

با ایران توشه
یک قدم جلوتر
باش!



کنکور

آزمون های آزمایشی

گام به گام

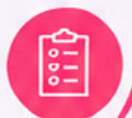
جزوه و نمونه سوال



ایران توشه

توشه ای برای موفقیت

ایران توشه، مرجع دانلود فایل های کمک آموزشی دانش آموزان و کنکوری ها



دانلود رایگان آزمون های آزمایشی
قلمچی، خیلی سبز، گاج و ...



دانلود رایگان گام به گام تمامی دروس



دانلود رایگان نمونه سوالات امتحانی
(نوبت اول و دوم) و امتحانات نهایی



دانلود رایگان جزوه های کمک آموزشی
و شب امتحانی

همه چیز
برای موفقیت
تو!

Google

دانلود گام به گام دوازدهم تجربی ایران توشه

دانلود گام به گام دوازدهم تجربی ایران توشه

کافیست هر فایلی که نیاز دارید
را در گوگل به این صورت جستجو کنید:

فایل مورد نیاز + ایران توشه

مثال:

دانلود گام به گام دوازدهم تجربی ایران توشه



irantooshe.ir



t.me/irantooshe





گام به گام حسابداری بهای تمام شده و مالیاتی پایه‌ی دوازدهم پودمان پنجم

عنوان فصل: مالیات تکلیفی

از صفحه‌ی ۲۱۱ تا صفحه‌ی ۲۵۰ کتاب

در این فایل پاسخ فعالیت‌ها، کارهای کلاسی، تمرین‌ها و پرسش‌های فصل مالیات تکلیفی آمده است.
مباحث فصل: مالیات اجاره، نقل و انتقال، حقوق، جرایم و ثبت مالیات تکلیفی

تهیه شده در ایران توشه، توشه‌ای برای موفقیت

irantooshe.ir

فهرست پرسش‌ها

۱	صفحه ۰۲۱۲ پرسش آغازین — مقدمه‌ی پودمان مالیات تکلیفی	۶
۲	صفحه ۰۲۱۳ فعالیت — تحقیق درباره‌ی مالیات‌های تکلیفی	۶
۳	صفحه ۰۲۱۴ کار عملی — درصد کسر مالیات تکلیفی در مؤسسات آموزشی و پژوهشی	۷
۴	صفحه ۰۲۱۵ فعالیت — تکلیف مستأجر شخص حقوقی در کسر مالیات اجاره	۷
۵	صفحه ۰۲۱۶ کار عملی — تفکیک مالیات تکلیفی و مالیات عملکرد	۸
۶	صفحه ۰۲۱۹ فعالیت — مالیات مستقیم و غیرمستقیم؛ تکلیفی بودن مالیات اجاره	۹
۷	صفحه ۰۲۱۹ فعالیت — مالکیت رهنی و اجاره به شرط تملیک	۹
۸	صفحه ۰۲۲۰ کار عملی — درآمد مشمول مالیات اجاره و معافیت ماده‌ی ۵۳	۱۰
۹	صفحه ۰۲۲۰ فعالیت — بخش تکلیفی مالیات اجاره‌ی املاک	۱۰
۱۰	صفحه ۰۲۲۱ کار عملی — تکمیل جدول درآمد مشمول مالیات اجاره‌ی املاک	۱۰
۱۱	صفحه ۰۲۲۱ فعالیت — حق واگذاری (سرقفلی) و اجاره	۱۱
۱۲	صفحه ۰۲۲۲ کار عملی — درآمد مشمول مالیات اجاره‌ی دست اول و دوم	۱۱

۱۳	صفحه ۰۲۲۲ کار عملی — درآمد اجاره‌ی مؤسسه‌ی ساوه (دست دوم)	۱۲
۱۴	صفحه ۰۲۲۲ فعالیت — تفاوت رهن و اجاره	۱۳
۱۵	صفحه ۰۲۲۴ کار عملی — محاسبه‌ی مالیات اجاره‌ی اشخاص حقیقی و حقوقی	۱۳
۱۶	صفحه ۰۲۲۴ کار عملی — مالیات اجاره‌ی آقای شکری	۱۴
۱۷	صفحه ۰۲۲۴ فعالیت — اجاره‌نامه‌ی رسمی و غیررسمی؛ مبنای محاسبه‌ی درآمد اجاره	۱۴
۱۸	صفحه ۰۲۲۵ کار عملی — مالیات اجاره‌ی مؤسسه‌ی محلات (ارزش جاری)	۱۵
۱۹	صفحه ۰۲۲۵ کار عملی — مالیات اجاره‌ی کارگاه (بنگاه خمین)	۱۵
۲۰	صفحه ۰۲۲۵ فعالیت — املاک غیرمشمول مالیات اجاره	۱۶
۲۱	صفحه ۰۲۲۷ کار عملی — مشمول و غیرمشمول بودن مالیات اجاره	۱۶
۲۲	صفحه ۰۲۲۷ فعالیت — درآمد تلقی شدن بازنشستگی و سود سپرده؛ وظایف مالک	۱۷
۲۳	صفحه ۰۲۲۸ کار عملی — مالیات اجاره‌ی آقای امیری (بازنشسته)	۱۷
۲۴	صفحه ۰۲۲۸ فعالیت — اظهارنامه‌ی مالیاتی برای موفقیت	۱۸
۲۵	صفحه ۰۲۲۸ فعالیت — مالیات نقل و انتقال املاک	۱۸
۲۶	صفحه ۰۲۲۸ فعالیت — عوامل مؤثر بر ارزش معادله‌ی جاری	۱۸

۲۷ صفحه ۰۲۳۰ کار عملی — مالیات نقل و انتقال و حق واگذاری ملک مؤسسه‌ی خمین ۱۹

۲۸ صفحه ۰۲۳۰ کار عملی — مالیات نقل و انتقال و حق واگذاری بنگاه کميجان ۱۹

۲۹ صفحه ۰۲۳۱ کار عملی — مالیات نقل و انتقال و ساخت و فروش آقای امینی ۲۰

۳۰ صفحه ۰۲۳۱ فعالیت — بخشودگی مالیات حقوق مناطق کمتر توسعه‌یافته و نرخ مالیات حقوق ... ۲۰

۳۱ صفحه ۰۲۳۲ فعالیت — تحقیق درباره‌ی نحوه‌ی ارسال لیست مالیات حقوق ۲۱

۳۲ صفحه ۰۲۳۳ فعالیت — مؤدیان مالیاتی ۲۲

۳۳ صفحه ۰۲۳۳ فعالیت — جرایم مالیاتی طبق قانون ۲۲

۳۴ صفحه ۰۲۳۵ فعالیت — جریمه‌ی تأخیر و برگ تشخیص و قطعی ۲۲

۳۵ صفحه ۰۲۳۵ فعالیت — بخشودگی جرایم مالیاتی ۲۳

۳۶ صفحه ۰۲۳۸ فعالیت — تفاوت مالیات تکلیفی و عملکرد ۲۴

۳۷ صفحه ۰۲۴۴ کار عملی — اجاره و مالیات تکلیفی مؤسسه‌ی دولتی ۲۴

۳۸ صفحه ۰۲۴۵ کار عملی — اجاره‌ی بانک خصوصی از آقای رضایی ۲۵

۳۹ صفحه ۰۲۴۷ کار عملی — حق التدریس مؤسسه‌ی حسابداری امین ۲۷

آیا می‌دانید مالیات تکلیفی چیست؟

آیا می‌دانید مالیات‌های تکلیفی را چه کسانی پرداخت می‌کنند؟

اسناد و مدارک مشمول مالیات تکلیفی کدام هستند؟

نحوه‌ی محاسبه، ثبت و پرداخت مالیات‌های تکلیفی به چه صورت است؟

۱. **مالیات تکلیفی** بخشی از مالیات بر درآمد اشخاص است که قانون، کسر و پرداخت آن را به‌عنوان یک تکلیف بر عهده‌ی پرداخت‌کننده‌ی وجه گذاشته است؛ یعنی پرداخت‌کننده پیش از پرداخت وجه به شخص ثالث، مالیات را طبق قانون محاسبه و کسر می‌کند، به حساب سازمان امور مالیاتی می‌ریزد و باقی را می‌پردازد.
۲. کارفرمایان و پرداخت‌کنندگان وجوه (مثل شرکت‌ها، مؤسسات و دستگاه‌های دولتی و غیردولتی)؛ مثلاً شرکتی که حقوق می‌دهد یا مستأجر شخص حقوقی که اجاره می‌پردازد. مالیات از جیب دریافت‌کننده‌ی وجه است و پرداخت‌کننده فقط «کسر و واریز» می‌کند.
۳. قرارداد و اجاره‌نامه‌ی رسمی، لیست حقوق و دستمزد، قرارداد حق‌الوکاله، اسناد مضاربه، اسناد بیمه‌نامه، اسناد نقل و انتقال سهام و سهم‌الشرکه و مانند این‌ها (جدول صفحه‌ی ۲۱۵ کتاب).
۴. مبلغ وجه پرداختی را در نرخ یا ضریب قانونی ضرب می‌کنیم (با رعایت معافیت‌ها)، مبلغ مالیات را هنگام پرداخت به صورت «سایر حساب‌های پرداختنی - مالیات پرداختنی» ثبت (کسر) می‌کنیم و در مهلت قانونی با فیش به اداره‌ی امور مالیاتی می‌پردازیم و پرداخت را ثبت می‌کنیم.

