



وزارت امور اقتصادی و دارایی  
سازمان امور مالیاتی کشور

**الگوی ضوابط اجرایی ارزش معاملاتی املاک**

«صورتجلسه کمیسیون تقویم ارزش معاملاتی املاک شهرستان آبیگ و بخشهای تابعه در سال 1399 نودونه»

۲۷۵۵۶

۱۳۹۸/۱۱/۳۰

شماره ثبت دبیرخانه:

موضوع ماده 64 قانون مالیاتهای مستقیم

در اجرای مقررات ماده 64 قانون مالیاتهای مستقیم مصوب اصلاحی سال 1394 و به موجب بخشنامه های صادره به شماره های 200/96/114 مورخه 1396/08/13 و 220/47053/د مورخه 1397/09/10 جلسه ای رأس ساعت 10 صبح روز شنبه 1398/10/21 با حضور رئیس شورای اسلامی شهر آبیگ بموجب معرفینامه شماره — مورخه 1399/10/25 نماینده اداره ثبت اسناد و املاک شهرستان آبیگ بموجب معرفینامه شماره — مورخه 1399/10/ — نماینده اداره راه و شهرسازی شهرستان آبیگ بموجب معرفینامه شماره — مورخه 1399/10/ — نماینده اداره جهاد کشاورزی شهرستان آبیگ بموجب معرفینامه شماره — مورخه 1399/10/ — و رئیس اداره امور مالیاتی شهرستان آبیگ در محل اداره تشکیل گردید که پس از بحث و تبادل نظر در اجرای سفاد بندهای الف و ب ماده 64 قانون مالیاتهای مستقیم برای اجراء در سال 1399 به میزان هشت درصد میانگین قیمت های روز هر بلوک بشرح پیوست تعیین و در تاریخ ۱۳۹۸/۱۱/۳۰ تقویم گردید که از تاریخ ۱۳۹۹/۰۱/۰۱ لغایت تاریخ ۱۳۹۹/۱۲/۳۰ بمدت یکسال شمسی لازم الاجرامی باشد.

باتوجه به مفاد تبصره 3 ماده 64 قانون مالیاتهای مستقیم ارزشهای موضوع مصوبه صرفاً برای محاسبه انواع مالیات میباشد و تعیین مآخذ محاسبه سایر عوارض و وجوه که مطابق مقررات قانونی بر مبنای ارزش معاملاتی می باشد تابع مقررات تبصره 3 ماده مذکور میباشد. *ثبت ارزش معاملاتی بر مبنای قیمت هر واحد ارزشی*

تاریخ تصویب: 1398/11/30

1) نام و نام خانوادگی رئیس شورای اسلامی شهر آبیگ:

تاریخ اجرا: 1399/01/01 بمدت یکسال شمسی

۲۹۶

2) نام و نام خانوادگی نماینده اداره ثبت اسناد و املاک شهرستان آبیگ:

3) نام و نام خانوادگی نماینده اداره راه و شهرسازی شهرستان آبیگ:

4) نام و نام خانوادگی نماینده اداره جهاد کشاورزی شهرستان آبیگ:

غیر ضروری

5) نام و نام خانوادگی رئیس اداره امور مالیاتی شهرستان آبیگ: باور اله بخش غیاثوند

ارزش معاملاتی املاک عبارت است از مجموع ارزش معاملاتی عرصه و اعیان  
به شرح ذیل :

### بخش اول : ارزش معاملاتی عرصه املاک

ارزش معاملاتی عرصه املاک بر اساس میانگین ارزشهای روز عرصه املاک واقع در هر  
یک از بلوک های مجموعه پیوست و اعمال شاخص نسبت ارزیابی سال مورد نظر به  
شرح مندرج در ذیل نقشه بلوک مربوط می باشد .

ارزش معاملاتی عرصه املاک بر مبنای ارزش معاملاتی بلوک مربوط و با رعایت مقررات  
ذیل محاسبه میگردد .

