

اداره کل امور مالیاتی استان آذربایجان شرقی

اداره امور مالیاتی شهرستان جلفا

ارزش اجاری املاک عملکرد سال ۱۴۰۰ شهرستان جلفا (منطقه آزاد ارس)

به انضمام ضوابط و جداول ارزش اجاری املاک مذکور

کارگروه املاک شهرستان جلفا

پیشگفتار

مطابق مقررات ماده ۵۴ اصلاحی قانون مالیات های مستقیم مصوب ۹۴/۰۴/۳۱ درآمد اجاره بر اساس قرارداد اعم از رسمی یا عادی مبنای تشخیص مالیات قرار می گیرد. در این مقررات تصریح شده در مواردی که قرارداد وجود نداشته باشد یا از ارائه آن خودداری شود و یا مبلغ مندرج در آن کمتر از هشتاد درصد (۸۰٪) ارقام مندرج در جدول املاک مشابه تعیین و اعلام شده توسط سازمان امور مالیاتی کشور باشد میزان اجاره بها بر اساس جدول اجاره املاک مشابه تعیین خواهد شد. همانگونه که ملاحظه می شود قانونگذار با اصلاح مقررات مربوط به اجاره املاک، درصد دستیابی به یک ساختار قانونی و متمرکز به منظور افزایش تمکین صاحبان املاک به رعایت تکالیف و وظایف قانونی، شفاف سازی ساده سازی و ایجاد رویه واحد در نحوه تعیین مالیات بر درآمد اجاره املاک در کشور و همچنین پرهیز از اعمال سلیقه ماموران مالیاتی در تشخیص مالیات و کاهش تعارض فی مابین ادارت مالیاتی و مودیان مالیاتی بوده است. در این راستا، معاون پژوهش، برنامه ریزی و امور بین الملل ضمن انجام مطالعات و بررسی های کارشناسی و همچنین کسب نظر از صاحب نظران درون و برون سازمانی اقدامات لازم برای تدوین الگوی ضوابط اجرایی ارزش اجاری املاک شهرستان جلفا را در اجرای مقررات ماده یاد شده و بر اساس مفاد دستورالعمل ۲۰۰/۹۷/۸۴ مورخ ۹۷/۰۶/۰۴ رئیس کل محترم سازمان متبوع به عمل آورده است. مجموعه حاضر متضمن ضوابط اجرایی و ارزش های اجاری هر متر مربع املاک واقع در شهرستان جلفا برای عملکرد سال ۱۴۰۰ است.

بسمه تعالی

در اجرای مفاد ماده ۵۴ قانون مالیاتهای مستقیم کمیسیون تقویم املاک جهت تعیین ارزش اجرای املاک جلفا با حضور نمایندگان کارگروه املاک امور مالیاتی جلفا طی چندین جلسه تشکیل و پس از مطالعه و بررسی مناطق مختلف شهرستان مجموعه ارزش اجرای املاک حاضر در یازده (۱۱) بلوک تالیف و تصویب گردید. برای استفاده مطلوب مطالعه راهنمای مجموعه ضروری است.

مجموعه ارزش اجرای املاک از تاریخ ۱۴۰۰/۰۱/۰۱ قابل اجرا می باشد.

کارگروه املاک شهرستان جلفا:

رحیم کارزاری گرگری کارشناس ارشد مالیاتی

عظیم تنهایی رییس گروه مالیاتی

علی فتحعلی زاده رییس امور مالیاتی

ضوابط اجرایی ارزش اجرایی املاک عملکرد سال ۱۴۰۰ املاک شهر جلفا (منطقه آزاد ارس)

ارزش اجاری ماهانه هر متر مربع املاک بر حسب نوع کاربری آن و منطبق با محدوده بلوک مربوط با رعایت دقیق نکات ذیل محاسبه می گردد:

بخش اول: محاسبه ارزش اجاری انواع کاربرهای املاک

۱- املاک مسکونی:

ارزش اجاری املاک مسکونی هر شخص پس از کسر معافیت های مقرر در قانون حسب مورد تا مجموع ۱۵۰ متر مربع زیربنای مفید در تهران و ۲۰۰ متر مربع زیر بنای مفید در سایر نقاط نسبت به مازاد متراژ باقیمانده واحد با واحد های مسکونی اجاری مطابق ارزش های اجاری املاک مسکونی مندرج در ذیل هر بلوک به شرح زیر قابل محاسبه می باشد:

۱-۱- در ساختمان های مسکونی بیش از پنج طبقه (بدون احتساب زیرزمین و پیلوت) به ارزش اجاری املاک مسکونی واقع در طبقه ششم و بالاتر از آن به ازای هر طبقه (مشروط به داشتن آسانسور) ، معادل یک و نیم درصد (۱/۵٪) اضافه می شود.

۱-۲- ارزش اجاری ساختمان های مسکونی پایین تر از همکف و یا واقع در زیرزمین معادل هفتاد و پنج درصد (۰/۷۵٪) ارزش اجاری مندرج در هر بلوک محاسبه می گردد.

۱-۳- مبنای محاسبه ارزش اجاری املاک که دارای کاربری مسکونی ولی به صورت تجاری یا اداری استفاده می گردد، منطبق با نوع کاربرد ملک معادل شصت درصد (۶۰٪) ارزش اجاری املاک مندرج در هر بلوک می باشد.

۱-۴- امکان استفاده از معافیت موضوع تبصره (۱۱) ماده (۵۳) قانون مالیاتهای مستقیم ، فقط مختص املاک مسکونی می باشد که صرفاً به منظور سکونت به اجاره واگذار شده باشند.

۲- املاک تجاری:

۱) ارزش اجاری املاک تجاری به شرح ذیل قابل محاسبه می باشد:

۱-۲- در صورتی که اجاره دهنده واحد تجاری صرفاً صاحب عین ملک (بدون داشتن حق سرقفلی) باشد، برابر پنج درصد (۵٪) ارزش اجاری املاک تجاری تعیین شده در هر بلوک.

۲-۲- در صورتی که اجاره دهنده واحد تجاری صرفاً صاحب حق واگذاری محل (سرقفلی) و یا تماماً صاحب عین ملک و حق واگذاری محل باشد. تا میزان ۳۰ متر مربع زیربنا معادل صد در صد (۱۰۰٪) و مازاد بر آن معادل هفتاد درصد (۷۰٪) ارزش اجاری املاک تجاری تعیین شده در هر بلوک.

۲-۳- در ساختمان های تجاری به ازای هر طبقه بالاتر یا پایین تر از همکف، سی درصد (۳۰٪) و حداکثر شصت درصد (۶۰٪) از ارزش اجاری کسر می شود.

تذکر- چنانچه ساختمان تجاری فاقد طبقه همکف (همسطح با معبر اصلی) باشد، اولین طبقه بالاتر و یا پایین تر از سطح معبر مربوط همکف محسوب می گردد.

۲-۴- ارزش اجاری هر متر مربع پارکینگ، انباری و زیرزمین متعلق به واحد تجاری و همچنین بالکن احداث شده در داخل واحد مذکور معادل سی درصد (۳۰٪) ارزش اجاری ملک تجاری (بدون رعایت تعدیلات موضوع بند ۳-۲) تعیین می گردد.

۲-۵- ارزش اجاری هر متر مربع املاک تجاری واقع در سراها و پاساژها، معادل پنجاه درصد (۷۰٪) بالاترین ارزش اجاری معبری که از آن منشعب می شود، تعیین می گردد.

۲-۶- ارزش اجاری هر متر مربع املاک دارای کاربری انبار تجاری، معادل ۵۰٪ ارزش اجاری املاک تجاری، تعیین می گردد.

۲-۷- مبنای محاسبه ارزش اجاری املاکی که دارای کاربری تجاری بوده (به استثنای املاک موضوع بند ۶-۲) ولی به صورت غیرتجاری استفاده می گردد، معادل هفتاد و پنج درصد (۷۵٪) ارزش اجاری املاک تجاری می باشد.

