



وزارت امور اقتصادی و دارائی
سازمان امور مالیاتی کشور

ارزش اجاری عملکرد سال ۱۳۹۲ املاک شهر تهران (مناطق ۲۲ گانه)،
در اجرای مقررات تبصره ۲ ماده ۵۴ قانون مالیات‌های مستقیم،
به انضمام ضوابط اجرایی و جداول ارزش اجاری املاک مذکور
(مصوب کمیسیون تقویم املاک موضوع ماده ۶۴ قانون)

معاونت پژوهش، برنامه ریزی و امور بین الملل

دفتر پژوهش و برنامه ریزی

گروه ارزش گذاری مالیاتی

اردیبهشت ۱۳۹۳

صور تجلیسه کمیسیون تقویم املاک شهر تهران موضوع ماده ۶۴ قانون مالیات‌های مستقیم

در اجرای مقررات تبصره ۲ ماده ۵۴ قانون مالیات‌های مستقیم مصوب اسفند ۱۳۶۶ و اصلاحیه های بعدی آن، در تاریخ ۱۳۹۲/۱۲/۲۵ جلسه ای با حضور اعضاء کمیسیون تقویم املاک شهر تهران موضوع ماده ۶۴ قانون یاد شده (نمایندگان شورای اسلامی شهر تهران، سازمان ثبت اسناد و املاک، وزارت جهاد کشاورزی، وزارت راه و شهرسازی و سازمان امور مالیاتی کشور)، تشکیل و پس از بحث و بررسی های لازم و با ملحوظ نظر قرار دادن ارزش های اجاری روزاملاک و ارزش های اجاری مصوب کمیسیون تقویم املاک تهران در سال قبل، جدول ارزش اجاری املاک شهرتهران برای اجراء در عملکرد سال ۱۳۹۲ به انضمام ضوابط اجرایی آن (به شرح پیوست) تعیین و به تصویب نهایی کمیسیون مذکور رسید.

میر صادق سعادتیان

مهدی چمران

نماینده سازمان ثبت اسناد و املاک

عضو شورای اسلامی شهر تهران

علی چگنی

محمد مهدی تندگویان

نماینده وزارت راه و شهرسازی

عضو شورای اسلامی شهر تهران

احمد احمدی طالشیان – مهری مصر

محمد سالاری

نماینده وزارت جهاد کشاورزی

عضو شورای اسلامی شهر تهران

احمد زمانی

نماینده سازمان امور مالیاتی کشور

ضوابط اجرائی ارزش اجاری عملکرد سال ۱۳۹۲ املاک شهر تهران (مناطق ۲۲ گانه)

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

الف) ارزش اجاری انواع املاک

(۱) املاک مسکونی:

ارزش اجاری املاک مسکونی هر شخص پس از کسر معافیت مقرر در قانون (حسب مورد تا مجموع ۱۵۰ متر مربع زیر بنای مفید در تهران و ۲۰۰ متر مربع زیر بنای مفید در سایر نقاط) نسبت به مازاد متراژ باقیمانده هر واحد مطابق جدول ارزش اجاری مصوب قابل محاسبه می باشد.

(۲) املاک تجاری:

ارزش اجاری املاک تجاری برای هر واحد مستغلاتی به شرح ذیل قابل محاسبه می باشد:

الف - در صورتی که مال الاجاره دریافتی صرفاً بابت اجاره عین ملک باشد برابر ۲۰٪ ارزش تعیین شده در جدول.

ب - در صورتی که اجاره دهنده واحد تجاری صرفاً صاحب حق واگذاری محل (سرقالی) و یا تواماً 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 ارزشها تعیین شده در جدول.

۳) املاک اداری:

الف - در صورتی که مال الاجاره دریافتی صرفاً بابت اجاره عین ملک باشد معادل ۲۰٪ ارزش تعیین شده در جدول.

ب- در صورتی که اجاره دهنده واحد اداری صرفاً صاحب حق واگذاری محل (سرقفلی) و یا تواماً صاحب ملک و حق واگذاری محل باشد 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 غیره:

الف - در صورتی که مال الاجاره دریافتی صرفاً بابت اجاره عین ملک باشد برابر ۲۰٪ ارزش تعیین شده در جدول.

ب- در صورتی که اجاره دهنده صرفاً صاحب حق واگذاری محل (سرقفلی) و یا تواماً صاحب ملک و حق واگذاری محل باشد ۷۵٪ ارزش‌های تعیین شده در جدول.

