

# ارزش جاری املاک تهران از عملکرد سال ۱۳۸۲ به بعد

اداره کل مؤدیان بزرگ مالیاتی و مالیات بر شرکتها و

شورای عالی مالیاتی

مالیاتهای غرب، شرق و مرکز تهران

دفتر فنی مالیاتی

اداره کل امور مالیاتی استان تهران

هیأت عالی انتظامی مالیاتی

دفتر دادستانی انتظامی مالیاتی

دبیرخانه هیأتهای موضوع **ماده 251** مکرر

پژوهشکده امور اقتصادی

دانشکده امور اقتصادی

جامعه حسابداران رسمی ایران

سازمان حسابرسی نظر به اینکه ارزش اجاری هر متر مربع املاک تهران در اجرای تبصره (2) ماده 54 اصلاحیه قانون مالیاتهای مستقیم مصوب 1380 / 11 / 27 توسط کمیسیون تقویم املاک موضوع ماده 64 قانون فوق الذکر تعیین و به تصویب رسیده و از ابتدای سال 1382 مآخذ محاسبه درآمد مشمول مالیات اجاره املاک خواهد بود . بدین لحاظ جدول ارزش اجاره ماهانه هر متر مربع املاک تهران که بر اساس بلوکهای ارزش معاملاتی املاک سال 1381 تهران مشخص شده است به همراه سه برگ ضوابط اجرایی آن جهت اجرا به پیوست ارسال می گردد . مقتضی است مدیران کل امور مالیاتی در تهران بر حسن جریان امور نظارت نموده و با توجه به اولین سال شروع اجرای تبصره فوق الذکر نظرات و پیشنهادهای اصلاحی خود را به دفتر خدمات مالیاتی ارسال نمایند.

عیسی شهسوار خجسته

جدول ارزش اجاره ماهیانه هر متر مربع املاک مسکونی تهران

در اجرای تبصره (2) ماده 54 قانون مالیاتهای مستقیم

شماره بلوک ارزش معاملاتی املاک سال 1381	ارزش اجاره هر متر مربع واحد ریال
99	28000
94	27000
100-97	26000
93-101-102-103	25000
90-98-104	24000
14-15-16-34-95-96	23000
88-89-91-92-105	22000
106-107	21000
12-32-33	20000
9-11-13-17	19000
8-28-29-87-108	18000
6-10-20-60-61-109-110-112	17000
7-21-23-25-30-31-85-115-116	16000

1-2-3-4-5-18-22-24-27-59-62-65-77-78-83-84-86-111-114	15000
19-26-36-48-64-117	14000
35-37-46-47-50-52-56-57-58-63-66-76-80-113-118	13000
38-39-40-41-51-53-74-81	12000
42-67-68-69-70-71-75-79-134-135	11000
44-45-49-54-55-72-73-119-122-125-126-127-130-131	10000
43-82-132-136-138	9000
128-129-137-139	8000
120-121-123-124-133	7000
بخش ثبتي شهرستان كرج شامل چيتگر و وردآورد در مناطق (21) و (22) شهرداري تهران همچنين حومه بخش ده ثبتي تهران شامل قراء سولقان، سنگان، كيگان، امام زاده داود، كشار عليا و كشار سفلي در منطقه (5) شهرداري تهران	5000

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

- 1- ارزش اجاره املاک مسکونی دارای زیربنای مفید تا یکصد متر مربع برابر ارزشهای تعیین شده جدول پیوست.
  - تا میزان یکصد و پنجاه متر مربع مازاد بر یکصد متر مربع 85% ارزشهای تعیین شده جدول.
  - تا میزان دو صد متر مربع مازاد بر یکصد و پنجاه متر مربع 70% ارزشهای تعیین شده جدول.
  - تا میزان سیصد متر مربع مازاد بر دو صد متر مربع 55% ارزشهای تعیین شده جدول.
  - مازاد بر سیصد متر مربع 40% ارزشهای تعیین شده جدول.
- 2- ارزش اجاره املاک با کسر دو درصد به ازای هر سال قدمت ساختمان نسبت به سال 1377 به ماخذ ارزشهای تعیین شده در جدول پیوست محاسبه شود مشروط به اینکه ارزش اجاره ملک مذکور کمتر از هفتاد درصد ارزش تعیین شده نگردد.
- 3- در تعیین ارزش اجاره املاک دارای تاسیسات استخر، جکوزی، و سونا (اعم از خشک و بخار) به ازای هر یک سه درصد به ارزش اجاره هر متر مربع اضافه شود.
- 4- 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.
- 5- ارزش اجاره املاک واقع در کوچه های با عرض چهار متر و کمتر و یا فاقد پارکینگ مسقف با کسر پانزده درصد ارزش اجاره تعیین شده در جدول محاسبه شود.
- 6- ارزش اجاره املاک مسکونی پایین تر از همکف و یا واقع در زیرزمین با کسر بیست و پنج درصد ارزش اجاره تعیین شده در جدول محاسبه شود.
- 7- 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.
- 8- ارزش اجاره املاکی که عرصه آن اوقافی است با کسر پنج درصد ارزشهای تعیین شده در جدول محاسبه گردد.
- 9- 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 (20) متر مربع ده برابر، تا مساحت (50) متر مربع مازاد بر (20) متر مربع دو برابر و مازاد مساحت (50) متر مربع برابر ارزشهای تعیین شده در جدول و با رعایت مقررات بند (2) برای منظور نمودن قدمت ساختمان و بند (5) واحدهای تجاری واقع در کوچه های با عرض چهارمتر و کمتر محاسبه شود.
- 10- ارزشهای اجاره املاک تجاری تعیین شده در بند فوق برای طبقه همکف در ساختمانهای تجاری و بر خیابان و بر کوچه 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.
- 11- 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(2) برای منظور نمودن قدمت ساختمان و بند(5) واحدهای اداری واقع در کوچه های با عرض چهار متر و کمتر محاسبه گردد. ضمناً در ساختمانهای اداری بیش از چهار طبقه (بدون احتساب زیرزمین و پیلوت) از طبقات پنجم به بالا به ازای هر طبقه بالاتر دو درصد و حداکثر بیست درصد ارزشهای تعیین شده در جدول به آنها اضافه شود.
- 12- ارزش اجاره املاکی که به امور آموزشی، ورزشی و بهداشتی اختصاص یافته با کسری درصد ارزشهای تعیین شده در جدول محاسبه شود.
- 13- ارزش اجاری املاکی که به امور صنعتی، انبار و پارکینگ عمومی مسقف اختصاص یافته با کسریست 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).
- 14- ارزش اجاری املاکی که به امور دامپروری، دامداری، پرورش ماهی و طیور اختصاص یافته از مآخذ بیست درصد ارزشهای تعیین شده محاسبه گردد.
- 15- 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.
- 16- 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.
- 17- ارزشهای اجاره تعیین شده در جدول به طور متوسط برای هر بلوک مجموعه ارزش معاملاتی املاک تهران در نظر گرفته شده و مربوط به هر متر مربع زیربنای مفید در هر ماه می باشد.
- بالکن، تراس و نورگیرهای غیر مسقف یا با سقف شیشه ای و مشاعات ساختمان و پارکینگ و انباریهای غیر مسکونی خارج از آپارتمان جزء زیر بنای مفید منظور نخواهد شد.