درمورد مالیات‌های تکلیفی تحقیق کنید.

مالیات تکلیفی مالیاتی است که قانون مالیات‌های مستقیم کسر و پرداخت آن را به‌عنوان تکلیف بر عهده‌ی «پرداخت‌کننده» گذاشته است، نه دریافت‌کننده. پرداخت‌کننده پیش از پرداخت هر وجهی به شخص ثالث مبلغی را طبق قانون از آن کسر می‌کند، در موعد مقرر به حساب سازمان امور مالیاتی واریز می‌کند و مابقی را می‌پردازد.

- سه عنصر دارد: کارفرما یا پرداخت‌کننده (کسی که تکلیف بر عهده‌ی اوست)، مالیات، و شخص ثالث (دریافت‌کننده‌ی وجه).
- مالیات تکلیفی در واقع بخشی از مالیات بر درآمد دریافت‌کننده است که زودتر و از منبع وصول می‌شود.
- نمونه‌ها: مالیات حقوق، اجاره‌ی املاک (وقتی مستأجر شخص حقوقی است)، حق‌الوکاله، مضاربه، بیمه، منافع بلاعوض اموال و نقل و انتقال سهام.

- اگر پرداخت‌کننده مالیات را کسر یا واریز نکند، خودش در حکم مؤدی است و جریمه (ماده‌ی ۱۹۹) می‌شود.

کار عملی

صفحه ۲۱۴

۳

براساس تبصره‌ی ۱ و ۲ ماده‌ی ۸۶ قانون مالیات‌های مستقیم و با توجه به جدول زیر، میزان درصد کسر مالیات تکلیفی به اشخاص حقیقی، توسط تمامی مؤسسات آموزشی و پژوهشی تحت پوشش وزارتخانه‌ها را مشخص نمایید.

ردیف ۱ حق پژوهش - ۲ حق تحقیق - ۳ حق التدریس - ۴ قراردادهای تحقیقاتی و پژوهشی

ردیف	اشخاص حقیقی	درصد مالیات تکلیفی
۱	حق پژوهش	۵٪ (نرخ مقطوع)
۲	حق تحقیق	۵٪ (نرخ مقطوع)
۳	حق التدریس	۱۰٪ (نرخ مقطوع)
۴	قراردادهای تحقیقاتی و پژوهشی	۵٪ (نرخ مقطوع)

مالیات این پرداخت‌ها به صورت نرخ مقطوع و هنگام هر پرداخت کسر می‌شود. اگر پرداخت‌کننده «غیراصلی» باشد (یعنی دریافت‌کننده حقوق‌بگیر اصلی جای دیگر است)، طبق تبصره‌ی ۱ مالیات به نرخ مقطوع ۱۰٪ و بدون معافیت ماده‌ی ۸۴ محاسبه می‌شود.

این جواب ممکن است دقیق نباشد؛ نمودار تبصره‌ها در متن استخراج شده شکسته بود؛ نرخ ۵٪ حق پژوهش و حق تحقیق از مثال‌های خود کتاب و ۱۰٪ حق التدریس از قانون استنباط شده است.

این فایل توسط سایت ایران‌توشه تهیه شده است.

توشه‌ای برای موفقیت

irantooshe.ir



فعالیت

صفحه ۲۱۵

۴

تکلیف دستگاه‌ها و مؤسسات دولتی و اشخاص حقوقی هنگام پرداخت اجاره در خصوص کسر مالیات فعالیت ۲ چیست؟

طبق تبصره‌ی ۹ ماده‌ی ۵۳ قانون مالیات‌های مستقیم، دستگاه‌ها و مؤسسات دولتی و غیردولتی و سایر اشخاص حقوقی که مستأجرند، هنگام پرداخت مال‌الاجاره مکلفند:

- مالیات متعلق به درآمد اجاره‌ی موجر را طبق قانون (پس از کسر ۲۵٪ هزینه و استهلاک و با نرخ‌های ماده‌ی ۱۳۱ یا ۱۰۵) محاسبه کنند،

2. ○ مالیات محاسبه شده را از مال الاجاره **کسر** کنند و فقط باقی را به موجر بپردازند،
3. ○ ظرف **۱۰ روز** پس از کسر، مالیات را به اداره‌ی امور مالیاتی (اقتصادی و دارایی) محل وقوع ملک بپردازند،
4. ○ رسید (فیش) پرداخت را به موجر تسلیم کنند تا او در اظهارنامه‌ی خود از آن استفاده کند.
- اگر مستأجر مالیات را کسر یا واریز نکند، خودش مسئول است و جریمه‌ی ماده‌ی ۱۹۹ (۱۰٪ مالیات پرداخت نشده و ۲/۵٪ برای هر ماه تأخیر) به او تعلق می‌گیرد.

کار عملی

صفحه ۲۱۶

۵

باتوجه به جدول زیر کدام یک از فعالیت‌ها، مالیات تکلیفی و کدام یک مالیات عملکرد است؟

ردیف ۱ مالیات فروشگاه‌های زنجیره‌ای - ۲ مالیات حقوق کارکنان بخش دولتی - ۳ مالیات حقوق کارکنان بخش خصوصی - ۴ مالیات فروشگاه‌های عمده‌فروشی - ۵ مالیات درآمد خدمات کارکنان - ۶ مالیات بر اجاره‌ی املاک (مستأجر شخص حقوقی) - ۷ مالیات بر اجاره‌ی املاک (مستأجر شخص حقیقی) - ۸ مالیات وکلای دادگستری - ۹ مالیات واحدهای تجاری بازرگانی - ۱۰ مالیات واحدهای خدماتی - ۱۱ مالیات خدمات مؤسسات حسابداری

ردیف	شرح پرداخت	مالیات تکلیفی	مالیات عملکرد
۱	مالیات فروشگاه‌های زنجیره‌ای		✓
۲	مالیات حقوق کارکنان بخش دولتی	✓	
۳	مالیات حقوق کارکنان بخش خصوصی	✓	
۴	مالیات فروشگاه‌های عمده‌فروشی		✓
۵	مالیات درآمد خدمات کارکنان	✓	
۶	مالیات بر اجاره‌ی املاک (مستأجر شخص حقوقی)	✓	
۷	مالیات بر اجاره‌ی املاک (مستأجر شخص حقیقی)		✓
۸	مالیات وکلای دادگستری	✓	
۹	مالیات واحدهای تجاری بازرگانی		✓
۱۰	مالیات واحدهای خدماتی		✓
۱۱	مالیات خدمات مؤسسات حسابداری		✓

دلیل: آن‌جا که پرداخت‌کننده‌ی وجه موظف است هنگام پرداخت، مالیات را کسر و واریز کند (حقوق، حق‌الوکاله، اجاره‌ی پرداختی شخص حقوقی) مالیات تکلیفی است؛ آن‌جا که مؤدی خودش پس از تنظیم صورت‌های مالی و تعیین سود، اظهارنامه می‌دهد و مالیات می‌پردازد (فروشگاه‌ها، واحدهای تجاری و خدماتی، مؤسسات حسابداری، موجر وقتی مستأجرش شخص حقیقی است) مالیات عملکرد است.

این جواب ممکن است دقیق نباشد: ردیف ۵ («مالیات درآمد خدمات کارکنان») به‌عنوان مالیات حقوق تکلیفی در نظر گرفته شد.

