



وزارت مالیه

ریاست عمومی عواید

ریاست خدمات حقوقی

آمریت پالیسی

مدیریت عمومی تهیه اسناد حقوقی



طرز العمل مائیه موضوعی بر عایدات گرایه

تاریخ ۱۳۹۷/۹/۵

شماره (۱۵)

جمهوری اسلامی افغانستان
وزارت مالیه



د افغانستان اسلامی جمهوریت
د مالیې وزارت

Islamic Republic of Afghanistan
Ministry of Finance
Afghanistan Revenue Department

ریاست عمومی عواید
ریاست خدمات حقوقی و پالیسی عواید
امریت طرح و تحلیل پالیسی عواید
مدیریت تهیه اسناد حقوقی

285791-285787

201 - 192

شماره:

نېټه: 1397/9/15

موضوع: پر کرایه د موضوعی مالیې طرز العمل
ضمایم: ()

د سترو مالیه ورکونکو محترم ریاست ته!

پر کرایه د موضوعی مالیې طرز العمل ترتیب شویډی او د ذیصلاح مقاماتو تر منظوری وروسته اوس د تطبیق وړ دی.

له دې لیک سره مل د نوموړی طرز العمل کاپی تاسی ته واستول شوه او تاسی ته هدایت درکول کیری چی د دې طرز العمل د تطبیق په برخه کی په خپله حصه کی اجراء وکړی. همدارنگه د ولایتونو د عوایدو د انکشاف او انسجام محترم ریاست ته هدایت ورکول کیری تر څو نوموړی طرز العمل د وروستیو اجراءاتو لپاره ټولو ولایتونو ته واستوی.

په درنښت
عبدالله رقیبی

د گمرکونو او عوایدو معین

کاپی: د منځینو مالیه ورکونکو محترم ریاست ته.

د کوچینو مالیه ورکونکو محترم ریاست ته.

د شکایتونو محترم ریاست ته.

د ولایتونو د عوایدو د انکشاف او نسجام محترم ریاست ته.

د خدماتو او سیستم محترم ریاست ته.

د عوایدو د پلان او ارزونې محترم ریاست ته.

د قانون د تعبیر او لارښوونې محترم امریت ته.

د خطر د تحلیل محترم امریت ته.

د اجرایې محترم امریت ته.

مربوطه شعبې ته.



طرز العمل مالیات موضوعی بر کرایه

مقدمه:

موضوع اطاعت پذیری و تادیه مالیه به وقت معینه آن یکی از اساسی ترین اهداف است که ریاست عمومی عواید روی آن تأکید داشته و همواره کوشش مینماید از طریق سهل مالیات ذمت اشخاص را جمع آوری نموده تا روند عواید در خزانه دولت در طول سال مالی جریان داشته باشد. به این منظور در قانون مالیات بر عایدات جمع آوری مالیات از منابع مشخص را به شکل موضوعی پیشینی نموده است که مالیه موضوعی بر کرایه نیز در آن شامل می باشد. مطابق به احکام قانون و طرز العمل های مربوطه وضع و تحویل این مالیه از مکلفیت های مستأجر (کرایه گیرنده) می باشد.

دلیل مهم دیگری که در تطبیق مالیه موضوعی بر کرایه وجود دارد اینست که تعداد زیاد از مالکین منازل و ساختمانهای که برای ادارات، نهاد های انتفاعی و غیر انتفاعی به کرایه داده شده است، در خارج از کشور بوده و تعداد هم اطاعت پذیر نبوده تا مالیه ذمت خویش را مطابق به احکام قانون تادیه نماید، ازینرو آسان ترین راه ممکن جمع آوری مالیات ازین منبع طریقه جمع آوری به شکل موضوعی میباشد.

قابل تذکر است مالیه موضوعی بر کرایه مبلغ است که از سر جمع کرایه منازل جایداد کرایوی وضع شده و کرایه تادیه شده به مالک جایداد پنداشته شده و من حیث پیش پرداخت مالیات بر عایدات مالک جایداد حین ارائه اظهار نامه مالیاتی سالانه در مقابل مالیات سالانه وی مجرائی می گردد.

مبنی:

این طرز العمل به تاسی از حکم ماده یک صد و هشتم و فقره (۲) ماده پنجاه و نهم قانون مالیات بر عایدات منتشره جریده رسمی (۹۷۶) مؤرخ ۱۳۸۷/۱۲/۲۸ و ماده شصت و دوم قانون اداره امور مالیات منتشره جریده رسمی شماره (۱۱۹۸) مؤرخ ۲۷ عقرب ۱۳۹۴ وضع گردیده است.

اهداف:

اهداف این طرز العمل عبارت اند از:
تنظیم امور مربوط به مالیه موضوعی بر کرایه منازل و ساختمانهای که به منظور فعالیت های تجارتي و دفاتر کاری به کرایه داده می شود.

