



بسمه تعالی

"با صلوات بر محمد و آل محمد"

وزارت امور اقتصادی و دارایی - وزارت جهاد کشاورزی - وزارت راه و شهرسازی  
وزارت صنعت، معدن و تجارت - وزارت کشور - وزارت دادگستری  
سازمان ثبت اسناد و املاک کشور

هیئت وزیران در جلسه ۱۴۰۲/۴/۴ به پیشنهاد وزارت امور اقتصادی و دارایی (با همکاری وزارت جهاد کشاورزی و وزارت راه و شهرسازی) و به استناد بند (ع) تبصره (۶) ماده واحده قانون بودجه سال ۱۴۰۲ کل کشور، آیین نامه اجرایی بند یادشده را به شرح زیر تصویب کرد:

آیین نامه اجرایی بند (ع) تبصره (۶) ماده واحده قانون بودجه سال ۱۴۰۲ کل کشور

- ماده ۱- در این آیین نامه، اصطلاحات زیر در معانی مشروح مربوط به کار می روند:
- ۱- قانون: قانون مالیات های مستقیم - مصوب ۱۳۶۶ - و اصلاحات بعدی آن.
  - ۲- سازمان: سازمان امور مالیاتی کشور.
  - ۳- دارایی های مشمول: زمین های فاقد اعیانی دارای کاربری مسکونی، اداری و تجاری، خانه های مجلل (لوکس) (اعم از مستغلات، آپارتمان و ویلا) و باغ ویلاهایی که ارزش روز آنها (با احتساب عرصه و اعیان) بیشتر از دویست میلیارد (۲۰۰٫۰۰۰٫۰۰۰٫۰۰۰) ریال است.
  - ۴- اشخاص مشمول: کلیه اشخاص حقوقی و حقیقی که در ابتدای سال ۱۴۰۲، مالک دارایی های مشمول بوده اند.
  - ۵- باغ ویلاهای مجاز: واحدهای مسکونی که خارج از محدوده شهر و روستا با مجوز از شهرداری ها و دهیاری ها احداث شده اند.
- ماده ۲- نرخ مالیات سالانه دارایی های مشمول موضوع این آیین نامه، نسبت به مازاد ارزش روز، دویست میلیارد (۲۰۰٫۰۰۰٫۰۰۰٫۰۰۰) ریال به میزان دو در هزار می باشد.
- ماده ۳- مالیات موضوع این آیین نامه، بر عهده شخصی است که در تاریخ ۱۴۰۲/۱/۱ مالک دارایی / دارایی های مشمول بوده است.
- ماده ۴- موارد زیر مشمول مالیات موضوع این آیین نامه نمی باشند:
- ۱- اشخاصی که فقط مالک یک باب واحد مسکونی بوده و از تاریخ تملکشان، ده سال یا بیشتر گذشته باشد.
  - ۲- خانه های مجلل (لوکس) و باغ ویلاهای مجاز در حال ساخت.



تبصره ۱- خانه‌های مجلل (لوکس) و باغ‌ویلاهای مجاز، تا قبل از دریافت گواهی پایان عملیات ساختمانی و یا نصب یکی از انشعابات گاز، برق و آب، در حال ساخت محسوب می‌شوند. در مواردی که نصب یکی از انشعابات جدید ملاک پایان عملیات ساخت قرار می‌گیرد، در صورتی که فاصله نصب انشعاب جدید از تاریخ صدور پروانه ساختمان کمتر از دو سال باشد، ملاک در حال ساخت نبودن، گذشت دو سال از زمان صدور پروانه ساختمانی است.

تبصره ۲- شهرداری‌ها، دهیاری‌ها، وزارت جهاد کشاورزی و سایر دستگاه‌های متولی مکلفند ظرف پانزده روز از تاریخ استعلام توسط سازمان، وضعیت مجاز یا غیرمجاز بودن باغ‌ویلاهای واقع در محدوده خود را از طریق برقراری ارتباط و ایجاد دسترسی برخط (آنلاین) به صورت تبادل الکترونیکی (وب‌سرویس)، در اختیار سازمان قرار دهند.

