

## مالیات اجاره چیست؟ نحوه محاسبه مالیات اجاره

نویسنده : حسابدانان

مدت زمان مطالعه : ۱۰ دقیقه

سطح : متوسط

پیش نیاز : ندارد

دسته بندی : مالیات

تاریخ : ۱۴۰۳/۰۴/۱۳

\* فهرست مطالب :

۱ - مقدمه

۲ - مالیات بر درآمد اجاره چیست؟

۳ - مشمولین مالیات اجاره چه اشخاصی هستند؟

۴ - پرداخت مالیات اجاره بر عهده کیست؟

۵ - درآمد مشمول مالیات اجاره

۶ - مالیات اجاره چگونه محاسبه میگردد؟ (مثال)

۷ - اظهارنامه مالیاتی اجاره ، زمان ارسال و جریمه آن

۸ - معافیت مالیاتی درآمد اجاره

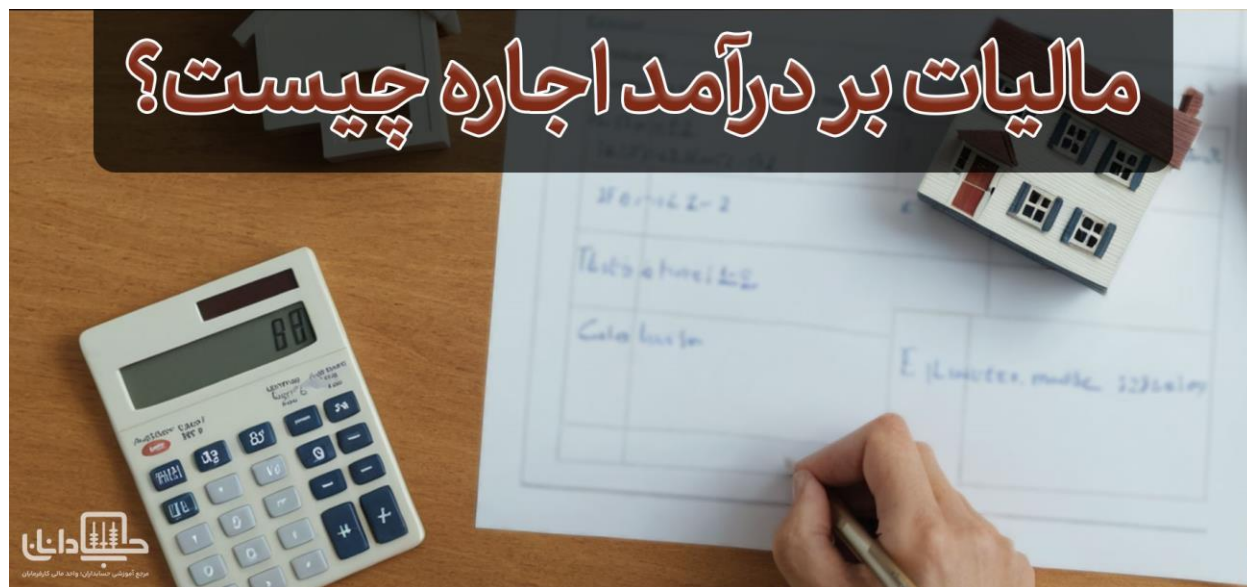
## ۱ - مقدمه

مالیات اجاره چیست؟ مالیات اجاره چگونه محاسبه میگردد؟ معافیت مالیاتی اجاره؟ نرخ مالیات اجاره چند درصد است؟ مهلت ارسال اظهارنامه مالیات بر درآمد اجاره؟ جریمه عدم ارسال اظهارنامه مالیاتی اجاره چقدر است؟

صاحبین املاک مسکونی، اداری، تجاری و سایر مالکین همیشه این سوالات را در ذهن خود دارند. ما در این مقاله سعی کردیم به تمامی این سوالات طبق آخرین قوانین و مقررات مالیاتی پاسخ بدهیم.

