

دستاوردهای تحقق یافته طرح جامع مالیاتی (بخش پنجم)

سامانه دریافت الکترونیکی اظهارنامه مالیاتی اجاره املاک

به گزارش رسانه مالیاتی ایران، طرح جامع مالیاتی به عنوان طرح تحول همه جانبه نظام مالیاتی کشور که باهدف عدالت محوری و مؤدی مداری در حال اجرایی شدن است تاکنون دستاوردهای بسیاری داشته که ایجاد بانک اطلاعات مودیان و توسعه خدمات الکترونیکی سازمان امور مالیاتی کشور از جمله آنها است. ارائه خدمات مطلوب مالیاتی به نحوی که مودیان محترم بدون ترک منزل یا محل کسب و کار خود و در کمترین زمان ممکن بتوانند تکالیف قانونی خود را از طریق پورتال اینترنتی و یا با استفاده از خدمات پیشخوان های دولت و بدون مراجعه به ادارات امور مالیاتی به انجام برسانند، همواره جزو اهداف نظام مالیاتی بود که هم اکنون بخش های عمده ای از آن محقق شده است و مودیان محترم در رابطه با ثبت نام و تشکیل پرونده، ارائه اظهارنامه در منابع مالیاتی مختلف، پرداخت مالیات، ارائه صورت معاملات فصلی، ارائه فهرست های مالیات حقوق و ... از این خدمت برخوردار هستند.

آگاهی از خدمات الکترونیکی مالیاتی و همچنین نحوه صحیح استفاده از آنها سبب تسریع و تسهیل امور مالیاتی مودیان می شود. به همین منظور در مجموعه دانستنی های مالیاتی، راهنمای استفاده از کلیه خدمات الکترونیکی سازمان امور مالیاتی کشور و نکاتی که مودیان باید نسبت به آن آگاهی داشته باشند، در اختیار مودیان محترم مالیاتی قرار خواهد گرفت. در این شماره «راهنمای استفاده از سامانه دریافت الکترونیکی اظهارنامه مالیاتی اجاره املاک» برای خوانندگان تشریح خواهد شد. به منظور خود اظهاری مودیان مالیاتی، اظهارنامه در سه منبع مالیاتی عملکرد اشخاص حقیقی، اشخاص حقوقی و اجاره املاک در سامانه عملیات الکترونیکی سازمان امور مالیاتی کشور به نشانی WWW.TAX.gov.ir قرار داده شده است که در ادامه این نوشتار در خصوص چگونگی ثبت نام الکترونیکی در نظام مالیاتی به تفصیل توضیح خواهیم داد.



وزارت امور اقتصادی و دارایی
سازمان امور مالیاتی کشور

اقتصاد مقاومتی، تولید و اشتغال



وزارت امور اقتصاد و دارایی
سازمان امور مالیاتی کشور
مرکز فناوری اطلاعات و ارتباطات

طرح جامع مالیاتی

سامانه دریافت الکترونیکی اظهارنامه مالیاتی اجاره املاک

تاریخ تنظیم: اردیبهشت ۱۳۹۶

فهرست

- نصب نرم افزار اظهارنامه الکترونیکی اجاره املاک ۳
- تنظیمات مربوط به نمایش فونت های فارسی ۸
- در ویندوز XP ۸
- در ویندوز ۷ ۱۰
- اجرای نرم افزار اظهارنامه مالیاتی اجاره املاک ۱۲
- چاپ اطلاعات اظهارنامه ۲۶
- ارسال اطلاعات اظهارنامه بدون امضای الکترونیکی ۲۸
- ارسال اطلاعات اظهارنامه با امضای الکترونیکی ۳۲
- اظهارنامه جایگزین ۳۷
- اظهارنامه اصلاحی ۳۷
- ورود کاربران دارای مجوز ثبت اطلاعات اظهارنامه ۳۸



توجه - به دلیل حذف فرآیند تسلیم اظهار نامه کاغذی، ارسال اطلاعات به صورت الکترونیکی به منزله تسلیم اظهارنامه به اداره امور مالیاتی می باشد.

🚩 لطفا قبل از نصب و استفاده به نکات زیر توجه نمایید:

🚩 نرم افزار اظهارنامه الکترونیکی تنها در سیستم عامل های **Vista**، **XP Service Pack 3**، **Windows 7** و **Windows 8** قابل اجرا می باشد. بدیهی است در صورت نصب این نرم افزار در سایر سیستم های عامل، عواقب احتمالی بر عهده کاربر می باشد.

🚩 امکان ارسال اطلاعات برای هر اظهارنامه فقط و فقط یکبار وجود دارد، لذا خواهشمند است پس از تکمیل اطلاعات و قبل از ارسال به سازمان امور مالیاتی نسبت به چاپ نسخه پیش نویس و کنترل اطلاعات اقدام نموده و پس از اطمینان از صحت اطلاعات، نسبت به ارسال آن و سپس چاپ نهایی اقدام فرمایید.

🚩 نرم افزار اظهارنامه الکترونیکی در شبکه هایی که از پروکسی یا فیلتر شکن استفاده می کنند قابل استفاده نمی باشد.

🚩 استفاده از فایروال موجب اختلال در ارسال اطلاعات می گردد.



نصب نرم افزار اظهارنامه الکترونیکی اجاره املاک

ابتدا با مراجعه به سایت سازمان امور مالیاتی کشور از طریق آدرس www.tax.gov.ir و انتخاب گزینه اظهارنامه الکترونیکی، نرم افزار اظهارنامه الکترونیکی اجاره املاک را دانلود نمایید.

پس از دریافت فایل ثبت الکترونیکی اظهارنامه بر روی فایل اجرایی آن کلیک نمایید.

با انتخاب زبان فارسی و کلیک بر روی گزینه "OK" به مرحله بعدی هدایت می شوید. (شکل ۱)



(شکل ۱)

با توجه به رعایت فرامینی که بر روی (شکل ۲) درج شده است بر روی گزینه "بعدی" کلیک نمایید.



(شکل ۲)



همانطور که مشاهده می فرمایید در این مرحله مسیر پیش فرضی برای نصب برنامه در نظر گرفته می شود. چنانچه شما مایل به تغییر این مسیر می باشید با استفاده از کلید "مکان دیگر" مسیر مورد نظر را انتخاب نمایید. سپس با استفاده از کلیک بر روی کلید "بعدی" به مرحله چهارم هدایت خواهید شد. (شکل ۳)



(شکل ۳)

در این مرحله به شما در ارتباط با میانبرهای برنامه که به صورت پیش فرض در منوی START قرار خواهد گرفت اطلاع رسانی خواهد شد. (شکل ۴)



(شکل ۴)



در این مرحله امکان درست کردن یک میز کار (shortcut) برای شما فراهم شده است (شکل ۵). شما با استفاده از انتخاب گزینه "تهیه یک شمایل میز کار" با استفاده از قرار دادن علامت ✓ در داخل □ کنار آن می توانید اقدام به این کار نمایید. سپس با استفاده از کلید "بعدی" به مرحله ششم هدایت خواهید شد.



