

بِسْمِ اللّٰهِ الرَّحْمٰنِ الرَّحِیْمِ

Maliatman.com

وزارت امور اقتصادی و دارایی

سازمان امور مالیاتی کشور

جدول ارزش اجاری املاک شهر لیان و روستاهای تابعه عملکرد سال ۱۴۰۰

Maliatman.com

پیشگفتار

مطابق مقررات ماده ۵۴ اصلاحی قانون مالیاتهای مستقیم مصوب ۱۳۹۴/۰۴/۳۱ 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 تعیین خواهد شد. همانگونه ملاحظه می شود قانونگذار با اصلاح مقررات مربوط به اجاره املاک، درصدد 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 ادارات امور مالیاتی و مودیان مالیاتی بوده است. در این راستا، واحد مالیاتی ضمن بررسی های کارشناسی و همچنین کسب نظر از صاحب نظران درون و برون سازمانی، اقدامات لازم برای تدوین الگوی ضوابط اجرایی املاک شهر لیلان را در اجرای مقررات ماده یاد شده و بر اساس مفاد دستورالعمل شماره ۲۰۰/۹۸/۳۴ مورخ ۹۸/۰۴/۲۴ رئیس کل محترم سازمان متبوع به عمل آورده است. مجموعه حاضر متضمن ضوابط اجرایی و ارزش های اجاری هر متر مربع املاک واقع در شهر لیلان برای عملکرد سال ۱۴۰۰ است.

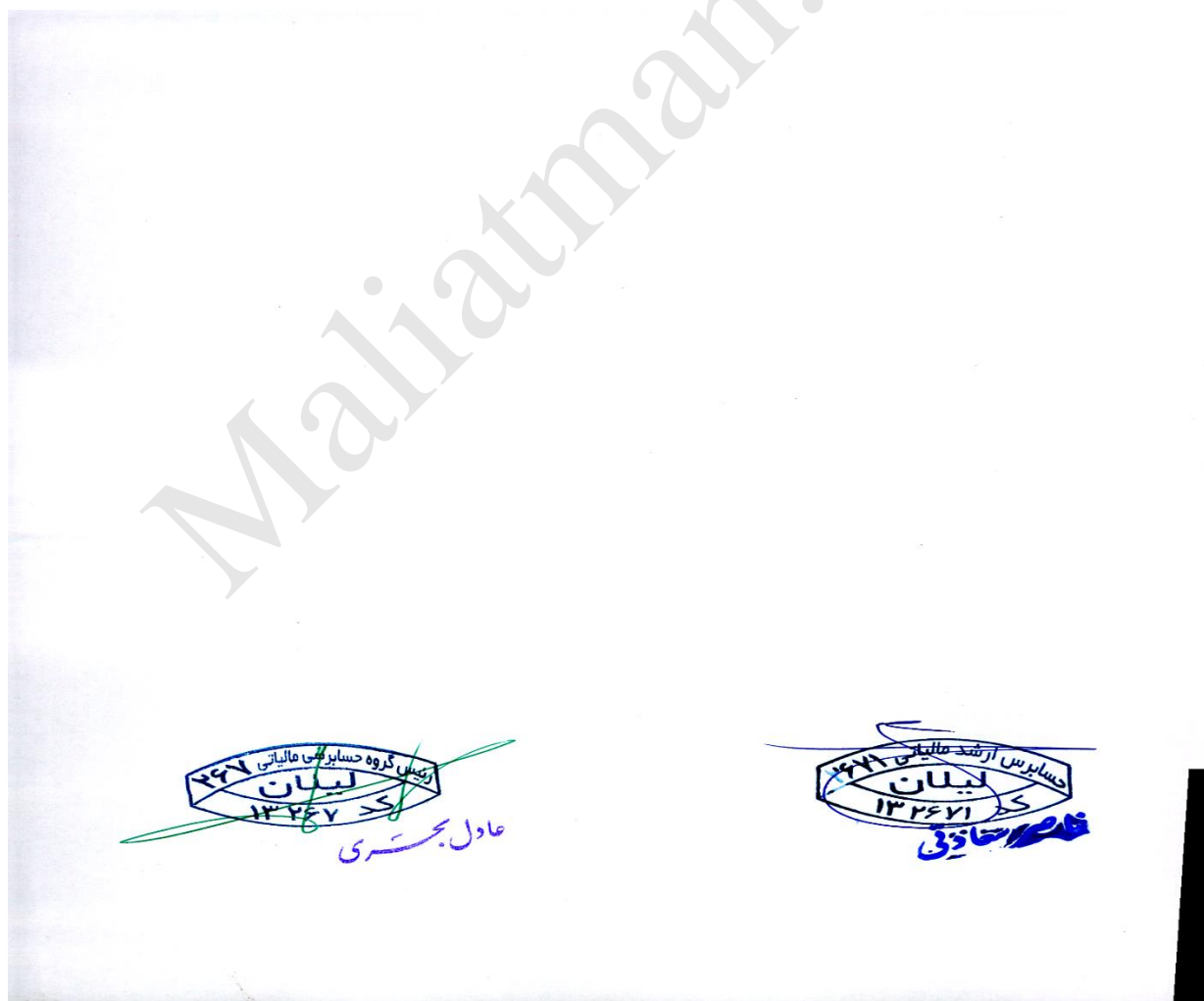
تاریخ: ۱۴۰۱/۰۴/۲۲

شماره: ۱۹۷۳۳

در اجرای بخش نامه شماره ۲۰۰/۹۸/۳۴ مورخه ۹۸/۰۴/۲۴ کمیسیون تقویم املاک جهت تعیین ارزش اجاری املاک لیلان و حومه با حضور نمایندگان کارگروه املاک اداره امور مالیاتی شهر لیلان طی چندین جلسه تشکیل و پس از مطالعه و بررسی مناطق مختلف شهر و حومه لیلان مجموع ارزش اجاری املاک حاضر در ۱۳ بلوک تالیف و برای عملکرد سال ۱۴۰۰ تصویب گردید.

