

موسسه حسابرسی آزمون پرداز ایران مشهود

شماره: 77250/200

سامانه هوشمند مالیاتی | قوانین مالیات مستقیم و ارزش افزوده

جدول ارزش اجاری سال ۱۳۸۸ املاک شهر تهران، شمیران، شهرری و حومه

در اجرای تبصره ۲ ماده ۵۴ قانون مالیاتهای مستقیم مصوب ۲۷ / ۱۱ / ۱۳۸۰ به پیوست جدول ارزش اجاری املاک شهر تهران، شمیران، شهرری و حومه مصوب ۳۰ / ۱۱ / ۱۳۸۸ کمیسیون تقویم املاک موضوع ماده ۶۴ قانون مذکور به انضمام ضوابط اجرایی آن جهت اجرا ارسال و ابلاغ می گردد.

علی عسکری
رییس کل سازمان امور مالیاتی کشور

وزارت امور اقتصادی و دارائی
سازمان امور مالیاتی کشور
معاونت فنی و حقوقی

جدول ارزش اجاری سال ۱۳۸۸ املاک شهر تهران،
شمیران، شهرری و حومه موضوع تبصره ۲ ماده ۵۴ قانون مالیاتهای مستقیم مصوب اسفند ۱۳۸۰ (مصوب
کمیسیون تقویم املاک موضوع ماده ۶۴ قانون) به انضمام ضوابط اجرایی آن

دفتر خدمات مالیاتی
بهمن ماه ۱۳۸۸

صور تجلسه

کمیسیون تعیین ارزش اجاری سال ۱۳۸۸ املاک شهر تهران، شمیران، شهرری و حومه موضوع تبصره ۲ ماده ۵۴
قانون مالیاتهای مستقیم مصوب اسفند ۱۳۸۰

در اجرای تبصره ۲ ماده ۵۴ قانون مالیاتهای مستقیم مصوب اسفند ۱۳۶۶ و اصلاحیه های بعدی آن، کمیسیون تقویم املاک با حضور نمایندگان شورای اسلامی شهر تهران، سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، وزارت جهاد کشاورزی، وزارت مسکن و شهرسازی و سازمان امور مالیاتی کشور، طی جلسات متعدد تشکیل و پس از بررسی های لازم و با ملحوظ نظر قرار دادن ارزش اجاری املاک مصوب سال ۱۳۸۷، تغییرات ارزش های یاد شده طی سالهای اخیر، جدول ارزش اجاری املاک سال ۱۳۸۸ شهر تهران، شمیران، شهرری و حومه (۴ صفحه به ضمیمه) را به همراه ضوابط اجرایی آن تعیین و در تاریخ ۳۰ / ۱۱ / ۱۳۸۸ به تصویب نهایی کمیسیون مذکور رسید.

۱_ خسرو دانشجو نماینده شورای اسلامی شهر تهران

۲_ مرتضی طلایی نماینده شورای اسلامی شهر تهران

۳_ علیرضا دبیر نماینده شورای اسلامی شهر تهران

۴_ عباس حیدری نماینده وزارت جهاد کشاورزی

۵_ محمد تقی بلندی نماینده وزارت مسکن و شهرسازی

۶_ مهدی وشاق نماینده سازمان ثبت اسناد و املاک تهران

۷_ احمد زمانی نماینده سازمان امور مالیاتی کشور

ضوابط اجرائی ارزش اجاری سال ۱۳۸۸ املاک شهر تهران، شمیران، شهرری و حومه

رعایت دقیق کلیه نکات ذیل برای محاسبه ارزش اجاری هر واحد 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 یا ۲۰۰ متر مربع در سایر نقاط) نسبت به مازاد متراژ باقیمانده هر واحد مطابق جدول ارزش اجاری قابل محاسبه می باشد .

در مواردی که مالک دارای چندین ملک مسکونی باشد می تواند به انتخاب خود مجموعاً تا حد نصابهای مقرر در قانون مالیاتهای مستقیم (۱۵۰ متر در تهران یا ۲۰۰ متر در سایر نقاط) از معافیت مذکور استفاده نماید . بدیهی است چنانچه مالک بخواهد به طور همزمان از معافیت مذکور در تهران و سایر نقاط استفاده نماید هر متر معافیت تهران معادل ۳۴ / ۱ متر معافیت سایر نقاط می باشد .

۲) املاک تجاری:

ارزش اجاری املاک تجاری به شرح ذیل قابل محاسبه می باشد .

- در صورتی که مال الاجاره دریافتی فقط بابت اجاره ملک باشد برابر ۲۰ درصد ارزش تعیین شده در جدول .
- در صورتی که اجاره دهنده واحد تجاری صرفاً صاحب حق واگذاری محل (سرقفلی) و یا توأمأ 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:

ارزش اجاری املاک اداری دو برابر ارزشهای تعیین شده در جدول .

۴) املاک کشاورزی:

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

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

۵) سایر املاک:

ارزش اجاری املاک آموزشی، ورزشی، بهداشتی، صنعتی، انبار عمومی، پارکینگ عمومی و . . . برابر با ۷۵ درصد ارزشهای تعیین شده در جدول .

ب) تعدیلات لازم در ارزش اجاری املاک:

۱_ در ساختمانهای مسکونی بیش از چهار طبقه (بدون احتساب زیر زمین و پیلو

ت) از طبقه پنجم به بالا و مشروط به داشتن آسانسور به ازای هر طبقه بالاتر ۵ / ۱ درصد ارزش محاسبه شده طبق قسمت اول به آن اضافه شود .

۲_ در ساختمانهای مسکونی پایین تر از همکف و یا واقع در زیر زمین ۱۵ درصد ارزش محاسبه شده طبق قسمت اول از آن کسر شود .

۳_ در ساختمانهای تجاری به ازاء هر طبقه بالاتر یا پایین تر از همکف ۵ درصد و حداکثر ۲۰ درصد ارزش محاسبه شده طبق قسمت اول از آن کسر شود .

۴_ به ازاء هر سال قدمت ساختمان (با ارائه اسناد و مدارک مثبته) تا سقف ۲۰ سال نسبت به سال محاسبه ارزش اجاری ۲ درصد از ارزش محاسبه شده، کسر شود .

۵_ املاکی که با اثاثیه یا ماشین آلات به اجاره واگذار می شود ارزش اجاری احتسابی اثاثیه 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 دفترچه مربوط به اجاره ماهیانه هر متر مربع زیر بنای مفید می باشد . بالکن، تراس و نور گیرهای 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_ در اجاره داری دست دوم املاک که از ارائه سند رسمی خودداری شود درآمد مشمول مالیات (مابه التفاوت دریافتی و پرداختی) معادل ۱۰ درصد ارزش اجاری است که طبق این ضوابط محاسبه می شود .

۳_ تسهیلات موضوع تبصره (۱۱) ماده ۵۳ قانون مالیاتهای مستقیم فقط مختص املاک مسکونی و اجاری به منظور سکونت می باشد .

جدول ارزش اجاری املاک سال ۱۳۸۸ شهر تهران، شمیران، شهرری و حومه موضوع تبصره ۲ ماده ۵۴ قانون مالیاتهای مستقیم مصوب اسفند ۱۳۸۰ (مصوب کمیسیون تقویم املاک موضوع ماده ۶۴ قانون (مبالغ به هزار ریال)