

## مستندات و فرمول چگونگی محاسبه

### عوارض نوسازی

(اراضی، اعیان (ساختمان‌ها) و مستحدثات)

تهیه و تدوین: شرکت کارکیا شهر پارت

آدرس سایت:

[www.karkiashahr.com](http://www.karkiashahr.com)

کانال تلگرام:

Telegram.me/karkia shahr



یکی از مباحث مهم در شهرداری موضوع عوارض نوسازی، چگونگی وصول و محاسبه و مصرف آن می‌باشد.

عده کثیری از کارشناسان شهرداری‌های کشور بر این باورند که اگر عوارض نوسازی بدرستی محاسبه و وصول شود قسمت مهمی از بودجه شهرداری را تأمین می‌نماید.

اما همیشه محاسبه عوارض نوسازی با چالش‌های زیادی مواجه بوده است.

شاید بتوان ادعا نمود پیچیده‌ترین فرمول عوارض شهرداری‌ها (بیش از هشتصد نوع عوارض) عوارض نوسازی می‌باشد.

علل عدم موفقیت شهرداری‌ها در فرمول‌نویسی عوارض نوسازی بشرح ذیل می‌باشد.

الف- آیتم‌های اثرگذار در محاسبه عوارض اراضی

- ۱- ضریب مصوب مجلس شورای اسلامی
- ۲- تعیین نسبتی از قیمت زمین
- ۳- اراضی دارای آب در دسترس
- ۴- اراضی دارای برق در دسترس
- ۵- اراضی بایر بدون آب و برق
- ۶- اراضی دارای کارخانه صنعتی، اقتصادی
- ۷- قیمت‌های تعیین شده توسط هیأت وزیران
- ۸- قیمت‌های تعیین شده توسط کمیسیون ماده ۶۴ مالیات‌های مستقیم هر شهرستان
- ۹- سالهای مورد محاسبه بیش از (۴۴ سال)
- ۱۰- جایزه خوش حسابی

۱۱- تعلق دیرکرد

و موارد دیگر

ب- آیتم‌های اثرگذار در محاسبه عوارض ساختمان‌ها

- ۱- ساختمان با سقف‌های (۱۵ گانه)

- ۲- سالن‌ها (۲ مورد)
  - ۳- انبارها (۵ مورد)
  - ۴- آشپزخانه‌ها (۲ مورد)
  - ۵- مستحدثات (۷ مورد)
  - ۶- نمای لوکس
  - ۷- الگوی مصرف ساختمان (۲ مورد)
  - ۸- ضریب تعدیل منفی هیأت وزیران
  - ۹- نسبتی از ملک موضوع ماده ۱۴ آیین نامه
  - ۱۰- عدم تعلق عوارض نوسازی به پارکینگ
  - ۱۱- عدم دریافت پایانکار به موقع عوارض ۲ برابر، (۲ مورد)
  - ۱۲- عدم دریافت پایانکار بعد از ۴ سال (عوارض تا ۴٪)
  - ۱۳- ساختمان اساسی
  - ۱۴- ارقام مصوب مجلس (۳ مورد)
  - ۱۵- سالهای مورد محاسبه عوارض بیش از (۴۴ سال) که هر سال با سال بعد از لحاظ مساحت بنا، قیمت، ... متغیر می‌باشد.
  - ۱۶- جایزه خوش حسابی
  - ۱۷- تعلق دیرکرد
  - ۱۸- محاسبه پشت جبهه
  - ۱۹- عمق اول
- و موارد دیگر
- ج- عدم وجود یک نرم افزار جامع و کامل در شهرداری‌ها
- د- معافیت‌های بعضی از ادارات، ارگانها، مساجد و ... در بعضی از سالها
- هـ- ساخت و سازهای انجام شده بصورتی که در مقاطعی از سالها بعلت افزایش بنا به اجبار باید فرمول نیز تغییر پیدا کند.

و- عدم در دسترس بودن کلیه مستندات محاسبه عوارض از قبیل (قوانین مجلس، قوانین معافیت، مصوبات هیأت وزیران، مصوبات کمیسیون تقویم املاک شهرستان‌ها و ...)

این شرکت برای اولین بار در کشور اقدام به جمع‌آوری مستندات محاسبه عوارض نموده است که هم اکنون در دسترس کارشناسان عزیز قرار دارد.

به منظور شفاف سازی و رعایت آیین نگارش مطالبی پیرامون این مجموعه ذیلاً درج می‌گردد.

۱- با توجه به اینکه این شرکت به بخش‌نامه‌های وزارت محترم کشور دسترسی نداشته است در صورتی که بخش‌نامه‌ای مغایر این مجموعه ملاحظه گردد اجرای آن ضرورت دارد.

۲- مستندات قید شده در این مجموعه از روزنامه رسمی گردآوری شده فلذا مستندات دیگری که در روزنامه رسمی چاپ نشده باشد و بعداً ملاحظه گردد باید مفاد آن رعایت بشود.

۳- به منظور جلوگیری از اغلاط املائی احتمالی بدون رجوع به اصل مستند این مجموعه قابل استفاده نمی‌باشد.

۴- این مجموعه بعنوان یک جزوه آموزشی فقط جهت راهنمایی تهیه و تدوین گردیده و قبل از تأیید مدیران شهرداری بخصوص جناب شهردار قابل استفاده نمی‌باشد.

۵- بدیهی است بهره‌برداران محترم برای تهیه فرمول عوارض نوسازی شهر خود باید:

- موضوع برخورداری از خوش حسابی و ضوابط آن

- اثرات الگوی مصرف ساختمان در محاسبه عوارض نوسازی

- دیرکرد پرداخت عوارض با توجه به قانون نوسازی در سالهای مربوطه و ... را رعایت فرمایند.

هر مجموعه گردآوری شده طبیعتاً نواقصی دارد بخصوص در امر مهم فرمول عوارض نوسازی که حتماً ایراداتی مشاهده خواهد شد. از کلیه عزیزان بهره‌بردار درخواست می‌گردد با انتقادات و ارشادات خود از طریق ایمیل شرکت [info@karkiasahr.com](mailto:info@karkiasahr.com) ما را در راه تهیه و تدوین مجموعه‌های دیگر یاری نمایند.

با آرزوی موفقیت کلیه دست اندرکاران خانواده بزرگ مدیریت شهری

شرکت کارکیا شهر پارت

کار کیا سٹہ پارت

## مقدمه

عوارض نوسازی هر ملک شامل سه بخش می‌باشد:

الف- عوارض اراضی (عرصه)

ب- عوارض ساختمان (اعیان)

ج- عوارض مستحدثات

فرمول کلی عوارض به شرح ذیل می‌باشد:

$$F=(A \times D)+(B \times D)+(T \times D)$$

F: کل عوارض نوسازی ملک

A: عوارض نوسازی اراضی (عرصه)

B: عوارض نوسازی ساختمان (اعیان)

T: عوارض نوسازی مستحدثات

D: مأخذ محاسبه عوارض سالانه که توسط مجلس تصویب می‌گردد.

به منظور تشریح هرچه بیشتر موضوع هر یک از آیتم‌های فوق، مستندات و مصادیق عوارض

نوسازی آن ذیل درج می‌شود.

## مستندات ضریب مجلس برای محاسبه عوارض اراضی

در محاسبه عوارض نوسازی اولین آیتم ضریب تعیین شده در ماده ۲ قانون نوسازی و عمران

شهری مصوب ۱۳۴۷/۹/۷ می‌باشد ضریبی است که توسط مجلس شورای اسلامی تعیین می‌گردد از

تصویب قانون تاکنون سه نوع ضریب (D) توسط قانونگذار مشخص شده که عبارتند از (پنج در هزار

– ده در هزار – پانزده در هزار) که مستندات هر یک ذیل درج می‌گردد.

۱- D ضریب پنج در هزار از تاریخ ۱۳۴۷/۹/۷ تا تاریخ ۱۳۸۱/۱۲/۲۹ مستند آن ماده ۲ قانون

نوسازی و عمران شهری مصوب ۱۳۴۷/۹/۷ با اصلاحیه‌های بعدی.

۲- D ضریب ده در هزار از تاریخ ۱۳۸۲/۱/۱ به استناد تبصره ۲ ماده ۵ قانون اصلاح موادی از

قانون برنامه سوم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران و چگونگی برقراری

و وصول عوارض و سایر وجوه از تولیدکنندگان کالا، ارایه دهندگان خدمات و کالاهای وارداتی

مصوب ۸۱/۱۰/۲۲

۲- (پنج در هزار) قانون نوسازی و عمران شهری مصوب ۱۳۴۷/۹/۷ به (یک درصد) اصلاح می .

۳- D ضریب پنج در هزار از تاریخ ۱۳۸۷/۷/۱ به استناد تبصره ۲ ماده ۵۰ قانون مالیات بر ارزش افزوده مصوب ۱۳۸۷/۲/۱۷ به یک درصد افزایش یافت.

۲- (پنج در هزار) قانون نوسازی و عمران شهری مصوب ۱۳۴۷/۹/۷ به (یک درصد) اصلاح می .

۴- D به استناد بند د ردیف ۵ جدول شماره (۲۴) درآمدهای موضوع بند (۱۳) ماده واحده قانون بودجه سال ۱۳۸۹ ضریب عوارض مصوب مجلس به (پانزده در هزار) یا (یک و نیم درصد) افزایش یافت.

- تعرفه برخی عوارض شهرداری ها در سال ۱۳۸۹  
( عوارض نوسازی یک و نیم درصد)

۵- D به استناد ردیف (۸) جدول شماره (۲۲) تعرفه های درآمدهای موضوع جدول (۵) قانون بودجه سال ۱۳۹۰

۸- تعرفه برخی عوارض شهرداری ها  
( عوارض نوسازی یک و نیم درصد)

۶- D به استناد ردیف (۲۰) جدول شماره (۱۶) تعرفه های درآمدهای موضوع جدول شماره (۵) قانون بودجه سال ۱۳۹۱

۲۰- تعرفه برخی عوارض شهرداری ها  
( نوسازی یک و نیم درصد)

۷- D به استناد ردیف (۳۰) جدول شماره (۱۶) تعرفه‌های درآمدهای موضوع جدول شماره (۵)

قانون بودجه سال ۱۳۹۲

۳۰- تعرفه برخی عوارض شهرداری‌ها

(عوارض نوسازی یک و نیم درصد)

۸- D به استناد ردیف (۳۵) جدول شماره (۱۶) تعرفه‌های درآمدهای موضوع جدول شماره (۵)

قانون بودجه سال ۱۳۹۳

۳۵- تعرفه برخی عوارض شهرداری‌ها

(عوارض نوسازی یک و نیم درصد)

۹- به استناد بند (۳۷) جدول شماره (۱۶) تعرفه‌های درآمدهای موضوع جدول شماره (۵) قانون

بودجه سال ۱۳۹۴

۳۷- تعرفه برخی عوارض شهرداری‌ها

( عوارض نوسازی یک و نیم درصد)

۱۰- D به استناد ردیف (۳۸) جدول شماره (۱۶) تعرفه‌های درآمدهای موضوع جدول شماره (۵)

قانون بودجه سال ۱۳۹۵

۳۸- تعرفه برخی عوارض شهرداری‌ها

(عوارض نوسازی یک و نیم درصد)



## الف- ضوابط تعیین بهای اراضی عرصه موضوع آیت‌های عوارض نوسازی اراضی (عرصه)

۱- تعیین بهای اراضی موضوع ماده ۴ قانون نوسازی عمران مصوب ۱۳۴۷/۹/۷ عبارت است از:  
- ضریبی که هر سال توسط هیات وزیران تصویب می‌شود یا به کمیسیون تقویم املاک موضوع ماده ۶۴ قانون مالیات‌های مستقیم مصوب ۱۳۶۴ با اصلاحیه‌های بعدی تفویض می‌گردد.

