

دوره جامع

قوانین و مقررات مالیاتی

جلسه ۵: مالیات بر درآمد اجاره

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

مالیات بر درآمد اجاره

مالیات اجاره، ساده و پرکاربرد . . .

باب سوم : مالیات بر درآمد

فصل اول : مالیات بر درآمد املاک

ماده ۵۲ تا ۵۸ قانون مالیات های مستقیم + ماده ۵۴ مکرر

۸ ماده قانونی، ۲ ماده حذف شده، ۶ ماده موثر

نکات مقدماتی مالیات بر درآمد اجاره :

نکته ۱: طبق ماده ۴۶۶ قانون مدنی : اجاره عقدی است که به موجب آن مستاجر ، مالک منافع عین مستاجر می شود.

نکته ۲: در قرارداد اجاره ممکن است موجر (اجاره دهنده) مالک مال باشد و در برخی موارد ممکن است مالک مال نباشد.

نکته ۳: هرگاه موجر (اجاره دهنده) مالک مال مورد اجاره نباشد، آن قرارداد اجاره را اجاره دست دوم می نامند.

نکته ۴: مقررات مالیات بر درآمد اجاره در قانون مالیات های مستقیم، صرفاً ناظر بر اجاره املاک می باشد.

تعاریف و مفاهیم مهم در مالیات بر درآمد اجاره

به شخصی که مال خود را اجاره می دهد، موجر می گویند.

موجر

۱

به شخصی که مالی را از شخص دیگر و با هدف استفاده از منافع آن اجاره می کند مستاجر می گویند.

مستاجر

۲

بها و ازایی که بابت اجاره توسط مستاجر نسبت به موجر تعهد می گردد را گویند.

مال الاجاره

۳

تعاریف و مفاهیم مهم در مالیات بر درآمد اجاره

به املاک و مستحقات بنا شده در آن املاک می گویند.

مستغلات

۴

حقی است که به موجب آن شخص می تواند از مالی که عین آن ملک دیگری است یا مالک خاصی ندارد، استفاده کند.

حق انتفاع

۵

ارتفاق، حقی است برای شخص، در ملک دیگری. به عبارت دیگر حق ارتفاق حقی است برای شخص که می تواند به موجب آن از ملک دیگری استفاده کند.

حق ارتفاق

۶

تعاریف و مفاهیم مهم در مالیات بر درآمد اجاره

واگذاری منافع ملک برای مدت زمان محدود به غیر را اجاره می نامند.

اجاره

۷

وقف به معنای حبس عین و تسبیل منفعت می باشد.
به عبارت دیگر وقف موجب از بین رفتن مالکیت شخص وقف کننده می شود و منافع آن در راه امور خدایسندانه هزینه می گردد.

وقف

۸

حبس به معنای نگهداری عین مال و عدم نقل و انتقال و تصرف در آن می باشد.
بدین گونه که منافع مال برای همیشه یا مدّتی معین در جهت خاصی یا برای عنوان یا شخص خاصی صرف گردد.

حبس

۹

تعاریف و مفاهیم مهم در مالیات بر درآمد اجاره

رهن تصرف یکی از انواع رهن است که مال مورد رهن بعد از اینکه به رهن گیرنده تحویل داده می شود ، در تصرف او می ماند و او از منافع مال مورد رهن می تواند استفاده کند .

رهن تصرف

۱۰

قرارداد اجاره ای که در آن اجاره دهنده مالک نباشد را می نامند.

اجاره دست
دوم

۱۱

مالیاتی که در آن پرداخت کننده وجه موظف است مالیات مربوط به مبلغ پرداختی را از مبلغ پرداختی کسر و در موعد مقرر به سازمان مالیاتی پرداخت نماید.

مالیات
تکلیفی

۱۲

تعاریف و مفاهیم مهم در مالیات بر درآمد اجاره

ارزش تعیین شده توسط سازمان مالیاتی برای املاک با
کاربری های مختلف در سراسر کشور

ارزش
معاملاتی

۱۳

ارزش اجاره املاک تعیین شده توسط سازمان مالیاتی برای
املاک با کاربری های مختلف در سراسر کشور

ارزش اجاری
املاک مشابه

۱۴

مبیع چیزی است که در ازای ثمن و بهای مشخصی، مورد
داد و ستد قرار گرفته است.

