

- بر اساس ماده ۵۷ ق.م.م، در مورد شخص حقیقی که هیچ گونه درآمدی ندارد تا میزان معافیت مالیاتی درآمد حقوق موضوع ماده ۸۴ ق.م.م از درآمد مشمول مالیات سالانه مستغلات از مالیات معاف و مازاد طبق مقررات مشمول مالیات می‌گردد. به شرط این که این گونه افراد به تسلیم اظهارنامه خاصی که مربوط به این موضوع است در موعد مقرر اقدام و اعلام نمایند که هیچ گونه درآمد دیگری به غیر از اجاره دریافتی ندارند. در صورتی که ثابت شود اظهارنامه مؤدی خلاف واقع است، مالیات متعلق به اضافه یک برابر آن، به عنوان جریمه وصول خواهد شد.

در اجرای این ماده، حقوق بازنشستگی و وظیفه دریافتی و جواز 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.

وظایف مؤدیان

- ۱- تسلیم اظهار نامه مالیاتی (موضوع مواد ۵۷ و ۸۰ ق.م.م)
 - * اظهارنامه مؤدیان باید به صورت الکترونیکی در پایگاه عملیات الکترونیکی سازمان امور مالیاتی ثبت شود. به این منظور مؤدیان می‌توانند با مراجعه به پایگاه عملیات الکترونیکی سازمان به نشانی www.TAX.gov.ir نسبت به دریافت نرم افزار الکترونیکی ثبت و ارسال اظهارنامه مالیاتی و راهنمای مربوط، اقدام نمایند. سازمان امور مالیاتی از طریق شماره تلفن: ۳۵۰۸۷ (۰۲۱) پاسخگوی سؤالات مؤدیان در خصوص مراحل ثبت اظهارنامه های الکترونیکی می باشد.
- ۲- ارائه مدارک جهت تشکیل پرونده

- ۱-۲- تصویر و اصل سند مالکیت و بنچاق
- ۲-۲- تصویر و اصل صفحه اول شناسنامه مالک و مستأجر
- ۳-۲- تصویر و اصل اجاره نامه رسمی یا عادی
- ۴-۲- تصویر برابر اصل اسناد رهنی (برای فک رهن ملک)
- ۵-۲- تصویر و اصل وکالتنامه (در صورت مراجعه وکیل)



مالیات بر درآمد املاک اجاری

- بر اساس ماده ۵۳ قانون مالیاتهای مستقیم:

درآمد مشمول مالیات املاکی که به اجاره واگذار می‌شود، عبارت است از کل اجاره بها، اعم از نقدی و غیر نقدی، پس از کسر بیست و پنج درصد (۲۵٪) بابت هزینه‌ها و استهلاکات و تعهدات مالک نسبت به مورد اجاره، که مالیات متعلقه به نرخ مقرر در ماده ۱۳۱ قانون مالیات‌های مستقیم (ق.م.م) محاسبه می‌شود.

- محل سکونت پدر یا مادر یا همسر یا فرزند یا اجداد یا افراد تحت تکفل مالک، اجاری تلقی نمی‌شود مگر اینکه به موجب اسناد و مدارک ثابت گردد که اجاره پرداخت می‌شود. ضمناً یک واحد برای سکونت مالک و یک واحد مسکونی برای هر یک از افراد مذکور به انتخاب مالک، مشمول مالیات نخواهد بود.
- از نظر مالیات بر درآمد اجاره املاک، هر واحد آپارتمان یک مستقل محسوب می‌شود.

