

AVP + نحوه محاسبه مالیات بنگاه ها

نویسنده : حسابدانان

مدت زمان مطالعه : ۱۰ دقیقه

سطح : عمومی

پیش نیاز : ندارد

دسته بندی : مالیات

تاریخ : 1403/04/18

* فهرست مطالب :

- ۱ - مالیات مشاورین املاک چگونه محاسبه می شود ؟
- ۲ - تکالیف مالیاتی مشاورین املاک
- ۳ - مالیات بر ارزش افزوده مشاورین املاک
- ۴ - سامانه مودیان و تکالیف قانونی آن برای مشاورین املاک
- ۵ - جرایم مالیاتی مربوط به مشاورین املاک
- ۶ - سوالی درباره مالیات مشاورین املاک دارید، مشاوره مالیاتی کسب و کار خود را از ما بگیرید!

* مقدمه :

امروزه مشاور املاک یکی از گسترده ترین و مهم ترین مشاغل در ایران محسوب می شود و افراد بسیار زیادی در این حوزه شغلی مشغول به کار می باشند.

مالیات و تکالیف مالیاتی، یکی از دغدغه های بسیار مهم مشاورین املاک می باشد که سوالات و ابهامات بسیار زیادی را برای این دسته از فعالان

اقتصادی به وجود آورده است و به همین علت در این مقاله به بررسی سوالات و چالش های مالیاتی حوزه مشاورین املاک پرداخته ایم. اگر شما هم در خصوص مالیات مشاورین املاک سوال یا ابهامی دارید می توانید با مطالعه این مقاله پاسخ سوالات خود را به دست بیاورید. تا پایان این مقاله با ما همراه باشید.

مالیات مشاورین املاک چگونه محاسبه می شود؟



۱ - مالیات مشاورین املاک چگونه محاسبه می شود ؟

در حال حاضر اصلی ترین سوال مشاورین املاک مالیات و نحوه محاسبه آن است.

مهم ترین مالیاتی که مشاورین املاک با آن سر و کار دارند، مالیات بر درآمد آن هاست.

به طور کلی هر شخصی که در ایران دارای درآمدی می باشد، بایستی نسبت به سود کسب شده در هر سال مالیات بر درآمد پرداخت کند.

مشاورین املاک ممکن است به دو صورت فعالیت خود را انجام دهند:

۱ - در قالب شخصیت حقیقی (صاحبان مشاغل)

۲ - در قالب شخصیت حقوقی (شرکت - موسسه و . . .)

محاسبه مالیات بر درآمد مشاورین املاک در هر یک از حالات زیر تابع مقررات مخصوص به خود می باشد.

همچنین در محاسبه ی درآمد مشمول مالیات مشاورین املاک بایستی معافیت های مالیاتی آنان را نیز لحاظ نماییم.

معافیت مشاورین املاکی که در قالب شخص حقیقی (صاحبان مشاغل) فعالیت می کنند، در سال ۱۴۰۳ معادل یک میلیارد ریال (معادل صد میلیون تومان) می باشد. این مبلغ از سود سالانه مشاورین املاک کسر می گردد. البته اعطای این معافیت به این گروه از مودیان مشروط به انجام تکالیف قانونی مربوطه می باشد که در ادامه این مقاله به آن خواهیم پرداخت.

اما اولین قدم در تعیین مالیات این گروه از مودیان محاسبه ی درآمد مشمول مالیات (سود خالص سالانه) آن ها می باشد که برای محاسبه آن ۲ روش اصلی وجود دارد:

۱) تعیین درآمد مشمول مالیات به روش رسیدگی به اسناد و مدارک

۲) تعیین درآمد مشمول مالیات به روش ضریب سود دهی.

1) روش اول: تعیین درآمد مشمول مالیات به روش رسیدگی به اسناد و مدارک:

به طور کلی مالیات بر درآمد مشاورین املاک در روش رسیدگی به اسناد و مدارک از محل سود خالص کسب شده آن ها در طول یک سال می باشد. سود هر فعالیتی نیز عبارت است از جمع درآمدهای کسب شده (جمع فروش کالا و ارائه خدمات) پس از کسر هزینه های صورت گرفته توسط آن ها در طول سال مربوطه.

مهم ترین هزینه هایی که مشاورین املاک در طول سال با آن مواجه هستند عبارت است از:

الف) هزینه اجاره محل فعالیت

ب) هزینه حقوق و دستمزد کارکنان

ج) هزینه های جاری ثبت و کار

و ...

