



**وزارت امور اقتصادی و دارایی**  
**سازمان امور مالیاتی کشور**

صفحه نخست    چنדרسانه ای    قوانین    معرفی سازمان    ارتباط با ما    میز خدمت الکترونیک

تاریخ سند: 1382/02/10  
شماره سند: 31-213  
کد سند: م/54//  
وضعیت سند: معتبر

بازگشت به ماده قانونی

سایر بخشنامه ها

- در خصوص فصل مالیات بر درآمد املاک
- \*نحوه صحیح تعیین مالیات مستغلات استیجاری
- ارزش جاری املاک تهران از عملکرد سال 1382 به بعد
- \*قراردادهای اجاره املاکی که بصورت ارزی میباشد
- \*مأخذ محاسبه درآمد مشمول مالیات اجاره املاک
- درآمد اجاره در صورت وجود اجاره نامه رسمی بایستی از روی آن محاسبه گردد
- \*محاسبه مالیات نقل و انتقال سر قفلی بساز و بفروشی
- در مورد نحوه تقویم مال الاجاره در زمانی که رهن و اجاره می باشد
- تعیین ارزش اجاری هر متر مربع املاک توسط کمیسیون تقویم املاک
- نحوه اجرای الگوی کلی ضوابط اجرایی ارزش معاملاتی و ارزش جاری
- دستورالعمل اجرایی طرح خوداظهاری عملکرد سال 85 بخش املاک
- دستورالعمل اجرایی طرح خود اظهاری عملکرد سال 84 بخش املاک
- جدول ارزش اجاری املاک حوزه تهران، شمیران، شهرری و حومه
- اصلاح اجاره بها در بخشنامه 80/8/8-45672
- تصویر دادنامه شماره 279 مورخ 79/10/4 هیأت عمومی دیوان عدالت اداری مبنی بر عدم مغایرت بخشنامه مورد واخواهی

**بخشنامه: 31-213**

1402 اسفند 21  
Monday, March 11, 2024  
1445 شعبان 29

**مأخذ محاسبه درآمد مشمول مالیات اجاره املاک**

شماره: 213-31  
تاریخ: 10/02/1382

**سازمان امور اقتصادی و دارایی آذربایجان شرقی**

بازگشت به نامه شماره 105-37864 مورخ 08/12/1381 به آگاهی می رساند:

بنا به حکم کلی مقررات تبصره 2 الحاقی به ماده 54 قانون مالیاتهای مستقیم مصوب 27/11/1380 از ابتدای سال 1382 به طور کلی و فارغ از وجود یا عدم وجود سند اجاره مأخذ محاسبه درآمد مشمول مالیات اجاره املاک، ارزش اجاری است که توسط کمیسیون تقویم املاک موضوع ماده 64 قانون مذکور تعیین می گردد.

**امیرحسین علی حکیم**  
**مدیرکل فنی مالیاتی**

**به موجب دادنامه 246 مورخ 25/04/1385 ابطال شد.**

شماره دادنامه: 246  
تاریخ: 25 تیر 1385  
کلاس پرونده: 653/82  
شماره دادنامه: 85/246

موضوع رأی: ابطال بخشنامه شماره 31-213 مورخ 10/2/1382 سازمان امور مالیاتی کشور

شاکی: آقای مرتضی علی باری

مقدمه: شاکی به شرح دادخواست تقدیمی اعلام داشت، طبق ماده 54 قانون مالیاتهای مستقیم مصوب 27/11/1380، مال الاجاره از روی سند رسمی تعیین می شود. در تبصره 2 ماده مذکور اعلام شده، از ابتدای سال 1382 مأخذ محاسبه درآمد مشمول مالیات اجاره املاک، ارزش اجاری خواهد بود که توسط کمیسیون تقویم املاک موضوع ماده 64 قانون یاد شده برای محدوده شهرها و روستاها براساس مترمربع تعیین خواهد شد. منظور تبصره مذکور اجاره نامه های غیر رسمی می باشد. اما در بخشنامه مورد شکایت اجاره نامه رسمی را هم شامل دانسته و مدیرکل فنی مالیاتی مرقوم نموده اند، به طور کلی و فارغ از وجود یا عدم وجود سند اجاره مأخذ محاسبه درآمد مشمول مالیات اجاره املاک ارزش اجاری است. با عنایت به مراتب ابطال بخشنامه شماره 31-213 مورخ 10/2/1382 سازمان امور مالیاتی کشور مورد تقاضا است. سرپرست دفتر حقوقی سازمان امور مالیاتی کشور در پاسخ به شکایت مذکور طی نامه شماره 212-2490 مورخ 20/12/1382 اعلام داشته اند، 1- آنچه شاکی به عنوان بخشنامه از آن یاد کرده، نظریه مشورتی دفتر فنی مالیاتی عنوان سازمان امور اقتصادی و دارایی آذربایجان شرقی بوده و برای ادارات امور مالیاتی لازم الاتباع نبوده است تا قابلیت شکایت در هیأت عمومی دیوان عدالت اداری را داشته باشد. 2- رئیس سازمان متبوع به منظور اجرای صحیح حکم مقرر در ماده 54 قانون مالیاتهای مستقیم و تبصره های ماده مرقوم مبادرت به صدور و ابلاغ بخشنامه شماره 213-6193/871 مورخ 1/9/1382 نموده اند، که به موجب بند یک این