فعالیت

صفحه ۲۱۹

۶

**الف) تفاوت بین مالیات‌های مستقیم و غیرمستقیم چیست؟
ب) آیا هر نوع مالیات اجاره‌ی املاک تکلیفی محسوب می‌شود؟ بحث کنید.**

الف)

- **مالیات مستقیم** مالیاتی است که مستقیماً بر درآمد یا ثروت شخص بسته می‌شود و همان شخص (مؤدی) آن را می‌پردازد و نمی‌تواند به دیگری منتقل کند؛ مانند مالیات بر درآمد، مالیات بر حقوق، اجاره و ارث.
- **مالیات غیرمستقیم** مالیاتی است که بر مصرف و معامله‌ی کالا و خدمات بسته می‌شود و فروشنده یا تولیدکننده آن را وصول و واریز می‌کند، اما بار آن در نهایت بر دوش مصرف‌کننده است؛ مانند مالیات بر ارزش افزوده و حقوق گمرکی.
- ب) خیر؛** فقط بخشی از مالیات اجاره تکلیفی است. اگر مستأجر شخص حقوقی (دولتی، خصوصی یا نهاد عمومی غیردولتی) باشد، هنگام پرداخت اجاره‌بها مکلف است مالیات را کسر و ظرف ده روز به اداره‌ی مالیاتی بپردازد؛ این بخش تکلیفی است. اما اگر مستأجر شخص حقیقی باشد، چنین تکلیفی ندارد و مالک خودش باید تا پایان تیرماه سال بعد اظهارنامه بدهد و مالیات را بپردازد (ماده‌ی ۸۰)؛ این مالیات عملکردی است.

توشه‌ای برای موفقیت

فعالیت

صفحه ۲۱۹

۷

تفاوت مالکیت رهنی و مالکیت اجاره به شرط تملیک چیست؟

- **رهن:** مالک (راهن) ملک را به‌عنوان وثیقه‌ی بدهی نزد بستانکار (مرتهن) می‌گذارد؛ مالکیت همچنان با راهن است و مرتهن فقط حق وثیقه دارد؛ اگر بدهی پرداخت نشود می‌تواند برای وصول طلبش ملک را بفروشد و پس از ادای دین، ملک آزاد می‌شود.

- **اجاره به شرط تملیک:** عقد اجاره است که در آن مستأجر با پرداخت اقساط اجاره از ملک استفاده می‌کند و شرط می‌شود که پس از پرداخت تمام اقساط، مالکیت ملک به او منتقل شود. تا پایان پرداخت، مالک ملک موجر است و مستأجر مالک نیست.

کار عملی

صفحه ۲۲۰

۸

شخصی یک واحد آپارتمان ۲۰۰ متری خود را از ابتدای سال ۱۳۹۷ به مدت یک سال به مبلغ ماهیانه ۱۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال اجاره داده است.

مطلوب است: محاسبه‌ی درآمد مشمول مالیات اجاره و معافیت ماده‌ی ۵۳ قانون مالیات‌های مستقیم

درآمد مشمول مالیات اجاره = $75\% \times \text{کل مال الاجاره}$ ؛ معافیت ماده‌ی ۵۳ = $25\% \times \text{مال الاجاره}$ (هزینه، استهلاک و تعهدات مالک).

کل مال الاجاره‌ی سالانه = $12 \times 10,000,000 = 120,000,000$ ریال
درآمد مشمول مالیات اجاره = $75\% \times 120,000,000 = 90,000,000$ ریال
معافیت ماده‌ی ۵۳ = $25\% \times 120,000,000 = 30,000,000$ ریال

فرض: سایر معافیت‌ها (مثل معافیت مسکونی تا ۲۰۰ متر در شهرهای غیر از تهران یا معافیت ماده‌ی ۸۴) در این بخش اعمال نشده است.

فعالیت

صفحه ۲۲۰

۹

چه بخش از مالیات‌های اجاره‌ی املاک تکلیفی محسوب می‌شوند؟

بخشی از مالیات اجاره که **مستأجر آن شخص حقوقی** است (دولتی، خصوصی یا نهاد عمومی غیردولتی) تکلیفی است؛ زیرا مستأجر باید هنگام پرداخت اجاره، مالیات موجر را محاسبه، کسر و ظرف ده روز به اداره‌ی امور مالیاتی محل وقوع ملک بپردازد و رسید را به موجر بدهد. مالیات اجاره‌ای که مستأجر آن شخص حقیقی است تکلیفی نیست و موجر آن را خودش در اظهارنامه‌ی سالانه می‌پردازد.

کار عملی

صفحه ۲۲۱

۱۰

باتوجه به میزان محاسبه‌ی درآمد مشمول مالیات اجاره‌ی املاک، جدول زیر را کامل کنید.

ردیف ۱: ۶۰۰,۰۰۰,۰۰۰ - ۲: ۳۰,۰۰۰,۰۰۰ - ۳: ۲۱,۵۰۰,۰۰۰ - ۴: ۴۹۵,۰۰۰,۰۰۰ - ۵: ۶۹,۰۰۰,۰۰۰ - ۶: ۳۶۰,۰۰۰,۰۰۰

فرمول‌ها: اجاره‌ی ماهانه = $\text{اجاره‌ی سالانه} \div ۱۲$ ؛ درآمد مشمول مالیات سالانه = $75\% \times \text{اجاره‌ی سالانه}$ ؛ معافیت ماده‌ی ۵۳ = $25\% \times \text{اجاره‌ی سالانه}$.

ارقام به ریال

ردیف	دریافتی اجاره‌ی سالانه	دریافتی اجاره‌ی ماهیانه	درآمد مشمول مالیات سالانه	معافیت سالانه‌ی ماده‌ی ۵۳
1	600,000,000	50,000,000	450,000,000	150,000,000
2	30,000,000	2,500,000	22,500,000	7,500,000
3	258,000,000	21,500,000	193,500,000	64,500,000
4	495,000,000	41,250,000	371,250,000	123,750,000
5	69,000,000	5,750,000	51,750,000	17,250,000
6	360,000,000	30,000,000	270,000,000	90,000,000

این جواب ممکن است دقیق نباشد: ستون عدد داده شده در هر ردیف از متن شکسته‌ی کتاب معلوم نبود؛ عدد ردیف ۳ (۲۱,۵۰۰,۰۰۰) ماهیانه و بقیه‌ی عددها سالانه فرض شد.

فعالیت

صفحه ۲۲۱

۱۱

تفاوت بین حق واگذاری (سرقفلی) و اجاره چیست؟

- **اجاره** واگذاری حق استفاده از ملک (عین مستأجره) در مدت معین در برابر مال الاجاره‌ی دوره‌ای (ماهانه یا سالانه) است و با پایان مدت، ملک به مالک برمی‌گردد.
- **حق واگذاری (سرقفلی)** مبلغی است که مستأجر یک جا و به عنوان بهای «حق کسب و پیشه، حق تصرف محل یا موقعیت تجاری» به مالک می‌دهد یا هنگام انتقال محل به مستأجر قبلی می‌پردازد؛ این مبلغ جدا از اجاره بها و در حکم بهای یک حق است و مشمول مالیات انتقال حق واگذاری (۲٪) می‌شود.

توشه‌ای برای موفقیت

کار عملی

صفحه ۲۲۲

۱۲

با توجه به اطلاعات جدول زیر درآمد مشمول مالیات اجاره‌ی املاک را محاسبه کنید؟

ردیف: ۱ (۳۵۰,۰۰۰,۰۰۰ و ۰) - ۲ (۳۸۰,۰۰۰,۰۰۰ و ۰) - ۳ (۷۵۰,۰۰۰,۰۰۰ و ۲۶۰,۰۰۰,۰۰۰) - ۴ (۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰ و ۴۰,۰۰۰,۰۰۰) - ۵ (۷۵۰,۰۰۰,۰۰۰ و ۰) - ۶ (۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰ و ۰) - ۷ (۷۰,۰۰۰,۰۰۰ و ۳۵,۰۰۰,۰۰۰)

فرض: عدد اول هر ردیف، اجاره‌ی سالانه‌ی دریافتی است و عدد دوم، اجاره‌ی سالانه‌ای که شخص خودش بابت همان ملک پرداخته است (اگر صفر باشد، شخص مالک و اجاره‌ی او دست اول است).

- دست اول (مالک، عدد دوم صفر): درآمد مشمول مالیات = $۷۵\% \times$ اجاره؛ معافیت ماده‌ی ۵۳ = $۲۵\% \times$ اجاره.

- دست دوم (موجر مالک نیست): درآمد مشمول مالیات = اجاره‌ی دریافتی - اجاره‌ی پرداختی؛ ۲۵٪ ماده‌ی ۵۳ کسر نمی‌شود.