تنظیم همکاری ادارات ذیربط در تطبیق احکام قانون در زمینه تحصیل مالیه موضوعی بر کرایه منازل و ساختمانها.

رهنمائی ادارات مالیاتی و مالیه دهندگان در تطبیق قانون پیرامون وضع و تحصیل مالیه موضوعی بر کرایه منازل و ساختمانها.



منازل و ساختمانهای تابع مالیه موضوعی بر کرایه:

مطابق به احکام مندرج ماده پنجاه و نهم قانون مالیات بر عایدات منازل و ساختمانهای که به منظور استفاده در فعالیت های اقتصادی و دفاتر کاری از طرف اشخاص انتفاعی و غیر انتفاعی، حقیقی و حکمی به کرایه گرفته می شود، تابع وضع مالیه موضوعی بوده و مستأجرین چنین جایداد ها مکلف اند حین پرداخت کرایه جایداد های کرایه گرفته شده به مالک آن، مالیه موضوعی را مطابق به حکم ماده فوق قانون، توضیحات تعلیمات نامه، این طرز العمل و رهنمود های مربوطه وضع، سنجش و به حساب که از طرف اداره مالیاتی مربوطه معرفی می گردد، تحویل بانک نماید.

منازل و ساختمانهای که به منظور رهائش اشخاص به کرایه گرفته میشود تابع حکم ماده پنجاهنهم قانون مالیات بر عایدات نبوده، مالکین چنین جایداد ها مکلف اند در اخیر سال مالی، ذمت مالیاتی خویش بابت عواید کرایوی و سایر منابع را از طریق ارائه اظهار نامه مطابق به احکام قوانین نافذه مالیاتی ادا نمایند.

مثال اول:

شرکت میر انصاری یک ساختمان را غرض استفاده دفتر کاری و یک مکان رهائشی متصل به آن را از نزد محمد صابر به کرایه میگیرد و از این مکان رهائشی به منظور سکونت کارگران آن شرکت استفاده میکند. کرایه مجموعی پرداخت شده از بابت هردو ساختمان از طرف شرکت برای محمد صابر بیشتر از مبلغ (۵۰۰۰۰) هزار افغانی در ماه میگردد. بناً کرایه خانه و دفتر کاری، هردو تابع مالیه بر کرایه میگردد.

مثال دوم:

محمد نواب یک باب دکان و متصل به آن یک دربند منزل رهائشی را از نزد محمد بشیر به کرایه میگیرد که از دکان به منظور فروش لباس و از منزل جهت سکونت فامیلش استفاده مینماید. کرایه دکان (در صورت مبلغ ده هزار افغانی و یا بیشتر از آن در یک ماه باشد) تابع مالیه موضوعی کرایه قرار گرفته ولی کرایه منزل رهائشی وی تحت مالیه موضوعی بر کرایه قرار نمی گیرد.



مثال سوم:

عزیز یک باب اپارتمان را در ساحه شهرنو کابل به کرایه گرفته در عوض مبلغ ۳۰,۰۰۰ افغانی ماهانه کرایه می پردازد. چونکه تادیات کرایوی بمنظور استفاده شخصی تعمیر تادیه گردیده و به منظور پیش برد فعالیت های اقتصادی استفاده نمی گردد، بناءً عزیز مکلف به وضع هیچگونه مالیه از درک تادیات کرایوی نمی باشد.

نورم های مالیه موضوعی منازل و ساختمانها:

نورم مالیه و حد (سقف) کرایه تابع مالیه در فقره (۱) ماده پنجا و نهم قانون مالیات برعایدات ذیلاً پیشبینی شده است:

در صورتیکه کرایه ماهوار از ده هزار الی یکصد هزار افغانی باشد، ده فیصد؛

در صورتیکه کرایه ماهوار بیشتر از یکصد هزار افغانی باشد، پانزده فیصد.

با در نظر داشت نورم پیشبینی شده فوق الذکر، مالیه موضوعی بالای مجموع مبلغ کرایه ماهوار طور ذیل تطبیق می گردد:

در صورت کرایه ماهوار کمتر از ده هزار افغانی باشد، تابع مالیه موضوعی نمی باشد؛

در صورت کرایه ماهوار ده هزار الی یکصد هزار افغانی باشد، مجموع کرایه ماهوار بدون اینکه ده هزار افغانی از آن منفی شود، تابع (۱۰٪) مالیه موضوعی قرار می گیرد؛

در صورت کرایه ماهوار بیشتر از یکصد هزار افغانی باشد، مجموع کرایه ماهوار بدون اینکه مبلغی از آن منفی شود، تابع (۱۵٪) مالیه موضوعی قرار می گیرد.

طریقه سنجش و تادیه مالیه موضوعی بر کرایه:

در فقره (۲) ماده پنجا و نهم قانون مالیات برعایدات، به مستأجرین جایداد های کرایوی وظیفه سپرده شده است تا مالیه موضوعی را منحیث یک مسؤولیت اداری حین تادیه کرایه به مالک جایداد از سرجمع کرایه ماهوار قابل تادیه، وضع نماید.

