



شماره بخشنامه : 200-77250

تاریخ : ۱۳۸۸/۱۲/۲۳

موضوع	جدول ارزش اجرای سال 1388 املاک شهر تهران ، شمیران، شهرری و حومه
شماره: 77250/200 تاریخ: 23/12/1388 پیوست: دارد مخاطبین اصلی/ ذینفعان امور مالیاتی شهر تهران امور مالیاتی استان تهران موضوع جدول ارزش اجرای سال 1388 املاک شهر تهران، شمیران، شهرری و حومه در اجرای تبصره 2 ماده 54 قانون مالیاتهای مستقیم مصوب 27/11/1380 به پیوست جدول ارزش اجرای املاک شهر تهران، شمیران، شهرری و حومه مصوب 30/11/1388 کمیسیون تقویم املاک موضوع ماده 64 قانون مذکور به انضمام ضوابط اجرایی آن جهت اجرا ارسال و ابلاغ می گردد. علی عسکری رئیس کل سازمان امور مالیاتی کشور وزارت امور اقتصادی و دارائی سازمان امور مالیاتی کشور معاونت فنی و حقوقی جدول ارزش اجرای سال 1388 املاک شهر تهران، شمیران، شهر ری و حومه موضوع تبصره 2 ماده 54 قانون مالیاتهای مستقیم مصوب اسفند 1380 (مصوب کمیسیون تقویم املاک موضوع ماده 64 قانون) به انضمام ضوابط اجرایی آن دفتر خدمات مالیاتی بهمن ماه 1388 صور تجلسه کمیسیون تعیین ارزش اجرای سال 1388 املاک شهر تهران، شمیران، شهرری و حومه موضوع تبصره 2 ماده 54 قانون مالیاتهای مستقیم مصوب اسفند 1380 در اجرای تبصره 2 ماده 54 قانون مالیاتهای مستقیم مصوب اسفند 1366 و اصلاحیه های بعدی آن ، کمیسیون تقویم املاک با حضور نمایندگان شورای اسلامی شهر تهران، سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، وزارت جهاد کشاورزی، وزارت مسکن و شهرسازی و سازمان امور مالیاتی کشور، طی جلسات متعدد تشکیل و پس از بررسی های لازم و با ملحوظ نظر قرار دادن ارزش اجرای املاک مصوب سال 1387، و تغییرات ارزش های یاد شده طی سالهای اخیر، جدول ارزش اجرای املاک سال 1388 شهر تهران، شمیران، شهرری و حومه (4صفحه به ضمیمه) را به همراه ضوابط اجرایی آن تعیین و در تاریخ 30/11/1388 به تصویب نهایی کمیسیون مذکور رسید. 1- خسرو دانشجو نماینده شورای اسلامی شهر تهران 2- مرتضی طلایی نماینده شورای اسلامی شهر تهران	

- 3- علیرضا دبیر نماینده شورای اسلامی شهر تهران
- 4- عباس حیدری نماینده وزارت جهاد کشاورزی
- 5- محمد تقی بلندی نماینده وزارت مسکن و شهرسازی
- 6- مهدی وشاق نماینده سازمان ثبت اسناد و املاک تهران
- 7- احمد زمانی نماینده سازمان امور مالیاتی کشور

ضوابط اجرایی ارزش اجاری سال 1388 املاک شهر تهران، شمیران، شهرری و حومه

رعایت دقیق کلیه نکات ذیل برای محاسبه ارزش اجاری هر واحد از املاک ضروری است:

الف) ارزش اجاری انواع املاک

1) املاک مسکونی:

ارزش اجاری املاک مسکونی هر شخص پس از کسر معافیت مقرر در قانون (حسب مورد تا مجموع 150 متر مربع زیر بنای مفید در تهران یا 200 متر مربع در سایر نقاط) نسبت به مازاد متراتر باقیمانده هر واحد مطابق جدول ارزش اجاری قابل محاسبه می باشد.

در مواردی که مالک دارای چندین ملک مسکونی باشد می تواند به انتخاب خود مجموعاً تا حد نصابهای مقرر در قانون مالیاتهای مستقیم (150 متر در تهران یا 200 متر در سایر نقاط) از معافیت مذکور استفاده نماید. بدیهی است چنانچه مالک بخواهد به طور همزمان از معافیت مذکور در تهران و سایر نقاط استفاده نماید هر متر معافیت تهران معادل 34/1 متر معافیت سایر نقاط می باشد.

