

موسسه حسابرسی آزمون پرداز ایران مشهود

شماره: 12830/4/30

سامانه هوشمند مالیاتی | قوانین مالیات مستقیم و ارزش افزوده

اجاره دست دوم

گزارش شماره ۱۷۸۴ / ۵ / ۳۰ - ۱۳۷۲ / ۴ / ۲۳ دفتر فنی مالیاتی عنوان معاونت محترم درآمدهای مالیاتی در جلسه مورخ ۱۳۷۲ / ۱۱ / ۵ هیئت عمومی شورایی عالی مالیاتی مطرح است مضمون گزارش مزبور عبارت است از در اجرای مقررات تبصره الحاقی به ماده ۵۳ قانون مالیاتهای مستقیم اشخاص حقوقی مکلفند مالیات مال الاجاره پرداختی را کسر و ظرف ده روز به اداره امور اقتصادی و دارائی محل وقوع ملک پرداخت رسید آنرا به موجر تسلیم نمایند اکنون در خصوص شمول حکم مزبور نسبت به اجاره دست دوم املاک دوناظر وجود دارد ۱ - حکم تبصره ۹ فوق الذکر عام بوده و کلیه اشخاص حقوقی مستأجر خواه اجاره بصورت دست اول باشد و یا دست دوم ، مکلف به کسر مالیات می باشد ۲ - در ارتباط با اجاره دست دوم املاک ، چون موجر مالک عین مستاجر نیست و درآمد مشمول مالیات وی به موجب قسمت اخیر ماده ۵۳ قانون مالیاتهای مستقیم براساس مابه التفاوت مال الاجاره دریافتی و پرداختی تعیین می گردد از طرفی اجرای تکلیف یادشده توسط مستاجر در اینگونه موارد با عنایت به اینکه اطلاع دقیقی از میزان مال الاجاره پرداختی توسط موجر مزبور به مالک ندارد بالاخص در مواردیکه شخصی مجموعه واحدهای مسکونی ای تجاری را بطوریکه جا اجاره گرفته و جزئی از آنرا مجدداً بغير اجاره دهد تفکیک میزان مال الاجاره پرداختی مستاجر بابت این قسمت جزئی غالباً امکان پذیر نخواهد بود لذا بعلت وجود مشکلات اجرائی منجمله مسائل مربوط به استرداد اضافه مالیات پرداختی می توان تکلیف کسر مالیات از مال الاجاره پرداختی به موجرین غیرمالک را منتفی دانست النهایه دفتر فنی مالیاتی جهت تعیین تکلیف راجع به موجود ، پیشنهاد احاله موضوع شورایی عالی مالیاتی نموده است اینک هیأت عمومی شورایی عالی مالیاتی در اجرای بند ۳ ماده ۲۵۵ قانون مالیاتهای مستقیم مصوب اسفندماه ۱۳۶۶ و اصلاحیه های بعدی آن ، پس از شور و بررسی در این خصوص بشرح آتی اعلام رای می نماید رای اکثریت از آنجا که اصولاً محاسبه هرنوع مالیات مستلزم معلوم و مشخص بودن درآمد یا مأخذ مشمول مالیات می باشد ، از طرفی مستاجرین بعدی صلاحیت تحقیق و ورود در رابطه بین مالکین و مستاجرین اولیه ندارند و با این ترتیب مبنای احتساب مالیات بردرآمد اجاری در اینگونه موارد برای مستاجرین یادشده روشن نیست ، علیهذا صرفنظر از مشکلات اجرائی که دفتر فنی مالیاتی به آن اشاره نموده ، حسب استنباط از احکام قانون نیز مستاجرین که ملک مورد استفاده آنها به صورت دست دوم از غیر مالک اجاره گردیده است ، مکلف به اجرای حکم تبصره ۹ الحاقی مورد بحث نخواهند بود .

محمدتقی نژادعمران - علی اکبرسمیعی - علی - اکبرنوربخش - محمود حمیدی - محمدرزاقی - مجید میرهادی

نظر اقلیت:

با عنایت به اطلاف و عموم تبصره ۹ ماده ۵۳ قانون مالیاتهای مستقیم مصوب اسفندماه ۱۳۶۶ مجلس شورای اسلامی و اصلاحیه بعدی آن دایر بر تکلیف کسر مالیات بر درآمد از مال الاجاره پرداختی و تسلیم رسید آن به موجر ، کلیه اشخاص مذکور در تبصره مکلف به رعایت مفاد تبصره فوق الذکر در خصوص اجاره دست دوم نیز خواهند بود .

محمدطاهر - علی اصغر محمدی - محمدعلی سعیدزاده

مربوط به قانون مالیاتهای مستقیم

