

مالیات بر املاک و مستغلات

بارویکردی نظری و عملی

بامقدمه استاد احمد غفارزاده

تألیف: رسول مرادی

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

مالیات بر املاک و مستغلات

بارویکردی نظری و عملی

تألیف: رسول مرادی

ادبانت
ادبانت
ادبانت

سرشناسه: مرادی، رسول، ۱۳۵۶ -
عنوان و نام پدیدآور: مالیات بر املاک و مستغلات/مؤلف رسول مرادی.
مشخصات نشر: تهران: دادبانان دانا: اندیشه ارشد، ۱۴۰۱.
مشخصات ظاهری: ۲۴۹ص. : جدول.
شابک: ۹۷۸-۶۲۲-۹۱۰۷۹-۳-۵
وضعیت فهرست نویسی: فیبا
یادداشت: کتابنامه: ص. ۲۴۹؛ همچنین به صورت زیرنویس.
موضوع: مالیات بر درآمد -- قوانین و مقررات -- ایران
Income tax -- Law and legislation -- Iran
املاک (حقوق) -- ایران
Estates (Law) -- Iran
رده بندی کنگره: KMH۳۵۷۳
رده بندی دیویی: ۳۴۳/۵۵۰۵۲
شماره کتابشناسی ملی: ۹۰۰۴۹۲۱
اطلاعات رکورد کتابشناسی: فیبا

نام کتاب: مالیات بر املاک و مستغلات

نام نویسنده: رسول مرادی

صفحه آرای: فاطمه یآوری نیا

ناشر: انتشارات دادبانان دانا

ناشر همکار: انتشارات اندیشه ارشد

نوبت چاپ: اول

قیمت:

شمارگان: ۲۵۰

شماره استاندارد بین المللی کتاب (شابک): ۹۷۸-۶۲۲-۹۱۰۷۹-۳-۵

International Standard Book Number (ISBN): ۹۷۸-۶۲۲-۹۱۰۷۹-۳-۵



مرکز پخش: تهران- پاسداران- خیابان شهید کلاهدوز- بین دیباجی و یار محمدی- نبش حافظ- ساختمان بانک اقتصاد نوین-

پلاک ۱- طبقه ۲- واحد ۳

تلفن: ۰۲۱-۲۲۵۸۴۹۰۰

تهران- میدان انقلاب - خیابان وحید نظری- بین دوازده فروردین و منیري جاوید- پلاک ۱۳۰- طبقه اول- واحد ۲

تلفن: ۰۲۱-۶۶۱۷۶۲۸۸-۶۶۱۷۶۲۹۱

خرید کتاب با تخفیف ویژه از سایت اینترنتی:

WWW.dadbanan.com / WWW.Amozeshportal.ir

هرگونه الگوبرداری از سبک و سیاق، تکثیر و یا چاپ (حتی عرضه در فضای مجازی) کل یا قسمتی از کتاب‌های انتشارات دادبانان دانا بدون اجازه کتبی ناشر شرعاً حرام و قانوناً ممنوع است و متخلف براساس قانون حمایت حقوق مولفان و مصنفان و هنرمندان و قانون ترجمه و تکثیر کتب و نشریات و آثار صوتی تحت پیگرد قانونی قرار خواهد گرفت.

این کتاب هدیه‌ای است به
صبوری همسر همراه و همدلم
و فرزندانم آیدا و الهه
که در ایام تألیف این نوشتار
صبورانه حضور کمتر من را تحمل کردند
و مشتاقانه به انتظار اتمام و انتشار این کتاب ماندند.

عدل چه بود، وضع اندر موضعش
ظلم چه بود، وضع در ناموقعش
نفع و ضرر هر یکی از موضعست
علم ازین رو واجبست و نافعست
«مولانا»

