

دریافت مالیات از اجاره املاک

همزمان با افزایش سهم مالیات در ترکیب درآمدهای دولت و تلاش سازمان امور مالیاتی برای تحقق هرچه بیشتر درآمدهای مالیاتی، دیروز این سازمان از جدیت خود در وصول مالیات بر اجاره املاک تجاری، اداری و مسکونی خبر داده و ضوابط جدید آن را نیز اعلام کرد.



همزمان با افزایش سهم مالیات در ترکیب درآمدهای دولت و تلاش سازمان امور مالیاتی برای تحقق هرچه بیشتر درآمدهای مالیاتی، دیروز این سازمان از جدیت خود در وصول مالیات بر اجاره املاک تجاری، اداری و مسکونی خبر داده و ضوابط جدید آن را نیز اعلام کرد.

به گزارش جام جم، در این ضوابط شرایط استفاده از معافیت مالیاتی نیز قید شده است. هر چند این معافیت فقط شامل املاک اجاره ای مسکونی شده و املاک تجاری و اداری معافیت مالیاتی ندارند.

در همین حال برخی کارشناسان دریافت مالیات از املاک مسکونی را باعث افزایش اجاره خانه ارزیابی کرده و معتقدند در شرایط کنونی نباید این مالیات را اخذ کرد؛ هر چند که سازمان امور مالیاتی کشور ظاهراً با جدیت به دنبال وصول این مالیات است و از لحن تهدیدگونه آن پیداست قصد کوتاه آمدن نیز نداشته و برای اثبات جدیت خود اخذ این مالیات را از تهران شروع کرده است.

اظهارنامه ضروری است

در این باره، رئیس سازمان امور مالیاتی شهر و استان تهران گفت: همه مالکان املاک اجاره ای چه مسکونی و چه تجاری و اداری باید اظهارنامه مالیاتی پرکنند.

به گزارش خبرگزاری صداوسیما، حسین بنی صفار با بیان این که در تهران مالکان املاک مسکونی اجاری تا 150 متر معاف از مالیات هستند، افزود: با این حال همه مالکان باید اظهارنامه مالیاتی ارائه دهند تا بتوانند از این معافیت استفاده کنند.

وی افزود: از نظر سازمان امور مالیاتی همه موجرها مشمول مالیات نیستند، اما همه آنها موظفند برای استفاده از معافیت های مالیاتی اظهارنامه مالیاتی خود را ارائه دهند.

رئیس سازمان امور مالیاتی شهر و استان تهران، گفت: مالکان باید تا آخر تیر اظهارنامه های خود را ارائه می دادند و اگر مالکی تاکنون این کار را نکرده می تواند همچنان با مراجعه به سازمان امور مالیاتی اظهارنامه خود را ارائه دهد. وی افزود: اگر این کار انجام نشود ما پرونده ها را رسیدگی و حتماً مالیات را مطالبه خواهیم کرد.

رئیس سازمان امور مالیاتی شهر و استان تهران گفت: از نظر این سازمان املاکی که در اختیار غیرمالک است اعم از مسکونی و تجاری اجاره ای تلقی می شود، البته املاکی که به بخش تجاری و اداری به اجاره داده شده اند شامل معافیت مالیاتی نیستند.

بنی صفار گفت: اگر مستاجر شخصیت حقوقی یا مشمولان بند الف یا ادارات باشد در پرداخت مالیات به صورت علی الحساب مالیات اجاره را محاسبه و آن را از مبلغ اجاره کم کرده و به نظام مالیاتی خواهند پرداخت. رئیس سازمان امور مالیاتی شهر و استان تهران گفت: اما خود موجر در پایان سال تکلیف دارد که اظهارنامه مالیاتی را ارائه دهد.

بنی صفار افزود: اگر کسی تاکنون اظهارنامه مالیاتی را نداده می تواند خارج از موعد اظهارنامه را ارائه دهد.

قانون موجود چه می گوید؟

ماده 52 - قانون مالیات های مستقیم درباره مالیات بر اجاره املاک می گوید: 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 است.

ماده 53 قانون مالیات های مستقیم همچنین درآمد مشمول مالیات اجاره املاک را به شرح ذیل تعیین کرده است: درآمد مشمول مالیات املاکی که به اجازه واگذار می شود عبارت است از کل مال الاجاره اعم از نقدی و غیرنقدی پس از کسر 25 درصد بابت هزینه ها و استهلاکات و تعهدات مالک نسبت به مورد اجاره.

در مراجعه به جدول درجه شده در گزارش، مشخص می شود به عنوان مثال، شخصی که 50 میلیون ریال درآمد سالانه ناشی از اجاره دادن ملکش را دارد تا 25 میلیون ریال از مالیات معاف است و در نتیجه باید از 25 میلیون ریال درآمد مازاد برمعافیت، معادل 45 درصد یعنی حدود 12 میلیون و 500 هزار ریال را به عنوان مالیات سالانه املاک پرداخت کند.

مبنای تعیین درآمد اجاره املاک با توجه به مفاد قانون مالیات های مستقیم سند رسمی است. براین اساس به استناد ماده 54 قانون مالیات ها مال الاجاره از روی سند رسمی (سند رسمی سندی است که در دفترخانه و در محاضر رسمی یا در محاکم دادگستری تنظیم و امضاء شود) تعیین می شود و در صورتی که اجاره نامه رسمی وجود نداشته باشد یا از تسلیم سند یا رونوشت آن خودداری شود یا موجر علاوه بر اجاره بهاء وجهی به عنوان ودیعه یا هر عنوان دیگر از مستاجر دریافت نکرده باشد میزان اجاره بهاء براساس املاک مشابه تعیین خواهد شد.