مطابق به صراحت حکم ماده پنجا و نهم قانون مالیات برعایدات، سنجش مالیه موضوعی بر کرایه طوری ماهوار صورت گرفته، اما پرداخت مالیه بستگی به پرداخت کرایه منازل و ساختمانها توسط مستأجر به مالک جایداد دارد، بدین معنی که هرگاه مطابق به قرارداد استجاره جایداد، زمانیکه مستأجر پول کرایه را به مالک جایداد تادیه مینماید، مکلف است حین تادیه کرایه، مطابق به حکم ماده پنجا و نهم قانون مالیات برعایدات، تعلیمات نامه قانون مالیات

برعایدات و این طرز العمل مالیه موضوعی آن را سنجش، تعیین و به حساب معینه آن که از طرف اداره مالیاتی مربوطه معرفی می گردد، تحویل بانک نماید.

هرگاه برویت توافق که در قرارداد بین کرایه گیرنده و کرایه دهنده توافق صورت گرفته باشد که کرایه جایداد طور پیشکی، در هر سه ماه یک بار، در هر شش ماه یک بار، سال یک بار یا طور دیگری پول کرایه تادیه گردد، کرایه گیرنده مکلف است حین تادیه کرایه، مالیه (مجموع کرایه تادیه شده را با نظر داشت زمان توافق شده در قرارداد) آن را بطور ماهوار سنجش و از تاریخ پرداخت کرایه به مالک جایداد، الی تاریخ پانزدهم ماه بعدی به حساب معینه اداره مالیاتی مربوطه تحویل بانک نماید.

مثال اول:

نجیب الله یک در بند حویلی واقع وزیر اکبر خان را برای استفاده دفترکاری خویش در برابر کرایه ماهوار مبلغ ۲۰۰۰۰ افغانی به کرایه گرفته است. نجیب الله مکلف است به اندازه ده فیصد (۱۰%) مجموع کرایه را که مبلغ ۲۰۰۰ افغانی میشود از کرایه متذکره حین تادیه کرایه به مالک حویلی وضع و طبق احکام قانون الی پانزدهم ماه بعدی به حساب معینه اداره مالیاتی مربوطه انتقال نماید.

مثال دوم:

مؤسسه ناران یک در بند حویلی واقع سرک ۱۵ وزیر اکبر خان را ماهوار در بدل مبلغ ۱۵۰,۰۰۰ افغانی به کرایه میگیرد. مؤسسه ناران مکلف است حین پرداخت کرایه به مالک جایداد، به اندازه پانزده فیصد (۱۵٪) مجموع کرایه را که مبلغ ۲۲۵۰۰ افغانی میشود از کرایه متذکره وضع و طبق احکام قانون الی پانزدهم ماه بعدی به حساب معینه اداره مالیاتی مربوطه انتقال نماید.

مالیات موضوعی بر کرایه منازل و ساختمانها طبق قراردادهای جداگانه:

هرگاه بخشهای مختلف از منازل و یا ساختمانها به مستأجرین مختلف طبق قرارداد های جداگانه به کرایه داده شده باشد، در صورتیکه مبلغ کرایه هر یک از قرارداد ها به طور جداگانه ده هزار افغانی یا بیشتر از آن باشد، طبق حکم ماده ۵۹ قانون مالیات برعایدات، هر یک از قرارداد بطور جداگانه تابع مالیه موضوعی قرار می گیرد.



هرگاه منازل و یا ساختمانهای مختلف که مالکیت یک شخص بوده به یک مستأجر طی چندین قرارداد بپردازد بجز کرایه داده شده باشد، در این صورت تمام قراردادها، قرارداد واحد پنداشته شده مجموع کرایه تمام منازل و ساختمانها محاسبه و طبق حکم ماده ۵۹ قانون مالیات بر عایدات، تابع مالیه موضوعی قرار می گیرد.

مثال اول:

یک مؤجر تعمیر ی را که دارای هفده دکان جداگانه بوده و هر دکان به مبلغ (۸۰۰۰) افغانی کرایه ماهوار به مستاجرین مختلف به کرایه داده است. از اینکه کرایه هر مستاجر کمتر از حد معین (۱۰۰۰۰) افغانی میگردد، بناً تابع مالیه موضوعی ماده (۵۹) قرار نمیگیرد.

مثال دوم:

یک شرکت سیاحتی منزل رهایشی شش اتاقه را از نزد همایون به کرایه گرفته است. همایون و شرکت مذکور در رابطه به تعمیر چندین قرارداد کرایوی را عقد نموده که هر اطاق تحت قرارداد جداگانه به کرایه داده شده کرایه ماهوار هر اطاق مبلغ (۳۵۰۰) افغانی میباشد. ماده (۵۹) بالای کرایه منازل قابل اجرا بوده، کرایه مجموعی (۲۱۰۰۰) افغانی طبق حکم جز (۱) فقره (۱) ماده (۵۹) قانون مالیات بر عایدات، تابع مالیه موضوعی قرار میگیرد.

