

قانون مالیات بر خانه های خالی

حجت الاسلام والمسلمین جناب آقای دکتر حسن روحانی

رئیس محترم جمهوری اسلامی ایران

در اجرای اصل یکصد و بیست و سوم (۱۲۳) قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران قانون اصلاح
موادی از قانون مالیات-های مستقیم که با عنوان طرح دو فوریتی اصلاح ماده (۵۴ مکرر) قانون
مالیات-های مستقیم به مجلس شورای اسلامی تقدیم شده بود، با تصویب در جلسه علنی روز
چهارشنبه مورخ ۵/۹/۱۳۹۹ و تأیید شورای محترم نگهبان به پیوست ابلاغ می شود.

رئیس مجلس شورای اسلامی - محمدباقر قالیباف

وزارت امور اقتصادی و دارایی

در اجرای اصل یکصد و بیست و سوم قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران به پیوست «قانون اصلاح
موادی از قانون مالیات های مستقیم» که در جلسه علنی روز چهارشنبه مورخ پنجم آذر ماه یک هزار و
سیصد و نود و نه مجلس شورای اسلامی تصویب و در تاریخ ۲۶/۹/۱۳۹۹ به تأیید شورای نگهبان
رسیده و طی نامه شماره ۷۴۲۱۳/۷۰ مورخ ۲/۱۰/۱۳۹۹ مجلس شورای اسلامی واصل گردیده، جهت
اجرا ابلاغ می گردد.

رئیس جمهور - حسن روحانی

قانون اصلاح موادی از قانون مالیات های مستقیم

ماده-واحد:

الف - متن زیر جایگزین ماده (۵۴ مکرر) قانون مالیات های مستقیم مصوب ۳/۱۲/۱۳۶۶ با اصلاحات و الحاقات بعدی می شود:

ماده ۵۴ مکرر - هر واحد مسکونی واقع در کلیه شهرهای بالای یکصد هزار نفر جمعیت که به استناد سامانه ملی املاک و اسکان کشور موضوع تبصره (۷) ماده (۱۶۹ مکرر) این قانون، در هر سال مالیاتی در مجموع بیش از ۱۲۰ روز ساکن یا کاربر نداشته باشد به عنوان خانه خالی شناسایی شده و به ازای هر ماه بیش از زمان مذکور، بدون لحاظ معافیت های تبصره (۱۱) ماده (۵۳) این قانون، ماهانه مشمول مالیاتی بر مبنای مالیات بر درآمد اجاره به شرح ضرایب زیر می شود:

سال اول - معادل شش برابر مالیات متعلقه

سال دوم - معادل دوازده برابر مالیات متعلقه

سال سوم به بعد - معادل هجده برابر مالیات متعلقه

واحدهای نوساز پس از دوازده-ماه و در طرح(-پروژه) های انبوه سازی پس از هجده ماه از زمان صدورگواهی اتمام عملیات ساختمانی(-موضوع ماده (۱۰۰) قانون شهرداری مصوب ۱۱/۴/۱۳۳۴ با اصلاحات و الحاقات بعدی آن) مشمول مالیات موضوع این ماده می شوند.

وزارت راه و شهرسازی موظف است با همکاری وزارت ارتباطات و فناوری اطلاعات، یک-ماه قبل از اتمام مهلت های مذکور، اخطار لازم را به مالک واحد مسکونی یا به کدپستی محل آن ارسال کند.

ضرایب مالیاتی فوق برای کلیه اشخاص حقیقی و حقوقی از جمله اشخاص موضوع ماده (۲۹) قانون برنامه پنجساله ششم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران مصوب ۱۴/۱۲/۱۳۹۵، که دارای بیش از پنج خانه خالی در هر سال مالیاتی باشند، نسبت به کل واحدها، دو برابر ضرایب مذکور در صدر ماده اعمال می شود.

