

بخشنامه شماره : ۷۷۲۵۰ / ۲۰۰

تاریخ : ۲۳ / ۱۲ / ۱۳۸۸

موضوع : جدول ارزش اجاری سال ۱۳۸۸ املاک شهر

تهران، شمیران، شهرری و حومه

در اجرای تبصره ۲ ماده ۵۴ قانون مالیات‌های مستقیم مصوب ۱۳۸۰/۱۱/۲۷ به پیوست جدول ارزش اجاری املاک شهر تهران، شمیران، شهرری و حومه مصوب ۱۳۸۸/۱۱/۳۰ کمیسیون تقویم املاک موضوع ماده ۶۴ قانون مذکور به انضمام ضوابط اجرایی آن جهت اجرا ارسال و ابلاغ می گردد.

مرجع آموزشی حسابداران؛ واحد مالی کارفرمایان
علی عسکری

رییس کل سازمان امور مالیاتی کشور

وزارت امور اقتصادی و دارایی

سازمان امور مالیاتی کشور

معاونت فنی و حقوقی

جدول ارزش اجاری سال ۱۳۸۸ املاک شهر تهران،

شمیران، شهر ری و حومه موضوع تبصره ۲ ماده ۵۴ قانون مالیات‌های مستقیم
مصوب اسفند ۱۳۸۰ (مصوب کمیسیون تقویم املاک موضوع ماده ۶۴ قانون)
به انضمام ضوابط اجرایی آن

دفتر خدمات مالیاتی

بهمن ماه ۱۳۸۸

صور تجلسه

کمیسیون تعیین ارزش اجاری سال ۱۳۸۸ املاک شهر تهران، شمیران،
شهر ری و حومه موضوع تبصره ۲ ماده ۵۴ قانون مالیات‌های مستقیم مصوب
اسفند ۱۳۸۰

در اجرای تبصره ۲ ماده ۵۴ قانون مالیات‌های مستقیم مصوب اسفند ۱۳۶۶ 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 اجاری املاک مصوب سال ۱۳۸۷، و تغییرات ارزش های یاد شده طی

سالهای اخیر، جدول ارزش اجاری املاک سال ۱۳۸۸ شهر تهران، شمیران،

شهرری و حومه (۴ صفحه به ضمیمه) را به همراه ضوابط اجرایی آن تعیین و در تاریخ ۱۳۸۸/۱۱/۳۰ به تصویب نهایی کمیسیون مذکور رسید.

- | | |
|--------------------|--|
| ۱ - خسرو دانشجو | نماینده شورای اسلامی شهر تهران |
| ۲ - مرتضی طلایی | نماینده شورای اسلامی شهر تهران |
| ۳ - علیرضا دبیر | نماینده شورای اسلامی شهر تهران |
| ۴ - عباس حیدری | نماینده وزارت جهاد کشاورزی |
| ۵ - محمد تقی بلندی | نماینده وزارت مسکن و شهرسازی |
| ۶ - مهدی وشاق | نماینده سازمان ثبت اسناد و املاک تهران |
| ۷ - احمد زمانی | نماینده سازمان امور مالیاتی کشور |

مرجع آموزشی حسابداران؛ واحد مالی کارفرمایان

ضوابط اجرائی ارزش جاری سال ۱۳۸۸ املاک شهر تهران، شمیران، شهرری و حومه

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

الف) ارزش جاری انواع املاک

۱ - املاک مسکونی :

ارزش اجاری املاک مسکونی هر شخص پس از كسر معافيت مقرر در قانون (حسب مورد تا مجموع ۱۵۰ متر مربع زیر بنای مفید در تهران یا ۲۰۰ متر مربع در سایر نقاط) نسبت به مازاد متراژ 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 (۱۵۰ متر در تهران یا ۲۰۰ 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 ۱/۳۴ متر معافیت سایر نقاط می باشد.

