

اظهارنامه مالیات بر درآمد املاک

موضوع مواد ۵۷ و ۸۰ اصلاحی قانون مالیاتهای

مستقیم مصوب ۱۳۸۰/۱۱/۲۷ مربوط به عملکرد سال

شماره پرونده

اداره امور مالیاتی

شهرستان

اداره کل امور مالیاتی

مشخصات مودی /مودیان:

نام و نام خانوادگی	نام	شماره شناسنامه	محل	تاریخ	شماره	شماره	نشانی محل سکونت	میزان

شرح منابع و محاسبه مالیات:

منبع مالیاتی	کل دریافتی	مبلغ قابل کسر	درآمد مشمول	مالیات متعلقه
اجاره املاک				
حق واگذاری				
سایر				

مالیات پرداختی

ردیف	سری و شماره قبض	تاریخ	شعبه بانک ملی دریافت کننده	مبلغ
۱				
۲				
۳				
۴				
			جمع کل	

صحت مندرجات اظهارنامه تنظیمی مورد تأیید است.

امضاء

نام و نام خانوادگی مودی یا مودیان:

مورخ

دریافت و تحت شماره

این اظهارنامه در تاریخ

ثبت گردید.

در دفتر اداره امور مالیاتی

مسئول مربوطه:

مهر و امضاء

پست سازمانی:

نام و نام خانوادگی:

در مورد اشخاص حقیقی که هیچگونه درآمد دیگری غیر از اجاره املاک ندارند اظهارنامه لازم برای استفاده از معافیت موضوع ماده ۵۷ اصلاحی قانون مالیاتهای مستقیم مصوب ۱۳۸۰/۱۱/۲۷ شامل مشخصات فوق و تکمیل تعهد نامه ذیل میباشد:

اینجانب	فرزند	دارنده شناسنامه شماره	صادره از
اعلام می نمایم که غیر از مبلغ	ریال درآمد ماهانه از اجاره مستغلات و مبلغ		
ریال درآمد ماهانه از محل	هیچگونه درآمد دیگری ندارم و تعهد می نمایم که چنانچه خلاف آن		
ثابت شود علاوه بر مالیات متعلقه جرائم مربوطه را نیز پرداخت نمایم .			
	تاریخ :	امضاء	

موادی از قانون مالیاتهای مستقیم در رابطه با مالیات املاک

ماده ۵۲: درآمد شخص حقیقی یا حقوقی ناشی از واگذاری حقوق خود نسبت به املاک واقع در ایران پس از کسر معافیت های مقرر در این قانون مشمول مالیات بر درآمد املاک می باشد

ماده ۵۳: درآمد مشمول مالیات املاکی که به اجاره واگذار می گردد عبارت است 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 .

در رهن تصرف ، رهن طبق مقررات این فصل مشمول مالیات خواهد بود . هرگاه موجر مالک نباشد ، درآمد مشمول مالیات وی عبارت است از ما به التفاوت اجاره دریافتی و پرداختی بابت ملک مورد اجاره .

حکم این ماده در مورد خانه های سازمانی متعلق به اشخاص حقوقی در صورتی که 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 این بخش خارج خواهد بود .

تبصره ۱۰ - واحدهای مسکونی متعلق به شرکتهای سازنده مسکن که قبل از انتقال قطعی و طبق اسناد و مدارک مثبت به موجب قرارداد واگذار می گردد مادام که در تصرف خریدار می باشد، در مدت مذکور اجاری تلقی نمی شود و از لحاظ مالیاتی با خریدار مانند مالک رفتار خواهد شد مشروط بر این که مالیات نقل و انتقال قطعی موضوع ماده (۵۹) این قانون به مأخذ 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 باشند در غیر اینصورت 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 می شود و در صورتی که اجاره نامه رسمی وجود نداشته باشد یا از تسلیم سند یا رونوشت آن خودداری گردد و یا موجر علاوه بر اجاره بها وجهی به عنوان ودیعه یا هر عنوان دیگر از مستاجر دریافت نموده باشد، میزان اجاره بها براساس املاک مشابه تعیین خواهد شد. چنانچه بعداً اسناد و مدارک مثبت به دست آید که معلوم شود اجاره ملک بیش از مبلغی است که مأخذ تشخیص درآمد مشمول مالیات قرار گرفته، مالیات ما به 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 ، مأخذ محاسبه درآمد مشمول مالیات اجاره املاک، ارزش اجاری خواهد بود که توسط کمیسیون تقویم املاک موضوع ماده (۶۴) این قانون برای محدوده شهر ها و روستاها و براساس هر متر مربع تعیین خواهد شد .

