



جمهوری اسلامی ایران

وزارت امور اقتصادی و دارایی
سازمان امور مالیاتی کشور

الگوی کلی ضوابط اجرایی ارزش معاملاتی املاک سراسر کشور

معاونت پژوهش، برنامه ریزی و امور بین الملل

دفتر پژوهش و برنامه ریزی

گروه ارزش گذاری مالیاتی

آذر ماه ۱۳۹۲

صور تجلسه

در اجرای مقررات ماده ۶۴ قانون مالیاتهای مستقیم مصوب اسفندماه ۱۳۶۶ و اصلاحیه های بعدی آن، به موجب احکام شماره های مورخ ، مورخ ، مورخ ، مورخ ، مورخ ، مورخ ، با حضور اعضای شورای اسلامی شهر/بخش و نمایندگان سازمان ثبت اسناد و املاک ، وزارت جهاد کشاورزی، وزارت راه و شهرسازی و سازمان امور مالیاتی کشور، طی جلسات متعدد تشکیل و پس از بررسی های لازم و در نظر گرفتن مقررات بندهای (الف)، (ب) و (ج) ماده ۶۴ قانون مالیاتهای مستقیم و ملحوظ نظر قراردادن ارزش معاملاتی املاک سال/دوره قبل ، ارزش معاملاتی املاک سال شهر/بخش را به انضمام ضوابط اجرایی آن (به شرح پیوست)، تعیین و در تاریخ به تصویب نهایی کمیسیون موصوف رسید که از تاریخ لازم الاجرا می باشد.

۱- نام و نام خانوادگی و امضاء سه نفر از اعضاء یا نمایندگان شورای اسلامی شهر/بخش

(الف)

(ب)

(ج)

۲- نام و نام خانوادگی و امضاء نماینده سازمان ثبت اسناد و املاک کشور

۳- نام و نام خانوادگی و امضاء نماینده وزارت راه و شهرسازی

۴- نام و نام خانوادگی و امضاء نماینده وزارت جهاد کشاورزی

۵- نام و نام خانوادگی و امضاء نماینده سازمان امور مالیاتی کشور

قسمت اول: ارزش معاملاتی عرصه املاک

ارزش معاملاتی عرصه املاک با رعایت بندهای ذیل و مطابق با ارزشهای تعیین شده در هر یک از بلوک ها این مجموعه خواهد بود.

۱- در محاسبه ارزش عرصه هایی که دارای ۲ یا بیشتر می باشند، بالاترین ارزش معبر مربوطه ملاک عمل خواهد بود، مشروط به اینکه از معبر مذکور راه عبور داشته باشد.

۲- ارزش عرصه املاک واقع در میدانی که در بلوک مربوطه برای آن ارزش خاص تعیین نشده است، برابر بالاترین ارزش معبری است که از آن میدان منشعب می شود.

۳- ارزش املاک واقع در سراها، پاساژها و کاروانسراهای منشعب از هر خیابان، کوچه یا بازار که در بلوکهای مربوطه برای آن ارزش خاص تعیین نشده است برابر با ارزش همان خیابان، کوچه یا بازار منظور شود.

۴- ارزش املاکی که نیاز به اصلاح اسناد مالکیت دارند تا زمانی که اسناد مالکیت آنها اصلاح نشده باشد تابع مشخصات مندرج در سند مالکیت می باشد.

۵- ارزش اراضی زراعی آبی و باغات که به وسیله قنات، چاه، رودخانه و یا سایر روشها آبیاری می شوند در هر پلاک ثبتی تا مساحت ۱۰/۰۰۰ متر مربع، برابر ۷۵٪ و مازاد بر ۱۰/۰۰۰ متر مربع برابر ۵۰٪ ارزشهای تعیین شده در بلوک مربوط محاسبه شود.

۶- ارزش اراضی دیمزار در هر پلاک ثبتی تا مساحت ۱۰/۰۰۰ متر مربع برابر ۵۰٪ و مازاد بر ۱۰/۰۰۰ متر مربع برابر ۲۵٪ ارزشهای تعیین شده در بلوک مربوط محاسبه شود.

