

رسالة محمد



سازمان اسناد و کتابخانه ملی جمهوری اسلامی ایران

وزارت امور اقتصادی و دارایی

سازمان امور مالیاتی کشور

الگوی ضوابط اجرایی ارزش اجرای املاک موضوع ماده ۵۴
قانون مالیات های مستقیم

معاونت پژوهش، برنامه ریزی و امور بین الملل

دفتر پژوهش و برنامه ریزی

گروه ارزش گذاری مالیاتی

مرداد ماه ۱۳۹۸

الگوی ضوابط اجرایی ارزش اجرای املاک عملکرد سال ۱۳۹۷ املاک شهرستان البرز

ارزش اجرای ماهانه هر متر مربع املاک بر حسب نوع کاربری آن و منطبق با محدوده بلوک مربوط با رعایت دقیق نکات ذیل محاسبه می گردد:

بخش اول) محاسبه ارزش اجاری انواع کاربری‌های املاک:

۱) املاک مسکونی:

ارزش اجاری املاک مسکونی هر شخص پس از کسر معافیت‌های مقرر در قانون، حسب مورد تا مجموع ۱۵۰ مترمربع زیربنای مفید در تهران و ۲۰۰ متر مربع زیر بنای مفید در سایر نقاط، نسبت به مازاد متراژ باقیمانده واحد یا واحدهای مسکونی اجاری مطابق ارزش‌های اجاری املاک مسکونی مندرج در ذیل هر بلوک و به شرح زیر قابل محاسبه می‌باشد:

۱-۱- در ساختمان‌های مسکونی بیش از پنج طبقه (بدون احتساب زیر زمین و پیلوت) به ارزش اجاری املاک مسکونی واقع در طبقه ششم و بالاتر از آن به ازای هر طبقه (مشروط به داشتن آسانسور)، معادل یکم ونیم درصد (۱/۵٪) اضافه می‌شود.

۱-۲- ارزش اجاری ساختمان‌های مسکونی پایین‌تر از همکف و یا واقع در زیرزمین، معادل هفتاد و پنج درصد (۷۵٪) ارزش اجاری مندرج در هر بلوک محاسبه می‌گردد.

۱-۳- مبنای محاسبه ارزش اجاری املاکی که دارای کاربری مسکونی بوده ولی به صورت تجاری و اداری استفاده می‌گردد، منطبق با نوع کاربرد ملک معادل شصت درصد (۶۰٪) ارزش اجاری املاک مندرج در هر بلوک می‌باشد.

۱-۴- امکان استفاده از معافیت موضوع تبصره (۱۱) ماده (۵۳) قانون مالیات‌های مستقیم، فقط مختص املاک مسکونی می‌باشد که صرفاً به منظور سکونت به اجاره واگذار شده باشند.

۲) املاک تجاری:

ارزش اجاری املاک تجاری به شرح ذیل قابل محاسبه می باشد:

۱-۲- در صورتی که اجاره دهنده واحد تجاری صرفاً صاحب عین ملک (بدون داشتن حق سرقفلی) باشد، برابر پنج درصد (۵٪) ارزش اجاری املاک تجاری تعیین شده در هر بلوک.

۲-۲- در صورتی که اجاره دهنده واحد تجاری صرفاً صاحب حق واگذاری محل (سرقفلی) و یا توأمأ صاحب عین ملک و حق واگذاری محل باشد تا میزان ۳۰ مترمربع زیر بنا، معادل صد درصد (۱۰۰٪) و مازاد بر آن، معادل شصت و پنج (۶۵٪) ارزش اجاری املاک تجاری تعیین شده در هر بلوک.

۳-۲- در ساختمان‌های تجاری به ازای هر طبقه بالاتر یا پایین‌تر از همکف، بیست و دو درصد (۲۲٪) و حداکثر چهار درصد (۴٪) از ارزش اجاری کسومی شود.

تذکره: چنانچه ساختمان تجاری، فاقد طبقه همکف (همسطح با معبر اصلی) باشد، اولین طبقه بالاتر و پایین‌تر از سطح معبر مربوط، همکف محسوب می گردد.

۴-۲- ارزش اجاری هر مترمربع پارکینگ، انباری و زیرزمین متعلق به واحد تجاری و همچنین بالکن احداث شده در داخل واحد مذکور، معادل چهار درصد (۴۰٪) ارزش اجاری ملک تجاری (بدون رعایت تعدیلات موضوع بند ۳-۲) تعیین می گردد.

۵-۲- ارزش اجاری هر مترمربع املاک تجاری واقع در سراها و پاساژها، معادل شصت و پنج درصد (۶۵٪) بالاترین ارزش اجاری معبری که از آن منشعب می شود، تعیین می گردد.

۶-۲- ارزش اجاری هر مترمربع املاک دارای کاربری انبار تجاری، معادل ۵۰٪ ارزش اجاری املاک تجاری، تعیین می گردد.

