

دوره یازدهم - سال اول



جمهوری اسلامی ایران
مجلس شورای اسلامی

شماره چاپ ۳۸۲

شماره سابقه چاپ ۶۴

شماره ثبت ۶۳

گزارش یک شوری

تاریخ ۱۳۹۹/۹/۲۲

گزارش کمیسیون اقتصادی به مجلس شورای اسلامی

طرح قانون مالیات بر عایدی سرمایه که جهت بررسی به این کمیسیون به عنوان اصلی ارجاع شده بود، در جلسه روز سه شنبه مورخ ۱۳۹۹/۷/۲۹ با حضور مسوولان دستگاههای اجرائی ذی ربط، دیوان محاسبات و کارشناسان مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی مورد بحث و بررسی قرار گرفت و با اصلاحاتی در عنوان و متن به شرح زیر به تصویب رسید.

اینک گزارش آن در اجرای ماده (۱۴۳) قانون آیین‌نامه داخلی تقدیم مجلس شورای اسلامی می‌گردد.

رئیس کمیسیون اقتصادی

محمد رضا پورابراهیمی

معاونت قوانین

طرح اصلاح موادی از قانون مالیات‌های مستقیم

ماده ۱- عنوان فصل اول باب دوم قانون مالیات‌های مستقیم مصوب ۱۳۶۶/۱۲/۳ با اصلاحات و الحاقات بعدی آن به «مالیات بر عایدی سرمایه» اصلاح و مواد آتی به ذیل آن الحاق می‌شود.

ماده ۲- یک ماده به شرح زیر به عنوان ماده (۳) به قانون الحاق می‌شود:

ماده ۳- هر نوع نقل و انتقال موارد ذیل در تاریخ انتقال در کلیه نقاط کشور از جمله مناطق آزاد تجاری - صنعتی و ویژه اقتصادی، از طرف مالکان عین یا صاحبان حق اعم از اشخاص حقیقی و حقوقی، مشمول مالیات بر عایدی سرمایه است:

۱- املاک با انواع کاربری و کاربرد و حق واگذاری محل

۲- انواع وسایل نقلیه موتوری زمینی

۳- مسکوک طلا، شمش طلا، طلای آب شده، زیورآلات از جنس طلا

و پلاتین و جواهرآلات

۴- انواع ارز خارجی

تبصره ۱- در این قانون عایدی سرمایه عبارت است از مازاد قیمت

زمان انتقال دارایی نسبت به قیمت زمان تملک آن

تبصره ۲- در نقل و انتقالات دارایی‌های موضوع بندهای (۱) و (۲) این ماده که همزمان مشمول مالیات نقل و انتقال و مالیات بر عایدی سرمایه باشند، صرفاً مالیاتی که بیشتر باشد، أخذ می‌شود.

ماده ۳- یک ماده به شرح زیر به عنوان ماده (۴) به قانون الحاق

می‌شود:

ماده ۴- موارد زیر مشمول پرداخت مالیات بر عایدی سرمایه نیست:

۱- در صورتی که واحد مسکونی مورد معامله به استناد سامانه ملی املاک و اسکان کشور موضوع تبصره (۷) ماده (۱۶۹ مکرر) این قانون، تنها واحد مسکونی تحت تملک اشخاص حقیقی بالای ۱۸ سال باشد و بیش از یک سال در تملک وی باشد.

۲- در صورتی که وسیله نقلیه موتوری مورد معامله، تنها وسیله نقلیه موتوری تحت تملک اشخاص حقیقی بالای ۱۸ سال باشد و بیش از یک سال در تملک وی باشد.

۳- اولین انتقال املاک نوساز پس از دریافت گواهی اتمام عملیات ساختمانی

۴- اولین انتقال املاک نیمه‌ساخته مشمول مالیات موضوع ماده (۷۷)

این قانون

۵- انتقال باغات و زمین‌های زراعی خارج از حریم شهری

۶- انتقال بلاعوض به والدین، همسر دائم و فرزندان بالای ۱۸ سال و

اعطای وکالت به آنها

۷- انتقال ترکه به صورت ارث یا وصیت

۸- انتقال به منظور وقف با تأیید سازمان اوقاف و امور خیریه

۹- املاک مشمول مقررات مواد (۶۸) و (۷۰) این قانون

۱۰- انتقال قهری املاک مسکونی

تبصره ۱-

الف- اولین انتقال املاک و حق واگذاری محل کسب که پیش از لازم الاجراء شدن این قانون تملیک شده‌اند، به مدت دو سال پس از لازم الاجراء شدن این قانون مشمول مالیات موضوع این فصل نمی‌باشد.