مثال سوم:

شرکت بابا لمتد چهار دکان را از نزد دوست محمد به کرایه میگیرد. دکانها در جاده و نقاط مختلف شهر کابل واقع شده اند، کرایه ماهوار دو دکان بزرگ آن هریک مبلغ ۵۰۰۰ افغانی و کرایه ماهوار دو دکان کوچک آن هریک مبلغ ۳۰۰۰ افغانی میباشد. در این صورت مبلغ مجموعی کرایه ای ماهوار دکانها که از طرف شرکت با با لمتد به دوست محمد پرداخت میگردد بیشتر از ده هزار افغانی بوده، تابع مالیه موضوعی قرار میگیرد.

مثال چهارم:

مؤسسه خیریه روز یک حویلی که در شهر نو واقع است برای پیشبرد به منظور دفتر کاری برای مدت یک سال به کرایه گرفته است، کرایه ماهوار حویلی متذکره مبلغ / ۲۵۰۰۰ افغانی در ماه بوده و در قرار داد توافق صورت گرفته تا مؤسسه کرایه سه ماه اول را در آغاز عقد قرار داد تادیه نماید. مؤسسه مکلف است تا کرایه سه ماه اول



مطابق به نورم مندرج ماده پنجاونهم قانون مالیات برعایدات ماهوار سنجش و مالیه هر سه ماه اول از تاریخ تادیه کرایه الی پانزدهم ماه بعدی به حساب مربوطه مالیاتی تحویل بانک نماید.

چه نوع تادیات کرایه پنداشته می شود؟

مطابق حکم فقره (۴) ماده (۵۹) قانون مالیات برعایدات، هر نوع تادیات پولی، ارائه خدمات و تغییرات را که مستأجر به جایداد کرایوی وارد نموده باشد که استفاده دوامدار داشته و ارزش کرایوی جایداد را بالا ببرد، تادیات کرایوی پنداشته شده، تابع مالیه موضوعی قرار گرفته و شامل موارد ذیل می باشد:

انواع واحد پولی؛

اموال؛

خدمات (که توسط مستأجر فراهم شده باشد)؛

هر گونه نفعی که مؤجر از طریق به کرایه دادن منازل و ساختمانها بدست می آورند؛
مصارف ترمیمات و بازسازی که به مصرف مستأجر، در ملکیت صورت گرفته باشد.

هر گاه مصارف ترمیمات و باز سازی منازل و ساختمانها ذریعه مستأجر پرداخت گردد، مطابق حکم ماده (۵۹) طوری پنداشته میشود که موجر کرایه را از مستأجر اخذ و آنرا به شخصیکه ترمیمات را انجام داده پرداخته اند. چنین مصارف و ترمیمات در جمع کرایه محسوب گردیده به قیمت روز محاسبه میشود. مصارف که در فوق ذکر گردیده در مصارف مؤجر محسوب گردیده قابل مجرای می باشد.

مصارف ترمیمات و یا بازسازی منحیث کرایه پنداشته میشوند حتی اگر هیچگونه کرایه قابل تادیه نباشد و یا مصارف متذکره از کرایه معمول قابل تادیه بیشتر باشد.

مثال اول:

شرکت آسیا منزل رهایشی را از فریدون به کرایه ماهوار (۶۰۰۰۰) افغانی گرفته و در شروع هر ماه پرداخت میگردد. بعد از آغاز قرارداد و اترپمپ منزل تخریب میگردد که قابل ترمیم نبوده باید تعویض گردد.

شرکت آسیا مبلغ (۲۰۰۰۰) افغانی را برای تعویض آن به مصرف میرساند و در بدل آن توافق میکند که کرایه ماه بعدی به دلیل تعویض و اترپمپ به (۴۰۰۰۰) افغانی کاهش یابد. در این حالت قیمت مصارف (تعویض و اترپمپ) به

مثابه خدمات کرایه پنداشته شده تابع مالیات موضوعی قرار می گیرد.



آقای فریدون مبلغ ۲۰۰۰۰ افغانی را به عنوان خدمات کرایه علاوه از ۴۰۰۰۰ افغانی پول نقد را حاصل نموده است، لذا مجموع عواید که تابع وضع مالیه میشود مبلغ ۶۰۰۰۰ افغانی بوده و مستأجر مکلف به وضع و پرداخت آن ۶۰۰۰۰ افغانی مالیه موضوعی در معیاد معینه قانونی میباشد.

