

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Malhotra.com

دفترچه ارزش اجاری ۱۳۹۸ شهرستان‌های

اشتهارد

Maliatman.COM

الگوی ضوابط اجرایی ارزش اجاری عملکرد سال ۱۳۹۸ املاک استان البرز

در اجرای بخش نامه شماره ۲۰۰/۹۷/۸۴ مورخ ۱۳۹۷/۰۶/۰۴ رئیس کل محترم سازمان امور مالیاتی کشور، 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 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 مترمربع زیر بنای مفید در تهران و ۲۰۰ مترمربع 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 و 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 درصد (۱٪) اضافه می شود.

۱-۲- ارزش اجاری ساختمان های مسکونی پایین تر از همکف و یا واقع در زیرزمین، معادل پنجاه درصد (۵۰٪) ارزش اجاری مندرج در هر بلوک محاسبه می گردد.

۱-۳- مبنای محاسبه ارزش اجاری املاکی که دارای کاربری مسکونی بوده ولی به صورت تجاری و اداری استفاده می گردد، منطبق با نوع کاربردملک معادل چهل درصد (۴۰٪) 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 باشند.

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 سرقفلی) باشد، برابر سه درصد (۳٪) ارزش اجاری املاک تجاری تعیین شده در هر بلوک خواهد بود

۲-۲- در صورتی که اجاره دهنده واحد تجاری صرفاً صاحب حق واگذاری محل (سرقفلی) و یا توأماً صاحب عین ملک و حق واگذاری محل باشد تا میزان ۳۰ مترمربع زیر بنا، معادل صد در صد (۱۰۰٪) و مازاد بر آن، معادل پنجاه درصد (۵۰٪) ارزش اجاری املاک تجاری تعیین شده در هر بلوک خواهد بود.

۲-۳- در ساختمان های تجاری به ازای هر طبقه بالاتر یا پایین تر از همکف، بیست درصد (۲۵٪) و حداکثر شصت درصد (۷۵٪) از ارزش اجاری کسر می شود.

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

۲-۴- 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 می گردد.

۲-۵- ارزش اجاری هر مترمربع املاک تجاری واقع در سراها و پاساژها، معادل هفتاد درصد (۶۰٪) بالاترین ارزش اجاری معبری که از آن منشعب می شود، تعیین می گردد.

۲-۶- ارزش اجاری هر مترمربع املاک دارای کاربری انبار تجاری، معادل ۴۰٪ 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 غیر تجاری استفاده می گردد، معادل شصت درصد (۶۰٪) 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 سه دصد (۳٪) 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 ساختمان های اداری به ازای هر طبقه پایین تر از همکف، بیست درصد (۲۰٪) و حداکثر شصت درصد (۶۰٪) از ارزش اجاری املاک اداری کسر می شود.

۳-۴- در ساختمان های 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 درصد (۱٪) اضافه می شود.

۳-۵- ارزش اجاری هر مترمربع پارکینگ، انباری و زیرزمین متعلق به واحد اداری و همچنین بالکن احداث شده در داخل واحد مذکور، معادل چهل درصد (۴۰٪) ارزش اجاری ملک اداری (بدون رعایت تعدیلات موضوع بندهای ۳-۳ و ۳-۴) تعیین می گردد.

۳-۶- ارزش اجاری هر مترمربع املاک دارای کاربری انبار اداری، معادل ۴۰٪ 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 شصت درصد (۶۰٪) 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 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 متراژ عرصه کل ملک، معادل هفت درصد (۷٪) ارزش اجاری املاک مسکونی تعیین شده در هر بلوک.

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

بلوک خواهد بود

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:

- ۱-۵- در صورتی که اجاره دهنده صرفاً صاحب عین ملک (بدون داشتن حق واگذاری) باشد، معادل سه درصد (۳٪) ارزش اجاری مندرج در ستون "سایر کاربری ها (به استثنای کشاورزی)" در هر بلوک خواهد بود
- ۲-۵- در صورتی که اجاره دهنده صرفاً صاحب حق واگذاری محل و یا توأماً صاحب عین ملک و حق واگذاری محل باشد، معادل ارزش اجاری مندرج در ستون "سایر کاربری ها (به استثنای کشاورزی)" در هر بلوک خواهد بود
- ۳-۵- ارزش اجاری هر مترمربع پارکینگ، انباری و زیرزمین متعلق به املاک مذکور و همچنین بالکن احداث شده در داخل املاک یاد شده، 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.
- ۴-۵- مبنای محاسبه ارزش اجاری املاک مذکور که 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.

بخش دوم) سایر ضوابط:

۱- ارزش های اجاری تعیین شده (به استثنای املاک با کاربری کشاورزی)، مربوط به اجاره ماهیانه هر مترمربع اعیانی (بدون احتساب مترژ عرصه) با توجه به نوع کاربری می باشد. ضمناً، بالک، تراس و نورگیر غیر مسقف، 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 نمی گردد.

تذکر: منظور از زیرزمین غیرمسکونی، شامل کاربری های تجاری، اداریو ... نمی باشد.

۲- ارزش اجاری آن دسته 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 می گردد، به شرح ذیل محاسبه می شود:

(اجاره ماهیانه هر مترمربع اعیانی* مترژ اعیانی مورد اجاره)+(۳۰٪/اجاره ماهیانه هر مترمربع اعیانی* مترژ عرصه اختصاصی فاقد اعیانی)=ارزش اجاری ملک

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

- ۳- ارزش اجاری املاک فاقد اعیانی موضوع ردیف های ۱، ۲، ۳ و ۵ بخش اول این ضوابط، منطبق با نوع کاربرد ملک و برابر سی درصد (۳۰٪) 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 آن ها تعیین نشده باشد، حسب مورد به ترتیب، معادل هفتاد درصد (۸۰٪) و پنجاه درصد (۵۰٪) 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 و نیم درصد (۱/۵٪) 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 آمن راه عبور داشته باشد، محاسبه می گردد.

