



وزارت امور اقتصادی و دارایی

سازمان امور مالیاتی کشور

راهنمای نحوه استفاده از ضوابط اجرایی ارزش معاملاتی

معاونت پژوهش، برنامه ریزی و امور بین الملل

دفتر پژوهش و برنامه ریزی

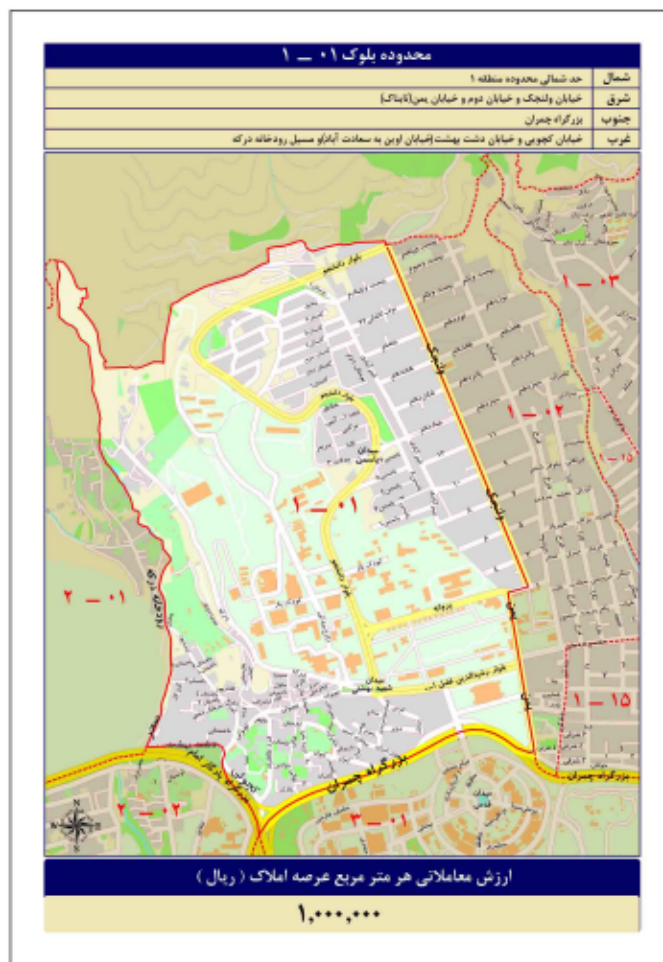
گروه ارزش گذاری مالیاتی

بهمن ماه ۱۳۹۴

راهنمای نحوه استفاده از ضوابط اجرایی ارزش معاملاتی املاک

همانگونه که در بخشنامه ابلاغی رئیس کل محترم سازمان امور مالیاتی کشور عنوان گردید با توجه به اهمیت و حساسیت ویژه این دوره تصمیمات کمیسیون های تقویم املاک از حیث تعیین ارزش معاملاتی املاک بر اساس میانگین دو درصد (۲٪) ارزش روز منطقه و تغییر مبانی تعیین مالیات، عوارض و سایر وجوه در اجرای مقررات ماده ۶۴ قانون مالیات های مستقیم، ضروری است ادارات امور مالیاتی ضمن بررسی و مطالعه دقیق الگوی ضوابط اجرایی مربوط و نیز توجه به نکات ذیل نسبت به تعیین ارزش معاملاتی جهت تصویب در کمیسیون تقویم املاک اقدام نمایند.

۱- طبق ضوابط اجرایی جدید، برای هر بلوک صرفاً یک قیمت تحت عنوان ارزش معاملاتی هر مترمربع عرصه توسط کمیسیون تقویم املاک موضوع ماده ۶۴ اصلاحی قانون مالیات های مستقیم مطابق نمونه ذیل تعیین می گردد. ارزش مذکور برای عرصه املاک واقع در معابر ۱۲ متری می باشد و میزان ارزش معاملاتی عرصه املاک واقع در سایر معابر (بالتر و یا پایین تر از ۱۲ متر)، مطابق مندرجات بند ۳ بخش اول ضوابط اجرایی، افزایش یا کاهش خواهد یافت.



