

 وزارت امور اقتصادی و دارایی سازمان امور مالیاتی کشور		
صفحه نخست چنדרسانه ای قوانین معرفی سازمان ارتباط با ما میز خدمت الکترونیک		
21 اسفند 1402 Monday, March 11, 2024 29 شعبان 1445		
بخشنامه: 213/510/30696		
ارزش جاری املاک تهران از عملکرد سال 1382 به بعد		
تاریخ سند: 1382/06/09 شماره سند: 213/510/30696 وضعیت سند: - امضا کننده: رئیس سازمان امور مالیاتی (عیسی شهنسوار خجسته)	شماره: 510/213 /30696 تاریخ: 09/06/1382 پیوست: دارد	
بازگشت به ماده قانونی		
سایر بخشنامه ها در خصوص فصل مالیات بر درآمد املاک * نحوه صحیح تعیین مالیات مستغلات استیجاری ارزش جاری املاک تهران از عملکرد سال 1382 به بعد * قراردادهای اجاره املاکی که بصورت ارزی میباشد * مأخذ محاسبه درآمد مشمول مالیات اجاره املاک درآمد اجاره در صورت وجود اجاره نامه رسمی بایستی از روی آن محاسبه گردد * محاسبه مالیات نقل و انتقال سر قلی بساز و بفروشی در مورد نحوه تقویم مال الاجاره در زمانی که رهن و اجاره می باشد تعیین ارزش اجاری هر متر مربع املاک توسط کمیسیون تقویم املاک نحوه اجرای الگوی کلی ضوابط اجرایی ارزش معاملاتی و ارزش جاری دستورالعمل اجرایی طرح خوداظهاری عملکرد سال 85 بخش املاک دستورالعمل اجرایی طرح خود اظهاری عملکرد سال 84 بخش املاک جدول ارزش اجاری املاک حوزه تهران، شمیران، شهرری و حومه اصلاح اجاره بها در بخشنامه 80/8/8 -45672 تصویر دادنامه شماره 279 مورخ 79/10/4 هیأت عمومی دیوان عدالت اداری مبنی بر عدم		اداره کل مودیان بزرگ مالیاتی و مالیات بر شرکتها و شورای عالی مالیاتی مالیتهای غرب، شرق و مرکز تهران دفتر فنی مالیاتی اداره کل امور مالیاتی استان تهران هیأت عالی انتظامی مالیاتی دفتر دادستانی انتظامی مالیاتی دبیرخانه هیأت های موضوع ماده 251 مکرر پژوهشکده امور اقتصادی دانشکده امور اقتصادی جامعه حسابداران رسمی ایران سازمان حسابرسی
نظر به اینکه ارزش اجاری هر متر مربع املاک تهران در اجرای تبصره (2) ماده (54) اصلاحیه قانون مالیاتهای مستقیم مصوب 27/11/1380 توسط کمیسیون تقویم املاک موضوع ماده (64) قانون فوق الذکر تعیین و به تصویب رسیده و از ابتدای سال 1382 مأخذ محاسبه درآمد مشمول مالیات اجاره املاک خواهد بود . بدین لحاظ جدول ارزش اجاره ماهانه هر متر مربع املاک تهران که بر اساس بلوکه های ارزش معاملاتی املاک سال 1381 تهران مشخص شده است به همراه سه برگ ضوابط اجرایی آن جهت اجرا به پیوست ارسال می گردد . مقتضی است مدیران کل امور مالیاتی در تهران بر حسن جریان امور نظارت نموده و با توجه به اولین سال شروع اجرای تبصره فوق الذکر نظرات و پیشنهادهای اصلاحی خود را به دفتر خدمات مالیاتی ارسال نمایند.		
جمهوری اسلامی ایران سازمان امور مالیاتی کشور		
معاونت فنی و حقوقی دفتر خدمات مالیاتی		

سامانه رسیدگی به شکایات
(موضوع ماده 25 قانون ارتقای سلامت اداری و مبارزه با فساد)
سامانه دریافت گزارش فرار مالیاتی

اطلاعیه ها

قابل توجه فعالان اقتصادی مناطق آزاد تجاری - صنعتی

اطلاعیه (قابل توجه اشخاص حقیقی و حقوقی) - اصلاح مواد فصل دوم آیین نامه اجرایی موضوع تبصره (3) ماده 169 قانون مالیات های مستقیم (تسهیل فرایند صدور شماره اقتصادی برای فعالان اقتصادی)

اطلاعیه- مالیات مقطوع سکه (قابل توجه اشخاص حقیقی خریدار سکه در سال 1398)

