خراسان روزنامه صبح ایران
چهارشنبه ۲۸ تیر ۱۳۹۶ . ۲۴ شوال ۱۴۳۸ . شماره ۱۹۵۸۷

مالیات

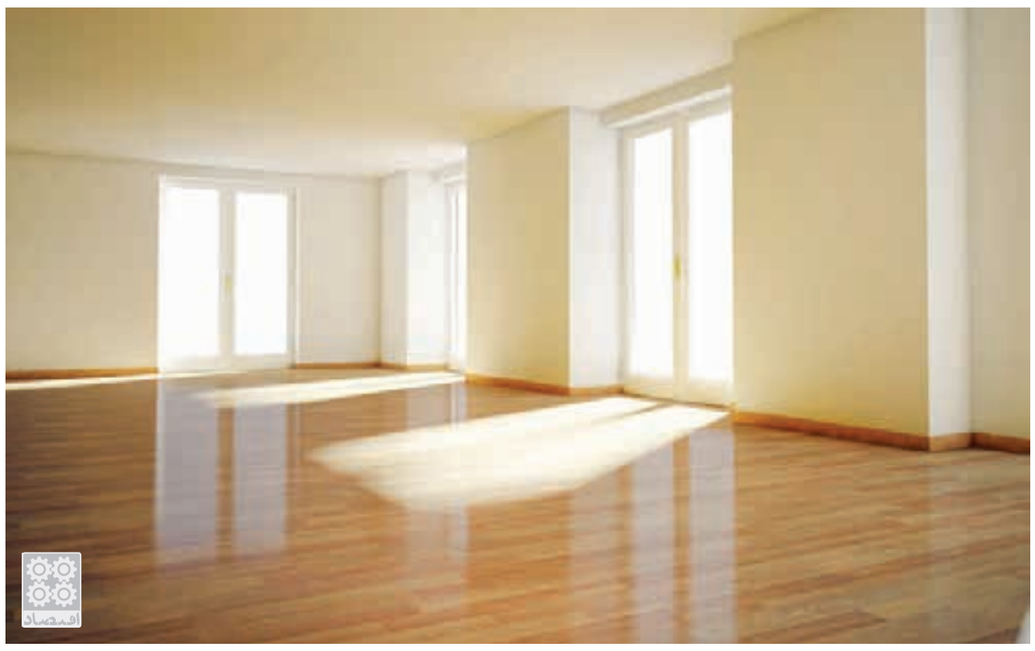
پیرو بحث مالیات املاک، در مطلب قبل به موضوع مالیات بر درآمد اجاره پرداختیم و گفتیم مالیات مستغلات دو نوع دیگر را نیز شامل می شود: مالیات بر مستغلات خالی و مالیات بر نقل و انتقال املاک.
امروز با این مالیات ها بیشتر آشنا می شویم.

برررسی مالیات های بخش مسکن

مالیات نقل و انتقال و مستغلات خالی

کارشناس میثم حاجی‌محمدی | نویسنده محدثه انبیائی
نویسنده کتاب صفر تا صد مالیات
h.habibi@khorasannews.com

تمام کشورها سازوکاری به نام مالیات دارند و با اخذ مالیات از مردم کشورشان در چرخاندن گردونه های اقتصادی برای خدمت به مردم خود یاری می رسانند. در کشور ما نیز از طریق منابع مالیاتی خدمات و امکانات بسیاری برای بهره برداری مردم فراهم می شود در مقابل وظیفه مودیان عمل به قانون است و در این راه آگاهی هر چه بیشتر مودیان از قوانین مالیاتی به آن ها در شناخت وظایف قانونی و بهره مندی از تسهیلات کمک خواهد کرد.



مالیات مستغلات خالی

بررسی نفوس و مسکن در سال ۱۳۹۵ نشان می دهد ۲/۵ میلیون واحد مسکونی خالی، در کشور وجود دارد. اخذ مالیات از مستغلات خالی نوعی مقابله با نگاه سرمایه ای به ملک و در نتیجه راکد ماندن مسکن بوده و از انواع جدید مالیات است.
بنابراین اگر ملکی غیر از محل سکونت خود دارید که برای اجاره می باشد و آن را به اجاره واگذار نکرده اید و به صورت خالی و بدون استفاده است از سال دوم مشمول مالیات شده و باید اظهارنامه مربوطه را تکمیل و تسلیم کنید.
ماده ۵۴ ق.م.م می گوید: واحدهای مسکونی واقع در شهرهای با جمعیت بیش از ۱۰۰ هزار نفر که به استناد سامانه ملی املاک و اسکان به عنوان واحد خالی شناسایی می شوند از سال دوم به بعد مشمول مالیات می شوند.

محاسبه پلکانی در مالیات مستغلات خالی

سال دوم معادل نیمی از مالیات بر اجاره
سال سوم معادل مالیات بر اجاره
سال چهارم به بعد معادل یک و نیم برابر مالیات بر اجاره مورد محاسبه قرار می گیرد.
نکته مهم آن که اگر خالی ماندن ملک یا املاک تان به دلایلی خارج از اختیارات شما باشد از پرداخت مالیات بر مستغلات خالی معاف می شوید. همچنین اگر مالک محل سکونت خود را خالی نگه دارد مشمول مالیات مستغلات خالی نمی شود.

