



مروری بر

قوانین مالیاتی

جلسه سوم



آموزش و مشاوره
مالی و مالیاتی

Hesabno.com

مدرس: ابراهیم صدرایی



مالیات بر درآمد اجاره املاک:

ماده ۵۲ ق.م.م: درآمد شخص حقیقی یا حقوقی (ایرانی یا خارجی) ناشی از واگذاری حقوق خود نسبت به املاک واقع در ایران پس از

کسر معافیت‌های مقرر، مشمول مالیات بر درآمد املاک است. (برخی معافیت‌ها شامل معافیت معیشتی و تبصره ۱۱ ماده ۵۳)

مال الاجاره :

همان اجاره بهاست و اجرت و مبلغی است که مستاجر بابت بهره برداری از مورد اجاره به موجر پرداخت می‌کند.

شناسایی درآمد اجاره (ماده ۵۴ ق.م.م): بر اساس قرارداد اجاره اعم از رسمی یا عادی صورت می‌پذیرد و در مواردی که قرارداد وجود

نداشته باشد یا از ارائه آن خودداری شود و یا مبلغ مندرج در آن کمتر از ۸۰٪ ارقام مندرج در جدول املاک مشابه تعیین شده سازمان

امور مالیاتی باشد و همچنین در مورد واحدهای خالی، میزان اجاره بها بر اساس عرف و **جدول اجاره املاک مشابه** تعیین خواهد شد.

تبصره ۱ ماده ۵۴ ق.م.م: در صورتی که مستاجر، شرکت باشد، اجاره پرداختی مستاجر ملاک تعیین درآمد مشمول مالیات اجاره است.

Hesabno.com

بخشنامه: 200/98/54/ص

ابلاغ ارزش اجاری عملکرد سال 1397 املاک شهر تهران (مناطق 22 گانه)

شماره: 200/98/54/ص

تاریخ: 1398/06/11

بخشنامه

م	ماده 54	98	54
---	---------	----	----

مخاطبان اصلی/ ذینفعان	امور مالیاتی شهر و استان تهران
موضوع	ابلاغ ارزش اجاری عملکرد سال 1397 املاک شهر تهران (مناطق 22 گانه)
در اجرای مقررات ماده 54 اصلاحی قانون مالیاتهای مستقیم مصوب 1394/04/31، به پیوست لوح فشرده (CD) ارزش اجاری املاک شهر تهران (مناطق 22 گانه) حاوی ضوابط اجرایی و جداول ارزش اجاری به انضمام نقشه‌های بلوک‌بندی املاک مزبور، جهت اجرا در شهر تهران (مناطق 22 گانه)، برای عملکرد سال 1397 ابلاغ می‌شود. خاطرنشان می‌سازد، مسئولیت نظارت بر حسن اجرای مفاد این بخشنامه بر عهده مدیران کل امور مالیاتی مستقر در مناطق 22 گانه شهر تهران خواهد بود. امیدعلی پارسا رئیس کل سازمان امور مالیاتی کشور	

