

فهرست مطالب

۱۸	.....	دیباچه نویسنده
۲۱	.....	فصل نخست: دسته‌بندی انواع مالیات‌ها
۲۲	.....	گفتار نخست: تقسیم‌بندی مالیات‌ها بر اساس پایه‌های مالیاتی
۲۲	.....	بند نخست: پایه مالیات بر دارایی
۲۳	.....	بند دوم: پایه مالیات بر درآمد
۲۴	.....	بند سوم: پایه مالیات بر مصرف
۲۴	.....	گفتار دوم: تقسیم‌بندی مالیات‌ها بر اساس نحوه وصول
۲۴	.....	بند نخست: مالیات‌های مستقیم
۲۵	.....	بند دوم: مالیات‌های غیرمستقیم
۲۷	.....	فصل دوم: مالیات بر درآمد اجاره املاک
۲۸	.....	گفتار نخست: مقدمات و پیش‌نیازهای حقوقی
۲۸	.....	بند نخست: انواع حقوق عینی
۳۰	.....	بند دوم: تفاوت‌های مالکیت منافع و حق انتفاع
۳۰	.....	گفتار دوم: مبحث اجاره در قانون مدنی
۳۱	.....	بند نخست: اوصاف عقد اجاره
۳۲	.....	گفتار سوم: جایگاه اجاره در استانداردهای حسابداری ایران
۳۲	.....	بند نخست: آغاز اجاره
۳۲	.....	بند دوم: دوره اجاره

- گفتار چهارم: اشخاص مشمول مالیات بر درآمد اجاره املاک ۳۳
- بند نخست: آشنایی با مفهوم شخص و تشریح انواع اشخاص ۳۴
- بند دوم: تعریف درآمد مشمول مالیات ۳۵
- بند سوم: حوزه مکانی مشمول فصل مالیات بر درآمد املاک در قانون مالیات‌های مستقیم ۳۶
- بند چهارم: تعریف نرخ مالیاتی ۳۶
- بند پنجم: نرخ مالیات بر درآمد اجاره املاک ۳۷
- گفتار پنجم: درآمد مشمول مالیات اجاره املاک ۳۹
- بند نخست: تعریف مال الاجاره ۳۹
- بند دوم: سند رسمی و سند عادی از منظر قانون مدنی (ماده ۱۲۸۷ ق.م) ۴۱
- گفتار ششم: نحوه تعیین اجاره بها و تعیین درآمد مشمول مالیات املاک اجاری ۴۲
- گفتار هفتم: جدول املاک مشابه (دفترچه ارزش اجاری) ۴۵
- فصل سوم: نحوه محاسبه مالیات بر درآمد اجاره املاک ۵۳
- گفتار نخست: انواع درآمد ناشی از اجاره املاک و نحوه محاسبه مالیات متعلقه ۵۴
- بند نخست: مالیات بر اجاره دست اول املاک ۵۴
- بند دوم: درآمد ناشی از اجاره دست اول املاک مورد وقف و حبس ۵۷
- بند سوم: درآمد حاصل از اجاره دست دوم املاک اجاری ۵۸
- بند چهارم: مالیات بر درآمد املاک متعلق به اشخاص خارجی ۶۰
- گفتار دوم: نحوه محاسبه مالیات بر درآمد اجاره املاک در حالت‌های خاص ۶۰
- بند نخست: مالیات بر درآمد اجاره املاک با اثاثیه یا ماشین‌آلات ۶۰
- بند دوم: مالیات بر درآمد اجاره مستحقات احداث شده توسط مستأجر به نفع موجر ۶۲
- بند سوم: مالیات بر درآمد اجاره در خصوص هزینه‌های مربوط به مالک که توسط مستأجر انجام شده است ۶۳
- بند چهارم: مالیات بر درآمد اجاره اعیان احداث شده در عرصه استیجاری ۶۷
- بند پنجم: کسر مالیات بر درآمد اجاره در خصوص موجری که خود نیز مستأجر است ۶۹
- فصل چهارم: معافیت، بخشودگی و کسورات مالیات بر درآمد املاک ۷۱
- گفتار نخست: مقدمه و تعاریف ۷۲

