



ش "حسبیت از کلاهی ایرانی"

بسمه تعالی

امور مالیاتی شهر و استان تهران

ادارات کل امور مالیاتی

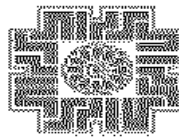
در اجرای مفاد مقررات تبصره ۴ ماده ۱۸۷ قانون مالیاتهای مستقیم و آیین نامه اجرایی مربوط (که در تاریخ ۱۳۹۶/۱۰/۱۷ به تصویب رئیس محترم قوه قضائیه رسیده است) فرآیندهای کاری بیرون‌سازی اخذ مالیات نقل و انتقال املاک به دفاتر اسناد رسمی، با در نظر گرفتن قوانین و مقررات موضوعه، با همکاری معاونت مالیات‌های مستقیم، مرکز فناوری اطلاعات و ارتباطات و دفتر امور هماهنگی و اجرایی طرح جامع مالیاتی، طراحی و زیر ساخت‌های نرم افزاری لازم فراهم گردیده است. با توجه به موفقیت اجرای آزمایشی این سامانه در برخی دفاتر اسناد رسمی شهر تهران، مقرر گردید که مقدمات و برنامه‌ریزی‌های لازم جهت اجرای سراسری آن در ادارات کل امور مالیاتی سراسر کشور به عمل آید. در این راستا ترتیبات بهره‌برداری از سامانه مربوط و وظایف واحدهای سازمانی ذیربط، به شرح زیر ابلاغ می‌گردد:

الف) دفتر تنظیم مقررات و نظارت بر بیرون‌سازی با همکاری و هماهنگی مرکز فناوری اطلاعات و ارتباطات و با نظارت عالی قائم مقام مجری طرح تحول مالیاتی، برنامه‌ریزی‌ها و نظارت‌های لازم جهت بیرون‌سازی نقل و انتقال املاک را به عمل آورد، به نحوی که ترتیبات مذکور در آیین نامه اجرایی تبصره ۴ ماده ۱۸۷ قانون مالیات‌های مستقیم، حداکثر ظرف شش ماه از تاریخ ابلاغ این بخشنامه در سراسر کشور اجرایی گردد. به این منظور دفتر مذکور می‌بایست حداکثر ظرف یک ماه از تاریخ ابلاغ این بخشنامه، برنامه اجرایی مربوط، شامل مراحل و گام‌های بیرون‌سازی نقل و انتقال املاک به دفاتر اسناد رسمی و زمانبندی مراحل اجرا را تهیه و جهت تأیید به مراجع تصمیم‌گیری سازمان، ارائه نماید.

ب) با عملیاتی شدن طرح بیرون‌سازی مالیات نقل و انتقال املاک به دفاتر اسناد رسمی در محدوده هر یک از ادارات کل امور مالیاتی، صدور گواهی مالیاتی موضوع ماده ۱۸۷ قانون مالیات‌های مستقیم، می‌بایست به صورت الکترونیکی و با رعایت ترتیبات زیر انجام پذیرد:

ب-۱) محاسبه بدهی مالیاتی مربوط به مورد معامله و صدور قبض مالیاتی الکترونیکی به ترتیب ذیل انجام می‌شود:

ب-۱-۱) در مورد املاک دارای کاربری مسکونی، پس از ثبت استعلام الکترونیکی دفتر اسناد رسمی در سامانه، مالیات نقل و انتقال قطعی ملک مورد معامله به صورت برخط توسط سامانه محاسبه و اطلاعات قبض مالیاتی به



صورت الکترونیکی به دفتر اسناد رسمی ارسال می شود. چنانچه ملک مورد معامله در سامانه سیم دارای بدهی مالیاتی باشد، علاوه بر مالیات نقل و انتقال قطعی املاک برای سایر بدهی های مالیاتی موجود نیز به صورت الکترونیکی قبض صادر و اطلاعات آن، برای دفاتر اسناد رسمی ارسال می گردد.

ب- ۱-۲) در مورد املاک دارای کاربری تجاری و اداری و یا سایر کاربری های غیر مسکونی و همچنین املاک فاقد گواهی پایان کار و نیز املاکی که در معاملات قبلی سند آنها با استناد به قسمت اخیر بند ج ماده (۱) قانون تسهیل تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی، بدون پرداخت مالیات و گواهی انجام معامله به ثبت رسیده است، استعمال دفتر اسناد رسمی به صورت الکترونیکی برای اداره امور مالیاتی ذریعته ارسال خواهد شد. اداره امور مالیاتی مکلف است ظرف ۱۰ روز از تاریخ دریافت استعمال دفتر اسناد رسمی، بررسی لازم را به عمل آورده و آن بخش از بدهی مالیاتی و مالیات های مربوط به مورد معامله که اطلاعات آن در سامانه یکپارچه مالیاتی وجود ندارد را تعیین و جهت اعلام به دفتر اسناد رسمی در سامانه الکترونیکی مربوط ثبت نماید. علاوه بر مالیات اعلامی از سوی اداره امور مالیاتی، مالیات قطعی نقل و انتقال املاک و مالیات حق واگذاری محل (محاسبه شده توسط سامانه سیم) و سایر بدهی های مالیاتی مربوط به مورد معامله که اطلاعات آن در سامانه یکپارچه مالیاتی وجود دارد نیز جهت وصول به دفتر اسناد رسمی اعلام می شود.

