



وزارت امور اقتصادی و دارایی

سازمان امور مالیاتی کشور

ارزش معاملاتی املاک شهر ستان بوئین زهرا

حاوی صورتجلسه کمیسیون تقویم املاک

(موضوع مقررات ماده ۶۴ قانون مالیاتهای مستقیم)

به انضمام ضوابط اجرایی و جداول ارزش معاملاتی عرصه و اعیان املاک مزبور

معاونت پژوهش، برنامه ریزی و امور بین الملل

دفتر پژوهش و برنامه ریزی

گروه ارزش گذاری مالیاتی

بهمن ماه

۱۳۹۸

بسمه تعالی

در اجرای مقررات ماده ۶۴ قانون مالیات های مستقیم مصوب اسفند ۱۳۶۶ و اصلاحیه های بعدی آن، به موجب احکام شماره های ۳۵۰۵۳ ، ۳۵۰۵۴ ، ۳۵۰۵۵ ، ۳۵۰۵۶ و ۱۲۷/۶۳/۲۰۶۹۸ مورخ ۱۳۹۸/۱۰/۲۹ و ۱۳۹۸/۱۰/۱۶ کمیسیون تقویم املاک شهرستان بونین زهرا با حضور نمایندگان شورای اسلامی شهر، اداره کل ثبت اسناد و املاک ، سازمان جهاد کشاورزی ، اداره کل راه و شهرسازی و اداره کل امور مالیاتی ، طی جلسات متعدد تشکیل و پس از بحث و بررسی های لازم و در نظر گرفتن مقررات بند های (الف) و (ب) ماده ۶۴ قانون مذکور، ارزش معاملات املاک واقع در شهر بونین زهرا و حومه (شامل ضوابط اجرایی و جدول ارزش معاملاتی عرصه املاک مزبور) را به تفکیک نقشه های بلوک بندی مناطق ، بر اساس هشت درصد (۸٪) میانگین قیمت های روز هر بلوک، به شرح پیوست تعیین و در تاریخ ۱۳۹۸/۱۱/۳۰ به تصویب نهایی رسانید که از تاریخ ۱۳۹۹/۰۱/۰۱ لازم الاجرا می باشد.

با توجه به مفاد تبصره ۳ ماده ۶۴ قانون یاد شده ارزش های موضوع مصوبه صرفاً برای محاسبه انواع مالیات می باشد و تعیین مآخذ محاسبه سایر عوارض و وجوه که مطابق مقررات قانونی بر مبنای ارزش معاملاتی می باشد، تابع مقررات قانونی بر مبنای ارزش معاملاتی می باشد، تابع مقررات تبصره ۳ ماده مذکور است.

- ۱- رئیس شورای اسلامی شهرستان بونین زهرا - آقای علیرضا گنجی
- ۲- نماینده اداره کل ثبت اسناد و املاک - آقای سهراب نوروزی
- ۳- نماینده اداره کل راه و شهرسازی - آقای مهدی بنایی
- ۴- نماینده سازمان جهاد کشاورزی - آقای حسن پاکزاد
- ۵- نماینده اداره کل امور مالیاتی - آقای صفر علی

ضوابط اجرایی ارزش معاملاتی املاک

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 مبنای ارزش های معاملاتی مندرج در ذیل نقشه های هر بلوک و با رعایت مقررات زیر محاسبه می گردد:

۱ ارزش های معاملاتی عرصه املاک بر اساس میانگین ارزش های روز عرصه املاک به تفکیک کاربری های مسکونی، تجاری و اداری و در مورد سایر کاربری ها براساس ضرائب تعدیل ارزش های معاملاتی مسکونی (مندرج در ذیل نقشه های هر بلوک) به شرح جدول ذیل و مطابق مجموعه پیوست تعیین می گردد.

| ردیف | نوع کاربری | ضرایب تعدیل |
|------|---|--------------|
| ۱ | خدماتی، آموزشی، فرهنگی، بهداشتی درمانی، تفریحی- ورزشی، گردشگری، هتلداری و | ۰,۵ |
| 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 | ۰,۰۶ ۰,۰۳ |
| ۴ | سایر | ۰,۴ |

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

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

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

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

۳ ارزش های 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 در خصوص املاک با کاربری تجاری، سه درصد (۳٪) و در سایر کاربری ها دودرصد (۲٪) به ارزش های مزبور اضافه یا از آن کسر می گردد.