در نتیجه شرکت آسیا باید صرف مبلغ ۳۴۰۰۰ افغانی را به آقای فریدون به منظور رفع مکلفیت کرایه جایداد مطابق به قرارداد اجاره (محاسبه آن طور است که مبلغ ۴۰۰۰۰ افغانی پول نقدی که باید تادیه گردد منقی مبلغ ۶۰۰۰۰ افغانی مالیه وضع شده میباشد) تادیه نماید.

نوت: با آقای فریدون مالک جایداد طوری برخورد میگردد که مبلغ ۲۰۰۰۰ افغانی را که برای خرید و اتریمپ تادیه شده اخذ کرده و آنرا به مصرف رسانیده است و در نتیجه، آقای فریدون جهت تعیین مسولیت مالیاتی معمول خویش قادر به ادعای وضع کسرات از استهلاک و اتریمپ در طول مدت دوام آن خواهد بود.

مثال دوم:

مؤسسه حمایت از زنان میخواهد منزل محمد صابر را به کرایه بگیرد. منزل مذکور به بازسازی نیاز داشته و نیاز است یک باب آشپزخانه و تشناب جدید نیز در تعمیر موجود اعمار گردد.

مؤسسه متذکره به مالک منزل توافق مینمایند که مصارف بازسازی را شرکت پرداخت و در مقابل آقای محمد صابر برای مدت ۱۴ ماه تعمیر خویش را بدون کرایه در اختیار مؤسسه قرار میدهد.

مؤسسه حمایت از زنان مبلغ (۷۰۰۰۰۰) افغانی را غرض بازسازی منزل میپردازد که این مبلغ منحیث کرایه ۱۴ ماه محسوب میگردد. در این صورت طوری برخورد صورت میگیرد که مؤسسه متذکره مبلغ (۵۰۰۰۰) افغانی را به قسم کرایه ماهوار به مالک جایداد میپردازد، بنام مؤسسه متذکره از باب کرایه ماهوار (۵۰۰۰۰) افغانی مکلف به وضع مالیه موضوعی میباشد.

در طول موعد قرارداد، مؤسسه حمایت از زنان مبلغ (۷۰۰۰۰۰) افغانی را جهت بازسازی به مصرف رسانیده است و علاوه تا مؤسسه متذکره مکلف به وضع مالیه بر کرایه از درک عواید که به مالک تعلق میگیرد نیز میباشد.

و یا در صورتیکه کرایه جایداد مطابق به مبلغ قرارداد نقداً به مالک تادیه میگردد و مالیه موضوعی بر کرایه را مستأجر از حساب شخصی خود بر علاوه مبلغ که به مالک تادیه نموده، باید سنجش و به حساب دولت تادیه نماید طوری که



اگر کرایه جایداد سالانه (۷۰۰۰۰۰) باشد، کرایه نشین (۷۰۰۰۰۰) افغانی را برای مالک و مالیه موضوعی بپردازد کرایه را بر علاوه از مبلغ (۷۰۰۰۰۰) افغانی که به مالک تادیه نموده، مطابق به قانون مالیات بر عایدات سنجش و به حساب دولت تادیه نماید.

در حالات فوق نخست باید مبلغ مجموعی عواید یا ارزش کرایوی مالک جایداد که چی مبلغ خواهد بود بر طبق فورم ذیل تثبیت گردیده و مطابق به آن مالیه موضوعی سنجش و تادیه گردد.

در فورم ذیل (X) مبلغ مصرف شده در بازسازی یا مبلغ نقداً تادیه شده به مالک را نشان میدهد.

در صورتیکه مبلغ مصرف شده در بازسازی ملکیت یا مبلغ نقداً تادیه شده به مالک جایداد (۷۰۰,۰۰۰) افغانی که تحت نورم ۱۰ فیصد قرار میگیرد، باشد، مجموع عواید یا ارزش کرایوی مطابق فورمول (X/۰.۹) سنجش و رقم حاصله که عواید یا ارزش مجموعی کرایوی را نشان میدهد، ضرب در فیصدی مالیه (۱۰%) میگردد.

$$\text{مجموع عواید یا ارزش کرایوی} = 700,000 / 0.9 = 777,777.77$$

$$\text{مالیه موضوعی بر کرایه} = 777,777.77 * 10\% = 77,777.77$$

در صورتیکه مبلغ مصرف شده در بازسازی ملکیت یا مبلغ نقداً تادیه شده به مالک جایداد (۱,۵۰۰,۰۰۰) که تحت نورم ۱۵ فیصد مالیه قرار میگیرد، باشد، مجموع عواید یا ارزش کرایوی مطابق فورمول (X/۰.۸۵) سنجش و رقم حاصله که عواید یا ارزش مجموعی کرایوی را نشان میدهد، ضرب در فیصدی مالیه (۱۵%) میگردد.