ب- ۲) تمام بدهی های مربوط به تمامی منابع مالیاتی، طی یک قبض مالیاتی به دفتر اسناد رسمی اعلام می گردد، لیکن مالیات پرداختی توسط مودی به تفکیک منابع مختلف در سیستم پرداخت مالیاتی ثبت شده و در پرونده مربوط انعکاس می یابد.

ب- ۳) چنانچه بدهی مالیاتی اعلامی به مودی، مورد اختلاف باشد، مودی مالیاتی می تواند با مراجعه به اداره امور مالیاتی ذریعته اعتراض خود را ثبت نماید. اداره امور مالیاتی می بایست ترتیبی اتخاذ نماید که پرونده امر خارج از نوبت در مراجع حل اختلاف مالیاتی مورد رسیدگی قرار گیرد. اگر مودی تمایل به اخذ گواهی قبل از صدور رای مراجع حل اختلاف مالیاتی داشته باشد، صدور گواهی مربوط پس از وصول مالیات مورد قبول مودی و اخذ سیرده یا تضمین معتبر از قبیل سفته، یقه نامه، اوراق بهادار، وثیقه ملکی و ... معادل مبلغ مابه الاختلاف، بلامانع خواهد بود. در این موارد چنانچه اقدام مودی ظرف ده روز از تاریخ ثبت استعمال الکترونیکی انجام گیرد، پس از وصول مالیات مورد قبول وی، اخذ سیرده یا تضمین مذکور و انعکاس مراتب توسط اداره امور مالیاتی ذریعته، صدور گواهی با اجرای مفاد بند (ب-۱) امکان پذیر خواهد بود.

ب- ۴) پس از اعلام بدهی مالیاتی و ارسال اطلاعات پرداخت به دفتر اسناد رسمی، مودی می تواند به صورت آنی از طریق دفتر اسناد رسمی برای پرداخت مالیات اقدام نماید. پس از پرداخت مالیات توسط مودی و اعلام وصول توسط بانک عامل، گواهی مالیاتی شامل اطلاعات کامل ملک مورد انتقال صادر می شود. شماره واحدی که از طریق سامانه به این گواهی تخصیص داده شده و به دفتر اسناد رسمی اعلام می گردد، باید به عنوان شماره گواهی مالیاتی در اسناد مربوط لحاظ شود. گواهی مالیاتی موضوع ماده ۱۸۷ قانون مالیات های مستقیم و شماره



تخصیص یافته به آن برای مدت سه ماه دارای اعتبار است. چنانچه ظرف این مدت معامله انجام نشود، اعلام مجدد بدهی مالیاتی مورد معامله ضروری است.

ب-۵) با توجه به استقرار گام به گام سامانه صدور گواهی الکترونیکی در دفاتر اسناد رسمی نقاط مختلف کشور، گواهی های الکترونیکی و گواهی های ضد جعل منتهی تا زمان استقرار کامل سامانه دارای اعتبار می باشند.

ب-۶) چنانچه، مؤدی پیش از صدور قبض مالیاتی از انجام معامله منصرف شود، مراتب می بایست توسط دفتر اسناد رسمی در سامانه الکترونیکی مربوط ثبت شود. در این موارد عملیات محاسبه و تعیین مالیات در هر مرحله که باشد، متوقف خواهد شد. چنانچه مؤدی پس از صدور قبض الکترونیکی مالیات و قبل از پرداخت مالیات مربوط از انجام معامله منصرف شود، دفتر اسناد رسمی می بایست به صورت الکترونیکی، انصراف مؤدی را به سازمان امور مالیاتی اعلام و درخواست مؤدی برای ابطال قبض و بازگانی شدن سوابق مربوط را ارائه نماید.

ب-۷) در مواردی که پس از پرداخت مالیات، به هر دلیل سند مورد نظر تنظیم و ثبت نشود، دفتر اسناد رسمی باید عدم انجام معامله و نیز درخواست مؤدی جهت ابطال گواهی مالیاتی و استرداد مالیات نقل و انتقال را به صورت الکترونیکی به سازمان امور مالیاتی اعلام نماید. اداره امور مالیاتی مربوط می بایست ضمن ابطال الکترونیکی گواهی مالیاتی، اقدام لازم جهت استرداد مالیات قطعی نقل و انتقال را به عمل آورد.

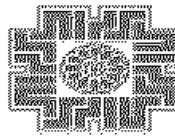
ب-۸) فسخ معاملات قطعی املاک بر اساس حکم مراجع قضایی، به طور کلی و اقاله یا فسخ معاملات قطعی املاک در سایر موارد، تا شش ماه بعد از انجام معامله به عنوان معامله جدید، مشمول مالیات نقل و انتقال املاک نخواهد بود. در این موارد دفتر اسناد رسمی می بایست مراتب فسخ یا اقاله را از طریق سامانه ثبت به سازمان مالیاتی اعلام نماید.

