

آشنایی با مالیات بر درآمد املاک و معافیت‌های آن

مالیات بر درآمد املاک مالیاتی از نوع مستقیم است که موجر موظف به پرداخت آن است. موجر یا اجاره‌دهنده ممکن است مالک یک ملک یا مستأجری باشد که می‌تواند ملک مورد نظر را با توجه به قوانین حاکم بر کشور به دیگری اجاره دهد. مالیات بر درآمد انواع مختلفی دارد که مالیات بر درآمد ملک یکی از انواع آن است. از انواع دیگر مالیات بر درآمد می‌توان به مالیات بر درآمد حقوق، مالیات بر درآمد مشاغل، مالیات بر درآمد اشخاص نیز اشاره کرد.

تعیین نرخ مالیات بر درآمد املاک از سوی کمیسیون تلفیق مجلس به شکل سالیانه صورت می‌گیرد و به دستگاه‌های ذی‌ربط اعلام می‌شود. عوامل تأثیرگذار مختلفی چون نرخ تورم، اجاره‌نامه، کاربری ملک، متراژ ملک و میزان اجاره‌بها در تعیین میزان مالیات ملک وجود دارند. قوانینی نیز وجود دارند که افرادی با شرایط خاص را از پرداخت مالیات معاف می‌کنند و همچنین جرائمی نیز برای فرار از مالیات در نظر گرفته می‌شود.

کلیک کنید

برای دریافت دمو



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.

انواع مالیات

مالیات به دولت پرداخت می‌شود و یکی از منابع درآمد دولت است که صرف تجهیز و ایجاد خدمات عمومی برای شهروندان می‌شود. مالیات را می‌توان به دو دسته مستقیم و غیرمستقیم تقسیم کرد.

- مستقیم: از درآمد افراد کسر و به صورت مستقیم از سوی دولت دریافت می‌شود.
- غیرمستقیم: معمولاً به صورت بخشی از قیمت کالا و خدمات در نظر گرفته و از سوی دولت دریافت می‌شود.

مالیات بر درآمد املاک در دسته مالیات‌های مستقیم قرار می‌گیرد و پرداخت آن برای آن دسته از افرادی است که از طریق اجاره ملک کسب درآمد می‌کنند. به بیان ساده‌تر کسانی که املاک مسکونی، تجاری، اداری و یا هر نوع ملک دیگری را اجاره می‌دهند و در قبال این کار اجاره‌بها دریافت می‌کنند، باید این مالیات را پرداخت کنند. عدم پرداخت مالیات بر درآمد املاک موجب جریمه خواهد شد.



چارگون
chargoan.com

مالیات بر درآمد املاک به چند دسته تقسیم می‌شود:

- **مالیات بر نقل و انتقال ملک:** انواع مختلف مثل واگذاری سرقفلی، ساخت و فروش ملک نوساز و مالیات بر درآمد حق مالک در این دسته قرار می‌گیرند.
- **مالیات بر درآمد اجاره:** فرد اجاره‌دهنده یا موجر به ازای درآمد کسب‌شده مبلغی را به سازمان امور مالیاتی پرداخت می‌کند. اجاره‌بها تعیین‌کننده میزان مالیات خواهد بود و نوع کاربری در آن تأثیری ندارد.
- **مالیات بر درآمد مستغلات خالی:** در این مالیات اگر ملک در شهرهایی با جمعیت بیش از 100000 نفر خالی باشد، در سال اول معاف از مالیات و از سال دوم مشمول مالیات خواهد بود که فرمول محاسبه خود را دارد.

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.

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.

تعیین میزان مالیات بر درآمد املاک

در مواردی که ملک اجاره می‌شود، مالک تا پایان تیرماه هر سال فرصت دارد تا اظهارنامه مالیاتی و تمامی مدارک و مستندات مورد نیاز را که نشان‌دهنده مالک بودن شخص و به اجاره رفتن ملک است به سازمان امور مالیاتی کشور ارائه کند.

در صورتی که اجاره‌نامه برای ملک ارائه نشود، سازمان مطابق با نرخ قانونی و عرفی اجاره‌بها، نرخ مالیات را برای مالک مشخص می‌کند. اگر میزان مالیات مشخص شده باشد، مالک می‌تواند رضایت خود را به سازمان اعلام و اعتراض خود را ثبت کند تا به این اعتراض رسیدگی شود.

در موارد فروش و انتقال مالکیت املاک اداری و تجاری مالک فرصت 30 روزه‌ای برای ارائه اظهارنامه به اداره مالیات دارد.



نرخ مالیات بر درآمد اجاره

ماده 54 قانون مالیات‌های مستقیم میزان مالیات بر درآمد املاک را با توجه به میزان اجاره تعیین می‌کند. نرخ مالیات برای اشخاص حقوقی به میزان 25 درصد و برای اشخاص حقیقی با توجه به ماده 131 قانون مالیات‌های مستقیم تعیین می‌شود. به این ترتیب برای درآمد کمتر از 50 میلیون تومان در سال 15 درصد مالیات و برای درآمد 50 تا 100 میلیون تومان در سال مبلغی معادل 20 درصد از درآمد به عنوان مالیات تعیین می‌شود. برای درآمدهای بالای 100 میلیون تومان این میزان معادل 25 درصد از درآمد است.

مالیات بر درآمد واگذاری سرقفلی و مسکونی

مالیات سرقفلی یک روش حمایتی است که در حمایت از مستأجران املاک تجاری ایجاد شده است. حق سرقفلی یک حق استفاده از ملک تجاری است که به مستأجر منتقل می‌شود و قابل واگذاری است. به همین دلیل مالیات آن در دسته مالیات بر درآمد املاک قرار گرفته است.

