

موسسه حسابرسی آزمون پرداز ایران مشهود

شماره: 6193/871-213

سامانه هوشمند مالیاتی | قوانین مالیات مستقیم و ارزش افزوده

اجرای صحیح حکم مقررات ماده ۵۴

شماره: ۲۱۳-۸۷۱/۶۱۹۳

تاریخ: ۱/۹/۱۳۸۲

به منظور اجرای صحیح حکم مقررات ماده ۵۴ قانون و تبصره‌های آن و اتخاذ رویه واحد در این خصوص موارد ذیل را متذکر می‌گردد:

۱. نظر به نص صریح مفاد ماده ۵۴ قانون مالیاتهای مستقیم و اصلاحیه‌های بعدی آن، مال‌الاجاره از روی سند رسمی تعیین می‌شود و با توجه به عدم نقض آن در مواد و تبصره‌های بعدی قانون مذکور، صرف وجود تبصره (۲) ماده مذکور موجب نقض سند رسمی نخواهد شد. بدین لحاظ در مورد املاکی که با سند رسمی به اجاره واگذار شده‌اند و متن سند اجاره مفید به عبارات "پس از انقضاء مدت، اجرت المثل مطابق اجرت المسمی است" و یا نظایر آن می‌باشد و بعد از انقضای مدت سند مادام که مستاجر و کاربری مندرج در سند اجاره تغییر نکرده است مالیات براساس ارزش اجاری مذکور در سند محاسبه و مطالبه شود و در صورتی که اجاره نامه رسمی وجود نداشته باشد یا از تسلیم اجاره نامه یا رونوشت آن خودداری گردد یا احراز گردد که موجر علاوه بر اجاره بهای مندرج در سند رسمی وجهی بعنوان ودیعه یا هر عنوان دیگر از مستاجر دریافت نموده باشد مبنای محاسبه درآمد مشمول مالیات اجاره املاک ارزش اجاری مصوب کمیسیون تقویم املاک موضوع ماده ۶۴ قانون فوق‌الذکر خواهد بود. یادآور می‌گردد با توجه به اهداف اصلاحیه اخیر قانون مالیاتهای مستقیم از جمله شفاف‌سازی قوانین و مقررات و جلب اعتماد مودیان مالیاتی، و به منظور پرهیز از اعمال سلیقه‌های شخصی، ایجاد هماهنگی و وحدت رویه در رسیدگی به پرونده‌های مالیات بردرآمد اجاره املاک، تبصره ۲ ماده (۵۴) جایگزین روش تعیین میزان اجاره بها براساس املاک مشابه شده است.

۲. آراء صادره توسط مراجع قضایی و دادگاههای صالحه در خصوص تعیین میزان اجاره املاک فارغ از وجود یا عدم وجود سند رسمی یا قرارداد عادی مناط اعتبار خواهد بود.

۳. در مورد املاکی که در اجاره اشخاص موضوع ماده (۲) قانون فوق‌الذکر (وزارتخانه‌ها و موسسات دولتی، دستگاههایی که بودجه آنها وسیله دولت تامین می‌شود، شهرداریها) و همچنین ارگانها و نهادهای انقلاب اسلامی می‌باشد اشخاص مذکور کماکان مطابق مقررات تبصره (۹) ماده (۵۳) موصوف نسبت به کسر مالیات از مال‌الاجاره‌هایی که طبق سند رسمی یا قرارداد عادی مورد تأیید اشخاص موصوف پرداخت میکنند عمل نموده و ادارات امور مالیاتی نیز هنگام رسیدگی به مالیات عملکرد مالکان این گونه املاک براساس آن اقدام نمایند.

۴. در اجرای ماده ۵۵ قانون موصوف، در صورت ارائه سند رسمی اجاره، مطابق رقم مندرج در سند اجاره و در غیر این صورت ارزش اجاره املاک موضوع تبصره (۲) ماده (۵۴) مبنای محاسبه قرار گیرد.

۵. به منظور اجرای معافیت قسمت اخیر تبصره (۱۱) ماده (۵۳) قانون مالیاتهای مستقیم و اصلاحیه‌های بعدی آن، ادارات امور مالیاتی می‌بایستی ابتدا ارزش اجاره ماهیانه ملک را با توجه به جدول ارزش اجاره ماهیانه هر متر مربع املاک مصوب کمیسیون تقویم املاک و رعایت دقیق کلیه نکات مندرج در ضوابط اجرائی آن، تعیین و سپس حد نصاب‌های معافیت مندرج در تبصره (۱۱) مذکور (در تهران تا مجموع ۱۵۰ مترمربع زیربنای مفید و در سایر نقاط تا مجموع دویست متر مربع زیربنای مفید) را منظور نماید.

عیسی شهسوار خجسته

مربوط به قانون مالیاتهای مستقیم

