

مالیات اجاره املاک چگونه محاسبه می‌شود؟ معافیت‌ها و جرایم

مالیات بر درآمد املاک یکی از موضوعات مهم برای مالکان، موجران، شرکت‌ها و سازمان‌هایی است که از اجاره، واگذاری یا نقل و انتقال ملک درآمد کسب می‌کنند. بسیاری از افراد تصور می‌کنند دریافت اجاره‌بها فقط یک درآمد شخصی یا سازمانی است، در حالی که این درآمد در شرایط مشخص مشمول مالیات می‌شود و باید طبق قانون محاسبه، اظهار و پرداخت شود.

این مالیات فقط به اجاره ملک محدود نمی‌شود و می‌تواند مواردی مثل نقل و انتقال ملک، واگذاری سرقفلی، درآمد مستغلات خالی و ساخت و فروش املاک را هم شامل شود. از طرف دیگر، قانون برای برخی املاک و اشخاص شرایط معافیت در نظر گرفته است؛ بنابراین شناخت دقیق مشمولان، معافیت‌ها، نرخ‌ها و مهلت ارسال اظهارنامه اهمیت زیادی دارد.

در این مقاله بررسی می‌کنیم مالیات بر درآمد املاک چیست، چه انواعی دارد، چگونه محاسبه می‌شود، چه کسانی از پرداخت آن معاف هستند و عدم ارسال اظهارنامه یا پرداخت مالیات چه جرایمی به دنبال دارد. همچنین به نقش نرم‌افزارهای مالی در ثبت، کنترل و مدیریت دقیق اطلاعات مالیاتی املاک اشاره می‌کنیم.

مالیات بر درآمد املاک چیست؟

مالیات بر درآمد املاک نوعی مالیات مستقیم است که به درآمد حاصل از اجاره، واگذاری یا بهره‌برداری از ملک تعلق می‌گیرد. به زبان ساده، اگر شخص حقیقی یا حقوقی از طریق اجاره دادن ملک، واگذاری حق استفاده، سرقفلی یا سایر روش‌های مرتبط با املاک درآمد کسب کند، ممکن است طبق قانون مشمول پرداخت مالیات شود.

در مالیات اجاره، معمولاً موجر یا مالک ملک مسئول پرداخت مالیات است و باید درآمد حاصل از اجاره را در موعد مقرر به سازمان امور مالیاتی اعلام کند. البته میزان مالیات به عواملی مثل مبلغ اجاره، نوع مالکیت، حقیقی یا حقوقی بودن مالک، معافیت‌های قانونی و نوع استفاده از ملک بستگی دارد. شناخت این مالیات برای مالکان، شرکت‌ها و واحدهای مالی اهمیت زیادی دارد؛ چون ثبت دقیق قراردادهای درآمدی اجاره و مهلت‌های مالیاتی می‌تواند از جریمه، مغایرت مالی و مشکلات حسابرسی جلوگیری کند.



چه کسانی باید مالیات املاک پرداخت کنند؟

هر شخص حقیقی یا حقوقی که از ملک خود درآمد کسب کند، در صورت مشمول بودن طبق قانون باید مالیات مربوط به آن را پرداخت کند. این افراد می‌توانند شامل مالکان شخصی، شرکت‌ها، سازمان‌ها، موجران، سازندگان یا اشخاصی باشند که از واگذاری حق استفاده یا سرقتی درآمد دارند.

برای مثال، اگر یک شرکت بخشی از ساختمان خود را به شرکت دیگری اجاره دهد، درآمد حاصل از این اجاره می‌تواند مشمول مالیات بر درآمد املاک باشد. همچنین اگر شخصی مالک چند واحد مسکونی یا تجاری باشد و از اجاره آن‌ها درآمد کسب کند، باید وضعیت مالیاتی این درآمد را بررسی و در صورت مشمول بودن، اظهارنامه

مربوطه را ارسال کند.

انواع مالیات

مالیات بر درآمد املاک فقط به اجاره ملک محدود نمی‌شود. هر نوع درآمدی که از مالکیت، واگذاری یا استفاده اقتصادی از ملک ایجاد شود، می‌تواند در گروه مالیات‌های مرتبط با املاک قرار بگیرد. البته نحوه محاسبه و شرایط هرکدام متفاوت است و باید بر اساس قانون بررسی شود.