ب) تعدادیلات 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، معادل یک و نیم درصد(۱/۵٪) به ارزش محاسبه شده طبق جدول اضافه شود.
- ۲- ساختمانهای مسکونی پایین تر از همکف و یا واقع در زیر زمین، معادل ۸۵٪ ارزش‌های مندرج در جدول محاسبه گردد.
- ۳- در ساختمانهای تجاری به ازاء هر طبقه بالاتر یا پایین تر از همکف، پنج درصد(۵٪) و حداقل بیست درصد (۲۰٪) ارزش محاسبه شده طبق قسمت الف این مجموعه کسر شود.
- ۴- در ساختمانهای مسکونی با عمر بیش از ۵ سال، به ازاء هر سال قدمت ساختمان (با ارائه اسناد و مدارک مثبته) تا سقف ۲۰ سال مازاد بر ۵ سال مذکور، معادل دو درصد (۲٪) از ارزش محاسبه شده طبق قسمت (الف) این مجموعه کسر گردد.
- ۵- در مرد املاکی که با اثاثیه یا ماشین آلات به اجاره واگذار می‌شود، ارزش اجاری احتسابی اثاثیه یا ماشین آلات مذکور، به ارزش اجاری ماهیانه ملک که مطابق این ضوابط محاسبه می‌شود، اضافه گردد.

ج) سایر ضوابط:

- ۱- ارزش‌های اجاری تعیین شده در این جدول، مربوط به اجاره ماهیانه هر متر مربع زیر بنای مفید می‌باشد. 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 نمی‌شود.

- مبنای محاسبه ارزش اجاری املاکی که دارای کاربری مسکونی بوده ولی بصورت تجاری ،اداری و ... استفاده میگرددند ،منطبق با نوع استفاده از ملک برابر ارزش های تعیین شده طبق قسمت الف این مجموعه می باشد.

۳- امکان استفاده از معافیت موضوع تبصره (۱۱) ماده (۵۳) قانون مالیاتهای مستقیم، فقط مختص املاک مسکونی می باشد که صرفا به منظور سکونت به اجاره واگذار شده باشند.

۴- جهت تعیین درآمد مشمول مالیات اجاره املاکی که توسط غیر مالک (مستأجر) اجاره داده می شود (اجاره داری دست دوم)، مطابق مفاد قسمت اخیر ماده ۵۳ قانون مالیاتهای مستقیم اقدام گردد.

جدول ارزش اجاری عملکرد سال ۱۳۹۲ املاک شهر تهران (مناطق ۲۲ گانه) موضوع تبصره ۲ ماده ۵۴ قانون مالیاتهای مستقیم، (مصوب کمیسیون تنظیم املاک موضوع ماده ۶۴ قانون)

ارزش هر متر مربع ماهیانه(هزار ریال)

ردیف	ارزش اجاری عملکرد ۱۳۹۲	شماره بلوک (مطابق کتاب ارزش معاملاتی تهران) ۱۳۸۴	ردیف	ارزش اجاری عملکرد ۱۳۹۲	شماره بلوک (مطابق کتاب ارزش معاملاتی تهران) ۱۳۸۴
۱	۱-۱۱-۱	۲۶	۷۱	۲-۱۱-۱۱	۴۹
۲	۱-۱۱-۲	۲۷	۷۶	۳-۱۱-۱	۶۵
۳	۱-۱۱-۳	۲۸	۷۶	۳-۱۱,۳-۲	۶۶
۴	۱-۱۱-۴	۲۹	۷۳	۳-۱۱-۳	۶۶
۵	۱-۱۱-۵	۳۰	۷۳	۳-۱۱-۴	۶۶
۶	۱-۱۱-۶	۳۱	۶۶	۳-۱۱-۵	۷۱
۷	۱-۱۱-۷	۳۲	۴۸	۳-۱۱-۶	۷۱
۸	۱-۱۱-۸	۳۳	۴۸	۳-۱۱-۷	۷۱
۹	۱-۱۱-۹	۳۴	۴۳	۳-۱۱-۸	۷۱
۱۰	۱-۱۱-۱۰	۳۵	۶۲	۳-۱۱-۹	۷۱
۱۱	۱-۱۱-۱۱	۳۶	۶۲	۳-۱۱,۳-۱۰	۶۵
۱۲	۱-۱۱-۱۲	۳۷	۷۱	۳-۱۱-۱۱	۶۵
۱۳	۱-۱۱-۱۳	۳۸	۷۱	۳-۱۱-۱۲	۶۵
۱۴	۱-۱۱-۱۴	۳۹	۷۷	۴-۱۱-۱	۴۳
۱۵	۱-۱۱-۱۵	۴۰	۷۶	۴-۱۱-۲	۳۶
۱۶	۲-۱۱-۱	۴۱	۶۲	۴-۱۱-۳	۲۹
۱۷	۲-۱۱-۲	۴۲	۶۲	۴-۱۱-۴	۲۸
۱۸	۲-۱۱-۳	۴۳	۶۸	۴-۱۱-۵	۳۶
۱۹	۲-۱۱-۴	۴۴	۶۲	۴-۱۱-۶	۳۶
۲۰	۲-۱۰-۵	۴۵	۴۸	۴-۱۱-۷	۴۴
۲۱	۲-۱۰-۶	۴۶	۴۳	۴-۱۱-۸	۴۳
۲۲	۲-۱۰-۷	۴۷	۴۳	۴-۲-۹	۴۸
۲۳	۲-۱۰-۸	۴۸	۶۲	۴-۱۱-۱۰	۴۸
۲۴	۲-۱۱,۱۰-۹	۴۹	۶۲	۴-۱۱-۱۱	۵۸
۲۵	۲-۱۱-۱۰	۵۰	۶۲	۴-۱۱-۱۲	۵۸