قابل توجه جایگاهداران سوخت- فراخوان مشمولان مرحله هشتم اجرای نظام مالیات بر ارزش افزوده

اطلاعیه- قابل توجه موسسات خیریه و عام المنفعه

فرم نظرسنجی از ارباب رجوع - موضوع ماده 8 طرح تکریم مردم

آرشیو اطلاعیه ها

مغایرت بخشنامه مورد واخواهی

سایر اسناد مرتبط



**جدول ارزش اجاره ماهیانه هر متر مربع املاک مسکونی تهران
در اجرای تبصره 2 ماده 54 قانون مالیاتهای مستقیم**

ارزش اجاره هر متر مربع واحد ریال	شماره بلوک ارزش معاملاتی املاک سال 1381
28000	99
27000	94
26000	100-97
25000	93-101-102-103
24000	90-98-104
23000	14-15-16-34-95-96
22000	88-89-91-92-105
21000	106-107
20000	12-32-33
19000	9-11-13-17
18000	8-28-29-87-108
17000	6-10-20-60-61-109-110-112
16000	7-21-23-25-30-31-85-115-116
15000	1-2-3-4-5-18-22-24-27-59-62-65-77-78-83-84-86-111-114
14000	19-26-36-48-64-117
13000	35-37-46-47-50-52-56-57-58-63-66-76-80-113-118
12000	38-39-40-41-51-53-74-81
11000	42-67-68-69-70-71-75-79-134-135
10000	44-45-49-54-55-72-73-119-122-125-126-127-130-131
9000	43-82-132-136-138
8000	128-129-137-139
7000	120-121-123-124-133
5000	بخش ثبتی شهرستان کرج شامل چیتگر و وردآورد در مناطق (21) و (22) شهرداری تهران همچنین حومه بخش ده ثبتی تهران شامل قراء سولقان، سنگان، کیگان، امام زاده داود، کشار علیاو کشار سفلی در منطقه (5) شهرداری تهران

رعایت دقیق کلیه نکات ذیل برای محاسبه ارزش اجاره املاک ضروری است:

- 1- ارزش اجاره املاک مسکونی دارای زیربنای مفید تا یکصد متر مربع برابر ارزشهای تعیین شده جدول پیوست.
- تا میزان یکصد و پنجاه متر مربع مازاد بر یکصد مترمربع 85% ارزشهای تعیین شده جدول.
- تا میزان دویست متر مربع مازاد بر یکصد و پنجاه متر مربع 70% ارزشهای تعیین شده جدول.
- تا میزان سیصد متر مربع مازاد بر دویست متر مربع 55% ارزشهای تعیین شده جدول.
- مازاد بر سیصد متر مربع 40% ارزشهای تعیین شده جدول
- 2- ارزش اجاره املاک با کسر دو درصد به ازای هر سال قدمت ساختمان نسبت به سال 1377 به ماخذ ارزشهای تعیین شده در جدول پیوست محاسبه شود مشروط به اینکه ارزش اجاری ملک مذکور کمتر از هفتاد درصد ارزش تعیین شده نگردد.
- 3- در تعیین ارزش اجاره املاک دارای تاسیسات استخر، جکوزی، و سونا(اعم از خشک و بخار) به ازای هر یک سه درصد به ارزش اجاره هر متر مربع اضافه شود.
- 4- در ساختمانهای مسکونی بیش از چهار طبقه (بدون احتساب زیر زمین و پیلوت) از طبقات پنجم به بالا مشروط به دارا بودن آسانسور به ازای هر طبقه بالاتر دو درصد و حداکثر بیست درصد ارزشهای تعیین شده در جدول به آن اضافه شود.
- 5- ارزش اجاره املاک واقع در کوچه های با عرض چهار متر و کمتر و یا فاقد پارکینگ مسقف با کسر پانزده درصد ارزش