انواع مالیات نقل و انتقال املاک و مستغلات

۱_ مالیات نقل و انتقال ملک
ماده ۵۹، نقل و انتقال قطعی املاک را به ماخذ ارزش معاملاتی و به نرخ ۵ درصد مشمول مالیات می داند.
در محاسبه ارزش معاملاتی قیمت ساختمان موارد زیر تاثیر گذار است: الف) مصالح (اسکلت فلزی یا بتون آرمه یا اسکلت بتونی و سوله و...) و قدمت و تراکم و طریقه استفاده از آن (مسکونی، تجاری، اداری، آموزشی، بهداشتی، خدماتی و...)
ب) قیمت اراضی با توجه به نوع کاربری و موقعیت جغرافیایی از لحاظ تجاری، صنعتی، مسکونی، آموزشی، اداری و کشاورزی
آقای علی محمدی کارشناس مالیات با ذکر مثالی موضوع را روشن تر می سازد:
۱- شرکت سبحان در سال ۹۵ یک باب آپارتمان مسکونی خود را در ازای دریافت مبلغ ۷۵۰۰۰۰۰۰۰ ریال به آقای احتشامی واگذار کرده است. ارزش معاملاتی این ملک ۵۵۰۰۰۰۰۰ ریال بوده است مالیات نقل و انتقال چقدر است؟
ریال ۲۷۵۰۰۰۰ = ۵٪ × ۵۵۰۰۰۰۰۰

۲_ مالیات انتقال حق واگذاری املاک (سرقفلی)
مالیات نقل و انتقال حق واگذاری محل به ماخذ ۱۰ برابر ارزش معاملاتی ملک مربوطه به نرخ ۳۰ درصد در تاریخ انتقال از طرف مالکان عین یا صاحبان حق می باشد. حق واگذاری محل از نظر این قانون عبارت است از حق کسب یا پیشه یا حق تصرف محل یا حقوق ناشی از موقعیت کسب و کار در حال فعالیت و بهره برداری.
کارشناس مالیات با ذکر یک مثال نحوه محاسبه مالیات سرقفلی را توضیح می دهد:
- شرکت رفاه در سال ۹۵ سرقفلی یکی از فروشگاه های خود را به مبلغ ۹۰۰۰۰۰۰۰۰ ریال به آقای احتشامی واگذار نموده است

> اگر ملکی غیر از محل سکونت خود دارید که برای اجاره می باشد و آن را به اجاره واگذار نکرده اید و به صورت خالی و بدون استفاده است از سال دوم مشمول مالیات شده و باید اظهارنامه مربوطه را تکمیل و تسلیم کنید

ارزش معاملاتی ملک ۳۵۰۰۰۰۰۰۰۰ ریال بوده است مالیات حق واگذاری چقدر است؟
نکته : طبق تبصره ۶ قانون بودجه سال ۹۵ انتقال حق واگذاری محل به ماخذ ۱۰ برابر ارزش معاملاتی ملک فوق به نرخ ۳۰ درصد در تاریخ نقل و انتقال از طرف مالکان عین یا صاحبان حق می باشد بنابراین:
۳۵۰۰۰۰۰۰۰۰ = ۱۰٪ × ۳۵۰۰۰۰۰۰۰۰
۳۵۰۰۰۰۰۰۰۰ = ۳۰٪ × ۱۰۵۰۰۰۰۰۰۰
مالیات نقل و انتقال سرقفلی

۳_ مالیات بر درآمد حاصل از ساخت و فروش املاک
این نوع مالیات بر سود حاصل از ساخت و فروش ساختمان در اولین نقل و انتقال اعمال می گردد. به استناد ماده ۷۷ اولین نقل و انتقال ساختمان های نوساز اعم از مسکونی و غیره که بیش از دو سال از تاریخ صدور گواهی پایان کار آن ها نگذشته باشد علاوه بر مالیات نقل و انتقال قطعی موضوع ماده ۵۹، مشمول مالیات مقطوع به نرخ ده درصد به ماخذ ارزش معاملاتی اعیانی مورد انتقال خواهند بود. بر اساس آیین نامه اجرایی ماده ۷۷ که در تاریخ ۱۷ خرداد ۹۶ تصویب شد، تنها واحدهایی که پروانه ساختمانی آن ها از ابتدای سال ۹۵ صادر شده باشد مشمول مالیات ساخت و فروش می گردند. همچنین میزان ارزش افزوده زمین تا زمان فروش ساختمان مشمول این مالیات نمی شود و در واقع سود حاصل از ساخت و ساز مشمول مالیات می گردد نه ارزشی که به زمین در هنگام فروش اضافه می شود. رئیس سازمان امور مالیاتی نیز چندی پیش اعلام کرد: سازندگان مسکن نباید نگرانی از بابت مالیات ساخت و ساز در شرایط رکود مسکن داشته باشند، چرا که مالیات ساخت و ساز متناسب با سود و زیان اخذ می شود. بر اساس این مصوبه ساختمان های ساخته شده در شهرهای زیر ۱۰۰ هزار نفر جمعیت از پرداخت این مالیات معاف هستند. همچنین سازندگانی که به منظور مصرف و نه فروش اقدام به احداث می کنند مشمول این مالیات نمی شوند. نویسنده کتاب صفر تا صد مالیات می گوید: محاسبه مالیات ساخت و فروش آپارتمانی با ارزش معاملاتی ۴۰۰۰۰۰۰۰۰ میلیون تومان که پروانه ساخت آن فروردین ماه ۹۵ بوده است به شکل زیر محاسبه می گردد:
۴۰۰۰۰۰۰۰۰ ماده ۵۹ = ۵٪ × ۴۰۰۰۰۰۰۰۰
۴۰۰۰۰۰۰۰۰ ماده ۷۷ = ۱۰٪ × ۴۰۰۰۰۰۰۰۰
۶۰۰۰۰۰۰۰۰ = ۲۰۰۰۰۰۰۰۰ + ۴۰۰۰۰۰۰۰۰