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 بردرآمد 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 بردرآمد املاک در قانون مالیات‌های مستقیم ۳۶
- بند چهارم: تعریف نرخ مالیاتی ۳۶
- بند پنجم: نرخ مالیات بردرآمد اجاره املاک ۳۷
- گفتار پنجم: درآمد مشمول مالیات اجاره املاک ۳۹
- بند نخست: تعریف مال‌الاجاره ۳۹
- بند دوم: سند رسمی و سند عادی از منظر قانون مدنی (ماده ۱۲۸۷ ق.م) ۴۱
- گفتار ششم: نحوه تعیین اجاره‌بها 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 دست‌اول املاک ۵۴
- بند دوم: درآمد ناشی از اجاره دست‌اول املاک مورد وقف و حبس ۵۷
- بند سوم: درآمد حاصل از اجاره دست‌دوم املاک اجاری ۵۸
- بند چهارم: مالیات بردرآمد املاک متعلق به اشخاص خارجی ۶۰
- گفتار دوم: نحوه محاسبه مالیات بردرآمد اجاره املاک در حالت‌های خاص ۶۰
- بند نخست: مالیات بردرآمد اجاره املاک با اثاثیه یا ماشین‌آلات ۶۰
- بند دوم: مالیات بردرآمد اجاره مستحدثات احداث شده توسط مستأجر به نفع موجر ۶۲
- بند سوم: مالیات بردرآمد اجاره در خصوص هزینه‌های مربوط به مالک که توسط مستأجر انجام شده است ۶۳
- بند چهارم: مالیات بردرآمد اجاره اعیان احداث شده در عرصه استیجاری ۶۷
- بند پنجم: کسر مالیات بردرآمد اجاره در خصوص موجری که خود نیز مستأجر است ۶۹
- فصل چهارم: معافیت، بخشودگی و کسورات مالیات بردرآمد املاک ۷۱
- گفتار نخست: مقدمه و تعاریف ۷۲

- گفتار دوم: معافیت، بخشودگی و کسورات اختصاصی مالیات بردرآمد 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 می گیرند ۸۶
- گفتار سوم: معافیت، بخشودگی و کسورات غیر اختصاصی مالیات بردرآمد املاک اجاری ۸۶
- بند نخست: کمک های مالی پرداختی (ماده ۱۷۲ ق.م.م) ۸۶
- بند دوم: هزینه های 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 بانک ها (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 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 (رایگان) ۹۸
- گفتار پنجم: جریمه عدم پرداخت مالیات تکلیفی اجاره ۱۰۱
- فصل ششم: مالیات بر نقل و انتقال قطعی املاک** ۱۰۳
- 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 ۱۰۴
- بند دوم: مأخذ و نرخ مالیات بر نقل و انتقال قطعی املاک و حق واگذاری محل ۱۰۵
- بند سوم: تعیین ارزش معاملاتی املاک ۱۰۸
- بند چهارم: ملاک های تعیین ارزش معاملاتی املاک توسط کمیسیون تقویم املاک ۱۱۰
- بند پنجم: کمیسیون تقویم املاک ۱۱۰
- بند ششم: نقل و انتقال املاک در حالت های خاص (غیر از بیع) ۱۱۵
- بند هفتم: موارد و حالت های خاص نقل و انتقال قطعی املاک ۱۲۰
- بند هشتم: معافیت های مالیاتی نقل و انتقال قطعی املاک ۱۲۴
- گفتار دوم: مفاد حساب موضوع ماده ۱۸۷ ق.م.م ۱۲۹
- بند نخست: تشریح و تبیین ماده ۱۸۷ ق.م.م ۱۲۹
- 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 ۱۳۱
- بند چهارم: مالیات های قابل وصول قبل از صدور گواهی موضوع ماده ۱۸۷ ق.م.م ۱۳۲
- بند پنجم: موارد عدم نیاز به اخذ گواهی موضوع ماده ۱۸۷ ق.م.م ۱۳۴
- بند ششم: نحوه حل اختلاف ۱۳۵
- فصل هفتم: مالیات حق واگذاری محل و سایر حقوق غیر مصرح در فصل مالیات بر درآمد املاک** ۱۳۷
- گفتار نخست: تاریخچه مالیات بر حق واگذاری محل ۱۳۸
- بند نخست: حق کسب یا پیشه ۱۳۸
- بند دوم: حق تصرف محل ۱۴۰

- 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 دستارمی 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 عدم‌پذیرش زیان حاصل از فعالیت ساخت و فروش ۱۵۸

- 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 دهم: نکات مهم	۱۸۰
فصل دهم: مالیات بر دارایی‌های مرتبط با املاک (مالیات بر واحدهای مسکونی گران‌قیمت و مالیات بر زمین‌های بایر)	۱۸۳
گفتار نخست: مالیات بر واحدهای مسکونی گران‌قیمت	۱۸۴
بند نخست: مالیات بر واحدهای مسکونی گران‌قیمت در احکام بودجه سال ۱۳۹۹ (مطابق بند (ت) احکام بودجه سال ۱۳۹۹)	۱۸۵
بند دوم: مالیات بر واحدهای مسکونی و باغ و ییلاهای گران‌قیمت در احکام بودجه سال ۱۴۰۰ (مطابق بند (خ) احکام بودجه سال ۱۴۰۰)	۱۸۶
بند سوم: مالیات بر واحدهای مسکونی و باغ و ییلاهای گران‌قیمت 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

