

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.....

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

- 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 می گیرند ۸۶
- گفتار سوم: معافیت، بخشودگی و کسورات غیر اختصاصی مالیات بر درآمد املاک جاری 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 جاری 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 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

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

ند دهم: نکات مهم	۱۸۰
صل دهم: مالیات بر دارایی های مرتبط با املاک (مالیات بر واحدهای مسکونی گران قیمت و مالیات بر زمین های 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 ویلاهای گران قیمت در احکام بودجه سال ۱۴۰۰ (مطابق بند (خ) احکام بودجه سال ۱۴۰۰)	۱۸۶
بند سوم: مالیات بر واحدهای مسکونی و باغ ویلاهای گران قیمت در احکام بودجه سال ۱۴۰۱ (بند (ق) تبصره ۶ قانون بودجه سال ۱۴۰۱)	۱۹۱
گفتار دوم: مالیات بر زمین های بایر	۱۹۵
بند نخست: تاریخچه مالیات بر زمین های بایر	۱۹۵
بند دوم: احیای مجدد مالیات بر اراضی بایر	۱۹۵
بند سوم: نحوه محاسبه و الزامات قانونی مالیات بر زمین های بایر	۱۹۶
بند چهارم: معافیت های مالیات بر زمین های بایر	۱۹۶
فصل یازدهم: مالیات بر درآمد املاک اشخاص حقوقی	۱۹۹
گفتار نخست: ارائه یک اظهارنامه مالیاتی جهت تمامی درآمدها و هزینه ها	۲۰۰
گفتار دوم: تکالیف اشخاص حقوقی در خصوص حق واگذاری محل	۲۰۰
گفتار سوم: مالیات بر درآمد املاک اشخاص موضوع ماده (۲) قانون مالیات های مستقیم	۲۰۰
گفتار چهارم: نحوه تعیین درآمد مشمول مالیات املاک شرکت ها و سایر اشخاص حقوقی	۲۰۱
بند نخست: اشخاص حقوقی که درآمد عملیاتی آنها، درآمد اجاره املاک و مستغلات می باشد	۲۰۲
بند دوم: اشخاص حقوقی که دارای درآمد توأمان اجاره و سایر فعالیت های انتفاعی می باشند	۲۰۲
گفتار پنجم: مالیات بر ساخت و فروش املاک توسط اشخاص حقوقی	۲۰۴
فصل دوازدهم: اظهارنامه های 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 اظهارنامه‌های مالیاتی
۲۱۰.....	بند نخست: انواع اظهارنامه‌های مالیاتی
۲۱۱.....	بند دوم: انواع اظهارنامه‌های 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
.....	گفتار دوم: وظایف و تکالیف مودیان فصل مالیات بر درآمد املاک در خصوص ارسال فهرست
۲۱۹.....	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 مالیات‌های 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

بند دوم: عدم تسلیم اظهارنامه مالیاتی توسط اشخاص حقوقی	۲۴۰
گفتار پنجم: عدم کسر و پرداخت مالیات تکلیفی	۲۴۰
فصل شانزدهم: دادرسی مالیات بردرآمد املاک	۲۴۳
گفتار نخست: آشنایی با آیین دادرسی مالیاتی به صورت عام	۲۴۴
بند نخست: مراجع اختصاصی غیرقضایی	۲۴۵
بند دوم: مرجع قضایی (دیوان عدالت اداری)	۲۴۶
گفتار دوم: آیین دادرسی مالیاتی مخصوص فصل مالیات بردرآمد املاک	۲۴۶
بند نخست: دادرسی مالیاتی در خصوص مالیات بر خانه های خالی	۲۴۸
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)	۲۴۹
منابع	۲۵۱
علائم اختصاری	۲۵۱