

قانون ساماندهی بازار زمین مسکن و اجاره‌بها

نوع سند: قوانین - تاریخ: 1366/12/3

قانون ساماندهی بازار زمین مسکن و اجاره‌بها

در تاریخ دهم اردیبهشت ماه 1403، به تصویب مجلس شورای اسلامی رسید.

مشمول بر 15 ماده، پس از تصویب در جلسه علنی روز دوشنبه مورخ دهم اردیبهشت‌ماه 1403، در تاریخ 1403/2/12 به تأیید شورای نگهبان رسید.

ماده 1

ماده 1- متن زیر به انتهای تبصره (11) ماده (53) قانون مالیات‌های مستقیم مصوب 1366/12/3 با اصلاحات و الحاقات بعدی اضافه می‌گردد:

موارد ذیل نیز مشمول تخفیف در پرداخت مالیات بر درآمد اجاره می‌شود:

الف- درآمد ناشی از اجاره برای سرپرست خانوار تا سقف میزان معافیت مالیات بر درآمد حقوق موضوع ماده (84) این قانون و درآمد ناشی از اجاره برای موجرینی که همزمان در واحد مسکونی دیگری مستأجر هستند تا سقف اجاره‌ای که می‌پردازند، مشمول صددرصد (100) تخفیف می‌گردد.

ب- در صورت انعقاد قرارداد بلند مدت اجاره واحد مسکونی و عدم فسخ قرارداد در طول دوره درآمد اجاره برای قرارداد دو ساله مشمول هفتاد درصد (70٪) تخفیف و برای قرارداد سه سال و بیشتر مشمول صددرصد (100٪) تخفیف می‌گردد.

ج- در صورت اجاره واحد مسکونی به خانوار دارای سه فرزند و بیشتر، خانوار تحت پوشش کمیته امداد امام خمینی (ره) و سازمان بهزیستی کشور و یا سه دهک پایین درآمدی بر اساس تأییدیه وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی مشمول صددرصد (100) تخفیف می‌گردد.

د- واحدهایی که میزان اجاره‌بهای آن‌ها حداقل پانزده درصد (15٪) کمتر از ارزش اجاره منطقه‌ای موضوع ماده (8) قانون ساماندهی بازار زمین مسکن و اجاره‌بها، باشد از پنجاه درصد (50٪) تخفیف مالیات بر درآمد اجاره

برخوردار می‌شوند.

آیین‌نامه اجرایی این بند توسط وزارت راه و شهرسازی تدوین می‌شود و به تصویب هیئت وزیران می‌رسد.

ماده 2

ماده 2- در ماده (54 مکرر) قانون مالیات‌های مستقیم پس از عبارت «هر واحد مسکونی واقع در کلیه شهرهای بالای یکصد هزار نفر جمعیت»، عبارت «و کلیه شهرهای جدید» اضافه و یک تبصره به عنوان تبصره (5) به ماده مزبور به شرح ذیل الحاق می‌شود:

تبصره 5

تبصره 5- شهرداری‌های شهرهای دارای بیش از یکصد هزار نفر جمعیت مکلفند واحدهای مسکونی خالی از سکنه واقع در شهرها را شناسایی کنند و اطلاعات آن‌ها را در اختیار وزارت راه و شهرسازی قرار دهند وزارت مزبور موظف است بر اساس اطلاعات سامانه ملی املاک و اسکان کشور اطلاعات دریافتی را صحت سنجی نماید و پس از تأیید، جهت اخذ مالیات متعلقه موضوع این ماده به سازمان امور مالیاتی کشور معرفی کند.

صددرصد (100٪) درآمد حاصل از مالیات بر خانه‌های خالی شناسایی شده توسط شهرداری‌ها به حساب شهرداری شهرهای محل اخذ مالیات در قالب بودجه سنواتی صرفاً جهت احیای بافت‌های فرسوده و اتخاذ تدابیر لازم برای ساخت خانه‌های ارزان قیمت برای اشخاص بی بضاعت وفق ردیف (21) ماده (55) قانون شهرداری مصوب 1334/4/11 واریز می‌شود.

آیین‌نامه اجرایی این تبصره توسط وزارت کشور با همکاری وزارت امور اقتصادی و دارایی (سازمان امور مالیاتی کشور) و وزارت راه و شهرسازی ظرف یک ماه از لازمالاجرا شدن این حکم تهیه می‌شود و به تصویب هیئت وزیران می‌رسد.