۲) تعیین نسبتی از قیمت زمین

۱-۲- تبصره ماده ۲ قانون نوسازی ۴۷/۹/۷

۲-۲- ماده ۱۴ آیین‌نامه تبصره ۱ ماده ۲ قانون مصوب ۴۸/۴/۱

۳- معافیت‌ها

۳-۱- در مناطقی که لوله‌کشی آب یا برق یا یکی از آنها در دسترس ساکنین نباشد (تبصره ۲ ماده ۲ قانون به ازای هر کدام ۲۵٪ از عوارض نوسازی کسر می‌گردد).

۳-۲- در مورد کارخانه‌ها، کارگاه‌ها، موسسات صنعتی و اقتصادی علمی فقط قیمت زمین و ساختمان ملاک خواهد شد.

۴- زمین‌های بایر (تبصره ۲ ماده ۲ قانون نوسازی و عمران شهری)

زمین‌های بایر حتی اگر آب و برق هم در دسترس نداشته باشند مشمول ۱۰۰٪ عوارض می‌شوند.  
بخشودگی ۲۵٪ شامل آنان نمی‌شود.

۵- ساختمان‌های اساسی

(ماده ۲۹- اگر اراضی آب و برق تامین شده باشد و فاقد ساختمان اساسی باشد عوارض ۲ برابر محاسبه می‌گردد.) اگر نرده‌کشی بشود معمولی محاسبه می‌شود.

۶- تعلق عوارض نوسازی

ماده ۵ - محدوده قانونی هر شهر و همچنین ضوابط مذکور در ماده ۴ توسط شهرداری به طرق مقتضی جهت اطلاع عموم اعلام خواهد شد و در شهرهای مشمول ماده ۲ این قانون مالکین زمین‌ها و ساختمانها و مستحدثات واقع در محدوده شهر یا قائم‌مقام یا نمایندگان قانونی آنان مکلفند ظرف شش ماه از تاریخ شهرداری مشخصات کامل ملک را با تعیین بها به تفکیک هر قطعه ملک به ترتیب مقرر در

ماده ۴ کتباً به شهرداری اعلام دارند و هرگاه در مهلت مقرر نسبت به اعلام بها اقدام نکنند عوارض متعلقه برای مدت تأخیر به دو برابر افزایش خواهد یافت.

ماده ۶ - هرگاه پس از اعلام ضوابط طبق ماده ۵ و قطعیت ممیزی معلوم شود که بهای اعلام شده از طرف مالک یا قائم مقام یا نماینده قانونی او کمتر از هفتاد درصد قیمت ملک بر طبق ماده ۴ این قانون است مابه التفاوت عوارض از تاریخ برقراری تا تاریخ قطعیت ممیزی به دو برابر افزایش خواهد یافت.

#### ۷- انجام ممیزی

ممیزی باید هر پنج سال یکبار تجدید شود ولی اگر در ملکی بیش از ۵۰٪ افزایش یا کاهش حاصل شد مودی مکلف است مراتب را به شهرداری اعلام نماید تا عوارض براساس دقیق محاسبه شود (ماده ۹ قانون نوسازی و عمران)

#### ۸- ضریب تعدیل منفی

اراضی ضریب تعدیل منفی ندارند مصوب (۶۴/۵/۲ هیات وزیران)

#### ۹- فرم فیش نوسازی

به استناد ماده ۱۱ آیین نامه مصوب ۱۳۴۸/۴/۱ فرم فیش نوسازی باید با نظر وزرات کشور تهیه گردد.

#### ۱۰- مساحت پارکینگ

بهای اعیانی پارکینگ‌های اختصاصی در هر ساختمان در احتساب عوارض منظور نخواهد شد. (تبصره ۳ ماده ۱۰ قانون نوسازی)

#### ۱۱- خوش حسابی

به استناد ماده ۱۰ قانون نوسازی و عمران شهری در صورت پرداخت عوارض تا پایان همان سال مشمول ۱۰٪ خوش حسابی می‌شود

۱۲- شهرداری مجاز است مادام که نقشه جامع شهر تهیه و تنظیم نشده است ایجاد ساختمان و احداث هر گونه بنا و تأسیساتی را در قسمتی از محدوده شهر فقط برای یک بار و با ذکر علت از تاریخ اجرای این قانون حداکثر برای مدت سه سال ممنوع کند و پس از تهیه و تصویب نقشه جامع مکلف

است ظرف یک سال اراضی و املاکی را که بر اساس نقشه مذکور در معرض طرحهای عمرانی و نوسازی واقع می‌شود مشخص نموده و احداث هر گونه بنا و تأسیساتی را که مغایر با نقشه جامع شهر باشد در این گونه اراضی ممنوع اعلام کند این گونه اراضی از پرداخت عوارض موضوع این قانون در مدت ممنوعیت معاف می‌باشند.

(از تاریخ ۸۲/۱/۱ قانون تجمیع معافیت عوارض) حذف شد.

۱۳- شهرداری‌های شمول ماده ۲ مکلفند ظرف سه سال نقشه جامع شهر را تهیه و به تصویب برسانند. (تبصره ۲ ماده ۲۳ قانون نوسازی و عمران).

۱۴- معافیت مساجد، اماکن، معابد، مدارس حوزه علمیه، موقوفات اشخاص حقیقی و حقوقی

۱۵- باتوجه به قانون تجمیع عوارض و قانون مالیات بر ارزش افزوده و تبصره یک ماده ۱۸۱ قانون برنامه پنجم توسعه اقدام می‌شود.

۱۶- معافیت املاک آثار باستانی (تبصره ۵ ماده ۲۶ قانون نوسازی)

بر اساس قوانین فوق‌الذکر عمل می‌شود.

۱۷- ساختمان‌های میدان‌ها، معابر اصلی

در پروانه‌های ساختمانی که از طرف شهرداریها صادر می‌شود باید حداکثر مدتی که برای پایان یافتن ساختمان ضروری است قید گردد و کسانی که در میدانها و معابر اصلی شهر اقدام به ساختمان می‌کنند باید ظرف مدت مقرر در پروانه‌ها ساختمان خود را به اتمام برسانند و در صورتی که تا دو سال بعد از مدتی که برای اتمام بنا در پروانه قید شده باز هم ناتمام بگذارند عوارض مقرر در این قانون به دو برابر افزایش یافته و از آن به بعد نیز اگر ساختمان همچنان ناتمام باقی بماند برای هر دو سالی که بگذرد عوارض به دو برابر مآخذ دو سال قبل افزایش خواهد یافت تا به ۴ درصد در سال بالغ‌گردد. ابنیه ناتمام که از طرف مقامات قضایی توقیف شده باشد مشمول این ماده نخواهد بود.

۱۸- اگر ملک چند بر داشته باشد گرانترین قیمت منطقه‌ای ملک محاسبه می‌شود.

۱۹- سهم آموزش و پرورش (بند ۳ ماده ۱۳ قانون مصوب ۱۳۷۲/۱۰/۲۶)

تا پنج درصد عوارض صدور پروانه‌های ساختمانی، تفکیک زمین‌ها، پذیره نویسی علاوه بر عوارض مذکور را که شهرداری‌ها دریافت می‌کنند (باکسب نظر شورای آموزش و پرورش استان برای تعیین تا ۰.۵٪)

۲۰- تعیین نسبتی از قیمت زمین تبصره ماده ۲ قانون و ماده ۱۴ آیین نامه

۲۱- ساختمان‌های اساسی که به جای ساختمانهای کهنه و قدیمی نوسازی تجدید بنا می‌شوند (تبصره

۲ ماده ۱۰ قانون نوسازی)

۲۲- تعریف ساختمان (اساسی تبصره ۲ ماده ۱۱ قانون نوسازی)

۲۳- جبهه‌بندی اراضی

## نحوه محاسبه عوارض نوسازی اراضی

$$A=S \times (P' \text{ یا } P) \times N \times D$$

A : عوارض نوسازی اراضی در یک سال

S : مساحت عرصه (اراضی در همان سال)

p' : قیمت مصوب هیات وزیران موضوع ماده ۴ قانون نوسازی و عمران شهری مصوب

۱۳۴۷/۹/۷ برای همان سال

p : قیمت منطقه‌ای موضوع ماده ۶۴ قانون مالیات‌های مستقیم مصوب با اصلاحیه‌های بعدی

یادآوری: هیات وزیران هر سال و یا هر چند سال یکبار ارقام (بهای اراضی) را به صورت مستقیم

تصویب و ابلاغ می‌نماید که منظور p' می‌باشد و یا اینکه در متن مصوبه اعلام می‌نماید شهرداری‌ها

از قیمت منطقه‌ای دارایی محل خود استفاده نمایند که به آن P می‌گویند.

N : ضریب نسبتی از قیمت هر ملک موضوع ماده (۱۴) آیین‌نامه ترتیب ممیزی و تشخیص و طرز

وصول عوارض مربوط و ترتیب تعیین نسبتی از قیمت ملک که در هر شهر با توجه به مقتضیات و

شرایط خاص اقتصادی مآخذ دریافت عوارض در هر شهر قرار می‌گیرد (موضوع تبصره یک ماده ۲

قانون نوسازی و عمران شهری مصوب ۱۳۴۸/۴/۱)

این ضریب هر ساله توسط مرجع قید شده تعیین و ابلاغ می‌گردد.

D : مأخذ عوارض خاص سالانه که هر ساله و یا هر چند سال یکبار توسط مجلس شورای اسلامی

تصویب و ابلاغ می‌گردد.

از اول تصویب قانون نوسازی تاکنون این ضریب (پنج در هزار، ده در هزار، پانزده در هزار)

تصویب گردیده است (در قسمت اول این مجموعه مراجع و تاریخ تصویب هر سه مورد درج شده

است).

باتوجه به متغیر بودن عوارض اراضی از نظر دسترسی ساکنین به آب، برق، یا هردو، زمین‌های

بایر و همچنین اراضی دارای بنای (کارخانه، کارگاه، مؤسسات صنعتی، اقتصادی، علمی).

فلذا فرمول هر کدام به عنوان فرمول زیر مجموعه فرمول اصلی ذیلا درج می‌گردد.