۷-۲- مبنای محاسبه ارزش اجاری املاکی که دارای کاربری تجاری بوده (به استثنای املاک موضوع بند ۶-۲) ولی به صورت غیر تجاری استفاده می گردد، معادل هفتاد و پنج درصد (۷۵٪) ارزش اجاری املاک تجاری می باشد.

۳) املاک اداری:

ارزش اجاری املاک اداری به شرح ذیل قابل محاسبه می باشد:

۱-۳- در صورتی که اجاره دهنده واحد اداری صرفاً صاحب عین ملک (بدون داشتن حق واگذاری) باشد، برابر پنج درصد (۵٪) ارزش اجاری املاک اداری تعیین شده در هر بلوک.

۲-۳- در صورتی که اجاره دهنده هر واحد اداری صرفاً صاحب حق واگذاری محل و یا توأمأ صاحب عین ملک و حق واگذاری محل باشد، معادل ارزش اجاری املاک اداری تعیین شده در هر بلوک.

۳-۳- در ساختمان های اداری به ازای هر طبقه پایین تر از همکف، پانزده درصد (۱۵٪) و حداکثر چهار و پنج درصد (۴۵٪) از ارزش اجاری املاک اداری کسر می شود.

۴-۳- در ساختمان های اداری بیش از پنج طبقه (بدون احتساب زیرزمین و پیلوت) به ارزش اجاری املاک اداری واقع در طبقه ششم و بالاتر از آن به ازای هر طبقه (مشروط به داشتن آسانسور)، معادل یک و نیم درصد (۱/۵٪) اضافه می شود.

۵-۳- ارزش اجاری هر مترمربع پارکینگ، انباری و زیرزمین متعلق به واحد اداری و همچنین بالکن احداث شده در داخل واحد مذکور، معادل چهار درصد (۴۰٪) ارزش اجاری ملک اداری (بدون رعایت تعدیلات موضوع بندهای ۳-۳ و ۳-۴) تعیین می گردد.

۶-۳- ارزش اجاری هر مترمربع املاک دارای کاربری انبار اداری، معادل ۵۰٪ ارزش اجاری ملک اداری تعیین می گردد.

۷-۳- مبنای محاسبه ارزش اجاری املاکی که دارای کاربری اداری بوده ولی به صورت تجاری استفاده می گردد، معادل هفتاد و پنج درصد (۷۵٪) ارزش اجاری املاک تجاری می باشد.

۴) املاک کشاورزی:

ارزش اجاری املاک کشاورزی به شرح ذیل قابل محاسبه می باشد:

۱-۴- اراضی زراعی براساس متر اعرصه کل ملک، معادل دو درصد (۲٪) ارزش اجاری املاک مسکونی تعیین شده در هر بلوک.

۲-۴- باغات و مراکز پرورش گل و گیاه براساس متر اعرصه کل ملک، معادل شش درصد (۶٪) ارزش اجاری املاک مسکونی تعیین شده در هر بلوک.

۳-۴- املاک مربوط به امور کشاورزی نظیر دامپروری، دامداری، نوغان‌داری، پرورش زنبور عسل، آبیان و طیور براساس مترآعرصه کل ملک، معادل ده درصد (۱۰٪) ارزش اجاری املاک مسکونی تعیین شده در هر بلوک.

۴-۴- اعیانی‌های مستحدثه در املاک مذکور با کاربرد غیر کشاورزی، معادل ارزش اجاری املاک مسکونی تعیین شده در هر بلوک.

۵) سایر املاک:

ارزش اجاری املاک آموزشی، تفریحی- ورزشی، بهداشتی- درمانی، صنعتی، انبار عمومی، پارکینگ عمومی و سایر املاک غیر مذکور در این مجموعه به شرح ذیل محاسبه می‌شود:

۱-۵- در صورتی که اجاره دهنده صرفاً صاحب عین ملک (بدون داشتن حق واگذاری) باشد، معادل پنج درصد (۵٪) ارزش اجاری مندرج در ستون سایر کاربری‌ها (به استثنای کشاورزی) در هر بلوک.

۲-۵- در صورتی که اجاره دهنده صرفاً صاحب حق واگذاری محل و یا توأماً صاحب عین ملک و حق واگذاری محل باشد، معادل ارزش اجاری مندرج در ستون سایر کاربری‌ها (به استثنای کشاورزی) در هر بلوک.

۳-۵- ارزش اجاری هر متر مربع پارکینگ، انباری و زیرزمین متعلق به املاک مذکور و همچنین بالکن احداث شده در داخل املاک یادشده، معادل چهل درصد (۴۰٪) ارزش اجاری مندرج در ستون سایر کاربری‌ها (به استثنای کشاورزی) در بلوک مربوط تعیین می‌گردد. این حکم در خصوص پارکینگ و انبار عمومی جاری نمی‌باشد.

۴-۵- مبنای محاسبه ارزش اجاری املاک مذکور که به صورت تجاری یا اداری استفاده می‌گردد. منطبق بانوع کاربرد ملک معادل هفتاد و پنج درصد (۷۵٪) ارزش اجاری املاک مندرج در هر بلوک می‌باشد.

