



روزنامه رسمی جمهوری اسلامی ایران

مصوبات مجلس شورای اسلامی
مرجع تصویب: مجلس شورای اسلامی
شماره ویژه نامه: ۱۳۵۳

یکشنبه، ۷ دی ۱۳۹۹

سال هفتاد و شش شماره ۲۲۰۷۵

قانون اصلاح موادی از قانون مالیات‌های مستقیم

۲/۱۰/۱۳۹۹

شماره ۷۴۲۱۳/۷۰

حجت‌الاسلام والمسلمین جناب آقای دکتر حسن روحانی

رئیس محترم جمهوری اسلامی ایران

در اجرای اصل یکصد و بیست و سوم (۱۲۳) قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران قانون اصلاح موادی از قانون مالیات‌های مستقیم که با عنوان طرح دوفوریتی اصلاح ماده (۵۴ مکرر) قانون مالیات‌های مستقیم به مجلس شورای اسلامی تقدیم شده بود، با تصویب در جلسه علنی روز چهارشنبه مورخ ۵/۹/۱۳۹۹ و تأیید شورای محترم نگهبان به پیوست ابلاغ می‌شود.

رئیس مجلس شورای اسلامی - محمدباقر قالیباف

۴/۱۰/۱۳۹۹

شماره ۱۱۲۱۱۴

وزارت امور اقتصادی و دارایی

در اجرای اصل یکصد و بیست و سوم قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران به پیوست «قانون اصلاح موادی از قانون مالیات‌های مستقیم» که در جلسه علنی روز چهارشنبه مورخ پنجم آذر ماه یکهزار و سیصد و نود و نه مجلس شورای اسلامی تصویب و در تاریخ ۲۶/۹/۱۳۹۹ به تأیید شورای نگهبان رسیده و طی نامه شماره ۷۴۲۱۳/۷۰ مورخ ۲/۱۰/۱۳۹۹ مجلس شورای اسلامی واصل گردیده، جهت اجرا ابلاغ می‌گردد.

رئیس جمهور - حسن روحانی

قانون اصلاح موادی از قانون مالیات‌های مستقیم

ماده واحده:

الف - متن زیر جایگزین ماده (۵۴ مکرر) قانون مالیات‌های مستقیم مصوب ۲/۱۲/۱۳۶۶ با اصلاحات و الحاقات بعدی می‌شود:

ماده ۵۴ مکرر - هر واحد مسکونی واقع در کلیه شهرهای بالای یکصد هزار نفر جمعیت که به استناد سامانه ملی املاک و اسکان کشور موضوع تبصره (۷) ماده (۱۶۹ مکرر) این قانون، در هر سال مالیاتی در مجموع بیش از ۱۲۰ روز ساکن یا کاربر نداشته باشد به عنوان خانه خالی شناسایی شده و به ازای هر ماه بیش از زمان مذکور، بدون لحاظ معافیت‌های تبصره (۱۱) ماده (۵۳) این قانون، ماهانه مشمول مالیاتی بر مبنای مالیات بر درآمد اجاره به شرح ضرایب زیر می‌شود:

سال اول - معادل شش برابر مالیات متعلقه

سال دوم - معادل دوازده برابر مالیات متعلقه

سال سوم به بعد - معادل هجده برابر مالیات متعلقه

واحدهای نوساز پس از دوازده ماه و در طرح (پروژه)‌های انبوه‌سازی پس از هجده ماه از زمان صدورگواهی اتمام عملیات ساختمانی (-) موضوع ماده (۱۰۰) قانون شهرداری مصوب ۱۱/۴/۱۳۳۴ با اصلاحات و الحاقات بعدی آن مشمول مالیات موضوع این ماده می‌شوند.

وزارت راه و شهرسازی موظف است با همکاری وزارت ارتباطات و فناوری اطلاعات، یکماه قبل از اتمام مهلت‌های مذکور، اخطار لازم را به مالک واحد مسکونی یا به کدپستی محل آن ارسال کند.