(شکل ۵)

در مرحله ششم تنظیمات شما اعمال شده و برنامه اظهارنامه آماده نصب بر روی رایانه شما می باشد. با استفاده از کلید "نصب" رایانه شما شروع به نصب برنامه می نماید و در نهایت به مرحله پایان هدایت خواهید شد. (شکل ۶)



(شکل ۶)



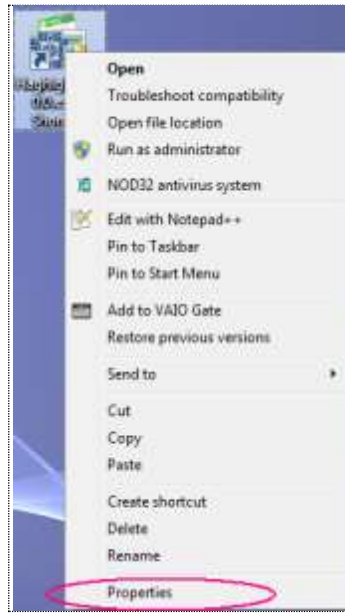
در مرحله آخر، پیغامی مبنی بر این که نصب برنامه به طور کامل صورت گرفته است نمایش داده شده و برنامه آماده بهره برداری می گردد. (شکل ۷)



(شکل ۷)

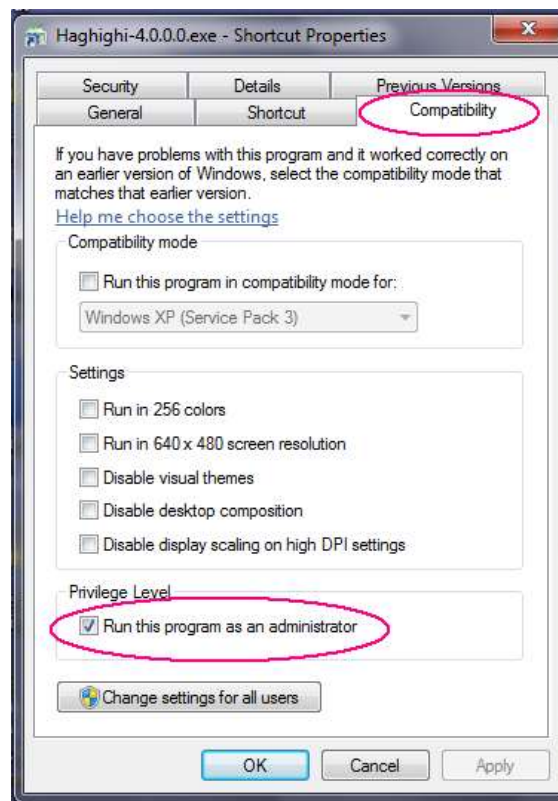
توجه:

۱. دقت داشته باشید که تنظیمات مربوط به فونت‌های فارسی انجام شده باشد، برای اطلاعات بیشتر به بخش بعدی در این راهنما مراجعه نمایید.
۲. برای اجرای برنامه در ویندوز ۷ و ویستا، روی فایل اجرایی آن راست کلیک کرده و گزینه Run As Administrator را انتخاب نمایید و یا بر روی فایل اجرایی آن مطابق (شکل ۸) راست کلیک کرده و بر روی گزینه Properties کلیک نمایید.



(شکل ۸)

سپس مطابق (شکل ۹) بر روی زبانه Compatibility کلیک کرده و گزینه Run this program as an administrator را انتخاب نمایید تا همیشه نرم افزار با حالت Administrator (مدیریتی) اجرا گردد.



(شکل ۹)



با این صورت دیگر نیازی نیست هر مرتبه که برنامه را اجرا می نمایید، کلیک راست کرده و گزینه RunAsAdministrator را انتخاب نمایید.

استفاده از این برنامه در حالت مدیریتی (Run As Administrator) باعث می شود تا بعد از پر کردن اظهارنامه، فایل مربوط به آن بر روی رایانه شما ایجاد گردد.

تنظیمات مربوط به نمایش فونت های فارسی

➤ در ویندوز XP :

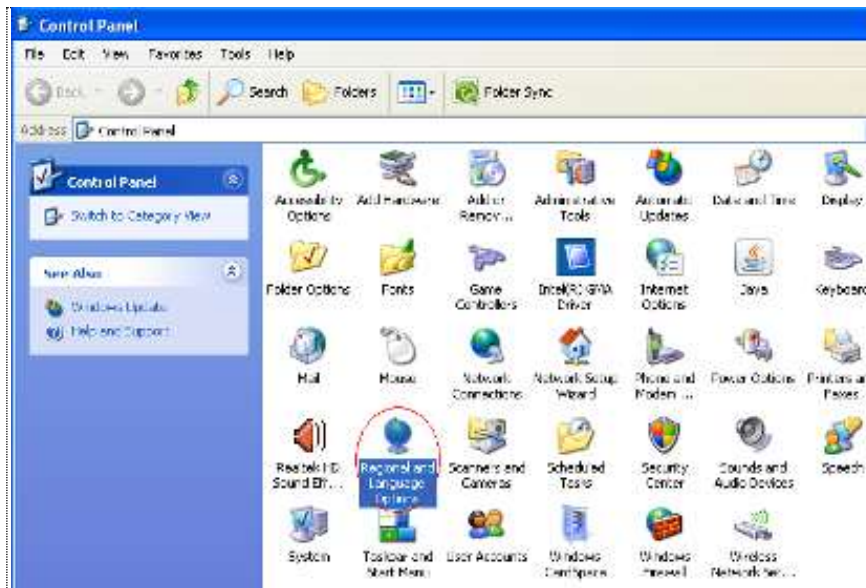
پس از نصب برنامه، در صورت عدم نمایش صحیح فونت های فارسی مراحل زیر را انجام دهید.

بر روی منوی "Start" کلیک کرده، در منوی باز شده "Control Panel" را انتخاب نمایید.(شکل ۱۰)



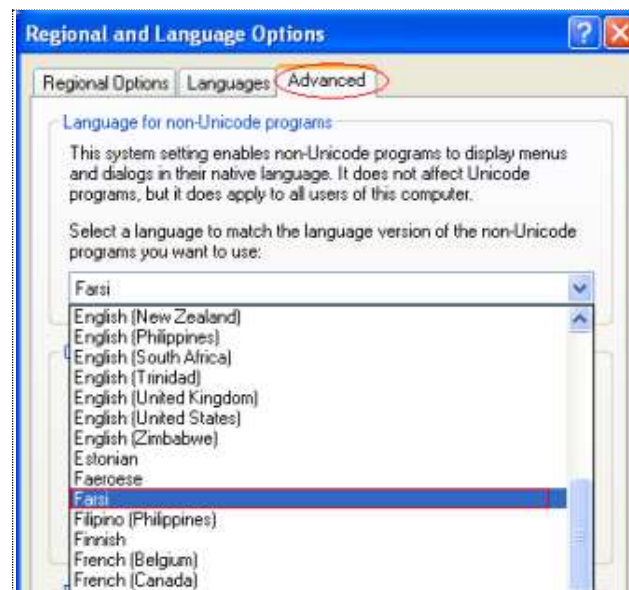
(شکل ۱۰)

➤ در پنجره باز شده بر روی گزینه "Regional and Language Options" کلیک نمایید.(شکل ۱۱)



(شکل ۱۱)

در پنجره بعدی (شکل ۱۲)، سربرگ "Advanced" را انتخاب و زبان انتخابی را به "Farsi" تغییر دهید و بروی دکمه "Apply" و سپس بروی گزینه "Yes" کلیک کرده و منتظر راه اندازی مجدد سیستم خود باشید.

