

دستور جلسات			ردیف
نتیجه بررسی		گزارشات	
تصویب نشد	تصویب شد		
	✓	<p>طرح دو فوریتی کنترل و ساماندهی اجاره بهای املاک مسکونی</p> <p>ماده ۱- وزارت راه و شهرسازی موظف است با همکاری وزارت صنعت، معدن و تجارت و سازمان امور مالیاتی، آیین‌نامه نحوه تعیین تعرفه حق الزحمه مشاورین املاک را بر مبنای درصدی از ارزش معاملاتی و اجاری املاک موضوع ماده (۵۴) و (۶۴) قانون مالیاتهای مستقیم مصوب ۳/ ۱۲/ ۱۳۶۶ با اصلاحات و الحاقات بعدی آن، تناسب تعرفه با میانگین سالانه حجم قراردادهای به ثبت رسیده در هر منطقه جغرافیایی به صورت پلکانی نزولی و تعیین سقف تعرفه قابل دریافت در هر معامله حداکثر دو ماه پس از لازم الاجرا شدن این قانون، تهیه نماید و به تصویب هیات وزیران برساند.</p> <p>تبصره ۱- حق الزحمه مربوط به هر یک از خدمات مشاورین املاک توسط سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور محاسبه و به صورت خودکار در قراردادها و مبیعه‌نامه‌ها درج می‌شود. مشاورین املاک موظفند حق الزحمه را صرفاً براساس مبلغ محاسبه شده توسط سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور و به وسیله دستگاه‌های کارتخوان متصل به سازمان امور مالیاتی اخذ نمایند.</p> <p>تبصره ۲- تحصیل هرگونه وجه یا مالی که فاقد مشروعیت قانونی باشد از طرفین بیع به هر ترتیب یا تحت هر عنوان همچون حق التحریر یا حق الزحمه ثبت قرارداد و یا مشاوره در سامانه ثبت معاملات املاک و</p>	۱

مستغلات کشور یا هرگونه سوءاستفاده، جرم محسوب و مرتکب وقت احکام محاکم و تعزیرات علاوه بر استرداد وجه به طرفین معامله، جریمه ای معادل ۲ برابر وجه دریافتی به ازای هر معامله و همچنین در دفعات اول تا سوم بترتیب سه، شش و دوازده ماه از فعالیت تعلیق و در تخلف بعدی مجوز فعالیت وی ابطال و تا ده سال از فعالیت در این صنف محروم می شود.

تبصره ۳- وزارت راه و شهرسازی موظف است با همکاری وزارت کشور، وزارت صنعت، معدن و تجارت دستورالعمل نظارت و شاخصهای رتبه بندی مشاورین املاک و سکوهای (پلتفرم های) معرفی شده در این قانون را ظرف مدت سه ماه پس از لازم الاجرا شدن این قانون تهیه و ابلاغ نماید.

تبصره ۴- وزارت صنعت، معدن و تجارت موظف است گزارش نظارت بر فعالیت مشاورین املاک و سکوها (پلتفرم ها) و همچنین رتبه بندی مشاورین املاک بر اساس شاخص های اعلامی وزارت راه و شهرسازی شامل رعایت ضوابط و مقررات قانونی و صنفی، گزارش های نظارتی ثبت شده در سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور، توان فنی و تخصصی در حوزه معاملات زمین، ساختمان مسکونی، تجاری و سایر کاربری ها و رضایت طرفین معاملات را به صورت دوره های سه ماهه و به تفکیک کشور، استان و شهرستان در اختیار وزارت راه و شهرسازی جهت درج در سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور به نحوی که برای عموم قابل دسترس باشد، قرار دهد.

