



## دوره حضوری قوانین و مقررات مالیاتی

موضوع: مالیات بر درآمد اجاره



Hesabno.com

مدرس: ابراهیم صدرایی

### انواع مالیات در ایران (از نظر نحوه وصول)

#### غیرمستقیم

##### مالیات بر مصرف

مالیات بر ارزش افزوده

مالیات بر مصرف و فروش

مالیات بر واردات

#### مستقیم

##### مالیات بر درآمد (سود)

##### مالیات بر درآمد املاک

مالیات بر درآمد کشاورزی

مالیات بر درآمد حقوق

مالیات بر درآمد مشاغل

مالیات بر درآمد شرکتها

مالیات بر درآمد اتفاقی

##### مالیات بر دارایی (ثروت)

مالیات بر ارث

حق تمیر

مسکن و خودرو

مالیات سکه

Hesabno.com



## تعریف مالیات بر درآمد اجاره املاک:

محاسبه مالیات بر درآمد اجاره املاک براساس فرمول:

$$\text{مالیات} = \text{نرخ} * \text{پایه}$$

مالکیت ملک به دو قسمت تقسیم می‌شود:

❖ مالکیت عین

❖ مالکیت منفعت (واگذاری منافع ملک را برای مدتی مشخص، اجاره می‌گوییم)

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.

Hesabno.com



## درآمد مشمول مالیات و نرخ مالیات:

درآمد مشمول مالیات اجاره (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: ماده ۱۳۱ ق.م.م - ماده ۱۰۵ ق.م.م : (با تجميع 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



## چند نکته از صدر ماده ۵۳:

**نکته ۱:** در رهن تصرف، راهن طبق مقررات این فصل مشمول مالیات خواهد بود.

**نکته ۲:** هرگاه موجر مالک نباشد، درآمد مشمول مالیات وی عبارت است از مابه‌التفاوت اجاره دریافتی و پرداختی بابت ملک مورد اجاره.

**نکته ۳:** حکم این ماده (کسر ۲۵٪ هزینه‌ها و استهلاکات) در مورد خانه‌های سازمانی متعلق به اشخاص حقوقی در صورتی که مالیات آنها طبق دفاتر قانونی تشخیص شود جاری نخواهد بود.

Hesabno.com

## نحوه شناسایی درآمد اجاره:

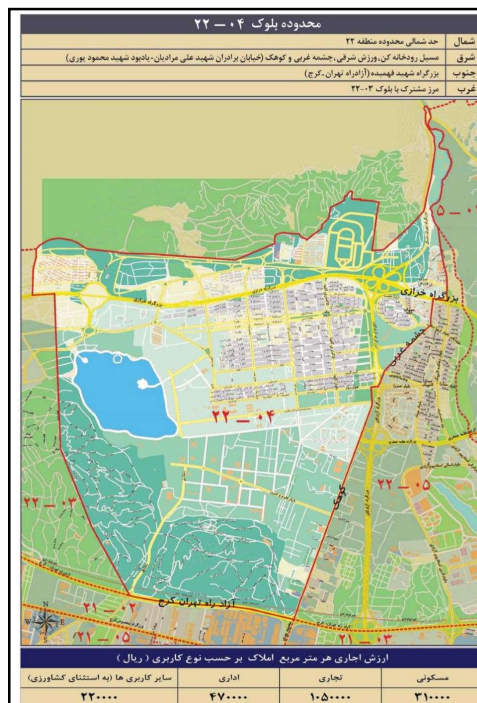


**شناسایی درآمد اجاره (ماده ۵۴ ق.م.م):**

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.

Hesabno.com





## نمونه جدول اجاره املاک مشابه:

قطعه شماره (۲)

شمال: خیابان مطهری

جنوب: بهشتی ۳ و ۸

شرق: حاشیه شرقی خیابان بهشتی

غرب: حاشیه غربی خیابان بهشتی

| عرض معبر<br>(به متر) | ارزش اجاره (کاربری مسکونی)<br>(به ریال) | ارزش اجاره (کاربری تجاری)<br>(به ریال) | ارزش اجاره (کاربری اداری)<br>(کشاورزی) | سایر کاربری ها (به استثنای کشاورزی) |
|----------------------|-----------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|-------------------------------------|
| ۱۲                   | ۳۳۱۲۰                                   | ۱۰۵۱۲۰                                 | ۴۳۲۰۰                                  | ۲۳۴۰۰                               |

Hesabno.com



## در صورت استفاده از جدول املاک مشابه:

❖ اگر تعیین درآمد مشمول مالیات اجاره بر اساس ارزش املاک مشابه باشد کدام جمله غلط است:

۱- اگر بر اساس اسناد و مدارک مثبت مشخص شود اجاره دریافتی موجر بیشتر باشد مابه التفاوت قابل مطالبه است.

