

دانستنی‌های مالیاتی (قسمت پنجم)

هر آنچه در خصوص مالیات بر درآمد املاک باید بدانیم

(بر اساس اصلاحیه قانون مالیات‌های مستقیم مصوب ۹۴/۴/۳۱)

به گزارش رسانه مالیاتی ایران، آگاهی مودیان از قانون مالیات‌های مستقیم کمک شایانی به آنان در عمل به وظایف و بهره‌مندی از تسهیلات قانونی می‌نماید. با اجرایی شدن اصلاحیه قانون مالیات‌های مستقیم از ابتدای سال ۹۵، لزوم آشنایی مودیان مالیاتی از قوانین و مقررات جدید به‌منظور انجام صحیح تکالیف خود، هر چه بیشتر نمایان می‌شود. از این‌رو در این بخش از مجموعه دانستنی‌های مالیاتی با تکیه بر قانون مصوب ۹۴/۴/۳۱، موارد و بندهای مهم قانونی به‌منظور آشنایی مودیان مشمول مالیات بر درآمد املاک و اهم وظایف و تکالیفشان به‌شرح زیر ارائه می‌شود.

مشمولین مالیات بر درآمد املاک:

- ۱- مالیات بر درآمد اجاره املاک
- ۲- مالیات بر مستغلات خالی
- ۳- مالیات نقل و انتقال املاک

۱- مالیات بر درآمد اجاره املاک

الف) مالیات اجاره دست اول:

مالیاتی است که به درآمد تحصیل شده اشخاص حقیقی و حقوقی بابت اجاره املاک و مستغلات در ایران تعلق می‌گیرد و در واقع موجر مالک می‌باشد.

درآمد مشمول مالیات مستغلات (اجاره دست اول)

بر اساس ماده ۵۳- درآمد مشمول مالیات املاکی که به اجاره واگذار می‌گردد عبارت است از کل مال‌الاجاره، اعم از نقدی و غیرنقدی، پس از کسر بیست و پنج درصد بابت هزینه‌ها و استهلاکات و تعهدات مالک نسبت به مورد اجاره.

ب) مالیات اجاره داری دست دوم:

هرگاه مستاجر محل مورد اجاره را به غیر به اجاره واگذار نماید، مشمول مالیات اجاره داری دست دوم می باشد. در واقع موجر مالک نمی باشد.

درآمد مشمول مالیات اجاره دست دوم

عبارت است از مابه التفاوت اجاره دریافتی و اجاره پرداختی بابت ملک مورد اجاره.

روش های محاسبه درآمد مشمول مالیات اجاره املاک

به استناد ماده ۵۴:

- ۱- درآمد اجاره براساس قرارداد رسمی یا عادی مبنای تشخیص مالیات قرار می گیرد.
- ۲- چنانچه قرارداد وجود نداشته باشد یا از ارائه آن خودداری گردد و یا مبلغ آن کمتر از هشتاد درصد (۸۰٪) ارقام مندرج در جدول املاک مشابه باشد، میزان اجاره بها براساس جدول اجاره املاک مشابه تعیین می شود.

معافیت های پیش بینی شده

- ۱- محل سکونت پدر یا مادر یا همسر یا فرزند یا اجداد و همچنین محل سکونت افراد تحت تکفل مالک اجاری تلقی نمی شود مگر اینکه به موجب اسناد و مدارک ثابت گردد که اجاره پرداخت می شود (تبصره ۱ ماده ۵۳)
 - ۲- درآمد هر شخص ناشی از اجاره واحد یا واحدهای مسکونی در تهران تا یکصد و پنجاه متر مربع زیر بنای مفید و در سایر نقاط تا مجموع دویست متر مربع زیر بنای مفید از مالیات بر درآمد ناشی از اجاره املاک معاف می باشد (تبصره ۱۱ ماده ۵۳)
 - ۳- طبق ماده ۵۷- شخص حقیقی که هیچ گونه درآمدی ندارد تا میزان معافیت مالیاتی درآمد حقوق که هر ساله سقف آن اعلام می گردد از درآمد مشمول مالیات سالانه مستغلات از مالیات معاف و مازاد طبق مقررات مشمول مالیات می باشد.
- مشمولان این ماده بایستی اظهارنامه موضوع ماده فوق را تکمیل و به اداره امور مالیاتی محل وقوع ملک تسلیم و اعلام نمایند که هیچ گونه درآمد دیگری ندارند.

- در اجرای حکم این ماده حقوق بازنشستگی و وظیفه دریافتی و جوایز و سود ناشی از سپرده‌های بانکی درآمد تلقی نخواهد شد.