ارقام به ریال

ردیف	اجاره‌ی دریافتی سالانه	اجاره‌ی پرداختی (دست دوم) سالانه	معافیت سالانه‌ی ماده‌ی ۵۳	درآمد مشمول مالیات سالانه
1	350,000,000	◦	87,500,000	262,500,000
2	380,000,000	◦	95,000,000	285,000,000
3	750,000,000	260,000,000	ندارد (دست دوم)	490,000,000
4	500,000,000	40,000,000	ندارد (دست دوم)	460,000,000
5	750,000,000	◦	187,500,000	562,500,000
6	150,000,000	◦	37,500,000	112,500,000
7	70,000,000	35,000,000	ندارد (دست دوم)	35,000,000

این جواب ممکن است دقیق نباشد: ترتیب ستون‌ها و ارقام ردیف‌های ۳، ۴ و ۷ از متن شکسته‌ی کتاب بازسازی شده است (ردیف ۱ با ۸۷,۵۰۰,۰۰۰ و ۲۶۲,۵۰۰,۰۰۰ چاپی کتاب هم خوان است).

کار عملی

صفحه ۲۲۲

۱۳

مؤسسه ساوه در ابتدای سال ۱۳۹۷ طی یک سند رسمی یک مجتمع ۴ واحدی آپارتمان را به مدت ۳ سال از آقای آروین اجاره نمود. مبلغ اجاره‌بهای سالانه طبق سند تنظیمی ۸۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال می‌باشد. مؤسسه آروین مجتمع ۴ واحدی را به ۴ نفر اجاره داده و در سال ۱۳۹۷ جمعاً مبلغ ۱۳۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال از مستأجرین دریافت کرده است.

مطلوب است: محاسبه‌ی درآمد مشمول مالیات اجاره‌ی مؤسسه‌ی «ساوه» در سال ۱۳۹۷.

مؤسسه‌ی ساوه مالک نیست و ملک را به غیر واگذار کرده است؛ پس اجاره‌ی او دست دوم است و ۲۵٪ ماده‌ی ۵۳ کسر نمی‌شود. (در صورت مسئله «مؤسسه آروین» چاپ شده که منظور همان مؤسسه‌ی ساوه است.)

اجاره‌ی دریافتی از مستأجران = 130,000,000 ریال
 اجاره‌ی پرداختی به آقای آروین = 80,000,000 ریال
 درآمد مشمول مالیات اجاره = 130,000,000 - 80,000,000 = 50,000,000 ریال

اگر مؤسسه شخص حقوقی باشد، مالیات این درآمد با نرخ ۲۵٪ برابر ۱۲,۵۰۰,۰۰۰ ریال می‌شود؛ اگر شخص حقیقی باشد با نرخ‌های ماده‌ی ۱۳۱ برابر ۷,۵۰۰,۰۰۰ ریال.

تفاوت بین رهن و اجاره چیست؟

- در **رهن** مال به عنوان وثیقه‌ی دین نزد بستانکار گذاشته می‌شود و مرتبه‌ی حق استفاده از آن را ندارد (مگر با اجازه)؛ مالک همان رهن است و ملک پس از پرداخت دین پس گرفته می‌شود. در **رهن ملک مسکونی (رایج)** پول رهن به مالک سپرده می‌شود و در پایان قرارداد برمی‌گردد.
- در **اجاره** مستأجر در برابر پرداخت مال‌الاجاره‌ی ماهانه یا سالانه از منافع ملک استفاده می‌کند و مال‌الاجاره به مالک تعلق می‌گیرد و بر نمی‌گردد.
- درآمد مالیاتی اجاره همان مال‌الاجاره است؛ و دیعه‌ی رهن در اصل درآمد نیست.

با توجه به اطلاعات داده شده در جدول زیر میزان مالیات اجاره را برای هریک محاسبه کنید؟

- ۱ شرکت سهامی نوبران - حقوقی - ۲۲۵۰,۰۰۰,۰۰۰ مؤسسه برنج‌فروشی نیما - حقیقی - ۳۱۷۵,۰۰۰,۰۰۰ اداره آموزش و پرورش - حقوقی - ۴۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰ شرکت تعاونی کارگران - حقوقی - ۵۵۲۰,۰۰۰,۰۰۰ مؤسسه خدمات رایانه آشتیان - حقیقی - ۶۶۵,۰۰۰,۰۰۰ فروشگاه مواد غذایی زرنديه - حقیقی - ۷۱,۲۰۰,۰۰۰,۰۰۰ عمده‌فروشی فراهان - حقیقی - ۹۵۰,۰۰۰,۰۰۰ (ستون‌ها: درآمد مشمول مالیات، مالیات)

- شخص حقوقی: مالیات = $۲۵\% \times \text{درآمد مشمول مالیات (ماده‌ی ۱۰۵)}$.
- شخص حقیقی: مالیات با نرخ‌های پلکانی ماده‌ی ۱۳۱: ۱۵٪ تا ۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال، ۲۰٪ برای مازاد تا یک میلیارد ریال و ۲۵٪ برای مازاد یک میلیارد ریال.

ردیف	نام مؤسسه / مالک	نوع شخصیت	درآمد مشمول مالیات (ریال)	مالیات (ریال)
1	شرکت سهامی نوبران	حقوقی	250,000,000	62,500,000
2	مؤسسه برنج‌فروشی نیما	حقیقی	175,000,000	26,250,000
3	اداره آموزش و پرورش	حقوقی	400,000,000	100,000,000
4	شرکت تعاونی کارگران	حقوقی	520,000,000	130,000,000
5	مؤسسه خدمات رایانه آشتیان	حقیقی	65,000,000	9,750,000
6	فروشگاه مواد غذایی زرنديه	حقیقی	1,200,000,000	225,000,000
7	عمده‌فروشی فراهان	حقیقی	950,000,000	165,000,000

$$100,000,000 + 75,000,000 = \%25 \times 200,000,000 + \%20 \times 500,000,000 + \%15 \times 500,000,000$$

$$50,000,000 = 225,000,000$$

$$165,000,000 = 90,000,000 + 75,000,000 = \%20 \times 450,000,000 + \%15 \times 500,000,000$$

ردیف 6: 100,000,000 + 75,000,000 = 225,000,000

ردیف 7: 165,000,000 = 90,000,000 + 75,000,000 = 225,000,000

کار عملی

صفحه ۲۲۴

۱۶

آقای «شکری» آپارتمان خود را در سال جاری ماهیانه به مبلغ ۶۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال به اجاره واگذار نموده است. درآمد مشمول مالیات سالانه و مالیات وی را حساب کنید.

فرض: موجر مالک و شخص حقیقی است و اجاره‌ی کل سال دریافت شده؛ هیچ معافیت دیگری اعمال نمی‌شود.

$$720,000,000 = 12 \times 60,000,000 = \text{اجاره‌ی سالانه}$$

$$540,000,000 = \%75 \times 720,000,000 = \text{درآمد مشمول مالیات}$$

$$75,000,000 = \%15 \times 500,000,000 = \text{مالیات}$$

$$40,000,000 \times 20\% = 8,000,000$$

$$\text{جمع مالیات} = 83,000,000 \text{ ریال}$$

درآمد مشمول مالیات سالانه ۵۴۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال و مالیات سالانه ۸۳,۰۰۰,۰۰۰ ریال (ماهانه حدود ۶,۹۱۶,۶۶۷ ریال) است.

فعالیت

صفحه ۲۲۴

۱۷

**الف) تفاوت بین اجاره‌نامه‌ی رسمی و غیررسمی چیست؟
ب) مبنای محاسبه‌ی درآمد اجاره برای تشخیص مالیات چگونه انجام می‌شود؟**

الف) اجاره‌نامه‌ی رسمی در دفترخانه‌ی اسناد رسمی (یا بنگاه معاملات املاک رسمی طبق مقررات) تنظیم می‌شود، مشخصات ملک، مدت و مال الاجاره‌ی آن ثبت و معتبر و برای اداره‌ی مالیاتی مستند است؛ اجاره‌نامه‌ی غیررسمی (عادی) را خود طرفین می‌نویسند، سندیت رسمی ندارد و اداره‌ی مالیاتی ممکن است مبلغ آن را نپذیرد.

ب) مبنا مال الاجاره‌ی (نقدی و غیرنقدی) مندرج در اجاره‌نامه‌ی رسمی است. اگر اجاره‌نامه‌ی رسمی نباشد یا مبلغ آن کمتر از ارزش واقعی ملک باشد و پذیرفته نشود، درآمد اجاره براساس **ارزش معادله‌ی جاری** ملک (طبق دفترچه‌ی ارزش جاری، با توجه به مترائ عرصه و اعیان، نوع کاربری و موقعیت) برآورد می‌شود. سپس ۲۵٪ (موجر مالک) کسر و مالیات با نرخ‌های قانون محاسبه می‌شود.

