۶۳۵۳۹ /ت ۶۲۵۸۶هـ

شماره .....
تاریخ ۱۴۰۳/۰۴/۱۹

جمهوری اسلامی ایران
رئیس جمهور
تصویب‌نامه هیئت وزیران

دبیرخانه حوزه وزارتی
تاریخ :۱۴۰۳/۰۴/۱۹
شماره ثبت :۸۹۷۵۳

بسمه تعالی
"با صلوات بر محمد و آل محمد"

وزارت امور اقتصادی و دارایی - وزارت راه و شهرسازی
وزارت جهادکشاورزی

هیئت وزیران در جلسه ۱۴۰۳/۴/۱۳ به پیشنهاد وزارت امور اقتصادی و دارایی (با همکاری وزارتخانه‌های راه و شهرسازی و جهادکشاورزی) و به استناد بند (ذ) تبصره (۶) ماده واحده قانون بودجه سال ۱۴۰۳ کل کشور، آیین‌نامه اجرایی بند مذکور را به شرح زیر تصویب کرد:

آیین‌نامه اجرایی بند (ذ) تبصره (۶) ماده واحده قانون بودجه سال ۱۴۰۳ کل کشور

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

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

۲- سازمان: سازمان امور مالیاتی کشور.

۳- دارایی‌های مشمول: زمین‌های فاقد اعیانی دارای کاربری مسکونی، اداری و تجاری و واحدهای مسکونی (اعم از مستغلات، آپارتمان و ویلا) و باغ‌ویلاهای مجاز که ارزش روز آنها (با احتساب عرصه و اعیان و یا اعیان و حق بهره‌برداری از عرصه) بیشتر از سیصد و پنجاه میلیارد (۳۵۰٬۰۰۰٬۰۰۰٬۰۰۰) ریال است.

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

۵- باغ ویلاهای مجاز: واحدهای مسکونی که حسب مورد، با مجوز از وزارت جهاد کشاورزی، شهرداری‌ها یا دهیاری‌ها، در اراضی با کاربری زراعی و باغی داخل و یا خارج از محدوده شهر و روستا احداث شده‌اند. خانه‌های کارگری موضوع مقررات مربوط به قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها مصوب ۱۳۷۴، مشمول این تعریف نمی‌باشند.

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 دارایی‌های مشمول بوده‌اند.

ماده ۲- نرخ مالیات سالانه دارایی‌های مشمول موضوع این آیین‌نامه، نسبت به مازاد ارزش روز سیصد و پنجاه میلیارد (۳۵۰٬۰۰۰٬۰۰۰٬۰۰۰) ریال، به میزان دو در هزار می‌باشد.

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

جمهوری اسلامی ایران

رئیس جمهور

تصویب‌نامه هیئت وزیران

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 می‌گیرد، 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- شهرداری‌ها، دهیاری‌ها، وزارت جهاد کشاورزی و سایر دستگاه‌های 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 کمیسیون‌های ماده (۹۹) یا ماده (۱۰۰) قانون شهرداری‌ها حسب مورد مشمول جریمه‌ای معادل دو برابر مالیات باغ ویلاهای مجاز می‌باشند.

تبصره - هشتاد درصد (۸۰٪) جریمه‌های دریافتی موضوع این ماده در خصوص باغ ویلاهای غیرمجاز واقع در خارج از محدوده قانونی شهرها و طرح‌های هادی روستایی به وزارت جهادکشاورزی (جهت احیا، حفاظت، تجهیز و نوسازی و تجمیع و یکپارچه‌سازی اراضی کشاورزی)، واقع در محدوده قانونی شهرها به شهرداری‌ها (جهت توسعه فضای سبز، جنگل‌کاری و عملیات آبخیزداری در بالادست شهرها) و داخل طرح‌های هادی روستایی به دهیاری‌ها که باغ ویلا در آن قرار دارد (جهت اجرای طرح‌های تملک دارایی 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 مصوب ۱۴۰۱ امکان برقراری ارتباط و ایجاد دسترسی برخط (آنلاین) به داده‌ها و اطلاعات مالکیت واحدهای مسکونی و باغ ویلاهای 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 قراردادن 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 داده‌ها و اطلاعات واصله از مراجع مندرج در ماده (۶) این آیین‌نامه، نسبت به تعیین دارایی‌های 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 آیین‌نامه، حداکثر تا پایان بهمن ماه سال ۱۴۰۳ پرداخت نمایند.

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

تبصره ۲- پرداخت مالیات و جرایم موضوع این آیین‌نامه، در خصوص دارایی‌های متعلق به افراد کمتر از (۱۸) سال یا محجور حسب مورد بر عهده ولی یا قیم قانونی آنها می‌باشد.

ماده ۱۱- چنانچه اشخاص مشمول تا پایان بهمن ماه سال ۱۴۰۳ نسبت به پرداخت مالیات متعلقه اقدام ننمایند، سازمان می‌تواند با مطالبه سامانه‌ای (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.

جمهوری اسلامی ایران
رئیس جمهور
تصویب‌نامه هیئت وزیران

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 نمی‌باشند. متخلفین در پرداخت مالیات متعلقه مسؤولیت تضامنی دارند.

تبصره ۱- سازمان موظف است با طراحی سامانه‌ای، امکان مراجعه، مشاهده ارزش دارایی مشمول، اعتراض و پرداخت مالیات و دریافت گواهی موضوع این آیین‌نامه 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 آیین‌نامه، گواهی پرداخت مالیات بر دارایی سالانه دارایی‌های مشمول را در سامانه مربوط صادر نماید.

تبصره ۳- چنانچه به هر دلیلی، استعلام وضعیت بدهی مالیاتی دارایی/ دارایی‌های مشمول این آیین‌نامه، توسط ادارات ثبت اسناد و املاک و دفاتر اسناد رسمی از سامانه موضوع این ماده بی‌پاسخ 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.

محمد مخبر
معاون اول رئیس جمهور

رونوشت به دفتر مقام معظم رهبری، دفتر رییس‌جمهور، دفتر رییس مجلس شورای اسلامی، دفتر رییس قوه قضاییه، دفتر معاون اول رییس‌جمهور، دبیرخانه مجمع تشخیص مصلحت نظام، دبیرخانه ستاد کل نیروهای مسلح، دیوان محاسبات کشور، دیوان عدالت اداری، سازمان بازرسی کل کشور، معاونت‌های قوانین و نظارت مجلس شورای اسلامی، امور تدوین، تنقیح و انتشار قوانین و مقررات، کلیه وزارتخانه‌ها، سازمان‌ها و مؤسسات دولتی، معاونت‌های رییس‌جمهور، نهادهای انقلاب اسلامی، روزنامه رسمی جمهوری اسلامی ایران، دبیرخانه شورای اطلاع‌رسانی دولت و دفتر هیئت دولت ابلاغ می‌شود.