



موضوع	نحوه محاسبه مالیات واحدهای مسکونی خالی در اجرای حکم ماده 54 مکرر قانون مالیاتهای مستقیم
شماره: 200/1400/517 تاریخ: 1400/07/06 موضوع دستورالعمل نحوه محاسبه مالیات واحدهای مسکونی خالی در اجرای حکم ماده 54 مکرر قانون مالیاتهای مستقیم اصلاحی به موجب قانون اصلاح موادی از قانون مالیاتهای مستقیم مصوب 1399/09/05 به منظور ایجاد وحدت رویه درخصوص نحوه محاسبه مالیات بر واحدهای مسکونی خالی موضوع ماده 54 مکرر قانون مالیات های مستقیم اصلاحی به موجب قانون اصلاح موادی از قانون مالیات های مستقیم مصوب 1399/09/05 مقرر می دارد: 1- طبق مقررات ماده 54 مکرر قانون مذکور مبنای محاسبه و شمول مالیات موضوع این ماده بر مبنای سال مالیاتی (یک سال شمسی) می باشد، بنابراین چنانچه مالک یا مالکان واحدهای مزبور اشخاص حقوقی با دوره های مالی میانسال باشند، فارغ از تاریخ شروع و پایان دوره مالی آنها، رسیدگی در اجرای مقررات این ماده ، برابر با سال مالیاتی (سال شمسی) خواهد بود. 2- ملاک احراز شرایط یک واحد مسکونی به عنوان خانه خالی در شهرهای بالاتر از یکصد هزار نفر جمعیت، برای مطالبه مالیات موضوع این ماده، اطلاعات دریافتی از سامانه املاک و اسکان کشور می باشد. 3- در یک سال مالیاتی، یک واحد مسکونی در صورتی به عنوان یک واحد مسکونی خالی قابل شناسایی است که در آن سال مجموعاً بیش از یکصد و بیست روز به ازای یک مالک، بر اساس اعلام سامانه ملی املاک و اسکان کشور، خالی از سکنه باشد. بنابراین شناسایی یک واحد مسکونی به عنوان واحد خالی طی یک سال، دلیل بر شناسایی آن واحد برای سال بعد نمی باشد. به عنوان مثال، چنانچه یک واحد مسکونی در یکصد و بیست روز پایان سال 1400 خالی از سکنه و در بقیه ایام آن سال دارای بهره بردار باشد و از سوی دیگر در یکصد و بیست روز اول سال 1401 خالی از سکنه بوده و در بقیه ایام آن سال دارای بهره بردار باشد، در هیچ یک از این سالها مشمول مالیات واحدهای مسکونی خالی نمی باشد و ضابطه بیش از یکصد و بیست روز صرفاً در طول یک سال شمسی و به ازاء هر مالک، ملاک عمل می باشد. 4- درخصوص واحدهای مسکونی خالی شراکتی (دارای چند مالک) مالیات هر شریک به نسبت سهم مالکیت جداگانه محاسبه، اعلام و مطالبه می شود . 5- اداره امور مالیاتی ذیصلاح برای تشکیل پرونده، صدور اوراق مطالبه شاخص حقیقی براساس نشانی اصلی مالک یا مالکان در سامانه ملی املاک و اسکان کشور تعیین می شود. در صورت عدم اعلام نشانی اصلی در سامانه مذکور، اداره امور مالیاتی ذیصلاح براساس نشانی یکی از واحدهای مسکونی خالی اعلامی در سامانه املاک و اسکان کشور که متعلق به مالک یا مالکان می باشد به صورت سیستمی تعیین می شود، مگر آنکه شخص حقیقی اقامتگاه قانونی خود را به صورت سیستمی به سازمان امور مالیاتی کشور اعلام نماید که در این صورت اداره امور مالیاتی ذی صلاح براساس نشانی اعلامی مودی تعیین می شود. 6- محاسبه مالیات موضوع این ماده به ازای هر ماه بیش از یکصد و بیست روز در یک سال شمسی برای هر مالک بوده و حداکثر به مدت هشت ماه در یک سال قابل محاسبه می باشد . این مالیات ماهیانه بوده و کسر ماه مشمول مالیات نمی باشد . برای محاسبه کسر ماه مدت خالی بودن کل سال مبنای محاسبات می باشد، فلذا حداکثر 30 روز برای شش ماه اول و 29 روز برای شش ماه دوم در سال بعد از 120 روز به عنوان کسر ماه در محاسبات لحاظ نمی شود. 6-1) شش ماه ابتدای سال مالیاتی (فصول بهار و تابستان) 31 روزه و پنج ماه ابتدایی فصول پاییز و زمستان 30 روزه و ماه اسفند هر سال حسب مورد 29 روزه یا 30 روزه لحاظ می شود. 7- نرخ موضوع ماده 131 قانون مالیات های مستقیم در محاسبه مالیات این ماده برای اشخاص حقیقی، به ازای هر ماه قابل اعمال بوده و ماخذ محاسبه شده بر اساس جدول املاک مشابه تعیین و اعلام شده توسط سازمان امور مالیاتی کشور در اجرای ماده 54 قانون فوق با اعمال مقررات ماده 53 قانون مذکور (پس از کسر 25 درصد بابت هزینه ها و استهلاکات و تعهدات) در هر ماه با سایر ماه ها جمع نمی شود و صرفاً مالیات محاسبه شده به ازاء هر ماه برای محاسبه مالیات نهایی با هم جمع می شود. 7-1) مالیات اشخاص حقوقی براساس نرخ ماده 105 قانون مالیات های مستقیم محاسبه می شود.	