ماده ۵- باغ‌ویلاهای غیرمجاز تا زمان دریافت پروانه ساخت یا اجرای حکم کمیسیون‌های ماده (۹۹) یا ماده (۱۰۰) قانون شهرداری‌ها حسب مورد، مشمول جریمه‌های معادل دو برابر مالیات باغ‌ویلاهای مجاز می‌باشند. پنجاه درصد (۵۰٪) جریمه‌های دریافتی حسب مورد به شهرداری یا دهیاری محل باغ‌ویلا اختصاص می‌یابد.

ماده ۶- وزارتخانه‌های راه و شهرسازی و صنعت، معدن و تجارت، سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و شهرداری‌ها در اجرای جزء (۳) بند (ع) تبصره (۶) ماده واحده قانون بودجه سال ۱۴۰۲ کل کشور و سایر دستگاه‌های اجرایی از جمله وزارت کشور در اجرای ماده (۱۶۹) مکرر قانون موظفند، با رعایت قانون مدیریت داده‌ها و اطلاعات ملی، مصوب ۱۴۰۱/۶/۳۰ امکان برقراری ارتباط و ایجاد دسترسی برخط (آنلاین) به داده‌ها و اطلاعات مالکیت واحدهای مسکونی و باغ‌ویلاهای مورد نیاز سازمان از قبیل مشخصات هویتی مالک یا مالکان و افراد تحت تکفل، نشانی اقامتگاه قانونی و شماره تماس (تلفن ثابت و همراه) و مشخصات ملک و تاریخ تملک آن را به صورت تبادل الکترونیکی (وب‌سرویس) به نحوی که سازمان درخواست می‌کند، ظرف پانزده روز از تاریخ درخواست، در اختیار سازمان قرار دهند.

ماده ۷- سازمان مکلف است ارزش روز دارایی‌های مشمول موضوع این آیین‌نامه را بر اساس ارزش روز آنها که بر مبنای آخرین ارزش معاملاتی موضوع ماده (۶۴) قانون تعیین می‌شود، برای هر شهر، بخش و روستاهای تابع با مدنظر قرار دادن سایر شرایط از قبیل سن ساختمان و معماری و ارزش تاریخی تعیین نماید.

ماده ۸- در محاسبه مالیات موضوع این آیین‌نامه، هر یک از دارایی‌های مشمول، یک مستغل محسوب و جداگانه مشمول مالیات می‌باشد.



تبصره ۱- ملاک تشخیص مالکیت دارایی‌های مشمول در تاریخ اجرای این آیین‌نامه، سند رسمی مالکیت و یا در صورت عدم وجود سند رسمی مالکیت، اسناد مثبته قابل احراز مالکیت می‌باشد.

تبصره ۲- در مورد دارایی‌های مشمول متعلق به سازندگان مسکن (اعم از حقیقی و حقوقی) که قبل از انتقال قطعی و طبق اسناد و مدارک مربوط به موجب قراردادهای مربوطه واگذار گردیده و یا می‌گردد، با گیرنده مورد واگذاری و یا خریدار مانند مالک رفتار خواهد شد.

ماده ۹- در دارایی‌های مشمول مشاعی، ابتدا مالیات موضوع این آیین‌نامه برای کل دارایی محاسبه و سپس هر یک از مالکین به نسبت سهم خود، مشمول پرداخت مالیات متعلق خواهند بود.

ماده ۱۰- سازمان موظف است پس از دریافت داده‌ها و اطلاعات واصله از مراجع مندرج در ماده (۶) این آیین‌نامه، نسبت به تعیین دارایی‌های مشمول و ارزش به قیمت روز آن‌ها حداکثر تا پایان مهلت مقرر در جزء (۳) بند (۴) تبصره (ع) ماده واحده قانون بودجه سال ۱۴۰۲ کل کشور اقدام و مراتب را به نحو مقتضی به اطلاع اشخاص مشمول برساند.