مالیات موضوع این ماده تا زمانی که تعداد واحد مسکونی موجود در شهرهای بالای یکصد هزار نفر جمعیت به استناد مرکز آمار ایران به یک ممیز بیست و پنج صدم (۲۵/۱) برابر تعداد خانوارهای ساکن در این شهرها برسد، قابل اجراء است.

تبصره ۱- در صورت تغییر مالکیت به صورت رسمی، مهلت ۱۲۰ روزه مذکور برای مالک جدید جاری است. سازمان امور مالیاتی کشور مکلف است تا پایان تیر-ماه هر سال مالیات متعلق به مالکین واحدهای مشمول این ماده را اعلام نماید. اشخاص مشمول، مکلفند مبالغ مذکور را تا یک-ماه پس از اعلام سازمان امور مالیاتی پرداخت نمایند. در صورت عدم پرداخت، مالیات متعلقه، به موجب برگ مطالبه از اشخاص، مطالبه و وصول می شود. جریمه موضوع ماده (۱۹۰) این قانون، برای پرداخت های پس از مردادماه هر سال اعمال می-شود. پس از لازم الاجراء شدن این ماده، دفاتر اسناد رسمی موظفند پس از دریافت گواهی پرداخت مالیات موضوع این ماده، سند انتقال قطعی را ثبت نمایند.

تبصره ۲- سازمان امور مالیاتی موظف است هر شش-ماه یک-بار گزارش اجرای این ماده را به کمیسیون اقتصادی مجلس ارائه نماید.

تبصره ۳- در صورتی که مالک، واحد مسکونی خود را برای فروش یا اجاره، حسب مورد به ارزش جاری موضوع ماده (۵۴) این قانون یا میانگین قیمت های روز منطقه موضوع ماده (۶۴) این قانون، از طریق سامانه معاملات املاک که وزارت راه و شهرسازی ظرف مدت حداکثر سه- ماه از لازم الاجراء شدن این ماده، با استفاده از امکانات موجود، راه اندازی و اجراء می کند، عرضه نماید، مشمول مالیات موضوع این ماده نمی شود. اگر مالک بیش از دوبار از اجاره یا فروش ملک خود به قیمت های مذکور خودداری کند، واحد مذکور از زمانی که به استناد سامانه ملی املاک و اسکان کشور به عنوان خانه خالی شناسایی شده است، حسب مورد مشمول مالیات موضوع این ماده یا جریمه موضوع بند (۵) تبصره (۸) ماده (۱۶۹) مکرر این قانون می شود.

سامانه معاملات املاک باید به گونه ای طراحی شود که قابلیت ارزش گذاری واحدهای مسکونی به قیمت های مذکور، امکان ثبت درخواست متقاضی خرید یا اجاره املاک عرضه شده در آن و ثبت تحقق یا عدم تحقق معامله را داشته باشد. در صورت نیاز، وزارت راه و شهرسازی می تواند از منابع تخصیص یافته حاصل از مالیات بر خانه های خالی برای تأمین هزینه های ارتقاء و نگهداری این سامانه استفاده نماید که میزان آن در قوانین بودجه سنواتی مشخص می گردد.

تبصره ۴- واحدهای مسکونی موقوفه که براساس استعلام از سازمان اوقاف و امور خیریه امکان اجاره آنها حسب وقف نامه وجود ندارد، مشمول مالیات موضوع این ماده نخواهند بود.

ب - متن زیر به عنوان تبصره (۸) به ماده (۱۶۹) مکرر، الحاق می-شود:

۱. وزیر راه و شهرسازی مکلف است ظرف حداکثر سه ماه پس از لازم الاجراء شدن این تبصره، ضمن تدوین و ابلاغ دستورالعمل نحوه ثبت اطلاعات، امکان اظهار رایگان اطلاعات مربوط به املاک تحت تملک و محل اقامت یا بهره‌برداری اشخاص حقیقی و حقوقی از جمله اشخاص موضوع ماده (۲۹) قانون برنامه ششم توسعه را در سامانه ملی املاک و اسکان کشور در تمام مناطق کشور فراهم کند.