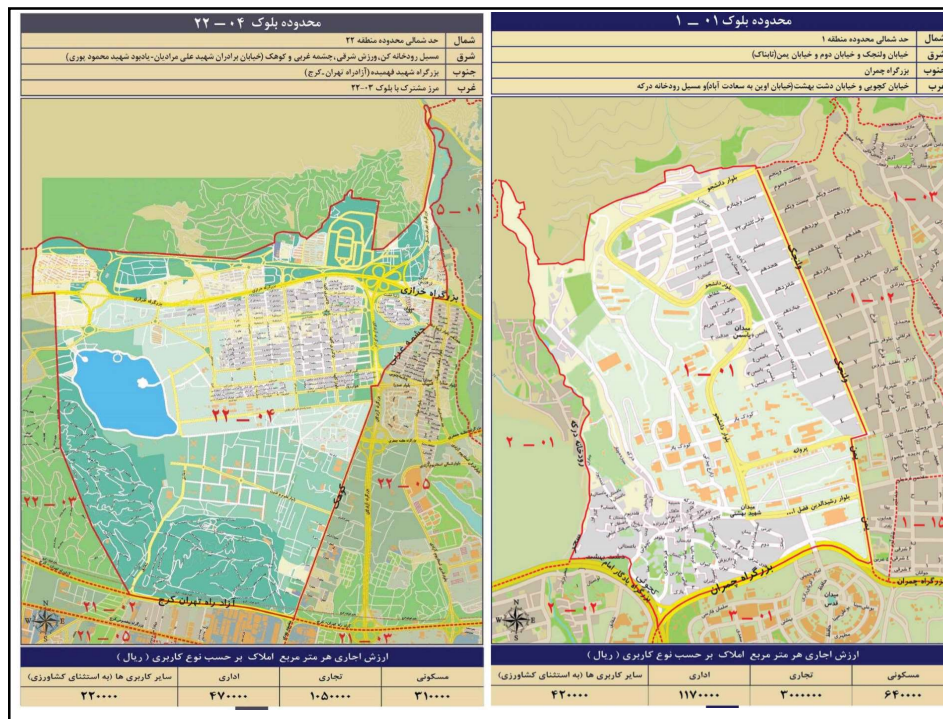
جدول اجاره املاک مشابه:

نحوه ابلاغ جدول:

هر ساله در اجرای مقررات ماده 54 ق.م.م به همراه فایل بلوک‌بندی و نقشه منطقه به تفکیک مناطق شهرداری ابلاغ می‌شود.

در سال 98 برای شهر تهران طبق بخشنامه شماره 200/98/54 مورخ 98/6/11 ابلاغ شد.

Hesabno.com



نمونه
جدول
اجاره
املاک
مشابه:

Hesabno.com



مالیات بر درآمد اجاره:

درآمد مشمول مالیات املاک: عبارت است از کل مال الاجاره پس از کسر ۲۵٪ بابت هزینه‌ها و استهلاکات

فرمول درآمد مشمول مالیات طبق ماده ۵۲ ق.م.م: $\text{درآمد مشمول مالیات اجاره املاک} = ۷۵\% * \text{کل مال الاجاره}$

نرخ مالیات بر درآمد اجاره املاک: در مورد اشخاص حقیقی به نرخ ماده ۱۳۱ ق.م.م و در مورد اشخاص حقوقی به نرخ

ماده ۱۰۵ ق.م.م (در مورد اشخاص حقوقی با تجمیع درآمدها و هزینه‌ها از منابع مختلف در اظهارنامه)

نرخ مالیات بر درآمد اشخاص حقیقی مقرر در ماده ۱۳۱ ق.م.م	
تا ۵۰ میلیون تومان درآمد مشمول مالیات سالیانه	۱۵٪
مازاد بر ۵۰ میلیون تومان تا میزان ۱۰۰ میلیون تومان درآمد مشمول مالیات سالیانه	۲۰٪
نسبت به مازاد بر ۱۰۰ میلیون تومان درآمد مشمول مالیات سالیانه	۲۵٪

Hesabno.com



مالیات بر درآمد اجاره:

سوال: آیا نوع شخصیت مستاجر (حقیقی یا حقوقی) تاثیری بر نحوه محاسبه مالیات دارد؟

پاسخ: با توجه به نوع شخصیت مالک (حقیقی یا حقوقی) نحوه محاسبه مالیات تعیین می‌شود بنابراین نوع شخصیت

مستاجر تاثیری بر نحوه محاسبه مالیات ندارد.

بر اساس تبصره ۴ ماده ۵۳ ق.م.م: در صورتی که موجر ملک خود را به همراه اثاثیه و ماشین آلات اجاره دهد، درآمد اجاره

ناشی از اثاثیه و ماشین آلات نیز جزء درآمد ملک محسوب و مشمول مالیات می‌شود.