نوع مالیات املاک

مالیات بر درآمد اجاره ملک

مالیات نقل و انتقال ملک

مالیات واگذاری سرقفلی

مالیات خانه‌ها و مستغلات خالی

مالیات ساخت و فروش ملک

مربوط به چه چیزی است؟

درآمد حاصل از اجاره دادن ملک به شخص یا شرکت دیگر

درآمد یا ارزش ناشی از فروش و انتقال مالکیت ملک

درآمد حاصل از واگذاری حق کسب و پیشه یا سرقفلی

املاک مسکونی بدون استفاده طبق شرایط تعیین شده در قانون

درآمد حاصل از ساخت، فروش یا فعالیت‌های ساختمانی مشمول مالیات

از بین این موارد، مالیات بر درآمد اجاره یکی از رایج‌ترین انواع مالیات املاک است؛ چون بسیاری از اشخاص و شرکت‌ها از طریق اجاره دادن واحدهای مسکونی، اداری، تجاری یا انبارها درآمد کسب می‌کنند.

در طراحی نرم افزارهای مختلف در [راهکار مالی دیدگاه](#) شرایطی در نظر گرفته شده است که از جنبه‌های گوناگون و بخش‌های مختلف به امور مالی و

حسابداری رسیدگی شود.

کلیک کنید

برای دریافت دموی نرم افزارهای مالی



چارگون
chargoon.com

قوانین مالیات بر درآمد املاک

بر اساس قوانین حاکم بر کشور تمامی اشخاص حقیقی و حقوقی که ملک شخصی دارند و از طریق آن کسب درآمد می‌کنند، مشمول مالیات بر درآمد املاک هستند. از ماده 52 تا 57 قانون مالیات‌های مستقیم به شرح قوانین این دسته از مالیات‌ها می‌پردازد که در ادامه خلاصه‌ای از این قوانین آورده می‌شود.

- **ماده 52:** به تعیین وضعیت مشمولین مالیات اختصاص داده شده است و تمامی افراد حقیقی و حقوقی صاحب ملک در ایران را مشمول این قانون می‌داند که پس از واگذاری و کسر معافیت‌های معین شده ملزم به پرداخت مالیات هستند.
- **ماده 53:** به شرایط مالیات اجاره املاک می‌پردازد و در تبصره‌های خود شرایط املاک غیراجاری، مالیات هر واحد آپارتمان، اجاره ملک با وسایل و ماشین‌آلات، محاسبه میزان مالیات، شرایط افزایش ارزش ملک اجاره‌ای و چگونگی پرداخت مالیات در شرایط مختلف پرداخته است.
- **ماده 54:** قانون مالیات بر درآمد املاک به معرفی و شرایط سند اختصاص یافته است.
- **ماده 55:** محاسبه مالیات در شرایطی را توضیح داده است که صاحب ملک خود در محل دیگری ملکی را برای سکونت اجاره کرده باشد.
- **ماده 57:** قانون مالیات بر درآمد املاک، شرایط دریافت مالیات از مشمولین حقیقی که هیچ‌گونه درآمدی ندارند را توضیح می‌دهد. در محاسبه این مالیات برای افراد مختلف حقوق بازنشستگی، جوایز و سود سپرده‌های بانکی به عنوان درآمد افراد تلقی نمی‌شوند و در محاسبه مالیات نقشی ندارند. همچنین فرزندان کم‌سن تحت سرپرستی پدر نیز معاف از پرداخت مالیات هستند.

 درخواست دمو

مدیریت املاک و مستغلات را با یک نرم‌افزار یکپارچه، سریع‌تر و حرفه‌ای‌تر پیش ببرید

شرایط معافیت از مالیات بر درآمد املاک

در ماده 53 آمده است که اگر یک ملک در اختیار افراد تحت تکفل مالک باشند از پرداخت مالیات معاف خواهد بود. این افراد شامل والدین، همسر و فرزندان و موارد خاص دیگر می‌شود. اما در صورتی که مالک بابت ملک خود اجاره‌بها دریافت کند، باید مالیات آن را بپردازد و عدم پرداخت مالیات شامل جریمه نیز خواهد شد.

• در شرایطی که ملک متعلق به افراد کم‌سن تحت تکفل پدر باشند، پرداخت مالیات صورت نمی‌پذیرد.

• املاک و منازل مسکونی کمتر از 150 متر مربع در تهران و املاک کمتر از 200 متر مربع در شهرهای دیگر مشمول مالیات بر درآمد املاک نیستند.

• مجتمع‌های مسکونی دارای بیشتر از 3 واحد استیجاری به اندازه صد درصد از معافیت مالیاتی برخوردارند.

• افرادی که به‌جز عایدی حاصل از اجاره ملک درآمد دیگری ندارند نیز از پرداخت مالیات معاف می‌شوند.

• حدودی برای شرایط مختلف وجود دارد که توسط سازمان امور مالیاتی مشخص می‌شوند.

مالیات اجاره ملک چگونه محاسبه می‌شود؟

برای محاسبه مالیات اجاره ملک، ابتدا باید کل مبلغ اجاره سالانه مشخص شود. سپس معمولاً بخشی از این مبلغ بابت هزینه‌ها، استهلاک و تعهدات مالک کسر می‌شود و باقی‌مانده به‌عنوان درآمد مشمول مالیات در نظر گرفته خواهد شد.

