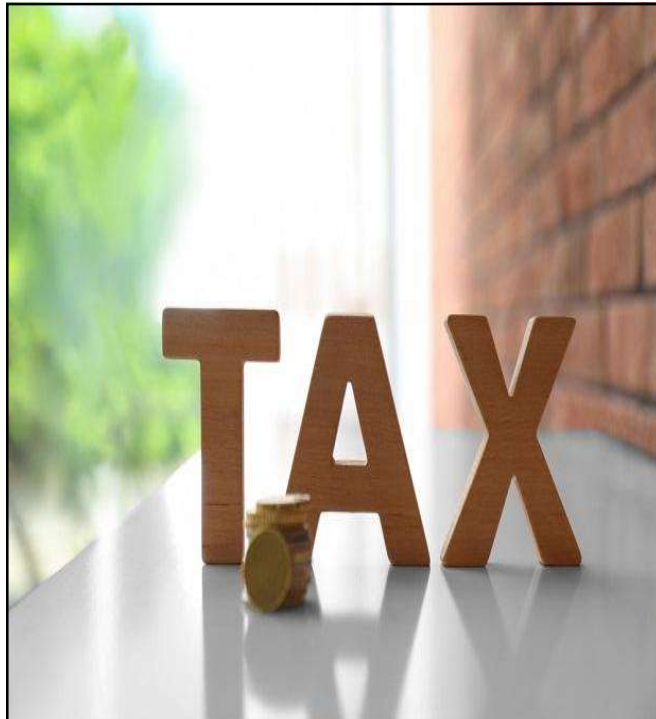




دوره سیر تا پیاز مالیات

جلسه: چهارم



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 مستأجر، شرکت باشد، اجاره پرداختی مستأجر ملاک تعیین درآمد مشمول مالیات اجاره است.

Hesabno.com

شماره: 200/99/50

تاریخ: 1399/05/13

بخشنامه

م	ماده 54	99	50
---	---------	----	----

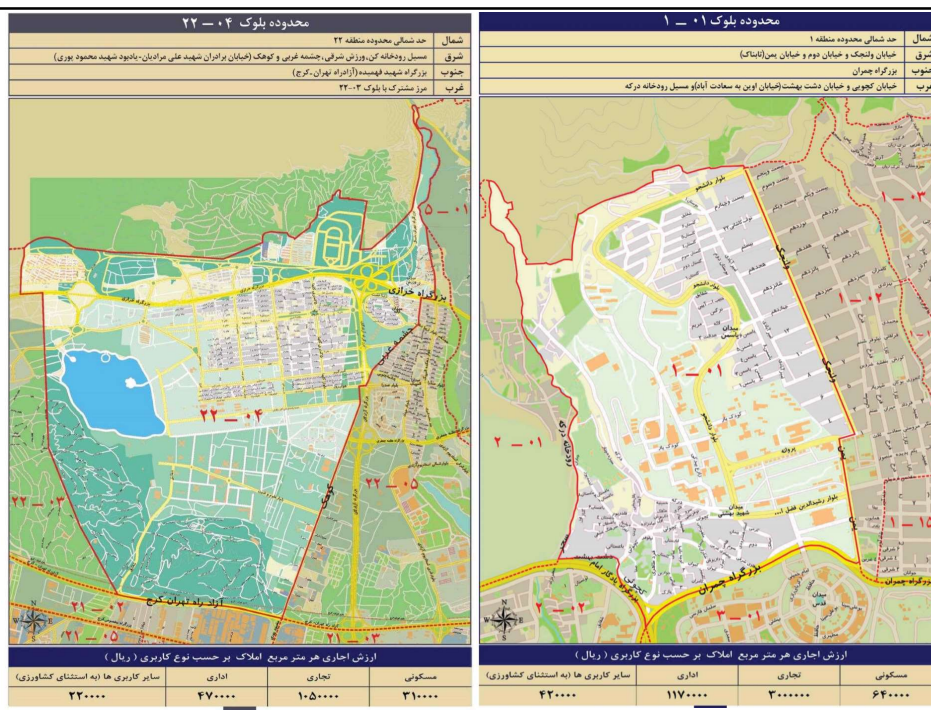
جدول اجاره املاک مشابه:

نحوه ابلاغ جدول:

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 ۹۹ برای شهر تهران طبق بخشنامه شماره ۲۰۰/۹۹/۵۰ مورخ ۹۹/۵/۱۳ ابلاغ شد.

