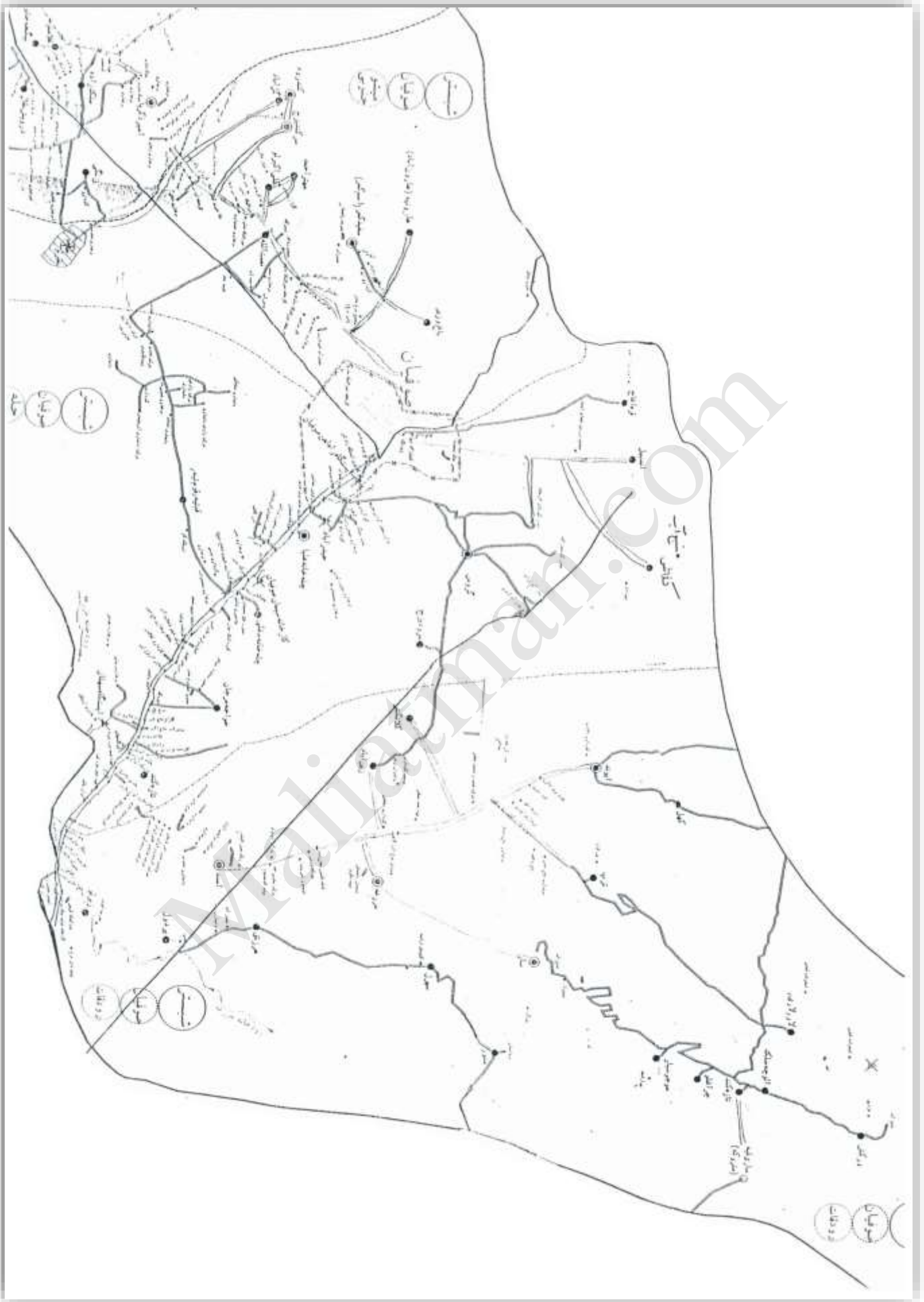


الله أكبر  
الله أكبر  
الله أكبر



## پیشگفتار

مطابق مقررات ماده ۵۴ اصلاحی قانون مالیات های 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 مشابه تعیین خواهد شد.

همانگونه که 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 مؤدیان مالیاتی بوده است. در این راستا، معاونت 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 بخش صوفیان را در اجرای مقررات ماده یادشده و بر اساس مفاد دستورالعمل شماره ۲۰۰/۹۸/۳۴ مورخ ۱۳۹۸/۰۴/۲۴ رئیس کل محترم سازمان متبوع به عمل آورده است. مجموعه حاضر متضمن ضوابط اجرایی و ارزش های اجاری هر متر مربع املاک واقع در بخش صوفیان برای عملکرد سال ۱۳۹۸ است.

تاریخ  
۱۳۹۸/۰۵/۲۳  
ص ۱۳۹۹/۰۵/۷



وزارت امور اقتصادی و دارایی  
سازمان امور مالیاتی کشور

اداره کل امور مالیاتی استان آذربایجان شرقی  
بسمه تعالی

در اجرای بخشنامه شماره ۳۰۰/۱۹۷/۸۴ مورخ ۱۳۹۷/۰۶/۰۴ کمیسیون تقویم املاک جهت تعیین ارزش اجاری املاک بخش صوفیان با حضور نمایندگان کارگروه املاک امور مالیاتی بخش صوفیان طی چندین جلسه تشکیل و پس از مطالعه و بررسی مناطق مختلف شهر و حومه مجموعه ارزش اجاری املاک حاضر در ۹ بلوک تالیف و تصویب گردید.

