

بخشنامه شماره : ۴۹۱۶۲

تاریخ : ۱۳۷۸ / ۰۹ / ۳۰

موضوع : خوداظهاری در مورد املاک مسکونی

استیجاری عملکرد ۷۷

شماره : ۴۹۱۶۲

تاریخ : ۱۳۷۸/۰۹/۳۰

پیوست :

پیرو بخشنامه شماره ۱۶۶۴۰-۱۳۷۴/۰۴/۱۲ این معاونت و بنا به آگهی منتشره مرجع آموزشی حسابداران؛ واحد مالی کارفرمایان در جراید کثیرالانتشار نیمه اول سال قبل، در خصوص اجرای مفاد ماده ۱۵۸

قانون مالیات‌های مستقیم نسبت به املاک مسکونی اجاری عملکرد سال ۱۳۷۷ مودیان مالیاتی سراسر کشور، ضمن بررسی و تجزیه و تحلیل آمار و اطلاعات واصله از اداره کل اطلاعات و خدمات مالیاتی راجع به طرح مورد نظر و تبادل نظر با مدیران کل مناطق مالیاتی تهران و روسای مراجع مالیاتی، ترتیبات انتخاب و رسیدگی به تعدادی از پرونده های مشمول طرح

خوداظهاری (موضوع قسمت اخیر حکم ماده ۱۵۸ قانون مالیات‌های مستقیم)
به شرح زیر تعیین می گردد :

الف - پرونده های مشمول طرح خوداظهاری شامل پرونده هائی است که:

۱ - مودی، اظهارنامه مالیاتی عملکرد سال ۱۳۷۷ ملک مسکونی اجاری خود را امضاء و همراه با تصویر سند رسمی یا قرارداد عادی اجاره، ظرف مهلت قانونی به حوزه مالیاتی مربوط تسلیم نموده باشد.

۲ - مودی ضمن امضاء و تسلیم اظهارنامه، قید نموده باشد که به علت عدم تغییر مستأجر و میزان اجاره بها، سند رسمی یا قرارداد عادی اجاره تسلیمی در اجرای خوداظهاری سال قبل کماکان منوط اعتبار است.

۳ - در مواردیکه ملک به صورت رهن کامل یا رهن و اجاره واگذار شده است،
اولا : تصویر سند (قرارداد تنظیمی) مربوط به ضمیمه اظهارنامه تسلیم و
ثانیا : رقم اجاره ماهانه توسط مودی در متن اظهارنامه یا قرارداد اجاره یا نامه جداگانه قید و ذیل آن امضاء شده باشد.

۴ - در مواردیکه مودی مدعی است بابت اجاره ملک سند یا قراردادی تنظیم
نموده، لازم است ضمن تکمیل فرم اظهارنامه و تصریح به عدم تنظیم قرارداد،

میزان اجاره بها را بر اساس واقعیت در اظهارنامه درج و براساس آن درآمد مشمول مالیات اجاره را محاسبه و ذیل فرم اظهارنامه را امضاء نموده باشد.

۵ - در کلیه موارد فوق، تصویر فیش بانکی پرداخت تمام مالیات و سه درصد سهم شهرداری از مأخذ درآمد مشمول مالیات اظهارشده و یا گواهی ترتیب پرداخت بدهی، بشرح مقرر در جزء ۴ بند الف متن آگهی منتشره، لازم است به ضمیمه اظهارنامه، تا مهلت مقرر به حوزه مالیاتی محل وقوع ملک یا حسب مندرجات مقدمه اطلاعیه منتشره، به حوزه مالیاتی محل سکونت مودی تسلیم شده باشد بدیهی است مودیان مشمول طرح خوداظهاری، برابر متن اطلاعیه اشخاص حقیقی می باشند.

ب - پرونده های مشمول طرح لازم است به ترتیب زیر، تفکیک، طبقه بندی و مورد اقدام قرار گیرند :

۱ - ابتدا کلیه پرونده هائی که رقم اجاره بهای اظهارشده مودیان برای عملکرد سال ۱۳۷۶ با رقم اجاره بهای قطعی شده آنان بیش از ۱۵ درصد اختلاف داشته است، از پرونده های مشمول اعمال قرعه (عملکرد ۱۳۷۷) منفک و جداگانه مورد رسیدگی قرار گیرند و مراقبت و پیگیری شود که مفاد ماده ۱۹۴ قانون مالیات های مستقیم عینا در مورد این پرونده ها اعمال گردد.

۲ - آن دسته از پرونده هائی که عملکرد سال ۱۳۷۶ آنها در اجرای ماده ۱۵۸ قانون مالیات‌های مستقیم به قید قرعه انتخاب و مورد رسیدگی قرار گرفته اند و رقم اجاره بهای قطعی شده آنان با رقم اظهارشده مودی کمتر از ۱۵ درصد اختلاف داشته باشد، اظهارنامه عملکرد سال ۱۳۷۷ آنان بدون رسیدگی مورد قبول واقع گردد. (مگر در مواردی که مورد اجاره، مستأجر و مبلغ یا مدت اجاره تغییر کرده باشد.)

