

طرح ساماندهی بازار زمین، مسکن و اجاره‌بها

■ شماره مسلسل: ۱۴۰۲۰۷۱۰۲

■ تاریخ: ۱۴۰۲/۰۷/۱۲

باسمه تعالی

نظرات استدلالی شورای نگهبان

در خصوص مصوبات مجلس شورای اسلامی

طرح ساماندهی بازار زمین، مسکن و اجاره بها



تاریخ تصویب: ۱۴۰۲/۰۴/۲۲

کد خزانه: ۱۴۰۲۰۱۰۲

تاریخ نظر شورای نگهبان: ۱۴۰۲/۰۴/۲۰



پژوهشکده شورای نگهبان

طرح ساماندهی بازار زمین، مسکن و اجاره‌بها

درباره‌ی مصوبه

طرح دوفوریتی «ساماندهی بازار زمین، مسکن و اجاره‌بها» که ابتدا طرح «کنترل و ساماندهی اجاره‌بهای املاک مسکونی» نام داشت، در تاریخ ۱۴۰۱/۱/۲۳ اعلام وصول و جهت طی مراحل قانونی به هیئت رئیسه‌ی مجلس تقدیم شد.

این طرح جهت بررسی کارشناسی به کمیسیون عمران مجلس شورای اسلامی ارجاع شد. این کمیسیون پس از بحث و تبادل نظر، در تاریخ ۱۴۰۱/۱۱/۱۶ با اصلاحاتی در متن طرح، آن را به تصویب رساند و گزارش خود را تقدیم صحن علنی مجلس کرد.

در نهایت این طرح در تاریخ ۱۴۰۲/۳/۲۲ به تصویب مجلس شورای اسلامی رسید و طی نامه‌ی شماره ۷۸۵/۲۳۴۶۶ مورخ ۱۴۰۲/۳/۲۸ برای طی مراحل قانونی مقرر در اصل (۹۴) قانون اساسی به شورای نگهبان ارسال شد. شورای نگهبان با بررسی این مصوبه در جلسات مورخ ۱۴۰۲/۴/۶ و ۱۴۰۲/۴/۱۴، مفاد آن را در مواردی مغایر با شرع و قانون اساسی و در برخی موارد واجد ابهام تشخیص داد و نظر خود در این خصوص را طی نامه‌ی شماره ۱۰۲/۳۷۴۶۵ مورخ ۱۴۰۲/۴/۲۰ به مجلس شورای اسلامی اعلام کرد.

«نظرات استدلالی شورای نگهبان در خصوص

طرح ساماندهی بازار زمین، مسکن و اجاره‌بها»

ماده ۱-

وزارت راه و شهرسازی موظف است حداکثر دو ماه پس از لازم‌الاجرا شدن این قانون، با همکاری وزارت صنعت، معدن و تجارت و سازمان امور مالیاتی کشور، آیین‌نامه «نحوه تعیین تعرفه حق‌الزحمه مشاورین املاک» را بر مبنای درصدی از ارزش معاملاتی و اجاری املاک موضوع مواد (۵۴) و (۶۴) قانون مالیات‌های مستقیم مصوب ۱۱۳۶۶/۱۲/۳ با اصلاحات و الحاقات بعدی

۱. مواد (۵۴) و (۶۴) قانون مالیات‌های مستقیم: «ماده ۵۴- درآمد اجاره بر اساس قرارداد اعم از رسمی یا عادی مبنای تشخیص مالیات قرار می‌گیرد و در مواردی که قرارداد وجود نداشته باشد یا از ارائه آن خودداری گردد و یا مبلغ مندرج در آن کمتر از هشتاد درصد (۸۰٪) ارقام مندرج در جدول املاک مشابه تعیین و اعلام شده توسط سازمان امور مالیاتی کشور باشد و نیز در مورد ماده (۵۴) مکرر) این قانون، میزان اجاره‌بها بر اساس جدول اجاره املاک مشابه تعیین خواهد شد.
تبصره ۱- ...

