

مالیات بر خانه های لوکس و گران قیمت

• نویسنده : حسابدانان

• مدت زمان مطالعه : ۱۰ دقیقه

• سطح : متوسط

• پیش نیاز : مالیات

• دسته بندی : مالیات

• تاریخ : ۱۴۰۴ / ۰۲ / ۱۹

* فهرست مطالب :

۱- مقدمه ای بر مالیات خانه های لوکس و گران قیمت

۲- ارزش معاملاتی ماده ۶۴ قانون مالیات های مستقیم

۳- چه خانه های لوکس و گران قیمت مشمول مالیات می باشند؟

۴- نحوه محاسبه مالیات خانه های لوکس به همراه مثال

۵- کدام خانه ی لوکس و گران قیمت از مالیات معاف هستند؟

۶- مالیات خانه های لوکس برعهده کیست ؟

۷- چه سازمانی باید اطلاعات خانه های لوکس را در اختیار سازمان امور مالیاتی

قرار می دهد؟

۸- مالیات خانه های لوکس و گران قیمت ظرف چه مهلتی باید پرداخت شوند؟

۹- آیا مالیات تعیین شده برای خانه های لوکس و گران قابلیت اعتراض دارد؟

۱۰- سامانه مالیات بر خانه های لوکس و گران قیمت

۱۱- سوالی درباره مالیات بر خانه های لوکس و گران قیمت دارید، مشاوره

مالیاتی کسب و کار خود را از ما بگیرید!



مرجع آموزشی حسابداران؛ واحد مالی کارفرمایان

۱ - مقدمه ای بر مالیات خانه های لوکس و گران قیمت

بسیاری از صاحبان خانه های لوکس و گران قیمت با این سوال مواجه اند که این نوع از مالیات طبق چه قانون و مبنایی مالیات دریافت می شود :

پیش از ورود به بحث پیرامون مالیات بر خانه های لوکس و گران قیمت، ضروری است به بررسی این نکته پردازیم که مالیات خانه های خالی و گران قیمت در کدام یک از دسته بندی پایه های مالیاتی می باشد:

برای روشن سازی بهتر این موضوع، لازم است ابتدا تعریفی دقیق از مفهوم پایه های مالیاتی ارائه گردد، تا بتوان تقسیم بندی انواع مالیات بر اساس این پایه ها را به صورت علمی و نظام مند توضیح داد.

پایه مالیاتی: آن بخش از اقتصاد که قانون بر آن مالیات وضع می کند را پایه مالیات می گویند. به عبارت دیگر موضوع و سرفصلی که مالیات از آن مطالبه می گردد پایه مالیات نام دارد .

*در حال حاضر سه نوع پایه مالیاتی داریم : واحد مالی کارفرمایان

۱ - مالیات بر دارایی

۲ - مالیات بر درآمد

۳ - مالیات بر مصرف

۱ - مالیات بر دارایی: مالیات بر دارایی بر آنچه شخص مالک قبلا به دست آورده یا از طریق ارث به او رسیده باشد، تعلق می گیرد. این پایه مالیاتی عموما به عنوان

مکانیسمی برای تعدیل ثروت به کار گرفته می شود و بیشتر در جوامعی کاربرد دارد که اختلاف فاحشی در دارایی افراد آن جامعه وجود داشته باشد. مثل مالیات بر واحد های مسکونی و باغ و ویلا های گران قیمت، مالیات ارث و مالیات حق تمبر

۲ - مالیات بر درآمد: مالیات بر درآمد نوعی مالیات است که توسط دولت بر درآمد اشخاص اعمال می شود و بسته به نوع و میزان درآمد و عواید پرداخت کننده مالیات متغیر است و عموماً مقدار این نوع مالیات برابر با درصدی از درآمد، تعیین و تشخیص می گردد. مثل مالیات بر درآمد حقوق، مالیات بر درآمد مشاغل و مالیات بر درآمد اشخاص حقوقی و

۳ - مالیات بر مصرف: این نوع مالیات به طور غیر مستقیم بر روی کالاها و خدمات اعمال گردیده و از این طریق دریافت می گردد و اصولاً پرداخت کننده نهایی آن حائز اهمیت نیست. مهم ترین مصداق این نوع مالیات مالیات بر ارزش افزوده است.