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

اعضا کارگروه املاک لیلان و حومه



ضوابط اجرایی ارزش اجاری املاک عملکرد سال ۱۴۰۰ املاک شهر لیلان و حومه

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

بخش اول) محاسبه ارزش اجاری انواع کاربری های 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 زیر بنای مفید در تهران و ۲۰۰ متر مربع زیر بنای مفید در سایر نقاط، نسبت به مازاد متراژ باقیمانده واحد یا واحدهای مسکونی اجاری مطابق ارزش های اجاری املاک مسکونی مندرج در ذیل هر بلوک قابل محاسبه می باشد.

۱-۱ در ساختمانهای مسکونی بیش از پنج طبقه (بدون احتساب زیر زمین و پیلوت) از طبقه ششم به بالا و مشروط به داشتن آسانسور به ازای هر طبقه بالاتر، معادل یک و نیم درصد (۱.۵٪) به ارزش اجاری املاک مسکونی اضافه می شود.

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

۱-۳ مبنای محاسبه ارزش اجاری املاکی که دارای کاربری مسکونی بوده ولی به صورت تجاری یا اداری استفاده می گردد، منطبق با نوع کارکرد 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 مالیات های مستقیم ، فقط مختص املاک مسکونی می باشد که صرفاً به منظور سکونت به اجاره واگذار شده باشد .

۲) املاک تجاری

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

۲-۱ 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 توأمأ صاحب عین ملک و حق واگذاری محل باشد، تا میزان ۳۰ متر زیر بنا معادل صد در صد (۱۰۰٪) و مازاد بر آن، معادل هفتاد درصد (۷۰٪) ارزش املاک تجاری تعیین شده در هر بلوک.

۲-۳ در ساختمان های تجاری به ازای هر طبقه بالاتر یا پایین تر از همکف، پانزده درصد (۱۵٪) و حداکثر چهل و پنج درصد (۴۵٪) از ارزش اجاری کسر می شود .

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

۲-۴ ارزش اجاری هر متر مربع پارکینگ و انباری و زیرزمین متعلق به واحد تجاری و هم چنین بالکن احداث شده در داخل واحد مذکور، معادل چهل درصد (۴۰٪) 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 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 (باستثناء املاک موضوع بند ۶-۲) ولی به صورت غیر تجاری استفاده می گردد معادل 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 (سرقفلی) و یا توأمأ صاحب عین ملک و حق واگذاری محل باشد، معادل ارزش اجاری املاک اداری تعیین شده در هر بلوک.

۳-۳ در ساختمان های اداری بازای هر طبقه پائین تر از همکف ۱۵٪ و حداکثر ۴۵٪ از ارزش اجاری املاک اداری کسر می گردد .

۳-۴ در ساختمان های اداری بیش از پنج طبقه (بدون احتساب زیرزمین و پیلوت) و ارزش اجاری املاک اداری واقع در طبقه ششم و بالاتر از آن بازای هر طبقه (مشروط به داشتن آسانسور) معادل ۱/۵٪ اضافه می شود .

۳-۵ ارزش اجاری هر متر مربع پارکینگ و انباری وزیر زمین متعلق به واحد اداری و هم چنین بالکن احداث شده در داخل واحد مذکور، معادل چهل درصد (۴۰٪) ارزش اجاری ملک اداری (بدون رعایت تعدیلات موضوع بند های ۳-۳ و ۳-۴) تعیین می گردد.

۳-۶ ارزش اجاری هر متر مربع 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 شود معادل 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 مترائز عرصه کل ملک معادل ۲٪ ارزش اجاری املاک مسکونی تعیین شده در هر بلوک.

۴-۲ باغات و مراکز پرورش گل و گیاه بر اساس مترائز عرصه کل ملک معادل شش درصد (۶٪) 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 بر اساس مترائز عرصه کل ملک معادل ده درصد (۱۰٪) ارزش اجاری املاک مسکونی تعیین شده در هر بلوک..

۴-۴ ایپانی های مستحدثه در املاک مذکور با کاربرد غیر کشاورزی 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 محاسبه 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 تماماً صاحب عین ملک و حق واگذاری محل باشد، معادل ارزش اجاری مندرج در ستون سایر کاربری ها (به استثنای کشاورزی) در هر بلوک.

۵-۳ ارزش اجاری هر متر مربع انباری و زیر زمین متعلق به املاک مذکور و همچنین بالکن احداث شده در داخل واحدهای مذکور، معادل چهل درصد (۴۰٪) 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.

۵-۴ مبنای محاسبه ارزش اجاری املاک مذکور که به صورت تجاری یا اداری استفاده می گردد منطبق با نوع کاربرد ملک معادل 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، زیر زمین 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 زیر زمین غیر مسکونی شامل کاربری های تجاری و اداری و ... نمی باشد.