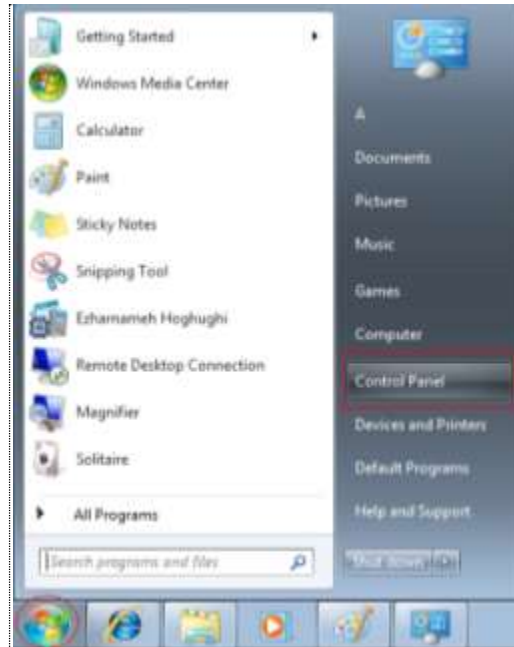


(شکل ۱۲)



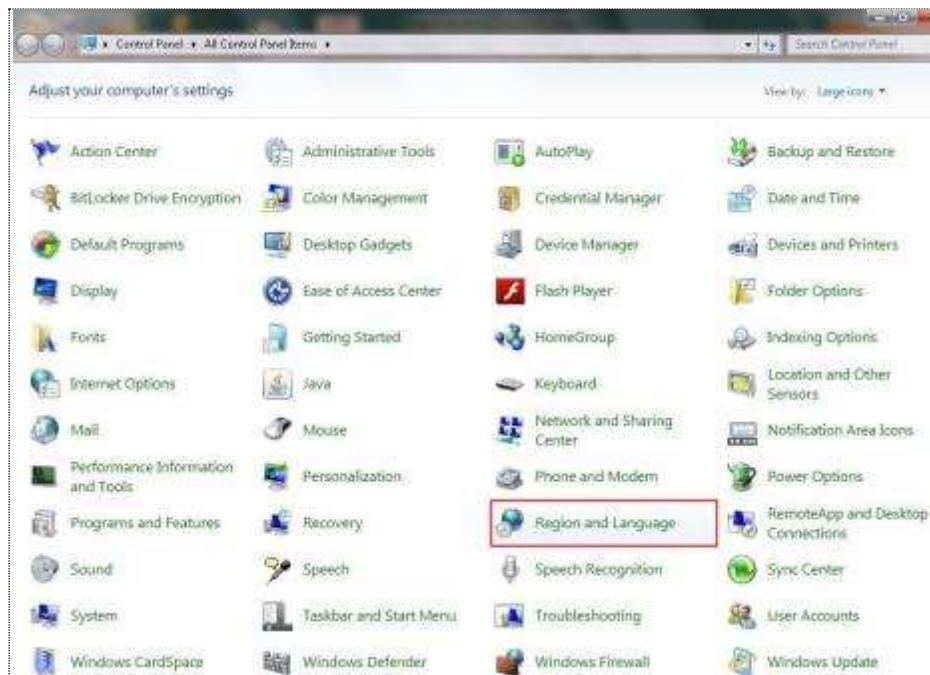
➤ در ویندوز ۷ ویستا :

بر روی منوی "Start" کلیک کرده، در منوی باز شده "ControlPanel" را انتخاب نمایید. (شکل ۱۳)



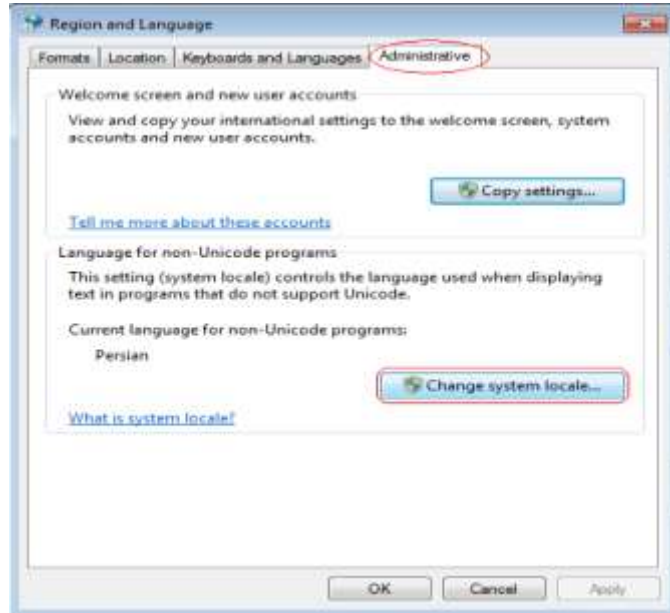
(شکل ۱۳)

در پنجره باز شده بر روی گزینه "RegionandLanguage" کلیک نمایید. (شکل ۱۴)



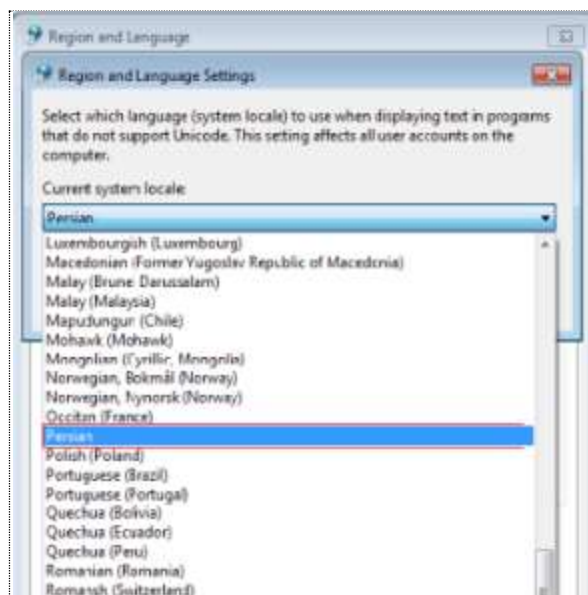
(شکل ۱۴)

در پنجره بعدی (شکل ۱۵)، زبانه "Administrative" را انتخاب کرده و سپس بر روی کلید "Change system locale...." کلیک نمایید.



(شکل ۱۵)

سپس در بخش "Current system locale" گزینه "Persian" را انتخاب نموده و بروی دکمه "Apply" و سپس بروی گزینه "Yes" کلیک کرده و منتظر راه اندازی مجدد سیستم خود باشید.



(شکل ۱۶)



اجرای نرم افزار اظهارنامه مالیاتی اجاره املاک

به منظور اجرای نرم افزار اظهارنامه مالیاتی اجاره املاک بر روی shortcut ایجاد شده از برنامه بر روی دسکتاپ با عنوان "Ezharnameh Amlak" کلیک نمایید. پس از انجام این کار یک فرم موافقت نامه به صورت زیر نمایش داده خواهد شد که با کلیک بر روی کلید "ادامه" قادر به استفاده از این برنامه خواهید بود. (شکل ۱۷)



(شکل ۱۷)

❖ توجه- در صورت استفاده از ویندوز ۷ یا ویستا حتما به جای دوبار کلیک بر روی فایل اجرایی برنامه، کلیک راست کرده و گزینه Run As Administrator را انتخاب نمایید تا بعد از پر کردن اظهارنامه فایل مربوط به آن بر روی رایانه شما ایجاد گردد.

به منظور ایجاد اظهارنامه جدید، بر روی گزینه "اظهارنامه جدید" کلیک نمایید. (شکل ۱۸)



tax.gov.ir/pages/action/getauthentication

وزارت امور اقتصاد و دارایی
سازمان امور مالیاتی کشور

سامانه عملیات الکترونیکی مودیان مالیاتی

دریافت اطلاعات کاربری ویژه

جهت استفاده از برخی سامانه های سازمان باید اطلاعات کاربری خود را از این سیستم دریافت نمایید. لطفا اطلاعات زیر را بر اساس کارت ملی خود تکمیل نمایید. اطلاعات ثبتی شما پس از استعلام از ثبت احوال و دریافت تاییدیه از این سازمان بررسی و اطلاعات کاربری به شماره همراه ثبتی ارسال خواهد شد. مهم: سیستم زیر تنها برای اشخاص حقیقی می باشد.

