دافغانستان اسلامی جمهوریت
د ما لیی وزارت
د گمرکاتو او عوایدو معینیت
دعوایدو لوی ریاست

جمهوری اسلامی افغانستان
وزارت مالیه
معینیت عواید وگمرکات
ریاست عمومی عواید

Islamic Republic of Afghanistan
Ministry of Finance
Afghanistan Revenue Department

د عوایدو د حقوقی خدمتونو او پالیسۍ ریاست

پر کرایه باندې د موضوعی مالیې طرزالعمل

گڼه [__]   نیټه: 1397/ -----

پر کرایه باندې د موضوعي مالیې طرزالعل

سریزه:

د اطاعت پذیرۍ او پر وخت باندې د مالیې د ورکړې موضوع یو له بنسټیزو موخو څخه دی چې دعوایدو لوی ریاست وربانډې تاکید کوي او تل هڅه کوي چې د آسانو لارو څخه د اشخاصو د ذمت مالیې راټولې کړې ترڅو د مالي کال په اوږدو کې د دولت په خزانه کې د عوایدو پروسه جریان ولرې. پدې موخه پر عایداتو باندې د مالیاتو په قانون کې له ځانګړو سرچینو څخه د مالیاتو راټولول په موضوعي ډول وړاندې شوي دي چې پر کرایې باندې موضوعي مالیه هم پکې شامله ده. د قانون د حکمونو او د اړوندو طرزالعملونو مطابق د دې مالیې وضع کول او تحویلول د مستاجر (کرایه اخیستونکي) له مکلفیتونو څخه دي.

بل مهم دلیل چې پر کرایه باندې د موضوعي مالیې په تطبیق کې وجود لری دا دی چې د ډیرو هغو کورونو او ودانیو مالکین چې ادارو، انتفاعي او غیر انتفاعي نهادونو ته پر کرایه ورکړل شوي دي، له هیواد څخه بهر دي او یو تعداد یې اطاعت پذیر نه دي تر څو د خپل ذمت مالیه د قانون د حکمونو مطابق ادا کړي. پدې توګه له دې سرچینې څخه د مالیاتو راټولولو تر ټولو اسانه ممکنه لاره په موضوعي توګه د مالیې راټولول دي.

د یادولو وړ ده چې پر کرایه باندې موضوعي مالیه هغه مبلغ دی چې د کرایوی جایداد له ټولې کرایې څخه وضع کیږي او کرایه د جایداد مالک ته ورکړل شوې ګڼل کیږي، او د جایداد د مالک پر عایداتو باندې د مالیاتو په پیش پرداخت په توګه د کلني اظهارلیک وړاندې کولو پر مهال د هغه د کلني مالیاتو په توګه اجراء کیږي.

مبنی:

دغه طرزالعمل پر عایداتو باندې د مالیاتو قانون د یو سلو اتمې مادې او د نهه پنځوسمې مادې د ۲ فقرې په اساس چې د 1387/12/28 نیټې په ۹۷۶ ګڼه رسمي جریده کې خپور شوی او د مالیاتو چارو د ادارې قانون د دوه شپیتمې مادې د حکم په اساس چې د ۱۳۹۴ کال د لړم (عقرب) د میاشتې په ۲۷ نیټه خپور شوی دی، وضع شوی دی.

موخې:

د دې طرزالعمل موخې په لاندې ډول دي:

د هغه کورونو او ودانیو پر کرایه باندې د موضوعی مالیې اړوندو چارو تنظیم چې د سوداګریزو فعالیتونو او کاری دفترونو په موخه په کرایه ورکول کیږی.

د کورونو او ودانیو پر کرایې باندې د موضوعی مالیې د راټولولو په برخه کې د قانون د حکمونو په تطبیق کې د اړوندو ادارو د همکاریو تنظیمول.

د کورونو او ودانیو پر کرایې باندې د موضوعی مالیې د وضع کولو او راټولولو په تړاو د قانون په تطبیق کولو کې د مالیاتی ادارو او مالیه ورکوونکو ته لارښوونه.

پر کرایه باندې د موضوعی مالیې تابع کورونو او ودانۍ؛

پر عایداتو باندې د مالیاتو قانون د نهه پنځوسمې مادې د حکمونو مطابق هغه کورونه او ودانۍ چې د اقتصادی فعالیتونو او کاری دفترونو د استفادې په موخه د انتفاعی او غیر انتفاعی، حقیقی او حکمی اشخاصو لخوا په کرایه نیول کیږی، د موضوعی مالیې د وضع کولو تابع کیږی او د دې ډول جایدادونو مستاجرین مکلف دی چې پر کرایه باندې نیول شویو جایدادونو مالکینو ته د کرایې ورکولو پر مهال د پورته ذکر شوی قانون د مادې، د تعلیماتنامو توضیحاتو، دغه طرزالعمل او د اړوندو لارښودونو د حکمونو پر بنسټ موضوعی مالیه وضع، سنجش او په بانک کې هغه حساب ته تحویل کړی چې د اړوندې مالیاتی ادارې لخوا معرفی کیږی.

هغه کورونه او ودانۍ چې د اشخاصو د استوګنې په موخه په کرایه نیول کیږی، پر عایداتو باندې د مالیاتو قانون د نهه پنځوسمې مادې د حکم تابع نه کیږی، د دې ډول جایدادونو مالکین مکلف دی چې د مالی کال په پای کې د کرایوی عوایدو او نورو سرچینو له درکه خپل مالیاتی ذمت د نافذه مالیاتی قوانینو د حکمونو مطابق د اظهارلیک له لارې ادا کړی.

