

# جدول ارزش اجاری املاک حوزه تهران، شمیران، شهرری و

## حومه

در اجرای تبصره 2 ماده 54 قانون مالیاتهای مستقیم مصوب 1380 / 11 / 27 به پیوست جدول ارزش اجاری املاک حوزه تهران، شمیران، شهرری و حومه مصوب 1387 / 11 / 30 کمیسیون تقویم املاک موضوع ماده 64 قانون مذکور به انضمام ضوابط اجرایی مربوط جهت اجرا ارسال می گردد.

علی اکبر عرب مازار

رئیس کل سازمان امور مالیاتی کشور

### صورتجلسه نهائی

کمیسیون تقویم ارزش اجاری 1387 املاک شهر تهران، شمیران، شهرری و حومه

در اجرای تبصره 2 ماده 54 قانون مالیاتهای مستقیم مصوب اسفند ماه 1366 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 1382، و تغییرات در ارزش های یاد شده طی سالهای اخیر ارزش اجاری املاک سال 1387 حوزه تهران، شمیران، شهرری و حومه را به شرح ضوابط و جداول ضمیمه تعیین و در تاریخ 1387 / 11 / 30 به تصویب نهایی کمیسیون موصوف رسید.

### ضوابط اجرائی ارزش اجاری املاک

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

#### الف) ارزش اجاری انواع املاک

1) املاک مسکونی:

ارزش اجاری املاک مسکونی هر شخص پس از کسر معافیت مقرر در قانون (حسب مورد تا مجموع 150 متر مربع زیر بنای مفید در تهران یا 200 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 (150 متر در تهران یا 200 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 1 / 34 متر معافیت سایر نقاط می باشد.

2) 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 20 % 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 20 متر مربع هفت برابر ارزش تعیین شده در جدول.
  - تا مساحت 50 متر مربع مزاد بر 20 متر مربع چهار برابر ارزش تعیین شده در جدول.
  - مزاد بر مساحت 50 متر مربع دو برابر ارزشهای تعیین شده در جدول.
- (3) املاک اداری:

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

(4) املاک کشاورزی:

**الف)** ارزش اجاری اراضی زراعی برابر 2 % و باغات و پرورش گل و گیاه برابر 4 % ارزشهای تعیین شده در جدول.

**ب)** ارزش اجاری املاک مربوط به امور دامپروری، دامداری، پرورش ماهی و طیور برابر 20 % ارزشهای تعیین شده در جدول.  
(5) سایر املاک:

ارزش اجاری املاک آموزشی، ورزشی، بهداشتی، صنعتی، انبار عمومی، پارکینگ عمومی و... برابر با 75 % ارزشهای تعیین شده در جدول.

**ب)** تعدیلات لازم در ارزش اجاری املاک:

**1\_** در ساختمانهای 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 5 / 1 % ارزش محاسبه شده طبق قسمت اول به آن اضافه شود.

**2\_** در ساختمانهای مسکونی پایین تر از همکف و یا واقع در زیر زمین 15 % ارزش محاسبه شده طبق قسمت اول از آن کسر شود.

**3\_** در ساختمانهای تجاری به ازاء هر طبقه بالاتر یا پایین تر از همکف 5 % و حداکثر 20 % ارزش محاسبه شده طبق قسمت اول از آن کسر شود.

**4\_** به ازاء هر سال قدمت ساختمان (با ارائه اسناد و مدارک مثبت) تا سقف 20 سال نسبت به سال محاسبه ارزش اجاری 2 % از ارزش محاسبه شده، کسر شود.

**5\_** 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:

**1\_** 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.

2\_ در اجاره داری دست دوم که از ارائه سند رسمی خودداری شود درآمد مشمول مالیات (مابه التفاوت دریافتی و پرداختی) معادل 10 % ارزش اجاری است که طبق این ضوابط محاسبه می شود.

3\_ تسهیلات موضوع **تبصره (11) ماده 53** قانون مالیاتهای مستقیم فقط مختص املاک مسکونی و اجاری به منظور سکونت می باشد.

