

## احکام مالیاتی قانون ساماندهی بازار، زمین، مسکن و اجاره بها

تهیه: ابراهیم قنبری

طبق ماده ۱ قانون ساماندهی بازار، زمین، مسکن و اجاره بها

\*متن زیر به انتهای تبصره (۱۱) ماده (۵۳) قانون مالیاتهای مستقیم مصوب ۱۳۶۶/۱۲/۳ با اصلاحات و الحاقات

بعدی، اضافه میگردد:

موارد ذیل نیز مشمول تخفیف در پرداخت مالیات بر درآمد اجاره می شود:

الف - درآمد ناشی از اجاره برای سرپرست خانوار تا سقف میزان معافیت مالیات بر درآمد حقوق موضوع ماده (۸۴) این قانون و درآمد ناشی از اجاره برای موجرینی که همزمان در واحد مسکونی دیگری مستأجر هستند تا سقف اجاره ای که می پردازند، مشمول صددرصد (۱۰۰) تخفیف می گردد.

ب- در صورت انعقاد قرارداد بلند مدت اجاره واحد مسکونی و عدم فسخ قرارداد در طول دوره درآمد اجاره برای قرارداد دوساله مشمول هفتاد درصد (۷۰٪) تخفیف و برای قرارداد سه سال و بیشتر مشمول صد در صد (۱۰۰) تخفیف می گردد.

ج- در صورت اجاره واحد مسکونی به خانوار دارای سه فرزند و بیشتر خانوار تحت پوشش کمیته امداد امام خمینی (ره) و سازمان بهزیستی کشور و یا سه دهک پایین درآمدی بر اساس تأییدیه وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی مشمول صددرصد (۱۰۰) تخفیف می گردد.

د- واحدهایی که میزان اجاره بهای آنها حداقل پانزده درصد (۱۵) کمتر از ارزش اجاره منطقه ای موضوع ماده (۸) قانون ساماندهی بازار، زمین مسکن و اجاره بها» باشد از پنجاه درصد (۵۰) تخفیف مالیات بر درآمد اجاره برخوردار می شوند. آیین نامه اجرائی این بند توسط وزارت راه و شهرسازی تدوین میشود و به تصویب هیأت وزیران میرسد.

**\*ماده ۲- در ماده (۵۴) مکرر قانون مالیات های مستقیم** پس از عبارت ((هر واحد مسکونی واقع در کلیه شهرهای بالای یکصد هزار نفر جمعیت)) عبارت ((و کلیه شهرهای جدید)) اضافه و یک تبصره به عنوان تبصره (۵) به ماده مزبور به شرح ذیل الحاق میشود

تبصره ۵- شهرداری های شهرهای دارای بیش از یکصد هزار نفر جمعیت مکلفند واحدهای مسکونی خالی از سکنه واقع در شهرها را شناسایی کنند و اطلاعات آنها را در اختیار وزارت راه و شهرسازی قرار دهند وزارت مزبور موظف است بر اساس اطلاعات سامانه ملی املاک و اسکان کشور اطلاعات دریافتی را صحت سنجی نماید و پس از تأیید جهت اخذ مالیات متعلقه موضوع این ماده به سازمان امور مالیاتی کشور معرفی کند.

صددرصد (۱۰۰) درآمد حاصل از مالیات بر خانه های خالی شناسایی شده توسط شهرداری ها به حساب شهرداری شهرهای محل اخذ مالیات در قالب بودجه سنواری صرفاً جهت احیای بافت های فرسوده و اتخاذ تدابیر لازم برای ساخت خانه های ارزان قیمت برای اشخاص بی بضاعت وفق ردیف (۲۱) ماده (۵۵) قانون شهرداری مصوب ۱۱/۴/۱۳۳۴ واریز می شود.

آیین نامه اجرائی این تبصره توسط وزارت کشور با همکاری وزارت امور اقتصادی و دارایی سازمان امور مالیاتی کشور و وزارت راه و شهرسازی ظرف یک ماه از لازم الاجرا شدن این حکم تهیه می شود و به تصویب هیأت وزیران می رسد.

**\*ماده ۳ - متن زیر به انتهای تبصره (۷) ماده (۱۶۹) مکرر) قانون مالیاتهای مستقیم اضافه میگردد :**

۱ - کلیه دستگاههای اجرائی موضوع ماده (۵) قانون مدیریت خدمات کشوری مصوب ۸/۱۳۸۷۷، سازمان ثبت اسناد و املاک کشور کلیه بانکها و مؤسسات اعتباری، مرکز آمار و حریم فناوری اطلاعات قوه قضائیه کلیه شهرداریها و مراجع صدور پروانه های ساختمانی و فرماندهی انتظامی جمهوری اسلامی ایران موظفند نسبت به ارائه رایگان اطلاعات مورد نیاز با حفظ خصوصی اشخاص و رعایت محرمانگی، شامل اطلاعات زمین و املاک وضعیت سکونتی مالکیتی معاملاتی بهره برداری انشعابات اشتراک اینترنت و سایر اطلاعات مورد نیاز املاک مالکین و ساکنین به سامانه ملی املاک و اسکان کشور بنا به درخواست وزارت راه و شهرسازی حداکثر ظرف یک ماه از تاریخ لازم الاجرا شدن این حکم با رعایت قانون مدیریت داده ها و اطلاعات ملی مصوب ۱۴۰۱/۰۶/۳۰ اقدام نمایند.