لومړۍ بیلګه:

میرانصاری شرکت د کاری دفتر په توګه د استفادې لپاره یوه ودانۍ او یو استوګنیز کور چې د یادې ودانې سره وصل دی له محمد صابر څخه په کرایه اخلی او له دا استوګنیز کور د کارکوونکو د استوګنې لپاره کاروی. د شرکت لخوا محمد صابر ته د دواړو ودانیو ټوله ورکړل شوې کرایه په یوه میاشت کې له ۵۰۰۰۰ افغانیو څخه زیاتیږی. پدې توګه د کور او د کاری دفتر کرایه دواړه پر کرایې باندې د مالیې تابع ګرځی.

دویمه بیلګه:

محمد نواب یوه هټۍ او دې ته متصله یو استوګنیز کور له محمد بشیر څخه په کرایه اخلي چې له هټۍ څخه د کالیو پلورلو او له کور څخه د کورنۍ د استوګنې په موخه کار اخلي. د هټۍ کرایه (که چیرې په یوه میاشت کې لس زره افغانۍ یا له دې ډیره وي) پر کرایه باندې د موضوعي مالیې تابع کیږي مګر د استوګنیز کور کرایه د موضوعي مالیې لاندې نه راځي.

دریمه بیلګه:
عزیز د کابل د نوي ښار په سیمه کې یو اپارتمان په کرایه نیولی او په بدل کې یې ۳۰۰۰ افغانۍ میاشتنۍ کرایه ورکوي. څرنګه چې کرایه له ودانۍ څخه د شخصي استفادې په موخه ورکړل شوې او د ودانۍ د اقتصادي فعالیتونو په موخه نه کارول کیږي پدې توګه عزیز د کرایوي ورکړو څخه د هیڅ ډول مالیې پر ورکړې باندې مکلف نه دی.

د کورونو او د ودانیو د موضوعي مالیې نورم:

د مالیې نورم او د مالیې تابع کرایې حد (سقف) پر عایداتو باندې د مالیاتو قانون د نهه پنځوسمې مادې په (۱) فقره کې په لاندې ډول لیکل شوی دی:

که چیرې میاشتنۍ کرایه له لسو زو افغانیو څخه تر سلو زرو افغانیو پورې وي، لس سلنه؛

که چیرې میاشتنۍ کرایه له سلو زرو څخه زیاته وي، پنځلس سلنه؛

پورتنی وړاندې شوی نورم ته په کتلو سره، د میاشتنۍ کرایې پر مجموعي مبلغ باندې موضوعي مالیه په لاندې ډول تطبیقیږي:

که چیرې میاشتنۍ کرایه له لسو زور افغانیو څخه کمه وي، د موضوعي مالیې تابع نه کیږي؛

که چیرې میاشتنۍ کرایه له لسو زرو افغانیو څخه تر سلو زرو افغانیو پورې وي، ټوله میاشتنۍ کرایه پرته له دې چې لس زره افغانۍ ورڅخه منفي شي، د ۱۰٪ موضوعي مالیې تابع کیږي؛

که چیرې میاشتنۍ کرایه له سلو زور افغانیو څخه زیاته وي، ټوله میاشتنۍ کرایه پرته له دې چې کوم مبلغ ورڅخه منفي شي د ۱۵٪ موضوعي مالیې تابع کیږي.

پر کرایې باندې د موضوعی مالیې د سنجش او ورکړې طریقه:

پر عایداتو باندې د مالیاتو قانون د نهه پنځوسمې مادې په (۲) فقره کې د جایدادونو مستاجرینو ته وظیفه ورکړل شوې ده ترڅو موضوعی مالیه د یوه اداری مسؤلیت په توګه د جایداد مالک ته د ټولې میاشتنۍ کرایې د ورکړې پرمهال موضوعی مالیه وضع کړی.

پر عایداتو باندې د مالیاتو قانون د نهه پنځوسمې مادې د حکم د صراحت مطابق، پر کرایه باندې د موضوعی مالیې سنجش په میاشتنې توګه صورت مومی مګر د مالیې ورکړه د مستاجر لخوا د جایداد مالک ته د کورونو او ودانیو د کرایې د ورکړې پورې تړاو لری، پدې معنا چې که چیرې د جایداد د استجارې د قرارداد مطابق کله چې مستاجر د جایداد مالک ته د کرایې پیسې ورکوی مکلف دی چې د کرایې د ورکړې پر مهال، پر عایداتو باندې د مالیاتو قانون د نهه پنځوسمې مادی، پر عایداتو باندې د مالیاتو د قانون د تعلیماتنامې او د دې طرزالعمل د حکمونو مطابق موضوعی مالیه سنجش، تعیین او په بانک کې یې هغه ټاکلی حساب ته تحویل کړی چې د اړوندې مالیاتی ادارې لخوا معرفی کیږی.

