



سال سرمایه گذاری برای تولید

بسمه تعالی

دستورالعمل

م	ماده (۵۴) مکرر	۱۴۰۴
---	----------------	------

مخاطبین اصلی / ذینفعان	ادارات کل امور مالیاتی هیأت های حل اختلاف مالیاتی
موضوع	نحوه رسیدگی و حل اختلاف پرونده های مالیاتی موضوع ماده (۵۴) مکرر قانون مالیات های مستقیم
در راستای ایجاد وحدت رویه در رسیدگی به اعتراض مودیان پرونده های مالیات بر واحدهای مسکونی خالی، در ادارات امور مالیاتی و هیأت های حل اختلاف مالیاتی، بند (۱۳) دستورالعمل اجرایی شماره ۲۰۰/۱۴۰۰/۵۱۷ مورخ ۱۴۰۰/۰۷/۰۶ در خصوص "نحوه محاسبه مالیات واحدهای مسکونی خالی در اجرای حکم ماده (۵۴) مکرر قانون مالیات های مستقیم مصوب ۱۳۹۹/۰۹/۰۵"، به شرح ذیل اصلاح می شود: (۱۳) در صورت عدم پرداخت در موعد مقرر، مالیات متعلق به موجب برگ مطالبه از مالک مطالبه خواهد شد. ابلاغ اوراق مطالبه، اعتراض به آن و مراحل دادرسی مالیاتی مربوط و همچنین اصلاح اوراق مالیاتی مذکور تابع احکام و مقررات قانون مالیات های مستقیم می باشد. ۱-۱۳- در موارد ذیل و پس از احراز ادعای مودی بر اساس اسناد و مدارک مثبت در رسیدگی مجدد توسط اداره امور مالیاتی و یا هیأت های حل اختلاف مالیاتی، در صورت تکمیل و ارائه اقرارنامه به شرح فرم پیوست توسط مودی، نسبت به مالیات همان ملک رفع تعرض صورت پذیرد: ۱-۱-۱۳- عدم مالکیت واحد یا واحد های مسکونی از گذشته تاکنون، با ارائه گواهی عدم مالکیت از سازمان ثبت اسناد و املاک کشور؛ ۲-۱-۱۳- انتقال واحد مسکونی مورد نظر قبل از شروع سال مشمول مالیات، با ارائه سند تک برگ، سند دفترچه ای مالکیت رسمی، مبیعه نامه دارای کد رهگیری؛ ۳-۱-۱۳- مالکیت کمتر از مدت ۱۲۰ روز در سال تعلق مالیات، با ارائه سند تک برگ، سند دفترچه ای مالکیت رسمی، مبیعه نامه دارای کد رهگیری؛ ۴-۱-۱۳- عدم وجود اعیانی در مورد اعتراضی، با ارائه تأییدیه شهرداری محل وقوع ملک و یا واحد ذی ربط در شهرهای جدید مبنی بر فقدان مستحقات؛ ۵-۱-۱۳- کاربری غیر مسکونی ملک مورد اعتراضی، با ارائه گواهی مربوط به نوع کاربری ملک از شهرداری های محل وقوع ملک و یا واحد ذی ربط در شهرهای جدید؛	



سال سرمایه گذاری برای تولید

۱۳-۱-۶- غیر قابل سکونت بودن ملک، به موجب رأی قضایی یا گواهی مراجع قانونی یا گواهی تخریب از شهرداری محل وقوع ملک و یا واحد ذی ربط در شهرهای جدید؛

۱۳-۱-۷- عدم امکان انتقال ملک بموجب رأی قضایی یا سایر مراجع قانونی؛

۱۳-۱-۸- اعلام املاک به عنوان اقامتگاه فرعی و یا اقامتگاه قانونی در شهر دیگر، با ارائه اسناد و مدارک از جمله گواهی پرداخت حق بیمه برای شاغلان و گواهی اشتغال به تحصیل و ...

بدیهی است، حسب مقررات قسمت اخیر بند (۵) تبصره (۸) ماده (۱۶۹) مکرر قانون مالیات‌های مستقیم در صورت احراز تخلف مالک به نحوی که منجر به عدم تشخیص خانه خالی گردد، مالک علاوه بر پرداخت مالیات مندرج در ماده (۵۴) مکرر قانون مذکور، مشمول جریمه‌ای معادل مالیات متعلقه می‌شود.