۲- سازمان بازرسی کل کشور موظف است ظرف دو ماه از لازم الاجرا شدن این حکم، مدیران و اشخاصی که استتکاف یا ترک فعل آنها در این خصوص به تشخیص کارگروه تعامل پذیری دولت الکترونیکی موضوع قانون مدیریت داده ها و اطلاعات ملی محرز شده است را حسب مورد به هیأت رسیدگی به تخلفات اداری دستگاه محل خدمت خاطی و سایر مراجع ذی ربط که به تخلفات انضباطی و انتظامی رسیدگی میکنند معرفی کند

۳ - تمامی اشخاص حقیقی و حقوقی موظفند خوداظهاری موضوع این ماده و ماده (۵۴) مکرر این قانون را از طریق سامانه ملی املاک و اسکان کشور انجام دهند. همچنین کلیه دستگاه ها، نهادهای اجرائی و زیر مجموعه های آنها مکلفند استعلامات مورد نیاز اقامت و سکونت متقاضیان خود را صرفاً از طریق سامانه ملی املاک و اسکان کشور انجام دهند و در صورت عدم خوداظهاری اشخاص حقیقی و حقوقی در سامانه، مذکور پس از دو بار ارائه خدمات از ارائه خدمات برای بار سوم به آنان خودداری نمایند.

استعلام از سامانه ملی املاک و اسکان کشور رایگان است. همچنین در صورت اتصال و فعال بودن سامانه های فوق الذکر و سامانه احراز هویت ثنا (قوه قضائیه)، ثبت نام در سامانه اخیرالذکر و ثبت هرگونه تغییرات در این سامانه منوط به ثبت اطلاعات سکونتی و مالکیتی فرد در سامانه ملی املاک و اسکان کشور و درج خودکار این نشانی در سامانه احراز هویت ثنا میباشد به نحوی که این نشانی ملاک صلاحیت محلی ماده (۱۱) قانون آیین دادرسی دادگاه های عمومی و انقلاب در ( امور مدنی) مصوب ۱۳۷۹/۱/۲۱ باشد.

در صورت عدم اتصال و غیر فعال بودن سامانه های مذکور، اقامه دعوا بر اساس قوانین و مقررات مربوط صورت می پذیرد.

**\*ماده ۴ متن زیر به انتهای بند (۷) تبصره (۸) ماده (۱۶۹) مکرر قانون مالیاتهای مستقیم اضافه می گردد:**

بانکها و دستگاههای اجرائی مکلفند نسبت به اطلاع رسانی موضوع این بند به مشتریان و مراجعان خود و تشویق آنها به ثبت اطلاعات مزبور اقدام نمایند.»



**\* ماده ۵- یک تبصره به عنوان تبصره (۹) به ماده (۱۶۹) مکرر قانون مالیاتهای مستقیم به شرح ذیل الحاق میگردد**

تبصره ۹ -

۱. وزارت راه و شهرسازی موظف است با همکاری سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، با استفاده از اطلاعات اسناد رسمی موجود در سامانه ثبت الکترونیک اسناد نسبت به تکمیل سامانه های ملی املاک و اسکان کشور و ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور اقدام نماید و مانع از ثبت اطلاعات مغایر با اسناد رسمی در صورت وجود در سامانه های خود شود.

۲. موجران املاک مسکونی مکلفند قرارداد اجاره املاک و مستغلات را در سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور یا در سامانه الکترونیک ثبت اسناد با رعایت قوانین و مقررات مربوط ثبت نمایند در صورت انعقاد یا تمدید قرارداد اجاره خارج از سامانه های مذکور و بدون ثبت در هیچ یک از آنها ظرف یک ماه، حسب مورد از زمان انعقاد یا تمدید یا ثبت اطلاعات خلاف واقع در سامانه های مذکور به تشخیص مرجع قضائی، موجر مشمول تخفیف ها و معافیت های مالیاتی موضوع تبصره (۱۱) ماده (۵۳) این قانون نمی شود. علاوه بر آن، مرجع رسیدگی به دعاوی، تخلیه مطالبه اجور معوقه و مطالبه اجرت المثل مکلف است ثبت قرارداد در سامانه را بررسی و چنانچه عدم ثبت یا ثبت خلاف واقع را احراز نماید، پس از رسیدگی به دعوا، ضمن صدور رأی موجر را به تأدیه پنجاه درصد (۵۰) ارزش اجاره املاک موضوع ماده (۵۴) این قانون در مدت قرارداد به نفع دولت محکوم و نیز مراتب را جهت عدم و شمول تخفیف ها و معافیت های مالیاتی موضوع تبصره (۱۱) ماده (۵۳) این قانون به سازمان امور مالیاتی کشور اعلام نماید.