A<sub>۱</sub> : عوارض اراضی که آب و برق در دسترس دارند (تبصره ۲ ماده ۴ قانون نوسازی و عمران

شهری)

$$A_1 = S \times (p \text{ یا } p') \times N \times D$$

$A_2$ : عوارض اراضی که فقط آب در دسترس دارند. (تبصره ۲ ماده ۴ قانون نوسازی و عمران

شهری)

$$A_2 = s \times (p \text{ یا } p') \times N \times D \times \%75$$

$A_3$ : عوارض اراضی که فقط برق در دسترس دارند.

$$A_3 = S \times (P \text{ یا } P') \times N \times D \times \%75$$

$A_4$ : عوارض اراضی که آب و برق در دسترس ندارند. (تبصره ۲ ماده ۴ قانون نوسازی و عمران

شهری)

$$A_4 = S \times (P' \text{ یا } P) \times N \times D \times \%50$$

$A_5$ : عوارض اراضی بایر که آب و برق در دسترس ندارند.

$$A_5 = S \times (P' \text{ یا } P) \times N \times D$$

$A_6$ : عوارض اراضی که دارای بنای (کارخانه‌ها، کارگاه‌ها، موسسات صنعتی، اقتصادی و علمی)

هستند (تبصره ۱ ماده ۴ قانون نوسازی و عمران شهری)

$$A_6 = S \times (P' \text{ یا } P) \times N \times D$$

$A_7$ : عوارض اراضی که آب لوله‌کشی و برق آن تامین شده و فاقد ساختمان اساسی باشد (ماده ۲۹

قانون نوسازی و عمران شهری)

$$A_7 = S \times (P' \text{ یا } P) \times N \times D \times 2$$

### مستندات بهای اراضی، مبنای محاسبه عوارض نوسازی (مصوبه هیأت وزیران)

ردیف	سال	شرح	شماره مصوبه هیأت وزیران - تاریخ	توضیحات
۱	۱۳۶۴	به مآخذ سال ۱۳۶۳ به شرط: ۱- از ۵۰٪ مبلغ سال ۶۲ کمتر نباشد ۲- از ۵۰٪ مبلغ سال ۶۲ بیشتر نباشد	۱۳۶۴/۵/۲۸-۳۷۴۹۴	
۲	۱۳۶۵	سال ۶۴ + ۱۰٪ افزایش	۱۳۶۴/۵/۲۸-۳۷۴۹۴	
۳	۱۳۶۶	سال ۶۵ + ۱۰٪ افزایش	۱۳۶۴/۵/۲۸-۳۷۴۹۴	
۴	۱۳۶۷	سال ۶۶ + ۱۰٪ افزایش	۱۳۶۴/۵/۲۸-۳۷۴۹۴	
۵	۱۳۶۸	سال ۶۷ + ۱۰٪ افزایش	۱۳۶۴/۵/۲۸-۳۷۴۹۴	
۶	۱۳۶۹	۱۰۰٪ سال ۶۸	۱۲۵۴۴۶ ت ۴۱۵ هـ - ۶۹/۱۰/۲۳ ۸۳۴۷۰ ت ۲۹۵ هـ - ۶۹/۸/۸	
۷	۱۳۷۰	۱۰۰٪ سال ۶۹	۴۰۸۵۸ ت ۳۳ - ۷۰/۷/۲۴	
۸	۱۳۷۱	۱- ۲۰٪ افزایش برای ساختمانهای بالاتر از حد استاندارد الگوی مصرف نسبت به سال ۷۰ ۲- ۱۰٪ افزایش برای ساختمانهای مطابق استاندارد الگوی مصرف نسبت به سال ۷۰	۵۱۹۹۸ ت ۵۰۸ هـ - ۷۱/۱۱/۱۱ ۵۴۸۶۶ ت ۵۴۴۴ هـ - ۷۱/۱۲/۲۳	
۹	۱۳۷۲	۱۰۰٪ دفترچه دارایی سال ۷۲ کمیسیون ماده ۶۴ قانون مالیاتهای مستقیم هر شهر	۹۱۳۶ ت ۲۲۷ هـ - ۷۳/۶/۱۹	در شهرهایی که دفترچه دارایی سال ۱۳۷۲ تهیه نشده است آخرین

ردیف	سال	شرح	شماره مصوبه هیات وزیران - تاریخ	توضیحات
				ارزش معاملاتی ملاک است.
۱۰	۱۳۷۳	با کسر ۵۰٪ سال ۷۲	۹۱۳۶ ت ۲۲۷ هـ - ۷۳/۶/۱۹	
۱۱	۱۳۷۴	با کسر ۴۰٪ سال ۷۲	۹۱۳۶ ت ۲۲۷ هـ - ۷۳/۶/۱۹	
۱۲	۱۳۷۵	با کسر ۳۰٪ سال ۷۲	۹۱۳۶ ت ۲۲۷ هـ - ۷۳/۶/۱۹	
۱۳	۱۳۷۶	با کسر ۲۰٪ سال ۷۲	۹۱۳۶ ت ۲۲۷ هـ - ۷۳/۶/۱۹	
۱۴	۱۳۷۷	با کسر ۱۰٪ سال ۷۲	۹۱۳۶ ت ۲۲۷ هـ - ۷۳/۶/۱۹	
۱۵	۱۳۷۸	معادل دفترچه ارزش معاملاتی یاد شده مشروط بر اینکه بهای تعیین شده فوق از بهای سال ۱۳۷۲ (موضوع تصویب نامه شماره ۵۴۸۶۶ ت ۵۴۴ هـ مورخ ۷۱/۱۲/۲۳) به اضافه ۱۰٪ کمتر نشود		
۱۶	۱۳۷۹	۱۰۰٪ سال ۷۲	۶۰۸۷۴ ت / ۲۲۸۵۲ هـ - ۸۱/۱۲/۳	
۱۷	۱۳۸۰	۱۰۰٪ سال ۷۲	۶۰۸۷۴ ت / ۲۲۸۵۲ هـ - ۸۱/۱۲/۳	
۱۸	۱۳۸۱	۲۵٪ آخرین ارزش معاملاتی موضوع ماده ۶۴ قانون مالیات‌های مستقیم	۶۰۸۷۴ ت / ۲۲۸۵۲ هـ - ۸۱/۱۲/۳	
۱۹	۱۳۸۲	۴۰٪ آخرین ارزش معاملاتی موضوع ماده ۶۴ قانون مالیات‌های مستقیم	۶۰۸۷۴ ت / ۲۲۸۵۲ هـ - ۸۱/۱۲/۳	
۲۰	۱۳۸۳	۶۰٪ آخرین ارزش معاملاتی موضوع ماده	۶۰۸۷۴ ت / ۲۲۸۵۲ هـ -	



ردیف	سال	شرح	شماره مصوبه هیات وزیران - تاریخ	توضیحات
		۶۴ قانون مالیات‌های مستقیم	۸۱/۱۲/۳	
۲۱	۱۳۸۴	۸۰٪ آخرین ارزش معاملاتی موضوع ماده ۶۴ قانون مالیات‌های مستقیم	۶۰۸۷۴ ت / ۲۲۸۵۲ هـ - ۸۱/۱۲/۳	
۲۲	۱۳۸۵	۱۰۰٪ آخرین ارزش معاملاتی موضوع ماده ۶۴ قانون مالیات‌های مستقیم	۶۰۸۷۴ ت / ۲۲۸۵۲ هـ - ۸۱/۱۲/۳	
۲۳	۱۳۸۶	۱۰۰٪ آخرین ارزش معاملاتی موضوع ماده ۶۴ قانون مالیات‌های مستقیم	۲۷۵۸۲ ت / ۵۰۸ ن - ۸۸/۲/۱۲	
۲۴	۱۳۸۷	۱۰۰٪ آخرین ارزش معاملاتی موضوع ماده ۶۴ قانون مالیات‌های مستقیم	۲۷۵۸۲ ت / ۵۰۸ ن - ۸۸/۲/۱۲	
۲۵	۱۳۸۸	۱۰۰٪ ارزش معاملاتی املاک ملاک عمل سال ۱۳۸۷ موضوع ماده ۶۴ قانون مالیات‌های مستقیم	۴۵۵۶۲۹ ت ۴۶۱۵۸ هـ - ۹۰/۳/۱	
۲۶	۱۳۸۹	۱۰۰٪ ارزش معاملاتی املاک ملاک عمل سال ۱۳۸۷ موضوع ماده ۶۴ قانون مالیات‌های مستقیم	۴۵۵۶۲۹ ت ۴۶۱۵۸ هـ - ۹۰/۳/۱	
۲۷	۱۳۹۰	۱۰۰٪ ارزش معاملاتی املاک ملاک عمل سال ۱۳۸۷ موضوع ماده ۶۴ قانون مالیات‌های مستقیم	۴۵۵۶۲۹ ت ۴۶۱۵۸ هـ - ۹۰/۳/۱	
۲۸	۱۳۹۱	۱۰۰٪ ارزش معاملاتی املاک ملاک عمل در سال ۱۳۹۱ موضوع ماده ۶۴ قانون مالیات‌های مستقیم	۱۳۴۲۶۳ ت / ۴۸۳۸۶ هـ - ۹۱/۷/۸	
۲۹	۱۳۹۲	۱۰۰٪ ارزش معاملاتی املاک ملاک عمل	۱۳۴۲۶۳ ت / ۴۸۳۸۶ هـ - ۹۱/۷/۸	

ردیف	سال	شرح	شماره مصوبه هیات وزیران - تاریخ	توضیحات
		در سال ۱۳۹۱ موضوع ماده ۶۴ قانون مالیات‌های مستقیم		
۳۰	۱۳۹۳	۱۰۰٪ ارزش معاملاتی ملاک عمل در سال ۱۳۹۱ موضوع ماده ۶۴ قانون مالیات‌های مستقیم	۸۶۵۴۵/ت ۵۰۹۳۹ هـ - ۹۴/۷/۴	
۳۱	۱۳۹۴	۱۰۰٪ ارزش معاملاتی املاک ملاک عمل در سال ۱۳۹۱ موضوع ماده ۶۴ قانون مالیات‌های مستقیم	۸۶۵۴۵/ت ۵۰۹۳۹ هـ - ۹۴/۷/۴	
۳۲	۱۳۹۵	۱۰۰٪ ارزش معاملاتی املاک ملاک عمل در سال ۱۳۹۳ موضوع ماده ۶۴ قانون مالیات‌های مستقیم	۴۶۵۲۲/ت ۵۳۰۴۶ هـ - ۹۵/۴/۲۳	

## ب) ضوابط تعیین بهای ساختمان‌ها

عوارض نوسازی ساختمان‌ها براساس سقف آنها محاسبه می‌گردد. هیأت وزیران در مصوبه ۱۳۶۴/۵/۲ (مصوبه‌ای که بهای اراضی در سال ۶۴ به عنوان پایه تصویب گردیده است) برای ساختمان‌ها (۴ آیت) تعیین نموده است.