۲- به منظور تعیین ارزش اعیانی املاک، قیمت های هر مترمربع ساختمان مندرج در جدول بخش دوم ضوابط اجرایی ارزش معاملاتی املاک با احتساب ضریب دو درصد (۲٪) موضوع ماده ۶۴ اصلاحی قانون مالیات های مستقیم بوده و با استفاده از معیار متوسط هزینه ساخت هر مترمربع به شرح ذیل محاسبه گردیده است:

به عنوان مثال، قیمت ۲۴۰۰۰۰ ریال مندرج در ردیف ۲ جدول بخش دوم، مربوط به ساختمان های با کاربری مسکونی و اداری برای هر متر مربع ساختمان (با سازه اسکلت بتون و ...) بر اساس متوسط هزینه ساخت هر مترمربع بنا در شهر تهران که معادل ۱۲۰۰۰۰۰ ریال در نظر گرفته شده، تعیین گردیده است:

$$۱۲۰۰۰۰۰ \times ۲\% = ۲۴۰۰۰۰$$

ذیلاً به منظور آشنایی بیشتر با نحوه محاسبه مالیات نقل و انتقال املاک، سه مثال بر مبنای اطلاعات موجود در ضوابط اجرایی ارزش معاملاتی ارائه می گردد :

مثال ۱: ملک مورد انتقال، یک واحد آپارتمان ۱۵۰ متری با مفروضات ذیل می باشد.

کاربری ملک : مسکونی	متراژ اعیانی کل ملک: ۴۵۰ متر مربع (۳ طبقه ۱۵۰ متری)
سازه ساختمان : اسکلت بتونی	متراژ اعیان مورد معامله : ۱۵۰ متر مربع
قدمت ملک: ۵ سال	متراژ عرصه کل ملک : ۲۶۰ متر مربع
عرض معبر : ۱۰ متر	
میانگین ارزش روز (قیمت واقعی) هر متر مربع عرصه بلوک مربوط : ۵۰۰۰۰۰۰ ریال	

ضریب عرض معبر × ضریب تعدیل عرصه × ارزش معاملاتی هر مترمربع عرصه × قدرالسهم عرصه = ارزش معاملاتی عرصه

[متراژ عرصه کل ملک × (متراژ اعیانی کل ملک / متراژ اعیان مورد معامله) = قدرالسهم عرصه]

$$۸۶/۶۷ = [۲۶۰ \times (۴۵۰ \div ۱۵۰)] = \text{قدرالسهم عرصه}$$

$$۱ + [۲\% \times (۱۲ - \text{عرض معبر})] = \text{ضریب عرض معبر}$$

$$۰/۹۶ = [۲\% \times (۱۰ - ۱۲)] + ۱ = \text{ضریب عرض معبر}$$

۱ = ضریب تعدیل عرصه با کاربری مسکونی (مطابق ردیف یک جدول بند یک بخش اول ضوابط اجرایی)

$$۲\% = \text{ضریب موضوع ماده ۶۴ اصلاحی ق.م.م}$$

$$۱۰۰۰۰۰۰ = ۵۰۰۰۰۰۰ \times ۲\% \times \text{میانگین ارزش روز عرصه بلوک} = \text{ارزش معاملاتی هر مترمربع عرصه}$$

*: ارزش معاملاتی مربوط به هر مترمربع عرصه که در ذیل نقشه بلوک مربوط مطابق نمونه صفحه قبل قرار می گیرد.

$$۸۳۲۰۳۲۰۰ = ۱۰۰۰۰۰۰ \times ۱ \times ۰/۹۶ \times ۸۶/۶۷ = \text{ارزش معاملاتی عرصه با کاربری مسکونی}$$

ضریب قدمت \times (میزان اثرگذاری عرصه در اعیان + قیمت هر مترمربع ساختمان بر مبنای نوع سازه) \times متراژ اعیانی مورد معامله = ارزش معاملاتی اعیانی

$\times 30\%$ (ضریب عرض معبر \times ضریب تعدیل عرصه \times ارزش معاملاتی هر مترمربع عرصه ملک) = میزان اثرگذاری عرصه در اعیان

$288000 = [30\% \times (1000000 \times 1 \times 0.96) \times 1] =$ اثرگذاری عرصه در اعیان (مطابق تذکر مندرج در ذیل جدول بخش دوم ضوابط اجرایی)

$(2\% \times \text{قدمت ملک}) - 1 = \text{ضریب قدمت}$ (قدمت ملک حداکثر ۲۰ سال در محاسبات منظور می گردد)

$0.9 = 1 - (2\% \times 5) =$ ضریب قدمت

۲۴۰۰۰۰ ریال = قیمت هر مترمربع ساختمان اسکلت بتونی مسکونی (مطابق ردیف ۲ جدول بخش دوم ضوابط اجرایی)

$7128000 = 0.9 \times (240000 + 288000) \times 150 =$ ارزش معاملاتی اعیانی با کاربری مسکونی

ارزش معاملاتی اعیانی ملک + ارزش معاملاتی عرصه ملک = ارزش معاملاتی کل ملک

$8320320 + 7128000 = 15448320 =$ ارزش معاملاتی کل ملک

$7724160 = 15448320 \times 5\% =$ مالیات نقل و انتقال آپارتمان

مثال ۲: ملک مورد انتقال، یک واحد تجاری ۱۰۰ متری با مفروضات ذیل می باشد.