با توجه به توضیحات ارائه شده، درمی یابیم که مالیات بر خانه های لوکس و گران قیمت در واقع نوعی مالیات بر دارایی محسوب می شود. این موضوع برای نخستین بار در سال ۱۳۹۹ که در قالب قانون بودجه کشور به تصویب رسید و از آن زمان به صورت مداوم، هر ساله در قوانین بودجه سالانه گنجانده شده است. این فرایند از سال ۱۳۹۹ شروع شده و تا سال ۱۴۰۴ نیز در قانون بودجه تصویب شده است، در این بازه زمانی، مقررات مالیاتی مشخصی برای خانه های لوکس و گران قیمت تعیین و اجرا شده است. این روند نشان دهنده اهمیت این نوع

مالیات به عنوان یکی از ابزارهای تنظیم اقتصاد و توزیع عادلانه تر منابع در جامعه است.

این مقاله به بررسی موضوع مالیات بر خانه‌های لوکس و گران قیمت در سال ۱۴۰۴ می‌پردازد، موضوعی که در بند (ح) تبصره (۱) قانون بودجه ۱۴۰۴ مطرح شده و به یکی از مسائل مهم مالیاتی تبدیل شده است.

۲ - ارزش معاملاتی ماده ۶۴ قانون مالیات های مستقیم

پیش از آنکه وارد بحث مالیات مرتبط با خانه‌های لوکس و گران قیمت شویم، لازم است ابتدا مفهوم ارزش معاملاتی موضوع ماده ۶۴ قانون مالیات های مستقیم را مورد بررسی قرار دهیم. شناخت دقیق این تعریف، بنیانی اساسی برای دستیابی به درک بهتر و عمیق تر از موضوعات مربوطه در مراحل بعدی خواهد بود و ما را در تحلیل و فهم دقیق تر مباحث مالیاتی یاری می‌کند.

ارزش معاملاتی ملک توسط سازمان امور مالیاتی کشور، هر ساله ارزش معاملاتی و اجاری املاک را به تفکیک استان‌ها و مناطق هر استان تدوین و ابلاغ می‌کند. بر اساس ماده ۶۴ قانون مالیات‌های مستقیم تعیین ارزش معاملاتی املاک بر عهده کمیسیون تقویم املاک است.

کمیسیون مزبور موظف است ارزش معاملاتی موضوع این قانون را در سال اول معادل دو درصد (۲٪) میانگین قیمت‌های روز منطقه با لحاظ ملاک‌های زیر تعیین کند.

این شاخص هر سال به میزان دو واحد درصد افزایش می یابد تا زمانی که ارزش معاملاتی هر منطقه به بیست درصد (۲۰٪) میانگین قیمت های روز املاک برسد.

کمیسیون تقویم املاک متشکل از پنج عضو است که در تهران از نمایندگان سازمان امور مالیاتی کشور، وزارتخانه های راه و شهرسازی و جهاد کشاورزی، سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و شورای اسلامی شهر و در سایر شهرها از مدیران کل یا روسای ادارات امور مالیاتی، راه و شهرسازی، جهاد کشاورزی و ثبت اسناد و املاک و یا نمایندگان آنها و نماینده شورای اسلامی شهر تشکیل می شود.

کمیسیون مذکور هر سال یکبار ارزش معاملاتی املاک را به تفکیک عرصه و اعیان تعیین می کند.

۳- چه خانه های لوکس و گران قیمت مشمول مالیات می باشند؟

طبق بند (ح) تبصره (۱) قانون بودجه سال ۱۴۰۴ در دو حالت مشمول مالیات می شوند :

۱ - زمین های دارای کاربری مسکونی که بر اساس ارزش روز آنها که بر مبنای آخرین ارزش معاملاتی موضوع ماده (۶۴) قانون مالیات های مستقیم ارزش آن بیش از سیصد میلیارد (۳۰۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال) باشد.

۲ - زمین های فاقد اعیانی دارای کاربری اداری و تجاری و واحدهای مسکونی که بر اساس ارزش روز آنها که بر مبنای آخرین ارزش معاملاتی موضوع ماده (۶۴) قانون مالیات های مستقیم ارزش هر یک از آنها بیش از پانصد میلیارد (۵۰۰.۰۰۰.۰۰۰.۰۰۰) ریال باشد، مازاد بر این مبلغ مشمول مالیات به میزان دو در هزار می شوند.