مالکان واحدهای مسکونی تمام مناطق کشور اعم از شهری و روستایی موظفند اطلاعات املاک تحت تملک خود را با تعیین نوع بهره‌برداری، حداکثر ظرف مدت دوماه پس از انتشار دستورالعمل مربوطه، در سامانه ملی املاک و اسکان کشور ثبت کنند. ثبت واحدهای مسکونی دارای جهات امنیتی، بر اساس دستورالعمل مصوب شورای عالی امنیت ملی انجام می‌شود.

۲. سرپرستان خانوارهای تک نفره و بیشتر مکلفند اقامتگاه اصلی خانوار را (یک واحد ملکی یا استیجاری یا رایگان) حداکثر ظرف مدت دوماه پس از انتشار دستورالعمل مذکور در بند (۱) این تبصره، در سامانه املاک و اسکان کشور ثبت نمایند. علاوه بر اقامتگاه اصلی، هر خانوار می‌تواند یکی از واحدهای تحت تملک خود را در شهری غیر از شهر محل اقامتگاه اصلی، به عنوان اقامتگاه فرعی ثبت نماید. در صورتی که اقامتگاه اصلی خانوار، تحت تملک یکی از اعضای خانوار باشد، خانوار مذکور می‌تواند حداکثر یک واحد دیگر از واحدهای تحت تملک خود را در همان شهر محل اقامتگاه اصلی به عنوان اقامتگاه فرعی ثبت نماید. اقامتگاه‌های موضوع این بند مشمول مالیات مندرج در ماده (۵۴) مکرر این قانون نمی‌شوند. وزیر تعاون، کار و رفاه اجتماعی مکلف است آیین نامه اجرائی مربوط به تعیین و شناسایی خانوار اعم از مشمولین و غیرمشمولین دریافت یارانه و اتباع خارجی را ظرف مدت دو-ماه پس از لازم الاجراء شدن این تبصره، با همکاری وزارتخانه های کشور و امور خارجه تدوین نماید و به تصویب هیأت وزیران برساند. وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی مکلف است اطلاعات مربوط به خانوارهای کشور را در اختیار وزارت راه و شهرسازی قرار دهد.

۳. دانشجویان، طلاب، دانش آموزان، شاغلان و مبتلایان به بیماری های خاص در صورت اقامت در شهری غیر از اقامتگاه اصلی و فرعی خانوار، تنها با ارائه اسناد مثبتیه از جمله گواهی پرداخت حق بیمه برای شاغلان و گواهی اشتغال به تحصیل، امکان ثبت یک واحد مسکونی دیگر، معاف از مالیات موضوع ماده (۵۴) مکرر این قانون را دارند. وزیر راه و شهرسازی مکلف است ظرف مدت دوماه پس از لازم-الاجراء شدن این تبصره، با همکاری دستگاههای مربوطه آیین نامه اجرائی این بند شامل نحوه صحت سنجی اسناد موضوع این بند را تهیه و ابلاغ نماید.

۴- واحد مسکونی محل اشتغال صاحبان صنوف، مشاغل از جمله گردشگری و زیارتی، مؤسسات یا شرکتهای فعال که مجوز از دستگاه مربوطه دارند و ممنوعیتی برای فعالیت در واحدهای مسکونی ندارند، به شرط ثبت اطلاعات در سامانه املاک و اسکان کشور و در صورت اطلاع سازمان امور مالیاتی کشور و سازمان تأمین اجتماعی، از مالیات موضوع ماده (۵۴ مکرر) این قانون معاف هستند.