ب- اولین انتقال وسایل نقلیه موتوری زمینی که پیش از لازم الاجراء شدن این قانون تملیک شده‌اند، به مدت یک سال پس از لازم الاجراء شدن این قانون مشمول مالیات موضوع این فصل نمی‌باشد.

ج- انتقال ارز خارجی تا میزان معادل دوهزار یورو و دارایی‌های بند (۳) ماده (۳) این قانون تا میزان معادل یکصد گرم طلای ۱۸ عیار که پیش از لازم الاجراء شدن این قانون تملیک شده‌اند به مدت شش ماه پس از لازم الاجراء شدن این قانون به شرط صدور صورت حساب الکترونیک موضوع بند «ث» ماده (۱) قانون پایانه‌های فروشگاهی و سامانه مؤدیان مصوب ۱۳۹۸/۷/۲۱ مشمول مالیات بر عایدی سرمایه نیست.

تبصره ۲- عایدی طلافروشان دارای پروانه کسب حاصل از خرید و فروش طلا و عایدی شرکت‌های صرافی مجاز حاصل از خرید و فروش ارز، در صورت ثبت در سامانه مؤدیان موضوع بند «پ» ماده (۱) قانون پایانه‌های

فروشگاهی و سامانه مؤدیان، حسب مورد صرفاً مشمول مالیات بر درآمد مشاغل و مالیات بر درآمد اشخاص حقوقی می‌باشد.

تبصره ۳- وصول مالیات املاک با کاربری غیرمسکونی و حق واگذاری محل، یک‌سال پس از تاریخ انتقال قطعی است. در صورتی که در مدت مذکور املاکی با کاربری غیرمسکونی یا حق واگذاری محل جایگزین دارایی اولیه شده باشد به میزان قیمت خرید دارایی جایگزین، از عایدی دارایی اولیه کسر می‌شود. شرط برخورداری از این تخفیف نگهداری دارایی‌های اولیه به مدت یک‌سال است. علاوه بر این در خصوص حق واگذاری محل و املاک با کاربری تجاری شرط برخورداری از این تخفیف مالیاتی، داشتن مجوز کسب مرتبط و پرونده مالیاتی است.

تبصره ۴- هرگونه ارز انتقال‌یافته از خارج از کشور که منشأ آن به تأیید بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران رسیده باشد و در خصوص ارز ناشی از صادرات، در صورتی که عرضه آن در مهلت قانونی مقرر به تأیید بانک مرکزی رسیده باشد، از این مالیات معاف است. در غیر این صورت، عایدی حاصل از ارز ناشی از صادرات به صورت مابه‌التفاوت زمان عرضه نسبت به انتهای مهلت قانونی مقرر محاسبه می‌شود. قانون آیین‌نامه اجرائی این تبصره ظرف مدت دو ماه پس از ابلاغ این قانون توسط بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران و با همکاری وزارت امور اقتصاد و دارایی، تهیه می‌شود و به تصویب هیأت وزیران می‌رسد.

ماده ۴- یک ماده به شرح زیر به عنوان ماده (۵) به قانون الحاق

می شود:

ماده ۵- مالیات بر عایدی سرمایه، بر اساس مدت تملک، مطابق

نرخ های زیر اعمال می شود:

۱- املاک به استثنای اراضی بایر موضوع ماده (۱۵) قانون ساماندهی

و حمایت از تولید و عرضه مسکن مصوب ۱۳۸۷/۲/۲۵:

الف- با نگهداری کمتر از یک سال با نرخ چهل درصد (۴۰٪)

ب- پس از یک سال، سالانه سه واحد درصد نرخ کاهش می یابد و

ج- از سال دوازدهم و پس از آن با نرخ ثابت چهار درصد (۴٪)

۲- اراضی بایر چهل درصد (۴۰٪)

۳- انواع وسایل نقلیه موتوری زمینی:

الف- با نگهداری کمتر از یک سال با نرخ سی درصد (۳۰٪)

ب- پس از یک سال، سالانه ده واحد درصد نرخ کاهش می یابد و

ج- از سال چهارم و پس از آن با نرخ ثابت صفر درصد

۴- دارایی های موضوع بند (۳) و (۴) ماده (۳) این قانون:

الف- با نگهداری کمتر از یک سال سی درصد (۳۰٪)

ب- با نگهداری بیشتر از یک سال تا دو سال بیست درصد (۲۰٪)

ج- با نگهداری بیشتر از دو سال ده درصد (۱۰٪)

تبصره ۱- مالیات موضوع این فصل در مورد اشخاص حقوقی تابع

مواد فصل پنجم باب سوم این قانون است و عایدی سرمایه بدون

در نظر گرفتن مدت نگهداری با سایر درآمدهای اشخاص مذکور جمع می‌شود.

