

با توجه به ابهامات مطرح شده در خصوص حکم بند (الف) تبصره 11 قانون بودجه سال‌های 1401 و 1402 و ماده (17) قانون جهش تولید مسکن و به منظور تسریع امور و اتخاذ رویه واحد برای تبیین و شفاف سازی احکام یاد شده به اطلاع می‌رساند:

بر اساس مفاد بند (الف) تبصره (11) ماده واحده قانون بودجه سال 1402 کل کشور، میزان مالیات طرح (پروژه) های مسکن مهر بابت هر واحد مسکن مهر و واحدهای احداثی موضوع قانون جهش تولید مسکن (شامل ساخت، آماده سازی، محوطه سازی، زیربنایی و روبنایی) برای سال‌های 1398 تا 1402 در طرح (پروژه) های تفاهم نامه سه جانبه با سازندگان و تعاونی ها و پیمانکاران فرعی طرف قرارداد با آنها با هر نوع قرارداد و با معرفی وزارت راه و شهرسازی معادل سه میلیون (3,000,000) ریال برای هر واحد تعیین می‌گردد و هیچ‌گونه مالیات دیگری به غیر از مالیات بر ارزش افزوده بابت خرید مصالح به این طرح (پروژه) ها تعلق نمی‌گیرد. سازمان امور مالیاتی کشور موظف به صدور مفاصحساب مالیاتی پس از دریافت این مالیات است.

1- تعاریف:

برنامه حمایتی مسکن: برنامه‌های تامین مسکن مورد حمایت دولت با معرفی وزارت راه و شهرسازی.

آماده سازی زمین: فعالیت هایی که به منظور بهره برداری از اراضی خام برای آماده سازی جهت احداث و بهره برداری ضروری می باشد که شامل تسطیح زمین، اجرای جوی، جدول، زیرسازی و آسفالت معابر، شبکه های تاسیسات زیربنایی و احداث مساجد است.

تامین خدمات زیربنایی و روبنایی: خدمات زیربنایی شامل انتقال شبکه های آب، برق، گاز، تلفن و نظایر آن از مبداء تا محل زمین مورد نظر و خدمات روبنایی شامل احداث اماکن عمومی از قبیل فضاهای آموزشی، بهداشتی، فرهنگی و فضای سبز است.

تفاهم نامه سه جانبه: قراردادی که فی مابین تامین کننده زمین و واگذار کننده تسهیلات بانکی و سازنده برای احداث واحدهای مسکونی منعقد می‌گردد.

تفاهم نامه چهار جانبه: قراردادی که فی مابین تامین کننده زمین; واگذار کننده تسهیلات بانکی; تعاونی به عنوان هماهنگ کننده و مشارکت کننده در ساخت; و شرکت های پیمانکاری به عنوان سازنده/ سازندگان به عنوان مشارکت کننده، برای احداث واحدهای مسکونی منعقد می‌گردد. و سازنده برای احداث واحدهای مسکونی منعقد می‌گردد.

2- در قراردادهای ساخت پروژه های مسکن مهر و واحدهای احداثی موضوع قانون جهش تولید مسکن، چنانچه مسئولیت آماده سازی، محوطه سازی، زیربنایی و روبنایی در چارچوب تفاهم نامه «سه جانبه به عهده سازندگان» یا «تعاونی ها و پیمانکاران فرعی طرف قرارداد با آن ها (چهارجانبه)» با هر نوع قرارداد و با معرفی وزارت راه و شهرسازی باشد، در این صورت کلیه مسئولیت های یادشده به عنوان جزئی از فرآیند ساخت مسکن در قالب تفاهم نامه مذکور محسوب شده و مشمول حکم بند (الف) تبصره 11 قانون بودجه سال 1402 می باشد.

3- قراردادهای آماده سازی، محوطه سازی، زیربنایی و روبنایی پروژه های مسکن مهر و واحدهای احداثی موضوع قانون جهش تولید مسکن که خارج از چارچوب تفاهم نامه «سه جانبه به عهده سازندگان» یا «تعاونی ها و پیمانکاران فرعی طرف قرارداد با تعاونی ها (چهارجانبه)» حسب مورد، قبل از تفاهم نامه و یا پس از اجرای آن، با انعقاد قرارداد جداگانه صورت می پذیرد، مشمول حکم بند (الف) تبصره 11 قانون یادشده نخواهند بود.

4- مالیات سال‌های 1398 لغایت 1402 هر واحد مسکن مهر و واحدهای احداثی موضوع قانون جهش تولید مسکن مشمول حکم بند (الف) تبصره 11 قانون مزبور می باشد.

5- با عنایت به مفاد بند (الف) تبصره 11 قانون بودجه سنوات 1401 و 1402، حکم ماده (17) قانون جهش تولید مسکن تا پایان سال 1402 موقوف الاجرا است.

6- براساس مقررات قانون مالیات بر ارزش افزوده مصوب سال های 1387 و 1400، عرضه دارایی های غیر منقول از پرداخت مالیات و عوارض ارزش افزوده معاف است. در این راستا واگذاری واحدهای ساخته شده توسط سازندگان مسکن مهر و موضوع قانون جهش تولید مسکن مشمول مالیات و عوارض ارزش افزوده نخواهند بود. همچنین مالیات و عوارض پرداخت شده مربوط به خرید کالا یا خدمت بابت نهاده های طرح (پروژه) های مزبور، با رعایت مقررات موضوعه قابل تهاجر و استرداد نمی باشد.

7- در خصوص مالیات و عوارض ارزش افزوده واحدهای مسکن مهر و قانون جهش تولید مسکن در چارچوب تفاهم نامه های یاد شده، با عنایت به ابطال بند (2) مصوبه شماره 49128/ت/30562-هـ مورخ 1392/02/15 هیأت وزیران طی دادنامه شماره 86 مورخ 1398/01/27 هیأت عمومی دیوان عدالت اداری، از ابتدای سال 1388 تا پایان سال 1397 مفاد مصوبه مارالذکر لازم الاجرا می باشد و از ابتدای سال 1398 تا پایان سال 1402 مفاد بند (الف) تبصره (11) ماده واحده قانون بودجه سال 1402 کل کشور، حاکم خواهد بود.

8- به طور کلی در صورتی که مودیان در زمان شمولیت (عدم معافیت) مالیات و عوارض ارزش افزوده کالاها و خدمات بر اساس مقررات موضوعه، اقدام به دریافت مالیات و عوارض متعلقه نموده باشند، لیکن به موجب مقررات آتی، کالاها و خدمات یادشده معاف از پرداخت مالیات و عوارض ارزش افزوده اعلام شوند، اخذ جریمه موضوع تبصره (2) بند (الف) ماده (9) قانون مالیات بر ارزش افزوده مصوب 1400 موضوعیت ندارد.

9- مفاد این بخشنامه در خصوص پرونده های مالیاتی که در مراحل دادرسی مالیاتی مطرح می باشند نیز جاری بوده و مراجع ذی ربط می بایست وفق مقررات این بخشنامه عمل نمایند.

سید محمدهادی سبحانیان

رئیس کل سازمان امور مالیاتی کشور