جدول ارزش اجاری عملکرد سال ۱۳۹۲ املاک شهر تهران (مناطق ۲۲ گانه) موضوع تبصره ۲ ماده

۵۴ قانون مالیاتهای مستقیم، (مصوب کمیسیون تقویم املاک موضوع ماده ۶۴ قانون)

ارزش هر متر مربع ماهیانه(هزار ریال)

ردیف	ارزش اجاری عملکرد ۱۳۹۲	شماره بلوک (مطابق کتاب ارزش معاملاتی تهران ۱۳۸۴)	ردیف	ارزش اجاری عملکرد ۱۳۹۲	شماره بلوک (مطابق کتاب ارزش معاملاتی تهران ۱۳۸۴)
۵۱	۴۹	۷-۲-۴	۷۶	۵۸	۴-۱۱-۱۳
۵۲	۵۴	۷-۲-۵	۷۷	۶۲	۴-۱۱-۱۴
۵۳	۵۴	۷-۲-۶	۷۸	۳۶	۵-۱۰-۱
۵۴	۵۴	۷-۲-۷	۷۹	۳۶	۵-۱۰-۲
۵۵	۴۸	۷-۲-۸	۸۰	۴۳	۵-۱۱-۳
۵۶	۴۸	۸-۱۱-۱	۸۱	۴۴	۵-۱۰,۱۱-۴
۵۷	۳۸	۸-۲-۲	۸۲	۴۳	۵-۱۱-۵
۵۸	۴۸	۸-۲-۳	۸۳	۴۴	۵-۱۱-۶
۵۹	۴۳	۸-۱۱,۲-۴	۸۴	۴۴	۵-۱۱-۷
۶۰	۲۸	۹-۱۰-۱	۸۵	۴۱	۵-۱۰,۱۱-۸
۶۱	۳۴	۹-۱۰-۲	۸۶	۴۳	۵-۱۰-۹
۶۲	۲۶	۹-۱۲-۳	۸۷	۴۳	۵-۱۰-۱۰
۶۳	۳۸	۱۰-۱۰-۱	۸۸	۶۵	۶-۳-۱
۶۴	۳۸	۱۰-۱۰-۲	۸۹	۶۵	۶-۲-۲
۶۵	۴۳	۱۱-۱۰-۱	۹۰	۵۴	۶-۲-۳
۶۶	۴۳	۱۱-۳-۲	۹۱	۵۶	۶-۲-۴
۶۷	۴۴	۱۱-۳-۳	۹۲	۴۴	۶-۳,۲-۵
۶۸	۴۳	۱۱-۳-۴	۹۳	۴۴	۶-۳,۲-۶
۶۹	۳۸	۱۱-۴-۵	۹۴	۴۹	۶-۳-۷
۷۰	۳۴	۱۱-۵-۶	۹۵	۴۹	۶-۳-۸
۷۱	۳۴	۱۱-۵-۷	۹۶	۵۶	۶-۳-۹
۷۲	۲۹	۱۱-۱۰-۸	۹۷	۵۶	۶-۳-۱۰
۷۳	۳۶	۱۱-۱۰-۹	۹۸	۶۵	۷-۲-۱
۷۴	۳۸	۱۱-۳-۱۰	۹۹	۴۹	۷-۱۱-۲
۷۵	۳۶	۱۱-۴-۱۱	۱۰۰	۴۳	۷-۲-۳

جدول ارزش اجاری عملکرد سال ۱۳۹۲ املاک شهر تهران (مناطق ۲۲ گانه) موضوع تبصره ۲ ماده

۵۴ قانون مالیاتهای مستقیم، (مصطفوی کمیسیون تقویم املاک موضوع ماده ۶۴ قانون)

ارزش هر متر مربع ماهیانه(هزار ریال)