- حکم این ماده در مورد فرزندان صغیری که تحت ولایت پدر باشند جاری نخواهد بود. (تبصره ۱ ماده ۵۷)

۴- هرگاه مالک خانه یا آپارتمان مسکونی، آن را به اجاره واگذار نماید و خود محل دیگری برای سکونت خویش اجاره نماید در احتساب درآمد مشمول مالیات میزان مال الاجاره‌ای که به موجب سند رسمی یا قرارداد می‌پردازد از کل مال الاجاره دریافتی او کسر می‌شود (ماده ۵۵)

۲- مالیات بر مستغلات خالی

مالیات دیگری که قانونگذار در بخش املاک پیش‌بینی نموده‌است، مالیات بر مستغلات خالی است که طرز محاسبه آن بدین قرار است. 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 قانون مذکور) به‌عنوان «واحد خالی» شناسایی می‌شوند، از سال دوم به بعد مشمول مالیات معادل مالیات بر اجاره به شرح زیر خواهند شد:

سال دوم - معادل یک‌دوم مالیات بر اجاره

سال سوم - معادل مالیات بر اجاره

سال چهارم و به بعد - معادل یک و نیم (۱/۵) برابر مالیات اجاره (ماده ۵۴ مکرر)

۳- انواع مالیات نقل و انتقال املاک:

- الف) مالیات نقل و انتقال ملک
- ب) مالیات انتقال حق واگذاری (سرقفلی)
- چ) مالیات بردرآمد حاصل از ساخت و فروش املاک (نوساز)
- د) مالیات بردرآمد رضایت مالک یا حق مالکانه

الف) مالیات نقل و انتقال املاک

نقل و انتقال قطعی املاک به ماخذ ارزش معاملاتی و به نرخ ۰.۵٪ (پنج درصد) مشمول مالیات می‌گردند. (ماده ۵۹)

محاسبه ارزش معاملاتی املاک

در محاسبه ارزش معاملاتی و در نتیجه تعیین مالیات نقل و انتقال املاک که مبنای آن تقویم ارزش معاملاتی املاک می‌باشد فاکتورها و پارامترهایی بسته به نوع ملک دخالت دارند که بصورت اجمالی می‌توان به موارد ذیل اشاره نمود:

مساحت عرصه، مساحت بنا، قدمت بنا یا سال ساخت بنا، نوع اسکلت بنا، تأسیسات و تجهیزات بکاررفته، نوع استفاده و کاربری، نوع مالکیت، محل وقوع ملک و...

مثال: محاسبه مالیات نقل و انتقال ملک:

مورد انتقال یکدستگاه آپارتمان مسکونی با مشخصات ذیل:

۳۶/۴۱۰/۴۴۱ ریال	- مساحت مفید آپارتمان ۱۳۲/۲۹ مترمربع با ارزش معاملاتی
۹/۳۶۴/۶۴۰ ریال	- قدرالسهم از عرصه ۴۳/۷۶ مترمربع با ارزش معاملاتی
۴/۵۵۳/۴۳۸ ریال	- پارکینگ و مشاعات ۴۱/۳۶ مترمربع با ارزش معاملاتی
۱/۱۱۶/۲۲۵ ریال	- آسانسور دارد --- با ارزش معاملاتی
۵۱/۴۴۴/۷۴۴ ریال	مجموع ارزش معاملاتی آپارتمان مورد انتقال
۲/۵۷۲/۲۳۷ ریال	مالیات نقل و انتقال = نرخ ۰.۵٪ * ۵۱/۴۴۴/۷۴۴ ریال

ب) مالیات انتقال حق واگذاری املاک (حقوق صنفی و سرقفلی)

انتقال حق واگذاری محل به ماخذ وجوه دریافتی مالک یا صاحب حق به نرخ دو درصد (۰.۲٪) در تاریخ واگذاری از طرف مالکان عین یا صاحبان حق، مشمول مالیات می‌باشد (ماده ۵۹)

تعریف حق واگذاری: حق واگذاری محل از نظر این قانون عبارت است از حق کسب یا پیشه یا حق تصرف محل یا حقوق ناشی از موقعیت تجاری محل (تبصره ۲ ماده ۵۹)

ج) مالیات بر درآمد حاصل از ساخت و فروش

درآمد اشخاص حقیقی و حقوقی ناشی از ساخت و فروش هر نوع ساختمان حسب مورد مشمول مقررات مالیات بر درآمد صاحبان مشاغل و اشخاص حقوقی خواهد بود. اولین نقل و انتقال ساختمان‌های مذکور علاوه بر مالیات نقل و انتقال قطعی موضوع ماده (۵۹) قانون مالیات‌های مستقیم مشمول مالیات **علی الحساب** به نرخ ده درصد (۱۰٪) به مأخذ ارزش معاملاتی ملک مورد انتقال است. مالیات قطعی مؤدیان موضوع ماده مذکور پس از رسیدگی طبق مقررات مربوط تعیین می‌شود.

