

اجاره دست دوم

گزارش شماره 1784 / 5 / 30- 1372 / 4 / 23 دفتر فنی مالیاتی عنوان معاونت محترم درآمدهای مالیاتی در جلسه مورخ 5 / 11 / 1372 هیئت عمومی شورایی عالی مالیاتی مطرح است مضمون گزارش مزبور عبارت است از در اجرای مقررات تبصره الحاقی به ماده 53 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 موجد تسلیم نمایند اکنون درخصوص شمول حکم مزبور نسبت به اجاره دست دوم املاک دونظر وجود دارد 1- حکم تبصره 9 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 2- در ارتباط با اجاره دست دوم املاک ، چون موجد مالک عین مستاجر نیست و درآمد مشمول مالیات وی به موجب قسمت اخیر ماده 53 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 موجد مزبور به مالک ندارد بالاخص در مواردیکه شخصی مجموعه واحدهای مسکونی ای تجاری را بطور یک جا اجاره گرفته و جزئی از آنرا مجدداً بغیر اجاره دهد تفکیک میزان مال الاجاره پرداختی مستاجر بابت این قسمت جزئی غالباً امکان پذیر نخواهد بود لذا بعلمت وجود مشکلات اجرائی منجمله مسائل مربوط به استرداد اضافه مالیات پرداختی می توان تکلیف کسر مالیات از مال الاجاره پرداختی به موجدین 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 3 ماده 255 قانون مالیاتهای مستقیم مصوب اسفندماه 1366 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 9 الحاقی مورد بحث نخواهند بود.

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

نظر اقلیت:

با عنایت به اطلاق و عموم تبصره 9 ماده 53 قانون مالیاتهای مستقیم مصوب اسفندماه 1366 مجلس شورای اسلامی و اصلاحیه بعدی آن دایر بر تکلیف کسر مالیات بر درآمد از مال الاجاره پرداختی و تسلیم رسید آن به موجد ، کلیه اشخاص مذکور در تبصره مکلف به رعایت مفاد تبصره فوق الذکر درخصوص اجاره دست دوم نیز خواهند بود.

محمدطاهر- علی اصغر محمدی- محمدعلی سعیدزاده