۷- ارزش اراضی بایر در هر پلاک ثبتی تا مساحت ۳/۰۰۰ متر مربع برابر ارزشهای تعیین شده و مازاد بر ۳/۰۰۰ متر مربع برابر ۷۵٪ ارزشهای تعیین شده در بلوک مربوط محاسبه شود.

۸- ارزش عرصه کلیه املاکی که راه عبور مستقلی ندارند و حق عبور از ملک مجاور را دارند برابر ۶۰٪ ارزش معبری است که راه عبور ملک از آن منشعب می شود.

۹- املاکی که بر بزرگراهها و اتوبانها قرار دارند تا زمانی که از معابر مذکور نظیر خیابانهای داخلی شهر از نظر عبور و مرور استفاده نمی شود و رفت و آمد از خیابانهای دیگر صورت می پذیرد، ارزش معبر آنها برابر خیابان مورد استفاده محاسبه شود.

قسمت دوم: ارزش معاملاتی اعیانی ساختمان ها، سالن ها، کارگاه ها و ... تکمیل شده

۱- ارزش اعیانی املاک بر اساس نوع ساختمان مطابق جدول ذیل تعیین می گردد.

ردیف	نوع ساختمان	قیمت هر متر مربع به هزار ریال	
		به حروف	به عدد
۱	ساختمان های تمام بتون (اسکلت، دیوار، سقف)	ششصد و شصت	۶۶۰
۲	ساختمانهای اسکلت بتونی و اسکلت فلزی	پانصد و پنجاه	۵۵۰
۳	سوله	دویست و هفتاد و پنج	۲۷۵
۴	سایر ساختمانها	دویست و بیست	۲۲۰

تذکر: برای محاسبه ارزش اعیانی املاک، ۳۰٪ بالاترین ارزش هر مترمربع عرصه معبرمربوطه (که مبنای محاسبه ارزش معاملاتی عرصه ملک قرار گرفته است)، به قیمت هر مترمربع ساختمان مندرج در جدول فوق اضافه گردد.

۲- در املاک تجاری و صنعتی ۳۰ درصد و املاک اداری و خدماتی ۲۰ درصد به ارزش اعیانی که مطابق بند یک فوق تعیین می گردد، اضافه شود.

۳- در ساختمانهای مسکونی و اداری بیش از چهار طبقه (بدون احتساب زیر زمین و پیلوت) از طبقه پنجم به بالا و مشروط به داشتن آسانسور به ازای هر طبقه بالاتر ۱۵٪ به ارزش اعیانی که مطابق بند یک فوق تعیین می گردد، اضافه شود.

۴- در موارد کاربری انبار و توقفگاه و همچنین سالن های پرورش دام، طیور، آبزیان و مجتمع های گلخانه ای ارزش اعیانی معادل ۶۰ درصد ارزشهای مربوط مطابق بند (۱) فوق محاسبه گردد.

۵- ارزش هر متر مربع پارکینگ و انباری معادل ۵۰ درصد ارزش اعیانی که مطابق بند (۱) فوق تعیین می گردد، محاسبه شود.

۶- در محاسبه ارزش اعیانی املاک، بالکن، تراس و نورگیرهای غیر مسقف و همچنین مشاعات ساختمان جزء اعیانی محسوب نمی شوند.

۷- به ازاء هر سال قدمت ساختمان (با ارائه اسناد و مدارک مثبته) تا سقف ۲۰ سال نسبت به سال محاسبه ارزش معاملاتی ۲٪ از ارزش اعیانی که مطابق بندهای فوق تعیین می گردد، کسر شود.