۲- ارزش اجاری آن دسته از املاک (باستثناء 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 گردد.:

((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 اجاری فاقد اعیانی موضوع ردیف های ۱، ۲، ۳ و ۵ بخش اول این 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 نزدیک ترین محل مشابه بر اساس نوع کارکرد 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، پنج ٪ و در سایر کاربری ها (مسکونی و کشاورزی و ...) دو ٪ 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 و 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 بر میداين، 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 ائاثیه یا ماشین آلات به اجاره واگذار می شود، ارزش اجاری احتسابی ائاثیه 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 غیر مالک (مستاجر) اجاره داده می شود (اجاره داری دست دوم)، مطابق

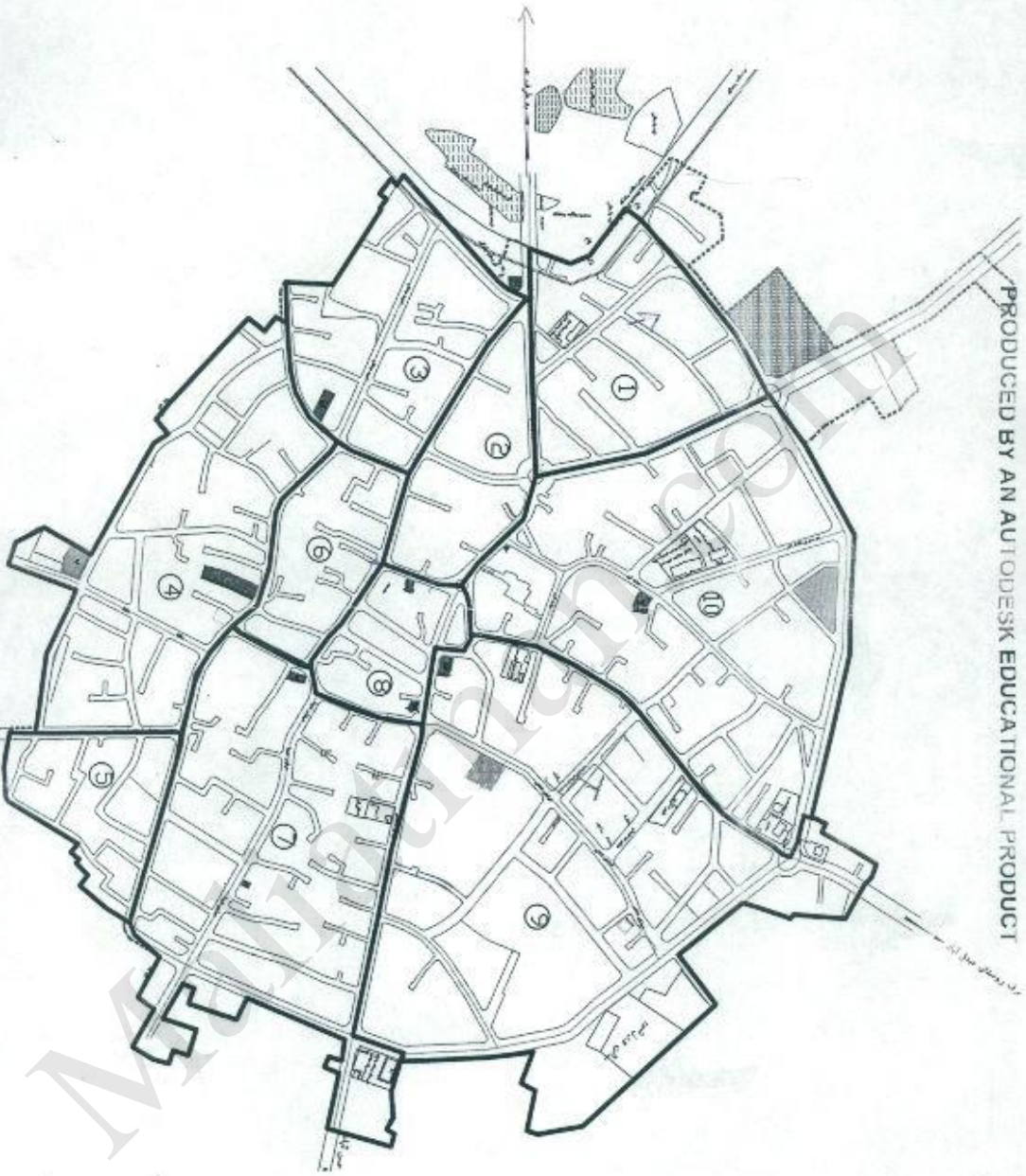
مفاد قسمت اخیر ماده ۵۳ قانون مالیاتهای مستقیم اقدام می گردد.

