

قانون مالیات‌های مستقیم

فصل اول - مالیات بر درآمد املاک - اول

فصل اول - مالیات بر درآمد املاک

ماده 52

ماده 52 - درآمد شخص حقیقی یا حقوقی ناشی از واگذاری حقوق خود نسبت به املاک واقع در ایران پس از کسر معافیت‌های مقرر در این قانون مشمول مالیات بر درآمد املاک می‌باشد.

تبصره

تبصره (منسوخه 11/27/1380) - درآمد املاک شرکت‌هایی که تمام سرمایه آن‌ها به طور مستقیم یا با واسطه متعلق به دولت است تابع مقررات این فصل نبوده و از طریق رسیدگی به دفاتر تشخیص خواهد شد.

ماده 53

ماده 53 - درآمد مشمول مالیات املاکی که به اجاره واگذار میگردد عبارتست از کل مال الاجاره اعم از نقدی و غیرنقدی پس از کسر بیست و پنج درصد بابت هزینه‌ها و استهلاکات و تعهدات مالک نسبت به مورد اجاره.

درآمد مشمول مالیات در مورد اجاره دست اول املاک مورد وقف یا حبس بر اساس این ماده محاسبه خواهد شد.

در رهن تصرف، رهن طبق مقررات این فصل مشمول مالیات خواهد بود.

هرگاه موجر مالک نباشد درآمد مشمول مالیات وی عبارتست از مابه التفاوت اجاره دریافتی و پرداختی بابت ملک مورد اجاره.

حکم این ماده در مورد خانه‌های سازمانی متعلق به اشخاص حقوقی در صورتیکه مالیات آن‌ها طبق دفاتر

قانونی تشخیص شود جاری نخواهد بود.

تبصره 1

تبصره 1 (اصلاحی 11/27/1380) - محل سکونت پدر یا مادر یا همسر یا فرزند یا اجداد و همچنین محل سکونت افراد تحت تکفل مالک اجاری تلقی نمی‌شود مگر این که به موجب اسناد و مدارک ثابت گردد که اجاره پرداخت می‌شود. در صورتی که چند واحد مسکونی محل سکونت مالک و یا افراد مزبور باشد یک واحد برای سکونت مالک و یک واحد مسکونی برای هر یک از افراد مذکور به انتخاب مالک از شمول مالیات موضوع این بخش خارج خواهد بود.

تبصره 2

تبصره 2 (اصلاحی 11/27/1380) - املاکی که مجاناً در اختیار سازمان‌ها و مؤسسات موضوع ماده 2 این قانون قرار می‌گیرد غیر اجاری تلقی می‌شود.

تبصره 3

تبصره 3 - از نظر مالیات بر درآمد اجاره املاک هر واحد آپارتمان یک مستغل محسوب می‌شود.

تبصره 4

تبصره 4 - در مورد املاکی که با اثاثه یا ماشین آلات به اجاره واگذار می‌شود درآمد ناشی از اجاره اثاثه و ماشین آلات نیز جزء درآمد ملک محسوب و مشمول مالیات این فصل می‌شود.

تبصره 5

تبصره 5 - مستحدثاتی که طبق قرارداد از طرف مستاجر در عین مستأجره ب نفع موجر ایجاد می‌شود بر اساس ارزش معاملاتی روز تحویل مستحدثه به موجر تقویم و پنجاه درصد آن جزء درآمد مشمول مالیات اجاره سال تحویل محسوب می‌گردد.

تبصره 6

تبصره 6 - هزینه هائی که به موجب قانون یا قرارداد به عهده مالک است و از طرف مستاجر انجام میشود و همچنین مخارجی که به موجب قرارداد انجام آن از طرف مستاجر تقبل شده در صورتی که عرفاً به عهده مالک باشد به بهای روز انجام هزینه تقویم و به عنوان مال الاجاره غیرنقدی به جمع اجاره بهای سال انجام هزینه اضافه میشود.

تبصره 7

تبصره 7 - در صورتی که مالک اعیان احداث شده در عرصه استیجاری ملک را کلاً یا جزئاً به اجاره واگذار نماید مبلغ اجاره پرداختی بابت عرصه به نسبت مورد اجاره از مال الاجاره دریافتی کسر و مازاد طبق مقررات صدر این ماده مشمول مالیات خواهد بود.

تبصره 8

تبصره 8 - در صورتی که مالک محل سکونت خود را بفروشد و در سند انتقال بدون اجاره بها مهلتی برای تخلیه ملک داده شود در مدتی که محل سکونت انتقال دهنده میباشد تا شش ماه و در بیع شرط مادام که طبق شرایط معامله مبیع در اختیار بایع شرطی است اجاری تلقی نمیشود مگر اینکه به موجب اسناد و مدارک ثابت گردد که اجاره پرداخت میشود.

تبصره 9

تبصره 9 (اصلاحی 1394/04/31) - وزارتخانه‌ها، مؤسسات و شرکت‌های دولتی و دستگاه‌هایی که تمام یا قسمتی از بودجه آن‌ها به وسیله دولت تامین می‌شود، نهادهای انقلاب اسلامی، شهرداری‌ها و شرکت‌ها و مؤسسات وابسته به آن‌ها و همچنین سایر اشخاص حقوقی مکلفند مالیات موضوع این فصل را از مال الاجاره‌هایی که پرداخت می‌کنند کسر و ظرف سی روز به اداره امور مالیاتی محل وقوع ملک پرداخت و رسید آن را به موجد تسلیم نمایند.