که چیرې په قرارداد کې د کرایه اخیستونکی او کرایه ورکوونکی تر منځ د هوکړې مطابق داسې هوکړې شوې وی چې د جایداد کرایه په پیشکې ډول په هرو دریو میاشتو کې یو ځل، په هرو شپږو میاشتو کې یو ځل، په کال کې یو ځل یا په بل ډول د کرایې پیسې باید ورکړل شی، کرایه اخیستونکی مکلف دی چې د کرایې ورکولو پر مهال، مالیه (د ورکړل شوې کرایې مجموع په قرارداد کې توافق شوی وخت ته په کتو سره) په میاشتنی ډول سنجش او د جایداد مالک ته د کرایې ورکولو له نیټې څخه د راتلونکې میاشتې تر پنځلسمې نیټې پورې په بانک کې د اړوندې ادارې ټاکلی حساب ته تحویل کړی.

لومړۍ بیلګه:

نجیب الله په وزیر اکبر خان کې یوه حویلۍ د کاری دفتر لپاره د استفادې په موخه د میاشتې په ۲۰۰۰۰ افغانۍ په کرایه نیولې ده. نجیب الله مکلف دی چې د ټولې کرایې څخه ۱۰٪ یې چې ۲۰۰۰افغانۍ کیږی د حویلۍ مالک ته د کرایې د ورکړې پر مهال وضع او د قانون د حکمونو مطابق د راتلونکې میاشتې تر پنځلسې پورې د اړوندې مالیاتی ادارې ټاکلی حساب ته ولیږدوی.

دویمه بیلګه:

ناران مؤسسه د وزیر اکبر خان په ۱۵ سړک کې یوه حویلۍ د میاشتې په ۱۵۰۰۰۰ افغانیو په کرایه نیسی. ناران مؤسسه مکلفه ده چې د جایداد مالک ته د کرایې د ورکړې پر مهال د کرایې له مجموع څخه ۱۵٪ چې ۲۲۵۰۰ افغانۍ کیږی له یادې کرایې څخه وضع او د قانون د حکمونو مطابق د راتلونکې میاشتې تر پنځلسمې پورې د اړوندې مالیاتی اداری ټاکلی حساب ته ولیږدوی.

د جلا قراردادونو مطابق د کورونو او ودانیو پر کرایه باندې موضوعی مالیات:

که چیرې د کورونو او یا ودانیو مختلفې برخې مختلفو مستاجرینو ته د جلا قراردادونو له مخې ورکړل شوې وی، که چیرې د هر یو قرارداد د کرایې مبلغ په جلا ډول لس زره افغانۍ یا زیاتی وی، پر عایداتو باندې د مالیاتو قانون د ۵۹ مادې مطابق هر یو قرار داد په جلا ډول د موضوعی مالیې تابع کیږی.

که چیرې مختلف کورونه او یا ودانۍ چې د یوه شخص مالکیت وی یوه مستاجر ته د څو قراردادونو له مخې په کرایه ورکړل شوی وی، په دې صورت کې ټول قراردادونه، دیو واحد قرارداد په توګه ګڼل کیږی د ټولو کورونو او ودانیو مجموعی کرایه محاسبه کیږی او پر عایداتو باندې د مالیاتو قانون د ۵۹ مادې مطابق د موضوعی مالیې تابع کیږی.

لومړۍ بیلګه:

یو مؤجر یو تعمیر چې اولس هټۍ لری او هر هټۍ یې د میاشتې په ۸۰۰۰ افغانیو مختلفو مستاجرینو ته په کرایه ورکړې ده. دا چې د هر مستاجر کرایه له ټاکلی حد څخه (۱۰۰۰) افغانۍ کمه ده، پدې توګه د موضوعی مالیې (۵۹) تابع نه کیږی.

دویمه بیلګه:

یو سیاحتی شرکت له همایون څخه یو شپږ اتاقه استوګنیز کور په کرایه نیولی دی. همایون او یاد شرکت د دې تعمیر په تړاو څو کرایوی قراردادونه عقد کړی دی چې هر اتاق د جلا قرارداد له مخې په کرایه ورکړل شوی او د هر اطاق میاشتنۍ کرایه ۳۵۰۰ افغانۍ ده. ۵۹ ماده د کور په کرایه باندې د اجراء وړ ده، ۲۱۰۰۰ افغانۍ مجموعی کرایه پر عایداتو باندې د مالیاتو قانون د (۱) فقرې د (۱) جزء د حکم مطابق د موضوعی مالیې تابع کیږی.

دریمه بیلګه:

د بابا لمیتد شرکت له دوست محمد څخه څلور هټۍ په کرایه نیولی دی. هټۍ په جاده او د کابل ښار په مختلفو ځایونو کې موقعیت لري، دوه سترو هټیو د هرې یوې هټۍ میاشتنۍ کرایه ۵۰۰۰ افغانۍ او د دوه کوچنیو هټیو د هرې هټۍ کرایه ۳۰۰۰ افغانۍ ده. پدې صورت کې د هټیو د میاشتنۍ کرایې مجموعه چې د بابا لمیتد شرکت لخوا دوست محمد ته ورکول کیږي له لسو زرو افغانیو څخه زیاته ده، او د موضوعی مالیې تابع کیږي.