ارزش اجاری مصوب کمیسیون تقویم املاک مسکونی شهر تهران در سال 1387 (اجاره ماهیانه یک متر مربع املاک مسکونی) مبالغ به هزار ریال

ردیف	شماره بلوک	ارزش مصوب سال 1387	ردیف	شماره بلوک	ارزش مصوب سال 1387
1	1-11-1	33	21	2-10-6	20
2	1-11-2	35	22	2-10-7	20
3	1-11-3	35	23	2-10-8	22
4	1-11-4	34	24	2-11,0-9	29
5	1-11-5	34	25	2-11-10	29
6	1-11-6	31	26	2-11-11	23
7	1-11-7	22	27	3-11-1	30
8	1-11-8	22	28	3-11,3-2	33
9	1-11-9	20	29	3-11-3	31
10	1-11-10	29	30	3-11-4	31
11	1-11-11	29	31	3-11-5	33
12	1-11-12	33	32	3-11-6	33
13	1-11-13	33	33	3-11-7	33
14	1-11-14	36	34	3-11-8	33
15	1-11-15	35	35	3-11-9	33
16	2-11-1	29	36	3-11,3-10	30
17	2-11-2	29	37	3-11-11	30
18	2-11-3	31	38	3-11-12	30
19	2-11-4	29	39	4-11-1	20
20	2-10-5	22	40	4-11-2	17
41	4-11-3	9	61	5-10-9	20
42	4-11-4	13	62	5-10-10	20
43	4-11-5	17	63	6-3-1	30
44	4-11-6	18	64	6-2-2	30
45	4-11-7	21	65	6-2-3	25
46	4-11-8	20	66	6-2-4	26
47	4-2-9	22	67	6-3,2-5	21
48	4-11-10	22	68	6-3,2-6	21
49	4-11-11	27	69	6-3-7	23
50	4-11-12	27	70	6-3-8	23
51	4-11-13	27	71	6-3-9	26
52	4-11-14	29	72	6-3-10	26
53	5-10-1	17	73	7-2-1	30
54	5-10-2	16	74	7-11-2	23
55	5-11-3	20	75	7-2-3	20
56	5-10,11-4	21	76	7-2-4	23
57	5-11-5	21	77	7-2-5	25
58	5-11-6	20	78	7-2-6	25
59	5-11-7	20	79	7-2-7	25
60	5-10,11-8	17	80	7-2-8	22

21	12-3-1	101	22	8-11-1	81
21	12-2-2	102	18	8-2-2	82
22	12-3-3	103	22	8-2-3	83
20	12-2-4	104	20	8-11,2-4	84
17	12-7-5	105	13	9-10-1	85
16	12-6-6	106	16	9-10-2	86
14	12-6-7	107	12	9-12-3	87
16	12-5-8	108	18	10-10-1	88
17	12-4-9	109	18	10-10-2	89
20	12-3-10	110	20	11-10-1	90
20	12-2-11	111	20	11-3-2	91
20	12-2-12	112	21	11-3-3	92
17	12-9-13	113	20	11-3-4	93
17	12-8-14	114	18	11-4-5	94
20	12-1-15	115	16	11-5-6	95
20	12-1-16	116	16	11-5-7	96
17	12-9-17	117	14	11-10-8	97
17	13-7-1	118	17	11-10-9	98
18	13-7-2	119	18	11-3-10	99
17	14-7-1	120	17	11-4-11	100
13	19-12-2	142	17	14-7-2	121
9	19-12-3	143	16	14-7-3	122
10	20-12-1	144	16	14-7-4	123
13	20-12-2	145	13	15-7-1	124
13	20-12-3	146	16	15-7-2	125
13	20-12-4	147	13	15-7-3	126
9	20-12-5	148	13	15-7-4	127
9	20-12-6	149	13	15-7-5	128
13	20-12-7	150	12	16-6-1	129
12	20-12-8	151	13	16-6-2	130
7	كرج-21-1	152	13	16-6-3	131
7	كرج-21-2	153	14	17-10-1	132
7	21-10-3	154	14	17-10-2	133
7	21-10-4	155	14	17-10-3	134
7	5-كرج-21	156	13	18-12-1	135
7	6-كرج-21	157	10	18-12-2	136
7	كرج-22-1	158	14	18-12-3	137
7	كرج-22-2	159	14	18-12-4	138
7	22-10-3	160	12	18-12-5	139
7	22-10-4	161	10	18-12-6	140
7	22-10-5	162	13	19-12-1	141