تبصره 10

تبصره 10 (اصلاحی 1380/11/27) - واحدهای مسکونی متعلق به شرکت‌های سازنده مسکن که قبل از

انتقال قطعی و طبق اسناد و مدارک مثبت به موجب قرارداد واگذار می‌گردد مادام‌که در تصرف خریدار می‌باشد در مدت مذکور اجاری تلقی نمی‌شود و از لحاظ مالیاتی با خریدار مانند مالک رفتار خواهد شد مشروط بر اینکه مالیات نقل و انتقال قطعی موضوع ماده (59) این قانون به ماخذ تاریخ تصرف پرداخت شده باشد.

تبصره 11

تبصره 11 (اصلاحی 1390/03/31) - مالکان مجتمع‌های مسکونی دارای بیش از سه واحد استیجاری که با رعایت الگوی مصرف مسکن بنا به اعلام وزارت راه و شهرسازی ساخته شده یا می‌شوند در طول مدت اجاره از صد درصد (100٪) مالیات بر درآمد املاک اجاری معاف می‌باشد در غیر این صورت درآمد هر شخص ناشی از اجاره واحد یا واحدهای مسکونی در تهران تا مجموع یکصد و پنجاه مترمربع زیربنای مفید و در سایر نقاط تا مجموع دویست مترمربع زیربنای مفید از مالیات بر درآمد ناشی از اجاره املاک معاف می‌باشد.

ماده 54

ماده 54 (اصلاحی 1394/04/31) - درآمد اجاره بر اساس قرارداد اعم از رسمی یا عادی مبنای تشخیص مالیات قرار می‌گیرد و در مواردی که قرارداد وجود نداشته باشد یا از ارائه آن خودداری گردد و یا مبلغ مندرج در آن کمتر از هشتاد درصد (80٪) ارقام مندرج در جدول املاک مشابه تعیین و اعلام شده توسط سازمان امور مالیاتی کشور باشد و نیز در مورد ماده (54 مکرر) این قانون، میزان اجاره بها بر اساس جدول اجاره املاک مشابه تعیین خواهد شد.

تبصره 1

تبصره 1 (اصلاحی 1394/04/31) - در صورتی که مستاجر جزء مشمولان تبصره (9) ماده (53) این قانون باشد، اجاره پرداختی مستاجر ملاک تعیین درآمد مشمول مالیات اجاره خواهد بود.

تبصره 2

تبصره 2 (اصلاحی 1394/04/31) - چنانچه بر اساس اسناد و مدارک مثبت معلوم شود اجاره ملک بیش

از مبلغی است که مأخذ تشخیص درآمد مشمول مالیات قرار گرفته است، مالیات ما به التفاوت طبق مقررات این قانون قابل مطالبه و در صورت اعتراض مودی، پرونده قابل رسیدگی در مراجع حل اختلاف موضوع این قانون خواهد بود.

ماده 54

ماده 54 مکرر (اصلاحی 1399/09/05) - هر واحد مسکونی واقع در کلیه شهرهای بالای یکصد هزار نفر جمعیت که به استناد سامانه ملی املاک و اسکان کشور موضوع تبصره (7) ماده (169) مکرر این قانون، در هر سال مالیاتی در مجموع بیش از 120 روز ساکن یا کاربر نداشته باشد به عنوان خانه خالی شناسایی شده و به ازای هر ماه بیش از زمان مذکور، بدون لحاظ معافیت‌های تبصره (11) ماده (53) این قانون، ماهانه مشمول مالیاتی بر مبنای مالیات بر درآمد اجاره به شرح ضرایب زیر می‌شود:

سال اول - معادل شش برابر مالیات متعلقه

سال دوم - معادل دوازده برابر مالیات متعلقه

سال سوم به بعد - معادل هجده برابر مالیات متعلقه

واحدهای نوساز پس از دوازده ماه و در طرح (پروژه)های انبوه سازی پس از هجده ماه از زمان صدور گواهی اتمام عملیات ساختمانی (موضوع ماده (100) قانون شهرداری مصوب 1334/4/11 با اصلاحات و الحاقات بعدی آن) مشمول مالیات موضوع این ماده می‌شوند.

وزارت راه و شهرسازی موظف است با همکاری وزارت ارتباطات و فناوری اطلاعات، یک ماه قبل از اتمام مهلت‌های مذکور، اخطار لازم را به مالک واحد مسکونی یا به کدپستی محل آن ارسال کند.

ضرایب مالیاتی فوق برای کلیه اشخاص حقیقی و حقوقی از جمله اشخاص موضوع ماده (29) قانون برنامه پنجساله ششم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران مصوب 1395/12/14، که دارای بیش از پنج خانه خالی در هر سال مالیاتی باشند، نسبت به کل واحدها، دو برابر ضرایب مذکور در صدر ماده اعمال می‌شود.

مالیات موضوع این ماده تا زمانی که تعداد واحد مسکونی موجود در شهرهای بالای یکصد هزار نفر جمعیت به استناد مرکز آمار ایران به یک ممیز بیست و پنج صدم (1/25) برابر تعداد خانوارهای ساکن در این شهرها برسد، قابل اجراء است.