۱- ساختمان‌ها با سقف‌های مختلف (۱۵ مورد)

۲- سقف انبارها (با دهانه بیش از ۴ متر) با اسکلت آجری یا بلوک سیمانی و سنگی (۵ مورد)

۳- سالن‌ها (با عرض بیشتر از ۸ متر) با مصالح بنایی یا سنگ یا بلوک سیمانی (۲ مورد)

۴- آشیانه‌ها و سایبان‌ها با پایه‌های چوبی و یا با پایه‌های مصالح بنایی (۲ مورد)

که برای هر آیت در سال ۱۳۶۴ رقم تعیین نموده است که آنرا K' می‌نامیم و در سال‌های بعد هیأت وزیران اعلام نموده است که شهرداری‌ها باید از ارقام تصویب شده کمیسیون ماده ۶۴ قانون مالیات‌های مستقیم شهرستان خود استفاده نمایند که آنرا K می‌نامیم.

### ضوابط تعیین بهای ساختمان‌ها و مستحدثات موضوع ماده ۴ قانون نوسازی و عمران شهری

بهای هر مترمربع ساختمان‌ها و مستحدثات موضوع ماده ۴ قانون نوسازی و عمران شهری سال‌های ۱۳۶۴ لغایت ۱۳۶۸	نوع سقف	نوع دیوار ساختمان (اسکلت)
۷۰۰ ریال	ضریبی خشتی	اسکلت خشت خام یا گلی
۷۵۰ ریال	چوبی	اسکلت خشت خام یا گلی
۱۰۰۰ ریال	شیروانی	اسکلت خشت خام یا گلی
۱۲۰۰ ریال	هر نوع سقف به استثنای شیروانی و تیرآهن	اسکلت خشت خام یا مخلوط آجر با سنگ لاشه
۱۵۰۰ ریال	شیروانی یا تیرآهن	اسکلت خشت خام یا مخلوط آجر یا سنگ لاشه

۱۸۰۰ ریال	هر نوع سقف به استثنای شیروانی و تیر آهن	اسکلت آجر یا بلوک سیمانی یا سنگ لاشه
۱۲۰۰ ریال	شیروانی یا تیر آهن	اسکلت آجر یا بلوک سیمانی یا سنگ لاشه
۲۵۰۰ ریال	سقف صاف یا شیبدار	اسکلت چوب
۳۵۰۰ ریال	هر نوع سقف	اسکلت آجر یا بلوک سیمانی یا سنگ با ستون های وسطای فلزی
۵۰۰۰ ریال	هر نوع سقف	اسکلت آجر یا ستون های وسطای فلزی یا بتونی از سه طبقه به بالا
۶۰۰۰ ریال	هر نوع سقف	اسکلت فلزی
۸۰۰۰ ریال	هر نوع سقف	اسکلت فلزی بیش از چهار طبقه
۸۷۵۰ ریال	هر نوع سقف	اسکلت با قطعات پیش ساخته چوبی
۱۱۵۰۰ ریال	هر نوع سقف	اسکلت پیش ساخته بتون آرمه
۱۲۵۰۰ ریال	هر نوع سقف	اسکلت بتن آرمه
۱۲۰۰ ریال	خرپای چوبی	الف: انبارها (با دهانه بیش از ۴ متر) با اسکلت آجری یا بلوک سیمانی یا سنگی
۲۵۰۰ ریال	خرپای فلزی	با اسکلت آجری یا بلوک سیمانی یا سنگی
۳۰۰۰ ریال	خرپای فلزی	با اسکلت فلزی و مصالح بنایی
۴۰۰۰ ریال	هر نوع سقف	با ستون های بتون آرمه و مصالح بنایی
۴۸۰۰ ریال	سقف شیبدار	با اسکلت پیش ساخته سوله و یا مشابه و مصالح بنایی
۲۶۰۰ ریال	هر نوع سقف	ب: سالن ها (با عرض بیش از ۸ متر) با مصالح بنایی: آجر یا بلوک سیمانی

با اسکلت فلزی یا ستون‌های بتون آرمه	هر نوع سقف	۴۸۰۰ ریال
ج: آشیانه‌ها و سایبان‌ها با پایه‌های فلزی یا ستون‌های بتون آرمه	هر نوع سقف	۱۱۰۰ ریال
با پایه‌های فلزی یا ستون‌های بتون آرمه	هر نوع سقف	۱۸۵۰ ریال

### فرمول محاسبه عوارض نوسازی ساختمان‌ها

B : عوارض نوسازی ساختمان‌ها

$$B = S \times (K' \text{ یا } K) \times N \times D \times M$$

S : مساحت اعیان

K' : قیمت سقف‌های ساختمانی که هیات وزیران تعیین می‌نماید.

K : قیمت سقف‌های ساختمانی که توسط کمیسیون موضوع ۶۴ قانون مالیات‌های مستقیم هر شهرستان تعیین می‌گردد.

N : ضریب نسبتی از قیمت هر ملک موضوع ماده (۱۴) آیین‌نامه ترتیب ممیزی و تشخیص و طرز

وصول عوارض مربوط و ترتیب تعیین نسبتی از قیمت ملک را مآخذ دریافت عوارض در هر شهر

قرار می‌گیرد (موضوع تبصره یک ماده ۲ قانون نوسازی و عمران شهری مصوب ۱۳۴۸/۴/۱)

D : مآخذ عوارض سالانه که توسط مجلس تصویب می‌گردد

M : ضریب تعدیل منفی موضوع آخرین سطر مصوبه مورخ ۱۳۶۴/۵/۲ هیات وزیران می‌باشد.

### ب) ضوابط تعیین بهای ساختمان‌ها

بهای ساختمانها از سال ۱۳۶۴ تاکنون به استناد مصوبات هیأت وزیران بشرح ذیل می‌باشند:

مستندات تصویب ارقام بهای ساختمان‌ها (مصوبه هیأت وزیران)

ردیف	سال	شرح	شماره مصوبه - تاریخ	توضیحات
۱	۱۳۶۴	ارقام جدول مصوبه مورخ ۱۳۶۴/۵/۲ هیأت وزیران	۶۴/۵/۲۸-۳۷۴۹۴	
۲	۱۳۶۵	۱۰۰٪ ارقام سال ۶۴	۶۴/۵/۲۸-۳۷۴۹۴	
۳	۱۳۶۶	۱۰۰٪ ارقام سال ۶۴	۶۴/۵/۲۸-۳۷۴۹۴	
۴	۱۳۶۷	۱۰۰٪ ارقام سال ۶۴	۶۴/۵/۲۸-۳۷۴۹۴	
۵	۱۳۶۸	۱۰۰٪ ارقام سال ۶۴	۶۴/۵/۲۸-۳۷۴۹۴	
۶	۱۳۶۹	۱۰۰٪ ارقام سال ۶۸	۶۹/۱۰/۲۳ هـ - ۴۱۵	۱۲۵۴۴۶
۷	۱۳۷۰	۱۰۰٪ ارقام سال ۶۹	۷۰/۷/۲۴ هـ - ۳۳۷	۴۰۸۵۸
۸	۱۳۷۱	۱. ساختمان‌های بالاتر از حد استاندارد و الگوی مصوب با ۲۰٪ افزایش نسبت به سال ۷۰ ۲. ساختمان‌های مطابق باب استاندارد الگوی مصرف با ۱۰٪ افزایش نسبت به سال ۷۰	۷۱/۱۱/۱۱ هـ - ۵۰۸	۵۱۹۹۸
۹	۱۳۷۲	۱۰۰٪ ارقام سال ۷۱	۷۳/۶/۱۹ هـ - ۲۲۷	۹۱۳۶
۱۰	۱۳۷۳	با افزایش ۱۰٪ نسبت به سال ۱۳۷۲	۷۳/۶/۱۹ هـ - ۲۲۷	۹۱۳۶
۱۱	۱۳۷۴	با افزایش ۲۰٪ نسبت به سال ۱۳۷۲	۷۳/۶/۱۹ هـ - ۲۲۷	۹۱۳۶
۱۲	۱۳۷۵	با افزایش ۳۰٪ نسبت به سال ۱۳۷۲	۷۳/۶/۱۹ هـ - ۲۲۷	۹۱۳۶
۱۳	۱۳۷۶	با افزایش ۴۰٪ نسبت به سال ۱۳۷۲	۷۳/۶/۱۹ هـ - ۲۲۷	۹۱۳۶
۱۴	۱۳۷۷	با افزایش ۵۰٪ نسبت به سال ۱۳۷۲	۷۳/۶/۱۹ هـ - ۲۲۷	۹۱۳۶
۱۵	۱۳۷۸	با افزایش ۶۰٪ نسبت به سال ۱۳۷۲	۷۳/۶/۱۹ هـ - ۲۲۷	۹۱۳۶
۱۶	۱۳۷۹	۱۰۰٪ سال ۱۳۷۲	۸۱/۱۲/۳ هـ - ۲۲۸۵	۶۰۸۷۴

	۶۰۸۷۴ ت ۲۲۸۵ هـ - ۸۱/۱۲/۳	۱۰۰٪ سال ۱۳۷۲	۱۳۸۰	۱۷
	۶۰۸۷۴ ت ۲۲۸۵ هـ - ۸۱/۱۲/۳	به میزان (۲۵٪) آخرین ارزش معاملاتی املاک موضوع (ماده ۶۴ قانون مالیات‌های مستقیم	۱۳۸۱	۱۸
	۶۰۸۷۴ ت ۲۲۸۵ هـ - ۸۱/۱۲/۳	به میزان (۴۰٪) آخرین ارزش معاملاتی املاک موضوع ماده ۶۴ قانون مالیات‌های مستقیم	۱۳۸۲	۱۹
	۶۰۸۷۴ ت ۲۲۸۵ هـ - ۸۱/۱۲/۳	به میزان (۶۰٪) آخرین ارزش معاملاتی املاک موضوع ماده ۶۴ قانون مالیات‌های مستقیم	۱۳۸۳	۲۰
	۶۰۸۷۴ ت ۲۲۸۵ هـ - ۸۱/۱۲/۳	به میزان (۸۰٪) آخرین ارزش معاملاتی املاک موضوع ماده ۶۴ قانون مالیات‌های مستقیم	۱۳۸۴	۲۱
	۲۷۵۸۲ ت ۵۰۸ ن - ۸۸/۲/۱۲	به میزان (۱۰۰٪) آخرین ارزش معاملاتی املاک موضوع ماده ۶۴ قانون مالیات‌های مستقیم	۱۳۸۵	۲۲
	۲۷۵۸۲ ت ۵۰۸ ن - ۸۸/۲/۱۲	به میزان (۱۰۰٪) آخرین ارزش معاملاتی املاک موضوع ماده ۶۴ قانون مالیات‌های مستقیم	۱۳۸۶	۲۳
	۲۷۵۸۲ ت ۵۰۸ ن - ۸۸/۲/۱۲	به میزان (۱۰۰٪) آخرین ارزش معاملاتی املاک موضوع ماده ۶۴ قانون مالیات‌های مستقیم	۱۳۸۷	۲۴
	۴۵۶۲۹ ت ۴۶۱۵۸ هـ - ۹۰/۳/۱	۱۰۰٪ ارزش معاملاتی املاک، ملاک عمل در سال ۱۳۸۷ موضوع (ماده ۶۴ قانون	۱۳۸۸	۲۵