مبیع

۱۵

تعاریف و مفاهیم مهم در مالیات بر درآمد اجاره

بیع عبارت است از تعلیک عین به عوض معلوم.

بیع

۱۶

هرگاه فروشنده مال، در مدت معینی، تمام یا بخشی از ثمن یا بهای معامله را به مشتری پس بدهد، اختیار فسخ یا برهم زدن تمام یا بخشی از معامله را داشته باشد.

بیع شرط

۱۷

فروشنده در قرارداد بیع را با بیع می نامند.

با بیع

۱۸

ماده ۵۲ قانون مالیات های مستقیم :

درآمد شخص حقیقی یا حقوقی ناشی از واگذاری حقوق خود نسبت به املاک واقع در ایران پس از کسر معافیت های مقرر در این قانون مشمول مالیات بر درآمد املاک می باشد.

نکته ۱:

اجاره دهنده املاک می تواند شخص حقیقی یا شخص حقوقی باشد.

نکته ۲:

صرفا املاک واقع در ایران مشمول مالیات بر درآمد املاک می باشند و این مالیات قابل تسری به املاک واقع در خارج از کشور نمی باشد.

ماده ۵۳ قانون مالیات های مستقیم :

درآمد مشمول مالیات املاکی که به اجاره واگذار می گردد عبارت است از کل مال الاجاره، اعم از نقدی و غیر نقدی، پس از کسر بیست و پنج درصد (۲۵ %) بابت هزینه ها و استهلاکات و تعهدات مالک نسبت به مورد اجاره.

درآمد مشمول مالیات در مورد اجاره دست اول املاک مورد وقف یا حبس بر اساس این ماده محاسبه خواهد شد. در رهن تصرف، راهن طبق مقررات این فصل مشمول مالیات خواهد بود.

هرگاه موجر مالک نباشد، درآمد مشمول مالیات وی عبارت است از مابه التفاوت اجاره دریافتی و پرداختی بابت ملک مورد اجاره.

حکم این ماده در مورد خانه های سازمانی متعلق به اشخاص حقوقی در صورتی که مالیات آن ها طبق دفاتر قانونی تشخیص شود جاری نخواهد بود.

ماده ۵۳ قانون مالیات های مستقیم :

درآمد مشمول مالیات اجاره در قرارداد اجاره دست اول

=

مال الاجاره

×

٪ ۷۵

ماده ۵۳ قانون مالیات های مستقیم :

درآمد مشمول مالیات اجاره در قرارداد اجاره دست دوم

=

مال الاجاره دریافتی

-

مال الاجاره پرداختی

ماده ۵۳ قانون مالیات های مستقیم :

تبصره ۱:

محل سکونت پدر یا مادر یا همسر یا فرزند یا اجداد و همچنین محل سکونت افراد تحت تکفل مالک اجاری تلقی نمی شود مگر اینکه به موجب اسناد و مدارک ثابت گردد که اجاره پرداخت می شود. 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.

تبصره ۲:

املاکی که مجاناً در اختیار سازمان ها و موسسات موضوع ماده ۲ این قانون قرار می گیرد غیر اجاری تلقی می شود.

ماده ۵۳ قانون مالیات های مستقیم :

به شرط
مجانی
بودن

برای هر
بند یک
ملک

به شرط
مجانی
بودن

- ۱ - پدر
- ۲ - مادر
- ۳ - همسر
- ۴ - فرزند
- ۵ - اجداد
- ۶ - افراد تحت تکفل

۱ - محل سکونت

- ۲ - املاکی که مجاناً در اختیار سازمان ها و نهاد های ماده ۲ ق.م.م.م قرار می گیرد

املاکی که غیر اجاری تلقی می گردند

بند ۵ دستورالعمل ۵۲۴ / ۹۹ / ۲۰۰ « مورخ ۰۲ / ۱۲ / ۱۳۹۹ »

تعیین درآمد مشمول مالیات املاکی که در مناطق آزاد تجاری به اجاره واگذار شده است، تابع قوانین مالیاتی مربوط به مناطق مذکور می‌باشد و مالکانی که املاک ایشان در مناطق مذکور واقع شده باشد در صورت اخذ مجوز فعالیت از سازمان مناطق آزاد تجاری - صنعتی جمهوری اسلامی ایران ذی‌ربط و ارائه اظهارنامه مالیاتی در موعد مقرر، مشمول معافیت مالیاتی موضوع ماده ۱۳ قانون چگونگی اداره مناطق آزاد تجاری - صنعتی جمهوری اسلامی ایران مصوب ۰۷ / ۰۶ / ۱۳۷۲ و اصلاحات بعدی آن خواهند بود.

