

# ابلاغ الگوی کلی ضوابط تعیین ارزش معاملاتی و اجاری

## املاک کشور و نحوه برگزاری جلسات کمیسیون تقویم املاک

### در اجرای مقررات موضوع ماده ۶۴ و تبصره ۲ ماده ۵۴ قانون

#### مالیاتی مستقیم

#### بخشنامه

پیرو بخشنامه شماره ۱۷۹۵ / ۷۴۱۲ - ۲۱۳ مورخ ۱۳۸۶ / ۲ / ۴ (تصویر پیوست) و در اجرای مقررات ماده ۶۴ قانون مالیاتهای مستقیم و در راستای شفاف سازی، ساده سازی و یکسان نمودن ضوابط و نحوه محاسبه مالیاتهای مرتبط با املاک اعم از نقل و انتقال املاک، مستغلات و مالیات بر ارث، به پیوست متن بازنگری شده الگوی کلی ضوابط ارزش معاملاتی و اجاری املاک، به انضمام نمونه صورت جلسات مربوط، جهت بهره برداری و اقدام لازم ابلاغ می گردد.

ضمناً، پیرو بخشنامه شماره ۲۲۰ / ۴۳۲۳۵ / ۲۲۰ مورخ ۱۳۹۰ / ۱۱ / ۲۳ (تصویر پیوست) و در راستای نظارت بر حسن اجرای صحیح مفاد مقررات موضوع ماده ۶۴ قانون مالیاتهای مستقیم و نیز حسب مطالعه و بررسی صورتهای کمیسیون های تقویم املاک سراسر کشور در خصوص ضوابط اجرایی ارزش معاملاتی و اجاری املاک، مواردی مشاهده گردیده است که به لحاظ قانونی واجد ایراد و اشکال می باشند، لذا به منظور رعایت دقیق مقررات قانونی و ایجاد رویه واحد و فراهم آوردن بستر لازم جهت اجراء و پیاده سازی سیستم جامع مکانیزه و یکپارچه نقل و انتقال املاک و مستغلات در قالب طرح جامع مالیاتی کشور، مقتضی است ادارات کل امور مالیاتی سراسر کشور و ادارات تابعه آنها ضمن رعایت مفاد بندهای ذیل صرفاً الگوی کلی ضوابط ابلاغی پیوست این بخشنامه را در دستور کار کمیسیون های تقویم املاک قرار دهند؛

**۱\_** نظر به تشابه ساختاری در حوزه های جغرافیایی همجوار و عوامل موثر بر تعیین ارزش معاملاتی و اجاری املاک، ضروری است مدیران کل امور مالیاتی استان ها، همه ساله قبل از برگزاری کمیسیون تقویم املاک با تشکیل کارگروه های تخصصی املاک در مرکز استان، ضمن بررسی مصوبات کمیسیون های تقویم املاک شهرستانهای تابعه از حیث نحوه تشکیل و برگزاری جلسات کمیسیون تقویم املاک، رعایت قوانین و مقررات (اعم از شکلی و محتوایی) و همچنین میزان ارزش های معاملاتی و اجاری تعیین شده (بر اساس مناطق توسعه یافته، کمتر توسعه یافته، شهرکهای صنعتی و ...)، بر نحوه تصمیمات کمیسیونهای مذکور نظارت نموده و با هماهنگی های لازم موارد اختلاف و مغایرت ها را به حداقل ممکن کاهش دهند.

بدیهی است، از آنجائیکه به جهت اقتضائات خاص جغرافیایی، بومی، فرهنگی و... هر منطقه، برخی کمیسیون های تقویم املاک، ناچار به تصویب ضوابطی خاص علاوه بر آنچه در الگوی کلی ضوابط ارزش معاملاتی و اجاری (پیوست) قید گردیده است (نظیر تصویب ارزش معاملاتی اعیانی درختان، چاه ها، قنوات و کوره های آجرپزی و...) می باشند، بنابراین در این ارتباط ادارات امور مالیاتی استانها مکلفند ضمن طرح مواردی از این نوع در کارگروه تخصصی موضوع این بند، به نحوی عمل نمایند که تصمیمات کمیسیون های تقویم املاک در خصوص ضوابط مصوب، حتی الامکان فاقد هر گونه مغایرت با الگوی کلی ضوابط مذکور باشد.

