

دوره جامع

قوانین و مقررات مالیاتی

جلسه : مالیات بر درآمد املاک

انواع مالیات حاکم در حوزه املاک

۵

مالیات بر خانه
های لوکس و گران
قیمت

قانون بودجه
سنواتی

۴

مالیات بر ساخت و
فروش املاک

ماده ۷۷

۳

مالیات بر نقل و
انتقال املاک

ماده ۵۹ تا ۷۶

۲

مالیات بر خانه
های خالی

ماده ۵۴ مکرر

۱

مالیات بر درآمد
اجاره

ماده ۵۳ تا ۵۸

انواع مالیات حذف شده در حوزه املاک

۳

مالیات بر اراضی بایر

ماده ۱۲ تا ۱۶

حذف در اصلاحیه
۱۳۸۰ / ۱۱ / ۲۷

۲

مالیات بر مستغلات
مسکونی خالی

ماده ۱۰ تا ۱۱

حذف در اصلاحیه
۱۳۸۰ / ۱۱ / ۲۷

۱

مالیات سالانه املاک

ماده ۳ تا ۹

حذف در اصلاحیه
۱۳۸۰ / ۱۱ / ۲۷

دوره جامع

قوانین و مقررات مالیاتی

مبحث اول : مالیات بر خانه های خالی

مالیات بر خانه های خالی

مالیاتِ ملکِ مالکین . . .

باب سوم : مالیات بر درآمد

فصل اول : مالیات بر درآمد املاک

ماده ۵۴ مکرر قانون مالیات های مستقیم

نکات مقدماتی مالیات بر خانه های خالی :

نکته ۱: موضوع مالیات بر خانه های خالی قبل از اصلاحیه مورخ ۲۷ / ۱۱ / ۱۳۸۰ ق.م.م در فصل دوم از باب دوم قانون مالیات های مستقیم و مواد ۱۰۱ و ۱۰۲ ق.م.م عنوان شده بود که در اصلاحیه ۲۷ / ۱۱ / ۱۳۸۰ ق.م.م حذف گردید.

نکته ۲: در اصلاحیه مورخ ۳۱ / ۰۴ / ۱۳۹۴ ق.م.م، موضوع مالیات بر خانه های خالی مجددا در قالب ماده ۵۴ مکرر این قانون به سیستم مالیاتی کشور بازگشت.

نکته ۳: در تاریخ ۰۵ / ۰۹ / ۱۳۹۹ ماده ۵۴ مکرر مجددا توسط مجلس شورای اسلامی اصلاح گشت و تا امروز این ماده حاکم می باشد.

نکته ۴: با وجود اینکه مالیات بر خانه های خالی موضوع ماده ۵۴ مکرر در فصل مالیات بر درآمد املاک قرار دارد اما به نظر می رسد این مالیات نوعی مالیات بر دارایی باشد.

تعاریف و مفاهیم مهم در مالیات بر خانه های خالی

سامانه ای ایجاد شده توسط وزارت راه و شهرسازی به منظور درج اطلاعات کلیه خانه های
سطح کشور به نشانی www.amlak.mrud.ir

سامانه ملی املاک
و اسکان کشور

۱

سامانه ای ایجاد شده توسط وزارت راه و شهرسازی به منظور ثبت معاملات کلیه املاک
سطح کشور به نشانی www.iranamlaak.ir

سامانه ثبت
معاملات و املاک
کشور

۲

ماده ۵۴ مکرر قانون مالیات های مستقیم :

هر واحد مسکونی واقع در کلیه شهرهای بالای یکصد هزار نفر جمعیت که به استناد سامانه ملی املاک و اسکان کشور موضوع تبصره ۷ ماده ۱۶۹ مکرر این قانون، 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 های تبصره ۱۱ ماده ۵۳ این قانون، ماهانه مشمول مالیاتی بر مبنای مالیات بر درآمد اجاره به شرح ضرایب زیر می شود :

سال اول : معادل شش برابر مالیات متعلقه

سال دوم : معادل دوازده برابر مالیات متعلقه

سال سوم به بعد : معادل هجده برابر مالیات متعلقه

واحدهای نوساز پس از دوازده ماه و در طرح (پروژه) های انبوه سازی پس از هجده ماه از زمان صدور گواهی اتمام عملیات ساختمانی (موضوع ماده ۱۰۱ قانون شهرداری مصوب ۱۱ / ۰۴ / ۱۳۳۴ با اصلاحات و الحاقات بعدی آن) مشمول مالیات موضوع این ماده می شوند.