$$\text{مجموع عواید یا ارزش کرایوی} = 1,500,000 / 0.85 = 1,764,705.88$$

$$\text{مالیه موضوعی بر کرایه} = 1,764,705.88 * 15\% = 264,705.88$$

چه هنگام یک تادیه منحیث کرایه محسوب می گردد؟

عواید کرایوی عبارت از مبلغی است که برای تدارک زمین یا منزل و ساختمان مطابق به قرارداد ذریعه مستأجر تادیه میگردد، خواه این قرارداد تهیه یک قطعه زمین خالی، یک منزل و ساختمان خالی یا توام با خدمات و یا با اثاثیه



ثابت وملحقاتی را چون فرش ها وقالین ها ویا هم یک منزل وساختمان کاملاً مجهز را مشخص وساختمان کاملاً مجهز را مشخص وساختمان کاملاً مجهز را مشخص
معنی که یک قرارداد شریطی تهیه منزل وساختمان را که در فوق ذکر گردیده مشخص میسازد.
در قراردادهای عادی، مؤجر یک منزل وساختمان خالی را بدون کدام خدمات وملحقاتی در تصرف مستأجر
میدهد. همچنان قرارداد بین مؤجر و مستأجر مشخص میسازد که مؤجر مکلف به تهیه منزل وساختمان توام با
خدمات ویا هم ساختمان کاملاً مجهز باشد یا خیر؟

هرگاه مؤجر منزل وساختمان را که حاوی خدمات وملحقات باشد ویا هم کاملاً مجهز باشد، طبق یک قرارداد ویا
قراردادهای متنوع به مستأجر به کرایه داده باشد، تمام قراردادهای و اسناد مربوطه مطالعه و مبلغ عواید کرایوی
مشخص می گردد.

هرگاه اجناس و تجهیزات (که در منزل وساختمان از طرف مؤجر به خاطر استفاده مستأجر فراهم نموده باشد) مطابق
به قرارداد های جداگانه صورت گرفته باشد، در جمع عواید کرایه منزل وساختمان محاسبه نمیشود و تابع مالیه
موضوعی قرار نمی گیرد.

مثال:

خانم شهلا با شرکت مشاورتی شرق میانه جهت استفاده از منزل وموترش در کابل قرارداد های مختلف را عقد می
نماید. این قرارداد ها اثاثیه، ملحقات و تجهیزات منزل را نیز فراهم وبه مستأجر اجازه میدهد تا مصارف آب وبرق
را بالای شرکت، در طول مدت قرارداد تحمیل نماید.

قرار دادها قرار ذیل عقد شده اند:

کرایه منزل- مبلغ (۴۰۰۰۰) افغانی ماهانه

مصارف آب مبلغ (۵۰۰۰) افغانی ماهانه

مصارف برق مبلغ (۵۰۰۰) افغانی ماهانه (قابل بحث است)

مصارف تجهیزات منزل (فرش ها وقالین ها) مبلغ (۱۰۰۰) افغانی ماهانه

مصارف اثاثیه مبلغ (۱۰۰۰۰) افغانی ماهانه

مصارف موتر- مبلغ (۲۰۰۰۰) افغانی ماهانه



در این صورت مجموع عواید کرایه مبلغ (۶۱۰۰۰) افغانی میشود. خانم شهلا منزل را کرایه داده که خواوی خدمات واثاثیه بوده ولی موتر که در منزل از آن استفاده نمیشود شامل کرایه منزل نگردیده از آنرو تمام قرار دادهای باید باهم یکجا مطالعه و معلوم گردد که کدام قراردادها تابع مالیه موضوعی قرار می گیرد و کدام قرار دادهای تابع مالیه موضوعی منازل و ساختمانها قرار نمیگیرد. از این طریق مبلغ مجموعی کرایه منزل تعیین می گردد.

یادداشت: خانم شهلا زمانیکه اظهار نامه مالیاتی همان سال خویش را تکمیل میکند، مستحق مجرای مصارف آب و برقی که وی پرداخت می نماید، میگردد.

مالیات موضوعی بر کرایه منازل و ساختمانها کمتر از حد معین :

هرگاه مالیه بر کرایه منازل و ساختمانهای که به منظور استفاده دفاتر کاری و فعالیت های اقتصادی به کرایه داده شده باشد، اما کرایه ماهوار آن کمتر از حد معین (کمتر ده هزار افغانی) باشد، این کرایه تابع مالیه موضوعی نبوده و مستأجر مکلف به وضع مالیه از بابت تادیه این کرایه نمی باشد. اما مالک جایداد بابت دریافت کرایه جایداد تابع مالیه بوده مانند جایداد های کرایوی برای رهایش، مکلف است تا از طریق ارائه اظهار نامه سالانه مالیه ذمت خویش را مطابق به احکام قانون به اداره مالیاتی مربوطه تادیه نماید.