بخش دوم) سایر ضوابط:

۱- ارزش‌های اجاری تعیین‌نشده (به استثنای املاک با کاربری کشاورزی)، مربوط به اجاره ماهیانه هر متر مربع اعیانی (بدون احتساب مترآعرصه) با توجه به نوع کاربری می‌باشد. ضمناً، بالکن، تراس و نورگیر غیر مسقف، پارکینگ و انباری متعلق به املاک مسکونی، گلخانه، آب انبار، راه پله، زیرزمین غیر مسکونی، محل نصب تأسیسات و آسانسور و به طور کلی مشاعات ساختمان‌در محاسبه مالیات بر درآمد اجاره املاک منظور نمی‌گردد.

تذکره: منظور از زیرزمین غیر مسکونی، شامل کاربری‌های تجاری، اداری و ... نمی‌باشد.

۲- ارزش اجاری آندسته از املاک (به استثناء املاک مسکونی و کشاورزی) که علاوه بر اعیانی دارای عرصه اختصاصی فاقد اعیانی نیز بوده و به طور یکجا به اجاره واگذار می‌گردد، به شرح ذیل محاسبه می‌شود:

[(اجاره ماهیانه هر متر مربع اعیانی* متراژ اعیانی مورد اجاره) + (۳۰٪ اجاره ماهیانه هر متر مربع اعیانی* متراژ عرصه اختصاصی فاقد اعیانی)] = ارزش اجاری ملک

تذکر: حکم این بند در رابطه با عرصه های اختصاصی فاقد اعیانی که متراژ آن کمتر از ۱۰۰ متر مربع می باشد، موضوعیت ندارد.

۳- ارزش اجاری املاک فاقد اعیانی موضوع ردیف های ۱، ۲، ۳ و ۵ بخش اول این ضوابط، منطبق با نوع کاربرد ملک و برابر چهل درصد (۴۰٪) ارزش اجاری املاک مندرج در هر بلوک می باشد.

۴- در ساختمان های مسکونی و اداری با عمر بیش از پنج سال، به ازای هر سال قدمت ساختمان (با ارائه اسناد و مدارک مثبت) تا سقف ۲۵ سال مازاد بر پنج سال مذکور، معادل یک و نیم درصد (۱/۵٪) از ارزش اجاری املاک مذکور کسر می گردد.

۵- ارزش اجاری املاک واقع در حریم قانونی شهرها و روستاها که در بلوک بندی ارزش های اجاری املاک، ارزشی برای آنها تعیین نشده باشد، حسب مورد به ترتیب، معادل هشتاد درصد (۸۰٪) و شصت درصد (۶۰٪) ارزش اجاری نزدیکترین محل مشابه بر اساس نوع کاربرد آن تعیین می گردد.

۶- ارزش های اجاری املاک، مربوط به معابر با عرض ۱۴ متر می باشد و به ازای هر متر (یا ضریبی از متر) مازاد یا کسری نسبت به مبنای مذکور، حسب مورد در خصوص املاک با کاربری تجاری و اداری، چهار درصد (۴٪) و در مورد سایر کاربری ها (مسکونی، کشاورزی و...) دودرصد (۲٪) به ارزش های مزبور اضافه یا از آن کسر می گردد.

تذکر: تعدیلات مذکور برای معابر با عرض بالاتر و کمتر از ۱۴ متر برای املاک تجاری و اداری نسبت به مازاد ۳۰ متر و کمتر از ۴ متر و همچنین برای املاک مسکونی، کشاورزی و سایر املاک نسبت به مازاد ۲۰ متر محاسبه نمی شود.

۷- ارزش اجاری املاکی که دارای دوپریا بیشتر باشد، بر اساس بالاترین ارزش اجاری معبری که از آن راه عبور داشته باشد، محاسبه می گردد.

۸- ارزش اجاری املاک واقع در بر میدین، بر اساس بالاترین ارزش اجاری معبریکه از آن میدان منشعب می شود، محاسبه می گردد.

۹- ارزش اجاری املاکی که راه عبور مستقلی ندارند و حق عبور از ملک مجاور را دارند، بر اساس شصت درصد (۶۰٪) ارزش اجاری معبری که راه عبور ملک از آن منشعب می شود، محاسبه می گردد.

۱۰- ارزش اجاری املاکی که در بزرگراه، اتوبان، مسیل، حریم راه آهن و نهر قرار دارند، تا زمانی که شرایط استفاده و عبور و مرور از آنها، نظیر خیابان های داخلی شهر جهت دسترسی به ملک مورد نظر مهیا نباشد و رفت و آمد آنان از خیابان های دیگر صورت پذیرد، بر اساس عرض خیابان مورد استفاده محاسبه می شود.

