



جمهوری اسلامی ایران

وزارت امور اقتصادی و دارایی

سازمان امور مالیاتی کشور

الگوی ضوابط اجرایی ارزش اجاری املاک موضوع ماده ۵۴

قانون مالیات‌های مستقیم

معاونت پژوهش، برنامه ریزی و امور بین الملل

دفتر پژوهش و برنامه ریزی

گروه ارزشگذاری مالیاتی

خرداد ماه ۱۳۹۶

## الگوی ضوابط اجرایی ارزش اجاری املاک موضوع ماده ۵۴ قانون مالیات‌های مستقیم

ارزش اجاری هر متر مربع املاک بر حسب نوع کاربری آن و با رعایت دقیق نکات ذیل محاسبه می‌گردد:

### بخش اول) محاسبه ارزش اجاری انواع کاربری‌های املاک:

#### ۱) املاک مسکونی:

ارزش اجاری املاک مسکونی هر شخص پس از کسر معافیت‌های مقرر در قانون (مشروط به تسلیم اظهارنامه مالیاتی در موعد مقرر قانونی) حسب مورد تا مجموع ۱۵۰ مترمربع زیربنای مفید در تهران و ۲۰۰ متر مربع زیر بنای مفید در سایر نقاط، نسبت به مازاد متر از باقیمانده واحد یا واحدهای مسکونی اجاری مطابق ارزش‌های اجاری املاک مسکونی مندرج در ذیل هر بلوک قابل محاسبه می‌باشد.

تبصره ۱- 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.

تبصره ۲- 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، معادل یک و نیم درصد (۱/۵٪) به ارزش اجاری املاک مسکونی اضافه می‌شود.

تبصره ۳- ارزش اجاری ساختمان‌های مسکونی پایین‌تر از همکف و یا واقع در زیرزمین، معادل هفتاد و پنج درصد (۷۵٪) ارزش اجاری املاک مسکونی مندرج در هر بلوک محاسبه می‌گردد.

تبصره ۴- مبنای محاسبه ارزش اجاری املاکی که دارای کاربری مسکونی بوده ولی به صورت تجاری یا اداری استفاده می‌گردد، منطبق با نوع کاربرد ملک معادل شصت درصد (۶۰٪) ارزش اجاری املاک مندرج در هر بلوک می‌باشد.

#### ۲) املاک تجاری:

۱- ارزش اجاری املاک تجاری به شرح ذیل قابل محاسبه می‌باشد:

الف- 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.

ب- در صورتی که اجاره دهنده واحد تجاری صرفاً صاحب حق واگذاری محل (سرقفلی) و یا توأماً صاحب عین ملک و حق واگذاری محل باشد، تا میزان ۵۰ مترمربع زیر بنا معادل صد درصد (۱۰۰٪) و مازاد بر آن، معادل هشتاد درصد (۸۰٪) ارزش اجاری املاک تجاری تعیین شده در هر بلوک.

۲- در ساختمان‌های تجاری به ازای هر طبقه بالاتر یا پایین‌تر از همکف، پانزده درصد (۱۵٪) و حداکثر چهل و پنج درصد (۴۵٪) از ارزش محاسبه شده مطابق قسمت‌های (الف) و (ب) این ردیف کسر می‌شود.

تبصره - چنانچه ساختمان تجاری، فاقد طبقه همکف (همسطح یا معبراصالی) باشد، اولین طبقه بالاتر و پایین‌تر از سطح معبر مربوط، همکف محسوب می‌گردد.

۳- ارزش اجاری هر مترمربع پارکینگ و انباری متعلق به واحد تجاری و همچنین بالکن و زیرزمین احداث شده در داخل واحد مذکور، معادل سی درصد (۳۰٪) ارزش اجاری مندرج در بلوک مربوط تعیین می گردد.

#### ۳) املاک اداری:

الف - 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.

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

پ - ارزش اجاری هر مترمربع پارکینگ و انباری متعلق به واحد اداری و همچنین بالکن و زیرزمین احداث شده در داخل واحد مذکور، معادل سی درصد (۳۰٪) ارزش اجاری مندرج در بلوک مربوط تعیین می گردد.

#### ۴) املاک کشاورزی:

محاسبه ارزش اجاری املاک کشاورزی بر اساس متراژ عرصه املاک مزبور (بدون احتساب متراژ اعیان) و به شرح ذیل انجام می شود:

الف) اراضی زراعی معادل دو درصد (۲٪) ارزش اجاری املاک مسکونی تعیین شده در هر بلوک.

ب) باغات و مراکز پرورش گل و گیاه معادل شش درصد (۶٪) ارزش اجاری املاک مسکونی تعیین شده در هر بلوک.