ردیف	ارزش اجاری عملکرد ۱۳۹۲	شماره بلوک (مطابق کتاب ارزش معاملاتی تهران ۱۳۸۴)	ردیف	ارزش اجاری عملکرد ۱۳۹۲	شماره بلوک (مطابق کتاب ارزش معاملاتی تهران ۱۳۸۴)
۱۰۱	۱۲۶	۱۵-۷-۳	۴۴	۱۲-۳-۱	۲۸
۱۰۲	۱۲۷	۱۵-۷-۴	۴۴	۱۲-۲-۲	۲۸
۱۰۳	۱۲۸	۱۵-۷-۵	۴۸	۱۲-۳-۳	۲۸
۱۰۴	۱۲۹	۱۶-۶-۱	۴۳	۱۲-۲-۴	۲۶
۱۰۵	۱۳۰	۱۶-۶-۲	۳۶	۱۲-۷-۵	۲۸
۱۰۶	۱۳۱	۱۶-۶-۳	۳۴	۱۲-۶-۶	۲۸
۱۰۷	۱۳۲	۱۷-۱۰-۱	۲۹	۱۲-۶-۷	۲۹
۱۰۸	۱۳۳	۱۷-۱۰-۲	۳۴	۱۲-۵-۸	۲۹
۱۰۹	۱۳۴	۱۷-۱۰-۳	۳۶	۱۲-۴-۹	۲۹
۱۱۰	۱۳۵	۱۸-۱۲-۱	۴۳	۱۲-۳-۱۰	۲۸
۱۱۱	۱۳۶	۱۸-۱۲-۲	۴۳	۱۲-۲-۱۱	۲۲
۱۱۲	۱۳۷	۱۸-۱۲-۳	۴۳	۱۲-۲-۱۲	۲۹
۱۱۳	۱۳۸	۱۸-۱۲-۴	۳۶	۱۲-۹-۱۳	۲۹
۱۱۴	۱۳۹	۱۸-۱۲-۵	۳۶	۱۲-۸-۱۴	۲۶
۱۱۵	۱۴۰	۱۸-۱۲-۶	۴۳	۱۲-۱-۱۵	۲۲
۱۱۶	۱۴۱	۱۹-۱۲-۱	۴۳	۱۲-۱-۱۶	۲۸
۱۱۷	۱۴۲	۱۹-۱۲-۲	۳۶	۱۲-۹-۱۷	۲۸
۱۱۸	۱۴۳	۱۹-۱۲-۳	۳۶	۱۳-۷-۱	۲۰
۱۱۹	۱۴۴	۲۰-۱۲-۱	۳۸	۱۳-۷-۲	۲۲
۱۲۰	۱۴۵	۲۰-۱۲-۲	۳۶	۱۴-۷-۱	۲۸
۱۲۱	۱۴۶	۲۰-۱۲-۳	۳۶	۱۴-۷-۲	۲۸
۱۲۲	۱۴۷	۲۰-۱۲-۴	۳۴	۱۴-۷-۳	۲۸
۱۲۳	۱۴۸	۲۰-۱۲-۵	۳۴	۱۴-۷-۴	۲۰
۱۲۴	۱۴۹	۲۰-۱۲-۶	۲۸	۱۵-۷-۱	۲۰
۱۲۵	۱۵۰	۲۰-۱۲-۷	۳۴	۱۵-۷-۲	۲۸

خبر حسابداری ایران

IranAccNews.com

جدول ارزش اجاری عملکرد سال ۱۳۹۲ املاک شهر تهران (مناطق ۲۲ گانه) موضوع تبصره ۲ ماده

۵۴ قانون مالیات‌های مستقیم، (مصوب کمیسیون تقویم املاک موضوع ماده ۶۴ قانون)

ارزش هر متر مربع ماهیانه(هزار ریال)

ردیف	شماره بلوک (مطابق کتاب ارزش معاملاتی تهران ۱۳۸۴)	ارزش اجاری عملکرد ۱۳۹۲	ردیف	شماره بلوک (مطابق کتاب ارزش معاملاتی تهران ۱۳۸۴)	ارزش اجاری عملکرد سال ۱۳۹۲
۱۵۱	۲۰-۱۲-۸	۲۶	۱۵۷	کرج-۶-۲۱	۱۹
۱۵۲	کرج-۱-۲۱	۱۹	۱۵۸	کرج-۱-۲۲	۱۸
۱۵۳	کرج-۲-۲۱	۱۹	۱۵۹	کرج-۲-۲۲	۱۵
۱۵۴	۲۱-۱۰-۳	۲۲	۱۶۰	۲۲-۱۰-۳	۱۹
۱۵۵	۲۱-۱۰-۴	۱۹	۱۶۱	۲۲-۱۰-۴	۲۲
۱۵۶	کرج-۵-۲۱	۱۹	۱۶۲	۲۲-۱۰-۵	۲۲