

مالیات بر املاک و مستغلات

احمد زمانی

مدیر کل دفتر پژوهش و برنامه‌ریزی سازمان امور مالیاتی کشور



سی و هفتمین همایش سراسری
انجمن حسابداران خبره ایران:

iica.ir/37th

«اصلاحیه قانون مالیات‌های مستقیم در
عرصه عمل»، ۱۱ خرداد ۱۳۹۵، سالن
همایش های رازی

- مقدمه
- مفاهیم نظری
- تجربه جهانی
- معرفی نظام مالیاتی ایران
- درآمدهای مالیاتی املاک
- اهم مقررات مالیاتی املاک
- مشکلات و چالش ها



مقدمه

بر مبنای تعریف بانک جهانی، مالیات شامل همه پرداخت های اجباری است که دولت در سطح ملی و محلی خواهان پرداخت آن از سوی مودی است. در بیشتر کشورهای جهان مالیات مهم ترین منبع درآمد دولت را تشکیل می دهد. نظر به تأثیراتی که مالیات ها در رشد و توسعه پایدار، تامین عدالت اجتماعی از طریق توزیع مجدد درآمد و ثروت و تخصیص مجدد منابع دارد، اتخاذ سیاست های مالیاتی مناسب در راستای اصلاح و بهبود سیستم، از اهمیت فوق العاده ای برخوردار است.

یکی از پایه های مهم مالیاتی، مالیات بر درآمد املاک و مستغلات می باشد. در اقتصاد هایی که بخش املاک و مسکن سهم مهمی از سرمایه و ثروت اشخاص را تشکیل می دهد و به عنوان یک منبع مهم سرمایه گذاری در نظر گرفته می شود و سفته بازی و دلال بازی در این بخش تاثیر قابل توجهی در رشد عمومی قیمت ها دارد، توجه به بخش املاک و مسکن به عنوان یک پایه مالیاتی با اهمیت و پایدار، ضروری است.



ویژگی های مالیات املاک

- ملموس و قابل رویت است: برخلاف مالیات فروش و تکلیفی، میزان و چگونگی پرداخت مالیات برای مودی روشن است.
- بدون کشش است: در مواردی که مالیات املاک بر اساس ارزش بازار ارزیابی می شود، ارزش املاک به تغییرات سالانه فعالیت های اقتصادی به کندی واکنش نشان می دهد.
- در تعیین پایه مالیاتی یک بی حساب و کتابی ذاتی وجود دارد: سایر مالیاتها همانند مالیات بر درآمد و فروش براساس جریان درآمد و فروش تعیین می شوند و براساس یک فعالیت اقتصادی قابل سنجش هستند.
- غیر قابل جابجایی است.
- بین منافع دریافتی و خدمات دولت محلی ارتباط وجود دارد.
- درآمد آن تقریباً قابل پیش بینی است.
- نسبت به سایر مالیات ها اجرای آن پر هزینه است.
- یکی از گسترده ترین منابع درآمدی دولت های محلی است.



اصول طراحی مالیات بر املاک

- عدالت مبتنی بر منافع دریافتی: ذینفعان باید متناسب با بابت خدماتی که دریافت می کنند، مالیات پرداخت نمایند.
- عدالت مبتنی بر توانایی پرداخت: هر گاه مودیان قابل شناسایی باشند و هدف بازتوزیع ثروت باشد از این اصل می توان استفاده نمود.
- کارایی: مالیات مبین هزینه هایی است که مودی با اتخاذ تصمیماتی همانند تغییر محل کسب و یا زندگی نسبت به آن واکنش نشان می دهد، این هزینه ها باید به حداقل برسد.
- پاسخگویی: میزان مالیات باید برای مودی مشخص باشد.
- ثبات و قابلیت پیش بینی: درآمد در طول زمان قابل پیش بینی باشد.
- سهولت اجرا: زمان و منابعی که برای پیاده سازی مالیات املاک اختصاص داده می شود باید حداقل باشد.