این فایل توسط سایت ایران توشه تهیه شده است.

irantooshe.ir



مؤسسه محلات ساختمان مسکونی خود را به مدت یک سال به شخصی اجاره داده است. قرارداد در بنگاه املاک رسمی تنظیم شده است. مبلغ اجاره ماهیانه ۲۸,۰۰۰,۰۰۰ ریال می باشد که مورد قبول واقع نشد. براساس دفترچه ارزش اجاری هر متر عرصه ۷۰,۰۰۰ ریال و اعیانی ۱۰۰,۰۰۰ ریال است، ضمناً زیربنای ملک ۲۰۰ متر و زمین آن ۳۰۰ متر مربع است. مطلوب است: محاسبه مالیات سالانه

چون مال الاجاره‌ی قرارداد پذیرفته نشده، درآمد اجاره براساس ارزش اجاری ملک تعیین می شود. فرض ها: ارزش های اجاری هر متر در دفترچه برای یک ماه است؛ موجر (مؤسسه) شخص حقیقی است؛ سایر معافیت ها اعمال نمی شود.

$$\begin{aligned} \text{ارزش اجاری ماهانه} &= 20,000,000 + 21,000,000 = 100,000 \times 200 + 70,000 \times 300 = 41,000,000 \\ &(\text{بیشتر از } 28,000,000 \text{ قرارداد، پس ارزش اجاری مینا است}) \\ \text{ارزش اجاری سالانه} &= 12 \times 41,000,000 = 492,000,000 \\ \text{درآمد مشمول مالیات} &= 75\% \times 492,000,000 = 369,000,000 \\ \text{مالیات} &= 55,350,000 \text{ ریال (ماده ۱۳۱: } 369,000,000 \times 15\%) \end{aligned}$$

این جواب ممکن است دقیق نباشد: واحد ارقام ارزش اجاری (ماهانه) و ستون های متن شکسته ی کتاب استنباط شده است.

بنگاه خمین کارگاهی را به مدت یک سال به تولیدی مهدی اجاره داده است. شروع قرارداد از ابتدای خردادماه سال جاری است. مبلغ اجاره ماهیانه ۶,۰۰۰,۰۰۰ ریال است که مورد قبول اداره امور مالیاتی واقع نشد. براساس دفترچه ارزش اجاری هر متر مربع مسکونی اعیانی ۹۰,۰۰۰ ریال و عرصه ۶۰,۰۰۰ ریال و هر متر مربع تجاری اعیانی ۱۴۰,۰۰۰ ریال و عرصه ۱۱۰,۰۰۰ ریال است. زیربنای ملک ۲۵۰ متر و عرصه ی آن ۴۰۰ متر مربع است.

توشه ای برای موفقیت
مطلوب است: محاسبه مالیات سال جاری

فرض ها: کارگاه کاربری تجاری دارد (نرخ های تجاری)؛ ارزش های اجاری برای یک ماه است؛ موجر (بنگاه) شخص حقیقی است؛ از ابتدای خرداد تا پایان اسفند ۱۰ ماه از سال جاری مشمول است؛ سایر معافیت ها اعمال نمی شود.

$$\begin{aligned} \text{ارزش اجاری ماهانه} &= 44,000,000 + 35,000,000 = 110,000 \times 400 + 140,000 \times 250 = 79,000,000 \\ \text{ارزش اجاری ۱۰ ماه} &= 10 \times 79,000,000 = 790,000,000 \\ \text{درآمد مشمول مالیات} &= 75\% \times 790,000,000 = 592,500,000 \\ \text{مالیات: } &500,000,000 \times 15\% = 75,000,000 \\ &92,500,000 \times 20\% = 18,500,000 \\ \text{جمع مالیات} &= 93,500,000 \text{ ریال} \end{aligned}$$

این جواب ممکن است دقیق نباشد: ارقام ارزش اجاری و واحد آن‌ها (ماهانه) از متن شکسته‌ی کتاب بازسازی شده است.

فعالیت

صفحه ۲۲۵

۲۰

چه املاکی در ایران مشمول مالیات بر درآمد اجاره‌ی املاک نیستند؟

- محل سکونت پدر، مادر، همسر، فرزند، اجداد و افراد تحت تکفل مالک (اجاری تلقی نمی‌شود).
- املاکی که مجاناً در اختیار سازمان‌ها (مثل بهزیستی) قرار می‌گیرد (غیراجاری تلقی می‌شود).
- مجتمع‌های مسکونی دارای بیش از سه واحد استیجاری که با رعایت الگوی مصرف مسکن (طبق اعلام وزارت مسکن و شهرسازی) ساخته شده‌اند: ۱۰۰٪ معاف در مدت اجاره.
- درآمد اجاره‌ی واحدهای مسکونی تا مجموع ۱۵۰ مترمربع زیربنای مفید در تهران و ۲۰۰ مترمربع در سایر نقاط.
- مالکی که هیچ درآمد دیگری ندارد تا میزان معافیت مالیاتی حقوق (ماده‌ی ۸۴) از درآمد اجاره‌اش معاف است (مازاد مشمول مالیات است).

کار عملی

صفحه ۲۲۷

۲۱

مشمول و غیرمشمول بودن موارد زیر را از نظر مالیات بر درآمد اجاره‌ی املاک مشخص نمایید.
ردیف ۱ آپارتمان ۱۸۰ متری در اراک - ۲ محل سکونت فرزند و اجداد - ۳ اجاره‌ی ساختمان به صورت رایگان به بهزیستی - ۴ ساختمان ۲۰۵ متری در اراک - ۵ مغازه‌ی ۳۰ متری تجاری - ۶ واحد ۱۲۰ متری اداری - ۷ آپارتمان ۱۶۵ متری در تهران

ردیف	شرح	مشمول مالیات اجاره	عدم مشمول مالیات اجاره
۱	آپارتمان ۱۸۰ متری در اراک		✓
۲	محل سکونت فرزند و اجداد		✓
۳	اجاره‌ی ساختمان به صورت رایگان به بهزیستی		✓
۴	ساختمان ۲۰۵ متری در اراک	✓	
۵	مغازه‌ی ۳۰ متری تجاری	✓	
۶	واحد ۱۲۰ متری اداری	✓	

۷	آپارتمان ۱۶۵ متری در تهران	✓	
---	----------------------------	---	--

- ردیف ۱: مسکونی و کمتر از ۲۰۰ متر در شهری غیر از تهران، معاف.
- ردیف ۴: بیش از ۲۰۰ متر؛ مالیات فقط به ۵ متر مازاد تعلق می‌گیرد (مثل مثال ۵ کتاب).
- ردیف ۵ و ۶: معافیت متراژ فقط برای واحد مسکونی است، پس تجاری و اداری مشمول‌اند.
- ردیف ۷: بیش از ۱۵۰ متر در تهران؛ مالیات فقط به ۱۵ متر مازاد تعلق می‌گیرد.

فعالیت

صفحه ۲۲۷

۲۲

الف) آیا حقوق بازنشستگی و وظیفه‌ی دریافتی و جوایز و سود ناشی از سپرده‌های بانکی برای اشخاص حقیقی فعالیت درآمد تلقی می‌شود؟
ب) وظایف اشخاص حقیقی مشمول طبق قانون جهت استفاده از معافیت سالانه‌ی مستغلات چگونه است؟

الف) خیر؛ این دریافتی‌ها از نظر استفاده از معافیت «شخص حقیقی بدون درآمد» (بند ۷ معافیت‌ها) درآمد محسوب نمی‌شوند؛ بنابراین مالکی که فقط حقوق بازنشستگی یا وظیفه، جایزه یا سود سپرده‌ی بانکی دارد، همچنان می‌تواند از معافیت ماده‌ی ۸۴ در مورد اجاره بهره‌برد (مثل کار عملی ۱۲).

ب) این اشخاص باید: ۱) هر سال تا پایان تیرماه سال بعد اظهارنامه‌ی مالیات بر درآمد اجاره را به حوزه‌ی مالیاتی تسلیم کنند؛ ۲) سند اجاره، متراژ، محل ملک و ادعای نداشتن درآمد دیگر را مستند اعلام کنند؛ ۳) فقط یک بار از معافیت ماده‌ی ۸۴ استفاده کنند (اگر از جای دیگر معافیت گرفته‌اند، از آن برای اجاره استفاده نکنند)؛ ۴) مالیات متعلقه را در موعد پرداخت بپردازند.

این جواب ممکن است دقیق نباشد: متن قانون این بند در کتاب نیامده و پاسخ از قانون و کارکرد معافیت استنباط شده است.

