بسم الله خدا

فصل پنجم — مالیات بر درآمد اجاره املاک

* نحوه محاسبه درآمد مشمول مالیات اجاره

درآمد مشمول مالیات اجاره از طریق رابطه زیر بدست می آید:

درآمد مشمول مالیات اجاره = کل مال الاجاره سالیانه × ٪۷۵

(به عبارتی کل مال الاجاره اعم از نقدی و غیر نقدی پس از کسر ۲۵ درصد بابت هزینه ها و استهلاکات و تعمیرات مالک نسبت به مورد اجاره. (۱ - ٪۲۵) × کل مال الاجاره)

مثال: آقای مرهاری مالک خانه ای را به مدت یکسال ماهانه مبلغ ۲٬۰۰۰٬۰۰۰ ریال به اجاره واگذار کرده است مطلوب است محاسبه: درآمد مشمول مالیات اجاره

کل اجاره سالانه = ۲٬۰۰۰٬۰۰۰ × ۱۲ = ۲۴٬۰۰۰٬۰۰۰

درآمد مشمول مالیات = ۲۴٬۰۰۰٬۰۰۰ × ٪۷۵ = ۱۸٬۰۰۰٬۰۰۰

کسانی که بابتی در تعیین درآمد مشمول مالیات اجاره مؤثر هستند:

① مبنای تعیین درآمد اجاره املاک:

مال الاجاره از روی سند رسمی مشخص می شود اگر اجاره نامه رسمی موجود نباشد یا سند یا دفاتر مورد داری گردد میزان اجاره بها بر اساس املاک مشابه تعیین می شود.

درصورتی که رهنی به عنوان ودیعه دریافت شده باشد به ازای هر ۱۰۰٬۰۰۰ ریال آن مبلغ ۱۵٬۰۰۰ ریال به عنوان اجاره بهای ماهانه به مبلغ اجاره بها اضافه می شود (یعنی ٪۱٫۵)

اجاره بهای ماهانه = اجاره بهای نقدی + (٪۱٫۵ × مبلغ ودیعه)

مثال: آقای ماهان که مغازه را به مدت یک سال دارای دریافت ۵۰٬۰۰۰٬۰۰۰ ریال ودیعه و بهای اجاره ماهانه ۱٬۵۰۰٬۰۰۰ ریال واگذار کرده است مطلوب است محاسبه درآمد مشمول مالیات اجاره

اجاره بهای ماهانه = ۱٬۵۰۰٬۰۰۰ + (۵۰۰٬۰۰۰ × ٪۱٫۵) = ۲٬۲۵۰٬۰۰۰

مال الاجاره یا اجاره مالیاتی = ۲٬۲۵۰٬۰۰۰ × ۱۲ = ۲۷٬۰۰۰٬۰۰۰

درآمد مشمول مالیات = ۲۷٬۰۰۰٬۰۰۰ × ٪۷۵ = ۲۰٬۲۵۰٬۰۰۰

② درآمدهای غیر نقدی اجاره املاک

بابتی درآمدهای غیر نقدی به معادل نقدی محاسبه شده و به درآمد نقدی اضافه شود درآمدهای غیر نقدی برای آن به شرح زیر محاسبه شود:

① اجارات چیزی طبق قرارداد از طرف مستاجر به منبع موجر بر اساس ارزش معاملاتی روز تحویل اجارات شده به موجر که ٪۵۰ آن جزء درآمد مشمول مالیات اجاره سال حسابی شود

② هزینه هایی که به موجب قانون به عهده مالک است اما مستاجر آن را انجام می دهد یا مقرر می شود به موجب قرارداد مستاجر آن را تقبل نموده است درصورتی که عرفاً به عهده مالک باشد به بهای روز انجام هزینه تقویم شده و به جمع اجاره بهای سال انجام هزینه اضافه می شود.