مرجع آموزشی حسابداران؛ واحد مالی کارفرمایان

۲ - 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 (۲۰٪) 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 ۲۰ متر مربع هفت برابر ارزش تعیین شده در جدول.

- تا مساحت ۵۰ متر مربع مازاد بر ۲۰ متر مربع چهار برابر ارزش تعیین شده در جدول.

- مازاد بر مساحت ۵۰ متر مربع دو برابر ارزشهای تعیین شده در جدول.

۳ - املاک اداری :

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

۴ - املاک کشاورزی: حسابداران؛ واحد مالی کارفرمایان

الف) ارزش اجاری اراضی زراعی برابر (۲٪) و باغات و پرورش گل و گیاه برابر (۴٪) ارزشهای تعیین شده در جدول.

ب) ارزش اجاری املاک مربوط به امور دامپروری، دامداری، پرورش ماهی و طیور برابر (۲۰٪) ارزشهای تعیین شده در جدول.

۵ - سایر املاک :

ارزش اجاری املاک آموزشی، ورزشی، بهداشتی، صنعتی، انبار عمومی، پارکینگ عمومی و... برابر با (۷۵٪) ارزشهای تعیین شده در جدول.

ب - تعدیلات لازم در ارزش اجاری املاک :

- ۱ - 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 (۱/۵٪) ارزش محاسبه شده طبق قسمت اول به آن اضافه شود.
- ۲ - در ساختمانهای مسکونی پایین تر از همکف و یا واقع در زیر زمین (۱۵٪) ارزش محاسبه شده طبق قسمت اول از آن کسر شود.
- ۳ - در ساختمانهای تجاری به ازاء هر طبقه بالاتر یا پایین تر از همکف (۵٪) و حداکثر (۲۰٪) ارزش محاسبه شده طبق قسمت اول از آن کسر شود.
- ۴ - به ازاء هر سال قدمت ساختمان (با ارائه اسناد و مدارک مثبت) تا سقف ۲۰ سال نسبت به سال محاسبه ارزش اجاری (۲٪) از ارزش محاسبه شده، کسر شود.
- ۵ - 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 :

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

می باشد. بالکن، تراس و نور گیرهای 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.

۲ - در اجاره داری دست دوم املاک که از ارائه سند رسمی خودداری شود درآمد مشمول مالیات (مابه التفاوت دریافتی و پرداختی) معادل (۱۰٪) ارزش اجاری است که طبق این ضوابط محاسبه می شود.

۳ - تسهیلات موضوع تبصره ۱۱ ماده ۵۳ قانون مالیاتهای مستقیم فقط مختص املاک مسکونی و اجاری به منظور سکونت می باشد.

جدول ارزش اجاری املاک سال ۱۳۸۸ شهر تهران، شمیران، شهرری و حومه
 موضوع تبصره ۲ ماده ۵۴ قانون مالیات‌های مستقیم مصوب اسفند ۱۳۸۰
 (مصوب کمیسیون تقویم املاک موضوع ماده ۶۴ 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
۱	۱ - ۱۱ - ۱	۴۳	۸۲	۸ - ۲ - ۲	۲۳
۲	۱ - ۱۱ - ۲	۴۶	۸۳	۸ - ۲ - ۳	۲۹
۳	۱ - ۱۱ - ۳	۴۶	۸۴	۸ - ۱۱، ۱۲ - ۴	۲۶
۴	۱ - ۱۱ - ۴	۴۴	۸۵	۹ - ۱۰ - ۱	۱۷
۵	۱ - ۱۱ - ۵	۴۴	۸۶	۹ - ۱۰ - ۲	۲۱