تاریخیت:

کدملی:

تاریخ تولد:

نام:

نام خانوادگی:

نام پدر:

شماره شناسنامه:

کدپستی آقامتگاه:

استان محل اقامت:

نشانی دقیق:

تلفن همراه:

شماره رهگیری ثبت نام الکترونیک:

کلمه امنیتی:

اطلاعات را دقیق تکمیل نموده ام و هرگونه مسئولیت ناشی از ثبت اشتباه و یا سوء استفاده از اطلاعات شخصی دیگر را پذیرا هستم.

بازگشت ثبت

(شکل ۲۰)

با وارد نمودن اطلاعات هویتی مالک و ثبت اطلاعات، پس از استعلام اطلاعات هویتی شما از ثبت احوال و دریافت تایید از این سازمان، نام کاربری و رمز عبور به شماره تلفن همراه (ثبت شده در سامانه) پیامک می شود. پس از دریافت نام کاربری و رمز عبور خود از طریق پیامک می توانید اظهارنامه جدید را ثبت نمایید.

در بخش های در نظر گرفته شده اطلاعات لازم را وارد نموده و سپس بر روی کلید "تایید" کلیک نمایید. (شماره ۲۱)



اظهاریه الکترونیکی

وزارت امور اقتصاد و دارایی
سازمان امور مالیاتی کشور

سامانه دریافت اظهارنامه های الکترونیکی

ویرایش ۹۰۰۰۰۰

اظهاریه مالیات بر درآمد اجاره املاک

جهت ثبت اظهارنامه جدید ارقام زیر را وارد نمایید.

نوع تابعیت: ایرانی
نوع اظهارنامه: اصلی
تاریخ کاربری: ۱۳۳۴۵۶۷۸۹۰
رمز عبور: *****

راهنما
مودی گرامی، برای ثبت نام اطلاعات هویتی خود به نشانی اینترنتی زیر مراجعه فرمایید:
<http://tax.gov.ir/pages/action/show/405>

انصراف × تایید ✓

اظهاریه جدید

جایگاه اطلاعات اظهارنامه

ارسال اطلاعات بدون اتصال الکترونیکی به سازمان امور مالیاتی

ارسال اطلاعات با اتصال الکترونیکی به سازمان امور مالیاتی

اظهاریه جدید

راهنمای کاربران

مودی گرامی، به دلیل حذف فرآیند تسلیم اظهارنامه کاغذی به واحد مالیاتی و انتقال اطلاعات به صورت الکترونیکی به واحد مالیاتی ایرانی، عدم صحت کد واحد مالیاتی وارده، به منزله عدم تسلیم اظهارنامه می باشد و مسئولیت مشکلات بعدی آن به عهده مودی می باشد.

(شکل ۲۱)

با وارد نمودن ارقام در خواست شده در مرحله قبل، یک فرم ورود اطلاعات مشتمل بر ۸ صفحه نمایش داده خواهد شد.

- ❖ کلیه صفحات ورود اطلاعات در این نرم افزار، مشابه فرم اظهارنامه کاغذی می باشند و محاسبات لازم به صورت خودکار توسط این نرم افزار انجام خواهد شد.
- ❖ با کلیک کردن بر روی این آیکن [?]، توضیحاتی در خصوص نحوه محاسبه ارقام در جدول مربوطه نمایش داده می شود.

- ❖ در صفحه ورود اطلاعات وارد نمودن فیلدهایی که به رنگ قرمز و (*) ستاره دار می باشند ضروری است. این فیلدها عبارتند از:




• اداره کل امور مالیاتی

- **اطلاعات هویتی مودی:** سال عملکرد (از تاریخ- تا تاریخ)، واحد مالیاتی، جنسیت، نام، نام خانوادگی، شماره شناسنامه، سری شناسنامه، سریال شناسنامه، محل تولد، تاریخ تولد، تابعیت (چنانچه تابعیت غیر ایرانی باشد می بایست گزینه کشور تکمیل شود) و کشور محل اقامت
- **اطلاعات محل سکونت:** استان، شهرستان، نشانی، کدپستی، شماره تلفن - پیش شماره تلفن و شماره تلفن همراه

• **اطلاعات اختصاصی:** سوالات اظهارنامه

- **جدول محاسبه مالیات:** درآمد مشمول مالیات و مالیات متعلقه
- **جدول شماره ۲ - اطلاعات مستاجر و ملک:** اطلاعات املاک مورد اجاره
- **جدول شماره ۳ - درآمد ابرازی**

نکته) اقلام هویتی که از سامانه ثبت نام دریافت شده است، در سامانه اظهارنامه غیر قابل ویرایش می باشند.

 در صورت پر نشدن این فیلدها، اطلاعات ذخیره می گردند ولی شما قادر به انجام عملیات ارسال اطلاعات نخواهید بود.



این صفحه شامل اطلاعات هویتی مودی و نشانی محل سکونت می باشد. (شکل ۲۲)

نوع اظهارنامه اصلی

۱ ۲ ۳ ۴ ۵ ۶ ۷ ۸

اظهارنامه مالیات بر درآمد اجاره املاک

برای عملکرد سال منتهی از تاریخ ۱۳۹۵/۰۱/۰۱ تا تاریخ ۱۳۹۵/۱۲/۲۹

تکته: اشخاص حقیقی دریافت کننده درآمد اجاره املاک، مکلفانند اظهارنامه مالیاتی خود را روی نمونه‌ای که از طرف سازمان امور مالیاتی کشور تهیه و در دسترس آنها قرار می‌گیرد، تنظیم و تا آخر تیرماه سال بعدیه انضمام مدارک مربوط به اداره امور مالیاتی محل وقوع ملک تسلیم و مالیات متعلق را طبق مقررات پرداخت نمایند. بدیهی است برای اشخاص حقوقی همان اظهارنامه مالیاتی موضوع ماده ۱۱۰ قانون مالیاتهای مستقیم کفایت داشته و نسبت به درآمدهایی که طبق مقررات قانون مذکور نحوه دیگری برای تشخیص آن مقرر شده است (از جمله درآمد اجاره املاک) مکلف به تسلیم اظهارنامه مالیاتی جداگانه نیستند.

اداره کل امور مالیاتی * کد واحد مالیاتی * کلاس پرونده

مشخصات شخص حقیقی

نام * نام تستی نام خانوادگی * نام خانوادگی تستی جنسیت *
 نام پدر * نام پدر تستی تاریخ تولد * محل تولد *
 شماره شناسنامه * ۱۵ سری شناسنامه / (الف / ۲۰) سریال شناسنامه *
 نوع تابعیت * ایرانی کشور * جمهوری اسلامی ایران کشور محل اقامت * جمهوری اسلامی ایران
 شماره ملی (تابع ایرانی) * ۱۲۲۴۵۶۷۸۹۰ کد فراگیر برای اتباع خارجی

نشانی پستی

استان * تهران شهرستان *
 نشانی * تست نشانی کد پستی * ۱۱۱۱۱ - ۱۱۱۱۱
 شماره تلفن * نامبر * شماره تلفن همراه * ۱۲۱۱۱۱۱ (جهت ارسال پیامک)

(شکل ۲۲)



این صفحه شامل جدول "اطلاعات اختصاصی" می باشد. (شکل ۲۳)

اطلاعات اختصاصی : در این بخش با توجه به سوالات مطرح شده با انتخاب گزینه ی "بلی" می بایست اطلاعات جداول مربوط به آن که در بخش مرجع توضیحات آن ارائه شده است تکمیل شود.