پ) املاک مربوط به امور دامپروری، دامداری، توغان داری، پرورش زنبور عسل، آبزیان و طیور معادل ده درصد (۱۰٪) 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 غیره به شرح ذیل انجام می شود:

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

ب- 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 کاربری ها (به استثنای کشاورزی) در هر بلوک.

پ - ارزش اجاری هر متر مربع پارکینگ و انباری متعلق به سایر املاک و همچنین بالکن و زیرزمین احداث شده در داخل واحدهای مذکور، معادل سی درصد (۳۰٪) ارزش اجاری مندرج در ستون سایر کاربری ها (به استثنای کشاورزی) در بلوک مربوط تعیین می گردد. این حکم در خصوص پارکینگ و انبار عمومی جاری نمی باشد.

#### بخش دوم) سایر ضوابط:

۱- ارزش های اجاری تعیین شده (به استثنای املاک با کاربری کشاورزی)، مربوط به اجاره ماهیانه هر مترمربع اعیانی (بدون احتساب متراژ عرصه) با توجه به نوع کاربری می باشد. ضمناً، بالکن، تراس و نورگیرهای غیرمسقف، پارکینگ و انباری متعلق به املاک مسکونی، گلخانه، آب انبار، راه پله، زیرزمین های غیرمسکونی، محل نصب تأسیسات و آسانسور و به طور کلی مشاعات ساختمان در محاسبه مالیات بر درآمد اجاره املاک منظور نمی گردد.

تذکره: منظور از زیرزمین غیرمسکونی، شامل کاربری های تجاری، اداری و ... نمی باشد.

- ۲- ارزش اجاری املاک فاقد اعیانی موضوع ردیف‌های 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 می‌باشد.
- ۳- در ساختمان‌های مسکونی و اداری با عمر بیش از پنج سال، به ازای هر سال قدمت ساختمان (با ارائه اسناد و مدارک مثبت) تا سقف ۲۰ سال مازاد بر پنج سال مذکور، معادل دو درصد (۲٪) از ارزش اجاری املاک مسکونی کسر می‌گردد.
- ۴- ارزش اجاری املاک واقع در حریم قانونی شهرها و روستاها که در بلوک‌بندی ارزش‌های 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 می‌گردد.
- ۵- ارزش‌های اجاری املاک، مربوط به معابر با عرض ۱۲ متر می‌باشد و به ازای هر متر (یا ضریبی از متر) مازاد با کسری نسبت به مبنای مذکور، حسب مورد یک درصد (۱٪) به ارزش‌های مزبور اضافه یا از آن کسر می‌گردد.
- تبصره ۱- افزایش یک درصدی (۱٪) مذکور در ارزش‌های اجاری املاک برای معابر بالای ۲۰ متر جهت املاک با کاربری مسکونی و معابر بالاتر از ۳۰ متر برای سایر کاربری‌ها محاسبه نمی‌گردد.
- تبصره ۲- ارزش اجاری املاکی که دارای دو یا بیشتر باشد، بر اساس بالاترین ارزش اجاری معبری که از آن راه عبور داشته باشد، محاسبه می‌گردد.
- تبصره ۳- ارزش اجاری املاک واقع در بر مبادین، بر اساس بالاترین ارزش اجاری معبری که از آن میدان منشعب می‌شود، محاسبه می‌گردد.
- تبصره ۴- 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 می‌شود، محاسبه می‌گردد.
- تبصره ۵- ارزش اجاری املاکی که در بر بزرگراه، اتوبان، مسیل، حریم راه آهن و نهر قرار دارند، تا زمانی که شرایط استفاده و عبور و مرور از آنها، نظیر خیابان‌های داخلی شهر جهت دسترسی به ملک مورد نظر مهیا نباشد و رفت و آمد آنان از خیابان‌های دیگر صورت پذیرد، بر اساس عرض خیابان مورد استفاده محاسبه می‌شود.
- تبصره ۶- ارزش اجاری املاک واقع در سراها و پاساژها بر اساس بالاترین ارزش اجاری معبری که از آن منشعب می‌شود، محاسبه می‌گردد.
- ۶- در مورد املاکی که با اثاثیه یا ماشین آلات به اجاره واگذار می‌شود، ارزش اجاری احتسابی اثاثیه یا ماشین آلات مذکور به ارزش اجاری ماهیانه ملک که مطابق این ضوابط محاسبه می‌شود، اضافه می‌گردد.
- ۷- جهت تعیین درآمد مشمول مالیات اجاره املاکی که توسط غیر مالک (مستأجر) اجاره داده می‌شود (اجاره داری دست دوم)، مطابق مفاد قسمت اخیر ماده (۵۳) قانون مالیات‌های مستقیم اقدام می‌گردد.

# نمونه نقشه بلوک بندی ارزش اجاری املاک