انواع مالیات بر املاک

- مالیات بر درآمد املاک شامل مالیات بر درآمد اجاره املاک و مالیات عایدی سرمایه می باشد. البته در کشورهایی که دارای نظام مالیاتی کارآمد هستند مالیات بر درآمد اجاره املاک و مالیات عایدی سرمایه جزء مالیات بر درآمد شخصی (مجموع درآمد) محسوب می باشد و در برخی کشورها به عنوان یک منبع مستقل به حساب می آید.
- مالیات بر دارایی شامل مالیات نقل و انتقال املاک، مالیات سالانه املاک، مالیات اراضی بایر، مالیات مسکونی خالی و مالیات بر زمین و ساختمان اخذ می شود.



تجربه جهانی

در مورد مالیات بر املاک این نکته قابل توجه است که در برخی کشورها این مالیات در سطح محلی (ایالتی) و در برخی کشورها در سطح ملی و برای تمام نقاط یکسان وضع می‌گردد. همچنین در برخی کشورها شهرداری‌ها موظف به وصول این نوع مالیات می‌باشند و در برخی کشورها، سازمان مالیاتی متولی اخذ مالیات بر املاک می‌باشد، در برخی کشورها نیز ترکیبی از این دو یعنی سازمان امور مالیاتی در تعامل با شهرداری‌ها اقدام به وصول این مالیات می‌کنند. البته نرخ مالیات بر املاک و حد معافیت‌ها در کشورهای مختلف با توجه به شرایط اقتصادی و اجتماعی و نوع کاربری املاک تعیین می‌گردد.



تجربه جهانی

- **آمریکا:** مالیات بر املاک و ثروت در ساختار مالیاتی ایالات متحده تا دهه ۱۹۳۰ تنها مهمترین منبع درآمدی به شمار می‌رفت، بعد از آن اهمیت نسبی آن به علت افزایش مالیات بر درآمد، کاهش شدیدی یافت. با وجود این، مالیات بر املاک حضور مسلط خود را در صحنه مالیات محلی حفظ کرده و کماکان بیش از ۸۰ درصد از درآمد های مالیاتی را در سطح محلی تامین می‌کند. در امریکا مالیات بر املاک در سطح ملی وصول نمی‌شود و در سطح کاملاً محلی است لذا از ایالتی به ایالتی دیگر متفاوت است.
- **مالزی:** منافع حاصل از انتقال املاک یعنی ساختمان‌ها و زمین‌های واقع در مالزی و نیز سود و یا حق فروش و یا سایر حقوقی که در خصوص چنین زمین‌هایی داده می‌شود، مشمول مالیات بر منافع املاک خواهند بود. در کشور مالزی نرخ مالیات بسته به دوره مالکیت از تاریخ آماده‌سازی تا تاریخ انتقال تغییر می‌کند.
- **انگلستان:** درآمد حاصل از اموال غیرمنقول (شامل زمین، خانه، ساختمان) مشمول مالیات بر املاک است. مسکن تحت سکونت مالک در صورتی از بار مالیاتی معاف است که دریافتی‌های وی از حد مشخصی در سال مالیاتی تجاوز ننماید.



تجربه جهانی

- **کانادا:** مالیات بر املاک در هر استان معمولاً در سطح شهرداری ها اخذ می گردد. بطور کلی این مالیات بر اساس ارزش سالانه تعیین شده املاک است. نرخ ها بر اساس طبقه املاک و بر اساس هر شهرداری متفاوت است. در این کشور شهرداری ها موظف به وصول این نوع مالیات می باشند. در کشور کانادا مالیات بر پایه ارزش سالانه تعیین شده املاک است که بر اساس طبقه املاک و بر اساس شهرداری ها متفاوت است.
- **آلمان:** میزان مالیات قابل پرداخت به موقعیت و ارزش ملک بستگی دارد و خصوصیت و شرایط صاحب آن تقریباً مدنظر قرار گرفته نمی شود. درآمد مالیاتی حاصل از املاک کلاً به شهرداری ها تعلق می گیرد و سازمان مالیاتی برای محاسبه ارزش املاک با شهرداری ها تعامل دارد. در آلمان مقررات مربوط به معافیت از این مالیات بسیار محدود بوده و صرفاً به املاک دستگاه های دولتی، کلیساها و مؤسسات عام المنفعه منحصر می گردد.