ماده ۵۴ مکرر قانون مالیات های مستقیم :

وزارت راه و شهرسازی موظف است با همکاری وزارت ارتباطات و فناوری اطلاعات، یک ماه قبل از اتمام مهلت های مذکور، اخطار لازم را به مالک واحد مسکونی یا به کد پستی محل آن ارسال کند.

ضرایب مالیاتی فوق برای کلیه اشخاص حقیقی و حقوقی از جمله اشخاص موضوع ماده ۲۹ قانون برنامه پنجساله ششم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران مصوب ۱۴ / ۱۲ / ۱۳۹۵، که دارای بیش از پنج خانه خالی در هر سال مالیاتی باشند، نسبت به کل واحدها، دو برابر ضرایب مذکور در صدر ماده اعمال می شود.

مالیات موضوع این ماده تا زمانی که تعداد واحد مسکونی موجود در شهرهای بالای یکصد هزار نفر جمعیت به استناد مرکز آمار ایران به یک همیز بیست و پنج صدم (۱ / ۲۵) برابر تعداد خانوارهای ساکن در این شهرها برسد، قابل اجراء است.

ماده ۵۴ مکرر قانون مالیات های مستقیم :

تبصره ۱:

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. جریمه موضوع ماده ۱۹۰ این قانون، برای پرداخت های پس از مرداد ماه هر سال اعمال می شود. پس از لازم الاجرا شدن این ماده، دفاتر اسناد رسمی موظفند پس از دریافت گواهی پرداخت مالیات موضوع این ماده، سند انتقال قطعی را ثبت نمایند.

تبصره ۲:

سازمان امور مالیاتی موظف است هر شش ماه یک بار گزارش اجرای این ماده را به کمیسیون اقتصادی مجلس ارائه نماید.

ماده ۵۴ مکرر قانون مالیات های مستقیم :

تبصره ۳:

در صورتی که مالک، واحد مسکونی خود را برای فروش یا اجاره، حسب مورد به ارزش اجاری موضوع ماده ۵۴ این قانون یا میانگین قیمت های روز منطقه موضوع ماده ۶۴ این قانون، از طریق سامانه معاملات املاک که وزارت راه و شهرسازی ظرف مدت حداکثر سه ماه از لازم الاجراء شدن این ماده، با استفاده از امکانات موجود، راه اندازی و اجراء می کند، عرضه نماید، مشمول مالیات موضوع این ماده نمی شود. اگر مالک بیش از دو بار از اجاره یا فروش ملک خود به قیمت های مذکور خودداری کند، واحد مذکور از زمانی که به استناد سامانه ملی املاک و اسکان کشور به عنوان خانه خالی شناسایی شده است، حسب مورد مشمول مالیات موضوع این ماده یا جریمه موضوع بند ۵ تبصره ۸ ماده ۱۶۹ مکرر این قانون می شود.

ماده ۵۴ مکرر قانون مالیات های مستقیم :

سامانه معاملات املاک باید به گونه ای طراحی شود که قابلیت ارزش گذاری واحدهای مسکونی به قیمت های مذکور، امکان ثبت درخواست متقاضی خرید یا اجاره املاک عرضه شده در آن و ثبت تحقق یا عدم تحقق معامله را داشته باشد. در صورت نیاز، وزارت راه و شهرسازی می تواند از منابع تخصیص یافته حاصل از مالیات بر خانه های خالی برای تأمین هزینه های ارتقاء و نگهداری این سامانه استفاده نماید که میزان آن در قوانین بودجه سنواتی مشخص می گردد.

تبصره ۴:

واحدهای مسکونی موقوفه که براساس استعلام از سازمان اوقاف و امور خیریه امکان اجاره آن ها حسب وقف نامه وجود ندارد، مشمول مالیات موضوع این ماده نخواهند بود.