PAPCO

مثال: آقای رمضانی ساختمان خود را برای سال ۹۳ با اجاره ماهانه ۲۰٬۰۰۰٬۰۰۰ ریال به شرکت B اجاره داده است براساس قرارداد شرکت B یک انباری در این ساختمان احداث نموده است که پس از مدت قرارداد به آقای رمضانی تعلق می‌گیرد هزینه احداث انباری مبلغ ۱۲۰٬۰۰۰٬۰۰۰ ریال و ارزش معاملاتی آن در پایان سال ۹۳/۱۲/۲۹ معین می‌باشد.
مطلوب است محاسبه درآمد مشمول مالیات اجاره سال ۹۳

اجاره نقدی سالانه ۲۰٬۰۰۰٬۰۰۰ × ۱۲ = ۲۴۰٬۰۰۰٬۰۰۰
درآمد مشمول مالیات اجاره نقدی ۲۴۰٬۰۰۰٬۰۰۰ × ٪۷۵ = ۱۸۰٬۰۰۰٬۰۰۰
درآمد مشمول مالیات اجاره غیر نقدی ۱۰۰٬۰۰۰٬۰۰۰ × ٪۵۰ = ۵۰٬۰۰۰٬۰۰۰
درآمد مشمول مالیات اجاره ۲۳۰٬۰۰۰٬۰۰۰

نکته: اموالی که به راشیان در اختیار سازمان‌های دولتی قرار می‌گیرد مشمول مالیات نیست.

مثال: آقای فدائی ساختمان خود را با اجاره داده است و ماهانه مبلغ ۱۰٬۰۰۰٬۰۰۰ ریال اجاره دریافت می‌کند شرکت B طبق قرارداد تعهد نموده که لوله‌های آب سردکن را ماهانه خود تعویض نماید تعویض لوله‌ها در این مدت به مبلغ ۳۰٬۰۰۰٬۰۰۰ انجام گرفت
مطلوب است محاسبه درآمد مشمول مالیات

اجاره نقدی سالانه ۱۰٬۰۰۰٬۰۰۰ × ۱۲ = ۱۲۰٬۰۰۰٬۰۰۰
درآمد مشمول مالیات نقدی ۱۲۰٬۰۰۰٬۰۰۰ × ٪۷۵ = ۹۰٬۰۰۰٬۰۰۰
درآمد مشمول مالیات اجاره غیر نقدی ۱۰۰٬۰۰۰٬۰۰۰
جمع درآمد مشمول مالیات ۱۹۰٬۰۰۰٬۰۰۰

③ نحوه محاسبه درآمد املاک اجاره داده شده با اثاثه و ماشین آلات

درصورتی که ملک با اثاثه و ماشین آلات اجاره داده شده درآمدهایی از اجاره اثاثه و ماشین آلات نیز جزء درآمد ملک محسوب و به درآمد مشمول مالیات اضافه می‌شود به عبارتی با اجاره دریافتی جمع شده و کلاً مشمول مالیات بر درآمد اجاره می‌شود.

مثلاً اگر اجاره‌های ماهانه ساختمان ۵٬۰۰۰٬۰۰۰ ریال و اجاره‌های اثاثه و تجهیزات ۱٬۰۰۰٬۰۰۰ ریال باشد؟

۵٬۰۰۰٬۰۰۰ + ۱٬۰۰۰٬۰۰۰ = ۶٬۰۰۰٬۰۰۰
۶٬۰۰۰٬۰۰۰ × ۱۲ = ۷۲٬۰۰۰٬۰۰۰
۷۲٬۰۰۰٬۰۰۰ × ٪۷۵ = ۵۴٬۰۰۰٬۰۰۰

④ درآمد اجاره ساختمان (اعیان) احداث شده در زمین (عرصه) اجاره شده

اگر شخصی در زمین اجاره‌ای ساختمانی را بسازد و آن ساختمان را به اجاره واگذار کند درآمد مشمول مالیات وی پس از کسر مبلغ اجاره پرداختی بابت عرصه (زمین) و مازاد بر آن از کسر ٪۲۵ محاسبه می‌شود.

