

مأخذ محاسبه درآمد مشمول مالیات اجاره املاک

سازمان امور اقتصادی و دارائی استان ...

نظر به اینکه بنا به حکم کلی تبصره 2 الحاقی [ماده 54](#) قانون مالیاتهای مستقیم مصوب 27 / 11 / 1380 از اول سال 1382، مأخذ محاسبه درآمد مشمول مالیات اجاره املاک، ارزش اجاری خواهد بود که توسط کمیسیون تقویم املاک موضوع [ماده 64](#) قانون مالیاتهای مستقیم برای محدوده شهرها و روستاها و براساس هر متر مربع تعیین می شود، لذا مقتضی است در اسرع وقت نسبت به تشکیل کمیسیون مذکور در مرکز استان و هر یک از شهرستانهای تابعه بمنظور تعیین ارزش اجاری هر متر مربع املاک اقدام شود ضمناً لازم است در تدوین ارزش اجاری هر متر مربع املاک در محدوده شهرها و روستاها بررسی و دقت کافی معمول و ارزشهای تعیین شده حتی الامکان نزدیک به واقع (ارزش اجاری عادلانه روز) بوده به نحوی که باعث افزایش اجاره بهای املاک نگشته و عدالت مالیاتی نیز برقرار گردد بدین لحاظ و بمنظور ایجاد وحدت رویه توجه به نکات زیر را ضروری میدانند.

- 1- نقشه جامع محدوده مورد عمل هر شهرستان تهیه و به بلوکهای کوچک تقسیم بندی گردد (حتی المقدور از بلوکهای ارزش معاملاتی املاک استفاده گردد)
- 2- کمیته ای مرکب از چند نفر از کارمندان متعهد و با تجربه و مطلع در امور املاک جهت جمع آوری اطلاعات پایه ای مورد نیاز و تطبیق و پردازش اطلاعات مذکور و همکاری با کمیسیون تقویم املاک تشکیل گردد.
- 3- ارزش واقعی و عادلانه روز اجاره هر متر مربع املاک مسکونی (آپارتمانی و ویلایی)، اداری، تجاری و ... در محدوده هر حوزه مالیاتی ب تفکیک در هر کوچه و خیابان توسط مسئولین حوزه مالیاتی جمع آوری و اطلاعات جامعی از طریق کمیته کمیسیون تقویم املاک قرار گیرد. (نمونه فرم جمع آوری اطلاعات در تهران جهت راهنمایی و عنداللزوم استفاده از آن پیوست می باشد).
- 4- حتی المقدور آمار و اطلاعات مربوط در این زمینه که توسط مراجع رسمی از قبیل مرکز امار ایران، سازمان مدیریت و برنامه ریزی، وزارت مسکن و شهرسازی و یا بانک مرکزی تهیه شده است جمع آوری و مورد استفاده قرار گیرد.
- 5- کمیسیون مذکور بر اساس اطلاعات واقعی و رسمی جمع آوری شده در مورد اجاره املاک و بررسی و پردازش آنها، به تفکیک ارزش عادلانه اجاره املاک مسکونی برای هر متر مربع در هر منطقه یا بلوک را تعیین نماید.
- 6- بر مبنای ارزش اجاری املاک مسکونی ضرائب خاصی جهت ارزش اجاری املاک با کاربریهای مختلف از قبیل تجاری، اداری، آموزشی، ورزشی، صنعتی و... تعیین گردد، در تعیین ضرائب جهت املاک تجاری موضوع تعلق حق واگذاری محل به مالک یا مستاجر مد نظر قرار گیرد.
- 7- مقررات [تبصره 4 ماده 53](#) درآمد ناشی از اجاره اثاثه و ماشین الات در مواردی که ملک در مواردی که ملک با اثاثه و ماشین الات به اجاره واگذار می گردد مورد توجه قرار گیرد.
- 8- موضوع باید به نحوی برنامه ریزی و اقدام گردد که تا پایان اسفندماه ارزشهای اجاری هر متر مربع تمام نقاط شهرها و روستاهای واقع در محدوده هر سازمان به اتمام رسیده و در فروردین ماه سال بعد چاپ و توزیع گردد. مدیران کل امور مالیاتی موظفند نحوه اقدام و پیشرفت کار را پیگیری و تا پایان اسفندماه سال جاری گزارش نمایند.

عیسی شہسوار خجسته