

نکاتی در اجرای مفاد مقررات تبصره ۴ ماده ۱۸۷ قانون مالیات‌های مستقیم و آیین‌نامه اجرایی مربوط

شماره: ۵۳۳۴۲/۲۰۰/د

تاریخ: ۱۳۹۷/۱۰/۰۹

امور مالیاتی شهر و استان تهران

ادارات کل امور مالیاتی

در اجرای مفاد مقررات تبصره ۴ ماده ۱۸۷ قانون مالیات‌های مستقیم و آیین‌نامه اجرایی مربوط (که در تاریخ ۱۳۹۶/۱۰/۱۷ به تصویب رییس محترم قوه قضاییه رسیده است) فرآیندهای کاری برون‌سپاری اخذ مالیات نقل و انتقال املاک به دفاتر اسناد رسمی، با در نظر گرفتن قوانین و مقررات موضوعه، با همکاری معاون 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 بهره برداری از سامانه مربوط و وظایف واحدهای سازمانی ذیربط، به شرح زیر ابلاغ می گردد:

الف) دفتر تنظیم مقررات و نظارت بر برون‌سپاری با همکاری و هماهنگی مرکز فناوری اطلاعات و ارتباطات و با نظارت عالی قائم مقام مجری طرح تحول مالیاتی، برنامه‌ریزی‌ها و نظارت‌های لازم جهت برون‌سپاری نقل و انتقال املاک را به عمل آورد، به نحوی که ترتیبات مذکور در آیین‌نامه 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 می بایست حداکثر ظرف یک ماه از تاریخ ابلاغ این بخشنامه، برنامه اجرایی مربوط، شامل مراحل و گام‌های برون‌سپاری نقل و انتقال املاک به دفاتر اسناد رسمی و زمانبندی مراحل اجرا را تهیه و جهت تایید به مراجع تصمیم‌گیری سازمان، ارائه نماید.

ب) با عملیاتی‌شدن طرح برون‌سپاری 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، می بایست 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 می شود:

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 سنیم 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 کاربرهای 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، استعلام دفتر اسناد رسمی به صورت الکترونیکی برای اداره امور مالیاتی ذیربط ارسال خواهد شد. اداره امور مالیاتی مکلف است ظرف ۱۰ روز از تاریخ دریافت استعلام 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 سنیم) 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 ذیربط 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 رأی مراجع حل اختلاف مالیاتی داشته باشد، صدور گواهی مربوط پس از وصول مالیات مورد قبول مودی و اخذ سپرده یا تضمین معتبر از قبیل سفته، بیمه 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 استعلام الکترونیکی انجام گیرد، پس از وصول مالیات مورد قبول وی، اخذ سپرده یا تضمین مذکور و انعکاس مراتب توسط اداره امور مالیاتی ذیربط در سامانه، 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، استعلام 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، گواهی‌های الکترونیکی و گواهی‌های ضد جعل سنتی، تا زمان استقرار کامل سامانه دارای اعتبار می‌باشند.

ب-۶) چنانچه، مودی پیش از صدور قبض مالیاتی از انجام معامله منصرف شود، مراتب می‌بایست 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 مودی پس از صدور قبض الکترونیکی مالیات و قبل از پرداخت مالیات مربوط از انجام معامله منصرف شود، دفتر اسناد رسمی می‌بایست به صورت الکترونیکی، انصراف مودی را به سازمان امور مالیاتی اعلام و درخواست مودی برای ابطال قبض و بایگانی 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 مودی جهت ابطال گواهی مالیاتی و استرداد مالیات نقل و انتقال را به صورت الکترونیکی به سازمان امور مالیاتی اعلام نماید. اداره امور مالیاتی مربوط می‌بایست ضمن ابطال الکترونیکی گواهی مالیاتی، اقدام لازم جهت استرداد مالیات قطعی نقل 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 می‌بایست 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 مودی، گواهی باطل می‌گردد، مراتب ابطال گواهی می‌بایست 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 با استناد به ماده (۶) آیین‌نامه اجرایی قانون تسهیل تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی، بدون دریافت گواهی مالیاتی مربوط تنظیم شده باشد، در زمان محاسبه نقل انتقال قطعی ملک، مالیات مربوط به اسناد قبلی نیز محاسبه و از انتقال دهنده، مطالبه خواهد شد.

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

در مورد مالیات متعلق به آن بخش از فعالیت‌های 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 ۱۳۸۴/۷/۲۷ 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 نبایستی صدور گواهی در گرو تسویه سایر بدهیهای مودی باشد. همچنین اگر راجع به مورد معامله، سایر اشخاص 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 قرارداد، مگر آنکه به طور مستند (برای نمونه در مورد املاکی که طبق قسمت اخیر بند ج 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 مالیاتهای مستقیم، مقتضی است ادارات امور مالیاتی ذیربط ترتیبی اتخاذ نمایند تا اطلاعات واصله در اجرای ماده ۱۸۵ قانون مالیاتهای مستقیم مورد بررسی قرار گرفته و با رعایت مفاد بخشنامه شماره ۲۳۲/۳۶۵۳/۵۰۵۸۴ مورخ ۱۳۸۵/۱۰/۱۱ نسبت به مطالبه و وصول مالیات و جرائم متعلق به معاملاتی که در اجرای 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 اقدام نمایند.

ج-۵) با توجه به اظهار نظر شورای عالی مالیاتی (ابلاغی طی بخشنامه شماره ۲۳۰/۹۷/۱۳۶ مورخ ۱۳۹۷/۱۰/۸ معاون مالیات-های مستقیم) چنانچه به هر دلیل بخشی از مالیاتهای مربوط به مورد معامله در زمان صدور گواهی موضوع ماده ۱۸۷ قانون مالیاتهای مستقیم، مطالبه و پرداخت نشده باشد، پس از صدور گواهی نیز این بدهیها با رعایت مقررات مربوط از جمله مواد ۱۵۷، ۱۵۶، ۲۲۷ و ۲۷۷ قانون مالیاتهای 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

رئیس کل سازمان امور مالیاتی کشور

مواد قانونی وابسته

ماده ۱۸۷- در کلیه مواردی که معاملات موضوع فصل چهارم از باب دوم و همچنین فصول اول و ششم باب سوم این قانون به

موجب اسناد رسمی صورت می‌گیرد صاحب...