ماده 3

ماده 3- متن زیر به انتهای تبصره (7) ماده (169) مکرر قانون مالیات‌های مستقیم اضافه می‌گردد:

1- کلیه دستگاه‌های اجرایی موضوع ماده (5) قانون مدیریت خدمات کشوری مصوب 1386/7/8، سازمان ثبت

اسناد و املاک کشور کلیه بانک‌ها و مؤسسات اعتباری، مرکز آمار و فناوری اطلاعات قوه قضائیه، کلیه شهرداری‌ها و مراجع صدور پروانه‌های ساختمانی و فرماندهی انتظامی جمهوری اسلامی ایران موظفند نسبت به ارائه رایگان اطلاعات مورد نیاز با حفظ حریم خصوصی اشخاص و رعایت محرمانگی، شامل اطلاعات زمین و املاک، وضعیت سکونت، مالکیتی، معاملاتی، بهره برداری، انشعابات، اشتراک اینترنت و سایر اطلاعات مورد نیاز املاک مالکین و ساکنین به سامانه ملی املاک و اسکان کشور بنا به درخواست وزارت راه و شهرسازی حداکثر ظرف یک ماه از تاریخ لازم الاجرا شدن این حکم با رعایت قانون مدیریت داده‌ها و اطلاعات ملی مصوب 1401/6/30 اقدام نمایند.

2- سازمان بازرسی کل کشور موظف است ظرف دو ماه از لازم‌الاجرا شدن این حکم، مدیران و اشخاصی که استنکاف یا ترک فعل آن‌ها در این خصوص به تشخیص کارگروه تعامل پذیری دولت الکترونیکی موضوع قانون مدیریت داده‌ها و اطلاعات ملی محرز شده است را حسب مورد به هیأت رسیدگی به تخلفات اداری دستگاه محل خدمت خاطی و سایر مراجع ذی ربط که به تخلفات انضباطی و انتظامی رسیدگی می‌کنند، معرفی کند.

3- تمامی اشخاص حقیقی و حقوقی موظفند خود اظهاری موضوع این ماده و ماده (54 مکرر) این قانون را از طریق سامانه ملی املاک و اسکان کشور انجام دهند. همچنین کلیه دستگاه‌ها، نهادهای اجرائی و زیر مجموعه‌های آن‌ها مکلفند استعلامات مورد نیاز اقامت و سکونت متقاضیان خود را صرفاً از طریق سامانه ملی املاک و اسکان کشور انجام دهند و در صورت عدم خود اظهاری اشخاص حقیقی و حقوقی در سامانه مذکور، پس از دو بار ارائه خدمات، از ارائه خدمات برای بار سوم به آنان خودداری نمایند.

استعلام از سامانه ملی املاک و اسکان کشور رایگان است. همچنین در صورت اتصال و فعال بودن سامانه‌های فوق الذکر و سامانه احراز هویت ثنا (قوه قضائیه)، ثبت نام در سامانه اخیرالذکر و ثبت هرگونه تغییرات در این سامانه منوط به ثبت اطلاعات سکونت و مالکیتی فرد در سامانه ملی املاک و اسکان کشور و درج خودکار این نشانی در سامانه احراز هویت ثنا می‌باشد، به‌نحوی که این نشانی ملاک صلاحیت محلی ماده (11) قانون آیین دادرسی دادگاه‌های عمومی و انقلاب در امور مدنی مصوب 1379/1/21 باشد.

در صورت عدم اتصال و غیر فعال بودن سامانه‌های مذکور، اقامه دعوا بر اساس قوانین و مقررات مربوط صورت می‌پذیرد.

ماده 4

ماده 4- متن زیر به انتهای بند (7) تبصره (8) ماده (169 مکرر) قانون مالیات‌های مستقیم اضافه می‌گردد:

بانک‌ها و دستگاه‌های اجرائی مکلفند نسبت به اطلاع رسانی موضوع این بند به مشتریان و مراجعان خود و تشویق آن‌ها به ثبت اطلاعات مزبور اقدام نمایند.

ماده 5

ماده 5- یک تبصره به عنوان تبصره (9) به ماده (169 مکرر) قانون مالیات‌های مستقیم به شرح ذیل الحاق می‌گردد:

تبصره 9

تبصره 9-

1- وزارت راه و شهرسازی موظف است با همکاری سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، با استفاده از اطلاعات اسناد رسمی موجود در سامانه ثبت الکترونیک اسناد نسبت به تکمیل سامانه‌های ملی املاک و اسکان کشور و ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور اقدام نماید و مانع از ثبت اطلاعات مغایر با اسناد رسمی در صورت وجود در سامانه‌های خود شود.