ماده 55

ماده 55 - هرگاه مالک خانه یا آپارتمان مسکونی، آنرا به اجاره واگذار نماید و خود محل دیگری برای سکونت خویش اجاره نماید یا از خانه سازمانی که کارفرما در اختیار او می‌گذارد استفاده کند در احتساب درآمد مشمول مالیات این فصل میزان مال الاجاره‌ای که به موجب سند رسمی یا قرارداد می‌پردازد یا توسط کارفرما از حقوق وی کسر و یا برای محاسبه مالیات حقوق تقویم میگردد از کل مال الاجاره دریافتی او کسر خواهد شد.

ماده 56

ماده 56 (منسوخه 27/11/1380) - در صورتی که مالک قسمتی از محلی را که در آن سکونت دارد جهت سکونت به اجاره واگذار نماید تا سی هزار ریال مال الاجاره ماهانه دریافتی مالک از این بابت معاف و مازاد طبق مقررات این فصل مشمول مالیات خواهد بود.

ماده 57

ماده 57 (اصلاحی 27/11/1380) - در مورد شخص حقیقی که هیچ گونه درآمدی ندارد تا میزان معافیت مالیاتی درآمد حقوق موضوع ماده (84) این قانون از درآمد مشمول مالیات سالانه مستغلات از مالیات معاف و مازاد طبق مقررات این فصل مشمول مالیات می‌باشد. مشمولان این ماده باید اظهارنامه مخصوصی طبق نمونه‌ای که از سازمان امور مالیاتی کشور تهیه خواهد شد به اداره امور مالیاتی محل وقوع ملک تسلیم و اعلام‌نمایند که هیچ گونه درآمد دیگری ندارند. اداره امور مالیاتی مربوط باید خلاصه مندرجات اظهارنامه مودی را به اداره امور مالیاتی محل سکونت مودی ارسال دارد و در صورتی که ثابت شود اظهارنامه مودی خلاف واقع است مالیات متعلق به اضافه یک برابر آن به عنوان جریمه وصول خواهد شد. در اجرای حکم این ماده حقوق بازنشستگی و وظیفه دریافتی و جوایز و سود ناشی از سپرده‌های بانکی درآمد تلقی نخواهد شد.

تبصره 1

تبصره 1 - حکم این ماده در مورد فرزندان صغیری که تحت ولایت پدر باشند جاری نخواهد بود.

تبصره 2

تبصره 2 (اصلاحی 1371/02/07) - در صورتی که سایر درآمدهای مشمول مالیات ماهانه مؤدی کمتر از مبلغ مذکور در این ماده باشد آن مقدار از درآمد مشمول مالیات اجاره املاک که با سایر درآمدهای مؤدی بالغ بر مبلغ فوق باشد معاف و مازاد طبق مقررات این فصل مشمول مالیات خواهد بود.

تبصره 3

تبصره 3 (منسوخه 1380/11/27) - مؤدیان موضوع این فصل در صورتی که فرزند معلول یا عقب مانده ای که قادر به کار نباشد در تکفل خود داشته باشند علاوه بر سایر معافیت های مذکور در این فصل که حسب مورد از آن استفاده خواهند نمود ماهانه تا ده هزار ریال از درآمد مشمول مالیات اجاره املاک آن ها به ازاء هریک از پرداخت مالیات معاف می شود.

ماده 58

ماده 58 (منسوخه 1380/11/27) - در صورتی که سهم مال الاجاره هر یک از مالکین مشاع بیش از پنج هزار ریال در ماه نباشد از پرداخت مالیات بر درآمد اجاره املاک معاف خواهد بود.

ماده 59

ماده 59 (اصلاحی 1380/11/27) - نقل و انتقال قطعی املاک به ماخذ ارزش معاملاتی و همچنین انتقال حق واگذاری محل به ماخذ ارزش معاملاتی حق واگذاری محل در تاریخ انتقال از طرف مالکین عین یا صاحبان حق به طور مجزا یا توأمأ به شرح زیر مشمول مالیات می باشد:

تا 20000000 ریال به نرخ 4٪

تا 60000000 ریال نسبت به مازاد 20000000 ریال به نرخ 8٪

نسبت به مازاد 60000000 ریال به نرخ 12٪

تبصره 1

تبصره 1 (اصلاحی 1371/02/07) - ارزش معاملاتی حق واگذاری محل بر حسب نوع کاربری ملک و محل وقوع آن از لحاظ موقعیت تجاری و سایر موارد موثر در ارزش آن به موجب آئین نامه ای خواهد بود که در سه ماهه اول هر سال توسط وزارت امور اقتصادی و دارائی تعیین و اعلام خواهد شد ارزش تعیین شده تا تعیین ارزش معاملاتی حق واگذاری جدید معتبر و لازم الاجراء می باشد.

از تاریخ اجرای این اصلاحیه تا تعیین و اعلام آئین نامه موضوع این تبصره وجوه دریافتی مالک یا صاحب حق بابت انتقال حق واگذاری محل مشمول مالیات به شرح فوق خواهد بود.

تبصره 2

تبصره 2 (اصلاحی 1371/02/07) - چنانچه مورد معامله فاقد ارزش معاملاتی یا ارزش معاملاتی حق واگذاری محل باشد ارزش معاملاتی و یا ارزش معاملاتی حق واگذاری نزدیکترین محل مشابه مبنای محاسبه مالیات خواهد بود.