سرقفلی یکی از انواع واگذاری است و مالیات آن بر عهده فروشنده است. مالیات سرقفلی مشمول مالیات مربوط به نقل و انتقال املاک تجاری می‌شود. در واگذاری سرقفلی مودیان مالیاتی باید در مدت 30 روز فرم اظهارنامه مالیاتی را تکمیل و ارسال نمایند. اگر در موعد مقرر پرداخت صورت نگیرد مشمول جریمه خواهد شد. در واگذاری یا فروش ملک مسکونی میزان مالیات برابر با 5 درصد مبلغ کل معامله است.

نرخ مالیات بر مستغلات خالی

این مالیات به واحدهای مسکونی خالی تعلق می‌گیرد. به این ترتیب واحدهای مسکونی خالی در شهرهایی با جمعیت بیش از صد هزار نفر در سال اول خالی بودن معاف از مالیات هستند. اما از سال دوم مالیاتی برابر با یک دوم مالیات اجاره دارند. در سال سوم این میزان به اندازه مالیات اجاره خواهد بود و از سال چهارم به بعد مالیات آنها یک‌ونیم برابر مالیات اجاره محاسبه می‌شود.

مالیات بر درآمد ساخت و فروش ملک

درآمد ناشی از ساخت و فروش ملک یا هر نوع ساختمان توسط اشخاص حقیقی و حقوقی مشمول مالیات بر درآمد املاک خواهد شد. در این شرایط مالیات نقل و انتقال و مالیات فروش اولین واحد مسکونی به شکل جداگانه تعیین می‌شوند. مالیات فروش اولین واحد مسکونی برابر با 10 درصد ارزش معامله ملک است که لازم است مدارک و اطلاعات مورد نیاز در زمان صدور پروانه ساخت و گواهی پایان کار به اداره امور مالیاتی ارسال می‌شوند تا سازمان امور مالیات میزان مالیات را مشخص و اعلام کند.

جریمه عدم پرداخت مالیات

اگر مالک اظهارنامه مالیاتی را در زمان مقرر به سازمان امور مالیاتی ارائه ندهد به اندازه ده درصد از میزان مالیات به عنوان جریمه محاسبه و بر مالیات وی افزوده می‌شود. عدم پرداخت مالیات در زمان مقرر نیز شامل 2.5 درصد به ازای هر ماه دیرکرد می‌شود. وجود مغایرت و تخلف در اظهارنامه مالیاتی نیز تخلف محسوب شده و جریمه‌ای برابر با میزان مالیات برای صاحب ملک منظور خواهد شد.

پرداخت مالیات بر درآمد املاک بر عهده چه کسی است؟

شخص اجاره‌دهنده ملک مسئول پرداخت مالیات است. این فرد می‌تواند مالک یا مستأجری باشد که با توجه به قوانین اجازه اجاره دادن مجدد ملک را دارد.

مستأجر ملک تجاری و اداری که شخص حقوقی محسوب می‌شود، می‌تواند مستقیماً

مالیات را پرداخت کند و رسید پرداخت را در اختیار مالک قرار دهد. در این حالت میزان مالیات از اجاره‌بهای ماهانه کسر شده و بقیه اجاره‌بها توسط مستأجر به موجر پرداخت می‌شود.

راهکار مالی دیدگاه

انجام محاسبات مالی و انطباق با قوانین و دقت در زمان سررسیدهای واريز و پرداخت یکی از بزرگ‌ترین دغدغه‌های بخش مالی و حسابداری هر شرکت و سازمانی است که در حال فعالیت اقتصادی و خدماتی است. با توجه به وجود و افزایش روزافزون داده‌های سازمانی و مالی کنترل و مدیریت وضعیت محاسبات با چالش‌های فراوانی مواجه خواهد شد.

مجموعه نرم افزارهای مدیریت مالی دیدگاه شرایطی را فراهم می‌کند تا تمام فرایندهای امور مالی سازمان تحت پوشش یک سیستم متمرکز و یکپارچه قرار داشته باشند. در این شرایط می‌توان نسبت به تبادل اطلاعات در عملیات تخصصی و سیستم‌های مالی اطمینان داشت.

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. از جمله نرم افزارهای کاربردی این راهکار می‌توان از نرم افزار درآمد، نرم افزار عاملین، نرم افزار حسابداری دولتی، نرم افزار بهای تمام شده، نرم افزار قراردادهای، نرم افزار بودجه و اعتبارات، نرم افزار خزانه داری، سرویس حسابداری تجمیعی و

حسابداری شرکتی اشاره کرد.

به این ترتیب بخش‌های مختلف شرکتی و سازمانی راه‌حل جامعی را در اختیار دارند تا در یک محیط یکپارچه از صحت و درستی تمامی فرایندهای اجرایی اطمینان داشته باشند و اقدامات لازم را در راستای مدیریت مالی بهینه انجام دهند.

سخن پایانی

مالیات بر درآمد املاک یکی از انواع مالیات مستقیم است که شامل واگذاری و نقل انتقال ملک، اجاره و مالیات بر مستغلات خالی است. مطابق قانون مالیات شرایط خاصی برای محاسبه و نرخ مالیات وجود دارد و افرادی نیز از پرداخت مالیات معاف می‌شوند. در مجموع محاسبه مالیات برای 75% از درآمد یا اجاره‌بها اعمال می‌شود و از 25% این درآمد چشم‌پوشی می‌شود. چون این میزان برای هزینه‌های استهلاک و تعهدات مالک و هزینه‌ها در نظر گرفته می‌شود. عدم پرداخت مالیات و خطا و تأخیر در ارسال [اظهارنامه مالیاتی](#) و پرداخت مالیات نیز جرائمی را به دنبال خواهد داشت که نرخ محاسبه هر کدام در قوانین مالیات‌های مستقیم آورده شده است.