۳- املاک اداری:

ارزش اجاری املاک اداری به شرح ذیل قابل محاسبه می باشد

۳-۱- در صورتی که اجاره دهنده واحد اداری صرفاً صاحب عین ملک (بدون داشتن حق واگذاری) باشد برابر پنج درصد

(۵٪) ارزش اجاری املاک اداری تعیین شده در هر بلوک

۳-۲- در صورتی که اجاره دهنده هر واحد اداری صرفاً صاحب حق واگذاری محل و یا توأماً صاحب عین ملک و حق واگذاری

محل باشد، معادل ارزش اجاری املاک اداری تعیین شده در هر بلوک.

۳-۳- در ساختمان های اداری به ازای هر طبقه پایین تر از همکف، پانزده درصد (۱۵٪) و حداکثر چهل و پنج درصد (۴۵٪) از

ارزش اجاری املاک اداری کسر می شود.

۳-۴- در ساختمانهای اداری بیش از پنج طبقه (بدون احتساب زیرزمین و پیلوت) به ارزش اجاری املاک اداری واقع در طبقه

ششم و بالاتر از آن به ازای هر طبقه (مشروط به داشتن آسانسور)، معادل یک و نیم درصد (۱/۵٪) اضافه می شود.

۳-۵- ارزش اجاری هر متر مربع پارکینگ، انباری و زیر زمین متعلق به واحد اداری و همچنین بالکن احداث شده در داخل

واحد مذکور، معادل سی درصد (۳۰٪) ارزش اجاری ملک اداری (بدون رعایت تعدیلات موضوع ۳-۳ و ۳-۴) تعیین می

گردد..

۳-۶- ارزش اجاری هر متر املاک دارای کاربری انبار اداری، معادل ۵۰٪ ارزش اجاری ملک اداری تعیین می گردد.

۳-۷- مبنای محاسبه ارزش اجاری املاکی که دارای کاربری اداری بوده ولی به صورت تجاری استفاده می گردد، معادل هفتاد

و پنج درصد (۷۵٪) ارزش اجاری املاک تجاری می باشد.

۴- املاک کشاورزی:

ارزش اجاری املاک کشاورزی به شرح ذیل قابل محاسبه می باشد:

۴-۱- اراضی زراعی بر اساس متراژ عرصه کل ملک، معادل یک درصد (۱٪) ارزش اجاری املاک مسکونی تعیین شده در هر

بلوک

۴-۲- باغات و مراکز پرورش گل و گیاه بر اساس متراژ عرصه کل ملک، معادل چهار درصد (۴٪) ارزش اجاری املاک مسکونی

تعیین شده در هر بلوک.

۴-۳- املاک مربوط به امور کشاورزی نظیر دامپروری، دامداری، نوغان داری، پرورش زنبور عسل، آبزیان و طیور براساس

متراژ عرصه کل ملک، معادل ده درصد (۱۰٪) ارزش اجاری املاک مسکونی تعیین شده در هر بلوک.

۴-۴- اعیانی های مستحدثه در املاک مذکور با کاربرد غیرکشاورزی، معادل ارزش اجاری املاک مسکونی تعیین شده در هر

بلوک.

۵- سایر املاک

ارزش اجاری املاک آموزشی، تفریحی-ورزشی، بهداشتی-درمانی، صنعتی، انبار عمومی، پارکینگ عمومی و سایر املاک غیر

مذکور در این مجموعه به شرح ذیل انجام می شود:

۵-۱- در صورتی که اجاره دهنده صرفاً صاحب عین ملک (بدون داشتن حق واگذاری باشد) معادل پنج درصد (۵٪) ارزش

اجاری مندرج در ستون "سایر کاربری ها (به استثنای کشاورزی)" در هر بلوک.

