

حسابداری مالیاتی

نام مدرس : دکتر مهدی زینالی

عضو هیات علمی دانشگاه و عضو انجمن حسابداران خبره ایران

www.dptsco.ir

سرفصل مطالب

۱- مالیات مستقیم

۱-۱ مالیات بر دارایی

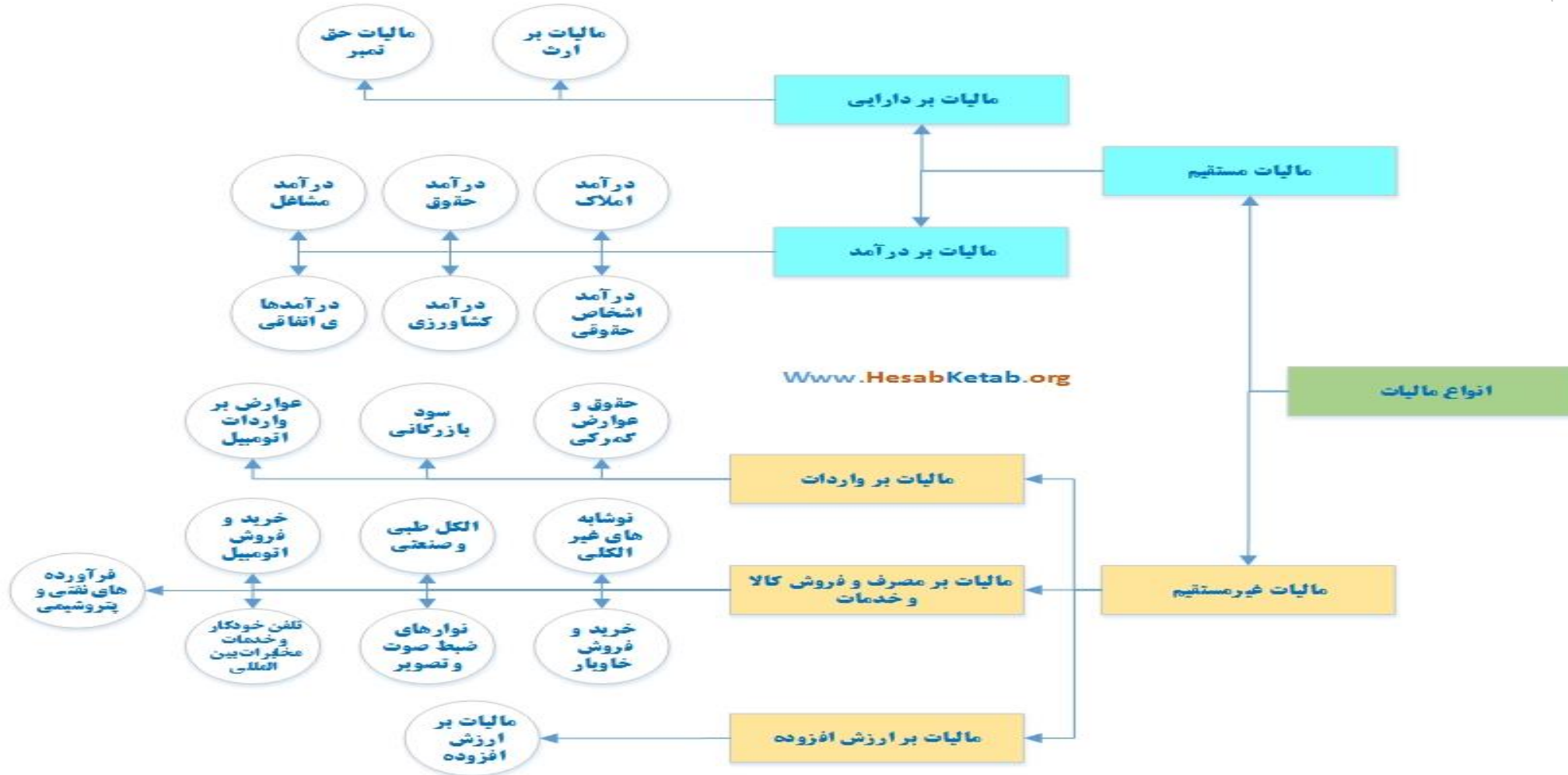
- ▶ ۱-۱-۱ مالیات بر ارث
- ▶ ۱-۱-۲ حق تمبر (مالیات بر اسناد و مدارک و اوراق بهادار)

۱-۲ مالیات بر درآمد

- ▶ ۱-۲-۱ مالیات بر درآمد املاک
- ▶ ۱-۲-۲ مالیات بر درآمد کشاورزی
- ▶ ۱-۲-۳ مالیات بر درآمد حقوق
- ▶ ۱-۲-۴ مالیات بر درآمد مشاغل
- ▶ ۱-۲-۵ مالیات بر درآمد اشخاص حقوقی
- ▶ ۱-۲-۶ مالیات بر درآمد اتفاقی