مجموعه ارزش اجاری املاک از تاریخ ۱۳۹۸/۰۱/۰۱ قابل اجرا می باشد.

کارگروه املاک بخش صوفیان

رئیس گروه حسابرسی و ارزشیابی  
صوفیان  
۱۳۲۳۱

التفات محترم به این است  
که این ارزش اجاری املاک  
از تاریخ ۱۳۹۸/۰۱/۰۱  
قابل اجرا می باشد.

حسابرس ارشد مالیاتی  
صوفیان  
۱۳۲۳۱

یعقوب مددی  
کارشناس فناوری

## ضوابط اجرایی ارزش اجاری املاک عملکرد سال ۱۳۹۸ بخش صوفیان

ارزش اجاری ماهانه هر مترمربع املاک بر حسب نوع کاربری آن و منطبق با محدوده بلوک مربوط با رعایت دقیق نکات ذیل محاسبه می‌گردد:

### بخش اول) محاسبه ارزش اجاری انواع کاربری‌های املاک:

#### ۱) املاک مسکونی:

ارزش اجاری املاک مسکونی هر شخص پس از کسر معافیت‌های مقرر در قانون، حسب مورد تا مجموع ۱۵۰ متر مربع زیربنای مفید در تهران و ۲۰۰ متر مربع زیربنای مفید در سایر نقاط، نسبت به مازاد متراژ باقیمانده واحد با واحدهای مسکونی اجاری مطابق ارزشهای اجاری املاک مسکونی مندرج در ذیل هر بلوک قابل محاسبه می‌باشد.

۱-۱- در ساختمان‌های مسکونی بیش از پنج طبقه (بدون احتساب زیرمین و پیلوت) به ارزش اجاری املاک مسکونی واقع در طبقه ششم و بالاتر از آن به ازای هر طبقه (مشروط به داشتن آسانسور)، معادل یک‌ونیم درصد (۱,۵٪) اضافه می‌شود.

۱-۲- ارزش اجاری ساختمان‌های مسکونی پایین‌تر از همکف و یا واقع در زیرمین، معادل هفتادوپنج درصد (۷۵٪) ارزش اجاری مندرج در هر بلوک محاسبه می‌گردد.

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

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

## ۲) املاک تجاری:

ارزش اجاری املاک تجاری به شرح ذیل قابل محاسبه می‌باشد:

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 توأمأ صاحب عین ملک و حق واگذاری محل باشد، تا میزان ۳۰ مترمربع زیربنا معادل صددرصد (۱۰۰٪) و مازاد بر آن، معادل هفتاد درصد (۷۰٪) ارزش اجاری املاک تجاری تعیین شده در هر بلوک.

۳-۲- 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 می‌شود.

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

۴-۲- ارزش اجاری هر مترمربع پارکینگ، انباری و زیرزمین متعلق به واحد تجاری و همچنین بالکن احداث شده در داخل واحد مذکور، معادل چهل درصد (۴۰٪) ارزش اجاری ملک تجاری (بدون رعایت تعدیلات موضوع بند ۳-۲) تعیین می‌گردد.

۵-۲- ارزش اجاری هر متر مربع املاک تجاری واقع در سراها و پاساژها، معادل هشتادوپنج درصد (۸۵٪) بالاترین ارزش اجاری معبری که از آن منشعب می‌شود، تعیین می‌گردد.

۶-۲- ارزش اجاری هر مترمربع املاک دارای کاربری انبار تجاری، معادل ۵۰٪ ارزش اجاری املاک تجاری، تعیین می‌گردد.

۷-۲- مبنای محاسبه ارزش اجاری املاکی که دارای کاربری تجاری بوده (به استثنای املاک موضوع بند ۶-۲) ولی به صورت غیر تجاری استفاده می‌گردد، معادل هفتادوپنج درصد (۷۵٪) ارزش اجاری املاک تجاری می‌باشد.

### ۳) املاک اداری:

ارزش اجاری املاک اداری به شرح ذیل قابل محاسبه می‌باشد:

۳-۱- در صورتی که اجاره دهنده واحد اداری صرفاً صاحب عین ملک (بدون داشتن حق واگذاری) باشد، برابر پنج درصد (۰.۵٪) 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 توأمأ صاحب عین ملک و حق واگذاری محل باشد، معادل ارزش اجاری املاک اداری تعیین شده در هر بلوک.

۳-۳- در ساختمانهای اداری به ازای هر طبقه پایین‌تر از همکف پانزده درصد (۰.۱۵٪) و حداکثر چهل و پنج درصد (۰.۴۵٪) از ارزش اجاری املاک اداری کسر می‌شود.

۳-۴- در ساختمانهای اداری بیش از پنج طبقه (بدون احتساب زیرزمین و پیلوت) به ارزش اجاری املاک واقع در طبقه ششم و بالاتر از آن به ازای هر طبقه (مشروط به داشتن آسانسور) معادل یک و نیم درصد (۰.۱۵٪) اضافه می‌شود.