2- موجران املاک مسکونی مکلفند قرارداد اجاره املاک و مستغلات را در سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور یا در سامانه الکترونیک ثبت اسناد با رعایت قوانین و مقررات مربوط ثبت نمایند. در صورت انعقاد یا تمدید قرارداد اجاره خارج از سامانه‌های مذکور و بدون ثبت در هیچ یک از آن‌ها ظرف یک ماه، حسب مورد از زمان انعقاد یا تمدید یا ثبت اطلاعات خلاف واقع در سامانه‌های مذکور به تشخیص مرجع قضائی، موجر مشمول تخفیف‌ها و معافیت‌های مالیاتی موضوع تبصره (11) ماده (53) این قانون نمی‌شود. علاوه بر آن مرجع رسیدگی به دعاوی تخلیه، مطالبه اجور معوقه و مطالبه اجرت المثل مکلف است ثبت قرارداد در سامانه را بررسی و چنانچه عدم ثبت یا ثبت خلاف واقع را احراز نماید، پس از رسیدگی به دعوا ضمن صدور رأی موجر را به تأدیه پنجاه درصد (50٪) ارزش اجاره املاک موضوع ماده (54) این قانون در مدت قرارداد به نفع دولت محکوم و نیز مراتب را جهت عدم شمول تخفیف‌ها و معافیت‌های مالیاتی موضوع تبصره (11) ماده (53) این قانون به سازمان امور مالیاتی کشور اعلام نماید.

کلیه قراردادهایی که اثر آن انتقال مالکیت منافع است، در این قانون و قانون ساماندهی بازار زمین، مسکن و اجاره‌بها، در حکم اجاره است.

3- در صورت انعقاد قرارداد توسط مشاورین املاک، عدم ثبت قرارداد یا ثبت اطلاعات خلاف واقع در

سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور، علاوه بر مسئولیت قانونی ناشی از عدم ثبت اطلاعات، مصداق کتمان درآمد و جریمه‌های متعلق به آن موضوع ماده (192) این قانون و جریمه‌های عرضه خارج از شبکه موضوع ماده (61) قانون نظام صنفی کشور مصوب 1382/12/24 با اصلاحات و الحاقات بعدی می‌باشد و سازمان تعزیرات حکومتی مکلف به برخورد با متخلفان است. در مرتبه دوم تخلف، مجوز مشاور املاک متخلف، باطل می‌گردد.

4- به منظور جلوگیری از درج آگهی خلاف واقع توسط سکوها‌ی مجازی انتشار آگهی املاک و بنگاه‌های معاملات املاک، انتشار آگهی املاک به هر شیوه‌ای منوط به تطابق مشخصات و شناسه (کد) پستی آگهی ملک با اطلاعات سامانه ملی املاک و اسکان کشور و همچنین دریافت تأیید مالک می‌باشد. مشاورین املاک و سکوهایی که برخلاف مفاد این بند، نسبت به انتشار آگهی اقدام نمایند، اقدام آن‌ها به عنوان عرضه خارج از شبکه موضوع ماده (5) قانون تعزیرات حکومتی مصوب 1367/12/23 مجمع تشخیص مصلحت نظام محسوب می‌شود و محکوم به جریمه‌ای معادل یک میلیون (1.000.000) ریال برای هر آگهی (این جریمه در اول اردیبهشت هر سال معادل نرخ تورم عمومی سالانه اعلامی مرکز آمار ایران منتهی به اسفند سال قبل افزایش می‌یابد) و همچنین در مرتبه اول و دوم به اخطار کتبی، مرتبه سوم به یک هفته تعلیق فعالیت، مرتبه چهارم سه ماه تعلیق فعالیت، مرتبه پنجم به یک سال تعلیق فعالیت شده و بعد از مرتبه پنجم، مجوز فعالیت آن‌ها ابطال و تا ده سال از فعالیت در صنف مربوط محروم می‌شوند.

ماده 6

ماده 6- ماده (2) قانون روابط موجر و مستأجر مصوب 1376/5/26 به شرح ذیل اصلاح می‌گردد:

ماده 2

ماده 2- در کلیه قراردادهای اجاره باید مدت و مبلغ اجاره و مبلغ قرض الحسنه، تصریح و در سامانه‌های ثبت الکترونیک اسناد یا ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور ثبت شود و پس از تأیید موجر، مستأجر و دو نفر افراد مورد اطمینان طرفین به عنوان شهود، اقدام به اخذ شناسه (کد) رهگیری شود.

ماده 7

ماده 7- در استان‌هایی که نرخ تورم عمومی سالانه منتهی به اسفندماه بر اساس اعلام مرکز آمار ایران، بیشتر از

سی درصد (30٪) باشد، شورای عالی مسکن در صورت وجود مصلحت ملزمه با پیشنهاد وزارت راه و شهرسازی مکلف است نسبت به تعیین سقف حداکثر افزایش درصد اجاره‌بها و قرض‌الحسنه مربوط به آن در شهرهای بالای یکصد هزار نفر جمعیت و شهرهای جدید آن استان در هر یک از شهرهای مربوط به میزان پنجاه درصد (50٪) تا صددرصد (100٪) تورم عمومی سالانه اقدام نماید.