۵-۲- در صورتی که اجاره دهنده صرفاً صاحب حق واگذاری محل و یا توأمأً صاحب عین ملک و حق واگذاری محل

باشد، معادل ارزش مندرج در ستون "سایر کاربری ها (به استثنای کشاورزی)" در هر بلوک

۵-۳- ارزش اجاری هر متر مربع پارکینگ و انباری وزیرزمین متعلق به املاک مذکور و همچنین بالکن احداث شده در داخل

املاک یاد شده، معادل سی درصد (۳۰٪) ارزش اجاری مندرج در ستون "سایر کاربری ها (به استثنای کشاورزی)" در بلوک

مربوط تعیین می گردد. این حکم در خصوص پارکینگ و انبار عمومی جاری نمی باشد.

۴-۵- مبنای محاسبه ارزش اجاری املاک مذکور که به صورت تجاری یا اداری استفاده می گردد، منطبق با نوع کاربرد ملک معادل هفتاد و پنج درصد (۷۵٪) ارزش اجاری املاک مندرج در هر بلوک می باشد.

بخش دوم) سایر ضوابط:

۱- ارزش های اجاری تعیین شده (به استثنای املاک با کاربری کشاورزی) مربوط به اجاره ماهیانه هر متر مربع اعیانی (بدون احتساب متراژ عرصه) با توجه به نوع کاربری می باشد. ضمناً بالکن تراس و نورگیرهای غیر مسقف پارکینگ و انباری متعلق به املاک مسکونی، گلخانه، آب انبار، راه پله، زیرزمین های غیر مسکونی، محل نصب تاسیسات و آسانسور و به طور کلی مشاعات ساختمان در محاسبه مالیات بر درآمد اجاره املاک منظور نمی گردد.

تذکر: منظور از زیرزمین غیر مسکونی شامل کاربری های تجاری اداری و ... نمی باشد.

۲- ارزش اجاری آندسته از املاک (به استثنای املاک مسکونی و کشاورزی) که علاوه بر اعیانی دارای عرصه اختصاصی

فاقد اعیانی نیز بوده و به طور یکجا به اجاره واگذار می گردد، به شرح ذیل محاسبه می شود:

{(اجاره ماهیانه هر متر مربع اعیانی * متراژ اعیانی مورد اجاره) + (۳۰٪ اجاره ماهیانه هر متر مربع اعیانی * متراژ عرصه اختصاصی فاقد اعیانی)} = ارزش اجاری ملک

تذکر: حکم این بند در رابطه با عرصه های اختصاصی فاقد اعیانی که متراژ آن کمتر از ۱۰۰ متر مربع می باشد، موضوعیت ندارد.

۳- ارزش اجاری املاک فاقد اعیانی موضوع ردیف های ۱، ۲، ۳، ۵، بخش اول ضوابط، منطبق با نوع کاربرد ملک و برابر چهل درصد (۴۰٪) ارزش اجاری املاک مندرج در هر بلوک می باشد.

۴- در ساختمان های مسکونی و اداری با عمر بیش از پنج سال به ازای هر سال قدمت ساختمان (با ارائه اسناد و مدارک مثبت) تا سقف ۲۵ سال مازاد بر پنج سال مذکور معادل یک و نیم درصد (۱/۵٪) از ارزش اجاری املاک مذکور کسر می

گردد

۵- ارزش اجاری املاک واقع در حریم قانونی شهرها و روستاها که در بلوک بندی ارزش های اجاری املاک، ارزشی برای آنها تعیین نشده باشد حسب مورد به ترتیب معادل هشتاد درصد (۸۰٪) و شصت درصد (۶۰٪) ارزش اجاری نزدیکترین محل مشابه بر اساس نوع کاربرد آن تعیین می گردد.

۶- ارزش های اجاری املاک مربوط به معابر با عرض ۱۴ متر می باشد و به ازای هر متر (یا ضریبی از متر) مازاد یا کسری نسبت به مبنای مذکور، حسب مورد در خصوص املاک با کاربری تجاری و اداری، سه درصد (۳٪) و در مورد سایر کاربری ها (مسکونی، کشاورزی و...) یک درصد (۱٪) به ارزش های مزبور اضافه یا از آن کسر می گردد.

تذکر: تعدیلات مذکور برای معابر با عرض بالاتر و کمتر از ۱۴ متر برای املاک تجاری و اداری نسبت به مازاد ۳۰ متر و کمتر از ۴ متر و همچنین برای املاک مسکونی، کشاورزی و سایر املاک نسبت به مازاد ۲۰ متر محاسبه نمی شود.