مالیات بر درآمد املاک یکی دیگر از پایه های اخذ مالیات در کشور می باشد که فصل اول از باب سوم قانون مالیات های مستقیم، یعنی مواد قانونی ۵۲ الی ۸۰، به موضوع مالیات بر درآمد املاک پرداخته است که بخشی از این مواد درباره ی مالیات بر درآمد اجاره صحبت کرده است که به آن خواهیم پرداخت.

## ۲ - مالیات بر درآمد اجاره چیست؟



مالیات در ایران و همچنین در سراسر دنیا به‌عنوان بخشی از منبع مهم درآمدی دولت‌ها به‌شمار می‌رود.

مالیات انواع مختلفی دارد و در قوانین مالیات ایران، مالیات به دو دسته مالیات‌های مستقیم و غیرمستقیم تقسیم‌بندی می‌شود که هر کدام از آن‌ها نیز شامل مالیات‌های مختلفی هستند.

مالیات اجاره را می‌توانیم زیر گروه مالیات‌های مستقیم معرفی کنیم. چرا که پرداخت‌کننده مالیات برای سازمان امور مالیاتی شناخته شده و قابل رهگیری است.

یکی از پایه های مالیاتی در ایران مالیاتی است که مالکین املاکی که ملک خود را برای اجاره در اختیار مستاجرین قرار می دهد، از درآمد خود باید پرداخت کنند که شامل مقرراتی به شرح ادامه ی این مقاله می باشد.

- برای مطالعه بیشتر در خصوص اشخاص مشمول مالیات [مقاله اشخاص مشمول مالیات](#) را مطالعه فرمایید.

### ۳ – مشمولین مالیات اجاره چه اشخاصی هستند؟

برای فهم بهتر این نکته به ماده ۱ قانون مالیات های مستقیم رجوع می کنیم:

در بند ۱ از ماده ۱ ق.م.م آورده شده است که اشخاص زیر مشمول پرداخت مالیات می باشند: « کلیه مالکین اعم از اشخاص حقیقی یا حقوقی نسبت به اموال یا املاک خود واقع در ایران طبق مقررات باب دوم »

در همین راستا در ماده ی ابتدایی هر فصل از قوانین مالیاتی درباره ی منبع مالیاتی آن فصل توضیحاتی داده شده است. مطابق همین امر در ماده ۵۲ قانون مالیات های مستقیم آورده شده است که: « درآمد شخص حقیقی یا حقوقی ناشی از واگذاری حقوق خود نسبت به املاک واقع در ایران پس از کسر معافیت های مقرر در این قانون مشمول مالیات بر درآمد املاک می باشد.»

در این ماده از واژه‌ی درآمد استفاده شده است، یعنی شخصی که به طور معمول صاحب درآمدی می باشد به عنوان مودی مالیاتی شناخته می شود. در این فصل هم موجر را به عنوان مودی مالیاتی می شناسیم.

باید به این نکته توجه داشت که مودی (موجر) اجازه توافق با مستاجر در رابطه با پرداخت مالیات بر درآمد اجاره را ندارد و اگر این امر صورت گیرد نافی مراجعه سازمان به موجر در جهت دریافت مالیات از او نمی گردد.

البته مطابق ماده ۱۸۲ کسانی که مطابق مقررات قانون مکلف به پرداخت مالیات دیگران می باشند و همچنین هرکس که پرداخت مالیات دیگری را تعهد یا ضمانت کرده باشد و کسانی که بر اثر خودداری از انجام تکالیف مقرر در این قانون مشمول جریمه‌ای شناخته شده‌اند، در حکم مودی محسوب و از نظر وصول بدهی طبق مقررات قانونی اجرای وصول مالیات ها با آنان رفتار خواهد شد و این موضوع می تواند با قرارداد اجاره رسمی یا عادی بین طرفین صورت گیرد، یعنی سازمان حق مراجعه به طرفین را به صورت تضامنی دارا خواهد بود.

