



**بخشنامه (خیلی فوری - مهم)**

۱۱۴	۹۶	ماده ۶۴	۲
-----	----	---------	---

محلین اصلی / زینفان	<p>– اداره کل امور مالیاتی استان ... – اداره کل امور مالیاتی شرق، غرب، جنوب و شمال استان تهران (به استثنای ادارات کل امور مالیاتی شهر تهران)</p>
موضوع	<p><b>ابلاغ الگوی جدید ضوابط تعیین ارزش معاملاتی املاک</b></p>
<p>پیرو بخشنامه شماره ۲۲۰/۹۴/۱۱۱ مورخ ۱۳۹۴/۱۱/۲۱ که با هدف یکسان سازی محاسبات مربوط به مالیات نقل و انتقال املاک در کشور صورت پذیرفت، به منظور هم افزایی و تطابق حداکثری مصوبات کمیسیون های تقویم املاک در کشور با نرم افزار یکپارچه محاسبه مالیات نقل و انتقال املاک و امکان پیاده سازی کامل ضوابط اجرایی ارزش معاملاتی با نرم افزار مذکور، به پیوست الگوی جدید ضوابط تعیین ارزش معاملاتی املاک برای بهره برداری ابلاغ می گردد. از این رو برای صیانت و جلوگیری از تضییع حقوق دولت و مؤدیان محترم مالیاتی وفق مقررات قانونی مربوط، توجه ادارات کل امور مالیاتی استان ها و واحدهای تابعه آنان را به نکات ذیل جلب و مقرر می دارد؛</p> <p>۱- اداراتی که دوره یکساله اجرای ارزش معاملاتی املاک آنان به اتمام رسیده است، ترتیبی اتخاذ نمایند که حداکثر تا پایان آذر ماه سال جاری نسبت به برگزاری و تشکیل کمیسیون های تقویم املاک و تصویب ارزش های معاملاتی املاک سال ۱۳۹۶ مطابق مقررات ماده ۶۴ اصلاحی قانون مالیات های مستقیم مصوب ۱۳۹۴/۲/۳۱ با رعایت مفاد الگوی مذکور به ویژه با توجه به تغییرات به وجود آمده در بخش اول ضوابط اجرایی (ارزش معاملاتی عرصه املاک)، نسبت به اصلاح و درج میانگین ارزش معاملاتی عرصه املاک با کاربری های مسکونی، تجاری و اداری در نقشه های بلوک بندی املاک (مطابق نمونه پیوست) اقدام نمایند.</p>	
<p>۲- ادارات امور مالیاتی سراسر کشور موظف اند ضمن استخراج دقیق قیمت های روز املاک در محدوده های تحت پوشش تصمیمات کمیسیون مربوط، دقت لازم را مبذول و در این رابطه از ظرفیت های دستگاه های اجرایی و مراجع ذی ربط و نیز سایر اعضای کمیسیون تقویم املاک استفاده نمایند. همچنین به منظور پرهیز از هرگونه تبعیض میان مؤدیان مالیاتی ناشی از اختلاف قیمت املاک واقع در بلوک بندی های مناطق تحت پوشش، ارزش های معاملاتی بلوک های مربوط در سال ۱۳۹۶ را معادل چهاردرصد (۴٪) میانگین قیمت های روز منطقه تعیین و در این رابطه ملاحظات مربوط به قیمت گذاری املاک واقع در محله های ضعیف و محروم موجود در هر بلوک یا منطقه را حتی الامکان از طریق اصلاح نقشه های</p>	



بلوک‌بندی املاک در قالب ایجاد بلوک‌های همگن و کوچکتر صورت داده و از تعیین ارزش معاملاتی عرصه برای معابر خاص یا معابر با ارزش متفاوت (علاوه بر آنچه که مطابق بند یک فوق تعیین می‌شود)، جداً خودداری شود. شایان ذکر است کمیسیون‌های مزبور در صورت ضرورت می‌توانند نسبت به تعدیل ضرایب و نصاب‌های مندرج در الگوی ضوابط اجرایی پیوست این بخشنامه متناسب با واقعیات مربوط به ارزش‌های املاک حوزه‌های تحت پوشش اقدام نمایند.

۳- نظر به تشابه ساختاری در حوزه‌های جغرافیایی همجوار و عوامل مؤثر بر تعیین ارزش معاملاتی املاک، ضروری است مدیران کل امور مالیاتی استان‌ها، قبل از تصویب نهایی ارزش معاملاتی املاک توسط کمیسیون‌های تقویم املاک در مرکز استان و ادارات تابعه با تشکیل کارگروه‌های تخصصی املاک در مرکز استان، ضمن بررسی پیش‌نویس مصوبات کمیسیون‌های مزبور، بر نحوه عملکرد ادارات یادشده از حیث نحوه تشکیل و برگزاری جلسات کمیسیون تقویم املاک، رعایت قوانین و مقررات (اعم از شکلی و محتوایی) و الگوی پیوست این بخشنامه و همچنین میزان ارزش‌های معاملاتی تعیین شده (بر اساس ویژگی مناطق توسعه‌یافته، کمتر توسعه‌یافته، شهرک‌های صنعتی و ...) نظارت نموده و با انجام هماهنگی‌های لازم موارد اختلاف و مغایرت‌های موجود را به حداقل ممکن کاهش دهند.