اطهارنامه مالیات بر درآمد اجاره املاک

نوع اظهارنامه: اصلی

| ردیف | شرح | وضعیت | مرجع |
|------|---|---|---|
| ۱ | آیا اجاره دریافتی از این ملک تنها منبع درآمد شماست؟ حقوق بازماندگی و وظیفه درختی و جویز و سود ناشی از سپرده های بانکی، درآمد تلقی نمی شود. | بله <input type="checkbox"/> خیر <input type="checkbox"/> | با انتخاب "بلی" ردیف ۳ جدول شماره ۱ می تواند تکمیل شود. |
| ۲ | آیا صاحب درآمد مشمول مالیات سالانه مستغلات، فرزند معسر تحت ولایت پدر می باشد؟ | بله <input type="checkbox"/> خیر <input type="checkbox"/> | با انتخاب "بلی" ردیف ۳ جدول شماره ۱ می تواند تکمیل شود. |
| ۳ | آیا سایر درآمدهای مشمول مالیات شما به جز این ملک از فعالیت عالیانی موضوع ماده ۸۴ ق.م.م.ر کمتر است؟ | بله <input type="checkbox"/> خیر <input type="checkbox"/> | در صورت انتخاب گزینه "بلی" ردیف های ۳ و ۴ جدول شماره ۱ می تواند تکمیل شود. |
| ۴ | آیا اجاره دریافتی شما مربوط به مالکیت املاکی است که طبق قوانین مربوطه در فهرست آثار ملی ایران به ثبت رسیده یا می رسد؟ | بله <input type="checkbox"/> خیر <input type="checkbox"/> | با انتخاب "بلی" ردیف ۱۰ جدول بخش ب می تواند تکمیل شود. |
| ۵ | آیا در شهرهای با جمعیت بیش از یکصد هزار نفر، ملک واحد مسکونی خالی می باشد؟ | بله <input type="checkbox"/> خیر <input type="checkbox"/> | |
| ۶ | آیا درآمد ابرازی مشمول مالیات شما در سال جاری نسبت به درآمد ابرازی مشمول مالیات سال قبل افزایش داشته است؟ | بله <input type="checkbox"/> | در صورت انتخاب گزینه "بلی" در هر دو ردیف ۶ و ۷ تکمیل موارد زیر الزامی است: درآمد ابرازی مشمول مالیات سال قبل (ریال): درآمد ابرازی مشمول مالیات سال جاری (ریال): نسبت افزایش درآمد ابرازی مشمول مالیات سال جاری به سال قبل (به درصد): |
| ۷ | آیا بدهی مالیاتی سال قبل خود را تسویه نموده اید؟ | بله <input type="checkbox"/> | |

نوجه: در صورت اظهار خلاف واقع مالیات منعلق به اضافه یک برابر آن به عنوان جریمه وصول خواهد شد. (قسمت اخیر ماده ۵۷ ق.م.م.)

(شکل ۲۳)



این صفحه شامل جدول "محاسبه مالیات" می باشد. (شکل ۲۴)

نوع اظهارنامه:

بخش: **ب - محاسبه مالیات**

| ردیف | شرح | مبلغ |
|------|--|------------|
| ۱ | ناخالص درآمد ناشی از اجاره دست اول ملک (به نقل از جدول ۲) | ۱۱,۰۸۰,۰۰۶ |
| ۲ | کسر معشود: اجاره پرداختی موضوع ماده ۵۵ و سایر(حسب مورد) | ۸۸۰,۰۰۰ |
| ۳ | درآمد خالص | ۱۰,۲۰۰,۰۰۶ |
| ۴ | کسر معشود: ۲۵ درصد مال الاجاره: بابت هزینه ها و استهلاک و تعهدات مالک نسبت به مورد اجاره (مدر ماده ۵۲ ق.م.م) | ۲,۵۵۰,۰۰۲ |
| ۵ | اضافه معشود: ۵۰ درصد ارزش معاملاتی مستحقات ساخته شده توسط مستاجر به نفع موجر (تبصره ۵ ماده ۵۲) | ۹۹,۹۹۹ |
| ۶ | مابه التفاوت اجاره پرداختی و دریافتی در اجاره دست دوم املاک (بغل از جدول ۲) | ۳۹,۵۹۹,۹۹۹ |
| ۷ | معافیت های مالیاتی (به نقل از جدول ۱) | ۱۶,۶۶۶,۱۴۲ |
| ۸ | درآمد مشمول مالیات | ۳۰,۶۸۳,۸۶۰ |
| ۹ | مالیات منطفه | ۶,۶۰۲,۵۷۹ |
| ۱۰ | تخفیف در نرخ مالیات منطفه (موضوع تبصره ماده ۱۳۱ ق.م.م) | ۳۰۶,۸۳۹ |
| ۱۱ | ۵۰ درصد معافیت مالیات بر درآمد اجاره املاکی که طبق قوانین مربوطه در فهرست آثار ملی ایران به ثبت رسیده یا می رسد (قنطرت اخیر ماده ۷۰ ق.م.م) | ۰ |
| ۱۲ | جمع پرداخت های انجام شده | ۲۲,۲۲۲ |
| ۱۳ | ماده مالیات قابل پرداخت برای این اظهارنامه | ۶,۲۷۳,۵۱۸ |

(شکل ۲۴)



این صفحه شامل جدول "معافیت ها" می باشد. (شکل ۲۵)

اظهارنامه مالیات بر درآمد اجاره املاک

نوع اظهارنامه اصلی

جدول شماره ۱ - معافیت ها

جدول معافیتها / جدول پرداخت های اظهارنامه

| ردیف | شرح | مبلغ (به ریال) |
|------|---|----------------|
| ۱ | پرداخت هزینه های درمانی، مراقبت و توانبخشی و حق بیمه (موضوع ماده ۲۷) | |
| ۲ | کمک های مالی پرداختی (به نقل از جدول ۵) | |
| ۳ | معافیت ها تا میزان معافیت حقوق موضوع ماده ۸۴ برای اشخاص حقیقی فاقد هرگونه درآمد مشمول مالیات موضوع صدر ماده ۵۷ (حسب مورد) | |
| ۴ | سایر درآمدهای مشمول مالیات کمتر از مبلغ مندرج در ماده ۵۷ موضوع تبصره ۲ ماده ۵۷ | |
| ۵ | خسارات وارده بر اثر حوادث و سوانح، موضوع ماده ۱۶۵ | |
| ۶ | تسهیلات اعتباری مسکن از بانک ها (موضوع بند الف ماده ۱۳۹ قانون برنامه سوم) | |
| ۷ | سایر معافیت ها | |
| ۸ | جمع (نقل به جدول محاسبه مالیات) | |

(شکل ۲۵)



در این صفحه اطلاعات مربوط به "جدول شماره ۲: اطلاعات مستأجر و ملک/ املاک مورد اجاره" وارد می شود. (شکل ۲۶)

جدول شماره ۲ – اطلاعات مستأجر و ملک/ املاک مورد اجاره *

مودی گرامی توجه داشته باشید ، با تکمیل هر یک از ردیف های وارد شده در این بخش ، می بایست اطلاعات جدول شماره ۳ در آمد ابرازی را تکمیل نمایید!

| نوع قرارداد | شماره قرارداد | نشانی | شماره ملی / شناسه ملی | نام خانوادگی/نام شخص حقوقی | نام شخص حقیقی |
|-------------|---------------|-------|-----------------------|----------------------------|---------------|
| | | | | | |

حذف جدید

چنانچه تعداد مستاجر یا املاک مورد اجاره بیش از یک مورد می باشد ، جهت ایجاد ردیف جدید روی دکمه "جدید" کلیک نمایید.

