


  
 وزارت امور اقتصادی و دارایی  
 سازمان امور مالیاتی کشور

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

### بخشنامه: 30/4/6077/45672

21 اسفند 1402

Monday, March 11, 2024

29 شعبان 1445

در مورد نحوه تقویم مال الاجاره در زمانی که رهن و اجاره می باشد

شماره: 45672/6077/4/30

تاریخ: 08/08/1380

پیوست: دارد

سامانه رسیدگی به شکایات  
(موضوع ماده 25 قانون ارتقای  
سلامت اداری و مبارزه با فساد)

سامانه دریافت گزارش  
فرار مالیاتی

#### 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 تکريم مردم

آرشیو اطلاعیه ها

تاریخ سند: 1380/08/08  
شماره سند: 30/4/6077/45672  
وضعیت سند: -  
امضا کننده: رئیس سازمان امور مالیاتی (عیسی  
شهسوار خجسته)

بازگشت به ماده قانونی

#### سایر بخشنامه ها

در خصوص فصل مالیات بردرآمد  
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

قفل 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

اجرائی ارزش معاملاتی و ارزش

جاری

دستورالعمل اجرایی طرح

خوداظهاری عملکرد سال 85

بخش املاک

دستورالعمل اجرائی 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

ضمن بازدید وزیر محترم امور اقتصادی و دارایی از برخی واحدهای مالیاتی تهران و مذاکره با تعدادی از مراجعین و ماموران تشخیص معلوم گردید یکی از عوامل بروز اختلاف بین ماموران یاد شده و مودیانی که ملک خود را به صورت رهن تصرف و یا به اصطلاح رایج در افواه عامه - به طور ((رهن واجاره)) واگذار می نمایند، عملکرد های متفاوت ممیزین مالیاتی در تقویم مال الاجاره بر اساس املاک مشابه بنا به حکم ماده 54 قانون مالیاتهای مستقیم و چگونگی رعایت حکم دیوان محترم عدالت اداری در خصوص اجرای حکم ماده 55 آن قانون می باشد.

همکاران به خوبی واقف هستند که با وجود نص صریح قانون در این باره، به طور کلی یافتن ملک مشابه برای تمامی انواع واحدهای اجاری و رهنی میسر نیست، به خصوص اینکه مراد مقنن صرفا مشابهت فیزیکی نبوده، بلکه در باب مشابهت عوامل متعددی مطرح است که نایستی آنها را از نظر دور داشت و در این صورت تقویم مال الاجاره توسط ماموران تشخیص از لحاظ دوری و نزدیکی به واقعیت و مال الاجاره واقعی املاک مشابه معمولاً تقریبی و دقت در اجرای قانون از این جهت به طور نسبی صورت می پذیرد.

در خصوص رهن، آنچه در بادی امر و در دایره مشابهت موضوع جلب توجه می نمایند، مقدار دین (دریافتی) رهن است که بابت عقد رهن دریافت نموده است، در نتیجه می تواند به عنوان مهمترین مولفه مدنظر ممیزین و سر ممیزین مالیاتی در تعیین مال الاجاره ملاک عمل قرار گیرد، چرا که به لحاظ قواعد اقتصادی، اصل بر این واقع می شود که دو ملک کاملاً مشابه در ازای دو مبلغ متساوی به رهن واگذار شوند.

با عنایت به نظر خواهی و پرسش و تحقیق این نتیجه حاصل شده است که حسب مقایسه مال الاجاره های تقویمی توسط ماموران و مال الاجاره های واقعی دریافتی بر مبنای اجاره نامه های رسمی بابت املاک مشابه (در حوزه های مالیاتی که دقت نظر کافی دارند) از طرفی و مقایسه آن با املاک مشابه دیگری که به طریق رهن تصرف واگذار می شوند از طرف دیگر، به طور متوسط هر 10/000/000 ریال سپرده نزد رهن از حیث عقود مربوط به اجاره و رهن، معادل 250/000 ریال مال الاجاره ماهانه است.