۲- مطالبه مالیات مابه التفاوت در اجاره‌های بالاتر از املاک مشابه با رعایت مرور زمان، قابل مطالبه است.

۳- اگر درآمد اجاره واقعی کمتر از ارزش املاک مشابه باشد قابل اعتراض در مراجع حل اختلاف مالیاتی است.

۴- مالیات تعیین شده در این حالت قطعی و غیرقابل اعتراض است.

Hesabno.com

## معافیت معیشتی: (ماده ۵۷)



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.

**نکته:** حقوق بازنشستگی و وظیفه دریافتی و جوایز و سود ناشی از سپرده‌های بانکی درآمد شخص حقیقی تلقی نمی‌شود

Hesabno.com

## معافیت معیشتی: (ماده ۵۷)



❖ ادارات امور مالیاتی مادامی که خلاف اظهارات مؤدی ثابت نشده، ملزم به قبول مندرجات اظهارنامه تسلیمی می‌باشند.

❖ این حکم در مورد فرزندان صغیری که تحت ولایت پدر باشند جاری نخواهد بود.

❖ حتی اگر فرد دارای درآمد معاف از مالیات مثل درآمد کشاورزی یا درآمد اجاره که طبق تبصره ۱۱ معاف شده هم باشد مشمول این معافیت نخواهد بود مگر آنکه درآمد حاصله کمتر از سقف معافیت سالانه باشد.

Hesabno.com



## معافیت مساحتی: (تبصره ۱۱ ماده ۵۳)

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 ناشی از اجاره املاک معاف می‌باشد.

**نکته:** 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)

از موارد معافیت  
که هیچگونه تکلیفی ندارند  
(مشابه غیرمشمول‌ها)

Hesabno.com

تاریخ: ۱۳۹۹/۰۴/۱۰  
محل: تهران

مالیات املاک اجاره طبق مقررات ماده ۵۳ قانون مالیاتهای مستقیم تعیین می گردد باتر این حکم تبصره مذکور نیز به صاحبان درآمد املاک اجاره حقیقی تسری ندارد.

**نظر اکثریت:**

محمد علی پاکدامن  
محمّد نورعلی  
سید ناصر ابراهیمی  
محسن ابراهیمی  
عباس وزند  
علیرضا جلالی  
سید امیرحسین  
علی‌اکبر خورشیدی  
علیرضا شاکری  
سید احمد خواجه  
محمد علی رشیدی  
علیرضا شاکری  
محمد رضا شایان پور  
علی‌اکبر خورشیدی

**نظر اقلیت:**

تا به صراحت حکم بند (ث) ماده ۱۳۲ و تبصره یک ماده ۱۴۶ مکرر قانون مالیاتهای مستقیم اصلاحی مصوب ۱۳۹۹/۴/۳۱ منتهی بر "ارائه اظهارنامه مالیاتی" ... در موعد مقرر به ترتیبی که ... به منظور شرط برخورداری از ترخ صفر و هرگونه معافیت یا مشوق مالیاتی مندرج در این قانون و سایر قوانین پیش بینی گردیده بر این اساس حکم یاد شده بطور اعم در برگردنده برخورداری از معافیت موضوع تبصره ۱۱ ماده ۵۳ قانون مالیاتهای مستقیم نیز خواهد بود.

امیر حسن علی حکیم  
ناصر امجدی  
سید کاظم خنسی

تاریخ: ۱۳۹۹/۰۴/۱۰  
محل: تهران

بسمه تعالی

مور جلسه مورخ ۱۳۹۹/۴/۱۰ شورای عالی مالیاتی  
در اجرای بند ۳ ماده ۲۵۵ قانون مالیاتهای مستقیم

نامه شماره ۱۳۹۹/۱۱۳۳۲ مورخ ۱۳۹۹/۳/۳۱ معاون محترم مالیاتهای مستقیم در خصوص ابهامات مطرح شده راجع به صاحبان املاک اجاره در تسلیم اظهارنامه مالیاتی سال ۱۳۹۵ و به بعد جهت برخورداری از معافیت مالیاتی موضوع تبصره ۱۱ ماده ۵۳ قانون مالیاتهای مستقیم و اصلاحات بعدی آن در اجرای بند ۳ ماده ۲۵۵ ق.م.م.حسب دستور رئیس کل محترم سازمان امور مالیاتی کشور در جلسه شورای عالی مالیات مطرح گردید.