		مالیات‌های مستقیم)		
	۴۵۶۲۹ ت ۴۶۱۵۸ هـ - ۹۰/۳/۱	۱۰۰٪ ارزش معاملاتی املاک، ملاک عمل در سال ۱۳۸۷ موضوع (ماده ۶۴ قانون مالیات‌های مستقیم)	۱۳۸۹	۲۶
	۴۵۶۲۹ ت ۴۶۱۵۸ هـ - ۹۰/۳/۱	۱۰۰٪ ارزش معاملاتی املاک، ملاک عمل در سال ۱۳۸۷ موضوع (ماده ۶۴ قانون مالیات‌های مستقیم)	۱۳۹۰	۲۷
	۱۳۴۲۶۳ ت ۴۸۳۸۶ هـ - ۹۱/۷/۸	۱۰۰٪ ارزش معاملاتی املاک، ملاک عمل سال ۱۳۹۱ موضوع ماده (۶۴) قانون مالیات‌های مستقیم)	۱۳۹۱	۲۸
	۱۳۴۲۶۳ ت ۴۸۳۸۶ هـ - ۹۱/۷/۸	۱۰۰٪ ارزش معاملاتی املاک، ملاک عمل سال ۱۳۹۱ موضوع ماده (۶۴) قانون مالیات‌های مستقیم)	۱۳۹۲	۲۹
	۱۳۴۲۶۳ ت ۴۸۳۸۶ هـ - ۹۱/۷/۸	۱۰۰٪ ارزش معاملاتی املاک، ملاک عمل سال ۱۳۹۱ موضوع ماده (۶۴) قانون مالیات‌های مستقیم)	۱۳۹۳	۳۰
	۱۳۴۲۶۳ ت ۴۸۳۸۶ هـ - ۹۱/۷/۸	۱۰۰٪ ارزش معاملاتی املاک، ملاک عمل سال ۱۳۹۱ موضوع ماده (۶۴) قانون مالیات‌های مستقیم)	۱۳۹۴	۳۱
	۴۶۵۲۲ ت ۵۳۰۴۶ هـ - ۹۵/۴/۲۳	۱۰۰٪ ارزش معاملاتی املاک در سال ۱۳۹۳ موضوع ماده (۶۴) قانون مالیات‌های مستقیم)	۱۳۹۵	۳۲



کار کیا سٹہ پارت

### ج - ضوابط تعیین بهای مستحدثات

هیأت وزیران در جلسه مورخ ۱۳۶۴/۵/۲ (که در آن بهای اراضی در سال ۶۴ به عنوان پایه تلقی گردید) برای مستحدثات ۷ آیم قید نموده است.

#### ضوابط تعیین بهای ساختمان‌ها و مستحدثات موضوع ماده ۴ قانون نوسازی و عمران شهری

بهای هر مترمربع ساختمان‌ها و مستحدثات موضوع ماده ۴ قانون نوسازی و عمران شهری سال‌های ۱۳۶۴ لغایت ۱۳۶۸	نوع سقف	نوع دیوار ساختمان (اسکلت)
ریال ۲/۰۰۰/۰۰۰		د: مستحدثات (که قیمت آنها به بهای ملك افزوده خواهد شد) چاه عمیق با لوله و لوازم و جدار و تأسیسات (قابل بهره‌برداری) مجموعاً
ریال ۱۲۰۰		گلخانه که خارج از ساختمان قرار گیرد با هر نوع مصالح بیش از ۳۰ مترمربع از قرار هر مترمربع
ریال ۲۰۰۰		استخر بیش ۶۰ مترمکعب حجم با هر نوع مصالح (قابل استفاده) از قرار هر مترمکعب
ریال ۱۱۵۰		ه: اضافه بهای تأسیسات مشروحه زیر که به قیمت‌های ساختمان افزوده خواهد شد در صورتی که ساختمان دارای حرارت مرکزی شوفاژ باشد از قرار هر مترمربع
ریال ۱۴۰۰		در صورتی که ساختمان دارای دستگاه تهویه مطبوع (گرمایشی و خنک‌کننده) باشد از قرار هر مترمربع
ریال ۱۳۰۰		در صورتی که ساختمان دستگاه خنک‌کننده مرکزی داشته باشد از قرار هر مترمربع (کولرهای آبی جزو دستگاه خنک‌کننده

		مرکزي نمي باشد)
۱۰۰۰ ريال		در صورتی که ساختمان دارای آسانسور باشد از قرار هر مترمربع

#### توضیحات

مساحت موتورخانه شوفاژ و تهویه مطبوع و محل مخزن گازوئیل مربوط و استخرهای کمتر از شصت متر مکعب و گلخانه‌های کمتر از سی مترمربع و زیرزمین‌هایی که غیرمسکونی (منظور اینکه غیر قابل سکونت و فاقد سرویس بهداشتی) باشد و مورد استفاده کار و پیشه نباشد در احتساب عوارض نوسازی منظور نمی‌گردد.

بهای ساختمان انبارهایی که دهانه آنان کمتر از ۴ متر می‌باشد بر اساس ضوابط ساختمان‌های مشابه محاسبه خواهد شد.

طبقه يك از روی سقف زیرزمین شروع می‌شود.

منظور از شیروانی مذکور در ضوابط فوق سقفی است که خرابی آن از چوب یا فلز و پوشش آن آهن سقفی یا سفال یا ایرانیت و یا انواع مشابه ایرانیت باشد.

به قیمت هر مترمربع ساختمان‌هایی که دارای نمای لوکس می‌باشند مبلغ ۱۲۵۰ ریال افزوده خواهد شد. نمای لوکس عبارت است از:

۱- انواع سنگ‌های پلاک

۲- آجر لعابی و یا آب ساب یا شیشه‌داری شده و نظایر آن

۳- انواع سرامیک و نظایر آن با ابعاد مختلف

۴- انواع نماهای لوکس فلزی و شیشه‌ای

توضیح: در صورتی نمای ساختمان لوکس شناخته می‌شود که بیش از نصف مساحت‌های ساختمان از مصالح لوکس ساخته شده باشد. ضمناً مساحت درب و پنجره و همچنین نمای حیاط خلوت جزو مساحت نما محسوب نمی‌شود.

بهاي ساختمان و مستحدثات موضوع ضوابط فوق بایستی مطابق جدول ضرایب تعدیل منفي مشروحه صفحه چهار در کلیه شهرهاي مشمول ماده ۲ قانون نوسازي از طرف شهرداریها ملاك عمل قرار گیرد.

$$T = (H+G+Y+L+F+X+L) \times M \times D$$

H : چاه عمیق

G : گلخانه

Y : استخر

L : اضافه بهای تأسیسات

F : دستگاه تهویه مطبوع (گرمایش و خنک کننده)

X : دستگاه خنک کننده مرکزی

L : نمای لوکس

M : ضریب تعدیل منفي موضوع آخرین پاراگراف مصوبه مورخ ۱۳۶۴/۵/۲ هیات وزیران

D : مأخذ عوارض سالانه که توسط مجلس تصویب می‌گردد.

ارقام فوق باتوجه به تعاریف قید شده در مصوبه ۱۳۶۴/۵/۲ هیات وزیران بایستی محاسبه و از مالک اخذ گردد.

#### مستندات تصویب ارقام مستحدثات (مصوبه هیات وزیران)

ردیف	سال	شرح	شماره مصوبه- تاریخ مصوبه	توضیحات
۱	۱۳۶۴	ارقام جدول مصوبه مورخ ۱۳۶۴/۵/۲ هیات وزیران	۶۴/۵/۲۸-۳۷۴۹۴	
۲	۱۳۶۵	۱۰۰٪ ارقام سال ۶۴	۶۴/۵/۲۸-۳۷۴۹۴	
۳	۱۳۶۶	۱۰۰٪ ارقام سال ۶۴	۶۴/۵/۲۸-۳۷۴۹۴	
۴	۱۳۶۷	۱۰۰٪ ارقام سال ۶۴	۶۴/۵/۲۸-۳۷۴۹۴	
۵	۱۳۶۸	۱۰۰٪ ارقام سال ۶۴	۶۴/۵/۲۸-۳۷۴۹۴	
۶	۱۳۶۹	۱۰۰٪ ارقام سال ۶۸	۶۹/۱۰/۲۳-هـ ۴۱۵ ت ۱۲۵۴۴۶	

	۴۰۸۵۸ ت ۳۳۷ هـ - ۷۰/۷/۲۴	۱۰۰٪ سال ۱۳۶۹	۱۳۷۰	۷
	۵۱۹۹۸ ت ۵۰۸ هـ - ۷۱/۱۱/۱۱	۱- برای ساختمانهای بالاتر از حد استاندارد الگوی مصرف به ماخذ (۲۰٪) افزایش نسبت به سال ۷۰	۱۳۷۱	۸
	۵۴۸۶۶ ت ۵۴۴ هـ - ۷۱/۱۲/۲۳	۲- برای ساختمانهای مطابق استاندارد الگوی مصرف به ماخذ (۱۰٪) افزایش نسبت به سال ۷۰		
	۹۱۳۶ ت ۲۲۷ هـ - ۷۳/۶/۱۹	به میزان ملاک عمل سال ۱۳۷۱	۱۳۷۲	۹
	۹۱۳۶ ت ۲۲۷ هـ - ۷۳/۶/۱۹	با افزایش ۱۰٪ نسبت به سال ۱۳۷۲	۱۳۷۳	۱۰
	۹۱۳۶ ت ۲۲۷ هـ - ۷۳/۶/۱۹	با افزایش ۲۰٪ نسبت به سال ۱۳۷۲	۱۳۷۴	۱۱
	۹۱۳۶ ت ۲۲۷ هـ - ۷۳/۶/۱۹	با افزایش ۳۰٪ نسبت به سال ۱۳۷۲	۱۳۷۵	۱۲
	۹۱۳۶ ت ۲۲۷ هـ - ۷۳/۶/۱۹	با افزایش ۴۰٪ نسبت به سال ۱۳۷۲	۱۳۷۶	۱۳
	۹۱۳۶ ت ۲۲۷ هـ - ۷۳/۶/۱۹	با افزایش ۵۰٪ نسبت به سال ۱۳۷۲	۱۳۷۷	۱۴
	۹۱۳۶ ت ۲۲۷ هـ - ۷۳/۶/۱۹	با افزایش ۶۰٪ نسبت به سال ۱۳۷۲	۱۳۷۸	۱۵
	۶۰۸۷۴ ت ۲۲۸۵۲ هـ - ۸۱/۱۲/۳۳	۱۰۰ سال ۷۲	۱۳۷۹	۱۶
	۶۰۸۷۴ ت ۲۲۸۵۲ هـ - ۸۱/۱۲/۳	۱۰۰ سال ۷۲	۱۳۸۰	۱۷
	۶۰۸۷۴ ت ۲۲۸۵۲ هـ - ۸۱/۱۲/۳	۲۵٪ آخرین ارزش معاملاتی املاک (موضوع ماده ۶۴ قانون مالیات‌های مستقیم)	۱۳۸۱	۱۸
	۶۰۸۷۴ ت ۲۲۸۵۲ هـ - ۸۱/۱۲/۳	۴۰٪ آخرین ارزش معاملاتی املاک (موضوع ماده ۶۴ قانون مالیات‌های مستقیم)	۱۳۸۲	۱۹
	۶۰۸۷۴ ت ۲۲۸۵۲ هـ - ۸۱/۱۲/۳	۶۰٪ آخرین ارزش معاملاتی املاک (موضوع ماده ۶۴ قانون مالیات‌های مستقیم)	۱۳۸۳	۲۰