- گفتار سوم: روش ارسال اظهارنامه مالیاتی ۲۰۹
- گفتار چهارم: انواع اظهارنامه‌های مالیاتی ۲۱۰
- بند نخست: انواع اظهارنامه‌های مالیاتی ۲۱۰
- بند دوم: انواع اظهارنامه‌های مالیاتی مرتبط با املاک ۲۱۱
- فصل سیزدهم: مالیات بر املاک در پیوند با سایر فصول و قوانین و مقررات مالیاتی ۲۱۷
- 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 ۲۱۹
- بند دوم: مالیات بر ارث در حوزه املاک و مستغلات ۲۲۳
- گفتار چهارم: مبحث املاک در قانون مالیات بر ارزش افزوده ۲۲۴
- فصل چهاردهم: مرور زمان مالیاتی در خصوص مالیات بر املاک ۲۲۷
- گفتار نخست: مبحث مرور زمان به صورت عام در قانون مالیات‌های مستقیم ۲۲۸
- بند نخست: مبحث مرور زمان مالیاتی به صورت عام ۲۲۸
- بند دوم: استثنایی بر قاعده کلی مرور زمان مالیاتی ۲۲۸
- 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 ۲۳۰
- فصل پانزدهم: جرائم مالیاتی مرتبط با فصل مالیات بر درآمد املاک ۲۳۳
- گفتار نخست: قانون و ضمانت اجرا ۲۳۴
- گفتار دوم: تسلیم اظهارنامه خلاف واقع موضوع ماده ۵۷ ق.م.م ۲۳۵
- گفتار سوم: پرداخت مالیات پس از موعد مقرر (تأخیر در پرداخت مالیات) ۲۳۷
- گفتار چهارم: عدم تسلیم اظهارنامه مالیاتی ۲۴۰
- بند نخست: عدم تسلیم اظهارنامه مالیاتی توسط اشخاص حقیقی ۲۴۰

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

مقدمه ناشر

دادبانان هدفی روشن در جامعه حقوقی کشور دارد؛ آموزش و نشر آثار ارزشمند کاربردی مرتبط با حقوق کسب و کار. توانمندسازی وکلا، مشاوران و کارشناسان عزیز حقوقی در جنبه‌های کاربردی حقوق و برآوردن بخشی از نیازهای حقوقی صاحبان و مدیران کسب و کارها چشم انداز ما است. در این راستا میزبان اساتید ارجمند و باتجربه در حوزه‌های حقوق کسب و کار بودیم و هستیم تا با قلم شیوای خود دانش و تجربیاتشان را به رشته تحریر درآورند و تشنگان دانش را سیراب سازند. با توجه به آن هدف و بهره بردن از قلم این بزرگواران، آثار منتشر شده در دادبانان از ویژگی‌های زیر برخوردار است: بیانی روان و ساده دارد، برای برآوردن نیازهای کاربردی به روز و بر اساس آخرین تغییرات قانونی و مقررات نوشته شده و بر پایه تجربیات و دانش عملی چهره‌گشایی کرده است. نویسنده کتاب پیش رو، جناب آقای رسول مرادی با پشتوانه سال‌ها تجربه عملی در حوزه مالیات در کنار سال‌ها اندوخته تدریس حقوق مالیات در مراکز آموزشی مختلف همچون موسسه دادبانان، به یکی از حوزه‌های مهم که درگیری بسیاری برای مؤدیان مالیاتی ایجاد می‌کند پرداخته و با بیانی روان و مختصر، علاوه بر آموزش مفاهیم مربوط به موضوع، راهکارهای کاربردی جذابی پیش روی خوانندگان نهاده است.

از جناب آقای رسول مرادی بابت نگارش دقیق و حساسیت بسیار در تألیف و پشتیبانی این اثر ارزشمند و از شما بابت انتخاب و مطالعه آن سپاسگزاریم.