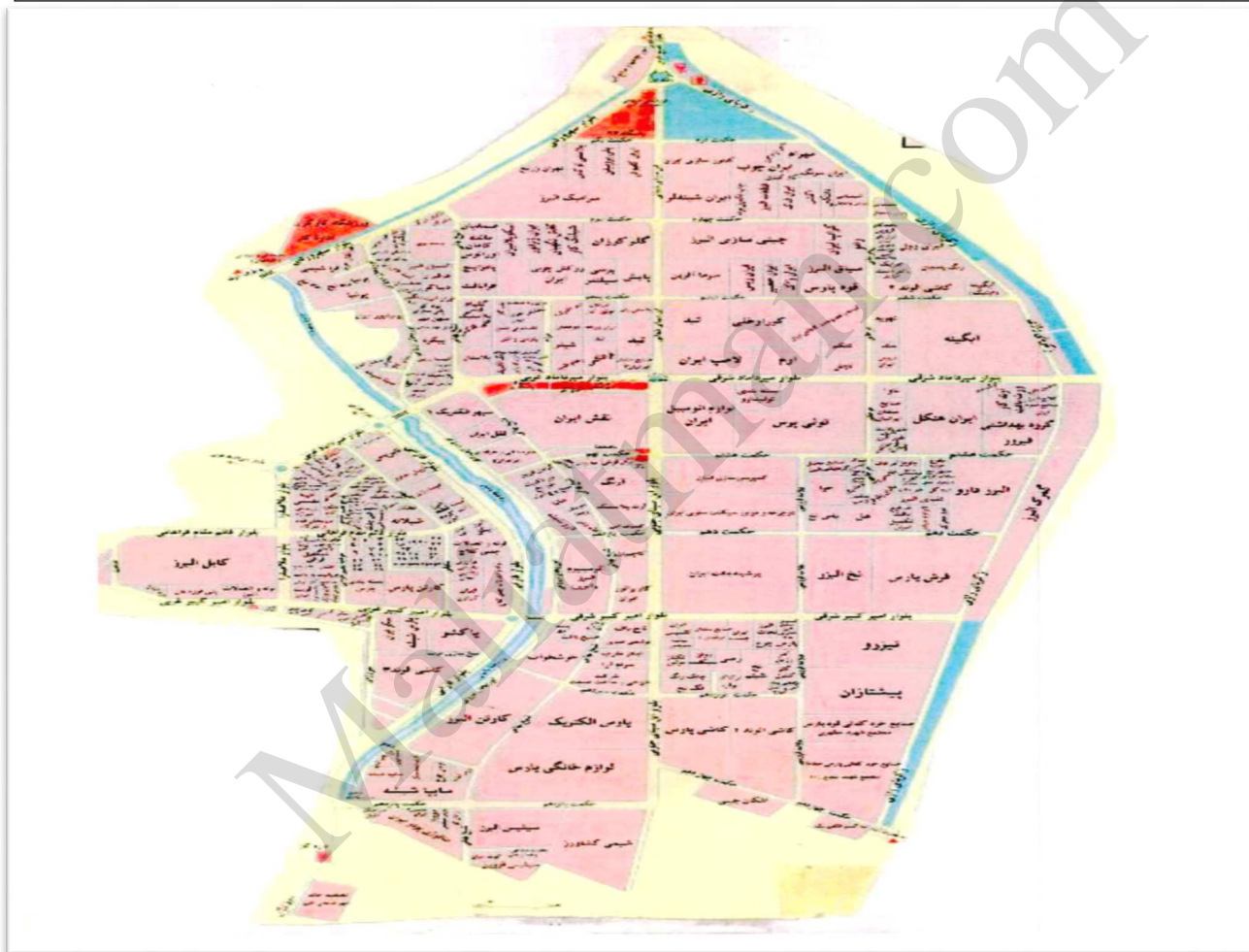
۱۱- ارزش اجاری املاک واقع در سراها و پاساژها بر اساس بالاترین ارزش اجاری معبری که از آن منشعب می شود، محاسبه می گردد.

۱۲- در مورد 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 می گردد.

۱۳- جهت تعیین درآمد مشمول مالیات اجاره املاکی که توسط غیر مالک (مستأجر) اجاره داده می شود (اجاره داری دست دوم)، مطابق مفاد قسمت اخیر ماده (۵۳) قانون مالیات های مستقیم اقدام می گردد.