ماده ۶۴- تعیین ارزش معاملاتی املاک بر عهده کمیسیون تقویم املاک می‌باشد. کمیسیون مزبور موظف است ارزش معاملاتی موضوع این قانون را در سال اول معادل دو درصد (۲٪) میانگین قیمت‌های روز منطقه با لحاظ ملاک‌های زیر تعیین کند. این شاخص هر سال به میزان دو واحد درصد افزایش می‌یابد تا زمانی که ارزش معاملاتی هر منطقه به بیست درصد (۲۰٪) میانگین قیمت‌های روز املاک برسد.

الف- قیمت ساختمان با توجه به مصالح (اسکلت فلزی یا بتون آرمه یا اسکلت بتونی و سوله و غیره) و قدمت و تراکم و طریقه استفاده از آن (مسکونی، تجاری، اداری، آموزشی، بهداشتی، خدماتی و غیره) و نوع مالکیت
ب- قیمت اراضی با توجه به نوع کاربری و موقعیت جغرافیایی از لحاظ تجاری، صنعتی، مسکونی، آموزشی، اداری و کشاورزی
این کمیسیون متشکل از پنج عضو است که در تهران از نمایندگان سازمان امور مالیاتی کشور، وزارتخانه‌های راه و شهرسازی و جهاد کشاورزی، سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و شورای اسلامی شهر و در سایر شهرها از مدیران کل یا رؤسای ادارات امور مالیاتی، راه و شهرسازی، جهاد کشاورزی و ثبت اسناد و املاک و با نمایندگان آنها و نماینده شورای اسلامی شهر تشکیل می‌شود. کمیسیون مذکور هر سال یک‌بار ارزش معاملاتی املاک را به تفکیک عرصه و اعیان تعیین می‌کند.

در موارد تقویم املاک واقع در هر بخش و روستاهای تابعه (بر اساس تقسیمات کشوری) نماینده بخشدار یا شورای بخش در جلسات کمیسیون شرکت می‌کند. در صورت نبودن شورای اسلامی شهر یا بخش، یک نفر که کارمند دولت نباشد با معرفی فرماندار یا بخشدار مربوط در کمیسیون شرکت می‌کند.

آن، تناسب تعرفه با میانگین سالانه بهاء و ارزش قراردادهای به ثبت رسیده در هر منطقه جغرافیایی به صورت پلکانی نزولی و تعیین سقف تعرفه قابل دریافت در هر معامله تهیه نماید و به تصویب هیئت وزیران برساند.

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 مبایعه‌نامه‌ها درج می‌شود. مشاورین املاک موظفند حق الزحمه را حداکثر تا مبلغ محاسبه‌شده توسط سامانه مزبور و به وسیله دستگاه‌های کارتخوان متصل به سازمان امور مالیاتی کشور اخذ نمایند.

تبصره ۲- تحصیل هرگونه وجه یا مالی که فاقد مشروعیت قانونی باشد از طرفین بیع به هر ترتیب یا تحت هر عنوان همچون حق‌التحریر یا حق‌الزحمه ثبت قرارداد و یا مشاوره در سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور و یا هرگونه سوء استفاده، جرم محسوب و مرتکب وفق احکام محاکم و تعزیرات علاوه بر استرداد وجه به طرفین معامله، برای بار اول محکوم به جریمه‌ای معادل پنج برابر وجه دریافتی به ازای هر معامله و همچنین در دفعات اول تا سوم به ترتیب یک، سه و پنج سال از فعالیت، تعلیق و در تخلف بعدی، مجوز فعالیت وی ابطال و تا ده سال از فعالیت در این صنف محروم می‌شود.

■ دیدگاه مغایرت

الف) مجلس شورای اسلامی در حکم صدر این ماده، «تعیین سقف تعرفه قابل دریافت در هر معامله» از سوی مشاوران املاک را به صورت مطلق و بدون ارائه‌ی هیچ ضابطه‌ی

→

کمیسیون تقویم املاک در تهران به دعوت سازمان امور مالیاتی کشور و در سایر شهرها به دعوت مدیر کل یا رئیس اداره امور مالیاتی در محل سازمان مذکور یا ادارات تابعه تشکیل می‌شود. جلسات کمیسیون با حضور حداقل چهار نفر از اعضاء رسمیت می‌یابد و تصمیمات متخذه با رأی حداقل سه نفر از اعضاء معتبر است. دبیری جلسات کمیسیون حسب مورد بر عهده نماینده سازمان یا اداره کل یا اداره امور مالیاتی است. ارزش معاملاتی تعیین‌شده حسب این ماده یک ماه پس از تاریخ تصویب نهایی کمیسیون تقویم املاک، لازم‌الاجراء و تا تعیین ارزش معاملاتی جدید معتبر است.