ضرایب مالیاتی فوق برای کلیه اشخاص حقیقی و حقوقی از جمله اشخاص موضوع ماده (۲۹) قانون برنامه پنجساله ششم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران مصوب ۱۴/۱۲/۱۳۹۵، که دارای بیش از پنج خانه خالی در هر سال مالیاتی

باشند، نسبت به کل واحدها، دو برابر ضرایب مذکور در صدر ماده اعمال می‌شود.

مالیات موضوع این ماده تا زمانی که تعداد واحد مسکونی موجود در شهرهای بالای یکصد هزار نفر جمعیت به استناد مرکز آمار ایران به یک ممیز بیست و پنج صدم (۲۵/۱) برابر تعداد خانوارهای ساکن در این شهرها برسد، قابل اجرا است.

تبصره ۱- در صورت تغییر مالکیت به صورت رسمی، مهلت ۱۲۰ روزه مذکور برای مالک جدید جاری است. سازمان امور مالیاتی کشور مکلف است تا پایان تیرماه هر سال مالیات متعلق به مالکین واحدهای مشمول این ماده را اعلام نماید. اشخاص مشمول، مکلفند مبالغ مذکور را تا یکماه پس از اعلام سازمان امور مالیاتی پرداخت نمایند. در صورت عدم پرداخت، مالیات متعلقه، به موجب برگ مطالبه از اشخاص، مطالبه و وصول می‌شود. جریمه موضوع ماده (۱۹۰) این قانون، برای پرداخت‌های پس از مردادماه هر سال اعمال می‌شود. پس از لازم‌الاجراء شدن این ماده، دفاتر اسناد رسمی موظفند پس از دریافت گواهی پرداخت مالیات موضوع این ماده، سند انتقال قطعی را ثبت نمایند.

تبصره ۲- سازمان امور مالیاتی موظف است هر ششماه یکبار گزارش اجرای این ماده را به کمیسیون اقتصادی مجلس ارائه نماید.

تبصره ۳- در صورتی که مالک، واحد مسکونی خود را برای فروش یا اجاره، حسب مورد به ارزش اجاری موضوع ماده (۵۴) این قانون یا میانگین قیمت‌های روز منطقه موضوع ماده (۶۴) این قانون، از طریق سامانه معاملات املاک که وزارت راه و شهرسازی ظرف مدت حداکثر سه‌ماه از لازم‌الاجراء شدن این ماده، با استفاده از امکانات موجود، راهاندازی و اجراء میکند، عرضه نماید، مشمول مالیات موضوع این ماده نمی‌شود. اگر مالک بیش از دوبار از اجاره یا فروش ملک خود به قیمت‌های مذکور خودداری کند، واحد مذکور از زمانی که به استناد سامانه ملی املاک و اسکان کشور به عنوان خانه خالی شناسایی شده است، حسب مورد مشمول مالیات موضوع این ماده یا جریمه موضوع بند (۵) تبصره (۸) ماده (۱۶۹) مکرر این قانون می‌شود.

سامانه معاملات املاک باید به گونه‌ای طراحی شود که قابلیت ارزش‌گذاری واحدهای مسکونی به قیمت‌های مذکور، امکان ثبت درخواست متقاضی خرید یا اجاره املاک عرضه‌شده در آن و ثبت تحقق یا عدم‌تحقق معامله را داشته باشد. در صورت نیاز، وزارت راه و شهرسازی می‌تواند از منابع تخصیص‌یافته حاصل از مالیات بر خانه‌های خالی برای تأمین هزینه‌های ارتقاء و نگهداری این سامانه استفاده نماید که میزان آن در قوانین بودجه سنواتی مشخص می‌گردد.

تبصره ۴- واحدهای مسکونی موقوفه که براساس استعلام از سازمان اوقاف و امور خیریه امکان اجاره آنها حسب وقف‌نامه وجود ندارد، مشمول مالیات موضوع این ماده نخواهند بود.

