

تمرین دوم درس تامین مالی املاک و مستغلات

مالیات و جدول پروفورما

۱. خالص درآمد عملیاتی ملکی برابر ۱۸۵۰ هزار دلار، هزینه اقساط وام برابر ۶۰۰ هزار دلار که ۵۵۰ هزار دلار پرداخت نرخ بهره است، هزینه استهلاک برابر ۳۵۰ هزار دلار است. همچنین نرخ مالیات برابر ۳۵٪ است.
الف. اگر هزینه بهبود سرمایه نباشد، جریان نقود قبل از مالیات چقدر است.
ب. جریان نقود پس از مالیات را حساب کنید.

۲. یک ملک را در نظر بگیرید که هزینه ساخت (عرصه و عیان) برابر ۵۰۰ میلیون است. فرض کنید درآمد ملک سالانه ۲٫۵٪ افزایش می‌یابد و نرخ سرمایه در ابتدا حدود ۷٪ است و سالانه ۰٫۲ درصد بدلیل استهلاک افزایش پیدا می‌کند. هزینه بهبود سرمایه برابر ۵٪ درآمد خالص عملیاتی است و هزینه فروش ۸٪ قیمت فروش است. در نظام مالیات آمریکا مالیات درآمد سالانه برابر ۳۵٪ و مالیات ترقی ارزش سرمایه برابر ۱۵٪ و مالیات استهلاک برابر ۲۵٪ است. فرض کنید به اندازه ۷۵٪ ارزش ملک، وام گرفته شده است با نرخ بهره ۵٪ که در هر سال مالک صرفاً نرخ بهره را پرداخت می‌کند و در سال دهم علاوه بر نرخ بهره سال دهم، اصل وام را نیز بازپس می‌دهد. (پس وام در طول زمان مستهلک نمی‌شود) همچنین فرض کنید ارزش زمین برابر ۲۰٪ ارزش ملک است و واحد مورد نظر ظرف ۳۰ سال مستهلک می‌شود. فرض کنید هزینه‌های عملیاتی ملک برابر ۱۰٪ درآمد ناخالص ملک است و ظرفیت خالی برابر ۵٪ است.

مالیات درآمد در ایران به صورت افزایشی است تا ۳۰ میلیون نرخ مالیات برابر ۱۵٪ و مازاد بر آن ۳۰٪ است. ملک هیچ ودیعه‌ای ندارد و کل متراژ ساختمان برابر ۳۰۰ متر است. نرخ مالیات فروش برابر ۵٪ است.

- جدول ساده پروفورما ۱۰ ساله برای این ملک (قبل مالیات، بعد مالیات و فروش) بنویسید.
- نرخ بهره درونی قبل مالیات و بعد از مالیات را در آمریکا بدست آورید.
- به صورت مشابه نرخ بهره درونی بعد از مالیات را در ایران بدست آورید.
- در هر دو کشور نرخ بهره پس از مالیات را بر نرخ بهره پیش از مالیات تقسیم کنید تا نرخ قرض گرفتن برای سرمایه گذار پس از مالیات را تعیین کنید.
- از مقایسه نظام مالیاتی دو کشور چه نتیجه‌ای می‌گیرید؟