اطلاعات مستاجر و ملک مورد اجاره

| | |
|--------------------------------|---|
| ردیف | ۱ |
| تایهت * | |
| نوع شخص * | |
| نام شخص حقیقی * | |
| نام خانوادگی / نام شخص حقوقی * | |
| شماره ملی / شناسه ملی * | |
| شماره اقتصادی | |
| کد پستی * | |
| مساحت (مترمربع) * | |
| نشانی * | |


(شکل ۲۶)

*** توجه داشته باشید با تکمیل هر یک از ردیف های وارد شده در این جدول، می بایست اطلاعات جدول شماره ۳ درآمد

ابرازی تکمیل گردد. (شکل ۲۷)



در این صفحه اطلاعات مربوط به مالیات ابرازی وارد می شود. (شکل ۲۷)

- ❖ لازم به ذکر است که اطلاعات هر یک از ملک ها می بایست به ترتیب ردیف های تکمیل شده در جدول "شماره ۲ - اطلاعات ملک / املاک مورد اجاره" وارد شوند. (شکل ۲۶)
- ❖ چنانچه نوع اجاره دست اول باشد، معافیت ها و درآمد اجاره ناخالص برای آن ملک محاسبه خواهد شد. در غیر این صورت این بخش غیر فعال خواهد شد.
- ❖ چنانچه نوع اجاره دست دوم باشد، مقادیر "پرداخت های انجام شده بابت ملک مورد اجاره موضوع انتهای ماده ۵۳ ق.م.م" و "مابه التفاوت اجاره دریافتی و پرداختی" می بایست وارد شوند.
- ❖ **مدت قرارداد اجاره به ماه:** منظور چندمین بخش از مدت دریافت اجاره بهاء می باشد.
 - اگر دوره سالانه باشد مقدار ۱۲ و اگر دوره ماهانه باشد نیز شماره آن ماه (از ۱ تا ۱۲) باید درج گردد.
- ❖ در صورتی که نوع اجاره "دست اول" باشد پس از محاسبه، جمع "مابه التفاوت اجاره دریافتی و پرداختی" به ردیف ۶ و "درآمد اجاره ناخالص" به ردیف ۱ جدول محاسبه مالیات انتقال می یابند. 



The screenshot shows a software window titled 'اظهارنامه مالیات بردآمد اجاره املاک'. Below the title bar, there's a dropdown menu for 'نوع اظهارنامه اصلی'. The main content area is a form titled 'جدول شماره ۳ - درآمد ابرازی'. It contains several sections:


- ردیف** (Row): A table with columns for 'نوع دریافت اجاره بها' (Type of rental income), 'نوع اجاره' (Type of rental), 'مورد استفاده' (Use), 'نوع قرارداد' (Contract type), 'شماره ملی / شناسه ملی / کدپستی' (National ID / National ID / Postal code), 'نام خانوادگی نام شخص حقوقی' (Surname of legal entity), and 'نام شخص حقوقی' (Legal entity name).
- جمع کل** (Total): A section with a dropdown menu and a blue button with a plus sign.
- ملاحظات اجاره (موضوع تبصره ۱۱ ماده ۵۳):** A section with text explaining the exemption for rental income, mentioning that it applies to residential buildings with an area of up to 150 square meters in Tehran, 200 square meters in other cities, and 3 units in agricultural areas.

 The bottom row of the table is highlighted in blue and contains a green home icon.

(شکل ۲۷)



این صفحه شامل جدول "ثبت کمک های پرداختی" می باشد. (شکل ۲۸)

❖ در صورت تکمیل جدول ثبت کمک های مالی پرداختی، جمع " کمک های مالی پرداختی پذیرفته شده توسط سازمان" به ردیف ۲ جدول شماره ۱ - محاسبه معافیت ها انتقال می یابد. 

اظهارنامه مالیات بر درآمد اجاره املاک

نوع اظهارنامه اصلی

جدول شماره ۴ - کمک های پرداختی

(جدول ۲: ثبت کمک های مالی پرداختی (منابع به زبان)

| ردیف | شرح | تاریخ پرداخت | نوع کمک | نوع کمک** | شماره حساب دریافت کننده | تاریخ ثبت | کمک های مالی پرداختی پذیرفته شده توسط سازمان | درآمد قابل قبول به درآمد مشمول مالیات |
|------|----------------|--------------|---------|-----------|-------------------------|-----------|--|---------------------------------------|
| ۱ | | ۱۳ / / | | | | | | |
| ۲ | | ۱۳ / / | | | | | | |
| ۳ | | ۱۳ / / | | | | | | |
| ۴ | | ۱۳ / / | | | | | | |
| ۵ | تغییر از پوسته | | | | | | | |
| ۶ | جمع | | | | | | | |

** نوع کمک های پرداختی: (۱) کمک های پرداختی بر اساس ماده ۲۷۲ قانون مالیاتهای مستقیم (۲) کمک های پرداختی بر اساس قوانین پذیرفته شده در قانون بودجه (۳) سایر

نکاتی از ماده ۵۳ قانون مالیاتهای مستقیم

درآمد مشمول مالیات املاکی که به اجاره واگذار می‌گردد عبارت است از کل مال‌الاجاره، اعم از نقدی و غیر نقدی، پس از کسر بیست و پنج درصد بابت هزینه‌ها و استهلاکات و تعهدات مالک نسبت به مورد اجاره.

درآمد مشمول مالیات در مورد اجاره نسبت اول املاک مورد وقف یا حبس بر اساس این ماده محاسبه خواهد شد.

در رهن تصرف، رهن طبق مقررات این فصل مشمول مالیات خواهد بود. هرگاه موجر مالک نباشد، درآمد مشمول مالیات وی عبارت است از مابه‌التفاوت اجاره دریافتی و پرداختی بابت ملک مورد اجاره.

نصرت ۱- محل سکونت پدر یا مادر یا همسر یا فرزند یا اجداد و همجنس محل سکونت افراد تحت تکفل مالک اجاری تلقی نمی‌شود مگر اینکه به موجب اسناد و مدارک ثابت گردد که اجاره پرداخت می‌شود. در صورتی که چند واحد مسکونی، محل سکونت مالک و یا افراد مزبور باشند یک واحد برای سکونت مالک و یک واحد مسکونی برای هر یک از افراد مذکور به انتخاب مالک از مشمول مالیات موضوع این بخش خارج خواهد بود.

نصرت ۲- املاکی که مختصاً در اختیار سازمان‌ها و مؤسسات موضوع ماده ۱ این قانون قرار می‌گیرد غیر اجاری تلقی می‌شود.

نصرت ۳- از نظر مالیات بر درآمد اجاره املاک هر واحد آپارتمان یک مستقل محسوب می‌شود.

(شکل ۲۸)



در این صفحه مشخصات مربوط به تنظیم کننده اظهارنامه (مودی یا نماینده قانونی) تکمیل می شود. (شکل ۲۹)

The screenshot shows a web application window titled "اظهارنامه مالیات بر درآمد اجاره املاک". It contains three main sections for data entry:

- مشخصات تهیه کننده اظهارنامه (دارنده املاک مجاز):** This section includes fields for "شماره مجوز / وکالت نماینده قانونی", "تاریخ مجوز / وکالت نماینده قانونی", "نام خانوادگی", "نام پدر", "شماره شناسنامه", "شماره ملی", and "ساعت".
- اطلاعات مودی امور مالی / حسابرس مودی:** This section includes fields for "نام خانوادگی", "نام", "شماره شناسنامه", and "شماره ملی".
- مشخصات حسابرس / مؤسسه حسابرسی:** This section includes a dropdown for "نوع شخص", "نام خانوادگی / نام مؤسسه حسابرسی", "نام", "شماره شناسنامه / شماره ثبت", "شماره ملی / شماره ملی", and "نام پدر".

