

14 اسفند 1402
Monday, March 4, 2024
22 شعبان 1445

دستور العمل: 200/99/524

نحوه تعیین درآمد مشمول مالیات املاک شرکتها و سایر اشخاص حقوقی که به اجاره واگذار میشود

شماره: 200/99/524

تاریخ: 1399/12/02

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 تکریم مردم
آرشیو اطلاعیه ها

دستور العمل

م	مواد 53 و 54	99	524
---	--------------	----	-----

مخاطبان/ ذینفعان	امور مالیاتی شهر و استان تهران ادارات کل امور مالیاتی
موضوع	نحوه تعیین درآمد مشمول مالیات املاک شرکتها و سایر اشخاص حقوقی که به اجاره واگذار می- شود

نظر به سئوالات و ابهامات مطرح شده در ارتباط با نحوه تعیین درآمد مشمول مالیات املاک شرکتها و سایر اشخاص حقوقی که به اجاره واگذار میشوند و به منظور ایجاد وحدت رویه در اجرای مقررات ماده (53) قانون مالیاتهای مستقیم برای تعیین درآمد مشمول مالیات اجاره املاک (واقع در ایران) شرکتها و سایر اشخاص حقوقی، مقرر می‌دارد:

1- مطابق مفاد ماده(105) قانون مالیاتهای مستقیم، جمع درآمد شرکتها و درآمد ناشی از فعالیت-های انتفاعی سایر اشخاص حقوقی که از منابع مختلف در ایران یا خارج از ایران تحصیل میشود، پس از وضع زینهای حاصل از منابع غیر معاف و کسر معافیه‌های مقرر به استثنای مواردی که طبق مقررات این قانون دارای نرخ جداگانه‌ای میباشد، مشمول مالیات به نرخ بیست و پنج درصد(25%) خواهند بود.

2-برابر مقررات ماده (53) قانون مالیاتهای مستقیم، درآمد مشمول مالیات املاکی که به اجاره واگذار میشود عبارت است از کل مالاجاره، اعم از نقدی و غیر نقدی، پس از کسر بیست و پنج درصد(25%) بابت هزینهها، استهلاکات و تعهدات مالک نسبت به مورد اجاره.

3- در اجرای مفاد ماده (54) قانون مالیاتهای مستقیم، درآمد اجاره بر اساس قرارداد اعم از رسمی یا عادی مبنای تشخیص مالیات قرار میگیرد و در مواردی که قرارداد وجود نداشته باشد یا از ارائه آن خودداری شود و یا مبلغ مندرج در آن کمتر از هشتاد درصد(80%) ارقام مندرج در جدول املاک مشابه تعیین و اعلام شده توسط سازمان امور مالیاتی کشور باشد، میزان اجاره بهاء بر اساس جدول اجاره املاک مشابه تعیین خواهد شد. در اجرای مفاد تبصره (1) ماده (54) قانون مالیاتهای مستقیم با عنایت به نظر اکثریت اعضای محترم شورایعالی مالیاتی در صورتجلسه شماره 7-201 مورخ 1399/04/24 که طی بخشنامه شماره 46/200/99/ مورخ 1399/05/07 ابلاغ شده است، در صورتیکه قرار داد اجاره املاک صرفا مبتنی بر اجاره بهای پرداختی تنظیم شده باشد و مستأجر نیزجزء مشمولان تبصره(9) ماده (53) این قانون باشد، فارغ از میزان اجاره‌بها و نوع قرارداد اجاره تنظیمی اعم از رسمی یا عادی، اجاره پرداختی مستأجر ملاک تعیین درآمد مشمول مالیات اجاره موجه خواهد بود و در قراردادهای اجاره املاک که علاوه بر اجاره‌بهای قابل پرداخت مبلغی تحت عنوان ودیعه، رهن یا قرضالحسنه توسط مستأجر به مالک پرداخت میشود، چنانچه مبلغ اجاره بهای پرداختی توسط مستأجر کمتر از هشتاد درصد (80%) میزان اجاره‌بهای محاسبه شده بر اساس جدول اجاره

تاریخ سند: 1399/12/02
شماره سند: 200/99/524
کد سند: م/مواد 53 و 54/99/524
وضعیت سند: معتبر
امضا کننده: رئیس کل سازمان امور مالیاتی کشور
(امیدعلی پارسا)

بازگشت به ماده قانونی

سایر دستور العمل ها

*دستور العمل بخشودگی جرائم

نحوه شناسایی، بازبینی و

نگهداری پرونده های غیر فعال

اشخاص حقوقی و انتقال به مرکز

نگهداری پرونده های غیر فعال در

شهرهای ذیربط.

