

یادداشتی از سمیرا نیازی؛

آشنایی با قانون مالیات بر املاک و مستغلات

یکی از راه‌ها برای تامین بودجه کشور، دریافت مالیات می باشد. مالیات بر املاک و مستغلات یکی از انواع مالیات می باشد. این مالیات مشمول درآمدهای حاصل از اجاره دادن املاک و زمین‌ها و هرگونه نقل و انتقال آن می شود. به عبارت دیگر، مالیات بر املاک نوعی مالیات مستقیم است که برای اشخاصی وضع می شود که از فعالیت در بازار مسکن درآمدزایی می کنند.

به گزارش خبر، سمیرا نیازی کارشناس ارشد مالی و امور مالیات در یادداشت ارسالی با موضوع "آشنایی با قانون مالیات بر املاک و مستغلات" به پایگاه خبری گزارش خبر آورده است؛

یکی از راه‌ها برای تامین بودجه کشور، دریافت مالیات می باشد. مالیات بر املاک و مستغلات یکی از انواع مالیات می باشد. این مالیات مشمول درآمدهای حاصل از اجاره دادن املاک و زمین‌ها و هرگونه نقل و انتقال آن می شود. به عبارت دیگر، مالیات بر املاک نوعی مالیات مستقیم است که برای اشخاصی وضع می شود که از فعالیت در بازار مسکن درآمدزایی می کنند. یکی از کسب و کارهایی که مشمول این مالیات می شوند ساخت و ساز ساختمان و املاک و مستغلات می باشند. مستغلات یعنی املاکی که از آن در آمد کسب می شود مثل خانه ای که اجاره داده می شود. مالیات بر مستغلات نوعی مالیات است که نسبت به درآمد ناشی از اجاره دادن ملک و زمین و هرگونه نقل و انتقال آن اعمال می شود. مالیات مستغلات مالیاتی مستقیم است که ناشی از درآمد اشخاص در بازار مسکن می باشد.

انواع مالیات بر املاک و مستغلات:

مالیات بر درآمد ناشی از اجاره.

مالیات بر نقل و انتقال.

مالیات بر ساخت و ساز.

مالیات بر مستغلات خالی.

مالیات بر درآمد اجاره ملک

زمانی که شخصی از اجاره املاک خود درآمدزایی کند، بر این درآمد مالیات تعلق میگیرد. این مالیات، مالیات بر اجاره نام دارد و دو نوع است:

اگر اجاره نامه دست اول باشد، شخصی که مالک است باید مالیات بپردازد. طبق ماده ۵۴ قانون مالیات ها میزان این مالیات برابر با کل مبلغ اجاره، چه مبلغ نقدی و چه غیر نقدی، با کسر ۲۵ درصد به دلیل هزینه ها و تعهدات فرد مالک نسبت به مورد اجاره می باشد.

اگر اجاره نامه دست دوم باشد، فردی که موظف به پرداخت مالیات می باشد مستاجر است. به عبارت دیگر زمانی که مالک ملک خود را به شخصی اجاره دهد، سپس آن شخص نیز ملک را به شخص دیگری اجاره دهد، در این شرایط موجد مالک نیست. میزان مالیات در این نوع قرارداد برابر است با تفاوت مبلغ اجاره ای که مستاجر پرداخت می کند، و مبلغی که از اجاره دادن ملک دریافت می کند.

چه اشخاصی در مالیات بر اجاره معافند؟

اگر فرد درآمدی غیر از دریافت اجاره بها نداشته باشد از مالیات معاف است.

اگر فرد ملک خود را برای اقامت یا فعالیت تجاری به بستگان درجه اول خود بدهد از مالیات معاف است. مثل پدر و مادر و فرزندان و همسر. در غیر این صورت باید مالیات بدهد اگر خلاف آن ثابت شود.

نکته دیگر درباره مالیات بر درآمد این است که این نوع مالیات، فقط بر املاکی تعلق می گیرد که در شهرستان ها متراژ بالای ۲۰۰ متر، و در تهران متراژ بالای ۱۵۰ داشته باشند.

اگر ملک به سازمان میراث فرهنگی انتقال یابد و در آثار ملی ایران به ثبت رسیده باشد از مالیات معاف است.

ولی اگر مالکیت آن مال شخص باشد باید ۵۰ درصد از مالیات را پرداخت کند.

معافیت دیگری که پیش بینی شده است در موردی است که فرد، خود واحدی از آپارتمان را برای مثال مالک است و آن را اجاره داده است ولی خود وی هم در جایی دیگر اجاره نشین است در اینجا از مالیات نسبت به کل معاف است اما در صورت داشتن مابه التفاوت در اجاره در آن قسمت باید مالیات بدهد.