Maliatman.com

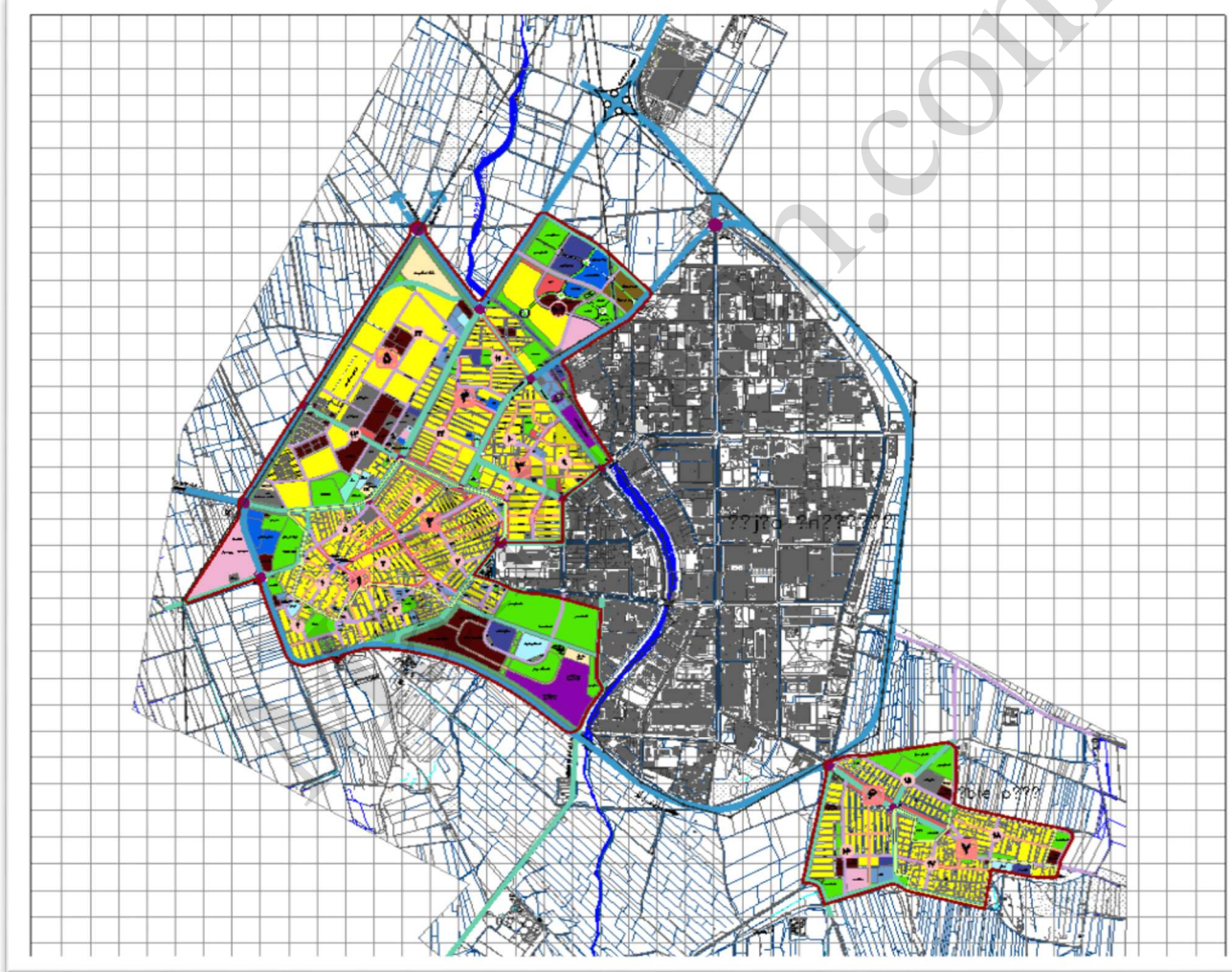
بلوک ۱	شهر صنعتی البرز	بخش البرز	ثبتي	منطقه	شهرداری الوند
شمال	میدان قدس تا ادامه کمربندی				
شرق	خ زکریای رازی و گمرک				
جنوب	اراضي نصرت آباد و کمال آباد تا تصفيه خانه شهر صنعتی البرز				
غرب	تا محدوده شرق قطعه ۲				



ارزش اجاری هر متر مربع املاک بر حسب نوع کاربری (ریال)

مسکونی	تجاری	اداری	سایر کاربری (به استثنای کشاورزی)
۴۳/۰۰۰	۱۵۰/۰۰۰	۷۰/۰۰۰	۳۰/۰۰۰

بلوک ۲	شهر صنعتی البرز	بخش البرز	ثبتي	منطقه	شهرداری الوند
شمال	خط راه آهن				
شرق	تا محدوده غرب قطعه ۱				
جنوب	ادامه کمربندی تا جاده ورودی الوند				
غرب	ابتدای جاده بویین زهرا				



ارزش اجاری هر متر مربع املاک بر حسب نوع کاربری (ریال)			
مسکونی	تجاری	اداری	سایر کاربری (به استثنای کشاورزی)
۳۷/۰۰۰	۱۱۰/۰۰۰	۵۵/۰۰۰	۲۵/۰۰۰

بلوک ۳	شهر صنعتی البرز	بخش البرز	ثبتي	منطقه	شهرداری الوند
شمال	بلوار ۲۲ بهمن - شهرداری				
شرق	خ امام خمینی - خ جمهوری اسلامی				
جنوب	بلوار شهید مطهری				
غرب	بلوار شهید رجایی				



ارزش اجاری هر متر مربع املاک بر حسب نوع کاربری (ریال)

