

مروری بر

قوانین و مقررات مالیاتی

جلسه سوم



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

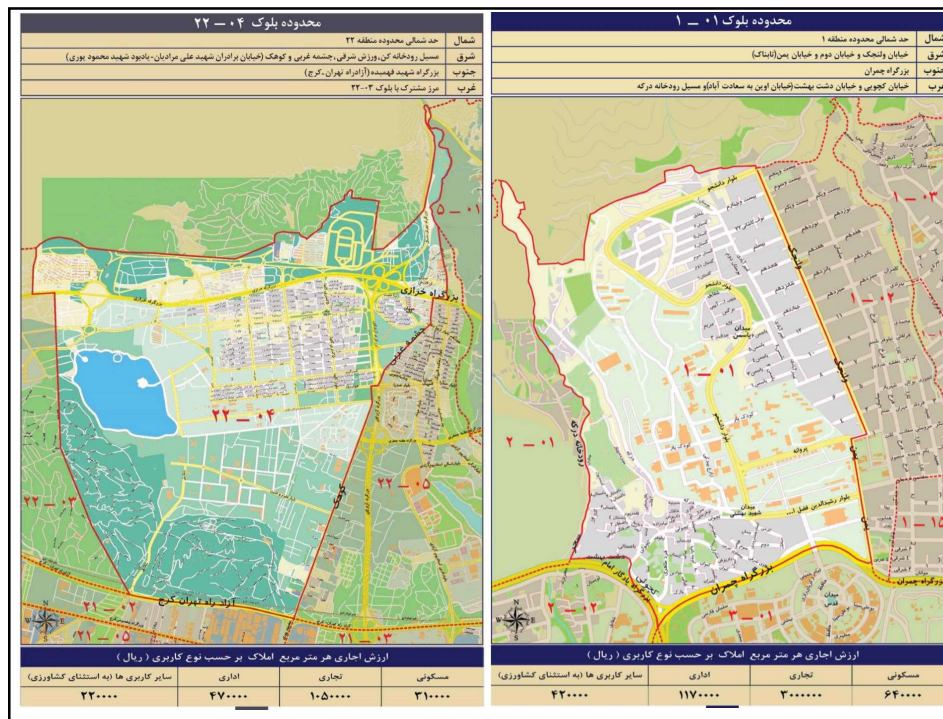
هر ساله در اجرای مقررات ماده ۵۴ ق.م.م به همراه فایل بلوک‌بندی و نقشه منطقه به تفکیک مناطق شهرداری ابلاغ می‌شود.

در سال ۹۸ برای شهر تهران طبق بخشنامه شماره ۲۰۰/۹۸/۵۴ مورخ ۹۸/۶/۱۱ ابلاغ شد.

Hesabno.com

بخشنامه: 200/98/54/ص			
ابلاغ ارزش اجرای عملکرد سال 1397 املاک شهر تهران (مناطق 22 گانه)			
شماره: 200/98/54/ص			
تاریخ: 1398/06/11			
بخشنامه			
م	ماده 54	98	54

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



نمونه
جدول
اجاره
املاک
مشابه:

Hesabno.com



ماليات بر درآمد اجاره:

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

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

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

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

نرخ ماليات بر درآمد اشخاص حقيقي مقرر در ماده ۱۳۱ ق.م.م	
تا ۵۰ ميليون تومان درآمد مشمول ماليات ساليانه	۱۵٪
مازاد بر ۵۰ ميليون تومان تا ميزان ۱۰۰ ميليون تومان درآمد مشمول ماليات ساليانه	۲۰٪
نسبت به مازاد بر ۱۰۰ ميليون تومان درآمد مشمول ماليات ساليانه	۲۵٪

Hesabno.com



ماليات بر درآمد اجاره:

سوال: آیا نوع شخصيت مستاجر (حقيقي يا حقوقی) تأثيری بر نحوه محاسبه ماليات دارد؟

پاسخ: با توجه به نوع شخصيت مالک (حقيقي يا حقوقی) نحوه محاسبه ماليات تعيين می‌شود بنابراین نوع شخصيت

مستاجر تأثيری بر نحوه محاسبه ماليات ندارد.