۳-۵- ارزش اجاری هر متر مربع پارکینگ، انباری و زیرزمین متعلق به واحد اداری و همچنین بالکن احداث شده در داخل واحد مذکور، معادل چهل درصد (۰.۴۰٪) ارزش اجاری ملک اداری (بدون رعایت تعدلات موضوع بندهای ۳-۳ و ۳-۴) تعیین می‌گردد.

۳-۶- ارزش اجاری هر مترمربع املاک دارای کاربری انبار اداری، معادل ۵۰٪ ارزش اجاری ملک اداری تعیین می‌گردد.

۳-۷- مبنای محاسبه ارزش اجاری املاکی که دارای کاربری اداری بوده ولی به صورت تجاری استفاده می‌گردد، معادل هفتاد و پنج درصد (۰.۷۵٪) ارزش اجاری املاک تجاری می‌باشد.

### ۴) املاک کشاورزی:

ارزش اجاری املاک کشاورزی به شرح ذیل قابل محاسبه می‌باشد:

۴-۱- اراضی زراعی براساس مترآژ عرصه کل ملک، معادل دو درصد (۰.۲٪) ارزش اجاری املاک مسکونی تعیین شده در هر بلوک.

۴-۲- باغات و مراکز پرورش گل و گیاه براساس مترآژ عرصه کل ملک، معادل شش درصد (۰.۰۶٪) ارزش اجاری املاک مسکونی تعیین شده در هر بلوک.

۳-۴- املاک مربوط به امور کشاورزی نظیر دامپروری، دامداری، نوغان‌داری، پرورش زنبور عسل، آبیان و طیور براساس مترآژ عرصه کل ملک، معادل ده درصد (۱۰٪) ارزش اجاری املاک مسکونی تعیین شده در هر بلوک.

۴-۴- اعیانی‌های مستحدثه در املاک 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 می‌شود:

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 کاربری‌ها (به استثنای کشاورزی)" در هر بلوک.

۵-۲- در صورتی که اجاره دهنده صرفاً صاحب حق واگذاری محل و یا توأمأ صاحب عین ملک و حق واگذاری محل باشد، معادل ارزش اجاری مندرج در ستون "سایر کاربری‌ها (به استثنای کشاورزی)" در هر بلوک.

۵-۳- ارزش اجاری هر متر مربع پارکینگ، انباری و زیرزمین متعلق به سایر املاک مذکور و همچنین بالکن احداث شده در داخل املاک یادشده، معادل چهل درصد (۴۰٪) ارزش اجاری مندرج در ستون "سایر کاربری‌ها (به استثنای کشاورزی)" در بلوک مربوط تعیین می‌گردد. این حکم در خصوص پارکینگ و انبار عمومی جاری نمی‌باشد.

۵-۴- مبنای محاسبه ارزش اجاری املاک مذکور که به صورت تجاری یا اداری استفاده می‌گردد، منطبق با نوع کاربرد ملک معادل هفتادوپنج درصد (۷۵٪) ارزش اجاری املاک مندرج در هر بلوک می‌باشد.

## بخش دوم) سایر ضوابط:

۱- ارزش‌های اجاری تعیین شده (به استثنای املاک با کاربری کشاورزی)، مربوط به اجاره ماهیانه هر مترمربع اعیانی (بدون احتساب متراژ عرصه) با توجه به نوع کاربری می‌باشد. ضمناً، بالکن، تراس و نورگیرهای غیرمسقف، پارکینگ و انباری متعلق به املاک مسکونی، گلخانه، آب انبار، راه پله، زیرزمین غیرمسکونی، محل نصب تأسیسات و آسانسور و به طور کلی مشاعات ساختمان در محاسبه مالیات بر درآمد اجاره املاک منظور نمی‌گردد.

تذکر: منظور از زیرزمین غیرمسکونی، شامل کاربری‌های تجاری، اداری و ... نمی‌باشد.

۲- ارزش اجاری آندسته از املاک (به استثناء املاک مسکونی و کشاورزی) که علاوه بر اعیانی دارای عرصه اختصاصی فاقد اعیانی نیز بوده و به طور یکجا به اجاره واگذار می‌گردد، به شرح ذیل محاسبه می‌شود:

[اجاره ماهیانه هر مترمربع اعیانی  $\times$  متراژ اعیانی مورد اجاره] + (۳۰٪ اجاره ماهیانه هر مترمربع اعیانی  $\times$  متراژ عرصه اختصاصی فاقد اعیانی) = ارزش اجاری ملک

تذکر: حکم این بند در رابطه با عرصه‌های اختصاصی فاقد اعیانی که متراژ آن کمتر از ۱۰۰ مترمربع می‌باشد، موضوعیت ندارد.

۳- ارزش اجاری املاک فاقد اعیانی موضوع ردیف‌های 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 می‌باشد.

۴- در ساختمان‌های 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 مزاد بر پنج سال مذکور، معادل یک‌ونیم درصد (۱.۵٪) از ارزش اجاری املاک مذکور کسر می‌گردد.

۵- ارزش اجاری املاک واقع در حریم قانونی شهرها و روستاها که در بلوک‌بندی ارزش‌های 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 می‌گردد.

