خراسان روزنامه صبح ایران
دوشنبه ۲۶ تیر ۱۳۹۶ . ۲۲ شوال ۱۴۳۸ . شماره ۱۹۵۸۵

مدیریت مالی

هفته پیش به توضیح مالیات بر درآمد اجاره املاک پرداختیم و نحوه محاسبه و معافیت‌ها را توضیح دادیم. این هفته به جوابگویی سوالات مخاطبان درباره مالیات درآمد اجاره توسط کارشناس مالیات پرداخته‌ایم. در هفته آینده به انواع دیگر مالیات مستغلات (مستغلات خالی و نقل و انتقال املاک) می‌پردازیم.

گفت‌وگو با یک کارشناس درباره مالیات درآمد اجاره املاک

# پاسخ به ۲۷ سوال درباره مالیات صاحبخانه‌ها

نویسنده: محدثه انبیائی | کارشناس: میثم حاجی محمدی
کارشناس مالیات، نویسنده کتاب صفر تا صد مالیات
economic@khorasannews.com

**زمان زیادی تا پایان مهلت قانونی تسلیم اظهارنامه درآمد املاک باقی نمانده است، در واقع آنچه سبب برخورداری از معافیت‌ها می‌شود، خوداظهاری توسط مودیان است. سازمان مالیاتی کشور با هدف افزایش مشارکت و رضایت مودیان، شیوه علی‌الراس را حذف نموده و سیستم خوداظهاری را جایگزین نموده است. اگر جزو مشمولین این فصل مالیات می‌شوید بهتر است با آگاهی و مطالعه مطلب قبلی و مطلب پیش‌رو که حاصل پرسش مخاطبان و پاسخ کارشناس مالیات است به تکمیل اظهارنامه خود تا پایان ۳۱ تیرماه بپردازید.**

**۱** آیا کسانی که دارای آپارتمان‌هایی کوچک هستند نیز باید اظهارنامه تکمیل کنند؟

در این زمینه یک بخشنامه جدید (د/ ۱۳۴۴۵/۲۳۴ مورخ ۹۶/۴/۱۷) صادر شده که طبق آن شرط ارائه اظهارنامه برای معافیت تبصره ۱۱ برداشته شده است.

**۲** بنده در تهران دارای ۳ باب آپارتمان مسکونی به متراژهای ۶۰، ۸۰ و ۵۵ هستم، جمع متراژها برای بهره‌مندی از معافیت زیربنا لازم است یا هر کدام جداگانه؟

شما مشمول مالیات هستید زیرا مجموع املاک شما محاسبه می‌شود که در اینجا جمع سه ملک مسکونی شما ۱۹۵ متر است و با توجه به اینکه املاک در تهران قرار دارد مشمول هستید.

**۳** مالیات آپارتمان ۱۶۵ متری در تهران چگونه محاسبه می‌شود آیا به اندازه مابه‌التفاوت تا ۱۵۰ متری که معاف است حساب می‌شود یا کل آن شامل مالیات می‌شود؟

ببینید معافیت املاک در تهران ۱۵۰ و در شهرستان ۲۰۰ متر است صرفاً برای واحدهایی که زیر این حد هستند اگر بالاتر باشند کلاً مشمول است و مابه‌التفاوت نمی‌گیرند مثلا ۱۶۵ متر کلاً مشمول است ولی اگر ۱۴۵ متر بود کلاً معاف می‌شود.

**۴** اگر کسی منزل خود را به رهن کامل داده باشد، مثلا برای یکسال صد میلیون تومان به عنوان رهن دریافت کرده باشد، محاسبه درآمد مشمول مالیات او چگونه است؟

با توجه به اصلاحیه جدید قوانین مالیاتی دیگر تبدیل رهن ۲/۵ درصد صورت نمی‌گیرد و از طریق ارزش معاملاتی که قیمت املاک استیجاری املاک مشابه وجود دارد تبدیل رهن صورت می‌گیرد.