همچنین در مورد واحدهای مسکونی فاقد سابقه شناسه (کد رهگیری اجاره در یک سال منتهی به زمان انعقاد قرارداد اجاره، میزان اجاره‌بهای این املاک، حداکثر معادل اجاره‌بهای کشف شده موضوع ماده (8) این قانون یا حداکثر ده درصد (10٪) بیشتر از ارزش اجاری موضوع ماده (54) قانون مالیات‌های مستقیم (هر کدام که بیشتر باشد) تعیین میشود. تا زمان شکل‌گیری سامانه موضوع ماده (8) این قانون ارزش اجاری موضوع ماده (54) قانون مالیات‌های مستقیم مبنای تعیین اجاره‌بها میباشد.

در صورتی‌که میزان اجاره‌بهای مورد توافق طرفین کمتر از ارزش اجاری موضوع ماده (54) قانون مالیات‌های مستقیم باشد، طرفین قرارداد مکلف به رعایت درصدهای مذکور در این ماده نخواهند بود.

سازمان امور مالیاتی کشور مکلف است دسترسی برخط سامانه موضوع ماده (54) قانون مالیات‌های مستقیم را در اختیار وزارت راه و شهرسازی قرار دهد.

تبصره 1

تبصره 1- در صورت عدم رعایت نرخ افزایش اجاره‌بهای سالانه اعلامی این ماده توسط موجر در صورت شکایت مستأجر تا پس از پنج سال بعد از انعقاد قرارداد و احراز تخلف توسط مرجع صالح، موجر علاوه بر پرداخت مبالغ اضافه دریافت شده به عنوان جریمه به مستأجر و رعایت حداکثر نرخ مجاز اعلام شده از سوی شورای عالی مسکن، به پرداخت جریمه‌ای معادل سه برابر مبلغ غیر مجاز افزایش اجاره‌بهای یک ماه (مشمول بر مبلغ اجاره‌بها و اجاره‌بهای عرفی بدل مبلغ قرض الحسنه)، محکوم میشود. جریمه مأخوذه جهت اجرای قانون جهش تولید مسکن در قالب بودجه سنواتی و با سازوکار گردش خزانه در اختیار صندوق ملی مسکن قرار میگیرد. علاوه بر آن موجر نسبت به آن ملک مشمول تخفیف‌ها و معافیت‌های مالیاتی موضوع تبصره (11) ماده (53) قانون مالیات‌های مستقیم نمی‌گردد.

تبصره 2

تبصره 2 - بنگاه‌های مشاور املاک موظف به رعایت مفاد این ماده در انعقاد قراردادهای اجاره املاک مسکونی از طریق بررسی اسناد ملک مورد اجاره از جمله اجاره نامه دو سال گذشته می‌باشند و در صورت

عدم رعایت سقف و عدم ارائه اسناد مذکور توسط موجرین، بنگاه‌های مشاور املاک مکلف به ارسال این قراردادها به سازمان امور مالیاتی کشور از طریق اتصال بر خط با سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور میباشند.

متخلفین توسط شعب سازمان تعزیرات حکومتی در مرتبه نخست به جریمه نقدی معادل سه برابر حق الزحمه دریافتی، در مرتبه دوم به محرومیت به مدت شش ماه و جریمه نقدی معادل چهار برابر حق الزحمه دریافتی و در مرتبه سوم به محرومیت به مدت یک سال و جریمه نقدی معادل شش برابر حق الزحمه دریافتی و در مرتبه چهارم به محرومیت دائم از اشتغال در آن صنف محکوم می‌شوند.

تبصره 3

تبصره 3- 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 مبایعه نامه‌ها درج می‌شود. مشاورین املاک موظفند حق الزحمه را حداکثر تا مبلغ محاسبه شده توسط سامانه مزبور و به وسیله دستگاه‌های کارتخوان متصل به سازمان امور مالیاتی کشور اخذ نمایند.

ماده 8

ماده 8- 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 کشور ظرف شش ماه از لازم الاجرا شدن این قانون، با بهره‌گیری از ظرفیت سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور با اولویت استفاده از فناوری‌های نوین نظیر هوش مصنوعی و در نظر گرفتن ملاک‌هایی از جمله موقعیت جغرافیایی، سن بنا، طبقه، تراکم، مصالح ساختمانی، فاصله از خدمات رفاهی، آموزشی و معاملات انجام شده مشابه، اقدام به کشف بازه قیمت و اجاره‌بها به صورت منطقه‌ای با اولویت کاربری مسکونی در کلان شهرها نماید. این اطلاعات باید به صورت برخط و رایگان در اختیار عموم مردم قرار گیرد. آیین نامه اجرایی این ماده مشتمل بر چهارچوب مشارکت دستگاه‌های همکار ظرف سه ماه توسط وزارت راه و شهرسازی تهیه می‌شود و به تصویب هیئت وزیران می‌رسد.