مقدمه

به دلیل تحولات سال‌های اخیر، امروزه مالیات به موضوعی مهم، ضروری و مورد توجه در جامعه تبدیل شده است. قانون‌گذاران با توجه به تحولات اقتصادی و به امید بهتر و به‌روز شدن، به طور مکرر قوانین مالیاتی را تغییر می‌دهند و به تبع آن، فعالان اقتصادی نیز ناچارند خود را با این تغییرات وفق دهند. اما مشکل اینجاست که تغییرات قوانین باید به وسیله مخاطبین قانون، دریافت، ادراک و اعمال شوند و این مراحل جز از طریق «آموزش» میسر نخواهد شد. هرچند به برکت نفوذ اینترنت در همه بخش‌های جامعه و توسعه شبکه‌های اجتماعی، «آموزش» شفاهی و یا آموزش از طریق کسانی که تجربیات عملی در حوزه مالیات دارند، گسترش پیدا کرده، اما هیچ‌یک از اینها، جای خود را به تألیفات استاندارد و علمی نخواهد داد. آموزش از طریق متونی که با دقت کافی و وسواس پژوهشی بتواند مسائل علمی را «تعریف»، «دسته‌بندی» و «نقد» کند و از این طریق، ضمن نقد و بررسی موضوعات علمی، بتواند مفاهیم سخت و پیچیده را برای مخاطب خود قابل فهم نماید. علی‌رغم زحمات اساتید مختلف در زمینه تهیه تألیفات علمی و آموزشی، متأسفانه هنوز خلأهای فراوانی در این حوزه وجود دارد.

از نظر نباید دور داشت که «مالیات» دنیایی بسیار گسترده و پیچیده دارد. به نحوی که حتی مشاورین مالیاتی هم ترجیح می‌دهند، در بین همه مسائل مالیاتی، یک یا چند زمینه مشخص را به‌عنوان تخصص برای خود برگزینند و ادعای تسلط در همه حوزه‌های مالیاتی را به بعد از سال‌ها کسب تخصص علمی و تجربه عملی در مالیات موکول کنند. حوزه «مالیات املاک» هم از این قاعده مستثنی نیست. حوزه ای که اتفاقاً به دلیل درهم آمیخته شدن احکام مالیاتی با مسائل مربوط به «حقوق املاک» باعث شده تا صرفاً کسانی بتوانند در این شاخه از مالیات متبحر و کارآزموده شوند که علاوه بر مالیات، در «حقوق املاک» هم ورود علمی کرده باشند.

کتاب حاضر که در حوزه «مالیات املاک» «اولین کتاب تخصصی و علمی» محسوب می‌شود، خوشبختانه گام بلندی در حوزه آموزش و نقد مسائل مربوط به «مالیات املاک» می‌باشد. این کتاب صرفاً مجموعه‌ای از قوانین و مقررات مربوط به یک حوزه از مالیات نیست بلکه با روشی علمی، به تعریف، تحلیل و نقد قوانین و مقررات پرداخته و سعی نموده تا ادبیات دشوار قوانین و مقررات مالیاتی را با زبانی ساده و در عین حال علمی، به مخاطب منتقل نماید. از جمله ویژگی‌های منحصر به فرد این کتاب می‌توان به این موارد اشاره کرد:

۱- توجه به مسائل حقوقی مالیات املاک. همان‌طور که گفته شد، ورود در بحث مالیات املاک، نیازمند توجه و تسلط کافی در برخی مسائل مربوط به «حقوق املاک» می‌باشد و در این کتاب به اندازه‌ای که مخاطب غیر حقوقی هم بتواند از آن بهره کافی ببرد، به این مسائل پرداخته شده است.

- ۲- دسته‌بندی مسائل موضوعی و حکمی برای آسان‌تر شدن انتقال مطلب.
 - ۳- توجه کافی به رویه‌های عملی سازمان امور مالیاتی.
 - ۴- پرداختن به رویه قضایی دیوان عدالت اداری.
 - ۵- استفاده از جداول، نماگرهای گرافیکی و چارت‌های تصویری برای تسهیل فهم مطالب.
 - ۶- استفاده از مثال‌های واقعی و آموزشی در پایان هر مطلب.
 - ۷- توجه به تاریخچه قوانین و سیر قانون‌گذاری در موارد مقتضی.
- تهیه این کتاب، حاصل سال‌ها تجربه عملی، پژوهش‌های علمی و تدریس همین مباحث در دوره‌های مختلف از جانب نویسنده آن جناب آقای رسول مرادی بوده است. الحق که جای این کتاب در فضای مالیاتی کشور بسیار خالی بوده و از همین روی اطمینان دارم این کتاب کمک شایانی به فعالان حوزه مسکن، مشاوران مالیاتی، دانشجویان رشته حقوق، حسابداران، مدیران مالی و همه کسانی که به نوعی با حوزه مالیات املاک سروکار دارند خواهد نمود.

