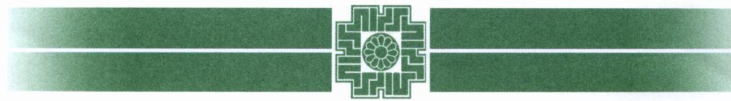


ارزش اجاری املاک

بخش شیبکوه

سال ۱۴۰۰

شماره: ۳۳۴۴۳۳۳۳
تاریخ: ۱۳۹۰/۰۴/۲۰
پست:



وزارت امور اقتصادی و دارایی
سازمان امور مالیاتی کشور
اداره کل امور مالیاتی استان هرمزگان

بسمه تعالی

صورتجلسه ارزش اجاری املاک شهر بندرلنگه و توابع در سال ۱۴۰۰

در اجرای ماده ۶۴ و تبصره ۲ ماده ۵۴ قانون مالیاتهای مستقیم مصوب اسفندماه ۱۳۶۶ و اصلاحیه های بعدی جلسه ارزش اجاری املاک برای سال ۱۴۰۰ شهر بندرلنگه و توابع مورخ ۱۴۰۱/۰۴/۲۰ در ممل اداره امور مالیاتی شهرستان بندرلنگه و با حضور امضا کنندگان ذیل تشکیل و پس از بحث و تبادل نظر و با توجه به آخرین ارزش اجاری املاک و موقعیت جغرافیایی و بافت منطقه تصمیمات به شرح آتی اتخاذ و مورد تصویب قرار گرفت.

مسئین درویشی
سید علی امترامی نژاد علی استرادی نژاد
فهد مهینا
آزاده فتحی پور
آزاده فتحی پور

۱- رئیس امور مالیاتی شهرستان بندرلنگه

۳- رئیس گروه مالیاتی بندرلنگه

۴- رئیس گروه مالیاتی بندرلنگه

۵- کارشناس ارشد مالیاتی بندرلنگه

ضوابط اجرایی ارزش اجاری املاک موضوع ماده ۵۴

ارزش اجاریمهانه هر مترمربع املاک برحسب 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 زیربنای مفید در تهران و ۲۰۰ متر مربع زیربنای 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 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 ونیم درصد (۱/۵٪) اضافه می شود.

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

۳- ۱- مبنای محاسبه ارزش اجاری 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 اجاری املاک مندرج در هر بلوک می باشد. ۴- ۱- امکان استفاده 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 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 دو و نیم درصد (۲/۵٪) 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 توأم " 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 اجاری 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 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 متر مربع 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 متر مربع املاک تجاری واقع در سراها و پاساژها ، معادل هفتاد 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 ۲-۶)

ولی به صورت غیر تجاری 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 هر واحد اداری صرفا صاحب حق واگذاری محل و یا 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 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 ۳-۴) 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 بند ها ی ۳-۳ و ۳-۴) 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 هفتادوپنج 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 درهربلوک.

۲-۴ - باغات ومراکز پرورش گل وگیاه براساس متراژ عرصه کل ، معادل شش درصد (۶٪) ارزش اجاری املاک مسکونی تعیین شده درهربلوک .

۳-۴ - املاک مربوط به امور کشاورزی نظیر دامپروری ، دامداری ، نوغان داری ، پرورش زنبور عسل ، آبزیان وطیور معادل ده درصد (۱۰٪)

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 ..

۵) سایر املاک:

ارزش اجاری املاک آموزشی ، تفریحی - ورزشی - بهداشتی - درمانی - صنعتی - انبار عمومی ، پارکینگ عمومی وسایراملاک 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 اجاری 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 اجاری مندرج درستون سایر کاربری ها (به استثنای کشاورزی) درهربلوک.

۳-۵ - ارزش اجاری هر متر مربع پارکینگ انباری و زیرزمین متعلق به املاک مذکور وهمچنین بالکن احداث شده درداخل املاک یادشده ، معادل چهل درصد (۴۰٪) ارزش اجاری مندرج درستون (سایر کاربری ها به استثنای کشاورزی) دربلوک مربوط تعیین می گردد . این حکم در خصوص پارکینگ وانبار 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 هفتادوپنج 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 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 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 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 x متراژ اعیانی مورد اجاره } + (۳۰٪ اجاره ماهیانه هر مترمربع اعیانی x 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 اجاری املاک فاقد اعیانی موضوع ردیف های ۳، ۲، ۱ و ۵ بخش اول این ضوابط ، منطبق با نوع کاربرد ملک و برابر چهل درصد (۴۰٪) ارزش اجای 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 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 وحق 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 بریزرگراه ، اتوبان ، مسیل ، حریم راه آهن ونهر قراردارند ، تا زمانی که شرایط استفاده وعبور مرور از آنها ، نظیر خیابانها ی داخلی شهر جهت دسترسی به ملک مورد نظر مهیا نباشد ورفت وآمد آنان از خیابان های دیگر صورت پذیرد ، براساس عرض خیابان مورد استفاده محاسبه می شود.

۱۱ - ارزش اجاری املاک واقع در سراها وپاساژ ها براساس بالاترین ارزش اجاری معبری که از آن منشعب می شود ، محاسبه می گردد.

۱۲ - درمورد 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 غیرمالک (مستاجر) اجاره داده می شود (اجاره داری دست دوم) ، مطابق مفاد قسمت اخیر ماده (۵۳) قانون مالیات های مستقیم اقدام می گردد.

۴۵

روستاهای : طاهونه-گرزه- کلات- پیروئیه- نفیلو - بندرمقام- رستاق - بوالحسکر

مسکونی	تجاری	اداری	سایر کاربری ها (به استثنای کشاورزی)
۵۲۹۲	۲۸۷۲۸	۱۰۵۸۴	۳۷۸۰

بلوک ۱۴۶

سایر روستاهای بخش شیبکوه

سایر کاربری ها (به استثنای کشاورزی)	اداری	تجاری	مسکونی
۹۰۷	۲۴۱۹	۳۷۸۰	۱۲۰۹