ب - متن زیر به عنوان تبصره (۸) به ماده (۱۶۹) مکرر قانون، الحاق می‌شود:

تبصره ۸ -

۱- وزیر راه و شهرسازی مکلف است ظرف حداکثر سه‌ماه پس از لازم‌الاجراء شدن این تبصره، ضمن تدوین و ابلاغ دستورالعمل نحوه ثبت اطلاعات، امکان اظهار رایگان اطلاعات مربوط به املاک تحت تملک و محل اقامت یا بهره‌برداری اشخاص حقیقی و حقوقی از جمله اشخاص موضوع ماده (۲۹) قانون برنامه ششم توسعه را در سامانه ملی املاک و اسکان کشور در تمام مناطق کشور فراهم کند.

مالکان واحدهای مسکونی تمام مناطق کشور اعم از شهری و روستایی موظفند اطلاعات املاک تحت تملک خود را با تعیین نوع بهره‌برداری، حداکثر ظرف مدت دوماه پس از انتشار دستورالعمل مربوطه، در سامانه ملی املاک و اسکان کشور ثبت کنند. ثبت واحدهای مسکونی دارای جهت امنیتی، بر اساس دستورالعمل مصوب شورورایعالی امنیت ملی انجام می‌شود.

۲- سرپرستان خانوارهای تک‌نفره و بیشتر مکلفند اقامتگاه اصلی خانوار را (یک واحد ملکی یا استیجاری یا رایگان) حداکثر ظرف مدت دوماه پس از انتشار دستورالعمل مذکور در بند (۱) این تبصره، در سامانه املاک و اسکان کشور ثبت نمایند. علاوه بر اقامتگاه اصلی، هر خانوار می‌تواند یکی از واحدهای تحت تملک خود را در شهری غیر از شهر محل اقامتگاه اصلی، به عنوان اقامتگاه فرعی ثبت نماید. در صورتی که اقامتگاه اصلی خانوار، تحت تملک یکی از اعضای خانوار باشد، خانوار مذکور میتواند حداکثر یک واحد دیگر از واحدهای تحت تملک خود را در همان شهر محل اقامتگاه اصلی به عنوان اقامتگاه فرعی ثبت نماید. اقامتگاه‌های موضوع این بند مشمول مالیات مندرج در ماده (۵۴) مکرر این قانون نمی‌شوند. وزیر تعاون، کار و رفاه اجتماعی مکلف است آیین‌نامه اجرائی مربوط به تعیین و شناسایی خانوار اعم از مشمولین و غیرمشمولین دریافت یارانه و اتباع خارجی را ظرف مدت دوماه پس از لازم‌الاجراء شدن این تبصره، با همکاری وزارتخانه‌های کشور و امور خارجه تدوین نماید و به تصویب هیأت وزیران برساند. وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی مکلف است اطلاعات مربوط به خانوارهای کشور را در اختیار وزارت راه و شهرسازی قرار دهد.

۳- دانشجویان، طلاب، دانش‌آموزان، شاغلان و مبتلایان به بیماری‌های خاص در صورت اقامت در شهری غیر از اقامتگاه اصلی و فرعی خانوار، تنها با ارائه اسناد مثبتیه از جمله گواهی پرداخت حق بیمه برای شاغلان و گواهی اشتغال به تحصیل، امکان ثبت یک واحد مسکونی دیگر، معاف از مالیات موضوع ماده (۵۴) مکرر این قانون را دارند. وزیر راه و شهرسازی مکلف است ظرف مدت دوماه پس از لازم‌الاجراء شدن این تبصره، با همکاری دستگاه‌های مربوطه آیین‌نامه اجرائی این بند شامل نحوه صحت سنجی اسناد موضوع این بند را تهیه و ابلاغ نماید.

۴- واحد مسکونی محل اشتغال صاحبان صنوف، مشاغل از جمله گردشگری و زیارتی، مؤسسات یا شرکتهای فعال که مجوز از دستگاه مربوطه دارند و ممنوعیتی برای فعالیت در واحدهای مسکونی ندارند، به شرط ثبت اطلاعات در سامانه املاک و اسکان کشور و در صورت اطلاع سازمان امور مالیاتی کشور و سازمان تأمین اجتماعی، از مالیات موضوع ماده (۵۴) مکرر این قانون معاف هستند.