مسکونی	تجاری	اداری	سایر کاربری (به استثنای کشاورزی)
۴۳/۰۰۰	۳۳۰/۰۰۰	۶۰/۰۰۰	۱۵/۰۰۰

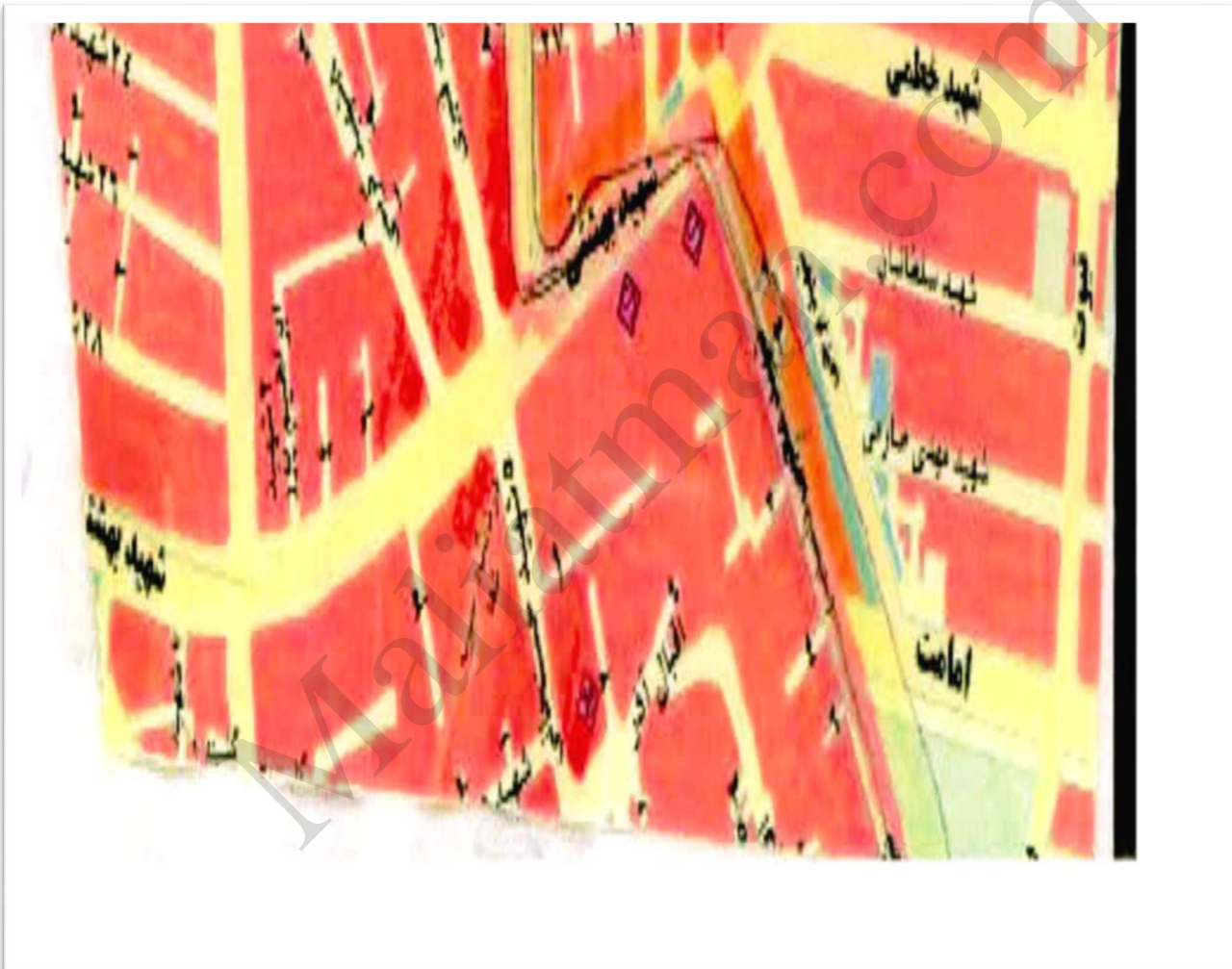
بلوک ۴	شهر صنعتی البرز	بخش البرز	ثبتي	منطقه	شهرداری الوند
شمال	خ شهيد مطهري				
شرق	کمر بندي جمهوری اسلامی				
جنوب	بلوار شهيد بهشتي				
غرب	بلوار شهيد رجائي				
شهيد مطهري - خ شهيد بهشتي - انتهای خ شهرداری					



ارزش اجاری هر متر مربع املاک بر حسب نوع کاربری (ریال)

