

آیین نامه اجرایی مالیات بر خانه های لوکس

شماره: ۶۳۵۳۹/ت/۶۲۵۸۶ هـ

تاریخ: ۱۴۰۳/۰۴/۱۹

وزارت امور اقتصادی و دارایی - وزارت جهاد کشاورزی

وزارت راه و شهرسازی - وزارت صنعت، معدن و تجارت

وزارت کشور - وزارت دادگستری

سازمان ثبت اسناد و املاک کشور

هیئت وزیران در جلسه ۱۴۰۳/۰۴/۱۳ به پیشنهاد وزارت امور اقتصادی و دارایی (با همکاری وزارتخانه های راه و شهرسازی و جهادکشاورزی) و به استناد بند (ذ) تبصره (۶) ماده واحده قانون بودجه سال ۱۴۰۳ کل کشور، آیین نامه اجرایی بند مذکور را به شرح زیر تصویب کرد:

ماده ۱ - در این آیین نامه، اصطلاحات زیر در معانی مشروح مربوط به کار می روند:

۱ - قانون: قانون مالیات های مستقیم مصوب ۱۳۶۶ و اصلاحات بعدی آن.

۲ - سازمان: سازمان امور مالیاتی کشور.

۳ - دارایی های مشمول: زمین های فاقد اعیانی دارای کاربری مسکونی، اداری و تجاری و واحدهای مسکونی (اعم از مستغلات، آپارتمان و ویلا) و باغ و ویلاهای مجاز که ارزش روز آنها (با احتساب عرصه و اعیان و یا اعیان و حق بهره برداری از عرصه) بیشتر از سیصد و پنجاه میلیارد (۰۰۰/۰۰۰/۰۰۰/۳۵۰) ریال است.

۴ - زمین فاقد اعیانی: اراضی که در طرح های مصوب برای آن کاربری مسکونی، اداری یا تجاری تعیین شده و فاقد بنای احداثی قابل بهره برداری باشند.

۵- باغ ویلاهای مجاز: واحدهای مسکونی که حسب مورد، با مجوز از وزارت جهاد کشاورزی، شهرداری ها یا دهیاری ها، در اراضی با کاربری زراعی و باغی داخل و یا خارج از محدوده شهر و روستا احداث شده اند. خانه های کارگری موضوع مقررات مربوط به قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ ها مصوب ۱۳۷۴، مشمول این تعریف نمی باشند.

۶- اشخاص مشمول: کلیه اشخاص حقوقی و حقیقی و فرزندان کمتر از هجده سال و محجور تحت تکفل آنها که در ابتدای سال ۱۴۰۳، مالک دارایی های مشمول بوده اند.

ماده ۲- نرخ مالیات سالانه دارایی های مشمول موضوع این آیین نامه، نسبت به مازاد ارزش روز سیصد و پنجاه میلیارد (۰۰۰/۰۰۰/۰۰۰/۳۵۰) ریال، به میزان دو در هزار می باشد.

ماده ۳- واحدهای مسکونی و باغ ویلاهای مجاز در حال ساخت، مشمول این مالیات نمی باشند.

تبصره ۱- واحدهای مسکونی و باغ ویلاهای مجاز، تا قبل از دریافت گواهی پایان عملیات ساختمانی و یا نصب یکی از انشعابات گاز، برق و آب، در حال ساخت محسوب می شوند. در مواردی که نصب یکی از انشعابات جدید ملاک پایان عملیات ساخت قرار می گیرد، در صورتی که فاصله نصب انشعاب جدید از تاریخ صدور پروانه ساختمان کمتر از دو سال باشد، ملاک تکمیل ساختمان، گذشت دو سال از زمان صدور پروانه ساختمانی است.

تبصره ۲- شهرداری ها، دهیاری ها، وزارت جهاد کشاورزی و سایر دستگاه های متولی مکلفند ظرف پانزده روز از تاریخ استعلام توسط سازمان، وضعیت مجاز یا غیرمجاز بودن باغ ویلاهای واقع در محدوده خود را از طریق برقراری ارتباط و ایجاد دسترسی برخط (آنلاین) به صورت تبادل الکترونیکی (وب سرویس)، در اختیار سازمان قرار دهند.