P4PCO

مثال: شرکت A یک قطعه زمین را به مدت ۱۰ سال اجاره نمود و اقدام به احداث مغازه در آن جا نمود. اگر مبلغ اجاره زمین سالانه ۳۰۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال باشد و شرکت A از جهت اجاره مغازه ها سالانه مبلغ ۳۰۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال اجاره دریافت کند محاسبه کنید درآمد مشمول مالیات اجاره

۳۰۰/۰۰۰/۰۰۰ − ۳۰/۰۰۰/۰۰۰ = ۲۷۰/۰۰۰/۰۰۰

۲۷۰/۰۰۰/۰۰۰ × ٪۷۵ = ۲۰۲/۵۰۰/۰۰۰

① درآمد اجاره مستاجرینی که مالک نیستند.

درآمد مشمول مالیات آن قسمت است از مابه تفاوت اجاره دریافتی و اجاره پرداختی (و مبلغ ۲۵٪ بابت هزینه ها و استهلاکات و تعهدات مالک کسر می شود)

مثال: آقای [illegible] مبلغ اجاره بهای سالانه ۲۰۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال اجاره نموده و سپس آن را به مبلغ ۳۰۰/۰۰۰/۰۰۰ به ۲۰ نفر اجاره داده و مطلوب است محاسبه درآمد مشمول مالیات اجاره

۳۰۰/۰۰۰/۰۰۰ − ۲۰۰/۰۰۰/۰۰۰ = ۱۰۰/۰۰۰/۰۰۰

درآمد مشمول مالیات اجاره = اجاره پرداختی − اجاره دریافتی

معافیت های مالیاتی درآمد اجاره:

۱) املاکی که اجاری تلقی نمی شوند

الف) محل سکونت پدر، مادر، همسر، فرزند، اجداد یا اعضا تحت تکفل اجاری بیت نگردد با سند ثابت شود اجاره پرداخت می شود

ب) املاکی که محلی در اختیار موسسات دولتی و سفارتخانه ها و دستگاه هایی که بودجه دولتی دارند اجاری تلقی نمی گردد

پ) واحدهای مسکونی متعلق به شرکت های سازنده مسکن قبل از استعمال و نیز آپارتمان در تصرف خریدار باشد در مدت مذکور اجاری تلقی نمی شود

ج) در صورتی که مالک محل سکونت خود را ضرورتا در زمان انتقال دارد از اجاره بهای تعدیلی برای تخلیه پرداخت نمی شود در صورتی که محل سکونت انتقال دهنده باشد تا شش ماه اجاره ای تلقی نمی شود

معافیت ها

مبیع (خرید و فروش)
مبیع (چیزی که مرفوع شده)
مبیع (مزد شده)

الف) در صورتی که مالک مجتمع مسکونی دارای بیش از ۳۰ واحد استیجاری باشد که بالغ بر آن در مناطق آمری عضو سکن بنا به اعلام وزارت مسکن و شهرسازی ساخته شده یا

۲) سایر معافیت های مالیاتی

د) در صورتی که شخص هیچ گونه درآمدی نداشته باشد تا میزان معافیت مالیاتی درآمد مشمول مالیات سالانه مستقلات معاف مالیاتی است و باز ادامه مشمول مالیات

ب) واحدهای مسکونی در تهران، کرج، مطابق آمر مسکن تا ۷۰ متر مربع و سایر شهرستان ها تا ۱۰۰ متر مربع زیربنا معاف مالیاتی و در شهرستان تا ۲۰۰ متر مربع و سایر مشمول مالیات

ه) آن که ساعتان خانه یا آپارتمان مسکونی خود را اجاره داده و هزینه [illegible] برای

