

**صورتجلسه کمیسیون تقویم ارزش اجاری املاک سال ۱۳۹۸ بخش مرکزی موضوع ماده ۵۴ قانون مالیاتهای مستقیم**

در اجرای مقررات ماده ۵۴ قانون مالیاتهای مستقیم مصوب اسفندماه ۱۳۶۶ و اصلاحیه های بعدی آن، به موجب حکم شماره ۱۰/۱۳۴/۳۸۲۷/د مورخ ۱۳۹۹/۰۳/۳۱ کارگروه تقویم ارزش اجاری املاک سال ۱۳۹۸ بخش مرکزی با حضور آقای ناصر آرمان رئیس امور مالیاتی، خانم لیلا دیودار رئیس گروه مالیاتی و آقای ابراهیم پاسالاری حسابرس ارشد مالیاتی طی جلسات متعدد تشکیل و پس از بحث و بررسی های لازم و در نظر گرفتن مقررات ماده ۵۴ قانون یاد شده، ارزش اجاری واقع در شهر بخش مرکزی را به تفکیک بلوک بندی مناطق ۳ گانه، براساس ارزش اجاری مشا ۱۳۹۹ لازم الاجراء می باشد.

**ناصر آرمان**

**۱- رئیس امور مالیاتی**

**لیلا دیودار**

**۲- رئیس گروه مالیاتی**

**ابراهیم پاسالاری**

**۳- حسابرس ارشد مالیاتی**

## ضوابط اجرایی ارزش اجرای املاک موضوع ماده ۵۴

ارزش اجرای ماهانه هر مترمربع املاک برحسب نوع کاربری آن و منطبق بامحدوده بلوک مربوط با رعایت دقیق نکات ذیل محاسبه می گردد:

### بخش اول ( محاسبه ارزش اجرای انواع کاربری های املاک:

#### ۱) املاک مسکونی:

ارزش اجرای املاک مسکونی هر شخص پس از کسر معافیت های مقرر در قانون ، حسب مورد تا مجموع ۱۵۰ مترمربع زیربنای مفید در تهران و ۲۰۰ متر مربع زیربنای مفید در سایر نقاط ، نسبت به مازاد متراژ باقیمانده واحد یا واحدهای مسکونی اجرای مطابق ارزش های اجرای املاک مسکونی مندرج در ذیل هر بلوک قابل محاسبه می باشد.

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

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

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

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

#### ۲) املاک تجاری:

- ارزش اجرای 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 دو و نیم درصد ( ۲/۵٪ ) ارزش اجرای املاک تجاری تعیین شده در هر بلوک .

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 متر مربع زیر بنا معادل صد درصد ( ۱۰۰٪ ) و مازاد بر آن معادل شصت درصد ( ۶۰٪ ) ارزش اجرای املاک تجاری تعیین شده در هر بلوک .

۳-۲- در ساختمان های تجاری به ازای هر طبقه بالاتر یا پایین تر از همکف ، بیست درصد ( ۲۰٪ ) و حداکثر شصت درصد ( ۶۰٪ ) از ارزش اجرای 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.

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

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

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

۷-۲- 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 :

- ۱- ۳- در صورتی که اجاره دهنده واحد اداری صرفا صاحب عین ملک ( بدون داشتن حق واگذاری ) باشد ، برابر دو و نیم درصد ( ۲/۵٪ ) ارزش اجاری املاک اداری تعیین شده در هر بلوک.
- ۲- ۳- در صورتی که اجاره دهنده هرواحد اداری صرفا صاحب حق واگذاری محل ویا تواما 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 پائین تر از همکف ، بیست درصد ( ۲۰٪ ) و حداکثر شصت درصد ( ۶۰٪ ) از ارزش اجاری املاک اداری کسر می شود .

۴- ۳- 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 و نیم درصد ( ۱/۵٪ ) اضافه می شود .  
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 ( ۴۰٪ ) ارزش اجاری ملک اداری ( بدون رعایت تعدیلات موضوع بندهای ۳-۳ و ۴-۳ ) تعیین می گردد .