- گفتار دوم: معافیت، بخشودگی و کسورات اختصاصی مالیات بر درآمد املاک ۷۳
- بند نخست: عدم شمول زمان تخلیه پس از فروش ملک ۷۳
- بند دوم: معافیت رعایت الگوی مصرف مسکن ۷۵
- بند سوم: معافیت میزان زیربنای مفید ۷۵
- بند چهارم: معافیت جهت افرادی که صرفاً درآمد اجاره محل دارند (معافیت ماده ۵۷ ق.م.م.) ... ۸۰
- بند پنجم: عدم شمول مالیات سکونت برخی بستگان و افراد تحت تکفل مالک ۸۴
- بند ششم: در اختیار قراردادن املاک به اشخاص موضوع ماده ۲ ق.م.م. به صورت رایگان ۸۶
- بند هفتم: املاکی که در فهرست آثار ملی هستند و از طرف اشخاص در اختیار سازمان میراث فرهنگی کشور قرار می‌گیرند ۸۶
- گفتار سوم: معافیت، بخشودگی و کسورات غیر اختصاصی مالیات بر درآمد املاک اجاری ۸۶
- بند نخست: کمک‌های مالی پرداختی (ماده ۱۷۲ ق.م.م.) ۸۶
- بند دوم: هزینه‌های درمانی، مراقبت، توان بخشی و حق بیمه (ماده ۱۳۷ ق.م.م.) ۸۷
- بند سوم: خسارات وارده بر اثر حوادث و سوانح (ماده ۱۶۵ ق.م.م.) ۸۷
- بند چهارم: تخفیف در نرخ مالیاتی بابت افزایش درآمد ابرازی (تبصره ماده ۱۳۱ ق.م.م.) ۸۷
- بند پنجم: تسهیلات اعتباری مسکن از بانک‌ها (موضوع بند الف ماده ۱۳۹ قانون برنامه سوم توسعه اقتصادی) ۸۹
- فصل پنجم: مالیات تکلیفی املاک اجاری ۹۱**
- گفتار نخست: مقدمه و شناخت مفهوم مالیات تکلیفی ۹۲
- گفتار دوم: مبنای محاسبه، مهلت پرداخت و نحوه پرداخت مالیات تکلیفی تبصره ۹ ماده ۵۳ ق.م.م. ۹۳
- بند نخست: مبنای محاسبه و مهلت پرداخت ۹۳
- بند دوم: نحوه پرداخت مالیات تکلیفی اجاره ۹۵
- گفتار سوم: موارد غیر مشمول از کسر مالیات تکلیفی تبصره ۹ ماده ۵۳ ق.م.م. ۹۶
- بند نخست: موجر جزء اشخاص موضوع ماده ۲ ق.م.م. باشد ۹۶
- بند دوم: قرارداد اجاره صرفاً شامل رهن (قرض الحسنه) باشد ۹۶
- بند سوم: ملک به صورت رایگان به اجاره واگذار گردد ۹۶
- گفتار چهارم: انواع قرارداد اجاره از حیث روش پرداخت مال الاجاره ۹۸

- بند سوم: بررسی ارزش عرصه در بهای تمام شده ساختمان ۱۵۸
- بند چهارم: مبحث مشارکت در ساخت و فروش ۱۵۹
- بند پنجم: اسناد مشاعی ۱۵۹
- بند ششم: نقل و انتقال قطعی ساختمان‌های در حال ساخت و ناتمام ۱۶۰
- بند هفتم: ساخت اماکن تجاری ۱۶۰
- بند هشتم: موارد معافیت و عدم شمول ماده ۷۷ ق.م.م ۱۶۲
- فصل نهم: مالیات بر واحدهای مسکونی خالی** ۱۶۵
- گفتار نخست: تاریخچه مالیات بر واحدهای مسکونی خالی ۱۶۶
- بند نخست: «قانون تعدیل و تثبیت اجاره‌بها» در سال ۱۳۵۲ ۱۶۶
- بند دوم: «مالیات مستغلات مسکونی خالی» فصل دوم از باب دوم قانون مالیات‌های مستقیم مصوب ۱۳۶۶ ۱۶۶
- بند سوم: احیای مجدد و بازگشت به مالیات خانه‌های خالی به موجب ماده ۵۴ مکرر ق.م.م مصوب ۱۳۹۴/۴/۳۱ ۱۶۸
- بند چهارم: بند «ث» تبصره ۶ قانون بودجه سال ۱۳۹۹ ۱۶۹
- بند پنجم: اصلاح ماده ۵۴ مکرر ق.م.م مصوب ۱۳۹۴/۴/۳۱ موضوع ماده واحده مصوب ۱۳۹۹/۰۹/۰۵ مجلس شورای اسلامی ۱۷۰
- گفتار دوم: ماده واحده اصلاح ماده ۵۴ مکرر ق.م.م ۱۷۱
- بند نخست: معیارهای شناسایی خانه خالی ۱۷۱
- بند دوم: روش محاسبه مالیات خانه‌های خالی ۱۷۲
- بند سوم: خانه‌های مشمول قانون مالیات بر خانه‌های خالی ۱۷۳
- بند چهارم: تکالیف مؤدیان در اجرای قانون مالیات خانه‌های خالی ۱۷۴
- بند پنجم: موارد عدم شمول این قانون ۱۷۶
- بند ششم: تعاریف اقامتگاه فرعی ۱۷۷
- بند هفتم: جرایم و محرومیت‌های قانونی عدم انجام تکالیف قانونی ۱۷۷
- بند هشتم: انواع سامانه‌های پیش‌بینی شده در این قانون ۱۷۸
- بند نهم: نحوه دادرسی مالیات خانه‌های خالی ۱۸۰