سرفصل مطالب

۲- مالیات غیر مستقیم



مالیات بر درآمد املاک (ماده ۵۳ تا ۸۰)



▶ مالیات بر درآمد املاک و مستغلات شامل :

- ▶ ۱- مالیات بر درآمد اجاره املاک (ماده ۵۲ و ۵۳)
- ▶ ۲- مالیات بر واحد های خالی (ماده ۵۴ مکرر)
- ▶ ۳- مالیات نقل و انتقال قطعی املاک و حق واگذاری محل (ماده ۵۹)
- ▶ ۴- مالیات بر ساخت و ساز و فروش املاک و مستغلات (ماده ۷۷)



مالیات بر درآمد اجاره املاک

▶ ماده ۵۲: درآمدی که شخص حقیقی با حقوقی از محل اجاره املاک در ایران تحصیل می کند مشمول مالیات بر درآمد اجاره املاک می باشد.

▶ بر اساس ماده ۵۳ درآمد مشمول مالیات اجاره املاک برابر است با:

$75\% * \text{کل مال الاجاره (درآمد نقدی و غیر نقدی)} = \text{درآمد مشمول مالیات اجاره}$

۲۵ درصد درآمد اجاره، بابت استهلاکات و تعهدات مالک کسر می شود.

▶ مالیات اجاره بر حسب اینکه موجر شخص حقیقی باشد ماده ۱۳۱ ق.م.م

▶ اگر موجر شخص حقوقی باشد ماده ۱۰۵ ق.م.م

▶ نرخ ماده ۱۳۱ یا ۱۰۵ * درآمد مشمول مالیات اجاره = مالیات اجاره

مالیات بر درآمد املاک

خانه های سازمانی متعلق به اشخاص حقوقی در صورتی که مالیات آنها بر اساس دفاتر قانونی تشخیص شود مشمول ماده ۱۰۵ خواهد بود .

تبصره ۱ ماده ۵۳ اجاری تلقی نمی شود : محل سکونت پدر و مادر ، همسر ، فرزند ، اجداد و افراد تحت تکفل اجاری تلقی نمی شود .

تبصره ۲ ماده ۵۳: املاکی که مجاناً در اختیار سازمانها و موسسات موضوع ماده ۲ قرار می گیرند غیر اجاری تلقی می شود .

تبصره ۳ هر واحد آپارتمانی یک مستغل محسوب می شود .

مالیات بر درآمد املاک

تبصره ۴. اگر ملکی به همراه اثاثه یا ماشین آلات اجاره داده شود درآمد ناشی از اجاره اثاثه و ماشین آلات هم جز درآمد املاک محسوب می شود.

۷۵٪* (مال الاجاره ملک (درآمد نقدی و غیر نقدی) + درآمد اجاره اثاثه و ماشین آلات) = درآمد مشمول مالیات اجاره

مالیات بر درآمد املاک

تبصره ۵: مستحذاتی که طبق قرار داد توسط مستاجر برای موجر ایجاد می شود بر اساس ارزش معاملاتی روز تحویل مستحذته به موجر تقویم و ۵۰ درصد آن جز درآمد مشمول مالیات اجاره سال تحویل خواهد بود

$$\text{درآمد مشمول مالیات اجاره} = 50\% * \text{ارزش معاملاتی محدثه در روز تحویل} + (75\% * \text{کل مال الاجاره سال تحویل})$$

مالیات بر درآمد املاک

تبصره ۵: مستحذاتی که طبق قرار داد توسط مستاجر برای موجر ایجاد می شود بر اساس ارزش معاملاتی روز تحویل مستحذته به موجر تقویم و ۵۰ درصد آن جز درآمد مشمول مالیات اجاره سال تحویل خواهد بود

$$\text{درآمد مشمول مالیات اجاره} = 50\% * \text{ارزش معاملاتی محدثه در روز تحویل} + (75\% * \text{کل مال الاجاره سال تحویل})$$

مالیات بر درآمد املاک

تبصره ۶: هزینه های انجام شده توسط مستاجر که بر اساس قرار داد یا عرفا به عهده موجر است . این مخارج به بهای روز انجام هزینه تقیوم و به عنوان مال آلاجره غیر نقدی به جمع اجاره بهای سال انجام هزینه اضافه می شود

$$\text{درآمد مشمول مالیات اجاره} = (75\% * (\text{مال الاجاره غیر نقدی انجام شده توسط مستاجر} + \text{کل مال الاجاره سال}))$$

مالیات بر درآمد املاک

تبصره ۷ و ۸ و ۱۰ توسط دانشجویان محترم مطالعه گردد

تبصره ۹: تمامی اشخاص حقوقی اعم از دولتی و غیر دولتی مکلفند مالیات موضوع این فصل را از مال الاجاره هایی که پرداخت می کنند کسر و تا پایان ماه بعد به اداره امور مالیاتی محل وقوع ملک پرداخت و رسید آن را به ماجر تسلیم نمایند.

