



شماره بخشنامه : 34-98-200

تاریخ : ۱۳۹۸/۰۴/۲۴

موضوع	ارائه نکاتی در رابطه با ارزشهای اجاری املاک تعیین شده توسط ادارات امور مالیاتی سراسر کشور برای عملکرد سال قبل در مورد نحوه تدوین ارزش اجاری عملکرد سال 97 و به بعد
شماره: 200/98/34 تاریخ: 1398/04/24	
بخشنامه 34 98 ماده 54 م	
مخاطبین اصلی/ ذینفعان اداره کل امور مالیاتی استان... اداره کل امور مالیاتی شرق، غرب، جنوب و شمال استان تهران (به استثنای ادارات کل امور مالیاتی شهر تهران)	
موضوع ارائه نکاتی در رابطه با ارزشهای اجاری املاک تعیین شده توسط ادارات امور مالیاتی سراسر کشور برای عملکرد سال قبل در مورد نحوه تدوین ارزش اجاری عملکرد سال 97 و به بعد با توجه به نتایج بررسی های به عمل آمده در رابطه با نحوه تعیین ارزش های اجاری عملکرد سال 1396 املاک توسط ادارات امور مالیاتی سراسر کشور و عدم رعایت مفاد بخشنامه شماره 200/97/84 مورخ 1397/06/04 و لگوی ابلاغی ضوابط تعیین ارزش اجاری املاک پیوست آن و الحاق بعضی بندها و استثنایها به ضوابط اجرایی یاد شده، نکات زیر به عنوان موضوعات قابل توجه در نحوه تعیین ارزش اجاری عملکرد سال 1397 توسط ادارات کل امور مالیاتی استانها و واحدهای تابعه آمده است; 1- اگرچه ملحوظ نظر قراردادن همه پارمترهای تأثیر گذار بر قیمت اجاری املاک و پیش بینی موارد خاص در این زمینه در جهت رعایت عدالت مالیاتی، رفع ابهامات و کاهش اعتراضات مودیان راهگشا و مفید به فایده است، اما باید توجه شود که	

تدوین الگوی ضوابط اجرایی ارزش اجاری املاک با رویکرد ساده سازی و یکسان سازی ضوابط محاسبه مالیات بر درآمد اجاره املاک در سامانه سنیم و در راستای برنامه های در دست اجرا در سازمان متبوع صورت پذیرفته و با توجه به محدودیت های اجرایی مزبور، نرم افزار یکپارچه محاسبه مالیات اجاره املاک طراحی و تولید شده است. بنابر این با توجه به اهمیت اجرای هماهنگ و یکپارچه ارزش اجاری املاک در کشور، رعایت دقیق مفاد بخشنامه مذکور و الگوی پیوست آن توسط ادارات امور مالیاتی سراسر کشور الزامی بوده و ادارات یاد شده موظف اند از الحاق یا حذف برخی از بندهای الگوی ضوابط اجرایی ارزش اجای املاک و یا اعمال هر گونه تغییرات (به استثنای نصاب ها و نرخ های مندرج در آن) خارج از چارچوب الگوی ابلاغی سازمان خودداری نمایند. علاوه براین، ادارات مذکور مکلف اند به منظور رفع برخی ناهماهنگی ها و مشکلات احتمالی در تعیین جدول اجاره املاک مشابه موضوع ماده 54 قانون مالیات های مستقیم در مناطقی که قیمت اجاره املاک آنان از تنوع قیمتی متفاوت برخوردار می باشد (دارای محله های مرغوب و یا ضعیف و محروم می باشند)، مراتب را از طریق اصلاح نقشه های بلوک بندی املاک و طبقه بندی آنها به بلوک های کوچکتر و همگن و رعایت ملاحظات قیمتی املاک با کاربری های مختلف اقدام نمایند. بدیهی است عدم تطابق ضوابط اجرایی ارزش اجاری املاک با الگوی ابلاغی سازمان منجر به عدم امکان پیاده سازی جدول ارزش اجاری در سامانه سنیم و اخلاص در برنامه های آتی سازمان درخصوص مکانیزه کردن کامل فرآیندهای مالیاتی خواهد شد.

2- بر اساس دستورالعمل ابلاغی به شماره 200/96/510 مورخ 1396/04/07، مسئولیت تعیین ارزش اجاری املاک مشابه در مرکز استان و شهرهای تابعه به ادارات کل تفویض شده است. از سوی دیگر امکان بازبینی و اصلاح ارزش های اجاری تعیین شده پس از تعیین و ابلاغ ارزش های مذکور توسط ادارات امور مالیاتی وجود ندارد، بر این اساس مجدداً تأکید می شود، مدیران کل با تشکیل کارگروه های تخصصی املاک در ادارات کل و انجام هماهنگی های لازم نسبت به نحوه عملکرد و تصمیمات واحدهای تابعه قبل از ابلاغ جدول اجاره املاک مشابه از حیث رعایت قوانین و مقررات و مفاد الگوی ضوابط اجرایی ابلاغی و لحاظ نمودن پارامترهای موثر بر ارزش های اجاری املاک (نظیر نوع کاربری ملک، موقعیت جغرافیایی ملک، معیارهایی از قبیل سطح توسعه یافتگی و ...) در تعیین ارزش های مذکور، نظارت کامل را اعمال و ترتیبی اتخاذ نمایند که ارزش اجاری عملکرد هر سال، حداکثر تا پانزدهم مرداد ماه سال بعد تعیین و ابلاغ و نسخه ای از ضوابط و جداول ارزش اجاری املاک مربوط به مرکز استان و شهرستان های تابعه از طریق بارگزاری بر روی (FTP) استان به معاونت پژوهش، برنامه ریزی و امور بین الملل (دفتر پژوهش برنامه ریزی) و مرکز فاوا ارسال شود.

امیدعلی پارسا

رئیس کل سازمان امور مالیاتی کشور