۵- ۳- 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 ( ۴۰٪ ) ارزش اجاری ملک اداری ( بدون رعایت تعدیلات موضوع بندهای ۳-۳ و ۴-۳ ) تعیین می گردد .

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

۷- ۳- 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 :

۱- ۴- اراضی زراعی براساس متراژ عرصه کل ملک ، معادل دو درصد ( ۲٪ ) ارزش اجاری املاک مسکونی تعیین شده در هر بلوک.

۲- ۴- باغات و مراکز پرورش گل و گیاه براساس متراژ عرصه کل ، معادل شش درصد ( ۶٪ ) ارزش اجاری املاک مسکونی تعیین شده در هر بلوک .

۳- ۴- املاک مربوط به امور کشاورزی نظیر دامپروری ، دامداری ، نوغان داری ، پرورش زنبور عسل ، آبزیان و طیور معادل ده درصد ( ۱۰٪ ) ارزش اجاری املاک مسکونی تعیین شده در هر بلوک.

۴ - ۴ - اعیانی های مستحقه دراملاک مذکور با کاربرد غیر کشاورزی ، معادل ارزش اجرای املاک مسکونی تعیین شده درهر بلوک .

### (۵) سایر املاک:

ارزش اجرای املاک آموزشی ، تفریحی - ورزشی - بهداشتی - درمانی - صنعتی - انبار عمومی ، پارکینگ عمومی و سایر املاک غیرمذکوردر این مجموعه به شرح ذیل محاسبه می شود :

- ۱ - ۵ - در صورتی که اجاره دهنده صرفا صاحب عین ملک ( بدون داشتن حق واگذاری ) باشد ، معادل دو و نیم درصد ( ۲/۵٪ ) ارزش اجرای مندرج درستون سایر کاربری ها ( به استثنای کشاورزی ) درهربلوک.
- ۲ - ۵ - در صورتی که اجاره دهنده صرفا صاحب حق واگذاری محل ویا تواما صاحب عین ملک وحق واگذاری محل باشد، معادل ارزش اجرای مندرج درستون سایر کاربری ها ( به استثنای کشاورزی ) درهربلوک.
- ۳ - ۵ - ارزش اجرای هر متر مربع پارکینگ انباری و زیرزمین متعلق به املاک مذکور و همچنین بالکن احداث شده درداخل املاک یادشده ، معادل چهل درصد ( ۴۰٪ ) ارزش اجرای مندرج درستون ( سایر کاربری ها ) به استثنای کشاورزی ( دربلوک مربوط تعیین می گردد . این حکم در خصوص پارکینگ و انبار عمومی جاری نمی باشد.
- ۴ - ۵ - مبنای محاسبه ارزش اجرای املاک مذکور که به صورت تجاری یا اداری استفاده می گردد ، منطبق با نوع کاربرد ملک معادل هفتادوپنج درصد ( ۷۵٪ ) ارزش اجرای املاک مندرج درهر بلوک می باشد .

### بخش دوم ( سایر ضوابط :

- ۱ - ارزش های اجرای تعیین شده ( به استثنای املاک با کاربری کشاورزی ) ، مربوط به اجاره ماهیانه هر مترمربع اعیانی ( بدون احتساب متراژ عرصه ) با توجه به نوع کاربری می باشد. ضمناً، بالکن ، تراس و نورگیرهای غیرمسقف ، پارکینگ و انباری متعلق به املاک مسکونی ، گلخانه ، آب انبار ، راه پله ، زیرزمین های غیرمسکونی ، محل نصب تاسیسات و آسانسور و به طور کلی مشاعات ساختمان درمحاسبه مالیات بردرآمد اجاره املاک منظور نمی گردد.
- تذکر : منظور از زیرزمین غیر مسکونی ، شامل کاربری های تجاری ، اداری و ... نمی باشد.
- ۲ - ارزش اجرای آندسته از املاک ( به استثنای املاک مسکونی و کشاورزی ) که علاوه بر اعیانی دارای عرصه ی 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  $\times$  متراژ اعیانی مورد اجاره ) + ( ۳۰٪ اجاره ماهیانه هر مترمربع اعیانی  $\times$  متراژ عرصه اختصاصی فاقد اعیانی ) } = ارزش اجاره ملک
- تذکر : حکم این بند در رابطه با عرصه های اختصاصی فاقد اعیانی که متراژ آن کمتر از ۱۰۰ متر می باشد ، موضوعیت ندارد .

