

وزارت امور اقتصادی و دارایی  
سازمان امور مالیاتی کشور

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

## بخشنامه: 28464

1402 اسفند 23  
Wednesday, March 13, 2024  
2 رمضان 1445

## \*نحوه صحیح تعیین مالیات مستغلات استیجاری

شماره: 28464

تاریخ: 05/07/1376

پیوست:

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

سامانه دریافت گزارش  
فرار مالیاتی

تاریخ سند: 1376/07/05  
شماره سند: 28464  
وضعیت سند: -  
امضا کننده: معاون درآمدهای مالیاتی (داریوش  
ایران بدی)

بازگشت به ماده قانونی

سایر بخشنامه ها

\*نحوه صحیح تعیین مالیات  
مستغلات استیجاری

ابلاغ قانون اصلاح ماده (1)

قانون رفع برخی از موانع تولید و  
سرمایه گذاری صنعتی مصوب  
سال 1386

ابلاغ فهرست محصولات صنایع  
آلاینده محیط زیست برای اجرا  
در دوره های مالیاتی سال 1388

پاسخ به سؤالات در مورد قانون  
مالیات بر ارزش افزوده

اصلاح تبصره بند 3-1 ماده (1)  
ضوابط اجرایی استرداد

فهرست صنایع آلاینده اجرا در  
سال 1389

عوارض آلاینده‌گی پالایشگاه ها و  
واحدهای پتروشیمی موضوع  
تبصره (1) ماده (38)

برخی از احکام مالیاتی قانون  
برنامه پنجساله پنجم توسعه  
جمهوری اسلامی ایران

ارسال بخش اول فهرست  
واحدهای تولیدی آلاینده  
محیط زیست برای اجرا در سال  
1390

سیاست های اعلامی معاونت  
برنامه ریزی و نظارت راهبردی  
رئیس جمهور موضوع قسمت  
اخیر ماده (123) قانون برنامه  
پنجم توسعه جمهوری اسلامی  
ایران

برخی از احکام مالیاتی قانون  
بودجه سال 1390 کل کشور

تفویض اختیار به اداره کل  
حفاظت محیط زیست استان ها  
در خصوص مکاتبه مستقیم  
ادارات کل مزبور با ادارات کل امور