۶- ارزش‌های اجاری املاک، مربوط به معابر با عرض ۱۴ متر می‌باشد و به ازای هر متر (یا ضربی از متر) مزاد یا کسری نسبت به مبنای مذکور، حسب مورد در خصوص املاک با کاربری تجاری و اداری، پنج درصد (۵٪) و در مورد سایر کاربری‌ها (مسکونی، کشاورزی و ...)، دو درصد (۲٪) به ارزش‌های مزبور اضافه یا از آن کسر می‌گردد.

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

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 می‌گردد.

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

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 می‌شود، محاسبه می‌گردد.

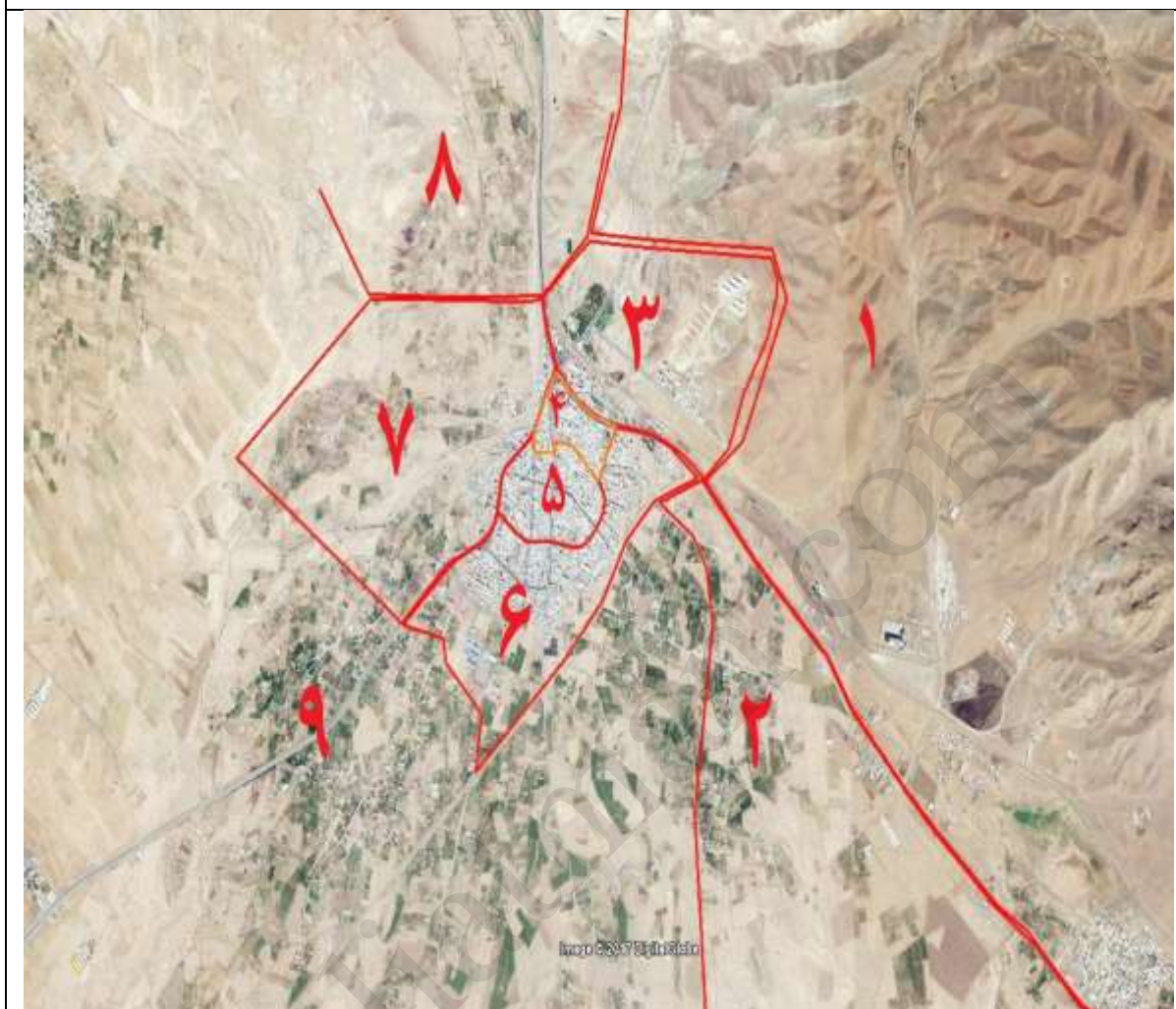
۱۰- ارزش اجاری املاکی که در بر بزرگراه، اتوبان، مسیل، حریم راه‌آهن و نهر قرار دارند، تا زمانی که شرایط استفاده و عبور و مرور از آنها، نظیر خیابان‌های داخلی شهر جهت دسترسی به ملک مورد نظر مهیا نباشد و رفت و آمد آنان از خیابان‌های دیگر صورت پذیرد، بر اساس عرض خیابان مورد استفاده محاسبه می‌شود.

۱۱- ارزش اجاری املاک واقع در سراها و پاساژها بر اساس بالاترین ارزش اجاری معبری که از آن منشعب می‌شود، محاسبه می‌گردد.

۱۲- در مورد املاکی که با اثاثیه یا ماشین آلات به اجاره واگذار می‌شود، ارزش اجاری احتسابی اثاثیه یا ماشین‌آلات مذکور به ارزش اجاری ماهیانه ملک که مطابق این ضوابط محاسبه می‌شود اضافه می‌گردد.