**۲\_** لزوم تفکیک و تنظیم صورتهای کمیسیون های تقویم املاک در خصوص تعیین ارزش معاملاتی و اجاری املاک بطور جداگانه به نحوی که تاریخ تصویب نهایی و تاریخ اجرای ارزش معاملاتی املاک و نیز دوره عملکرد مربوط ارزش های اجاری

مصوب بطور دقیق و صراحتاً در متن صورتجلسه درج گردد. در این راستا متذکر می گردد ارزش های اجاری املاک بایستی برای دوره عملکرد یکساله تصویب و اجرایی گردند و حکم قسمت اخیر ماده 64 قانون و تبصره های یک و دو آن، در خصوص تاریخ لازم الاجرا شدن ارزش های اجاری مصوب املاک جاری نخواهد بود.

**3\_** ارزش های اجاری ماهیانه هر مترمربع املاک، اولاً: بایستی به نحوی تعیین شوند که نسبت و یا درصدی از ارزش معاملاتی عرصه و اعیان املاک باشند (زیرا بین ارزش اجاری و معاملاتی املاک از حیث نحوه تعیین، تاریخ تصویب و اجراء، محاسبه مالیات و... تفاوت های اساسی وجود دارد) ثانیاً: نباید ارزش های اجاری مزبور برای انواع ساختمانها بصورت تفکیک عرصه و اعیان تعیین گردند.

**4\_** ادارات امور مالیاتی ترتیبی اتخاذ نمایند تا صرفاً از نمایندگان شورای اسلامی شهر/ بخش/ روستا هر محل، در جلسات کمیسیون تقویم املاک دعوت بعمل آورند و صورتجلسات مربوط را صرفاً به امضاء همان نمایندگان مذکور برسانند و تنها در صورت عدم وجود شورای اسلامی شهر یا بخش (و نه عدم حضور نمایندگان آنها، سه نفر معتمد محل بصیر و مطلع در امور تقویم املاک که کارمند دولت نباشند به معرفی فرماندار یا بخشدار مربوط در جلسه کمیسیون مذکور شرکت نمایند.

**5\_** علیرغم تکلیف رعایت دقیق مفاد مقررات بندهای 2 و 3 تبصره یک **ماده 64** ق.م.م بعضاً مشاهده می گردد که برخی ادارات امور مالیاتی بدون رعایت مقررات قانونی مزبور و کسب مجوز از سازمان امور مالیاتی کشور راساً نسبت به تشکیل کمیسیون تقویم املاک و تعدیل ارزش معاملاتی اقدام می نمایند که این امر برخلاف مقررات قانونی مذکور بوده و تصمیمات آن فاقد وجاهت قانونی می باشد. همچنین یادآور می شود بطور کلی به استناد قسمت اخیر مقررات تبصره یک **ماده 64** قانون مالیاتها، تعدیلاتی که در اجرای مقررات تبصره مزبور توسط کمیسیون های تقویم املاک (در خصوص ارزش های معاملاتی) صورت می پذیرد، صرفاً یک ماه پس از تاریخ تصویب، قابلیت اجراء پیدا خواهند نمود و تصمیمات کمیسیون مزبور، عطف به ماسبق نمی گردد. بنابراین ضروری است ادارات امور مالیاتی در هنگام تصویب ارزش های معاملاتی دقت لازم را مبذول نمایند تا موجبات تضییع حقوق دولت و مؤدیان محترم مالیاتی فراهم نگردد. همچنین توجه نمایند در زمان درخواست اخذ مجوز تعدیل ارزش معاملاتی، مستندات مربوط و گزارش لازم را به همراه تقاضای صدور مجوز تشکیل مجدد کمیسیون، ارسال نمایند.

**6\_** همچنین مشاهده گردیده است که برخی از کمیسیون های تقویم املاک شهرستانها اقدام به تعیین و تصویب ارزش حق واگذاری محل (سرقفلی) می نمایند که این موضوع برخلاف مقررات قانونی و خارج از اختیارات کمیسیون مذکور می باشد. مدیران کل امور مالیاتی، مسئول نظارت بر حسن اجرای مفاد این بخشنامه می باشند.

علی عسکری

رییس کل سازمان امور مالیاتی کشور

[پیوست](#)