

بخشنامه شماره : ۱۳۱۱۴۰ / ۱۳۷۲ / ۲۱۳

تاریخ : ۱۳۸۷ / ۱۲ / ۱۷

موضوع : جدول ارزش اجرای املاک حوزه تهران،

شمیران، شهرری و حومه

در اجرای تبصره ۲ ماده ۵۴ قانون مالیات‌های مستقیم مصوب ۱۳۸۰/۱۱/۲۷ به پیوست جدول ارزش اجرای املاک حوزه تهران، شمیران، شهرری و حومه مصوب ۱۳۸۷/۱۱/۳۰ کمیسیون تقویم املاک موضوع ماده ۶۴ قانون مذکور به انضمام ضوابط اجرایی مربوط جهت اجرا ارسال می گردد.

مرجع آموزشی حسابداران؛ واحد مالی کارفرمایان

علی اکبر عرب مازار

رئیس کل سازمان امور مالیاتی کشور

کمیسیون تقویم ارزش اجاری ۱۳۸۷ املاک شهر تهران، شمیران، شهری و
حومه

در اجرای تبصره ۲ ماده ۵۴ قانون مالیات‌های مستقیم مصوب اسفند ماه 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 ۱۳۸۲، و تغییرات در ارزش های یاد شده طی
سالهای اخیر ارزش اجاری املاک سال ۱۳۸۷ حوزه تهران، شمیران، شهری و
حومه را به شرح ضوابط و جداول ضمیمه تعیین و در تاریخ ۱۳۸۷/۱۱/۳۰ به
تصویب نهایی کمیسیون موصوف رسید.

ضوابط اجرائی ارزش اجرای املاک

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

الف) ارزش اجرای انواع املاک

۱ - املاک مسکونی :

ارزش اجرای املاک مسکونی هر شخص پس از کسر معافیت 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 اجرای قابل محاسبه می باشد.

مرجع آموزشی حسابداران؛ واحد مالی کارفرمایان

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.



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 صرفا صاحب حق واگذاری محل (سرقفلی) و یا تواما 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 :

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 جاری (۲٪) از ارزش محاسبه شده، کسر شود.

۵ - املاکی که با اثاثیه یا ماشین آلات به اجاره واگذار می شود ارزش جاری احتسابی اثاثیه یا

ماشین آلات مذکور به ارزش جاری ماهیانه ملک که مطابق این ضوابط محاسبه می شود اضافه گردد.

ج) سایر ضوابط :

مرجع آموزشی حسابداران؛ واحد مالی کارفرمایان
۱ - ارزشهای جاری 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 که از ارائه سند رسمی خودداری شود درآمد مشمول مالیات (مابه التفاوت دریافتی و پرداختی) معادل (۱۰٪) ارزش جاری 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.

ارزش اجاری مصوب کمیسیون تقویم املاک مسکونی شهر تهران در سال ۱۳۸۷
(اجاره ماهیانه یک متر مربع املاک مسکونی) مبالغ به هزار ریال

ردیف	شماره بلوک	ارزش مصوب سال ۱۳۸۷	ردیف	شماره بلوک	ارزش مصوب سال ۱۳۸۷
۱	۱ - ۱۱ - ۱	۳۳	۲۱	۲ - ۱۰ - ۶	۲۰
۲	۲ - ۱۱ - ۱	۳۵	۲۲	۷ - ۱۰ - ۲	۲۰
۳	۳ - ۱۱ - ۱	۳۵	۲۳	۸ - ۱۰ - ۲	۲۲

۲۹	۹ - ۱۱ - ۲	۲۴	۳۴	۴ - ۱۱ - ۱	۴
۲۹	۱۰ - ۱۱ - ۲	۲۵	۳۴	۵ - ۱۱ - ۱	۵
۲۳	۱۱ - ۱۱ - ۲	۲۶	۳۱	۶ - ۱۱ - ۱	۶
۳۰	۱ - ۱۱ - ۳	۲۷	۲۲	۷ - ۱۱ - ۱	۷
۳۳	۲ - ۱۱ - ۳	۲۸	۲۲	۸ - ۱۱ - ۱	۸
۳۱	۳ - ۱۱ - ۳	۲۹	۲۰	۹ - ۱۱ - ۱	۹
۳۱	۴ - ۱۱ - ۳	۳۰	۲۹	۱۰ - ۱۱ - ۱	۱۰
۳۳	۵ - ۱۱ - ۳	۳۱	۲۹	۱۱ - ۱۱ - ۱	۱۱
۳۳	۶ - ۱۱ - ۳	۳۲	۳۳	۱۲ - ۱۱ - ۱	۱۲
۳۳	۷ - ۱۱ - ۳	۳۳	۳۳	۱۳ - ۱۱ - ۱	۱۳
۳۳	۸ - ۱۱ - ۳	۳۴	۳۶	۱۴ - ۱۱ - ۱	۱۴