**۵** بنده کارگاهی را به مدت یک سال به همراه دستگاه‌ها به اجاره واگذار کرده‌ام برای ملک سالی ۲۰ میلیون اجاره و برای دستگاه‌ها سالی ۵ میلیون اجاره دریافت می‌کنم. درآمد مشمول مالیات من برای وسایل چگونه محاسبه می‌شود؟

اگر اجاره دستگاه‌ها همراه با ملک اجاره‌ای باشد تبصره ۴ ماده ۵۳ صحیح است که می‌گوید: در مورد املاکی که با اثاثیه یا ماشین آلات به اجاره واگذار می‌شود درآمد ناشی از اجاره اثاثیه و ماشین آلات نیز جزو درآمد ملک محسوب و مشمول مالیات این فصل می‌شود ولی اگر صرف اثاثیه و تجهیزات باشد درآمد مشاغل خواهد بود.

**۶** منظور از مستحدثات چیست؟ مستاجر من در حیاط منزلی که به او اجاره داده‌ام با توافق بنده یک پارکینگ مسقف ساخته است. آیا مستحدثه محسوب می‌شود و شامل مالیات می‌گردد؟

مستحدثه یا احداث برای مالک اصلی درآمد ایجاد می‌کند و کلاً هزینه‌های انجام شده در ملک، درآمد مشمول مالیات مالک را افزایش می‌دهد طبق تبصره ۵ ماده ۵۳ به ارزش روز محاسبه شده و ۵۰ درصد آن جزو درآمد مشمول مالیات سال اجاره خواهد بود.

**۷** پدرم فوت کرده و یک باب مغازه را برای ۵ فرزندش به جا گذاشته که در اجاره است، مالیات املاک را به اسم چه کسی باید پر کنیم؟ وراث موظف هستند اظهارنامه‌ای با نام مرحوم ارائه کنند.

**۸** مالیات اجاره املاک واحد مسکونی که کاربری تجاری دارد یا بالعکس به چه صورت است؟

املاکی که کاربری تجاری دارند از نظر حوزه مالیاتی هیچ تفاوتی با املاک تجاری و اداری ندارند بنابراین در هر شرایط باید اظهارنامه خود را بدون احتساب معافیت ارائه کنند.

**۹** من فقط صاحب یک ملک در تهران هستم که متراژ آن ۱۸۰ متر است و خودم آپارتمان دیگری را در محله‌ای دیگر اجاره کرده‌ام، آپارتمانی که اجاره داده‌ام سالانه مبلغ ۵۰ میلیون است و آپارتمانی که خودم اجاره کرده‌ام سالانه ۳۵ میلیون اجاره می‌دهم درآمد مشمول مالیات من چگونه است؟

روال کار به این صورت است که ابتدا باید میزان درآمد مشمول مالیات در پرونده ملک واحد اجاره داده شده محاسبه شود و به تایید حوزه مالیاتی برسد و سپس درآمد مشمول مالیات ملک اجاره شده باید محاسبه شود و در نهایت مابه‌التفاوت اجاره پرداختی و دریافتی مشمول مالیات خواهد شد.

**۱۰** یک واحد مسکونی خریداری و به اجاره واگذار کرده‌ام اما ملک سند ندارد و با قولنامه و کالتی معامله نموده‌ام، آیا باید اظهارنامه پر کنم؟

بله مورد خاصی برای عدم ارائه اظهارنامه وجود ندارد و شما می‌بایست قولنامه را به حوزه نقل و انتقال اداره دارایی منطقه ارائه کرده و اظهارنامه خود را ثبت کنید.

**۱۱** لطفا از کارشناس مربوطه بپرسید هنگامی که می‌خواهیم ملکی را بخریم از کجا بدانیم مالیات اجاره املاک قبلی ندارد؟

از واحد نقل و انتقال املاک امور مالیاتی منطقه‌ای که ملک در آن قرار دارد.

**۱۲** بنده یک باب مغازه را به اجاره داده‌ام و خودم مغازه‌ای را در همان پاساژ به مبلغی بیشتر از مغازه خودم اجاره کرده‌ام، مالیات اجاره املاکم چطور است؟

روال کار به این صورت است که ابتدا باید میزان درآمد مشمول مالیات در پرونده ملک واحد اجاره داده شده محاسبه شود و به تایید حوزه مالیاتی برسد و سپس درآمد مشمول مالیات ملک اجاره شده باید محاسبه شود و در نهایت مابه‌التفاوت اجاره پرداختی و دریافتی مشمول مالیات خواهد شد.