البته پذیرش هزینه های انجام شده در حساب مالیاتی و کسر آن از سود خالص سالانه تابع ضوابط و مقررات خاص خود می باشد، اما اگر بخواهیم فرمول ثابتی از نحوه ی محاسبه ی سود خالص (درآمد مشمول مالیات) بر اساس روش رسیدگی به اسناد و مدارک مشاورین املاک را در نظر بگیریم به رابطه زیر دست پیدا می کنیم:

سود خالص = جمع درآمدهای ناشی از فعالیت اقتصادی - هزینه های انجام شده

2) روش دوم : تعیین درآمد مشمول مالیات به روش ضریب سود فعالیت

این روش برای محاسبه ی درآمد مشمول مالیات مشاورین املاک در مواقعی مورد استفاده اداره مالیاتی قرار می گیرد که اظهارنامه مالیاتی توسط آن ها در موعد مقرر ارسال نشود، یا اسناد و مدارک مربوط به فعالیت آن ها به ماموران مالیاتی ارائه نگردد و یا اینکه اسناد و مدارک به صورت ناقص و نامعتبر ارائه گردد.

به هر حال در مواقعی که ماموران مالیاتی امکان تعیین سود خالص وکیل را بر اساس اسناد و مدارک آن ها نداشته باشند به ناچار برای تعیین مآخذ مالیات آن ها از این ضرایب استفاده می کنند.

اگر بخواهیم فرمول ثابتی از نحوه ی محاسبه ی سود خالص (درآمد مشمول مالیات) بر اساس روش استفاده از ضریب سود فعالیت مشاورین املاک را در نظر بگیریم به رابطه زیر دست پیدا می کنیم:

سود خالص = جمع درآمدهای ناشی از فعالیت اقتصادی * ضریب سود فعالیت

در حال حاضر ضرایب سوددهی فعالیت های مربوط به مشاورین املاک به شرح زیر می باشد:

در سال 1401 ضریب سوددهی مالیات مشاورین املاک برای امور اجاره و معاملات قطعی یا شرطی 3ف3 درصد می باشد.

ضریب سوددهی مالیات مشاورین املاک

کدیونیک	شرح فعالیت	سود فعالیت ۱۴۰۱	نسبت سود ناویژه
۳۰۷۰۱۲۰	مشاورین ودلالتان املاک (اعم از اجاره، معاملات قطعی یا شرطی)	۳۳	۴۹,۵



در نهایت پس از محاسبه ی درآمد مشمول مالیات سالانه مشاورین املاک بر اساس هر یک از روش های مذکور، این مبلغ بایستی در نرخ مالیاتی آن ها ضرب گردد.

اگر فعالیت مشاورین املاک در قالب شخصیت حقیقی (صاحبان مشاغل) صورت گیرد، نرخ مالیاتی آن ها به شرح زیر است:

تا مبلغ سود خالص ۲ /۰۰۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال (دویست میلیون تومان) = ۱۵ درصد

مازاد مبلغ سود خالص ۲ /۰۰۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال (دویست میلیون تومان) تا 4/000/000/000 ریال (چهارصد میلیون تومان) = ۲۰ درصد

مازاد مبلغ سود خالص 4/000/000/000 ریال (چهارصد میلیون تومان) به بالا = ۲۵ درصد

اما اگر فعالیت مشاورین املاک در قالب شخصیت حقوقی (شرکت) صورت گیرد، کل مبلغ سود خالص سالانه آن ها در نرخ ۲۵ درصد ضرب شده تا مبلغ مالیات آن ها محاسبه گردد.

به طو کلی برای محاسبه ی مالیات مشاورین املاک از قاعده زیر استفاده می گردد:

مبلغ مالیات = ماخذ مالیات (سود خالص) * نرخ مالیات

برای آشنایی بیشتر با مالیات [یادکست مالیات حقوق](#) را گوش کنید.

۲ – تکالیف مالیاتی مشاورین املاک:

تکالیف مالیاتی یعنی بایدها و نبایدهایی که مشاورین املاک بایستی نسبت به رعایت آن ها اقدام نمایند، در غیر این صورت مشمول جرایم و مجازات های مالیاتی قرار می گیرند.

مهم ترین تکالیف مالیاتی مشاورین املاک عبارت است از:

۱) ثبت نام و تشکیل پرونده مالیاتی : همانطور که در ابتدای این مقاله ذکر شد، کلیه اشخاصی که دارای درآمد در ایران می باشند موظف به پرداخت مالیات می باشند، در نتیجه در زمان شروع فعالیت اقتصادی خود موظف به ثبت نام و تشکیل پرونده مالیاتی خود می باشند.