۱۶	۹ - ۱۲ - ۳	۸۷	۴۰	۱ - ۱۱ - ۶	۶
۲۳	۱۰ - ۱۰ - ۱	۸۸	۲۹	۱ - ۱۱ - ۷	۷
۲۳	۱۰ - ۱۰ - ۲	۸۹	۲۹	۱ - ۱۱ - ۸	۸
۲۶	۱۱ - ۱۰ - ۱	۹۰	۲۶	۱ - ۱۱ - ۹	۹
۲۶	۱۱ - ۳ - ۲	۹۱	۳۸	۱ - ۱۱ - ۱۰	۱۰
۲۷	۱۱ - ۳ - ۳	۹۲	۳۸	۱ - ۱۱ - ۱۱	۱۱
۲۶	۱۱ - ۳ - ۴	۹۳	۴۳	۱ - ۱۱ - ۱۲	۱۲
۲۳	۱۱ - ۴ - ۵	۹۴	۴۳	۱ - ۱۱ - ۱۳	۱۳
۲۱	۱۱ - ۵ - ۶	۹۵	۴۷	۱ - ۱۱ - ۱۴	۱۴
۲۱	۱۱ - ۵ - ۷	۹۶	۴۶	۱ - ۱۱ - ۱۵	۱۵
۱۸	۱۱ - ۱۰ - ۸	۹۷	۳۸	۲ - ۱۱ - ۱	۱۶



۲۲	۱۱ - ۱۰ - ۹	۹۸	۳۸	۲ - ۱۱ - ۲	۱۷
۲۳	۱۱ - ۳ - ۱۰	۹۹	۴۰	۲ - ۱۱ - ۳	۱۸
۲۲	۱۱ - ۴ - ۱۱	۱۰۰	۳۸	۲ - ۱۱ - ۴	۱۹
۲۷	۱۲ - ۳ - ۱	۱۰۱	۲۹	۲ - ۱۰ - ۵	۲۰
۲۷	۱۲ - ۲ - ۲	۱۰۲	۲۶	۲ - ۱۰ - ۶	۲۱
۲۹	۱۲ - ۳ - ۳	۱۰۳	۲۶	۲ - ۱۰ - ۷	۲۲
۲۶	۱۲ - ۲ - ۴	۱۰۴	۲۹	۲ - ۱۰ - ۸	۲۳
۲۲	۱۲ - ۷ - ۵	۱۰۵	۳۸	۲ - ۱۱ - ۹	۲۴
۲۱	۱۲ - ۶ - ۶	۱۰۶	۳۸	۲ - ۱۱ - ۱۰	۲۵
۱۸	۱۲ - ۶ - ۷	۱۰۷	۳۰	۲ - ۱۱ - ۱۱	۲۶
۲۱	۱۲ - ۵ - ۸	۱۰۸	۳۹	۳ - ۱۱ - ۱	۲۷



۲۲	۱۲ - ۴ - ۹	۱۰۹	۴۳	۳ - ۳.۱۱ - ۲	۲۸
۲۶	۱۲ - ۳ - ۱۰	۱۱۰	۴۰	۳ - ۱۱ - ۳	۲۹
۲۶	۱۲ - ۲ - ۱۱	۱۱۱	۴۰	۳ - ۱۱ - ۴	۳۰
۲۶	۱۲ - ۲ - ۱۲	۱۱۲	۴۳	۳ - ۱۱ - ۵	۳۱
۲۲	۱۲ - ۹ - ۱۳	۱۱۳	۴۳	۳ - ۱۱ - ۶	۳۲
۲۲	۱۲ - ۸ - ۱۴	۱۱۴	۴۳	۳ - ۱۱ - ۷	۳۳
۲۶	۱۲ - ۱ - ۱۵	۱۱۵	۴۳	۳ - ۱۱ - ۸	۳۴
۲۶	۱۲ - ۱ - ۱۶	۱۱۶	۴۳	۳ - ۱۱ - ۹	۳۵
۲۲	۱۲ - ۹ - ۱۷	۱۱۷	۳۹	۱۱ - ۳، ۱۳ - ۱۰	۳۶
۲۲	۱۳ - ۷ - ۱	۱۱۸	۳۹	۳ - ۱۱ - ۱۱	۳۷
۲۳	۱۳ - ۷ - ۲	۱۱۹	۳۹	۳ - ۱۱ - ۱۲	۳۸