مثال: شخصی یک آپارتمان با متراژ ۱۰۰ متر در شهرستان دارد که ماهانه مبلغ ۶۰۰/۰۰۰ ریال از آن اجاره دریافت می‌کند درآمد مشمول مالیات

۶۰/۰۰۰ × ۱۲ = ۷۲۰/۰۰۰

۷۲۰/۰۰۰ ÷ ۳۰۰ = ۲۴۰/۰۰۰ به ازای هر متر مساحت اجاره دریافت می‌کند

۲۴۰/۰۰۰ × ۲۰۰ = ۴۸/۰۰۰/۰۰۰ معافیت

۷۲۰/۰۰۰/۰۰۰ − ۴۸/۰۰۰/۰۰۰ = ۲۴۰/۰۰۰/۰۰۰ درآمد اجاره قبل از کسر معافیت

۲۴۰/۰۰۰/۰۰۰ × ٪۷۵ = ۱۸۰/۰۰۰/۰۰۰ درآمد مشمول مالیات

مثال: امرشخصی منزل مسکونی خود را ماهانه به مبلغ ۳۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال اجاره داده و هزینه‌هایی نیز معادل ماهانه ۱/۵۰۰/۰۰۰ اجاره می‌پردازد محاسبه درآمد مشمول مالیات سالیانه وی

۳۰/۰۰۰/۰۰۰ − ۱/۵۰۰/۰۰۰ = ۱/۵۰۰/۰۰۰ × ۱۲ = ۱۸/۰۰۰/۰۰۰

۱۸/۰۰۰/۰۰۰ × ٪۷۵ = ۱۳/۵۰۰/۰۰۰

مثال: آقای افشاری بازنشسته است و ماهانه مبلغ ۳/۰۰۰/۰۰۰ ریال حقوق بازنشستگی دریافت می‌کند آقای افشاری آپارتمان مسکونی خود را ماهانه مبلغ ۵/۰۰۰/۰۰۰ ریال اجاره داده و هیچ گونه هزینه دیگری ندارد محاسبه کنید درآمد مشمول مالیات وی را.

۵/۰۰۰/۰۰۰ × ۱۲ = ۶۰/۰۰۰/۰۰۰ درآمد اجاره سالانه

۶۰/۰۰۰/۰۰۰ × ٪۷۵ = ۴۵/۰۰۰/۰۰۰ درآمد اجاره قبل از کسر معافیت

معافیت مالیاتی درسال مذکور ۴۰/۰۰۰/۰۰۰ می‌باشد موضوع ماده ۸۴ ق.م.م

۴۵/۰۰۰/۰۰۰ − ۴۰/۰۰۰/۰۰۰ = ۵/۰۰۰/۰۰۰ درآمد مشمول مالیات

نرخ مالیات بر درآمد اجاره ۱۴۰۱

۱) اشخاص حقوقی: ٪۲۵ مقطوع

۲) اشخاص حقیقی:

تا سقف ۳۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال درآمد مشمول مالیات سالانه مبلغ ٪۱۵

تا ۱۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال مازاد ۳۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال ٪۲۰

تا ۲۵۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال " " ۱۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال ٪۲۵

تا ۱۰/۰۰۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال " " ۲۵۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال ٪۳۰

مازاد ۱۰/۰۰۰/۰۰۰/۰۰۰ به نرخ ٪۴۵

PAPCO

Year. Month. Date. ۵-۵

نکات:

① درصورتی که اجاره نامه املاک طی سال شروع شود باید اجاره ماه شروع تا پایان سال محاسبه شود

② برای درآمد اجاره، باید کلیه محاسبات و اکسم پس براساس ماده ۱۳۱ محاسبه شود

③ آمریکا بیش از یک واحد درآمد اجاره، ساسی به نسبت مالکیت مشخص پس ماده ۱۲۱ عمل شود.