8- اعمال نرخ های دوازده برابر و هجده برابر برای سال های دوم، سوم و به بعد حسب مورد صرفا در صورت توالی سالها بوده و در صورتی که بین سال هایی که واحد مسکونی خالی براساس اطلاعات سامانه، خالی قلمداد نشده و فاصله باشد، مالیات سال جدید نیز با نرخ سال اول محاسبه می شود. به عنوان مثال در صورتی که براساس اطلاعات سامانه واحد مسکونی آقای الف در سالهای 1400 و 1402 خالی اعلام شده و برای سال 1401 خالی محسوب نشده باشد مالیات برای هر یک از ماه های سال های 1400 و 1402 با رعایت قسمت اخیر ماده 54 مکرر قانون مذکور برای اشخاص دارای 5 واحد مسکونی خالی و یا کمتر باشند، با ضریب شش برابر محاسبه می شود.

8-1) ضرایب مالیاتی مندرج در ماده 54 مکرر قانون مذکور برای مالک یا مالکان دارای بیش از پنج خانه خالی در هر سال مالیاتی، نسبت به کل واحدها، دو برابر ضرایب مذکور در صدر ماده 54 مکرر فوق اعمال می شود.

8-2) میزان مالکیت از واحد مسکونی (مالکیت کمتر از شش دانگ) موثر در محاسبات می باشد، بنابر این ضریب دو برابری برای مالکان بیش از پنج واحد مسکونی خالی به شرطی که میزان مالکیت مالک از 30 دانگ (معادل 5 واحد مسکونی خالی فارغ از مترائ هر یک از واحدها) بیشتر باشد قابل اعمال است، به عنوان نمونه در صورتی که شخصی در مجموع، در هفت واحد مسکونی خالی مالکیت کمتر از شش دانگ داشته باشد (مثلا مجموعا 29 دانگ)، در محاسبات مالیات، ضریب دو برابری بیش از پنج واحد مسکونی خالی اعمال نخواهد شد.

8-3) با رعایت بند (2-8) در صورتی که مالک یا مالکان در قسمتی از یک سال مالیاتی، کمتر از شش واحد و در بقیه همان سال شش واحد یا بیشتر واحد مسکونی خالی داشته باشند، ضرایب دو برابری موضوع قسمت اخیر ماده 54 مکرر قانون مذکور با رعایت مقررات مربوطه (مهلت یک صد و بیست روز) صرفا در ماه هایی که دارای شش واحد مسکونی خالی یا بیشتر بوده قابل اعمال می باشد. همچنین در صورتی که مالک دارای شش واحد مسکونی خالی (با رعایت مهلت مجاز 120 روز در سال) در روزهای غیر متناوب باشد در صورتی که خالی بودن شش واحد تجمیعی به یک ماه یا بیشتر منجر شود، برای همان ماه ضریب دو برابری مربوط لحاظ می گردد. به عنوان نمونه مالک بعد از 120 روز مورد حکم در صدر ماده 54 مکرر قانون مذکور ده روز در شهریور ماه، ده روز در آبانماه و ده روز در بهمن ماه دارای شش واحد و در بقیه سال دارای کمتر از شش واحد مسکونی خالی بوده است در این حالت ضریب دو برابری صرفا برای یک ماه قابل اعمال می باشد.

9- مهلت محاسبه مالیات بر موضوع این ماده پایان تیرماه سال بعد برای هر سال از سال 1400 می باشد که با عنایت به دسترسی به اطلاعات از طریق وزارت راه و شهرسازی به صورت سیستمی محاسبه می شود.