۲۲	۱۴ - ۷ - ۱	۱۲۰	۲۶	۴ - ۱۱ - ۱	۳۹
۲۲	۱۴ - ۷ - ۲	۱۲۱	۲۲	۴ - ۱۱ - ۲	۴۰
۲۱	۱۴ - ۷ - ۳	۱۲۲	۱۲	۴ - ۱۱ - ۳	۴۱
۲۱	۱۴ - ۷ - ۴	۱۲۳	۱۷	۴ - ۱۱ - ۴	۴۲
۱۷	۱۵ - ۷ - ۱	۱۲۴	۲۲	۴ - ۱۱ - ۵	۴۳
۲۱	۱۵ - ۷ - ۲	۱۲۵	۲۳	۴ - ۱۱ - ۶	۴۴
۱۷	۱۵ - ۷ - ۳	۱۲۶	۲۷	۴ - ۱۱ - ۷	۴۵
۱۷	۱۵ - ۷ - ۴	۱۲۷	۲۶	۴ - ۱۱ - ۸	۴۶
۱۷	۱۵ - ۷ - ۵	۱۲۸	۲۹	۴ - ۲ - ۹	۴۷
۱۶	۱۶ - ۶ - ۱	۱۲۹	۲۹	۴ - ۱۱ - ۱۰	۴۸
۱۷	۱۶ - ۶ - ۲	۱۳۰	۳۵	۴ - ۱۱ - ۱۱	۴۹



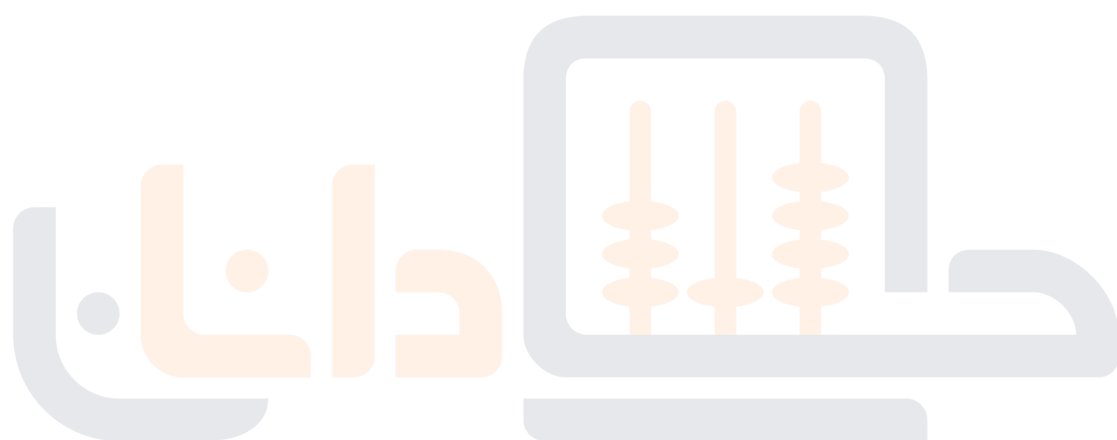
۱۷	۱۶ - ۶ - ۳	۱۳۱	۳۵	۴ - ۱۱ - ۱۲	۵۰
۱۸	۱۷ - ۱۰ - ۱	۱۳۲	۳۵	۴ - ۱۱ - ۱۳	۵۱
۱۸	۱۷ - ۱۰ - ۲	۱۳۳	۳۸	۴ - ۱۱ - ۱۴	۵۲
۱۸	۱۷ - ۱۰ - ۳	۱۳۴	۲۲	۵ - ۱۰ - ۱	۵۳
۱۷	۱۸ - ۱۲ - ۱	۱۳۵	۲۱	۵ - ۱۰ - ۲	۵۴
۱۳	۱۸ - ۱۲ - ۲	۱۳۶	۲۶	۵ - ۱۱ - ۳	۵۵
۱۸	۱۸ - ۱۲ - ۳	۱۳۷	۲۷	۵ - ۱۱، ۱۰ - ۴	۵۶
۱۸	۱۸ - ۱۲ - ۴	۱۳۸	۲۷	۵ - ۱۱ - ۵	۵۷
۱۶	۱۸ - ۱۲ - ۵	۱۳۹	۲۶	۵ - ۱۱ - ۶	۵۸
۱۳	۱۸ - ۱۲ - ۶	۱۴۰	۲۶	۵ - ۱۱ - ۷	۵۹
۱۷	۱۹ - ۱۲ - ۱	۱۴۱	۲۲	۵ - ۱۰، ۱۱ - ۸	۶۰