Hesabno.com



نمونه
جدول
اجاره
املاک
مشابه:

Hesabno.com



مالیات بر درآمد اجاره:

درآمد مشمول مالیات املاک (ماده ۵۳ ق.م.م): عبارت است از کل مال الاجاره پس از کسر ۲۵٪ بابت هزینه‌ها و استهلاکات

فرمول درآمد مشمول مالیات طبق ماده ۵۳ 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 میزان مالیات اجاره 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



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 ۱۵۰ 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 درآمدی 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:

محل سکونت پدر یا مادر یا همسر یا فرزند یا اجداد و افراد تحت تکفل
(به شرط استفاده مسکونی و عدم دریافت اجاره) (تبصره ۱ ماده ۵۳)

در اختیار قرار دادن رایگان به سازمان‌ها و موسسات (تبصره ۲ ماده ۵۳)

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

برابر معافیت مالیاتی درآمد حقوق موضوع ماده ۵۷ (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، 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.

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

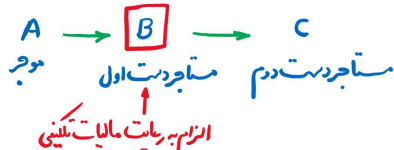
نکته: چنانچه اجاره املاک ماهیانه، سه ماهه، شش ماهه یا سالیانه پرداخت شود تکلیف فوق به ترتیب ۱۲ مرتبه، ۴ مرتبه، ۲ مرتبه و یک مرتبه در سال باید انجام شود.

Hesabno.com



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



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.

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

شماره: 63/93/200
تاریخ: 8/6/1393
پیوست:

بخشنامه

م	ماده (2) و تبصره (9) ماده (53)	93	63
---	--------------------------------	----	----

وظایف پرداخت کنندگان مال الاجاره:

بخشنامه شماره ۲۰۰/۹۳/۶۳ - ۱۳۹۳/۶/۸

کسر مالیات تکلیفی اجاره موضوع تبصره ۹ ماده ۵۳، مشمول مستاجرینی که

موجرین آنها اشخاص موضوع ماده ۲ ق.م.م می باشد موضوعیتی نخواهد

داشت.

Hesabno.com

مخاطبین/ ذینفعان	امور مالیاتی شهر و استان تهران ادارات کل امور مالیاتی
موضوع	عدم کسر مالیات تکلیفی موضوع تبصره (9) ماده (53) قانون مالیات های مستقیم از مال الاجاره های پرداختی به اشخاص موضوع ماده (2) قانون مزبور.
نظر به اینکه درخصوص کسر یا عدم کسر مالیات تکلیفی موضوع تبصره (9) ماده (53) قانون مالیات های مستقیم توسط اشخاص مذکور در صدر تبصره اخیرالذکر، از مال الاجاره های پرداختی به اشخاص موضوع ماده (2) قانون مزبور سوالاتی مطرح می باشد، لذا به منظور ایجاد وحدت رویه و پیشگیری از مراجعات غیر ضروری به ادارات امور مالیاتی، مقرر می دارد: وفق حکم تبصره (9) ماده (53) قانون مالیات های مستقیم، اشخاص مذکور در این تبصره مکلف می باشند مالیات موضوع این فصل را از مال الاجاره هایی که پرداخت می کنند کسر و ظرف ده روز به اداره امور مالیاتی محل وقوع ملک پرداخت نمایند. لیکن طبق مفاد بند (5) بخشنامه شماره 201-11304/6247 مورخ 15/11/1382، مال الاجاره دریافتی اشخاص موضوع ماده (2) قانون مالیات های مستقیم به منزله فعالیت اقتصادی موضوع تبصره (2) ماده (2) قانون مزبور، مشمول مالیات قلمداد نمی گردد، بنابراین اجاره دریافتی اشخاص موضوع ماده مذکور مشمول مالیات بردارند اجاره نمی باشد. لذا چنانچه اشخاص مذکور در صدر تبصره (9) قانون مزبور، مال الاجاره ای به اشخاص موضوع ماده (2) قانون مالیات های مستقیم پرداخت می نمایند، به دلیل عدم شمول مالیات به مال الاجاره دریافتی اشخاص مذکور، کسر مالیات تکلیفی موضوع تبصره (9) ماده (53) قانون یادشده از مال الاجاره پرداختی به آنان موضوعیت نخواهد داشت و مشمول کسر مالیات تکلیفی یادشده نمی باشد. بدیهی است در صورت عدم کسر مالیات تکلیفی موضوع تبصره فوق، توسط اشخاص مذکور در صدر تبصره (9) ماده قانونی اخیرالذکر از سایر اشخاص، علاوه بر مسئولیت تضامنی که با مودی در پرداخت مالیات خواهند داشت، مشمول جرایم مذکور در ماده (199) قانون موصوف نیز می باشند.	