موضوع : نحوه محاسبه مالیات واحدهای مسکونی خالی در اجرای حکم ماده ۵۴ مکرر قانون مالیات های مستقیم

مستقیم به منظور ایجاد وحدت رویه درخصوص نحوه محاسبه مالیات بر واحدهای مسکونی خالی موضوع ماده ۵۴ مکرر قانون مالیات های مستقیم اصلاحی به موجب قانون اصلاح موادی از قانون مالیات های مستقیم مصوب ۰۵ / ۰۹ / ۱۳۹۹ مقرر می دارد :

- ۱) طبق مقررات ماده ۵۴ مکرر قانون مذکور مبنای محاسبه و شمول مالیات موضوع این ماده بر مبنای سال مالیاتی (یک سال شمسی) می باشد، بنابراین چنانچه مالک یا مالکان واحدهای مزبور اشخاص حقوقی با دوره های مالی میانسال باشند، فارغ از تاریخ شروع و پایان دوره مالی آن ها، رسیدگی در اجرای مقررات این ماده، برابر با سال مالیاتی (سال شمسی) خواهد بود.

موضوع: نحوه محاسبه مالیات واحدهای مسکونی خالی در اجرای حکم ماده ۵۴ مکرر قانون مالیات های مستقیم

۲) ملاک احراز شرایط یک واحد مسکونی به عنوان خانه خالی در شهرهای بالاتر از یکصد هزار نفر جمعیت، برای مطالبه مالیات موضوع این ماده، اطلاعات دریافتی از سامانه املاک و اسکان کشور می باشد.

۳) در یک سال مالیاتی، یک واحد مسکونی در صورتی به عنوان یک واحد مسکونی خالی قابل شناسایی است که در آن سال مجموعاً بیش از یکصد و بیست روز به ازای یک مالک، بر اساس اعلام سامانه ملی املاک و اسکان کشور، خالی از سکنه باشد. بنابراین شناسایی یک واحد مسکونی به عنوان واحد خالی طی یک سال، دلیل بر شناسایی آن واحد برای سال بعد نمی باشد. به عنوان مثال، چنانچه یک واحد مسکونی در یکصد و بیست روز پایان سال ۱۴۰۰ خالی از سکنه و در بقیه ایام آن سال دارای بهره بردار باشد و از سوی دیگر در یکصد و بیست روز اول سال ۱۴۰۱ خالی از سکنه بوده و در بقیه ایام آن سال دارای بهره بردار باشد، در هیچ یک از این سال ها مشمول مالیات واحدهای مسکونی خالی نمی باشد و ضابطه بیش از یکصد و بیست روز صرفاً در طول یک سال شمسی و به ازاء هر مالک، ملاک عمل می باشد.

موضوع : نحوه محاسبه مالیات واحدهای مسکونی خالی در اجرای حکم ماده ۵۴ مکرر قانون مالیات های مستقیم

۴) در خصوص واحدهای مسکونی خالی شراکتی (دارای چند مالک) مالیات هر شریک به نسبت سهم مالکیت جداگانه محاسبه، اعلام و مطالبه می شود.

۵) اداره امور مالیاتی ذیصلاح برای تشکیل پرونده، صدور اوراق مطالبه اشخاص حقیقی بر اساس نشانی اصلی مالک یا مالکان در سامانه ملی املاک و اسکان کشور تعیین می شود. در صورت عدم اعلام نشانی اصلی در سامانه مذکور، اداره امور مالیاتی ذیصلاح براساس نشانی یکی از واحدهای مسکونی خالی اعلامی در سامانه املاک و اسکان کشور که متعلق به مالک یا مالکان می باشد به صورت سیستمی تعیین می شود، مگر آنکه شخص حقیقی اقامتگاه قانونی خود را به صورت سیستمی به سازمان امور مالیاتی کشور اعلام نماید که در این صورت اداره امور مالیاتی ذی صلاح بر اساس نشانی اعلامی مودی تعیین می شود.

موضوع : نحوه محاسبه مالیات واحدهای مسکونی خالی در اجرای حکم ماده ۵۴ مکرر قانون مالیات های مستقیم

۶) محاسبه مالیات موضوع این ماده به ازای هر ماه بیش از یکصد و بیست روز در یک سال شمسی برای هر مالک بوده و حداکثر به مدت هشت ماه در یک سال قابل محاسبه می باشد. این مالیات ماهیانه بوده و کسر ماه مشمول مالیات نمی باشد.

