

بسمه تعالی

شماره: 200/49108/د

تاریخ: 1403/07/10

مخاطبان: ادارات کل امور مالیاتی

موضوع: رفع ابهام در خصوص اجرای مقررات ماده (۶) آیین نامه اجرایی موضوع تبصره (۵) ماده (۷۷) اصلاحی قانون مالیات های مستقیم

نظر به ابهامات مطرح شده در رابطه با نحوه اجرای مقررات ماده (۶) آیین نامه اجرایی موضوع تبصره (۵) ماده (۷۷) اصلاحی قانون مالیات های مستقیم مصوب ۳۱/۰۴/۱۳۹۴، موضوع فعالان حوزه ساخت و فروش ساختمان، مبنی بر اینکه "ساختمان هایی که پروانه ساختمانی آن ها پس از لازم الاجرا شدن قانون مزبور صادر می شود، مشمول مقررات موضوع ماده (۷۷) قانون یاد شده و تبصره های آن هستند"، موارد ذیل را مقرر می دارد:

1- تغییر در کاربری یا مالکیت یا تمدید مهلت زمانی ساخت با صدور پروانه اصلاحی برای ساختمان هایی که تاریخ صدور پروانه ساخت اولیه آن ها قبل از سال ۱۳۹۵ می باشد، موجب شمول مقررات موضوع ماده (۷۷) قانون مذکور نمی باشد.

2- در مواردی که تاریخ صدور پروانه ساختمان قبل از سال ۱۳۹۵ بوده، لیکن از ابتدای سال ۱۳۹۵ به بعد، از طریق اصلاح همان پروانه، متراژ بنا اضافه شود، درآمد ناشی از ساخت و فروش ساختمان موضوع پروانه اصلاحی، به نسبت متراژ اضافه شده از ابتدای سال ۱۳۹۵ به بعد مشمول مقررات ماده (۷۷) قانون خواهد بود.

3- ساختمان هایی که از طریق مشارکت صاحب زمین و سازنده، ساخته و با رعایت سایر مقررات مشمول مالیات موضوع ماده ۷۷ شناخته می شوند، ضروری است درآمد مشمول مالیات سازنده (طرف مشارکت) با احتساب ارزش روز عرصه در زمان فروش ملک که در اجرای مقررات ماده (۶۴) قانون تعیین شده است یا قیمت قدرالسهم عرصه در تاریخ قرارداد مشارکت، هر کدام که بیشتر باشد؛ و هزینه ساخت سهم تعلق گرفته از بنای ساخته شده به سازنده و در خصوص صاحب زمین نیز قیمت قدرالسهم عرصه با رعایت مقررات ماده (۱۲) آیین نامه اجرایی فوق الذکر و احتساب هزینه های سهم تعلق گرفته از بنا، تعیین و پس از محاسبه درآمد مشمول مالیات، مالیات متعلقه محاسبه و مطالبه شود.

4- در کلیه موارد که پرونده های مالیاتی در فرآیند حسابرسی یا دادرسی قرار دارد براساس این بخشنامه اقدام به عمل آید.

سید محمدهادی سبحانیان

رئیس کل سازمان امور مالیاتی کشور