۵- واحدهای مسکونی واقع در شهرهای زیر یکصد هزار نفر جمعیت و روستاهای کشور که مالک و بهره‌بردار آنها هر یک جداگانه در سامانه ملی املاک و اسکان کشور ثبت نشده باشد در حکم خانه خالی تلقی شده و صرفاً مشمول جریمه‌های معادل بیست درصد (۲۰٪) مالیات سال اول موضوع ماده (۵۴) مکرر این قانون خواهد شد و واحدهای مسکونی واقع در شهرهای بالای یکصد هزار نفر جمعیت که مالک و بهره‌بردار آنها هر یک جداگانه در سامانه ملی املاک و اسکان کشور ثبت نشده باشد، در حکم خانه خالی موضوع ماده (۵۴) مکرر این قانون محسوب و مشمول مالیات مربوطه می‌شوند. مالکان واحدهای مسکونی مکلفند اقامت اعلام شده توسط خود یا بهره‌برداران واحد مسکونی در سامانه مذکور را تأیید کنند؛ در غیر اینصورت، واحدهای مذکور در حکم خانه خالی تلقی شده و حسب مورد مشمول مالیات موضوع ماده (۵۴) مکرر این قانون یا جریمه موضوع این بند میشوند. در صورت عدم اعلام بهره‌بردار یا ساکن، مالک میتواند با ارائه اسناد مثبتیه از شمول این مالیات خارج شود. در صورت احراز تخلف مالک به نحوی که منجر به عدم تشخیص یا تشخیص غلط خانه خالی گردد، مالک علاوه بر پرداخت مالیات مندرج در ماده (۵۴) مکرر این قانون، مشمول جریمه‌ای معادل مالیات متعلقه می‌شود. سامانه باید به گونه‌ای طراحی شود که مالک بتواند ادعای مستأجر مبنی بر داشتن یا نداشتن اقامتگاه اصلی را راستی‌آزمایی نماید، در غیر این‌صورت مسؤلیتی متوجه موجر نخواهد بود. در صورتی که مالک بخواهد واحد

مسکونی خود را به فردی که اقامتگاه اصلی دیگری در سامانه برای او تعریف شده است اجازه دهد، واحد مسکونی وی در حکم خانه خالی موضوع ماده (۵۴ مکرر) این قانون تلقی شده و حسب مورد مشمول مالیات موضوع ماده (۵۴ مکرر) این قانون یا جریمه موضوع این بند میشود و واحد مذکور از شمول مالیات موضوع ماده (۵۳) این قانون خارج است.

۶ - کلیه اشخاص مشمول موضوع این ماده مکلفند حداکثر ظرف مدت یکماه پس از هرگونه تغییر در محل اقامت یا خرید و فروش واحد تحت تملک خود، اطلاعات جدید را در سامانه املاک و اسکان کشور ثبت نمایند، در غیر این صورت به ازای هر ماه تأخیر، واحد مسکونی جدید، مشمول جریمه‌ای معادل مالیات سال اول ماده (۵۴ مکرر) این قانون می‌شود. واحدهای مسکونی دارای جهات امنیتی، مشمول حکم بند (۱) این تبصره هستند.

۷- پس از پایان مهلت خوداظهاری موضوع تبصره (۱) این ماده، دستگاههای اجرایی مکلفند خدمات خود از قبیل افتتاح حساب بانکی و صدور دسته چک، خدمات ناشی از اعمال سیاست‌های حمایتی، یارانه‌ای و کمک‌معیشتی، تعویض پلاک خودرو، فروش انشعاب آب، برق، تلفن و گاز طبیعی، ارسال اسناد و مدارک مانند گواهینامه رانندگی، گذرنامه، مدارک خودرو، اخطاریه، ابلاغیه، ثبت‌نام مدارس در منطقه محل اقامت، استحقاق دریافت خوابگاه دانشجویی و امثال آن را صرفاً با اخذ کد ملی و بر اساس کد پستی یا شرح نشانی یکتای درج‌شده مربوط به اقامتگاه اصلی آنان در سامانه املاک و اسکان کشور ارائه کنند. همچنین حداکثر ظرف مدت شش‌ماه پس از لازم‌الاجراء شدن این تبصره، کلیه ارائه‌دهندگان خدمات عمومی از قبیل آب و فاضلاب، برق، گاز و تلفن مکلفند قبوض مصرفی را بر اساس اطلاعات مندرج در سامانه املاک و اسکان کشور، مطابق با کدپستی یا نشانی یکتا و به نام مالک یا بهره‌بردار صادر نمایند.