احمد غفارزاده

پاییز ۱۴۰۱

پیشگفتار

خوشبختانه در سال‌های اخیر در زمینه مالیات و مباحث مرتبط با آن کتب عدیده‌ای به زینت طبع آراسته شده که حاصل تلاش و زحمات مؤلفان و اساتید گران‌قدر می‌باشد. ضمن ارج نهادن به تلاش‌های ارزشمند کلیه اساتید و صاحب‌نظران این حوزه، با عنایت به اینکه تاکنون کتاب مستقلی که به طور جامع و تخصصی بر روی «مالیات بر املاک و مستغلات» تمرکز داشته باشد به رشته تحریر درنیامده و با توجه به اهمیت موضوع و خلأ موجود، تصمیم گرفتم با توجه به آنچه از محضر اساتید گران‌قدر فراگرفته‌ام و تجارب تخصصی که طی چندین سال اشتغال به کار در زمینه مالیاتی و تدریس در دانشگاه‌ها و مراکز آموزش عالی آموخته‌ام، کتاب حاضر را تألیف و گردآوری نمایم. مالیات به صورت عام، دانشی میان‌رشته‌ای است و به طور خاص مبحث «مالیات بر املاک» با توجه به محتوایی که دارد به شکل گسترده‌ای با مباحث حقوقی بخصوص حقوق مدنی عجین شده است. از دیگر روی بخش کثیری از صاحب‌نظران، دست‌اندرکاران و متولیان حوزه مالیات، فارغ‌التحصیلان رشته‌های حسابداری و مالی (رشته‌های غیرحقوقی) می‌باشند و همین امر کار تألیف چنین کتابی را برای نگارنده سخت‌تر نموده، چرا که مخاطب چنین کتابی طیف گسترده‌ای از متخصصان یا فعالان شامل قضات، مشاورین مالی و مالیاتی، مأمورین مالیاتی، وکلای دادگستری، کارشناسان رسمی دادگستری، اساتید دانشگاه، دانشجویان، محققان و پژوهشگران و کلیه فعالین حوزه املاک و مستغلات می‌باشند. راهکارهای نگارنده جهت تسهیل فراگیری مطالب بعضاً غامض و پیچیده، استفاده از داده‌نمایی (اینفوگرافی)، اشکال و نمودار جهت تصویرسازی ذهنی و تبیین محتوا و همچنین ذکر مثال‌ها و طرح ابهامات احتمالی و همچنین سؤالات آزمون‌های حرفه‌ای سنوات قبل و تعریف عبارات و اصطلاحات حقوقی و در حد امکان، ساده‌سازی مطالب می‌باشد. امید که راهکارهای مذکور مؤثر واقع گردد. علی‌رغم تلاش فراوانی که برای مفید و کاربردی تر بودن مطالب کتاب به عمل آمده است با کمال اشتیاق اذعان می‌دارم که قطعاً این کتاب خالی از نقصان نیست و لذا از همه اساتید گران‌قدر و همکاران محترم خودم در سازمان امور مالیاتی و صاحب‌نظران و کلیه اشخاصی که این کتاب را مطالعه می‌فرمایند تقاضا دارم، بر نگارنده منت بگذارند و دیدگاه‌ها، پیشنهادات و انتقادات خود را به پست الکترونیک rasoolmoraditax@gmail.com یا صفحه مجازی به آدرس rasool.moradi.tax ارسال نمایند تا در چاپ‌های بعدی، موجبات اصلاح و بهبود محتوا فراهم گردد.

رسول مرادی

پاییز ۱۴۰۱

دبیاچه نویسنده

مالیات در دوران معاصر دارای دو وجه و کارکرد اصلی می‌باشد. هم منبعی است جهت تأمین درآمد و هم ابزاری است برای سیاست‌گذاری دولت‌ها. در کارکرد سیاست‌گذاری، مالیات به‌عنوان یکی از مهم‌ترین ابزارهای هدایت غیرمستقیم دولت‌ها می‌باشد که از طریق تأثیر بر فعالیت بنگاه‌های اقتصادی می‌تواند در سیاست‌گذاری‌های توسعه‌ای نقش کلیدی ایفا نماید.