- ۳ - ارزش اجرای املاک 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 اجرای املاک مندرج درهربلوک 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 مثبته ) تا سقف ۲۵ سال مازاد بر پنج سال مذکور معادل یک و نیم درصد ( ۱/۵٪ ) از ارزش اجرای املاک مذکور کسر می گردد.

۵- ارزش اجاری املاک واقع در حریم قانونی شهرها و روستا ها 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 براساس نوع کاربری 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 با کسری نسبت به مبنای مذکور ، حسب مورد در خصوص املاک با کاربری تجاری و اداری ، پنج درصد ( ۵٪ ) و در مورد سایر کاربری ها ( مسکونی ، کشاورزی و ..... ) ، دو درصد ( ۲٪ ) 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 براساس بالاترین ارزش اجاری معبری که از آن راه عبور داشته باشد محاسبه می گردد.

۸ - ارزش اجاری املاک واقع در برمیادین براساس 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 ، براساس شصت درصد (۶۰٪) ارزش اجاری معبری که راه عبور ملک از آن منشعب می شود ، محاسبه می گردد.

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

۱۱ - ارزش اجاری املاک واقع در سراها و پاساژ ها براساس 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 با 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 مالیات های مستقیم اقدام می گردد.

## بلوک یک

دهنگ، فتویه و کوهیج، دهتل و چاه بنارد

شمالاً: منتهی الیه ضلع شمالی محدوده قانونی شهرهای فوق الذکر

جنوباً: منتهی الیه ضلع جنوبی محدوده قانونی شهرهای فوق الذکر

شرقاً: منتهی الیه ضلع شرقی محدوده قانونی شهرهای فوق الذکر

غرباً: منتهی الیه ضلع غربی محدوده قانونی شهرهای فوق الذکر

ارزش اجاری هر متر املاک بر حسب نوع کاربری ( به ریال )

| مسکونی | اداری  | تجاری  | سایر کاربری (به استثناء کشاورزی) |
|--------|--------|--------|----------------------------------|
| 12.000 | 18.000 | 30.000 | 9.000                            |

## بلوک دو

زنگارد، فاریاب سنگویه، گودگز، مردنو، کنچی، تدرویه، انوه، شیخ حضور، ایلود، برکه لاری، چاه دزدان و ...

شمالاً: منتهی الیه ضلع شمالی محدوده قانونی روستاهای فوق الذکر

جنوباً: منتهی الیه ضلع جنوبی محدوده قانونی روستاهای فوق الذکر

شرقاً: منتهی الیه ضلع شرقی محدوده قانونی روستاهای فوق الذکر

غرباً: منتهی الیه ضلع غربی محدوده قانونی روستاهای فوق الذکر

ارزش اجاری هر متر املاک بر حسب نوع کاربری ( به ریال )

| مسکونی | اداری | تجاری  | سایر کاربری (به استثناء کشاورزی) |
|--------|-------|--------|----------------------------------|
| 4.000  | 6.000 | 10.000 | 3.000                            |

### بلوک سه

چاه سرمه، گاوبری، آل کندی، گشان، بست قلات، تنگ بستک، بیسه، چاه قیل، بامستان، رودبار، انجیردان، نخل خین، نهند و ...

شمالاً: منتهی الیه ضلع شمالی محدوده قانونی روستاهای فوق الذکر

جنوباً: منتهی الیه ضلع جنوبی محدوده قانونی روستاهای فوق الذکر

شرقاً: منتهی الیه ضلع شرقی محدوده قانونی روستاهای فوق الذکر

غرباً: منتهی الیه ضلع غربی محدوده قانونی روستاهای فوق الذکر

ارزش اجاری هر متر املاک بر حسب نوع کاربری ( به ریال )

| مسکونی | اداری | تجاری | سایر کاربری (به استثناء کشاورزی) |
|--------|-------|-------|----------------------------------|
| 2.000  | 3.000 | 5.000 | 1.500                            |