

شماره: 200/1401/58

تاریخ: 1401/12/22

بخشنامه

م	ماده 54	1401	58
ادارات کل امور مالیاتی دفتر هماهنگی امور مالیاتی شهر و استان تهران		مخاطبان اصلی/ذینفعان	
ابلاغ الگوی جدید ضوابط تعیین ارزش اجاری املاک		موضوع	
<p>پیرو بخشنامه شماره 200/97/84 مورخ 1397/06/04 و در اجرای مقررات ماده 54 اصلاحی قانون مالیات های مستقیم مصوب 1394/04/31 به پیوست، الگوی جدید ضوابط تعیین ارزش اجاری املاک برای اجرا از عملکرد سال 1401 ارسال می شود. به منظور پیاده سازی صحیح و یکپارچه منویات قانونگذار در این خصوص، توجه ادارات کل امور مالیاتی را به نکات ذیل جلب و مقرر می دارد؛</p> <p>1- الگوی جدید ضوابط اجرایی ارزش اجاری املاک، با دریافت بازخورد از اجرای الگوی قبلی و با هدف رفع برخی از مشکلات اجرایی آن بازطراحی شده است و ادارات امور مالیاتی ضمن رعایت کامل الگوی مذکور می توانند متناسب با شرایط و موقعیت جغرافیایی و وضعیت اقتصادی مناطق تحت پوشش، صرفاً نصاب ها و نرخ های مندرج در الگوی مذکور را مورد تعدیل قرار دهند.</p> <p>2- قانونگذار به منظور رعایت عدالت مالیاتی و جلوگیری از تضییع حقوق حقه دولت و مویدان محترم مالیاتی، به موجب تبصره های 2 و 3 ماده صدرالاشاره، به ترتیب امکان مطالبه مالیات مابه التفاوت (در صورتی که اجاره ملک بیش از مبلغی باشد که مأخذ تشخیص درآمد مشمول مالیات قرار گرفته است) و همچنین زمینه اعتراض مویدان مالیاتی به مالیات تشخیصی توسط ادارات امور مالیاتی را فراهم نموده است. از سوی دیگر، به موجب مقررات جزء (2-3) از بند (3) ماده (42) آئین نامه اجرایی ماده 219 قانون مالیات های مستقیم که طی بخشنامه شماره 200/98/86 مورخ 1398/09/24 ابلاغ شده است، «اعتراضات مویدان مالیاتی در راستای تبصره های 2 و 3 ماده 54 قانون، قابل بررسی مجدد در راستای مفاد ماده 238 قانون خواهد بود.»</p> <p>3- با عنایت به دستورالعمل شماره 200/96/510 مورخ 1396/04/07 و پیرو نامه شماره</p>			

210/59300/د مورخ 1399/12/12 معاونت وقت حقوقی و فنی مالیاتی و نظر به انحلال امور مالیاتی شهر و استان تهران؛ مسئولیت تعیین، اعلام و عملیاتی نمودن جداول ارزش اجاری املاک مشابه مناطق 22 گانه شهر تهران بر حسب محل جغرافیایی هر یک از بلوک های اجاری املاک، به ادارات کل امور مالیاتی مربوط تفویض می شود.

شایان ذکر است؛ در راستای فراهم نمودن بستر لازم برای مالیات ستانی عادلانه، با هماهنگی به عمل آمده با شهرداری تهران، مرزبندی بلوک های ارزش املاک مناطق 22 گانه شهر تهران از 159 بلوک جاری به 227 بلوک افزایش یافته است که ضروری است هماهنگی های لازم در این خصوص، با دفتر فنی و مدیریت ریسک مالیاتی به عمل آید.

در مواردی که محدوده بلوک های ارزش اجاری املاک شهر تهران بین ادارات کل امور مالیاتی، دارای هم پوشانی باشند، ادارات کل مربوط مکلف اند از طریق هماهنگی با دفتر هماهنگی امور مالیاتی شهر و استان تهران، نسبت به تشکیل جلسات مشترک اقدام و ارزش های اجاری مربوط به بلوک های مذکور را تعیین نمایند.

مسئولیت هماهنگی، یکپارچه سازی و ابلاغ مجموعه ارزش های اجاری املاک مناطق 22 گانه شهر تهران، با دفتر هماهنگی امور مالیاتی شهر و استان تهران می باشد.

4- ادارات کل امور مالیاتی موظف اند ترتیبی اتخاذ نمایند که ضمن رعایت الگوی ضوابط تعیین ارزش اجاری املاک پیوست این بخشنامه، حداکثر تا تاریخ 1402/03/10 اقدام به تعیین ارزش های اجاری عملکرد سال 1401 املاک واقع در مناطق جغرافیایی تحت پوشش خود نمایند و نسخه ای از ضوابط و جداول ارزش اجاری املاک تعیین شده را از طریق بارگذاری بر روی ftp استان، به دفتر فنی و مدیریت ریسک مالیاتی ارسال نمایند.

مسئولیت حسن اجرای مفاد این بخشنامه بر عهده مدیران کل امور مالیاتی ذی ربط و نظارت بر آن به عهده دادستانی انتظامی مالیاتی می باشد.

داود منظور

رئیس کل سازمان امور مالیاتی کشور