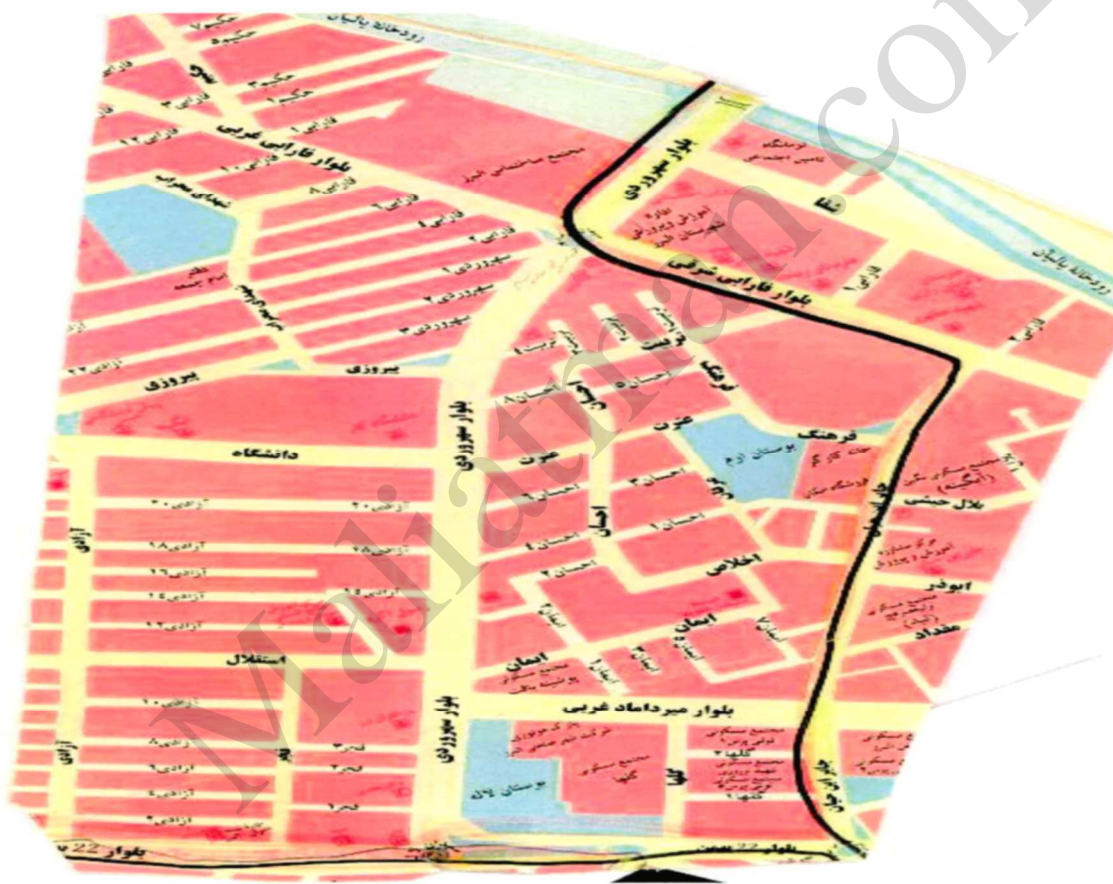
سایر کاربری (به استثنای کشاورزی)	اداری	تجاری	مسکونی
۱۴/۰۰۰	۵۵/۰۰۰	۱۳۰/۰۰۰	۴۰/۰۰۰

بلوک ۵	شهر صنعتی البرز	بخش البرز	ثبتي	منطقه	شهرداری الوند
شمال	بلوار شهید بهشتی				
شرق	کمربندی جمهوری اسلامی				
جنوب	الوند قدیم و زمینهای کشاورزی				
غرب	خ معراج				
شهید بهشتی - خ شهید حسنخانی					



ارزش اجاری هر متر مربع املاک بر حسب نوع کاربری (ریال)			
مسکونی	تجاری	اداری	سایر کاربری (به استثنای کشاورزی)
۳۵/۰۰۰	۱۰۰/۰۰۰	۵۰/۰۰۰	۱۴/۰۰۰

بلوک ۶	شهر صنعتی البرز	بخش البرز	ثبتي	منطقه	شهرداری الوند
شمال	رودخانه یالین				
شرق	خ میرداماد غربی				
جنوب	بلوار ۲۲ بهمن				
غرب	بلوار معلم				
بلوار فارابی شرقی و غربی - بلوار سهروردی - بلوار ۲۲ بهمن - منطقه ۸ (خ جابر) - خ آزادی - منطقه ۶ (خ مفتاح)					



ارزش اجاری هر متر مربع املاک بر حسب نوع کاربری (ریال)