۸- ارزش اجاری املاک واقع در بر میداین، 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 آن ها، 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 الات 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 (مستأجر) اجاره داده می شود (اجاره داری دست دوم)، مطابق مفاد قسمت اخیر ماده (۵۳) قانون مالیات های مستقیم اقدام می گردد.

ارزش اجاری ۱۳۹۸

اشتہار

Maliatman.COM

محدوده بلوک یک (به جز شهرک صنعتی کوثر)

ارتفاعات حلقه دره				شمال
پل رودخانه شور حد فاصل پل آصف الدوله و کوههای حلقه دره (مرزماه‌دشت)				شرق
هنرستان کار و دانش حد فاصل ارتفاعات شمالی تا جنوبی				غرب
ارتفاعات جنوبی اشتهارد				جنوب
سایر کاربری‌ها (به استثناء کشاورزی)	اداری	تجاری	مسکونی	ارزش اجاری هر متر مربع املاک
۳۰,۰۰۰	۷۰,۰۰۰	۸۰,۰۰۰	۴۰,۰۰۰	بر حسب بر خیابان ۱۲ متری (ریال)

محدوده بلوک دو

				شمال	شمال شهرک صنعتی کوثر
				شرق	شرق شهرک صنعتی کوثر
				غرب	غرب شهرک صنعتی کوثر
				جنوب	جنوب شهرک صنعتی کوثر
سایر کاربری ها (به استثناء کشاورزی)	اداری	تجاری	مسکونی	ارزش اجاری هر متر مربع املاک	
۴۰,۰۰۰	۷۰,۰۰۰	۱۰۰,۰۰۰	۴۰,۰۰۰	بر حسب بر خیابان ۱۲ متری (ریال)	

محدوده بلوک سه

				جنوب کمربندی	شمال
				غرب هنرستان کار و دانش	شرق
				میدان بسیج	غرب
				ارتفاعات جنوبی	جنوب
سایر کاربری ها (به استثناء کشاورزی)	اداری	تجاری	مسکونی	ارزش اجاری هر متر مربع املاک	
۳۰,۰۰۰	۶۰,۰۰۰	۸۰,۰۰۰	۴۰,۰۰۰	بر حسب بر خیابان ۱۲ متری (ریال)	

محدوده بلوک چهار

				شمال	جنوب خیابان آیت اله خامنه ای (ره)
				شرق	غرب هنرستان کارودانش
				غرب	میدان بسیج
				جنوب	شمال کمربندی
ارزش اجاری هر متر مربع املاک	مسکونی	تجاری	اداری	سایر کاربری ها (به استثناء کشاورزی)	
بر حسب بر خیابان ۱۲ متری (ریال)	۴۰,۰۰۰	۱۵۰,۰۰۰	۱۲۰,۰۰۰	۳۰,۰۰۰	

محدوده بلوک پنچ

				جنوب خیابان امام خمینی	شمال
				غرب هنرستان کارودانش	شرق
				میدان بسیج حدفاصل ارتفاعات شمالی و جنوبی	غرب
				شمال خیابان آیت اله خامنه ای و (شهرک های وحدت، الغدیر و مسکن مهر)	جنوب
سایر کاربری ها (به استثناء کشاورزی)	اداری	تجاری	مسکونی	ارزش اجاری هر متر مربع املاک	
۳۰,۰۰۰	۱۵۰,۰۰۰	۱۸۰,۰۰۰	۷۰,۰۰۰	بر حسب بر خیابان ۱۲ متری (ریال)	

محدوده بلوک شش

				شمال	ارتفاعات حلقه دره
				شرق	غرب هنرستان کارودانش
				غرب	میدان بسیج حدفاصل ارتفاعات شمالی و جنوبی
				جنوب	شمال خیابان امام خمینی (ره)
سایر کاربری ها (به استثناء کشاورزی)	اداری	تجاری	مسکونی	ارزش اجاری هر متر مربع املاک	
۳۰,۰۰۰	۹۰,۰۰۰	۱۲۰,۰۰۰	۴۰,۰۰۰	بر حسب بر خیابان ۱۲ متری (ریال)	

محدوده بلوک هفت (به جز شهرک صنعتی اشتهاارد)

ارتفاعات حلقه دره				شمال
غرب میدان بسیج حد فاصل ارتفاعات شمالی و جنوبی				شرق
مرز امور مالیاتی اشتهاارد با بوئین زهرا (تلمبه خانه)				غرب
شمال و جنوب ارتفاعات جنوبی اشتهاارد و مزارع شهید ملاحسنی، توحید، شهدا و سایر مزارع				جنوب
سایر کاربری ها (به استثناء کشاورزی)	اداری	تجاری	مسکونی	ارزش اجاری هر متر مربع املاک بر حسب بر خیابان ۱۲ متری (ریال)
۳۰,۰۰۰	۷۰,۰۰۰	۹۰,۰۰۰	۴۰,۰۰۰	

محدوده بلوک هشت

				شمال شهرک صنعتی اشتهارد	شمال
				شرق شهرک صنعتی اشتهارد	شرق
				غرب شهرک صنعتی اشتهارد	غرب
				جنوب شهرک صنعتی اشتهارد	جنوب
سایر کاربری ها (به استثناء کشاورزی)	اداری	تجاری	مسکونی	ارزش اجاری هر متر مربع املاک بر حسب بر خیابان ۱۲ متری (ریال)	
۳۰,۰۰۰	۸۰,۰۰۰	۱۴۰,۰۰۰	۴۰,۰۰۰		