- بند سوم: حقوق ناشی از موقعیت تجاری محل ۱۴۱.....
- گفتار دوم: نحوه رسیدگی و تعیین مالیات حق واگذاری محل ۱۴۲.....
- بند نخست: انتقال ملک بدون حق واگذاری محل ۱۴۳.....
- بند دوم: انتقال صرف حق واگذاری محل ۱۴۴.....
- بند سوم: انتقال ملک با حق واگذاری محل ۱۴۴.....
- گفتار سوم: حالات خاص در رسیدگی و تعیین مالیات حق واگذاری محل ۱۴۶.....
- بند نخست: نقل و انتقال املاک با عنوان دستداری یا عناوین مشابه (حقوق عرفی محلی) ۱۴۶.....
- بند دوم: معاوضه ۱۴۷.....
- بند سوم: عایدی حاصل از فروش ملک و حق واگذاری محل ۱۴۷.....
- گفتار چهارم: موارد غیر مشمول از پرداخت مالیات حق واگذاری محل ۱۴۸.....
- بند نخست: عدم دریافت وجه بابت حق واگذاری محل ۱۴۸.....
- بند دوم: عدم تعلق حق واگذاری محل به اماکن مسکونی که با مجوز قانونی به کسب و پیشه و حرف خاص اشتغال دارند ۱۴۹.....
- بند سوم: مازاد ارزش نسبت به قیمت روز عرصه و اعیان ۱۴۹.....
- بند چهارم: به رسمیت شناخته شدن حق واگذاری محل از سوی مراجع ذیصلاح قانونی ۱۴۹.....
- بند پنجم: وجود خارجی حق واگذاری محل در زمان انتقال ۱۴۹.....
- بند ششم: عدم انتقالی قبلی حق واگذاری محل ۱۵۰.....
- بند هفتم: املاک دارای کاربری‌هایی غیر از کاربری تجاری ۱۵۰.....
- گفتار پنجم: مالیات واگذاری سایر حقوق غیر مصرح در فصل مالیات بردرآمد املاک ۱۵۰.....
- فصل هشتم: مالیات بردرآمد ساخت و فروش املاک ۱۵۳.....
- گفتار نخست: کلیات مالیات بردرآمد ساخت و فروش ۱۵۴.....
- گفتار دوم: مهم‌ترین تغییرات مالیات بردرآمد ساخت و فروش املاک در اصلاحیه ۱۳۹۴/۴/۳۱ قانون مالیات‌های مستقیم نسبت به قوانین قبل ۱۵۵.....
- گفتار سوم: نکات حایز اهمیت آیین‌نامه اجرایی تبصره ۵ ماده ۷۷ ق.م.م ۱۵۷.....
- بند نخست: مالیات علی الحساب ۱۵۷.....
- بند دوم: موارد پذیرش یا عدم پذیرش زیان حاصل از فعالیت ساخت و فروش ۱۵۸.....