روشه‌ای برای موفقیت

کار عملی

صفحه ۲۲۸

۲۳

آقای امیری کارمند بازنشسته‌ی آموزش و پرورش می‌باشد و غیر از حقوق بازنشستگی درآمد دیگری ندارد. ایشان در فروردین ماه سال جاری یک واحد آپارتمان ۳۰۰ متری خود را در تهران با اجاره‌ی ماهیانه ۴۵,۰۰۰,۰۰۰ ریال در اختیار مستأجر گذاشت. مطلوب است: محاسبه‌ی مالیات سالانه

فرض‌ها: اجاره‌ی ۱۲ ماه دریافت شده؛ آپارتمان مسکونی است؛ معافیت سال ۱۳۹۷ برابر ۲۱۶,۰۰۰,۰۰۰ ریال (مثال ۶ کتاب) است. حقوق بازنشستگی درآمد تلقی نمی‌شود، پس معافیت ماده‌ی ۸۴ قابل استفاده است. در تهران تا ۱۵۰ متر زیربنا معاف است و فقط مازاد مشمول مالیات است.

$540,000,000 = 12 \times 45,000,000 =$ اجاره‌ی سالانه
 $1,800,000 = 300 \div 540,000,000 =$ اجاره‌ی هر مترمربع
 متراژ مشمول $150 = 150 - 300 =$
 $202,500,000 = 75\% \times 1,800,000 \times 150 =$ درآمد مشمول مالیات
 $216,000,000 - 202,500,000 =$ پس از معافیت = منفی ← صفر
 مالیات سالانه $= 0$ ریال

یعنی درآمد مشمول مالیات (۲۰۲,۵۰۰,۰۰۰ ریال) از معافیت ۲۱۶,۰۰۰,۰۰۰ ریال کمتر است و آقای امیری مالیاتی نمی‌پردازد (ولی باید اظهارنامه بدهد).

فعالیت

صفحه ۲۲۸

۲۴

اظهارنامه‌ی مالیاتی چیست؟

اظهارنامه‌ی مالیاتی برگه (فرم) رسمی است که مؤدی در آن، درآمد یا فعالیت اقتصادی خود را در مدت معین به صورت مکتوب یا الکترونیکی به اداره‌ی امور مالیاتی اعلام می‌کند و مالیات متعلق را محاسبه و می‌پردازد. مثلاً مالک باید اظهارنامه‌ی درآمد اجاره‌ی هر سال را تا پایان تیرماه سال بعد تسلیم کند (ماده‌ی ۸۰).

فعالیت

صفحه ۲۲۸

۲۵

منظور از مالیات نقل و انتقال املاک چیست؟

مالیاتی است که هنگام انتقال قطعی ملک (خرید و فروش) به صورت ۵٪ ارزش معاملاتی ملک و در انتقال حق واگذاری (سرقفلی) به صورت ۲٪ وجوه دریافتی، از انتقال‌دهنده‌ی ملک (مالک عین یا صاحب حق) در تاریخ انتقال دریافت می‌شود (ماده‌ی ۵۹)؛ بدون پرداخت آن، سند انتقال در دفترخانه تنظیم نمی‌شود.

وِشِه‌ای برای مَوْفَقِیت

فعالیت

صفحه ۲۲۸

۲۶

چه عواملی در محاسبه‌ی ارزش معادله‌ی اجاری املاک تأثیرگذار هستند؟

- موقعیت و منطقه‌ی قرارگیری ملک (شهر، محله، خیابان اصلی یا فرعی).
- مساحت عرصه (زمین) و اعیان (زیربنا).
- نوع کاربری: مسکونی، تجاری، اداری، صنعتی و غیره.
- نوع و کیفیت ساختمان، قدمت و مصالح به کاررفته.
- امکانات و تأسیسات: آسانسور، پارکینگ، انباری و غیره.
- اجاره‌بهای املاک مشابه در همان منطقه و ارزش معاملاتی ملک.

مؤسسه «خمین» ملکی را به مبلغ ۷۵۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال براساس اطلاعات زیر به فروش رسانده است.
 ۱ این ملک شامل ۳ واحد آپارتمان مسکونی و یک باب واحد صنفی تجاری است. ۲ عرصه‌ی ملک ۳۰۰ متر مربع
 و اعیان آن ۲۰۰ متر مربع می‌باشد. ۳ ارزش معاملاتی عرصه‌ی هر متر مربعی ۹۰۰,۰۰۰ ریال. ۴ ارزش معاملاتی
 اعیان هر متر مربع ۵۵۰,۰۰۰ ریال است. ۵ حق واگذاری (سرقفلی) محل کسب ۲۶۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال.
 مطلوب است: محاسبه‌ی مالیات نقل و انتقال و حق واگذاری قطعی ملک.

مالیات نقل و انتقال بر مبنای ارزش معاملاتی (نه قیمت فروش) با نرخ ۵٪ و مالیات حق واگذاری بر مبنای
 وجه دریافتی با نرخ ۲٪ محاسبه می‌شود.

$$\begin{aligned} \text{ارزش معاملاتی عرصه} &= 900,000 \times 300 = 270,000,000 \\ \text{ارزش معاملاتی اعیان} &= 550,000 \times 200 = 110,000,000 \\ \text{جمع ارزش معاملاتی} &= 380,000,000 \\ \text{مالیات نقل و انتقال} &= 5\% \times 380,000,000 = 19,000,000 \\ \text{مالیات حق واگذاری} &= 2\% \times 260,000,000 = 5,200,000 \\ \text{جمع مالیات} &= 24,200,000 \text{ ریال} \end{aligned}$$

مالیات نقل و انتقال ۱۹,۰۰۰,۰۰۰ ریال، مالیات حق واگذاری ۵,۲۰۰,۰۰۰ ریال و جمعاً ۲۴,۲۰۰,۰۰۰ ریال است.

بنگاه «کميجان» ۴ باب واحد تجاری خود را در سال جاری به مؤسسه «فراهان» واگذار نمود. در تاریخ انتقال
 ارزش معاملاتی ملک ۵۸۹,۰۰۰,۰۰۰ ریال و ارزش معاملاتی حق واگذاری ۸۸۵,۰۰۰,۰۰۰ ریال است. در صورتی که
 بنگاه «کميجان» مبلغ ۹۹۵,۰۰۰,۰۰۰ ریال دریافت کرده باشد.
 مطلوب است: محاسبه‌ی مالیات نقل و انتقال و حق واگذاری.

مالیات نقل و انتقال ملک: ۵٪ ارزش معاملاتی؛ مالیات حق واگذاری: ۲٪ وجوه دریافتی (نه ارزش معاملاتی
 حق واگذاری)، طبق ماده‌ی ۵۹.

$$\begin{aligned} \text{مالیات نقل و انتقال} &= 5\% \times 589,000,000 = 29,450,000 \\ \text{مالیات حق واگذاری} &= 2\% \times 995,000,000 = 19,900,000 \\ \text{جمع} &= 49,350,000 \text{ ریال} \end{aligned}$$

این جواب ممکن است دقیق نباشد: اینکه ۵۸۹ میلیون ارزش ملک و ۸۸۵ میلیون ارزش حق واگذاری است، از ترتیب
 متن شکسته‌ی کتاب استنباط شده است.

آقای «امینی» یک دستگاه ساختمان خود را در تاریخ ۱۳۹۷/۱۲/۱ به قیمت ۳۵,۰۰۰,۰۰۰ ریال به فروش رسانید. متراژ این ساختمان شامل ۱۵۰ متر عرصه و ۲۵۰ متر اعیانی است. همچنین تاریخ پایان کار این ساختمان ۱۳۹۵/۱۰/۲۰ است.

مطلوب است: محاسبه‌ی مالیات نقل و انتقال و ساخت و فروش در صورتی که ارزش معاملاتی هر متر عرصه ۲۵۰,۰۰۰ ریال و ارزش معاملاتی هر متر اعیانی ۳۴۰,۰۰۰ ریال باشد.

از تاریخ پایان کار (۱۳۹۵/۱۰/۲۰) تا فروش (۱۳۹۷/۱۲/۱) حدود ۲ سال و ۱ ماه گذشته و کمتر از ۳ سال است؛ پس اولین نقل و انتقال ساختمان، علاوه بر مالیات نقل و انتقال (۵٪)، مشمول مالیات علی الحساب ساخت و فروش (۱۰٪ ارزش معاملاتی) نیز هست (ماده‌ی ۷۷). مانند مثال حل شده‌ی کتاب، مأخذ ساخت و فروش ارزش اعیانی گرفته شد.