جابجایی پرونده های مالیاتی

اشخاص حقوقی

پیرو دستور العمل خوداظهاری در

اجرای مقررات ماده 158 قانون

مالیاتهای مستقیم برای درآمد

مشمول مالیات و مالیات عملکرد

سال 1392 صاحبان مشاغل

موضوع ماده 95 قانون مذکور

ابلاغ دستور العمل اجرایی ارزیابی

عملکرد سازمان امور مالیاتی

نحوه تعیین درآمد مشمول

مالیات املاک شرکتها و سایر

اشخاص حقوقی که به اجاره

واگذار میشود

تسلیم اظهارنامه دوره چهارم

(فصل زمستان) مالیات بر ارزش

افزوده سال 1400

فرآیند استرداد مالیات و عوارض

ارزش افزوده موضوع ماده (8)

قانون مالیات بر ارزش افزوده

مصوب 1400/03/02

دستور العمل نحوه استرداد مالیات

و عوارض پرداختی سفارتخانه ها،

مأموریت های دیپلماتیک، پست

های کنسولی، مأموران

دیپلماتیک و کارکنان اداری و فنی

فاقد تابعیت جمهوری اسلامی

ایران آن ها و دفاتر سازمان های

بین المللی و (اعضای غیر ایرانی

املاک مشابه باشد و همچنین در قراردادهای اجاره املاک که به صورت رهن تصرف و بدون پرداخت مالاجاره منعقد شده است، درآمد مشمول مالیات موجر بر اساس ارقام مندرج در جدول اجاره املاک مشابه محاسبه خواهد شد [1].

4- با عنایت به مفاد بند(5) بخشنامه شماره 201-6247/11304 مورخ 1382/11/15، اجاره بهای دریافتی اشخاص موضوع ماده (2) قانون مالیاتهای مستقیم به منزله فعالیت اقتصادی موضوع تبصره (2) ماده (2) قانون مزبور، مشمول مالیات قلمداد نمیشود بنابراین مالاجاره دریافتی اشخاص موضوع ماده مذکور مشمول مالیات بر درآمد اجاره نبوده و چنانچه اشخاص موضوع صدر تبصره(9) ماده (53) قانون مزبور، مال الاجارهای به اشخاص موضوع ماده (2) قانون مالیاتهای مستقیم پرداخت نمایند، به دلیل عدم شمول مالیات نسبت به مالاجاره دریافتی اشخاص اخیرالذکر، کسر مالیات تکلیفی موضوع تبصره(9) ماده(53) قانون یاد شده توسط مستأجرین از مالاجاره پرداختی به آنان فاقد موضوعیت میباشد.

5- تعیین درآمد مشمول مالیات املاکی که در مناطق آزاد تجاری به اجاره واگذار شده است، تابع قوانین مالیاتی مربوط به مناطق مذکور میباشد و مالکانی که املاک ایشان در مناطق مذکور واقع شده باشد در صورت اخذ مجوز فعالیت از سازمان مناطق آزاد تجاری-صنعتی جمهوری اسلامی ایران ذریب و ارائه اظهارنامه مالیاتی در موعد مقرر، مشمول معافیت مالیاتی موضوع ماده (13) قانون چگونگی اداره مناطق آزاد تجاری- صنعتی جمهوری اسلامی ایران مصوب 1372/06/07 و اصلاحات بعدی آن خواهند بود.

6- با عنایت به مفاد بند(1) بخشنامه شماره 200/98/24 مورخ 1398/03/21، نظر به اینکه در ماده (53) قانون مالیاتهای مستقیم از لحاظ کسر هزینهها و استهلاکات و تعهدات مالک هیچ تفاوتی بین دارنده عین و یا منفعت وجود ندارد، بنابراین در مواردی که صاحبان حقوق موضوع تبصره(2) ماده (59) اصلاحی قانون مذکور نیز حقوق خود را (با رعایت مقررات قانونی مربوط به حقوق مالکین عین محل) به غیر به اجاره واگذار نمایند، درآمد اجاره دریافتی آنان با اتخاذ ملاک از حکم تبصره (7) ماده (53) قانون مذکور، پس از کسر مبالغ پرداختی بابت اجاره ملک مورد نظر طبق مقررات صدر ماده (53) قانون فوق مشمول مالیات خواهد بود. بدیهی است مفاد قسمت اخیر ماده (53) قانون مالیاتهای مستقیم در ارتباط با تعیین درآمد مشمول مالیات اجاره دست دوم لازم الاجرا خواهد بود.