ب-۹) در تمامی مواردی که به علت اتمام زمان اعتبار گواهی، ابطال معامله یا انصراف مؤدی، گواهی باطل می گردد، مراتب ابطال گواهی می بایست به صورت الکترونیکی به دفتر اسناد رسمی اعلام شود.

ج) ترتیبات زیر بایستی در تعیین و مطالبه بدهی مالیاتی املاک مورد توجه قرار گیرد:

ج-۱) چنانچه در معاملات قبلی مورد معامله، سند یا استناد به ماده (۶) آیین نامه اجرایی قانون تسهیل تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی، بدون دریافت گواهی مالیاتی مربوط تنظیم شده باشد، در زمان محاسبه مالیات نقل و انتقال قطعی ملک، مالیات مربوط به اسناد قبلی نیز محاسبه و از انتقال دهند، مطالبه خواهد شد.

ج-۲) با توجه به مقررات تبصره (۴) ماده (۱۸۷) و ماده (۹۷) قانون مالیات های مستقیم (اصلاحیه مصوب ۱۳۹۴/۰۴/۳۱) و در راستای اجرای شدن طرح جامع مالیاتی، ادارات امور مالیاتی در صدور گواهی موضوع ماده ۱۸۷ قانون مالیات های مستقیم برای صاحبان مشاغل، می بایست نسبت به محاسبه و تعیین مالیات فعالیت شغلی مویدان مذکور، لغایت آخرین سال مالیاتی که مهلت تسلیم اظهارنامه آن منقضی شده است و یا قبل از انقضای مهلت تسلیم اظهارنامه، مؤدی اظهارنامه مالیاتی را تسلیم نموده است، اقدام نماید.



در مورد مالیات متعلق به آن بخشی از فعالیت های شغلی مودی تا زمان انتقال ملک یا حق واگذاری محل، حسب مورد، که مالیات شغلی آن محاسبه و تعیین نشده است، پس از انقضای مهلت تسلیم اظهارنامه سال مربوط با رعایت مقررات نسبت به مطالبه آن اقدام شود.

ج- ۳) در اجرای بند (د) ماده (۶) بخشنامه شماره ۱۳۵۳۰ مورخ ۱۳۸۴/۰۷/۲۷ صدور گواهی موضوع ماده ۱۸۷ قانون مالیات های مستقیم، وصول بدهیهای مالیاتی مودی مربوط به مورد معامله برای صدور گواهی جهت معامله همان مورد کافی خواهد بود و در این صورت نیازی صدور گواهی در گرو تسویه سایر بدهیهای مودی باشد. همچنین اگر راجع به مورد معامله، سایر اشخاصی بدهکار باشند، واحدهای مالیاتی مجاز نیستند صدور گواهی را موقوف به تسویه حساب دیگران بنمایند. بنابراین، نمی توان پرداخت مالیات متعلق به خریداران و فروشندگان قبلی را که داخل در معامله اخیر نیستند، به عهده متعاملین فعلی قرار داد، مگر آنکه بطور مستند (برای نمونه در مورد املاکی که طبق قسمت اخیر بند ۳ ماده (۱) قانون تسهیل تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی، انتقال یافته باشند) تعهد پرداخت مالیاتها را نموده باشند.

ج- ۴) به منظور حصول اطمینان از حفظ حقوق دولت و تسهیل روند اجرای تبصره (۴) ماده (۱۸۷) قانون مالیات های مستقیم، مقتضی است ادارات امور مالیاتی ذیربط ترتیبی اتخاذ نمایند تا اطلاعات واصله در اجرای ماده ۱۸۵ قانون مالیات های مستقیم مورد بررسی قرار گرفته و با رعایت مفاد بخشنامه شماره ۱۳۸۴/۰۵/۲۳ مورخ ۱۳۸۵/۱۰/۱۱ نسبت به مطالبه وصول مالیات و جرائم متعلق به معاملاتی که در اجرای قسمت اخیر بند ۳ ماده (۱) قانون تسهیل تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی، بدون پرداخت مالیات و گواهی انجام معامله به ثبت رسیده است اقدام نمایند.

ج- ۵) با توجه به اظهار نظر شورای عالی مالیاتی (ابلاغی طی بخشنامه شماره ۱۳۸۰/۰۷/۲۳ مورخ ۱۳۹۷/۱۰/۸ معاون مالیات های مستقیم) چنانچه به هر دلیل بخشی از مالیات های مربوط به مورد معامله در زمان صدور گواهی موضوع ماده ۱۸۷ قانون مالیات های مستقیم، مطالبه و پرداخت نشده باشد، پس از صدور گواهی نیز این بدهی ها با رعایت مقررات مربوط از جمله مواد ۱۵۶، ۱۵۷، ۲۲۷ و ۲۷۷ قانون مالیات های مستقیم، قابل مطالبه خواهد بود. این امر رافع مسئولیت مأموران مالیاتی ذیربط در خصوص پاسخگویی نسبت به تضییع حقوق دولت در اثر تأخیر در وصول مالیات یا مرور زمان مالیات، نخواهد بود.

سید کامل تقوی نژاد