۴- نظر به اینکه قانونگذار در مقررات ماده ۶۴ اصلاحی و بند (الف) آن، هیچگونه مجوز یا ملاکی به منظور تعیین ارزش معاملاتی اعیانی برای مواردی نظیر انواع درخت، چاه، قنات، چشمه و ... به کمیسیون‌های تقویم املاک تجویز ننموده است، اینگونه موارد در الگوی مذکور پیش‌بینی نشده و به تبع آن قابلیت پیاده‌سازی در نرم افزار مذکور را ندارد، بر این اساس ضروری است کمیسیون‌های تقویم املاک از تصویب ارزش معاملاتی اعیانی برای چنین مواردی خودداری نمایند.

۵- وفق مقررات بند دو تبصره یک ماده ۶۴ قانون مالیات‌های مستقیم تشکیل مجدد کمیسیون تقویم املاک قبل از اتمام دوره یکساله در هر شهر، بخش یا روستا برای تعدیل ارزش معاملاتی نقاطی که در مقایسه با سایر نقاط مشابه هماهنگی ندارند یا تغییرات عمده‌ای در ارزش املاک آنان به وجود آمده است، صرفاً منوط به اخذ مجوز از سازمان متبوع (معاونت پژوهش، برنامه‌ریزی و امور بین‌الملل) می‌باشد و ادارات امور مالیاتی موظف‌اند در زمان درخواست اخذ مجوز، مستندات مربوط و گزارش لازم به همراه تقاضای صدور مجوز تشکیل مجدد کمیسیون مربوط را به معاونت مزبور ارسال نمایند. بدیهی است ادارات امور مالیاتی در اجرای مقررات بند یک تبصره ماده مذکور ضرورتی به کسب مجوز یادشده نداشته و می‌توانند رأساً نسبت به تشکیل مجدد کمیسیون تقویم املاک و تعیین ارزش معاملاتی برای نقاطی که فاقد ارزش معاملاتی است، اقدام نمایند.

همچنین یادآور می‌شود به طور کلی به استناد قسمت اخیر مقررات تبصره یک ماده ۶۴ قانون مذکور، تعدیلاتی که در اجرای مقررات تبصره مزبور توسط کمیسیون‌های تقویم املاک صورت می‌پذیرد، یک ماه پس از تاریخ تصویب، قابلیت اجرا پیدا خواهند کرد و تصمیمات کمیسیون مزبور، عطف به ماسبق نمی‌گردد. بنابراین مقتضی است ادارات امور مالیاتی در هنگام تصویب ارزش‌های معاملاتی دقت لازم را مبذول نمایند تا موجبات تضییع حقوق دولت و مؤدیان مالیاتی فراهم نشود.

۶- با توجه به اینکه مطابق مقررات تبصره ۳ ماده ۶۴ قانون یاد شده، ارزش‌های معاملاتی که به تصویب کمیسیون‌های تقویم املاک می‌رسند، صرفاً برای محاسبه انواع مالیات است و مأخذ محاسبه عوارض و سایر وجوه مطابق مقررات قانونی مزبور بر مبنای درصدی از ارزش معاملاتی تعیین می‌گردد که به تصویب هیأت محترم وزیران و یا مراجع قانونی مرتبط می‌رسد و در این رابطه تصویب نامه شماره ۵۷۷۸/ت/۵۴۲۰۲ هـ مورخ ۱۳۹۶/۱/۲۶ هیأت محترم وزیران، مأخذ محاسبه سایر عوارض و وجوه را

۲۰۹۶/۱۱۴  
۹۴/۱۱۳  
بدرست

تا پایان سال ۱۳۹۶، معادل هشتاد و پنج درصد (۷۵٪) ارزش معاملاتی مصوب سال ۱۳۹۵ تعیین کرده است، بنابراین مدیران کل امور مالیاتی و نمایندگان ادارات تابعه عضو کمیسیون‌های تقویم املاک موظف‌اند در زمان تصویب ارزش معاملاتی املاک در سال جاری ضمن تبیین مقررات تبصره ۳ ماده مذکور و مفاد تصویب‌نامه یادشده به سایر اعضای کمیسیون تقویم املاک، مراتب را به نحو مقتضی به اطلاع مراجع و دستگاه‌هایی که مطابق دیگر قوانین و مقررات، مبنای محاسبه عوارض و سایر وجوه آنان، ارزش معاملاتی املاک است، برسانند به ویژه اینکه این موضوع در زمان ارائه گواهی موضوع ماده ۱۸۷ قانون به دفاتر اسناد رسمی مورد تأکید قرار گیرد.

۷- ادارات کل امور مالیاتی استان‌ها موظف‌اند پس از تصویب ضوابط اجرایی ارزش معاملاتی املاک، نسبت به ارسال نسخه‌ای از ضوابط و جدول ارزش معاملاتی املاک مربوط به مرکز استان و شهرستان‌های تابعه به دفتر پژوهش و برنامه‌ریزی از طریق بارگذاری در FTP استان، اقدام نمایند.

مدیران کل امور مالیاتی، مسئول نظارت بر حسن اجرای مفاد این بخشنامه می‌باشند.

سید کامل تقوی نژاد

تاریخ اجراء: سال ۱۳۹۶	مدت اجراء: تا ابلاغ بخشنامه جدید
بخشنامه‌ها و دستورالعمل‌های مذکور: بخشنامه شماره ۲۲۰/۹۴/۱۱۶ مورخ ۱۳۹۴/۱۱/۲۱ معاونت وقت پژوهش، برنامه‌ریزی و امور بین‌الملل و الگوی ضوابط تعیین ارزش معاملاتی املاک پیوست آن	
مخبر هر گونه ابهام و توضیح را از طریق شماره تلفن ۰۲۹-۲۲۶۸-۳۹۹ دفتر پژوهش و برنامه‌ریزی مطرح و دیگری نماید.	