تبصره ۱- ...»

مشخصی به آیین‌نامه‌ی مصوب هیئت وزیران واگذار کرده است. حال نظر به اینکه تعرفه‌ی خدمات مذکور بر حقوق و تکالیف مردم و مشاوران املاک تأثیرگذار است، ماهیت تقنینی دارد و تفویض مطلق آن به آیین‌نامه‌ی اجرایی مصداق «قانون‌گذاری تفویضی» و مغایر با اصل (۸۵) قانون اساسی است. چه اینکه وفق مفاد اصل مذکور، قانون‌گذاری و تعیین تکلیف در امور با ماهیت تقنینی، از وظایف انحصاری مجلس شورای اسلامی است که علی‌الاصول قابل تفویض به هیچ نهاد دیگری نیست.

ب) علاوه بر اینکه واگذاری «تعیین سقف تعرفه قابل دریافت در هر معامله» از سوی مشاوران املاک به آیین‌نامه‌ی اجرایی مغایر با اصل (۸۵) قانون اساسی است، واگذاری تعیین تعرفه‌ی حق‌الزحمه‌ی مشاوران بر مبنای «درصدی» از ارزش معاملاتی و اجاری املاک نیز مغایر با اصل مذکور است؛ زیرا معیار «درصدی از ارزش» بسیار تفسیربردار است و دست مجری را برای تصمیم‌گیری سلیقه‌ای باز می‌گذارد و این درصد می‌تواند از یک‌دهم تا دویست درصد متغیر باشد و هیچ ضابطه‌ای برای تعیین آن وجود ندارد. بنابراین واگذاری مبنای «درصدی» از ارزش معاملاتی و اجاری املاک برای تعیین حق‌الزحمه‌ی مشاوران املاک به آیین‌نامه‌ی اجرایی هیئت وزیران، مغایر با اصل (۸۵) قانون اساسی است.

■ دیدگاه عدم مغایرت

گرچه واگذاری «تعیین سقف تعرفه قابل دریافت در هر معامله» از سوی مشاوران املاک به آیین‌نامه‌ی اجرایی مغایر با اصل (۸۵) قانون اساسی است، اما تفویض تعیین تعرفه‌ی حق‌الزحمه‌ی مشاوران بر مبنای «درصدی» از ارزش معاملاتی و اجاری املاک مغایرتی با اصل مذکور ندارد؛ توضیح اینکه اولاً تنها مبنای ارائه‌شده از سوی مجلس شورای اسلامی درصدی از ارزش نیست و معیار «تناسب تعرفه با میانگین سالانه بهاء و ارزش قراردادهای به ثبت رسیده» که مفسر معیار درصدی فوق است نیز ارائه شده است. ثانیاً با توجه به اینکه تعیین جزئی و تفصیلی تعرفه‌ها دارای ماهیت اجرایی است، قانون‌گذار بیش از این امکان ضابطه‌گذاری ندارد و در صلاحیت مجری است که متناسب با شرایط کشور درصد مذکور را تعیین کند.

▪ دیدگاه ابهام

الف) مجلس شورای اسلامی در صدر ماده (۱)، تناسب تعرفه با میانگین سالانه «بهاء» و «ارزش» قراردادهای به ثبت رسیده را به عنوان یکی از معیارهای تعیین کمیسیون مشاوران املاک ذکر کرده است. اما نظر به اینکه تمایز مفهومی «بهاء» و «ارزش» روشن نیست، حکم پیش گفته واجد ابهام است.