ماده ۵۳ قانون مالیات های مستقیم :

تبصره ۳ :

از نظر مالیات بر درآمد اجاره املاک هر واحد آپارتمان یک مستقل محسوب می شود.

تبصره ۴ :

در مورد املاکی که با اثاثه یا ماشین آلات به اجاره واگذار می شود، درآمد ناشی از اجاره اثاثه و ماشین آلات نیز جزء درآمد ملک محسوب و مشمول مالیات این فصل می شود.

تبصره ۵ :

مستحدثاتی که طبق قرارداد از طرف مستأجر در عین مستأجره به نفع موجر ایجاد می شود، بر اساس ارزش معاملاتی روز تحویل مستحدثه به موجر تقویم و پنجاه درصد (۵۰ %) آن جزء درآمد مشمول مالیات اجاره سال تحویل محسوب می گردد.

ماده ۵۳ قانون مالیات های مستقیم :

تبصره ۶:

هزینه هایی که به موجب قانون یا قرارداد به عهده مالک است و از طرف مستأجر انجام می شود و همچنین مخارجی که به موجب قرارداد انجام آن از طرف مستأجر تقبل شده در صورتی که عرفاً به عهده مالک باشد، به بهای روز انجام هزینه تقویم و به عنوان مال الاجاره غیر نقدی به جمع اجاره بهای سال انجام هزینه اضافه می شود.

تبصره ۷:

در صورتی که مالک اعیان احداث شده در عرصه استیجاری ملک را کلاً یا جزئاً به اجاره واگذار نماید، مبلغ اجاره پرداختی بابت عرصه به نسبت مورد اجاره از مال الاجاره دریافتی کسر و مازاد طبق مقررات صدر این ماده مشمول مالیات خواهد بود.

ماده ۵۳ قانون مالیات های مستقیم :

تبصره ۸ :

در صورتی که مالک محل سکونت خود را بفروشد و در سند انتقال بدون اجاره بها مهلتی برای تخلیه ملک داده شود، در مدتی که محل سکونت انتقال دهنده می باشد تا شش ماه و در بیع شرط مادام که طبق شرایط معامله مبیع در اختیار بایع شرطی است، اجاری تلقی نمی شود مگر این که به موجب اسناد و مدارک ثابت گردد که اجاره پرداخت می شود.

ماده ۵۳ قانون مالیات های مستقیم :

تبصره ۹:

وزارتخانه‌ها، موسسات و شرکت های دولتی و دستگاه هایی که تمام یا قسمتی از بودجه آن ها به وسیله دولت تأمین می شود، نهادهای انقلاب اسلامی، شهرداری ها و شرکت ها و موسسات وابسته به آن ها و همچنین سایر اشخاص حقوقی مکلفاند مالیات موضوع این فصل را از مال الاجاره هایی که پرداخت می کنند کسر و تا پایان ماه بعد به اداره امور مالیاتی محل وقوع ملک پرداخت و رسید آن را به موجر تسلیم نمایند.

ماده ۵۳ قانون مالیات های مستقیم :

موجر
حقیقی / حقوقی

مال الاجاره = ۱۰۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال



مالیات اجاره = ۱۸/۷۵۰/۰۰۰ ریال

مستاجر
حقوقی

پرداخت مبلغ ۱۸/۷۵۰/۰۰۰ ریال به سازمان مالیاتی تا پایان ماه بعد از پرداخت مال الاجاره

پرداخت مبلغ ۸۱/۲۵۰/۰۰۰ ریال به موجر + تسلیم رسید پرداخت مالیات تکلیفی به موجر

بند ۴ دستورالعمل ۵۲۴ / ۹۹ / ۲۰۰ « مورخ ۰۲ / ۱۲ / ۱۳۹۹ »