تبصره ۲- هزینه‌های مربوط به بهسازی املاک مستند به صورت حساب الکترونیک از میزان عایدی کسر می‌شود. سازمان امور مالیاتی موظف است ظرف مدت سه ماه از تاریخ لازم‌الاجراء شدن این ماده، مقررات مربوط به هزینه‌های قابل قبول فوق را مبتنی بر صورت حساب الکترونیک موضوع بند «ث» ماده (۱) قانون پایانه‌های فروشگاهی و سامانه مؤدیان تهیه و ابلاغ نماید.

تبصره ۳- در خصوص مالیات بند (۲) این ماده، شهرداری‌های کل کشور موظفند اراضی بایر حریم شهری مربوطه را به صورت سالانه به اداره مالیاتی صلاحیت دار معرفی کنند و در این صورت، معادل سی درصد (۳۰٪) درآمد حاصل از مالیات اراضی مذکور به شهرداری‌ها اختصاص می‌یابد.

تبصره ۴- برای اشخاص بالای ۱۸ سال، سالانه به میزان معافیت موضوع ماده (۸۴) این قانون از عایدی سرمایه دارایی‌های بندهای (۳) و (۴) ماده (۳) این قانون کسر می‌شود. شرط برخورداری از این معافیت، صدور صورت حساب الکترونیک دارای شناسه (کد) ملی فروشنده در هنگام فروش است.

ماده ۵- یک ماده به شرح زیر به عنوان ماده (۶) به قانون الحاق

می‌شود:

ماده ۶- دفاتر اسناد رسمی و مراکز تعویض پلاک خودرو، حسب مورد در مورد وسایل نقلیه موضوع بند(۲) ماده(۳) این قانون و همچنین دفاتر اسناد رسمی در مورد املاک و حق واگذاری محل، موظفند پیش از نقل و انتقال این دارایی‌ها، قیمت مورد معامله را بنابر اظهار طرفین معامله و بر اساس دستورالعمل سازمان مالیاتی ثبت نمایند و پس از دریافت گواهی پرداخت مالیات بر عایدی سرمایه، به ثبت سند انتقال قطعی با درج قیمت اقدام کنند.

تبصره ۱- در مواردی که نقل و انتقال املاک، حق واگذاری محل و وسایل نقلیه موضوع بند(۲) ماده(۳) این قانون، به موجب اسناد رسمی انجام نمی‌گیرد، منتقل‌الیه مکلف است مراتب را حداکثر یک‌ماه پس از زمان انتقال به اداره امور مالیاتی صلاحیت‌دار یا از طریق سامانه ملی املاک و اسکان کشور موضوع تبصره(۷) ماده(۱۶۹مکرر) این قانون اعلام نماید. در غیر این- صورت با مؤدی در پرداخت مالیات و جریمه‌های متعلق مسئولیت تضامنی دارد. تاریخ تنظیم قرارداد یا تاریخ تحویل و یا تاریخ پرداخت ثمن معامله هر یک که مقدم باشد، زمان انتقال به حساب می‌آید.

تبصره ۲- احکام دادگاه که صحت اسناد عادی را اثبات نماید، می‌تواند برای اخذ مالیات موضوع این فصل مورد استناد سازمان امور مالیاتی قرار بگیرد.

تبصره ۳- اعطای وکالت بلاعزل که در آن حق انتقال ملک یا وسایل نقلیه موضوع بند(۲) ماده(۳) این قانون داده شده باشد، مشمول مالیات

موضوع این فصل است. دفاتر اسناد رسمی موظفند برای ثبت وکالتنامه، گواهی پرداخت مالیات موضوع این فصل را اخذ نمایند. در انتقالات توسط وکالتنامه در صورتی که وکالتنامه بدون انتقال ملک فسخ گردد، مالیات دریافتی مسترد می‌شود.