برای محاسبه کسر ماه مدت خالی بودن کل سال مبنای محاسبات می باشد، فلذا حداکثر ۳۰ روز برای شش ماه اول و ۲۹ روز برای شش ماه دوم در سال بعد از ۱۲۰ روز به عنوان کسر ماه در محاسبات لحاظ نمی شود.

۱- ۶) شش ماه ابتدای سال مالیاتی (فصول بهار و تابستان) ۳۱ روزه و پنج ماه ابتدایی فصول پاییز و زمستان ۳۰ روزه و ماه اسفند هر سال حسب مورد ۲۹ روزه یا یا ۳۰ روزه لحاظ می شود.

موضوع : نحوه محاسبه مالیات واحدهای مسکونی خالی در اجرای حکم ماده ۵۴ مکرر قانون مالیات های مستقیم

۷) نرخ موضوع ماده ۱۳۱ قانون مالیات های مستقیم در محاسبه مالیات این ماده برای اشخاص حقیقی، به ازای هر ماه قابل اعمال بوده و ماخذ محاسبه شده بر اساس جدول املاک مشابه تعیین و اعلام شده توسط سازمان امور مالیاتی کشور در اجرای ماده ۵۴ قانون فوق با اعمال مقررات ماده ۵۳ قانون مذکور (پس از کسر ۲۵ درصد بابت هزینه ها و استهلاکات و تعهدات) در هر ماه با سایر ماه ها جمع نمی شود و صرفا مالیات محاسبه شده به ازاء هر ماه برای محاسبه مالیات نهایی با هم جمع می شود.

۷-۱) مالیات اشخاص حقوقی بر اساس نرخ ماده ۵۵ قانون مالیات های مستقیم محاسبه می شود.

دستورالعمل ۵۱۷ / ۱۴۰۰ / ۲۰۰ « مورخ ۰۶ / ۰۷ / ۱۴۰۰ »

موضوع : نحوه محاسبه مالیات واحدهای مسکونی خالی در اجرای حکم ماده ۵۴ مکرر قانون مالیات های مستقیم

۸) اعمال نرخ های دوازده برابر و هجده برابر برای سال های دوم، سوم و به بعد حسب مورد صرفاً در صورت توالی سال ها بوده و در صورتی که بین سال هایی که واحد مسکونی خالی براساس اطلاعات سامانه، خالی قلمداد نشده و فاصله باشد، مالیات سال جدید نیز با نرخ سال اول محاسبه می شود. به عنوان مثال در صورتی که براساس اطلاعات سامانه واحد مسکونی آقای « الف » در سال های ۱۴۰۰ و ۱۴۰۲ خالی اعلام شده و برای سال ۱۴۰۱ خالی محسوب نشده باشد مالیات برای هر یک از ماه های سال های ۱۴۰۰ و ۱۴۰۲ با رعایت قسمت اخیر ماده ۵۴ مکرر قانون مذکور برای اشخاص دارای ۵ واحد مسکونی خالی و یا کمتر باشند ، با ضریب شش برابر محاسبه می شود.

۱- ۸) ضرایب مالیاتی مندرج در ماده ۵۴ مکرر قانون مذکور برای مالک یا مالکان دارای بیش از پنج خانه خالی در هر سال مالیاتی، نسبت به کل واحدها، دو برابر ضرایب مذکور در صدر ماده ۵۴ مکرر فوق اعمال می شود.

موضوع : نحوه محاسبه مالیات واحدهای مسکونی خالی در اجرای حکم ماده ۵۴ مکرر قانون مالیات های مستقیم

۲- ۸) میزان مالکیت از واحد مسکونی (مالکیت کمتر از شش دانگ) موثر در محاسبات می باشد، بنابراین ضریب دو برابری برای مالکان بیش از پنج واحد مسکونی خالی به شرطی که میزان مالکیت مالک از ۳۰ دانگ (معادل ۵ واحد مسکونی خالی فارغ از متراژ هر یک از واحدها) بیشتر باشد قابل اعمال است، به عنوان نمونه در صورتی که شخصی در مجموع، در هفت واحد مسکونی خالی مالکیت کمتر از شش دانگ داشته باشد (مثلا مجموعا ۲۹ دانگ)، در محاسبات مالیات، ضریب دو برابری بیش از پنج واحد مسکونی خالی اعمال نخواهد شد.