درآمد مشمول مالیات اجاره املاک = $۷۵\% * (\text{کل مال الاجاره بابت ملک} + \text{مال الاجاره بابت اجاره اثاثیه و ماشین آلات})$

Hesabno.com



مالیات بر درآمد اجاره:

بر اساس تبصره ۶ ماده ۵۳ ق.م.م: هزینه‌هایی که به موجب قانون یا قرارداد بر عهده مالک است و از طرف مستاجر انجام می‌شود و همچنین هزینه‌هایی که به موجب قرارداد، انجام آن توسط مستاجر تقبل شده و عرفاً به عهده مالک است، به‌عنوان مال‌الاجاره غیرنقدی به جمع اجاره بهای ملک افزوده می‌شود.

درآمد مشمول مالیات اجاره املاک = ۷۵٪ * (کل مال‌الاجاره بابت ملک + هزینه‌های انجام شده توسط مستاجر)

Hesabno.com



معافیت‌های مالیات بر درآمد اجاره:

بر اساس تبصره ۱ ماده ۵۳ ق.م.م: محل سکونت پدر یا مادر یا همسر یا فرزند یا اجداد و همچنین محل سکونت افراد تحت تکفل مالک، اجاری تلقی نمی‌شود مگر اینکه به موجب اسناد و مدارک ثابت گردد که اجاره پرداخت می‌شود. در صورتی که چند واحد مسکونی، محل سکونت مالک و یا افراد مزبور باشد، یک واحد برای سکونت مالک و یک واحد مسکونی برای هر یک از افراد مذکور به انتخاب مالک از شمول مالیات موضوع این بخش خارج خواهد بود.

بر اساس تبصره ۲ ماده ۵۳ ق.م.م: املاکی که مجاناً در اختیار سازمانها و موسسات موضوع ماده (۲) این قانون قرار می‌گیرد غیر اجاری تلقی می‌شود و مشمول مالیات بر درآمد اجاره املاک نمی‌شود.

Hesabno.com



معافیت‌های مالیات بر درآمد اجاره:

تبصره ۱۱ ماده ۵۳ ق.م.م: درآمد هر شخص ناشی از اجاره واحد یا واحدهای مسکونی (بجز اداری و تجاری) در تهران تا مجموع یکصد و پنجاه مترمربع زیربنای مفید و در سایر نقاط تا مجموع دویست مترمربع زیربنای مفید از مالیات بر درآمد ناشی از اجاره املاک معاف می‌باشد.

درآمد اجاره املاک مسکونی (تهران ۱۵۰ - شهرستان ۲۰۰) (تبصره ۱۱ ماده ۵۳)

از موارد **معافیت**
که هیچگونه تکلیفی ندارند
(مشابه غیرمشمول‌ها)

Hesabno.com



۳ نکته از معافیت تبصره ۱۱ ماده ۵۳:

نکته اول: این معافیت فقط به واحدهای مسکونی تعلق می‌گیرد که هم کاربری ملک مسکونی باشد و هم جهت سکونت استفاده شود. (به عنوان مثال چنانچه تحت عنوان یک واحد اداری اجاره داده شود مشمول این معافیت نیست.)

نکته دوم: اگر زیربنای واحد یا واحدهای مسکونی بیش از حدنصاب (۲۰۰ و ۱۵۰ متر) تعیین شده باشد در آمد اجاره حاصل از مازاد متراژ مذکور مشمول مالیات اجاره خواهد بود و در موارد املاک مشاعی، معافیت مقرر نسبت به سهم مشاعی هر یک از مالکین لحاظ خواهد شد.

نکته سوم: زیربنای مفید ساختمان ملاک عمل خواهد بود (ماحققات و پارکینگ و انباری و بالکن مدنظر نمی‌باشد)

Hesabno.com



معافیت‌های مالیات بر درآمد اجاره:

بر اساس ماده ۵۷ ق.م.م:

در مورد شخص حقیقی که هیچ‌گونه 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 آن در نرخ‌های مقرر اعمال می‌شود. (حقوق بازنشستگی و وظیفه دریافتی و جوایز و سود ناشی از سپرده‌های بانکی درآمد شخص حقیقی تلقی نمی‌شود)

میزان معافیت مالیاتی اشخاص موضوع ماده ۵۷ هر ساله در قانون بودجه سنواتی تعیین می‌شود و برای مثال در سال‌های ۹۸ مبلغ ۲۵۸/۰۰۰/۰۰۰ ریال و سال ۹۹ مبلغ ۲۸۸/۰۰۰/۰۰۰ ریال تعیین شده است.

