



وزارت امور اقتصادی و دارایی
سازمان امور مالیاتی کشور

صفحه نخست چنדרسانه ای قوانین معرفی سازمان ارتباط با ما میز خدمت الکترونیک

بخشنامه: 213/1372/131140

1402 اسفند 20
Sunday, March 10, 2024
28 شعبان 1445

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

شماره: 1372/213 /131140
تاریخ: 17/12/1387
پیوست: دارد

سامانه رسیدگی به شکایات
(موضوع ماده 25 قانون ارتقای سلامت اداری و مبارزه با فساد)
سامانه دریافت گزارش فرار مالیاتی

تاریخ سند: 1387/12/17
شماره سند: 213/1372/131140
کد سند: م/تصهره(2) ماده 54/1387/088
وضعیت سند: -
امضا کننده: رئیس سازمان امور مالیاتی (علی اکبر عرب مازار)

پازگشت به ماده قانونی

بخشنامه

م	تصهره(2) ماده 54	87	088
---	------------------	----	-----

مخاطبین اصلی/ ذینفعان	موضوع
امور مالیاتی شهر تهران امور مالیاتی استان تهران	جدول ارزش اجاری املاک حوزه تهران، شمیران، شهرری و حومه
در اجرای تبصره 2 ماده 54 قانون مالیاتهای مستقیم مصوب 27/11/1380 به پیوست جدول ارزش اجاری املاک حوزه تهران، شمیران، شهرری و حومه مصوب 30/11/1387 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	

اطلاعیه ها

قابل توجه فعالان اقتصادی مناطق آزاد تجاری - صنعتی

اطلاعیه (قابل توجه اشخاص حقیقی و حقوقی) - اصلاح مواد فصل دوم آیین نامه اجرایی موضوع تبصره (3) ماده 169 قانون مالیات های مستقیم (تسهیل فرایند صدور شماره اقتصادی برای فعالان اقتصادی)

اطلاعیه - مالیات مقطوع سکه (قابل توجه اشخاص حقیقی خریدار سکه در سال 1398)

قابل توجه جایگاهداران سوخت- فراخوان مشمولان مرحله هشتم اجرای نظام مالیات بر ارزش افزوده

اطلاعیه- قابل توجه موسسات خیریه و عام المنفعه

فرم نظرسنجی از ارباب رجوع - موضوع ماده 8 طرح تکریم مردم

آرشیو اطلاعیه ها

سایر بخشنامه ها
در خصوص فصل مالیات بر درآمد املاک
*نحوه صحیح تعیین مالیات مستغلات استیجاری
ارزش جاری املاک تهران از عملکرد سال 1382 به بعد
*قراردادهای اجاره املاکی که بصورت ارزی میباشد
*مأخذ محاسبه درآمد مشمول مالیات اجاره املاک
درآمداجاره در صورت وجود اجاره نامه رسمی بایستی از روی آن محاسبه گردد
*محاسبه مالیات نقل و انتقال سر قفلی بساز و بفروشی
در مورد نحوه تقویم مال الاجاره در زمانی که رهن و اجاره می باشد
تعیین ارزش اجاری هر متر مربع املاک توسط کمیسیون تقویم املاک
نحوه اجرای الگوی کلی ضوابط اجرایی ارزش معاملاتی و ارزش جاری
دستورالعمل اجرایی طرح خوداظهاری عملکرد سال 85 بخش املاک
دستورالعمل اجرائی طرح خود اظهاری عملکرد سال 84 بخش املاک
جدول ارزش اجاری املاک حوزه تهران، شمیران، شهرری و حومه
اصلاح اجاره بها در بخشنامه 80/8/8-45672
تصویر دادنامه شماره 279

صورتحلسه 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 30/11/1387 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 متراتر 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 مجموعا 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 34/1 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 توأماً صاحب ملک و حق واگذاری محل باشد:
 - تا مساحت 20 متر مربع هفت برابر ارزش تعیین شده در جدول.
 - تا مساحت 50 متر مربع مازاد بر 20 متر مربع چهار برابر ارزش تعیین شده در جدول.
 - مازاد 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 نورگیرهای 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

مورخ 79/10/4 هیأت
عمومی دیوان عدالت اداری
مبنی بر عدم مغایرت
بخشنامه مورد واخواهی

سایر اسناد مرتبط

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

25	7-2-7	79	20	5-11-7	59
22	7-2-8	80	17	5-10,11-8	60
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	کرج-1-21	152	13	16-6-3	131
7	کرج-2-21	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	کرج-5-21	156	13	18-12-1	135
7	کرج-6-21	157	10	18-12-2	136
7	کرج-1-22	158	14	18-12-3	137
7	کرج-2-22	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

مواد قانونی وابسته

ماده 54 - درآمد اجاره بر اساس قرارداد اعم از رسمی یا عادی مبنای تشخیص مالیات قرار می‌گیرد و در مواردی که قرارداد وجود نداشته باشد یا ...

ماده 54 مکرر- هر واحد مسکونی واقع در کلیه شهرهای بالای یکصد هزار نفر جمعیت که به استناد سامانه ملی املاک و اسکان کشور مو...



سامانه عملیات الکترونیکی مودیان مالیاتی
بیانیه حریم خصوصی
شناسنامه خدمات سازمان امور مالیاتی کشور
سامانه مالیات بر ارزش افزوده

سایر سامانه ها...

آدرس: میدان امام خمینی، خیابان صور اسرافیل خیابان داور، سازمان امور مالیاتی کشور
کد پستی: 1114943661
صندوق پستی: 1651 - 11115
تلفنخانه 39903990

کلیه حقوق این سامانه برای سازمان امور مالیاتی کشور محفوظ می باشد.
سازمان امور مالیاتی کشور همواره از پیشنهادات و انتقادات سازنده شما مودیان گرامی استقبال می نماید.



intamedia.ir © 2019