

موضوع	الگوی کلی ضوابط ارزش معاملاتی و اجاری املاک،
شماره: 17006/200/ص تاریخ: 1392/09/30 پیوست: دارد	<p>موضوع: ابلاغ الگوی کلی ضوابط تعیین ارزش معاملاتی و اجاری املاک کشور و نحوه برگزاری جلسات کمیسیون تقویم املاک</p> <p>در اجرای مقررات موضوع ماده 64 و تبصره 2 ماده 54 ق.م. پیرو بخشنامه شماره 1795/7412-213 مورخ 1386/02/04 (تصویر پیوست) و در اجرای مقررات ماده 64 قانون مالیاتهای مستقیم و در راستای شفاف سازی، ساده سازی و یکسان نمودن ضوابط و نحوه محاسبه مالیات های 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.</p> <p>ضمنا، پیرو بخشنامه شماره 1390/11/23 (تصویر پیوست) و در راستای نظارت بر حسن اجرای صحیح مفاد مقررات موضوع ماده 64 قانون مالیاتهای مستقیم و نیز حسب مطالعه و بررسی صورت جلسات کمیسیون های تقویم املاک سراسر کشور در خصوص ضوابط اجرایی ارزش معاملاتی و اجاری املاک، موارد مشاهده گردیده است که به لحاظ قانونی واحد ایجاد و اشکال می باشدند، لذا به منظور رعایت دقیق مقررات قانونی و ایجاد روحی 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، صرفا الگوی کلی ضوابط ابلاغی پیوست این بخشنامه را در دستور کار کمیسیون های تقویم املاک قرار دهند:</p> <p>1- 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.</p> <p>بدیهی است، از آنجائیکه به جهت افتضالات خاص جغرافیایی، بومی، فرهنگی و... هر منطقه، برخی کمیسیون های تقویم املاک، ناجار 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 آجریزی و...)، می باشدند، 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 قادر هر گونه مغایرت با الگوی کلی ضوابط مذکور باشد.</p> <p>2- لزوم تفکیک و تنظیم صورت جلسات 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 صراحتا در متن صورت جلسه درج گردد. در این راستا مذکور می گردد ارزش های اجاری املاک بایستی برای دوره عملکرد یکساله تصویب و اجرایی گرددند 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.</p> <p>3- ارزش های اجاری ماهیانه هر مترمربع املاک، اولا: نبایستی به نحوی تعیین شوند که نسبت و یا درصدی از ارزش معاملاتی (عرضه 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)، ثانیا: نباید ارزش های اجاری مزبور برای انواع ساختمانها بصورت تفکیک عرضه و اعیان تعیین گردد.</p> <p>4- ادارات امور مالیاتی ترتیبی اتخاذ نمایند، تا صرفا از نمایندگان شورای اسلامی شهر/ بخش/ روستا هر محل، در جلسات کمیسیون تقویم املاک دعوت بعمل آورند و صورت جلسات مربوط را صرفا 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 فرمادار یا بخشدار مربوط در جلسه کمیسیون مذکور شرکت نمایند.</p>

5- علیرغم تکلیف رعایت دقیق مفاد مقررات بندهای 2 و 3 تبصره یک ماده 64 ق.م. بعضًا مشاهده می‌گردد که برخی ادارات امورمالیاتی، بدون رعایت مقررات قانونی مزبور و کسب مجوز از سازمان امورمالیاتی کشور راسا نسبت به تشکیل کمیسیون تقویم املاک و تعديل ارزش معاملاتی، اقدام می‌نمایند که این امر برخلاف مقررات قانونی مذکور بوده و تصمیمات آن فاقد وجاهت قانونی می‌باشد. همچنین یادآور می‌شود بطور کلی به استناد قسمت اخیر مقررات تبصره یک ماده 64 قانون مالیاتها، تعديلاتی که در اجرای مقررات تبصره مزبور توسط کمیسیون های تقویم املاک (در خصوص ارزش های معاملاتی) صورت می‌پذیرد، صرفاً یک ماه پس از تاریخ تصویب، قابلیت اجراء پیدا خواهد نمود و تصمیمات کمیسیون مزبور، عطف به ماسبق نمی‌گردد.

بنابراین ضروری است ادارات امور مالیاتی در هنگام تصویب ارزش های معاملاتی دقت لازم را مبذول نمایند تا موجبات تصویب حقوق دولت و مودیان محترم مالیاتی فراهم نگردد. همچنین توجه نمایند در زمان درخواست اخذ مجوز تعديل 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 (سرقالی) می‌نمایند که این موضوع برخلاف مقررات قانونی و خارج از اختیارات کمیسیون مذکور می‌باشد.

علی عسکری

ریسیس کل سازمان امور مالیاتی کشور



<https://ravihesab.com>

موسسه آموزشی راوی حساب