Hesabno.com



معافیت‌های مالیات اجاره در یک نگاه:

درآمد اجاره املاک مسکونی (تهران ۱۵۰ - شهرستان ۲۰۰) (تبصره ۱۱ ماده ۵۳)

در اختیار قرار دادن رایگان به سازمان‌ها و موسسات موضوع بند ۲ ق.م.م

محل سکونت پدر یا مادر یا همسر یا فرزند یا اجداد و افراد تحت تکفل
(به شرط استفاده مسکونی و عدم دریافت اجاره)

برابر معافیت مالیاتی درآمد حقوق موضوع ماده ۸۴ (اداری، تجاری، مسکونی)
(به شرط تسلیم اظهارنامه)

انواع معافیت‌های
مالیات بر درآمد اجاره

Hesabno.com



وظایف دریافت کنندگان مال الاجاره (موجرین):

۱. ارائه مدارک و تشکیل پرونده در اداره مالیات

۲. تسلیم اظهارنامه مالیاتی موضوع ماده ۸۰ ق.م.م تا پایان تیرماه سال بعد

۳. پرداخت مالیات متعلقه در مهلت مقرر

- چنانچه مودیان، چندین واحد ملکی اجاره داده شده در محدوده یک واحد مالیاتی داشته باشند لازم است اطلاعات مربوطه را از طریق یک اظهارنامه اعلام نمایند.
- چنانچه مالکیت ملک در اختیار دو یا چند نفر باشد، صرفا ارائه یک اظهارنامه برای تمامی اشخاص کفایت می‌کند.
- اشخاص حقوقی، مکلف به تسلیم اظهارنامه مالیاتی جداگانه برای درآمد املاک اجاری نیستند.

Hesabno.com



وظایف پرداخت کنندگان مال الاجاره (مستاجرین):

تبصره ۹ ماده ۵۳ ق.م.م: (مهم)

در صورتی که مستاجر، اشخاص حقوقی (اعم از دولتی یا خصوصی یا نهادهای عمومی غیردولتی) باشد، پرداخت کنندگان اجاره بها هنگام پرداخت مکلفند مالیات متعلقه را براساس قانون محاسبه و کسر و تا پایان ماه بعد مالیات مربوطه را به اداره مالیات محل وقوع ملک پرداخت و رسید آن را به موجر تسلیم نمایند.

نکته: چنانچه اجاره املاک ماهیانه، سه ماهه، شش ماهه یا سالیانه پرداخت شود تکلیف فوق به ترتیب ۱۲ مرتبه، ۴ مرتبه، ۲ مرتبه و یک مرتبه در سال باید انجام شود.

Hesabno.com



وظایف پرداخت کنندگان مال الاجاره (مستاجرین):

رای شماره ۱۲۸۳۰/۴/۳۰ شورای عالی مالیاتی: مستاجرین ملک مورد اجاره دست دوم که از غیرمالک اجاره گردیده است مکلف به اجرای تبصره ۹ ماده ۵۳ ق.م.م نمی باشند.

نکته: واحد مالیاتی صلاحیت دار برای وصول مالیات تکلیفی اجاره، اداره امور مالیاتی محل وقوع ملک است.

بخشنامه شماره ۱۳۵۳۰ مورخ ۸۴/۷/۲۷: از آنجایی که ماخذ مالیات تکلیفی تبصره ۹ ماده ۵۳ ق.م.م، مال الاجاره های پرداختی می باشد لذا در مبلغ رهن، مرتهن (مستاجر) تکلیفی به محاسبه و کسر مالیات ندارد.