ارزش معاملاتی عرصه = $250,000 \times 150 = 37,500,000$
 ارزش معاملاتی اعیان = $340,000 \times 250 = 85,000,000$
 جمع ارزش معاملاتی = $122,500,000$
 مالیات نقل و انتقال = $5\% \times 122,500,000 = 6,125,000$
 مالیات ساخت و فروش = $10\% \times 85,000,000 = 8,500,000$
 جمع = $14,625,000$ ریال

اگر مأخذ ۱۰٪ کل ارزش معاملاتی ملک (عرصه و اعیان) باشد، مالیات ساخت و فروش ۱۲,۲۵۰,۰۰۰ ریال و جمع ۱۸,۳۷۵,۰۰۰ ریال می‌شود.

این جواب ممکن است دقیق نباشد؛ ارقام ارزش‌های معاملاتی از متن شکسته‌ی کتاب خوانده شد و مأخذ ساخت و فروش مطابق مثال کتاب است.

الف) میزان بخشودگی مالیات حقوق کارکنان شاغل در مناطق کمتر توسعه یافته چقدر است؟

ب) نرخ مالیات بر درآمد حقوق کارکنان دولتی و غیردولتی در سال جاری چگونه می‌باشد؟

ردیف ۱ تا مبلغ معافیت قانونی - ۲ تا ۳ برابر مبلغ معافیت قانونی - ۳ از ۳ تا ۴ برابر مبلغ معافیت قانونی - ۴ از

۴ تا ۶ برابر مبلغ معافیت قانونی - ۵ بیشتر از ۶ برابر مبلغ معافیت قانونی (ستون «میزان درصد» = ؟)

الف) ۵٪ مالیات حقوق (نیمی از مالیات) این کارکنان بخشوده می‌شود.

ب) طبق ماده‌ی ۸۵ قانون مالیات‌های مستقیم (نرخ‌ها نسبت به معافیت قانونی ماهانه یا سالانه، به صورت پلکانی):

ردیف	شرح	میزان درصد
۱	تا مبلغ معافیت قانونی	۰٪ (معاف)
۲	تا ۳ برابر مبلغ معافیت قانونی (مازاد بر معافیت)	۱۰٪
۳	از ۳ تا ۴ برابر مبلغ معافیت قانونی	۱۵٪
۴	از ۴ تا ۶ برابر مبلغ معافیت قانونی	۲۰٪
۵	بیشتر از ۶ برابر مبلغ معافیت قانونی	۳۰٪

مثال: اگر معافیت ماهانه ۲۳,۰۰۰,۰۰۰ ریال و حقوق ۲۶,۰۰۰,۰۰۰ ریال باشد، مازاد ۳,۰۰۰,۰۰۰ ریال در پله ی ۱۰٪ است و مالیات ۳۰۰,۰۰۰ ریال می شود.

این جواب ممکن است دقیق نباشد: نرخ های ماده ی ۸۵ و ۵۰٪ بخشودگی از قانون (نه از متن کتاب) نقل شد و ممکن است با سال جاری تفاوت داشته باشد.

فعالیت

صفحه ۲۳۲

۳۱

در مورد نحوه ی ارسال لیست مالیات حقوق تحقیق کنید.

۱. کارفرما (پرداخت کننده ی حقوق) هنگام پرداخت حقوق، مالیات هر کارمند را طبق ماده ی ۸۵ و با رعایت معافیت ها محاسبه و کسر می کند.
۲. فهرست حقوق (نام و کد ملی کارکنان، حقوق و مزایا و مالیات کسر شده) را برای هر ماه تهیه می کند؛ این لیست حقوق به صورت ماهانه و حداکثر تا پایان ماه بعد (تا ۳۰ روز) از طریق سامانه ی الکترونیکی سازمان امور مالیاتی ارسال می شود (ماده ی ۸۶).
۳. مالیات کسر شده با فیش یا به صورت اینترنتی به حساب سازمان واریز و رسید آن نگهداری می شود.
۴. عدم ارسال یا ارسال خلاف واقع لیست، جریمه ی ۲٪ حقوق پرداختنی (ماده ی ۱۹۷) دارد.

این جواب ممکن است دقیق نباشد: مهلت و نام دقیق سامانه از قانون و رویه ی اداره ی مالیات به روزرسانی می شود.

مؤدیان مالیاتی چه کسانی هستند؟

مؤدی مالیاتی هر شخص حقیقی یا حقوقی است که طبق قانون مالیات‌های مستقیم باید مالیات بپردازد؛ مانند صاحبان درآمد (حقوق‌بگیران، مالکان، تجار و شرکت‌ها). طبق ماده‌ی ۱۸۲ کسانی که مکلف به پرداخت مالیات دیگران هستند (مثل کارفرما که مالیات حقوق را کسر می‌کند)، کسانی که پرداخت مالیات دیگری را تعهد یا ضمانت کرده‌اند و کسانی که به دلیل خودداری از انجام تکالیف قانونی مشمول جریمه شده‌اند نیز در حکم مؤدی هستند.

جرایم مالیاتی طبق قانون چگونه می‌باشد؟

جرایم مالیاتی مواردی است که به دلیل انجام ندادن یا دیرانجام دادن تکالیف مالیاتی به مؤدی تعلق می‌گیرد. مهم‌ترین آن‌ها (جدول صفحه‌ی ۲۳۴ کتاب):

موضوع جریمه	ماده	نرخ جریمه
تسلیم اظهارنامه‌ی خلاف واقع (اجاره)	۵۷	یک برابر مالیات
دیرکرد پرداخت مالیات	۱۹۰	۲٫۵٪ مالیات برای هر ماه
عدم تسلیم اظهارنامه‌ی اشخاص حقیقی	۱۹۲	۱۰٪ مالیات
عدم تسلیم اظهارنامه‌ی اشخاص حقوقی	۱۹۲	۳۰٪ مالیات
تسلیم لیست حقوق خلاف واقع یا عدم تسلیم	۱۹۷	۲٪ حقوق پرداختنی
تسلیم قرارداد خلاف واقع یا عدم تسلیم (سایر)	۱۹۷	۱٪ مبلغ قرارداد
عدم کسر و واریز مالیات تکلیفی	۱۹۹	۱۰٪ مالیات پرداخت نشده + ۲٫۵٪ برای هر ماه

۱ در مواردی که به موجب قانون مکلف به پرداخت مالیات براساس اظهارنامه‌ی مالیاتی باشیم و در موعد مقرر اقدام نکنیم، میزان جریمه‌ی سالانه چقدر می‌باشد؟

۲ تفاوت بین برگ تشخیص و برگ قطعی مالیات بر درآمد چیست؟

۱. طبق ماده‌ی ۱۹۰ جریمه ۲/۵٪ مالیات برای هر ماه تأخیر است؛ پس برای یک سال $۱۲ \times ۲/۵ = ۳۰\%$ مالیات است.
۲. **برگ تشخیص** برگ‌ای است که اداره‌ی مالیاتی پس از رسیدگی به اظهارنامه و دفاتر، درآمد مشمول و مالیات را در آن تعیین و به مؤدی ابلاغ می‌کند؛ مؤدی می‌تواند ظرف ۳۰ روز به آن اعتراض کند. **برگ قطعی** برگ‌ای است که پس از پذیرش مؤدی یا توافق، یا پایان مهلت اعتراض، یا صدور رأی هیئت حل اختلاف، مالیات را قطعی اعلام می‌کند و قابل وصول است.

فعالیت

صفحه ۲۳۵

۳۵

جرایم مالیاتی در چه صورتی قابل بخشودگی است؟

- اگر مؤدی اظهارنامه و دفاتر را به موقع تسلیم کرده و پرداخت مالیات را طبق اظهارنامه انجام داده یا ترتیب داده باشد و برگ تشخیص را قبول کند یا با اداره‌ی مالیاتی توافق کند و مالیات را بپردازد یا ترتیب پرداخت دهد، از ۸۰٪ جرایم معاف است.
- اگر ظرف **یک ماه** از تاریخ ابلاغ برگ قطعی مالیات را بپردازد یا ترتیب پرداخت دهد، از ۴۰٪ جرایم معاف است.
- اگر فاصله‌ی اعتراض مؤدی تا قطعی شدن مالیات بیش از یک سال شود، جریمه‌ی ۲/۵٪ ماهانه برای مدت بیش از یک سال (تا ابلاغ برگ قطعی) از مؤدی گرفته نمی‌شود (تبصره‌ی ۲ ماده‌ی ۱۹۰).

