

بخشنامه شماره : ۴۵۶۷۲ / ۶۰۷۷ / ۴ / ۳۰

تاریخ : ۱۳۸۰ / ۰۸ / ۰۸

موضوع : در مورد نحوه تقویم مال الاجاره در زمانی که رهن و اجاره می باشد.

ضمن بازدید وزیر محترم امور اقتصادی و دارایی از برخی واحدهای مالیاتی تهران و مذاکره با تعدادی از مراجعین و ماموران تشخیص معلوم گردید یکی از عوامل بروز اختلاف بین ماموران یاد شده و مودیانی که ملک خود را به صورت رهن تصرف و یا به اصطلاح رایج در افواه عامه به طور ((رهن و اجاره)) واگذار

می نمایند. عملکردهای متفاوت ممیزین مالیاتی در تقویم مال الاجاره بر اساس املاک مشابه بنا به حکم ماده ۵۴ قانون مالیاتهای مستقیم و چگونگی رعایت حکم دیوان محترم عدالت اداری در خصوص اجرای حکم ماده ۵۵ آن قانون می باشد.

همکاران به خوبی واقف هستند که با وجود نص صریح قانون در این باره. به طور کلی یافتن ملک مشابه برای تمامی انواع واحدهای اجاری و رهنی میسر نیست. به خصوص اینکه مراد مقنن صرفا مشابهت فیزیکی نبوده. بلکه در باب

مشابهت عوامل متعددی مطرح است که نبایستی آنها را از نظر دور داشت و در این صورت تقویم مال الاجاره توسط ماموران تشخیص از لحاظ دوری و نزدیکی به واقعیت و مال الاجاره واقعی املاک مشابه معمولاً تقریبی و دقت در اجرای قانون از این جهت به طور نسبی صورت می پذیرد.

در خصوص رهن. آنچه در بادی امر و در دایره مشابهت موضوع جلب توجه می نمایند. مقدار دین (دریافتی) راهن است که بابت عقد رهن دریافت نموده است. در نتیجه می تواند به عنوان مهمترین مولفه مدنظر ممیزین و سر ممیزین مالیاتی در تعیین مال الاجاره ملاک عمل قرار گیرد. چرا که به لحاظ قواعد اقتصادی. اصل بر این واقع می شود که دو ملک کاملاً مشابه در ازای دو مبلغ متساوی به رهن واگذار شوند.

با عنایت به نظر خواهی و پرسش و تحقیق این نتیجه حاصل شده است که حسب مقایسه مال الاجاره های تقویمی توسط ماموران و مال الاجاره های واقعی دریافتی بر مبنای اجاره نامه های رسمی بابت املاک مشابه (در حوزه های مالیاتی که دقت نظر کافی دارند) از طرفی و مقایسه آن با املاک مشابه دیگری که به طریق رهن تصرف واگذار می شوند از طرف دیگر. به طور متوسط هر (۱۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال) سپرده نزد راهن از حیث عقود مربوط به اجاره و رهن. معادل (۲۵۰/۰۰۰ ریال) مال الاجاره ماهانه است.



نظر به مراتب فوق به لحاظ اتخاذ رویه واحد یا لااقل ایجاد هماهنگی نسبی در رسیدگی به پرونده های مالیات بر درآمد مستغلات و کاستن از اختلاف فی مابین به طور عموم و ترتیب اجرای حکم ماده ۵۵ قانون مالیات های مستقیم در مواردیکه واگذاری و تصرف املاک مورد نظر به صورت رهن انجام می شود به طور اخص. مقرر می گردد :

۱ - ماموران تشخیص مالیات در خصوص املاک رهنی سعی کنند به جای ارزیابی تخمینی و نظری. میزان دقیق وجه پرداختی را به راهن را معین و به ازاء هر (۱۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال) آن مبلغ (۲۵۰/۰۰۰ ریال) اجاره بهای ماهانه منظور و اگر راهن علاوه بر دین (دریافتی) رقمی هم به عنوان اجاره از مرتهن دریافت می نمایند. رقم اخیر را نیز به مبلغ احتسابی فوق الذکر علاوه و جمع آن را به عنوان مال الاجاره تقویمی قلمداد نمایند. بدیهی است. اولاً در صورت عدم دستیابی به مبلغ دین و یا مواجهه با گفتارهای متناقض راهن. و مرتهن و به طور کلی عدم اطمینان از میزان دقیق دریافتی راهن. وفق روال معمول بایستی مال الاجاره بر مبنای املاک مشابه تعیین گردد. ثانیاً در موارد خاص (مثلاً در مجتمع های مسکونی و شهرکها) که ممکن است واحدهای مختلف ملکی از هر نظر وضعیت همسان با یکدیگر داشته باشند. توجه نمایند که اجرای این دستورالعمل نباید سبب بروز اختلاف فاحش مالیاتی بین اینگونه واحد ها باشد.

۲ - از آنجا که هیات عمومی دیوان محترم عدالت اداری به موجب رای شماره ۶۲ مورخ ۱۳۷۹/۲/۱۸ (ابلاغی طی شماره ۴۲۸۹/۲۲۳۲۰-۳۰/۴ مورخ ۱۳۷۹/۵/۱۸) حکم ماده ۵۵ پیش گفته را نسبت به رهن تصرف هم قابل تسری دانسته است. لذا حوزه های مالیاتی ذیربط مکلفند در خصوص تعیین مال الاجاره هر یک از دو ملک واگذاری و تصرفی که با عقد رهن. تصرف یا واگذار شده باشد. روش محاسباتی مزبور را حسب مورد اعمال و هر حوزه در صورت استعلام حوزه دیگر. مال الاجاره را طبق بند ۱ بالا تعیین و به حوزه متقاضی اعلام و خود نیز در احتساب درآمد مشمول مالیات ملک ابوابجمعی به همان ترتیب عمل نمایند.

۳ - مبنای ارایه شده طی این دستورالعمل نسبت به پرونده هایی که تاکنون برگ تشخیص مالیات مربوط به آن ها صادر نشده قابل اعمال می باشد و در سایر پرونده ها هم. در صورت عدم قطعیت. ممیزین کل و هیاتهای حل اختلاف مالیاتی می توانند حتی الامکان در رفع اختلافات مطروحه آن را بکار بندند. ناگفته نماند. دستورالعمل حاضر مانع اتخاذ تصمیم مراجع حل اختلاف مالیاتی وفق قسمت اخیر ماده ۲۲۹ قانون مالیات های مستقیم مبنی بر توجه به واقعیات نخواهد بود.

مفاد دستورالعمل به تایید هیات عمومی شورای عالی مالیاتی رسیده است.

عیسی شهسوار خجسته

رئیس کل سازمان امور مالیاتی کشور



مرجع آموزشی حسابداران؛ واحد مالی کارفرمایان