

تمامی عزیزانی که یکی از طرفین خرید و فروش ملک می باشند باید نحوه محاسبه مالیات نقل و انتقال ملک را بدانند. مالیات نقل و انتقال ملک از نوع مستقیم مالیات می باشد و در واقع فرد موظف به پرداخت آن است. امروزه با توجه به تنوع بالای قیمت ها در مناطق مختلف و همچنین تغییرات قوانین مربوط به نقل و انتقال ملک آگاهی هر چه بیشتر نسبت به فرایند خرید و فروش تاثیر به سزایی در امنیت و رضایت معامله برای هر یک از طرفین دارد.

تلاش شده است تا تمام جزئیات مربوط به این امر و همچنین نحوه در این مقاله از [نرم افزار مالی حسابداری طلوع پدیده](#) محاسبه مالیات نقل و انتقال خودرو را در اختیار شما همراهان قرار دهیم.

مالیات نقل و انتقال ملک چیست؟

همانطور که اشاره شد مالیات نقل و انتقال ملک مالیاتی است که در زمان انتقال سند در دفترخانه پرداخت میشود و عموماً این هزینه بر عهده فروشنده است. این هزینه مجزا از پرداخت هزینه های مربوط به خود دفترخانه و دارایی میباشد.

مالیات نقل و انتقال ملک یکی از انواع مالیات های مستقیم است. در تعریف مالیات های مستقیم میتوان گفت نوعی مالیات است که مبلغ آن مستقیم از درآمد و یا دارایی شخص تعیین شده و فرد در صورت تعیین آن موظف به پرداخت میباشد. در غیر این صورت مودی مالیاتی شامل جریمه و حتی در مواردی توفیق اموال میشود.

برای کسب اطلاع روی لینک آبی رنگ کلیک نمایید [نحوه دریافت کد بورس کالا](#)

آموزش نحوه محاسبه مالیات نقل و انتقال ملک

بطور کلی در هنگام انتقال سند ملک زمانی که در دفترخانه هستید مالیات نقل و انتقال ملک شما محاسبه میشود و فقط در زمانی که این مالیات پرداخت شما اجازه انتقال سند به شما داده میشود.



نحوه محاسبه مالیات نقل و انتقال ملک فرمول بسیار ساده ای دارد و آن هم به این صورت است که سازمان امور مالیاتی کشور میزان 5% از کل مبلغ مورد معامله را به عنوان مالیات برای شما تعیین میکند. در واقع تمام عناصر تاثیر گذاری که روی قیمت بیک ملک تاثیر گذار باشد، در تعیین کردن میزان مالیات پرداختی شخص هم موثر بوده

در ادامه این مطلب با توجه به این موضوع که نحوه محاسبه مالیات نقل و انتقال ملک برای ما مشخص شد به موارد جانبی پرداخت این مالیات میپردازیم

برای اطلاع از نحوه [استعلام کد اقتصادی](#)، با ما همراه باشید

نحوه محاسبه مالیات نقل و انتقال ملک تجاری

در محاسبه مالیات انتقال سند املاک تجاری باید در نظر داشت که دقیقا مانند سایر املاک با آن برخورد میشود. یعنی 5% از مقدار کل مبلغ معامله به عنوان مالیات اخذ میشود با این تفاوت که در بعضی از موارد تجاری شخص فروشنده سرقفلی ملک خود را به فروش میرساند. در این حالت 2% از مبلغ سرقفلی هم بابت مالیات از فروشنده اخذ میشود

در این حالت نیز از آنجایی که مبلغ معامله ممکن است کم یا زیاد شود مبلغ مالیات انتقال سند نیز به همان نسبت تغییر میکند

مالیات نقل و انتقال ملک نوساز

برای اولین نقل و انتقال یک ملک نوساز سازنده ملک که در اینجا یک شخص حقیقی فروشنده نیز هست بین 15 تا 25 درصد از مبلغ اولین فروش خود را به عنوان مالیات پرداخت میکنند. این رقم برای سازندگان حقوقی دقیقاً 25% میباشد و برای شرکت های تعاونی مسکن رقمی برابر 18.75 درصد در نظر گرفته شده است