بر اساس تبصره ۴ ماده ۵۳ ق.م.م: در صورتی‌که موجر ملک خود را به همراه اثاثيه و ماشين آلات اجاره دهد، درآمد اجاره

ناشی از اثاثيه و ماشين آلات نیز جزء درآمد ملک محسوب و مشمول ماليات می‌شود.

درآمد مشمول ماليات اجاره املاک = $۷۵\% * (\text{کل مال الاجاره بابت ملک} + \text{مال الاجاره بابت اجاره اثاثيه و ماشين آلات})$

Hesabno.com



ماليات 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.

مثال: اگر پدر خانواده‌ای در تهران مالک ۷ واحد مسکونی ۲۰۰ متری و دارای ۲ پسر و ۲ دختر باشد که همه آنها به سن قانونی رسیده و خارج از ولایت پدر باشند و به هریک از فرزندان خود یک واحد مسکونی واگذار و خود و همسرش هم در یک واحد مستقر باشد، در نتیجه تعداد ۵ واحد مسکونی از شمول مالیات اجاره معاف می‌شود. چنانچه ۲ واحد دیگر را به اجاره واگذار کرده باشد، تعداد یکی از واحدهای باقی مانده نیز از شمول مالیات معاف و یک واحد باقی‌مانده مشمول مالیات اجاره خواهد بود.

Hesabno.com



معافیت‌های مالیات بر درآمد اجاره:

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

بر اساس تبصره ۵ ماده ۵۳ ق.م.م: مستحدثاتی که طبق قرارداد از طرف مستاجر در عین مستاجره به نفع موجر ایجاد می‌شود، بر اساس ارزش معاملاتی روز تحویل مستحدثه به موجر تقویم و ۵۰٪ آن جزء درآمد مشمول مالیات اجاره سال تحویل محسوب می‌گردد.

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. (در مواردی که مالک دارای چند ملک باشد، می‌تواند با انتخاب خود مجموعاً تا میزان حدنصاب‌های تعیین شده از املاک معرفی تا از معافیت مذکور بهره‌مند شود).

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 معافيت تبصره ۱۱ ماده ۵۳:

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

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

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

Hesabno.com



معافيت‌های ماليات بر درآمد اجاره:

بر اساس ماده ۵۷ ق.م.م:

در مورد شخص حقيقي که هیچ‌گونه درآمدي ندارد، تا میزان معافيت مالياتی درآمد حقوق موضوع ماده ۸۴ ق.م.م، از درآمد مشمول ماليات سالانه مستغلات از ماليات معاف و مازاد آن در نرخ‌های مقرر اعمال می‌شود. (حقوق بازنشستگی و وظیفه دریافتی و جوایز و سود ناشی از سپرده‌های بانکی درآمد شخص حقيقي تلقی نمی‌شود)

میزان معافيت مالياتی 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 (موجرين):

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، صرفاً ارائه یک اظهارنامه برای تمامی اشخاص کفایت می‌کند.
- اشخاص حقوقی، مکلف به تسلیم اظهارنامه مالیاتی جداگانه برای درآمد املاک اجاری نیستند.

Hesabno.com



وظايف پرداخت‌کنندگان مال‌الاجاره (مستاجرین):

تبصره ۹ ماده ۵۳ ق.م.م: (مهم)

در صورتی‌که مستاجر، اشخاص حقوقی (اعم از دولتی یا خصوصی یا نهادهای عمومی غیردولتی) باشد، پرداخت‌کنندگان 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.

اگر مستاجر، شخص حقیقی باشد تکلیفی در خصوص کسر و پرداخت مالیات تکلیفی اجاره ندارد.

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



وظايف پرداخت‌کنندگان مال‌الاجاره (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 نمی‌باشند.

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

بخشنامه شماره ۱۳۵۳۰ مورخ ۸۴/۷/۲۷: از آنجایی‌که ماخذ مالیات تکلیفی تبصره ۹ ماده ۵۳ ق.م.م، مال‌الاجاره‌های

پرداختی می‌باشد لذا در مبلغ رهن، مرتهن (مستاجر) تکلیفی به محاسبه و کسر مالیات ندارد.