ماده ۶- یک ماده به شرح زیر به عنوان ماده (۷) به قانون الحاق

می‌شود:

ماده ۷- مبنای محاسبه عایدی املاک، حق واگذاری محل و وسایل نقلیه موضوع بند(۲) ماده(۳) این قانون در نقل و انتقالات موضوع این فصل، قیمت ثبت شده در سند است. در هر حال مبنای محاسبه عایدی (قیمت زمان انتقال به منتقل‌الیه و قیمت زمان تملک انتقال‌دهنده) در نقل و انتقالات، نمی‌تواند بیش از صدویست درصد (۱۲۰٪) و کمتر از هشتاد درصد (۸۰٪) شاخص قیمت باشد و در غیر این صورت به ترتیب صدویست درصد (۱۲۰٪) و صد درصد (۱۰۰٪) شاخص قیمت مبنای محاسبه عایدی فعلی و آتی قرار می‌گیرد.

تبصره ۱- شاخص قیمت املاک موضوع این ماده برابر با ضریبی از ارزش معاملاتی موضوع ماده (۶۴) این قانون است. این ضرایب ظرف مدت سه ماه پس از لازم‌الاجراء شدن این قانون به تفکیک هر منطقه (بلوک) شهری در کشور توسط سازمان امور مالیاتی کشور تعیین و هر سه ماه یکبار به روزرسانی شده و به تأیید وزیر امور اقتصادی و دارایی می‌رسد. حسن

اجرای حکم این تبصره و انطباق آن با ارزش روز املاک برعهده وزیر امور اقتصادی و دارایی است.

تبصره ۲- چگونگی تعیین شاخص قیمت حق واگذاری محل کسب موضوع این ماده براساس آیین نامه ای است که ظرف مدت سه ماه پس از لازم الاجراء شدن این قانون توسط سازمان امور مالیاتی تهیه می شود و به تأیید وزیر امور اقتصادی و دارایی می رسد.

تبصره ۳- شاخص قیمت وسایل نقلیه موضوع این ماده، برابر ضریبی از بهای اعلامی موضوع ماده (۱۷) این قانون و مواد (۴۲) و (۴۳) قانون مالیات بر ارزش افزوده مصوب ۱۳۸۷/۲/۱۷ است که توسط سازمان امور مالیاتی تهیه می شود و به تأیید وزیر امور اقتصادی و دارایی می رسد.

تبصره ۴- قیمت زمان تملک دارایی های موضوع این ماده که پیش از اجرای این قانون به تملک اشخاص درآمده است، معادل شاخص قیمت این ماده، در زمان لازم الاجراء شدن این قانون است. زمان تملک دارایی های مذکور، زمان به انتقال گرفتن آن بر اساس اسناد انتقال قطعی است. زمان تملک املاک معامله شده با سند عادی حداکثر به مدت سه سال می باشد و قیمت خرید این املاک براساس شاخص قیمت سه سال پیش از فروش ملک تعیین می شود، مگر آنکه صحت مدت تملک توسط دادگاه تأیید شود. در صورت عدم وجود صورت حساب الکترونیک دارای شناسه (کد ملی در هنگام خرید دارایی های موضوع بندهای (۳) و (۴) ماده (۳) این قانون، زمان لازم الاجراء شدن این قانون به عنوان زمان تملک آنها و شاخص قیمت این

ماده در زمان لازم‌الاجراء شدن این قانون، قیمت زمان تملک در نظر گرفته می‌شود.

تبصره ۵- در انتقالات بلاعوض و وکالتی و انتقال از طریق ارث که قیمت زمان تملک وجود ندارد، شاخص قیمت این ماده، ملاک تعیین عایدی می‌باشد. قیمت زمان تملک در اولین انتقال توسط وراثت، برابر شاخص قیمت در زمان به ارث رسیدن است.

تبصره ۶- مبنای محاسبه حق‌الثبت و حق‌التحریر تنظیم اسناد رسمی انتقال املاک موضوع این ماده، بر اساس ارزش معاملاتی موضوع ماده (۶۴) این قانون است.

ماده ۷- یک ماده به شرح زیر به عنوان ماده (۸) به قانون الحاق می‌شود:

ماده ۸- در انتقالات بلاعوض و محاباتی، پرداخت مالیات موضوع این فصل برعهده منتقل‌الیه است. در انتقالاتی که همزمان مشمول مالیات بر درآمد اتفاقی و مالیات بر عایدی سرمایه مربوط به بندهای (۱) و (۲) ماده (۳) این قانون باشند، صرفاً مالیاتی که بیشتر باشد، اخذ می‌شود.