مکلفیت درخواست نمبر تشخیصیه:

مطابق به حکم ماده بیست و هشتم قانون ادره امور مالیات و حکم ماده هشتاد و ششم قانون مالیات بر عایدات، اشخاص حقیقی و حکمی تابع مالیه مطابق قوانین مالیاتی مکلف به درخواست اخذ نمبر تشخیصیه مالیه دهنده می باشند. این حکم بر اشخاص حقیقی و حکمی دارای هرگونه مکلفیت مالیاتی به شمول مکلفیت وضع مالیه موضوعی تطبیق می گردد.

شخصیکه منزل و ساختمان را به کرایه داده مکلف است درخواست اخذ نمبر تشخیصیه را در فورمه منظور شده به اداره مالیات ارائه نماید. فورمه های درخواستی را می توان از دفاتر ریاست عمومی عواید یا از صفحه انترنیتی این ریاست به دست آورد.

در صورتی که اداره مالیات کشف نماید که شخص مکلف به اخذ نمبر تشخیصیه بوده اما درخواست برای نمبر تشخیصیه را ارائه نه نموده باشد، مالیه اضافی مطابق به ماده چهل و دوم قانون اداره امور مالیات تطبیق می گردد.



انتقال حق حصول پول مؤقتاً به اداره ماليات:

ماده ۵۹ قانون ماليات بر عايدات مكلفيت وضع ماليه را بالاي مستأجرين كه منازل وساختمانها را به منظور تجارت استفاده مي نمايند، حكم نموده است، مستأجر مكلف است مبلغ تجويز شده را از كرايه ماهوار وضع و الي پانزدهم ماه بعدی به حساب معينه اداره مالياتی مربوطه تحويل بانك نمايند.

در صورتی كه ماليه موضوعی در زمان معين پرداخت نگردد، قانون اداره امور ماليات صلاحيتهاي تطبيقی را قرار ذيل به اداره مالياتی تفويض مينمايد:

. صدور اطلاعیه کتبی مبنی بر انتقال حق دریافت كرايه از مالك جايداد به اداره مالياتی مربوطه.

مستأجر از تاريخ دریافت اطلاعیه مندرج فقره ۱ ماده بيست و يكم قانون اداره امور ماليات، مكلف است در خلال سی روز مبلغ قابل پرداخت ماليه موضوعی را به حساب مربوطه كه ذريعه اطلاعیه معرفی می گردد، پردازد. در صورت كه مستأجر نتواند ماليه قابل تاديه رادر خلال سی روز بعد از دریافت اطلاعیه اداره مالياتی تاديه نمايد، حق مالك جايداد از مستأجر برای عدم پرداخت ماليه به اداره مالياتی به حيث نماينده دولت افغانستان منتقل می گردد. اين حالت تا زمانی دوام می نمايد كه اداره ماليات، ماليه قابل تاديه را به شمول هر نوع ماليه اضافی حصول نمايد.

هرگاه مستأجر به اداره مالياتی بيشتراز ماليه موضوعی قابل پرداخت تاديه نموده باشد، اداره مالياتی مبلغ اضافه پرداخت را مطابق به طرز العمل مربوطه، باز پرداخت می نمايد.

تثبيت و تعديل كرايه تعيين شده کمتر از نرخ ماركيت:

مطابق حكم فقره (۵) ماده (۵۹) قانون ماليات بر عايدات، هرگاه نزد وزارت ماليه ثابت گردد كه كرايه جايداد بيش از ۲۰٪ کمتر از نرخ ماركيت تعيين شده است، اداره ماليات ميتواند كرايه تعيين شده را مطابق به نرخ ماركيت توسط هيئت با صلاحيت تثبيت و تعديل نمايند.

در صورتیكه مؤجر نرخ تثبيت و تعيين شده توسط وزارت ماليه را قبول نداشته باشد، مؤدی مكلف است ثابت نمايد كه نرخ تعيين شده توسط وزارت ماليه درست نميباشد.

مثال اول:



نثار احمد یک در بند حویلی واقع کارته چهار شهر کابل خویش را برای مؤسسه حمایه اطفال (ماهوار در بدل مبلغ / ۸۰,۰۰۰ افغانی به کرایه میدهد. طرفین معامله بمنظور گریز از مالیه قرارداد جعلی دومی رابه ارزش کرایه ماهوار مبلغ / ۴۰,۰۰۰ افغانی تهیه وبه دفتر مالیاتی مربوطه بمنظور وضع مألیه ارائه نموده است ، هم چنان مستأجر متذکره مالیه موضوعی رابه از مبلغ / ۴۰,۰۰۰ افغانی به نورم (۱۰٪) که مبلغ / ۴,۰۰۰ افغانی وضع و به حساب معینه دولت پرداخت نموده است . وزارت مالیه در اثر بررسی کرایه مندرج قرارداد اصلی رادرمیابد، هم چنان مالک جایداد دلایل ردادعای وزارت مالیه را ارائه کرده نمیتواند ، بناً در نتیجه مستأجر مکلف به پرداخت مبلغ / ۸,۰۰۰ افغانی، دوچند مبلغ ۴,۰۰۰ افغانی کرایه کتمان شده در قرارداد منحیث مالیه اضافی میباشد

وظایف و مکلفیت های دفاتر رهنمای معاملات:

رهنمای معاملات زمان درج معامله میان طرفین (مؤجر و مستأجر و یا نماینده های قانونی آن) در همکاری با ادارات مالیاتی، معلومات و رهنمود ها تهیه شده از سوی ادارات مالیاتی پیرامون مکلفیت های مالیاتی را به طرفین تفهیم و توزیع و همچنان مؤجر را برای اخذ نمبر تشخیصیه رهنمایی می نماید.