۱- ارزشهای معاملاتی با اعمال ضرائب مربوط به نوع کاربری املاک به شرح جدول ذیل  
تعدیل می گردد .

ردیف	نوع کاربری	ضرایب تعدیل
۱	خدماتی، آموزشی، فرهنگی ، بهداشتی- درمانی، تفریحی- ورزشی، گردشگری، هتلداری و.....	۰,۷
۲	صنعتی - کارگاهی، حمل و نقل، انبار و توقفگاه	۰,۶
۳	کشاورزی: الف) باغات، اراضی مزروعی آبی، دامداری، دامپروری، پرورش طیور و آبزیان، پرورش گل و گیاه و.... ب) اراضی مزروعی دیمی	۰,۴ ۰,۳
۴	سایر	۰,۴

۲- تشخیص نوع کاربری عرصه املاک به شرح ذیل صورت می پذیرد :

۲-۱- کاربری املاک بر اساس نوع کاربری مندرج در سند رسمی و یا سایر اسناد مثبته  
مربوط می باشد .

۲-۲- در خصوص املاکی که کاربری آنها مشخص نمی باشد ، بر اساس نوع کاربری اعیانی احداث شده در آنها و در خصوص اعیانی ها با کاربری متفاوت (مختلط) براساس قدرالسهم عرصه هر یک از اعیانی های مستحدثه و نوع کاربری آنها تعیین می گردد .

۲-۳- در خصوص عرصه املاک فاقد کاربری و فاقد اعیانی ، طبق ردیف (۴) جدول فوق عمل خواهد شد .

۳- ارزشهای معاملاتی عرصه مندرج در جداول پیوست این مجموعه، مربوط به معابر با عرض ۱۲ متر می باشد و به ازای هر متر (یا ضریبی از متر) ، مازاد یا کسری نسبت به مبنای مذکور، حسب مورد ۲ درصد به ارزشهای مزبور اضافه یا کسر می گردد .

تذکر: افزایش ۲ درصد مذکور در ارزش عرصه برای معابر بالای ۲۰ متر جهت املاک با کاربری مسکونی و معابر بالاتر از ۳۰ متر برای سایر کاربری ها محاسبه نمی گردد .

۴- در محاسبه ارزش عرصه هایی که دارای ۲ بر یا بیشتر می باشند ، ارزش معبر بزرگ تر ملاک عمل خواهد بود ، مشروط بر اینکه از معبر مذکور راه عبور داشته باشد .

۵- ارزش عرصه واقع در بر میادین ، معادل ارزش بزرگترین معبری است که از آن میدان منشعب می شود .

۶- ارزش عرصه املاکی که راه عبور مستقلی ندارند و حق عبور از ملک مجاور را دارند، برابر با شصت درصد (۶۰٪) ارزش عرصه معبری است که راه عبور ملک از آن منشعب می شود.

۷- ارزش عرصه املاکی که بر بزرگراه ، اتوبان ، مسیل ، حریم راه آهن و نهر قرار دارند ، تا زمانی که شرایط استفاده و عبور و مرور از آنها ، نظیر خیابانهای داخل شهر جهت دسترسی به ملک مورد نظرمهیا نباشد و رفت و آمد آنان از خیابانهای دیگر صورت پذیرد، برابر خیابان مورد استفاده محاسبه می شود.

۸- ارزش معاملاتی عرصه سراها ، پاساژها ، کاروانسراها بر اساس بالاترین ارزش معاملاتی معبری که از آن منشعب می شود، محاسبه می شود.