④ مالکین باید اظهارنامه مالیاتی درآمد اجاره سالانه خود را تا پایان شهریور ماه به اداره امور مالیاتی تسلیم نمایند.

نیمسال اول ۹۵-۹۴

سوال ۱:

آقای شروش که شاغل در مشاغل کشتر سه یافته است یک واحد آپارتمان را به مبلغ ماهانه ۱۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال به آقای کاشانی که بازنشسته آموزش و پرورش است با اجاره درآمد سنوی است آقای کاشانی نیز بلافاصله آپارتمان مذکور را طی قراردادی به آقای سارانی که یک دانشجو است به مبلغ ماهانه ۱۵/۰۰۰/۰۰۰ ریال به اجاره درآمد کرده هر دو قرارداد یک سال قبل تاریخ شروع از ۹۳ است همچنین هر دو قرارداد کل مبلغ اجاره در پایان قرارداد یکجا پرداخت می شود. (معافیت موضوع ماده ۸۴ معافیت درآمد سنوی ۱۸/۰۰۰/۰۰۰ ریال در سال در نظر گرفته می شود)

۱) مالیات بر درآمد اجاره متعلق به آقای شروش چقدر است؟

۱) ۸۲۵/۰۰۰ ۲) ۱۶/۸۰۰/۰۰۰ ۳) ۱۶/۵۰۰/۰۰۰ ✓ ۴) ۴/۲۵۰/۰۰۰

شروش ← کاشانی ← سارانی

۱۰/۰۰۰/۰۰۰ ۱۵/۰۰۰/۰۰۰

۱۰/۰۰۰/۰۰۰ × ۱۲ = ۱۲۰/۰۰۰/۰۰۰

۱۲۰/۰۰۰/۰۰۰ × ٪۷۵ = ۹۰/۰۰۰/۰۰۰ ← ۱۳۱

۳۰/۰۰۰/۰۰۰ × ٪۱۵ = ۴/۵۰۰/۰۰۰

۶۰/۰۰۰/۰۰۰ × ٪۲۰ = ۱۲/۰۰۰/۰۰۰

۱۶/۵۰۰/۰۰۰

۲) مالیات بر درآمد اجاره متعلق به آقای کاشانی چقدر است؟ جواب تست اشتباه است چرا که ۲۵ درصد نمی شود.

۱) ۴/۰۵۰/۰۰۰ ✓ ۲) ۶/۵۵۰/۰۰۰ ۳) ۲/۱۱۰/۰۰۰ ۴) ۸/۱۲۰/۰۰۰

۱۵/۰۰۰/۰۰۰ × ۱۲ = ۱۸۰/۰۰۰/۰۰۰

دریافت

۱۸۰/۰۰۰/۰۰۰ − ۱۲۰/۰۰۰/۰۰۰ = ۶۰/۰۰۰/۰۰۰ پرداخت

۶۰/۰۰۰/۰۰۰ − ۱۸/۰۰۰/۰۰۰ = ۴۲/۰۰۰/۰۰۰ ← ۱۳۱

۳۰/۰۰۰/۰۰۰ × ٪۱۵ = ۴/۵۰۰/۰۰۰

۱۲/۰۰۰/۰۰۰ × ٪۲۰ = ۲/۴۰۰/۰۰۰

۶/۹۰۰/۰۰۰

Subject:
Year. Month. Date. ( ) ج ۵

۴) مالیات بر درآمد اجاره متعلق به آقای سماواتی چقدر است؟

۱) ۱۴۱۵۰۰۰ ۲) ۸۱۵۰۰۰ ۳) ۴۱۵۰۰۰ ۴) صفر ✓

سال ۹۴-۹۳

سوال ۲) آقای سلیمانی منزل مسکونی خود را ماهانه به مبلغ ۱۰۰۰۰۰۰ ریال اجاره داده است مالکین منزل مزبور به طور ساری به ۳ سفر تعلق دارد چنانچه اجاره بهای ساختمان سالانه پرداخت شود:

۱) مالیات بر درآمد اجاره هر یک از مالکین چقدر خواهد بود؟

۱) ۱۳۵۰۰۰ ۲) ۴۱۵۰۰۰ ✓ ۳) ۶۱۰۰۰ ۴) ۶۱۵۰۰۰

۱۰۰۰۰۰۰ × ۱۲ = ۱۲۰۱۰۰۰۰۰

۱۲۰۱۰۰۰۰۰ × ٪۷۵ = ۹۰۱۰۰۰۰۰

۹۰۱۰۰۰۰۰ ÷ ۳ = ۳۰۱۰۰۰۰۰ ماده ۱۳۱ → ۳۰۱۰۰۰۰۰ × ٪۱۵ = ۴۱۵۰۰۰۰

۲) اگر یکی از مالکین حقوق از محل حقوق بازنشستگی اقدام معاش کند سهم مالیات آنان چقدر است (معافیت مالیاتی حقوق سالیانه ۱۷۴۰۰۰۰)

۱۲۰۱۰۰۰۰ × ٪۱۵ = ۱۸۰۱۵۰۰ → ۱۳۱ → ۱۲۰۱۰۰۰۰۰ − ۱۷۴۰۰۰۰ = ۱۲۰۱۰۰۰۰۰

۱) ۱۲۰۱۰۰۰ ۲) ۱۲۶۰۰۰ ۳) ۱۰۸۹۰۰۰ ✓ ۴) ۱۸۹۰۰۰

سال ۹۴-۹۳

سوال ۳) چه شود

خانم معصومی کارمند بانک است. ایشان یک خودرو از تاریخ ۱/۱/۸۷ به اجاره واگذار نمود. ماهیانه مبلغ ۸۰۰۰۰۰۰ ریال اجاره دریافتی کرده و جهت سکونت خود یک دستگاه آپارتمان به ماهیانه مبلغ ۳۰۰۰۰۰۰ ریال اجاره می پردازد مالیات اجاره ماهیانه خانم معصومی چقدر است؟

۱) ۷۵۲۰۰۰ ۲) ۳۷۵۰۰۰ ۳) ۵۴۲۰۰۰ ۴) ۴۲۵۰۰۰ ✓

پرداختی سالانه ۳۶۰۰۰۰۰ = ۱۲ × ۳۰۰۰۰۰۰ دریافتی ۹۶۰۰۰۰۰ = ۱۲ × ۸۰۰۰۰۰۰

درآمد اجاره پس از معافیت ۶۰۱۰۰۰۰ = ۴۵۰۰۰۰ × ٪۷۵ = ۹۶۰۰۰۰۰ − ۳۶۰۰۰۰۰

سال دوم ۹۵-۹۴

سوال ۴) ۷۵۰۰۰۰ / ۱۲ = ۴۲۵۰۰۰

۹ آقای یزدنی منزل مسکونی خود را به مبلغ ۱۵۰۰۰۰۰ ریال ماهیانه به شرکتی اجاره داده است وجه منزلی به مبلغ ماهیانه ۱۳۰۰۰۰۰ ریال اجاره نموده است آقای یزدنی کارمند دولت است هر دو اجاره از ۸۰/۵/۱ به مدت ۲ سال منعقد شده است (معافیت ماده ۸۴ مبلغ ۲۱۰۰۰۰۰ در سال در نظر گرفته می شود)