Hesabno.com

مالیات بر درآمد: مبلغ مورد قبول = براساس اجاره منبج در اجاره نامه
 کمتر از ۸۰٪ = براساس ارزش اجاری املاک مشابه

مالیات تکلیفی: به نسبت اجاره پرداختی

اجاره کامل =

مالیات بر درآمد: مبلغ مورد قبول = براساس اجاره منبج در اجاره نامه
 کمتر از ۸۰٪ = براساس ارزش اجاری املاک مشابه

مالیات تکلیفی: به نسبت اجاره پرداختی بدون احتساب مبلغ رهن

رهن و اجاره =

تفسیر ماده ۵۴ = در صورتی که مستاجر شرت باشد، اجاره پرداختی ملک تعیین در اجاره

مالیات بر درآمد: براساس ارزش اجاری املاک مشابه

مالیات تکلیفی: - - - - -

رهن کامل =

مستاجر شخص حقیقی
 تفسیر ماده ۹ ماده ۵۳

نحوه محاسبه مالیات بر درآمد اجاره و مالیات تکلیفی اجاره

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٪ هر ماه	مالیات پرداخت نشده



فهرست برخی قوانین مرتبط با مالیات بر درآمد املاک

موضوع	مستند قانونی
اشخاص مشمول مالیات	بند ۱ ماده ۱ ق.م.م
مشمولیت مالیات بر درآمد اجاره املاک	ماده ۵۲ ق.م.م
نحوه محاسبه و شناسایی مالیات بر درآمد اجاره املاک	ماده ۵۳ و ۵۴ ق.م.م
معافیت‌های مالیات بر درآمد اجاره املاک	تبصره ۱ و ۲ و ۱۱ ماده ۵۳، ماده ۵۷ ق.م.م
تکلیف اشخاص حقوقی در کسر و پرداخت مالیات اجاره	تبصره ۹ ماده ۵۳ ق.م.م
میزان مالیات تکلیفی اجاره در حالت رهن و اجاره و رهن کامل	بخشنامه ۱۳۵۳۰
مهلت تسلیم اظهارنامه و پرداخت مالیات اجاره توسط موجرین حقیقی	ماده ۸۰ ق.م.م
تعیین نرخ مالیات بر درآمد اجاره املاک - موجرین حقیقی	ماده ۱۳۱ ق.م.م
تعیین نرخ مالیات بر درآمد اجاره املاک - موجرین حقوقی	ماده ۱۰۵ ق.م.م

Hesabno.com



مالیات واحدهای مسکونی خالی:

ماده ۵۴ مکرر ق.م.م: هر واحد مسکونی واقع در کلیه شهرهای بالای یکصد هزار نفر جمعیت که به استناد سامانه ملی املاک و اسکان کشور، در هر سال مالیاتی در مجموع بیش از ۱۲۰ روز ساکن یا کاربر نداشته باشد به عنوان خانه خالی شناسایی شده و به ازای هر ماه بیش از زمان مذکور، بدون لحاظ معافیت‌های تبصره (۱۱) ماده (۵۳) این قانون، ماهانه مشمول مالیاتی بر مبنای مالیات بر درآمد اجاره به شرح ضرایب زیر می‌شود:

سال سوم به بعد

۱۸ برابر مالیات متعلقه

سال دوم

۱۲ برابر مالیات متعلقه

سال اول

۶ برابر مالیات متعلقه

Hesabno.com



مثالی از مالیات واحدهای خالی:

میزان مالیات واحدهای خالی برای یک واحد مسکونی در سالهای اول و دوم و سوم با فرض اینکه بر اساس جدول اجاره املاک مشابه آن در سازمان امور مالیاتی در هر سه سال، ماهانه ۹۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال و مالک آن شخص حقیقی باشد:

$$۹۰,۰۰۰,۰۰۰ \times ۱۲ \times ۷۵\% = ۸۱۰,۰۰۰,۰۰۰ \text{ درآمد مشمول مالیات یک سال}$$

$$\text{نرخ ماده ۳۱} \left\{ \begin{array}{l} ۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰ \times ۱۵\% = ۷۵,۰۰۰,۰۰۰ \\ ۳۱۰,۰۰۰,۰۰۰ \times ۲۰\% = ۶۲,۰۰۰,۰۰۰ \end{array} \right\} \Rightarrow ۱۳۷,۰۰۰,۰۰۰ \text{ مالیات متعلقه یک سال}$$

میزان مالیات سال اول	$\Rightarrow ۱۳۷,۰۰۰,۰۰۰ \times ۲ = ۲۷۴,۰۰۰,۰۰۰$	①	} جمع مالیات ۳ سال ۴,۹۳۲,۰۰۰,۰۰۰
دوم	$\Rightarrow ۱۳۷,۰۰۰,۰۰۰ \times ۱۲ = ۱,۶۴۴,۰۰۰,۰۰۰$	②	
سوم	$\Rightarrow ۱۳۷,۰۰۰,۰۰۰ \times ۱۸ = ۲,۴۶۶,۰۰۰,۰۰۰$	③	



برخی نکات از مالیات واحدهای خالی:

- ضرایب مالیاتی اعلام شده برای کلیه اشخاص حقیقی و حقوقی که دارای بیش از ۵ خانه خالی در هر سال مالیاتی باشند، نسبت به کل واحدها، دو برابر ضرایب مذکور در صدر ماده اعمال می شود.
- در صورت تغییر مالکیت به صورت رسمی، مهلت ۱۲۰ روزه مذکور برای مالک جدید جاری است. سازمان امور مالیاتی کشور مکلف است تا پایان تیر ماه هر سال مالیات متعلق به مالکین واحدهای مشمول این ماده را اعلام نماید. اشخاص مشمول، مکلفند مبالغ مذکور را تا یک ماه پس از اعلام سازمان امور مالیاتی پرداخت نمایند. در صورت عدم پرداخت، مالیات متعلقه، به موجب برگ مطالبه از اشخاص، مطالبه و وصول می شود. (بعلاوه جریمه ماده ۱۹۰)
- هر خانوار می تواند یکی از واحدهای تحت تملک خود را در شهری غیر از شهر محل اقامتگاه اصلی، به عنوان اقامتگاه فرعی ثبت نماید. در صورتی که اقامتگاه اصلی خانوار، تحت تملک یکی از اعضای خانوار باشد، خانوار مذکور می تواند حداکثر یک واحد دیگر از واحدهای تحت تملک خود را در همان شهر محل اقامتگاه اصلی به عنوان اقامتگاه فرعی ثبت نماید. اقامتگاه های موضوع این بند مشمول مالیات مندرج در ماده (۵۴ مکرر) این قانون نمی شوند.



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 متراژ 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.

$$(۱۰۰/۰۰۰/۰۰۰ + ۲۰/۰۰۰/۰۰۰) * ۱۲ = ۱/۴۴۰/۰۰۰/۰۰۰$$

درآمد اجاره سالانه

$$۱/۴۴۰/۰۰۰/۰۰۰ * \%۷۵ = ۱/۰۸۰/۰۰۰/۰۰۰$$

درآمد مشمول مالیات سالانه

$$۵۰۰/۰۰۰/۰۰۰ * \%۱۵ = ۷۵/۰۰۰/۰۰۰$$

با در نظر گرفتن نرخ ماده ۱۳۱، مالیات متعلقه

$$۵۰۰/۰۰۰/۰۰۰ * \%۲۰ = ۱۰۰/۰۰۰/۰۰۰$$

$$۸۰/۰۰۰/۰۰۰ * \%۲۵ = ۲۰/۰۰۰/۰۰۰$$

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 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 مال‌الاجاره‌های پرداختی می‌باشد.