با عنایت به مفاد بند ۵ بخشنامه شماره ۲۰۱ - ۶۲۴۷ / ۱۳۰۴ مورخ ۱۵ / ۱۱ / ۱۳۸۲، اجاره بهای دریافتی اشخاص موضوع ماده ۲ قانون مالیات‌های مستقیم به منزله فعالیت اقتصادی موضوع تبصره ۲ ماده ۲ قانون مزبور، مشمول مالیات قلمداد نمی‌شود بنابراین مال الاجاره دریافتی اشخاص موضوع ماده مذکور مشمول مالیات بر درآمد اجاره نبوده و چنانچه اشخاص موضوع صدر تبصره ۹ ماده ۵۳ قانون مزبور، مال الاجاره‌ای به اشخاص موضوع ماده ۲ قانون مالیات‌های مستقیم پرداخت نمایند، به دلیل عدم شمول مالیات نسبت به مال الاجاره دریافتی اشخاص اخیرالذکر، کسر مالیات تکلیفی موضوع تبصره ۹ ماده ۵۳ قانون یاد شده توسط مستاجرین از مال الاجاره پرداختی به آنان فاقد موضوعیت می‌باشد.

مال الاجاره دریافتی اشخاص موضوع ماده ۲ قانون مالیات های مستقیم به منزله فعالیت اقتصادی موضوع تبصره ۲ ماده ۲ قانون مزبور، مشمول مالیات قلمداد نمی گردد، بنابراین اجاره دریافتی اشخاص موضوع ماده مذکور مشمول مالیات بردرآمد اجاره نمی باشد.

لذا چنانچه اشخاص مذکور در صدر تبصره ۹ قانون مزبور، مال الاجاره ای به اشخاص موضوع ماده ۲ قانون مالیات های مستقیم پرداخت می نمایند، به دلیل عدم شمول مالیات به مال الاجاره دریافتی اشخاص مذکور، کسر مالیات تکلیفی موضوع تبصره ۹ ماده ۵۳ قانون یادشده از مال الاجاره پرداختی به آنان موضوعیت نخواهد داشت و مشمول کسر مالیات تکلیفی یادشده نمی باشد.

ماده ۵۳ قانون مالیات های مستقیم :

۱- مستاجر شخص حقیقی باشد

۲- موجر جزو اشخاص موضوع ماده ۲ ق.م.م.م باشد

۳- مبلغ ودیعه پرداختی

مواردی که نیاز به کسر مالیات تکلیفی
اجاره (موضوع تبصره ۹ ماده ۵۳) ندارند

حل مثال ۱ :

حل مثال ۲ :

حل مثال ۲ :

.

حل مثال ۲ :

ماده ۵۳ قانون مالیات های مستقیم :

تبصره ۱:

واحدهای مسکونی متعلق به شرکت های سازنده مسکن که قبل از انتقال قطعی و طبق اسناد و مدارک مثبت به موجب قرارداد واگذار می گردد مادام که در تصرف خریدار می باشد، در مدت مذکور اجاری تلقی نمی شود و از لحاظ مالیاتی با خریدار مانند مالک رفتار خواهد شد مشروط بر این که مالیات نقل و انتقال قطعی موضوع ماده ۵۹ این قانون به مأخذ تاریخ تصرف پرداخت شده باشد.

ماده ۵۳ قانون مالیات های مستقیم :

تبصره ۱۱ :

مالکان مجتمع های مسکونی دارای بیش از سه واحد استیجاری که با رعایت الگوی مصرف مسکن بنا به اعلام وزارت راه و شهرسازی ساخته شده یا می شوند در طول مدت اجاره از صد در صد (۱۰۰ %) مالیات بر درآمد املاک اجاری معاف می باشد در غیر این صورت درآمد هر شخص ناشی از اجاره واحد یا واحدهای مسکونی در تهران تا مجموع یکصد و پنجاه متر مربع زیربنای مفید و در سایر نقاط تا مجموع دویست متر مربع زیربنای مفید از مالیات بر درآمد ناشی از اجاره املاک معاف می باشد.