سازمان امور مالیاتی کشور، مالیات متعلق به واحدهای مسکونی خالی شناسایی شده هرسال را به همراه ایجاد امکان پرداخت الکترونیک مالیات تا پایان تیرماه سال بعد، ضمن ارسال پیامک برای مالک یا مالکان، در درگاه خدمات الکترونیک سازمان امور مالیاتی کشور یا کارپوشه مودیان به مالک یا مالکان اعلام خواهد نمود. در صورت عدم پرداخت مبلغ تعیین شده تا یک ماه بعد از اعلام سازمان، اوراق مطالبه در مهلت قانونی و به صورت سیستمی صادر و نسبت به ابلاغ آن به مالک یا مالکان حسب مقررات اقدام می شود. این امر مانع از اجرای حکم جز 2 بند (ط) تبصره 6 قانون بودجه سال 1400 کل کشور نخواهد بود.

10- واحدهای مسکونی واقع در شهرهای زیر یکصد هزار نفر جمعیت و روستاهای کشور که به استناد سامانه ملی املاک و اسکان کشور در حکم واحد مسکونی خالی تلقی شده اند، مشمول جریمه ای معادل بیست در صد مالیات سال اول موضوع ماده 54 مکرر قانون مذکور خواهند بود.

10-1) با عنایت به بند 6 تبصره 8 ماده 169 مکرر، در صورت عدم انجام به موقع تکالیف (هرگونه تغییر در محل اقامت یا خرید و فروش واحد تحت تملک خود)، به ازای هر ماه تاخیر، واحد مسکونی جدید، به صورت ماهیانه مشمول جریمه ای معادل مالیات سال اول ماده 54 مکرر قانون مذکور (شش برابر مالیات اجاره آن ماه) می شود. بدیهی است این امر مانع از مطالبه و وصول مالیات و جرایم واحدهای مسکونی خالی حسب مورد موضوع ماده 54 مکرر و تبصره 8 ماده 169 مکرر قانون مذکور نخواهد بود.

10-2) در موارد صدور برگ مطالبه مالیات و جرائم حسب مورد مفاد ماده 191 قانون مالیات های مستقیم با رعایت سایر مقررات مربوط در خصوص جریمه موضوع ماده 54 مکرر و تبصره 8 ماده 169 مکرر قانون مذکور علی الخصوص بند 10 این دستورالعمل جاری می باشد.

11- در یک سال شمسی برای تمام املاک مشمول مالیات خانه های مسکونی خالی هر شخص حقیقی یا حقوقی، یک برگ مطالبه صادر و تمام املاک، سهم مالکیت، ماخذ محاسبه مالیات، مالیات هر واحد و جمع مالیات مورد مطالبه در آن درج می شود.

12- در مواردی که پس از صدور برگ مطالبه، اطلاعات جدیدی از مالکیت اشخاص حقیقی یا حقوقی بدست آید که موجب افزایش مالیات مطالبه شده قبلی شود، نسبت به مطالبه مالیات متعلقه اقدام خواهد شد.

13- در صورت عدم پرداخت مالیات در موعد مقرر، مالیات متعلق به موجب برگ مطالبه از مالک مطالبه خواهد شد. ابلاغ اوراق مطالبه، اعتراض به آن و مراحل دادرسی مالیاتی مربوط تابع مقررات قانون مالیات های مستقیم می باشد.

14- در صورت عدم پرداخت مالیات، مالیات متعلق به همراه جریمه موضوع ماده 190 قانون مالیات های مستقیم در اجرای مقررات قانون مالیات های مستقیم از جمله فصل وصول مالیات یا در زمان تنظیم سند انتقال قطعی- هر کدام مقدم باشد - قابل وصول خواهد بود.

15- با عنایت به قسمت اخیر ماده 54 مکرر قانون مالیات های مستقیم، چنانچه حسب اعلام مرکز آمار ایران، واحدهای مسکونی موجود در هر شهر بالای یکصد هزار نفر جمعیت 1/25 برابر تعداد خانوارهای ساکن در آن شهر برسد، مشمول مالیات موضوع ماده مذکور نخواهد بود. این امر مانع از اعمال جریمه موضوع بند 6 تبصره 8 ماده 169 مکرر قانون مذکور در صورت عدم ثبت و اعلام در سامانه ملی املاک و اسکان کشور نخواهد بود.

امیدعلی پارسا
رئیس کل سازمان امور مالیاتی کشور



<https://ravihesab.com>

موسسه آموزشی راوی حساب