

## دانلود مقاله مالیات بر درآمد املاک

جهت مشاهده [دانلود مقاله مالیات بر درآمد املاک](#) به پایین همین صفحه مراجعه نمایید

تعداد صفحات : 43 صفحه

برای دریافت اینجا کلیک کنید

فرمت WORD قابل ویرایش



### فهرست مطالب :

عنوان .....	صفحه
مقدمه .....	۱
مالیات بر درآمد املاک .....	۲
شرح طبقه اول طبقه دوم طبقه سوم .....	۱۶
اموال خارج از مالیات .....	۱۷
نتیجه گیری .....	۲۹
منابع .....	۳۰

### مقدمه

در صورتی که اشخاصی از نظر قانون مشمول مالیات شوند در بر گیرنده عموم افرادی است که چه از دارایی های خود درآمد بدست می آورند و چه از درآمدهای خود و چه مقیم ایرام باشند و چه مقیم خارج نهایت اینکه از نظر قانون طوری پیش بینی شده است که جائی خالی و سوال که دارای اشکال باشد وجود ندارد. بدین لحاظ ابتدا اشخاص مشمول مالیات را ماده یک قانون مالیاتهای مستقیم در بند ۵ به شرح ذیل مشخص نموده:

۱، کلیه مالکین اعم از اشخاص حقیقی یا حقوقی نسبت به اموال یا املاک خود واقع در ایران طبق مقررات باب دوم که باب دوم مربوط به مالیات بر دارایی می باشد که در صفحات آینده بررسی خواهد شد.

۲، هر شخص حقیقی ایرانی مقیم ایران نسبت به کلیه درآمدهایی که در ایران یا خارج از ایران تحصیل می نماید

۳، هر شخص حقیقی ایرانی مقیم خارج از ایران نسبت به کلیه درآمدهایی که در ایران تحصیل می کند.

۴، هر شخص حقیقی ایرانی نسبت به کلیه درآمدهایی که در ایران یا خارج از ایران تحصیل می نماید و...

بنابراین قانون از دو منبع مالیات اخذ می نماید.

۱، از داراییهایی که افراد دارند یا برای آنها بوجود می آید.

۲، از درآمدهایی که اشخاص به مناسبت شغل خود تحصیل می نماید که هر منبع دارای مالیات جداگانه ای

است که ذیلاً ذکر می شود.

مالیات بردرآمد املاک

ماده ۵۲- درآمد شخص حقیقی یا حقوقی ناشی از واگذاری حقوق خود نسبت به املاک واقع در ایران پس از کسر معافیت‌های مقرر در این قانون مشمول مالیات بردرآمد املاک می‌باشد.

ماده ۵۳- درآمد مشمول مالیات املاکی که به اجاره واگذار میگردد عبارتست از کل مال الاجاره اعم از نقدی و غیر نقدی پس از کسر بیست و پنج درصد 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 عبارتست مابه‌التفاوت اجاره دریافتی و پرداختی بابت ملک مورد اجاره. حکم این ماده در مورد خانه های سازمانی متعلق به اشخاص حقوقی در صورتیکه مالیات آنها طبق دفاتر قانونی تشخیص شود جاری نخواهد بود.

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 این که 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 از این بخش خارج خواهد بود.

تبصره ۲- املاکی که مجاناً در اختیار سازمانها و موسسات موضوع ماده ۲ این قانون قرار می گیرد غیر اجاری تلقی میشود.

تبصره ۳- از نظر مالیات بردرآمد اجاره املاک هر واحد آپارتمان یک مستغل محسوب میشود.

تبصره ۴- در مورد املاکی که با اثاثه یا ماشین آلات به اجاره واگذار میشود درآمد ناشی از اجاره اثاثه و ماشین آلات نیز جزء درآمد ملک محسوب و مشمول مالیات این فصل میشود.

تبصره ۵- مستحذاتی که طبق قرارداد از طرف مستاجر در عین مستاجره بنفع موجر ایجاد میشود بر اساس ارزش معاملاتی روز تحویل مستحذته به موجر تقویم و پنجاه درصد آن جزء درآمد مشمول مالیات اجاره سال تحویل محسوب میگردد.