ماده ۹- وزارت راه و شهرسازی مکلف است با همکاری وزارت کشور، شهرداریها، معاونت علمی و فناوری ریاست جمهوری، سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و سازمان امور مالیاتی ظرف مدت شش ماه پس از لازم الاجرا شدن این قانون، با بهره گیری از ظرفیت سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور با اولویت استفاده از

فناوریهای نوین نظیر هوش مصنوعی و در

نظیر گرفتن ملک های از جمله مرقمیت

جغرافیایی، سن بنا، طبقه، تراکم، مصالح ساختمانی، فاصله از خدمات رفاهی، آموزشی، معاملات انجام شده مشابه اقدام به کشف بازه ی قیمت و اجاره بها به صورت منطقه ای با اولویت کاربری مسکونی در کلان شهرها نماید. این اطلاعات باید بصورت برخط و رایگان در اختیار عموم مردم قرارگیرد. آیین نامه اجرایی این ماده مشتمل بر چارچوب مشارکت دستگاه های همکار ظرف مدت سه ماه توسط وزارت راه و شهرسازی تهیه و به تصویب هیات وزیران خواهد رسید

ماده ۱۴ - ماده (۱۵) قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن مصوب ۱۳۸۷/۰۲/۲۵ و تبصره های آن به شرح ذیل اصلاح می شود:

ماده ۱۵- دو سال پس از لازم الاجرا شدن این قانون، اراضی با کاربری مسکونی، اداری- دولتی، صنعتی و تجاری در محدوده شهرها و شهرک های بالای ۵۰ هزار نفر، که اعیان متناسب با کاربری مذکور را نداشته باشد و به مدت ۲ سال در این وضعیت مانده باشد، بر اساس آیین نامه ای که ظرف مدت سه ماه توسط وزارت راه و شهرسازی با همکاری وزارتخانه های کشور، صنعت، معدن و تجارت و امور اقتصادی و دارایی تهیه می شود و به تصویب هیئت وزیران می رسد، مشمول عوارض با نرخ های زیر می شود:

۱- سال اول و دوم (پس از عدم بهره برداری به مدت دو سال)، معادل نیم درصد ارزش روز زمین در زمان اخذ به ازای هر سال،

۲- علاوه بر بند ۱، برای سال سوم و چهارم، معادل دو درصد (۲٪) ارزش روز زمین به ازای هر سال در زمان اخذ،

۳- علاوه بر بندهای ۱ و ۲، برای سال پنجم به بعد، معادل سه درصد (۳٪) ارزش روز زمین به ازای هر سال در زمان اخذ.

تبصره ۱- عوارض موضوع این ماده برای

کلیه اشخاص حقیقی و حقوقی غیردولتی و دولتی اعم از اشخاص موضوع ماده (۲۹) قانون برنامه پنجساله ششم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران مصوب ۱۳۹۵/۱۲/۱۴ که دارای بیش از ۵ هکتار زمین موضوع این ماده در هر شهر یا شهرک باشند، پس از سه سال از لازم الاجرا شدن این قانون، نسبت به کل اراضی با نرخ چهار درصد (۴٪) ارزش روز زمین به ازای هر سال در زمان اخذ اعمال می‌شوند.

تبصره ۲ - موارد ذیل از پرداخت عوارض موضوع این ماده مستثنی هستند:

الف) اراضی موجود در شهرها و شهرک هایی که به تایید هیات وزیران با مازاد اراضی قابل بهره برداری نسبت به نیاز مواجه هستند، حداکثر به مدت دو سال. در صورت تداوم وضعیت، این زمان با تصویب مجدد هیئت وزیران قابل تمدید است.

ب) اراضی که به حکم مراجع قضایی با مواع قانونی ساخت و ساز یا اخذ پروانه ساختمانی یا فروش مواجه است تا زمان برطرف شدن مانع قانونی

ج) اراضی که برای آنها پروانه ساختمانی صادر می‌شود از تاریخ صدور پروانه تا پایان مهلت مذکور در آن و در صورت تمدید مهلت با رعایت مهلت جدید حداکثر دو تا چهار سال متناسب با طبقات قانون نظام مهندسی

د) اراضی که به محدوده‌ی شهرها و شهرک ها ملحق می‌شوند به مدت دو سال از تاریخ الحاق

ه) در مواردی که انتقال، قهری است تا زمانی که کوچکترین فرد انتقال گیرنده کمتر از بیست سال سن داشته باشد.