دولت‌ها با تدوین نظام مالیاتی مناسب می‌توانند بر چگونگی دستیابی به هدف‌های توسعه‌ای تأثیر بگذارند. مالیات بر اساس تعریف سازمان همکاری و توسعه اقتصادی (OECD) «پرداختی است لازم، اجباری و بلاعوض.» از منظر کارکرد درآمدی، مالیات در واقع انتقال بخشی از درآمدهای جامعه به دولت یا بخشی از سود فعالیت‌های اقتصادی است که نصیب دولت می‌شود، زیرا ابزار و امکانات دستیابی به درآمد و سودها را دولت فراهم ساخته است. اگر بخواهیم یک تعریف کلی از مالیات ارائه دهیم، باید بگوییم که «مالیات و جوهی است که دولت باید برای تأمین هزینه‌های عمومی از اشخاص بر اساس قانون اخذ نماید.» ایران را می‌توان یکی از اولین کشورهایی دانست که اقدام به اخذ مالیات نموده است. عده‌ای از تاریخ‌نگاران معتقدند علی‌رغم اینکه پیشینه‌ی مالیات در ایران به پنج هزار سال قبل و به دوره سومریان برمی‌گردد، ولی برای نخستین بار در دوره حاکمیت سلسله هخامنشی و مشخصاً پادشاهی داریوش بود که قوانین مدون مالیاتی وضع و میزان پرداخت آن معین شد. مالیات در آن زمان بر دو نوع بود: یکی مالیات نقدی که با وجه رایج پرداخت می‌شد و دیگری مالیات جنسی که «خراگ» نام داشت که بعدها کلمه «خراج» از آن مشتق شد. منبع مالیات بر درآمد املاک هم از قدیمی‌ترین منابع درآمدی حکومت‌ها جهت اخذ مالیات بوده است. درگذشته مبنای اصلی اخذ این نوع مالیات عواملی همچون مساحت زمین، کیفیت محصول، نوع کشت و دسترسی یا عدم دسترسی به منابع آب بود.

معمولاً در کشورهایی که املاک و مستغلات بخش اعظم ثروت و سرمایه اشخاص را تشکیل می‌دهند و به‌عنوان یک منبع مهم سرمایه‌گذاری به حساب می‌آید، سفته‌بازان (خریداران غیر مصرفی) در این بخش شروع به فعالیت می‌کنند که نتیجه آن افزایش غیرواقعی قیمت‌هاست و لذا توجه ویژه به این بخش به‌عنوان یک منبع مالیاتی مهم و پایدار جهت تحقق اهداف تثبیتی و درآمدی دولت ضروری می‌نماید. در باب تجارب جهانی در حوزه مالیات بر املاک باید گفت که در بعضی کشورها قوانین مالیاتی در سطح محلی و در بعضی دیگر در سطح ملی و برای تمام ایالت‌ها و بخش‌ها به طور یکسان وضع می‌گردد. همچنین در برخی کشورها شهرداری‌ها موظف به وصول این نوع مالیات می‌باشند و در برخی دیگر سازمان‌های مالیاتی مسئولیت وصول مالیات بر درآمد املاک را بر عهده دارند.

نوع سومی از کشورها هم می‌باشند که از روش ترکیبی (همکاری سازمان امور مالیاتی با شهرداری‌ها) استفاده می‌شود. بر همین اساس، نرخ مالیات بر املاک و معافیت‌ها و ترجیحات و تشویقات در کشورهای مختلف با توجه به شرایط اجتماعی و اقتصادی و نوع کاربری املاک متغیر می‌باشد.

رسول مرادی

پاییز ۱۴۰۱

چرا باید در دوره جامع پرورش «مشاور حقوقی» آموزشگاه دادبانان دانا شرکت کنیم؟

الف) هدف از برگزاری دوره مشاور حقوقی

هدف اصلی از برگزاری دوره جامع پرورش مشاور حقوقی توسط آموزشگاه دادبانان دانا، پر کردن خلأهای نظام آموزش دانشگاهی است تا شرکت کنندگان در دوره مشاور حقوقی، بتوانند "مهارت های لازم جهت عهده دار شدن حرفه مشاور حقوقی" را کسب نمایند؛

ب) ویژگی های دوره مشاور حقوقی

۱. عنوان درسی انتخاب شده کاملاً کاربردی و مورد نیاز هر مشاور حقوقی است که در شرکت ها و بنگاه های اقتصادی فعالیت می نماید که این عنوان دقیقاً با سرفصل های کتاب آنچه مشاور حقوقی باید بداند منطبق است؛ البته لازم به ذکر است، مباحثی که اساتید محترم دوره، تدریس می کنند محدود به مطالب کتاب نبوده و مطالعه کتاب در کنار شرکت در دوره آموزشی مکمل یکدیگر می باشند.