تبصره 3

تبصره 3 (اصلاحی 1371/02/07) - در صورتی که مؤدیان موضوع این ماده ظرف یکسال چند معامله انجام دهند نسبت به مجموع معاملات انجام شده مشمول مالیات به نرخ های مذکور در این ماده خواهند بود اینگونه مؤدیان مکلفند نسبت به جمع معاملات هر سال خود اظهارنامه مالیاتی طبق نمونه ای که از طرف وزارت امور اقتصادی و دارائی تهیه و در دسترس آنها خواهد بود تنظیم و تا آخر اردیبهشت ماه سال بعد به حوزه مالیاتی محل سکونت یا اقامتگاه خود حسب مورد تسلیم و مابه التفاوت متعلق به جمع معاملات خود را پرداخت نمایند.

تبصره 4

تبصره 4 (اصلاحی 1371/02/07) - نقل و انتقال قطعی املاک به بانک ها در رابطه با تسهیلات اعطائی بانک ها از طریق مشارکت مدنی مشمول مالیات نقل و انتقال نخواهد بود.

تبصره 5

تبصره 5 (اصلاحی 1371/02/07) - حق واگذاری محل از نظر این قانون عبارت است از حق کسب یا پیشه و یا حق تصرف محل و یا حقوق ناشی از موقعیت تجاری محل.

ماده 60

ماده 60 (منسوخه 1371/02/07) - درآمد مشمول مالیات در مورد نقل و انتقال قطعی املاکی که تاریخ تملک آن بعد از تاریخ اجرای این قانون باشد عبارت است از اضافه ارزش معاملاتی زمان فروش نسبت به ارزش معاملاتی زمان تملک که به نرخ مذکور در ماده 131 این قانون مشمول مالیات است و در صورتی که مالیاتی به معامله تعلق نگیرد و یا مالیات متعلق کمتر از چهار درصد ارزش معاملاتی زمان فروش باشد مالیات به ماخذ چهار درصد ارزش معاملاتی زمان فروش وصول خواهد شد.

تبصره 1

تبصره 1 - آن قسمت از ابنیه ملک مورد انتقال که توسط انتقال دهنده احداث گردیده در محاسبات مربوط به درآمد و مالیات موضوع این ماده منظور نخواهد شد و مالیات اینگونه ابنیه کلاً عبارت از چهار درصد ارزش معاملاتی آن در زمان فروش خواهد بود.

تبصره 2

تبصره 2 - در مورد زمین‌هایی که از طرف مالک تفکیک و به گواهی ثبت اسناد و تایید شهرداری، قسمتی از زمین به عنوان شارع عام بدون دریافت بها از تصرف مالک خارج می‌شود بهای این قسمت از زمین به میزان ارزش معاملاتی تاریخ تملک محاسبه و به ارزش معاملاتی تاریخ تملک باقیمانده زمین اضافه می‌شود.

ماده 61

ماده 61 (اصلاحی 1371/02/07) - در مواردی که انتقال ملک در دفاتر اسناد رسمی انجام نمی‌شود نیز ارزش معاملاتی ملک طبق مقررات این فصل در محاسبه مالیات ملاک عمل خواهد بود و به طور کلی برای املاکی که ارزش معاملاتی آنها تعیین نشده ارزش معاملاتی نزدیکترین محل مشابه مناط اعتبار می‌باشد.

ماده 62

ماده 62 (منسوخه 07/02/1371) - در مورد املاکی که با مغازه یا محل کسب خالی انتقال داده می‌شود چنانچه حسب گزارش ممیز مالیاتی و تأیید سرممیز مالیاتی مغازه یا محل کسب مزبور به لحاظ موقعیت تجاری متضمن ارزشی بیش از ارزش همان ملک در صورت فقدان مغازه یا محل کسب خالی است باشد به مأخذین تفاوت ارزش که ناشی از موقعیت تجاری مغازه یا محل کسب مزبور است نیز مالیات دیگری مقطوعاً تا بیست میلیون ریال به نرخ 4 درصد و نسبت به مازاد آن به نرخ 8 درصد محاسبه وصول خواهد گردید.

اختلافات حاصله از این بابت خارج از نوبت در هیأت حل اختلاف مالیاتی مطرح و منجر به صدور رأی خواهد شد. رای صادره قطعی و لازم‌الاجرامی باشد.

ماده 63

ماده 63 - نقل و انتقال قطعی املاکی که به صورتی غیر از عقد بیع انجام میشود به استثنای نقل و انتقال بلاعوض که طبق مقررات مربوط مشمول مالیات است مشمول مالیات نقل و انتقال قطعی املاک برابر مقررات این فصل خواهد بود و چنانچه عوضین، هر دو ملک باشند هر یک از متعاملین به ترتیب فوق مالیات نقل و انتقال قطعی مربوط به ملک واگذاری خود را پرداخت خواهند نمود.

ماده 64

ماده 64 - تعیین ارزش معاملاتی املاک بر عهده کمیسیون تقویم املاک می‌باشد. کمیسیون مزبور موظف است ارزش معاملاتی موضوع این قانون را در سال اول معادل دو درصد (2%) میانگین قیمت‌های روز منطقه با لحاظ ملاک‌های زیر تعیین کند.

این شاخص هر سال به میزان دو واحد درصد افزایش می‌یابد تا زمانی که ارزش معاملاتی هر منطقه به بیست درصد (20%) میانگین قیمت‌های روز املاک برسد.