۳ - پرونده هائی که طبق مدارک مثبت یا مندرجات اظهارنامه، مساحت زیربنای مفید مورد اجاره، ۱۲۰ مترمربع و کمتر باشد، از شمول این طرح خارج بوده و برابر مقررات مربوط قابل رسیدگی خواهد بود.

۴ - بقیه پرونده های مشمول طرح، جهت اعمال قرعه به ترتیب زیر، طبقه

بندی کردند: **مربع آموزشی حسابداران؛ واحد مالی کارفرمایان**

۴ - ۱ - پرونده هائی که میزان اجاره بهای ماهانه ابرازی واحد اجاری مسکونی، معادل یا بیش از یک میلیون و پانصد هزار ریال است.

۴ - ۲ - پرونده هائی که قبل از سال مورد رسیدگی فاقد سابقه مالیاتی می باشند.

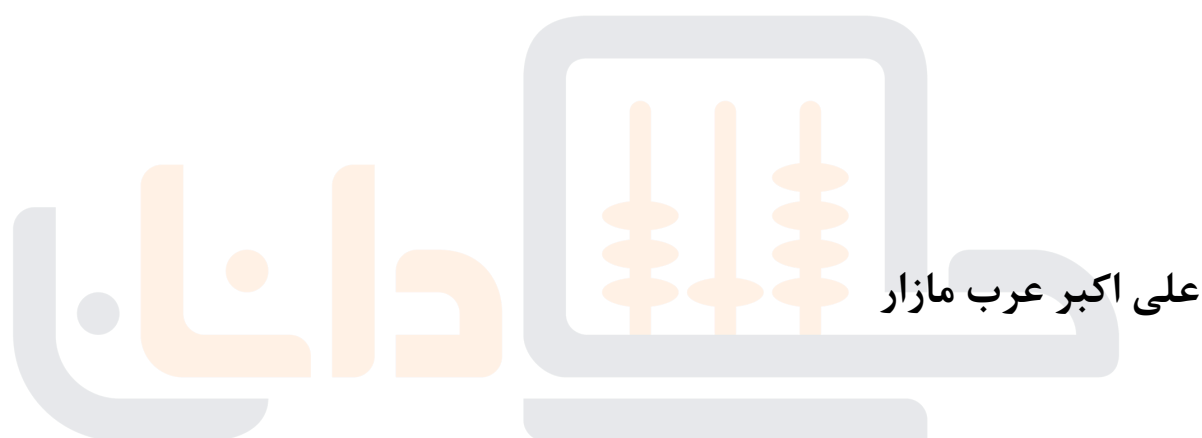
۴ - ۳ - سایر پرونده های مشمول طرح.

ج - در هر ممیزکلی یا حسب مورد، اداره اموراتصادی و دارائی، با حضور ممیزکلی، سرممیزین و ممیزین مالیاتی مربوط و یک نفر نماینده مدیرکل اداره ذیربط، ۲۰ درصد از هر دسته پرونده های فوٹ ” بصورت نمونه گیری اتفاقی “ (با تخصیص شماره ردیف به پرونده های مشمول اعمال قرعه و انتخاب ۲۰ درصد از کل هر دسته به حکم قرعه) جهت رسیدگی انتخاب شود و بلافاصله، فهرست پرونده های قابل رسیدگی با درج شماره کلاسه پرونده، شماره ردیف تخصیصی برای قرعه کشی و نام و نام خانوادگی مودی، صورت مجلس گردیده و نسخه ای از صورت مجلس تنظیمی به ماموران تشخیص مربوط و نماینده مدیرکل اداره ذیربط تسلیم و نسخه ای نیز برای اداره کل اطلاعات و خدمات مالیاتی و دادستانی انتظامی مالیاتی ارسال شود.

طبق روال گذشته برای ۸۰ درصد پرونده هائی که بدون رسیدگی پذیرفته خواهند شد به تجویز ضمنی ماده ۱۵۸ قانون مالیاتی مستقیم، حداکثر ظرف یکماه از تاریخ تنظیم صورت مجلس، براساس درآمد ابرازی مودی برگ مالیات قطعی صادر و ابلاغ شود و نسبت به ۲۰ درصد پرونده هائی که به حکم قرعه انتخاب گردیده اند، برابر مقررات ماده ۵۳ قانون مالیات های مستقیم و سایر مقررات و دستورالعمل های مربوط و انجام تحقیقات لازم به دقت رسیدگی گردد و چنانچه درآمد مشمول مالیات مشخصه قطعی با رقم اظهار شده مودی

بیش از ۱۵ درصد اختلاف داشته باشد، طبق مقررات قسمت آخر ماده ۱۹۴ قانون مالیات‌های مستقیم با مودی رفتار گردد.

ضمن سپاسگزاری از همکاری صمیمانه کلیه همکاران دست اندرکار طرح، مقتضی است آقایان مدیران کل محترم، پس از انجام ترتیبات کار، گزارش آماری نتیجه اقدامات عملکرد سالهای ۱۳۷۷ و ۱۳۷۶ را حداکثر تا پایان بهمن ماه سال جاری برای اینجانب ارسال دارند.



علی اکبر عرب مازار

معاون درآمدهای مالیاتی
مرجع آموزشی حسابداران؛ واحد مالی کارفرمایان