ماده ۸- یک ماده به شرح زیر به عنوان ماده (۹) به قانون الحاق می‌شود:

ماده ۹- در موارد فسخ، اقاله یا ابطال معاملات قطعی املاک بر اساس حکم مراجع قضائی به طور کلی و اقاله یا فسخ معاملات قطعی املاک توسط متعاملین حداکثر تا شش ماه بعد از انجام معامله، مالیات‌های پرداختی

ظرف مهلت چهل و پنج روز پس از تاریخ اعلام دفاتر اسناد رسمی، از محل وصول جاری طبق مقررات، مسترد می‌گردد. حکم این ماده در مواردی که پس از پرداخت مالیات از طرف مودی معامله انجام نشود نیز جاری است. تبصره- فسخ یا اقاله معامله قطعی بعد از شش ماه مشمول استرداد مالیات پرداختی نیست و در این صورت، برای محاسبه عایدی سرمایه در معامله بعدی، مبنای محاسبه ارزش زمان تملک، ارزش دارایی در زمان معامله فسخ‌شده می‌باشد. در صورتی که تا زمان ارث، معامله‌ای صورت نگیرد، میزان مالیات پرداختی مربوط به معامله فسخ‌شده، از مالیات متعلقه مربوط به ارث کسر می‌گردد.

ماده ۹- یک ماده به شرح زیر به عنوان ماده (۹ مکرر) به قانون

الحاق می‌شود:

ماده ۹ مکرر - فروش دارایی‌های بندهای (۳) و (۴) ماده (۳) این قانون توسط اشخاص حقیقی به اشخاص عضو سامانه مؤدیان و در صورت صدور صورتحساب الکترونیک موضوع بند «ث» ماده (۱) قانون پایانه‌های فروشگاهی و سامانه مؤدیان و دارای شناسه (کد) ملی درج شده، مشمول مالیات بر عایدی سرمایه است و فروش به غیر آن یا عدم وجود صورتحساب الکترونیک دارای شناسه (کد) ملی در لحظه خرید و فروش، درآمد اتفاقی مؤدی لحاظ شده و کل مبلغ فروش مشمول مالیات بر درآمد اتفاقی موضوع ماده (۱۱۹) این قانون با بالاترین نرخ است.

آیین‌نامه اجرائی مربوط به ساز و کار شناسایی این درآمد با استفاده از اطلاعات مربوط به تراکنش‌ها و سامانه‌های هوشمند موضوع بند (۳) ماده (۴) قانون مبارزه با پولشویی مصوب ۱۳۸۶/۱۱/۲ با اصلاحات بعدی آن توسط وزیر امور اقتصادی و دارایی با همکاری رئیس کل بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران تهیه می‌شود و حداکثر شش‌ماه پس از لازم‌الاجراء شدن این قانون به تصویب هیأت وزیران می‌رسد.

تبصره ۱- سازمان امور مالیاتی موظف است حداکثر ظرف مدت سه‌ماه پس از لازم‌الاجراء شدن این ماده تمهیدات لازم جهت درج شناسه (کد) ملی اشخاص حقیقی خریدار یا فروشنده را بر روی صورتحساب الکترونیک موضوع بند «ث» ماده (۱) قانون پایانه‌های فروشگاهی و سامانه مؤدیان مربوط به صرافی‌های مجاز، بانکها و طلافروشان فراهم نماید.

تبصره ۲- نیروی انتظامی جمهوری اسلامی ایران با مجوز ستاد کل نیروهای مسلح، دفاتر اسناد رسمی، طلافروشان، بانکها و صرافیهای مجاز موظف به ارائه برخط (آنلاین) اطلاعات مورد نیاز این فصل به سازمان امور مالیاتی هستند.

تبصره ۳- سازمان امور مالیاتی موظف است حداکثر ظرف مدت سه‌ماه از لازم‌الاجراء شدن این ماده، تمهیدات لازم جهت اخذ برخط (آنلاین) مالیات موضوع این فصل را برای دفترخانه‌ها و نیروی انتظامی جمهوری اسلامی ایران فراهم نماید. در غیر این صورت سردفتر، نیروی انتظامی و منتقل‌الیه مسئولیتی در قبال بدهی مالیاتی موضوع این فصل ندارد.

تبصره ۴- سازمان امور مالیاتی کشور مکلف است تا پایان تیرماه هر سال مالیات متعلق به مشمولان بندهای (۳) و (۴) ماده (۳) این قانون را با لحاظ معافیت مربوط به تبصره (۳) ماده (۴) این قانون و نرخ‌های مالیاتی ماده (۴)، به آنها 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.