څلورمه بیلګه:

روز خیریه مؤسسه یوه حویلۍ چې په نوی ښار کې موقعیت لري د یوه کال د مودې لپاره یې د کاری دفتر لپاره په کرایه نیولې ده، د حویلۍ میاشتنۍ کرایه ۲۵۰۰۰ افغانۍ ده او په قرارداد کې داسې توافق شوی چې مؤسسه به د لومړیو دریو میاشتو کرایه د قرارداد د عقد په پیل کې ورکوی. مؤسسه مکلفه ده ترڅو پر عایداتو باندې د مالیاتو قانون په نهه پنځوسمه ماده کې د لیکل شوی نورم مطابق د دریو لومړیو میاشتو کرایه سنجش کړي او د ټولو دریو میاشتو مالیه د کرایې له ورکړې څخه د راتلونکی میاشتې تر پنځلسمې پورې په بانک کې د اړوندې مالیاتی اداری حساب ته ولیږدوی.

کوم ډول ورکړې کرایې ګڼل کیږي؟

پر عایداتو باندې د مالیاتو قانون د ۵۹ مادې د ۴ مادې مطابق هر ډول پولې ورکړې، د خدمتونو وړاندې کول او تغیرات چې مستاجر کرایوی جایداد ته وارد کړي وی او دومداره استفاده ولري او د کرایوی جایداد ارزښت پورته کړي، کرایوی تادیات ګڼل کیږي، د موضوعی مالیې تابع ګرځی او لاندې موارد پکې شامل دی:

د پولی واحدونو ډولونه؛

مالونه؛

خدمتونه (چې د مستاجر لخوا وړاندې شوی وی)؛

هر ډول ګټې چې مؤجر یې د کورونو او ودانیو د کرایه کولو له لارې ترلاسه کوی؛

د بیاجوړونې او بیارغونې لګښتونه چې د مستاجر په لګښت په ملکیت کې ترسره کیږي.

که چیرې د کورونو او ودانیو د بیارغونې لګښتونه د مستاجر لخوا ورکړل شی، د ۵۹ مادې د حکم مطابق داسې ګڼل کیږي چې مؤجر له مستاجر څخه کرایه ترلاسه کړي او هغه یې هغه شخص ته ورکړي چې

بیارغونې چارې یې سرته رسولي. دا ډول لګښتونه او بیارغونې د کرایې په جمع کې حسابیږي او په ورځنۍ بیه باندې حسابیږي. هغه لګښتونه چې پورته ذکر شوي د مؤجر په لګښتونه کې حسابیږي او د مجرای ئ وړ دي.

د بیاجوړونې او یا بیارغونې لګښتونه د کرایه په توګه ګڼل کیږي حتی که هیڅ ډول کرایه ورکړل شوي هم نه وي او یا دغه لګښتونه له معمول کرایې څخه ډیر ورکړل شوي وي.

لومړۍ بیلګه:

آسیا شرکت له فریدون څخه یو استوګنیز کور د میاشتۍ په ۶۰۰۰۰ افغانۍ ترلاسه کړي او د دغه کرایه د هرې میاشتې په پیل کې ورکوي. د قرارداد له پیل څخه وروسته د دې کور د اوبو پمپ خرابیږي چې د بیاجوړیدو وړ نه دي او باید بدل شي.

آسیا شرکت د پمپ په بدلولو باندې ۲۰۰۰۰ افغانۍ لګوي او په بدل کې یې توافق کوي چې د اوبو د پمپ د بدلولو له امله د راتلونکی میاشتې کرایه ۴۰۰۰۰ افغانیو ته راکمیږي. په دې حالت کې د لګښتونو بیه (د اوبو د پمپ بدلول) د کرایې په توګه ګڼل کیږي او د موضوی مالیې تابع ګرځي.

ښاغلی فریدون د ۴۰۰۰۰ افغانیو نقدو پیسو سربیره ۲۰۰۰۰ افغانۍ د کرایې د خدمتونو په توګه ترلاسه کړي، پدې توګه ټول عواید چې د مالیې وضع کولو تابع کیږي ۶۰۰۰۰ افغانۍ دي او مستاجر مکلف دی چې د قانوني ټاکل شوي معیاد مطابق ۶۰۰۰ افغانۍ مالیه وضع کړي.

په پایله کې د آسیا شرکت باید یواځې ۳۴۰۰۰ افغانۍ د جایداد د کرایې د مکلفیت ترسره کولو په موخه د اجارې د قرارداد له مخې ښاغلی فریدون ته ورکړي (محاسبې یې داسې ده چې ۴۰۰۰۰ افغانۍ نقدې پیسې چې باید ورکړل شي منفی ۶۰۰۰ افغانۍ وضع شوې مالیه).

یادداښت: د جایداد د مالک ښاغلی فریدون سره داسې برخورد کیږي چې ۲۰۰۰۰ افغانۍ چې د اوبو د پمپ د پیرلو لپاره تادیه شوي دي ترلاسه کړې یې دي او هغه یې لګولي دي او په پایله کې ښاغلی فریدون د خپل معمول مالیاتی مسؤلیت د ټاکلو لپاره د اوبو د پمپ د دوام په موده کې د هغې د استهلاک له درکه د کسراتو د وضع کولو ادعا کولای شي.

دویمه بیلګه:

له بنځو څخه د ملاتړ مؤسسه غواړي چې د محمد صابر کور په کرایه ونیسي. دغه کور بیارغولو ته اړتیا لري او یاد تعمیر یوه پخلنځی او یو نوی تشناب جوړولو ته هم اړتیا لري.