در بسیاری از موارد، ۷۵ درصد از کل اجاره سالانه مبنای محاسبه مالیات قرار می‌گیرد؛ چون ۲۵ درصد آن بابت هزینه‌ها و استهلاک مالک کسر می‌شود. بعد از مشخص شدن درآمد مشمول مالیات، نرخ مالیات بر اساس حقیقی یا حقوقی بودن مالک محاسبه می‌شود.

فرمول محاسبه مالیات اجاره

درآمد مشمول مالیات اجاره = کل اجاره سالانه \times ۷۵٪

برای مثال، اگر مالک در طول یک سال ۶۰۰ میلیون تومان اجاره دریافت کند، ابتدا ۲۵ درصد این مبلغ، یعنی ۱۵۰ میلیون تومان، بابت هزینه‌ها و استهلاک کسر می‌شود. بنابراین درآمد مشمول مالیات برابر با ۴۵۰ میلیون تومان خواهد بود.

$$۶۰۰,۰۰۰,۰۰۰ \times ۷۵\% = ۴۵۰,۰۰۰,۰۰۰$$

پس مالیات نهایی بر اساس این مبلغ و با توجه به نوع مالک محاسبه می‌شود.

مثال محاسبه مالیات اجاره

فرض کنید یک شخص حقیقی ملکی را ماهانه ۵۰ میلیون تومان اجاره داده است. مجموع اجاره سالانه این ملک برابر با ۶۰۰ میلیون تومان خواهد بود. در مرحله اول، ۲۵ درصد از این مبلغ بابت هزینه‌ها و استهلاک کسر می‌شود و ۷۵ درصد باقی‌مانده، یعنی ۴۵۰ میلیون تومان، درآمد مشمول مالیات محسوب می‌شود.

در مرحله بعد، مالیات این مبلغ بر اساس نرخ‌های قانونی مربوط به اشخاص حقیقی محاسبه خواهد شد. اگر مالک شخص حقوقی باشد، نحوه محاسبه می‌تواند بر اساس نرخ مالیات اشخاص حقوقی انجام شود. به همین دلیل، نوع مالکیت در محاسبه مالیات اجاره اهمیت زیادی دارد.



نرخ مالیات بر درآمد املاک چقدر است؟

نرخ مالیات بر درآمد املاک به نوع درآمد، نوع مالک و شرایط قانونی بستگی دارد. در مالیات اجاره، اگر مالک شخص حقیقی باشد، مالیات معمولاً طبق نرخ‌های پلکانی ماده ۱۳۱ قانون مالیات‌های مستقیم محاسبه می‌شود. یعنی هرچه درآمد مشمول مالیات بیشتر باشد، نرخ مالیات نیز در پله‌های مشخص افزایش پیدا می‌کند.

اما اگر مالک شخص حقوقی باشد، درآمد اجاره معمولاً در چارچوب مالیات اشخاص حقوقی محاسبه می‌شود. به همین دلیل، شرکت‌ها و سازمان‌هایی که از محل اجاره املاک درآمد دارند، باید این درآمد را در گزارش‌های مالی و مالیاتی خود به‌درستی ثبت و اعلام کنند.

نوع مالک	نحوه محاسبه مالیات
شخص حقیقی	طبق نرخ‌های پلکانی قانون مالیات‌های مستقیم
شخص حقوقی	بر اساس نرخ مالیات اشخاص حقوقی
املاک معاف	طبق شرایط و معافیت‌های قانونی
درآمدهای خاص ملکی	بر اساس نوع درآمد، قرارداد و مقررات مربوط

از آنجا که نرخ‌ها و شرایط مالیاتی ممکن است با تغییر قوانین یا بخشنامه‌ها به‌روزرسانی شود، بهتر است هنگام محاسبه نهایی، آخرین ضوابط سازمان امور مالیاتی بررسی شود.

اظهارنامه و جرایم مالیات املاک

اشخاص مشمول مالیات بر درآمد املاک باید اطلاعات مربوط به درآمد، قرارداد، مشخصات ملک و مبلغ مالیات را در موعد مقرر به سازمان امور مالیاتی اعلام کنند. این کار معمولاً از طریق ارسال اظهارنامه مالیاتی انجام می‌شود.

در اظهارنامه مالیات املاک، اطلاعاتی مانند مشخصات مالک، مشخصات ملک، مبلغ اجاره، مدت قرارداد، نوع کاربری ملک، درآمد مشمول مالیات و مالیات قابل پرداخت ثبت می‌شود. اگر این اطلاعات به درستی ثبت نشود، ممکن است پرونده مالیاتی مالک با مغایرت، جریمه یا رسیدگی‌های بعدی مواجه شود.

