شماره بخشنامه : 57976-3437-5-30

تاریخ : ۱۳۶۸/۱۱/۱۵

بخشنامه‌های مالیاتی

موضوع	انتقال ملک با سر قفلی

شماره: 57976/3437/5/30
تاریخ: 15/11/1368
پیوست:

اداره کل مالیات بر شرکتها

نظرباینکه درخصوص نقل وانتقال قطعی املاک بامغازه یامحل کسب خالی موضوع ماده 62 قانون مالیاتهای مستقیم مصوب اسفندماه 66 راجع به عبارت مغازه یامحل کسب خالی مذکوردرماده یادشده وهمچنین نحوه محاسبه مالیات نقل وانتقال حق واگذاری محل ازطرف مالک موضوع ماده 73 قانون مذکورابهاماتی ازسوی واحدهای مالیاتی مطرح گردیده لذابمنظورایجادرویه واحد مراتب زیرجهت اجراابلاغ میگردد. الف درمورد ماده 62 راجع به انتقالات املاک دارای مغازه یامحل کسب درحالتی که باانتقال عین ملک مغازه یامحل کسب نیزباتمامی حقوق متصوره وبی آنکه برای خود انتقال دهنده ویااشخاص ثالث منجمله مستاجرحقوقی ازقبیل حق کسب وپیشه باقیمانده باشد، قطع نظرازاینکه تاتاریخ انتقال قطعی وتحویل به مالک بعدی درمغازه یامحل کسب مزبورفعالیت شغلی انجام شده یانشده باشد علاوه برمالیات نقل وانتقال قطعی املاک که حسب موردطبق مواد 59 و 60 محاسبه وصول خواهدشد،همچنین درصورت گزارش ممیزمالیاتی وتائیدسرممیزمالیاتی موردمشمول مالیات مقرردر ماده 62نیزخواهدبود. بدیهی است درصورتیکه مالکین بعدی نیزاملاک مذکوررادرحالت خالی بودن مغازه یامحل کسب مزبورو یابشرح فوق انتقال قطعی بدهند بازهم بهمان ترتیب مذکور مورد مشمول مالیاتی ماده 62 بوده وارزش اضافی که درمعامله قطعی قبلی منظوروماخذ محاسبه مالیات ماده موصوف واقع شده است درمعامله جدیدقابل کسرنبوده ودرهرحال هرانتقال قطعی املاک دارای مغازه یامحل کسب خالی مستقلا" درصورت گزارش ممیز مالیاتی وتائیدسرممیزمالیاتی مشمول مالیات ماده 62میباشد ب - درموردحق واگذاری محل موضوع ماده 73 1 درمواردیکه شخص ابتداصاحب حق واگذاری مغازه یامحل کسبی شده باشدوبعدا" ملک رانیزازمالک خریداری نماید یابهرحال بطریق دیگری مالک آن نیزبشود وسپس مغازه یامحل کسب مذکوررابرای اولین بار با دریافت حق واگذاری محل به شخص دیگری به اجاره واگذارکند،ازنظرنحوه تشخیص درآمدمالیاتی حق واگذاری محل باتوجه به ماده 73 دوحالت ایجاد میشود: حالت اول درصورتیکه تاریخ تملک ملک قبل ازسال 68 باشد مورد مشمول مالیات قسمت اخیرمتن ماده 73 خواهدبود. حالت دوم هرگاه تاریخ تملک ملک ازاول سال 68 به بعدباشدموردمشمول حکم متن ماده 73 (فرمول مربوطه) میباشد. لکن باید توجه شود اگربااجرای فرمول مذکورمالیاتی به معامله تعلق نگیرد یامالیات متعلقه کمترازمالیات بر طبق نرخهای مقرردرماده 62 قانون باشد مالیات مقطوعا" به نرخهای مقرر در ماده 62وصول خواهد شد. 2 درمواردیکه مالک بابت تخلیه ملک خود وجهی بعنوان حق واگذاری محل به مستاجرپرداخت و از مستاجر بعدی مبلغ بیشتری بابت حق واگذاری محل دریافت کند(اعم ازاینکه تاریخ تملک قبل یابعدازاجرای قانون مالیاتهای مستقیم مصوب اسفندماه 66 باشد) طبق مقررات تبصره 1 ماده 73 یادشده درآمدمشمول مالیات مالک عبارت خواهدبود از اضافه دریافتی اونسبت به آنچه که قبلا"پرداخت نموده است.

احمدحسینی
معاون درآمدهای مالیاتی