ماده 9

ماده 9- بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران موظف است در صورت تصویب شورای عالی مسکن، از طریق بانک‌های عامل نسبت به پرداخت تسهیلات کمک ودیعه به گروه‌های جمعیتی آسیب‌پذیر در حوزه مسکن بر اساس اولویت‌بندی که ظرف یک ماه به پیشنهاد مشترک وزارتخانه‌های راه و شهرسازی و تعاون، کار و رفاه اجتماعی به تصویب شورای عالی مسکن می‌رسد، اقدام نماید. سقف فردی تسهیلات در سال اول اجرای قانون برای شهرهای مختلف بر اساس مصوبه هیأت عالی بانک مرکزی که در سال لازم الاجرا شدن این قانون برای شهر تهران دو میلیارد (2,000,000,000) ریال، مراکز استان‌ها یک میلیارد و پانصد میلیون (1,500,000,000) ریال، سایر شهرها یک میلیارد (1,000,000,000) ریال و روستاها چهارصد میلیون (400,000,000) ریال تعیین می‌شود، از سال 1404 به بعد متناسب با تورم نقطه به نقطه اسفندماه (اعلامی مرکز آمار ایران) افزایش می‌یابد. تسهیلات پرداخت شده توسط بانک‌های عامل به‌عنوان تکلیف موضوع ماده (4) قانون جهش تولید مسکن مصوب 1400/5/17 محسوب می‌شود.

ماده 10

ماده 10- در راستای اجرای مواد (1) و (18) قانون جهش تولید مسکن و همچنین مواد (10) (11) و (15) قانون تجارت الکترونیکی مصوب 1382/10/17، سازمان ثبت اسناد و املاک کشور موظف است ظرف شش ماه از لازم‌الاجرا شدن این قانون، دسترسی‌های برخط برای استعلامات ثبتی و ثبت هرگونه سند رسمی را از طریق مرکز ملی تبادل اطلاعات برای سامانه‌های ملی املاک و اسکان کشور و ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور وزارت راه و شهرسازی به صورت تمام الکترونیکی، آنی و شبانه‌روزی به‌منظور ثبت غیر حضوری سند توسط متعاملین و با رعایت اصل محرمانگی فراهم کند.

اجرای این ماده از جهت شرایط و ضوابط حاکم با رعایت قانون مدیریت داده‌ها و اطلاعات ملی انجام می‌شود.

تبصره 1

تبصره 1- بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران موظف است با همکاری سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و وزارت راه و شهرسازی ظرف یک ماه از لازم الاجرا شدن این قانون، امکان پرداخت و احراز پرداخت مبالغ و ثمن‌های مرتبط با قراردادهای را به صورت برخط و آنی فراهم سازد. پرداخت‌های صورت گرفته از طریق مذکور باید صرفاً از مبدأ حساب متعهد و به مقصد حساب متعهدله باشد و همچنین خدمات حساب امانی (واسط) برای این معاملات را فراهم نماید.

تبصره 2

تبصره 2- در صورت تنظیم قرارداد رسمی و وجود شرط فسخ در قراردادهای اجاره بدون اخذ سرقفلی مشمول فصل دوم قانون روابط موجر و مستأجر مصوب سال 1376 و توافق طرفین مبنی بر پرداخت وجوه صرفاً از سازوکارهای پرداخت قابل احراز موضوع تبصره (1) این ماده، با عدم پرداخت هر یک از مبالغ اجاره‌بها یا عدم پرداخت تمام یا بخشی از مبالغ قرض‌الحسنه شرط شده در قرارداد اجاره در مهلت مقرر و اعلام برخلاف فسخ قرارداد توسط موجر و عدم واریز مبلغ توسط مستأجر تا قبل از اعلام مراتب فسخ، پس از کسر خودکار کسورات قراردادی اعم از مبالغ اجاره پرداخت نشده و وجه التزام قراردادی توسط سامانه و واریز برخلاف باقیمانده مبلغ قرض‌الحسنه شرط شده در اجاره توسط موجر، صحت فسخ بر اساس قرارداد و سوابق پرداخت مبالغ از طریق سازوکار پرداخت موضوع تبصره (1) این ماده، در صورت اختلاف و طرح دعوا، توسط مرجع قضائی صالح به صورت غیر حضوری بررسی میشود، مرجع قضائی حداکثر ظرف دو هفته نسبت به تأیید یا رد فسخ اقدام مینماید. در صورت تأیید فسخ، تخلیه عین مستأجره مطابق ماده (3) قانون روابط موجر و مستأجر و بدون نیاز به انقضای مهلت قرارداد انجام می‌شود. اعلام فسخ توسط موجر و بررسی صحت آن توسط مرجع قضایی بدون نیاز به تقدیم دادخواست و با پرداخت برخلاف هزینه دعوای غیرمالی از طریق سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور و سامانه الکترونیک ثبت اسناد انجام میشود.