ماده ۵۳ قانون مالیات های مستقیم :

الگوی مصرف مسکن طبق مصوبه شماره ۱۳۴۳۰ مورخ ۰۲ / ۰۹ / ۱۳۷۳ وزارت مسکن و شهرسازی :

- ۱ (شهرهای تهران، اصفهان، مشهد، شیراز، تبریز با جمعیت بالای یک میلیون نفر ۷۵ متر مربع
- ۲ (شهرهای بزرگ میانی با جمعیت بالای ۲۰۰ هزار نفر و کمتر از یک میلیون نفر ۱۰۰ متر مربع
- ۳ (شهرهای اقماری در توسعه های جدید ۱۰۰ متر مربع
- ۴ (واحدهای احداثی در روستاها ۸۰ متر مربع

ماده ۵۴ قانون مالیات های مستقیم :

درآمد اجاره بر اساس قرارداد اعم از رسمی یا عادی مبنای تشخیص مالیات قرار می‌گیرد و در مواردی که قرارداد وجود نداشته باشد یا از ارائه آن خودداری گردد و یا مبلغ مندرج در آن کمتر از هشتاد درصد (۸۰ %) ارقام مندرج در جدول املاک مشابه تعیین و اعلام شده توسط سازمان امور مالیاتی کشور باشد و نیز در مورد ماده ۵۴ مکرر این قانون، میزان اجاره بها بر اساس جدول اجاره املاک مشابه تعیین خواهد شد.

ماده ۵۴ قانون مالیات های مستقیم :

۱ - بر اساس مالاچاره پرداختی

۲ - بر اساس مبالغ جدول ارزش اجاری املاک مشابه

روش های تعیین درآمد مشمول مالیات اچاره

ماده ۵۴ قانون مالیات های مستقیم :

۱ - عدم وجود قرارداد اجاره

۲ - عدم ارایه قرارداد اجاره به اداره امور مالیاتی

۳ - مبلغ اجاره کمتر از ۸۰٪ مبالغ جدول ارزش اجاری املاک مشابه

۴ - رهن کامل و مالاچاره صفر

۵ - در محاسبه مالیات خانه های خالی

موارد استفاده از مبالغ مندرج در جدول ارزش
اجاری املاک مشابه برای تعیین درآمد
مشمول مالیات اجاره

ماده ۵۴ قانون مالیات های مستقیم :

تبصره ۱:

در صورتی که مستأجر جزء مشمولان تبصره ۹ ماده ۵۳ این قانون باشد، اجاره پرداختی مستأجر ملاک تعیین درآمد مشمول مالیات اجاره خواهد بود.

تبصره ۲:

چنانچه بر اساس اسناد و مدارک مثبت معلوم شود اجاره ملک بیش از مبلغی است که مأخذ تشخیص درآمد مشمول مالیات قرار گرفته است، مالیات مابه التفاوت طبق مقررات این قانون قابل مطالبه و در صورت اعتراض هودی، پرونده قابل رسیدگی در مراجع حل اختلاف موضوع این قانون خواهد بود.

بند ۳ دستورالعمل ۵۲۴ / ۹۹ / ۲۰۰ « مورخ ۰۲ / ۱۲ / ۱۳۹۹ »

مستقیم با عنایت به نظر اکثریت اعضای محترم شورای عالی مالیاتی در صورتجلسه شماره ۷ - ۲۰۱ مورخ ۲۴ / ۰۴ / ۱۳۹۹ که طی بخشنامه شماره ۴۶ / ۹۹ / ۲۰۰ مورخ ۱۳۹۹ / ۰۵ / ۰۷ ابلاغ شده است، در صورتی که قرار داد اجاره املاک صرفاً مبتنی بر اجاره بهای پرداختی تنظیم شده باشد و مستاجر نیز جزء مشمولان تبصره ۹ ماده ۵۳ این قانون باشد، فارغ از میزان اجاره بها و نوع قرارداد اجاره تنظیمی اعم از رسمی یا عادی، اجاره پرداختی مستاجر ملاک تعیین درآمد مشمول مالیات اجاره موجر خواهد بود و در قراردادهای اجاره املاک که علاوه بر اجاره بهای قابل پرداخت مبلغی تحت عنوان ودیعه، رهن یا قرض الحسنه توسط مستاجر به مالک پرداخت می‌شود، چنانچه مبلغ اجاره بهای پرداختی توسط مستاجر کمتر از هشتاد درصد (۸۰ %) میزان اجاره‌بهای محاسبه شده بر اساس جدول اجاره املاک مشابه باشد و همچنین در قراردادهای اجاره املاک که به صورت رهن تصرف و بدون پرداخت مال‌الاجاره منعقد شده است، درآمد مشمول مالیات موجر بر اساس ارقام مندرج در جدول اجاره املاک مشابه محاسبه خواهد شد.