**شرح ابهام:**

با توجه به بند ث اصلاحی ماده ۱۳۲ قانون مالیاتهای مستقیم و همچنین حکم تبصره ۱ ماده ۱۴۶ مکرر قانون مذکور، برای برخورداری از معافیت موضوع تبصره ۱۱ ماده ۵۳ قانون مالیاتهای مستقیم نیاز به تسلیم اظهارنامه مالیاتی در موعد مقرر می باشد یا خیر؟

۱- طبق بند (ث) ماده ۱۳۲ قانون مالیاتهای مستقیم موضوع بند ۳ قانون رفع موانع تولید رقابت پذیر و اصلاح نظام مالی کشور و شرط برخورداری از هرگونه معافیت مالیاتی برای اشخاص حقیقی و حقوقی فعال در مناطق آزاد و سایر مناطق کشور تسلیم اظهارنامه مالیاتی در موعد مقرر قانونی است.

۲- طبق تبصره ۱ ماده ۱۴۶ مکرر قانون مالیاتهای مستقیم اصلاحی، موضوع ۱۳۹۹/۴/۳۱، ارائه اظهارنامه مالیاتی، دفاتر و یا اسناد و مدارک موضوع ماده ۱۹۵ این قانون در موعد مقرر به ترتیبی که سازمان امور مالیاتی کشور اعلام می نماید، به جز در مورد بند (ج) ماده ۱۳۹ این قانون که مطابق ماده ۱۹۵ قانون الحاق برخی مواد به قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت (۲) مصوب ۱۳۹۳/۱۲/۴ عمل می شود شرط برخورداری از ترخ صفر و هرگونه معافیت یا مشوق مالیاتی مندرج در این قانون و سایر قوانین می باشد و در صورت عدم ارائه اظهارنامه، دفاتر و یا اسناد و مدارک مذکور، مؤدی مطابق احکام و ضوابط این قانون مشمول مالیات، جریمه و مجازات مقرر در این قانون می شود.

**نظر اکثریت:**

با عنایت به مراتب فوق بند (ث) ماده ۱۳۲ قانون مالیاتهای مستقیم در خصوص فعالان اقتصادی است و صاحبان درآمد املاک اجاره اشخاص حقیقی تسری ندارد، همچنین حسب سبب عبارت حکم تبصره یک ماده ۱۴۶ مکرر منتهی بر ارائه اظهارنامه مالیاتی، دفاتر و یا اسناد و مدارک موضوع ماده ۱۹۵ این قانون در موعد مقرر به ترتیبی که سازمان امور مالیاتی کشور اعلام می نماید، تاظر بر مودیان می باشد که طبق مقررات مکلف به نگهداری دفاتر و یا اسناد و مدارک بوده و درآمد مشمول مالیات آنها از طریق رسیدگی به اسناد و مدارک تعیین می گردد لذا با توجه به اینکه درآمد مشمول

معافیت  
اظهارنامه  
مالیاتی در  
معافیت  
مساحتی





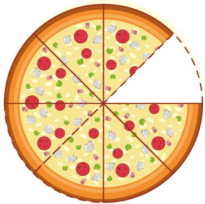
### ۳ نکته از معافیت تبصره ۱۱ ماده ۵۳:

**نکته اول:** این معافیت فقط به واحدهای مسکونی تعلق می‌گیرد که هم کاربری ملک مسکونی باشد و هم جهت سکونت استفاده شود.

**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 (ملحقات و پارکینگ و انباری و بالکن مدنظر نمی‌باشد)

Hesabno.com



### فرمول متجانس سازی:

فردی یک آپارتمان مسکونی خود در تهران را در سال ۱۴۰۰ به مساحت ۱۳۵ متر با مبلغ سالانه ۷۰۰ میلیون ریال اجاره داده و در شهر تبریز نیز یک آپارتمان مسکونی خود را به متراژ ۱۷۵ متر با مبلغ سالانه ۵۰۰ میلیون ریال اجاره داده، در صورتی که مبالغ اجاره از ۸۰٪ ارزش املاک مشابه کمتر نباشد درآمد مشمول مالیات وی را محاسبه کنید:

بر اساس دادنامه شماره ۶۱۵ که طی بخشنامه شماره ۲۱۰/۴۵۳۰ ابلاغ شده است، دیوان عدالت اداری بند ز بخشنامه ۱۳۵۳۰ و فرمول متجانس سازی را ابطال نموده و بنابراین مودی می‌تواند به صورت همزمان از دو معافیت، ۱۵۰ متر در تهران و ۲۰۰ متر صرفاً در یکی از شهر دیگر استفاده نماید. پس فرد مذکور مشمول مالیات بر درآمد اجاره نمی‌باشد.

Hesabno.com





## تبصره‌های ماده ۵۳:

### تبصره ۱ ماده ۵۳:

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.

مگر آنکه با اسناد و مدارک ثابت شود که اجاره پرداخت شده است.

Hesabno.com



## تبصره‌های ماده ۵۳:

**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:** مستحذاتی که طبق قرارداد از طرف مستاجر در عین مستاجره به

نفع موجر ایجاد می‌شود، بر اساس ارزش معاملاتی روز تحویل مستحذته به موجر تقویم و ۵۰٪ آن جزء درآمد

مشمول مالیات اجاره سال تحویل محسوب می‌گردد.

Hesabno.com



## تبصره‌های ماده ۵۳:

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 =  $75\% \times (\text{کل مال الاجاره بابت ملک} + \text{مال الاجاره بابت اجاره اثاثیه و ماشین آلات})$

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، به عنوان مال الاجاره غیرنقدی به جمع اجاره بهای ملک افزوده می‌شود.

درآمد مشمول مالیات اجاره املاک =  $75\% \times (\text{کل مال الاجاره بابت ملک} + \text{هزینه‌های انجام شده توسط مستاجر})$

Hesabno.com

## معافیت‌های مالیات اجاره در یک نگاه:

معافیت معیشتی (ماده ۵۷)

معافیت مساحتی (تبصره ۱۱ ماده ۵۳)

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)

مالکان مجتمع‌های مسکونی با رعایت الگوی مصرف مسکن  
(تبصره ۱۱ ماده ۵۳)

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

انواع معافیت‌های

مالیات بر درآمد اجاره

Hesabno.com



## روشی دیگر در پرداخت مالیات اجاره:

پرداخت مالیات بر درآمد اجاره

پرداخت مالیات تکلیفی اجاره

۲ روش پرداخت

مالیات اجاره

**تبصره ۹ ماده ۵۳ ق.م.م:** در صورتی که مستاجر، شخص حقوقی (اعم از خصوصی یا دولتی) باشد، پرداخت کنندگان اجاره بها هنگام پرداخت مکلفند مالیات متعلقه را براساس قانون محاسبه و کسر و تا پایان ماه بعد به اداره مالیات محل وقوع ملک پرداخت و رسید آن را به موجر تسلیم نمایند.

❖ تا زمانی که اجاره پرداخت نشده باشد، مستاجر تکلیفی بابت اجرای مالیات تکلیفی اجاره ندارد.

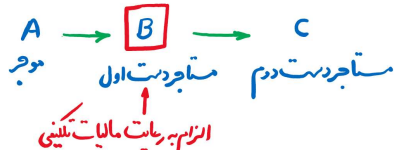
❖ در صورتی که مالک از مصادیق ماده ۲ باشد، مالیات تکلیفی اجاره منتفی است.

Hesabno.com



## وظایف مستاجرین حقوقی:

**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 باشد.

**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



## حالت‌های مختلف اجرای مالیات تکلیفی اجاره:

|                                                                                                         |                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| مستاجر نسبت به مبلغ اجاره پرداختی،<br>تکلیف به کسر مالیات اجاره و پرداخت آن به اداره مالیات را دارد     | در مورد اجاره کامل  |
| مستاجر فقط نسبت به مبلغ اجاره پرداختی،<br>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

Handwritten notes explaining the tax calculation for rental income:

**اجاره کامل**

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

مالیات تکلیفی: به نسبت اجاره پرداختی

**رهن و اجاره**

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

مالیات تکلیفی: به نسبت اجاره پرداختی بدون احتساب مبلغ رهن

تبصره ماده ۵۴ = در صورتی که مستاجر شت باشد، اجاره پرداختی ملک تعیین در اجاره

مالیات بر درآمد: براساس ارزش اجاری املاک مشابه

مالیات تکلیفی: - - - - -

**اجاره کامل**

مالیات تکلیفی: - - - - -

نحوه محاسبه مالیات بر درآمد اجاره و مالیات تکلیفی اجاره

مستاجر شخص حقوقی  
 تبصره ماده ۵۴

درآمد مشمول مالیات اجاره =  $75\% \times \text{کل مال الاجاره}$

۳۱۲  
 ۱۰۵۲  
 ۶۶۱۲  
 ۱۰۵۲  
 ۳۱۲

۱۴۵۴۰

## اگر مالک، اجاره نشین باشد: (ماده ۵۵)



هرگاه مالک خانه یا آپارتمان مسکونی، آن را به اجاره واگذار نماید و خود محل دیگری برای سکونت خویش اجاره نماید یا از خانه سازمانی که کارفرما در اختیار او می‌گذارد استفاده کند در احتساب درآمد مشمول مالیات این فصل میزان مال‌الاجاره‌ای که به موجب سند رسمی یا قرارداد می‌پردازد یا توسط کارفرما از حقوق وی کسر و یا برای محاسبه مالیات حقوق تقویم می‌گردد از کل مال‌الاجاره دریافتی او کسر خواهد شد.

Hesabno.com

### EXAMPLES

## 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 مال‌الاجاره 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 مال‌الاجاره را به نسبت ۱۵۰متر در تهران و ۲۰۰متر 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:

### EXAMPLES

آقای برومند در ابتدای سال ۱۴۰۰ 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 ۱۴۰۰ 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.

درآمد اجاره سالانه  $(100/000/000 + 20/000/000) \times 12 = 1/440/000/000$

درآمد مشمول مالیات سالانه  $1/440/000/000 \times 75\% = 1/080/000/000$

با در نظر گرفتن نرخ ماده ۱۳۱، مالیات متعلقه  $500/000/000 \times 15\% = 75/000/000$

$500/000/000 \times 20\% = 100/000/000$  و  $80/000/000 \times 25\% = 20/000/000$

Hesabno.com

## مثال از مالیات بر درآمد اجاره:

### EXAMPLES

شرکت نمونه یک واحد اداری را در سال ۱۴۰۰ از شرکت تک اجاره کرده است، شرکت نمونه مبلغ ۱۰/۰۰۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال ودیعه و ماهانه مبلغ ۲۵۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال اجاره می‌پردازد، اگر ارزش اجاری سالانه بر اساس جدول املاک مشابه ۴/۰۰۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال باشد، مالیات تکلیفی موضوع تبصره ۹ ماده ۵۳ را محاسبه نمایید.

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

درآمد مشمول مالیات ماهانه  $250/000/000 \times 75\% = 187/500/000$

مالیات تکلیفی ماهانه به نرخ ماده ۱۰۵  $187/500/000 \times 25\% = 46/875/000$

Hesabno.com

## EXAMPLES

## مثال از مالیات بر درآمد اجاره:

شخصی واحد اداری خود به متراژ ۱۵۰ متر را در سال ۱۴۰۰ به مبلغ سالیانه ۲ میلیارد اجاره داده است، درآمدهای این شخص در سال ۱۴۰۰ شامل ۳۰۰ میلیون حقوق بازنشستگی، ۱۰۰ میلیون درآمد فعالیت دامپروری و ۲۰۰ میلیون سود سپرده بانکی بوده است، درآمد مشمول مالیات این شخص را با این فرض که مبلغ اجاره مندرج در قرارداد از ۸۰٪ نرخ املاک مشابه کمتر نباشد بدست آورید؟

$$2,000,000,000 \times 75\% = 1,500,000,000$$

$$340,000,000 - 1,000,000,000 = 240,000,000$$

باقی مانده معافیت ماده ۵۷

$$1,500,000,000 - 240,000,000 = 1,260,000,000$$

باقی مانده درآمد مشمول مالیات

Hesabno.com

## نکاتی از مالیات بر درآمد اجاره:

۱- مالیات اجاره در اظهارنامه صرفاً نسبت به مبلغ اجاره تعلق می گیرد.