$$۲۰/۰۰۰/۰۰۰ * \%۷۵ = ۱۵/۰۰۰/۰۰۰$$

درآمد مشمول مالیات ماهانه

$$۱۵/۰۰۰/۰۰۰ * \%۲۵ = ۳/۷۵۰/۰۰۰$$

مالیات تکلیفی ماهانه به نرخ ماده ۱۰۵

Hesabno.com



نحوه ارسال اظهارنامه مالیات بر درآمد اجاره:

دانلود نرم افزار اظهارنامه مالیات بر درآمد اجاره املاک:



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

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

اظهارنامه اجاره املاک

۲- انتخاب گزینه:



دریافت اطلاعات کاربری

ویژه اظهارنامه اجاره املاک

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 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:

اظهارنامه اجاره املاک نام نمودی: روح اله طاهر

نوع اظهارنامه انتخابی

ردیف	شرح	مبلغ	توضیحات
۱	درآمد کلی از اجاره املاک	۱,۷۸۲,۰۰۰,۰۰۰	
۲	کسرهای مجاز	۰	
۳	درآمد خالص	۱,۷۸۲,۰۰۰,۰۰۰	
۴	کسرهای مجاز	۰	
۵	درآمد خالص	۱,۷۸۲,۰۰۰,۰۰۰	
۶	کسرهای مجاز	۰	
۷	درآمد خالص	۱,۷۸۲,۰۰۰,۰۰۰	
۸	کسرهای مجاز	۰	
۹	درآمد خالص	۱,۷۸۲,۰۰۰,۰۰۰	
۱۰	کسرهای مجاز	۰	
۱۱	درآمد خالص	۱,۷۸۲,۰۰۰,۰۰۰	
۱۲	کسرهای مجاز	۰	
۱۳	درآمد خالص	۱,۷۸۲,۰۰۰,۰۰۰	
۱۴	کسرهای مجاز	۰	
۱۵	درآمد خالص	۱,۷۸۲,۰۰۰,۰۰۰	
۱۶	کسرهای مجاز	۰	
۱۷	درآمد خالص	۱,۷۸۲,۰۰۰,۰۰۰	
۱۸	کسرهای مجاز	۰	
۱۹	درآمد خالص	۱,۷۸۲,۰۰۰,۰۰۰	
۲۰	کسرهای مجاز	۰	
۲۱	درآمد خالص	۱,۷۸۲,۰۰۰,۰۰۰	
۲۲	کسرهای مجاز	۰	
۲۳	درآمد خالص	۱,۷۸۲,۰۰۰,۰۰۰	
۲۴	کسرهای مجاز	۰	
۲۵	درآمد خالص	۱,۷۸۲,۰۰۰,۰۰۰	
۲۶	کسرهای مجاز	۰	
۲۷	درآمد خالص	۱,۷۸۲,۰۰۰,۰۰۰	
۲۸	کسرهای مجاز	۰	
۲۹	درآمد خالص	۱,۷۸۲,۰۰۰,۰۰۰	
۳۰	کسرهای مجاز	۰	
۳۱	درآمد خالص	۱,۷۸۲,۰۰۰,۰۰۰	
۳۲	کسرهای مجاز	۰	
۳۳	درآمد خالص	۱,۷۸۲,۰۰۰,۰۰۰	
۳۴	کسرهای مجاز	۰	
۳۵	درآمد خالص	۱,۷۸۲,۰۰۰,۰۰۰	
۳۶	کسرهای مجاز	۰	
۳۷	درآمد خالص	۱,۷۸۲,۰۰۰,۰۰۰	
۳۸	کسرهای مجاز	۰	
۳۹	درآمد خالص	۱,۷۸۲,۰۰۰,۰۰۰	
۴۰	کسرهای مجاز	۰	