۳۳	۹ - ۱۱ - ۳	۳۵	۳۵	۱۵ - ۱۱ - ۱	۱۵
۳۰	۱۰ - ۱۱ - ۳	۳۶	۲۹	۱ - ۱۱ - ۲	۱۶
۳۰	۱۱ - ۱۱ - ۳	۳۷	۲۹	۲ - ۱۱ - ۲	۱۷
۳۰	۱۲ - ۱۱ - ۳	۳۸	۳۱	۳ - ۱۱ - ۲	۱۸
۲۰	۱ - ۱۱ - ۴	۳۹	۲۹	۴ - ۱۱ - ۲	۱۹
۱۷	۲ - ۱۱ - ۴	۴۰	۲۲	۵ - ۱۰ - ۲	۲۰
۲۰	۹ - ۱۰ - ۵	۶۱	۹	۳ - ۱۱ - ۴	۴۱
۲۰	۱۰ - ۱۰ - ۵	۶۲	۱۳	۴ - ۱۱ - ۴	۴۲
۳۰	۱ - ۳ - ۶	۶۳	۱۷	۵ - ۱۱ - ۴	۴۳
۳۰	۲ - ۲ - ۶	۶۴	۱۸	۶ - ۱۱ - ۴	۴۴
۲۵	۳ - ۲ - ۶	۶۵	۲۱	۷ - ۱۱ - ۴	۴۵



۲۶	۴ - ۲ - ۶	۶۶	۲۰	۸ - ۱۱ - ۴	۴۶
۲۱	۵ - ۳۲ - ۶	۶۷	۲۲	۹ - ۲ - ۴	۴۷
۲۱	۶ - ۳۲ - ۶	۶۸	۲۲	۱۰ - ۱۱ - ۴	۴۸
۲۳	۷ - ۳ - ۶	۶۹	۲۷	۱۱ - ۱۱ - ۴	۴۹
۲۳	۸ - ۳ - ۶	۷۰	۲۷	۱۲ - ۱۱ - ۴	۵۰
۲۶	۹ - ۳ - ۶	۷۱	۲۷	۱۳ - ۱۱ - ۴	۵۱
۲۶	۱۰ - ۳ - ۶	۷۲	۲۹	۱۴ - ۱۱ - ۴	۵۲
۳۰	۱ - ۲ - ۷	۷۳	۱۷	۱ - ۱۰ - ۵	۵۳
۲۳	۲ - ۱۱ - ۷	۷۴	۱۶	۲ - ۱۰ - ۵	۵۴
۲۰	۳ - ۲ - ۷	۷۵	۲۰	۳ - ۱۱ - ۵	۵۵
۲۳	۴ - ۲ - ۷	۷۶	۲۱	۴ - ۱۰ - ۱۱ - ۵	۵۶



۲۵	۵ - ۲ - ۷	۷۷	۲۱	۵ - ۱۱ - ۵	۵۷
۲۵	۶ - ۲ - ۷	۷۸	۲۰	۶ - ۱۱ - ۵	۵۸
۲۵	۷ - ۲ - ۷	۷۹	۲۰	۷ - ۱۱ - ۵	۵۹
۲۲	۸ - ۲ - ۷	۸۰	۱۷	۸ - ۱۰ - ۱۱ - ۵	۶۰
۲۱	۱ - ۳ - ۱۲	۱۰۱	۲۲	۱ - ۱۱ - ۸	۸۱
۲۱	۲ - ۲ - ۱۲	۱۰۲	۱۸	۲ - ۲ - ۸	۸۲
۲۲	۳ - ۳ - ۱۲	۱۰۳	۲۲	۳ - ۲ - ۸	۸۳
۲۰	۴ - ۲ - ۱۲	۱۰۴	۲۰	۴ - ۱۱ - ۲ - ۸	۸۴
۱۷	۵ - ۷ - ۱۲	۱۰۵	۱۳	۱ - ۱۰ - ۹	۸۵
۱۶	۶ - ۶ - ۱۲	۱۰۶	۱۶	۲ - ۱۰ - ۹	۸۶
۱۴	۷ - ۶ - ۱۲	۱۰۷	۱۲	۳ - ۱۲ - ۹	۸۷