یاده مؤسسه د کور له مالک سره توافق کوي چې د بیارغونې لګښتونه به شرکت ورکوي او په مقابل کې به یې ښاغلی محمد صابر د ۱۴ میاشتو د مودې لپاره خپل تعمیر له کرایې پرته د موسسې په واک کې ورکوي.

له بنځو څخه د ملاتړ مؤسسه ۷۰۰۰۰۰ افغانۍ د کور د بیارغونې لپاره ورکوي چې دغه مبلغ د ۱۴ میاشتو د کرایې په توګه کنټرول کیږي. په دې صورت کې داسې برخورد کیږي چې یاده مؤسسه ۵۰۰۰۰ افغانۍ د میاشتنۍ کرایې په توګه د جایداد مالک ته ورکوي. پدې توګه یاده مؤسسه د ۵۰۰۰۰ میاشتنۍ کرایې له درکه د موضوعی مالیې په وضع کولو لاندې مکلفه ده.

د قرارداد د مودې په اوږدو کې، له بنځو څخه د ملاتړ مؤسسې ۷۰۰۰۰۰ افغانۍ په بیارغونې کې لګولې دي له دې سربیره یاده مؤسسه پر کرایې باندې د مالیې وضع کولو سره سره د هغه عوایدو له درکه چې د مالک پورې تړاو لري، هم د مالیې پر وضع کولو باندې مکلفه ده.

یا که چیرې د جایداد کرایه د قرارداد د مبلغ مطابق مالک ته په نقد ډول ورکړل شي او پر کرایې باندې موضوعی مالیه مستاجر له خپل شخصي حساب څخه له هغه مبلغ سربیره چې مالک ته ورکوي،باید سنجش او د دولت حساب ته ورکړي، په داسې ډول چې که د جایداد کلنۍ کرایه (۷۰۰۰۰۰) وي، کرایه کېښ ۷۰۰۰۰۰ افغانۍ د جایداد مالک ته او پر کرایه باندې موضوعی مالیه د ۷۰۰۰۰۰ افغانیو برسیره چې مالک ته یې ورکړې ده، پر عایداتو باندې د مالیاتو قانون مطابق سنجش او د دولت حساب ته ورکړي.

په پورته حالتونو کې لومړی باید د جایداد د مالک د عوایدو یا کرایوی ارزښت مجموعی مبلغ چې کوم مبلغ به وي، د لاندې فورم مطابق تثبیت کیږي او پر مطابق یې موضوعی مالیه سنجش او ورکول کیږي.

په لاندې فورم کې (X) په بیارغونه کې لګول شوی مبلغ یا مالک ته ورکړل شوی مبلغ څرګندوي.

که چیرې د ملکیت په بیارغونه باندې لګول شوی مبلغ یا په نقدی ډول ورکړل شوی مبلغ ۷۰۰۰۰۰ افغانۍ وی چې د ۱۰٪ مالیې نورم لاندې راځی، د عوایدو مجموع یا کرایوی ارزښت د (X/0.9) د فورمول مطابق سنجش کېږی او حاصل شوی رقم چې عواید یا د کرایوی ارزښت مجموع راښای، د مالیې په فیصدۍ (۱۰٪) باندې ضرب کېږی.

د عوایدو یا کرایوی ارزښت مجموع = 700,000/0.9=777,777.77

پر کرایه باندې موضوعی مالیه = 777,777.77 *10%=77,777.77

که چیرې د ملکیت په بیارغونه باند لګول شوی مبلغ یا په نقدی ډول ورکړل شوی مبلغ ۱،۵۰۰،۰۰۰ افغانۍ وی چې د ۱۵٪ مالیې نورم لاندې راځی د عوایدو مجموع یا کرایوی ارزښت د (X/0.85) د فورمول مطابق سنجش کېږی او حاصل شوی رقم چې عواید یا د کرایوی ارزښت مجموع راښای، د مالیې په فیصدۍ (۱۵٪) باندې ضرب کېږی.

د عوایدو یا کرایوی ارزښت مجموع = 1,500,000/0.85=1,764,705.88

پر کرایه باندې موضوعی مالیه= 1,764,705.88 *15% =264,705.88

یوه ورکړه کله کرایه ګڼل کېږی؟

کرایوی عواید له هغه مبلغ څخه عبارت دی چې د ځمکې، کور یا ودانۍ د تدارک لپاره د مستاجر لخوا د قرارداد مطابق ورکول کېږی که قرارداد د یوې ټوټې خالی ځمکې، د یو خالی کور یا ودانۍ له خدمتونو سره یا له ثابتو اثاثیو یا ملحقاتو لکه د فرشونو، غالیو یا هم یو بشپړ مجهز کور یا ودانۍ وړاندې کول مشخص کړې وی.

په عادی قراردادونو کې، مؤجر یو خالی کور یا یوه ودانۍ پرته له خدمتونو یا ملحقاتو څخه د مستاجر په واک کې ورکوی. همدا راز د مؤجر او مستاجر تر منځ قرارداد دا هم مشخصوی چې مؤجر دی کور او ودانۍ له خدمتونو سره وړاندې کړی که نه او یا ودانۍ په بشپړ ډول مجهز ده که نه؟

که چیرې یه مؤجر یو کور یا ودانۍ چې د خدمتونو او ملحقاتو درلودونکی وی او یا په بشپړ ډول مجهز وی، د یو قرارداد یا مختلفو قراردادونو مطابق مستاجر ته په کرایه ورکړی وی، ټول قراردادونه او اړوند سندونه مطالعه کیږی او د کرایوی عوایدو مبلغ مشخص کیږی.
که چیرې اجناس او تجهیزات (چې په کور او ودانۍ کې د مؤجر لخوا د مستاجر د استفادې په موخه ورکړل شوی وی) د جلا قراردادونو مطابق ترسره شوی وی، د کور او ودانۍ د کرایې د عوایدو په جمع کې نه حسابیږی او د موضوعی مالیې تابع نه ګرځی.

