

موسسه حسابرسی آزمون پرداز ایران مشهود

شماره: 64886/7057/211

سامانه هوشمند مالیاتی | قوانین مالیات مستقیم و ارزش افزوده

مأخذ محاسبه درآمد مشمول مالیات اجاره املاک

سازمان امور اقتصادی و دارائی استان . . .

نظر به اینکه بنا به حکم کلی تبصره ۲ الحاقی ماده ۵۴ قانون مالیاتهای مستقیم مصوب ۲۷ / ۱۱ / ۱۳۸۰ از اول سال ۱۳۸۲، مأخذ محاسبه درآمد مشمول مالیات اجاره املاک، ارزش اجاری خواهد بود که توسط کمیسیون تقویم املاک موضوع ماده ۶۴ قانون مالیاتهای مستقیم برای محدوده شهرها و روستاها و براساس هر متر مربع تعیین می شود، لذا مقتضی است در اسرع وقت نسبت به تشکیل کمیسیون مذکور در مرکز استان و هر یک از شهرستانهای تابعه بمنظور تعیین ارزش اجاری هر متر مربع املاک اقدام شود ضمناً لازم است در تدوین ارزش اجاری هر متر مربع املاک در محدوده شهرها و روستاها بررسی ودقت کافی معمول و ارزشهای تعیین شده حتی الامکان نزدیک به واقع (ارزش اجاری عادله روز) بوده به نحوی که باعث افزایش اجاره بهای املاک نگشته و عدالت مالیاتی نیز برقرار گردد بدین لحاظ و بمنظور ایجاد وحدت رویه توجه به نکات زیر را ضروری میدانند .

۱- نقشه جامع محدوده مورد عمل هر شهرستان تهیه و به بلوکهای کوچک تقسیم بندی گردد (حتی المقدور از بلوکهای ارزش معاملاتی املاک استفاده گردد)

۲- کمیته ای مرکب از چند نفر از کارمندان متعهد و با تجربه و مطلع در امور املاک جهت جمع آوری اطلاعات پایه ای مورد نیاز و تطبیق و پردازش اطلاعات مذکور و همکاری با کمیسیون تقویم املاک تشکیل گردد .

۳- ارزش واقعی و عادله روز اجاره هر متر مربع املاک مسکونی (آپارتمانی و ویلایی)، اداری، تجاری و . . . در محدوده هر حوزه مالیاتی ب تفکیک در هر کوچه و خیابان توسط مسئولین حوزه مالیاتی جمع آوری و اطلاعات جامعی از طریق کمیته کمیسیون تقویم املاک قرار گیرد . (نمونه فرم جمع آوری اطلاعات در تهران جهت راهنمایی و عنداللزوم استفاده از آن پیوست می باشد .)

۴- حتی المقدور آمار و اطلاعات مربوط در این زمینه که توسط مراجع رسمی از قبیل مرکز آمار ایران، سازمان مدیریت و برنامه ریزی، وزارت مسکن و شهرسازی و یا بانک مرکزی تهیه شده است جمع آوری و مورد استفاده قرار گیرد .

۵- کمیسیون مذکور بر اساس اطلاعات واقعی و رسمی جمع آوری شده در مورد اجاره املاک و بررسی و پردازش آنها، به تفکیک ارزش عادله اجاره املاک مسکونی برای هر متر مربع در هر منطقه یا بلوک را تعیین نماید .

۶- بر مبنای ارزش اجاری املاک مسکونی ضرائب خاصی جهت ارزش اجاری املاک با کاربریهای مختلف از قبیل تجاری، اداری، آموزشی، ورزشی، صنعتی و . . . تعیین گردد، در تعیین ضرائب جهت املاک تجاری موضوع تعلق حق واگذاری محل به مالک یا مستاجر مد نظر قرار گیرد .

۷- مقررات تبصره ۴ ماده ۵۳ درآمد ناشی از اجاره ائانه و ماشین الات در مواردی که ملک در مواردی که ملک با ائانه و ماشین الات به اجاره و اگذار می گردد مورد توجه قرار گیرد .

۸- موضوع باید به نحوی برنامه ریزی و اقدام گردد که تا پایان اسفندماه ارزشهای اجاری هر متر مربع تمام نقاط شهرها و روستاهای واقع در محدوده هر سازمان به اتمام رسیده و در فروردین ماه سال بعد چاپ و توزیع گردد . مدیران کل امور مالیاتی موفند نحوه اقدام و پیشرفت کار را پیگیری و تا پایان اسفندماه سال جاری گزارش نمایند .