		مستقیم)		
	۸۱/۱۲/۳ هـ - ۶۰۸۷۴ ت ۲۲۸۵۲	۸۰٪ آخرین ارزش معاملاتی املاک (موضوع ماده ۶۴ قانون مالیات‌های مستقیم)	۱۳۸۴	۲۱
	۸۱/۱۲/۳ هـ - ۶۰۸۷۴ ت ۲۲۸۵۲	۱۰۰٪ آخرین ارزش معاملاتی املاک (موضوع ماده ۶۴ قانون مالیات‌های مستقیم)	۱۳۸۵	۲۲
	۸۸/۲/۱۲ ن - ۲۷۵۸۲ ت ۵۰۸	۱۰۰٪ آخرین ارزش معاملاتی املاک (موضوع ماده ۶۴ قانون مالیات‌های مستقیم)	۱۳۸۶	۲۳
	۸۸/۲/۱۲ ن - ۲۷۵۸۲ ت ۵۰۸	۱۰۰٪ آخرین ارزش معاملاتی املاک (موضوع ماده ۶۴ قانون مالیات‌های مستقیم)	۱۳۸۷	۲۴
	۹۰/۳/۱ هـ - ۴۶۱۵۸ ت ۴۵۶۲۹	۱۰۰٪ ارزش معاملاتی املاک، ملاک عمل در سال ۱۳۸۷ موضوع (ماده ۶۴ قانون مالیات‌های مستقیم)	۱۳۸۸	۲۵
	۹۰/۳/۱ هـ - ۴۶۱۵۸ ت ۴۵۶۲۹	۱۰۰٪ ارزش معاملاتی املاک، ملاک عمل در سال ۱۳۸۷ موضوع (ماده ۶۴ قانون مالیات‌های مستقیم)	۱۳۸۹	۲۶
	۹۰/۳/۱ هـ - ۴۶۱۵۸ ت ۴۵۶۲۹	۱۰۰٪ ارزش معاملاتی املاک، ملاک عمل در سال ۱۳۸۷ موضوع (ماده ۶۴ قانون مالیات‌های مستقیم)	۱۳۹۰	۲۷
	۹۱/۷/۸ هـ - ۴۸۳۸۶ ت ۱۳۴۲۶۳	۱۰۰٪ ارزش معاملاتی املاک، ملاک عمل در سال ۱۳۹۱ موضوع (ماده ۶۴)	۱۳۹۱	۲۸

		قانون مالیات‌های مستقیم)		
	۹۱/۷/۸ - ۴۸۳۸۶ ت ۱۳۴۲۶۳ هـ	۱۰۰٪ ارزش معاملاتی املاک، ملاک عمل در سال ۱۳۹۱ موضوع (ماده ۶۴ قانون مالیات‌های مستقیم)	۱۳۹۲	۲۹
	۹۴/۷/۴ - ۵۰۹۳۹ ق ۱۸۴۵۴۵	۱۰۰٪ ارزش معاملاتی املاک، ملاک عمل در سال ۱۳۹۱ موضوع (ماده ۶۴ قانون مالیات‌های مستقیم)	۱۳۹۳	۳۰
	۹۴/۷/۴ - ۵۰۹۳۹ ق	۱۰۰٪ ارزش معاملاتی املاک، ملاک عمل در سال ۱۳۹۱ موضوع (ماده ۶۴ قانون مالیات‌های مستقیم)	۱۳۹۴	۳۱
	۹۵/۴/۲۲ - ۵۳۰۴۶ ت ۴۶۵۲۲	۱۰۰٪ ارزش معاملاتی املاک، ملاک عمل در سال ۱۳۹۳ موضوع (ماده ۶۴ قانون مالیات‌های مستقیم)	۱۳۹۵	۳۲

## **مستندات مبنای محاسبه بهای اراضی، ساختمان‌ها و مستحقات (مصوبات هیات وزیران)**

هیات وزیران هر سال یا هر چند سال یکبار ارقام فوق را برای محاسبه عوارض نوسازی تصویب می‌نماید. در بعضی از سال‌ها نیز به شهرداری‌ها اعلام می‌گردد از ارقام مصوب کمیسیون تقویم املاک موضوع ماده ۶۴ قانون مالیات‌های مستقیم شهر خود استفاده نماید. با توجه به اینکه در سال ۱۳۶۴ هیأت وزیران به استناد مصوبه مورخ ۱۳۶۴/۵/۲ به شماره ۳۷۴۹۸ مورخ ۱۳۶۴/۵/۲۸ برای محاسبه عوارض سال ۱۳۶۴ را سال پایه قرار داده است از طرفی برای سالهای ۱۳۶۴ به قبل مستنداتی در روی سایت‌های معتبر یافت نشد فلذا مستندات از سال ۱۳۶۴ جهت استحضار ذیلاً درج می‌گردد.



## ۱- تعیین ملاک و مبنای محاسبه جهت وصول عوارض نوسازی شهرها

شماره: ۳۷۴۹۴

تاریخ: ۱۳۶۴/۵/۲۸

هیأت وزیران در جلسه مورخ ۱۳۶۴/۵/۲ بنا به پیشنهاد شماره ۱۳/۳۴/۳۰۴۷۰/۹۷۴۹ مورخ ۶۳/۱۲/۱۳ وزارت کشور و موافقتنامه‌های شماره ۲۶۶۶۸/۲۱۴۸/۲۰ وزارت امور اقتصادی و دارایی و شماره ۱/۸۰۳۹ وزارت مسکن و شهرسازی و به استناد ماده ۴ قانون نوسازی و عمرانی شهری مصوب سال ۱۳۴۷ تصویب نمودند.

۱. بهای اراضی موضوع ماده ۴ قانون نوسازی و عمران شهری به مأخذ ارزش معاملاتی سال ۱۳۶۳ که توسط کمیسیون مقرر در تبصره ۲ ماده ۲۳ قانون مالیاتهای مستقیم مصوب ۱۳۴۵ و اصلاحیه‌های بعدی آن تعیین گردیده است برای سال ۱۳۶۴ به عنوان سال پایه با تخفیف ۵۰٪ مشروط به این که قیمت حاصل از تخفیف کمتر از بهای مصوب سال ۱۳۶۲ موضوع تصویبنامه شماره ۱۲۵۱۲ مورخ ۱۳۶۲/۱/۳۱ هیأت وزیران و نیز بیشتر از ۵۰٪ بهای فوق نباشد و بهای سال ۱۳۶۵ لغایت سال ۱۳۶۸ هر سال به ترتیب با افزایش ۱۰٪ نسبت به سال قبل ملاک عمل و مبنای محاسبه جهت وصول عوارض نوسازی کلیه شهرهای مشمول ماده ۲ قانون نوسازی و عمرانی شهری قرار گیرد. ضمناً شهرهایی که در آینده مشمول ماده ۲ قانون نوسازی و عمران شهری خواهند شد در سال مشمول تا پایان سال ۱۳۶۸ مشمول مقررات فوق خواهند بود.

۱: اراضی که در شهرها برای آن ارزش معاملاتی تعیین نگردیده است و یا املاک پشت جبهه‌ای که در اثر طرح‌های جدید شهرداری، بر معبر جدید الاحداث واقع می‌شوند، و در ارزش معاملاتی قیمتی برای آن معبر پیش‌بینی نشده است بهای آن مطابق بالاترین ارزش معابر هم عرض موجود در منطقه و در صورت عدم وجود معبر هم عرض در منطقه مربوط، با بالاترین ارزش معابر هم عرض مناطق همجوار محاسبه گردد.

۲: در شهرهایی که ارزش معاملاتی سال ۱۳۶۳ تعیین نگردیده است آخرین مصوبه قبل از سال مذکور ملاک عمل قرار گیرد.

۲. ضوابط بهای ساختمانها و مستحدثات به شرح چهار برگ جداول و توضیحات پیوست که ممهور به مهر وزارت کشور می‌باشد برای کلیه شهرهای مشمول ماده ۲ قانون نوسازی و عمران شهری از اول سال ۱۳۶۴ به مدت پنج سال ملاک عمل جهت وصول عوارض نوسازی قرار گیرد.

وزیر

میر حسین موسوی

کار کیا سہار پارت

بهاي هر مترمربع ساختمان ها و مستحدثات موضوع ماده ۴ قانون نوسازي و عمران شهري سال هاي ۱۳۶۴ لغايت ۱۳۶۸	نوع سقف	نوع ديوار ساختمان (اسكلت)
۷۰۰ ريال	ضريبي خشتي	اسكلت خشت خام يا گلي
۷۵۰ ريال	چوبي	اسكلت خشت خام يا گلي
۱۰۰۰ ريال	شيرواني	اسكلت خشت خام يا گلي
۱۲۰۰ ريال	هر نوع سقف به استثناي شيرواني و تير آهن	اسكلت خشت خام يا مخلوط آجر با سنگ لاشه
۱۵۰۰ ريال	شيرواني يا تير آهن	اسكلت خشت خام يا مخلوط آجر يا سنگ لاشه
۱۸۰۰ ريال	هر نوع سقف به استثناي شيرواني و تير آهن	اسكلت آجر يا بلوك سيماني يا سنگ لاشه
۱۲۰۰ ريال	شيرواني يا تير آهن	اسكلت آجر يا بلوك سيماني يا سنگ لاشه
۲۵۰۰ ريال	سقف صاف يا شيبدار	اسكلت چوب
۳۵۰۰ ريال	هر نوع سقف	اسكلت آجر يا بلوك سيماني يا سنگ با ستون هاي وسطاي فلزي
۵۰۰۰ ريال	هر نوع سقف	اسكلت آجر يا ستون هاي وسطاي فلزي يا بتوني
		از سه طبقه به بالا
۶۰۰۰ ريال	هر نوع سقف	اسكلت فلزي