**۱۳** پدرم مغازه خود را به من به صورت رایگان اجاره داده است، آیا پدرم شامل مالیات اجاره می‌شود؟

در این حالت پدر معاف است ولی ذینفع که پسر باشد مشمول درآمد اتفاقی می‌شود و بهتر است اجاره‌ای رد و بدل شود.

**۱۴** منزلی که در آن سکونت دارم ۲۵۰ متر است، سه دانگ آن به نام خودم و سه دانگ دیگر به نام یکی از بستگان دور است، ایشان در قبال سه دانگ خود از من اجاره دریافت می‌کند، نحوه محاسبه مالیات من و ایشان به چه صورت است؟ با توجه به اینکه سهم ایشان ۱۲۵ متر است.

هر فرد به نسبت سهم خود باید اظهارنامه ارائه کند تا بتواند از معافیت متراژ با توجه به ۱۲۵ متر استفاده کند.

**۱۵** ملکی دارای ۴ مالک است و به اجاره داده شده آیا معافیت ۲۵ درصدی شامل همه مالکان می‌شود؟

معافیت ۲۵ درصدی نداریم منظور شما استهلاک ۲۵ درصدی است که فقط در املاک مسکونی قابل اجراست در این حالت شما و هریک از مالکان به میزان سهم خود باید اظهارنامه ارائه کنند.

**۱۶** خواهرم پشت بام منزل خود را به یک اپراتور موبایل برای نصب دکل آنتن اجاره داده است، نحوه محاسبه مالیات درآمد اجاره ایشان چطور است؟

قرارداد خود را باید به امور مالیاتی منطقه ارائه کند و مشمول مالیات بر درآمد املاک است. (ماده ۵۳ قانون مالیات‌ها)

**۱۷** مغازه‌ای را ۵ سال است که به اجاره می‌دهم و تا به حال اظهارنامه نداده‌ام. امسال می‌توانم اظهارنامه ۴ سال را پر کنم؟ و آیا جریمه به من تعلق می‌گیرد؟

خیر شما فقط اظهارنامه سال جاری را می‌توانید ارائه کنید و بابت بقیه سال‌ها جریمه - تاخیر ماده ۱۹۹ و جریمه ۱۹۲ که ۲/۵ و ۳۰ درصد می‌باشد - خواهید شد.

**۱۸** یک ملک مسکونی دارم که دو مستاجر با کاربری متفاوت خواهان آن هستند یکی برای سکونت و یکی برای مهد کودک از لحاظ مالیات اجاره تفاوتی بین آن‌ها هست؟ و از نظر مالیاتی کدام یک به نفع بنده است؟

هیچ تفاوتی ندارد و شما باید بابت هر دو قرارداد اظهارنامه املاک را تکمیل و ارسال کنید.

**۱۹** منزلی خریده‌ام که هنوز در رهن بانک است و آن را به اجاره واگذار کرده‌ام، آیا مشمول مالیات درآمد املاک هستم؟

بله شما باید اظهارنامه املاک را تکمیل کنید.

**۲۰** یک واحد تجاری در قوچان به متراژ ۱۲۰ متر را به بانک اجاره داده‌ام و درآمد دیگری ندارم، آیا مشمول مالیات می‌شوم؟

اگر درآمد دیگری نداشته باشید طبق ماده ۵۷ می‌توانید از معافیت ماده ۸۴ استفاده کنید که همان معافیت سالانه مشاغل است.

**۲۱** اینجانب مغازه‌ای را اجاره کرده‌ام و بعد از مدت ۲ ماه به علت عدم صرفه اقتصادی، آن مغازه را به همان مبلغی که خودم اجاره کرده بودم واگذار کردم، آیا به بنده مالیات اجاره دست دوم تعلق می‌گیرد؟

ببینید این موضوع باید کارشناسی شود و فقط توسط امور مالیاتی صورت می‌گیرد شاید مبلغ در کارشناسی بالاتر باشد و شما دوست داشته باشید کمتر دریافت کنید که غیر قابل قبول است پس اگر کارشناسی قیمت برابر را مشخص کند مشمول مالیات نمی‌باشد.