(شکل ۲۹)



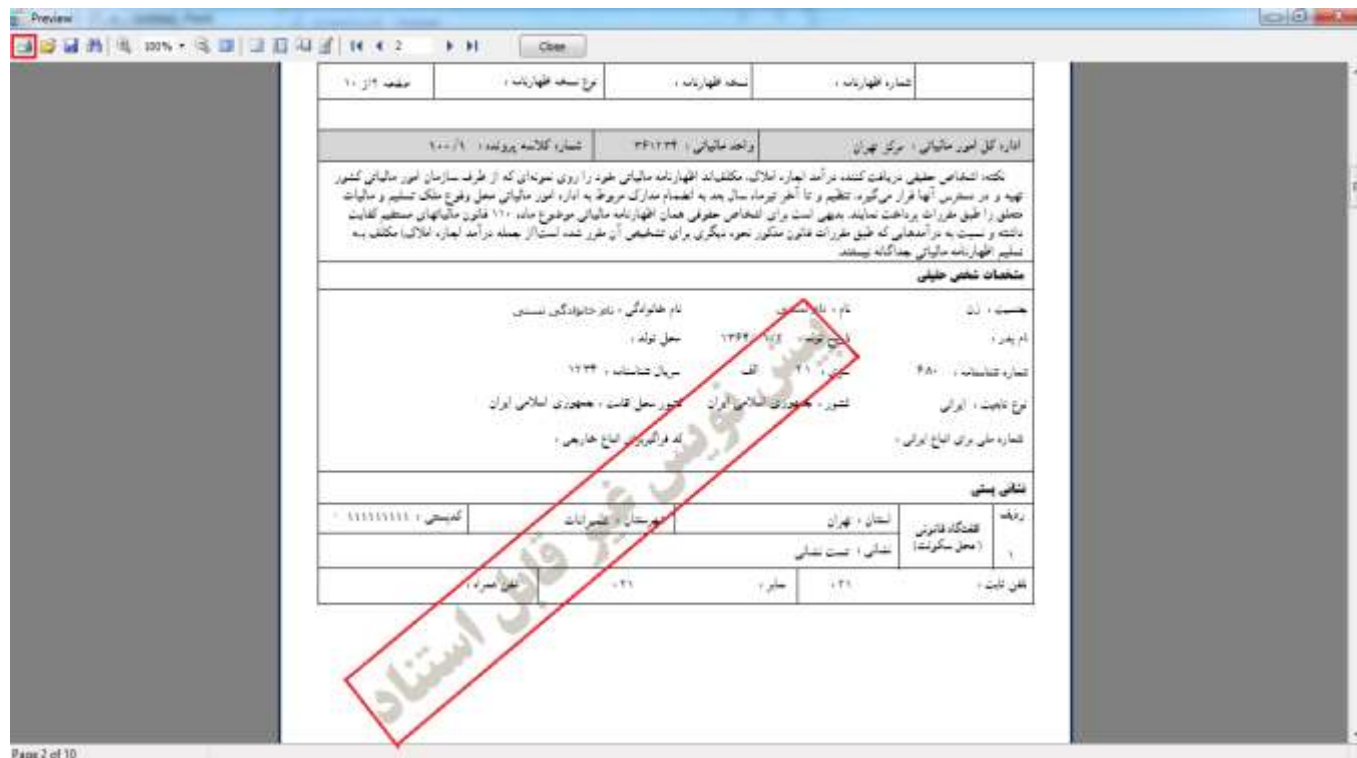
چاپ اطلاعات اظهارنامه

تا قبل از ارسال اطلاعات به سازمان امور مالیاتی کشور توسط گزینه "چاپ اطلاعات اظهارنامه"، می توان پیش نویس اطلاعات اظهارنامه را مشاهده و در صورت لزوم (جهت اطمینان از صحت اطلاعات) آن را چاپ نمود. این نسخه به منزله چاپ آزمایشی است و قابل استناد به حوزه مالیاتی نمی باشد.



(شکل ۳۰)

توجه داشته باشید که در نسخه چاپ آزمایشی عبارت "پیش نویس غیر قابل استناد است" بر روی صفحات حک شده است اما پس از گرفتن کد رهگیری، در نسخه چاپ اصلی این عبارت وجود ندارد و به جای آن کد رهگیری و تاریخ ارسال اطلاعات به سازمان در بالای تمامی صفحات قابل مشاهده می باشد.



(شکل ۳۱)

جهت چاپ اطلاعات اظهارنامه، مطابق (شکل ۳۱) دکمه  Print را کلیک کرده و پس از انجام تنظیمات چاپگر، بر روی کلید Print کلیک نمایید تا اطلاعات اظهارنامه چاپ شود.



ارسال اطلاعات اظهارنامه بدون امضاء الکترونیکی

پس از اطمینان از صحت اطلاعات چنانچه دارای امضاء الکترونیکی نمی باشید، جهت ارسال نهایی اطلاعات ابتدا رایانه خود را به اینترنت متصل نمایید و توسط دکمه "ارسال اطلاعات بدون امضای الکترونیکی به سازمان" ، (مطابق شکل ۳۲ و ۳۳)، اطلاعات اظهارنامه خود را به سازمان ارسال نمایید.



(شکل ۳۲)



(شکل ۳۳)

در صورتی که اطلاعات ستاره دار به طور کامل پر نشده باشند، لیست فیلد هایی که ناقص پر شده اند نمایش داده خواهند شد که بایستی اصلاح گردند. (شکل ۳۴)



(شکل ۳۴)

در صورت ارسال موفقیت آمیز اطلاعات، یک کد رهگیری توسط سیستم به شما ارائه خواهد شد. (شکل ۳۵)

توجه داشته باشید، پس از ارسال اطلاعات و دریافت کد رهگیری اطلاعات وارد شده به هیچ عنوان قابل ویرایش نبوده و کاربر تنها قادر به مشاهده اطلاعاتی است که قبلاً ارسال نموده است. در این مرحله دکمه ارسال اطلاعات در صفحه اصلی برنامه، غیر فعال می شود.

پس از چاپ اطلاعات، نسخه چاپی را نزد خود نگه دارید.



اظهارنامه الکترونیکی

وزارت امور اقتصاد و دارایی
سازمان امور مالیاتی کشور

سامانه دریافت اظهارنامه های الکترونیکی طرح جامع مالیاتی
ویرایش ۹,۰۰,۰۰

اظهارنامه مالیات بر درآمد اجاره املاک

| ردیف | نام مودی | شماره ملی | اداره کل | وضعیت ارسال | کدرهگیری | نوع اظهارنامه منتهی به سال |
|------|----------|------------|------------|---------------------------------|-----------|----------------------------|
| ۱ | نام تستی | ۱۲۳۴۵۶۷۸۹۰ | مرکز تهران | اطلاعات به سازمان ارسال شده است | ۶۵۴۷۸۹۶۲۱ | اصلی ۱۳۹۵/۱۲/۲۹ |

چاپ اطلاعات اظهارنامه جستجوی اظهارنامه ویرایش اطلاعات اظهارنامه مالیاتی اظهارنامه جدید

ارسال اطلاعات بدون امضای الکترونیکی به سازمان امور مالیاتی ارسال اطلاعات با امضای الکترونیکی به سازمان امور مالیاتی

اظهارنامه جایگزین اظهارنامه اصلاحی ورود کاربران دارای مجوز ثبت اطلاعات اظهارنامه راهنمای کاربران

مودی گرامی ، به دلیل حذف فرآیند تسلیم اظهارنامه کاغذی به واحد مالیاتی و انتقال اطلاعات به صورت الکترونیکی به واحد مالیاتی ابرازی ، عدم صحت کد واحد مالیاتی وارده ، به منزله عدم تسلیم اظهارنامه می باشد و مسئولیت مشکلات بعدی آن به عهده مودی می باشد.