۴ - نحوه محاسبه مالیات خانه های لوکس به همراه مثال

برای درک بهتر موضوع ذکر شده در بند شماره ۳، به مثال زیر دقت کنید:

مثال : زمین های فاقد اعیانی دارای کاربری تجاری در سال ۱۴۰۴ که بر اساس ارزش روز آنها که بر مبنای آخرین ارزش معاملاتی موضوع ماده (۶۴) قانون مالیات های مستقیم ارزش آن بیش از هفتصد میلیارد (۷۰۰.۰۰۰.۰۰۰.۰۰۰) ریال باشد، مالیات آن را محاسبه کنید؟؟؟

جواب:طبق بند (ح) تبصره (۱) قانون بودجه سال ۱۴۰۴ زمین های فاقد اعیانی دارای کاربری اداری و تجاری و واحدهای مسکونی که بر اساس ارزش روز آنها که بر مبنای آخرین ارزش معاملاتی موضوع ماده (۶۴) قانون مالیات های مستقیم ارزش هر یک از آنها بیش از پانصد میلیارد (۵۰۰.۰۰۰.۰۰۰.۰۰۰) ریال باشد مشمول مالیات نمی شود. (یعنی تا ۵۰۰ میلیارد ریال شخصی زمینی با کاربری تجاری و داشته باشد مشمول مالیات نمی باشد و مالیات آن صفر می باشد و

مازاد بر (۵۰۰.۰۰۰.۰۰۰.۰۰۰) میلیارد ریال به میزان دو در هزار مشمول مالیات می باشد)

مشمول مالیات $۷۰۰.۰۰۰.۰۰۰.۰۰۰ - ۵۰۰.۰۰۰.۰۰۰.۰۰۰ = ۲۰۰.۰۰۰.۰۰۰.۰۰۰$

مالیات $۲۰۰.۰۰۰.۰۰۰.۰۰۰ \times ۰.۲\% = ۴۰۰.۰۰۰.۰۰۰$

۵- کدام خانه ی لوکس و گران قیمت از مالیات معاف هستند؟

- ۱ - واحدهای مسکونی در حال ساخت مشمول این مالیات نمی باشند.
- ۲ - واحدهای مسکونی افرادی که مالک تنها یک واحد مسکونی هستند مشروط به تداوم مالکیت در ده سال گذشته تا سقف دو برابر سقف فوق الذکر مشمول این مالیات نمی باشند.

۶- مالیات خانه های لوکس بر عهده کیست؟

طبق بند (ح) تبصره ۱ قانون بودجه سال ۱۴۰۴ مالیات خانه های لوکس و گران قیمت بر عهده شخصی است که در ابتدای سال ۱۴۰۴ مالک املاک فوق بوده است.

۷- چه سازمانی باید اطلاعات خانه های لوکس را در اختیار سازمان امور مالیاتی قرار می دهد؟

سازمان ثبت اسناد و املاک کشور مکلف است اطلاعات مورد درخواست سازمان امور مالیاتی کشور در اجرای قوانین مالیاتی را به صورت برخط (آنلاین) در اختیار این سازمان قرار دهد .

۸- مالیات خانه های لوکس و گران قیمت ظرف چه مهلتی باید پرداخت شوند؟

تمامی اشخاص حقیقی و حقوقی مکلفند با رعایت قوانین مالیاتی مالیات سالانه مربوط به هر یک از زمین ها و واحدهای مسکونی تحت تملک خود و فرزندان کمتر از هجده سال و محجور تحت تکفل را حداکثر تا پایان بهمن ماه سال ۱۴۰۴ پرداخت نمایند. ثبت نقل و انتقال املاکی که به موجب این بند برای آنها مالیات وضع گردیده است، قبل از پرداخت بدهی مالیاتی مورد انتقال شامل مالیات بر دارایی نقل و انتقال قطعی و اجاره ممنوع است. متخلف از حکم این بند در پرداخت مالیات متعلقه مسؤولیت تضامنی دارد .

۹- آیا مالیات تعیین شده برای خانه های لوکس و گران قابلیت اعتراض دارد ؟

بله، مالیات تعیین شده در اجرای این بند قطعی است و اعتراض اشخاص مطابق قانون مالیات های مستقیم قابل رسیدگی است. اجرای این حکم نافی دادخواهی اشخاص در مراجع قضائی نیست .

۱۰ - سامانه مالیات بر خانه های لوکس و گران قیمت

یکی از سامانه های نسبتاً جدید سازمان امور مالیاتی کشور، سامانه مالیات بر خانه های لوکس expasset.tax.gov.ir بوده که از زیرمجموعه های درگاه ملی خدمات مالیات my.tax.gov.ir می باشد. از طریق سامانه مالیات بر خانه های لوکس، مودیان مشمول این مالیات، می توانند با انتخاب واحد مسکونی یا باغ ویلای متعلق به خود، برای مشاهده و پرداخت مالیات بر خانه های لوکس، اقدام نمایند.

۱۱- سوالی درباره مالیات بر خانه های لوکس و گران قیمت 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.



مرجع آموزشی حسابداران؛ واحد مالی کارفرمایان