ماده 64

ماده 64 (اصلاحی 31/04/1394) - تعیین ارزش معاملاتی املاک به عهده کمیسیون تقویم املاک متشکل از هفت عضو می‌باشد که در تهران از نمایندگان سازمان امور مالیاتی کشور و وزارتخانه‌های مسکن و

شهرداری، جهاد کشاورزی و نماینده سازمان ثبت اسناد و املاک و سه نفر معتمد محل بصیر و مطلع در امور تقویم املاک به معرفی شورای شهر و در شهرستان‌ها از مدیران کل یا روسای ادارات امور مالیاتی، مسکن و شهرداری، جهاد کشاورزی و ثبت اسناد و املاک به ترتیب در مراکز استان‌ها یا شهرستان‌ها حسب مورد و یا نمایندگان آن‌ها و سه نفر معتمد محل بصیر و مطلع در امور تقویم املاک به معرفی شورای شهر تشکیل و هر سال یک بار نسبت به تعیین ارزش معاملاتی املاک اقدام خواهد نمود. در موارد تقویم املاک واقع در هر بخش و روستاهای تابعه (بر اساس تقسیمات کشوری) سه نفر معتمد محل بصیر و مطلع در امور تقویم املاک توسط شورای بخش مربوط معرفی خواهند شد. در صورت نبودن شورای شهر یا بخش سه نفر با شرایط مذکور که کارمند دولت نباشند، به معرفی فرماندار یا بخشدار مربوط در کمیسیون شرکت خواهند نمود.

کمیسیون تقویم املاک در تهران به دعوت سازمان امور مالیاتی کشور و در شهرستان‌ها به دعوت مدیرکل یا رئیس اداره امور مالیاتی در محل سازمان مزبور یا ادارات تابعه آن تشکیل خواهد شد. جلسات کمیسیون با حضور حداقل پنج نفر که سه نفر آن‌ها عضو دولت باشند رسمیت می‌یابد و تصمیمات متخذه با رأی موافق چهار نفر معتبر است.

کمیسیون مزبور مکلف است:

الف (الحاقی 1394/04/31) - قیمت ساختمان با توجه به مصالح (اسکلت فلزی یا بتون آرمه یا اسکلت بتنی و سوله و غیره) و قدمت و تراکم و طریقه استفاده از آن (مسکونی، تجاری، اداری، آموزشی، بهداشتی، خدماتی و غیره) و نوع مالکیت.

ب (الحاقی 1394/04/31) - قیمت اراضی با توجه به نوع کاربری و موقعیت جغرافیایی از لحاظ تجاری، صنعتی، مسکونی، آموزشی، اداری و کشاورزی

این کمیسیون متشکل از پنج عضو است که در تهران از نمایندگان سازمان امور مالیاتی کشور، وزارتخانه‌های راه و شهرداری و جهاد کشاورزی، سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و شورای اسلامی شهر و در سایر شهرها از مدیران کل یا روسای ادارات امور مالیاتی، راه و شهرداری، جهاد کشاورزی و ثبت اسناد و املاک و یا نمایندگان آن‌ها و نماینده شورای اسلامی شهر تشکیل می‌شود. کمیسیون مذکور هر سال یک بار ارزش معاملاتی املاک را به تفکیک عرصه و اعیان تعیین می‌کند.

در موارد تقویم املاک واقع در هر بخش و روستاهای تابعه (بر اساس تقسیمات کشوری) نماینده بخشدار یا شورای بخش در جلسات کمیسیون شرکت می‌کند. در صورت نبودن شورای اسلامی شهر یا بخش، یک نفر که کارمند دولت نباشد با معرفی فرماندار یا بخشدار مربوط در کمیسیون شرکت می‌کند.

کمیسیون تقویم املاک در تهران به دعوت سازمان امور مالیاتی کشور و در سایر شهرها به دعوت مدیرکل یا رئیس اداره امور مالیاتی در محل سازمان مذکور یا ادارات تابعه تشکیل می‌شود. جلسات کمیسیون با حضور حداقل چهار نفر از اعضاء رسمیت می‌یابد و تصمیمات متخذه با رای حداقل سه نفر از اعضاء معتبر است. دبیری جلسات کمیسیون حسب مورد بر عهده نماینده سازمان یا اداره کل یا اداره امور مالیاتی است.

ارزش معاملاتی تعیین شده حسب این ماده یک ماه پس از تاریخ تصویب نهائی کمیسیون تقویم املاک، لازم‌الاجراء و تا تعیین ارزش معاملاتی جدید معتبر است.

الف - قیمت اراضی شهری را با توجه به آخرین ارزش معاملاتی تعیین شده و موقعیت جغرافیائی (شبکه بندی زمین، نوع خاک، خدمات تحت الارضی، آب و هوا و ارتفاع) و وضعیت حقوقی (مشاع بودن، نوع مالکیت از لحاظ جاری بودن یا داشتن دفترچه مالکیت، استیجاری بودن) و خدمات شهری (آب، برق، تلفن، گاز، بهداشت، آموزش و پرورش، شبکه حمل و نقل شهری و سایر خدمات) و میزان مساحت و تراکم جمعیت و تراکم ساخت و موقعیت ملک از لحاظ قرار داشتن در مناطق تجاری و صنعتی و مسکونی و آموزشی و یا مختلط و بطور کلی نوع کاربری اراضی و دسترسی‌ها به فضای سبز و مراکز خرید و کیفیت شوارع از نظر حمل و نقل و عبور و مرور.

