

# ابلاغ الگوی جدید ضوابط تعیین ارزش اجاری املاک

پیرو ابلاغ دستورالعمل شماره 510/96/200 مورخ 1396/4/7، در اجرای مقررات ماده 54 اصلاحی قانون مالیات های مستقیم مصوب 1394/4/31، به پیوست الگوی جدید ضوابط تعیین ارزش اجاری املاک عملکرد سال 1396 برای بهره برداری ابلاغ می گردد. به منظور صیانت از حقوق مودیان محترم مالیاتی و جلوگیری از تضییع حقوق دولت، توجه ادارات کل امور مالیاتی استانها و واحدهای تابعه را به نکات ذیل جلب و مقرر می دارد؛

1- الگوی ضوابط اجرایی ارزش اجاری املاک در راستای شفاف سازی، ساده سازی و یکسان نمودن ضوابط محاسبه مالیات بر درآمد اجاره املاک در کشور و با هدف رفع برخی از مشکلات اجرایی الگوی قبل، طراحی شده است و ادارات امور مالیاتی ضمن رعایت کامل الگوی مذکور می توانند متناسب با شرایط و موقعیت جغرافیایی و وضعیت اقتصادی مناطق تحت پوشش، صرفاً نصاب ها و نرخ های مندرج در الگوی مذکور را تعدیل نمایند.

2- با عنایت به عدم پیش بینی حکم خاص در اصلاحیه قانون مالیات های مستقیم (مصوب 1394/4/31) برای اصلاح مواردی که ارزش اجاری املاک مشابه تعیین شده در اجرای مقررات ماده 54 قانون مذکور با واقعیت همخوانی ندارد، امکان بازبینی و اصلاح ضوابط اجرایی ارزش اجاری املاک و جداول آن (مشابه مقررات تبصره یک ماده 64 قانون در مورد ارزش معاملاتی املاک) پس از تعیین و ابلاغ ارزش اجاری املاک عملکرد هر سال توسط ادارات امور مالیاتی وجود ندارد. در این رابطه ادارات امور مالیاتی می بایست با بهره گیری از ظرفیت قانونی مقرر در تبصره های 2 و 3 ماده 54 قانون، نسبت به تعیین درآمد اجاره واقعی اقدام و نهایت دقت لازم را در تعیین ارزش اجاری املاک صورت دهند.

همچنین ادارات کل موظفند قبل از تعیین ارزش اجاری املاک مشابه در ادارات تابعه با تشکیل کار گروه های تخصصی املاک در مرکز، نسبت به بررسی تصمیمات ادارات تابعه از حیث رعایت قوانین و مقررات و میزان ارزش های اجاری تعیین شده) براساس معیارهایی از قبیل سطح توسعه یافتگی، استقرار در شهرک های صنعتی، مناطق آزاد تجاری- صنعتی و ویژه اقتصادی و فاصله از مرکز استان)، نظارت نموده و سپس با هماهنگی اداره کل اقدام به ابلاغ ارزش های مزبور نمایند.

3- به منظور رسیدگی به موقع به پرونده های صاحبان املاک استیجاری در هر عملکرد، ادارات کل امور مالیاتی استانها ترتیبی اتخاذ نمایند تا ارزش اجاری هر سال حداکثر تا پایان مرداد ماه سال بعد تعیین و ابلاغ شود. همچنین ادارات مزبور موظفند نسبت به ارسال نسخه ای از ضوابط و جداول ارزش اجاری املاک مرکز استان و شهرستانهای تابعه به دفتر پژوهش و برنامه از طریق FTP استان اقدام نمایند.

مدیران کل امور مالیاتی، مسئول نظارت بر حسن اجرای مفاد این بخشنامه می باشند.

سید کامل تقوی نژاد

رئیس کل سازمان امور مالیاتی کشور

[لینک دانلود](#)