**۲۲** بنده ملک اوقافی خود را به اجاره واگذار کرده‌ام، آیا باید مالیات اجاره بپردازم؟

بله فقط در مورد املاک سازمانی که توسط ارگان‌ها واگذار می‌شود نباید مالیات محاسبه شود و در مورد املاک اوقافی نیز باید اظهارنامه املاک ارائه شود.

**۲۳** چهار خواهر هستیم که مغازه‌ای را به ارث برده‌ایم و آن را ماهیانه به مبلغ چهار میلیون و ۸۰۰ هزار تومان به اجاره داده‌ایم، یعنی سهم هر کدام‌مان از اجاره هر ماه یک میلیون و ۲۰۰ هزار تومان است. با توجه به اینکه خانه‌دار هستیم و درآمد دیگری نداریم، آیا هر چهار نفر ما مشمول معافیت درآمد می‌شود؟

اگر درآمد دیگری نداشته باشید باید هر خواهر اظهارنامه به میزان سهم خود از ملک را ارائه کند و معافیت سالانه برای هر ۴ بزرگوار قابل محاسبه است و به نوعی معاف خواهند بود.

**۲۴** یک ملک تجاری دارم که آن را به اجاره واگذار نموده‌ام اما از مستاجر خواسته‌ام به جای پرداخت اجاره، کار از او باشد و درآمد حاصل از شغل را نصف کنیم، آیا باید مالیات اجاره بپردازم؟

این مورد شما عملکردی است یعنی باید قرارداد منعقد کنید که قرارداد مشارکت می‌باشد و باید در قالب اظهارنامه عملکرد ارسال شود.

**۲۵** مالکیت مشاع نیز مشمول مالیات اجاره می‌شود؟

تفاوتی ندارد و به نسبت هر یک از سهم الشرکه باید اظهارنامه املاک ارائه شود.

**۲۶** یک آپارتمان مسکونی به مساحت ۷۵ متر مربع را به دفتر اسناد رسمی اجاره داده‌ام، آیا باید مالیات اجاره بدهم؟

بله چون کاربری تجاری دارد معافیت نداشته و مشمول مالیات بر درآمد است.

**۲۷** پدرم سال پیش فوت شده است و مراحل حصر وراثتشان هنوز تکمیل نشده، برای املاک اجاره‌ای باید اظهارنامه بدهیم؟

وراث موظف هستند اظهارنامه‌ای با نام مرحوم ارائه کنند.

