



بخشنامه

م	ماده ۵۴	۹۸	نهم
---	---------	----	-----

محتاطین اصلی ذینفعان	موضع
- اداره کل امور مالیاتی استان ... - اداره کل امور مالیاتی شرق، غرب، جنوب و شمال استان تهران (به استثنای ادارات کل امور مالیاتی شهر تهران)	
ارائه نکاتی در رابطه با ارزش‌های اجاری املاک تعیین شده توسط ادارات امور مالیاتی سراسر کشور برای عملکرد سال قبل و در مورد نحوه تدوین ارزش اجاری عملکرد سال ۱۳۹۷ و به بعد	با توجه به نتایج بررسی‌های به عمل آمده در رابطه با نحوه تعیین ارزش‌های اجاری عملکرد سال ۱۳۹۶ املاک توسط ادارات امور مالیاتی سراسر کشور و عدم رعایت مفاد بخشنامه شماره ۸۴/۹۷/۰۶/۰۴ مورخ ۲۰۰/۹۷/۰۶/۰۴ و الگوی ابلاغی ضوابط تعیین ارزش اجاری املاک پیوست آن و الحق بعضی بندها و استثنایها به ضوابط اجرایی یاد شده، نکات زیر به عنوان موضوعات قابل توجه در نحوه تعیین ارزش اجاری عملکرد سال ۱۳۹۷ توسط ادارات کل امور مالیاتی استان‌ها و واحدهای تابعه آمده است؛

۱- اگرچه ملحوظ نظر قرار دادن همه پارامترهای تأثیرگذار بر قیمت اجاری املاک و پیش‌بینی موارد خاص در این زمینه در جهت رعایت عدالت مالیاتی، رفع ابهامات و کاهش اختراضات مؤیدان راهگشا و مقید به فایده است، اما باید توجه شود که تدوین الگوی ضوابط اجرایی ارزش اجاری املاک با رویکرد ساده‌سازی و یکسان‌سازی ضوابط محاسبه مالیات بر درآمد اجاره املاک در سامانه سیم و در راستای برنامه‌های در دست اجرا در سازمان متبوع صورت پذیرفته و با توجه به محدودیت‌های اجرایی مزبور، نرم‌افزار یکپارچه محاسبه مالیات اجاره املاک طراحی و تولید شده است. بنابراین با توجه به اهمیت اجرای هماهنگ و یکپارچه ارزش اجاری املاک در کشور، رعایت دقیق مفاد بخشنامه مذکور و الگوی پیوست آن توسط ادارات امور مالیاتی سراسر کشور الزامی بوده و ادارات یادشده موظف‌اند از الحق یا حذف برخی از بندهای الگوی ضوابط اجرایی ارزش اجاری املاک و یا اعمال هر گونه تغییرات (به استثنای نصاب‌ها و نرخ‌های مندرج در آن) خارج از چارچوب الگوی ابلاغی سازمان خودداری نمایند.

علاوه بر این، ادارات مذکور مکلف‌اند به منظور رفع برخی ناهمانگی‌ها و مشکلات احتمالی در تعیین جدول اجاره املاک مشابه موضوع ماده ۵۴ قانون مالیات‌های مستقیم در مناطقی که قیمت اجاره املاک آنان از نوع قیمتی متفاوت برخوردار می‌باشد (دارای محله‌های مرغوب و یا ضعیف و محروم می‌باشند)، مراتب را از طریق اصلاح نقشه‌های بلوک‌بندی املاک و طبقه‌بندی آنها به بلوک‌های کوچکتر و همگن و رعایت ملاحظات قیمتی املاک با کاربری‌های مختلف اقدام نمایند. بدینهی است عدم تطابق ضوابط اجرایی ارزش اجاری املاک با الگوی ابلاغی سازمان منجر به عدم امکان پیاده‌سازی جدول ارزش اجاری در سامانه سیم و اخلال در برنامه‌های آنی سازمان در خصوص مکانیزه کردن کامل فرایندهای مالیاتی خواهد شد.



۲۹۰/۹۷/۳۴ شماره
تاینخ ۲۴/۹/۸ پیوست

۲- بر اساس دستورالعمل ابلاغی به شماره ۱۳۹۶/۴/۷ مورخ ۲۰۰/۹۶/۵/۱۰، مسئولیت تعیین ارزش اجاری املاک مشابه در مرکز استان و شهرهای تابعه به ادارات کل تفویض شده است، از سوی دیگر امکان بازبینی و اصلاح ارزش‌های اجاری تعیین شده پس از تعیین و ابلاغ ارزش‌های مذکور توسط ادارات امور مالیاتی وجود ندارد. بر این اساس مجدداً تأکید می‌شود، مدیران کل با تشکیل کارگروه‌های تخصصی املاک در ادارات کل و انجام هماهنگی‌های لازم نسبت به تحوه عملکرد و تصمیمات واحدهای تابعه قبل از ابلاغ جدول اجاره املاک مشابه از حیث رعایت قوانین و مقررات و مفاد الگوی ضوابط اجرایی ابلاغی و لحاظ نمودن پارامترهای مؤثر بر ارزش‌های اجاری املاک (نظیر نوع کاربری ملک، موقعیت جغرافیایی ملک، معیارهایی از قبیل سطح توسعه یافتنگی و ...) در تعیین ارزش‌های مذکور، نظارت کامل را اعمال و ترتیبی اتخاذ نمایند که ارزش اجاری عملکرد هر سال، حداقل تا پانزدهم مرداد ماه سال بعد تعیین و ابلاغ و نسخه‌ای از ضوابط و جداول ارزش اجاری املاک مربوط به مرکز استان و شهرستان‌های تابعه از طریق بارگزاری بر روی (FTP) استان به معاونت پژوهش، برنامه‌ریزی و امور بین‌الملل (دفتر پژوهش برنامه‌ریزی) و مرکز فاوا ارسال شود.

امید علی پارسا
رئیس کل سازمان امور مالیاتی کشور

مدت اجره: نامحدود (تا زمان ابطال)	تاریخ اجره: عملکرد سال ۱۳۹۷ و بعد
پیشنهادهای دستورالعمل: ندارد	تمامی همکاری‌ها و توضیحات این دستورالعمل را از طریق شماره تلفن ۰۲۱-۳۶۲۸-۳۹۹۰ دفتر پژوهش و برنامه‌ریزی مطرح و پیگیری نمایید.
تماماً در مجموعه اینم و توضیح را از طریق شماره تلفن ۰۲۱-۳۶۲۸-۳۹۹۰ دفتر پژوهش و برنامه‌ریزی مطرح و پیگیری نمایید.	