تذکر: افزایش های مذکور در ارزشهای معاملاتی عرصه املاک برای معابر بالاتر از ۲۰ متر در خصوص 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 یا بیشتر می باشند، بالاترین ارزش معبر مربوطه ملاک عمل خواهد بود، مشروط بر این که از معبر مذکور راه عبور داشته باشد.

۵ ارزش عرصه املاک واقع در بر میادین، معادل بالاترین ارزش 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 شصت درصد (۶۰٪) ارزش عرصه معبری است که راه عبور ملک از آن منشعب می شود.

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

۸ ارزش معاملاتی عرصه سراها ، پاساژها و کاروانسراها براساس بالاترین ارزش معاملاتی معبری که از آن منشعب می شوند، محاسبه می شود.

۹ چنانچه برای املاک واقع در حریم قانونی شهر ،بخش وروستای مورد نظرازش معاملاتی تعیین نشده باشد،معادل هفتاددرصد (۷۰٪) ارزش معاملاتی نزدیکترین محل مشابه،حسب مورد مبنای محاسبه خواهد بود.

بخش دوم : ارزش معاملاتی ساختمان (اعیانی)

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

| ردیف | نوع کاربری اعیانی | قیمت هر مترمربع ساختمان بر مبنای نوع سازه (ارقام به هزار ریال) | سایر |
|--|---|--|------|
| | | تمام بتون، اسکلت بتونی و فلزی، سوله | |
| ۱ | تجاری | ۳۰۰ | ۲۵۰ |
| ۲ | مسکونی و اداری | ۲۴۰ | ۸۰ |
| ۳ | صنعتی-کارگاهی، خدماتی، آموزشی، بهداشتی- درمانی، تفریحی ورزشی، فرهنگی، هتلداری، گردشگری، حمل و نقل، انبار، پارکینگ عمومی (توقفگاه) و ... | ۱۸۰ | ۶۰ |
| ۴ | کشاورزی (دامداری، دامپروری، پرورش طیور و آبزیان ، پرورش گل و گیاه و.... | ۱۲۰ | ۴۰ |
| تذکر: برای محاسبه ارزش معاملاتی اعیانی املاک، ۳۰٪ ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه که مبنای محاسبه ارزش معاملاتی عرصه ملک قرار گرفته است، به قیمت هر مترمربع ساختمان مندرج در جدول فوق اضافه می گردد . | | | |

۱ در ساختمانهای مسکونی و اداری بیش از پنج طبقه (بدون احتساب زیر زمین و پیلوت) از طبقه ششم به بالا به ازای هر طبقه بالاتر ، یک ونیم درصد (۵٪) به ارزش معاملاتی هر مترمربع ساختمان موضوع ردیف ۲ جدول فوق اضافه می شود.

۲ در ساختمان های تجاری به ازای هر طبقه بالاتر یا پایین تر از همکف، ده درصد (۱۰٪) و حداکثر سی درصد (۳۰٪) از ارزش معاملاتی هر مترمربع ساختمان (اعیانی) موضوع ردیف یک جدول فوق کسر می شود.

۳ چنانچه ساختمانی، فاقد طبقه همکف (همسطح با معبر اصلی) باشد، اولین طبقه بالاتر و پایین تر از سطح معبر مربوطه، همکف محسوب می گردد.

در صورتی که در هر واحد ساختمانی معادل پنجاه درصد (۵۰) قیمت هر مترمربع ساختمان مندرج در جدول فوق تعیین می گردد.

۵ به ازاء 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.

۶ کلیه فضاهای غیرمسقف و همچنین مشاعات ساختمان درمحاسبه ارزش معاملاتی ساختمان(اعیانی)املاک منظور نمی شود.

بخش سوم: ارزش معاملاتی اعیانی واحدهای تکمیل نشده

ارزش معاملاتی اعیانی ساختمان های تکمیل نشده باتوجه به وضعیت آن درهر یک از مراحل ساخت و با رعایت مقررات بخش دوم ضوابط اجرایی این مجموعه به شرح ذیل تعیین می گردد. ضمناً در املاکی که دارای دو یا چند طبقه می باشند ، ارزش معاملاتی اعیانی هر طبقه براساس 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 درسند مالکیت می باشد.