Top of Form

Bottom of Form

**مالیات اجاره**Bottom of Form

**مالیات اجاره چیست .** مالیات بر اجاره ملک به مالیاتی گفته می شود که بر درآمد موجر از ملک وضع می شود. موجر یا همان اجاره دهنده، ممکن است مالکِ ملک باشد یا موجر می تواند مستاجری باشد که قصد دارد ملک مورد اجاره را مجدد، اجاره دهد مالیات بر درآمد اجاره املاک، یکی از انواع مالیات مستقیم و از زیر مجموعه مالیات بر درآمد املاک و مستغلات می باشد.نحوه محاسبه و نحوه پرداخت مالیات اجاره املاک وابسته به ماهیت موجر و مستاجر می باشد. محاسبه این نوع مالیات بستگی به این دارد که «**موجر»** شخص حقیقی است یا شخص حقوقی، اما نحوه پرداخت آن بر اساس ماهیت مستاجر که شخص حقیقی باشد یا شخص حقوقی تعیین می شود . **نحوه محاسبه مالیات اجاره املاک**

.محاسبه درآمد مشمول مالیات 1

.کسر معافیت های مالیاتی از درآمد مشمول مالیات 2

.اعمال نرخ مالیات بر درآمد (ضریب) برای محاسبه نهایی مبلغ مالیات 3

بر اساس [ماده ۵۳ قانون مالیاتهای مستقیم](https://bidbarg.net/regulation/tax/53/)،‌ برای محاسبه درآمد مشمول مالیات اجاره املاک، ۲۵ درصد بابت هزینه‌ها و استهلاک و تعهدات مالک نسبت به ملک مورد اجاره، از کل مبلغ اجاره کسر می کنیم تا درآمد مشمول مالیات بدست می آید. سپس، برای محاسبه مالیات اجاره، لازم است مبلغ معافیت های مالیاتی از درآمد مشمول مالیات کسر گردد. معافیت های مالیاتی درآمد اجاره برای مالک حقیقی و حقوقی متفاوت است.

**محاسبه مالیات اجاره برای موجر حقیقی**

در صورتی که موجر شخص حقیقی باشد، مالیات بر درآمد اجاره پس از کسر ۲۵% به نرخ مقرر در [ماده ۱۳۱ قانون مالیاتهای مستقیم](https://bidbarg.net/regulation/tax/131/)، و براساس تصویب‌نامه هیات وزیران به شماره ۷۷۸۹۹/ت ۵۹۷۲۷ ه مورخ ۱۴۰۱/۰۵/۰۹ محاسبه می‌شود. به این ترتیب نرخ محاسبه مالیات بر درآمد اجاره برای مالکین حقیقی بر اساس جدول زیر تعیین می‌شود:

**جدول مالیات اجاره املاک برای موجر حقیقی در سال ۱۴۰۳**

| **درآمد اجاره مشمول مالیات سالانه (ریال)** | **نرخ مالیات** |
| --- | --- |
| تا ۱۴۴ میلیون تومان | در صورتی که موجر درآمد دیگری نداشته باشد معاف است. |
| تا ۲۰۰ میلیون تومان | ٪۱۵ |
| ۲۰۰ تا ۴۰۰ میلیون تومان | ٪۲۰ |
| بالای ۴۰۰ میلیون تومان | ٪۲۵ |

همچنین بر اساس [ماده ۵۷ قانون مالیات‌ های مستقیم](https://bidbarg.net/regulation/tax/57/)، اگر شخص حقیقی به جز درآمد اجاره، هیچ‌ گونه درآمدی نداشته باشد، درآمد او از املاک تا حد معافیت مالیاتی موضوع [ماده ۸۴ قانون مالیات های مستقیم](https://bidbarg.net/regulation/tax/84/) از مالیات معاف خواهد بود. اما درآمد مازاد براساس مقررات مربوطه مشمول مالیات می‌ شود. در سال ۱۴۰۳ مبلغ معافیت موضوع ماده 84 قانون مالیات‌ های مستقیم برابر با ۱۴۴ میلیون تومان در سال می باشد.

**محاسبه مالیات اجاره برای موجر حقوقی**

در این حالت مالیات اجاره اشخاص حقوقی پس از کسر معافیت های مالیات اجاره، با اعمال ضریب ثابت ۲۵ درصد (موضوع [ماده ۱۰۵ قانون مالیات های مستقیم](https://bidbarg.net/regulation/tax/105/)) محاسبه خواهد شد. در واقع [ماده 131 قانون مالیات های مستقیم](https://bidbarg.net/regulation/tax/131/)، مالیات بر اجاره اشخاص حقوقی را شامل نمی‌شود.