ب) منطبق بر حکم تبصره (۲)، تحصیل هرگونه وجه یا مالی که «فاقد مشروعیت قانونی باشد» از سوی مشاوران املاک در برابر ثبت معاملات اشخاص جرم‌انگاری شده است. حال مقصود مقنن از عبارت «فاقد مشروعیت قانونی» روشن نیست و تبصره (۲) از این حیثیت دارای ابهام است؛ توضیح اینکه ظاهراً با توجه به تبصره (۱) این ماده، قانون‌گذار در صدد این بوده است که مشاوران املاک را از دریافت حق‌الزحمه‌ای بیش از تعرفه مصوب باز دارد. اما روشن نیست مقصود مقنن از وجه یا مالی که «فاقد مشروعیت قانونی باشد»، وجه یا مالی بیش از تعرفه‌ی مصوب تحت هر عنوانی بوده است یا خیر. برای مثال روشن نیست اگر طرفین یا یکی از آنها مالی را بیش از تعرفه‌ی قانونی به مشاوران املاک هبه کند، مشاور املاک مرتکب جرم شده است یا خیر؛ چرا که هبه‌ی اموال دارای مشروعیت قانونی است. از طرف دیگر، روشن نیست اگر یکی از طرفین با رضایت کامل و به خواست خودش بخواهد مبلغی بیش از تعرفه را به مشاور املاک بپردازد، باز هم مشاور مرتکب جرم شده است یا خیر. بنابراین مفهوم «فاقد مشروعیت قانونی باشد» در تبصره (۲) واجد ابهام است.

ج) مجلس شورای اسلامی در تبصره (۲)، تحصیل هرگونه وجه یا مالی که فاقد مشروعیت قانونی باشد از طرفین «بیع» به هر ترتیب یا تحت هر عنوان را جرم محسوب کرده است. اما علت انحصار حکم به عقد «بیع» و عدم شمول آن نسبت به دیگر عقود همچون «اجاره» روشن نیست و تبصره (۲) از این منظر دارای ابهام است.

د) قانون‌گذار در تبصره (۲)، پس از اینکه تحصیل وجه یا مال فاقد مشروعیت قانونی را جرم‌انگاری کرده است، رسیدگی به موضوع را به احکام «محاکم و تعزیرات» احاله کرده است. بنابراین روشن نیست رسیدگی به جرم موضوع این ماده در صلاحیت محاکم کیفری است یا سازمان

تعزیرات حکومتی صلاحیت رسیدگی به آن را دارد. گفتنی است در صورتی که سازمان تعزیرات صالح به رسیدگی اعلام شود و رسیدگی به این جرم نیز خارج از مصادیق ذکر شده در قانون مصوب ۱۳۶۷/۱۲/۲۳ مجمع تشخیص مصلحت نظام باشد، این حکم مغایر با نظریه‌ی تفسیری مورخ ۱۳۷۲/۷/۲۴ شورای نگهبان^۱ خواهد بود؛ چرا که قانون مذکور در راستای حل معضلات نظام به تصویب مجمع رسیده است و مجلس بدون استیذان از مقام رهبری صلاحیت اصلاح آن را ندارد.

ه) در صدر تبصره (۲)، تحصیل هرگونه وجه یا مال فاقد مشروعیت قانونی از طرفین بیع، «جرم‌انگاری» شده است. اما قانون‌گذار در انتهای این تبصره در مقام تبیین مجازات این جرم، از عبارت «تخلف بعدی» استفاده کرده است. بنابراین روشن نیست ماهیت رفتار ذکر شده در این تبصره، جرم یا تخلف است و تبصره (۲) از این حیث موجب ابهام است. چه اینکه آثار هر یک از دو مفهوم جرم و تخلف از یکدیگر متفاوت است.

▪ دیدگاه عدم ابهام

حکم ماده (۱) در مورد ملاک تناسب تعرفه با میانگین سالانه «بهاء» و «ارزش» قراردادهای به ثبت رسیده، فاقد هرگونه ابهام است؛ زیرا تمایز یا عدم تمایز دو مفهوم «بهاء» و «ارزش» به صورتی است که منجر به مغایرت احتمالی این حکم با شرع یا قانون اساسی باشد. بنابراین چه قانون‌گذار این دو مفهوم را به صورت مترادف به کار برده باشد و چه تفاوت معنایی خاصی مقصود مقنن بوده باشد (بهاء برای معاملات خرید و فروش و ارزش برای معاملات استیجاری)، این حکم فاقد هرگونه ابهام (که منجر به مغایرت با موازین شرعی یا قانون اساسی شود) است.