7- با توجه به مفاد جزء(ب) بند(1) بخشنامه 13530 مورخ 1384/07/27، طبق نص صریح قسمت اخیر ماده (53) قانون مالیاتهای مستقیم، هرگاه موجر مالک نباشد، درآمد مشمول مالیات وی عبارت است از مابه التفاوت اجاره دریافتی و پرداختی بابت ملک مورد اجاره بنابراین باید توجه داشت که در این قبیل موارد **تقویم مال الاجاره توسط مأموران مالیاتی یا ملاک قرار دادن ارزش اجاری تقویمی توسط کمیسیون تقویم املاک** منتفی است و ادارات امور مالیاتی مکلفند بر اساس تحقیقات لازم (در صورت عدم ارائه اسناد اجاره)، مبالغ واقعی دریافتی و پرداختی را مشخص نمایند. به همین دلیل در اجاره دست دوم (هرگاه موجر مالک نباشد)، تعیین درآمد مشمول مالیات به شرح بند (3) این دستورالعمل فاقد موضوعیت خواهد بود.

8- با عنایت به توضیحات فوق نظر به اینکه تعیین درآمد مشمول مالیات اجاره دارای حکم خاص قانونی میباشد لذا با رعایت مفاد ماده (105) قانون مالیاتهای مستقیم نحوه تعیین درآمد مشمول مالیات شرکتها و سایر اشخاص حقوقی که دارای درآمد ناشی از اجاره املاک(واقع در ایران) میباشد به طرق ذیل صورت میپذیرد:

8-1- در شرکتها و سایر اشخاص حقوقی که درآمد عملیاتی آنها، درآمد اجاره املاک و مستغلات میباشد و در سال مورد رسیدگی نیز مودی دارای درآمد اجاره املاک میباشد، برابر مفاد ماده (54) قانون مالیاتهای مستقیم و با رعایت مقررات مربوطه، درآمد مشمول مالیات اجاره املاک با اعمال ضریب (75%) به درآمد اجاره املاک محاسبه میشود و از آنجا که در این حالت، فعالیت اجاره ملک، تنها فعالیت اشخاص مذکور در سال مورد رسیدگی می باشد لذا هزینههای ابرازی شرکت در محاسبه درآمد مشمول مالیات موثر نخواهد بود. بدیهی است در اجرای این بند، اعمال سایر موارد موثر بر تعیین درآمد مشمول مالیات از جمله مفاد بندهای (12) و (27) ماده (148) قانون مالیاتهای مستقیم(در صورتیکه مودی در سنوات قبل دارای درآمدهای عملیاتی دیگری فارغ از درآمد ناشی از اجاره املاک بوده باشد) در تعیین درآمد مشمول مالیات سال مورد رسیدگی، حسب مورد و با رعایت مقررات مربوطه، بلامانع خواهد بود. لازم به ذکر است چنانچه مودی دارای سابقه فعالیتهای مختلف عملیاتی بوده ولیکن در سال مورد رسیدگی فقط دارای درآمد اجاره املاک (غیر عملیاتی) باشد، برای تعیین درآمد مشمول مالیات عملکرد سال مورد رسیدگی، ابتدا صرفا هزینههای مستقیم و غیر مستقیم مرتبط با املاک به اجاره واگذار شده من جمله هزینه استهلاک املاک مذکور را از حساب سود و زیان مودی خارج نموده و پس از کسر (25%) از درآمد

مقیم جمهوری اسلامی ایران
آن‌ها

دستورالعمل نحوه استرداد مالیات
و عوارض دریافتی از خریداران
کالاها و خدمات معاف از مالیات
و عوارض موضوع تبصره (2) بند
الف ماده (9) قانون مالیات بر
ارزش افزوده مصوب
1400/03/02

تفاهم نامه همکاری آموزشی فی
مابین سازمان امور مالیاتی کشور
, اتاق اصناف ایران، بسیج اصناف
و بازاریان کشور

معافیت موضوع تبصره 1 ماده
101 در خصوص مشاغل
مشارکتی

اصلاح دستورالعمل ابلاغ
الکترونیکی اوراق مالیاتی

ابلاغ مصوبات یکصد و
پانزدهمین نشست شورای گفت
و گوی دولت و بخش خصوصی
درخصوص مطالبه مابه التفاوت
نرخ ارز واردات کالا در دوره بهار
سال 1401

تسلیم اظهارنامه مالیات بر ارزش
افزوده دوره اول (فصل بهار) سال
1402

سایر اسناد مرتبط

اجاره املاک، باقیمانده را با مجموع هزینه‌های قابل قبول ابرازی جمع جبری نموده تا درآمد مشمول مالیات یا زیان قابل قبول سال مورد رسیدگی تعیین شود.