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

ماده ۵۷: در مورد شخص حقیقی که هیچ گونه 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 می باشد . مشمولان این ماده باید اظهارنامه مخصوصی طبق نمونه ای که از طرف سازمان امور مالیاتی کشور تهیه خواهد شد به اداره امور مالیاتی محل وقوع ملک تسلیم و اعلام نمایند که هیچ گونه درآمد دیگری ندارند. اداره امور مالیاتی مربوط باید خلاصه مندرجات اظهارنامه مؤدی را به اداره امور مالیاتی محل سکونت مؤدی ارسال دارد و در صورتی که ثابت شود اظهارنامه مؤدی خلاف واقع است مالیات متعلق به اضافه یک برابر آن به عنوان 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 .

ماده ۵۹: نقل و انتقال قطعی املاک به مأخذ ارزش معاملاتی و به نرخ پنج درصد (۵٪) و همچنین انتقال حق واگذاری محل به مأخذ 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 ۷۷: اولین نقل و انتقال قطعی ساختمان های نوساز اعم از مسکونی و غیره که بیش از دو سال از تاریخ صدور گواهی پایان کار آنها نگذشته باشد، علاوه بر مالیات نقل و انتقالات قطعی موضوع ماده (۵۹) این قانون مشمول مالیات مقطوع به نرخ ده درصد (۱۰٪) به مأخذ ارزش معاملاتی اعیانی مورد انتقال خواهند بود . اشخاص حقیقی یا حقوقی، مشمول مالیات دیگری از بابت درآمد حاصل از ساخت و فروش موضوع این ماده نخواهند بود .

ماده ۸۰: مؤدیان موضوع این فصل مکلفند اظهار نامه مالیاتی خود را روی نمونه ای که از طرف سازمان امور مالیاتی کشور تهیه و در دسترس آنها قرار می گیرد تنظیم و در مورد حق واگذاری محل و نیز مؤدیان موضوع ماده ۷۴ این قانون 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 نمایند .

ماده ۱۹۲: در کلیه مواردی که مودی یا نماینده او که به موجب مقررات این قانون از بابت پرداخت مالیات مکلف به تسلیم اظهارنامه می باشد چنانچه از تسلیم آن در مواعید مقرر در این قانون خودداری نمایند مشمول جریمه ای معادل ده درصد (۱۰٪) مالیات متعلق خواهد بود .

ماده ۱۳۱: نرخ مالیات بر درآمد اشخاص حقیقی به استثنای مواردی که طبق مقررات این قانون دارای نرخ جداگانه ای می باشد به

شرح زیر است:

ردی	شرح	نرخ
۱	تا میزان ۳۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال درآمد مشمول مالیات سالانه	۱۵٪

۲	تا میزان ۱۰۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال درآمد مشمول مالیات سالانه نسبت به مازاد ۳۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال	٪۲۰
۳	تا میزان ۲۵۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال درآمد مشمول مالیات سالانه نسبت به مازاد ۱۰۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال	٪۲۵
۴	تا میزان ۱/۰۰۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال درآمد مشمول مالیات سالانه نسبت به مازاد ۲۵۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال	٪۳۰
۵	نسبت به مازاد ۱/۰۰۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال درآمد مشمول مالیات سالانه	٪۳۵