موارد مهم در ثبت و مدیریت اظهارنامه مالیات املاک عبارت‌اند از:

- ثبت دقیق اطلاعات قرارداد اجاره؛
- اعلام درآمد واقعی حاصل از ملک؛
- محاسبه درست درآمد مشمول مالیات؛
- ارسال اظهارنامه در موعد مقرر؛
- پرداخت مالیات تعیین شده؛
- نگهداری اسناد، قراردادها و مدارک مالی مرتبط.

عدم ارسال اظهارنامه، ثبت اطلاعات نادرست یا تأخیر در پرداخت مالیات می‌تواند باعث جریمه شود. این جریمه‌ها علاوه بر افزایش هزینه مالیاتی، ممکن است در

حسابرسی و بررسی پرونده‌های مالی نیز برای مالک یا سازمان مشکل ایجاد کند.



نقش نرم‌افزارهای مالی در مدیریت مالیات املاک

مدیریت مالیات املاک فقط به محاسبه یک عدد مالیاتی محدود نمی‌شود. سازمان‌ها باید قراردادهای اجاره، درآمدهای دریافتی، سررسیدهای پرداخت، اسناد مالی، اظهارنامه‌ها و گزارش‌های مرتبط را به‌درستی ثبت و کنترل کنند. اگر این اطلاعات به‌صورت دستی یا در فایل‌های پراکنده مدیریت شود، احتمال خطا، فراموشی سررسیدها و مغایرت در گزارش‌های مالی افزایش پیدا می‌کند.

نرم‌افزارهای مالی به سازمان‌ها کمک می‌کنند اطلاعات مربوط به املاک، قراردادهای

درآمدها و اسناد مالیاتی را در یک بستر یکپارچه مدیریت کنند. این موضوع باعث می‌شود واحد مالی بتواند گزارش‌های موردنیاز را سریع‌تر تهیه کند و کنترل دقیق‌تری روی درآمدهای ملکی و تعهدات مالیاتی داشته باشد.

سخن پایانی

مالیات بر درآمد املاک یکی از موضوعات مهم مالیاتی برای مالکان، موجران، شرکت‌ها و سازمان‌هایی است که از املاک خود درآمد کسب می‌کنند. این مالیات می‌تواند شامل درآمد اجاره، نقل و انتقال، سرقتی، ساخت و فروش یا برخی املاک خالی باشد و نحوه محاسبه آن به نوع درآمد، نوع مالک و شرایط قانونی بستگی دارد.

در مالیات اجاره، معمولاً پس از کسر بخشی از مبلغ اجاره بابت هزینه‌ها و استهلاک، باقی‌مانده به‌عنوان درآمد مشمول مالیات محاسبه می‌شود. برای جلوگیری از جریمه، مغایرت مالی و مشکلات حسابرسی، ثبت دقیق قراردادهای اجاره، درآمدها، اظهارنامه‌ها و سررسیدهای مالیاتی اهمیت زیادی دارد.

سازمان‌ها می‌توانند با استفاده از نرم‌افزارهای مالی، اطلاعات مربوط به املاک، قراردادهای اجاره و درآمدهای اجاره را منظم‌تر مدیریت کنند و گزارش‌های مالیاتی دقیق‌تری در اختیار واحد مالی و مدیران قرار دهند.

سوالات متداول

مالیات بر درآمد املاک چیست؟

مالیات بر درآمد املاک نوعی مالیات مستقیم است که به درآمد حاصل از اجاره، واگذاری، نقل و انتقال، سرقتی یا سایر فعالیت‌های مرتبط با املاک تعلق می‌گیرد.

مالیات اجاره ملک چگونه محاسبه می‌شود؟

برای محاسبه مالیات اجاره، معمولاً ۲۵ درصد از کل اجاره سالانه بابت هزینه‌ها و استهلاک کسر می‌شود و ۷۵ درصد باقی مانده به‌عنوان درآمد مشمول مالیات در نظر گرفته می‌شود.

پرداخت مالیات اجاره بر عهده مالک است یا مستأجر؟

در بیشتر موارد، پرداخت مالیات اجاره بر عهده مالک یا موجر است؛ چون او از محل اجاره ملک درآمد کسب می‌کند.

آیا همه املاک اجاره‌ای مشمول مالیات هستند؟

همه املاک اجاره‌ای الزاماً مشمول مالیات نیستند. برخی املاک یا اشخاص ممکن است طبق قانون مشمول معافیت یا شرایط خاص باشند.

اگر مالیات املاک پرداخت نشود چه اتفاقی می‌افتد؟

عدم ارسال اظهارنامه، ثبت اطلاعات نادرست یا تأخیر در پرداخت مالیات می‌تواند باعث جریمه، افزایش بدهی مالیاتی و ایجاد مشکل در پرونده مالیاتی مالک یا سازمان شود.

چارگون