معافیت‌ها

- مالکان مجتمع‌های مسکونی دارای بیش از سه واحد استیجاری که با رعایت الگوی مصرف مسکن بنا به اعلام وزارت راه و شهرسازی ساخته شده یا می‌شوند در طول مدت اجاره از ۱۰۰٪ مالیات بر درآمد املاک اجاری معاف می‌باشند.
 - در مورد سایر املاک، درآمد هر شخص ناشی از اجاره واحد یا واحدهای مسکونی در تهران تا مجموع ۱۵۰ مترمربع زیربنای مفید و در سایر نقاط تا مجموع ۲۰۰ مترمربع زیربنای مفید از مالیات بر درآمد اجاره املاک معاف می‌باشد.
- تکته- املاکی که برای استفاده تجاری و اداری به اجاره واگذار می‌شوند، مشمول معافیت مذکور نمی‌باشند.**
- هرگاه مالک، خانه یا آپارتمان مسکونی خود را به اجاره واگذار نماید و محل دیگری را برای سکونت خویش اجاره کند یا از خانه سازمانی استفاده نماید در تعیین درآمد مشمول مالیات میزان اجاره بهایی که به موجب سند رسمی یا قرارداد می‌پردازد یا توسط کارفرما از حقوق وی کسر می‌گردد از کل اجاره بهای دریافتی وی کسر خواهد شد.

آشنایی با مفاد و مقررات قانونی

مالیات بر

درآمد املاک اجاری



سازمان امور مالیاتی کشور

معاونت مالیات‌های مستقیم

دفتر خدمات مؤدیان

سال ۱۳۹۲





میزان اجاره دریافتی پس از کسر ۲۵ درصد بابت هزینه ها و استهلاکات و تعهدات مالک نسبت به مورد اجاره به عنوان درآمد مشمول مالیات تلقی می شود که درآمد مذکور با اعمال نرخ مالیاتی موضوع ماده ۱۳۱ ق.م.م (از ۱۵ تا ۳۵ درصد) مورد محاسبه قرار گرفته و مالیات، مشخص می گردد.

به عنوان مثال: اگر در یک سال مالیاتی، دو ملک مسکونی در تهران که مجموع زیربنای مفید آنها به ترتیب ۱۰۰ و ۲۰۰ متر مربع بوده و به فرض این که طبق سند رسمی، اجاره ماهیانه آنها به ترتیب ۴,۰۰۰,۰۰۰ و ۸,۰۰۰,۰۰۰ ریال باشد، مالیات اجاره با اعمال معافیت ۱۵۰ متر مربع به شرح ذیل محاسبه می گردد:

$$\begin{aligned} \text{مجموع زیر بنا} &= ۳۰۰ \text{ متر، مجموع اجاره ماهیانه دریافتی} &= ۱۲,۰۰۰,۰۰۰ \\ \text{مساحت مبنای مالیات} &= ۱۵۰ - ۱۰ = ۱۴۰ \\ \text{اجاره ماهیانه هر متر مربع} &= ۳۰۰ \div ۱۴۰ = ۲,۱۴۲,۸۵۷ \\ \text{اجاره ماهیانه ۱۵۰ متر مربع} &= ۱۵۰ \times ۲,۱۴۲,۸۵۷ = ۳,۲۱۴,۲۸۵ \\ \text{اجاره سالیانه} &= ۱۲ \times ۳,۲۱۴,۲۸۵ = ۳۸,۵۷۱,۴۲۸ \\ \text{هزینه ها و استهلاکات و تعهدات مالک} &= ۲۵\% \times ۳۸,۵۷۱,۴۲۸ = ۹,۶۴۲,۸۵۷ \\ \text{درآمد مشمول مالیات} &= ۳۸,۵۷۱,۴۲۸ - ۹,۶۴۲,۸۵۷ = ۲۸,۹۲۸,۵۷۱ \\ \text{نرخ ماده ۱۳۱ ق.م.م} &= ۱۵\% \times ۲۸,۹۲۸,۵۷۱ = ۴,۳۳۹,۲۸۷ \\ \text{نرخ ماده ۱۳۱ ق.م.م} &= ۲۰\% \times ۲۸,۹۲۸,۵۷۱ = ۵,۷۸۵,۷۱۴ \\ \text{جمع مالیات اجاره املاک} &= ۴,۳۳۹,۲۸۷ + ۵,۷۸۵,۷۱۴ = ۱۰,۱۲۵,۰۰۰ \end{aligned}$$

ضمناً در سایر نقاط کشور تا مجموع ۲۰۰ متر مربع زیر بنای مفید از مالیات اجاره املاک معاف و مازاد آن طبق روش فوق محاسبه خواهد شد.