۸۰۰۰ ریال	هر نوع سقف	اسکلت فلزی بیش از چهار طبقه
۸۷۵۰ ریال	هر نوع سقف	اسکلت با قطعات پیش ساخته چوبی
۱۱۵۰۰ ریال	هر نوع سقف	اسکلت پیش ساخته بتون آرمه
۱۲۵۰۰ ریال	هر نوع سقف	اسکلت بتن آرمه
۱۲۰۰ ریال	خرپای چوبی	الف: انبارها (با دهانه بیش از ۴ متر) با اسکلت آجری یا بلوک سیمانی یا سنگی
۲۵۰۰ ریال	خرپای فلزی	با اسکلت آجری یا بلوک سیمانی یا سنگی
۳۰۰۰ ریال	خرپای فلزی	با اسکلت فلزی و مصالح بنایی
۴۰۰۰ ریال	هر نوع سقف	با ستون‌های بتون آرمه و مصالح بنایی
۴۸۰۰ ریال	سقف شیب‌دار	با اسکلت پیش ساخته سوله و یا مشابه و مصالح بنایی
۲۶۰۰ ریال	هر نوع سقف	ب: سالن‌ها (با عرض بیش از ۸ متر) با مصالح بنایی: آجر با سنگ یا بلوک سیمانی
۴۸۰۰ ریال	هر نوع سقف	با اسکلت فلزی یا ستون‌های بتون آرمه
۱۱۰۰ ریال	هر نوع سقف	ج: آشیانه‌ها و سایبان‌ها با پایه‌های فلزی یا ستون‌های بتون آرمه
۱۸۵۰ ریال	هر نوع سقف	با پایه‌های فلزی یا ستون‌های بتون آرمه
۲/۰۰۰/۰۰۰ ریال		د: مستحقات (که قیمت آنها به بهای ملک افزوده خواهد شد) چاه عمیق با لوله و لوازم و جدار و تأسیسات (قابل بهره‌برداری) مجموعاً
۱۲۰۰ ریال		گلخانه که خارج از ساختمان قرار گیرد با هر نوع مصالح بیش از ۳۰ مترمربع از قرار هر مترمربع
۲۰۰۰ ریال		استخر بیش ۶۰ مترمکعب حجم با هر نوع مصالح (قابل استفاده) از قرار هر مترمکعب

۱۱۵۰ ریال	هـ. اضافه بهای تأسیسات مشروحه زیر که به قیمت‌های ساختمان افزوده خواهد شد در صورتی که ساختمان دارای حرارت مرکزی شوفاژ باشد از قرار هر مترمربع
۱۴۰۰ ریال	در صورتی که ساختمان دارای دستگاه تهویه مطبوع (گرمایشی و خنک‌کننده) باشد از قرار هر مترمربع
۱۳۰۰ ریال	در صورتی که ساختمان دستگاه خنک‌کننده مرکزی داشته باشد از قرار هر مترمربع (کولرهای آبی جزو دستگاه خنک‌کننده مرکزی نمی‌باشد)
۱۰۰۰ ریال	در صورتی که ساختمان دارای آسانسور باشد از قرار هر مترمربع

#### توضیحات

مساحت موتورخانه شوفاژ و تهویه مطبوع و محل مخزن گازوئیل مربوط و استخرهای کمتر از شصت متر مکعب و گلخانه‌های کمتر از سی مترمربع و زیرزمین‌هایی که غیرمسکونی (منظور اینکه غیرقابل سکونت و فاقد سرویس بهداشتی) باشد و مورد استفاده کار و پیشه نباشد در احتساب عوارض نوسازی منظور نمی‌گردد.

بهای ساختمان انبارهایی که دهانه آنان کمتر از ۴ متر می‌باشد براساس ضوابط ساختمان‌های مشابه محاسبه خواهد شد.

طبقه یک از روی سقف زیرزمین شروع می‌شود.

منظور از شیروانی مذکور در ضوابط فوق سقفی است که خریای آن از چوب یا فلز و پوشش آن آهن سقفی یا سفال یا ایرانیت و یا انواع مشابه ایرانیت باشد.

به قیمت هر مترمربع ساختمان‌هایی که دارای نمای لوکس می‌باشند مبلغ ۱۲۵۰ ریال افزوده خواهد شد. نمای لوکس عبارت است از:

۱- انواع سنگ‌های پلاک

۲- آجر لعابی و یا آب ساب یا شیشه‌داری شده و نظایر آن

۳- انواع سرامیک و نظایر آن با ابعاد مختلف

۴- انواع نماهای لوکس فلزی و شیشه‌ای

توضیح: در صورتی نمای ساختمان لوکس شناخته می‌شود که بیش از نصف مساحت‌های ساختمان از مصالح لوکس ساخته شده باشد. ضمناً مساحت درب و پنجره و همچنین نمای حیاط خلوت جزو مساحت نما محسوب نمی‌شود.

بهای ساختمان و مستحدثات موضوع ضوابط فوق بایستی مطابق جدول ضرایب تعدیل منفی مشروحه صفحه چهار در کلیه شهرهای مشمول ماده ۲ قانون نوسازی از طرف شهرداری‌ها ملاک عمل قرار گیرد.

**۲- تعیین بهای اراضی و ساختمانها و مستحدثات در کلیه شهرهای مشمول ماده ۲ قانون  
نوسازی و عمران شهری مصوب ۱۳۴۷ برای سال ۶۹ به مأخذ بهای تعیین شده برای سال ۶۸**

شماره: ۱۲۵۴۴۶۶۸ ت ۴۱۵ هـ تاریخ: ۶۹/۱۰/۲۳

هیأت وزیران در جلسه مورخ ۱۳۶۹/۱۰/۱۶ بنا به پیشنهاد شماره ۱۶۲۲۰/۱/۳/۳۴ مورخ ۱۳۶۹/۹/۲۵ وزارت کشور و موافقت وزارت امور اقتصادی و دارایی و به استناد ماده (۴) قانون نوسازی و عمران شهرسازی مصوب ۱۳۴۷ تصویب نمودند:

بهای اراضی و ساختمان و مستحدثات در کلیه شهرهای مشمول ماده (۲) قانون نوسازی و عمرانی شهری مصوب ۱۳۴۷، برای سال ۱۳۶۹ به مأخذ بهای تعیین شده برای سال ۱۳۶۸ (موضوع تصویب نامه شماره ۳۷۹۹۴ مورخ ۱۳۶۴/۵/۲۸) تعیین گردد. این تصویب نامه جایگزین تصویب نامه شماره ۱۳۴۷۰ ت ۲۹۵ هـ مورخ ۱۳۶۹/۸/۸ می گردد.

معاون اول رییس جمهور

حسن حبیبی

### ۳- تعیین بهای اراضی در کلیه شهرهای مشمول ماده ۲ قانون نوسازی و عمران شهرسازی

#### مصوب ۱۳۴۷ برای سال ۱۳۶۹ به مأخذ بهای تعیین شده برای سال ۶۸

شماره: ۸۳۴۷۰ت۲۹۵هـ

تاریخ: ۱۳۶۹/۸/۸

هیأت وزیران در جلسه مورخ ۱۳۶۹/۷/۱۵ بنا به پیشنهاد شماره ۱۱۲۷/۱/۳/۳۴ مورخ ۱۳۶۹/۱/۱۹ وزارت کشور و موافقت وزارتخانه‌های مسکن و شهرسازی و امور اقتصادی و دارایی و به استناد ماده (۴) قانون نوسازی و عمران شهری مصوب سال ۱۳۴۷ تصویب نمودند:

بهای اراضی در کلیه شهرهای مشمول ماده (۲) قانون نوسازی و عمرانی شهرسازی مصوب ۱۳۴۷ برای سال ۱۳۶۹ به مأخذ بهای تعیین شده برای سال ۱۳۶۸ (موضوع بند ۱ تصویب‌نامه شماره ۳۷۹۹۴ مورخ ۱۳۶۴/۵/۲۸) تعیین گردد.

معاون اول رئیس جمهور

حسن حبیبی



## ۴- تعیین بهای اراضی و ساختمانها و مستحدثات در کلیه شهرهای مشمول ماده ۲ قانون

### نوسازی و عمران شهری، برای سال ۱۳۷۰

شماره: ۴۰۸۵۸ ت ۳۳۷ هـ

تاریخ: ۱۳۷۰/۷/۲۴

هیأت وزیران در جلسه مورخ ۱۳۷۰/۷/۱۴ بنا به پیشنهاد وزارتخانه‌های کشور، مسکن و شهرسازی و امور اقتصادی و دارایی و به استناد ماده (۴) قانون نوسازی و عمران شهری مصوب ۱۳۴۷ تصویب نمودند:

بهای اراضی و ساختمانها و مستحدثات در کلیه شهرهای مشمول ماده (۲) قانون نوسازی و عمران شهری مصوب ۱۳۴۷ برای سال ۱۳۷۰ به مأخذ بهای تعیین شده برای سال ۱۳۶۹ (موضوع تصویب نامه شماره ۱۲۵۴۴۶ ت ۴۱۵ هـ مورخ ۱۳۶۹/۱۰/۲۳) تعیین گردد.

معاون اول رییس جمهور

حسن حبیبی

## ۵- نحوه افزایش بهای اراضی، ساختمانها و مستحقات در کلیه شهرهای مشمول ماده ۲ قانون

### نوسازی و عمران شهری مصوب ۱۳۴۷

شماره: ۵۱۹۹۸ت ۵۰۸هـ

تاریخ: ۱۳۷۱/۱۱/۱۱

هیأت وزیران در جلسه مورخ ۱۳۷۱/۹/۲۲ بنا به پیشنهاد شماره ۳۸۱/۱/۳/۳۴ مورخ ۱۳۷۱/۴/۳ وزارت کشور، به استناد ماده (۴) قانون نوسازی و عمران شهری (مصوب ۱۳۴۷) تصویب نمودند:

بهای اراضی، ساختمانها و مستحقات در کلیه شهرهای مشمول ماده (۲) قانون نوسازی و عمران شهری مصوب ۱۳۴۷، به مأخذ افزایش (۲۰٪) برای ساختمانهای بالاتر از حد استاندارد الگوی مصرف و افزایش (۱۰٪) برای ساختمانهای مطابق استاندارد الگوی مصرف نسبت به سال ۱۳۷۰، برای سال ۱۳۷۱ تعیین می‌شود.

معاون اول رئیس جمهور

حسن حبیبی

## ۶- شامل شدن (۲۰٪) افزایش برای ساختمانهای بالاتر از حد استاندارد الگوی مصرف به

### اراضی بایر و دایر

شماره: ۵۴۴ت۵۴۸۶۶هـ

تاریخ: ۱۳۷۱/۱۲/۱۲

هیأت وزیران در جلسه مورخ ۱۳۷۱/۱۲/۱۲ تصویب نمودند:

(۲۰٪) افزایش باری ساختمانهای بالاتر از حد استاندارد الگوی مصرف، موضوع تصویبنامه

شماره ۵۵۱۹۹۸ت۵۰۸هـ مورخ ۱۳۷۱/۱۱/۱۱، شامل اراضی اعم از بایر و دایر می‌شود.

معاون اول رییس جمهور

حسن حبیبی

## ۷- تصویب مواردی در رابطه با تعیین بهای اراضی موضوع ماده ۴ قانون نوسازی و عمران

### شهری در شهرها و محاسبه بهای ساختمانها و مستحدثات

شماره: ۱۳۹ت۲۲۷هـ

تاریخ: ۱۳۷۳/۶/۱۹

هیأت وزیران در جلسه مورخ ۱۳۷۳/۶/۹ بنا به پیشنهاد وزارت کشور و موافقت وزارتخانه‌های امور اقتصادی و دارایی و مسکن و شهرسازی و به استناد ماده(۴) قانون نوسازی و عمران شهری - مصوب ۱۳۴۷ - تصویب نمود:

۱- بهای اراضی موضوع (۴) قانون نوسازی و عمران شهری در همه شهرهای مشمول ماده (۲) قانون یاد شده به مآخذ ارزش معاملاتی سال ۱۳۷۲ که توسط کمیسیون مقرر در ماده ۶۴ قانون مالیاتهای مستقیم مصوب اسفندماه ۱۳۶۶ تعیین شده است، برای سال ۱۳۷۳ با کسر ۵۰٪، سال ۱۳۷۲ با کسر ۴۰٪، سال ۱۳۷۵ با کسر ۳۰٪، سال ۱۳۷۶ با کسر ۲۰٪، سال ۱۳۷۷ با کسر ۱۰٪ و سال ۱۳۷۸ معادل دفترچه ارزش معاملاتی یاد شده، مشروط بر اینکه بهای تعیین شده فوق از بهای سال ۱۳۷۲ (موضوع تصویب‌نامه شماره ۵۴۸۶۶ت ۵۴۴هـ مورخ ۷۱/۱۲/۲۳) به اضافه ۱۰٪ کمتر نشود، تعیین می‌شود.