۱۳- جهت تعیین درآمد مشمول مالیات اجاره املاکی که توسط غیرمالک (مستأجر) اجاره داده می‌شود (اجاره‌داری دست دوم)، مطابق مفاد قسمت اخیر ماده (۵۳) قانون مالیات‌های مستقیم اقدام می‌گردد.

راهنمای شماره و محل بلوکها





## بلوک دو

### موقعیت

شرق: جاده تبریز صوفیان (از روبروی شرکت دوکال تا پل ورودی صوفیان)

غرب: انتهای غربی اراضی روستاهای سهلان و قم تپه

جنوب: انتهای جنوبی اراضی روستای سهلان

شمال: رودخانه شورالی و اراضی شمالی روستای قم تپه



### ارزش اجاری املاک (قیمت به ریال)

مسکونی	تجاری	اداری	سایر املاک (باستثناء کشاورزی)
۱۹,۰۰۰	۶۵,۰۰۰	۱۵,۰۰۰	۱۹,۰۰۰

## بلوک سه

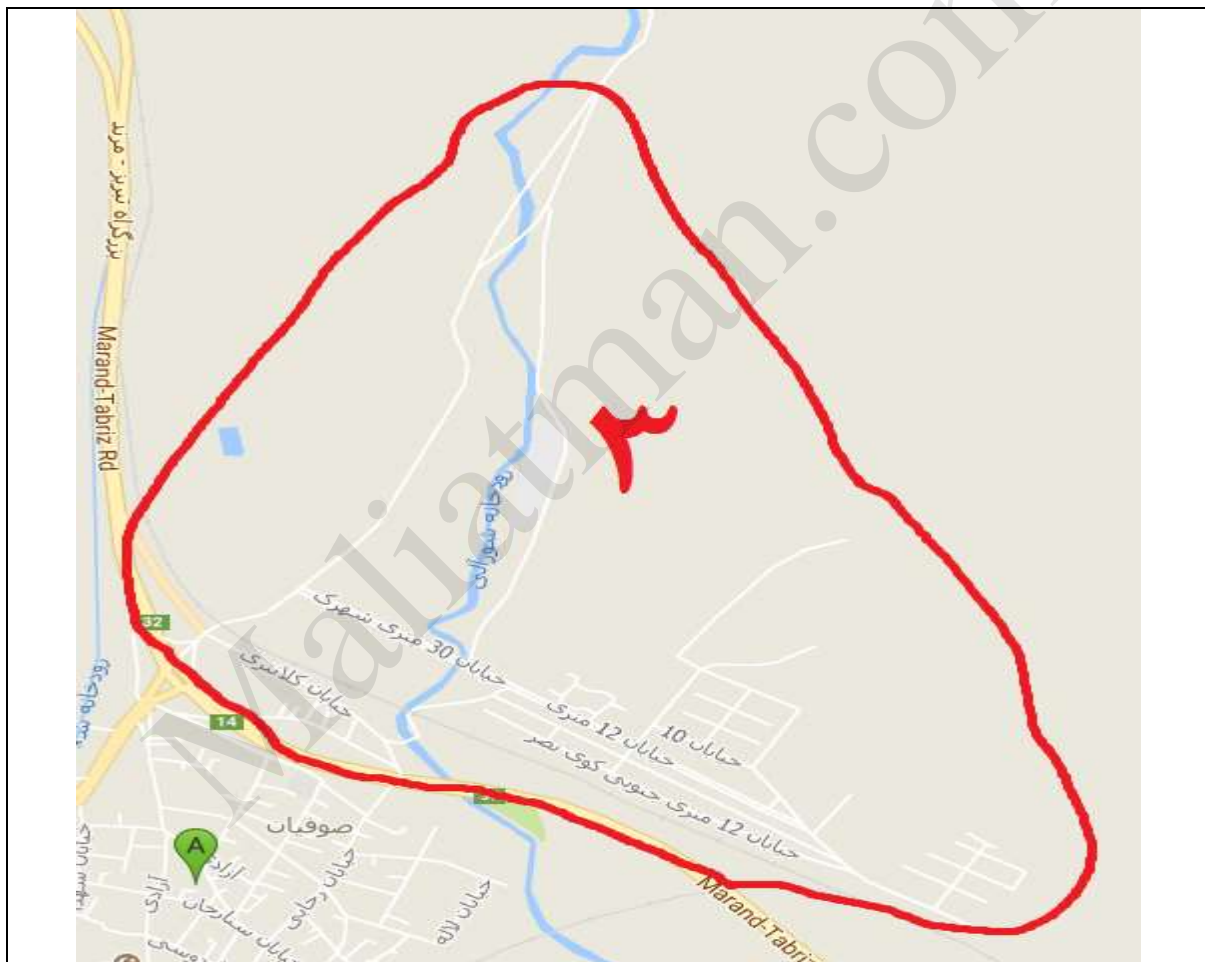
### موقعیت

شرق: شهر بازی واقع در خروجی شهر صوفیان بسمت روستای اندبیل - ضلع شرقی مسکن مهر و شهرک فرهنگیان

غرب: خیابان شهید بهشتی (از پل هوایی ورودی صوفیان از سمت تبریز تا خروجی بسمت مرند)