۹۸.....	بند نخست: پرداخت اجاره بها به صورت کاملاً نقدی
۹۸.....	بند دوم: رهن (قرض الحسنه) و اجاره توأمان
۹۸.....	بند سوم: صرفاً رهن (قرض الحسنه)
۹۸.....	بند چهارم: قرارداد اجاره بدون پرداخت مال الاجاره (زایگان)
۱۰۱.....	گفتار پنجم: جریمه عدم پرداخت مالیات تکلیفی اجاره
۱۰۳.....	فصل ششم: مالیات بر نقل و انتقال قطعی املاک
۱۰۴.....	گفتار نخست: مالیات بر نقل و انتقال قطعی املاک و حق واگذاری محل
۱۰۴.....	بند نخست: تعریف مالیات بر نقل و انتقال قطعی املاک و حق واگذاری محل
۱۰۵.....	بند دوم: مأخذ و نرخ مالیات بر نقل و انتقال قطعی املاک و حق واگذاری محل
۱۰۸.....	بند سوم: تعیین ارزش معاملاتی املاک
۱۱۰.....	بند چهارم: ملاک های تعیین ارزش معاملاتی املاک توسط کمیسیون تقویم املاک
۱۱۰.....	بند پنجم: کمیسیون تقویم املاک
۱۱۵.....	بند ششم: نقل و انتقال املاک در حالت های خاص (غیر از بیع)
۱۲۰.....	بند هفتم: موارد و حالت های خاص نقل و انتقال قطعی املاک
۱۲۴.....	بند هشتم: معافیت های مالیاتی نقل و انتقال قطعی املاک
۱۲۹.....	گفتار دوم: مفاد حساب موضوع ماده ۱۸۷ ق.م.م
۱۲۹.....	بند نخست: تشریح و تبیین ماده ۱۸۷ ق.م.م
۱۳۱.....	بند دوم: اداره امور مالیاتی صلاحیت دار جهت صدور گواهی موضوع ماده ۱۸۷ ق.م.م
۱۳۱.....	بند سوم: ویژگی بدهی های قابل وصول هنگام صدور گواهی موضوع ماده ۱۸۷ ق.م.م
۱۳۲.....	بند چهارم: مالیات های قابل وصول قبل از صدور گواهی موضوع ماده ۱۸۷ ق.م.م
۱۳۴.....	بند پنجم: موارد عدم نیاز به اخذ گواهی موضوع ماده ۱۸۷ ق.م.م
۱۳۵.....	بند ششم: نحوه حل اختلاف
۱۳۷.....	فصل هفتم: مالیات حق واگذاری محل و سایر حقوق غیر مصرح در فصل مالیات بر درآمد املاک
۱۳۸.....	گفتار نخست: تاریخچه مالیات بر حق واگذاری محل
۱۳۸.....	بند نخست: حق کسب یا پیشه
۱۴۰.....	بند دوم: حق تصرف محل

بند دهم: نکات مهم.....	۱۸۰
فصل دهم: مالیات بر دارایی‌های مرتبط با املاک (مالیات بر واحدهای مسکونی گران قیمت و مالیات بر زمین‌های بایر).....	۱۸۳
گفتار نخست: مالیات بر واحدهای مسکونی گران قیمت.....	۱۸۴
بند نخست: مالیات بر واحدهای مسکونی گران قیمت در احکام بودجه سال ۱۳۹۹ (مطابق بند (ت) احکام بودجه سال ۱۳۹۹).....	۱۸۵
بند دوم: مالیات بر واحدهای مسکونی و باغ و یلاهای گران قیمت در احکام بودجه سال ۱۴۰۰ (مطابق بند (خ) احکام بودجه سال ۱۴۰۰).....	۱۸۶
بند سوم: مالیات بر واحدهای مسکونی و باغ و یلاهای گران قیمت در احکام بودجه سال ۱۴۰۱ (بند (ق) تبصره ۶ قانون بودجه سال ۱۴۰۱).....	۱۹۱
گفتار دوم: مالیات بر زمین‌های بایر.....	۱۹۵
بند نخست: تاریخچه مالیات بر زمین‌های بایر.....	۱۹۵
بند دوم: احیای مجدد مالیات بر اراضی بایر.....	۱۹۵
بند سوم: نحوه محاسبه و الزامات قانونی مالیات بر زمین‌های بایر.....	۱۹۶
بند چهارم: معافیت‌های مالیات بر زمین‌های بایر.....	۱۹۶
فصل یازدهم: مالیات بر درآمد املاک اشخاص حقوقی.....	۱۹۹
گفتار نخست: ارائه یک اظهارنامه مالیاتی جهت تمامی درآمدها و هزینه‌ها.....	۲۰۰
گفتار دوم: تکالیف اشخاص حقوقی در خصوص حق واگذاری محل.....	۲۰۰
گفتار سوم: مالیات بر درآمد املاک اشخاص موضوع ماده (۲) قانون مالیات‌های مستقیم.....	۲۰۰
گفتار چهارم: نحوه تعیین درآمد مشمول مالیات املاک شرکت‌ها و سایر اشخاص حقوقی.....	۲۰۱
بند نخست: اشخاص حقوقی که درآمد عملیاتی آنها، درآمد اجاره املاک و مستغلات می‌باشد.....	۲۰۲
بند دوم: اشخاص حقوقی که دارای درآمد توأمان اجاره و سایر فعالیت‌های انتفاعی می‌باشند.....	۲۰۲
گفتار پنجم: مالیات بر ساخت و فروش املاک توسط اشخاص حقوقی.....	۲۰۴
فصل دوازدهم: اظهارنامه‌های مالیاتی مرتبط با املاک.....	۲۰۷
گفتار نخست: تعریف اظهارنامه مالیاتی.....	۲۰۸
گفتار دوم: سال مالیاتی موضوع ماده ۱۵۵ ق.م.م.....	۲۰۹