وزارتخانه ها، مؤسسات و شرکت های دولتی و دستگاه هایی که تمام یا قسمتی از بودجه آن ها به وسیله دولت تامین می شود، نهادهای انقلاب اسلامی، شهرداری ها و شرکت ها و مؤسسات وابسته به آن ها و همچنین سایر اشخاص حقوقی مکلفند مالیات بر درآمد اجاره املاک را از اجاره هایی که پرداخت می کنند کسر و ظرف ده روز به اداره امور مالیاتی محل وقوع ملک پرداخت و رسید آن را به موجر تسلیم نمایند.

توجه: چنانچه اسناد و مدارک مثبت به دست آید که معلوم شود اجاره ملک بیش از مبلغی است که مآخذ محاسبه درآمد مشمول مالیات قرار گرفته است، مالیات و جرائم متعلقه طبق ق.م.م قابل مطالبه خواهد بود.



• در مواردی که برگ تشخیص مالیات صادر و به مؤدی ابلاغ می شود، چنانچه مؤدی نسبت به آن معترض باشد می تواند ظرف سی روز از تاریخ ابلاغ شخصاً یا به وسیله وکیل تام الاختیار خود به اداره امور مالیاتی مراجعه و با ارائه دلایل و اسناد و مدارک، کتباً تقاضای رسیدگی مجدد نماید.

در صورتی که مسئول مربوط دلایل و اسناد و مدارک ابرازی را در تعدیل درآمد موثر تشخیص دهد و نظر او مورد قبول مؤدی قرار گیرد، مراتب پشت برگ تشخیص منعکس و به امضاء مسئول مربوط و مؤدی رسیده و درآمد مشمول مالیات تعیین شده قطعی می گردد.

• هرگاه دلایل و اسناد و مدارک ابرازی در رد یا تعدیل درآمد مندرج در برگ تشخیص مؤثر واقع نگردد، پرونده به هیأت حل اختلاف مالیاتی ارجاع خواهد گردید. رأی هیأت با اکثریت آراء قطعی و لازم الاجرا است. مگر اینکه ظرف مدت ۲۰ روز از تاریخ ابلاغ رأی از طرف مأموران مالیاتی مربوط یا مؤدی، مورد اعتراض کتبی قرار گیرد که در این صورت پرونده جهت رسیدگی به هیأت حل اختلاف مالیاتی تجدید نظر محول خواهد شد.

• در این مرحله مؤدی مالیاتی مکلف است مقدار مالیات مورد قبول در همان مهلت مقرر را پرداخت و نسبت به مازاد بر آن اعتراض خود را تسلیم کند.

جرائم مالیاتی

ردیف	موضوع	جریمه
۱	عدم تسلیم اظهارنامه	۱۰٪ مالیات متعلق
۲	پرداخت مالیات پس از سررسید مقرر	به ازای هر ماه ۲/۵٪ مالیات

نرخ ماده ۱۳۱ قانون مالیات های مستقیم

• در صورتی که موجر شخص حقیقی باشد.

تا میزان ۳۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال درآمد مشمول مالیات سالانه به نرخ	۱۵٪
تا میزان ۱۰۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال نسبت به مازاد ۳۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال به نرخ	۲۰٪
تا میزان ۲۵۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال نسبت به مازاد ۱۰۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال به نرخ	۲۵٪
تا میزان ۱/۰۰۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال نسبت به مازاد ۲۵۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال به نرخ	۳۰٪
نسبت به مازاد ۱/۰۰۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال درآمد مشمول مالیات سالانه به نرخ	۳۵٪

در صورتی که موجر شخص حقوقی باشد محاسبه مالیات به نرخ (۲۵٪) می باشد.