قسمت سوم: ارزش معاملاتی اعیانی ساختمان ها، سالن ها، کارگاه ها و ... تکمیل نشده

ارزش اعیانی ساختمانها، سالنها و کارگاههای تکمیل نشده با توجه به وضعیت آن در هریک از مراحل ساخت و با رعایت مقررات قسمت دوم ضوابط اجرایی این مجموعه به شرح ذیل تعیین می گردد. ضمناً در املاکی که دارای دو یا چند طبقه می باشند، ارزش اعیانی هر طبقه بر اساس تطبیق وضعیت موجود آن با یکی از مراحل سه گانه ذیل محاسبه گردد.

ردیف	ساختمان	سالن ها و کارگاهها	درصد از کل ارزش اعیانی
۱	اسکلت	فونداسیون	۳۰
۲	سفت کاری	اسکلت	۵۰
۳	نازک کاری	سقف و دیوارکشی	۸۰



جمهوری اسلامی ایران

وزارت امور اقتصادی و دارایی
سازمان امور مالیاتی کشور

الگوی کلی ضوابط اجرایی ارزش اجاری املاک سراسر کشور

معاونت پژوهش، برنامه ریزی و امور بین الملل
دفتر پژوهش و برنامه ریزی
گروه ارزش گذاری مالیاتی
آذر ماه ۱۳۹۲

صور تجلسه

در اجرای مقررات تبصره ۲ ماده ۵۴ قانون مالیاتهای مستقیم مصوب اسفند ۱۳۶۶ و اصلاحیه های بعدی آن، در تاریخ..... جلسه ای با حضور اعضاء کمیسیون تقویم املاک موضوع ماده ۶۴ قانون یاد شده متشکل از نمایندگان شورای اسلامی شهر/بخش.....، سازمان ثبت اسناد و املاک ، وزارت جهاد کشاورزی، وزارت راه و شهرسازی و سازمان امور مالیاتی کشور، تشکیل و پس از بحث و بررسی های لازم و با ملحوظ نظر قرار دادن ارزش های اجاری روز املاک و ارزش های اجاری مصوب کمیسیون تقویم املاک در سال قبل، جدول ارزش اجاری املاک شهر/بخش..... برای اجراء در عملکرد سال به انضمام ضوابط اجرایی آن تعیین و به تصویب نهایی کمیسیون مذکور رسید .

۱- نام و نام خانوادگی و امضاء سه نفر از اعضاء یا نمایندگان شورای اسلامی شهر/بخش

(الف)

(ب)

(ج)

۲- نام و نام خانوادگی و امضاء نماینده سازمان ثبت اسناد و املاک کشور

۳- نام و نام خانوادگی و امضاء نماینده وزارت راه و شهرسازی

۴- نام و نام خانوادگی و امضاء نماینده وزارت جهاد کشاورزی

۵- نام و نام خانوادگی و امضاء نماینده سازمان امور مالیاتی کشور

رعایت دقیق کلیه نکات ذیل برای محاسبه ارزش اجاری هر واحد مستغلاتی از املاک ضروری است:

الف) ارزش اجاری انواع املاک

۱) املاک مسکونی:

ارزش اجاری املاک مسکونی هر شخص پس از کسر معافیت 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 متر اژ باقیمانده هر واحد مطابق جدول ارزش اجاری مصوب قابل محاسبه می باشد.

۲) املاک تجاری:

ارزش اجاری املاک تجاری برای هر واحد مستغلاتی به شرح ذیل قابل محاسبه می باشد:
الف - در صورتی که مال الاجاره دریافتی صرفاً بابت اجاره عین ملک باشد برابر ۲۰٪ ارزش تعیین شده در جدول.

ب- در صورتی که اجاره دهنده واحد تجاری صرفاً صاحب حق واگذاری محل (سرقفلی) و یا تماماً صاحب ملک و حق واگذاری محل باشد:

- تا مساحت ۲۰ متر مربع هفت برابر ارزش تعیین شده در جدول.

- تا مساحت ۵۰ متر مربع مازاد بر ۲۰ متر مربع چهار برابر ارزش تعیین شده در جدول.

- مازاد بر مساحت ۵۰ متر مربع دو برابر ارزشهای تعیین شده در جدول.