۷- ارزش اجاری املاکی که دارای دو بر یا بیشتر باشد بر اساس بالاترین ارزش اجاری معبری که از آن راه عبور داشته باشد محاسبه می گردد.

۸- ارزش اجاری املاک واقع در بر میدین، بر اساس بالاترین ارزش اجاری معبری که از آن میدان منشعب می شود محاسبه می گردد.

۹- ارزش اجاری املاکی که راه عبور مستقلی ندارند و حق عبور از ملک مجاور را دارند بر اساس شصت درصد (۶۰٪) ارزش اجاری معبری که راه عبور ملک از آن منشعب می شود، محاسبه می گردد.

۱۰- ارزش اجاری املاکی که در بر بزرگراه، اتوبان، مسیل، حریم راه آهن و نهر قرار دارند تا زمانی که شرایط استفاده و عبور و مرور از آنها نظیر خیابان های داخلی شهر جهت دسترسی به ملک مورد نظر مهیا نباشد و رفت و آمد آنان از خیابان های دیگر صورت پذیرد، بر اساس عرض خیابان مورد استفاده محاسبه می شود.

۱۱- ارزش اجاری املاک واقع در سراها و پاساژها بر اساس بالاترین ارزش اجاری معبری که از آن منشعب می شود محاسبه می گردد

۱۲- در مورد املاکی که با اثاثیه یا ماشین آلات به اجاره واگذار می شود ارزش اجاری احتسابی اثاثیه یا ماشین آلات مذکور به ارزش اجاری ماهیانه ملک که مطابق این ضوابط محاسبه می شود اضافه می گردد.

۱۳- جهت تعیین درآمد مشمول مالیات اجاره املاکی که توسط غیرمالک (مستاجر) اجاره داده می شود (اجاره داری دست دوم) مطابق مفاد قسمت اخیر ماده (۵۳) قانون مالیات های مستقیم اقدام می گردد.

Maliatman.com

بلوک ۱ شهرستان جلفا (منطقه آزاد ارس)

شمال:رود ارس (ورودی به منطقه آزاد ارس تا پل راه آهن)

غرب:امام خمینی(از پل راه آهن تا میدان یادبود)

جنوب:خیابان رسالت(از میدان یادبود تا سه راهی راهنمایی و رانندگی)

شرق:خیابان فاز اول منطقه آزاد

مسکونی	تجاری	اداری	سایراملاک(باستثناء کشاورزی)
۳۸,۰۰۰ ریال	۱۰۰,۰۰۰ ریال	۱۰۰,۰۰۰ ریال	۱۲,۵۰۰ ریال

بلوک ۲ شهرستان جلفا (منطقه آزاد ارس)

شمال:رود ارس

غرب:خیابان مطهری از سه راهی خ امام تا میدان عاشورا -از میدان عاشورا بطرف پارک شهر (کوچه پشت بانک

تجارت)

جنوب و شرق:خیابان امام خمینی

مسکونی	تجاری	اداری	سایراملاک(باستثناء کشاورزی)
۶۳,۰۰۰ ریال	۴۶۰,۰۰۰ ریال	۱۰۰,۰۰۰ ریال	۸۳,۰۰۰ ریال

بلوک ۳ شهرستان جلفا (منطقه آزاد ارس)

شمال:رود ارس (ورودی به منطقه آزاد ارس تا پل راه آهن)

شرق:خ مطهری از سه راه خ امام تا میدان عاشورا-از میدان عاشورا تا ورودی پارک شهر (کوچه پشت بانک تجارت)

جنوب:خیابان امام خمینی

غرب:رودخانه شاهمار

مسکونی	تجاری	اداری	سایر املاک (باستثناء کشاورزی)
۶۳,۰۰۰ ریال	۲۰۰,۰۰۰ ریال	۸۸,۰۰۰ ریال	۶۳,۰۰۰ ریال

بلوک ۴ شهرستان جلفا (منطقه آزاد ارس)