دستورالعمل ۵۱۷ / ۱۴۰۰ / ۲۰۰ « مورخ ۰۶ / ۰۷ / ۱۴۰۰ »

موضوع : نحوه محاسبه مالیات واحدهای مسکونی خالی در اجرای حکم ماده ۵۴ مکرر قانون مالیات های مستقیم

۳- ۸) با رعایت بند (۲ - ۸) در صورتی که مالک یا مالکان در قسمتی از یک سال مالیاتی، کمتر از شش واحد و در بقیه همان سال شش واحد یا بیشتر واحد مسکونی خالی داشته باشند، ضرایب دو برابری موضوع قسمت اخیر ماده ۵۴ مکرر قانون مذکور با رعایت مقررات مربوطه (مهلت یک صد و بیست روز) صرفاً در ماه هایی که دارای شش واحد مسکونی خالی یا بیشتر بوده قابل اعمال می باشد. همچنین در صورتی که مالک دارای شش واحد مسکونی خالی (با رعایت مهلت مجاز ۱۲۰ روز در سال) در روزهای غیر متناوب باشد در صورتی که خالی بودن شش واحد تجمیعی به یک ماه یا بیشتر منجر شود، برای همان ماه ضریب دو برابری مربوط لحاظ می گردد. به عنوان نمونه مالک بعد از ۱۲۰ روز مورد حکم در صدر ماده ۵۴ مکرر قانون مذکور ده روز در شهریور ماه، ده روز در آبان ماه و ده روز در بهمن ماه دارای شش واحد و در بقیه سال دارای کمتر از شش واحد مسکونی خالی بوده است در این حالت ضریب دو برابری صرفاً برای یک ماه قابل اعمال می باشد.

موضوع : نحوه محاسبه مالیات واحدهای مسکونی خالی در اجرای حکم ماده ۵۴ مکرر قانون مالیات های مستقیم

۹ مهلت محاسبه مالیات بر موضوع این ماده پایان تیر ماه سال بعد برای هر سال از سال ۱۴۰۰ می باشد که با عنایت به دسترسی به اطلاعات از طریق وزارت راه و شهرسازی به صورت سیستمی محاسبه می شود. سازمان امور مالیاتی کشور، مالیات متعلق به واحدهای مسکونی خالی شناسایی شده هر سال را به همراه ایجاد امکان پرداخت الکترونیک مالیات تا پایان تیرماه سال بعد، ضمن ارسال پیامک برای مالک یا مالکان، در درگاه خدمات الکترونیک سازمان امور مالیاتی کشور یا کارپوشه هودیان به مالک یا مالکان اعلام خواهد نمود. در صورت عدم پرداخت مبلغ تعیین شده تا یک ماه بعد از اعلام سازمان، اوراق مطالبه در مهلت قانونی و به صورت سیستمی صادر و نسبت به ابلاغ آن به مالک یا مالکان حسب مقررات اقدام می شود. این امر مانع از اجرای حکم جز ۲ بند (ط) تبصره ۶ قانون بودجه سال ۱۴۰۰ کل کشور نخواهد بود.

دستورالعمل ۵۱۷ / ۱۴۰۰ / ۲۰۰ « مورخ ۰۶ / ۰۷ / ۱۴۰۰ »

موضوع: نحوه محاسبه مالیات واحدهای مسکونی خالی در اجرای حکم ماده ۵۴ مکرر قانون مالیات های مستقیم

۱۰) واحدهای مسکونی واقع در شهرهای زیر یکصد هزار نفر جمعیت و روستاهای کشور که به استناد سامانه ملی املاک و اسکان کشور در حکم واحد مسکونی خالی تلقی شده اند، مشمول جریمه ای معادل بیست درصد مالیات سال اول موضوع ماده ۵۴ مکرر قانون مذکور خواهند بود.