۳) املاک اداری:

الف - در صورتی که مال الاجاره دریافتی صرفاً بابت اجاره عین ملک باشد معادل ۲۰٪ ارزش تعیین شده در جدول.

ب- در صورتی که اجاره دهنده واحد اداری صرفاً صاحب حق واگذاری محل (سرقفلی) و یا تماماً صاحب ملک و حق واگذاری محل باشد دو برابر ارزشهای تعیین شده در جدول.

۴) املاک کشاورزی:

الف) ارزش اجاری اراضی زراعی برابر ۲٪ و باغات و پرورش گل و گیاه برابر ۴٪ ارزشهای تعیین شده در جدول.

ب) ارزش اجاری املاک مربوط به امور دامپروری، دامداری، پرورش ماهی و طیور برابر ۲۰٪ ارزشهای تعیین شده در جدول.

۵) سایر املاک:

ارزش اجاری املاک آموزشی، ورزشی، بهداشتی، صنعتی، انبار عمومی، پارکینگ عمومی و غیره:
الف - در صورتی که مال الاجاره دریافتی صرفاً بابت اجاره عین ملک باشد برابر ۲۰٪ ارزش تعیین شده در جدول.

ب - در صورتی که اجاره دهنده صرفاً صاحب حق واگذاری محل (سرقفلی) و یا توأماً صاحب ملک و حق واگذاری محل باشد ۷۵٪ ارزشهای تعیین شده در جدول.

ب) تعدیلات لازم در ارزش اجاری املاک:

۱- درساختمانهای مسکونی بیش از چهار طبقه (بدون احتساب زیر زمین و پیلوت) از طبقه پنجم به بالا و مشروط به داشتن آسانسور به ازای هر طبقه بالاتر، معادل یک ونیم درصد (۱/۵٪) به ارزش محاسبه شده طبق جدول اضافه شود.

۲- ساختمانهای مسکونی پایین تر از همکف و یا واقع در زیر زمین، معادل ۸۵٪ ارزشهای مندرج در جدول محاسبه گردد.

۳- در ساختمانهای تجاری به ازاء هر طبقه بالاتر یا پایین تر از همکف، پنج درصد (۵٪) و حداکثر بیست درصد (۲۰٪) ارزش محاسبه شده طبق قسمت الف این مجموعه کسر شود.

۴- در ساختمانهای مسکونی با عمر بیش از ۵ سال، به ازاء هر سال قدمت ساختمان (با ارائه اسناد و مدارک مثبت) تا سقف ۲۰ سال مازاد بر ۵ سال مذکور، معادل دو درصد (۲٪) از ارزش محاسبه شده طبق قسمت (الف) این مجموعه کسر گردد.

۵- درمورد املاکی که با اذانیه یا ماشین آلات به اجاره واگذار می شود، ارزش اجاری احتسابی اذانیه یا ماشین آلات مذکور، به ارزش اجاری ماهیانه ملک که مطابق این ضوابط محاسبه می شود، اضافه گردد.

ج) سایر ضوابط:

۱- ارزشهای اجاری تعیین شده در این جدول، مربوط به اجاره ماهیانه هر متر مربع زیر بنای مفید می باشد. بالکن، تراس و نورگیرهای غیر مسقف و پارکینگ و انباری غیر مسکونی خارج از آپارتمان، گلخانه، آب انبار، راه پله، زیر زمینهای غیر مسکونی، محل نصب تاسیسات و آسانسور و به طور کلی مشاعات ساختمان جزء زیر بنای مفید محسوب نمی شود.

۲- مبنای محاسبه ارزش اجاری املاکی که دارای کاربری مسکونی بوده ولی بصورت تجاری، اداری و... استفاده میگردند، منطبق با نوع استفاده از ملک برابر ارزش های تعیین شده طبق جزء (ب) بندهای دو، سه و پنج قسمت (الف) این مجموعه می باشد.

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

۴- 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 گردد.