تجربه جهانی

عایدی سرمایه شامل اختلاف در قیمت فروش یک دارایی نسبت به قیمت خرید آن است. این دارایی می تواند، آپارتمان، زمین، باغ، بنگاه اقتصادی، ماشین آلات و یا سهام یک بنگاه اقتصادی باشد. طرفداران مالیات بر عایدی سرمایه با تاکید بر آثار توزیعی این مالیات و جلوگیری از انباشت سرمایه بحث خود را مطرح می نمایند. بررسی تجارب سایر کشورها نشان می دهد که اغلب کشورهای توسعه یافته منجمله ۲۵ کشور از اعضای OECD، مالیات بر عایدی سرمایه ناشی از املاک را به عنوان یکی از اجزاء مالیات بر عایدی سرمایه و در راستای کنترل نوسانات قیمت املاک و جلوگیری از انحراف سرمایه ها به بخش واسطه گری، اخذ می کنند. مالیات بر عایدی سرمایه بر رشد قیمت ملک یعنی تفاضل قیمت خرید و فروش آن وضع می شود و نقش مهمی را در جلوگیری از انحراف سرمایه ها به بخش مسکن با هدف انجام فعالیت های سودجویانه ایفا می کند. با توجه به عدم موضوعیت مالیات بر عایدی سرمایه در ایران، توجه ویژه به مالیات بر بخش املاک، دارای اهمیت ویژه ای می باشد.



مبنای ارزیابی املاک

مبنای ارزیابی	پایه مالیات	کشورها	ردیف
ارزش بازار یا ارزش اجاره یا تلفیقی از هر دو	زمین یا اصلاحات بر روی زمین	استرالیا	۱
ارزش بازار	زمین و اصلاحات	کانادا	۲
ارزش بازار (درآمد اجاره تقسیم بر هزینه های ساخت)	زمین و اصلاحات انجام شده بر روی آن ، املاک زراعی و از جمله ماشین آلات درون آن	آلمان	۳
ارزش بازار	زمین، خانه، ساختمان و دارایی های شغلی ملموس	ژاپن	۴
ارزش بازار	زمین و اصلاحات انجام شده بر روی آن و دارایی های شغلی ملموس	انگلستان	۵
منطقه یا ارزش تعدیل شده بازار	مالیات قطعه زمین	مجارستان	۶
منطقه	زمین، ساختمان و سازه ها	لهستان	۷
ارزش بازار	زمین و ساختمان	آرژانتین	۸
ارزش بازار	زمین، ساختمان، اصلاحات	فیلیپین	۹
منطقه و ارزش اجاره	زمین و اصلاحات (مالیات اجاره منزل)، خود زمین (مالیات بر زمین ساخته نشده)	تونس	۱۰



اهمیت مالیات املاک در تامین منابع مالی دولت های محلی

ردیف	کشور	انواع مالیات	سهم مالیات املاک از کل درآمدهای دولت های محلی
۱	استرالیا	مالیات بر زمین	۳۷,۷
۲	کانادا	مالیات املاک	۵۳,۳
۳	آلمان	مالیات زمین	۱۵,۵
۴	ژاپن	مالیات ثابت املاک	۲۵,۵
۵	انگلستان	مالیات بر املاک مسکونی	۳۳
۷	مجارستان	مالیات ساختمان، مالیات زمین	۱۳,۶
۸	لهستان	مالیات املاک شهری، مالیات کشاورزی، مالیات جنگل، مالیات املاک	۹,۷
۹	آرژانتین	مالیات املاک	۳۵
۱۰	فیلیپین	مالیات املاک	۱۳,۴
۱۱	تونس	مالیات ارزش اجاره مسکن، مالیات زمین، مالیات مشاغل محلی	۳۲,۴



نسبت های مالیاتی

✓ بهبود شاخص نسبت مالیات به تولید ناخالص داخلی:

۱۳۹۴	۱۳۹۳	۱۳۹۲	۱۳۹۱	۱۳۹۰	شرح-سال
۶,۳	۶,۲	۵,۳	۵,۶	۵,۸	نسبت مالیات به تولید ناخالص داخلی

✓ افزایش سهم مالیات در تأمین مالی هزینه های جاری و بودجه عمومی دولت:

۱۳۹۴	۱۳۹۳	۱۳۹۲	۱۳۹۱	۱۳۹۰	شرح-سال
۴۶,۳	۴۹,۳	۴۱,۳	۴۴,۴	۴۱,۰	سهم مالیات در هزینه های جاری دولت
۴۰,۱	۳۹,۹	۳۳,۵	۳۷,۱	۳۰,۶	سهم مالیات در بودجه عمومی دولت



درآمدهای مالیاتی بخش املاک (میلیون ریال)

سال	مستغلات	نقل و انتقال سر قفلی	نقل و انتقال املاک	مجموع وصولی مالیات نقل و انتقال-مستغلات و سر قفلی	مجموع مالیات های مستقیم	کل مالیات وصولی	سهم مالیات املاک از کل مالیات وصولی	سهم مالیات املاک از کل مالیات وصولی
۱۳۹۱	۳,۰۵۱,۲۱۰	۳,۶۱۹,۳۲۸	۲,۳۷۱,۰۵۷	۹,۰۴۱,۵۹۵	۲۴۸,۲۷۷,۸۶۰	۳۱۸,۷۶۳,۷۲۳	۳.۶	۲.۸
۱۳۹۲	۳,۷۴۵,۵۷۶	۴,۱۲۹,۱۹۸	۲,۳۷۸,۷۹۲	۱۰,۲۵۳,۵۶۶	۲۷۷,۸۸۲,۷۳۵	۴۱۳,۸۵۱,۷۹۵	۳.۷	۲.۴
۱۳۹۳	۴,۷۲۷,۸۰۸	۵,۲۱۴,۶۴۶	۳,۱۷۲,۸۶۸	۱۳,۱۱۵,۳۲۲	۳۵۹,۱۹۹,۸۷۶	۵۷۶,۲۲۶,۲۲۴	۳.۷	۲.۲
۱۳۹۴	۶,۱۲۶,۸۸۵	۵,۹۸۴,۰۸۹	۳,۰۹۹,۲۵۷	۱۵,۲۱۰,۲۳۱	۴۲۱,۱۸۱,۰۹۴	۶۶۷,۶۵۷,۴۴۹	۳.۶	۲.۲

- بر طبق آمارها، سهم مالیات بر املاک از مجموع درآمد مالیات های مستقیم برای سال های ۹۱ تا ۹۴ به طور میانگین ۳.۶ درصد می باشد.

- علاوه بر موارد فوق عوارض متعددی نیز از طرف شهرداری ها بر املاک و مستغلات وضع می شود

- کل مالیات وصولی بدون احتساب مالیات بر واردات می باشد



انواع مالیات بر املاک در قانون مالیات های مستقیم

- مالیات سالانه املاک (در اصلاحیه سال ۱۳۸۰ حذف شد)
- مالیات بر اراضی بایر (در اصلاحیه سال ۱۳۸۰ حذف شد)
- مالیات بر مستغلات مسکونی خالی (در اصلاحیه سال ۱۳۸۰ حذف شده بود و در اصلاحیه سال ۱۳۹۴ مجدداً در ماده ۵۴ مکرر اضافه شده است)
- مالیات نقل و انتقال املاک (ماده ۵۹)
- مالیات انتقال حق واگذاری (سرقفلی) (ماده ۵۹)
- مالیات بر درآمد اجاره املاک (ماده ۵۳)
- مالیات بر درآمد حاصل از ساخت و فروش املاک (ماده ۷۷)
- واگذاری سایر حقوق مربوط به املاک (ماده ۷۸)



اهم اصلاحات مالیات بر درآمد اجاره (مالیات مستغلات) ماده ۵۴ قانون مالیات های مستقیم

- ۱- تعیین مبنای تشخیص مالیات بر اساس قرارداد رسمی یا عادی
- ۲- تعیین مبنای تشخیص مالیات بر مبنای ارزش های اجاری (جدول املاک مشابه) اعلامی سازمان امور مالیاتی کشور در شرایط:
 - الف) فقدان یا عدم ارائه قرارداد رسمی و یا عادی
 - ب) درج مبلغ قرارداد کمتر از ۸۰٪ رقم مندرج در جدول املاک مشابه
- ۳- امکان اعتراض و طرح پرونده در مراجع حل اختلاف مالیاتی
 - ۳-۱- در موارد مطالبه مالیات بالاتر از رقم جدول املاک مشابه
 - ۳-۲- در موارد اجاره واقعی کمتر از جدول املاک مشابه