Maliatman.com

PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT



PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

بلوک ۱

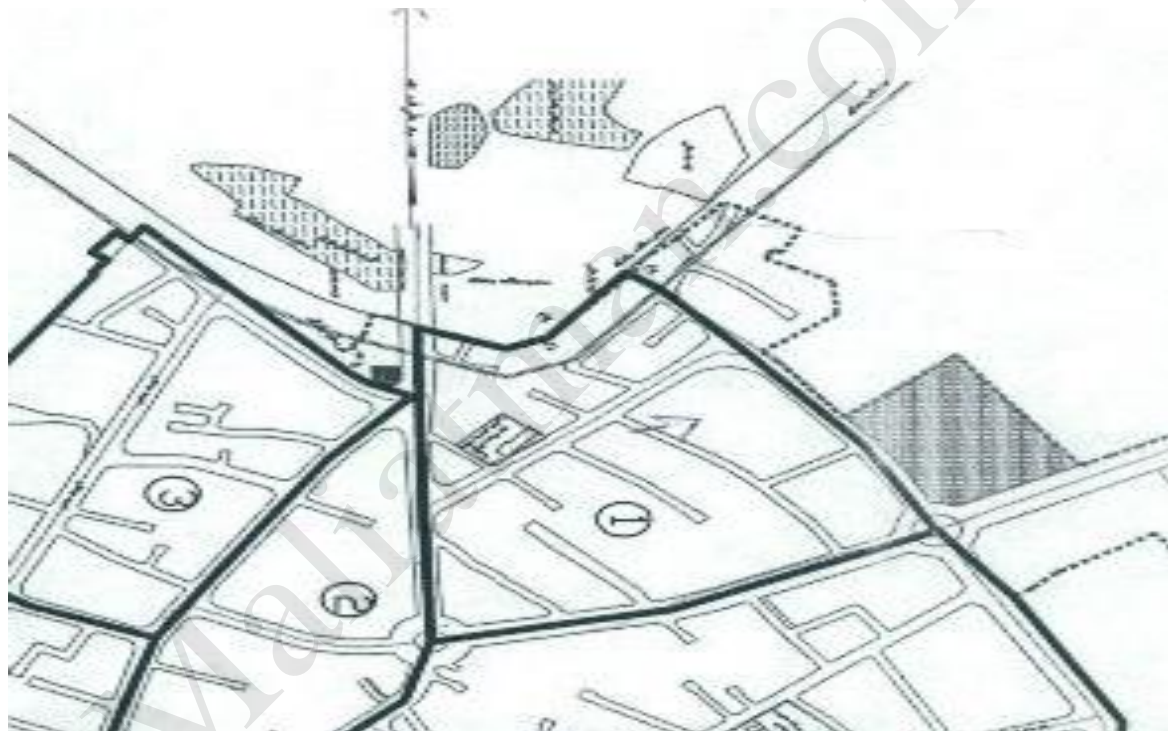
حدود

شمال: خیابان ۱۸ متری ولیعصر

شرق: خیابان ۲۴ متری شهید مطهری

جنوب: خیابان ۱۸ متری امام خمینی

غرب: محدوده قلعه بختک و قبرستان ۷ برادر



ارزش اجاره املاک برای هر متر مربع معبر ۱۴ متری (ارقام به ریال)

مسکونی	تجاری	اداری	سایر املاک باسثناء کشاورزی
۳۳۲۶۴	۷۸۴۰۸	۵۴۷۸۰	۴۷۹۲

بلوک ۲

حدود

شمال : خیابان ۱۸ متری امام خمینی

شرق : خیابان ۱۴ متری جلو بانک صادرات

جنوب : خیابان ۱۸ متری انقلاب

غرب : میدان شهید باکری ورودی شهر



ارزش اجاره املاک برای هر متر مربع معبر ۱۴ متری (ارقام به ریال)

