

ارائه نکاتی در رابطه با ارزش‌های اجاری املاک تعیین‌شده توسط ادارات امور مالیاتی سراسر کشور برای عملکرد سال قبل در مورد نحوه تدوین ارزش اجاری عملکرد سال ۹۷ و به بعد

شماره: ۲۰۰/۹۸/۳۴

تاریخ: ۱۳۹۸/۰۴/۲۴

بخشنامه

م	ماده ۵۴	۹۸	۳۴
---	---------	----	----

اداره کل امور مالیاتی استان... اداره کل امور مالیاتی شرق، غرب، جنوب و شمال استان تهران (به‌استثنای ادارات کل امور مالیاتی شهر تهران)	مخاطبین اصلی/ ذینفعان
ارائه نکاتی در رابطه با ارزش‌های اجاری املاک تعیین‌شده توسط ادارات امور مالیاتی سراسر کشور برای عملکرد سال قبل در مورد نحوه تدوین ارزش اجاری عملکرد سال ۹۷ و به بعد	موضوع
<p>با توجه به نتایج بررسی‌های به‌عمل‌آمده در رابطه با نحوه تعیین ارزش‌های اجاری عملکرد سال ۱۳۹۶ املاک توسط ادارات امور مالیاتی سراسر کشور و عدم رعایت مفاد بخشنامه شماره ۲۰۰/۹۷/۸۴ مورخ ۱۳۹۷/۰۶/۰۴ و الگوی ابلاغی ضوابط تعیین ارزش اجاری املاک پیوست آن و الحاق بعضی بندها و استثنایها به ضوابط اجرایی یادشده، نکات زیر به‌عنوان موضوعات قابل‌توجه در نحوه تعیین ارزش اجاری عملکرد سال ۱۳۹۷ توسط ادارات کل امور مالیاتی استان‌ها و واحدهای تابعه آمده است؛</p> <p>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 اعتراضات مودیان راهگشا و مفید 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 سنیم 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 تولیدشده 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 الحاق یا حذف برخی از بندهای الگوی ضوابط اجرایی ارزش اجاره املاک و یا اعمال هرگونه تغییرات (به‌استثنای نصاب‌ها و نرخ‌های مندرج در آن)</p>	

خارج از چارچوب الگوی ابلاغی سازمان خودداری نمایند. علاوه براین، ادارات مذکور مکلفاند به منظور رفع برخی ناهماهنگی‌ها و مشکلات احتمالی در تعیین جدول اجاره املاک مشابه موضوع ماده ۵۴ قانون مالیات‌های مستقیم در مناطقی که قیمت اجاره املاک آنان از تنوع 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. بدیهی است عدم تطابق ضوابط اجرایی ارزش اجاری املاک با الگوی ابلاغی سازمان منجر به عدم امکان پیاده‌سازی جدول ارزش اجاری در سامانه سنیم و اخلال در برنامه‌های آتی سازمان در خصوص مکانیزه کردن کامل فرآیندهای مالیاتی خواهد شد.

۲- بر اساس دستورالعمل ابلاغی به شماره ۲۰۰/۹۶/۵۱۰ مورخ ۱۳۹۶/۰۴/۰۷، 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 تعیین‌شده 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 نحوه 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 توسعه‌یافتگی و ...) در تعیین ارزش‌های مذکور، نظارت کامل را اعمال و ترتیبی اتخاذ نمایند که ارزش اجاری عملکرد هر سال، حداکثر تا پانزدهم مردادماه سال بعد تعیین و ابلاغ و نسخه‌ای از ضوابط و جداول ارزش اجاری املاک مربوط به مرکز استان و شهرستان‌های تابعه از طریق بار گزاری بر روی (FTP) استان به معاونت پژوهش، برنامه‌ریزی و امور بین‌الملل (دفتر پژوهش برنامه‌ریزی) و مرکز فاوا ارسال شود.

امیدعلی پارسا

رئیس کل سازمان امور مالیاتی کشور

مدت اجرا:

نامحدود

تاریخ اجرا:

عملکرد سال ۱۳۹۷ و بعد

بخشنامه‌ها و دستورالعمل‌های منسوخ: ندارد