جنوب: انتهای جنوبی شهرک فرهنگیان

شمال: خروجی شهر صوفیان بسمت مرند و ضلع شمالی پارک ملت



### ارزش اجاری املاک (قیمت به ریال)

مسکونی	تجاری	اداری	سایر املاک (باستثناء کشاورزی)
۷۲,۰۰۰	۲۴۰,۰۰۰	۷۲,۰۰۰	۶۰,۰۰۰



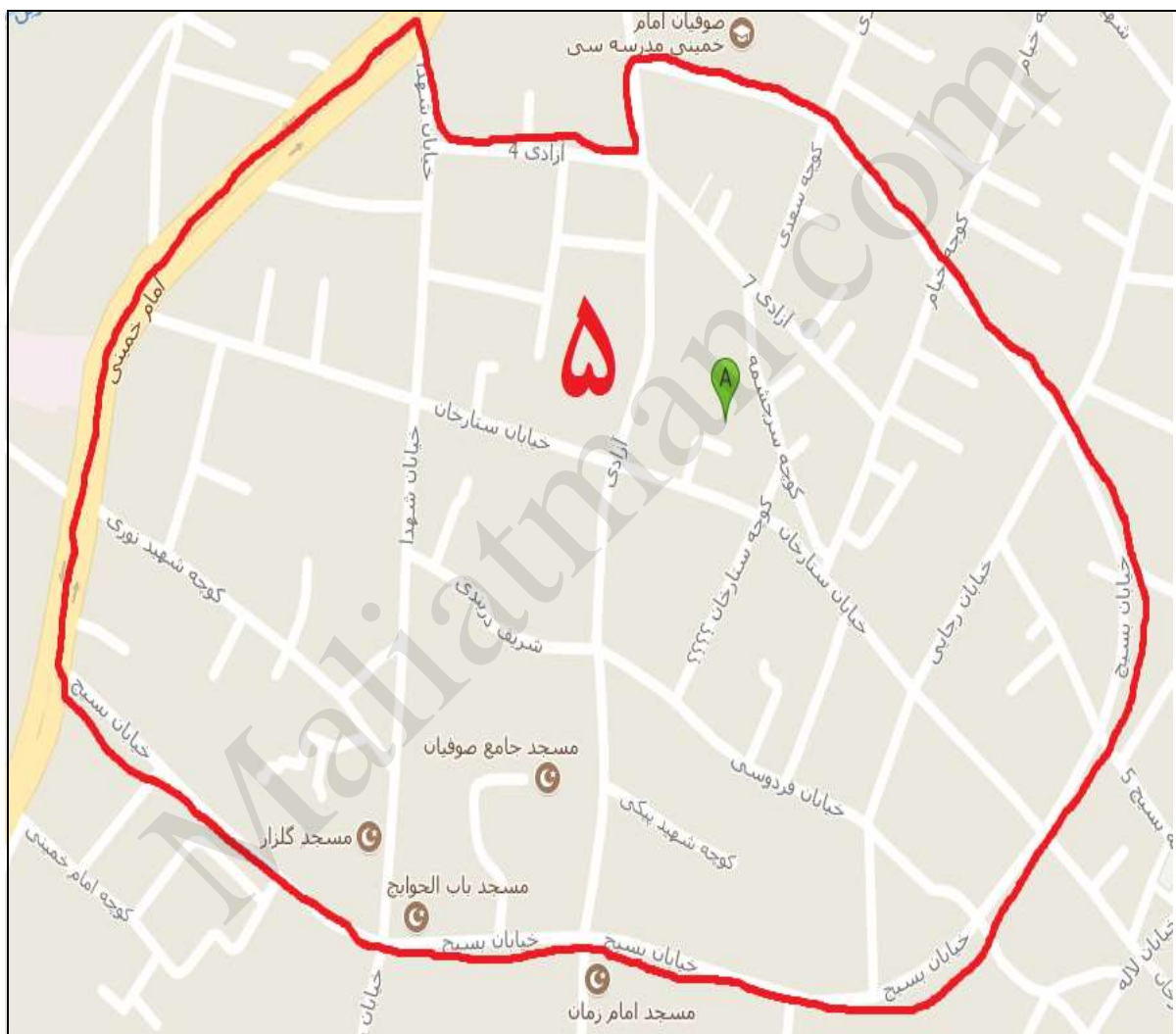
## بلوک پنج

### موقعیت

شرق: خیابان بسیج و کوچه آزادی ۴ - خیابان شهدا از کوچه آزادی ۴ تا خیابان امام خمینی