۱۷	۱۹ - ۱۲ - ۲	۱۴۲	۲۶	۵ - ۱۰ - ۹	۶۱
۱۲	۱۹ - ۱۲ - ۳	۱۴۳	۲۶	۵ - ۱۰ - ۱۰	۶۲
۱۳	۲۰ - ۱۲ - ۱	۱۴۴	۳۹	۶ - ۳ - ۱	۶۳
۱۷	۲۰ - ۱۲ - ۲	۱۴۵	۳۹	۶ - ۲ - ۲	۶۴
۱۷	۲۰ - ۱۲ - ۳	۱۴۶	۳۳	۶ - ۲ - ۳	۶۵
۱۷	۲۰ - ۱۲ - ۴	۱۴۷	۳۴	۶ - ۲ - ۴	۶۶
۱۲	۲۰ - ۱۲ - ۵	۱۴۸	۲۷	۶ - ۳ - ۵ - ۲	۶۷
۱۲	۲۰ - ۱۲ - ۶	۱۴۹	۲۷	۶ - ۳ - ۲ - ۶	۶۸
۱۷	۲۰ - ۱۲ - ۷	۱۵۰	۳۰	۶ - ۳ - ۷	۶۹
۱۶	۲۰ - ۱۲ - ۸	۱۵۱	۳۰	۶ - ۳ - ۸	۷۰
۹	کرج - ۱ - ۲۱	۱۵۲	۳۴	۶ - ۳ - ۹	۷۱



۹	کرج - ۲ - ۲۱	۱۵۳	۳۴	۶ - ۳ - ۱۰	۷۲
۹	۲۱ - ۱۰ - ۳	۱۵۴	۳۹	۷ - ۲ - ۱	۷۳
۹	۲۱ - ۱۰ - ۴	۱۵۵	۳۰	۷ - ۱۱ - ۲	۷۴
۹	کرج - ۵ - ۲۱	۱۵۶	۲۶	۷ - ۲ - ۳	۷۵
۹	کرج - ۶ - ۲۱	۱۵۷	۳۰	۷ - ۲ - ۴	۷۶
۹	کرج - ۱ - ۲۲	۱۵۸	۳۳	۷ - ۲ - ۵	۷۷
۹	کرج - ۲ - ۲۲	۱۵۹	۳۳	۷ - ۲ - ۶	۷۸
۹	۲۲ - ۱۰ - ۳	۱۶۰	۳۳	۷ - ۲ - ۷	۷۹
۹	۲۲ - ۱۰ - ۴	۱۶۱	۲۹	۷ - ۲ - ۸	۸۰
۹	۲۲ - ۱۰ - ۵	۱۶۲	۲۹	۸ - ۱۱ - ۱	۸۱





مرجع آموزشی حسابداران؛ واحد مالی کارفرمایان



WWW.HESABDANAN.COM



HESABDANAN



HESABDANAN_COM