ایران توئشه
توشه‌ای برای موفقیت

تفاوت بین مالیات‌های «تکلیفی» و مالیات «بر عملکرد» چیست؟

مبنا	مالیات تکلیفی	مالیات بر عملکرد
تعریف	بخشی از مالیات بر درآمد که کسر و پرداخت آن وظیفه‌ی پرداخت‌کننده‌ی وجه است	مالیاتی که مؤسسه پس از تنظیم صورت‌های مالی و تعیین سود و زیان با ضرایب قانون می‌پردازد
پرداخت‌کننده	کارفرما یا پرداخت‌کننده از وجه دیگری کسر و واریز می‌کند	خود مؤدی (دریافت‌کننده‌ی درآمد)
زمان	هنگام پرداخت وجه	پس از پایان سال مالی و تسلیم اظهارنامه
مثال	مالیات حقوق، اجاره‌ی پرداختی مستأجر حقوقی، حق الوکاله	مالیات واحدهای تجاری و خدماتی

در ابتدای سال ۱۳۹۷ یک مؤسسه‌ی دولتی آپارتمانی را به مبلغ ماهیانه ۶۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال اجاره کرده است و طبق قرارداد اجاره‌بها را در پایان هر ماه پرداخت می‌نماید.

الف) وظیفه‌ی مؤسسه‌ی مزبور پس از کسر مالیات چیست؟

ب) نحوه‌ی محاسبه و ثبت اجاره و مالیات را برای پایان فروردین ماه محاسبه کنید.

ج) ثبت پرداخت مالیات در تاریخ ۱۳۹۷/۲/۱۵

فرض‌ها: موجر شخص حقیقی است (ماده‌ی ۱۳۱)؛ بدون معافیت دیگر؛ مالیات ماهانه یک‌دوازدهم مالیات سالانه گرفته می‌شود.

الف) مؤسسه‌ی دولتی (شخص حقوقی) مکلف است مالیات اجاره را محاسبه و از مال‌الاجاره کسر کند، ظرف ۱۰ روز به اداره‌ی امور مالیاتی محل وقوع ملک بپردازد، رسید را به موجر تسلیم کند و باقی را به او بپردازد.

$$\begin{aligned}
 & \text{اجاره‌ی سالانه} = 12 \times 60,000,000 = 720,000,000 \\
 & \text{درآمد مشمول مالیات} = 75\% \times 720,000,000 = 540,000,000 \\
 & \text{مالیات سالانه} = 15\% \times 500,000,000 + 20\% \times 40,000,000 = 83,000,000 \\
 & \text{مالیات ماهانه} = 83,000,000 \div 12 = 6,916,667 \text{ (گرد شده)} \\
 & \text{مبلغ قابل پرداخت به موجر} = 60,000,000 - 6,916,667 = 53,083,333
 \end{aligned}$$

ب) سند ۱۳۹۷/۱/۳۱ (پرداخت اجاره‌ی فروردین):

شرح حساب	بدهکار (ریال)	بستانکار (ریال)
هزینه اجاره	60,000,000	
سایر حساب‌های پرداختی - مالیات پرداختی		6,916,667
موجودی نقد		53,083,333
جمع	60,000,000	60,000,000

ج) سند ۱۳۹۷/۲/۱۵ (پرداخت مالیات به اداره‌ی مالیاتی):

شرح حساب	بدهکار (ریال)	بستانکار (ریال)
سایر حساب‌های پرداختی - مالیات پرداختی	6,916,667	
موجودی نقد		6,916,667
جمع	6,916,667	6,916,667

توجه: مهلت ده‌روزه از ۱۳۹۷/۱/۳۱ تا ۱۳۹۷/۲/۱۰ است و پرداخت در ۲/۱۵ دیرکرد دارد (جریمه‌ی ۲/۵٪ مالیات برای هر ماه تأخیر).

این جواب ممکن است دقیق نباشد: نرخ مالیات و نوع موجد در صورت مسئله نیامده و با فرض شخص حقیقی محاسبه شد.

کار عملی

صفحه ۲۴۵

۳۸

یک «بانک خصوصی» در ابتدای تیرماه سال جاری ملکی را از آقای «رضایی» با عقد قرارداد یک‌ساله به مبلغ ماهیانه ۵۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال اجاره کرد و مقرر گردید در پایان هر ماه مبلغ مذکور را پس از کسر مالیات تکلیفی پرداخت نماید.

مطلوب است: محاسبه و ثبت رویداد فوق در دفاتر «بانک» و آقای «رضایی» به تاریخ ۳۱ تیرماه

فرض‌ها: آقای رضایی شخص حقیقی است و مالک؛ بدون معافیت دیگر؛ مالیات سالانه براساس ۱۲ ماه اجاره.

$$\begin{aligned}
 & \text{اجاره‌ی سالانه} = 12 \times 50,000,000 = 600,000,000 \\
 & \text{درآمد مشمول مالیات} = 75\% \times 600,000,000 = 450,000,000 \\
 & \text{مالیات سالانه} = 15\% \times 450,000,000 = 67,500,000 \\
 & \text{مالیات ماهانه} = 67,500,000 \div 12 = 5,625,000 \\
 & \text{مبلغ قابل پرداخت به موجد} = 5,625,000 - 50,000,000 = 44,375,000
 \end{aligned}$$

دفاتر بانک - ۱) پرداخت اجاره (۳۱ تیر):

شرح حساب	بدهکار (ریال)	بستانکار (ریال)
هزینه اجاره	50,000,000	
سایر حساب های پرداختی - مالیات پرداختی		5,625,000
موجودی نقد		44,375,000
جمع	50,000,000	50,000,000

دفاتر بانک - ۲) پرداخت مالیات به اداره ی امور مالیاتی (۳۱ تیر؛ ظرف ده روز مجاز است):

شرح حساب	بدهکار (ریال)	بستانکار (ریال)
سایر حساب های پرداختی - مالیات پرداختی	5,625,000	
موجودی نقد		5,625,000
جمع	5,625,000	5,625,000

دفاتر آقای رضایی - ۱) دریافت اجاره از مستأجر (۳۱ تیر):

شرح حساب	بدهکار (ریال)	بستانکار (ریال)
موجودی نقد	44,375,000	
سایر حساب های دریافتی - مطالبات فیش مالیاتی	5,625,000	
درآمد اجاره		50,000,000
جمع	50,000,000	50,000,000

دفاتر آقای رضایی - ۲) دریافت فیش مالیاتی (۳۱ تیر):

شرح حساب	بدهکار (ریال)	بستانکار (ریال)
پیش پرداخت مالیات	5,625,000	
سایر حساب های دریافتی - مطالبات فیش مالیاتی		5,625,000
جمع	5,625,000	5,625,000

این فایل توسط سایت ایران توشه تهیه شده است.

irantooshe.ir



مؤسسه‌ی حسابداری «امین» در پایان بهمن‌ماه سال جاری مبلغ ۱۳۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال به‌عنوان حق‌التدریس به مدرسین مؤسسه‌ی آموزشی خود که همگی شاغل در آموزش و پرورش می‌باشند پرداخت نمود.

مطلوب است: محاسبه و ثبت حق‌التدریس و پرداخت مالیات

مدرسین حقوق‌بگیر اصلی آموزش و پرورش‌اند و مؤسسه «پرداخت‌کننده‌ی غیراصلی» است؛ پس مالیات حق‌التدریس به نرخ مقطوع ۱۰٪ و بدون معافیت ماده‌ی ۸۴ (طبق تبصره‌ی ۱ ماده‌ی ۸۶) کسر می‌شود.

$$\begin{aligned} \text{مالیات} &= 10\% \times 130,000,000 = 13,000,000 \\ \text{مبلغ خالص پرداختی} &= 130,000,000 - 13,000,000 = 117,000,000 \end{aligned}$$

الف) ثبت حق‌التدریس و مالیات (۱۳۹۷/۱۱/۳۰):

شرح حساب	بدهکار (ریال)	بستانکار (ریال)
هزینه حق‌التدریس	130,000,000	
سایر حساب‌های پرداختنی - مالیات پرداختنی		13,000,000
موجودی نقد		117,000,000
جمع	130,000,000	130,000,000

ب) پرداخت مالیات به اداره‌ی امور مالیاتی:

شرح حساب	بدهکار (ریال)	بستانکار (ریال)
سایر حساب‌های پرداختنی - مالیات پرداختنی	13,000,000	
موجودی نقد		13,000,000
جمع	13,000,000	13,000,000

این جواب ممکن است دقیق نباشد: نرخ ۱۰٪ حق‌التدریس از تبصره‌های ماده‌ی ۸۶ استنباط شده است (متن نمودار کتاب شکسته بود).