(بجز مبلغ ودیعه یا رهن)

۲- تبصره ماده ۱۳۱ در مورد مالیات اجاره نیز حاکم است.

۳- جمع کل املاک شخص در یک اظهارنامه.

۴- غیرمجاز بودن کسر ۲۵٪ هزینه ها و استهلاکات مستاجر دست دوم.

Hesabno.com





## جرایم مالیات بر درآمد املاک:

| موضوع جریمه                                                                  | ماده | میزان جریمه | ماخذ               |
|------------------------------------------------------------------------------|------|-------------|--------------------|
| تسلیم اظهارنامه خلاف واقع برای کسب معافیت ماده ۸۴                            | ۵۷   | ۱۰۰٪        | مالیات پرداخت نشده |
| تاخیر در پرداخت مالیات                                                       | ۱۹۰  | ۲/۵٪ در 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<br>(عدم اجرای مالیات تکلیفی اجاره) | ۱۹۹  | ۲/۵٪ در ماه | مالیات پرداخت نشده |

Hesabno.com

## مالیات واحدهای مسکونی خالی:

### سال اول

۶ برابر مالیات متعلقه

### سال دوم

۱۲ برابر مالیات متعلقه

### سال سوم به بعد

۱۸ برابر مالیات متعلقه

**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 معافیت مساحتی، ماهانه مشمول مالیاتی بر مبنای مالیات بر درآمد اجاره می‌شود:

Hesabno.com

## EXAMPLES

## 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 هر ۳ سال، ماهانه ۱۱۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال و مالک آن شخص حقیقی باشد:

$$\begin{aligned}
 & 110,000,000 \times 8 \times \%75 = 660,000,000 \\
 & \text{مالیات متعلق به سال} \Rightarrow \left\{ \begin{array}{l} 5,000,000 \times \%15 = 750,000,000 \\ 140,000,000 \times \%20 = 280,000,000 \end{array} \right\} \Rightarrow 1,030,000,000 \\
 & \begin{array}{l} \text{میزان مالیات سال اول} \Rightarrow 1,030,000,000 \times 6 = 6,180,000,000 \\ \text{دوم " " " } \Rightarrow 1,030,000,000 \times 12 = 12,360,000,000 \\ \text{سوم " " " } \Rightarrow 1,030,000,000 \times 18 = 18,540,000,000 \end{array} \left\{ \begin{array}{l} 3,852,000,000 \\ \text{جمع مالیات ۳ ساله} \end{array} \right.
 \end{aligned}$$

Hesabno.com

## نکاتی از مالیات واحدهای خالی:

❖ ضرایب مالیاتی برای مالکینی که دارای بیش از ۵ واحد خالی باشند، نسبت به کل واحدها، ۲ برابر 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.

Hesabno.com





## اقامتگاه اصلی و اقامتگاه فرعی:

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.

Hesabno.com

## تکمیل اظهارنامه مالیات بر درآمد اجاره:

خروج

راهنمای کاربران

شرکت در نظر سنجی

الان

ابراهیم صدرانی

عملکرد ۱۳۹۹

ثبت اظهار نامه

به روز رسانی تغییرات سامانه

لیست اظهارنامه ها

چاپ اظهارنامه

اطلاعات اختصاصی

ذخیره و ادامه

| شرح                                                                                                                                        | وضعیت |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| آیا در دوره مالی مربوطه، دارای کمک پرداختی به موسسات آموزشی و سایر موضوع ماده ۱۷۲ قانون مالیات های مستقیم بودهاید؟ (موضوع ماده ۱۷۲ ق.م.م.) | بله   |
| آیا صاحب درآمد مشمول مالیات سالانه مستقلات، فرزند صغیری است که تحت ولایت پدر می باشد؟ (موضوع تبصره ۱ ماده ۵۷ ق.م.م.)                       | خیر   |
| آیا مالک، منزل مسکونی خود را به اجاره واگذار کرده و مستاجر است؟ (موضوع ماده ۵۵ ق.م.م.)                                                     | خیر   |
| آیا مالک دارای بیش از سه ملک مسکونی در مجتمع مسکونی استعجاری یا رعایت الگوی مصرف مسکن است؟                                                 | خیر   |

پایان موضوع  
مالیات بر درآمد اجاره

ممنون که با ما بودید



جهت آموزش‌های بیشتر با حسابنو همراه باشید.

Hesabno.com

