

# کاربرد عقود معین در قانون مالیات‌های مستقیم

(اجاره؛ مضاربه، شرکت، وکالت؛ صلح، رهن، هبه، بیع شرط)

مؤلفان

کوروش قویدل - حامد احمدپور

زمستان ۱۳۹۶

سرشناسه	: قويدل، كورش، ۱۳۵۵ -
عنوان قراردادى	: ايران. قوانين و احكام Iran. Laws, etc
عنوان و نام پديدآور	: کاربرد عقود معين در قانون ماليات‌هاى مستقيم : (اجاره؛ مضاربه، شركت، وكالت؛ صلح، رهن، هبه، بيع شرط) / مولفان: كورش قويدل - حامد احمدپور.
مشخصات نشر	: بجنورد: گسترش علوم نوين، ۱۳۹۷.
مشخصات ظاهرى	: ۱۹۸ ص.
شابك	: 978-600-8470-72-4: ۲۰۰۰۰۰۰۰ ريال
وضعيت فهرست نويسى	: فيپا
موضوع	: عقود و ايقاعات (فقه) -- ايران
موضوع	: Contracts (Islamic law) -- Iran
شناسه افز.	: احمدپور، حامد، ۱۳۶۵ -
رده بندى كنگره	: ۱۳۹۷ ق ۲/ك۹ KMHA۸۵۸
رده بندى ديويى	: ۳۴۶/۵۵۰۲
شماره كتابشناسى ملي	: ۵۱۲۰۶۶

ميدان انقلاب - خيابان ۱۲ فروردين - خيابان روانمهر نرسیده به فخر رازى - پلاک ۸۹  
تلفن: ۰۹۱۲۷۰۳۵۶۰۴ - ۰۹۱۲۷۰۳۵۶۰۴

### کاربرد عقود معين در قانون ماليات‌هاى مستقيم

- ◆ مؤلفان: كورش قويدل، حامد احمدپور
- ◆ صفحه‌آرايى: فاطمه هاشمى
- ◆ طراح جلد: حامد قاسم‌زاده
- ◆ ناشر: گسترش علوم نوين
- ◆ نوبت چاپ: اول ۱۳۹۶
- ◆ چاپ: جبارى
- ◆ تيراژ: ۵۰۰ نسخه
- ◆ تعداد صفحات: ۱۹۸ صفحه
- ◆ شابك: ۴-۷۲-۸۴۷۰-۶۰۰-۹۷۸
- ◆ قيمت: ۲۰،۰۰۰ تومان

كليه حقوق اين اثر براى نشر گسترش علوم نوين محفوظ است.

# فهرست مطالب

فهرست علائم اختصاری

## فصل اول: عقد اجاره

- ۱-۱- تعریف اجاره ..... ۲
- ۱-۲- انواع اجاره ..... ۳
- ۱-۳- شرایط انعقاد عقد اجاره ..... ۴
- ۱-۴- موارد نسخ عقد اجاره توسط موجر ..... ۷
- ۱-۵- دعاوی راجع به اجاره ..... ۸
- ۱-۵-۱- دعوی اتمام بنا به تظلم سند رسمی اجاره ..... ۸
- ۱-۵-۲- دعوی الزام به تعمیرات اساسی ..... ۹
- ۱-۵-۳- دعوی تخلیه به لحاظ انقضای مدت ..... ۹
- ۱-۵-۴- تخلیه به لحاظ احتیاج تخصصی ..... ۱۰
- ۱-۵-۵- دعوی تخلیه به لحاظ تعدی و تفدی موجر ..... ۱۱
- ۱-۵-۶- دعوی تخلیه مورد اجاره به لحاظ انتقال به غیر ..... ۱۱
- ۱-۵-۷- دعوی تخلیه به لحاظ تغییر شغل ..... ۱۲
- ۱-۵-۸- دعوی تخلیه به لحاظ احداث بنا جدید ..... ۱۲
- ۱-۵-۹- دعوی تخلیه به لحاظ عدم پرداخت اجاره بهاء ..... ۱۳
- ۱-۵-۱۰- دعوی تخلیه به دلیل ایجاد مرکز فساد ..... ۱۳
- ۱-۶- تفاوت عقد اجاره و عقد جعاله ..... ۱۴
- ۱-۷- قانون روابط موجر و مستاجر مصوب ۱۳۷۶/۵/۲۶ ..... ۱۴
- ۱-۸- فرم نمونه اجاره نامه ..... ۱۷
- ۱-۹- مالیات برآمداجاره‌های املاک ..... ۲۱
- ۱-۹-۱- مبانی تعیین مالیات املاک ..... ۲۲
- ۱-۹-۲- نرخ مالیاتی ..... ۲۲
- ۱-۹-۳- نحوه پرداخت مالیات برآمداجاره ..... ۲۲
- ۱-۹-۴- نکات ..... ۲۲
- ۱-۱۰- جدول معافیت‌های مالیاتی اجاره ..... ۲۶