۰۵۱-۳۱۴۱۶ محمدزاده
ویزای کانادا | روسیه | گرجستان | مالزی | تایلند | کروازی | قشم | کیش
تور گروهی جمعه‌ها ۶ روزه سیحاله، نهار، شام
شمال جنگل ۲ و ۳ روزه
نمایشگاه گوانگجو چین مالزی نرخ ویژه ایمان ۳۸۴۶۶۰۰۰ ابوذر غفاری ۱۳
تمام اقساط بدون پیش پرداخت
هرهفته پرواز چارتر نرخ ویژه دبی ایمان ۳۸۴۶۶۰۰۰ ابوذر غفاری ۱۳
نرخ ویژه هتل ۵ ستاره تاپ
کره.ژاپن ۲۵ مرداد چین ۱۸ شهریور مراکش ۲۰ شهریور
سفر با آهنگ سفر ۳۸۴۵۸۳۳۳ telegram.me/ahangsafartour
کیش دبی تایلند مالزی صالح سیر ۳۸۵۱۱۹۷۵
تور شمال هتل ساحلی ۴ ستاره جنگل ابر / دره شمخال / جنگل تندوره فردوسی سیر ۳۸۴۸۰۰۸۰
اقساط ماهیانه ۷۰/۰۰۰ تومان کیش - قشم 051-31406 051-38331380
مراکش تور گروهی مستقیم از مشهد شرایط ویژه پرداخت
چین تور گروهی تشریفات 31406 - 38331380
فرزانگان اشگذری ۳۶۱۰۸۰۳۰
تابستان ۹۶ تورهای اقساطی (نرخ ویژه)
ترکیه دبی روسیه گرجستان کیش قشم
ترکیه گرجستان مالزی روسیه کیش قشم
تورهای یکروزه طبیعت گردی اصفهان شیراز جنگل ابر شمال
ویزا شینگن، وقت سفارت
جاودان سیر ۰۵۱-۳۸۷۹۵۰۱۱ خرید آنلاین ۲٪ تخفیف WWW.JSR24.IR
دبی شمال نقد اقساط هرهفته تور گروهی
گردون ۳۸۴۱۱۰۰۰ www.Gardoontravel.com @GardoonTravel GardoonTravel
تور تبریز، سرعین، ارومیه همدان، شمال، کرمانشاه، شیراز، کیش، قشم ۳۸۶۵۲۶۶۶ | ۰۹۱۵۵۱۸۳۴۱۱
اقساط دلخواه کیش
مالزی | روسیه | ترکیه | دبی | گرجستان
فلامینکو ۳۶۰۹۹۳۴
اروپا برزیل کره.ژاپن
ویزا کانادا/تورهای خارجی/ویزا شنگن ۳۸۴۸۱۰۹۰ جم سیر ۰۹۳۵۵۳۵۹۰۹۱
کیش قشم ۰۵۱۵۱۵۶ ابتین سیرتوس
شمال تورگردانی آینه سفر ۳۸۴۱۹۵۰۰ ۰۹۱۵۸۰۲۸۰۰۲
کربلا هوایی مستقیم از مشهد دوشنبه و چهارشنبه هرهفته «اقساط» حقی سیر ۳۸۵۴۴۶۴۱
قیمت استثنایی...!!! روسیه
تور کامل لوکس هشت روزه/پرواز ایرباس مدرن ۳۰۰_۶۰۰/شش پرواز در هفته ساعت پنج صبح/پرواز داخلی مسکو به سن‌پترزبورگ/هتل پنج ستاره باصبحانه یوفه آزاد/دو روز گشت با نهار تمام روز در مسکو/دو روز گشت با نهار تمام روز در سن پترزبورگ
چین
تور ۱۰ شب و ۱۱ روز
پروازامارات از مشهد
چهار روز گشت کامل تمام روز با نهار
۴شب پکن - ۴شب شانگهای - ۲شب هانگزو
بازدید از دیوار چین/بازدید از میدان تیانانمن/بازدید از شهر ممنوعه/بازدید از پارک جهانی/بازدید از برج تلویزیونی شانگهای/خیابان نانجینگ/میدان ملت و باغ یوبوآن/گردش در اطراف رودخانه هوانگ پو/گشت هانگزو/بازدید از دریاچه غرب/بازدید از مراسم چای
ابتین سیرتوس خط ویژه ۰۵۱۵۱۵۶
۰۹۶۰۰۹۶۱
تور اروپا
۳۷۶۶۳۰۸۰ بلوار جانباز، بین جانباز ۲و۴ ساختمان قطری، طبقه اول
خاصدی شرکت خدمات مسافرتی هوایی و جهانگردی @Bagha3dak
فرانسه ۷ روزه
فرانسه. ایتالیا. اسپانیا ۱۳ روزه
یونان. ایتالیا. اسپانیا ۱۴ روزه
بهترین نرخ تور کیش فستیوال خرید در کیش
کیش ترکیه دبی
ایرسا ۳۷۶۱۴۸۸۴
هتل ۵ ستاره پارمیس کیش
ترانسفر فرودگاهی، استخر، سونا، جکوزی سرو میوه، آب معدنی، چای و قهوه صبحانه و ناهار بصورت بوفه
پارمیس
۳۸۴۲۰۴۲۰ نماینده انحصاری هتل
WWW.PARMIS724.IR
چارترهای تابستان ۹۶
فول چارتر آنتالیا - اطلس گلوبال
فول چارتر روسیه - ماهان ایر
گرجستان - زاگرس ایر
آسا پیروازیار ۳۸۴۰۱۴۴۴