۱۶	۸ - ۵ - ۱۲	۱۰۸	۱۸	۱ - ۱۰ - ۱۰	۸۸
۱۷	۹ - ۴ - ۱۲	۱۰۹	۱۸	۲ - ۱۰ - ۱۰	۸۹
۲۰	۱۰ - ۳ - ۱۲	۱۱۰	۲۰	۱ - ۱۰ - ۱۱	۹۰
۲۰	۱۱ - ۲ - ۱۲	۱۱۱	۲۰	۲ - ۳ - ۱۱	۹۱
۲۰	۱۲ - ۲ - ۱۲	۱۱۲	۲۱	۳ - ۳ - ۱۱	۹۲
۱۷	۱۳ - ۹ - ۱۲	۱۱۳	۲۰	۴ - ۳ - ۱۱	۹۳
۱۷	۱۴ - ۸ - ۱۲	۱۱۴	۱۸	۵ - ۴ - ۱۱	۹۴
۲۰	۱۵ - ۱ - ۱۲	۱۱۵	۱۶	۶ - ۵ - ۱۱	۹۵
۲۰	۱۶ - ۱ - ۱۲	۱۱۶	۱۶	۷ - ۵ - ۱۱	۹۶
۱۷	۱۷ - ۹ - ۱۲	۱۱۷	۱۴	۸ - ۱۰ - ۱۱	۹۷
۱۷	۱ - ۷ - ۱۳	۱۱۸	۱۷	۹ - ۱۰ - ۱۱	۹۸



۱۸	۲ - ۷ - ۱۳	۱۱۹	۱۸	۱۰ - ۳ - ۱۱	۹۹
۱۷	۱ - ۷ - ۱۴	۱۲۰	۱۷	۱۱ - ۴ - ۱۱	۱۰۰
۱۳	۲ - ۱۲ - ۱۹	۱۴۲	۱۷	۲ - ۷ - ۱۴	۱۲۱
۹	۳ - ۱۲ - ۱۹	۱۴۳	۱۶	۳ - ۷ - ۱۴	۱۲۲
۱۰	۱ - ۱۲ - ۲۰	۱۴۴	۱۶	۴ - ۷ - ۱۴	۱۲۳
۱۳	۲ - ۱۲ - ۲۰	۱۴۵	۱۳	۱ - ۷ - ۱۵	۱۲۴
۱۳	۳ - ۱۲ - ۲۰	۱۴۶	۱۶	۲ - ۷ - ۱۵	۱۲۵
۱۳	۴ - ۱۲ - ۲۰	۱۴۷	۱۳	۳ - ۷ - ۱۵	۱۲۶
۹	۵ - ۱۲ - ۲۰	۱۴۸	۱۳	۴ - ۷ - ۱۵	۱۲۷
۹	۶ - ۱۲ - ۲۰	۱۴۹	۱۳	۵ - ۷ - ۱۵	۱۲۸
۱۳	۷ - ۱۲ - ۲۰	۱۵۰	۱۲	۱ - ۶ - ۱۶	۱۲۹



۱۲	۸ - ۱۲ - ۲۰	۱۵۱	۱۳	۲ - ۶ - ۱۶	۱۳۰
۷	۲۱ - ۱ - کرج	۱۵۲	۱۳	۳ - ۶ - ۱۶	۱۳۱
۷	۲۱ - ۲ - کرج	۱۵۳	۱۴	۱ - ۱۰ - ۱۷	۱۳۲
۷	۲۱ - ۳ - ۱۰	۱۵۴	۱۴	۲ - ۱۰ - ۱۷	۱۳۳
۷	۲۱ - ۴ - ۱۰	۱۵۵	۱۴	۳ - ۱۰ - ۱۷	۱۳۴
۷	۲۱ - کرج - ۵	۱۵۶	۱۳	۱ - ۱۲ - ۱۸	۱۳۵
۷	۲۱ - کرج - ۶	۱۵۷	۱۰	۲ - ۱۲ - ۱۸	۱۳۶
۷	۲۲ - ۱ - کرج	۱۵۸	۱۴	۳ - ۱۲ - ۱۸	۱۳۷
۷	۲۲ - ۲ - کرج	۱۵۹	۱۴	۴ - ۱۲ - ۱۸	۱۳۸
۷	۲۲ - ۳ - ۱۰	۱۶۰	۱۲	۵ - ۱۲ - ۱۸	۱۳۹
۷	۲۲ - ۴ - ۱۰	۱۶۱	۱۰	۶ - ۱۲ - ۱۸	۱۴۰



۷	۵ - ۱۰ - ۲۲	۱۶۲	۱۳	۱ - ۱۲ - ۱۹	۱۴۱
---	-------------	-----	----	-------------	-----



مرجع آموزشی حسابداران؛ واحد مالی کارفرمایان