۲. کاربردی بودن محتوا و استفاده حداکثری از زمان جهت انتقال موضوعات مبتلابه از ویژگی های دیگر دوره مشاور حقوقی دادبانان است؛ به عنوان مثال، یکی از نیازهای مهم مشاوران حقوقی، آشنایی و تسلط بر قوانین و مقررات پرکاربرد است؛ گاهی قانون مشتمل بر سیصد ماده است ولی فقط پنج ماده آن در عمل، کاربرد فراوان دارد و تسلط بر همان تعداد ماده قانونی اندک به منزله تسلط بر هشتاد درصد آن قانون است؛ یکی از ویژگی های دوره پرورش مشاور حقوقی آشنا کردن مخاطبان با مواد قانونی پرکاربرد و تحلیل و بررسی کارکرد آن ها است؛ علاوه بر این، یکی از خلأهای نظام آموزشی دانشگاهی، عدم توجه به مقررات در کنار قوانین است؛ به عبارت دیگر در نظام آموزشی دانشگاه معمولاً قوانین بررسی می گردند ولی به مقررات که توسط مقامات اجرایی وضع می گردند توجه چندانی نمی گردد در حالی که مقررات به لحاظ عملی اهمیت زیادی داشته و معمولاً ملاک عمل مجریان قرار می گیرد؛ به عنوان مثال در حوزه مالیات یا تامین اجتماعی یا حقوق کار، بسیاری از موضوعات در عمل، تابع بخشنامه هستند؛ یکی از ویژگی های دوره مشاوره حقوقی، آشنا کردن مخاطبان با مقررات کاربردی در کنار قوانین است؛ توجه به آرای مراجع قضایی و شبه قضایی و بیان مثال های کاربردی نیز به غنای محتوای دوره مشاور حقوقی دادبانان کمک شایانی نموده است.

۳. اساتیدی که برای تدریس هر عنوان درسی انتخاب شده اند جزو بهترین مدرسین حقوق کاربردی کشور بوده و اساتید برگزیده، مباحث اخیر را به صورت کاربردی و همراه با تجربیات عملی و پرونده های مطروحه در دادگاه ها و مراجع حل اختلاف آموزش می دهند؛

۴. وجود کتاب آنچه مشاور حقوقی باید بداند به عنوان منبع آموزشی دوره، این امکان را به علاقه مندان پیشرفت در حوزه مشاور حقوقی می دهد تا پیش از برگزاری کارگاه های آموزشی، مهمترین مباحث کلاس را پیش مطالعه نموده و با آمادگی بهتری در کارگاه جامع پرورش مشاور حقوقی شرکت نمایند.

۵. تاکنون به تمام دانشپذیران شرکت کننده در دوره جامع پرورش مشاور حقوقی، مدرک معتبر و قابل ترجمه از دانشگاه تهران اعطا شده است که می تواند در تقویت رزومه دانشپذیران و جذب به عنوان مشاور حقوقی در شرکت های متقاضی نقش بسزایی داشته باشد.

۶. دانشپذیران برتر دوره مشاور حقوقی، به شرکت های متقاضی معرفی می گردند تا به عنوان مشاور حقوقی در شرکت های مذکور جذب و مشغول به کار شوند.