ماده ۱۱- کلیه اشخاص مشمول مکلفند مالیات سالانه موضوع این آیین‌نامه را از طریق سازوکار مندرج در تبصره (۱) ماده (۱۴) این آیین‌نامه، حداکثر تا پایان بهمن ماه سال ۱۴۰۲ پرداخت نمایند.

تبصره - پرداخت مالیات و جرایم موضوع این آیین‌نامه، در خصوص دارایی‌های متعلق به افراد کمتر از (۱۸) سال یا محجور حسب مورد بر عهده ولی یا قیم قانونی آنها می‌باشد.

ماده ۱۲- چنانچه اشخاص مشمول تا پایان بهمن ماه سال ۱۴۰۲ نسبت به پرداخت مالیات متعلقه اقدام ننمایند، سازمان می‌تواند با مطالبه سامانه‌ای (سیستمی) و از طریق عملیات اجرایی موضوع فصل نهم باب چهارم قانون، مالیات متعلق را وصول نماید.

ماده ۱۳- چنانچه اشخاص مشمول، نسبت به ارزش دارایی مشمول و مالیات متعلقه موضوع این آیین‌نامه اعتراض داشته باشند، اعتراض آن‌ها مطابق مقررات فصل سوم از باب پنجم قانون، قابل طرح و رسیدگی خواهد بود.

ماده ۱۴- ادارات ثبت اسناد و املاک و دفاتر اسناد رسمی مجاز به ثبت هرگونه نقل و انتقال از قبیل بیع قطعی، صلح و هبه، بدون احراز و اخذ گواهی پرداخت مالیات‌های نقل و انتقال قطعی، اجاره و مالیات موضوع این آیین‌نامه نمی‌باشند. متخلفین در پرداخت مالیات متعلق مسئولیت تضامنی دارند.



تبصره ۱- سازمان موظف است با طراحی سامانه‌ای، امکان مراجعه، مشاهده ارزش دارایی‌های مشمول، اعتراض و پرداخت مالیات و دریافت گواهی موضوع این آیین‌نامه را برای اشخاص مشمول فراهم نماید و تمهیدات لازم را به منظور دسترسی برخط ادارات ثبت اسناد و املاک و دفاتر اسناد رسمی به عمل آورد.

تبصره ۲- سازمان مکلف است پس از وصول مالیات متعلقه موضوع این آیین‌نامه، گواهی پرداخت مالیات بر دارایی سالانه دارایی‌های مشمول موضوع این آیین‌نامه را در سامانه مربوط صادر نماید.

تبصره ۳- چنانچه به هر دلیلی، استعلام وضعیت بدهی مالیاتی دارایی/ دارایی‌های مشمول این آیین‌نامه، توسط ادارات ثبت اسناد و املاک و دفاتر اسناد رسمی از سامانه موضوع این ماده بی‌باسبخ بماند یا بدهی اعلام شده کمتر از مبلغ واقعی باشد، مسئولیت پرداخت مالیات متعلقه، با مالک/ مالکان دارایی مشمول خواهد بود.

محمد مخبر  
معاون اول رئیس جمهور

رونوشت به دفتر مقام معظم رهبری، دفتر رئیس‌جمهور، دفتر رئیس مجلس شورای اسلامی، دفتر رئیس قوه قضاییه، دفتر معاون اول رئیس‌جمهور، دبیرخانه مجمع تشخیص مصلحت نظام، دبیرخانه ستاد کل نیروهای مسلح، دیوان محاسبات کشور، دیوان عدالت اداری، سازمان بازرسی کل کشور، معاونت‌های قوانین و نظارت مجلس شورای اسلامی، امور تدوین، تنقیح و انتشار قوانین و مقررات، کلیه وزارتخانه‌ها، سازمان‌ها و مؤسسات دولتی، معاونت‌های رئیس‌جمهور، نهادهای انقلاب اسلامی، روزنامه رسمی جمهوری اسلامی ایران، دبیرخانه شورای اطلاع‌رسانی دولت و دفتر هیئت دولت ابلاغ می‌شود.