

موسسه حسابرسی آزمون پرداز ایران مشهود

شماره: 7412/1795/213

سامانه هوشمند مالیاتی | قوانین مالیات مستقیم و ارزش افزوده

اجرای سیستم مکانیزه و یکپارچه نرم افزار مالیاتهای مرتبط با املاک

اداره کل امور مالیاتی استان

در اجرای مقررات ماده ۶۴ قانون مالیاتهای مستقیم، و در راستای شفاف سازی و ساده سازی رویه های محاسبه و اخذ مالیات و نیز فراهم آوردن زمینه یکسان سازی روش ها به منظور اجرای سیستم مکانیزه و یکپارچه نرم افزار مالیاتهای مرتبط با املاک اعم از مالیاتهای نقل و انتقال املاک، مستغلات و مالیات بر ارث و نیز مدنظر قراردادن نیاز دیگر مراجع ذینفع در محاسبه سایر عوارض و وجوهی که بر مبنای ارزش معاملاتی املاک تعیین می گردند. به پیوست الگوی کلی ضوابط مربوط به ارزش معاملاتی و ارزش اجرای املاک جهت اطلاع و بهره برداری لازم ارسال می گردد.

مقتضی است ضوابط مذکور با رعایت مقررات قانونی توسط نمایندگان سازمان امور مالیاتی کشور در کمیسیونهای تقویم املاک مراکز استان و شهرستانهای تابعه مطرح تا در حداقل زمان ممکن ضمن دستیابی به هدف شفافیت و تسهیل در امور مودیان محترم مالیاتی، زمینه اجرای کامل سیستم های جامع نرم افزاری مربوطه در بخش مالیاتهای مرتبط با املاک در سراسر کشور فراهم گردد.

ضمناً ادارات کل امور مالیاتی می توانند پیشنهادات اصلاحی در خصوص ضوابط یاد شده را حداکثر تا تاریخ ۲ / ۳۱ / ۱۳۸۶ از طریق نمابر شماره ۸۸۵۷۳۷۰۶ به دفتر خدمات مالیاتی ارسال نمایند.

محمد قاسم پناهی
معاون فنی و حقوقی

ضوابط اجرایی ارزش معاملاتی املاک

قسمت اول: ارزش عرصه

الف) ارزش عرصه املاک (به جز املاک زراعی و بایر):

- تا ۲۰۰۰ متر مربع برابر ارزشهای تعیین شده در دفترچه ارزش معاملاتی.
- تا ۴۰۰۰ متر مربع مازاد بر ۲۰۰۰ متر مربع ۸۰ درصد ارزشهای تعیین شده در دفترچه ارزش معاملاتی.
- مازاد بر ۴۰۰۰ متر مربع ۷۰ درصد ارزشهای تعیین شده در دفترچه ارزش معاملاتی.

۱_ در محاسبه ارزش املاکی که دارای ۲ بر یا بیشتر می باشند، بالاترین ارزش معبر مربوطه ملاک عمل خواهد بود.

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 عرصه املاکی که دارای عبور مستقلی نبوده و حق عبور از ملک مجاور را دارند، برابر ۶۰ درصد ارزش معبری است که راه عبور ملک مورد نظر از آن منشعب می شود.

۵_ 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.

(ب) ارزش عرصه املاک زراعی و بایر به شرح زیر قابل محاسبه می باشد:

۱_ ارزش اراضی زراعی آبی 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 درصد و مازاد بر ۱۰ / ۰۰۰ متر مربع برابر ۵۰ درصد ارزشهای تعیین شده در بلوک مربوط محاسبه شود.

۲_ ارزش اراضی زراعی دیمزار در هر پلاک ثبتی تا مساحت ۱۰ / ۰۰۰ متر مربع برابر ۵۰ درصد و مازاد بر ۱۰ / ۰۰۰ متر مربع برابر ۲۵ درصد ارزشهای تعیین شده در بلوک مربوط محاسبه شود.

۳_ 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 درصد ارزشهای تعیین شده در بلوک مربوط محاسبه شود.

۴_ ارزش آن دسته از املاک زراعی و بایر که راه عبور مستقلی ندارند و حق عبور از ملک مجاور را دارند برابر ۷۵ درصد ارزش معبری است که راه عبور ملک از آن منشعب می شود.
قسمت دوم: ارزش اعیانی

۱_ برای محاسبه ارزش اعیانی املاک، ۶۰ درصد بالاترین ارزش هر متر مربع عرصه معبر مربوطه (که مبنای محاسبه ارزش معاملاتی عرصه ملک قرار گرفته است) به قیمت هر متر مربع ساختمان مندرج در جدول ارزش معاملاتی اعیانی اضافه و مبنای محاسبه ارزش هر متر مربع اعیانی قرار گیرد.