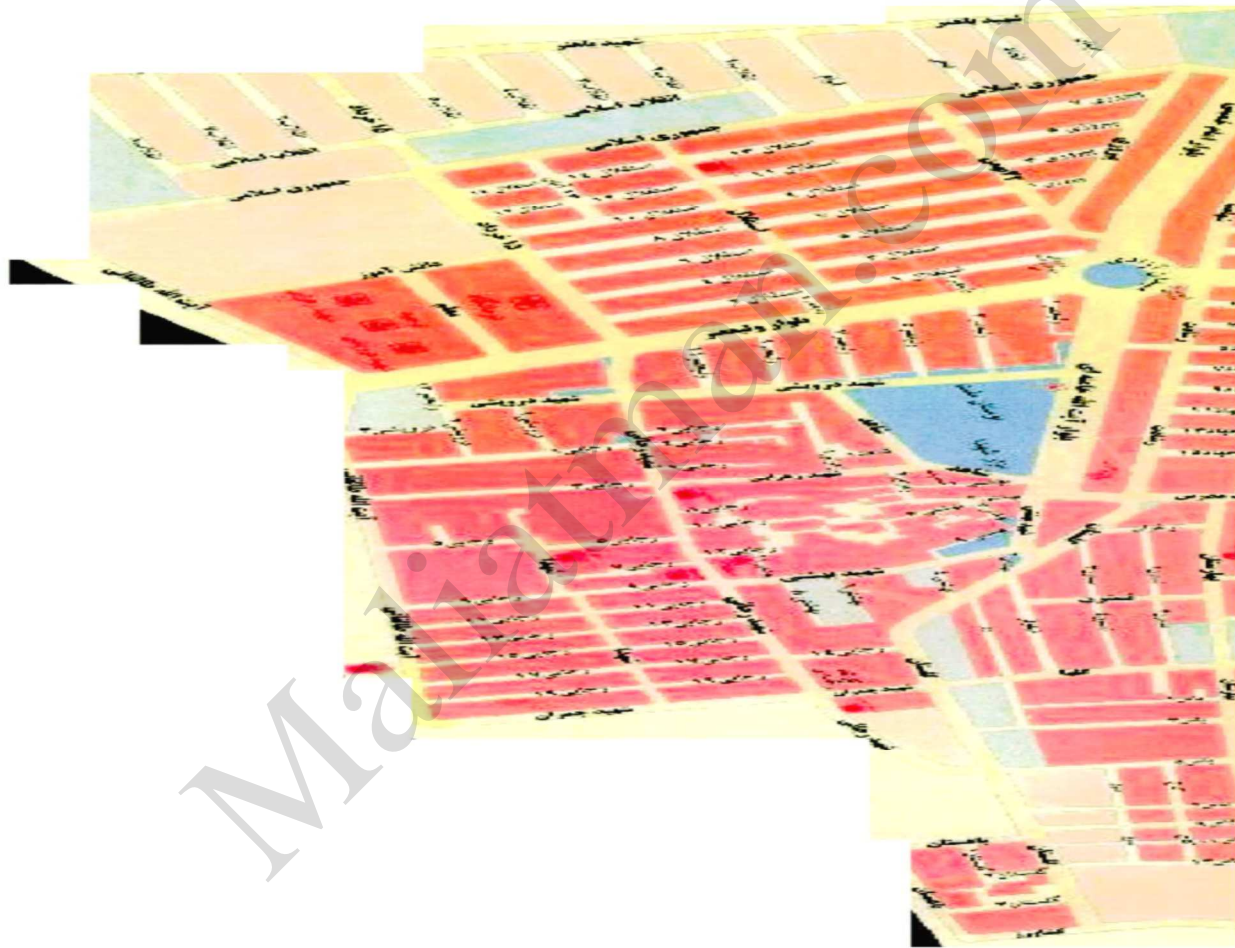
مسکونی	تجاری	اداری	سایر کاربری (به استثنای کشاورزی)
۴۸/۰۰۰	۲۸۰/۰۰۰	۸۵/۰۰۰	۲۰/۰۰۰

شهر صنعتی البرز	بخش البرز	ثبتي	منطقه	شهرداری الوند
بلوار امام علی (ع)	شمال			
بلوار معلم	شرق			
بلوار آزادگان	جنوب			
بلوار امام علی (ع)	غرب			



ارزش اجاری هر متر مربع املاک بر حسب نوع کاربری (ریال)			
مسکونی	تجاری	اداری	سایر کاربری (به استثنای کشاورزی)
۵۰/۰۰۰	۱۵۰/۰۰۰	۷۰/۰۰۰	۱۵/۰۰۰

بلوک ۸	شهر صنعتی البرز	بخش البرز	ثبتي	منطقه	شهرداری الوند
شمال	روستای نصرت آباد				
شرق					
جنوب					
غرب					



ارزش اجاری هر متر مربع املاک بر حسب نوع کاربری (ریال)

مسکونی	تجاری	اداری	سایر کاربری (به استثنای کشاورزی)
۲۸/۰۰۰	۸۰/۰۰۰	۴۰/۰۰۰	۱۴/۰۰۰

بلوک ۱۰	شهر صنعتی البرز	بخش البرز	ثبتي	منطقه	شهرداری الوند
شمال	روستاهای حسن آباد - کمال آباد				
شرق					
جنوب					
غرب					



ارزش اجاری هر متر مربع املاک بر حسب نوع کاربری (ریال)			
مسکونی	تجاری	اداری	سایر کاربری (به استثنای کشاورزی)
۱۴/۰۰۰	۳۵/۰۰۰	۲۷/۰۰۰	۱۰/۰۰۰

بلوک ۱۱	شهر صنعتی البرز	بخش البرز	ثبتي	منطقه	شهرداری الوند
شمال	روستای کوچار				
شرق					
جنوب					
غرب					



ارزش اجاری هر متر مربع املاک بر حسب نوع کاربری (ریال)

مسکونی	تجاری	اداری	سایر کاربری (به استثنای کشاورزی)
۱۴/۰۰۰	۳۵/۰۰۰	۲۷/۰۰۰	۱۰/۰۰۰