ماده ۵۴ قانون مالیات های مستقیم :

تبصره ۳ :

در مواردی که درآمد اجاره واقعی کمتر از درآمد تعیین شده طبق مقررات این ماده باشد و مالیات تعیین شده مورد اعتراض مودی باشد، در این صورت پرونده قابل رسیدگی در مراجع حل اختلاف مالیاتی موضوع این قانون خواهد بود.

ماده ۵۵ قانون مالیات های مستقیم :

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 مال الاجاره‌ای 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 مال الاجاره دریافتی او کسر خواهد شد.

جز « الف » بند ۳ بخشنامه ۱۳۵۳۰ « مورخ ۲۷ / ۰۷ / ۱۳۸۴ »

الف) با توجه به صراحت این ماده پرداختی مودی اعم از آن که به موجب سند رسمی صورت گیرد و یا قرارداد عادی، مورد قبول بوده و مبالغ مندرج در همین مدارک به شرط احراز واقعیت قابل کسر از مال الاجاره دریافتی خواهد بود، اما درباره ملک واگذاری متعلق به خود مودی، در صورت عدم ارائه سند رسمی، ارزش تقویمی وفق تبصره ۲ ماده ۵۴ ماخذ محاسبه قرار خواهد گرفت.

جز « ب » بند ۳ بخشنامه ۱۳۵۳۰ « مورخ ۲۷ / ۰۷ / ۱۳۸۴ »

ب (حکم ماده ۵۵ به هیچ وجه املاک غیر مسکونی را شامل نمی شود، اما چنانچه خانه یا آپارتمان واگذاری مودی بعد از عقد اجاره توسط مستاجر بدون توافق و دخالت موجر به عنوان محل کسب و کار و غیره مورد استفاده واقع شود، این امر موجب تضییع حق مودی موصوف از حیث لزوم کسر اجاره پرداختی از دریافتی نخواهد بود.

ماده ۵۶ قانون مالیات های مستقیم :

ماده ۵۶ قانون مالیات های مستقیم به موجب اصلاحیه مورخ ۲۷ / ۱۱ / ۱۳۸۰ قانون مالیات های مستقیم حذف شده است.

ماده ۵۷ قانون مالیات های مستقیم :

در مورد شخص حقیقی که هیچ‌گونه درآمدی ندارد تا میزان معافیت مالیاتی درآمد حقوق موضوع ماده ۸۴ این قانون از درآمد مشمول مالیات سالانه مستغلات از مالیات معاف و مازاد طبق مقررات این فصل مشمول مالیات می باشد. مشمولان این ماده باید اظهارنامه مخصوصی طبق نمونه ای که از طرف سازمان امور مالیاتی کشور تهیه خواهد شد به اداره امور مالیاتی محل وقوع ملک تسلیم و اعلام نمایند که هیچ‌گونه درآمد دیگری ندارند. اداره امور مالیاتی مربوط باید خلاصه مندرجات اظهارنامه مودی را به اداره امور مالیاتی محل سکونت مودی ارسال دارد و در صورتی که ثابت شود اظهارنامه مودی خلاف واقع است مالیات متعلق به اضافه یک برابر آن به عنوان جریمه وصول خواهد شد.

در اجرای حکم این ماده حقوق بازنشستگی و وظیفه دریافتی و جوایز و سود ناشی از سپرده‌های بانکی درآمد تلقی نخواهد شد.

ماده ۵۷ قانون مالیات های مستقیم :

تبصره ۱:

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

تبصره ۲:

در صورتی که سایر درآمدهای مشمول مالیات ماهانه مودی کمتر از مبلغ مذکور در این ماده باشد، آن مقدار از درآمد مشمول مالیات اجاره املاک که با سایر درآمدهای مودی بالغ بر مبلغ فوق باشد معاف و مازاد طبق مقررات این فصل مشمول مالیات خواهد بود.