دوره های کاربردی آموزشگاه دادبانان دانا

۱	اصول قرارداد نویسی
۲	حقوق شرکت های تجاری
۳	حقوق مالیاتی
۴	حقوق اسناد تجاری
۵	حقوق کار
۶	حقوق بیمه تأمین اجتماعی
۷	حقوق مالکیت فکری و تجارت الکترونیکی
۸	دادرسی مالیاتی، بیمه و کارالکترونیکی
۹	دادخواست نویسی
۱۰	لایحه نویسی و فن دفاع
۱۱	داوری
۱۲	وکالت حرفه ای در دعاوی دیوان عدالت اداری
۱۳	پرونده خوانی
۱۴	قراردادهای مشارکت در ساخت
۱۵	قراردادهای اجاره املاک تجاری
۱۶	قراردادهای پیمانکاری
۱۷	قراردادهای بین المللی
۱۸	دعاوی پرکاربرد قراردادی در رویه قضایی
۱۹	حقوق بانکی و بخشنامه های پرکاربرد
۲۰	حقوق گمرکی

اطلاعات تماس موسسه حقوقی دادبانان دانا

وب سایت: www.dadbanan.com	دپارتمان آموزش و ثبت نام: ۰۲۱-۲۲۵۸۵۵۵۰
تلگرام: dadbanandalawfirm	دپارتمان مشاوره حقوقی: ۰۲۱-۲۲۵۸۰۱۳۷
اینستاگرام: @dadbanan/ @dadbananpub	دپارتمان انتشارات: ۰۲۱-۲۲۵۸۴۹۰۰

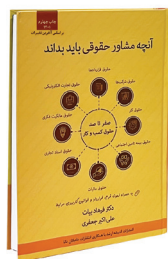
انتشارات دادبانان دانا

تقریباً پنج هزار سال، تاریخچه ای است که کارشناسان برای قدمت کتاب برشمرده اند. در این مدت طولانی، از نخستین کتاب‌ها که به صورت لوح‌های گلی بودند تا سال ۱۴۳۹ که یوهانس گوتنبرگ با اختراع نخستین ماشین چاپ تحول بزرگی در صنعت نشر کتاب ایجاد کرد؛ چه از زمانی که داستان سینوحه بر پاپیروس نقش بست، تا به امروز که کتاب‌ها به صورت صوتی تهیه و در اختیار مردم دنیا قرار گرفته است، نقطه اشتراک در تمام این سال‌های طولانی، نیاز انسان به یادگیری و انتقال درک و تجربیات خود از جهان می‌باشد.

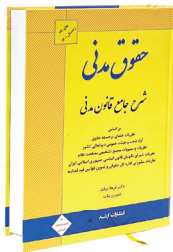
در دنیای کنونی، سهولت دسترسی به عناوین متعدد کتب در کنار مزیت‌های خود، برای آن‌بخش از علاقه‌مندان بالادست در موضوعات تخصصی، خود عامل سردرگمی گشته است؛ از این جهت بارها اساتید مجموعه دادبانان در برخورد با وکلا و فارغ‌التحصیلان رشته حقوق با این پرسش مواجه شده‌اند که برای کسب دانش بیشتر در مورد موضوعات خاص و در میان انبوهی از کتب منتشر شده کدام کتاب را به عنوان منبعی کامل تر و کاربردی تر معرفی می‌کنند؛ این پرسش نه تنها توسط حقوق‌خوانان، بلکه توسط افرادی که به واسطه شغل خود نیاز به داشتن اطلاعات حقوقی در زمینه کاری خود داشته‌اند نیز مطرح گشته است.

از این رو مجموعه دادبانان که رویکرد خود را با این ایده مهم اما ساده شکل داده بود که "فارغ‌التحصیلان رشته حقوق برای ورود به بازار کار به چه مهارت‌هایی نیاز دارند؟!" بر آن شد ضمن برگزاری کلاس‌ها و دوره‌های آموزشی مهارت محور، توسط واحد انتشارات موسسه و با همکاری اساتید مجربی که سال‌ها مشاوران حقوقی کسب و کارهای مختلف بوده‌اند، با جمع‌آوری و چاپ آن تجربیات ارزشمند به نیاز علاقه‌مندان به داشتن منابعی کاربردی پاسخ دهد.

انتشارات دادبانان دانا در رویکرد جدید خود بنا دارد ضمن معرفی کتب اساتید مجموعه، با معرفی سایر کتب مفید و کاربردی از میان عناوین متعدد، راهگشای وکلا، فارغ‌التحصیلان، کارآموزان و سایر علاقه‌مندان به رشته حقوق جهت انتخاب کتب ارزشمند و کاربردی گردد.



آنچه مشاور حقوقی باید بداند



شرح جامع قانون مدنی



درسنامه جامع حقوق تجارت



بازرسی از دفاتر قانونی



قراردادهای پیمانکاری



چک؛ نکات کاربردی از صدور تا پرداخت



مختصر جرم شناسی



حقوق قراردادهای



گزیده متون حقوقی