## ۴ - پرداخت مالیات اجاره بر عهده کیست؟



پاسخ این سوال در یک کلام مشخص است = صاحب درآمد

صاحب درآمد هم در قرارداد های اجاره موجر است. پس وظیفه ی پرداخت مالیات بر عهده موجر است. اما...؟؟

مطابق قانون وزارتخانه‌ها، موسسات و شرکت های دولتی و دستگاه هایی که تمام یا قسمتی از بودجه آنها به وسیله دولت تأمین می شود، نهادهای انقلاب اسلامی، شهرداری ها و شرکت ها و موسسات وابسته به آنها و همچنین سایر اشخاص حقوقی مکلف اند مالیات موضوع این فصل را از مال الاجاره‌هایی که پرداخت می‌کنند کسر و تا پایان ماه بعد به اداره امور مالیاتی محل وقوع ملک پرداخت و رسید آن را به موجر تسلیم نمایند.

این امر فقط در مورد اشخاص حقوقی صدق می کند .

یعنی شرکت ها به نحوی که در گفتارهای بعدی نگارش شده است، باید مبلغ مالیات را محاسبه، از مبلغ پرداختی به موجر خود کسر و تا پایان ماه بعد آن مبلغ را به اداره امور مالیاتی محل وقوع ملک پرداخت کند.

نکته مهم آن که این مبالغ که به عنوان مالیات تکلیفی از آن نام می بریم، در حکم مالیات پرداختی علی الحساب موجر به سازمان است. مستاجر فیش های پرداختی را تحویل موجر داده و این مبالغ از مالیات قابل پرداخت وی قابل کسر است .

• شنیدن پادکست حقوق و دستمزد ۱۴۰۳

## ۵ – درآمد مشمول مالیات اجاره

چه مبلغی از درآمدی که موجر بابت اجاره دادن ملک خود دریافت کرده است را باید مالیات پرداخت کند؟

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 ( ۲۵٪ ) بابت هزینه ها و استهلاکات و تعهدات مالک نسبت به مورد اجاره.

با احتساب فرمول فوق در می‌یابیم که قانونگذار به صورت پیش فرض مبلغ ۲۵٪ از کل درآمد اجاره را به عنوان هزینه های موجر بابت آن ملک در نظر گرفته است، حال چه بیشتر هزینه کرده باشد، چه کمتر هزینه کرده باشد.

البته در مورد اشخاصی که ملکی را اجاره کرده و آن را به اجاره گذاشته قانون گفته است که : هرگاه موجر مالک نباشد، درآمد مشمول مالیات وی عبارت است از مابه‌التفاوت اجاره دریافتی و پرداختی بابت ملک مورد اجاره.

برخی از اشخاص در ماده قانون مالیات های مستقیم نام برده شده اند که غیر مشمول مالیاتی می باشند، در همین راستا داریم که املاکی که مجاناً در اختیار سازمان ها و موسسات موضوع ماده ۲ قانون قرار می‌گیرد غیر اجاری تلقی می شود.

اگر ملکی را با اثاثه یا ماشین آلات اجاره بدهیم آنگاه تکالیف مودی چگونه است؟ آیا آن هم مالیات دارد؟





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

حال فرض کنیم مستاجری هزینه ای را در راستای ملک مورد اجاره انجام داده است که بر عهده مالک بوده. حال محاسبات چگونه می باشد؟

هزینه هایی که به موجب قانون یا قرارداد به عهده مالک است و از طرف مستأجر انجام می شود و همچنین مخارجی که به موجب قرارداد انجام آن از طرف مستأجر 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.