۹. چنانچه برای املاک واقع در حریم قانونی شهر . بخش و روستای مورد نظر ارزش معاملاتی تعیین نشده باشد معادل ۷۰ درصد ارزش معاملاتی نزدیکترین محل مشابه حسب مورد مبنای محاسبه قرار خواهد گرفت

### بخش دوم: ارزش معاملاتی ساختمان (اعیانی)

ارزش معاملاتی اعیانی املاک (اعم از مختلط و غیر مختلط) بر اساس متراژ اعیانی مستحدثه ، نوع سازه ساختمان و کاربری آن مطابق جدول و با رعایت مقررات ذیل محاسبه می گردد :

ردیف	نوع کاربری اعیانی	قیمت هر متر مربع ساختمان بر مبنای نوع سازه (ارقام به هزار ریال)	
		تمام بتون ، اسکلت بتونی و فلزی، سوله	سایر
۱	تجاری	۳۵۰	۲۰۰
۲	مسکونی و اداری	۲۵۰	۱۲۰
۳	صنعتی - کارگاهی، خدماتی، آموزشی، بهداشتی - درمانی، تفریحی - ورزشی، فرهنگی، گردشگری، هتلداری، حمل و نقل، انبار	۲۰۰	۸۰

		وپارکینگ هایی عمومی (توقفگاه ) و.....	
۶۰	۱۳۰	کشاورزی ( دامداری، دامپروری ، پرورش طیور و آبزیان، پرورش گل و گیاه و....)	۴

تذکر : برای محاسبه ارزش معاملاتی ارزش املاک، ۳۰٪ ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه که مبنای محاسبه ارزش معاملاتی عرصه ملک قرار گرفته است، به قیمت هر متر مربع ساختمان مندرج در جدول فوق اضافه می گردد.

۱- در ساختمان های مسکونی و اداری بیش از پنج طبقه (بدون احتساب زیر زمین و پیلوت) از طبقه ششم به بالا به ازای هر طبقه بالاتر ، یک و نیم درصد (۱/۵) به قیمت هر متر مربع ساختمان ردیف ۲ جدول فوق اضافه می شود.

۲- در ساختمانهای تجاری به ازای هر طبقه بالاتر یا پایینتر از همکف ۱۰ درصد و حداکثر ۳۰ درصد از ارزش معاملاتی هر متر مربع ساختمان موضوع ردیف ۱ جدول فوق کسر میشود  
۳- چنانچه ساختمانی فاقد طبقه همکف باشد اولین طبقه بالاتر یا پایینتر از سطح معبر مربوط همکف محسوب میشود

۴- ارزش هر متر مربع پارکینگ و انباری متعلق به هر واحد ساختمانی معادل ۵۰ درصد قیمت هر متر مربع ساختمان مندرج در جدول فوق تعیین می گردد

۵- به ازای هر سال قدمت ساختمان (با ارائه اسناد و مدارک مثبت) تا سقف ۲۰ سال نسبت به سال محاسبه ارزش معاملاتی ۲٪ از کل ارزش معاملاتی اعیانی ملک (تا سقف ۴۰ درصد) که مطابق بندهای فوق تعیین می گردد ، کسر می شود .

بخش سوم: ارزش معاملاتی اعیانی واحدهای تکمیل نشده

ارزش معاملاتی اعیانی ساختمان های تکمیل نشده با توجه به وضعیت آن در هر یک از مراحل ساخت و با رعایت مقررات بخش دوم ضوابط اجرایی این مجموعه به شرح ذیل تعیین میگردد. ضمناً در املاکی که دارای دو یا چند طبقه می باشند، ارزش معاملاتی اعیانی هر طبقه بر اساس تطبیق وضعیت موجود آن با یکی از مراحل چهارگانه ذیل محاسبه می گردد.

ردیف	مراحل ساخت ساختمان	درصد از ارزش معاملاتی اعیانی
۱	فونداسیون	۱۰
۲	اسکلت	۳۰
۳	سفت کاری	۵۰
۴	نازک کاری	۸۰

#### بخش چهارم: سایر ضوابط

۱- ارزش معاملاتی املاکی که نیاز به اصلاح اسناد مالکیت دارند، تا زمانی که اسناد مالکیت آنها اصلاح نشده باشد، تابع مشخصات مندرج در سند مالکیت می باشد.