تبصره ۶- هزینه‌هایی که به موجب قانون با قرارداد بعهده مالک است و از طرف مستاجر انجام میشود و همچنین مخارجی که به موجب قرارداد انجام آن از طرف مستاجر 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 میشود.

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.

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 میباشد تا شش ماه و در بیع شرط مادام که طبق شرایط معامله مبیع در اختیار بایع شرطی است اجاری تلقی نمیشود مگر اینکه بموجب اسناد و مدارک ثابت گردد که اجاره پرداخت میشود.

تبصره ۹- وزارتخانه ها، موسسات و شرکتهای دولتی و دستگاههایی که تمام یا قسمتی از بودجه آنها بوسیله دولت تامین می شود، نهادهای انقلاب اسلامی، شهرداریها و شرکتهای و موسسات وابسته به آنها و همچنین

سایر اشخاص حقوقی مکلفند مالیات موضوع این فصل را از مال الاجاره‌هایی که پرداخت می کنند کسر و ظرف ده روز به اداره امور مالیاتی محل موقع ملک پرداخت و رسید آنرا به ماجر تسلیم نمایند.

تبصره ۱۰- واحدهای مسکونی متعلق به شرکتهای سازنده مسکن که قبل از انتقال قطعی و طبق اسناد و مدارک مثبتة بموجب قرارداد واگذار می گردد مادام که در تصرف خریدار میباشد در مدت مذکور اجاری تلقی نمی شود و از لحاظ مالیاتی با خریدار مانند مالک رفتار خواهد شد . مشروط بر اینکه مالیات نقل و انتقال قطعی موضوع ماده (۵۹) این قانون به ماخذ تاریخ تصرف پرداخت شده باشد.

تبصره ۱۱- مالکان مجتمع های مسکونی دارای بیش از سه واحد استیجاری که با رعایت الگوی مصرف مسکن بنا به اعلام وزارت مسکن و شهرسازی ساخته شده یا می شوند در طول مدت اجاره از صد درصد (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 زیر بنای مفید و در سایر نقاط تا مجموع دویست متر مربع زیر بنای مفید از مالیات بر درآمد ناشی از اجاره املاک معاف می باشد.

ماده ۵۴- مال الاجاره از روی سند رسمی تعیین میشود و در صورتیکه اجاره نامه رسمی وجود نداشته باشد یا از تسلیم سند یا رونوشت آن خودداری گردد و یا ماجر علاوه بر اجاره بها وجهی بعنوان ودیعه یا هر عنوان دیگر از مستاجر دریافت نموده باشد میزان اجاره بها بر اساس املاک مشابه تعیین خواهد شد. چنانچه بعدا اسناد و مدارک مثبتة بدست آید که معلوم شود اجاره ملک بیش از مبلغی است که ماخذ تشخیص درآمد مشمول مالیات قرار گرفته، مالیات مابه التفاوت طبق مقررات این قانون قابل مطالبه خواهد بود.

تبصره ۱- ارزش اجاری مستغلات در مواردی که باید براساس اجاره بهای املاک مشابه تقویم گردد به وسیله اداره امور مالیاتی که ملک در محدوده آن واقع است تعیین خواهد شد.

تبصره ۲- از ابتدای سال ۱۳۸۲، ماخذ محاسبه درآمد مشمول مالیات اجاره املاک، ارزش اجاری خواهد بود که توسط کمیسیون تقویم املاک موضوع ماده (۶۴) این قانون برای محدوده شهرها و روستاها و بر اساس هر متر مربع تعیین خواهد شد .

ماده ۵۵- هر گاه مالک خانه یا آپارتمان مسکونی، آنرا به اجاره واگذار نماید و خود محل دیگری برای سکونت خویش اجاره نماید یا از خانه سازمانی که کارفرما در اختیار او می گذارد استفاده کند در احتساب درآمد مشمول مالیات این فصل میزان مال الاجاره‌ای که بموجب سند رسمی یا قرارداد می پردازد یا توسط کارفرما از حقوق وی کسر و یا برای محاسبه مالیات حقوق تقویم میگردد از کل مال الاجاره دریافتی او کسر خواهد شد.