## ۶- مالیات اجاره چگونه محاسبه می گردد؟ (مثال)

این دغدغه همیشه برای صاحبان املاک وجود داشته که نحوه محاسبه مالیات ملک مورد اجاره من چگونه است؟

درآمد اجاره بر اساس قرارداد اعم از رسمی یا عادی مبنای تشخیص مالیات قرار می گیرد و در مواردی که قرارداد وجود نداشته باشد یا از ارائه آن خودداری گردد و یا مبلغ مندرج در آن کمتر از هشتاد درصد (۸۰٪) ارقام مندرج در جدول املاک مشابه تعیین و اعلام شده توسط سازمان امور مالیاتی کشور باشد و نیز در مورد ماده (۵۴ مکرر) این قانون، میزان اجاره بها بر اساس جدول اجاره املاک مشابه تعیین خواهد شد.

در تبصره ماده ۵۴ قانون ذکر شده است که : در صورتی که مستأجر جزء وزارتخانه ها، موسسات و شرکت های دولتی و دستگاه هایی که تمام یا قسمتی از بودجه آنها به وسیله دولت تأمین می شود، نهادهای انقلاب اسلامی، شهرداری ها و شرکت ها و موسسات وابسته به آنها و همچنین سایر اشخاص حقوقی باشد، اجاره پرداختی مستأجر ملاک تعیین درآمد مشمول مالیات اجاره خواهد بود. همچنین چنانچه براساس اسناد و مدارک مثبت معلوم شود اجاره ملک بیش از مبلغی است که مأخذ تشخیص درآمد مشمول مالیات قرار گرفته است، مالیات مابه التفاوت طبق مقررات این قانون قابل مطالبه و در

صورت اعتراض مودی، پرونده قابل رسیدگی در مراجع حل اختلاف موضوع قانون مالیات های مستقیم خواهد بود.

برای دیدن ورکشاپ رایگان حسابداری آسان [اینجا](#) کلیک کنید.

با توجه به توضیحات فوق و توضیحاتی که در ماده ۵۲ قانون مالیات های مستقیم خدمت شما عزیزان گفته شد، فرمول زیر در رابطه با مالیات اجاره مشهود است :

$۷۵\% * \text{کل مال الاجاره} = \text{درآمد مشمول مالیات اجاره}$

بعد از اینکه در آمد مشمول مالیات اجاره محاسبه شده حال باید این عدد ضربدر نرخ مالیاتی شود . اما چه نرخ مالیاتی ؟

پاسخ این است که نرخ مالیات بستگی دارد که موجر شخص حقیقی باشد یا حقوقی ؟

اگر موجر شخص حقوقی باشد باید مبلغ فوق مطابق ماده ۱۰۵ قانون مالیات های مستقیم ضربدر  $۲۵\%$  شود . اما این نرخ برای اشخاص حقیقی مطابق ماده ۱۳۱ قانون مالیات های مستقیم در جدول به صورت پلکانی محاسبه می گردد . حال برای درک بهتر موضوع به مثال زیر توجه کنید :

مثال : آقای کرمی یک باب آپارتمان اداری را به متراژ ۳۰ متر به مبلغ ماهیانه ۶۲۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال به شرکت حسابدانان اجاره داده است . محاسبه مالیات اجاره آقای کرمی به چه صورت است ؟

$$۶۲۰.۰۰۰.۰۰ * ۱۲ = ۷.۲۰۰.۰۰۰.۰۰۰ \text{ ریال}$$

$$۷.۲۰۰.۰۰۰.۰۰ * ۷۵\% = ۵.۴۰۰.۰۰۰.۰۰۰ \text{ ریال}$$

حال مبلغ به دست آمده را در نرخ های ماده ۱۳۱ جاگذاری میکنیم:

$$۲.۰۰۰.۰۰۰.۰۰۰ * ۱۵\% = ۳۰۰.۰۰۰.۰۰۰ \text{ ریال}$$

$$۲.۰۰۰.۰۰۰.۰۰۰ * ۲۰\% = ۴۰۰.۰۰۰.۰۰۰ \text{ ریال}$$

$$۱.۴۰۰.۰۰۰.۰۰۰ * ۲۵\% = ۳۵۰.۰۰۰.۰۰۰ \text{ ریال}$$

$$۳۰۰.۰۰۰.۰۰۰ + ۴۰۰.۰۰۰.۰۰۰ + ۳۵۰.۰۰۰.۰۰۰ = ۱.۰۵۰.۰۰۰.۰۰۰ \text{ ریال}$$

حالا فرض را بر آن می گذاریم که شرکت حسابداران را این ملک را به آقای کرمی اجاره داده است:

$$۶۲۰.۰۰۰.۰۰ * ۱۲ = ۷.۲۰۰.۰۰۰.۰۰۰ \text{ ریال}$$

$$۷.۲۰۰.۰۰۰.۰۰ * ۷۵\% = ۵.۴۰۰.۰۰۰.۰۰۰ \text{ ریال}$$

حال مبلغ به دست آمده را در نرخ ماده ۱۰۵ جاگذاری می کنیم:

$$۵.۴۰۰.۰۰۰.۰۰۰ * ۲۵\% = ۱.۳۵۰.۰۰۰.۰۰۰ \text{ ریال}$$

## ۷- اظهارنامه مالیاتی اجاره و زمان ارسال و جریمه آن

در ابتدا به تعریف اظهارنامه می پردازیم . ماده یک آیین نامه ماده ۹۵ قانون مالیات های مستقیم به شماره ۲۳۰۷۶۱ مورخ ۱۳۹۴/۰۴/۱۲ که به آیین نامه تحریر دفاتر مشهور است؛ اظهارنامه مالیاتی را این چنین تعریف کرده است: براساس این ماده: « اظهارنامه مالیاتی فرمی است به منظور اظهار درآمدها، هزینه ها، دارایی ها، بدهی ها، سرمایه، معافیت ها، درآمد مشمول مالیات، مالیات، بخشودگی مالیاتی و همچنین اطلاعات هویتی و مکانی حسب مورد که برای صاحبان مالیات مشاغل و اشخاص حقوقی موضوع قانون مالیات های مستقیم، بر حسب نوع و حجم فعالیت اشخاص مذکور مطابق نمونه هایی که توسط سازمان، تهیه و اعلام می شود.»

طبق تعریف بند های فوق دریافتیم که هر شخصی که صاحب درآمد است باید مالیات پرداخت کند و اظهارنامه مالیاتی راهی برای ابراز درآمد های موجر و همچنین پرداخت مالیات است .

نتیجه می گیریم که مودیان مکلف اند اظهارنامه مالیاتی خود را روی نمونه ای که از طرف سازمان امور مالیاتی کشور تهیه و در دسترس آنها قرار می گیرد تنظیم و تا آخر تیرماه سال بعد به انضمام مدارک مربوط به اداره امور مالیاتی محل وقوع ملک تسلیم و مالیات متعلق را طبق مقررات پرداخت نمایند.

این مورد برای اشخاص حقیقی که سال مالی و سال مالیاتی آنها با یکدیگر برابر است صدق می کند. اما برای اشخاص حقوقی ارسال اظهارنامه همزمان با مهلت ذکر شده در ماده ۱۱۰ قانون مالیات های مستقیم یعنی ۴ ماه پس از پایان سال مالی می باشد که اگر درآمدی از محل اجاره املاک داشته اند میبایست آنها در قسمتی که در اظهارنامه برای آنها در نظر گرفته شده است وارد کنند.

در صورتی که درآمد مذکور در اظهارنامه ارسال نشود مشمول جریمه ای معادل ۱۰٪ مالیات متعلق است که این جریمه غیر قابل بخشودگی است.

## ۸- معافیت مالیاتی درآمد اجاره



معافیت ها همیشه یکی از جذاب ترین موضوعات مالیاتی بوده که قانون گذار برای صاحبین املاک نیز معافیتی را در نظر گرفته است. صاحبان املاک هر

ساله بخشی از درآمد خود را معاف از پرداخت مالیات هستند. البته اگر شروط زیر برقرار باشد.