تبصره 3

تبصره 3- چنانچه طلب موجر از مستأجر ناشی از اجاره‌بهای پرداخت نشده بیش از مبلغ قرض‌الحسنه شرط شده در قرارداد اجاره شود، سازمان ثبت اسناد و املاک کشور موظف است نسبت به مازاد، گواهی عدم پرداخت، صادر و به موجر تسلیم نماید. این گواهی در حکم سند لازم الاجراست.

تبصره 4

تبصره 4- در صورت اتمام مهلت اجاره و عدم تمدید قرارداد، وجه التزام قراردادی از تاریخ واریز مبلغ قرض‌الحسنه شرط شده در قرارداد اجاره به حساب امانی (واسطه) و ابلاغ مراتب به مستأجر محاسبه میشود. ملاک تخلیه واحد توسط مستأجر، تأیید برخلاف مراتب توسط موجر در سامانه یا تأیید برخلاف موضوع توسط واحد اجرای احکام یا اجرای ثبت است.

تبصره 5

تبصره 5- وزارت راه و شهرسازی و سازمان ثبت اسناد و املاک کشور مکلفند شاخص‌های عملکردی از میزان وفای به عهد اشخاص موجر و مستأجر) را بر اساس اطلاعات ثبت شده در سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور و سامانه الکترونیک ثبت اسناد محاسبه نمایند و نتیجه آن را در هنگام معامله به اطلاع متعاملین برسانند و با همکاری بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران زیر ساخت انعکاس این اطلاعات در رتبه اعتباری اشخاص را فراهم نمایند.

تبصره 6

تبصره 6- سابقه رضایت‌مندی متعاملین از یکدیگر بر مبنای امتیازدهی طرفین به یکدیگر باید در سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور یا سامانه الکترونیک ثبت اسناد، ثبت شده و برای طرف‌های معاملات بعدی قابل رؤیت باشد.

ماده 11

ماده 11- بیمه مرکزی پس از لازم‌الاجرا شدن این قانون موظف است ظرف شش ماه مقررات ناظر بر ارائه اختیاری بیمه ملک در زمان اجاره را تهیه و جهت اقدام به شرکت‌های بیمه ابلاغ نماید.

ماده 12

ماده 12- ماده (15) قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن مصوب 1387/2/25 و تبصره‌های آن به شرح ذیل اصلاح می‌شود:

ماده 15

ماده 15- دو سال پس از لازم‌الاجرا شدن این ماده، اراضی با کاربری مسکونی، اداری و تجاری در محدوده شهرک‌ها و شهرهای بالای یکصد هزار نفر جمعیت دارای تمامی شرایط زیر:

الف- تعداد واحد مسکونی موجود در آن شهر یا شهرک به استناد مرکز آمار ایران، کمتر از 1/25 برابر تعداد

خانوارهای ساکن باشد.

ب- اعیان متناسب با کاربری مطابق سطح اشغال مصوب در طرح‌های جامع و تفصیلی را نداشته باشد.

ج- به مدت دو سال بلا استفاده در این وضعیت مانده و تعیین تکلیف نشده باشد.

مشمول عوارض با نرخ‌های ذیل می‌گردد:

1- سال اول و دوم (پس از عدم بهره برداری به مدت دو سال)، معادل دو درصد (2٪) ارزش روز زمین به ازای هر سال در زمان اخذ.

2- علاوه بر بند (1)، برای سال سوم و چهارم معادل چهار درصد (4٪) ارزش روز زمین به ازای هر سال در زمان اخذ.

3- علاوه بر بندهای (1) و (2)، برای سال پنجم به بعد، معادل شش درصد (6٪) ارزش روز زمین به ازای هر سال در زمان اخذ.

تبصره 1

تبصره 1- عوارض موضوع این ماده برای کلیه اشخاص حقیقی و حقوقی غیر دولتی و دولتی اعم از اشخاص موضوع ماده (29) قانون برنامه پنجساله ششم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران مصوب 1395/12/14 که دارای بیش از پنج هکتار زمین موضوع این ماده در هر شهر یا شهرک باشند، پس از سه سال از لازم‌الاجرا شدن این ماده، نسبت به کل اراضی با نرخ چهار درصد (4٪) ارزش روز زمین به ازای هر سال در زمان اخذ اعمال می‌شود.

تبصره 2

تبصره 2- موارد ذیل از پرداخت عوارض موضوع این ماده مستثنی است:

الف- اراضی که به حکم مراجع قضایی با موانع قانونی ساخت و ساز یا اخذ پروانه ساختمانی یا فروش مواجه است تا زمان برطرف شدن موانع قانونی

ب- 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 گروه‌های ساختمانی

ج - اراضی که به محدوده شهرها و شهرک‌ها ملحق می‌شوند به مدت دو سال از تاریخ الحاق

د - در مواردی که انتقال قهری است تا زمانی که کوچکترین فرد انتقال گیرنده کمتر از بیست سال سن داشته باشد.