مسکونی	تجاری	اداری	سایر املاک باستثناء کشاورزی
۳۱۶۸۰	۷۰۴۸۸	۵۱۰۸۴	۴۷۹۲

بلوک ۳

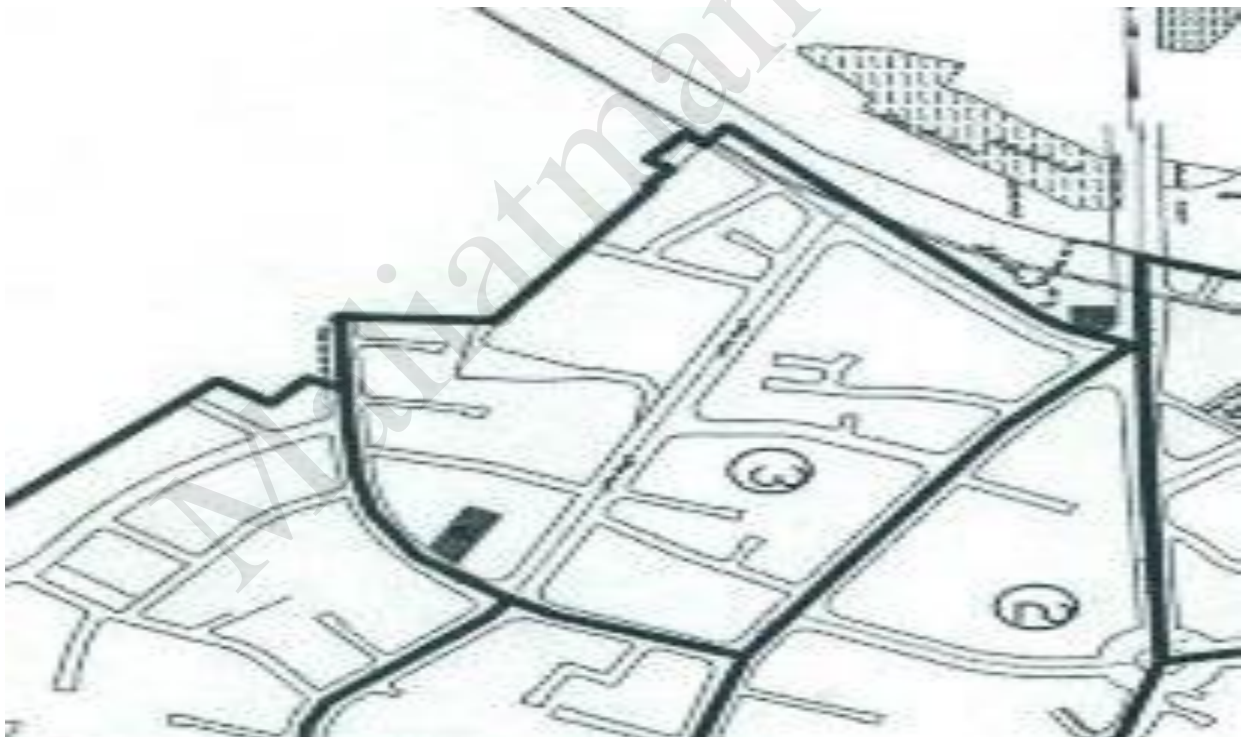
حدود

شمال : خیابان ۱۸ متری انقلاب

شرق : خیابان ۱۶ متری شهید بهشتی

جنوب : خیابان ۱۶ متری شهید بهشتی

غرب : خیابان ۱۸ متری کشاورزی و قبرستان آغ باشلار



ارزش اجاره املاک برای هر متر مربع معبر ۱۴ متری (ارقام به ریال)

مسکونی	تجاری	اداری	سایر املاک باستثناء کشاورزی
۳۳۵۲۸	۷۹۸۶۰	۶۳۸۸۹	۴۷۹۲

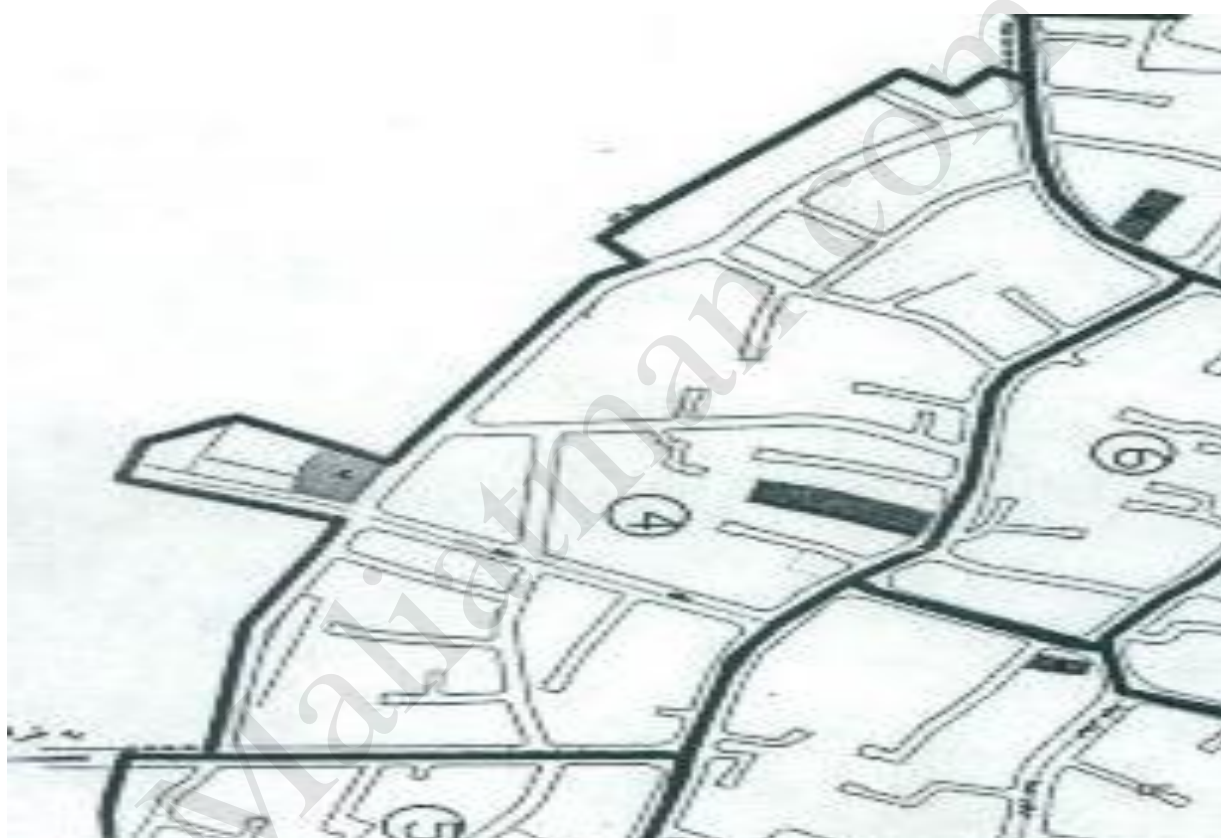
بلوک ۴

شمال : خیابان ۱۸ متری ولیعصر

شرق : خیابان ۱۸ متری توحید

جنوب : خیابان ۱۲ متری کمربمدی و باغات

غرب : خیابان ۱۶ متری شهید بهشتی



ارزش اجاره املاک برای هر متر مربع معبر ۱۴ متری (ارقام به ریال)

