



بخشنامه

۵۸	۱۴۰۱	ماده ۵۴	م
----	------	---------	---

مخاطبان اصلی / ذینفعان	ادارات کل امور مالیاتی دفتر هماهنگی امور مالیاتی شهر و استان تهران
موضوع	ابلاغ الگوی جدید ضوابط تعیین ارزش اجرای املاک
پیرو بخشنامه شماره ۲۰۰/۹۷/۸۴ مورخ ۱۳۹۷/۶/۴ و در اجرای مقررات ماده ۵۴ اصلاحی قانون مالیات‌های مستقیم مصوب ۱۳۹۴/۴/۳۱ به پیوست، الگوی جدید ضوابط تعیین ارزش اجرای املاک برای اجرا از عملکرد سال ۱۴۰۱ ارسال می‌شود. به منظور پیاده‌سازی صحیح و یکپارچه منویات قانونگذار در این خصوص، توجه ادارات کل امور مالیاتی را به نکات ذیل جلب و مقرر می‌دارد؛ ۱- الگوی جدید ضوابط اجرایی ارزش اجرای 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 می‌توانند متناسب با شرایط و موقعیت جغرافیایی و وضعیت اقتصادی مناطق تحت پوشش، صرفاً نصاب‌ها و نرخ‌های مندرج در الگوی مذکور را مورد تعدیل قرار دهند. ۲- قانونگذار به منظور رعایت عدالت مالیاتی و جلوگیری از تضییع حقوق حقه دولت و مؤدیان محترم مالیاتی، به موجب تبصره‌های ۲ و ۳ ماده صدرالاشاره، به ترتیب امکان مطالبه مالیات مابه‌التفاوت (در صورتی که اجاره ملک بیش از مبلغی باشد که مأخذ تشخیص در آمد مشمول مالیات قرار گرفته است) و همچنین زمینه اعتراض مؤدیان مالیاتی به مالیات تشخیصی توسط ادارات امور مالیاتی را فراهم نموده است. از سوی دیگر، به موجب مقررات جزء (۲-۳) از بند (۳) ماده (۴۲) آیین نامه اجرایی ماده ۲۱۹ قانون مالیات‌های مستقیم که طی بخشنامه شماره ۲۰۰/۹۸/۸۶ مورخ ۱۳۹۸/۹/۲۴ ابلاغ شده است، «اعتراضات مؤدیان مالیاتی در راستای تبصره‌های ۲ و ۳ ماده ۵۴ قانون، قابل بررسی مجدد در راستای مفاد ماده ۲۳۸ قانون خواهد بود». ۳- با عنایت به دستورالعمل شماره ۲۰۰/۹۶/۵۱۰ مورخ ۱۳۹۶/۴/۷ و پیرو نامه شماره ۲۱۰/۵۹۳۰۰/د مورخ ۱۳۹۹/۱۲/۱۲ معاونت وقت حقوقی و فنی مالیاتی و نظر به انحلال امور مالیاتی شهر و استان تهران؛ مسئولیت تعیین، اعلام و عملیاتی نمودن جداول ارزش اجرای املاک مشابه مناطق ۲۲ گانه شهر تهران بر حسب محل جغرافیایی هر یک از بلوک‌های اجرای املاک، به ادارات کل امور مالیاتی مربوط تفویض می‌شود. شایان ذکر است؛ در راستای فراهم نمودن بستر لازم برای مالیات‌ستانی عادلانه، با هماهنگی به عمل آمده با شهرداری تهران، مرزبندی بلوک‌های ارزش املاک مناطق ۲۲ گانه شهر تهران از ۱۵۹ بلوک جاری به ۲۲۷ بلوک افزایش یافته است که ضروری است هماهنگی‌های لازم در این خصوص، با دفتر فنی و مدیریت ریسک مالیاتی به عمل آید.	



در مواردی که محدوده بلوک های ارزش اجرای 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 اجرای مربوط به بلوک های مذکور را تعیین نمایند.

مسئولیت هماهنگی، یکپارچه سازی و ابلاغ مجموعه ارزش های اجرای املاک مناطق ۲۲ گانه شهر تهران، با دفتر هماهنگی امور مالیاتی شهر و استان تهران می باشد.

۴- ادارات کل امور مالیاتی موظف اند ترتیبی اتخاذ نمایند که ضمن رعایت الگوی ضوابط تعیین ارزش اجرای املاک پیوست این بخشنامه، حداکثر تا تاریخ ۱۴۰۲/۰۳/۱۰ اقدام به تعیین ارزش های اجرای عملکرد سال ۱۴۰۱ املاک واقع در مناطق جغرافیایی تحت پوشش خود نمایند و نسخه ای از ضوابط و جداول ارزش اجرای املاک تعیین شده را از طریق بارگذاری بر روی flip استان، به دفتر فنی و مدیریت ریسک مالیاتی ارسال نمایند.

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

داود منظور

مرجع ملاحظه: دادستانی انتظامی مالیاتی

مدت اجرا: تا ابلاغ الگوی جدید ضوابط تعیین ارزش اجرای املاک

تاریخ اجرا: از عملکرد سال ۱۴۰۱ و به بعد

بخشنامه منبوح: شماره ۲۰۰/۹۷/۸۴ مورخ ۱۳۹۷/۶/۴ از تاریخ لازم الاجرا شدن این بخشنامه

رونوشت:

- معاون محترم تدوین، تنقیح و انتشار قوانین و مقررات معاونت حقوقی ریاست جمهوری برای استحضار.
- مرکز عالی دادخواهی مالیاتی و تشخیص صلاحیت حرفه ای برای آگاهی.
- معاونان محترم سازمان برای اطلاع.
- شورای عالی مالیاتی برای اطلاع.
- دادستانی انتظامی مالیاتی برای اطلاع.
- دفتر مرکزی حراست برای اطلاع.
- دفتر ستادی برای اطلاع.
- اداره کل فن آوری اطلاعات برای اطلاع و اقدام لازم در سامانه مربوط.
- جامعه مشاوران رسمی مالیاتی ایران برای اطلاع.
- دفتر حقوقی و قراردادهای مالیاتی برای اطلاع و درج در بانک اطلاعات بخشنامه ها.
- دفتر روابط عمومی و فرهنگ سازی مالیاتی برای اطلاع.
- دفتر فنی و مدیریت ریسک مالیاتی به همراه سابقه.



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 ۲۲ گانه شهر تهران، با دفتر هماهنگی امور مالیاتی شهر و استان تهران می باشد.

۴- ادارات کل امور مالیاتی موظف اند ترتیبی اتخاذ نمایند که ضمن رعایت الگوی ضوابط تعیین ارزش اجاری املاک پیوست این بخشنامه، حداکثر تا تاریخ ۱۴۰۲/۰۳/۱۰ اقدام به تعیین ارزش های اجاری عملکرد سال ۱۴۰۱ 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 برعهده مدیران کل امور مالیاتی ذی ربط و نظارت بر آن نیز بر عهده دادستانی انتظامی مالیاتی می باشد.

داود منظور

تاریخ اجرا: از عملکرد سال ۱۴۰۱ و به بعد	مدت اجرا: تا ابلاغ الگوی جدید ضوابط تعیین ارزش اجاری املاک	مرجع ناظر: دادستانی انتظامی مالیاتی
بخشنامه منسوخ: شماره ۲۰۰/۹۷/۸۴ مورخ ۱۳۹۷/۶/۲ از تاریخ لازم الاجرا شدن این بخشنامه		