مالیات بر نقل و انتقال

مالیاتی که به خرید و فروش املاک مسکونی یا تجاری و یا تسلیم حق بهره برداری و تشکیل ساخت و ساز تعلق میگیرد، مالیات بر نقل و انتقال نامیده می شود.

این نوع مالیات به دو دسته تقسیم می شود که عبارتند از:

مالیات بر نقل و انتقال ملک

مالیات انتقال حق واگذاری ملک

مالیات بر نقل و انتقال ملک:

در زمان نقل و انتقال قطعی هر ملک با هر نوع کاربری مالیات نقل و انتقال به میزان ۵ درصد ارزش معاملاتی آن ملک از مالک فروشنده دریافت می شود.

هنگام نقل و انتقال املاک با هر نوع کاربری در دفتر خانه مبلغی تحت عنوان مالیات نقل و انتقال دریافت می شود این مقدار که ۵ درصد ارزش معاملاتی ملک از فروشنده آن دریافت می شود. اینکه میزان ارزش معاملاتی چه مبلغی خواهد بود بر عهده کمیسیون تقویم املاک می باشد.

ماده ۵۹: چنانچه برای ملکی ارزش معاملاتی تعیین نشده باشد، ارزش معاملاتی نزدیک ترین محل مشابه ملک کار خواهد بود.

ماده ۶۱: حتی در صورتی که انتقال ملک در دفتر اسناد رسمی انجام نشود، ارزش معاملاتی محاسبه و مالیات نقل و انتقال دریافت می شود.

ماده ۶۳: حتی اگر معامله املاک به شکل عقد بیع (فروش) نباشد، مثل معامله به شکل اجاره به شرط تملیک یا معاوضه و موارد دیگر، باز هم در زمان انتقال قطعی ملک، مالیات نقل و انتقال دریافت می شود.

ماده ۶۴: تعیین ارزش معاملاتی املاک بر عهده کمیسیون تقویم املاک می باشد. کمیسیون مزبور موظف است ارزش معاملاتی موضوع این قانون را در سال اول معادل ۲ درصد میانگین قیمت های روز منطقه تعیین کند. این شاخص هر سال به میزان دو واحد درصد افزایش می یابد تا زمانی که ارزش معاملاتی هر منطقه به ۲۰ درصد میانگین قیمت های روز املاک برسد.

ماده ۶۵: به موجب قوانین اصلاحات ارضی، انتقال ملک مشمول مالیات نقل و انتقال نخواهد بود. واگذاری واحدهای مسکونی از طرف شرکت تعاونی مسکن به اعضاء مشمول مالیات نقل و انتقال نخواهد بود.

ماده ۶۶: در حالتی که انتقال گیرنده دولت یا شهرداری یا مؤسسات وابسته به آن ها باشد و همچنین در مواردی که ملک به وسیله اجرای ثبت و یا سایر ادارات دولتی به نیابت از مالک انتقال داده می شود، در محاسبه مالیات نقل و انتقال مبلغ ذکر شده در سند به جای ارزش معاملاتی، ملاک عمل قرار خواهد بود.

ماده ۶۷: فسخ یا لغو معامله (به موجب قانون یا توسط متعاملین) تا شش ماه از تاریخ انتقال معامله جدید محسوب نمی شود و پس از شش ماه به عنوان معامله جدید مشمول مالیات نقل و انتقال خواهد بود.

ماده ۶۸: املاکی که در اجرای ماده ۳۴ قانون ثبت مصوب مرداد ماه ۱۳۲۰ و اصلاحات بعدی آن به تملک دولت درآمده اند، از پرداخت مالیات نقل و انتقال قطعی معاف هستند.

ماده ۶۹: اولین انتقال قطعی واحدهای مسکونی ارزان و متوسط قیمت که ظرف مدت ده سال از تاریخ تصویب این قانون مطابق ضوابط و قیمت هایی که وزارتخانه مسکن و شهرسازی و امور اقتصادی و دارایی تعیین می نمایند، احداث و حداکثر در مدت یک سال از تاریخ انقضای مهلت اجرای برنامه احداث که حسب مورد توسط وزارت مسکن و شهرسازی یا شهرداری محل تعیین می شود منتقل گردد، از پرداخت مالیات بر نقل و انتقال قطعی املاک معاف خواهد شد.

ماده ۷۰: املاکی که در فهرست آثار ملی ایران باشند، اگر به سازمان میراث فرهنگی انتقال یابند از مالیات نقل و انتقال املاک معاف هستند. اگر در دست اشخاص باقی بمانند از ۵۰ درصد مالیات بر درآمد املاک معاف می باشند.

