

ماده ۵۳ قانون مالیاتهای مستقیم سال ۱۳۷۱

درآمد مشمول مالیات املاکی که به اجاره واگذار می گردد عبارت است از کل مال الاجاره اعم از نقدی و غیر نقدی پس از کسر بیست و پنج درصد بابت هزینه ها و استهلاکات و تعهدات مالک نسبت به مورد اجاره . درآمد مشمول مالیات در مورد اجاره دست اول املاک مورد وقف یا حبس بر اساس این ماده محاسبه خواهد شد.

در رهن تصرف ، راهن طبق مقررات این فصل مشمول مالیات خواهد بود. هر گاه موجر مالک نباشد درآمد مشمول مالیات وی عبارت است از مابه التفاوت اجاره دریافتی و پرداختی بابت ملک مورد اجاره .

حکم این ماده در مورد خانه های سازمانی متعلق به اشخاص حقوقی در صورتی که مالیات آنها طبق دفاتر قانونی تشخیص شود جاری نخواهد بود.

تبصره 1:

محل سکونت پدر یا مادر یا همسر یا فرزند یا اجداد و همچنین محل سکونت افراد تحت تکفل مالک اجاری تلقی نمی شود مگر این که به موجب اسناد و مدارک ثابت گردد که اجاره پرداخت می شود. در صورتی که چند مستقل محل سکونت مالک و یا افراد مزبور باشد یک مستقل برای سکونت مالک و یک مستقل جمعا برای سایر افراد مذکور به انتخاب مالک از شمول مالیات این بخش خارج خواهد بود و اگر مالک بیش از یک همسر دائم داشته باشد واحد مستقل محل سکونت هر یک از همسران دائم نیز غیر اجاری تلقی خواهد شد.

تبصره 2:

املاکی که مجاناً در اختیار سازمان ها و موسسات موضوع بندهای 1 و 2 و 4 و 5 ماده 2 این قانون قرار می گیرد غیر اجاری تلقی می شود.

تبصره 3:

از نظر مالیات بر درآمد اجاره املاک ، هر واحد آپارتمان یک مستقل محسوب می شود.

تبصره 4:

در مورد املاکی که با اثاثه یا ماشین آلات به اجاره واگذار می شود درآمد ناشی از اجاره اثاثه و ماشین آلات نیز جز درآمد ملک محسوب و مشمول مالیات این فصل می شود.

تبصره 5:

مستحدثاتی که طبق قرارداد از طرف مستاجر در عین مستاجر به نفع موجر ایجاد می شود بر اساس ارزش معاملاتی روز تحویل مستحدثه به موجر تقویم و پنجاه درصد آن جز درآمد مشمول مالیات اجاره سال تحول محسوب می گردد.

تبصره 6:

هزینه هایی که به موجب قانون یا قرارداد به عهده مالک است و از طرف مستاجر انجام می شود و همچنین مخارجی که به موجب قرارداد انجام آن از طرف مستاجر تقبل شده در صورتی که عرفاً به عهده مالک باشد به بهای روز انجام هزینه تقویم و به عنوان مال الاجاره غیر نقدی به جمع اجاره بهای سال انجام هزینه اضافه می شود.

تبصره 7:

در صورتی که مالک اعیان احداث شده در عرصه استیجاری ملک را کلاً یا جزئاً به اجاره واگذار نماید مبلغ اجاره پرداختی بابت عرصه به نسبت مورد اجاره از مال الاجاره دریافتی کسر و مازاد طبق مقررات صدر این ماده مشمول مالیات خواهد بود.

تبصره 8:

در صورتی که مالک محل سکونت خود را بفروشد و در سند انتقال بدون اجازه بها مهلتی برای تخلیه ملک داده شود در مدتی که محل سکونت انتقال دهنده می باشد تا شش ماه و در بیع شرط مادام که طبق شرایط معامله مبیع در اختیار بایع شرطی است اجاری تلقی نمی شود مگر این که به موجب اسناد و مدارک ثابت گردد که اجاره پرداخت می شود.

تبصره 9:

وزارتخانه‌ها، مؤسسات و شرکت های دولتی و دستگاه هایی که تمام یا قسمتی از بودجه آنها به وسیله دولت تأمین می‌شود، نهادهای انقلاب اسلامی، شهرداری ها و شرکت ها و مؤسسات وابسته به آنها و همچنین سایر اشخاص حقوقی مکلفند مالیات موضوع این فصل را از مال الاجاره‌هایی که پرداخت می‌کنند کسر و ظرف ده روز به اداره امور اقتصادی و دارایی محل وقوع ملک پرداخت و رسید آنرا به مؤجر تسلیم نمایند.

تبصره 10:

واحدهای مسکونی متعلق به شرکت های دولتی که قبل از انتقال قطعی و طبق اسناد و مدارک مثبت به موجب قرارداد واگذار می‌گردد مادام که در تصرف خریدار می‌باشد در مدت مذکور اجاری تلقی نمی‌شود و از لحاظ مالیاتی با خریدار مانند مالک رفتار خواهد شد.