2) املاک تجاری:

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

- در صورتی که مال الاجاره دریافتی فقط بابت اجاره ملک باشد برابر 20% ارزش تعیین شده در جدول.

- در صورتی که اجاره دهنده واحد تجاری صرفاً صاحب حق واگذاری محل (سرقفلی) و یا توأماً صاحب ملک و حق واگذاری محل باشد:

- تا مساحت 20 متر مربع هفت برابر ارزش تعیین شده در جدول.

- تا مساحت 50 متر مربع مازاد بر 20 متر مربع چهار برابر ارزش تعیین شده در جدول.

- مازاد بر مساحت 50 متر مربع دو برابر ارزشهای تعیین شده در جدول.

3) املاک اداری:

ارزش اجاری املاک اداری دو برابر ارزشهای تعیین شده در جدول.

4) املاک کشاورزی:

الف) ارزش اجاری اراضی زراعی برابر 2% و باغات و پرورش گل و گیاه برابر 4% ارزشهای تعیین شده در جدول.

ب) ارزش اجاری املاک مربوط به امور دامپروری، دامداری، پرورش ماهی و طیور برابر 20% ارزشهای تعیین شده در جدول.

5) سایر املاک:

ارزش اجاری املاک آموزشی، ورزشی، بهداشتی، صنعتی، انبار عمومی، پارکینگ عمومی و... برابر با 75% ارزشهای تعیین شده در جدول.

ب) تعدیلات لازم در ارزش اجاری املاک:

1- 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 5/1% ارزش محاسبه شده طبق قسمت اول به آن اضافه شود.

2- در ساختمانهای مسکونی پایین تر از همکف و یا واقع در زیر زمین 15% ارزش محاسبه شده طبق قسمت اول از آن کسر شود.

3- در ساختمانهای تجاری به ازاء هر طبقه بالاتر یا پایین تر از همکف 5% و حداکثر 20% ارزش محاسبه شده طبق قسمت اول از آن کسر شود.

4- به ازاء هر سال قدمت ساختمان (با ارائه اسناد و مدارک مثبت) تا سقف 20 سال نسبت به سال محاسبه ارزش اجاری 2% از ارزش محاسبه شده، کسر شود.

5- 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 گردد

ج) سایر ضوابط:

1- ارزشهای اجاری تعیین شده در این دفترچه مربوط به اجاره ماهیانه هر متر مربع زیر بنای مفید

می باشد. بالکن، تراس و نورگیرهای غیر مسقف و پارکینگ و انباری غیر مسکونی خارج از آپارتمان، گلخانه، آب انبار، راه پله، زیر زمینهای غیر مسکونی، محل نصب تاسیسات و آسانسور و به طور کلی مشاعات ساختمان جزء زیر بنای مفید محسوب نمی شود.

2- در اجاره داری دست دوم املاک که از ارائه سند رسمی خودداری شود درآمد مشمول مالیات (مابه التفاوت دریافتی و

پرداختی) معادل 10% ارزش جاری است که طبق این ضوابط محاسبه می شود.
3- تسهیلات موضوع تبصره (11) ماده (53) قانون مالیاتهای مستقیم فقط مختص املاک مسکونی و جاری به منظور سکونت می باشد.

جدول ارزش جاری املاک سال 1388 شهر تهران، شمیران، شهرری و حومه موضوع تبصره 2 ماده 54 قانون مالیاتهای مستقیم مصوب اسفند 1380 (مصوب کمیسیون تقویم املاک موضوع ماده 64 قانون) (مبالغ به هزار ریال)

ردیف

شماره بلوک مطابق دفترچه ارزش معاملاتی

ارزش هر متر مربع ماهیانه

ردیف

شماره بلوک مطابق دفترچه ارزش معاملاتی

ارزش هر متر مربع ماهیانه

1

1-11-1

43

82

2-2-8

23

2

2-11-1

46

83

3-2-8

29

3

3-11-1

46

84

4-12، 11-8

26

4

4-11-1

44

85

1-10-9

17

5

5-11-1

44

86

2-10-9

21

6

6-11-1

40

87

3-12-9

16

7

7-11-1

29

88

1-10-10

23

8
1 -11 -8
29
89
10 -10 -2
23
9
1 -11 -9
26
90
11 -10 -1
26
10
1 -11 -10
38
91
11 -3 -2
26
11
1 -11 -11
38
92
11 -3 -3
27
12
1 -11 -12
43
93
11 -3 -4
26
13
1 -11 -13
43
94
11-4 -5
23
14
1 -11 -14
47
95
11 -5 -6
21
15
1 -11 -15
46
96
11 -5 -7
21
16
2 -11 -1
38
97
11 -10 -8
18
17
2 -11 -2