۲۰۹.....	گفتار سوم: روش ارسال اظهارنامه مالیاتی
۲۱۰.....	گفتار چهارم: انواع اظهارنامه های مالیاتی
۲۱۰.....	بند نخست: انواع اظهارنامه های مالیاتی
۲۱۱.....	بند دوم: انواع اظهارنامه های مالیاتی مرتبط با املاک
۲۱۷.....	فصل سیزدهم: مالیات بر املاک در پیوند با سایر فصول و قوانین و مقررات مالیاتی
۲۱۸.....	گفتار نخست: مالیات بر درآمد املاک در مناطق آزاد و مناطق ویژه اقتصادی
۲۱۸.....	گفتار دوم: وظایف و تکالیف مودیان فصل مالیات بر درآمد املاک در خصوص ارسال فهرست معاملات فصلی
۲۱۹.....	گفتار سوم: مالیات بر درآمد اتفاقی و مالیات بر ارث در حوزه املاک و مستغلات
۲۱۹.....	بند نخست: مالیات بر درآمد اتفاقی در حوزه املاک و مستغلات
۲۲۳.....	بند دوم: مالیات بر ارث در حوزه املاک و مستغلات
۲۲۴.....	گفتار چهارم: مبحث املاک در قانون مالیات بر ارزش افزوده
۲۲۷.....	فصل چهاردهم: مرور زمان مالیاتی در خصوص مالیات بر املاک
۲۲۸.....	گفتار نخست: مبحث مرور زمان به صورت عام در قانون مالیات های مستقیم
۲۲۸.....	بند نخست: مبحث مرور زمان مالیاتی به صورت عام
۲۲۸.....	بند دوم: استثنایی بر قاعده کلی مرور زمان مالیاتی
۲۳۰.....	گفتار دوم: مبحث مرور زمان به صورت خاص در خصوص مالیات بر درآمد املاک
۲۳۰.....	بند نخست: مرور زمان مالیات بر درآمد اجاره املاک
۲۳۰.....	بند دوم: مرور زمان مالیات حق واگذاری محل و نقل و انتقال قطعی املاک
۲۳۰.....	گفتار سوم: مبحث مرور زمان در خصوص مالیات بر ارزش افزوده
۲۳۳.....	فصل پانزدهم: جرائم مالیاتی مرتبط با فصل مالیات بر درآمد املاک
۲۳۴.....	گفتار نخست: قانون و ضمانت اجرا
۲۳۵.....	گفتار دوم: تسلیم اظهارنامه خلاف واقع موضوع ماده ۵۷ ق.م.م
۲۳۷.....	گفتار سوم: پرداخت مالیات پس از موعد مقرر (تأخیر در پرداخت مالیات)
۲۴۰.....	گفتار چهارم: عدم تسلیم اظهارنامه مالیاتی
۲۴۰.....	بند نخست: عدم تسلیم اظهارنامه مالیاتی توسط اشخاص حقیقی

۲۴۰.....	بند دوم: عدم تسلیم اظهارنامه مالیاتی توسط اشخاص حقوقی
۲۴۰.....	گفتار پنجم: عدم کسر و پرداخت مالیات تکلیفی
۲۴۳.....	فصل شانزدهم: دادرسی مالیات بر درآمد املاک
۲۴۴.....	گفتار نخست: آشنایی با آیین دادرسی مالیاتی به صورت عام
۲۴۵.....	بند نخست: مراجع اختصاصی غیر قضایی
۲۴۶.....	بند دوم: مرجع قضایی (دیوان عدالت اداری)
۲۴۶.....	گفتار دوم: آیین دادرسی مالیاتی مخصوص فصل مالیات بر درآمد املاک
۲۴۸.....	بند نخست: دادرسی مالیاتی در خصوص مالیات بر خانه های خالی
۲۴۹.....	بند دوم: نحوه حل اختلاف در خصوص صدور گواهی موضوع ماده ۱۸۷ ق.م.م در حالت تنظیم سند رسمی
۲۴۹.....	بند سوم: نحوه حل اختلاف در خصوص معاملات موضوع ماده ۷۴ ق.م.م (عدم تنظیم سند رسمی)
۲۵۱.....	منابع
۲۵۱.....	اعلانم اختصاری