

دستور العمل طرح خود اظهاری سال ۱۳۹۱ بخش املاک

پیرو آگهی منتشره در نیمه اول سال ۱۳۹۱ در اجرای مقررات [ماده ۱۵۸](#) قانون مالیاتهای مستقیم و در راستای گسترش فرهنگ خوداظهاری مالیات بر پایه جلب اعتماد عمومی و با هدف بهبود روشهای اجرایی، دستورالعمل پذیرش، نحوه انتخاب نمونه و چگونگی رسیدگی به اظهارنامه های مالیاتی عملکرد سال ۱۳۹۱ املاک اجاری مسکونی، تجاری و اداری اشخاص حقیقی، به شرح ذیل جهت اجراء ابلاغ می گردد:

۱_ اظهارنامه مالیات بر درآمد اجاره املاک عملکرد سال ۱۳۹۱ اشخاص حقیقی که اطلاعات هویتی و جداول مندرج در اظهارنامه تکمیل و در موعد مقرر قانونی تسلیم اداره امور مالیاتی شده باشد با رعایت سایر مفاد این دستورالعمل مشمول خوداظهاری خواهد بود.

۲_ اظهارنامه هایی که حائز یکی از شرایط زیر باشد بدون رسیدگی قبول و برگ مالیات قطعی صادر گردد.

۱_ ۲- مساحت واحد یا واحدهای مسکونی اجاری آنان در تهران تا مجموع ۱۵۰ متر مربع زیربنای مفید و در سایر نقاط کشور تا مجموع ۲۰۰ متر مربع زیر بنای مفید باشد.

۲_ ۲- املاکی که به موجب سند رسمی به اجاره واگذار گردیده در صورتی که موجر علاوه بر اجاره بها وجهی به عنوان ودیعه یا هر عنوان دیگر از مستأجر دریافت ننموده و درآمد اجاره طبق سند رسمی ابراز و درآمد مشمول مالیات و مالیات نیز مطابق مقررات ابراز شده باشد.

۳_ ۲- اظهارنامه مالیاتی مؤدیانی که املاک آنها به وزارتخانه ها، سازمانها، نهادهای عمومی، مؤسسات و شرکتهای دولتی و یا شهرداری ها به اجاره واگذار گردیده و درآمد ابرازی آنها مطابق قرارداد منعقد شده با اشخاص مذکور ابراز شده باشد.

۳_ اظهارنامه های مالیاتی بدون ابراز درآمد اجاره، (به استثنای مشمولین بند ۱- ۲ فوق) مشمول خوداظهاری نبوده و توسط اداره امور مالیاتی رسیدگی خواهد شد.

۴_ در اجرای [ماده ۱۵۸](#) ق.م.م از بین سایر اظهارنامه های تسلیمی که مشمول بندهای ۲ و ۳ فوق نباشند به میزان ۲۰٪ به عنوان نمونه انتخاب و توسط اداره امور مالیاتی رسیدگی و مابقی بدون رسیدگی قبول و برگ مالیات قطعی صادر گردد.

۵_ ادارات کل امور مالیاتی مکلفند پرونده های مالیاتی عملکرد سال ۱۳۹۱ آن گروه از صاحبان املاک مذکور را که از تسلیم اظهارنامه مالیاتی در موعد مقرر قانونی خودداری نموده اند در اولویت رسیدگی قرار داده و ترتیبی اتخاذ نمایند که حداکثر تا پایان سال ۱۳۹۲، پرونده مالیاتی عملکرد یاد شده آنان رسیدگی شود.

۶_ مؤدیانی که اظهارنامه آنها در اجرای بند ۴ این دستورالعمل به عنوان نمونه انتخاب و مورد رسیدگی قرار می گیرند در صورتی که درآمد مشمول مالیات مشخصه قطعی قبل از کسر معافیت) با رقم اظهار شده از طرف مؤدی بیش از ۱۵٪ اختلاف داشته

باشد مشمول حکم ماده 194 ق.م.م خواهند بود.

7_ با عنایت به متن ماده 54 ق.م.م چنانچه اسناد و مدارک مثبت به دست آید که معلوم شود اجاره ملک بیش از مبلغی است که مأخذ محاسبه درآمد مشمول مالیات قرار گرفته است مالیات و جرائم متعلقه طبق قانون مالیاتهای مستقیم قابل مطالبه خواهد بود.