اهم نکات مالیات بر واحدهای مسکونی خالی – ماده ۵۴ مکرر قانون مالیات های مستقیم

- ۱- وضع مالیات بر واحدهای مسکونی خالی در شهرهای با جمعیت بیش از یکصد هزار نفر
- ۲- شناسایی و تعیین واحدهای مسکونی خالی به استناد سامانه املاک و اسکان کشور
- ۳- خالی ماندن واحدهای مسکونی بیش از یکسال
- ۴- افزایش نرخ مالیات به ازای هر سال خالی ماندن ملک (۰/۵، ۱ و ۱/۵) تا مدت سه سال
- ۵- تعیین مبنای مالیات بر اساس جدول املاک مشابه



اهم تغییرات در نحوه تعیین ارزش معاملاتی املاک (ماده ۶۴ ق.م.م) جهت تعیین مالیات نقل و انتقال قطعی املاک ماده ۵۹ قانون مالیات های مستقیم

- ۱- تعیین ارزش معاملاتی املاک به تفکیک ارزش عرصه و اعیان
- ۲- کاهش ترکیب اعضای کمیسیون تقویم املاک از ۷ نفر به ۵ نفر
- ۳- تعیین شاخص نسبت ارزیابی به میزان ۲ درصد میانگین قیمت های روز منطقه در سال
نخست اجرا
- ۴- افزایش تدریجی شاخص نسبت ارزیابی املاک به میزان ۲ واحد درصد در هر سال تا
سقف ۲۰ درصد
- ۵- تفکیک مأخذ محاسبه مالیات از عوارض و سایر وجوه به منظور مدیریت اثر افزایش
ارزش ها روی سایر عوارض و وجوه
- ۶- تعیین مأخذ محاسبه سایر عوارض و وجوه از ارزش معاملاتی با تصویب هیأت وزیران
به منظور مدیریت و کنترل اثر افزایش ارزش ها روی سایر عوارض و وجوه



اهم تغییرات مالیات ساخت و فروش مسکن (ماده ۷۷ قانون مالیات های مستقیم)

- ۱- جایگزینی مالیات مقطوع ده درصدی ارزش معاملاتی اعیانی با مالیات بر درآمد
- ۲- شمول مالیات بر درآمد ساخت و فروش برای کلیه اشخاص حقیقی و حقوقی
- ۳- شمول مقررات مالیات ساخت و فروش برای دوره عملکرد سال ۱۳۹۵ به بعد.
- ۴- شمول مالیات بر ساختمان های دارای پروانه ساختمانی صادره از ۱۳۹۵/۱/۱ به بعد
- ۵- شمول مالیات بر ساخت و فروش بر اشخاص حقیقی منوط به عدم گذشت ۳ سال از تاریخ پایان کار
- ۶- تسری مالیات بر فروش ساختمان های در حال ساخت و نیمه تکمیل
- ۷- اخذ مالیات علی الحساب ۱۰ درصدی و مالیات ۵ درصدی نقل و انتقال قطعی در هنگام فروش



اصلاح مقررات نحوه تعیین مالیات نقل و انتقال حق واگذاری محل (سرقفلی)

- به موجب بند (ز) تبصره ۶ قانون بودجه سال ۱۳۹۵ کل کشور، نحوه محاسبه مالیات نقل و انتقال املاک به شرح ذیل اصلاح گردید:
- مالیات نقل و انتقال حق واگذاری محل به مأخذ ده برابر ارزش معاملاتی ملک مربوطه به نرخ سی درصد (۳۰٪) در تاریخ انتقال از طرف مالکان عین یا صاحبان حق می باشد.
- حق واگذاری محل از نظر این قانون عبارت است از حق کسب یا پیشه یا حق تصرف محل یا حقوق ناشی از موقعیت کسب و کار در حال فعالیت و بهره برداری.
- کلیه پرونده های نقل و انتقال مالیاتی که تا تصویب این قانون به قطعیت نرسیده است، مشمول این حکم می باشد.