مسکونی	تجاری	اداری	سایر املاک باستثناء کشاورزی
۱۹۱۴۰	۲۳۴۹۶	۲۰۵۹۲	۶۳۸۹

بلوک ۵

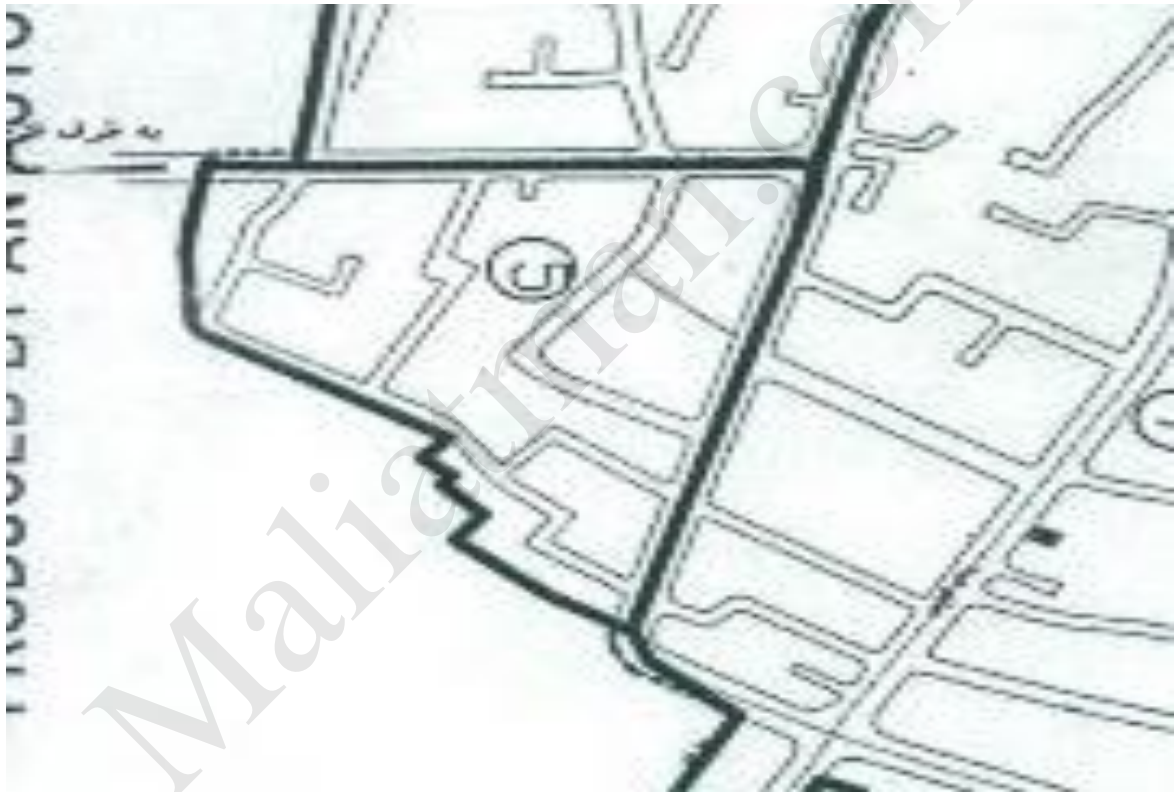
حدود

شمال : خیابان ۱۸ متری ولیعصر

شرق : باغات

جنوب : باغات

غرب : خیابان ۱۸ متری توحید



ارزش اجاره املاک برای هر متر مربع معبر ۱۴ متری (ارقام به ریال)

مسکونی	تجاری	اداری	سایر املاک باسثشاء کشاورزی
۱۵۹۷۲	۱۷۱۶۰	۱۴۵۲۰	۳۱۹۵

بلوک ۶

حدود

شمال : خیابان ۱۸ متری انقلاب

شرق : خیابان ۱۴ متری استاد شهریار

جنوب : خیابان ۱۸ متری ولیعصر

غرب : خیابان ۱۶ متری شهید بهشتی



ارزش اجاره املاک برای هر متر مربع معبر ۱۴ متری (ارقام به ریال)

