



شماره بخشنامه : 46-95-200

تاریخ : ۱۳۹۵/۰۷/۲۴

موضوع	اجرای مقررات ماده 77 اصلاحی قانون مالیات‌های مستقیم
شماره: 200-95-46	
تاریخ: 1395-07-24	
بخشنامه	
46	
95	
77	
م	
مخاطبین/ذینفعان	
امور مالیاتی شهر و استان تهران	
ادارات کل امور مالیاتی	
موضوع	
اجرای مقررات ماده 77 اصلاحی قانون مالیات‌های مستقیم	
نظر به سوالات مطرح شده در خصوص نحوه اجرای مقررات ماده 77 اصلاحی قانون مالیات‌های مستقیم مصوب 1394-4-31 تا زمان ابلاغ آیین نامه اجرایی موضوع تبصره (5) ماده مذکور، بدین وسیله مقرر می دارد:	
1- طبق مقررات ماده یاد شده، درآمد اشخاص حقیقی و حقوقی ناشی از ساخت و فروش هر نوع ساختمان، حسب مورد مشمول مقررات مالیات بر درآمد موضوع فصول چهارم و پنجم از باب سوم این قانون (فصول مالیات بر درآمد مشاغل و مالیات بر درآمد اشخاص حقوقی) می باشد.	
2- به موجب تبصره (2) ماده مذکور، مشمول مقررات این ماده در خصوص ساخت و فروش ساختمان توسط اشخاص حقیقی منوط به آن است که بیش از سه سال از تاریخ صدور گواهی پایان کار آن نگذشته باشد.	
3- وفق مقررات تبصره (4) ماده مزبور، شهرهای زیر یکصد هزار نفر جمعیت از حکم مفاد این ماده مستثنی است. لذا اخذ مالیات موضوع این ماده و تبصره (1) آن از ساختمان‌های ایجاد شده در شهرهای دارای جمعیت زیر یکصد هزار نفر، منتفی می باشد.	
بنابراین با عنایت به مراتب فوق، اولین نقل و انتقال ساختمان‌های ساخته شده توسط اشخاص در شهرهایی با جمعیت یکصد	

هزار نفر و بالاتر، علاوه بر مالیات نقل و انتقال موضوع ماده 59 قانون مالیات های مستقیم، در مورد اشخاص حقوقی با رعایت تبصره (4) ماده 77 قانون مزبور و در مورد اشخاص حقیقی با رعایت تبصره های (2) و (4) ماده اخیرالذکر، مشمول مالیات علی الحساب به نرخ ده درصد (10%) به مأخذ ارزش معاملاتی ملک مورد انتقال (اعم از عرصه و اعیان) می باشد. مالیات قطعی مودیان موضوع ماده مذکور، پس از رسیدگی طبق مقررات مربوط ، تعیین می گردد.

سید کامل تقوی نژاد

رئیس کل سازمان امور مالیاتی کشور



<https://ravihesab.com>

موسسه آموزشی راوی حساب