



شماره ۹۴/۵۱۰  
تاریخ ۹۴/۴/۷  
پیوست

### دستورالعمل

۵۱۰	۹۶	ماده ۵۴	۴
-----	----	---------	---

موضوع	محل اجرا	تاریخ تصویب
تفویض اختیار تعیین ارزش اجاره املاک مشابه (موضوع مقررات ماده ۵۴ اصلاحی قانون مالیات‌های مستقیم مصوب ۱۳۹۴/۴/۳۱)، به ادارات کل امور مالیاتی سراسر کشور به انضمام نسخه‌ای از الگوی ضوابط ارزش اجاره املاک	اداره کل امور مالیاتی شرق، غرب، جنوب و شمال استان تهران اداره کل امور مالیاتی استان ...	۱۳۹۴/۴/۳۱
<p>در اجرای مقررات ماده ۵۴ اصلاحی قانون مالیات‌های مستقیم مصوب ۱۳۹۴/۴/۳۱، مسئولیت تعیین ارزش اجاره املاک مشابه در مرکز استان و شهرهای تابعه به آن اداره کل تفویض می‌گردد. از اینرو به جهت صیانت از حقوق مؤدیان محترم مالیاتی و جلوگیری از تضییع حقوق دولت و رعایت منویات قانونگذار توجه ادارات امور مالیاتی را به نکات ذیل جلب و مقرر می‌دارد؛</p> <p>۱- ادارات امور مالیاتی موظفند ضمن رعایت الگوی ضوابط اجرایی ارزش اجاره املاک پیوست این دستورالعمل، با کسب نظر از اتحادیه مشاورین املاک و اطلاعات بانک‌های مربوط به املاک در کشور نظیر سامانه هوشمند املاک و مستغلات (کد رهگیری) و گزارشات فصلی مرکز آمار ایران و سایر منابع اطلاعاتی نسبت به بررسی، احصاء و استخراج دقیق ارزش اجاره املاک به تفکیک نوع کاربری آن‌ها مطابق با نقشه‌های بلوک بندی ارزش معاملاتی املاک خود اقدام نمایند. همچنین نظر به تشابه ساختاری در حوزه‌های جغرافیایی همجوار و عوامل مؤثر بر ارزش اجاره املاک، ضروری است ادارات کل امور مالیاتی قبل از ابلاغ جدول اجاره املاک مشابه با تشکیل کارگروه‌های تخصصی املاک در اداره کل، نسبت به بررسی تصمیمات ادارات تابعه از حیث رعایت قوانین و مقررات و میزان ارزش‌های اجاره تعیین شده (بر اساس معیارهایی از قبیل سطح توسعه یافتگی، استقرار در شهرک‌های صنعتی، مناطق آزاد تجاری-صنعتی و ویژه اقتصادی و فاصله از مرکز استان) نظارت نموده و سپس با هماهنگی لازم اقدام به ابلاغ جداول مزبور نمایند.</p> <p>شایان ذکر است الگوی ضوابط اجرایی ارزش اجاره املاک پیوست در راستای شفاف سازی، ساده سازی و یکسان نمودن ضوابط محاسبه مالیات بر درآمد اجاره املاک در کشور و نیز برنامه‌های در دست اجرا در سازمان امور مالیاتی کشور طراحی و ارسال می‌گردد. بنابراین ادارات امور مالیاتی می‌توانند متناسب با شرایط و موقعیت جغرافیایی و وضعیت اقتصادی مناطق تحت پوشش، نصاب‌ها و نرخ‌های مندرج در الگوی مذکور را تعدیل نمایند.</p> <p>۲- با عنایت به نص صریح مقررات ماده ۵۴ اصلاحی قانون مالیات‌های مستقیم، ادارات امور مالیاتی مکلفند در تشخیص و رسیدگی به مالیات بر درآمد اجاره املاک در مواردی که قرارداد (اعم از رسمی یا عادی) وجود ندارد یا از ارائه آن خودداری گردد و یا مبلغ مندرج در آن کمتر از هشتاد درصد (۸۰٪) ارقام مندرج در جدول املاک مشابه باشد و همچنین در مورد واحدهای مسکونی خالی (موضوع مقررات ماده ۵۴ مکرر قانون مذکور)، میزان اجاره بها را بر اساس جدول اجاره املاک مشابه تعیین نمایند. بدیهی است تعیین اجاره بها بر اساس جدول اجاره املاک مشابه مانع از اجرای مقررات تبصره ۲ ماده ۵۴ قانون یادشده نخواهد بود</p>		

شماره ۶۵/۹۲/۲۰۰۵  
تاریخ ۹۴/۳/۷  
پرست



وزارت امور اقتصادی و دارایی  
سازمان امور مالیاتی کشور  
رئیس کل

و چنانچه بر اساس اسناد و مدارک مثبت معلوم شود اجاره ملک بیش از مبلغی است که مأخذ تشخیص درآمد مشمول مالیات قرار گرفته است، مالیات ما به التفاوت طبق مقررات قانون مالیات‌های مستقیم قابل مطالبه خواهد بود.

۳- مستفاد از حکم مقررات تبصره یک ماده ۵۴ اصلاحی قانون مالیات‌های مستقیم در مواردی که مستأجر جزء مشمولین موضوع مقررات تبصره ۹ ماده ۵۳ قانون مالیات‌های مستقیم باشد، تعیین اجاره بها بر اساس جدول اجاره املاک مشابه موضوعیت نداشته و در این خصوص اجاره پرداختنی مستأجر ملاک تعیین درآمد مشمول مالیات اجاره خواهد بود.

۴- در خصوص قراردادهای رهن تصرف و رهن و اجاره (مشروط بر اینکه مبلغ اجاره پرداختنی در قرارداد اخیرالذکر کمتر از هشتاد درصد (۸۰٪) ارقام مندرج در جدول املاک مشابه باشد)، تعیین ارزش اجاری با رعایت مقررات صدر ماده ۵۴ قانون بر اساس جدول املاک مشابه خواهد بود.

۵- ادارات کل امور مالیاتی ترتیبی اتخاذ نمایند تا ارزش اجاری هر سال حداکثر تا پایان تیر ماه سال بعد تعیین و ابلاغ گردد. همچنین مبنای محاسبه ارزش اجاری املاکی که تا قبل از تعیین و ابلاغ ارزش اجاری جدید به طور قطعی واگذار می شود، آخرین ارزش اجاری ابلاغی خواهد بود.

۶- ادارات کل امور مالیاتی استان‌ها موظفند پس از نهایی نمودن جدول اجاره املاک مشابه نسبت به ارسال نسخه‌ای از ضوابط و جدول مربوط به مرکز استان و شهرستان‌های تابعه از طریق پست الکترونیکی به نشانی [arzesh.amlak@tax.gov.ir](mailto:arzesh.amlak@tax.gov.ir) به دفتر پژوهش و برنامه ریزی اقدام نمایند.

مدیران کل امور مالیاتی، مسئول نظارت بر حسن اجرای مفاد این دستورالعمل می باشند

سید کامران تقوی نژاد  
رئیس کل امور مالیاتی کشور

تاریخ اجراء از سنخکرد سال ۱۳۹۵ و به بعد	مدت اجراء تا ابلاغ دستورالعمل جدید
پشتیبانها و دستورالعمل‌های مسوخی (شماره و تاریخ):	
تماماً هر گونه ابهام و توضیح را از طریق شماره تلفن ۳۱۱۰۳۹۲۸-۲۹ دفتر پژوهش و برنامه ریزی مطرح و پیگیری نمایند.	