ماده ۷۱: زمین هایی که به موجب سند عادی (مبايعه نامه) فروخته شده باشد و مالک در آن ساختمان ساخته باشد، در زمان فروش و تنظیم سند رسمی به شرط تأیید شهرداری یا مراجع دولتی و قضایی، ارزش ساختمان در محاسبه مالیات نقل و انتقال محسوب نمی شود.

ماده ۷۲: اگر پس از پرداخت مالیات از طرف مؤدی معامله انجام نشود، اداره امور مالیاتی مکلف است با درخواست مؤدی و تأیید دفتر اسناد رسمی مربوط، مبنی بر عدم ثبت معامله ظرف ۱۵ روز از تاریخ اعلام دفتر اسناد رسمی مالیات وصول شده را مسترد کند.

ماده ۷۴: در مورد املاکی که طبق عرف در تصرف شخصی است و سند مالکیت موجود نیست (املاک دستداری)، متصرف مانند مالک است و در هنگام انتقال مشمول مالیات نقل و انتقال املاک خواهد بود.

ماده ۷۵: در مورد املاک اوقافی، مستأجر صرفاً نسبت به عرصه (مساحت کل زمینی که ساختمان در آن قرار دارد) مشمول مالیات نقل و انتقال می شود. ب: مالیات انتقال حق واگذاری ملک:

مالیاتی است که به موجب نقل و انتقال حق کار و پیشه، تصرف مکان یا بهره های حاصل از جایگاه تجاری ملک اعمال می شود که میزان آن ۲ درصد قیمت تعیین شده در هنگام انتقال است.

مالیات حق واگذاری یا سرقفلی نام دیگر این نوع مالیات است.

مالیات بر ساخت و ساز

طبق تصویب نامه مالیات بر ساخت و ساز که در راستای آیین نامه اجرایی ماده ۷۷ قانون مالیات های مستقیم می باشد مبنای جدیدی برای دریافت مالیات را رقم زده است. طبق این مصوبه هرگونه ساخت و سازی که شکل بگیرد چه سازنده شخص حقیقی باشد چه شخص حقوقی چه خرده سازان باشد یا انبوه سازان ۱۵ تا ۲۵ درصد مالیات از محل سود سازنده، از اولین فروش آن واحد مسکونی می باشد.

سازندگان حقوقی یعنی همان شرکت های ساختمانی که دارای مجوز هستند از سازمان برنامه و بودجه ۲۵ درصد از درآمد حاصل از فروش واحد های نوساز خود را به دولت می دهند.

شرکت های تعاونی مسکن ۱۸.۷۵ صدم درصد از سود ساخت و ساز و فروش املاک تازه ساز خود را به امور مالیاتی واگذار خواهند کرد.

اشخاص حقیقی که به ساخت و ساز می پردازند چه خرده ساز باشند و چه انبوه ساز ۱۵ تا ۲۵ درصد از درآمدی را که از فروش نخست خود به دست می آورند به دولت اختصاص می دهند.

طبق فرمول جدید محاسبه مالیات بر ساخت و ساز، سود سازنده، هزینه زمین و هزینه ساخت و ساز از قیمت نهایی فروش کسر می شود.

نکته ای که در اینجا باید به آن دقت کرد این است برخلاف مصوبات قبلی که مالیات به صورت ۱۰ درصد از ارزش منطقه ای ملک تعیین شده بود در حال حاضر مسکن سازان مالیاتی در حد سایر تولیدکنندگان پرداخت می کنند.

که در مالیات بر ساخت و ساز فقط در ۳ سال اول بعد از صدور پایان کار مشمول پرداخت مالیات مطابق فرمول جدید هستند.

یعنی هر نوع سازنده ای به جز شرکت ساختمانی و اشخاص حقوقی اگر ساختمان نوساز خود را در سال چهارم بعد از صدور پایان کار به بازار عرضه کنند؛ از پرداخت مالیات معاف خواهند بود.

مالیات بر املاک خالی

به دلیل این که طی سال های اخیر، ساختمان های مسکونی زیادی در شهرها و شهرستان ها ساخته شده، از سال ۹۴ ماده ای در قانون مالیات های مستقیم اضافه شده. طبق این ماده می بایست از خانه های خالی مالیات دریافت شود. هدف از دریافت این مالیات، پیشگیری از احتکار ارائه ملک می

باشد. مالیات بر خانه‌های خالی به این صورت می باشد که اگر واحد مسکونی یا تجاری، واقع در شهرهای با جمعیت بیش از ۱۰۰ هزار نفر بوده خالی باشد، سال اول مشمول پرداخت مالیات نمی شود. اما میزان مالیات پرداختی از سال دوم به شرح زیر است:

مالیات در سال دوم برابر با نصف مالیات بر درآمد اجاره
مالیات در سال سوم برابر است با مالیات بر درآمد اجاره
مالیات در سال چهارم و بعد از آن برابر است با ۱.۵ برابر مالیات بر درآمد اجاره

معافیت مالیاتی ملک

املاک مسکونی که دارای بیش از سه واحد تجاری باشند و اصول قوانین وزارت شهرسازی را رعایت کرده باشند، در تمام مدتی که اجاره داده می شوند، شامل معافیت کامل از مالیات اجاره می شوند.