ه - خانوار یک یا دو یا چند نفره به شرح جدول ذیل بند «و» این ماده

و - خانوار دارای چهار فرزند زیر بیست سال، خانوار دارای سه فرزند و بیشتر موضوع ماده (4) قانون حمایت از خانواده و جوانی جمعیت مصوب 1400/7/24 و ایثارگران و خانواده‌های شهدا و خانوار تحت پوشش کمیته امداد امام خمینی (ره) و سازمان بهزیستی کشور و سایر خانواده‌های ناتوان مالی واقع در دهک‌های (1)، (2) و (3) درآمدی (حسب اعلام وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی) به شرح جدول ذیل:

منطقه شهری

حداکثر میزان مساحت زمین مستثنی از پرداخت عوارض خانوار موضوع بند «ه» این ماده (مترمربع)
(نسبت به مازاد مشمول عوارض می‌باشند)

حداکثر میزان مساحت زمین مستثنی از پرداخت عوارض خانوار موضوع بند «و» این ماده (مترمربع)
(نسبت به مازاد مشمول عوارض می‌باشند)

شهر تهران

200

250

شهرهای دارای بیش از یک میلیون نفر جمعیت (به جز تهران)

250

350

شهرهای دارای 500 هزار تا یک میلیون نفر جمعیت

300

شهرهای دارای 100 هزار تا 500 هزار نفر جمعیت

400

500

ز- اراضی موقوفه

تبصره 3

تبصره 3- شهرداری‌ها موظفند ظرف شش ماه از لازم الاجرا شدن این ماده، با استفاده از ابزارهای موجود از جمله نقشه‌های ماهواره‌ای و هوایی شهر، اراضی موضوع این ماده واقع در محدوده خود را شناسایی و هر شش ماه یک بار اخطار لازم را به مالک یا مالکین اراضی موضوع این ماده یا به شناسه (کد) پستی محل آن ارسال کنند. سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و وزارت راه و شهرسازی موظفند در چهارچوب مصوبات کارگروه تعامل‌پذیری دولت الکترونیکی داده‌های مالکیتی املاک را در اختیار وزارت کشور قرار دهند.

تبصره 4

تبصره 4- 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 مزبور را تا پایان شهریورماه پرداخت نمایند. در صورت عدم پرداخت میزان عوارض متناسب با نرخ‌های موضوع این ماده و جریمه پنج درصدی (5٪) سالانه به نرخ روز زمان پرداخت، محاسبه و اخذ می‌شود.

تبصره 5

تبصره 5- صدور مجوز بهره‌برداری و ثبت هرگونه نقل و 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 می‌باشد.

تبصره 6

تبصره 6- هفتاد درصد (70٪) از درآمد حاصل از این حکم به شهرداری‌های محل اخذ تعلق می‌گیرد و شهرداری‌ها مکلفند درآمد حاصل از این حکم را صرفاً در حوزه توسعه زیر ساخت‌های حمل و نقل شهری، بازسازی بافت فرسوده و توسعه کاربری‌های عمومی مصرف نمایند. وزارت کشور مسئول نظارت بر هزینه کرد این منابع است. همچنین شهرداری‌ها مکلفند سی درصد (30٪) از درآمد حاصل از این حکم را به حساب صندوق ملی مسکن موضوع ماده (3) قانون جهش تولید مسکن نزد خزانه داری کل کشور واریز نمایند تا در قالب بودجه به صندوق مذکور اختصاص یابد. وزارت راه و شهرسازی مکلف است این منابع را بابت توسعه مسکن استیجاری یا پرداخت کمک هزینه اجاره‌بها به گروه‌های جمعیتی آسیب پذیر حوزه مسکن بر اساس اولویت بندی که ظرف یک ماه به پیشنهاد مشترک وزارتخانه‌های راه و شهرسازی و تعاون، کار و رفاه اجتماعی به تصویب شورای عالی مسکن می‌رسد، صرف نماید.

تبصره 7

تبصره 7- ارزش روز زمین موضوع این ماده، در خصوص زمین‌هایی که صورتحساب الکترونیکی خرید موضوع قانون پایانه‌های فروشگاهی و سامانه مؤدیان مصوب 1398/7/27 برای آن‌ها وجود دارد، از طریق «جمع قیمت خرید مندرج در صورتحساب الکترونیکی» با «حاصلضرب این قیمت در درصد تغییرات شاخص قیمت زمین در هر استان بر اساس اعلام مرکز آمار ایران» محاسبه میشود و در خصوص سایر اراضی، میزان پنج برابر ارزش معاملاتی موضوع ماده (64) قانون مالیات‌های مستقیم، ملاک قرار می‌گیرد.

