

## مالیات خانه‌های خالی شش برابر مالیات اجاره است نه شش برابر اجاره

تهران (پانا) - در حالی که پیش از این تصور می‌شد مالیات خانه‌های خالی بر اساس نرخ روز بازار محاسبه می‌شود و البته سازمان امور مالیاتی توضیحاتی شفافیت در این خصوص ارائه نکرده، معاون وزیر راه و شهرسازی می‌گوید که ضرایب بر اساس دفترچه سالیانه سازمان امور مالیاتی محاسبه می‌شود. در واقع مالیات واحدهای خالی شش برابر مالیات اجاره خواهد بود، نه شش برابر اجاره.

به گزارش ایسنا، مالیات خانه‌های خالی که روز چهارشنبه توسط مجلس شورای اسلامی به تصویب رسید، برای سال اول شش برابر ZWNJ؛ مالیات متعلقه که رقم‌های بین ۱۵ تا ۳۵ درصد درآمد اجاره را در بر می‌گیرد شامل می‌شود. یعنی جریمه واحدهای خالی از سکنه شش برابر مالیاتی را شامل می‌شود که سالیانه به درآمد صاحبخانه‌ها اختصاص می‌یابد. پیش از این تصور می‌شد که مالیات شش برابر درآمد اجاره است. از طرف دیگر خانه‌های کمتر از ۱۵۰ متر در تهران و کمتر از ۲۰۰ متر در دیگر شهرها که تا پیش از این معاف از مالیات اجاره بود از این پس مشمول مالیات خانه ZWNJ؛های خالی می‌شود.

۲۵ درصد درآمد اجاره معاف از مالیات

طبق ماده ۵۳ قانون مالیات‌های مستقیم، درآمد مشمول مالیات املاکی که به اجاره واگذار می‌شود؛ گردد عبارت است از کل مال ZWNJ؛ اجاره، اعم از نقدی و غیر نقدی، پس از کسر ۲۵ درصد بابت هزینه ZWNJ؛ها و استهلاکات و تعهدات مالک نسبت به مورد اجاره.

به طور مثال خانه ZWNJ؛ای با نرخ ۵۰ میلیون تومان پول پیش و ۲ میلیون تومان اجاره ماهیانه، اجاره داده می‌شود. ابتدا باید اجاره سالیانه را حساب کنید. یعنی ۲ میلیون تومان را در ۱۲ ماه سال ضرب کنید که معادل ۲۴ میلیون تومان می‌شود. سپس ۱۸ درصد مبلغ رهن را به اجاره سالیانه اضافه کنید.

مالیات یک خانه با ودیعه ۵۰ میلیونی و اجاره ۲ میلیونی چقدر است؟

با توجه به ودیعه ۵۰ میلیون تومانی، ۱۸ درصد آن ۹ میلیون تومان خواهد شد. یعنی درآمد سالیانه شما مجموع دو عدد ۲۴ میلیون به علاوه ۹ میلیون تومان است که می‌شود ۳۳ میلیون تومان. ۲۵ درصد از این درآمد که به نگهداری ساختمان مربوط می‌شود معاف از مالیات است. بنابراین عدد ۳۳ میلیون تومان را در ۰.۷۵ ضرب می‌کنیم تا درآمد مشمول مالیات محاسبه شود. اگر عدد ۳۳ میلیون را در ۷۵ صدم ضرب کنیم رقم ۲۴ میلیون و ۷۵۰ هزار تومان به دست می‌آید.

بر اساس ماده ۵۳ قانون مالیات‌های مستقیم تا ۳ میلیون تومان درآمد اجاره مشمول ۱۵ درصد، بین ۳ تا ۱۰ میلیون مشمول ۲۰ درصد، بین ۱۰ تا ۲۵ میلیون شامل ۲۵ درصد، بین ۲۵ تا ۱۰۰ میلیون تومان مشمول ۳۰ درصد و بالاتر از ۱۰۰ میلیون تومان شامل ۳۵ درصد مالیات خواهد شد.

بنابراین از رقم به دست آمده مثال فوق یعنی ۲۴ میلیون و ۷۵۰ هزار تومان، تا ۳ میلیون شامل ۱۵ درصد مالیات، بین ۳ تا ۱۰ میلیون شامل ۲۰ درصد و بین ۱۰ تا ۲۵ میلیون شامل ۲۵ درصد مالیات می‌شود. یعنی مالک باید ۴۵۰ هزار تومان به اضافه یک میلیون و ۴۰۰ هزار تومان، به اضافه سه میلیون و ۷۵۰ هزار تومان مالیات بپردازد که رقم کل مالیات بر اجاره سالیانه آن ۵ میلیون و ۶۰۰ هزار تومان می‌شود.

حال اگر واحد مذکور خالی بماند در سال اول مشمول شش برابر رقم مذکور یعنی ۳۳ میلیون و ۶۰۰ هزار تومان جریمه می‌شود. مالک باید سال دوم ۶۷ میلیون و ۲۰۰ هزار تومان جریمه پرداخت کند. این مبلغ در سال سوم به ۱۰۰ میلیون و ۸۰۰ هزار تومان می‌رسد.

محمود محمودزاده - معاون وزیر راه و شهرسازی - درباره جزئیات مالیات بر خانه‌های خالی به ایسنا گفت: آنچه به عنوان اصلاحیه ماده ۵۳ قانون مالیات‌های مستقیم به تصویب رسیده ضرایب ۶ برابر ۱۲ برابر و ۱۸ برابر نسبت به مالیات بر اجاره است که هر ساله در دفترچه‌های سازمان امور مالیاتی مشخص می‌شود. این رقم‌ها صرفاً بر اساس نرخ روز بازار نیست بلکه قرارداد موجر و مستاجر ملاک مالیات خواهد بود.

از طرف دیگر بر اساس تبصره ۱۱ ماده ۵۳ قانون مالیات‌های مستقیم، واحدهای کمتر از ۱۵۰ متر در تهران و کمتر از ۲۰۰ متر در دیگر شهرها از پرداخت مالیات بر اجاره معاف بودند که طبق قانون جدید، معافیت‌های قبلی برداشته شده و تمام واحدهای خالی از سکنه در شهرهای بالای ۱۰۰ هزار نفر مشمول مالیات متعلقه بر درآمد اجاره می‌شوند.

اقامتگاه دوم معاف از مالیات است

قانون جدید استثنائاتی را برای مالیات خانه‌های خالی در نظر گرفته است. به طور مثال هر سرپرست خانوار می‌تواند علاوه بر خانه‌ای که اقامت اصلی اوست یک مسکن در شهر دیگر در ملکیت خود داشته باشد که حتی اگر خالی باشد از آنجا که اقامت فرعی خانواده محسوب می‌شود معاف از مالیات بر خانه‌های خالی خواهد بود. خانه‌های خالی در شهرهای زیر ۱۰۰ هزار نفر جمعیت و روستاها نیز از تور مالیاتی مذکور خارج است.