۴_ مالیات بر درآمد رضایت مالک یا حق مالکانه
مستاجر مبلغی را به مالک می پردازد که به واسطه این مبلغ مالک رضایت خود را نسبت به انتقال حق واگذاری محل (سرقفلی) یا اجاره بدون انتقال سرقفلی و یا تغییر شغل اعلام می دارد که مشمول مالیات به نرخ ۲ درصد می باشد. علی محمدی نحوه محاسبه مالیات رضایت مالک را با ذکر مثال این گونه توضیح می دهد: نماینده یک برند تجاری مبلغ ۲۰۰ میلیون ریال به عنوان حق مالکانه پرداخت کرده است. مالیات حق مالکانه و عبارتست از:
ریال ۴۰۰۰۰۰۰ = ۲٪ × ۲۰۰۰۰۰۰۰۰

مهلت تسلیم اظهارنامه

مؤدیان می بایست اظهارنامه مالیاتی خود را در مورد حق واگذاری محل تا سی روز پس از انجام معامله و در سایر موارد تا آخر تیرماه سال بعد به انضمام مدارک مربوط به اداره امور مالیاتی محل وقوع ملک تسلیم و مالیات متعلق را طبق مقررات پرداخت کنند.

سوالات مخاطبان

سوالات و ایده های خود را برای ما ارسال کنید

۲۰۰۰۹۹۹ | ۰۹۰۳۳۳۳۷۰۱۰

۱_ بعد از گذشت ۴ ماه از قرارداد نقل و انتقال سرقفلی مغازه، با رضایت طرفین قرارداد فسخ شد، آیا مشمول مالیات نقل و انتقال می شوم؟
طبق ماده ۶۷ اقاله و یا فسخ معاملات قطعی املاک تا ۶ ماه پس از انجام معامله به عنوان معامله جدید مشمول مالیات موضوع این فصل نخواهد بود.
۲_ مغازه ای دارم که سه سال است خالی می باشد، آیا باید مالیات بپردازم؟
ماده ۵۴ مکرر، درباره واحد مسکونی است. پس شامل ایشان نمی شود.
۳_ سرقفلی یک مغازه در پاساژ الماس شرق را از شخصی خریده ام، مالیات نقل و انتقال به عهده من است یا فروشنده؟
همیشه مالیات نقل و انتقال به عهده فروشنده است.
۳_ پدرم مغازه ای را معامله نمود و برای سند زدن، مالیات نقل و انتقال را پرداخت اما معامله فسخ شد و سند زده نشد، آیا می توانم مالیات پرداختی را پس بگیرم؟
در مواردی که پس از پرداخت مالیات از طرف مودی معامله انجام نشود اداره امور مالیاتی مربوط مکلف است بنا به درخواست مودی و تأیید دفتر اسناد رسمی مربوط، مبنی بر عدم ثبت معامله ظرف پانزده روز از تاریخ اعلام دفتر اسناد رسمی مالیات وصول شده متعلق به معامله انجام نشده را از محل وصولی جاری طبق مقررات این قانون مسترد دارد.
۴_ پنج سال است که یک واحد آپارتمان را خریداری نموده ام اگر بخواهم آن را به صورت رایگان به نام همسرم بزنم مشمول مالیات نقل و انتقال می شوم؟
خیر، اما همسرتان شامل مالیات درآمد اتفاقی می شود.
۵_ زمینی دارم که دارای سند و پروانه ساخت می باشد در صورت فروش مشمول مالیات انتقال می شوم؟
بله هر گونه نقل و انتقالی شامل مالیات می شود.
۶_ مادرم یک ملک از سازمان اوقاف دارد اگر بخواهد آن را به نام من بزند مشمول مالیات می شود؟
بله. فرقی نمی کند اوقافی یا عادی باشد در هر صورت شامل می شود.
۷- در مشارکت های ساخت و ساز مالیات نقل و انتقال، ساخت و فروش به عهده فروشنده یا سازنده است؟
کسی که سند به نام اوست مشمول مالیات می شود.