چالش های اجرایی مالیات بر املاک

عمده چالش های اجرایی مالیات ستانی در بخش املاک عبارت است از:

- سهم اندک درآمدهای مالیاتی املاک
- هزینه وصول بالا
- ضعف در واحدیابی و شناسایی مؤدیان
- فقدان سیستم اطلاعاتی جامع و مکانیزه



با تشکر از حسن توجه شما

ماده ۵۴

- درآمد اجاره بر اساس قرارداد اعم از رسمی یا عادی مبنای تشخیص مالیات قرار می گیرد و در مواردی که قرارداد وجود نداشته باشد یا از ارائه آن خودداری گردد و یا مبلغ مندرج در آن کمتر از هشتاد درصد (۸۰٪) ارقام مندرج در جدول املاک مشابه تعیین و اعلام شده توسط سازمان امور مالیاتی کشور باشد و نیز در مورد ماده ۵۴ مکرر این قانون، میزان اجاره بها بر اساس جدول اجاره املاک مشابه تعیین خواهد شد.
- تبصره ۱- در صورتی که مستأجر جزء مشمولین تبصره (۹) ماده (۵۳) این قانون باشد، اجاره پرداختی مستأجر ملاک تعیین درآمد مشمول مالیات اجاره خواهد بود.
- تبصره ۲- چنانچه بر اساس اسناد و مدارک مثبت معلوم شود اجاره ملک بیش از مبلغی است که مأخذ تشخیص درآمد مشمول مالیات قرار گرفته است، مالیات مابه التفاوت طبق مقررات این قانون قابل مطالبه و در صورت اعتراض مؤدی، پرونده قابل رسیدگی در مراجع حل اختلاف موضوع این قانون خواهد بود.
- تبصره ۳- در مواردی که درآمد اجاره واقعی کمتر از درآمد تعیین شده طبق مقررات این ماده باشد و مالیات تعیین شده مورد اعتراض مؤدی باشد، در این صورت پرونده قابل رسیدگی در مراجع حل اختلاف مالیاتی موضوع این قانون خواهد بود.



ماده (۵۴) مکرر

- واحدهای مسکونی واقع در شهرهای با جمعیت بیش از یکصد هزار نفر که به استناد سامانه ملی املاک و اسکان کشور (موضوع تبصره ۷ ماده ۱۶۹ مکرر این قانون) به عنوان «واحد خالی» شناسایی می شوند، از سال دوم به بعد مشمول مالیات معادل مالیات بر اجاره به شرح زیر خواهند شد:
 - سال دوم - معادل یک دوم مالیات متعلقه
 - سال سوم - معادل مالیات متعلقه
 - سال چهارم و به بعد - معادل یک و نیم (۵/۱) برابر مالیات متعلقه



ماده ۶۴

- تعیین ارزش معاملاتی املاک بر عهده کمیسیون تقویم می باشد. کمیسیون مزبور موظف است ارزش معاملاتی موضوع این قانون را در سال اول معادل دو درصد (۲٪) میانگین قیمت های روز منطقه با لحاظ ملاک های زیر تعیین کند.
- این شاخص هر سال به میزان دو واحد درصد افزایش می یابد تا زمانی که ارزش معاملاتی هر منطقه به بیست درصد (۲۰٪) میانگین قیمت های روز املاک برسد.
- الف- قیمت ساختمان با توجه به مصالح (اسکلت فلزی یا بتون آرمه یا اسکلت بتونی و سوله و غیره) و قدمت و تراکم و طریقه استفاده از آن (مسکونی، تجاری، اداری، آموزشی، بهداشتی، خدماتی و غیره) و نوع مالکیت.
- ب- قیمت اراضی با توجه به نوع کاربری و موقعیت جغرافیایی از لحاظ تجاری، صنعتی، مسکونی، آموزشی، اداری و کشاورزی.
- این کمیسیون متشکل از پنج عضو است که در تهران از نمایندگان سازمان امور مالیاتی کشور، وزارتخانه های راه و شهرسازی و جهاد کشاورزی، سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و شورای اسلامی شهر و در سایر شهرها از مدیران کل یا رؤسای ادارات امور مالیاتی، راه و شهرسازی، جهاد کشاورزی و ثبت اسناد و املاک و یا نمایندگان آنها و نماینده شورای اسلامی شهر تشکیل می شود. کمیسیون مذکور هر سال یک بار ارزش معاملاتی املاک را به تفکیک عرصه و اعیان تعیین می کند.
- در موارد تقویم املاک واقع در هر بخش و روستاهای تابعه (براساس تقسیمات کشوری) نماینده بخشدار یا شورای بخش در جلسات کمیسیون شرکت می کند. در صورت نبودن شورای اسلامی شهر یا بخش، یک نفر که کارمند دولت نباشد با معرفی فرماندار یا بخشدار مربوط در کمیسیون شرکت می کند.
- کمیسیون تقویم املاک در تهران به دعوت سازمان امور مالیاتی کشور و در سایر شهرها به دعوت مدیر کل یا رئیس اداره امور مالیاتی در محل سازمان مذکور یا ادارات تابعه تشکیل می شود. جلسات کمیسیون با حضور حداقل چهار نفر از اعضاء رسمیت می یابد و تصمیمات متخذه با رأی حداقل سه نفر از اعضاء معتبر است. دبیری جلسات کمیسیون حسب مورد برعهده نماینده سازمان یا اداره کل یا اداره امور مالیاتی است.
- ارزش معاملاتی تعیین شده حسب این ماده یک ماه پس از تاریخ تصویب نهائی کمیسیون تقویم املاک، لازم الاجراء و تا تعیین ارزش معاملاتی جدید معتبر است.
- تبصره ۱- سازمان امور مالیاتی کشور یا ادارات تابعه سازمان مزبور می توانند قبل از اتمام دوره یکساله در هر شهر یا بخش یا روستا، در موارد زیر کمیسیون تقویم املاک را تشکیل دهند:
- ۱- برای تعیین ارزش معاملاتی نقاطی که فاقد ارزش معاملاتی است.