بیلګه:

اغلې شهلا د شرق میانه سلاکارو چارو شرکت سره له کور او موټر څخه د استفاده کولو په موخه په کابل کې مختلف قراردادونه عقد کوی. دغه قرارداد د کور اثاثیې، ملحقات او تجهیزات هم وړاندې کوی او مستاجر ته اجازه ورکوی ترڅو د اوبو او برښنا لګښتونه هم د قرارداد په اوږدو کې په شرکت باندې تحمیلوی.
قراردادونه په لاندې ډول عقد شوی دی:

کرایه منزل- مبلغ (40000) افغانی ماهانه

د اوبو لګښت (۵۰۰۰) افغانۍ په میاشت کې

د برښنا لګښت (۵۰۰۰) افغانۍ په میاشت کې (د بحث وړ ده)

د کور د تجهیزاتو لګښتونه (فرشونه او غالۍ) ۱۰۰۰ افغانۍ په میاشت کې

د اثاثیو لګښت (۱۰۰۰۰) افغانۍ په میاشت کې

د موټر لګښتونه – ۲۰۰۰۰ افغانۍ په میاشت کې

پدې صورت کې د کرایې د عوایدو مجموع (۶۱۰۰۰) افغانۍ کیږی. اغلې شهلا داسې یو کور په کرایه ورکړی چې خدمتونو او اثاثیې له څانه لری مګر موټر چې په کور کې ورڅخه استفاده نه کیږی د کور په کرایه کې نه شاملیږی. پدې توګه ټول قراردادونه باید ټول سره یوځای ولوستل شی او څرګنده شی چې کوم قراردادونه د موضوعی مالیې تابع کیږی او کوم قراردادونه د کور او ودانۍ د موضوعی مالیې تابع نه کیږی. پدې توګه د کور د کرایې مجموعی مبلغ ټاکل کیږی.

يادداښت: اغلې شهلا کله چې د هماغه کال مالياتی اظهارليک بشپړوی، د اوبو او برښنا لګښتونو چې هغه يې ورکوی، د مجرای ئ مستحق کیږی.

په کورونو او ودانيو باندې له ټاکلی حد څخه کم موضوعیماليات:

که چيرې د هغو کورونو او ودانيو مياشتنۍ کرايه چې د کاری دفترونو ان اقتصادی فعاليتونو د استفادې په موخه په کرايه ورکړل شوی وی، له ټاکلی حد څخه کمه وی (له لسو زور افغانيو څخه کم)، دغه کرايه د موضوعی مالې تابع نه کيږی او مستاجر مکلف ندی چې له دې کرايې له ورکړې څخه ماليه وضع کړی. مګر د جايداد مالک د جايداد کرايه ترلاسه کولو له درکه د مالې تابع ده لکه د استوګنې لپاره د نورو کرايوی جايدادونو په څير مکلف دی ترڅو د کلنی اظهارليک وړاندې کولو له لارې د قانون د حکمونو مطابق د خپل ذمت ماليه اړوندې مالياتی ادارې ته ورکړی.

د تشخيصيه شميرې د غوښتنليک مکلفيت:

د مالياتو چارو د ادارې قانون د اته ويشتمې مادې د حکم مطابق او پر عايداتو باندې د مالياتو قانون د شپږ اتيايمې مادې د حکم مطابق، د مالې تابع حقيقی او حکمی اشخاص د مالياتی قوانينو مطابق مکلف دی چې د ماليه ورکونکی د تشخيصيه شميرې ترلاسه کولو لپاره غوښتنليک وړاندې کړی. دغه حکم په حقيقی او حکمی اشخاصو چې هر ډول مالياتی مکلفيت ولری، د موضوعی مالې د وضع کولو مکلفيت په ګډون، تطبيقيږی.

هغه شخص چې کور او ودانۍ يې په کرايه ورکړی دی، مکلف دی چې د منظور شوې فورمې له لارې اړوندې مالياتی ادارې ته د تشخيصيه شميرې غوښتنليک وړاندې کړی. د غوښتنليک فورمې کيدای شی چې د عوايدو لوی رياست يا د دې رياست له انترنيټی پاڼې څخه ترلاسه شی.

که چيرې د مالياتو اداره کشف کړی چې شخص د تشخيصيه شميرې په لاسته راوړلو باندې مکلف دی مګر د تشخيصيه شميرې لپاره يې غوښتنليک وړاندې کړی نه دی، د مالياتو چارو د ادارې قانون د دوه څلويښتمې مادې له مخې اضافی ماليه تطبيقيږی.