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. شهرداری‌ها موظف‌اند 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. شهرهای زیر یکصد هزار نفر جمعیت از حکم مفاد این ماده مستثنی است. (ماده ۷۷ و تبصره های آن)

د) مالیات بر درآمد رضایت مالک یا حق مالکانه:

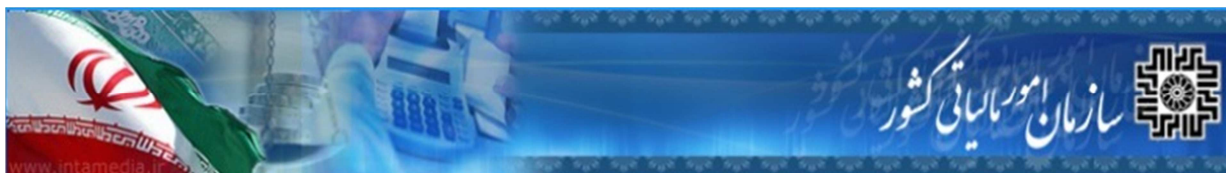
دریافتی مالک یا مالکین بابت اعلام رضایت نسبت به انتقال حق واگذاری محل (سرقفلی) یا اجاره بدون انتقال سرقفلی و یا تغییر شغل، مشمول مالیات به نرخ ۲٪ موضوع مواد ۷۸ و ۵۹ ق.م.م می‌باشد.

مثال: مبلغ دریافتی مالک بابت اعلام رضایت (حق مالکانه) ۱۰۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال

ریال مالیات حق مالکانه = ۲/۰۰۰/۰۰۰ = نرخ ۲٪ * ۱۰۰/۰۰۰/۰۰۰

مهلت تسلیم اظهارنامه

مؤدیان موضوع این فصل به استناد ماده ۸۰ ق.م.م مکلف‌اند اظهارنامه مالیاتی خود را در مورد حق واگذاری محل تا سی روز پس از انجام معامله و در سایر موارد تا آخر تیرماه سال بعد به انضمام



مدارک مربوط به اداره امور مالیاتی محل وقوع ملک تسلیم و مالیات متعلق را طبق مقررات پرداخت نمایند.

جرائم مالیاتی

- ۱- عدم تسلیم اظهارنامه در موعد مقرر مشمول جریمه‌ای معادل ده درصد (۱۰٪) مالیات متعلق می‌شود که غیر قابل بخشودگی می‌باشد. (ماده ۱۹۲)
- ۲- عدم پرداخت مالیات در موعد مقرر مشمول جریمه‌ای معادل ۲/۵٪ مالیات به ازای هر ماه دیرکرد پس از اتمام سررسید مقرر می‌شود. (ماده ۱۹۰)

مبدأ احتساب جریمه

در مورد مؤدیانی که مکلف به تسلیم اظهارنامه مالیاتی هستند، نسبت به مبلغ مندرج در اظهارنامه از تاریخ انقضای مهلت تسلیم آن و نسبت به مابه‌الاجتلاف از تاریخ مطالبه و در مورد مؤدیانی که از تسلیم اظهارنامه خودداری نموده و یا اصولاً مکلف به تسلیم اظهارنامه نیستند، تاریخ انقضای مهلت تسلیم اظهارنامه یا سررسید پرداخت مالیات حسب مورد می‌باشد.

مدارک لازم جهت تشکیل پرونده مستفلات:

- تصویر سند مالکیت و بنچاق
- تصویر شناسنامه و کارت ملی مالک، مالکین
- تصویر پایان کار
- تصویر صورت مجلس تفکیکی
- تصویر اسناد اجاری (رسمی - عادی)
- تصویر گواهی حصر وراثت (در صورت ورثه ای بودن ملک)
- تصویر و کالتنامه در صورت مراجعه وکیل

مدارک لازم جهت نقل و انتقال املاک (گواهی ماده ۱۸۷)

- استعلام دفاتر اسناد رسمی (با ذکر نام خریدار)
- تصویر سند مالکیت و بنچاق
- تصویر شناسنامه و کارت ملی فروشنده و خریدار
- تصویر پایان کار
- تصویر پروانه تخریب و نوسازی و عدم خلاف در مورد املاک در دست ساخت
- تصویر صورت مجلس تفکیکی
- تصویر اسناد اجاری (رسمی - عادی)
- تصویر گواهی حصر وراثت (در صورت ورثه ای بودن)
- تصویر گواهی واریز مالیات بر ارث
- تصویر و کالتنامه (در صورت مراجعه وکیل)
- تصویر مبیعه نامه یا قولنامه در خصوص انتقال حق واگذاری محل