نکات ماده ۵۷ :

نکته ۱ :

اگرچه به موجب ماده ۵۷ ق.م.م.م میزان معافیت موضوع این ماده معادل ماده ۸۴ ق.م.م.م (معافیت مالیات حقوق) می باشد.

اما هر ساله در قانون بودجه برای معافیت موضوع ماده ۵۷ ق.م.م.م مبلغ معافیت کمتری نسبت به مبلغ معافیت موضوع ماده ۸۴ ق.م.م.م تعیین می گردد.

نکته ۲ :

مبلغ معافیت موضوع ماده ۵۷ ق.م.م.م در سنوات اخیر به شرح ذیل می باشد :

سال ۱۴۰۰ = ۳۶ / ۰۰۰ / ۰۰۰ تومان

سال ۱۳۹۹ = ۲۸ / ۸۰۰ / ۰۰۰ تومان

سال ۱۳۹۸ = ۲۵ / ۸۰۰ / ۰۰۰ تومان

سال ۱۳۹۷ = ۲۱ / ۶۰۰ / ۰۰۰ تومان

سال ۱۴۰۴ = ۲۰۰ / ۰۰۰ / ۰۰۰ تومان

سال ۱۴۰۳ = ۷۵ / ۰۰۰ / ۰۰۰ تومان

سال ۱۴۰۲ = ۴۸ / ۰۰۰ / ۰۰۰ تومان

سال ۱۴۰۱ = ۳۹ / ۶۰۰ / ۰۰۰ تومان

بخشنامه ۵۴۰۸ « مورخ ۵ / ۰۲ / ۱۴۰۰ »

به موجب دادنامه شماره ۱۸۰۴ و ۱۸۰۵ مورخ ۱۸ / ۱۱ / ۱۳۹۹ هیئت عمومی دیوان عدالت اداری مهلت تسلیم اظهارنامه موضوع ماده ۵۷ ق.م.م.ق مطابق ماده ۸۰ ق.م.م.ق حداکثر تا پایان تیر ماه سال بعد می باشد.

جز « الف » بند ۴ بخشنامه ۱۳۵۳۰ « مورخ ۲۷ / ۰۷ / ۱۳۸۴ »

الف (درآمد مندرج در این ماده هر نوع درآمد اعم از مشمول یا غیر مشمول مالیات را شامل می شود، بنابراین مالک ملک استجاری چنانچه از منابعی مانند کشاورزی یا از محل واگذاری املاک مشمول تبصره ۱ ماده ۵۳ این قانون نیز کسب درآمد نماید، نمی تواند از معافیت موضوع ۵۷ برخوردار شود، مگر آنکه درآمدهای حاصله کمتر از حد معافیت موضوع ماده ۸۴ باشد که در این صورت مقررات تبصره ۲ ماده ۵۷ در حق او اعمال خواهد شد.

ماده ۵۸ قانون مالیات های مستقیم :

ماده ۵۸ قانون مالیات های مستقیم به موجب اصلاحیه مورخ ۲۷ / ۱۱ / ۱۳۸۰ قانون مالیات های مستقیم حذف شده است.

مثال ۳ :

آقای در تاریخ ۱۵ / ۰۲ / ۱۴۰۳ یک واحد آپارتمان اداری را از آقای کریمی اجاره نموده است.

تاریخ پایان قرارداد ۱۴ / ۰۲ / ۱۴۰۴ می باشد.

مبلغ ودیعه پرداختی ۰۰۰ / ۰۰۰ / ۰۰۰ ریال و اجاره پرداختی ماهیانه معادل ۰۰۰ / ۰۰۰ / ۵۰۰ ریال می باشد. همچنین لازم به ذکر است آقای ماهیانه مبلغ ۰۰۰ / ۰۰۰ / ۳۰۰ ریال را به عنوان اجاره محل سکونت خود پرداخت می نماید.

مطلوب است :

الف) محاسبه ی مالیات تکلیفی اجاره ماهیانه

ب) جمع مالیات بر درآمد اجاره آقای کریمی در سال ۱۴۰۳

مثال ۳ :

مثال ۳:

مثال ۳ :

دوره جامع

قوانین و مقررات مالیاتی

پایان جلسه ۵