$(75\% * (\text{مال الاجاره غیر نقدی انجام شده توسط مستاجر} + \text{کل مال الاجاره سال})) = \text{درآمد مشمول مالیات اجاره}$



مالیات بر درآمد املاک

تبصره ۱۱: مالکان مجتمع های **مسکونی** دارای بیش از سه واحد استجاری که با رعایت الگوی مصرف مسکن ساخته شده یا می شوند در طول مدت اجاره از ۱۰۰ درصد مالیات بر درآمد املاک اجاری معاف می باشند.

در غیر این صورت درآمد هر شخص ناشی از اجاره واحد یا واحدهای مسکونی در تهران تا مجموع ۱۵۰ متر مربع زیر بنای مفید و در سایر نقاط تا مجموع ۲۰۰ مترمربع زیر بنای مفید از مالیات بر درآمد ناشی از اجاره املاک معاف می باشند.



مالیات بر درآمد املاک

- ▶ مبنای تعیین مال الاجاره و درآمد اجاره توسط اداره مالیاتی بر اساس ماده ۵۴:
- ▶ ۱- درآمد اجاره بر اساس قرار داد اعم از رسمی و عادی، مبنای تشخیص مالیات است.
- ▶ ۲- در مواردی که قرار داد وجود نداشته باشد و یا موجر از ارائه آن خوداری نماید و یا مبلغ مندرج در قرار داد کمتر از ۸۰٪ ارقام مندرج در جدول اجاره املاک مشابه اعلامی توسط امور مالیات تعیین شده باشد. در آن صورت بر اساس جدول اجاره بها املاک مشابه تعیین می گردد.

مالیات بر درآمد املاک

► تبصره ۱: در صورتی که مستاجر جز مشمولین تبصره ۹ ماده ۵۳ (اشخاص حقوقی) این قانون باشد. اجاره پرداختی مستاجر ملاک تعیین درآمد مشمول مالیات اجاره خواهد بود.

تبصره ۲ و ۳ توسط دانشجویان مطالعه شود .

مالیات بر واحد های مسکونی خالی

▶ ماده ۵۴ مکرر (مالیات بر واحد های مسکونی خالی)

▶ واحد های مسکونی واقع در شهر های با جمعیت بیش از یکصد هزار نفر جمعیت که به استناد سامانه ملی املاک و اسکان کشور به عنوان واحد خالی شناسایی می شوند از سال دوم به بعد مشمول مالیات بر درآمد اجاره به شرح زیر خواهند شد :

▶ **سال دوم- معادل یک دوم مالیات متعلقه**

50% * مالیات اجاره

▶ **سال سوم- معادل مالیات متعلقه**

▶ **سال چهارم و به بعد- معادل یک و نیم (1/5) برابر مالیات متعلقه**

▶ 150% * مالیات اجاره

مالیات بر نقل و انتقال قطعی املاک

- ▶ ماده ۵۵ و ماده ۵۷ توسط انشجویان محترم مطالعه گردد
- ▶ ماده ۵۹: نقل و انتقال قطعی املاک
- ▶ مالیات نقل و انتقال قطعی املاک با ماخذ ارزش معاملاتی املاک و نرخ ۵٪
- ▶ $5\% * \text{ارزش معاملاتی املاک} = \text{مالیات انتقال و نقل قطعی املاک}$
- ▶ مالیات حق واگذاری محل برابر با ۲ درصد وجوه دریافتی مالک از بابت واگذاری

مالیات بر درآمد املاک

▶ ماده ۵۴ مکرر (مالیات بر واحد های مسکونی خالی)

▶ واحد های مسکونی واقع در شهر های با جمعیت بیش از یکصد هزار نفر جمعیت که به استناد سامانه ملی املاک و اسکان کشور به عنوان واحد خالی شناسایی می شوند از سال دوم به بعد مشمول مالیات بر درآمد اجاره به شرح زیر خواهند شد :

▶ **سال دوم- معادل یک دوم مالیات متعلقه**

50% * مالیات اجاره

▶ **سال سوم- معادل مالیات متعلقه**

▶ **سال چهارم و به بعد- معادل یک و نیم (1/5) برابر مالیات متعلقه**

▶ 150% * مالیات اجاره