**معافیت مالیات اجاره**

محل سکونت پدر یا مادر یا همسر یا فرزند یا اجداد و یا سایر افراد تحت تکفل مالک

املاکی که به صورت مجانی در اختیار سازمان ها و دستگاه های دولتی و شهرداری ها قرار می‌گیرند

درآمد حاصل از اجاره املاک برای مالکان مجتمع‌های مسکونی دارای بیش از ۳ واحد استیجاری که با رعایت الگوی مصرف مسکن (بنا به اعلام وزارت مسکن و شهرسازی) ساخته شده است

درآمد اجاره املاک مسکونی، با زیربنای مفید کمتر از ۱۵۰ مترمربع در تهران و ۲۰۰ مترمربع در سایر نقاط

درآمد ناشی از اجاره برای سرپرست خانوار تا سقف میزان معافیت مالیات بر درآمد حقوق موضوع ماده ۸۴ قانون مالیات های مستقیم

درآمد ناشی از اجاره برای موجرینی که همزمان در واحد مسکونی دیگری مستاجر هستند تا سقف اجاره ای که می پردازند ([ماده ۵۵ قانون مالیات های مستقیم](https://bidbarg.net/regulation/tax/55/) نیز به همین موضوع اشاره دارد )

اجاره واحد مسکونی به خانوار دارای سه فرزند و بیشتر، خانوار تحت پوشش کمیته امداد امام خمینی (ره) و سازمان بهزیستی کشور و یا سه دهک پایین درآمدی بر اساس تاییدیه وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی

همچنین بر اساس [ماده ۵۷ قانون مالیات‌ های مستقیم](https://bidbarg.net/regulation/tax/57/)، اگر شخص حقیقی به جز درآمد اجاره، هیچ‌ گونه درآمدی نداشته باشد، درآمد او از املاک تا حد معافیت مالیاتی موضوع ماده ۸۴ این قانون از مالیات معاف خواهد بود

**مالیات اجاره بر عهده کیست**

اگر مستاجر شخص حقیقی باشد، هر ماه کل مبلغ اجاره را به موجر پرداخت می کند. موجر نیز پس از ارسال اظهارنامه اجاره املاک سالانه در تیر سال بعد، نسبت به پرداخت مبلغ مالیات اجاره اقدام می کند . در صورتی که مستاجر شخص حقوقی باشد، بر اساس تبصره ۹ [ماده ۵۳ قانون مالیات های مستقیم](https://bidbarg.net/regulation/tax/53/)، می بایست مالیات اجاره را از اجاره ای که پرداخت می‌کند کسر، و تا پایان ماه بعد به اداره امور مالیاتی محل وقوع ملک پرداخت و رسید آن را به موجر تسلیم نمایند. به همین دلیل است که به آن مالیات تکلیفی اجاره اشخاص حقوقی گفته می شود. یعنی در اینجا مالیات دهنده موجر است، اما پرداخت مالیات تکلیف مستاجر می باشد

**مهلت پرداخت مالیات اجاره املاک .** همانطور که در بخش قبل مطرح شد، در صورتی که مستاجر شخص حقیقی باشد، در مهلت ارسال اظهارنامه اجاره املاک باید نسبت به تکمیل فرم اظهارنامه مالیات بر درآمد اجاره املاک و پرداخت مبلغ مالیات اجاره اقدام کند.. معمولا مهلت ارسال این اظهارنامه در تیر ماه هر سال می باشد

همچنین در صورتی که مستاجر شخص حقوقی باشد مکلف است مبلغ مالیات اجاره هر ماه را حداکثر تا پایان ماه بعد به اداره مالیات پرداخت کند.

**جریمه عدم پرداخت مالیات اجاره .** موجر حقیقی در هر صورت می بایست نسبت به تکمیل و ارسال اظهارنامه مالیاتی اجاره املاک در موعد مقرر اقدام کند. بر اساس [ماده ۱۹۲ قانون مالیات های مستقیم](https://bidbarg.net/regulation/tax/192/) چنانچه نسبت به تسلیم اظهارنامه در موعد مقرر اقدام نکند، مشمول جریمه غیرقابل بخشودگی معادل ۱۰ درصد مالیات متعلق می‌باشد

بر اساس [ماده 199 قانون مالیات های مستقیم](https://bidbarg.net/regulation/tax/199/)، عدم پرداخت مالیات تکلیفی اجاره اشخاص حقوقی، مشمول جریمه‌ای معادل ۱۰ ‌درصد مالیات پرداخت نشده در موعد مقرر، و ۲.۵ درصد مالیات به ازای هر ماه نسبت به مدت تاخیر از سررسید پرداخت، خواهد بود