ماده ۵۶- این ماده در اصلاحیه سال ۱۳۸۰ حذف شده است

ماده ۵۷- 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 میباشد. مشمولان این ماده باید اظهارنامه مخصوصی طبق نمونه‌ای 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 صورتیکه ثابت شود اظهارنامه مودی خلاف واقع است مالیات متعلق به اضافه یک برابر آن بعنوان جریمه وصول خواهد شد. در اجرای حکم این ماده حقوق بازنشستگی و وظیفه دریافتی و جوایز و سود ناشی از سپرده های بانکی درآمد تلقی نخواهد شد.

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.

ماده ۵۸ - این ماده در اصلاحیه سال ۱۳۸۰ حذف شده است

ماده ۵۹ - نقل و انتقال قطعی املاک به ماخذ ارزش معاملاتی و به نرخ پنج درصد (۵%) و همچنین انتقال حق واگذاری محل به ماخذ وجوه دریافتی مالک یا صاحب حق و به نرخ دو درصد (۲%) در تاریخ انتقال از طرف مالکان عین یا صاحبان حق مشمول مالیات می باشد.

تبصره ۱- چنانچه برای مورد معامله ارزش معاملاتی تعیین نشده باشد، ارزش معاملاتی نزدیکترین محل مشابه مبنای محاسبه مالیات خواهد بود.

تبصره ۲- حق واگذاری محل از نظر این قانون عبارت است از حق کسب یا پیشه یا حق تصرف محل یا حقوق ناشی از موقعیت تجاری محل .

ماده ۶۰- این ماده در اصلاحیه قبل از سال ۱۳۸۰ حذف شده است .

ماده ۶۱- در مواردی که انتقال ملک در دفاتر اسناد رسمی انجام نمیشود نیز ارزش معاملاتی ملک طبق مقررات این فصل در محاسبه مالیات ملاک عمل خواهد بود و بطور کلی برای املاکی که ارزش معاملاتی آنها تعیین نشده ارزش معاملاتی نزدیکترین محل مشابه مناط اعتبار میباشد.

ماده ۶۲- این ماده در اصلاحیه قبل از سال ۱۳۸۰ حذف شده است

ماده ۶۳- نقل و انتقال قطعی املاکی که به صورتی غیر از عقد بیع انجام میشود باستثنای نقل و انتقال بلاعوض که طبق مقررات مربوط مشمول مالیات است مشمول مالیات نقل و انتقال قطعی املاک برابر مقررات این فصل خواهد بود و چنانچه عوضین، هر دو ملک باشند هر یک از متعاملین به ترتیب فوق مالیات نقل و انتقال قطعی مربوط به ملک واگذاری خود را پرداخت خواهند نمود.

ماده ۶۴- تعیین ارزش معاملاتی املاک بعهده کمیسیون تقویم املاک متشکل از هفت عضو میباشد که در تهران از نمایندگان سازمان امور مالیاتی کشور و وزارتخانه های مسکن و شهر سازی، جهاد کشاورزی و نماینده سازمان ثبت اسناد و املاک و سه نفر معتمد محل بصیر و مطلع در امور تقویم املاک به معرفی شورای شهر و در شهرستانها از مدیران کل یا روسای ادارات امور مالیاتی، مسکن و شهرسازی، کشاورزی و ثبت اسناد و املاک به ترتیب در مراکز استانها یا شهرستانها حسب مورد و یا نمایندگان آنها و دو نفر معتمد محل بصیر و مطلع در امور تقویم املاک به معرفی شورای شهر تشکیل و هر سال یکبار نسبت به تعیین ارزش معاملاتی املاک اقدام خواهد نمود. در موارد تقویم املاک واقع در هر بخش و روستاهای تابعه (بر اساس تقسیمات کشوری) سه نفر معتمد محل بصیر و مطلع در امور تقویم املاک توسط شورای بخش مربوط معرفی خواهند شد. در صورت نبودن شورای شهر یا بخش سه نفر با شرایط مذکور که کارمند دولت نباشند به معرفی فرماندار یا بخشدار مربوط در کمیسیون شرکت خواهند نمود. کمیسیون تقویم املاک در تهران بدعوت سازمان امور مالیاتی کشور و در شهرستانها بدعوت مدیر کل یا رئیس اداره امور مالیاتی در محل سازمان مزبور یا ادارات تابعه آن تشکیل خواهد شد. جلسات کمیسیون با حضور حداقل پنج نفر که سه نفر آنها عضو دولت باشند رسمیت می یابد و تصمیمات متخذه با رای موافق چهار نفر معتبر است کمیسیون مزبور مکلف است:

الف - قیمت اراضی شهری را با توجه به آخرین ارزش معاملاتی تعیین شده و موقعیت جغرافیائی (شبکه بندی زمین، نوع خاک، خدمات تحت الارضی، آب و هوا و ارتفاع) و وضعیت حقوقی (مشاع بودن، نوع مالکیت از لحاظ جاری بودن یا داشتن دفترچه مالکیت، استیجاری بودن) و خدمات شهری (آب، برق، تلفن، گاز، بهداشت، آموزش و پرورش، شبکه حمل و نقل شهری و سایر خدمات) و میزان مساحت و تراکم جمعیت و تراکم ساخت و موقعیت ملک از لحاظ قرار داشتن در مناطق تجاری و صنعتی و مسکونی و آموزشی و یا مختلط و بطور کلی نوع کاربری اراضی و دسترسی ها به فضای سبز و مراکز خرید و کیفیت شوارع از نظر حمل و نقل و عبور و

ب - قیمت زمینهای کشاورزی و روستائی را علاوه بر رعایت موارد مذکور در بند الف فوق فاصله تا شهر، نوع محصول و قیمت آنها، نوع خاک و میزان آب و داشتن قابلیت برای کشت مکانیزه و وضعیت طبیعی زمین و داشتن جاده و نوع جاده و فاصله تا جاده های اصلی و مواردی که مالکین عرصه و اعیان و اشجار باغات متفاوت باشند.

ج - قیمت ساختمان را با توجه به نوع مصالح (اسکلت فلزی یا بتون آرمه یا اسکلت بتونی و سوله و غیره) و قدمت و تراکم و طریقه استفاده از آن (مسکونی، تجاری، اداری، آموزشی، بهداشتی و خدماتی و غیره) و نوع مالکیت از نظر عرصه و اعیان تعیین نماید. ارزش معاملاتی تعیین شده پس از یکماه از تاریخ تصویب نهائی کمیسیون تقویم املاک لازم الاجراء میباشد و تا تعیین ارزش معاملاتی جدید معتبر است .

تبصره ۱- سازمان امور مالیاتی کشور یا ادارات تابعه سازمان مزبور بتوانند قبل از اتمام دوره یک ساله، کمیسیون تقویم املاک را در موارد زیر تشکیل دهند :

۱- برای تعیین ارزش معاملاتی نقاطی که فاقد ارزش معاملاتی است .

۲- برای تعدیل ارزش معاملاتی تعیین شده نقاطی که حسب تشخیص وزارت امور اقتصادی و دارائی با مقایسه با نقاط مشابه هماهنگی ندارد.

۳- برای تعدیل ارزش معاملاتی تعیین شده نقاطی که حسب تشخیص سازمان امور مالیاتی کشور با توجه به عوامل ذکر شده در این ماده تغییرات عمده در ارزش تعیین شده بوجود آمده باشد. ارزش معاملاتی تعیین شده حسب این تبصره پس از یکماه از تاریخ تصویب نهائی کمیسیون تقویم املاک لازم الاجراء بوده و تا تعیین ارزش معاملاتی جدید معتبر خواهد بود.

تبصره ۲- مادامی که ارزش معاملاتی املاک طبق مقررات این قانون تعیین نشده است آخرین ارزش معاملاتی تعیین شده معتبر است .

ماده ۶۵- نقل و انتقال قطعی املاک که در اجرای قوانین و مقررات اصلاحات ارضی بعمل آمده و یا خواهد آمد و واحدهای مسکونی از طرف شرکتهای تعاونی مسکن به اعضاء آنها مشمول مالیات موضوع این فصل نخواهد بود.

ماده ۶۶- در صورتی که انتقال گیرنده دولت یا شهرداریها یا موسسات وابسته به آنها بوده و همچنین در مواردی که ملک بوسیله اجرای ثبت و یا سایر ادارات دولتی به قائم مقامی مالک انتقال داده میشود چنانچه بهای مذکور در سند کمتر از ارزش معاملاتی باشد در محاسبه مالیات موضوع ماده (۵۹) این قانون بهای مذکور در سند به جای ارزش معاملاتی هنگام انتقال حسب مورد ملاک عمل قرار خواهد گرفت .