تبصره 8

تبصره 8- مرجع رسیدگی به شکایات مرتبط با اعیان متناسب با عرصه و کاربری موضوع این ماده کمیسیون ماده (5) قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری می‌باشد. نمایندگان خارج از دستگاه‌های عضو کمیسیون مذکور، باید دارای شروط وثاقت و امانت باشند.

ماده 13

ماده 13- در راستای کاهش التهابات بازار مسکن و به منظور جلوگیری از معاملات سفته بازی واحدهای در حال احداث کلیه طرح‌های حمایتی تأمین مسکن مانند اقدام ملی یا نهضت ملی مسکن که مطابق ماده (7) قانون جهش تولید مسکن به صورت اجاره 99 ساله واگذار می‌شود، متقاضیان این طرح‌ها در قرارداد واگذاری، به

صورت قید قرارداد و به نحو سلب حق، ملزم می‌شوند تا قبل از تحویل واحد مسکونی یا نصب شمارشگر (کنتور) برق یا اخذ گواهی پایان کار ساختمانی (هر کدام زودتر صورت پذیرفت)، حق انعقاد معاملات و اعطای وکالت مربوط به انتقال، حق انتفاع اراضی یا اعیان یا امتیاز ثبت نام را جز به اشخاص مورد تأیید وزارت راه و شهرسازی (ثبت نام کنندگان واجد شرایط در سامانه طرح‌های حمایتی تأمین مسکن)، نداشته باشند. ثبت رسمی معاملات و وکالتنامه‌های مذکور منوط به استعلام از وزارت راه و شهرسازی مبنی بر رعایت شروط و قیود فوق است و معاملاتی که بدون رعایت شروط و قیود مذکور در این ماده انجام می‌شود، در هیچ‌یک از ادارات و محاکم پذیرفته نمی‌شود.

منظور از اشخاص مورد تأیید وزارت راه و شهرسازی، اشخاص واجد شرایط دریافت طرح‌های حمایتی تأمین مسکن است و در صورتی که متقاضی واجد شرایط کافی وجود نداشته باشد، وزارت راه و شهرسازی امکان انتقال به سایر افراد را فراهم می‌کند.

دستورالعمل این ماده مشتمل بر موارد اجرایی از قبیل تعیین متولیان اجرائی نحوه نقل و انتقال در هر یک از مراحل اجرائی، نحوه تبادل اطلاعات بین سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و وزارت راه و شهرسازی حداکثر ظرف دو ماه از لازم‌الاجرا شدن این قانون، توسط وزیر راه و شهرسازی تصویب و ابلاغ می‌گردد.

ماده 14

ماده 14- شعب تعزیرات حکومتی مجازند در صورت احراز تخلفات موضوع ماده (17) قانون نظام صنفی در واحدهای صنفی بنگاه‌های مشاورین املاک علاوه بر افزایش ده برابری جریمه نسبت به صدور دستور توقف فعالیت واحد صنفی و نصب تابلو با درج نوع تخلفات به مدت یک ماه اقدام نمایند. درآمدهای حاصل به خزانه داری کل کشور واریز می‌شود و پنجاه درصد (50٪) از آن جهت ساماندهی بنگاه‌های مشاورین املاک اختصاص یافته و پنجاه درصد (50٪) نیز در اختیار سازمان تعزیرات حکومتی قرار می‌گیرد.

ماده 15

ماده 15- وزارت صنعت معدن و تجارت موظف است با همکاری وزارتخانه‌های راه و شهرسازی و کشور و سازمان ثبت اسناد و املاک کشور دستورالعمل نظارت و رتبه بندی مشاورین املاک را بر اساس شاخص‌های میزان رضایت‌مندی مشتریان، گزارش‌های نظارتی بازرسان قانونی، توان فنی و تخصصی در حوزه معاملات املاک، تعداد شکایت‌های منجر به صدور رأی محکومیت و رعایت قوانین و مقررات ظرف سه ماه از لازم‌الاجرا شدن این قانون تهیه و ابلاغ نماید. وزارت صنعت معدن و تجارت مکلف است نتایج رتبه بندی مشاورین املاک

را به تفکیک کشور استان و شهرستان جهت انتشار عمومی در دوره‌های سه ماهه به وزارت راه و شهرسازی ارائه نماید.

قانون فوق مشتمل بر پانزده ماده که گزارش آن توسط کمیسیون عمران به صحن علنی تقدیم شده بود پس از تصویب در جلسه علنی روز دوشنبه مورخ دهم اردیبهشت ماه یکهزار و چهارصد و سه مجلس در تاریخ 1403/2/12 به تأیید شورای نگهبان رسید.