نظر به تأکیدات مکرر مقام رهبری و ریاست محترم جمهوری بر ایجاد امکانات و تسهیلات ضروری برای جوانان در امر اجتماعی و مهم ازدواج و تشکیل خانواده با توجه به سیاست کلی دولت مبنی بر تثبیت اقتصادی و جلوگیری از افزایش بی رویه قیمت‌ها و اجتناب از تورم و نهایتاً فراهم کردن شرایط لازم رفاه نسبی طبقاتی که فاقد مسکن و دارای درآمدهای کم و متوسط هستند از نظر میسر شدن تهیه مسکن اجاری با مال الاجاره مناسب و همچنین جلوگیری از اعمال سلیقه و رویه های متفانت مأمورین تشخیص مالیات در مورد تعیین میزان مال الاجاره املاکی که بدون سند رسمی به اجاره واگذار شده و میشوند و بلحاظ عدم قید مدت اعتبار اجاره تقویم شده توسط آنها در قانون مالیاتهای مستقیم مصوب اسفندماه 1366 و اصلاحیه بعدی آن ، بدون اینکه مستأجر تغییر یا شرایط عوض شده باشد مبادرت به تقویم پیاپی و افزایش ارزش اجاری مینمایند که در عرضه مسکن با اجاره معقول و مناسب تأثیر منفی دارد و بالمال ایجاد رویه واحد در خصوص مالیات بردرآمد املاک اجاری و همچنین تخصیص بهینه نیروهای انسانی و تجهیزات مورد مصرف در منبع مالیاتی املاک اجاری به سایر منابع مالیاتی پربازده و افزایش کارائی سازمان تشخیص و وصول مالیات موارد زیر را مقرر مینماید: 1- در مورد املاکی که با سند رسمی به اجاره واگذار شده اند و متن سند اجاری مقید به جمله ( اجرت المثل اجرت المسمی است ) و یا نظایر آن میباشد تقویم اجاره ملک بعد از انقضای مدت سند مادام که مستأجر و کاربری مندرج در سند اجاره تغییر نکرده است با توجه به ماده 10 قانون مدنی و حکم کلی ماده 229 قانون مالیاتهای مستقیم در مورد تعیین درآمد واقعی ضروری نمیشد و مالیات براساس ارزش اجاری مذکور در سند محاسبه و مطالبه شود ، مگر اینکه ثابت شود موجر علاوه بر مبلغ مندرج در سند رسمی مبالغی تحت عنوان ودیعه یا عناوین دیگر دریافت نموده است که در این صورت مطابق تبصره ماده 54 باید نسبت به تقویم ارزش اجاری ملک با توجه به املاک مشابه اقدام لازم بعمل آید ، یا اینکه بموجب اسناد و مدارک غیرقابل انکار مانند احکام دادگاه ها و مکتوبات بین مؤجر و مستأجر و یا اعلام مراجع رسمی و معتبر مسلم شود که بعد از انقضای مدت اجاره مذکور در سند اجاره بها تغییر کرده است که در این صورت حسب قسمت اخیر حکم ماده 54 مالیات مابه التفاوت باید طبق مقررات مطالبه شود . 2- نظر به اینکه در تبصره ماده 54 در مواردیکه ارزش اجاری ملک باید براساس اجاره بهای املاک مشابه تقویم شود برخلاف ماده 38 قانون مالیاتهای مستقیم مصوب اسفندماه 1345 و اصلاحیه بعدی آن ، مدت اعتبار ارزش تقویم شده توسط ممیز یا سرممیز مشخص نگردیده است و همین موضوع مستمسکی شده است که برخی از مأمورین تشخیص مالیاتی حتی بدون تغییر مستأجر سالانه و بطور مستمر و مکرر مبادرت به تقویم ارزش اجاری و افزایش غیر معقول و نامتناسب با شاخصهای اقتصادی نمایند، لذا با اتخاذ ملاک از مفاد بند پ ماده 38 قانون مالیاتهای مستقیم مصوب اسفندماه 1345 و اصلاحیه های بعدی آن و بلحاظ لزوم تثبیت اوضاع اقتصادی و سایر اهداف مذکور در صدر این بخشنامه متذکر میشود در صورت عدم تغییر مستأجر فاصله دو ارزیابی متوالی نباید کمتر از سه سال باشد و البته در ارزیابی بعدی لازم است با توجه به مبلغ اجاره قبلی که نظر مالیاتی قطعی شده است با نظر به اجاره املاک مشابه و با رعایت کلیه شاخصهای اقتصادی و فرآیندهای اجتماعی که در فاصله دو ارزیابی ایجاد شده است نسبت به افزایش یا کاهش ارزش اجاره تقویمی قبلی اقدام شود . لکن در هر حال اجاری قسمت اخیر ماده 54 بشرحی که در بند 1 این دستورالعمل تشریح گردید در موارد انطباق ضروری است . 3- با صدور این دستورالعمل کلیه دستورالعملها و بخشنامه های مغایر قبلی ملغی میشود و متعاقباً نسبت به صدور بخشنامه درخصوص اصلاح و تکمیل دستورالعمل اجرایی ماده 187 بشماره 2000 مورخ 23/1/1372 اقدام لازم بعمل خواهد آمد . 4- ممیزین کل مالیاتی موظفند در اجاری ماده 238 هنگام مراجعه مودیان مالیاتی مفاد این دستورالعمل را رعایت نمایند . 5- هیأت‌های حل اختلاف مالیاتی و متعاقباً شعب شورایی مالیاتی موظفند در صورت اعتراض و شکایات مودیان مالیاتی با توجه به موارد فوق اتخاذ تصمیم نمایند .

داریوش ایرانی  
معاون درآمدهای مالیاتی

## مواد قانونی وابسته

ماده 38 - اموالی که به موجب نذر یا وصیت حسب مورد به وراث منتقل می‌شود به نرخ مذکور در ماده ( 17 ) این قانون و در ص...  
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 ...

## 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

## مالیاتی

پیگیری اقدامات به عمل آمده  
درخصوص دستورالعمل شماره  
1931 مورخ 27/02/1391  
موضوع تحقق برنامه عملیاتی  
ارزش افزوده در سال 1391

ابطال تعرفه شماره 41 عوارض  
شهرداری مورد عمل برای سال  
1388 مصوب شورای اسلامی  
شهر اراک درخصوص وضع  
عوارض نیم درصد بر قراردادهای  
پیمانکاری

احکام مالیاتی قانون بودجه سال  
1392 کل کشور

سایر اسناد مرتبط

**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 187**- در کلیه مواردی که معاملات موضوع فصل چهارم از باب دوم و همچنین فصول اول و ششم باب سوم این قانون به موجب اسناد رسمی صورت می‌گیرد...

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

**ماده 238** - در مواردی که برگ تشخیص مالیات صادر و به مؤدی ابلاغ می‌شود، چنانچه مؤدی نسبت به آن معترض باشد می‌تواند ظرف سی ...



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 می‌باشد.  
سازمان امور مالیاتی کشور همواره از پیشنهادات و انتقادات سازنده شما مودیان گرامی استقبال می‌نماید.



intamedia.ir © 2019