ثبت نام و تشکیل پرونده مالیاتی مشاورین املاک از طریق درگاه ملی خدمات الکترونیکی سازمان امور مالیاتی به نشانی www.my.tax.gov.ir صورت می گیرد.

۲) تسلیم اظهارنامه مالیاتی:

ارسال اظهارنامه مالیاتی در موعد مقرر قانونی، حساس ترین تکلیف مالیاتی مشاورین املاک می باشد.

در صورتی که فعالیت مشاور املاک در قالب شخصیت حقیقی (صاحبان مشاغل) باشد، موعد مقرر قانونی ارسال اظهارنامه مالیاتی آنان عبارت است از حداکثر تا پایان خرداد ماه سال بعد و در صورتی که فعالیت مشاورین املاک در قالب شخصیت حقوقی (شرکت یا موسسه) باشد، موعد مقرر

قانونی ارسال اظهارنامه مالیاتی آنان عبارت است از حداکثر تا ۴ ماه پس از پایان سال مالی آن ها.

همچنین در صورتی که فعالیت مشاورین املاک در قالب شخصیت حقیقی (صاحبان مشاغل) باشد، در صورت رعایت شروط سازمان مالیاتی می توانند به جای اظهارنامه مالیاتی نسبت به فرم تبصره ماده ۱۰۰ اقدام نمایند.



مقاله اشخاص مشمول مالیات را از [اینجا](#) مطالعه کنید.

۳) ارسال لیست مالیات حقوق:

بر اساس **ماده ۸۶ قانون مالیات های مستقیم**، کلیه ی پرداخت کنندگان حقوق موظفند مالیات حقوق مربوط به کارمندان خود را محاسبه و کسر و تا پایان ماه بعد ضمن تسلیم فهرستی متضمن نام و نشانی دریافت کنندگان حقوق و میزان آن به اداره امور مالیاتی تسلیم و مالیات مربوطه را پرداخت نمایند.

- مشاهده **محصول رایگان صفر تا موفقیت در حسابداری**

۴) پلمب و تحریر دفاتر قانونی : در صورتی که مشاورین املاک جزو مشاغل گروه اول باشند موظفند قبل از شروع هر سال دفاتر قانونی (دفتر رزنامه و دفتر کل) را تهیه و نسبت به تحریر آن اقدام نمایند.

۵) ارسال فهرست معاملات فصلی : تکلیف ارسال گزارش معاملات فصلی مشاورین املاک نیز وابسته به گروه بندی آن ها می باشد و در صورتی که جزو مشاغل گروه اول باشند موظف به ارسال فهرست معاملات فصلی خود حداکثر تا یک ماه و نیم پس از پایان هر فصل می باشند.

۶) ثبت نام در سامانه مودیان و استفاده از پایانه فروشگاهی : به موجب قانون پایانه های فروشگاهی و سامانه مودیان، کلیه خرده فروشی ها و واحدهای صنفی که مستقیماً با مصرف کننده نهایی ارتباط دارند، علاوه بر عضویت در سامانه مودیان، موظف به استفاده از پایانه فروشگاهی می باشند.

در کنار تکالیف مالیاتی مذکور ممکن است مشاورین املاک تکالیف مالیاتی مهم دیگری مثل مالیات بر ارزش افزوده و سامانه مودیان و ... نیز داشته باشند که در ادامه به آن ها می پردازیم.

۳ - مالیات بر ارزش افزوده مشاورین املاک:

بر اساس فراخوان های ده گانه مالیات بر ارزش افزوده مشاورین املاک در صورتی که در قالب شخصیت حقیقی (صاحبان مشاغل) فعالیت کنند، مشمول انجام تکالیف مالیات بر ارزش افزوده نمی باشند.

اما در صورتی که به صورت حقوقی (در قالب شرکت یا موسسه) فعالیت داشته باشند، مشمول انجام تکالیف مالیات بر ارزش افزوده خواهند بود.

مشاورین املاک مشمول مالیات بر ارزش افزوده موظفند در هنگام فروش کالا و خدمات خود، ۱۰ درصد مبلغ فروش یا درآمد خود را که در صورتحساب های فروش خود درج می کنند مازاد بر مبلغ صورتحساب از مشتریان خود دریافت کرده و مبالغ مذکور را پس از کسر مالیات بر ارزش

افزوده های پرداختی در زمان خرید های خود در پایان هر فصل به سازمان مالیاتی پرداخت نمایند.