کاربری ملک : تجاری متراژ اعیانی کل ملک : ۳۹۵ متر مربع

سازه ساختمان: اسکلت فلزی متراژ اعیان مورد معامله : ۱۰۰ متر مربع

عرض معبر : ۱۸ متر متراژ عرصه کل ملک : ۲۰۰ متر مربع

قدمت : ۷ سال

ارزش روز (قیمت واقعی) هر متر مربع عرصه : ۸۵۰۰۰۰۰۰ ریال

ضریب عرض معبر \times ضریب تعدیل عرصه \times ارزش معاملاتی هر مترمربع عرصه \times قدرالسهم عرصه = ارزش معاملاتی عرصه

$50/63 = [(100 \div 395) \times 200] =$ قدرالسهم عرصه

$2\% \times (12 - \text{عرض معبر}) + 1 = \text{ضریب عرض معبر}$

$1/12 = 2\% \times (18 - 12) + 1 =$ ضریب عرض معبر

$1/5 =$ ضریب تعدیل عرصه با کاربری تجاری

$2\% =$ ضریب موضوع ماده ۶۴ اصلاحی ق.م.م

$1700000 = 85000000 \times 2\% =$ ارزش معاملاتی هر مترمربع عرصه

ضریب قدمت \times (میزان اثرگذاری عرصه در اعیان + قیمت هر مترمربع ساختمان بر مبنای نوع سازه) \times متراژ اعیانی مورد معامله = ارزش معاملاتی اعیانی

$$\begin{aligned} & 30\% \times (\text{ضریب عرض معبر} \times \text{ضریب تعدیل عرصه} \times \text{ارزش معاملاتی هر مترمربع عرصه ملک}) = \text{میزان اثرگذاری عرصه در اعیان} \\ & 856800 = [30\% \times (1/12 \times 1/5 \times 1700000)] = \text{اثرگذاری عرصه در اعیان (مطابق تذکر مندرج در ذیل جدول بخش دوم ضوابط اجرایی)} \end{aligned}$$

$$\text{ضریب قدمت} = 1 - (7 \times 2\%) = 0/86$$

۳۰۰۰۰۰ ریال = قیمت هر مترمربع ساختمان اسکلت فلزی تجاری (مطابق ردیف یک جدول بخش دوم ضوابط اجرایی)

$$99484800 = 100 \times (300000 + 856800) \times 0/86 = \text{ارزش معاملاتی اعیانی با کاربری تجاری}$$

ارزش معاملاتی اعیانی ملک + ارزش معاملاتی عرصه ملک = ارزش معاملاتی کل ملک

$$244084080 = 144599280 + 99484800 = \text{ارزش معاملاتی کل ملک}$$

$$12204204 = 244084080 \times 5\% = \text{مالیات نقل و انتقال واحد تجاری}$$

مثال ۳: واحدهای مورد انتقال، دو واحد تجاری و اداری از یک ملک با کاربری متفاوت (مختلط) با مفروضات
ذیل می باشد:

کاربری ملک : تجاری، اداری و مسکونی (ملک دارای ۵ طبقه و هر طبقه دارای دو واحد ۱۰۰ متری می باشد)	سازه ساختمان: اسکلت فلزی
متراژ اعیانی کل ملک : ۱۰۰۰ متر مربع	عرض معبر : ۱۶ متر
متراژ اعیان مورد معامله : ۱۰۰ متر مربع	قدمت : ۸ سال
متراژ عرصه کل ملک : ۳۴۰ متر مربع	ارزش روز (قیمت واقعی) هر متر مربع عرصه : ۵۰۰۰۰۰۰۰ ریال

۳-۱: انتقال یک واحد تجاری ۱۰۰ متری :

ضریب عرض معبر \times ضریب تعدیل عرصه \times ارزش معاملاتی هر مترمربع عرصه \times قدرالسهم عرصه = ارزش معاملاتی عرصه

$$34 = [340 \times (100 \div 1000)] = \text{قدرالسهم عرصه}$$

$$1 + [2\% \times (12 - \text{عرض معبر})] = \text{ضریب عرض معبر}$$

$$1/08 = 1 + [2\% \times (16 - 12)] = \text{ضریب عرض معبر}$$

$$1/5 = \text{ضریب تعدیل عرصه با کاربری تجاری}$$

۲٪ = ضریب موضوع ماده ۶۴ اصلاحی ق.م.م

۱۰۰۰۰۰۰ = ۵۰۰۰۰۰۰۰ × ۲٪ = ارزش معاملاتی هر مترمربع عرصه

۵۵۰۸۰۰۰۰ = ۳۴ × ۱۰۰۰۰۰۰ × ۱/۵ × ۱/۰۸ = ارزش معاملاتی عرصه با کاربری تجاری

ضریب قدمت × (میزان اثرگذاری عرصه در اعیان + قیمت هر مترمربع ساختمان بر مبنای نوع سازه) × متراژ اعیانی مورد معامله = ارزش معاملاتی اعیانی