تبصره ۳ - شهرداری‌ها موظفند ظرف مدت ۶ ماه از لازم الاجرا شدن این قانون، با استفاده از ابزارهای موجود از جمله نقشه‌های ماهواره‌ای و هوایی شهر، اراضی

موضوع این ماده واقع در محدوده خود را شناسایی و ارزشش را با یک بار اخطار لازم را به مالک یا مالکین اراضی موضوع این ماده یا به کدپستی محل آن ارسال کند. سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و وزارت راه و شهرسازی موظف هستند در چارچوب مصوبات کارگروه تعامل پذیری دولت الکترونیک داده های مالکیتی املاک را در اختیار وزارت کشور قرار دهند

تبصره ۴- شهرداریها موظفند در صورت تعلق عوارض موضوع این ماده، تا انتهای تیر سال بعد با درج اطلاعات دقیق محدوده جغرافیایی نسبت به صدور برگه عوارض اقدام نمایند و به طرق ممکن به اطلاع مالک یا مالکین برسانند. مالکان این قبیل اراضی مکلفند عوارض موضوع این ماده را تا پایان شهریور پرداخت نمایند. در صورت عدم پرداخت، میزان عوارض متناسب با نرخ های موضوع این ماده و جریمه ۵ درصدی سالانه به نرخ روز زمان پرداخت محاسبه و اخذ می شود.

تبصره ۵- صدور مجوز بهره برداری و ثبت هرگونه نقل انتقال املاک مشمول این ماده، که عوارض متعلق به آنها (حتی در صورت عدم شناسایی مالک یا مالکین) پرداخت نشده باشد، مشروط به تعیین تکلیف عوارض متعلق به آن ملک می باشد.

تبصره ۶ - هفتاد درصد از درآمد حاصل از این حکم به شهرداری های محل اخذ تعلق می گیرد و شهرداری ها موظفند، درآمد حاصل از این حکم را صرفاً در حوزه توسعه زیر ساخت های حمل نقل شهری، بازسازی بافت فرسوده و توسعه کاربری های عمومی مصرف نمایند. وزارت کشور مسئول نظارت بر هزینه کرد این منابع است. همچنین شهرداریها موظفند سی درصد (۳۰٪) از درآمد حاصل از این حکم را به حساب صندوق ملی مسکن موضوع ماده ۳ قانون جهش تولید مسکن واریز نمایند. وزارت راه و شهرسازی موظف است این منابع را صرف توسعه مسکن استیجاری یا پرداخت کمک

هزینه اجاره بها به گروههای جمعیتی آسیب پذیر و کم درآمد مسکن بر اساس اولویت بندی که ظرف مدت یک ماه به پیشنهاد مشترک وزارت راه و شهرسازی و وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی به تصویب شورای عالی مسکن می رسد، نماید.

تبصره ۷- ارزش روز زمین موضوع این ماده، در خصوص زمین هایی که صورتحساب الکترونیکی خرید موضوع قانون پایانه های فروشگاهی و سامانه مودیان برای آنها وجود دارد، از طریق حاصلضرب «قیمت خرید» مندرج در صورتحساب الکترونیکی در «درصد تغییرات شاخص قیمت زمین» در هر استان بر اساس اعلام مرکز آمار ایران محاسبه می شود و در خصوص سایر اراضی، ضریبی از ارزش معاملاتی موضوع ماده ۶۴ قانون مالیاتهای مستقیم، ملاک قرار می گیرد. ضریب مذکور برای هر بلوک توسط کمیسیون تقویم املاک هر شهرستان محاسبه و ابلاغ می شود.

ب:

سخنرانان جلسه		
ردیف	شهر	نام
۱	سنندج	محسن فتاحی
۲	ارومیه	سلمان ذاکر
۳	بهار	فتح الله توسلی
۴	رامیان	غلامعلی کوهساری
۵	فلاورجان	ناصر موسوی

امور مجلس