ب - قیمت زمین‌های کشاورزی و روستائی را علاوه بر رعایت موارد مذکور در بند الف فوق فاصله تا شهر، نوع محصول و قیمت آنها، نوع خاک و میزان آب و داشتن قابلیت برای کشت مکانیزه و وضعیت طبیعی زمین و داشتن جاده و نوع جاده و فاصله تا جاده‌های اصلی و مواردی که مالکین عرصه و اعیان و اشجار باغات متفاوت باشند.

ج - قیمت ساختمان را با توجه به نوع مصالح (اسکلت فلزی یا بتون آرمه یا اسکلت بتنی و سوله و غیره) و قدمت و تراکم و طریقه استفاده از آن (مسکونی، تجاری، اداری، آموزشی، بهداشتی و خدماتی و غیره) و نوع مالکیت از نظر عرصه و اعیان تعیین نماید.

ارزش معاملاتی تعیین شده پس از یکماه از تاریخ تصویب نهائی کمیسیون تقویم املاک لازم‌الاجراء می‌باشد و تا تعیین ارزش معاملاتی جدید معتبر است.

تبصره 1

تبصره 1 (اصلاحی 1380/11/27) - سازمان امور مالیاتی کشور یا ادارات تابعه سازمان مزبور می‌توانند قبل از اتمام دوره یکساله کمیسیون تقویم املاک را در موارد زیرتشکیل دهند:

1 - برای تعیین ارزش معاملاتی نقاطی که فاقد ارزش معاملاتی است.

2 (اصلاحی 11/27/1380) - برای تعدیل ارزش معاملاتی تعیین شده نقاطی که حسب تشخیص سازمان امور مالیاتی کشور با مقایسه با نقاط مشابه هماهنگی ندارد.

3 (اصلاحی 11/27/1380) - برای تعدیل ارزش معاملاتی تعیین شده نقاطی که حسب تشخیص سازمان امور مالیاتی کشور با توجه به عوامل ذکر شده در این ماده تغییرات عمده در ارزش تعیین شده به وجود آمده باشد.

ارزش معاملاتی تعیین شده حسب این تبصره پس از یک ماه از تاریخ تصویب نهایی کمیسیون تقویم املاک لازم الاجرا بوده و تا تعیین ارزش معاملاتی جدید معتبر خواهد بود.

تبصره 2

تبصره 2 - مادامی که ارزش معاملاتی املاک طبق مقررات این قانون تعیین نشده است آخرین ارزش معاملاتی تعیین شده معتبر است.

ماده 65

ماده 65 - نقل و انتقال قطعی املاک که در اجرای قوانین و مقررات اصلاحات ارضی بعمل آمده و یا خواهد آمد و واحدهای مسکونی از طرف شرکتهای تعاونی مسکن به اعضاء آنها مشمول مالیات موضوع این فصل نخواهد بود.

ماده 66

ماده 66 (اصلاحی 11/27/1380) - در صورتی که انتقال گیرنده دولت یا شهرداریها یا مؤسسات وابسته به آنها بوده و همچنین در مواردی که ملک به وسیله اجرای ثبت و یاسایر ادارات دولتی به قائم مقامی مالک انتقال داده می شود باشد در محاسبه مالیات موضوع ماده (59) این قانون بهای مذکور در سندبجای ارزش معاملاتی هنگام انتقال حسب مورد ملاک عمل قرار خواهد گرفت

ماده 67

ماده 67 (اصلاحی 11427/1380) - 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 موضوع این فصل نخواهد بود.

ماده 68

ماده 68 - املاکی که در اجرای ماده 34 قانون ثبت مصوب مرداد ماه 1320 و اصلاحات بعدی آن به دولت تملیک میشود از پرداخت مالیات نقل و انتقال قطعی معاف است.

ماده 69

ماده 69 (اصلاحی 0331/1390) - اولین انتقال قطعی واحدهای مسکونی ارزان و متوسط قیمت که ظرف مدت ده سال از تاریخ تصویب این قانون مطابق ضوابط و قیمت‌هایی که وزارتخانه‌های راه و شهرسازی و امور اقتصادی و دارائی تعیین می‌نمایند احداث و حداکثر در مدت یکسال از تاریخ انقضای مهلت اجرای برنامه احداث که حسب مورد توسط وزارت راه و شهرسازی یا شهرداری محل تعیین می‌شود منتقل گردد از پرداخت مالیات بر نقل و انتقال قطعی املاک معاف می‌باشد.

ماده 70

ماده 70 (اصلاحی 0926/1376) - هر گونه مال و یا وجوهی که از طرف وزارتخانه‌ها و مؤسسات و شرکت‌های دولتی و یا شهرداری‌ها بابت عین یا حقوق راجع به املاک و اراضی برای ایجاد و یا توسعه مناطق نظامی یا مرافق عامه از قبیل توسعه یا احداث جاده، راه‌آهن، خیابان، معابر، لوله‌کشی آب و نفت و گاز، حفر نهر و نظایر آنها به مالک یا صاحب حق تعلق می‌گیرد یا به حساب وی به ودیعه گذاشته می‌شود از مالیات نقل و انتقال موضوع این فصل معاف خواهد بود.