مسکونی	تجاری	اداری	سایر املاک باستثناء کشاورزی
۲۳۷۶۰	۵۴۷۸۰	۴۴۶۱۶	۴۷۹۲

بلوک ۷

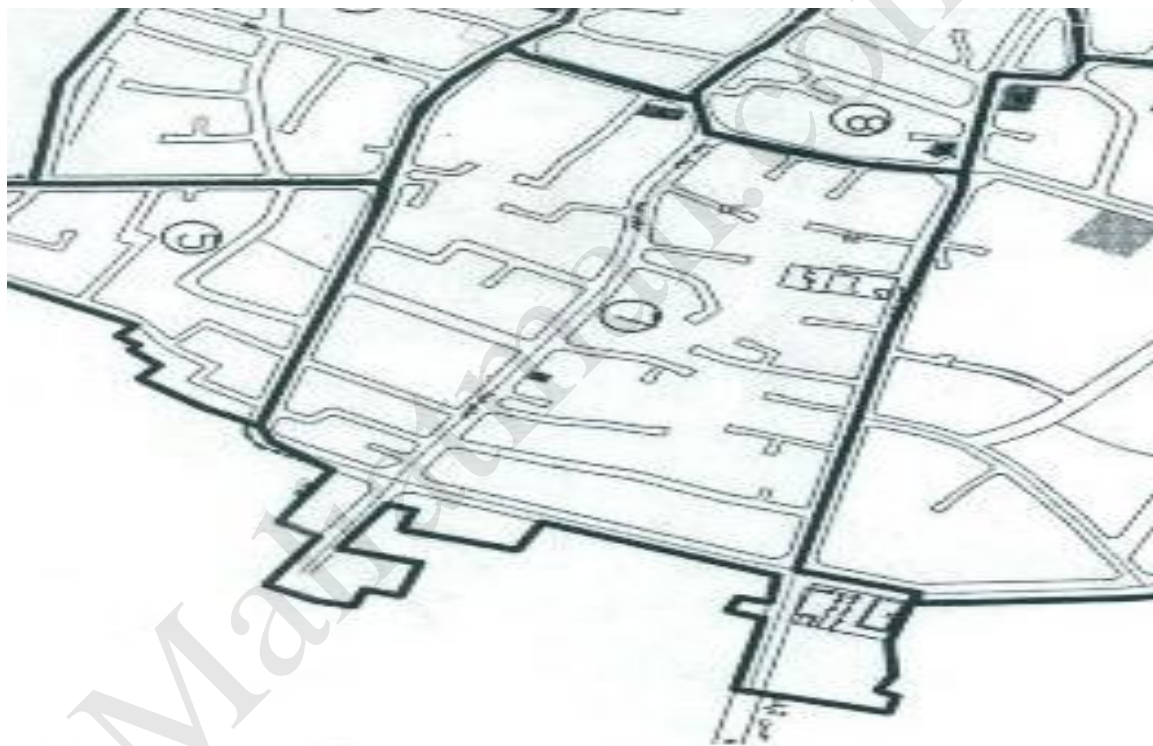
حدود

شمال : خیابان ۱۸ متری ایت الله طالقانی

شرق : خیابان ۱۸ متری ولیعصر و باغات

جنوب : خیابان ۱۸ متری ولیعصر

غرب : خیابان ۱۴ متری شهید مدنی و ۱۴ متری استاد شهریار



ارزش اجاره املاک برای هر متر مربع معبر ۱۴ متری (ارقام به ریال)

مسکونی	تجاری	اداری	سایر املاک باسثناء کشاورزی
۳۳۵۲۸	۸۶۱۹۶	۷۰۴۸۸	۴۷۹۲

بلوک ۸

حدود

شمال: خیابان ۱۸ متری آیت اله طالقانی جلو مسجد جامع

شرق: خیابان ۱۴ متری شهید مدنی

جنوب: خیابان ۱۸ متری انقلاب

غرب: ۱۴ متری جلو بانک صادرات



ارزش اجاره املاک برای هر متر مربع معبر ۱۴ متری (ارقام به ریال)

مسکونی	تجاری	اداری	سایر املاک باستثناء کشاورزی
۳۳۵۲۸	۸۶۱۹۶	۷۰۴۸۸	۴۷۹۲

بلوک ۹

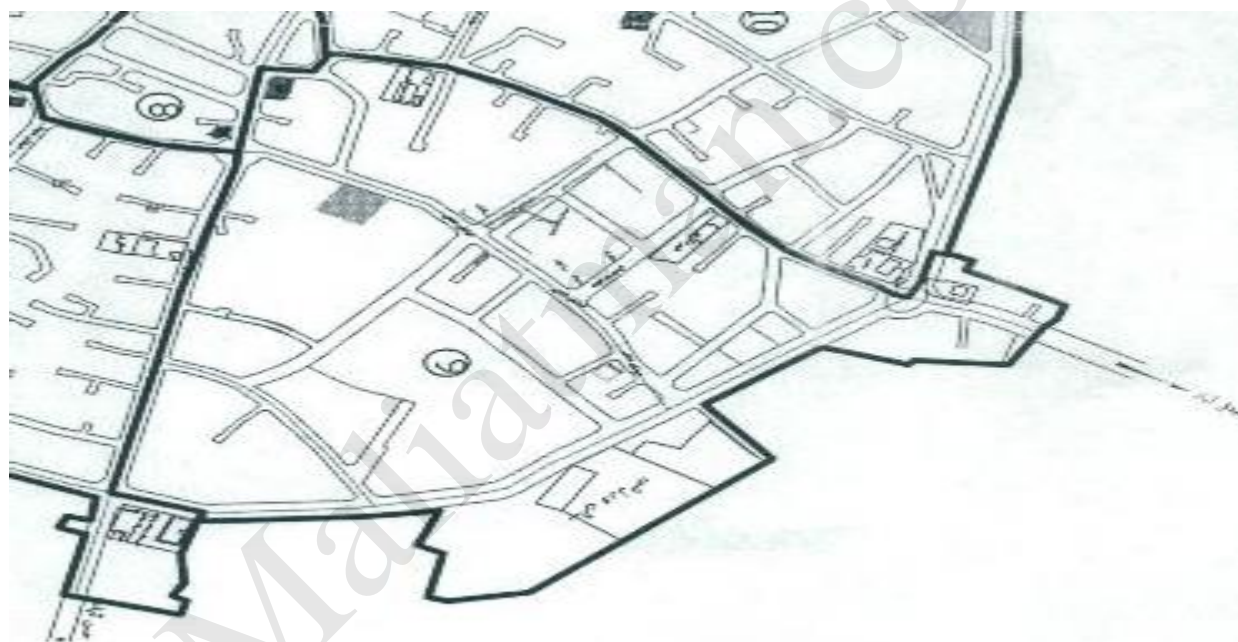
حدود

شمال : خیابان ولیعصر و باغات و سالن تربیت بدنی

شرق : سالن تربیت بدنی و خیابان ولیعصر و باغات

جنوب : خیابان ۱۸ متری طالقانی

غرب : خیابان ۲۴ متری شهید مطهری



ارزش اجاره املاک برای هر متر مربع معبر ۱۴ متری (ارقام به ریال)