مالیات واحدهای خالی: سال دوم (یک دوم مالیات متعلق)، سال سوم (معادل مالیات متعلق)، سال چهارم و بعد (۱/۵ برابر مالیات)

Hesabno.com



وظایف پرداخت کنندگان مال الاجاره (مستاجرین):

مستاجر نسبت به مبلغ اجاره،
تکلیف به کسر مالیات اجاره و پرداخت آن به اداره مالیات را دارد

در مورد اجاره کامل

مستاجر فقط نسبت به مبلغ اجاره،
تکلیف به کسر مالیات اجاره و پرداخت آن به اداره مالیات را دارد

در مورد رهن و اجاره

مستاجر تکلیفی نسبت به کسر مالیات اجاره ندارد

در مورد رهن کامل

Hesabno.com

جرایم مالیات بر درآمد املاک

موضوع جریمه	ماده	نرخ	ماخذ
تسلیم اظهارنامه خلاف واقع برای کسب معافیت ماده ۸۴	۵۷	۱۰۰٪	مالیات پرداخت نشده
تاخیر در پرداخت مالیات	۱۹۰	۲/۵٪ هر ماه	مالیات پرداخت نشده
عدم تسلیم اظهارنامه توسط اشخاص حقیقی	۱۹۲	۱۰٪	مالیات
عدم تسلیم اظهارنامه توسط اشخاص حقوقی	۱۹۲	۳۰٪	مالیات
عدم کسر و ایصال مالیات مودیان املاک اجاری (عدم اجرای مالیات تکلیفی اجاره)	۱۹۹	۱۰٪ ۲/۵٪ همراه	مالیات پرداخت نشده



Hesabno.com

مثال از مالیات بر درآمد اجاره:



اگر یک واحد مسکونی متعلق به شخص حقیقی به مساحت زیربنای مفید ۲۰۰ متر مربع در تهران به اجاره واگذار شود و مال الاجاره آن مبلغ ۶۰۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال در سال باشد، مالیات سالانه متعلق به این مورد چقدر خواهد بود؟ (شخص مشمول معافیت معیشتی نیست)

در محاسبه میزان معافیت، باید مال الاجاره را به نسبت ۱۵۰ متر در تهران و ۲۰۰ متر در خارج از تهران از کل مترها کم کنیم. به عبارتی مبلغ ۴۵۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال آن معاف از مالیات است.

$$۶۰۰/۰۰۰/۰۰۰ / ۴ = ۱۵۰/۰۰۰/۰۰۰$$

درآمد مشمول مالیات سالانه با کسر ۱۵۰ متر معافیت

$$۱۵۰/۰۰۰/۰۰۰ * ۷۵\% = ۱۱۲/۵۰۰/۰۰۰$$

درآمد مشمول مالیات نهایی با کسر ۲۵٪ هزینه‌ها و استهلاکات

$$۱۱۲/۵۰۰/۰۰۰ * ۱۵\% = ۱۶/۸۷۵/۰۰۰$$

با در نظر گرفتن نرخ ماده ۱۳۱، مالیات متعلقه

Hesabno.com



مثال از مالیات بر درآمد اجاره:

آقای برومند در ابتدای سال ۱۳۹۸ کارگاه خود را به همراه ماشین آلات مستقر در آن با اجاره نامه رسمی برای مدت دو سال به اجاره واگذار نموده است، بر اساس قرارداد اجاره بهای ماهیانه کارگاه مبلغ ۱۰۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال و اجاره بهای ماهانه ماشین آلات مبلغ ۲۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال بوده است. مالیات اجاره سال ۹۸ آقای برومند را در صورتی محاسبه نمایید که مبلغ اجاره مندرج در سند اجاره از هشتاد درصد ارقام مندرج در جدول املاک مشابه کمتر نباشد.

$$(100/000/000 + 20/000/000) * 12 = 1/440/000/000$$

درآمد اجاره سالانه

$$1/440/000/000 * 75\% = 1/080/000/000$$

درآمد مشمول مالیات سالانه

$$500/000/000 * 15\% = 75/000/000$$

با در نظر گرفتن نرخ ماده ۱۳۱، مالیات متعلقه

$$500/000/000 * 20\% = 100/000/000$$

$$80/000/000 * 25\% = 20/000/000$$

Hesabno.com



مثال از مالیات بر درآمد اجاره:

شرکت نمونه یک آپارتمان اداری را در سال ۹۷ از شرکت تک اجاره کرده است، شرکت نمونه مبلغ ۳۰۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال ودیعه و مبلغ ماهانه ۲۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال اجاره می‌پردازد، اگر ارزش اجاری سالانه بر اساس جدول املاک مشابه ۴۰۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال باشد، مالیات تکلیفی موضوع تبصره ۹ ماده ۵۳ را محاسبه نمایید.