(شکل ۳۵)



ارسال اطلاعات اظهارنامه همراه با امضاء الکترونیکی

پس از اطمینان از صحت اطلاعات، چنانچه دارای امضاء الکترونیکی می باشید، جهت امضاء و ارسال نهایی اطلاعات ابتدا رایانه خود را به اینترنت متصل نمایید و دکمه "ارسال اطلاعات با امضای الکترونیکی به سازمان"، را انتخاب نمایید. (شکل ۳۶)

توجه- قبل از انتخاب دکمه "ارسال اطلاعات با امضای الکترونیکی"، توکن خود را به دستگاه متصل نمایید تا لیست گواهی های موجود بر روی توکن شما نمایش داده شود.



(شکل ۳۶)

در صورتی که اطلاعات ستاره دار به طور کامل پر نشده باشند، لیست فیلد هایی که ناقص پر شده اند نمایش داده خواهند شد.

در صفحه نمایش گواهی، در صورتی که توکن را به دستگاه وصل نموده باشید لیست گواهی های موجود بر روی توکن نمایش داده می شوند.



چنانچه توکن خود را به دستگاه وصل ننموده باشید و این صفحه نمایش داده شود، دکمه "نمایش گواهی" ظاهر می شود، که با اتصال توکن و کلیک بر روی این دکمه لیست گواهی های موجود بر روی توکن، نام و نام خانوادگی لاتین، صادرکننده گواهی و ... نمایش داده می شود.



(شکل ۳۷)

حال برای امضای اظهارنامه، بر روی کلید "امضاء دیجیتال" کلیک نمایید (شکل ۳۷). چنانچه شماره ملی وارده در اظهارنامه، با شماره ملی گواهی انتخاب شده مغایرت داشته باشد پیغامی بر این مبنی ظاهر می شود. در این حالت یا شماره ملی وارده اشتباه است که باید اصلاح شود، یا گواهی انتخابی اشتباه می باشد که باید از لیست، درست انتخاب شود.

در صورتی که مشکلی وجود نداشته باشد، صفحه ای ظاهر می شود که شماره pin توکن را درخواست می کند (شکل ۳۸) و پیغامی مبنی بر روشن بودن دکمه NumLock صفحه کیبورد نمایش داده می شود که البته در صورت روشن بودن این دکمه هم مشکلی پیش نمی آید.

شماره pin مربوط به توکن خود را وارد نموده و دکمه Ok را کلیک نمایید.



(شکل ۳۸)

چنانچه شماره pin توکن را درست وارد کرده باشید، پیغامی مبنی بر موفقیت آمیز بودن امضاء اظهارنامه مشاهده می نماید. (شکل ۳۹)



(شکل ۳۹)

با کلیک بر روی کلید "تاییدیه ارسال"، پیغامی مبنی بر ارسال اطلاعات اظهارنامه مشاهده می شود که با تایید آن می توانید اطلاعات اظهارنامه خود را به سازمان امور مالیاتی ارسال نمایید. (شکل ۴۰)



(شکل ۴۰)

در صورت ارسال موفقیت آمیز اطلاعات، سیستم یک کد رهگیری به شما ارائه خواهد نمود و متنی مبنی بر "ارسال همراه با گواهی الکترونیکی" قبل از کد رهگیری نمایش داده خواهد شد. (شکل ۴۱)



اظهارنامه الکترونیکی

وزارت امور اقتصاد و دارایی
سازمان امور مالیاتی کشور

سامانه دریافت اظهارنامه های الکترونیکی
درج جامع مالیاتی
ویرایش ۹,۰۰,۰۰

اظهارنامه مالیات بر در آمد اجاره املاک

| ردیف | نام مودی | شماره ملی | اداره کل | وضعیت ارسال | کد رهگیری | نوع اظهارنامه | منتهی به سال |
|------|----------|------------|------------|---------------------------------|-----------|---------------|--------------|
| ۱ | نام تستی | ۱۲۳۴۵۶۷۸۹۰ | مرکز تهران | اطلاعات به سازمان ارسال شده است | ۶۵۴۷۸۹۶۲۱ | اصلی | ۱۳۹۵/۱۲/۲۹ |

چاپ اطلاعات اظهارنامه
جستجوی اظهارنامه
ارسال اطلاعات بدون امضای الکترونیکی به سازمان امور مالیاتی
ورود کاربران دارای مجوز ثبت اطلاعات اظهارنامه

اظهارنامه جدید
ویرایش اطلاعات اظهارنامه مالیاتی
ارسال اطلاعات بدون امضای الکترونیکی به سازمان امور مالیاتی
اظهارنامه جایگزین
اظهارنامه اصلاحی
راهنمای کاربران

مودی گرامی ، به دلیل حذف فرآیند تسلیم اظهارنامه کاغذی به واحد مالیاتی و انتقال اطلاعات به صورت الکترونیکی به واحد مالیاتی ابرازی ، عدم صحت کد واحد مالیاتی وارده ، به منزله عدم تسلیم اظهارنامه می باشد و مسئولیت مشکلات بعدی آن به عهده مودی می باشد.

(شکل ۴۱)

پس از دریافت کد رهگیری نسبت به چاپ نسخه اصلی اظهارنامه اقدام نمایید.

کد رهگیری ارائه شده و عنوانی مبنی بر "ارسال با گواهی الکترونیکی" به صورت خودکار روی فرمهای چاپی درج خواهند شد.

پس از چاپ اطلاعات ، نسخه چاپی را نزد خود نگه دارید.



* اظهارنامه جایگزین

چنانچه بعد از ثبت اظهارنامه اصلی، مودی قصد اصلاح اطلاعات اظهارنامه خود را داشته باشد هرگونه اظهارنامه تسلیمی قبل از انقضای مهلت تسلیم اظهارنامه به عنوان اظهارنامه جایگزین و آخرین اظهارنامه تسلیمی در موعد مقرر که با رعایت مقررات تسلیم شده باشد ملاک رسیدگی قرار خواهد گرفت.



(شکل ۴۲)

* اظهارنامه اصلاحی

به مؤدیان مالیاتی اجازه داده می شود در صورتیکه به نحوی از انحاء در اظهارنامه یا ترازنامه یا حساب سود و زیان تسلیمی از نظر محاسبه اشتباهی شده باشد، با ارایه مدارک لازم ظرف یک ماه از تاریخ انقضای مهلت تسلیم اظهارنامه نسبت به رفع اشتباه اقدام و اظهارنامه یا ترازنامه یا حساب سود و زیان اصلاحی را حسب مورد تسلیم نماید و در هر حال تاریخ تسلیم اظهارنامه مؤدی تاریخ تسلیم اظهارنامه اول می باشد.



(شکل ۴۳)



ورود کاربران دارای مجوز ثبت اطلاعات اظهارنامه



(شکل ۴۴)

این بخش از اظهارنامه مختص کاربرانی می باشد که طی دوره های آموزشی، گواهی نامه آموزشی خود را از سازمان امور مالیاتی جهت ثبت اظهارنامه مودیان دریافت نموده باشند. (شکل ۴۴)