۵ - واحدهای مسکونی واقع در شهرهای زیر یکصد هزار نفر جمعیت و روستاهای کشور که مالک و بهره‌بردار آنها هر یک جداگانه در سامانه ملی املاک و اسکان کشور ثبت نشده باشد در حکم خانه خالی تلقی شده و صرفاً مشمول جریمه ای معادل بیست درصد (۲۰٪) مالیات سال اول موضوع ماده (۵۴ مکرر) این قانون خواهد شد و واحدهای مسکونی واقع در شهرهای بالای یکصد هزار نفر جمعیت که مالک و بهره‌بردار آنها هر یک جداگانه در سامانه ملی املاک و اسکان کشور ثبت نشده باشد، در حکم خانه خالی موضوع ماده (۵۴ مکرر) این قانون محسوب و مشمول مالیات مربوطه می‌شوند. مالکان واحدهای مسکونی مکلفند اقامت اعلام شده توسط خود یا بهره‌برداران واحد مسکونی در سامانه مذکور را تأیید کنند؛ در غیر اینصورت، واحدهای مذکور در حکم خانه خالی تلقی شده و حسب مورد مشمول مالیات موضوع ماده (۵۴ مکرر) این قانون یا جریمه موضوع این بند می‌شوند. در صورت عدم اعلام بهره‌بردار یا ساکن، مالک می‌تواند با ارائه اسناد مثبت از شمول این مالیات خارج شود. در صورت احراز تخلف مالک به نحوی که منجر به عدم تشخیص یا تشخیص غلط خانه خالی گردد، مالک علاوه بر پرداخت مالیات مندرج در ماده (۵۴ مکرر) این قانون، مشمول جریمه ای معادل مالیات متعلقه می‌شود. سامانه باید به گونه ای طراحی شود که مالک بتواند ادعای مستأجر مبنی بر داشتن یا نداشتن اقامتگاه اصلی را راستی-آزمایی نماید، در غیر این صورت مسؤولیتی متوجه موجد نخواهد بود. در صورتی که مالک بخواهد واحد مسکونی خود را به فردی که اقامتگاه اصلی دیگری در سامانه برای او تعریف شده است اجاره دهد، واحد مسکونی وی در حکم خانه خالی موضوع ماده (۵۴ مکرر) این قانون تلقی شده و حسب مورد مشمول مالیات موضوع ماده (۵۴ مکرر) این قانون یا جریمه موضوع این بند می‌شود و واحد مذکور از شمول مالیات موضوع ماده (۵۳) این قانون خارج است.

۶ - کلیه اشخاص مشمول موضوع این ماده مکلفند حداکثر ظرف مدت یک-ماه پس از هرگونه تغییر در محل اقامت یا خرید و فروش واحد تحت تملک خود، اطلاعات جدید را در سامانه املاک و اسکان کشور ثبت نمایند، در غیر این صورت به ازای هر ماه تأخیر، واحد مسکونی جدید، مشمول جریمه ای معادل مالیات سال اول ماده (۵۴ مکرر) این قانون می‌شود. واحدهای مسکونی دارای جهات امنیتی، مشمول حکم بند (۱) این تبصره هستند.

۷- پس از پایان مهلت خوداظهاری موضوع تبصره (۱) این ماده، دستگاههای اجرائی مکلفند خدمات خود از قبیل افتتاح حساب بانکی و صدور دسته چک، خدمات ناشی از اعمال سیاست های حمایتی، یارانه ای و کمک معیشتی، تعویض پلاک خودرو، فروش انشعاب آب، برق، تلفن و گاز طبیعی، ارسال اسناد و مدارک مانند گواهینامه رانندگی، گذرنامه، مدارک خودرو، اختاریه، ابلاغیه، ثبت نام مدارس در منطقه محل اقامت، استحقاق دریافت خوابگاه دانشجویی و امثال آن را صرفاً با اخذ کد ملی و بر اساس کد پستی یا شرح نشانی یکتای درج شده مربوط به اقامتگاه اصلی آنان در سامانه املاک و اسکان کشور ارائه کنند. همچنین حداکثر ظرف مدت شش ماه پس از لازم الاجراء شدن این تبصره، کلیه ارائه دهندگان خدمات عمومی از قبیل آب و فاضلاب، برق، گاز و تلفن مکلفند قبوض مصرفی را بر اساس اطلاعات مندرج در سامانه املاک و اسکان کشور، مطابق با کدپستی یا نشانی یکتا و به نام مالک یا بهره بردار صادر نمایند.