در این خصوص احراز اصالت اسناد ارائه شده در این بند از طریق استعلام برخط (الکترونیکی) از سامانه درگاه یکپارچه خدمات الکترونیکی سازمان ثبت اسناد و املاک کشور به آدرس الکترونیکی: <https://my.ssaa.ir/portal/estateT> یا سامانه کاتب سکوی خدمات یکپارچه ثبتی به آدرس الکترونیکی: <https://web.kateb.ir/user/login> و سامانه خودنویس وزارت راه و شهرسازی به آدرس الکترونیکی: <https://khodnevis.mrud.ir> امکان پذیر می‌باشد.

۱۳-۲- در صورت اعتراض مودی به عوامل مؤثر بر تعیین مأخذ مشمول مالیات از قبیل مترآژ واحد مسکونی، سهم از مالکیت، ضمن بررسی مدارک و مستندات از جمله گواهی پایان کار، سند مالکیت و عندالزوم با صدور قرار کارشناسی، نسبت به تعدیل مأخذ مشمول مالیات و مالیات متعلقه رأی مقتضی صادر شود.

بدیهی است، در صورت تغییرات در سهم از مالکیت در موارد مالکیت کمتر از سی‌دانگ در بیش از ۵ واحد مسکونی ضریب مالیاتی تعدیل و همچنین در صورت تعدد مالک نسبت به یک ملک، مبلغ مالیات به تناسب مالکیت تعدیل خواهد شد. ۱۳-۳- نظر به اینکه اطلاعات واحدهای مسکونی خالی به استناد سامانه ملی املاک و اسکان وزارت راه و شهرسازی به صورت برخط در اختیار هیأت‌های حل اختلاف مالیاتی قرار گرفته است، لذا عدم حضور نماینده وزارت مذکور، مانع از رسیدگی هیأت‌های حل اختلاف مالیاتی و صدور رأی نخواهد بود.

۱۳-۴- در کلیه مواردی که مالیات در اجرای ماده (۲۳۸) قانون مالیات‌های مستقیم و یا مراحل دادرسی مالیاتی تعدیل یا از مالیات تعیین شده رفع تعرض به عمل می‌آید، اداره امور مالیاتی می‌بایست اطلاعات اقدام و یا مرکز دادرسی مالیاتی نسخه‌ای از رأی صادره را به همراه آخرین وضعیت پرونده مالیاتی شامل اقلام اطلاعاتی مورد نیاز جهت اصلاح اطلاعات سامانه از جمله مترآژ، کد ملی مالک، سهم مالک، کاربری، کد ملی شخص رفع تعرض شده و کد پستی ملکی موضوع دادرسی مالیات را به وزارت راه و شهرسازی (معاونت مسکن و ساختمان) به صورت سیستمی و برخط حداکثر تا پانزده روز بعد از تاریخ توافق یا صدور رأی ارسال نماید.



شماره: ۲۰۰/۱۴۰۴/۵۰۱

تاریخ: ۱۴۰۴/۰۳/۰۳

پیوست: ندارد



سال سرمایه گذاری برای تولید

۱۳-۵- ماده (۳۰) آیین نامه اجرایی موضوع ماده (۲۱۹) قانون مالیات‌های مستقیم در اجرای این دستورالعمل و با رعایت حکم مقرر در بند (۴-۱۳) نیز جاری می‌باشد.

۱۳-۶- در املاک موضوع این دستورالعمل، مبدأ محاسبه برای مهلت ۱۲۰ روزه با رعایت مقررات ماده (۵۴) مکرر قانون مالیات‌های مستقیم، از تاریخ انتقال رسمی مالکیت به آن اشخاص خواهد بود.

سید محمدهادی سبحانیان
رئیس کل سازمان امور مالیاتی کشور

تاریخ اجرا: مطابق دستورالعمل	مدت اجرا: مطابق دستورالعمل	مرجع ناظر: دادستانی انتظامی مالیاتی	نحوه ی ابلاغ: فیزیکی / سیستمی
رونوشت:			
- امور تدوین، تنقیح و انتشار قوانین و مقررات معاونت حقوقی ریاست جمهوری برای اطلاع.	- معاونان محترم سازمان برای اطلاع.	- شورای عالی مالیاتی برای اطلاع.	- دفتر مرکزی حراست برای اطلاع.
- مشاوران محترم سازمان برای اطلاع.	- دادستانی انتظامی مالیاتی برای اطلاع.	- دفتر ستادی برای اطلاع.	- دفتر حقوقی و قراردادهای مالیاتی برای اطلاع و درج در بانک اطلاعات بخشنامه ها.
- مرکز عالی دادخواهی مالیاتی و تشخیص صلاحیت حرفه ای برای اطلاع.	- جامعه مشاوران رسمی مالیاتی ایران برای اطلاع.		
- اداره کل فن آوری اطلاعات برای اطلاع و اقدام لازم در سامانه مربوط			