8_ در موارد تقسیط مالیات ابرازی، با رعایت مقررات ماده 167 ق.م.م برای مؤدیانی که به صورت الکترونیکی نسبت به تسلیم اظهارنامه اقدام نموده اند حداقل 40 % مالیات به صورت نقد به همراه اظهارنامه و مابقی در 6 قسط مساوی ماهانه تا پایان دی ماه 1392 تقسیط گردد. عدم پرداخت اقساط در سر رسید مقرر مانع از صدور برگ قطعی برای مؤدیانی که در چارچوب خوداظهاری، اظهارنامه تسلیم نموده اند نخواهند بود و این گروه از مؤدیان در صورت عدم پرداخت اقساط در زمان مقرر، از تاریخ سر رسید (تاریخ انقضای مهلت تسلیم اظهارنامه مالیاتی) مشمول جریمه ماده 190 ق.م.م خواهند بود. همچنین سایر مؤدیانی که نسبت به تسلیم اظهارنامه به صورت دستی اقدام می نمایند مکلفند تمامی مالیات ابرازی را به همراه اظهارنامه مالیاتی پرداخت نمایند.

9_ ادارات امور مالیاتی مکلفند ارزش های اجاری تعیین شده توسط کمیسیون موضوع ماده 64 قانون مالیاتهای مستقیم در اجرای تبصره 2 ماده 54 قانون مذکور را به نحو مقتضی از طریق نصب آگهی در ادارات و یا قرار دادن آن در سایت سازمان به اطلاع مؤدیان برسانند. همچنین تمام مساعی خود را به منظور اطلاع رسانی لازم جهت تشویق و ترغیب صاحبان املاک اجاری و جلب مشارکت مؤثر آنان نسبت به تسلیم اظهارنامه مالیاتی عملکرد سال 1391 به عمل آورند.

10_ مدیران کل امور مالیاتی موظفند روش نظارت خود را در اجرای مفاد این دستورالعمل به گونه ای تنظیم نمایند که تمامی موارد پیش بینی شده در مواعدهای مقرر با دقت و صحت لازم اجراء و ضمن رعایت مقررات قانون مالیاتهای مستقیم موجبات جلب اعتماد و افزایش رضایت مندی مؤدیان محترم مالیاتی را نیز فراهم نمایند.

علی عسکری

رییس کل سازمان امور مالیاتی کشور پیرو آگهی منتشره در نیمه اول سال 1391 در اجرای مقررات ماده 158 قانون مالیاتهای مستقیم و در راستای گسترش فرهنگ خوداظهاری مالیات بر پایه جلب اعتماد عمومی و با هدف بهبود روشهای اجرایی، دستورالعمل پذیرش، نحوه انتخاب نمونه و چگونگی رسیدگی به اظهارنامه های مالیاتی عملکرد سال 1391 املاک اجاری مسکونی، تجاری و اداری اشخاص حقیقی، به شرح ذیل جهت اجراء ابلاغ می گردد:

1_ اظهارنامه مالیات بر درآمد اجاره املاک عملکرد سال 1391 اشخاص حقیقی که اطلاعات هویتی و جداول مندرج در اظهارنامه تکمیل و در موعد مقرر قانونی تسلیم اداره امور مالیاتی شده باشد با رعایت سایر مفاد این دستورالعمل مشمول خوداظهاری خواهد بود.

2_ اظهارنامه هایی که حائز یکی از شرایط زیر باشد بدون رسیدگی قبول و برگ مالیات قطعی صادر گردد.

1_ 2- مساحت واحد یا واحدهای مسکونی اجاری آنان در تهران تا مجموع 150 متر مربع زیربنای مفید و در سایر نقاط کشور تا مجموع 200 متر مربع زیر بنای مفید باشد.

2_2- املاکی که به موجب سند رسمی به اجاره واگذار گردیده در صورتی که موجر علاوه بر اجاره بها وجهی به عنوان ودیعه یا هر عنوان دیگر از مستأجر دریافت ننموده و درآمد اجاره طبق سند رسمی ابراز و درآمد مشمول مالیات و مالیات نیز مطابق مقررات ابراز شده باشد.

3_2- اظهارنامه مالیاتی مؤدیانی که املاک آنها به وزارتخانه ها، سازمانها، نهادهای عمومی، مؤسسات و شرکتهای دولتی و یا شهرداری ها به اجاره واگذار گردیده و درآمد ابرازی آنها مطابق قرارداد منعقد با اشخاص مذکور ابراز شده باشد.