- ۱۱-۱- رأی دیوان عدالت اداری در خصوص درآمد اجاره ..... ۲۶
- ۱۲-۱- رأی هیأت عمومی ..... ۲۷
- ۱۳-۱- خلاصه فصل ..... ۳۰

### فصل دوم: عقد مضاربه

- ۲-۱- تعریف عقد مضاربه ..... ۳۲
- ۲-۲- ارکان عقد مضاربه ..... ۳۲
- ۲-۳- مبنای معلوم بودن سرمایه ..... ۳۵
- ۲-۴- نحوه قرارداد مضاربه ..... ۳۷
- ۲-۵- محاسبه زیان مضاربه ..... ۴۰
- ۲-۶- رأی شورای عالی مالیات در مورد مضاربه ..... ۴۰
- ۲-۷- رأی هیأت عمومی ..... ۴۳
- ۲-۸- نظر اقلیت ..... ۴۴
- ۲-۹- خلاصه فصل ..... ۴۵

### فصل سوم: عقد شرکت

- ۳-۱- تعریف عقد شرکت ..... ۴۸
- ۳-۲- اوصاف عقد شرکت ..... ۴۸
- ۳-۳- اقسام شرکت ..... ۴۹
- ۳-۴- سبب شرکت ..... ۵۱
- ۳-۵- احکام شرکت ..... ۵۲
- ۳-۶- انحلال شرکت ..... ۵۳
- ۳-۷- تقسیم اموال شرکت ..... ۵۴
- ۳-۸- قرارداد مشارکت مدنی ..... ۵۵
- ۳-۹- شرکت‌های مدنی ..... ۶۵
- ۳-۱۰- محاسبه مالیات ..... ۶۸
- ۳-۱۰-۱- معافیت‌ها و مبنای نرخ مالیات بر درآمد مشاغل ..... ۶۸
- ۳-۱۰-۲- مثال نمونه ..... ۶۹
- ۳-۱۱- جدول گروه بندی صاحبان مشاغل ..... ۷۰
- ۳-۱۲- قانون نظام صنفی ..... ۷۰
- ۳-۱۳- خلاصه فصل ..... ۷۷



## فصل چهارم: عقد وکالت

- ۴-۱- تعریف عقد وکالت ..... ۸۰
- ۴-۲- وکالت با واسطه یا حق توکیل ..... ۸۲
- ۴-۳- وکالت فضولی ..... ۸۳
- ۴-۴- اهلیت موکل ..... ۸۳
- ۴-۵- اهلیت وکیل ..... ۸۴
- ۴-۶- وکالت خاص ..... ۸۵
- ۴-۷- وکالت عام ..... ۸۵
- ۴-۸- اجازت وکالت و چگونگی آن ..... ۸۵
- ۴-۹- وکالت قانونی ..... ۸۶
- ۴-۱۰- قرارداد وکالت ..... ۸۸
- ۴-۱۱- محاسبه مالیه حق الوکاله ..... ۹۳
- ۴-۱۲- نحوه تعیین درآمد مشمول مالیات ..... ۹۶
- ۴-۱۳- خلاصه فصل ..... ۹۷

## فصل پنجم: عقد صلح

- ۵-۱- تعریف عقد صلح ..... ۱۰۰
- ۵-۲- اقسام صلح ..... ۱۰۱
- ۵-۳- شرایط عقد صلح ..... ۱۰۱
- ۵-۴- عقد صلح به جای چه عقودی قرار می‌گیرد؟ ..... ۱۰۲
- ۵-۵- عقد صلح به ضرر شخص ثالث ..... ۱۰۲
- ۵-۶- اثر صلح به نفع شخص ثالث ..... ۱۰۳
- ۵-۷- صلح در دادگاه ..... ۱۰۳
- ۵-۸- صلح نامه ..... ۱۰۴
- ۵-۹- صلح به شرط عمری ..... ۱۰۵
- ۵-۱۰- وظایف و تکالیف مالک و منتفع در قبال انتفاع ..... ۱۰۷
- ۵-۱۱- انتقال حق انتفاع توسط منتفع به دیگری ..... ۱۰۸
- ۵-۱۲- نمونه از قرارداد صلح به شرط عمری ..... ۱۰۹
- ۵-۱۳- درآمد مشمول مالیات عقد صلح ..... ۱۱۰

- ۱۱۲ ..... ۱۴-۵- رای وحدت رویه.....
- ۱۱۵ ..... ۱۵-۵- صلح عمری.....
- ۱۱۶ ..... ۱۶-۵- خلاصه فصل.....