۴۱	درآمد خالص	۱,۷۸۲,۰۰۰,۰۰۰	
۴۲	کسرهای مجاز	۰	
۴۳	درآمد خالص	۱,۷۸۲,۰۰۰,۰۰۰	
۴۴	کسرهای مجاز	۰	
۴۵	درآمد خالص	۱,۷۸۲,۰۰۰,۰۰۰	
۴۶	کسرهای مجاز	۰	
۴۷	درآمد خالص	۱,۷۸۲,۰۰۰,۰۰۰	
۴۸	کسرهای مجاز	۰	
۴۹	درآمد خالص	۱,۷۸۲,۰۰۰,۰۰۰	
۵۰	کسرهای مجاز	۰	
۵۱	درآمد خالص	۱,۷۸۲,۰۰۰,۰۰۰	
۵۲	کسرهای مجاز	۰	
۵۳	درآمد خالص	۱,۷۸۲,۰۰۰,۰۰۰	
۵۴	کسرهای مجاز	۰	
۵۵	درآمد خالص	۱,۷۸۲,۰۰۰,۰۰۰	
۵۶	کسرهای مجاز	۰	
۵۷	درآمد خالص	۱,۷۸۲,۰۰۰,۰۰۰	
۵۸	کسرهای مجاز	۰	
۵۹	درآمد خالص	۱,۷۸۲,۰۰۰,۰۰۰	
۶۰	کسرهای مجاز	۰	
۶۱	درآمد خالص	۱,۷۸۲,۰۰۰,۰۰۰	
۶۲	کسرهای مجاز	۰	
۶۳	درآمد خالص	۱,۷۸۲,۰۰۰,۰۰۰	
۶۴	کسرهای مجاز	۰	
۶۵	درآمد خالص	۱,۷۸۲,۰۰۰,۰۰۰	
۶۶	کسرهای مجاز	۰	
۶۷	درآمد خالص	۱,۷۸۲,۰۰۰,۰۰۰	
۶۸	کسرهای مجاز	۰	
۶۹	درآمد خالص	۱,۷۸۲,۰۰۰,۰۰۰	
۷۰	کسرهای مجاز	۰	
۷۱	درآمد خالص	۱,۷۸۲,۰۰۰,۰۰۰	
۷۲	کسرهای مجاز	۰	
۷۳	درآمد خالص	۱,۷۸۲,۰۰۰,۰۰۰	
۷۴	کسرهای مجاز	۰	
۷۵	درآمد خالص	۱,۷۸۲,۰۰۰,۰۰۰	
۷۶	کسرهای مجاز	۰	
۷۷	درآمد خالص	۱,۷۸۲,۰۰۰,۰۰۰	
۷۸	کسرهای مجاز	۰	
۷۹	درآمد خالص	۱,۷۸۲,۰۰۰,۰۰۰	
۸۰	کسرهای مجاز	۰	
۸۱	درآمد خالص	۱,۷۸۲,۰۰۰,۰۰۰	
۸۲	کسرهای مجاز	۰	
۸۳	درآمد خالص	۱,۷۸۲,۰۰۰,۰۰۰	
۸۴	کسرهای مجاز	۰	
۸۵	درآمد خالص	۱,۷۸۲,۰۰۰,۰۰۰	
۸۶	کسرهای مجاز	۰	
۸۷	درآمد خالص	۱,۷۸۲,۰۰۰,۰۰۰	
۸۸	کسرهای مجاز	۰	
۸۹	درآمد خالص	۱,۷۸۲,۰۰۰,۰۰۰	
۹۰	کسرهای مجاز	۰	
۹۱	درآمد خالص	۱,۷۸۲,۰۰۰,۰۰۰	
۹۲	کسرهای مجاز	۰	
۹۳	درآمد خالص	۱,۷۸۲,۰۰۰,۰۰۰	
۹۴	کسرهای مجاز	۰	
۹۵	درآمد خالص	۱,۷۸۲,۰۰۰,۰۰۰	
۹۶	کسرهای مجاز	۰	
۹۷	درآمد خالص	۱,۷۸۲,۰۰۰,۰۰۰	
۹۸	کسرهای مجاز	۰	
۹۹	درآمد خالص	۱,۷۸۲,۰۰۰,۰۰۰	
۱۰۰	کسرهای مجاز	۰	

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 چهارم

ممنون که با ما بودید



دوستان عزیز،
تکالیف این جلسه فراموش نشود !

جهت آموزش‌های بیشتر با حسابنو همراه باشید.

Hesabno.com

