



شماره بخشنامه : 131140-1372-213

تاریخ : ۱۳۸۷/۱۲/۱۷

موضوع	جدول ارزش اجاری املاک حوزه تهران، شمیران، شهرری و حومه
<p>شماره: 1372/213 /131140 تاریخ: 17/12/1387 پیوست: دارد</p> <p>بخشنامه 088 87 تبصره (2) ماده 54 م</p> <p>مخاطبین اصلی / ذینفعان امور مالیاتی شهر تهران امور مالیاتی استان تهران موضوع جدول ارزش اجاری املاک حوزه تهران، شمیران، شهرری و حومه</p> <p>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.</p> <p>علی اکبر عرب مازار رئیس کل سازمان امور مالیاتی کشور</p> <p>صورتجلسه نهائی کمیسیون تقویم ارزش اجاری 1387 املاک شهر تهران، شمیران، شهرری و حومه</p> <p>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.</p> <p>ضوابط اجرائی ارزش اجاری املاک</p>	

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 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 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

6-10-2

20

2

2-11-1

35

22

7-10-2

20

3

3-11-1

35

23

8-10-2

22

4

4-11-1

34

24

9-11,0-2

29

5

5-11-1

34

25

10-11-2

29

6

6-11-1

31

26

11-11-2

23

7

7-11-1

22

27

1-11-3

30

8

8-11-1

22

28

2-11,3-3

33

9

9-11-1
20
29
3-11-3
31
10
10-11-1
29
30
4-11-3
31
11
11-11-1
29
31
5-11-3
33
12
12-11-1
33
32
6-11-3
33
13
13-11-1
33
33
7-11-3
33
14
14-11-1
36
34
8-11-3
33
15
15-11-1
35
35
9-11-3
33
16
1-11-2
29
36
10-11,3-3
30
17
2-11-2
29
37
11-11-3
30
18
3-11-2
31

38
12-11-3
30
19
4-11-2
29
39
1-11-4
20
20
5-10-2
22
40
2-11-4
17
41
3-11-4
9
61
9-10-5
20
42
4-11-4
13
62
10-10-5
20
43
5-11-4
17
63
1-3-6
30
44
6-11-4
18
64
2-2-6
30
45
7-11-4
21
65
3-2-6
25
46
8-11-4
20
66
4-2-6
26
47
9-2-4
22
67
5-3,2-6

21
48
10-11-4
22
68
6-3,2-6
21
49
11-11-4
27
69
7-3-6
23
50
12-11-4
27
70
8-3-6
23
51
13-11-4
27
71
9-3-6
26
52
14-11-4
29
72
10-3-6
26
53
1-10-5
17
73
1-2-7
30
54
2-10-5
16
74
2-11-7
23
55
3-11-5
20
75
3-2-7
20
56
4-10,11-5
21
76
4-2-7
23
57

5-11-5
21
77
5-2-7
25
58
6-11-5
20
78
6-2-7
25
59
7-11-5
20
79
7-2-7
25
60
8-10,11-5
17
80
8-2-7
22
81
1-11-8
22
101
1-3-12
21
82
2-2-8
18
102
2-2-12
21
83
3-2-8
22
103
3-3-12
22
84
4-11,2-8
20
104
4-2-12
20
85
1-10-9
13
105
5-7-12
17
86
2-10-9
16

106
6-6-12
16
87
3-12-9
12
107
7-6-12
14
88
1-10-10
18
108
8-5-12
16
89
2-10-10
18
109
9-4-12
17
90
1-10-11
20
110
10-3-12
20
91
2-3-11
20
111
11-2-12
20
92
3-3-11
21
112
12-2-12
20
93
4-3-11
20
113
13-9-12
17
94
5-4-11
18
114
14-8-12
17
95
6-5-11
16
115
15-1-12

20
96
7-5-11
16
116
16-1-12
20
97
8-10-11
14
117
17-9-12
17
98
9-10-11
17
118
1-7-13
17
99
10-3-11
18
119
2-7-13
18
100
11-4-11
17
120
1-7-14
17
121
2-7-14
17
142
2-12-19
13
122
3-7-14
16
143
3-12-19
9
123
4-7-14
16
144
1-12-20
10
124
1-7-15
13
145
2-12-20
13
125

2-7-15
16
146
3-12-20
13
126
3-7-15
13
147
4-12-20
13
127
4-7-15
13
148
5-12-20
9
128
5-7-15
13
149
6-12-20
9
129
1-6-16
12
150
7-12-20
13
130
2-6-16
13
151
8-12-20
12
131
3-6-16
13
152
كج-1-21
7
132
1-10-17
14
153
كج-2-21
7
133
2-10-17
14
154
3-10-21
7
134
3-10-17
14

155
4-10-21
7
135
1-12-18
13
156
5-کرج-21
7
136
2-12-18
10
157
6-کرج-21
7
137
3-12-18
14
158
کرج-1-22
7
138
4-12-18
14
159
کرج-2-22
7
139
5-12-18
12
160
3-10-22
7
140
6-12-18
10
161
4-10-22
7
141
1-12-19
13
162
5-10-22
7