موضوع : نحوه محاسبه مالیات واحدهای مسکونی خالی در اجرای حکم ماده ۵۴ مکرر قانون مالیات های مستقیم

۱- ۱۰) با عنایت به بند ۲ تبصره ۸ ماده ۱۶۹ مکرر، در صورت عدم انجام به موقع تکالیف (هرگونه تغییر در محل اقامت یا خرید و فروش واحد تحت تملک خود)، به ازای هر ماه تاخیر، واحد مسکونی جدید، به صورت ماهیانه مشمول جریمه ای معادل مالیات سال اول ماده ۵۴ مکرر قانون مذکور (شش برابر مالیات اجاره آن ماه) می شود. بدیهی است این امر مانع از مطالبه و وصول مالیات و جرایم واحدهای مسکونی خالی حسب مورد موضوع ماده ۵۴ مکرر و تبصره ۸ ماده ۱۶۹ مکرر قانون مذکور نخواهد بود.

دستورالعمل ۵۱۷ / ۱۴۰۰ / ۲۰۰ « مورخ ۰۶ / ۰۷ / ۱۴۰۰ »

موضوع: نحوه محاسبه مالیات واحدهای مسکونی خالی در اجرای حکم ماده ۵۴ مکرر قانون مالیات های مستقیم

۲ - ۱۰) در موارد صدور برگ مطالبه مالیات و جرائم حسب مورد مفاد ماده ۱۹۱ قانون مالیات های مستقیم با رعایت سایر مقررات مربوط در خصوص جریمه موضوع ماده ۵۴ مکرر و تبصره ۸ ماده ۱۶۹ مکرر قانون مذکور علی‌الخصوص بند ۵ این دستورالعمل جاری می باشد.

دستورالعمل ۵۱۷ / ۱۴۰۰ / ۲۰۰ « مورخ ۰۶ / ۰۷ / ۱۴۰۰ »

موضوع : نحوه محاسبه مالیات واحدهای مسکونی خالی در اجرای حکم ماده ۵۴ مکرر قانون مالیات های مستقیم

۱۱) در یک سال شمسی برای تمام املاک مشمول مالیات خانه های مسکونی خالی هر شخص حقیقی یا حقوقی، یک برگ مطالبه صادر و تمام املاک، سهم مالکیت، ماخذ محاسبه مالیات، مالیات هر واحد و جمع مالیات مورد مطالبه در آن درج می شود.

۱۲) در مواردی که پس از صدور برگ مطالبه، اطلاعات جدیدی از مالکیت اشخاص حقیقی یا حقوقی بدست آید که موجب افزایش مالیات مطالبه شده قبلی شود، نسبت به مطالبه مالیات متعلقه اقدام خواهد شد.

موضوع : نحوه محاسبه مالیات واحدهای مسکونی خالی در اجرای حکم ماده ۵۴ مکرر قانون مالیات های مستقیم

(۱۳) در صورت عدم پرداخت مالیات در موعد مقرر، مالیات متعلق به موجب برگ مطالبه از مالک مطالبه خواهد شد. ابلاغ اوراق مطالبه، اعتراض به آن و مراحل دادرسی مالیاتی مربوط تابع مقررات قانون مالیات های مستقیم می باشد.

(۱۴) در صورت عدم پرداخت مالیات، مالیات متعلق به همراه جریمه موضوع ماده ۱۹۰ قانون مالیات های مستقیم در اجرای مقررات قانون مالیات های مستقیم از جمله فصل وصول مالیات یا در زمان تنظیم سند انتقال قطعی هر کدام مقدم باشد قابل وصول خواهد بود.

موضوع : نحوه محاسبه مالیات واحدهای مسکونی خالی در اجرای حکم ماده ۵۴ مکرر قانون مالیات های مستقیم

۱۵) با عنایت به قسمت اخیر ماده ۵۴ مکرر قانون مالیات های مستقیم، چنانچه حسب اعلام مرکز آمار ایران، واحدهای مسکونی موجود در هر شهر بالای یکصد هزار نفر جمعیت ۲۵ / ۱ برابر تعداد خانوارهای ساکن در آن شهر برسد، مشمول مالیات موضوع ماده مذکور نخواهد بود. این امر مانع از اعمال جریمه موضوع بند ۴ تبصره ۸ ماده ۱۶۹ مکرر قانون مذکور در صورت عدم ثبت و اعلام در سامانه ملی املاک و اسکان کشور نخواهد بود.

واحد مسکونی واقع در کلیه شهرهای زیر یکصد هزار جمعیت کشور

واحد که در یک سال مجموعاً ۱۲۰ روز و کمتر ساکن یا کاربر نداشته اند.