مالیات واحدهای خالی: سال دوم (یک‌دوم 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 پرداختی،
تکلیف به کسر مالیات اجاره و پرداخت آن به اداره مالیات را دارد

در مورد اجاره کامل

مستاجر فقط نسبت به مبلغ اجاره پرداختی،
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

مالیات پرداختی: مبلغ مورد قبول = براساس اجاره منجر در اجاره نامه
کسر از ۸۰٪ = براساس ارزش اجاری املاک مشابه
مالیات تلفینی: به نسبت اجاره پرداختی

اجاره کامل

مالیات پرداختی: مبلغ اجاره مورد قبول = براساس اجاره منجر در اجاره نامه
کسر از ۸۰٪ = براساس ارزش اجاری املاک مشابه
مالیات تلفینی: به نسبت اجاره پرداختی بدون احتساب مبلغ رهن

رهن و اجاره

تبصره ماده ۵۴ = در صورتی که مستاجر شرت باشد، اجاره پرداختی ملک تعیین در اجاره نامه
مالیات پرداختی: براساس ارزش اجاری املاک مشابه

رهن کامل

مالیات تلفینی: - - - - -

نحوه محاسبه مالیات پرداختی اجاره و مالیات تلفینی اجاره
مستاجر شخص حقوقی
تیمه ۵۳ و ۵۴

درآمد مشمول مالیات اجاره = ۷۵٪ x کل مال الاجاره

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 می پردازد، اگر ارزش جاری 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 الاجاره های پرداختی می باشد.

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

درآمد مشمول مالیات ماهانه

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

مالیات تکلیفی ماهانه به نرخ ماده ۱۰۵

Hesabno.com



نحوه ارسال اظهارنامه ماليات بر درآمد اجاره:



اظهارنامه الكترونيك

اين سامانه در راستاي دريافت الكترونيكي اظهارنامه هاي مالياتي راه اندازي شده است. در اين سامانه اظهارنامه هاي اشخاص حقوقي و اشخاص حقيقي و اجاره املاك به

دانلود نرم افزار اظهارنامه ماليات بر درآمد اجاره املاك:

۱- مراجعه به سايت Tax.gov.ir و انتخاب گزینه اظهارنامه الكترونيك

اظهارنامه اجاره املاك

۲- انتخاب گزینه:



۳- انتخاب گزینه:

Hesabno.com



نحوه ارسال اظهارنامه ماليات بر درآمد اجاره:

۴- انتخاب گزینه ثبت نام برای شماره ملي جديد و تکميل اطلاعات شماره ملي و شماره همراه

۵- تاييد شماره همراه با درج كد فعالسازي


۶- دانلود نرم افزار اظهارنامه الكترونيكي ماليات بر درآمد اجاره املاك و نصب آن از سايت Tax.gov.ir

اسناد قابل دانلود

نرم افزار اظهارنامه الكترونيكي ماليات بر درآمد اجاره املاك عملکرد سال 1397 و ميانسالي

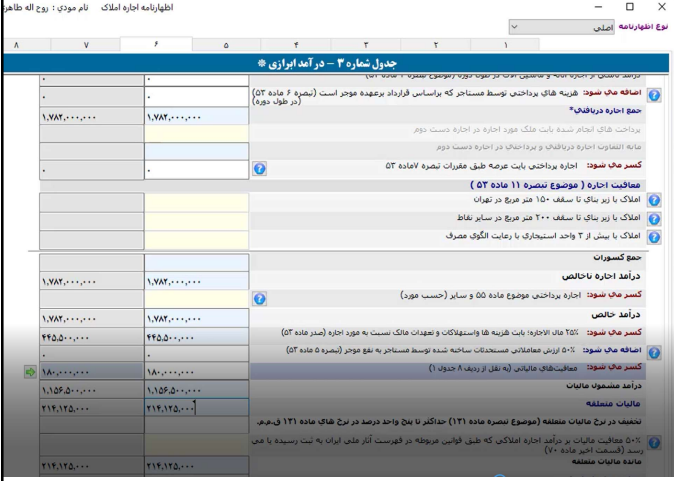
هاي 1398 (ويرايش 11.0.0.5) (189150) (دانلود)

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

