

دستورالعمل شماره : ۵۱۰ / ۹۶ / ۲۰۰

تاریخ : ۱۳۹۶ / ۰۴ / ۰۷

موضوع : تفویض اختیار تعیین ارزش اجاری 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 اجاری املاک

نظر در اجرای مقررات ماده ۵۴ اصلاحی قانون مالیات‌های مستقیم مصوب ۳۱/۰۴/۱۳۹۴، مسئولیت تعیین ارزش اجاری املاک مشابه در مرکز استان و شهرهای تابعه به آن اداره کل تفویض می گردد. از این رو به جهت صیانت از حقوق مودیان محترم مالیاتی و جلوگیری از تضییع حقوق دولت و رعایت منویات قانون گذار توجه ادارات امور مالیاتی را به نکات ذیل جلب و مقرر می دارد؛

۱- ادارات امور مالیاتی موظفند ضمن رعایت الگوی ضوابط اجرایی ارزش جاری املاک پیوست این دستورالعمل، با کسب نظر از اتحادیه مشاورین املاک و اطلاعات بانک های 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 جاری املاک به تفکیک نوع کاربری آن ها مطابق با نقشه های بلوک بندی ارزش معاملاتی املاک خود اقدام نمایند. همچنین نظربه تشابه ساختاری در حوزه های جغرافیایی همجوار و عوامل موثر بر ارزش جاری املاک، ضروری است ادارات کل امور مالیاتی قبل از ابلاغ جدول اجاره املاک مشابه با تشکیل کارگروه های تخصصی املاک در اداره کل، نسبت به بررسی تصمیمات ادارات تابعه از حیث رعایت قوانین و مقررات و میزان ارزش های جاری تعیین شده ( بر اساس معیارهایی از قبیل سطح توسعه یافتگی، استقرار در شهرک های 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.

شایان ذکر است الگوی ضوابط اجرایی ارزش جاری املاک پیوست در راستای شفاف سازی، ساده سازی و یکسان نمودن ضوابط محاسبه مالیات بر درآمد اجاره املاک در کشور و نیز برنامه های در دست اجرا در سازمان امور مالیاتی کشور طراحی و ارسال می گردد. بنابراین ادارات امور مالیاتی می توانند

متناسب با شرایط و موقعیت جغرافیایی و وضعیت اقتصادی مناطق تحت پوشش، نصاب ها و نرخ های مندرج در الگوی مذکور را تعدیل نمایند.

۲ - با عنایت به نص صریح مقررات ماده ۵۴ اصلاحی قانون مالیات های 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 و چنانچه بر اساس اسناد و مدارک مثبت معلوم شود اجاره ملک بیش از مبلغی است که ماخذ تشخیص درآمد مشمول مالیات قرار گرفته است، مالیات ما به التفاوت طبق مقررات قانون مالیات های مستقیم قابل مطالبه خواهد بود.

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

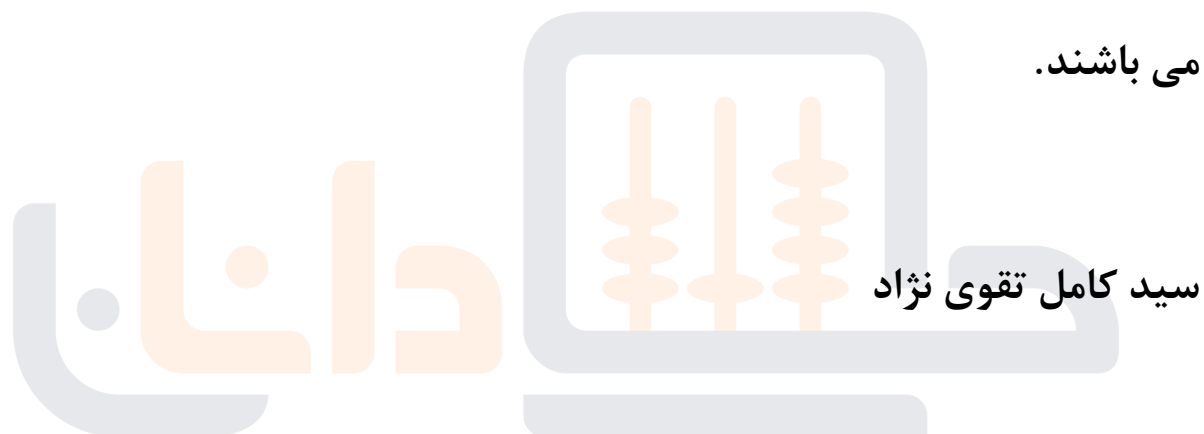
۴ - در خصوص قراردادهای رهن تصرف و « رهن و اجاره » ( مشروط بر اینکه مبلغ اجاره پرداختی در قرارداد اخیرالذکر کمتر از هشتاد درصد ( ۸۰٪ ) ارقام مندرج در جدول املاک مشابه باشد )، تعیین ارزش اجاری با رعایت مقررات صدر ماده ۵۴ قانون بر اساس جدول املاک مشابه خواهد بود.

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 استان ها موظفند پس از نهایی نمودن جدول اجاره املاک مشابه نسبت به ارسال نسخه ای از ضوابط و جدول مربوط به مرکز استان و شهرستان های 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 کامل تقوی نژاد



رئیس کل سازمان امور مالیاتی کشور  
مرجع آموزشی حسابداران؛ واحد مالی کارفرمایان