

قانون ساماندهی بازار زمین مسکن و اجاره‌بها

ماده 15 - 15

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 مانع 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 مذکور در قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان مصوب 1374/12/22

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

400

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 تعامل پذیری 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 بهره برداری 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.