

تیغ دوبل مالیات بر گلوی مالکان بیش از ۵ واحد مسکونی

بر اساس قوانین مالیاتی مالکان بیش از ۵ واحد مسکونی خالی مشمول مالیات دو برابری می‌شود و علاوه بر آن در صورتی که ملک به مدت ۱۲۰ روز غیر متوالی در طول سال مالیاتی خالی باشد، باز هم مشمول مالیات بر خانه خالی خواهد شد.

به گزارش سایت خبری پرسون، از ۱۹ فروردین سامانه جامع املاک و اسکان کشور به نشانی <http://amlak.mrud.ir> پذیرای تمام سرپرستان خانوارهای شهری و روستایی برای درج مالکیت و اطلاعات محل سکونت (اقامتگاه) و املاک تحت مالکیت خود (با مالکیت‌های رسمی، وکالتی، تعاونی شهری و روستایی) ظرف مدت ۲ ماه است.

سرپرستان خانوار می‌توانند بر اساس آخرین رقم کد ملی خود (سرپرست خانوار) مطابق با جدول زمان بندی که در سامانه ملی املاک و اسکان کشور ذکر شده، به این سامانه مراجعه کنند.

سوالات متداولی درباره نوع ثبت نام در این سامانه برای مالکان به وجود آمده است که پاسخ برخی از متداول ترین سوالات در زیر آمده است.

۱- برای خوداظهاری اطلاعات مالکیت و سکونت به چه سامانه‌ای مراجعه شود؟

سامانه ملی املاک و اسکان کشور با آدرس amlak.mrud.ir جهت دریافت خوداظهاری اطلاعات مالکیت و سکونت توسط وزارت راه و شهرسازی طراحی شده و دارای اعتبار است.

۲- زمانی که افراد برای دفعه اولی وارد سامانه می شوند. پیغام می دهد کد ملی با شماره همراه سازگار نیست. چه کار باید کرد؟

برای ورود به سامانه لازم است با یک شماره همراه که مالکیت آن برای کد ملی شما ثبت شده باشد وارد سامانه شوند.

۳- برای ثبت واگذاری ملک در سامانه چه کاری باید انجام شود؟

در کنار اطلاعات ملک خود در لیست املاک تحت مالکیت، گزینه ثبت واگذاری ملک انتخاب شود.

۴- خانه به نام مالک است، اما مستاجر در آن سکونت دارد، چگونه این مورد ثبت شود؟

در قسمت افزودن ملک بعد از ورود اطلاعات ملک، در قسمت اطلاعات سکونت، گزینه "شخص دیگری ساکن است." را انتخاب کرده و اطلاعات مستاجر در آن وارد شود.

۵- در سامانه نشان می دهد خانه من خالیست، اما خالی نیست، چه اقدامی باید انجام شود؟

وضعیت اقامت ملک خود را با انتخاب گزینه ثبت یا تغییر ساکن مشخص کنید.

۶- ملک فروخته شده یا ساکن دیگری در ملک سکونت دارد، اما کد رهگیری ندارند. برای ثبت آن چه کنند؟

وارد کردن کد رهگیری برای ثبت فروش یا سکونت ملک الزامی نیست.

۷- در ثبت ملک، به طور اشتباه اطلاعات نادرستی وارد شده و ثبت نهایی شده، برای ویرایش آن چه باید کرد؟

امکان ویرایش اطلاعات بعد از ثبت نهایی وجود ندارد. لازم است در وارد کردن اطلاعات، دقت لازم لحاظ شود.

۸- منظور از اقامتگاه اصلی و فرعی چیست؟

اقامتگاه اصلی اقامتگاهی است که در آن زندگی می شود و اقامتگاه فرعی، اقامتگاه دوم خانواده است.

۹- اولین بار است که می خواهند وارد سامانه شوند (یا رمز عبور فراموش شده)، در صفحه سماوا می خواهند کد ملی را وارد کنند، اما کد ملی وارد نمی

شود. در این باره چکار باید کرد؟

اطمینان حاصل کنید از مرورگرهای به روز Google Chrome یا Mozilla Firefox استفاده می شود.

۱۰- چگونه مشخصات ملک را در سامانه اضافه کرد؟

در قسمت املاک تحت مالکیت، روی گزینه افزودن ملک کلیک کرده و مشخصات آن را ثبت کنید.

۱۱- وضعیت سکونت ملک تغییر کرده است، برای ثبت آن چه اقدامی باید انجام داد؟

در قسمت املاک تحت مالکیت، در کنار ردیف ملک خود روی گزینه ثبت یا تغییر ساکن کلیک کرده و وضعیت جدید سکونت ملک خود را ثبت کنید.

۱۲- اقامتگاه فرد در سامانه مشاهده نمی شود، چه کار باید کرد؟

در قسمت اقامتگاه ها روی گزینه افزودن اقامتگاه کلیک کرده و مشخصات آن ثبت شود.