2-8- در شرکتها و سایر اشخاص حقوقی که دارای درآمد توأمان اجاره و سایر فعالیت‌های انتفاعی میباشند، ابتدا مالاجاره دریافتی مندرج در دفاتر به همراه کلیه هزینه‌های مستقیم و غیر مستقیم مرتبط با املاک اجاره داده شده، از حساب سود و زیان شرکت خارج و درآمد مشمول مالیات سایر فعالیت‌های انتفاعی مودی با رعایت مفاد ماده (97) قانون مالیات‌های مستقیم و با امعان نظر به سایر مقررات مربوطه از جمله فصل هزینه‌های قابل قبول و استهلاکات تعیین می‌شود. سپس برابر مقررات ماده (54) قانون مالیات‌های مستقیم (بارعایت مفاد تبصره (1) ماده مذکور و بند (3) این دستورالعمل)، درآمد مشمول مالیات اجاره املاک با اعمال ضریب (75%) به درآمد اجاره املاک محاسبه می‌شود (با عنایت به موارد ذکر شده، هزینه‌های مستقیم و غیر مستقیم مرتبط با املاک اجاره داده شده که از حساب سود و زیان خارج شده است فارغ از فزونی و یا کسری نسبت به ضریب (25%) در نظر گرفته شده بابت هزینه‌ها، استهلاکات و تعهدات مالک نسبت به مورد اجاره، در محاسبه درآمد مشمول مالیات اجاره و درآمد مشمول مالیات نهایی شرکتها و سایر اشخاص حقوقی موثر نخواهد بود) در نهایت درآمد مشمول مالیات اجاره با درآمد مشمول مالیات سایر فعالیت‌های مودی جمع و با رعایت سایر مقررات، به نرخ ماده (105) قانون مالیات‌های مستقیم، مشمول مالیات خواهد شد. بدیهی است در صورتیکه جمع جبری درآمد مشمول مالیات اجاره تعیین شده و زیان مورد تأیید سایر منابع درآمدی غیر معاف شرکتها و اشخاص حقوقی نهایتاً منتج به شناسایی زیان برای عملکرد آن سال مودی شود، مودی مشمول مالیات نبوده و مطالبه مالیات از درآمد مشمول مالیات اجاره به صورت مجزا فاقد وجاهت قانونی خواهد بود و میبایستی نسبت به تأیید و ابلاغ زیان محاسبه شده اقدام شود.

3-8- مفاد مندرج در این دستورالعمل مانع از اجرای حکم قسمت اخیر ماده (53) قانون مالیات‌های مستقیم در ارتباط با خانهای سازمانی متعلق به اشخاص حقوقی در صورتیکه مالیات ایشان طبق دفاتر قانونی تشخیص شود، نخواهد بود.

4-8- نظر به اینکه درآمد مشمول مالیات املاکی که به اجاره واگذار میگردد عبارت است از کل مالاجاره اعم از نقدی و غیر نقدی پس از کسر بیست و پنج درصد (25%) بابت هزینه‌ها و استهلاکات و تعهدات مالک نسبت به مورد اجاره، بنابراین در مواردیکه موجر زمین فاقد مستحدهای را به اجاره واگذار مینماید نیز اعمال کسر بیست و پنج درصد (25%) برکل مالاجاره اعم از نقدی و غیر نقدی بابت هزینه‌ها و تعهدات مالک نسبت به مورد اجاره برای تعیین درآمد مشمول مالیات ضروری خواهد بود.

امید علی پارسا

رئیس کل سازمان امور مالیاتی کشور

تاریخ اجرا:	مدت اجرا: نامحدود	مرجع ناظر: دادستانی انتظامی مالیاتی	نحوه ابلاغ: فیزیکی/سیستمی
-------------	-------------------	-------------------------------------	---------------------------

[1]. به موجب دادنامه شماره 140231390001656742 مورخ 1402/06/29 هیات تخصصی مالیاتی، بانکی دیوان عدالت اداری، درخواست ابطال بند (3) دستورالعمل فوق الذکر رد شده است و دادنامه مذکور به موجب بخشنامه شماره 212/17650/ص مورخ 1402/09/21 ارسال شده است.



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

سایر سامانه ها...

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

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