غرب و جنوب: خیابان بسیج

شمال: خیابان امام خمینی از خیابان شهدا تا خیابان بسیج



### ارزش اجاری املاک (قیمت به ریال)

مسکونی	تجاری	اداری	سایر املاک (باستثناء کشاورزی)
۳۷,۰۰۰	۱۲۶,۰۰۰	۳۰,۵۰۰	۲۴,۰۰۰

## بلوک شش

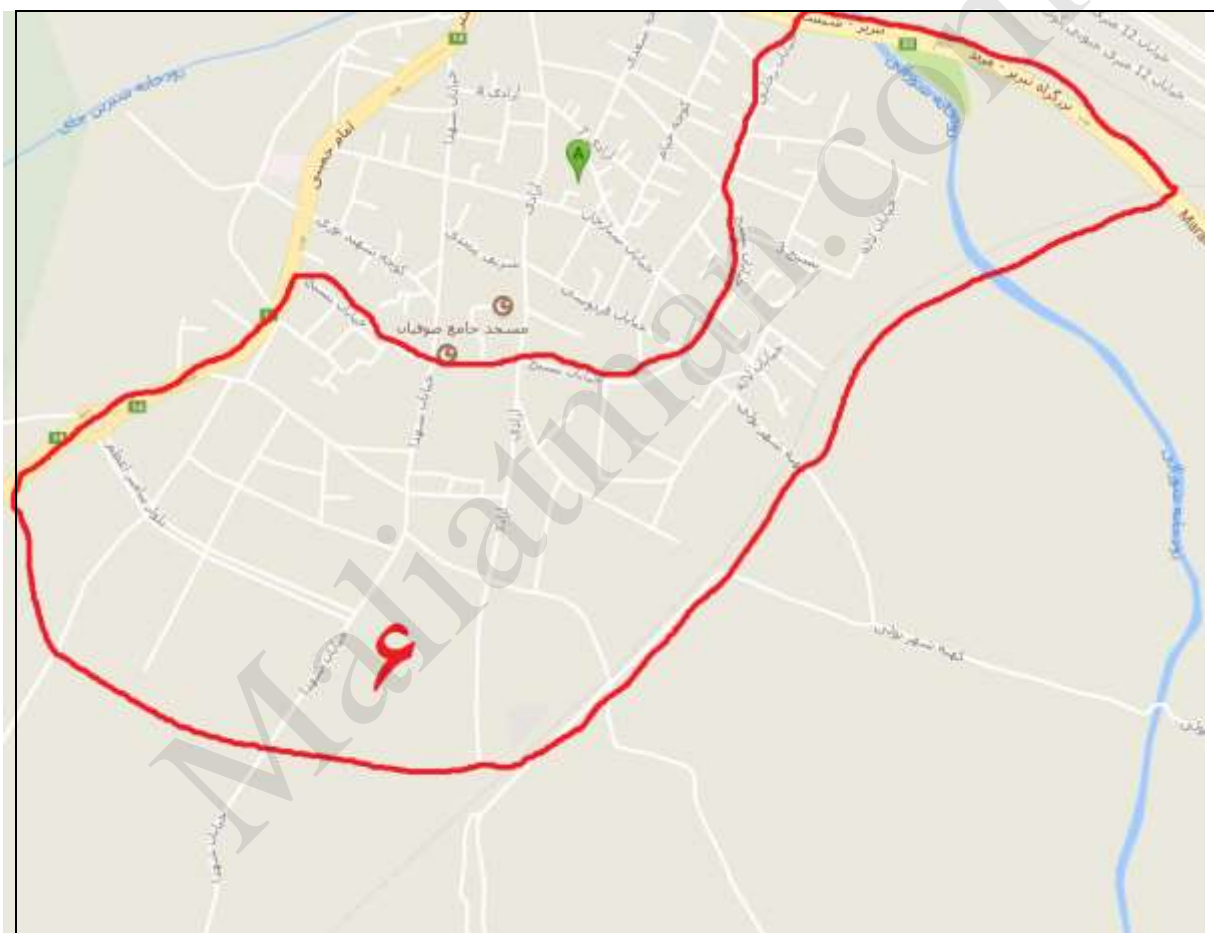
### موقعیت

شرق: خیابان شهید بهشتی از ورودی سمت تبریز تا خیابان رجایی

غرب: ابتدای اراضی زراعی و باغات غربی شهر صوفیان از جاده شبستر تا راه آهن جنوبی شهر صوفیان

جنوب: راه آهن جنوبی شهر صوفیان

شمال: خیابان رجایی - خیابان بسیج و خیابان امام خمینی از خیابان بسیج تا خروجی شهر بسمت شبستر