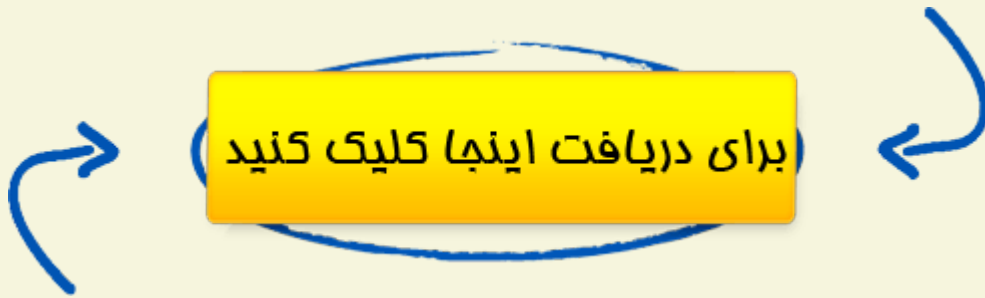
ماده ۶۷- فسخ معاملات قطعی املاک بر اساس حکم مراجع قضایی بطور کلی و اقاله یا فسخ معاملات قطعی املاک در سایر موارد تا شش ماه بعد از انجام معامله به عنوان معامله جدید مشمول مالیات موضوع این فصل نخواهد بود.

ماده ۶۸- املاکی که در اجرای ماده ۳۴ قانون ثبت مصوب مرداد ماه ۱۳۲۰ و اصلاحات بعدی آن به دولت تملیک میشود از پرداخت مالیات نقل و انتقال قطعی معاف است .

ماده ۶۹- اولین انتقال قطعی واحدهای مسکونی ارزان و متوسط قیمت که ظرف مدت ده سال از تاریخ تصویب این قانون مطابق ضوابط و قیمتتهائی که وزارتخانه های مسکن و شهرسازی و امور اقتصادی و دارائی تعیین می نمایند احداث و حداکثر در مدت یکسال از تاریخ انقضای مهلت اجرای برنامه احداث که حسب مورد توسط وزارت مسکن و شهرسازی یا شهرداری محل تعیین میشود منتقل گردد از پرداخت مالیات بر نقل و انتقال قطعی املاک معاف میباشد.

ماده ۷۰- هر گونه مال یا جوهی که از طرف وزارتخانه ها و موسسات و شرکتهای دولتی یا شهرداریها بابت عین یا حقوق راجع به املاک و اراضی برای ایجاد و یا توسعه مناطق نظامی یا مرافق عامه از قبیل توسعه یا

احداث جاده، راه آهن، خیابان، معابر، لوله کشی آب و نفت و گاز، حفر نهر و نظایر آنها به مالک یا صاحب حق تعلق میگیرد یا به حساب وی به ودیعه گذاشته میشود از مالیات نقل و انتقال موضوع این فصل معاف خواهد بود. املاکی که طبق قوانین مربوطه در فهرست آثار ملی ایران به ثبت رسیده یا میرسد در صورت انتقال به سازمان میراث فرهنگی کشور نسبت به کل مالیات نقل و انتقال قطعی متعلق و در سایر موارد که مالکیت در دست اشخاص باقی می ماند نسبت به ۵۰٪ مالیات مربوط به درآمد موضوع فصل مالیات بردرآمد املاک از معافیت مالیاتی برخوردار خواهد شد . و همچنین هر گونه وجه یا مالی که از طرف اشخاص مذکور بابت تملیک املاک یا حقوق واقع در محدوده طرحهای نوسازی، بهسازی و بازسازی محلات قدیمی و بافتهای فرسوده شهرها به مالکین یا صاحبان حق تعلق می گیرد از پرداخت مالیات نقل و انتقال معاف است .



#### مقالات مرتبط

- [دانلود مقاله در مورد سهام](#)
- [دانلود مقاله در مورد ورشکستگی یا مرگ اقتصادی](#)
- [دانلود مقاله در مورد حسابداری مدیریت محیطی](#)

از این سایت ها نیز دیدن نمایید

- [ترینس لاین ، مرجع مقالات تخصصی فارسی ، ایران](#)
- [گت بیبر ، منبع مقالات انگلیسی و فارسی](#)
- [دانش رسان ، بیش از 1.5 میلیون مقاله فارسی](#)