جهت آشنایی بیشتر با مالیات بر ارزش افزوده و مقررات محصول رایگان نرخ مالیات بر ارزش افزوده را مشاهده فرمایید.

۴ - سامانه مودیان و تکالیف قانونی آن برای مشاورین املاک:

ارسال صورتحساب الکترونیکی در سامانه مودیان یکی دیگر از تکالیف مهم مشاورین املاک می باشد.

طبق فراخوان های سامانه مودیان مشاورین املاک موظفند از ابتدای دی ماه سال ۱۴۰۲ نسبت به صدور صورتحساب الکترونیکی در سامانه مودیان اقدام نمایند.

در صورتی که مشتریان شما نیازی به صورتحساب الکترونیکی نوع اول نداشته باشند می توانید از صورتحساب الکترونیکی نوع دوم استفاده کنید و در صورتی که نیاز باشد با استفاده از پایانه های فروشگاهی (دستگاه کارتخوان یا درگاه پرداخت الکترونیکی) نسبت به صدور صورتحساب الکترونیکی نوع سوم اقدام نمایید.

مهلت ارسال صورتحساب الکترونیکی مشاورین املاک حداکثر تا ۲۱ روز پس از انجام معاملات بوده و عدم ارسال آن موجب تعلق جرایم مالیاتی می گردد.

- مشاهده دوره جامع مالیات بر ارزش افزوده و پایانه فروشگاهی و سامانه مودیان



۵ - جرایم مالیاتی مربوط به مشاورین املاک:

در کنار تکالیف مالیاتی جرایم و مجازات های قانونی مربوط به عدم انجام آن تکالیف نیز مطرح می باشد.

مهم ترین جرایم مالیاتی مشاورین املاک به شرح زیر می باشند:

الف) جریمه عدم ثبت نام مالیاتی صاحبان مشاغل ظرف مدت ۴ ماه از شروع فعالیت = ۱۰ درصد مالیات متعلق + محرومیت از کلیه معافیت ها و مشوق های مالیاتی

ب) جریمه عدم تسلیم اظهارنامه مالیاتی = ۳۰ درصد مالیات متعلق + محرومیت از کلیه معافیت ها و مشوق های مالیاتی

ج) جریمه عدم پرداخت مالیات در موعد مقرر = ماهانه ۲ درصد مالیات متعلق

د) جریمه عدم ارسال لیست مالیات حقوق = ۲ درصد حقوق پرداختی

ر) جریمه عدم پرداخت مالیات حقوق = ۱۰ درصد + ماهانه ۲/۵ درصد مالیات متعلق

س) جریمه عدم ارائه دفاتر قانونی = ۲۰ درصد مالیات متعلق

ط) جریمه عدم ارسال فهرست معاملات فصلی = ۲ درصد معاملات ارسال نشده

ع) جریمه عدم ارسال اظهارنامه مالیات بر ارزش افزوده = ۲ برابر مالیات بر ارزش افزوده متعلق

ک) جریمه عدم ارسال صورتحساب الکترونیکی = ۱۰ درصد معاملات یا مبلغ ۲۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال (هر کدام که بیشتر باشد) + ۹ درصد مبلغ اصل طلا (غیر قابل بخشودگی)

ل (جریمه عدم استفاده از پایانه فروشگاهی = ۱۰ درصد معاملات یا مبلغ ۲۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال (هر کدام که بیشتر باشد) + محرومیت از کلیه معافیت ها و مشوق های مالیاتی

۶ - سوالی درباره مالیات مشاورین املاک دارید، مشاوره مالیاتی کسب و کار خود را از ما بگیرید!

مشاوره مالیاتی، به عنوان یکی از حوزه های تخصصی موسسه حسابدانان می تواند شما را در جلوگیری از تعلق جرایم و مجازات های مالیاتی یاری نماید. پنل مشاوره مالی و مالیاتی ما آماده پاسخگویی به کلیه سوالات شما در حوزه حسابداری، مالیات، بیمه، قانون کار و مباحث مربوطه به صورت آنلاین و حضوری می باشد.

برای ورود به پنل مشاوره مالیاتی و پرسیدن سوالات خود [اینجا](#) کلیک کنید.

[فایل PDF مقاله](#)

[فهرست کامل مقالات](#)