38
98
11 -10 -9
22
18
2 -11 -3
40
99
11 -3 -10
23
19
2 -11 -4
38
100
11 -4 -11
22
20
2 -10 -5
29
101
12 -3 -1
27
21
2 -10 -6
26
102
12 -2 -2
27
22
2 -10 -7
26
103
12 -3 -3
29
23
2 -10 -8
29
104
12 -2 -4
26
24
2-0,11 -9
38
105
12 -7 -5
22
25
2 -11 -10
38
106
12 -6 -6
21
26
2 -11 -11
30
107

12 -6 -7
18
27
3 -11 -1
39
108
12 -5 -8
21
28
3 -3,11 -2
43
109
12 -4-9
22
29
3 -11 -3
40
110
12 -3 -10
26
30
3 -11-4
40
111
12 -2 -11
26
31
3 -11- 5
43
112
12 -2 -12
26
32
3 -11 -6
43
113
12 -9 -13
22
33
3 -11 -7
43
114
12 -8 -14
22
34
3 -11 -8
43
115
12 -1 -15
26
35
3 -11 -9
43
116
12 -1-16
26

36
3-11 ,13 -10
39
117
12 -9 -17
22
37
3 -11 -11
39
118
13 -7 -1
22
38
3 -11 -12
39
119
13 -7 -2
23
39
4 -11 -1
26
120
14 -7 -1
22
40
4 -11 -2
22
121
14 -7 -2
22
41
4 -11 -3
12
122
14 -7 -3
21
42
4 -11 -4
17
123
14 -7 -4
21
43
4 -11 -5
22
124
15 -7 -1
17
44
4 -11 -6
23
125
15 -7 -2
21
45
4 -11 -7

27
126
15 -7 -3
17
46
4 -11 -8
26
127
15 -7 -4
17
47
4 -2 -9
29
128
15 -7 -5
17
48
4-11-10
29
129
16 -6 -1
16
49
4-11 -11
35
130
16-6 -2
17
50
4 -11 -12
35
131
16 -6 -3
17
51
4 -11 -13
35
132
17 -10 -1
18
52
4 -11 -14
38
133
17 -10 -2
18
53
5 -10 -1
22
134
17 -10 -3
18
54
5 -10 -2
21
135

18 -12 -1
17
55
5 -11 -3
26
136
18 -12 -2
13
56
5 -11,10 -4
27
137
18 -12 -3
18
57
5 -11 -5
27
138
18 -12 -4
18
58
5 -11 -6
26
139
18 -12 -5
16
59
5 -11 -7
26
140
18 -12 -6
13
60
5 -10 ,11 -8
22
141
19 -12 -1
17
61
5 -10 -9
26
142
19 -12 -2
17
62
5 -10 -10
26
143
19 -12 -3
12
63
6 -3 -1
39
144
20 -12 -1
13

64
6 -2 -2
39
145
20 -12 -2
17
65
6 -2-3
33
146
20 -12 -3
17
66
6 -2 -4
34
147
20 -12 -4
17
67
6 -3 ,2-5
27
148
20 -12 -5
12
68
6 -3 ,2 -6
27
149
20 -12 -6
12
69
6 -3 -7
30
150
20 -12 -7
17
70
6 -3 -8
30
151
20 -12 -8
16
71
6 -3 -9
34
152
21 -1 -كج
9
72
6 -3 -10
34
153
21 -2 -كج
9
73
7 -2 -1

39
154
21 -10 -3
9
74
7 -11 -2
30
155
21 -10 -4
9
75
7 -2 -3
26
156
کج- 5 -21
9
76
7 -2 -4
30
157
کج- 6 -21
9
77
7 -2 - 5
33
158
کج- 1 -22
9
78
7 -2-6
33
159
کج- 2 -22
9
79
7 -2 -7
33
160
22 -10 -3
9
80
7 -2 -8
29
161
22 -10 -4
9
81
8 -11 -1
29
162
22-10 - 5
9