۱) مالیات بر درآمد اجاره سال ۹۰ آقای یزدنی چند ریال است؟

۱) ۱۲۱۹۰۰۰ ✓ ۲) ۱۴۱۲۲۰۰ ۳) ۱۷۷۰۰۰۰ ۴) ۲۰۱۰۰۰۰

مالیات درآمد اجاره سالانه ۷۵۰۰۰۰۰

۴۵۰۰۰۰۰ × ٪۱۵ = ۶۷۵۰۰۰۰ → ۱۳۱ → ۴۵۰۰۰۰۰ − ۳۰۰۰۰۰۰ = ۱۵۰۰۰۰۰ × ٪۲۰ = ۳۰۰۰۰۰۰

از اداره کل ۱۱٬۶۹۵٬۰۰۰ ×۸ = ۲۰۰٬۰۰۰٬۰۰۰

۲۰۰٬۰۰۰٬۰۰۰ − ۹۰۴٬۰۰۰ = ۹۹٬۰۹۶٬۰۰۰

۱۳٬۰۰۰٬۰۰۰ ×۸ = ۱۰۴٬۰۰۰٬۰۰۰

۹۹٬۰۹۶٬۰۰۰ × ٪۷۵ = ۷۴٬۲۷۲٬۰۰۰ → ۱۳۱ → ۳۰٬۰۰۰٬۰۰۰ × ٪۱۵ = ۴٬۵۰۰٬۰۰۰

۴۲٬۰۰۰٬۰۰۰ × ٪۲۰ = ۸٬۴۰۰٬۰۰۰

۱۲۷٬۹۰۰٬۰۰۰

۵ ۲) مالیات اجاره، ماهیانه سال ۹۱ برای آقای یزدانی چند ریال است؟

۴) ۱٬۷۷۲٬۵۰۰ ۳) ۱٬۷۰۸٬۳۳۳ ✓ ۲) ۲٬۴۵۸٬۳۳۳ ۱) ۲٬۲۱۲٬۵۰۰

ماهانه: ۱۲۰٬۰۰۰٬۰۰۰ − ۱۳۰٬۰۰۰ = ۲۸٬۰۰۰

سالانه: ۱۲٬۰۰۰٬۰۰۰ × ۱۲ = ۱۴۴٬۰۰۰٬۰۰۰

۱۴۴٬۰۰۰٬۰۰۰ × ٪۷۵ = ۱۰۸٬۰۰۰٬۰۰۰ → ۱۳۱ → ۳۰٬۰۰۰٬۰۰۰ × ٪۱۵ = ۴٬۵۰۰٬۰۰۰

۱۴٬۰۰۰٬۰۰۰ × ٪۲۰ = ۷۰۱٬۰۰۰

۲۱٬۰۰۰٬۰۰۰ × ٪۴۵ = ۸۱٬۰۰۰

۲۰٬۵۰۰٬۰۰۰

۱۰ ۳) مالیات بر درآمد اجاره، سال ۹۲ آقای یزدانی چند ریال است؟

۴) ۵٬۹۰۱٬۰۰۰ ۳) ۵٬۷۰۱٬۰۰۰ ✓ ۲) ۸٬۱۰۱٬۰۰۰ ۱) ۸٬۱۸۵٬۰۰۰

فروش سال ۹۱ پرداخت شده تا حال ۱۲٬۰۰۰٬۰۰۰ × ۴ = ۴۸٬۰۰۰٬۰۰۰

فروش اردیبهشت ۹۲

۴۸٬۰۰۰٬۰۰۰ × ٪۷۵ = ۳۶٬۰۰۰٬۰۰۰ → ۱۳۱ → ۳۰٬۰۰۰٬۰۰۰ × ٪۱۵ = ۴٬۵۰۰٬۰۰۰

۶۱٬۰۰۰٬۰۰۰ × ٪۲۰ = ۱۲٬۲۰۰٬۰۰۰

۵۷٬۰۰۰٬۰۰۰

۱۵

۲۰

مثال (مالیات بر درآمد اجاره ساختمان)

آقای مومنی ساختمان خود را در سال ۹۵ با اجاره ماهانه ۳/۰۰۰/۰۰۰ ریال به شرکت یاسمن اجاره داده است براساس قرارداد شرکت یاسمن در این ساختمان اتاقی احداث نموده است هزینه احداث اتاق ۱۸/۰۰۰/۰۰۰ ریال و ارزش معاملاتی آن در پایان سال ۹۵، ۱۵/۰۰۰/۰۰۰ ریال تعیین شده است مطلوب است مالیات درآمد مستغلات