علاوه بر اقامتگاه اصلی هر خانوار میتواند یکی از واحدهای تحت تملک خود را در شهری غیر از شهر محل اقامت اصلی به عنوان اقامتگاه فرعی ثبت نماید.

در صورتی که اقامتگاه اصلی خانوار تحت تملک یکی از اعضای خانوار باشد خانوار می تواند حداکثر یک واحد دیگر از واحدهای خود را در همان شهر محل اقامت اصلی به عنوان اقامتگاه فرعی ثبت نماید.

واحدهای نوساز پس از ۱۲ ماه و در طرح پروژه های انبوه سازی پس از هجده ماه از زمان صدور گواهی اتمام عملیات

واحدهای مسکونی موقوفه که امکان اجاره آنها حسب وقف نامه وجود ندارد.

ثبت واحد مسکونی به عنوان اقامتگاه فرعی

دانشجویان طلاب دانش آموزان شاغلان و مبتلایان به بیماری های خاصی در صورت اقامت در شهری غیر از اقامتگاه اصلی و فرعی خانوار امکان ثبت یک واحد مسکونی دیگر را دارند.

واحد مسکونی محل اشتغال صاحبان صنوف مشاغل از جمله گردشگری و زیارتی موسسات یا شرکت های فعال که مجوز از دستگاه مربوطه دارند و ممنوعیتی برای فعالیت در واحد های مسکونی ندارند.

واحدهای مسکونی که مشمول مالیات خانه خالی نمی گردد.

جرایم

در صورت احراز تخلف مالک به نحوی که منجر به عدم تشخیص یا تشخیص غلط دارای خانه خالی گردد، مالک علاوه بر پرداخت مالیات مشمول جریمه ای **معادل مالیات متعلقه** می شود.

به ازای همراه تاخیر ثبت تغییر در محل اقامت با خرید فروش توسط مالک مشمول جریمه ای **معادل مالیات سال اول**

عدم ثبت اطلاعات توسط مالک و مستاجر واحدهای مسکونی در شهرهای زیر یکصد هزار جمعیت در سامانه ملی املاک و اسکان کشور جریمه ای **معادل بیست درصد** مالیات سال اول

جریمه تاخیر به ازای هر ماه **دو و نیم درصد** برای پرداخت های پس از مرداد ماه هر سال

ضرایب مالیاتی فوق برای کلیه اشخاص حقیقی و حقوقی که دارای بیش از پنج خانه خالی در هر سال باشند **دو برابر** اعمال می گردد

مالیات

سال اول
ماهانه شش برابر مالیات اجاره

سال دوم
ماهانه دوازده برابر مالیات اجاره

سال سوم
ماهانه هجده برابر مالیات اجاره

دوره جامع

قوانین و مقررات مالیاتی

مبحث دوم : مالیات بر خانه های لوکس و گران قیمت

مالیات خانه های لوکس و گران قیمت

مالیات لوکس نشین ها . . .

قوانین بودجه سنواتی

نکات مقدماتی مالیات بر خانه های لوکس و گران قیمت :

نکته ۱: مالیات خانه های لوکس و گران قیمت از ابتدای سال ۱۳۹۹ و به موجب احکام قوانین بودجه سنواتی اجرایی شده است.

نکته ۲: هر ساله املاک که ارزش آن تا مبلغ مصوب در قانون بودجه سنوات می باشد، معاف از مالیات و املاکی که ارزش آن ها بیشتر از مبلغ مذکور در قانون بودجه باشد، نسبت به مازاد آن مشمول مالیات خانه های لوکس و گران قیمت خواهند بود.

نکته ۳: ملاک تعیین ارزش املاک و سایر املاک موضوع این ماده قیمت گذاری سازمان امور مالیاتی بر مبنای آخرین ارزش معاملاتی موضوع ماده ۶۴ قانون مالیات های مستقیم می باشد.