3_ اظهارنامه های مالیاتی بدون ابراز درآمد اجاره، (به استثنای مشمولین بند 1- 2 فوق) مشمول خوداظهاری نبوده و توسط اداره امور مالیاتی رسیدگی خواهد شد.

4_ در اجرای ماده 158 ق.م.م از بین سایر اظهارنامه های تسلیمی که مشمول بندهای 2 و 3 فوق نباشند به میزان 20 % به عنوان نمونه انتخاب و توسط اداره امور مالیاتی رسیدگی و مابقی بدون رسیدگی قبول و برگ مالیات قطعی صادر گردد.

5_ ادارات کل امور مالیاتی مکلفند پرونده های مالیاتی عملکرد سال 1391 آن گروه از صاحبان املاک مذکور را که از تسلیم اظهارنامه مالیاتی در موعد مقرر قانونی خودداری نموده اند در اولویت رسیدگی قرار داده و ترتیبی اتخاذ نمایند که حداکثر تا پایان سال 1392، پرونده مالیاتی عملکرد یاد شده آنان رسیدگی شود.

6_ مؤدیانی که اظهارنامه آنها در اجرای بند 4 این دستورالعمل به عنوان نمونه انتخاب و مورد رسیدگی قرار می گیرند در صورتی که درآمد مشمول مالیات مشخصه قطعی قبل از کسر معافیت) با رقم اظهار شده از طرف مؤدی بیش از 15 % اختلاف داشته باشد مشمول حکم ماده 194 ق.م.م خواهند بود.

7_ با عنایت به متن ماده 54 ق.م.م چنانچه اسناد و مدارک مثبت به دست آید که معلوم شود اجاره ملک بیش از مبلغی است که مأخذ محاسبه درآمد مشمول مالیات قرار گرفته است مالیات و جرائم متعلقه طبق قانون مالیاتهای مستقیم قابل مطالبه خواهد بود.

8_ در موارد تقسیط مالیات ابرازی، با رعایت مقررات ماده 167 ق.م.م برای مؤدیانی که به صورت الکترونیکی نسبت به تسلیم اظهارنامه اقدام نموده اند حداقل 40 % مالیات به صورت نقد به همراه اظهارنامه و مابقی در 6 قسط مساوی ماهانه تا پایان دی ماه 1392 تقسیط گردد. عدم پرداخت اقساط در سر رسید مقرر مانع از صدور برگ قطعی برای مؤدیانی که در چارچوب خوداظهاری، اظهارنامه تسلیم نموده اند نخواهند بود و این گروه از مؤدیان در صورت عدم پرداخت اقساط در زمان مقرر، از تاریخ سر رسید (تاریخ انقضای مهلت تسلیم اظهارنامه مالیاتی) مشمول جریمه ماده 190 ق.م.م خواهند بود. همچنین سایر مؤدیانی که نسبت به تسلیم اظهارنامه به صورت دستی اقدام می نمایند مکلفند تمامی مالیات ابرازی را به همراه اظهارنامه مالیاتی پرداخت نمایند.

9_ ادارات امور مالیاتی مکلفند ارزش های اجاری تعیین شده توسط کمیسیون موضوع ماده 64 قانون مالیاتهای مستقیم در اجرای تبصره 2 ماده 54 قانون مذکور را به نحو مقتضی از طریق نصب آگهی در ادارات و یا قرار دادن آن در سایت سازمان به اطلاع مؤدیان برسانند. همچنین تمام مساعی خود را به منظور اطلاع رسانی لازم جهت تشویق و ترغیب صاحبان املاک اجاری و جلب مشارکت مؤثر آنان نسبت به تسلیم اظهارنامه مالیاتی عملکرد سال 1391 به عمل آورند.

10_ مدیران کل امور مالیاتی موظفند روش نظارت خود را در اجرای مفاد این دستورالعمل به گونه ای تنظیم نمایند که تمامی موارد پیش بینی شده در مواعدهای مقرر با دقت و صحت لازم اجراء و ضمن رعایت مقررات قانون مالیاتهای مستقیم موجبات جلب اعتماد و افزایش رضایت مندی مؤدیان محترم مالیاتی را نیز فراهم نمایند.

علی عسکری

رئیس کل سازمان امور مالیاتی کشور