اگر شخصی به جز ملکی که اجاره داده است، هیچ منبع درآمد دیگری نداشته باشد و آن ملک تنها دارایی او باشد، در این صورت آن ملک تا مقدار مبلغی که توسط سازمان امور مالیاتی به صورت سالیانه اعلام می شود، از مالیات معاف خواهد شد. ولی برای باقیمانده درآمد حاصل از اجاره باید مالیات بپردازد.

همانطور که پیشتر اشاره شد، درآمد حاصل از اجاره املاک مسکونی کمتر از ۱۵۰ متر در تهران، و املاک کمتر از ۲۰۰ متر در سایر نقاط، از پرداخت مالیات معاف هستند.

اگر صاحب ملکی واحد مسکونی خود را طبق قرارداد اجاره داده، و خود مکان دیگری را برای زندگی اجاره کند، میزان مالیاتی که باید بپردازد برابر است با تفاوت مبلغی که صاحب ملک از اجاره واحد مسکونی خود دریافت می کند، با مبلغی که به عنوان اجاره برای محل زندگی خود پرداخت می کند.

مالیات بر ملک متوفی

طبق آنچه در قانون مالیات های مستقیم ذکر شده هر نوع کسب مال اتفاقی مشمول مالیات خواهد بود.

ارث نیز یکی از همین مصادیق خواهد بود.

اما به علت یک سری ویژگی ها آن را از درآمدهای اتفاقی جدا کرده اند و قسمت و فصلی جدا تحت عنوان مالیات بر ارث را به خود اختصاص داده است.

در محاسبه مالیات بر ارث ملک، باید گفت که این امر به نوع مال بستگی دارد و در این که مالیات را چگونه محاسبه می کنند بر اساس نرخ روز نقل و انتقال یا بر اساس ارزشی که خود سازمان امور مالیاتی تعیین می کند نوع مال است که تعیین کننده است.

در ارث هم محاسبه مالیات بر ارث بر اساس ارزش املاک است و این ارزش را سازمان امور مالیاتی تعیین می کند و بر اساس ارزشی که این سازمان تعیین می کند ۷.۵ این ارزش برای وراث طبقه اول به عنوان مالیات اخذ می شود.

مالیات بر ارث در زمان انتقال به وراث گرفته و اخذ می شود.

مدارک لازم جهت تشکیل پرونده مستغلات

– تصویر سند مالکیت و بنچاق– تصویر شناسنامه و کارت ملی مالک یا مالکین– تصویر پایان کار– تصویر صورت مجلس تفکیکی– تصویر اسناد اجاری (رسمی- عادی)– تصویر گواهی حصر وراثت (در صورت ورثه ای بودن ملک)– تصویر وکالتنامه در صورت مراجعه وکیل– مدارک لازم جهت نقل و انتقال املاک (گواهی ماده ۱۸۷)

– استعلام دفاتر اسناد رسمی (با ذکر نام خریدار)– تصویر سند مالکیت و بنچاق– تصویر شناسنامه و کارت ملی فروشنده و خریدار– تصویر پایان کار– تصویر پروانه تخریب و نوسازی و عدم خلاف در مورد املاک در دست ساخت– تصویر صورت مجلس تفکیکی– تصویر اسناد اجاری (رسمی- عادی)– تصویر گواهی حصر وراثت (در صورت ورثه ای بودن)– تصویر گواهی واریز مالیات بر ارث– تصویر وکالتنامه (در صورت مراجعه وکیل)– تصویر مبیعه نامه یا قولنامه در خصوص انتقال حق واگذاری محل

مالیات ها در واقع یکی از راه های کسب درآمد دولت و انجام خدمات عمومی می باشند. در واقع دولت با اخذ مالیات از آحاد جامعه درآمد کسب می کند و درآمد لازم را برای انجام خدمات عمومی و فعالیت های اقتصادی خود به کار می گیرد. پس مالیات در اقتصاد ایران از اهمیت زیادی برخوردار است. مالیات املاک از جمله مالیات های مستقیم است و شامل انواع درآمد حاصل از ملک است.