این معافیت بر اساس ماده ۵۷ قانون مالیات های مستقیم و قانون بودجه سنواتی تعیین می گردد.

در مورد شخص حقیقی که هیچ گونه درآمدی ندارد تا میزان معافیت مالیاتی درآمد حقوق موضوع ماده (۸۴) این قانون از درآمد مشمول مالیات سالانه مستغلات از مالیات معاف و مازاد طبق مقررات این فصل مشمول مالیات می باشد. مشمولان این ماده باید اظهارنامه مخصوصی طبق نمونه ای که از طرف سازمان امور مالیاتی کشور تهیه خواهد شد به اداره امور مالیاتی محل وقوع ملک تسلیم و اعلام نمایند که هیچ گونه درآمد دیگری ندارند. اداره امور مالیاتی مربوط باید خلاصه مندرجات اظهارنامه مودی را به اداره امور مالیاتی محل سکونت مودی ارسال دارد و در صورتی که ثابت شود اظهارنامه مودی خلاف واقع است مالیات متعلق به اضافه یک برابر آن به عنوان جریمه وصول خواهد شد.

در اجرای حکم این ماده حقوق بازنشستگی و وظیفه دریافتی و جوایز و سود ناشی از سپرده های بانکی درآمد تلقی نخواهد شد.

اما همانطور که گفته شد رقم این معافیت هر ساله در قانون بودجه سنواتی تنظیم و ابلاغ می گردد .

میزان این معافیت برای سال ۱۴۰۲ مبلغ ۴۷۵/۰۰۰/۰۰۰ ریال می باشد. این معافیت برای سال ۱۴۰۳ به شرح ذیل است:

در بند ح تبصره ۶ قانون بودجه سال ۱۴۰۳ ذکر گردیده است که میزان معافیت درآمد مشمول مالیات سالانه مستغلات اشخاص فاقد درآمد موضوع ماده (۵۷) قانون مالیات‌های مستقیم اصلاحی سال ۱۳۸۰، به مبلغ هفتصد و پنجاه میلیون (۷۵۰,۰۰۰,۰۰۰) ریال در نظر گرفته شده است.

همچنین مالکان مجتمع‌های مسکونی دارای بیش از سه واحد استیجاری که با رعایت الگوی مصرف مسکن بنا به اعلام وزارت راه و شهرسازی ساخته شده یا می شوند در طول مدت اجاره از صد در صد (۱۰۰٪) مالیات بر درآمد املاک اجاری معاف می باشد در غیر این صورت درآمد هر شخص ناشی از اجاره واحد یا واحدهای مسکونی در تهران تا مجموع یکصد و پنجاه مترمربع زیربنای مفید و در سایر نقاط تا مجموع دویست مترمربع زیربنای مفید از مالیات بر درآمد ناشی از اجاره املاک معاف می باشد.

برای اطلاعات بیشتر در خصوص جرائم مالیات بر ارزش افزوده [از محصول رایگان جرائم مالیات بر ارزش افزوده](#) دیدن فرمایید.

حال اگر مالک ملکی را در اختیار پدر و مادر خود یا افراد تحت تکفل خود بگذارد تکلیف چیست؟



محل سکونت پدر یا مادر یا همسر یا فرزند یا اجداد و همچنین محل سکونت افراد تحت تکفل مالک اجاری تلقی نمی شود مگر اینکه به موجب اسناد و مدارک ثابت گردد که اجاره پرداخت می شود. در صورتی که چند واحد مسکونی، محل سکونت مالک و یا افراد مزبور باشد، یک واحد برای سکونت مالک و یک واحد مسکونی برای هر یک از افراد مذکور به انتخاب مالک از شمول مالیات موضوع این بخش خارج خواهد بود.

[فهرست کامل مقالات](#)