



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

صورتجلسه 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 شهر تهران برای اجراء در عملکرد سال ۱۳۹۲ به انضمام ضوابط اجرایی آن (به شرح پیوست) تعیین و به تصویب نهایی کمیسیون مذکور رسید.

مهدی چمران

عضو شورای اسلامی شهر تهران

محمد مهدی تندگویان

عضو شورای اسلامی شهر تهران

محمد سالاری

عضو شورای اسلامی شهر تهران

میر صادق سعادتیان

نماینده سازمان ثبت اسناد و املاک

علی چگنی

نماینده وزارت راه و شهرسازی

احمد احمدی طالشیان - مهری مصر

نمایندگان وزارت جهاد کشاورزی

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 (سرقفلی) و یا توأمأ 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:

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) 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، معادل یک ونیم 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 حداکثر 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 مثبت) 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 مورد 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 جدول، 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.

- مبنای محاسبه ارزش اجاری املاکی که دارای کاربری مسکونی بوده ولی بصورت تجاری، اداری و... استفاده میگردند، 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 صرفاً 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 تقویم املاک موضوع ماده ۶۴ قانون)

ارزش هر متر مربع ماهیانه(هزار ریال)

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

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)

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

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)

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

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)

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