

دانشتنی های مالیاتی (قسمت ششم) نکات اساسی در خصوص مالیات بر درآمد املاک

به گزارش رسانه مالیاتی ایران، بی شک آگاهی مودیان از قانون مالیات های مستقیم کمک شایانی به آنان در عمل به وظایف قانونی و بهره مندی از تسهیلاتی که قانون برای مودیان در نظر گرفته می نماید. مضاف بر اینکه عدم انجام تکالیف فوق موجب تعلق جرایم و محرومیت از معافیت های مالیاتی نیز می گردد. از این رو در این بخش به اهم وظایف مودیان مشمول مالیات بر درآمد املاک (که در مواد ۵۲ لغایت ۸۰ قانون مالیات های مستقیم آمده است) با ذکر مواد و بندهای مهم آن خواهیم پرداخت.

اول:

مشمولین مالیات بر درآمد املاک درآمد اشخاص 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 ۵۲ ق.م.م)

انواع مالیات بر درآمد املاک:

- ۱ - مالیات بر درآمد اجاره
- ۲ - مالیات نقل و انتقال املاک

دوم:

مالیات بر درآمد مستغلات (اجاره)

- ۱ - مالیات مستغلات یا اجاره دست اول: مالیاتی است که به درآمد املاک و مستغلاتی که از طرف مالک به اجاره واگذار می شود تعلق می گیرد، در واقع موجر مالک نیز می باشد.
- ۲ - مالیات اجاره داری دست دوم: هر گاه مستاجر محل مورد اجاره را به غیر به اجاره واگذار نماید، مشمول مالیات اجاره داری دست دوم می باشد، در واقع موجر مالک نمی باشد. درآمد مشمول مالیات مستغلات (اجاره دست اول) 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 استهلاک و تعهدات مالک نسبت به مورد اجاره.

سوم:

روش های تعیین مال الاجاره املاک:

- ۱ - مال الاجاره از روی سند رسمی تعیین می شود.
- ۲ - در صورت عدم ارائه اجاره نامه رسمی مال الاجاره بر اساس املاک مشابه تعیین می شود. از ابتدای سال ۸۲ مال الاجاره املاک اعم از مسکونی و غیر مسکونی بر اساس ماده ۶۴ ق.م.م (دستورالعمل اجرایی و تقویم ارزش اجاری املاک) با در نظر گرفتن فاکتورهای: مساحت، قدمت، نوع کاربری- موقعیت جغرافیایی و ... تعیین می گردد. مال الاجاره دست دوم عبارت است از مابه التفاوت اجاره دریافتی و اجاره پرداختی بابت ملک مورد اجاره.

چهارم:

معافیت های پیش بینی شده

- 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 اینکه به موجب اسناد و مدارک ثابت گردد که اجاره پرداخت می شود.
- ۲ - درآمد شخص ناشی از اجاره از واحد یا واحدهای مسکونی در تهران تا یکصد و پنجاه متر مربع بنای مفید و در سایر نقاط تا مجموع دویست متر مربع زیربنای مفید از مالیات بر درآمد ناشی از اجاره املاک معاف می باشد.
- ۳ - مکان مجتمع های مسکونی دارای بیش از سه واحد استیجاری که با رعایت الگوی مصرف بنا به اعلام وزارت مسکن و شهرسازی ساخته شده یا می شوند، در طول مدت اجاره از ۱۰۰ درصد مالیات بر درآمد اجاره معاف می باشند.
- ۴ - شخص حقیقی که هیچ گونه درآمدی ندارد تا میزان معافیت مالیاتی درآمد حقوق که هر ساله سقف آن اعلام می گردد از درآمد مشمول مالیات سالانه مستغلات از مالیات معاف و مازاد طبق مقررات مشمول مالیات می باشد.

-مشمولان این ماده بایستی اظهارنامه موضوع ماده فوق را تکمیل و به اداره امور مالیاتی محل وقوع ملک ارائه دهند.
-در اجرای حکم این ماده حقوق بازنشستگی و وظیفه دریافتی و جوایز و سود ناشی از سپرده های بانکی درآمد تلقی نخواهد شد.

-حکم این ماده در مورد فرزندان صغیری که تحت ولایت پدر باشند جاری نخواهد بود.
۵ -هرگاه مالک خانه یا آپارتمان مسکونی، آن را به اجاره واگذار نماید و خود محل دیگری را برای سکونت خویش اجاره نماید در احتساب درآمد مشمول مالیات، میزان مال الاجاره ای که به موجب سند رسمی یا قرارداد می پردازد از کل مال الاجاره دریافتی او کسر می شود.