۸ - وزارت نیرو مکلف است تعرفه برق شمارشگر(کتور)هایی که ساکنان آنها در سامانه املاک و اسکان کشور، خوداظهاری نکرده‌اند را با بالاترین پلکان قیمتی محاسبه نماید.

۹- کلیه دستگاههای اجرایی و خدمت‌رسان مکلفند محل اقامت اشخاص حقیقی را با روشی که توسط کارگروه تعامل‌پذیری دولت الکترونیکی مرکز ملی فضای مجازی با استفاده از پایگاه اطلاعات مکان اقامت اشخاص حقیقی سازمان ثبت احوال کشور و سامانه املاک و اسکان کشور تعیین می‌شود، استعلام نمایند و اخذ هرگونه اطلاعات مشابه از اشخاص، تخلف محسوب و متخلف به مراجع انتظامی مربوطه معرفی می‌شود. تبادل اطلاعات موضوع این ماده بین دستگاههای اجرایی، رایگان می‌باشد.

۱۰- ثبت اطلاعات اشخاص به‌عنوان مالک در سامانه املاک و اسکان کشور، حق مالکیت برای اشخاص ایجاد نمی‌کند و مبنای مالکیت جهت استفاده در دستگاههای اجرایی یا محاکم قضائی نیست. مرجع رسیدگی به اعتراض مالک واحد مسکونی نسبت به خالی بودن آن یا عدم امکان انتقال به دلیل رأی قضائی از جمله انحصار وراثت، هیأت حل اختلاف موضوع ماده (۲۴۴) این قانون است. در این موارد، نماینده وزارت راه و شهرسازی مکلف است مستندات سامانه املاک و اسکان کشور را در جلسه هیأت حل اختلاف مالیاتی ارائه کند.

۱۱- وزیر راه و شهرسازی مکلف است با همکاری وزارتخانه‌های امور اقتصادی و دارایی و ارتباطات و فناوری اطلاعات آیین‌نامه‌های اجرایی این تبصره شامل تعیین نحوه دسترسی سازمان امور مالیاتی کشور و سایر دستگاهها به سامانه املاک و اسکان کشور، مصادیق خدمات بند (۷) این تبصره، سازوکار شناسایی املاک غیرقابل انتقال موضوع بند (۱۰) این تبصره، تشویق گزارشگری مردمی به میزان حداکثر پنج درصد (۵٪) مالیات متعلقه و سایر آیین‌نامه‌های مرتبط را حداکثر ظرف مدت دوماه پس از لازم‌الاجراء شدن این قانون تهیه و ابلاغ نماید.

وزیر راه و شهرسازی موظف است در سال اول اجرای این تبصره هر دوماه یک‌بار گزارش پیشرفت اجرای آن را به کمیسیون‌های اقتصادی و عمران مجلس شورای اسلامی ارائه نماید. معاون یا مدیران مربوطه در وزارت راه و شهرسازی، سازمان امور مالیاتی کشور و دیگر کارکنان دستگاههای اجرایی که از اجرای این تبصره استنکاف نمایند، به انفعال موقت درجه شش موضوع قانون مجازات اسلامی محکوم می‌شوند.

ج - در بند (۲) ماده (۲۴۴) قانون، عبارت «با شرط وثاقت و امانت» بعد از عبارت «یک نفر قاضی اعم از شاغل یا بازنشسته» افزوده میشود.

قانون فوق مشتمل بر ماده‌ها در جلسه علنی روز چهارشنبه مورخ پنجم آذرماه یکهزار و سیصد و نود و نه مجلس شورای اسلامی تصویب شد و در تاریخ ۲۶/۹/۱۳۹۹ به تأیید شورای نگهبان رسید.

رئیس مجلس شورای اسلامی - محمدباقر قالیباف