۲_ 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 ۱، ۵ درصد به ارزش اعیانی که مطابق بند یک فوق تعیین می گردد اضافه شود.

۳_ 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.

۴_ ارزش هر متر مربع پارکینگ و انباری معادل ۵۰ درصد ارزش اعیانی که مطابق بند (۱) فوق تعیین می گردد، محاسبه می شود.

۵_ در محاسبه ارزش اعیانی املاک، مشاعات ساختمان جزء اعیانی محسوب نمی شوند.

۶_ به ازاء هر سال قدمت ساختمان (با ارائه اسناد و مدارک مثبته) تا سقف ۲۰ سال نسبت به سال محاسبه ارزش معاملاتی ۲ درصد از ارزش اعیانی که مطابق بندهای فوق تعیین می گردد کسر شود.

۷_ ارزش اعیانی ساختمانها، سالنها و کارگاههای نیمه تمام 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	۶۰
۳	نازک کاری	دیوار کشی	۸۵

ردیف	نوع ساختمان	قیمت هر متر مربع به ریال	
		به حروف	به عدد
۱	ساختمان های تمام بتون (اسکلت، دیوار، سقف)		
۲	ساختمانهای اسکلت بتونی و اسکلت فلزی		
۳	ساختمانهای آجری		
۴	سوله		
۵	سایر ساختمانها		

توضیح:

- جهت محاسبه ارزش معاملاتی اعیانی ساختمانهای انبار، کارگاه و توقفگاه از ردیف ۴ جدول ارزش معاملاتی اعیانی استفاده گردد.
- جهت محاسبه ارزش معاملاتی اعیانی سالن های پرورش دام و طیور و آبیان ۴۰ درصد قیمت مندرج در ردیف ۴ جدول ارزش معاملاتی اعیانی ملاک عمل می باشد.
- ارزشهای تعیین شده در این مجموعه به ریال می باشد و ارزش معاملاتی محاسبه شده ملک به هزار ریال گرد شود.

ضوابط اجرائی ارزش اجاری املاک

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

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.

تبصره: 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 ۱ / ۳۴ متر معافیت سایر نقاط می باشد.

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 توأماً صاحب ملک و حق واگذاری محل باشد:

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

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

ج- مازاد بر مساحت ۵۰ متر مربع دو برابر ارزشهای تعیین شده در جدول.
املاک اداری:

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

املاک کشاورزی:

د: ارزش اجاری املاک زراعی برابر ۲ درصد و باغات و پرورش گل و گیاه برابر ۴ درصد ارزشهای تعیین شده در جدول .

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

سایر املاک:

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

قسمت دوم: تعدیلات لازم در ارزش اجاری املاک:

۱_ 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 ۱ . ۵ درصد ارزش محاسبه شده طبق قسمت اول به آن اضافه شود .

۲_ در ساختمانهای مسکونی و اداری 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 طبق دستورالعمل مذکور محاسبه می شود اضافه گردد .
سایر توضیحات:

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 دستورالعمل محاسبه می شود .

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

رعایت دقیق کلیه نکات ذیل برای محاسبه ارزش اجاره املاک ضروری است:

۱_ ارزش اجاره املاک مسکونی دارای زیر بنای مفید تا یکصد متر مربع برابر ارزشهای تعیین شده جدول پیوست .
- تا میزان یکصد و پنجاه متر مربع مازاد بر یکصد متر مربع ۸۵ درصد ارزشهای تعیین شده جدول .

- تا میزان دویست متر مربع مازاد بر یکصد و پنجاه متر مربع ۷۰ درصد ارزشهای تعیین شده جدول .
- تا میزان سیصد متر مربع مازاد بر دویست متر مربع ۵۵ درصد ارزشهای تعیین شده جدول .
- مازاد بر سیصد متر مربع ۴۰ درصد ارزشهای تعیین شده جدول .

۲_ ارزش اجاره املاک با کسر دو درصد به ازای هر سال قدمت ساختمان نسبت به سال ۱۳۷۷ به ماخذ ارزشهای تعیین شده در جدول پیوست محاسبه شود مشروط به اینکه ارزش اجاری ملک مذکور کمتر از هفتاد درصد ارزش تعیین شده نگردد .

۳_ در تعیین ارزش اجاره املاک دارای تأسیسات استخر، جکوزی و سونا (اعم از خشک و بخار) به ازای هر یک سه درصد به ارزش اجاره هر متر مربع اضافه می شود .

۴_ در ساختمانهای مسکونی بیش از چهار طبقه (بدون احتساب زیر زمین و پیلوت) از طبقات پنجم به بالا مشروط به دارا بودن آسانسور به ازای هر طبقه بالاتر دو درصد و حداکثر بیست درصد ارزشهای تعیین شده در جدول به آن اضافه شود .