نظر به مراتب فوق به لحاظ اتخاذ رویه واحد یا لااقل ایجاد هماهنگی نسبی در رسیدگی به پرونده های مالیات بر درآمد مستغلات و کاستن از اختلاف فی مابین به طور عموم - و ترتیب اجرای حکم ماده 55 قانون مالیاتهای مستقیم در مواردیکه واگذاری و تصرف املاک مورد نظر به صورت رهن انجام می شود به طور اخص، مقرر می گردد:

1- ماموران تشخیص مالیات در خصوص املاک رهنی سعی کنند به جای ارزیابی تخمینی و نظری، میزان دقیق وجه پرداختی را به رهن را معین و به ازاء هر 10/000/000 ریال آن مبلغ 250/000 ریال اجاره بهای ماهانه منظور و اگر رهن علاوه بر دین (دریافتی) رقمی هم به عنوان اجاره از مرتبه دریافت می نمایند، رقم اخیر را نیز به مبلغ احتسابی فوق الذکر علاوه و جمع آن را به عنوان مال الاجاره تقویمی قلمداد نمایند. بدیهی است، اولاً در صورت عدم دستیابی به مبلغ دین و یا مواجهه با گفتارهای متناقض رهن، و مرتبه و به طور کلی عدم اطمینان از میزان دقیق دریافتی رهن، وفق روال معمول بایستی مال الاجاره بر مبنای املاک مشابه تعیین گردد، ثانیاً در موارد خاص (مثلاً در مجتمع های مسکونی و شهرکها) که ممکن است واحدهای مختلف ملکی از هر نظر وضعیت همسان با یکدیگر داشته باشند، توجه نمایند که اجرای این دستورالعمل نباید سبب بروز اختلاف فاحش مالیاتی بین اینگونه واحد ها باشد.

2- از آنجا که هیأت عمومی دیوان محترم عدالت اداری به موجب رأی شماره 62 مورخ 18/2/1379 (ابلاغی طی شماره 4289/22320/4/30 مورخ 18/5/1379) حکم ماده 55 پیش گفته را نسبت به رهن تصرف هم قابل تسری دانسته است، لذا حوزه های مالیاتی ذیربط مکلفند در خصوص تعیین مال الاجاره هر یک از دو ملک واگذاری و تصرفی که با عقد رهن، تصرف یا واگذار شده باشد، روش محاسباتی مزبور را حسب مورد اعمال و هر حوزه در صورت استعلام حوزه دیگر، مال الاجاره را طبق بند 1 بالا تعیین و به حوزه متقاضی اعلام و خود نیز در احتساب درآمد مشمول مالیات ملک ابوابجمعی به همان ترتیب عمل نمایند.

3- مبنای ارایه شده طی این دستورالعمل نسبت به پرونده هایی که تاکنون برگ تشخیص مالیات مربوط به آن ها صادر نشده قابل اعمال می باشد و در سایر پرونده ها هم، در صورت عدم قطعیت، ممیزین کل و هیأت های حل اختلاف مالیاتی می توانند حتی الامکان در رفع اختلافات مطرحه آن را بکار بندند، ناگفته نماند، دستورالعمل حاضر مانع اتخاذ تصمیم مراجع حل اختلاف مالیاتی وفق قسمت اخیر ماده 229 قانون مالیاتهای مستقیم مبنی بر توجه به واقعیات نخواهد بود.

مفاد دستورالعمل به تایید هیأت عمومی شورای عالی مالیاتی رسیده است.

عیسی شهسوار خجسته

رئیس کل سازمان امور مالیاتی کشور

پیوست:

شماره: 48085/6683/4/30

تاریخ: 19/08/1380

پیوست:

مغایرت بخشنامه مورد واخواهی

سایر اسناد مرتبط

نظر به اینکه مبلغ 000/250 ریال اجاره بهای ماهانه مذکور در بخشنامه شماره 4/30-45672/6077 مورخ 8/8/80 به علت اشتباه تحریر بوده و مبلغ صحیح آن یکصد و پنجاه هزارریال می باشد، لذا ضمن اصلاح آن مقرر می دارد: مدیران کل کلیه واحدها و ادارات کل مالیاتی، ترتیبی اتخاذ نمایند تا در پایان هر ماه آمار مربوط به موارد اجرای بخشنامه مزبور به دفتر اینجانب اعلام شود.

**عیسی شهسوار خجسته**  
رییس کل سازمان امورمالیاتی کشور

## 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...

**ماده 55 -** هرگاه مالک خانه یا آپارتمان مسکونی، آن را به اجاره واگذار نماید و خود محل دیگری برای سکونت خویش اجاره نماید یا از خانه سازمانی ک...

**ماده 229 -** اداره امور مالیاتی می‌تواند برای رسیدگی به اظهارنامه یا تشخیص هرگونه درآمد مودی به کلیه دفاتر و اسناد و مدارک مربوط مراجعه و ...



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