ماده ۴- باغ ویلاهای غیرمجاز تا زمان دریافت پروانه ساخت یا اجرای حکم موضوع ماده (۳) قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها مصوب ۱۳۷۴ و کمیسیون های ماده (۹۹) یا ماده (۱۰۰) قانون شهرداری ها حسب مورد مشمول جریمه ای معادل دو برابر مالیات باغ ویلاهای مجاز می باشند.

تبصره - هشتاد درصد (۸۰٪) جریمه های دریافتی موضوع این ماده در خصوص باغ ویلاهای غیرمجاز واقع در خارج از محدوده قانونی شهرها و طرح های هادی روستایی به وزارت جهادکشاورزی (جهت احیا، حفاظت، تجهیز و نوسازی و جمع و یکپارچه سازی اراضی کشاورزی)،

واقع در محدوده قانونی شهرها به شهرداری‌ها (جهت توسعه فضای سبز، جنگل کاری و عملیات آبخیزداری در بالادست شهرها) و داخل طرح‌های هادی روستایی به دهیاری‌ها که باغ ویلا در آن قرار دارد (جهت اجرای طرح‌های تملک‌داری سرمایه‌ای و توسعه زیرساخت‌های اشتغال روستایی) با رعایت اصل پنجاه و سوم (۵۳) قانون اساسی اختصاص می‌یابد.

ماده ۵ - وزارتخانه‌های راه و شهرسازی و صنعت، معدن و تجارت، سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و شهرداری‌ها در اجرای جزء (۳) بند (ذ) تبصره (۶) ماده واحده قانون بودجه سال ۱۴۰۳ کل کشور و سایر دستگاه‌های اجرایی از جمله وزارتخانه‌های کشور و جهاد کشاورزی در اجرای ماده (۱۶۹) مکرر قانون، موظفند با رعایت قانون مدیریت داده‌ها و اطلاعات ملی مصوب ۱۴۰۱ امکان برقراری ارتباط و ایجاد دسترسی برخط (آنلاین) به داده‌ها و اطلاعات مالکیت واحدهای مسکونی و باغ‌ویلاهای مورد نیاز سازمان از قبیل مشخصات هویتی مالک یا مالکان و افراد تحت تکفل، نشانی اقامتگاه قانونی و شماره تماس (تلفن ثابت و همراه) و مشخصات ملک و تاریخ تملک آن را به صورت تبادل الکترونیکی (وب سرویس) با درخواست سازمان و تأیید کارگروه تعامل‌پذیری دولت الکترونیک، حداکثر تا پایان شهریور ماه ۱۴۰۳ در اختیار سازمان قرار دهند.

ماده ۶ - سازمان مکلف است ارزش روز دارایی‌های مشمول را متناسب با ارزش روز مبنای محاسبه آخرین ارزش معاملاتی مصوب موضوع ماده (۶۴) قانون، برای هر شهر، بخش و روستاهای تابع با مدنظر قرارداد سایر شرایط از قبیل سن ساختمان و معماری و ارزش تاریخی تعیین نماید.

ماده ۷ - در محاسبه مالیات موضوع این آیین‌نامه، هر یک از دارایی‌های مشمول، یک مستغل محسوب و جداگانه مشمول مالیات می‌باشد.

تبصره ۱ - ملاک تشخیص مالکیت دارایی‌های مشمول در تاریخ اجرای این آیین‌نامه، سند رسمی مالکیت و یا در صورت عدم وجود سند رسمی مالکیت، اسناد مثبت‌ه قابل احراز مالکیت می‌باشد.

تبصره ۲ - در مورد دارایی‌های مشمول متعلق به سازندگان مسکن (اعم از حقیقی و حقوقی) که قبل از انتقال قطعی و طبق اسناد و مدارک مربوط به موجب قراردادهای مربوطه واگذار گردیده و یا می‌گردد، با گیرنده مورد واگذاری و یا خریدار مانند مالک رفتار خواهد شد.

