# معافیت مالیاتی املاک و اجاره

قرار دادن معافیت های مالیاتی برای تشویق صاحبان ملک جهت اجاره دادن ملک شان است. این معافیت ها راهکاری برای کاهش هزینه های رهن و اجاره و بهبود بازار مسکن نیز به شمار می رود.

معافیت های مالیاتی املاک شامل 7 مورد است که به آنها می پردازیم.

**7 مورد از معافیت های مالیاتی املاک:**

1. معافیت زیر بنا، این نوع معافیت مخصوص املاکی است که متراژ کمتر از 150 متر در تهران و کمتر از 200 متر در شهرستان ها دارند.
2. معافیت خانوادگی، اگر یک واحد از ملک تان را به یکی از نزدیکان درجه یک مانند پدر، مادر، خواهر، برادر، همسر، فرزند، اجداد و افراد تحت تکفل خود بدهید، آن ملک معاف از پرداخت مالیات است. البته دانستن این نکته هم شاید بد نباشد که طبق این قانون فقط می توانید یک واحد را به هر یک از نزدیکان بدهید و اگر مثلاً به فرزندتان دو واحد بدهید، یکی از ملک ها مشمول پرداخت مالیات و دیگری معاف از مالیات است.
3. میراث فرهنگی، اگر ملکی که در زمره آثار ملی ایران ثبت شده باشد در اختیار سازمان میراث فرهنگی قرار دهید به طور کل از مالیات نقل و انتقال معاف است. اما اگر مالکیت این ملک تاریخی به صورت شخصی باشد، موظف به پرداخت مالیاتی به میزان حداقل 50 درصد خواهید بود.
4. معافیت در زمان تخلیه، هنگام فروش ملکی اگر زمان تخلیه آن در سند قید شده باشد آن ملک تا 6 ماه از پرداخت مالیات بر درآمد اجاره معاف است تا فرصت کافی برای تخلیه ملک توسط صاحب قبلی وجود داشته باشد.
5. معافیت اشتراکی دریافت و پرداخت اجاره، برای روشن شده این نوع معافیت بهتر است برایتان یک مثال بزنیم. اگر شخصی خودش صاحب ملکی باشد که آن را اجاره داده و خودش نیز در منزل دیگری به صورت اجاره در حال زندگی باشد، هنگام پرداخت مالیات بر اجاره نیازی به پرداخت اجاره کل واحد نیست و باید تنها مالیات تفاوت مبلغ اجاره دو ملک را بپردازد.
6. نوسازی ساختمان مشمول پرداخت مالیات نیست، اگر برای بازسازی، به سازی، نوسازی و حتی خسارت و غرامت ساخت ملکی مبالغی از سازمان ها و نهادهای دولتی و نیمه دولتی برای پرداخت هزینه ها دریافت شود، مشمول پرداخت مالیات نیست.
7. اجاره تنها راه درآمد، مطابق ماده 84 قانون مالیات ها کسانی که تنها راه درآمدشان دریافت اجاره بها است از پرداخت مالیات معاف هستند. ناگفته نماند برای این معافیت مالیاتی سقف مشخصی وجود دارد که اگر مبلغ اجاره بها بیشتر از سقف معافیت باشد صاحب ملک باید مالیات اجاره مازاد بر سقف تعیین شده را بپردازد. از سوی دیگر اگر ثابت شود که دریافت اجاره تنها منبع درآمدی شخص نبوده، مشمول پرداخت جریمه خواهد شد.

**معافیت مالیات بر اجاره املاک تجاری:**

آنچه در ماده 53 قانون مالیات مستقیم آمده است، برای 75 درصد از اجاره سالانه ملک **تجاری** باید مالیات پرداخت شود که 25 درصد آن از مالیات معاف است.

طبق قوانین و دستور العمل های سازمان امور مالیاتی، معافیت های مالیاتی فقط شامل املاک اجاره مسکونی است و املاک تجاری و اداری معافیت مالیاتی ندارند.

**معافیت مالیات بر اجاره املاک مسکونی براساس متراژ:**

در تهران مالکان املاک مسکونی اجاری تا 150 متر مربع ودر شهرستان تا 200 متر مربع قابل استفاده است که به متراژ مازاد آن مالیات تعلق می گیرد.

* **معافیت مالیات اجاره اشخاص حقیقی:**اگر مستاجر شخصیت حقوقی باشد، مالیات باید به شیوه علی الحساب محاسبه شود. موجر نیز باید اظهارنامه مالیاتی را در پایان تیرماه سال مالیاتی ارائه دهد و معافیت مالیاتی ویژه ای ندارد.
* **معافیت مالیات بر اجاره بازنشستگان:** بازنشستگی برای هیچ شغلی معافیت به دنبال ندارد و تنها مورد معافیتی برای بازنشستگان حقوق دریافتی شان است که از پرداخت مالیات معاف است.