برای کسب اطلاع روی لینک آبی رنگ کلیک نمایید [نحوه دریافت کد بورس کالا](#)

مدارک لازم برای پرداخت مالیات نقل و انتقال ملک

دفترخانه موظف است قبل از انتقال سند از پرداخت مالیات ملک مورد نظر اطمینان حاصل کند. در غیر این صورت مرتکب خطا شده است و موظف به پرداخت دو برابر میزان مالیات مورد نظر یعنی 10% مبلغ کل ملک مورد معامله میباشد. به همین دلیل شما قبل از انجام کار های نهایی انتقال سند باید به پرداخت مالیات خود اقدام کنید. مدارکی که برای این امر نیاز خواهید داشت به شرح زیر هستند:

- برگه استعلام دفترخانه (جهت اطمینان از انتقال سند)
 - کپی از اسناد ملک
 - کپی از گواهی شهرداری
 - کپی از شناسنامه خریدار و فروشنده
 - کپی از کارت ملی خریدار و فروشنده
 - کپی از پروانه و برگه پایان کار ساختمان
 - نقشه و کروکی محل دقیق ساختمان
 - آدرس پستی دقیق ملک



با به همراه داشتن تمام موارد قید شده در بالا باید ابتدا به ادارات مالیات مراجعه کرده و پس از پرداخت و دریافت رسید پرداخت مجدداً به دفترخانه مراجعه کنید. فراموش نکنید پرداخت عوارض شهرداری و همچنین داریابی اوامری جدا هستند که برای انتقال مالکیت ملک نیاز به آنها نیز خواهید داشت

معافیت از پرداخت مالیات نقل و انتقال ملک

جالب است بدانید موارد خاصی هستند که در حال انتقال آنها نیازی به پرداخت مالیات نقل و انتقالشان نیست. برای مثال تمامی املاکی که جهت اجرای قانون تملیک ماده 34 قانون ثبت مصوب آمده اند (از بعد از سال 1320) از پرداخت مالیات انتقال سند معاف هستند

از موارد دیگری که از پرداخت مالیات نقل و انتقال معاف هستند املاکی هستند که در فهرست آثار ملی ایران قرار داشته و قرار بر این باشد که مالکیت آنها به سازمان میراث فرهنگی و آگداز شود. علاوه بر این مورد اگر صاحب این ملک قصد داشته باشد آن را حفظ کند شامل 50% معافیت از درآمد املاک هستند. علاوه بر این ها ماده 59 الی 60 قانون مالیات های مستقیم بطور مفصل همه ی این معافیت ها را توضیح داده است

مورد دیگری که احتمال دارد در بعضی مواقع اتفاق بیفتد این است که پس از پرداخت مالیات نقل و انتقال بنا به هر دلیلی معامله ملغی شود. در این صورت فروشنده باید با مدارک دال بر این مورد که معامله ملکی که مالیاتش را پرداخت کرده لغو شده به اداره مالیات رجوع کند و فرم مربوط به آن را پر کرده تا ظرف حدود 20 روز کاری مبلغ مالیات به فروشنده پس داده شود

خلاصه مطلب

تمامی املاک مورد معامله شامل هزینه تحت عنوان مالیات نقل و انتقال ملک میشوند. بدیهی است بدون پرداخت این مالیات امکان معامله به هیچ عنوان پذیر نیست. در این مطلب به نحوه محاسبه مالیات نقل و انتقال ملک پرداختیم که طبق آن 5% از مبلغ مورد تفاهم طرفین از فروشنده به عنوان مالیات انتقال مالکیت اخذ میشود. در رابطه با املاک سرقتی این رقم 2% میباشد. در رابطه با املاک نوساز نیز با توجه به شرایطی که آن ملک دارد این رقم فقط در فروش اول مبلغی بین 15 تا 25 درصد میباشد.

در رابطه با معاملاتی که پس از پرداخت مالیات به هر دلیلی ملغی شوند نیز سازمان امور مالیاتی موظف عودت وجه پرداخت شده میگردد.

برای دانلود پی دی اف کامل مطالب این صفحه، [کلیک کنید](#)