دفاتر رهنمای معاملات همچنان مکلف اند یک کاپی از قرارداد منعقدہ بین طرفین را حین عقد قرارداد با سایر اسناد مربوطه دیگر به وزارت مالیه (اداره مالیاتی مربوطه) تسلیم نمایند.

در صورت تاخیر در تسلیمی اسناد به وزارت مالیه (اداره مالیاتی مربوطه) و یا تزویر در اسناد توسط رهنمای معاملات، احکام تطبیقی مندرج قوانین مالیاتی و سایر قوانین نافذہ عملی می گردد.

میکانیزم دریافت معلومات در مورد منازل وساختمان های کرایوی:

اداره مالیاتی جهت تحصیل مالیه از منازل وساختمان های کرایوی، در همکاری با مراجع مربوطه چون نواحی شاروالی، دفاتر رهنمای معاملات، وکلای گذر و در صورت نیاز به همکاری مراجع امنیتی در مورد جمع آوری معلومات ذیل اقدام نمایند:

جمع آوری احصاییه دقیق در هر ناحیه از جایداد های که به کرایه داده شده است؛
توزیع نمبر تشخیصیه برای تمام اشخاص که منازل وساختمان های خویش را به کرایه داده است؛

مكلف نمودن مالکین منازل و ساختمان ها به ارایه اظهارنامه سالانه.



جهت تطبیق نقاط فوق و تحصیل مالیات منازل و ساختمان های کرایوی همکاری نهاد های امنیتی، نواحی شاروالی، دفاتر رهنمای معاملات و وکلای گذر یک امر ضروری میباشد. بناً ادارات مالیاتی باید اطمینان حاصل نمایند که در زمینه همکاری لازم جلب گردیده و وظایف که در فوق ذکر گردیده به وجه احسن انجام یافته است.

دریافت معلومات طور مستقیم در مورد منازل و ساختمانهای کرایوی:

معلومات مبنی بر اینکه آیا در منازل و ساختمانها خود شخص مالک زندگی مینماید و یا آنرا به اشخاص دیگر جهت رهایش و یا دفاتر کاری به کرایه داده است نزد حوزه های امنیتی، نواحی شاروالی و وکلای گذر موجود میباشد. بناً ادارات مالیاتی، در همکاری با ادارات متذکره از طریق وکلای گذر فورمه های ترتیب شده وزارت مالیه را که ضمیمه طرزالعمل هذا میباشد توسط مؤجر و مستأجر خانه پری با کاپی قرارداد جایداد اخذ و ثبت نمایند. همچنان ادارات مالیاتی مکلف اند طور مستقیم موضوع را با حوزه های امنیتی، نواحی شاروالی ها و وکلای گذر پیگیری نموده و همکاری همه جانبه آنها را در زمینه ثبت و راجستر جایدادهای کرایوی جلب نمایند. ضمناً اداره مالیات معلومات و راپورهای ماهوار و ربعوار در مورد شناسایی منازل و ساختمانها که از طرف مالکین به کرایه داده شده اند، از حوزه های امنیتی، نواحی شاروالی، رهنمای معاملات موجود در ساحه و وکلای گذر جمع آوری و طبق آن اجراءات مورد نظر را انجام دهد.

مكلفیت سایر ادارات :

تطبیق احکام قوانین مالیاتی برای جمع آوری مالیات از وظایف اصلی وزارت مالیه بوده اما سایر ادارات نیز در تطبیق احکام قوانین مالیاتی مکلف می باشند، ماده چهارم قانون اداره امور مالیات در زمینه تحت عنوان مرجع تطبیق چنین صراحت دارد " وزارت مالیه مرجع اساسی تطبیق این قانون می باشد. سایر وزارت ها، ادارت دولتی و غیر دولتی عندالمطالبه در تطبیق احکام این قانون به وزارت مالیه همکاری می نمایند."

احکام تطبیقی:

در صورت عدم اطاعت پذیری از احکام قوانین مالیاتی، وزارت مالیه (ریاست عمومی عواید) صلاحیت دارد تا احکام تطبیقی مندرج قانون اداره امور مالیات که شامل مالیات اضافی (جرایم مالیاتی) می باشد، به منظور تحصیل

فورمه ثبت معلومات مؤجر



فورمه ثبت معلومات مستأجر