۳۰٪ × (ضریب عرض معبر × ضریب تعدیل عرصه × ارزش معاملاتی هر مترمربع عرصه ملک) = میزان اثرگذاری عرصه در اعیان

۴۸۶۰۰۰ = [۳۰٪ × (۱۰۰۰۰۰۰ × ۱/۵ × ۱/۰۸)] = اثرگذاری عرصه در اعیان (مطابق تذکر مندرج در ذیل جدول بخش دوم ضوابط اجرایی)

۰/۸۴ = ۱ - (۸ × ۲٪) = ضریب قدمت

۳۰۰۰۰۰ ریال = قیمت هر مترمربع ساختمان اسکلت فلزی تجاری (مطابق ردیف یک جدول بخش دوم ضوابط اجرایی)

۶۶۰۲۴۰۰۰ = ۱۰۰ × (۳۰۰۰۰۰ + ۴۸۶۰۰۰) × ۰/۸۴ = ارزش معاملاتی اعیانی با کاربری تجاری

ارزش معاملاتی اعیانی ملک + ارزش معاملاتی عرصه ملک = ارزش معاملاتی کل ملک

۱۲۱۱۰۴۰۰۰ = ۵۵۰۸۰۰۰۰ + ۶۶۰۲۴۰۰۰ = ارزش معاملاتی کل ملک

۶۰۵۵۲۰۰ = ۱۲۱۱۰۴۰۰۰ × ۵٪ = مالیات نقل و انتقال واحد تجاری

۲-۳: انتقال یک واحد اداری ۱۰۰ متری :

ضریب عرض معبر × ضریب تعدیل عرصه × ارزش معاملاتی هر مترمربع عرصه × قدرالسهم عرصه = ارزش معاملاتی عرصه

۳۴ = [۳۴۰ × (۱۰۰ ÷ ۱۰۰۰)] = قدرالسهم عرصه

۱/۰۸ = ۱ + [۲٪ × (۱۶ - ۱۲)] = ضریب عرض معبر

۱/۲ = ضریب تعدیل عرصه با کاربری اداری

۲٪ = ضریب موضوع ماده ۶۴ اصلاحی ق.م.م

۱۰۰۰۰۰۰ = ۵۰۰۰۰۰۰۰ × ۲٪ = ارزش معاملاتی هر مترمربع عرصه

۴۴۰۶۴۰۰۰ = ۳۴ × ۱۰۰۰۰۰۰ × ۱/۲ × ۱/۰۸ = ارزش معاملاتی عرصه با کاربری تجاری

ضریب قدمت \times (میزان اثرگذاری عرصه در اعیان + قیمت هر مترمربع ساختمان بر مبنای نوع سازه) \times متراژ اعیانی مورد معامله = ارزش معاملاتی اعیانی

$$\begin{aligned} & \times 30\% \text{ (ضریب عرض معبر} \times \text{ضریب تعدیل عرصه} \times \text{ارزش معاملاتی هر مترمربع عرصه ملک)} = \text{میزان اثرگذاری عرصه در اعیان} \\ & 388800 = [30\% \times (100000 \times 1/2 \times 1/0.8) \times 30\%] = \text{اثرگذاری عرصه در اعیان (مطابق تذکر مندرج در ذیل جدول بخش دوم ضوابط اجرایی)} \end{aligned}$$

$$\text{ضریب قدمت} = 1 - (8 \times 2\%) = 0.84$$

$$240000 \text{ ریال} = \text{قیمت هر مترمربع ساختمان اسکلت فلزی اداری (مطابق ردیف ۲ جدول بخش دوم ضوابط اجرایی)}$$

$$100 \times (240000 + 388800) \times 0.84 = 52819200 = \text{ارزش معاملاتی اعیانی با کاربری اداری}$$

$$\text{ارزش معاملاتی اعیانی ملک} + \text{ارزش معاملاتی عرصه ملک} = \text{ارزش معاملاتی کل ملک}$$

$$44064000 + 52819200 = 96883200 = \text{ارزش معاملاتی کل ملک}$$

$$96883200 \times 5\% = 4844160 = \text{مالیات نقل و انتقال واحد اداری}$$