

نحوه صحیح تعیین مالیات مستغلات استیجاری

نظر به تأکیدات مکرر مقام معظم رهبری و ریاست محترم جمهوری بر ایجاد امکانات و تسهیلات ضروری برای جوانان در امر اجتماعی و مهم ازدواج و تشکیل خانواده با توجه به سیاست کلی دولت مبنی بر تثبیت اقتصادی و جلوگیری از افزایش بی رویه قیمت‌ها و اجتناب از تورم و نهایتاً فراهم کردن شرایط لازم رفاه نسبی طبقاتی که فاقد مسکن و دارای درآمدهای کم و متوسط هستند از نظر میسر شدن تهیه مسکن اجاری با مال الاجاره مناسب و همچنین جلوگیری از اعمال سلیقه و رویه های متفاوت مأمورین تشخیص مالیات در مورد تعیین میزان مال الاجاره املاکی که بدون سند رسمی به اجاره واگذار شده و میشوند و بلحاظ عدم قید مدت اعتبار اجاره تقویم شده توسط آنها در قانون مالیاتهای مستقیم مصوب اسفندماه 1366 و اصلاحیه بعدی آن ، بدون اینکه مستأجر تغییر یا شرایط عوض شده باشد مبادرت به تقویم پیاپی و افزایش ارزش اجاری مینمایند که در عرضه مسکن با اجاره معقول و مناسب تأثیر منفی دارد و بالمال ایجاد رویه واحد در خصوص مالیات بردرآمد املاک اجاری و همچنین تخصیص بهینه نیروهای انسانی و تجهیزات مورد مصرف در منبع مالیاتی املاک اجاری به سایر منابع مالیاتی پربازده و افزایش کارائی سازمان تشخیص و وصول مالیات موارد زیر را مقرر مینماید:

1- در مورد املاکی که با سند رسمی به اجاره واگذار شده اند و متن سند اجاری مقید به جمله (اجرت المثل اجرت المسمی است) و یا نظایر آن میباشد تقویم اجاره ملک بعد از انقضای مدت سند مادام که مستاجر و کاربری مندرج در سند اجاره تغییر نکرده است با توجه به ماده 10 قانون مدنی و حکم کلی [ماده 229](#) قانون مالیاتهای مستقیم در مورد تعیین درآمد واقعی ضروری نمیشد و مالیات براساس ارزش اجاری مذکور در سند محاسبه و مطالبه شود ، مگر اینکه ثابت شود موجر علاوه بر مبلغ مندرج در سند رسمی مبالغی تحت عنوان ودیعه یا عناوین دیگر دریافت نموده است که در این صورت مطابق تبصره [ماده 54](#) باید نسبت به تقویم ارزش اجاری ملک با توجه به املاک مشابه اقدام لازم بعمل آید ، یا اینکه بموجب اسناد و مدارک غیرقابل انکار مانند احکام دادگاه ها و مکتوبات بین مؤجر و مستأجر و یا اعلام مراجع رسمی و معتبر مسلم شود که بعد از انقضای مدت اجاره مذکور در سند اجاره بها تغییر کرده است که در این صورت حسب قسمت اخیر حکم [ماده 54](#) مالیات مابه التفاوت باید طبق مقررات مطالبه شود .

2- نظر به اینکه در تبصره [ماده 54](#) در مواردیکه ارزش اجاری ملک باید براساس اجاره بهای املاک مشابه تقویم شود برخلاف [ماده 38](#) قانون مالیاتهای مستقیم مصوب اسفندماه 1345 و اصلاحیه بعدی آن ، مدت اعتبار ارزش تقویم شده توسط ممیز یا سرممیز مشخص نگردیده است و همین موضوع مستمسکی شده است که برخی از مأمورین تشخیص مالیاتی حتی بدون تغییر مستأجر سالانه و بطور مستمر و مکرر مبادرت به تقویم ارزش اجاری و افزایش غیر معقول و نامتناسب با شاخصهای اقتصادی نمایند، لذا با اتخاذ ملاک از مفاد بند پ [ماده 38](#) قانون مالیاتهای مستقیم مصوب اسفندماه 1345 و اصلاحیه های بعدی آن و بلحاظ لزوم تثبیت اوضاع اقتصادی و سایر اهداف مذکور در صدر این بخشنامه متذکر میشود در صورت عدم تغییر مستاجر فاصله دو ارزیابی متوالی نباید کمتر از سه سال باشد و البته در ارزیابی بعدی لازم است با توجه به مبلغ اجاره قبلی که نظر مالیاتی قطعی شده است با نظر به اجاره املاک مشابه و با رعایت کلیه شاخصهای اقتصادی و فرآیندهای اجتماعی که در فاصله دو ارزیابی ایجاد شده است نسبت به افزایش یا کاهش ارزش اجاره تقویمی قبلی اقدام شود . لکن در هر حال اجرای قسمت اخیر [ماده 54](#) بشرحی که در بند 1 این دستورالعمل تشریح گردید در موارد انطباق ضروری است .

3- با صدور این دستورالعمل کلیه دستورالعملها و بخشنامه های مغایر قبلی ملغی میشود و متعاقباً نسبت به صدور بخشنامه درخصوص اصلاح و تکمیل دستورالعمل اجرائی [ماده 187](#) بشماره 2000 مورخ 1372 / 1 / 23 اقدام لازم بعمل خواهد آمد .

4- ممیزین کل مالیاتی موظفند در اجرای ماده 238 هنگام مراجعه مودیان مالیاتی مفاد این دستورالعمل را رعایت نمایند .

5- هیأت‌های حل اختلاف مالیاتی و متعاقباً شعب شورایعالی مالیاتی موظفند در صورت اعتراض و شکایات مودیان مالیاتی با توجه به موارد فوق اتخاذ تصمیم نمایند .

داریوش ایرانی
معاون درآمدهای مالیاتی