مسکونی	تجاری	اداری	سایر املاک باستثناء کشاورزی
۲۳۸۹۲	۳۲۸۶۸	۲۵۸۷۲	۴۷۹۲

بلوک ۱۰

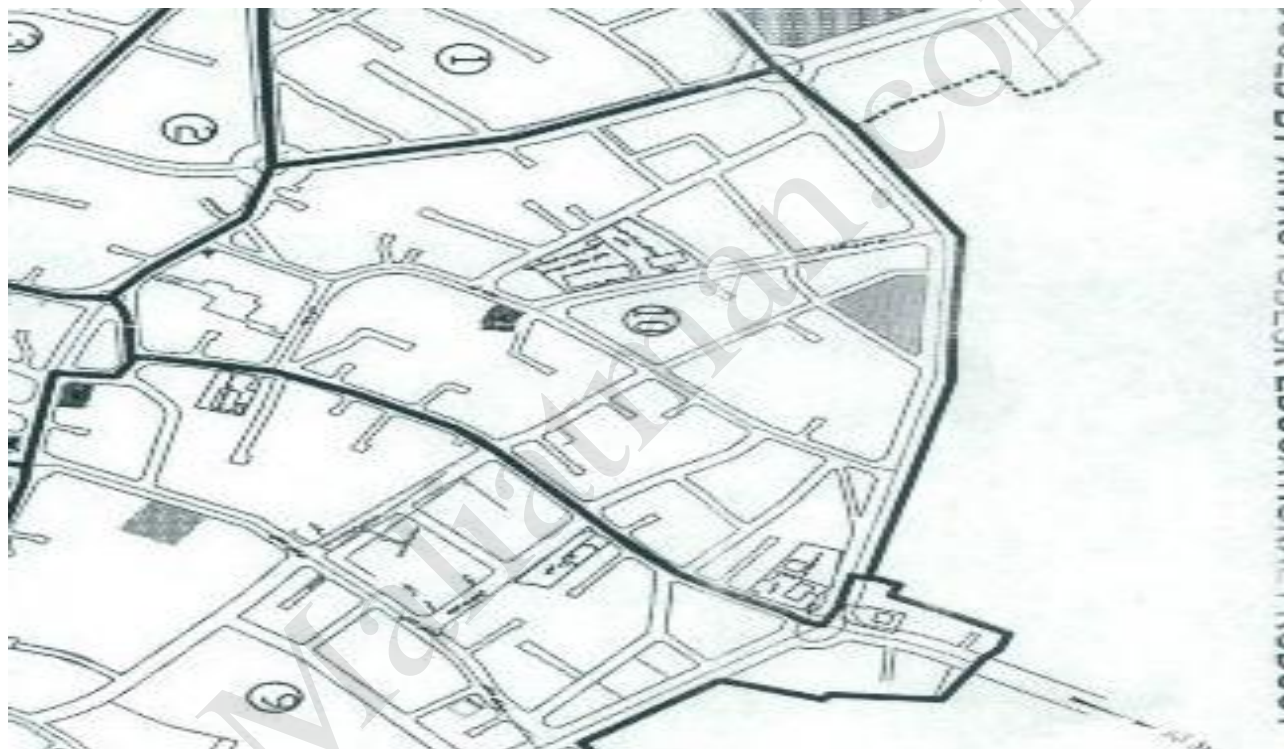
حدود

شمال: باغات و خیابان ۱۸ متری ولیعصر

شرق: خیابان ۱۶ متری شهید بهشتی

جنوب: خیابان ۱۸ متری امام و میدان ستارخان

غرب: خیابان ۲۴ متری شهید مطهری



ارزش اجاره املاک برای هر متر مربع معبر ۱۴ متری (ارقام به ریال)

مسکونی	تجاری	اداری	سایر املاک باستثناء کشاورزی
۳۳۵۲۸	۸۴۸۷۶	۴۷۹۱۶	۴۷۹۲

بلوک ۱۱

روستاهای تابعه بخش لیلان

۱- قره خضر . شیرین کند . گدگلو . حسن آباد . آقکند

۲- ارزش اجاره املاک برای هر متر مربع معبر ۱۴ متری (ارقام به ریال)

مسکونی	تجاری	اداری	سایر املاک باستثناء کشاورزی
۲۸۳۸۰	۶۲۸۳۲	۳۴۷۱۶	۶۳۸۹

بلوک ۱۲

۳- شریفلو . تورچی . فتح اله کندی . محسن آباد . قندهار

ارزش اجاره املاک برای هر متر مربع معبر ۱۴ متری (ارقام به ریال)

مسکونی	تجاری	اداری	سایر املاک باستثناء کشاورزی
۱۵۹۷۲	۳۱۲۸۴	۱۹۱۴۰	۴۷۹۲

بلوک ۱۳

۳- قره گل . لطف آباد . عبدل آباد . زمان آباد . حوریلر . جغالو . نازه کند . قوشبلاغ . قاشقچی . قوزلو . طورغای . شورجه . قوشقیه . باباقاضی . آریادره سی

ارزش اجاره املاک برای هر متر مربع معبر ۱۴ متری (ارقام به ریال)

مسکونی	تجاری	اداری	سایر املاک باستثناء کشاورزی
۷۹۸۶	۱۵۵۷۶	۹۵۸۳	۳۱۹۴