د مالياتو ادارې ته په مؤقت ډول د پيسو د ترلاسه کولو د حق ليږد:

پر عایداتو باندې د مالیاتو قانون د ۵۹ مادې په هغو مستاجرینو باندې د مالیې وضع کولو حکم کړی چې له کورونو او ودانیو څخه د سوداګرۍ په موخه استفاده کوی. مستاجر مکلف دی چې له میاشتنۍ کرایې څخه تجویز شوی مبلغ وضع او د بلې میاشتې تر پنځلسمې پورې په بانک کې د اړوندې مالیاتی ادارې ټاکل شوی حساب ته تحویل کړی.

که چیرې موضوعی مالیه په ټاکلی وخت کې ورنکړل شی، د مالیاتو چارو د ادارې قانون مالیاتی ادارې ته تطبیقی واکونو په لاندې ډول ورکړی دی:

د جایداد له مالک څخه اړوندې مالیاتی ادارې ته د کرایې ترلاسه کولو حق د لیږد په اړه د لیکلې خبرتیا صدور.

مستاجر د مالیاتو چارو د ادارې قانون د یوشتمې مادې په لومړۍ فقره کې د لیکل شوې خبرتیا ترلاسه کولو له نیټې څخه مکف دی چې د دیرشو ورځو په موده کې د موضوعی مالیې د ورکړې وړ مبلغ هغه اړوند حساب ته چې د خبرتیا له لارې معرفی کیږی، ورکړی.

که چیرې مستاجر ونشی کولای له مالیاتی ادارې څخه د خبرتیا ترلاسه کولو څخه وروسته په دیرشو ورځو کې د ورکړې وړ مالیه ورکړی، د مالیې د نه ورکړې له امله د جایداد د مالک حق له مستاجر څخه مالیاتی ادارې ته د افغانستان د دولت د استازی په توګه لیږدول کیږی.

که چیرې مستاجر مالیاتی ادارې ته د ورکړې وړ موضوعی مالیې څخه ډیره مالیه ورکړی وی، مالیاتی اداره اضافه ورکړل شوی مبلغ د اړوند طرزالعمل له لارې، بیرته ورکوی.

د مارکیټ له نرخ څخه د ټیټې ټاکل شوې کرایې تثبیت او تعدیل:

پر عایداتو باندې د مالیاتو قانون د ۵۹ مادې د ۵ فقرې د حکم مطابق که چیرې د مالیې وزارت ثابته کړی چې د جایداد کرایه د مارکیټ له نرخ څخه ۲۰٪ کمه ټاکل شوې، مالیاتی اداره کولای شی د یو واکمن هیئت په واسطه ټاکل شوې کرایه د مارکیټ د نرخ مطابق تثبیت او تعدیل کړی.

که چیرې مؤجر د مالیې وزارت لخوا ثبیت شوی او ټاکل شوې نرخ ونه منی، مؤدی مکلف دی چې دا ثابته کړی چې د مالیې وزارت لخوا ټاکل شوی نرخ سم ندی.

لوم‌ړۍ بېلګه:

نثار احمد د کابل ښار په څلورمه کارته کې یوه حویلۍ له ماشومانو څخه د ملاتړ موسسې ته د میاشتې په ۸۰۰۰۰ افغانۍ په کرایه ورکوی. د معاملې دواړه طرفه له مالیې څخه د تېښتې په موخه د ۴۰۰۰۰ افغانیو په ارزښت یو بل جعلي قرارداد جوړوی او د مالیې وضع کولو په موخه یې اړوند مالیاتی دفتر ته وړاندې کوی، همدا راز نوموړی مستاجر د د ۴۰۰۰۰ افغانیو موضوعی مالیه د ۱۰٪ نورم سره چې ۴۰۰۰ افغانۍ کیږی وضع کړی او د دولت ټاکلی حساب ته یې تحویل کړی. د مالیې وزارت د بررسۍ له لارې په اصلی قرارداد کې لیکل شوې کرایه مومی، همدا راز د جایداد مالك د مالیې وزارت د ادعا ردلو دلایل هم نه وړاندې کوی، په پایله کې مستاجر ۸۰۰۰ افغانۍ چې په قرارداد کې د ۴۰۰۰ افغانیو کتمان شوې مالیې دوه برابره کیږی د اضافی مالیې پر ورکړې مکلف کیږی.

د معاملاتو د لاربښوونې د دفترونو دندې او مکلفیتونه:

د طرفینو ترمنځ (مؤجر او مستاجر یا د هغوی قانونی استازی) د معاملې درج کولو پرمهال د معاملاتو د لاربښوونې دفتر د مالیاتی ادارو سره په همکاری، د مالیاتی مکلفیتونو په تړاو د مالیاتی ادارې لخوا وړاندی شوی معلومات او لاربښوونې دواړو طرفینو سره شریک او توزیع کوی او همدا راز مؤجر ته لاربښوونه کوی چې تشخیصیه شمیره ترلاسه کړی.

همداراز د معاملاتو د لاربښوونې دفترونه مکلف دی چې د طرفینو تر منځ د منعقد شوی قرارداد یوه کاپی د نورو اړوندو سندونو سره یوځای د مالیې وزارت (اړونده مالیاتی ادارې) ته تسلیم کړی.

د مالیې وزارت (اړوندې مالیاتی ادارې) ته په سندونو په تسلیمولو کې د ځنډ په صورت کې یا د معاملاتو لاربښوونې طرف لخوا د سندونو د تزویر په صورت کې ، په مالیاتی قوانینو او نورو نافذه قوانینو کې لیکل شوی تطبیقی حکمونه عملی کیږی.