تبصره ۱ - در شهرهایی که برای آنها ارزش معاملاتی سال ۷۲ تعیین نشده است آخرین ارزش معاملاتی مصوب ملاک عمل قرار گیرد.

تبصره ۲ - اراضی که در شهرها برای آنها ارزش معاملاتی تعیین نشده است، یا املاک پشت جبهه‌ای که در اثر طرح‌های جدید شهرداری بر معبر تازه احداث شده‌واقع می‌شوند و در ارزش معاملاتی، قیمتی برای آنها پیش‌بینی نشده است، تا تعیین قیمت با توجه به متن تبصره‌ها ماده (۶۴) قانون مالیاتهای مستقیم، بهای آنها مطابق بالاترین ارزش معابر هم عرض موجود در منطقه و در صورت نبودن معبر هم عرض در منطقه مربوط با بالاترین ارزش معابر هم عرض مناطق همجوار محاسبه شوند.

۲- بهای ساختمانها و مستحدثات از ابتدای سال ۱۳۷۳ لغایت سال ۱۳۷۸، به ترتیب ۱۰٪، ۲۰٪، ۳۰٪، ۴۰٪، ۵۰٪ و ۶۰٪ نسبت به بهای تعیین شده سال ۱۳۷۲ افزایش می‌یابد و در کلیه شهرهای مشمول ماده (۲) قانون نوسازی و عمران شهری ملاک عمل قرار گیرد.

بهای اراضی و ساختمانها و مستحدثات در سال ۱۳۷۲ به میزان ملاک عمل در سال (۱۳۷۱) موضوع تصویب‌نامه شماره ۵۴۸۶۶ت ۵۴۴هـ مورخ ۷۱/۱۲/۲۳ محاسبه خواهد شد.

معاون اول رییس جمهور

حسن حبیبی

کار کیا سہار پارت

## ۸- مصوبه هیات وزیران در مورد بهای اراضی، ساختمان‌ها و مستحدثات برای محاسبه

### عوارض نوسازی

شماره: ۶۰۸۷۴ت ۲۲۸۵۲هـ

تاریخ: ۱۳۸۱/۱۲/۳

هیأت وزیران در جلسه مورخ ۱۳۸۱/۱۱/۲۰ بنا به پیشنهاد شماره ۴۵۹۲/۱/۳/۳۴ مورخ ۱۳۷۷/۳/۳۱ وزارت کشور و موافقت وزارتخانه‌های امور اقتصادی و دارایی و مسکن و شهرسازی و به استناد ماده (۴) قانون نوسازی و عمران شهری (مصوب ۱۳۴۷) تصویب نمود:

بهای اراضی، ساختمان‌ها و مستحدثات برای محاسبه عوارض نوسازی از ابتدای سال ۱۳۷۹ تا پایان سال ۱۳۸۰ براساس ارقام مربوط به سال ۱۳۷۲ و از ابتدای سال ۱۳۸۱ به شرح ذیل ملاک عمل شهرداری‌های شهرهای مشمول قانون نوسازی و عمران شهری قرار گیرد:

الف - سال ۱۳۸۱ به میزان بیست و پنج درصد (۲۵٪) آخرین ارزش معاملاتی املاک (موضوع ماده (۶۴) قانون مالیات‌های مستقیم - مصوب ۱۳۶۶ - و اصلاحیه بعدی آن).

ب - سال ۱۳۸۲ به میزان چهل درصد (۴۰٪) آخرین ارزش معاملاتی املاک (موضوع ماده یاد شده و اصلاحیه بعدی آن)

ج - سال ۱۳۸۳ به میزان شصت درصد (۶۰٪) آخرین ارزش معاملاتی املاک (موضوع ماده یاد شده و اصلاحیه بعدی آن)

د - سال ۱۳۸۴ به میزان هشتاد درصد (۸۰٪) آخرین ارزش معاملاتی املاک (موضوع ماده یاد شده و اصلاحیه بعدی آن)

ه - سال ۱۳۸۵ به میزان صد درصد (۱۰۰٪) آخرین ارزش معاملاتی املاک (موضوع ماده یاد شده و اصلاحیه بعدی آن)

معاون اول رئیس‌جمهور

## ۹- تصمیم نمایندگان ویژه رئیس جمهور در کار گروه مسکن در خصوص اصلاح مصوبه هیئت

### وزیران در مورد عوارض نوسازی

تصمیم نمایندگان ویژه رئیس جمهور در کار گروه مسکن که به استناد اصل یکصد و بیست و هفتم قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران و با رعایت بند (د) تصویب نامه شماره ۳۹۲۳۸/ت/۴۰۰۰۱ هـ مورخ ۱۳۸۷/۳/۱۹ اتخاذ شده است به شرح زیر برای اجرا ابلاغ می‌گردد:

در تصویب نامه شماره ۶۰۸۷۴/ت/۲۲۸۵۲ هـ مورخ ۱۳۸۱/۱۲/۳، عبارت «سال ۱۳۸۵» به عبارت سال‌های ۱۳۸۵، ۱۳۸۶ و ۱۳۸۷ اصلاح می‌شود.

معاون اول رئیس جمهور

پرویز داودی

## ۱۰- تصویب نامه در خصوص محاسبه بهای اراضی، ساختمان ها و مستحدثات برای محاسبه

### عوارض نوسازی در شهرداریهای شهرهای مشمول ماده (۲) قانون نوسازی و عمران شهری

شماره: ۴۵۶۲۹/ت/۴۶۱۵۸هـ

تاریخ: ۱/۳/۱۳۹۰

هیئت وزیران در جلسه مورخ ۱۳۹۰/۲/۲۵ بنا به پیشنهاد شماره ۱۵۵۵۲۹/۱/۳/۳۴ مورخ

۱۳۸۹/۱۰/۱۱ وزارت کشور و به استناد اصل یکصد و سی و هشتم قانون اساسی جمهوری اسلامی

ایران تصویب نمود:

بهای اراضی، ساختمانها و مستحدثات برای محاسبه عوارض نوسازی در شهرداریهای شهرهای

مشمول ماده (۲) قانون نوسازی و عمران شهری از ابتدای سال ۱۳۸۸ تا پایان سال ۱۳۹۰ معادل

صددصد ارزش معاملاتی املاک ملاک عمل در سال ۱۳۸۷ موضوع ماده (۶۴) قانون مالیاتهای

مستقیم (مصوب ۱۳۶۶) و اصلاحیههای بعدی آن محاسبه می‌شود.

معاون اول رئیس جمهور

محمد رضا رحیمی



## ۱۱- تصویب نامه در خصوص بهای اراضی، ساختمانها و مستحدثات برای محاسبه عوارض

### نوسازی در شهرداریهای شهرها

شماره ۱۳۴۲۶۳/ت/۴۸۳۸۶هـ

تاریخ: ۱۳۹۱/۷/۸

هیئت وزیران در جلسه مورخ ۱۳۹۱/۶/۱۹ بنا به پیشنهاد شماره ۶۱۲۹۵/۱/۳/۳۴ مورخ ۱۳۹۱/۵/۱۵ وزارت کشور و به استناد اصل یکصد و سی و هشتم قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران تصویب نمود:

بهای اراضی، ساختمانها و مستحدثات برای محاسبه عوارض نوسازی در شهرداریهای شهرهای مشمول ماده (۲) قانون نوسازی و عمران شهری در سالهای ۱۳۹۱ و ۱۳۹۲ معادل صددرصد ارزش معاملاتی املاک، ملاک عمل در سال ۱۳۹۱ (موضوع ماده (۶۴) قانون مالیاتهای مستقیم (مصوب ۱۳۶۶) و اصلاحیه‌های بعدی آن محاسبه می شود.

معاون اول رئیس جمهور

محمد رضا رحیمی

**۱۲- تصویب نامه در خصوص محاسبه بهای اراضی، ساختمان ها و مستحدثات برای محاسبه  
عوارض نوسازی در شهرداری های شهرهای مشمول ماده (۲) قانون نوسازی و عمران شهری در  
سال ۱۳۹۳ و ۱۳۹۴**

شماره ۸۶۵۴۵/ت ۵۰۹۳۹ هـ

تاریخ: ۱۳۹۴/۷/۴

هیات وزیران در جلسه ۱۳۹۴/۶/۲۹ به پیشنهاد مشترک وزارتخانه های کشور، راه و شهرسازی و امور اقتصاد و دارایی و به استناد ماده (۴) قانون نوسازی و عمران شهری (مصوب ۱۳۴۷) تصویب کرد:

بهای ارضی، ساختمان ها و مستحدثات برای محاسبه عوارض نوسازی در شهرداری های شهرهای مشمول ماده (۲) قانون نوسازی و عمران شهری در سال ۱۳۹۳ و ۱۳۹۴ معادل صد در صد ارزش معاملاتی املاک ملاک عمل در سال ۱۳۹۱ موضوع ماده (۶۴) قانون مالیات های مستقیم (مصوب ۱۳۶۶) و اصلاحیه های بعدی آن محاسبه می شود.

معاون اول رئیس جمهور

اسحاق جهانگیری

**۱۳- تصویب نامه در خصوص تعیین بهای اراضی، ساختمان ها و مستحدثات برای محاسبه عوارض نوسازی در شهرداری های شهرهای مشمول ماده (۲) قانون نوسازی و عمران شهری**

شماره: ۴۶۵۲۲/ت/۵۳۰۴۶ هـ

تاریخ: ۱۳۹۵/۴/۲۳

وزارت کشور - وزارت راه و شهرسازی - وزارت امور اقتصادی و دارایی هیأت وزیران در جلسه ۲۰/۴/۱۳۹۵ به پیشنهاد مشترک وزارتخانه های کشور، راه و شهرسازی و امور اقتصادی و دارایی و به استناد ماده (۴) قانون نوسازی و عمران شهری (مصوب ۱۳۴۷) تصویب کرد:

بهای اراضی ساختمانها و مستحدثات برای محاسبه عوارض نوسازی در شهرداری های شهرهای مشمول ماده (۲) قانون نوسازی و عمران شهری از ابتدای سال ۱۳۹۵ معادل صددرصد ارزش معاملاتی املاک در سال ۱۳۹۳ موضوع ماده (۶۴) اصلاحی قانون مالیاتهای مستقیم (مصوب ۱۳۹۴) تعیین می شود.

معاون اول رئیس جمهور

اسحاق جهانگیری