۸- وزارت نیرو مکلف است تعرفه برق شمارشگر(کنتور)هایی که ساکنان آنها در سامانه املاک و اسکان کشور، خوداظهاری نکرده اند را با بالاترین پلکان قیمتی محاسبه نماید.

۹- کلیه دستگاههای اجرائی و خدمت رسان مکلفند محل اقامت اشخاص حقیقی را با روشی که توسط کارگروه تعامل پذیری دولت الکترونیکی مرکز ملی فضای مجازی با استفاده از پایگاه اطلاعات مکان اقامت اشخاص حقیقی سازمان ثبت احوال کشور و سامانه املاک و اسکان کشور تعیین می شود، استعلام نمایند و اخذ هرگونه اطلاعات مشابه از اشخاص، تخلف محسوب و متخلف به مراجع انتظامی مربوطه معرفی می شود. تبادل اطلاعات موضوع این ماده بین دستگاههای اجرائی، رایگان می باشد.

۱۰- ثبت اطلاعات اشخاص به عنوان مالک در سامانه املاک و اسکان کشور، حق مالکیت برای اشخاص ایجاد نمی کند و مبنای مالکیت جهت استفاده در دستگاههای اجرائی یا محاکم قضائی نیست. مرجع رسیدگی به اعتراض مالک واحد مسکونی نسبت به خالی بودن آن یا عدم امکان انتقال به دلیل رأی قضائی از جمله انحصار وراثت، هیأت حل اختلاف موضوع ماده (۲۴۴) این قانون است. در این موارد، نماینده وزارت راه و شهرسازی مکلف است مستندات سامانه املاک و اسکان کشور را در جلسه هیأت حل اختلاف مالیاتی ارائه کند.

۱۱- وزیر راه و شهرسازی مکلف است با همکاری وزارتخانه های امور اقتصادی و دارایی و ارتباطات و فناوری اطلاعات آیین نامه های اجرائی این تبصره شامل تعیین نحوه دسترسی سازمان امور مالیاتی کشور و سایر دستگاهها به سامانه املاک و اسکان کشور، مصادیق خدمات بند (۷) این تبصره، سازوکار شناسایی املاک غیرقابل انتقال موضوع بند (۱۰) این تبصره، تشویق گزارشگری مردمی به

میزان حداکثر پنج درصد (۵٪) مالیات متعلقه و سایر آیین نامه های مرتبط را حداکثر ظرف مدت دوماه پس از لازم الاجراء شدن این قانون تهیه و ابلاغ نماید.

وزیر راه و شهرسازی موظف است در سال اول اجرای این تبصره هر دو-ماه یک بار گزارش پیشرفت اجرای آن را به کمیسیون های اقتصادی و عمران مجلس شورای اسلامی ارائه نماید. معاون یا مدیران مربوطه در وزارت راه و شهرسازی، سازمان امور مالیاتی کشور و دیگر کارکنان دستگاههای اجرائی که از اجرای این تبصره استنکاف نمایند، به انفصال موقت درجه شش موضوع قانون مجازات اسلامی محکوم می شوند.

ج - در بند (۲) ماده (۲۴۴) قانون، عبارت «با شرط وثاقت و امانت» بعد از عبارت «یک نفر قاضی اعم از شاغل یا بازنشسته» افزوده می-شود.

قانون فوق مشتمل بر ماده-واحد در جلسه علنی روز چهار-شنبه مورخ پنجم آذرماه یکهزار و سیصد و نود و نه مجلس شورای اسلامی تصویب شد و در تاریخ ۲۶/۹/۱۳۹۹ به تأیید شورای نگهبان رسید.

رئیس مجلس شورای اسلامی - محمدباقر قالیباف