کلیه قراردادهایی که اثر آن انتقال مالکیت منافع، است در این قانون و قانون ساماندهی بازار، زمین مسکن و، اجاره بها، در حکم اجاره است.

۳- در صورت انعقاد قرارداد توسط مشاورین، املاک عدم ثبت قرارداد یا ثبت اطلاعات خلاف واقع در سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور، علاوه بر مسؤولیت قانونی ناشی از عدم ثبت اطلاعات مصداق کتمان درآمد و جریمه های متعلق به آن موضوع ماده (۱۹۲) این قانون و جریمه های عرضه خارج از شبکه موضوع ماده (۶۱) قانون نظام صنفی کشور مصوب ۲۴/۱۲/۱۳۸۲ با اصلاحات و الحاقات بعدی می باشد و سازمان تعزیرات حکومتی مکلف به برخورد با متخلفان است. در مرتبه دوم تخلف، مجوز مشاور املاک متخلف باطل می گردد.

۴- به منظور جلوگیری از درج آگهی خلاف واقع توسط سکوه‌های مجازی انتشار آگهی املاک و بنگاه‌های معاملات املاک انتشار آگهی املاک به هر شیوه‌ای منوط به تطابق مشخصات و شناسه (کد) پستی آگهی ملک با اطلاعات سامانه ملی املاک و اسکان کشور و همچنین دریافت تأیید مالک می‌باشد. مشاورین املاک و سکوه‌هایی که برخلاف مفاد این بند، نسبت به انتشار آگهی اقدام نمایند آنها به عنوان عرضه خارج از شبکه موضوع ماده (۵) قانون تشخیص مصلحت نظام محسوب می‌شود و محکوم به جریمه‌ای معادل یک میلیون ۱,۰۰۰,۰۰۰ ریال برای هر آگهی این جریمه در اول اردیبهشت هر سال معادل نرخ تورم عمومی سالانه اعلامی مرکز آمار ایران منتهی به اسفند سال قبل افزایش می‌یابد و همچنین در مرتبه اول و دوم به اخطار کتبی مرتبه سوم به یک هفته تعلیق، فعالیت مرتبه چهارم سه ماه تعلیق، فعالیت مرتبه پنجم به یک سال تعلیق فعالیت شده و بعد از مرتبه پنجم مجوز فعالیت آنها ابطال و تا ده سال از فعالیت در صنف مربوط محروم می‌شوند.

**ماده ۷ -** در استانهایی که نرخ تورم عمومی اعلام مرکز آمار ایران بیشتر از سی درصد (۳۰)، باشد شورای عالی مسکن در صورت وجود مصلحت ملزمه با پیشنهاد وزارت راه و شهرسازی مکلف است نسبت به تعیین سقف حداکثر افزایش درصد اجاره بها و قرض الحسنه مربوط به آن در شهرهای بالای یکصد هزار نفر جمعیت و شهرهای جدید آن استان در هر یک از شهرهای مربوط به میزان پنجاه درصد (۵۰) تا صددرصد (۱۰۰) تورم عمومی سالانه اقدام نماید

همچنین در مورد واحدهای مسکونی فاقد سابقه شناسه (کد) رهگیری اجاره در یک سال منتهی به زمان انعقاد قرارداد، اجاره میزان اجاره بهای این، املاک حداکثر معادل اجاره بهای کشف شده موضوع ماده (۸) این قانون یا حداکثر ده درصد (۱۰) بیشتر از ارزش جاری موضوع ماده (۵۴) قانون مالیاتهای مستقیم هر کدام که بیشتر باشد تعیین میشود. تا زمان شکل گیری سامانه موضوع ماده (۸) این قانون ارزش جاری موضوع ماده (۵۴) قانون مالیات های مستقیم مبنای تعیین اجاره بها میباشد.

در صورتی که میزان اجاره بهای مورد توافق طرفین کمتر از ارزش جاری موضوع ماده (۵۴) قانون مالیات های مستقیم باشد طرفین قرارداد مکلف به رعایت درصدهای مذکور در این ماده نخواهند بود.