### فصل ششم: عقد رهن

- ۱۱۸ ..... ۱-۶- تعریف عقد رهن.....
- ۱۲۲ ..... ۲-۶- : ارداد رهن ملک.....
- ۱۲۴ ..... ۳-۶- رهن و اجاره.....
- ۱۲۸ ..... ۴-۶- درآمد مشمول مالیات.....
- ۱۲۹ ..... ۵-۶- رهن توسط مساجر.....
- ۱۳۰ ..... ۶-۶- خلاصه فصل.....

### فصل هفتم: عقد هبه

- ۱۳۲ ..... ۱-۷- مقدمه.....
- ۱۳۲ ..... ۲-۷- نمونه قرارداد (هبه معوض).....
- ۱۳۳ ..... ۳-۷- رای شورای عالی مالیاتی.....
- ۱۳۵ ..... ۴-۷- مالیات درآمد اتفاقی.....
- ۱۳۶ ..... ۵-۷- خلاصه فصل.....

### فصل هشتم: بیع شرط

- ۱۳۸ ..... ۱-۸- مقدمه.....
- ۱۴۰ ..... ۲-۸- آثار بیع شرط در قانون مدنی.....
- ۱۴۰ ..... ۳-۸- تعیین درآمد مشمول مالیات.....

- ۱۴۱ ..... پیوست‌ها.....
- ۱۴۱ ..... پیوست یک: قانون روابط موجر و مستاجر مصوب ۱۳۷۶/۵/۲۶.....
- ۱۴۴ ..... پیوست دو: آیین‌نامه اجرایی قانون روابط موجر و مستاجر مصوب ۱۳۷۸/۲/۱۹.....
- ۱۴۹ ..... پیوست سه: قانون روابط موجر و مستاجر مصوب سال ۱۳۵۶.....
- ..... پیوست چهار: بخشنامه شماره ۱۳۵۳۰ مورخ ۸۴/۷/۲۷ (در خصوص فصل مالیات بردرآمد  
 ۱۶۴ ..... املاک).....
- ۱۸۱ ..... منابع و مآخذ.....

حقوق مدنی یکی از مهمترین شاخه‌های علم حقوق است به بررسی و تنظیم روابط افراد جامعه با یکدیگر صرف نظر از عنوان و موقعیت اجتماعی آنها می‌پردازد. این حقوق متضمن قواعد راجع به حقوق مالکیت عقود و قراردادهای و غیره می‌باشد. حقوق و تکالیف مردم در جامعه به حقوق عینی و ذهنی تقسیم شود. حقوق مالی از نمونه‌های حقوق سینی است و به مجموعه حقوقی گفته می‌شود که دارای ارزش اقتصادی و قابل مبادله با پول است. مانند حق مالکیت یک شیء یا حقی که طلبکار بر بدهکار پیدا می‌کند و به موجب آن می‌تواند مال را از او مطالبه کند. اما منظور از حقوق ذهنی، امتیازاتی است که مربوط به شخصیت انسانی افراد است و قابل تقویم به پول نمی‌باشد. مانند حق ازدواج سردن و حق ارث بردن. بنابراین حقوق مدنی نه تنها برای پژوهشگران رشته حقوق بلکه علاءمندان رشته‌های دیگر و حتی برای توده‌های مردم با هر شغل و مقامی و از هر دسته و گروهی دارای اهمیت می‌باشد هرچه آگاهی و دانش نسبت به حقوق مربوط بیشتر و کارآمدتر بوده باشد در اصلاح امور فی مابین و استیفا حقوق طرفین موثرتر خواهد بود. مطالب این کتاب در زمینه قسمت مباحث حقوق مدنی و حقوق مالیاتی می‌باشد که جهت استفاده پژوهشگران حقوق مدنی و مالیاتی تدوین گردیده است تلاش شده موضوعات مطرح شده به صورت ترکیبی از مباحث تئوری و کاربردی مطرح گردد، بدین نحو که بخشی از هر مبحث به تشریح موضوع حقوق مدنی، و بخش دیگر به بررسی حقوق مالیاتی با رویکرد حقوق سینی و به استناد به قوانین موضوعه به مسایل و موضوعاتی که کارشناسان مالیاتی در عمل مواجه با آن بوده‌اند تنظیم و گردآوری گردد که می‌تواند قابل استفاده برای کارشناسان مالیاتی و وکلاء محترم وقضات گرانقدر و سایر اندیشمندان به مباحث حقوقی بوده باشد.

از خوانندگان محترم این کتاب تقاضا دارم دیدگاه‌های خود را دربارۀ این کتاب اعلام نمایند تا در چاپ‌های بعدی از آنها استفاده شود.