ماخذ مالیات تکلیفی تبصره ۹ ماده ۵۳ مال الاجاره‌های پرداختی می‌باشد.

$$20/000/000 * 75\% = 15/000/000$$

درآمد مشمول مالیات ماهانه

$$15/000/000 * 25\% = 3/750/000$$

مالیات تکلیفی ماهانه به نرخ ماده ۱۰۵

Hesabno.com



نحوه ارسال اظهارنامه مالیات بر درآمد اجاره:



اظهارنامه الکترونیک

این سامانه در راستای دریافت الکترونیکی اظهارنامه های مالیاتی راه اندازی شده است. در این سامانه اظهارنامه های اشخاص حقوقی و اشخاص حقیقی و اجاره املاک به

دانلود نرم افزار اظهارنامه مالیات بر درآمد اجاره املاک:

۱- مراجعه به سایت Tax.gov.ir و انتخاب گزینه اظهارنامه الکترونیک

اظهارنامه اجاره املاک

۲- انتخاب گزینه:



۳- انتخاب گزینه:

Hesabno.com



نحوه ارسال اظهارنامه مالیات بر درآمد اجاره:

۴- انتخاب گزینه ثبت نام برای شماره ملی جدید و تکمیل اطلاعات شماره ملی و شماره همراه

۵- تایید شماره همراه با درج کد فعالسازی

۶- دانلود نرم افزار اظهارنامه الکترونیکی مالیات بر درآمد اجاره املاک و نصب آن از سایت Tax.gov.ir

اسناد قابل دانلود

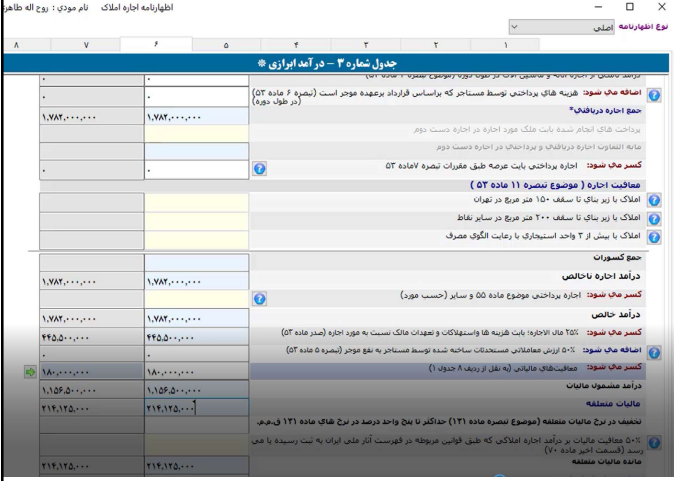
نرم افزار اظهارنامه الکترونیکی مالیات بر درآمد اجاره املاک عملکرد سال 1397 و میانسالی های 1398 (ویرایش 11.0.0.5) (189150) (دانلود)

Hesabno.com



تکمیل اظهارنامه مالیات بر درآمد اجاره:

نحوه تکمیل اطلاعات اظهارنامه مالیات بر درآمد اجاره املاک در یک فایل ویدیویی به مدت زمان ۵۰ دقیقه ضمیمه این آموزش شده است و در سایت حسابنو به صورت کامل موجود است.



Hesabno.com

پایان جلسه سوم

ممنون که با ما بودید



دوستان عزیز،

تکالیف این جلسه فراموش نشود!

جهت آموزش‌های بیشتر با حسابنو همراه باشید.

Hesabno.com