شمال:آخر محدوده منطقه آزاد ارس و رود ارس

غرب و جنوب:از سه راهی جاده کلیسا جنب سی ان جی تا سه راهی هواشناسی از سه راهی هواشناسی تا آخر

محدوده منطقه آزاد بطرف جنوب

شرق:از رودخانه ارس تا پل جاده کلیسا -خیابان رسالت از میدان یادبود تا سه راهی جاده کلیسا (جنب سی ان جی)

((باستثنای پاساژ ستارخان))

مسکونی	تجاری	اداری	سایر املاک (باستثناء کشاورزی)
۵۰,۰۰۰ ریال	۳۲۰,۰۰۰ ریال	۱۰۰,۰۰۰ ریال	۸۲,۰۰۰ ریال

بلوک ۵ شهرستان جلغا (منطقه آزاد ارس)

پاساژ و مجتمع های تجاری از صدا و سیما تا اداره راه ترابری (طرفین خیابان اصلی)

مسکونی	تجاری	اداری	سایر املاک (باستثناء کشاورزی)
۵۰,۰۰۰ ریال	۴۷۰,۰۰۰ ریال	۱۳۰,۰۰۰ ریال	۸۲,۰۰۰ ریال

بلوک ۶ شهرستان جلغا (منطقه آزاد ارس)

محدوده حق وردی آباد و شهرک امیرالمومنین

مسکونی	تجاری	اداری	سایر املاک (باستثناء کشاورزی)
۳۸,۰۰۰ ریال	۱۰۰,۰۰۰ ریال	۶۳,۰۰۰ ریال	۵۰,۰۰۰ ریال

بلوک ۷ شهرستان جلغا (منطقه آزاد ارس)

محدوده روستای شجاع و اراضی هادیشهر و لیوارجان واقع در محدوده منطقه آزاد ارس

مسکونی	تجاری	اداری	سایر املاک (باستثناء کشاورزی)
۳۸,۰۰۰ ریال	۱۰۰,۰۰۰ ریال	۶۳,۰۰۰ ریال	۵۰,۰۰۰ ریال

بلوک ۸ شهرستان جلفا (منطقه آزاد ارس)

ضلع شرقی جاده جلفا - مرند از سه راهی فازهای صنعتی تا گیت قره بون (شامل مجتمع های تجاری کنار جاده)

به استثنای بلوک ۷

مسکونی	تجاری	اداری	سایر املاک (باستثناء کشاورزی)
۶۳,۰۰۰ ریال	۲۰۰,۰۰۰ ریال	۶۶,۰۰۰ ریال	۵۰,۰۰۰ ریال

بلوک ۹ شهرستان جلفا (منطقه آزاد ارس)

ضلع غربی جاده جلفا - مرند از سه راهی هواشناسی تا گیت قره بون (شامل ساختمان منطقه آزاد و مجتمع های

تجاری کنار جاده)

به استثنای بلوک ۶، ۷ و ۱۰

مسکونی	تجاری	اداری	سایر املاک (باستثناء کشاورزی)
۶۳,۰۰۰ ریال	۲۰۰,۰۰۰ ریال	۶۶,۰۰۰ ریال	۵۰,۰۰۰ ریال

بلوک ۱۰ شهرستان جلفا (منطقه آزاد ارس)

سایر روستاهای محدوده منطقه آزاد ارس

گلفرج-سیلگرد-طالب گلی

مسکونی	تجاری	اداری	سایر املاک (باستثناء کشاورزی)
۱۲,۵۰۰ ریال	۵۰,۰۰۰ ریال	۲۵,۰۰۰ ریال	۱۲,۵۰۰ ریال

بلوک ۱۱ شهرستان جلفا (منطقه آزاد ارس)

منطقه آزاد ارس (محدوده منطقه آزاد نوردوز)

مسکونی	تجاری	اداری	سایر املاک (باستثناء کشاورزی)
۲۵,۰۰۰ ریال	۶۳,۰۰۰ ریال	۳۸,۰۰۰ ریال	۲۰۰,۰۰۰ ریال