ماده ۸ - در دارایی‌های مشمول مشاعی، ابتدا مالیات موضوع این آیین‌نامه برای کل دارایی محاسبه و سپس هر یک از مالکین به نسبت سهم مالکیت خود، مشمول پرداخت مالیات متعلق خواهند بود.

ماده ۹ - سازمان موظف است پس از دریافت داده ها و اطلاعات واصله از مراجع مندرج در ماده (۶) این آیین نامه، نسبت به تعیین دارایی های مشمول و ارزش به قیمت روز آنها حداکثر تا پایان آذر ماه سال ۱۴۰۳ اقدام و مراتب را به نحو مقتضی به اطلاع اشخاص مشمول برساند.

ماده ۱۰ - کلیه اشخاص مشمول مکلفند مالیات سالانه موضوع این آیین نامه را از طریق سازوکار مندرج در تبصره (۱) ماده (۱۴) این آیین نامه، حداکثر تا پایان بهمن ماه سال ۱۴۰۳ پرداخت نمایند.

تبصره ۱ - مالیات موضوع این آیین نامه، بر عهده شخصی است که در تاریخ ۱/۱/۱۴۰۳ مالک دارایی/ دارایی های مشمول بوده است.

تبصره ۲ - پرداخت مالیات و جرایم موضوع این آیین نامه، در خصوص دارایی های متعلق به افراد کمتر از (۱۸) سال یا محجور حسب مورد بر عهده ولی یا قیم قانونی آنها می باشد.

ماده ۱۱ - چنانچه اشخاص مشمول تا پایان بهمن ماه سال ۱۴۰۳ نسبت به پرداخت مالیات متعلقه اقدام ننمایند، سازمان می تواند با مطالبه سامانه ای (سیستمی) و از طریق عملیات اجرایی موضوع فصل نهم باب چهارم قانون، مالیات متعلق را وصول نماید.

ماده ۱۲ - مالیات تعیین شده در اجرای بند (ذ) تبصره (۶) ماده واحده قانون بودجه سال ۱۴۰۳ کل کشور، قطعی است و اعتراض اشخاص، در اجرای تبصره (۱) ماده (۲۱۶) قانون، قابل رسیدگی خواهد بود.

ماده ۱۳ - ادارات ثبت اسناد و املاک و دفاتر اسناد رسمی، مجاز به ثبت هرگونه نقل و انتقال از قبیل بیع قطعی، صلح و هبه، بدون احراز و اخذ گواهی پرداخت بدهی مالیاتی مورد انتقال شامل مالیات بر دارایی، نقل و انتقال قطعی و اجاره نمی باشند. متخلفین در پرداخت مالیات متعلقه مسؤولیت تضامنی دارند.

تبصره ۱ - سازمان موظف است با طراحی سامانه ای، امکان مراجعه، مشاهده ارزش دارایی مشمول، اعتراض و پرداخت مالیات و دریافت گواهی موضوع این آیین نامه را برای اشخاص مشمول فراهم نماید و تمهیدات لازم را به منظور دسترسی برخط ادارات ثبت اسناد و املاک و دفاتر اسناد رسمی به عمل آورد.

تبصره ۲ – سازمان مکلف است پس از وصول مالیات متعلق موضوع این آیین نامه، گواهی پرداخت مالیات بر دارایی سالانه دارایی های مشمول را در سامانه مربوط صادر نماید.

تبصره ۳ – چنانچه به هر دلیلی، استعلام وضعیت بدهی مالیاتی دارایی/ دارایی های مشمول این آیین نامه، توسط ادارات ثبت اسناد و املاک و دفاتر اسناد رسمی از سامانه موضوع این ماده بی پاسخ بماند یا بدهی اعلام شده کمتر از مبلغ واقعی باشد، مسئولیت پرداخت مالیات متعلق، با مالک/ مالکان دارایی مشمول در زمان تعلق مالیات خواهد بود.

معاون اول رئیس جمهور – محمد مخبر