۱۳- می خواهند اقامتگاه خود را تغییر دهند. چگونه اقامتگاه قبلی خود را حذف کنند؟

در قسمت اقامتگاه ها در کنار ردیف اقامتگاه قبلی خود روی گزینه اتمام سکونت کلیک کرده و تاریخ پایان سکونت در آن را درج کنید. سپس مشخصات اقامتگاه جدید ثبت شود.

۱۴- آیا واحد مسکونی بایستی ۱۲۰ روز به صورت متوالی خالی باشد یا اینکه خالی بودن به صورت غیرمتوالی نیز مشمول مالیات خواهد بود؟

در صورتی که ملک به مدت ۱۲۰ روز غیر متوالی در طول سال مالیاتی خالی باشد، باز هم مشمول مالیات بر خانه خالی خواهد شد.

۱۵- در خصوص افرادی که بیش از ۵ واحد مسکونی خالی دارند، آیا بایستی تمامی املاک در یک شهر واقع باشند؟
مهم نیست که واحدهای مسکونی در یک شهر باشد یا در شهرهای مختلف، به هر حال در صورتی که مالک بیش از ۵ واحد مسکونی خالی باشد، مشمول مالیات دو برابری می شود.

۱۶- اگر ملکی در طول سال، ۱۲۰ روز خالی بماند، اما مالک آن را فروخته باشد، به طوری که بخشی از ۱۲۰ روز زمان خالی ماندن، در اختیار مالک اول و بقیه در اختیار مالک دوم باشد، در این صورت آیا مشمول مالیات می شود؟ اگر بله چه کسی بایستی مالیات را پرداخت کند؟

اگر ۱۲۰ روز از زمان خالی بودن در اختیار یک مالک باشد، مشمول مالیات می شود.

۱۷- چنانچه ملکی به دلیل فرسودگی قابلیت اجاره دادن نداشته باشد، آیا مشمول مالیات خانه خالی می شود؟

فرسودگی، ملاک عدم شمولیت در مالیات نیست و ملک مشمول مالیات خانه خالی می شود.

۱۸- پس از اینکه مالک، اخطار مربوط به مشمول مالیات خانه خالی بودن را دریافت کرد، چه کاری باید انجام دهد؟

به سامانه جهت خوداظهاری مراجعه کند.

۱۹- دو واحد مسکونی که دارای سند مجزا هستند و جمع شده و توسط یک خانوار استفاده می شوند، آیا بایستی به صورت مجزا در سامانه ثبت شوند و خانه خالی تلقی می شود؟

بله، بایستی به صورت مجزا ثبت شوند و اگر یکی از املاک، اقامتگاه دوم تلقی نشود، مشمول مالیات خانه خالی می شود.

۲۰- حکم ملکی که خریداری شده اما هنوز به مالک جدید تحویل نشده و در فاصله زمان بین خرید تا تحویل نهایی خالی بوده، چیست؟

اگر به میزان ۱۲۰ روز خالی باشد و در اختیار یک مالک باشد، مشمول مالیات خانه خالی می شود.

۲۱- برای معافیت واحدهای وقفی که مشمول مالیات نیست، چه مدارکی موردنیاز است؟

ملاک، استعلام از سازمان اوقاف و امور خیریه است.

۲۲- آیا واحدهای مسکونی در شهرهای زیر ۱۰۰ هزار نفر جمعیت مشمول مالیات خانه خالی می شوند؟

خیر، مشمول مالیات نمی شوند، اما چنانچه اطلاعات آنها در سامانه اظهار نشوند، مشمول جریمه خواهند شد.

۲۳- در چه صورت واحدهای مسکونی مشمول جریمه مربوط به عدم ثبت ملک می شوند و این جریمه در شهرهای کمتر و بیشتر از یکصد هزار نفر جمعیت به چه صورت خواهد بود؟

واحدهای مسکونی واقع در کلیه شهرهای زیر ۱۰۰ هزار نفر جمعیت و روستاهای کشور که هریک از مالک یا بهره‌بردار آنها در سامانه ملی املاک و اسکان کشور ثبت نشده باشد در حکم خانه خالی تلقی شده و مشمول جریمه‌ای معادل ۲۰ درصد مالیات سال اول موضوع ماده (۵۴ مکرر) قانون مالیات های مستقیم و واحدهای مسکونی واقع در شهرهای بالای یکصد هزار نفر جمعیت که هریک از مالک یا بهره‌بردار آنها در سامانه ملی املاک و اسکان کشور ثبت نشده باشد، در حکم خانه خالی موضوع ماده (۵۴ مکرر) این قانون محسوب می‌شوند.