سازمان امور مالیاتی کشور مکلف است دسترسی برخط سامانه موضوع ماده (۵۴) قانون مالیات های مستقیم را در اختیار وزارت راه و شهرسازی قرار دهد.

تبصره ۱- در صورت عدم رعایت نرخ افزایش اجاره بهای سالانه اعلامی این ماده توسط موجر در صورت شکایت مستأجر تا پس از پنج سال بعد از انعقاد قرارداد و احراز تخلف توسط مرجع صالح موجر علاوه بر پرداخت مبالغ اضافه دریافت شده به عنوان جریمه به مستأجر و رعایت حداکثر نرخ مجاز اعلام شده از سوی شورای عالی مسکن، به پرداخت جریمه ای معادل سه برابر مبلغ غیر مجاز افزایش اجاره بهای یک ماه م(شتمل بر مبلغ اجاره بها اجاره بهای عرفی بدل مبلغ قرض الحسنه) محکوم می شود جریمه مأخوذه جهت اجرای قانون جهش تولید مسکن در قالب بودجه سنواتی و با سازوکار گردش خزانه در اختیار صندوق ملی مسکن قرار می گیرد. علاوه بر آن موجر نسبت به آن ملک مشمول تخفیف ها و معافیت های مالیاتی موضوع تبصره (۱۱) ماده (۵۳) قانون مالیاتهای مستقیم نمی گردد.

تبصره ۲- بنگاههای مشاور املاک موظف به رعایت مفاد این ماده در انعقاد قراردادهای اجاره املاک مسکونی از طریق بررسی اسناد ملک مورد اجاره از جمله اجاره نامه دو سال گذشته می باشند و در صورت عدم رعایت سقف و عدم ارائه اسناد مذکور توسط موجرین بنگاههای مشاور املاک مکلف به ارسال این قراردادها به سازمان امور مالیاتی کشور از طریق اتصال بر خط با سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور می باشند.

متخلفین توسط شعب سازمان تعزیرات حکومتی در مرتبه نخست به جریمه نقدی معادل سه برابر حق الزحمه دریافتی در مرتبه دوم به محرومیت به مدت شش ماه و جریمه نقدی معادل چهار برابر حق الزحمه دریافتی و در مرتبه سوم به محرومیت به مدت یکسال و جریمه نقدی معادل شش برابر حق الزحمه دریافتی و در مرتبه چهارم به محرومیت دائم از اشتغال در آن صنف محکوم می شوند.

تبصره ۳- حق الزحمه مربوط به هر یک از خدمات مشاورین املاک توسط سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور محاسبه و به صورت خودکار در قراردادها و مبیعه نامه ها درج میشود. مشاورین املاک موظفند حق الزحمه را حداکثر تا مبلغ محاسبه شده توسط سامانه مزبور و به وسیله دستگاههای کارتخوان متصل به سازمان امور مالیاتی کشور اخذ نمایند.

**ماده ۸** - وزارت راه و شهرسازی مکلف است با همکاری وزارت کشور، شهرداری ها، معاونت علمی و فناوری ریاست جمهوری، سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و سازمان امور مالیاتی کشور ظرف شش ماه از لازم الاجرا شدن این قانون، با بهره گیری از ظرفیت سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور با اولویت استفاده از فناوریهای نوین نظیر هوش مصنوعی و در نظر گرفتن ملاکهایی از جمله موقعیت جغرافیایی، سن بنا، طبقه، تراکم، مصالح ساختمانی، فاصله از خدمات رفاهی، آموزشی و معاملات انجام شده مشابه، اقدام به کشف بازه قیمت و اجاره بها به صورت منطقه ای با اولویت

کاربری مسکونی در کلان شهرها نماید. این اطلاعات باید به صورت برخط و رایگان در اختیار عموم مردم قرار گیرد. آیین نامه اجرائی این ماده مشتمل بر چهارچوب مشارکت دستگاههای همکار ظرف سه ماه توسط وزارت راه و شهرسازی تهیه میشود و به تصویب هیأت وزیران می رسد.

## ماده ۱۲:

تبصره ۷- ارزش روز زمین موضوع این ماده، در خصوص زمینهایی که صورتحساب الکترونیکی خرید موضوع قانون پایانه های فروشگاهی و سامانه مؤدیان مصوب ۲۷/۷/۱۳۹۸ برای آنها وجود دارد، از طریق «جمع قیمت خرید مندرج در صورتحساب الکترونیکی» با «حاصلضرب این قیمت در درصد تغییرات شاخص قیمت زمین در هر استان بر اساس اعلام مرکز آمار ایران» محاسبه میشود و در خصوص سایر اراضی، میزان پنج برابر ارزش معاملاتی موضوع ماده (۶۴) قانون مالیاتهای مستقیم، ملاک قرار می گیرد.

تازه های حسابداری

ACCPress.com