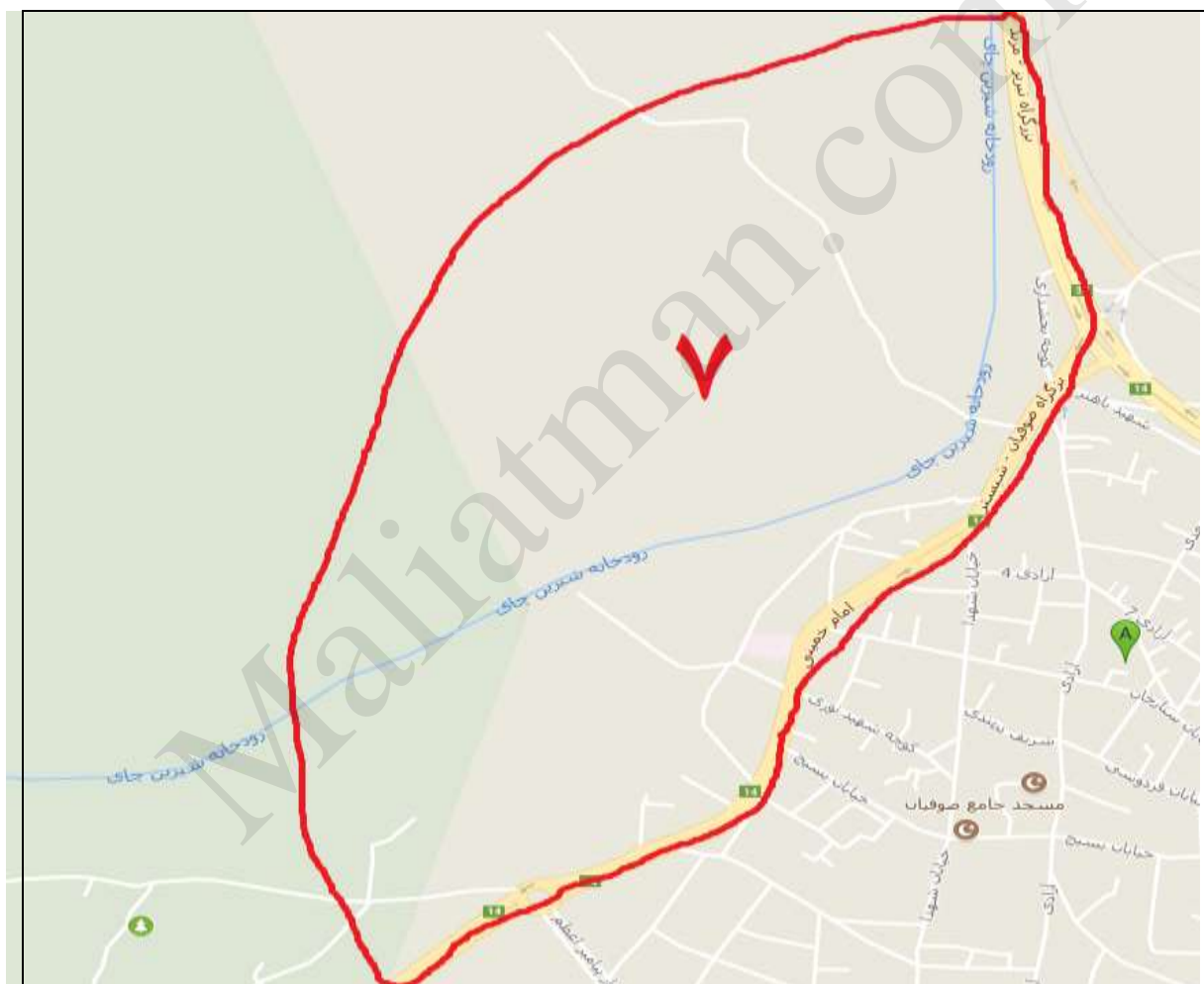
### ارزش اجاری املاک (قیمت به ریال)

مسکونی	تجاری	اداری	سایر املاک (باستثناء کشاورزی)
۱۶,۰۰۰	۵۲,۵۰۰	۱۵,۰۰۰	۱۲,۶۰۰

## بلوک هفت

### موقعیت

شرق: از قوس فلکه شهریار تا نقطه خروجی شهر صوفیان به مرند  
 غرب: خروجی شهر بسمت شبستر و ابتدای اراضی زراعی و باغات غربی شهر صوفیان  
 جنوب: از قوس فلکه شهریار تا ابتدای جاده صوفیان به شبستر (خیابان امام خمینی)  
 شمال: انتهای جنوبی و غربی اراضی روستای باغ وزیر تا ابتدای جاده صوفیان به مرند



ارزش اجاری املاک (قیمت به ریال)

مسکونی	تجاری	اداری	سایر املاک (باستثناء کشاورزی)
۴۴,۰۰۰	۱۳۲,۰۰۰	۳۸,۵۰۰	۳۸,۵۰۰

## بلوک هشت

### موقعیت

شرق: انتهای شمالی اراضی روستای قره آغاج تا انتهای جنوبی اراضی روستای شوردرق

غرب: خروجی شهر صوفیان بسمت مرند و انتهای شرقی اراضی روستای باغ وزیر

جنوب: ضلع شمالی پارک ملت و انتهای غربی و شمالی اراضی روستای قره آغاج

شمال: غذاخوری ییلاق و انتهای جنوبی اراضی روستای شوردرق تا رستوران شوردرق



### ارزش اجاری املاک (قیمت به ریال)

مسکونی	تجاری	اداری	سایر املاک (باستثناء کشاورزی)
۱۴,۷۰۰	۵۲,۵۰۰	۱۲,۶۰۰	۱۲,۶۰۰

## بلوک نه

### موقعیت

شرق: انتهای شرقی اراضی روستای باغ وزیر و ابتدای اراضی زراعی و باغات غرب و جنوب شهر صوفیان و رودخانه شورالی

غرب: انتهای بخش صوفیان (راضی روستاهای امیرزکریا و زنگی و انتهای غربی اراضی روستاهای کندرود، گل‌آباد و نظرلو)

جنوب: انتهای شمالی اراضی روستای قم‌تپه تا انتهای جنوبی اراضی روستای نظرلو و اراضی امیرزکریا

شمال: انتهای شمالی اراضی روستاهای باغ وزیر، هارونیه، سفیدکمر، مهتراحمد، سرکنددیزج و کندرود



### ارزش اجاری املاک (قیمت به ریال)

مسکونی	تجاری	اداری	سایر املاک (باستثناء کشاورزی)
۱۳,۶۵۰	۴۷,۰۰۰	۱۳,۶۵۰	۱۳,۶۵۰