پنجم:

انواع مالیات نقل و انتقال املاک

-مالیات نقل و انتقال ملک

-مالیات انتقال حق واگذاری (سرقفلی)

مالیات بر درآمد حاصل از ساخت و فروش املاک

-مالیات بر درآمد رضایت مالک یا حق مالکانه

الف) مالیات نقل و انتقال املاک نقل و انتقال املاک به ماخذ ارزش معاملاتی و به نرخ پنج درصد مشمول مالیات می گردند.
ب) مالیات انتقال حق واگذاری املاک (حقوق صنفی و سرقفلی) انتقال حق واگذاری محل به ماخذ وجوه دریافتی صاحب حق به نرخ دو درصد در تاریخ واگذاری از طرف صاحب یا صاحبان حق مشمول مالیات می باشد.
تعریف حق واگذاری:

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
ج) مالیات بر درآمد حاصل از ساخت و فروش 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 انتقال قطعی موضوع ماده (۵۹) این قانون مشمول مالیات مقطوع به نرخ ده درصد به ماخذ ارزش معاملاتی اعیانی مورد انتقال خواهند بود. اشخاص حقیقی یا حقوقی ، مشمول مالیات دیگری از بابت درآمد حاصل از ساخت و ساز فروش موضوع این ماده نخواهند بود.
د) مالیات بر درآمد رضایت مالک یا حق مالکانه دریافتی مالک یا مالکین بابت اعلام رضایت نسبت به انتقال حق واگذاری محل (سرقفلی) یا اجاره بدون انتقال سرقفلی و یا تغییر شغل، مشمول مالیات به نرخ دو درصد موضوع مواد ۷۸ و ۵۹ ق.م.م می باشد.

ششم:

مهلت رایحه اظهارنامه مودیان موضوع این فصل به استناد ماده ۸۰ ق.م.م مکلف اند اظهارنامه مالیاتی خود را در مورد حق واگذاری محل تنظیم و تا سی روز پس از انجام معامله و در سایر موارد تا آخر تیر ماه سال بعد به انضمام مدارک مربوط به اداره امور مالیاتی محل وقوع ملک رایحه و مالیات متعلق را طبق مقررات پرداخت نمایند.

هفتم:

جرایم مالیاتی

- ۱ -عدم رایحه اظهارنامه در موعد مقرر ده درصد مالیات متعلقه
- ۲ -عدم پرداخت مالیات در موعد مقرر معادل ۲/۵ درصد مالیات به ازای هر ماه دیر کرد.
- ۳ -در صورتیکه مودیان موضوع ماده ۵۷، اظهارنامه خلاف واقع به ادارات امور مالیاتی رایحه نمایند علاوه بر مالیات متعلقه، یک برابر آن را نیز باید بعنوان جریمه پرداخت نمایند.

هشتم:

مبدا احتساب جریمه در مورد مودیانی که مکلف به ارایه اظهارنامه مالیاتی هستند، نسبت به مبلغ مندرج در اظهارنامه از تاریخ انقضای مهلت ارایه آن و نسبت به ما به الاختلاف از تاریخ مطالبه و در مورد مودیانی که از ارایه اظهارنامه خودداری نموده و یا اصولاً مکلف به ارایه اظهارنامه نیستند، تاریخ انقضای مهلت ارایه اظهارنامه یا سررسید پرداخت مالیات حسب مورد می باشد.

نهم:

مدارک لازم جهت تشکیل پرونده مستغلات

- تصویر سند مالکیت و بنچاق
- تصویر شناسنامه و کارت ملی مالک یا مالکین
- تصویر پایان کار
- تصویر صورت مجلس تفکیکی
- تصویر اسناد اجاری (رسمی- عادی)
- تصویر گواهی حصر وراثت (در صورت ورثه ای بودن ملک)
- تصویر وکالتنامه در صورت مراجعه وکیل

دهم:

مدارک لازم جهت نقل و انتقال املاک (گواهی ماده ۱۸۷)

- استعلام دفاتر اسناد رسمی (با ذکر نام خریدار)
 - تصویر سند مالکیت و بنچاق
 - تصویر شناسنامه و کارت ملی فروشنده و خریدار
 - تصویر پایان کار
 - تصویر پروانه تخریب و نوسازی و عدم خلاف در مورد املاک در دست ساخت
 - تصویر صورت مجلس تفکیکی
 - تصویر اسناد اجاری (رسمی- عادی)
 - تصویر گواهی حصر وراثت (در صورت ورثه ای بودن)
 - تصویر گواهی واریز مالیات بر ارث - تصویر وکالتنامه (در صورت مراجعه وکیل)
 - تصویر مبیاعه نامه یا قولنامه در خصوص انتقال حق واگذاری محل
- به نقل از سایت سازمان امورمالیاتی