



سازمان امور مالیاتی کشور

شماره بخشنامه : 28464

تاریخ : ۱۳۷۶/۰۷/۰۵

موضوع	نحوه صحیح تعیین مالیات مستغلات استیجاری
شماره: 28464 تاریخ: 05/07/1376 پیوست:	نظر به تأکیدات مکرر مقام معظم رهبری و ریاست محترم جمهوری بر ایجاد امکانات و تسهیلات ضروری برای جوانان در امر اجتماعی و مهم ازدواج و تشکیل خانواده با توجه به سیاست کلی دولت مبنی بر تثبیت اقتصادی و جلوگیری از افزایش بی رویه قیمت‌ها و اجتناب از تورم و نهایتاً فراهم کردن شرایط لازم رفاه نسبی طبقاتی که فاقد مسکن و دارای درآمدهای کم و متوسط هستند از نظر میسر شدن تهیه مسکن اجاری با مال الاجاره مناسب و همچنین جلوگیری از اعمال سلیقه و رویه های متفاوت مأمورین تشخیص مالیات در مورد تعیین میزان مال الاجاره املاکی که بدون سند رسمی به اجاره واگذار شده و میشوند و بلحاظ عدم قید مدت اعتبار اجاره تقویم شده توسط آنها در قانون مالیاتهای مستقیم مصوب اسفندماه 1366 و اصلاحیه بعدی آن ، بدون اینکه مستأجر تغییر یا شرایط عوض شده باشد مبادرت به تقویم پیاپی و افزایش ارزش اجاری مینمایند که در عرضه مسکن با اجاره معقول و مناسب تأثیر منفی دارد و بالمال ایجاد رویه واحد در خصوص مالیات بردرآمد املاک اجاری و همچنین تخصیص بهینه نیروهای انسانی و تجهیزات مورد مصرف در منبع مالیاتی املاک اجاری به سایر منابع مالیاتی پربازده و افزایش کارائی سازمان تشخیص و وصول مالیات موارد زیر را مقرر مینماید: 1- در مورد املاکی که با سند رسمی به اجاره واگذار شده اند و متن سند اجاری مقید به جمله (اجرت المثل اجرت المسمی است) و یا نظایر آن میباشد تقویم اجاره ملک بعد از انقضای مدت سند مادام که مستأجر و کاربری مندرج در سند اجاره تغییر نکرده است با توجه به ماده 10 قانون مدنی و حکم کلی ماده 229 قانون مالیاتهای مستقیم در مورد تعیین درآمد واقعی ضروری نمیشد و مالیات براساس ارزش اجاری مذکور در سند محاسبه و مطالبه شود ، مگر اینکه ثابت شود موجد علاوه بر مبلغ مندرج در سند رسمی مبالغی تحت عنوان ودیعه یا عناوین دیگر دریافت نموده است که در این صورت مطابق تبصره ماده 54 باید نسبت به تقویم ارزش اجاری ملک با توجه به املاک مشابه اقدام لازم بعمل آید ، یا اینکه بموجب اسناد و مدارک غیرقابل انکار مانند احکام دادگاه ها و مکتوبات بین موجد و مستأجر و یا اعلام مراجع رسمی و معتبر مسلم شود که بعد از انقضای مدت اجاره مذکور در سند اجاره بها تغییر کرده است که در این صورت حسب قسمت اخیر حکم ماده 54 مالیات مابه التفاوت باید طبق مقررات مطالبه شود . 2- نظر به اینکه در تبصره ماده 54 در مواردیکه ارزش اجاری ملک باید براساس اجاره بهای املاک مشابه تقویم شود برخلاف ماده 38 قانون مالیاتهای مستقیم مصوب اسفندماه 1345 و اصلاحیه بعدی آن ، مدت اعتبار ارزش تقویم شده توسط ممیز یا سرممیز مشخص نگردیده است و همین موضوع مستمسکی شده است که برخی از مأمورین تشخیص مالیاتی حتی بدون تغییر مستأجر سالانه و بطور مستمر و مکرر مبادرت به تقویم ارزش اجاری و افزایش غیر معقول و نامتناسب با شاخصهای اقتصادی نمایند، لذا با اتخاذ ملاک از مفاد بند پ ماده 38 قانون مالیاتهای مستقیم مصوب اسفندماه 1345 و اصلاحیه های بعدی آن و بلحاظ لزوم تثبیت اوضاع اقتصادی و سایر اهداف مذکور در صدر این بخشنامه متذکر میشود در صورت عدم تغییر مستأجر فاصله دو ارزیابی متوالی نباید کمتر از سه سال باشد و البته در ارزیابی بعدی لازم است با توجه به مبلغ اجاره قبلی که نظر مالیاتی قطعی شده است با نظر به اجاره املاک مشابه و با رعایت کلیه شاخصهای اقتصادی و فرآیندهای اجتماعی که در فاصله دو ارزیابی ایجاد شده است نسبت به افزایش یا کاهش ارزش اجاره تقویمی قبلی اقدام شود . لکن در هر حال اجرای قسمت اخیر ماده 54 بشرحی که در بند 1 این دستورالعمل تشریح گردید در موارد انطباق ضروری است . 3- با صدور این دستورالعمل کلیه دستورالعملها و بخشنامه های مغایر قبلی ملغی میشود و متعاقباً نسبت به صدور بخشنامه درخصوص اصلاح و تکمیل دستورالعمل اجرائی ماده 187 بشماره 2000 مورخ 23/1/1372 اقدام لازم بعمل خواهد آمد . 4- ممیزین کل مالیاتی موظفند در اجرای ماده 238 هنگام مراجعه مودیان مالیاتی مفاد این دستورالعمل را رعایت نمایند . 5- هیأت‌های حل اختلاف مالیاتی و متعاقباً شعب شورایعالی مالیاتی موظفند در صورت اعتراض و شکایات مودیان مالیاتی با توجه به موارد فوق اتخاذ تصمیم نمایند .
داریوش ایرانی معاون درآمدهای مالیاتی	داریوش ایرانی RAVI HESAB