د کرایوی کورونو او ودانیو په اړه د معلوماتو ترلاسه کولو میکانیزم:

مالیاتی اداره له کرایوی کورنو او ودانیو څخه د مالیې ترلاسه کولو په موخه، د نورو اړوندو مراجعو لکه د شاروالۍ ناحیې، د معاملاتو د لاربښوونې دفترونه، د گذر وکیلاو سره په همکارۍ او د اړتیا په صورت کې د امنیتی مراجعو په همکارۍ، د لاندې معلوماتو په راتولولو باندې اقدام کوی:

په هره ناحیه کې په کرایه ورکړل شویو جایدادونو د کره احصائیو راټولول؛

ټولو هغه اشخاصو ته د تشخیصیه شمیرې توزیع کول چې خپل کورونه او ودانۍ یې په کرایه ورکړی دی؛

د کلنی اظهارلیک په وړاندې کولو باندې د کورونو او ودانیو د مالکینو مکلف کول.

د پورته ذکر شویو ټکو د تطبیق او له کرایوی کورونو او ودانیو څخه د مالیاتو د راټولولو په موخه، د امنیتی بنسټونو، د شاروالۍ ناحیو، د معاملاتو د لاربښوونې دفترونو او د گذد وکیلانو همکاری یو اړین امر دی. پدې توگه، مالیاتی ادارې باید ډاډ ترلاسه کړی چې پدې اړه همکاری ترلاسه شی او پورته ذکر شوې دندې په ښه ډول ترسره شی.

د کورونو او ودانیو په اړه په مستقیم ډول د معلوماتو ترلاسه کول:

پدې اړه معلومات چې آیا په کورونو او ودانیو کې په خپله مالک ژوند کوی او که یې نورو اشخاصو ته د استوگنې او یا کاری دفترونو په موخه په کرایه ورکړی، دغه معلومات د امنیتی حوزو، د شاروالۍ ناحیو او د گذر وکیلانو سره موجود وی. پدې توگه مالیاتی ادارې، د پورته ذکر شوو ادارو په همکارۍ د گذر د وکیلانو له لارې د مالیې وزارت لخوا چمتو شوې فورمې چې د دې طرزالعمل سره مل دی، له مؤجر او مستاجر لخوا ډکوی او د جایداد د قرارداد له کاپۍ سره یوځای یې ترلاسه او ثبت کوی.

همدا راز مالیاتی ادارې مکلفې دی چې موضوع په مستقیم ډول له امنیتی حوزو، د شاروالۍ ناحیو او د گذر وکیلانو سره تعقیب کړی او د کرایوی جایدادونو په ثبت او راجستر کې د هغوی هراړخیزه همکاری جلب کړی.

له دې سره، د مالیاتو اداره د هغو کورونو او ودانیو د پیژندنې په اړه میاشتنی او ربعواره راپورونه او معلومات چې د مالکینو لخوا په کرایه ورکړل شوی له امنیتی حوزو، د شاورالۍ ناحیو، په ساحه کې موجود د معاملاتو لاربښوونې دفترونو او له گذر وکیلانو څخه راټول کړی او پر مطابق یې د پام وړ اجراآت ترسره کړی.

د نورو ادارو مکلفیتونه:

د مالیاتو د راټولولو په اړه د مالیاتی قوانینو د حکمونو تطبیق د مالیې وزرات له اصلی دندو څخه ده مګر نورې ادارې هم د مالیاتی قوانینو د حکمونو پر تطبیق باندې مکلفې دی، د مالیاتو چارو د ادارې قانون څلورمه ماده په دې اړه د تطبیق د مرجع تر عنوان لاندې داسې صراحت لری: « د مالیې وزارت د دې قانون د تطبیق بنسټیزه مرجع د. نور وزارتونه، دولتی او نا دولتی ادارې له غوښتنې سره سم، د دې قانون د حکمونو په تطبیق کې له مالیې وزارت سره همکاری کوی».

تطبیقی حکمونه:

د مالیاتی قوانینو له حکمونو څخه د نه اطاعت په صورت کې، و مالیې وزارت (د عوایدو لوی ریاست) واک لری ترڅو د مالیاتو د چارو د ادارې په قانون کې لیکل شوی تطبیقی حکمونه چې اضافی مالیات (مالیاتی جریمې) پکې شاملې دی، د مالیې راټولولو په موخه وکاروی. که چیرې عدم اطاعت پذیری له مالیې څخه د تیښتې په موخه وی، مالیه ورکوونکی د قانونی څارنې په موخه عدلی او قضایی بنسټونو ته معرفی کیږی.

د انفاذ نیټه:

دغه طرزالعمل د منظورۍ له نیټې څخه نافذ او ټولې مالیاتی ادارې یې پر تطبیق باندې مکلفې دی.

د کورونو او ودانیو د کرایې په اړه له نورو طرزالعملونو سره د دې طرزالعمل د مغایرت په صورت کې، دا طرزالعمل د تطبیق وړ دی.

نصرالله درانی عبدالولی نوری عبدالحبیب ځدران

د پالیسۍ آمر د حقوقی خدمتونو رئیس د عوایدو لوی رئیس

وکتل شو

منظور دی

د مؤجر د معلوماتو د ثبت فورمه

د مستاجر د معلوماتو د ثبت فورمه