املاکی که طبق قوانین مربوطه در فهرست آثار ملی ایران به ثبت رسیده یا می‌رسد در صورت انتقال به سازمان میراث فرهنگی کشور نسبت به کل مالیات نقل و انتقال قطعی متعلق و در سایر موارد که در دست اشخاص باقی می‌ماند نسبت به 50 درصد مالیات مربوط به درآمد موضوع فصل مالیات بر درآمد املاک از معافیت مالیاتی برخوردار خواهد شد و همچنین هرگونه وجه یا مالی که از طرف اشخاص مذکور بابت

تملك املاك يا حقوق واقع در محدوده طرح‌های نوسازی، بهسازی و بازسازی محلات قدیمی و بافت‌های فرسوده شهرها به مالکین یا صاحبان حق تعلق می‌گیرد از پرداخت مالیات نقل و انتقال معاف است.

ماده 71

ماده 71 (اصلاحی 11/27/1380) - زمین‌هایی که از طریق اسناد عادی معامله گردیده است در موقع تنظیم سند رسمی به نام خریدار، قیمت اعیانی احداث شده وسیله خریدار در محاسبه منظور نخواهد شد مشروط بر این که موضوع مورد تایید مراجع ذیصلاح دولتی یا محاکم قضایی یا شهرداری محل که ملک در محدوده آن واقع است حسب مورد قرار گرفته باشد.

ماده 72

ماده 72 (اصلاحی 11/27/1380) - در مواردی که پس از پرداخت مالیات از طرف مودی معامله انجام نشود اداره امور مالیاتی مربوط مکلف است بنا به درخواست مؤدی و تأیید دفتر اسناد رسمی مربوط، مبنی بر عدم ثبت معامله ظرف پانزده روز از تاریخ اعلام دفتر اسناد رسمی مالیات وصول شده متعلق به معامله انجام نشده را از محل وصولی جاری طبق مقررات این قانون مسترد دارد. حکم این ماده در مورد استرداد مالیات‌های مربوط به حق واگذاری و درآمد اتفاقی نیز جاری خواهد بود.

ماده 73

ماده 73 (منسوخه 02/07/1371) - درآمد مشمول مالیات در مورد انتقال حق واگذاری محل از طرف مالک مشروط بر این که قبلاً ملک را به اجاره واگذار ننموده و یا بابت تخلیه آن وجهی به عنوان حق واگذاری محل به مستأجر پرداخته باشد و تاریخ تملك بعد از تاریخ اجرای این قانون باشد عبارت است از: اضافه ارزش معاملاتی زمین در تاریخ انتقال حق واگذاری محل نسبت به ارزش معاملاتی زمین در تاریخ تملك، ضرب در مبلغ دریافتی بابت حق واگذاری محل تقسیم بر ارزش معاملاتی زمین در تاریخ انتقال حق واگذاری محل.

در مواردی که مالیاتی به معامله تعلق نگیرد و یا مالیات متعلق کمتر از مالیات بر طبق نرخ‌های مقرر در ماده 62 این قانون باشد و همچنین در مواردی که تاریخ تملك ملک قبل از تاریخ اجرای این قانون بوده و برای اولین بار حق واگذاری دریافت شود دریافتی بابت حق واگذاری مقطوعاً به نرخ‌های مقرر مذکور در

تبصره 1

تبصره 1 - در صورتی که مالک قبلاً بابت تخلیه ملک خود وجهی به عنوان حق واگذاری محل به مستاجر پرداخت و از مستاجر بعدی مبلغ بیشتری بابت انتقال حق واگذاری محل دریافت کند درآمد مشمول مالیات مالک عبارت است از اضافه دریافتی‌ها نسبت به آنچه قبلاً پرداخت کرده است.

تبصره 2

تبصره 2 - حق واگذاری محل از نظر این قانون عبارت است از وجوهی که مالک یا مستاجر از بابت حق کسب و پیشه و یا حق تصرف محل و یا به لحاظ موقعیت تجاری ملک تحصیل می‌نماید. در مواردی که به جای دریافت پول امتیازاتی تحصیل شود درآمد مشمول مالیات از طریق برآورد ارزش حق واگذاری محل تشخیص داده خواهد شد.

ماده 74

ماده 74 - در مورد املاک با عنوان دستداری یا عناوین دیگر که حسب عرف محل در تصرف شخصی است چنانچه متصرف تمامی حقوق خود نسبت به ملک را به دیگری منتقل نماید انتقال مزبور مشمول مالیات نقل و انتقال قطعی املاک برابر مقررات این فصل می‌باشد، همچنین در مورد درآمد حاصل از واگذاری سایر حقوق مربوط به این نوع املاک متصرف از نظر مالیاتی مانند مالک حسب مورد مشمول مالیات مربوط خواهد بود و در موارد فوق تاریخ تصرف تاریخ تملک متصرف محسوب می‌گردد.

ماده 75

ماده 75 - از نظر مالیاتی مستاجرین املاک اوقافی اعم از اینکه اعیان مستحدثه در آن داشته یا نداشته باشند نسبت به عرصه مشمول مقررات این فصل خواهند بود.

تبصره 1

تبصره 1 - در محاسبه مالیات اینگونه مودیان تاریخ اجاره بجای تاریخ تملک منظور خواهد شد.