۵_ ارزش اجاره املاک واقع در کوچه های با عرض چهار متر و کمتر و یا فاقد پارکینگ مسقف با کسر پانزده درصد ارزش اجاری تعیین شده در جدول محاسبه شود .

۶_ ارزش اجاره املاک مسکونی پایین تر از همکف و یا واقع در زیر زمین با کسر بیست و پنج درصد ارزش اجاره تعیین شده در جدول محاسبه شود .

۷_ ارزش اجاره املاکی که حدی از آن به نهر عمومی، رودخانه، کانال، مسیل و املاک مزروعی محدود شده و یا مجاور بزرگراه باشد با کسر پانزده درصد ارزشهای تعیین شده در جدول محاسبه گردد .

۸_ ارزش اجاره املاکی که عرصه آن اوقافی است با کسر پنج درصد ارزشهای تعیین شده در جدول محاسبه گردد .

۹_ ارزش اجاره املاک تجاری در صورتی که حق واگذاری محل متعلق به مستاجر باشد بیست درصد و در صورت تعلق حق واگذاری محل به موجر تا مساحت (۲۰) متر مربع ده برابر، تا مساحت (۵۰) متر مربع مازاد بر (۲۰) متر مربع دو برابر و مازاد مساحت (۵۰) متر مربع برابر ارزشهای تعیین شده در جدول و با رعایت مقررات بند (۲) برای منظور نمودن قدمت ساختمان و بند (۵) واحدهای تجاری واقع در کوچه های با عرض چهارمتر و کمتر محاسبه شود .

۱۰_ ارزشهای اجاره املاک تجاری تعیین شده در بند فوق برای طبقه همکف در ساختمانهای تجاری و برخیا بان و برکوچه بوده و برای هر طبقه بالاتر و پایین تر از همکف پنج درصد از ارزش مذکور کسر شود مشروط بر اینکه میزان این کاهش بیشتر از بیست درصد نگردد .

۱۱_ ارزشهای اجاره املاک دارای کاربری اداری در صورتی که حق واگذاری محل متعلق به مستاجر باشد بیست درصد و در صورت تعلق حق واگذاری محل به موجر سه برابر ارزشهای تعیین شده در جدول و با رعایت مقررات بند (۲) برای منظور نمودن قدمت ساختمان و بند (۵) واحدهای اداری واقع در کوچه های با عرض چهارمتر و کمتر محاسبه گردد. ضمناً در ساختمانهای اداری بیش از چهار طبقه (بدون احتساب زیر زمین و پیلوت) از طبقات پنجم به بالا به ازای هر طبقه بالاتر دو درصد و حداکثر بیست درصد ارزشهای تعیین شده در جدول به آن اضافه شود .

۱۲_ ارزش اجاره املاکی که به امور آموزشی، ورزشی و بهداشتی اختصاص یافته با کسر سی درصد ارزشهای تعیین شده در جدول محاسبه شود .

۱۳_ ارزش اجاره املاکی که به امور صنعتی، انبار و پارکینگ عمومی مسقف اختصاص یافته با کسر بیست درصد ارزشهای تعیین شده در جدول محاسبه شود . (پارکینگ های عمومی غیر مسقف بر مبنای ارزشهای تعیین شده به ازای هر متر مربع عرصه و با کسر بیست درصد ارزشهای مذکور محاسبه شود .)

۱۴_ ارزش اجاره املاکی که به امور دامپروری، دامداری، پرورش ماهی و طیور اختصاص یافته از مآخذ بیست درصد ارزشهای تعیین شده محاسبه گردد .

۱۵_ ارزش اجاره زمینهای کشاورزی از مآخذ یک درصد و ارزش اجاره باغات از مآخذ دو درصد ارزشهای تعیین شده در جدول بابت هر متر مربع عرصه آنها محاسبه گردد .

۱۶_ در تمام موارد فوق مجموع کاهش ارزشهای تعیین شده برای هر ملک، فارغ از میزان افزایش موردی آن از شصت درصد ارزشهای تعیین شده بیشتر نخواهد بود .

۱۷_ ارزشهای اجاره تعیین شده در جدول بطور متوسط برای هر بلوک مجموعه ارزش معاملاتی املاک تهران در نظر گرفته شده و مربوط به هر متر مربع زیر بنای مفید در هر ماه می باشد .
بالکن، تراس و نورگیرهای غیر مسقف یا با شیشه ای و مشاعات ساختمان و پارکینگ و انباریهای غیر مسکونی خارج از آپارتمان جزء زیر بنای مفید منظور نخواهد شد .

مربوط به قانون مالیاتهای مستقیم