۲۴- در صورتی که بهره‌بردار، اطلاعات ملک را در سامانه درج نکند، تکلیف مالک چیست؟

می تواند با درج کد رهگیری اجاره نامه و یا شناسه سند و رمز تصدیق اجاره‌نامه رسمی خود از شمول مالیات خارج شود.

۲۵- اگر محل سکونت فرد تغییر کرد، چه کاری باید انجام دهد؟

ظرف مدت حداکثر یک ماه بایستی اطلاعات محل سکونت جدید در سامانه ثبت کند.

۲۶- مهلت خوداظهاری برای اشخاص حقیقی و حقوقی چه مدت است؟

اشخاص حقیقی و حقوقی از زمان اعلام رسمی خوداظهاری حداکثر دو ماه برای درج اطلاعات فرصت دارند.

۲۷- مالک اقامتگاه اصلی یکی از اعضای خانوار (مثلاً همسر یا یکی از فرزندان سرپرست خانوار) است. نحوه ثبت ملک چگونه است؟

در این حالت سرپرست خانوار لازم است در قسمت مالکیت ملک، آن عضو خانوار را به عنوان مالک معرفی کند. این عضو خانوار نیز لازم است به صورت جداگانه وارد سامانه شده و ملک خود را ثبت کند. دقت شود در هنگام ثبت ملک لازم است وی در قسمت اطلاعات سکونت گزینه "خودم ساکن هستم" را انتخاب کند.

۲۸- خانهای خریده شده، اما هنوز سند به نام مالک جدید صادر نشده، چگونه ملک باید ثبت شود؟

در این موارد لازم است در قسمت نوع سند، گزینه "عادی" انتخاب شود.

لزوم درج اطلاعات اقامت و مالکیت تمامی اشخاص در سامانه ملی املاک و اسکان کشور

مطابق قانون اصلاح موادی از قانون مالیاتهای مستقیم مصوب ۵ آذرماه ۱۳۹۹، هر واحد مسکونی واقع در کلیه شهرهای بالای یکصد هزار نفر جمعیت که به استناد سامانه ملی املاک و اسکان کشور موضوع تبصره ۷ ماده ۱۶۹ مکرر این قانون، در هر سال مالیاتی در مجموع بیش از ۱۲۰ روز ساکن یا کاربر نداشته باشد به عنوان خانه خالی شناسایی شده و به ازای هرماه بیش از زمان مذکور، بدون لحاظ معافیت تبصره ۱۱ ماده ۵۳ این قانون ماهانه مشمول مالیاتی بر مبنای مالیات بر درآمد اجاره به شرح ضرایب زیر می شود:

سال اول، معادل ۶ برابر مالیات متعلقه

سال دوم، معادل ۱۲ برابر مالیات متعلقه

سال سوم به بعد، معادل ۱۸ برابر مالیات متعلقه

واحدهای نوساز پس از ۱۲ ماه و در طرح (پروژه) های انبوه سازی پس از هجده ماه از زمان صدور گوهی اتمام عملیات ساختمانی، مشمول مالیات موضوع این ماده می شوند.

مالکان واحدهای مسکونی تمام کشور اعم از شهری و روستایی موظفند اطلاعات املاک تحت تملک خود را با تعیین نوع بهره برداری، حداکثر ظرف مدت دوماه پس از انتشار دستورالعمل مربوطه، در سامانه ملی املاک و اسکان کشور ثبت کنند. ثبت واحدهای مسکونی دارای جهات امنیتی، براساس دستورالعمل مصوب شورای عالی امنیت ملی انجام می شود.

پس از پایان مهلت خوداظهاری موضوع تبصره (۱) این ماده، دستگاههای اجرایی مکلفند خدمات خود از قبیل افتتاح حساب بانکی و صدور دسته چک، خدمات ناشی از اعمال سیاست های حمایتی، یارانه ای و کمک معیشتی، تعویض پلاک خودرو، فروش انشعاب آب، برق، تلفن و گاز طبیعی، ارسال اسناد و مدارک مانند گواهینامه، گذرنامه، مدارک خودرو، اختاریه، ابلاغیه، ثبت نام مدارس در منطقه محل اقامت، استحقاق دریافت خوابگاه دانشجویی و امثال آن را صرفاً با اخذ کدملی و براساس کدپستی یا شرح نشانی یکتای درج شده مربوط به اقامتگاه اصلی آنان در سامانه املاک و اسکان کشور ارائه کنند.

همچنین حداکثر ظرف مدت شش ماه پس از لازم الاجرا شدن این تبصره، تمام ارائه دهندگان خدمات عمومی از قبیل آب و فاضلاب، برق، گاز و تلفن مکلفند قبوض مصرفی را براساس اطلاعات مندرج در سامانه املاک و اسکان کشور، مطابق باکدپستی یا نشانی یکتا و به نام مالک یا بهره بردار صادر کنند.