

بخشنامه شماره : ۶۱۹۳ / ۸۷۱ / ۲۱۳

تاریخ : ۱۳۸۲ / ۰۹ / ۰۱

موضوع : درآمد اجاره در صورت وجود اجاره نامه

رسمی بایستی از روی آن محاسبه گردد

به منظور اجرای صحیح حکم مقررات ماده ۵۴ قانون و تبصره های آن و اتخاذ رویه واحد در این خصوص موارد ذیل را متذکر می گردد :

۱ - نظر به نص صریح مفاد ماده ۵۴ قانون مالیات های مستقیم و اصلاحیه های بعدی آن، مال الاجاره از روی سند رسمی تعیین می شود و با توجه به عدم نقض آن در مواد و تبصره های بعدی قانون مذکور، صرف وجود تبصره ۲ ماده مذکور موجب نقض سند رسمی نخواهد شد. بدین لحاظ در مورد املاکی که با سند رسمی به اجاره واگذار شده اند و متن سند اجاره مقید به عبارات “ پس از انقضاء مدت، اجرت المثل مطابق اجرت المسمی است و یا نظایر آن می باشد و بعد از انقضای مدت سند مادام که مستاجر و کاربری مندرج در سند اجاره تغییر نکرده است مالیات براساس ارزش جاری مذکور در سند محاسبه و

مطالبه شود و در صورتی که اجاره نامه رسمی وجود نداشته باشد یا از تسلیم اجاره نامه یا رونوشت آن خودداری گردد یا احراز گردد که موجر علاوه بر اجاره بهای مندرج در سند رسمی وجهی بعنوان ودیعه یا هر عنوان دیگر از مستاجر دریافت نموده باشد مبنای محاسبه درآمد مشمول مالیات اجاره املاک ارزش جاری مصوب کمیسیون تقویم املاک موضوع ماده ۶۴ قانون فوق الذکر خواهد بود.

یادآور می گردد با توجه به اهداف اصلاحیه اخیر قانون مالیات های مستقیم از جمله شفاف سازی قوانین و مقررات و جلب اعتماد مودیان مالیاتی، و به منظور پرهیز از اعمال سلیقه های شخصی، ایجاد هماهنگی و وحدت رویه در رسیدگی به پرونده های مالیات بردرآمد اجاره املاک، تبصره ۲ ماده ۵۴ جایگزین روش تعیین میزان اجاره بها براساس املاک مشابه شده است.

۲ - آراء صادره توسط مراجع قضایی و دادگاه های صالحه در خصوص تعیین میزان اجاره املاک فارغ از وجود یا عدم وجود سند رسمی یا قرارداد عادی مناط اعتبار خواهد بود.

۳ - در مورد املاکی که در اجاره اشخاص موضوع ماده ۲ قانون فوق الذکر (وزارتخانه ها و موسسات دولتی، دستگاه هایی که بودجه آنها وسیله دولت تامین می شود، شهرداری ها) و همچنین ارگانها و نهادهای انقلاب اسلامی می باشد اشخاص مذکور کماکان مطابق مقررات تبصره ۹ ماده ۵۳ قانون موصوف

نسبت به کسر مالیات از مال الاجاره هایی که طبق سند رسمی یا قرارداد عادی مورد تأیید اشخاص موصوف پرداخت می کنند عمل نموده و ادارات امور مالیاتی نیز هنگام رسیدگی به مالیات عملکرد مالکان اینگونه املاک براساس آن اقدام نمایند.

۴ - در اجرای ماده ۵۵ قانون موصوف، در صورت ارائه سند رسمی اجاره، مطابق رقم مندرج در سند اجاره و در غیر اینصورت ارزش اجاره املاک موضوع تبصره ۲ ماده ۵۴ مبنای محاسبه قرار گیرد.

۵ - به منظور اجرای معافیت قسمت اخیر تبصره ۱۱ ماده ۵۳ قانون مالیات های مستقیم و اصلاحیه های بعدی آن، ادارات امور مالیاتی میبایستی ابتدا ارزش اجاره ماهیانه ملک را با توجه به جدول ارزش اجاره ماهیانه هر متر مربع املاک مصوب کمیسیون تقویم املاک و رعایت دقیق کلیه نکات مندرج در ضوابط اجرائی آن، تعیین و سپس حد نصاب های معافیت مندرج در تبصره ۱۱ مذکور (در تهران تا مجموع ۱۵۰ مترمربع زیربنای مفید و در سایر نقاط تا مجموع دویست متر مربع زیربنای مفید) را منظور نمایند.

عیسی شهسوار خجسته