اجاره نقدی سالانه ۳۰/۰۰۰/۰۰۰ × ۱۲ = ۳۶/۰۰۰/۰۰۰

درآمد مشمول مالیات ۳۶/۰۰۰/۰۰۰ × ٪۷۵ = ۲۷/۰۰۰/۰۰۰

۱۵/۰۰۰/۰۰۰ × ٪۵۰ = ۷/۵۰۰/۰۰۰

۳۴/۵۰۰/۰۰۰

درآمد مشمول مالیات

۱۳۹۱ → ۳۰/۰۰۰/۰۰۰ × ٪۱۵ = ۴/۵۰۰/۰۰۰

۴/۵۰۰/۰۰۰ × ٪۲۰ = ۹۰۰/۰۰۰

۵/۴۰۰/۰۰۰

مالیات

مثال: آقای سلیمی ساختمان خود را ماهانه به مبلغ ۷/۰۰۰/۰۰۰ ریال به آقای گودرزی اجاره داده است تاریخ شروع اجاره ۷/۳۱/۸۱ است و یکسال است طبق مفاد قرارداد قرار شد آقای گودرزی لوله های آب گرم و سرد ساختمان را تعویض نماید که مبلغ ۳/۷۵۰/۰۰۰ در هنگام انجام پذیرفت مطلوب است محاسبه مالیات بر درآمد اجاره

۷/۰۰۰/۰۰۰ × ۵ = ۳۵/۰۰۰/۰۰۰

۳۵/۰۰۰/۰۰۰ × ٪۷۵ = ۲۶/۲۵۰/۰۰۰

۳/۷۵۰/۰۰۰

۲۶/۲۵۰/۰۰۰

۳۰/۰۰۰/۰۰۰ → ۱۳۹۱ مالیات ۲۰/۰۰۰/۰۰۰ × ٪۱۵ = ۴/۵۰۰/۰۰۰

مثال: آقای سلیمانی منزل مسکونی خود را ماهانه مبلغ ۱۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال اجاره نموده است. مالکیت منزل بطور مساوی بین ۳ نفر متعلق دارد میزان درآمد اجاره بهای ساختمان سالانه برداشت نموده مطلوب است مالیات بر درآمد اجاره

۱۰/۰۰۰/۰۰۰ × ۱۲ = ۱۲۰/۰۰۰/۰۰۰

۱۲۰/۰۰۰/۰۰۰ × ٪۷۵ = ۹۰/۰۰۰/۰۰۰

۹۰/۰۰۰/۰۰۰ ÷ ۳ = ۳۰/۰۰۰/۰۰۰ سهم هر کدام از مالکین

۱۳۹۱ → ۳۰/۰۰۰/۰۰۰ × ٪۱۵ = ۴/۵۰۰/۰۰۰

مثال: آقای رضائیان ملک خود را با اتاقی به اجاره واگذار کرده است. اجاره ماهانه ملک ۱/۲۰۰/۰۰۰ ریال و اجاره ماهانه اتاق ۵۰/۰۰۰ ریال می باشد مطلوب است محاسبه مالیات بر درآمد اجاره آقای رضائیان

۱/۲۰۰/۰۰۰ + ۵۰/۰۰۰ = ۱/۷۰۰/۰۰۰ ماهانه ساختمان

۱/۷۰۰/۰۰۰ × ۱۲ = ۲۰/۴۰۰/۰۰۰ ماهانه اتاق

۲۰/۴۰۰/۰۰۰ × ٪۷۵ = ۱۵/۳۰۰/۰۰۰ → ۱۳۹۱ × ٪۱۵ = ۲/۲۹۵/۰۰۰