تبصره 2

تبصره 2 - حکم این ماده در مواردی که ملک توسط مستاجر واگذار می‌شود مانع اجرای تبصره 7 ماده 53 این قانون نخواهد بود.

ماده 76

ماده 76 (اصلاحی 1394/04/31) - در مواردی که نقل و انتقال موضوع ماده (52) این قانون حسب مورد مشمول مواد (59) یا (77) باشد، وجه دیگری بابت مالیات بر درآمد نقل و انتقال مزبور مطالبه نخواهد شد.

ماده 77

ماده 77 - درآمد اشخاص حقیقی و حقوقی ناشی از ساخت و فروش هر نوع ساختمان حسب مورد مشمول مقررات مالیات بر درآمد موضوع فصول چهارم و پنجم باب سوم این قانون خواهد بود.

ماده 77

ماده 77 (اصلاحی 1394/04/31) - اولین نقل و انتقال قطعی ساختمان‌های نوساز اعم از مسکونی و... که بیش از دو سال از تاریخ صدور گواهی پایان کار آن‌ها نگذشته باشد، علاوه بر مالیات نقل و انتقال قطعی موضوع ماده (59) این قانون مشمول مالیات مقطوع به نرخ ده درصد (10٪) به ماخذ ارزش معاملاتی اعیانی مورد انتقال خواهند بود. اشخاص حقیقی یا حقوقی، مشمول مالیات دیگری از بابت درآمد حاصل از ساخت و فروش موضوع این ماده نخواهند بود.

تبصره

تبصره (اصلاحی 1380/11/27) - علاوه بر اشخاصی که شغل آن‌ها بساز و بفروشی است هر شخص حقیقی که در یکسال مالیاتی بیش از یک واحد مسکونی و یا دو واحد کسبی اعم از کامل یا ناتمام را که خود

احداث نموده و در صورت کامل بودن بیش از دو سال از تاریخ خاتمه بنای آن نگذشته است بفروشد از نظر مالیاتی بساز و بفروش تلقی میشود. تاریخ خاتمه بنا به تشخیص ممیز و تأیید سرممیز مربوط میباشد. در اجرای این تبصره هر واحد آپارتمانی یک واحد مسکونی یا کسبی حسب مورد و هر مغازه یک واحد کسبی محسوب میشود.

ماده 78

ماده 78 (اصلاحی 1371/02/07) - در مورد واگذاری هر یک از حقوق مذکور در ماده 52 این قانون از طرف مالک عین غیر از مواردی که ضمن مواد 53 تا 77 این قانون ذکر شده است دریافتی مالک به نرخهای مذکور در ماده 59 مأخذ محاسبه مالیات قرار خواهد گرفت.

ماده 79

ماده 79 (منسوخه 1371/02/07) - درآمد مشمول مالیات در مورد واگذاری هر یک از حقوق مذکور در ماده 52 این قانون از طرف صاحبان حق غیر از مالک عین عبارت است از اضافه دریافتی صاحب حق نسبت به آنچه که برای تحصیل این حقوق یا استفاده از آن قبلاً پرداخت نموده است هزینههایی که موجب تغییر در عین بنا یا تجدید یا احداث بنا و افزایش ارزش حق باشد در صورتی که قبلاً جزو هزینههای شغلی در محاسبه مالیات صاحب حق منظور نشده باشد از مبلغ دریافتی کسر خواهد شد.

تبصره

تبصره - در مواردی که وراثت مبادرت به انتقال حق واگذاری محل استیجاری که از طریق ارث به آنها منتقل شده می نمایند مبلغی که از این بابت در رسیدگی به پرونده مالیات بر ارث جزء ماترک منظور شده و قطعیت یافته از دریافتی زمان انتقال کسر خواهد شد.

ماده 80

ماده 80 (اصلاحی 1380/11/27) - مؤدیان موضوع این فصل مکلفند اظهارنامه مالیاتی خود را روی نمونه ای که از طرف سازمان امور مالیاتی کشور تهیه و در دسترس آنها قرار گیرد تنظیم و در مورد حق واگذاری محل و نیز مؤدیان موضوع ماده 74 این قانون تا سی روز پس از انجام معامله و در سایر واگذاری

موارد تا آخر تیر ماه سال بعد به انضمام مدارک مربوط به اداره امور مالیاتی محل وقوع ملک تسلیم و مالیات متعلق را طبق مقررات پرداخت نمایند.

تبصره 1

تبصره 1 (اصلاحی 11/27/1380) - در مواردی که معاملات موضوع ماده 52 این قانون به موجب اسناد رسمی انجام می‌گیرد مودی مکلف است قبل از انجام معامله میزان دریافتی و یا درآمد موضوع هر یک از مالیات‌های مندرج در ماده 187 این قانون را به تفکیک به اداره امور مالیاتی ذیربط اعلام دارد این اعلام به استثنای مواردی که موجد تغییر ننموده به منزله انجام تکالیف مقرر در متن این ماده می‌باشد.

تبصره 2

تبصره 2 (اصلاحی 11/27/1380) - در مواردی که معاملات موضوع این فصل به موجب اسناد رسمی انجام نمی‌گیرد انتقال گیرنده مکلف است مراتب را ظرف سی روز از تاریخ انجام معامله کتباً به اداره امور مالیاتی محل وقوع ملک اطلاع دهد.