- اجاری تعیین شده در جدول محاسبه شود.
- 6- ارزش اجاره املاک مسکونی پایین تر از همکف و یا واقع در زیرزمین با کسر بیست و پنج درصد ارزش اجاره تعیین شده در جدول محاسبه شود.
- 7- ارزش اجاره املاکی که حدی از آن به نهر عمومی، رودخانه، کانال، مسیل و املاک مزروعی محدود شده و یا مجاور بزرگراه باشد با کسر پانزده درصد ارزشهای تعیین شده در جدول محاسبه گردد.
- 8- ارزش اجاری املاکی که عرصه آن اوقافی است با کسر پنج درصد ارزشهای تعیین شده در جدول محاسبه گردد.
- 9- ارزش اجاره املاک تجاری در صورتی که حق واگذاری محل متعلق به مستاجر باشد بیست درصد و در صورت تعلق حق واگذاری محل به موجر تا مساحت (20) متر مربع ده برابر، تا مساحت (50) متر مربع مازاد بر (20) مترمربع دو برابر و مازاد مساحت (50) متر مربع برابر ارزشهای تعیین شده در جدول و با رعایت مقررات بند (2) برای منظور نمودن قدمت ساختمان و بند (5) واحدهای تجاری واقع در کوچه های با عرض چهارمتر و کمتر محاسبه شود.
- 10- ارزشهای اجاره املاک تجاری تعیین شده در بند فوق برای طبقه همکف در ساختمانهای تجاری و بر خیابان و بر کوچه بوده و برای هر طبقه بالاتر و پایین تر از همکف پنج درصد از ارزش مذکور کسر شود مشروط بر اینکه میزان این کاهش بیشتر از بیست درصد نگردد.
- 11- ارزشهای اجاری املاک دارای کاربری اداری در صورتی که حق واگذاری محل متعلق به مستاجر باشد بیست درصد و در صورت تعلق حق واگذاری محل به موجر سه برابر ارزشهای تعیین شده در جدول و با رعایت مقررات بند (2) برای منظور نمودن قدمت ساختمان و بند (5) واحدهای اداری واقع در کوچه های با عرض چهار متر و کمتر محاسبه گردد. ضمناً در ساختمانهای اداری بیش از چهار طبقه (بدون احتساب زیرزمین و پیلوت) از طبقات پنجم به بالا به ازای هر طبقه بالاتر دو درصد و حداکثر بیست درصد ارزشهای تعیین شده در جدول به آنها اضافه شود.
- 12- ارزش اجاره املاکی که به امور آموزشی، ورزشی و بهداشتی اختصاص یافته با کسری درصد ارزشهای تعیین شده در جدول محاسبه شود.
- 13- ارزش اجاری املاکی که به امور صنعتی، انبار و پارکینگ عمومی مسقف اختصاص یافته با کسری بیست درصد ارزشهای تعیین شده در جدول محاسبه شود. (پارکینگ های عمومی غیر مسقف بر مبنای ارزشهای تعیین شده به ازای هر متر مربع عرصه و با کسر بیست درصد ارزشهای مذکور محاسبه شود).
- 14- ارزش اجاری املاکی که به امور دامپروری، دامداری، پرورش ماهی و طیور اختصاص یافته از مآخذ بیست درصد ارزشهای تعیین شده محاسبه گردد.
- 15- ارزش اجاره زمینهای کشاورزی از مآخذ یک درصد و ارزش اجاره باغات از مآخذ دو درصد ارزشهای تعیین شده در جدول بابت هر متر مربع عرصه آنها محاسبه گردد.
- 16- در تمام موارد فوق مجموع کاهش ارزشهای تعیین شده برای هر ملک، فارغ از میزان افزایش موردی آن از شصت درصد ارزشهای تعیین شده بیشتر نخواهد بود.
- 17- ارزشهای اجاره تعیین شده در جدول به طور متوسط برای هر بلوک مجموعه ارزش معاملاتی املاک تهران در نظر گرفته شده و مربوط به هر متر مربع زیربنای مفید در هر ماه می باشد.
- بالکن، تراس و نورگیرهای غیر مسقف یا با سقف شیشه ای و مشاعات ساختمان و پارکینگ و انباریهای غیر مسکونی خارج از آپارتمان جزء زیر بنای مفید منظور نخواهد شد.

مواد قانونی وابسته

ماده 54 - درآمد اجاره بر اساس قرارداد اعم از رسمی یا عادی مبنای تشخیص مالیات قرار می گیرد و در مواردی که قرارداد وجود نداشته باشد یا ...

ماده 54 مکرر - هر واحد مسکونی واقع در کلیه شهرهای بالای یکصد هزار نفر جمعیت که به استناد سامانه ملی املاک و اسکان کشور ...



آدرس: میدان امام خمینی، خیابان صور اسرافیل خیابان داور، سازمان امور مالیاتی کشور
کد پستی: 1114943661
صندوق پستی: 1651-11115
تلفنخانه 39903990

سامانه عملیات الکترونیکی مودیان مالیاتی
بیانیه حریم خصوصی
شناسنامه خدمات سازمان امور مالیاتی کشور
سامانه مالیات بر ارزش افزوده

سایر سامانه ها...

کلیه حقوق این سامانه برای سازمان امور مالیاتی کشور محفوظ می باشد.