ماده ۷۷

- **ماده ۷۷-** 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 باب سوم این قانون خواهد بود.
- **تبصره ۱-** اولین نقل و انتقال ساختمان‌های مذکور علاوه بر مالیات نقل و انتقال قطعی موضوع ماده (۵۹) این قانون مشمول **مالیات علی الحساب** به نرخ ده درصد (۱۰٪) به مأخذ ارزش معاملاتی ملک مورد انتقال است. مالیات قطعی مؤدیان موضوع این ماده پس از رسیدگی طبق مقررات مربوط تعیین می‌شود.
- **تبصره ۲-** شمول 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.
- **تبصره ۳-** شهرداری‌ها موظفند همزمان با صدور پروانه ساخت و همچنین در هنگام صدور پایان کار مراتب را به منظور تشکیل پرونده مالیاتی به اداره امور مالیاتی ذی‌ربط به ترتیبی که توسط سازمان امور مالیاتی کشور تعیین می‌گردد، گزارش کنند.
- **تبصره ۴-** شهرهای زیر یکصد هزار نفر جمعیت از حکم مفاد این ماده مستثنی است.
- **تبصره ۵-** آئین نامه اجرایی این ماده در مورد نحوه تعیین درآمد مشمول مالیات و چگونگی تسویه علی الحساب مالیاتی با پیشنهاد وزارت امور اقتصادی و دارایی ظرف مدت سه ماه پس از تصویب این قانون به تصویب هیأت وزیران می‌رسد.



ماده ۵۹

- نقل و انتقال قطعی املاک به مأخذ ارزش معاملاتی و به نرخ پنج درصد (۵٪) و همچنین انتقال حق واگذاری محل به مأخذ وجوه دریافتی مالک یا صاحب حق و به نرخ دو درصد (۲٪) در تاریخ انتقال از طرف مالکان عین یا صاحبان حق مشمول مالیات می باشد.



تبصره ۷ ماده ۱۶۹ مکرر

- وزارت راه و شهر سازی موظف است حداکثر شش ماه پس از تصویب این قانون «سامانه ملی املاک و اسکان کشور» را ایجاد کند. این سامانه باید به گونه ای طراحی شود که در هر زمان امکان شناسایی بر خط مالکان و ساکنان یا کاربران واحد مسکونی، تجاری، خدماتی و اداری و پیگیری نقل و انتقال املاک و مستغلات به صورت رسمی، عادی، و کالتی و غیره را در کلیه نقاط کشور فراهم سازد. وزارت راه و شهر سازی موظف است امکان دسترسی بر خط به سامانه مذکور را برای سازمان امور مالیاتی کشور ایجاد کند.