بند « ح » تبصره ۱ قانون بودجه سال ۱۴۰۴ :

زمین‌های دارای کاربری مسکونی که ارزش روز آن‌ها که بر مبنای آخرین ارزش معاملاتی موضوع ماده ۶۴ قانون مالیات‌های مستقیم ارزش آن بیش از سیصد میلیارد (۳۰۰/۰۰۰/۰۰۰/۰۰۰) ریال باشد و زمین‌های فاقد اعیانی دارای کاربری اداری و تجاری و واحدهای مسکونی که ارزش روز آن‌ها که بر مبنای آخرین ارزش معاملاتی موضوع ماده ۶۴ قانون مالیات‌های مستقیم ارزش هر یک از آن‌ها بیش از پانصد میلیارد (۵۰۰/۰۰۰/۰۰۰/۰۰۰) ریال باشد، مازاد بر این مبلغ مشمول مالیات به میزان دو در هزار می‌شوند. این مالیات بر عهده شخصی است که در ابتدای سال ۱۴۰۴ مالک املاک فوق بوده است. سازمان ثبت اسناد و املاک کشور مکلف است اطلاعات مورد درخواست سازمان امور مالیاتی کشور در اجرای قوانین مالیاتی را به صورت برخط (آنلاین) در اختیار این سازمان قرار دهد.

بند « ح » تبصره ۱ قانون بودجه سال ۱۴۰۴ :

واحدهای مسکونی در حال ساخت، مشمول این مالیات نمی‌باشند. همچنین واحدهای مسکونی افرادی که مالک تنها یک واحد مسکونی هستند، مشروط به تداوم مالکیت در ده سال گذشته تا سقف دو برابر سقف فوق‌الذکر مشمول این مالیات نمی‌باشند. واحدهای مسکونی غیرمجاز تا زمان دریافت پروانه ساخت یا اجرای حکم کمیسیون‌های موضوع مواد ۹۹ و ۱۰۰ قانون شهرداری مصوب ۱۱ / ۴ / ۱۳۳۴ حسب مورد مشمول جریمه‌ای معادل دو برابر مالیات واحدهای مسکونی مجاز موضوع این بند می‌باشند که توسط سازمان امور مالیاتی دریافت می‌شود. پرداخت جریمه مزبور هیچگونه حق مکتسبه‌ای برای دارندگان واحدهای غیرمجاز ایجاد نخواهد نمود.

تمامی اشخاص حقیقی و حقوقی مکلفند با رعایت قوانین مالیاتی، مالیات سالانه مربوط به هر یک از زمین‌ها و واحدهای مسکونی تحت تملک خود و فرزندان کمتر از هجده سال و محجور تحت تکفل را حداکثر تا پایان بهمن سال ۱۴۰۴ پرداخت نمایند. ثبت نقل و انتقال املاکی که به موجب این بند برای آنها مالیات وضع گردیده است، قبل از پرداخت بدهی مالیاتی مورد انتقال شامل مالیات بر دارایی، نقل و انتقال قطعی و اجاره ممنوع است. متخلف از حکم این بند در پرداخت مالیات متعلقه مسؤولیت تضامنی دارد.

بند « ح » تبصره ۱ قانون بودجه سال ۱۴۰۴ :

مالیات تعیین شده در اجرای این بند قطعی است و اعتراض اشخاص مطابق قانون مالیات‌های مستقیم قابل رسیدگی است.

اجرای این حکم نافی دادخواهی اشخاص در مراجع قضائی نیست.

جدول مالیات خانه های لوکس و گران قیمت ۴ سال اخیر

| نرخ مالیات | حدنصاب مشمولیت | سال |
|---------------------------|-----------------|----------|
| یک در هزار تا پنج در هزار | ۱۰۰/۰۰۰/۰۰۰/۰۰۰ | سال ۱۳۹۹ |
| یک در هزار تا پنج در هزار | ۱۰۰/۰۰۰/۰۰۰/۰۰۰ | سال ۱۴۰۰ |
| دو در هزار | ۱۵۰/۰۰۰/۰۰۰/۰۰۰ | سال ۱۴۰۱ |
| دو در هزار | ۲۰۰/۰۰۰/۰۰۰/۰۰۰ | سال ۱۴۰۲ |
| دو در هزار | ۳۵۰/۰۰۰/۰۰۰/۰۰۰ | سال ۱۴۰۳ |
| دو در هزار | ۵۰۰/۰۰۰/۰۰۰/۰۰۰ | سال ۱۴۰۴ |

دوره جامع

قوانین و مقررات مالیاتی

پایان جلسه