اطلاعیه ها

قابل توجه فعالان اقتصادی مناطق آزاد تجاری - صنعتی

اطلاعیه (قابل توجه اشخاص حقیقی و حقوقی) - اصلاح مواد فصل دوم آیین نامه اجرایی موضوع تبصره (3) ماده 169 قانون مالیات های مستقیم (تسهیل فرایند صدور شماره اقتصادی برای فعالان اقتصادی)

اطلاعیه- مالیات مقطوع سکه (قابل توجه اشخاص حقیقی خریدار سکه در سال 1398)

قابل توجه جایگاهداران سوخت- فراخوان مشمولان مرحله هشتم اجرای نظام مالیات بر ارزش افزوده

اطلاعیه- قابل توجه موسسات خیریه و عام المنفعه

فرم نظرسنجی از ارباب رجوع - موضوع ماده 8 طرح تکریم مردم

آرشیو اطلاعیه ها

بخشنامه بر تعیین مال الاجاره از روی سند رسمی تأکید شده است. هیأت عمومی دیوان عدالت اداری در تاریخ فوق با حضور روسای شعب بدوی و روسا و مستشاران شعب تجدیدنظر تشکیل و پس از بحث و بررسی و انجام مشاوره با اکثریت آراء به شرح آتی مبادرت به صدور رأی می‌نماید .

#### رأیهیأتعمومی

به صراحت ماده 54 اصلاحی قانون مالیاتهای مستقیم مصوب 1380 «مال الاجاره از روی سند رسمی- تعیین می‌شود...» و در صورت وجود سند رسمی و ارائه آن توسط مودی مالیاتی، مال الاجاره مقرر در اجاره نامه رسمی ملاک و مأخذ تعیین مالیات با رعایت سایر مقررات مربوط قرار می‌گیرد و حکم مقرر در تبصره 2 ماده فوق الذکر در باب تعیین مالیات اجاره املاک مشمول قانون توسط کمیسیون موضوع ماده 64 قانون مذکور منصرف از حکم مقرر در فراز ماده 54 قانون در زمینه اعتبار مندرجات سند رسمی از جمله میزان مال الاجاره است. بنابراین اطلاق بخشنامه شماره 31-213 مورخ 10/2/1382 سازمان امور مالیاتی کشور که تعیین اجاره بهاء املاک استیجاری را به منظور تعیین میزان مالیات آن حتی در صورت وجود و ارائه اجاره نامه رسمی به کمیسیون مقرر در ماده 64 محول کرده است، خلاف حکم صریح مقنن و خارج از حدود اختیارات سازمان امور مالیاتی در وضع مقررات دولتی می‌باشد و بخشنامه مزبور مستندا به قسمت دوم ماده 25 قانون دیوان عدالت اداری ابطال می‌گردد./

#### رئیسهیأتعمومی دیوان عدالت اداری

علی رازینی

#### مواد قانونی وابسته

ماده 54 - درآمد اجاره بر اساس قرارداد اعم از رسمی یا عادی مبنای تشخیص مالیات قرار می‌گیرد و در مواردی که قرارداد وجود نداشته باشد یا ...

ماده 54 مکرر- هر واحد مسکونی واقع در کلیه شهرهای بالای یکصد هزار نفر جمعیت که به استناد سامانه ملی املاک و اسکان کشور مو...



آدرس: میدان امام خمینی، خیابان صور اسرافیل خیابان داور، سازمان امور مالیاتی کشور  
کد پستی: 1114943661  
صندوق پستی: 1651 - 11115  
تلفنخانه 39903990

سامانه عملیات الکترونیکی مودیان مالیاتی  
بیانیه حریم خصوصی  
شناسنامه خدمات سازمان امور مالیاتی کشور  
سامانه مالیات بر ارزش افزوده

سایر سامانه ها...

کلیه حقوق این سامانه برای سازمان امور مالیاتی کشور محفوظ می باشد.  
سازمان امور مالیاتی کشور همواره از پیشنهادات و انتقادات سازنده شما مودیان گرامی استقبال می نماید.



intamedia.ir © 2019