۱. نظریه‌ی تفسیری شماره ۵۳۱۸ مورخ ۱۳۷۲/۷/۲۴ شورای نگهبان: «هیچ‌یک از مراجع قانون‌گذاری حق رد و ابطال و نقض و فسخ مصوبه مجمع تشخیص مصلحت نظام را ندارد اما در صورتی که مصوبه مجمع مصلحت مربوط به اختلاف نظر شورای نگهبان و مجلس شورای اسلامی بوده مجلس پس از گذشت زمان معتدبه که تغییر مصلحت موجه باشد حق طرح و تصویب قانون مغایر را دارد و در مواردی که موضوع به عنوان معضل از طرف مقام معظم رهبری به مجمع ارسال شده باشد در صورت استعلام از مقام رهبری و عدم مخالفت معظم‌له موضوع قابل طرح در مجلس شورای اسلامی می‌باشد.»

توضیح تذکر

الف) وزارت راه و شهرسازی به موجب ماده (۱) موظف شده است آیین‌نامه‌ی نحوه‌ی تعیین تعرفه‌ی حق‌الزحمه‌ی مشاورین املاک را «بر مبنای» «درصدی از ارزش معاملاتی و اجاری املاک»، «تناسب تعرفه با میانگین سالانه بهاء و ارزش قراردادهای به ثبت رسیده» و «تعیین سقف تعرفه قابل دریافت» در هر معامله تهیه کند. حال با توجه به اینکه «تعیین سقف تعرفه قابل دریافت» مبنای تعیین تعرفه نیست شایسته است عبارت این ماده به صورتی اصلاح شود که تعرفه بر مبنای «درصدی از ارزش معاملاتی و اجاری املاک» و «تناسب تعرفه با میانگین سالانه بهاء و ارزش قراردادهای به ثبت رسیده» تعیین و در آیین‌نامه «سقف تعرفه قابل دریافت» نیز تعیین شود.

ب) به موجب حکم تبصره (۲)، تحصیل هرگونه وجه یا مالی که فاقد مشروعیت قانونی باشد از طرفین بیع به هر ترتیب یا تحت هر عنوان همچون حق‌التحریر یا «حق‌الزحمه ثبت قرارداد» و یا «مشاوره در سامانه ثبت معاملات» جرم تلقی شده است. شایسته است عبارات این تبصره اصلاح و عبارت «حق‌الزحمه ثبت قرارداد و یا مشاوره در سامانه ثبت معاملات» به عبارت «حق‌الزحمه مشاوره و یا ثبت قرارداد در سامانه ثبت معاملات» اصلاح شود؛ چه اینکه در مورد ثبت معاملات در سامانه، ارائه‌ی مشاوره معنا ندارد.

ج) مطابق حکم تبصره (۲) ماده (۱)، تحصیل هرگونه «وجه یا مالی» که فاقد مشروعیت قانونی باشد از طرفین بیع به هر ترتیب یا تحت هر عنوان جرم محسوب و مرتکب وفق احکام محاکم و تعزیرات علاوه بر استرداد «وجه» به طرفین معامله، برای بار اول محکوم به جریمه‌ای معادل پنج برابر «وجه دریافتی» به ازای هر معامله می‌شود. با توجه به اینکه قانون‌گذار در صدر تبصره، دریافت «وجه یا مال» را جرم‌انگاری کرده است شایسته است عبارت «استرداد وجه» به «استرداد وجه یا مال» و عبارت «وجه دریافتی» به «وجه یا مال دریافتی» اصلاح شود.

د) در تبصره (۲) این مقرر، تحصیل هرگونه وجه یا مالی که فاقد مشروعیت قانونی باشد از طرفین بیع جرم محسوب شده است و مرتکب علاوه بر «استرداد وجه به طرفین معامله»، به مجازات محکوم می‌شود. اما نظر به اینکه الزاماً همیشه دریافت وجه یا مال اضافی از

طرفین معامله نیست و گاهی تنها یکی از طرفین وجه یا مال اضافی پرداخته است، شایسته است عبارت «استرداد وجه به طرفین معامله» اصلاح شود.

▪ نظر شورای نگهبان

۱- در ماده (۱)،

۱-۱- واگذاری بدون ضابطه تعیین سقف تعرفه قابل دریافت در هر معامله به آیین‌نامه مصوب هیئت وزیران، مغایر اصل (۸۵) قانون اساسی شناخته شد.

۱-۲- در تبصره (۲)، منظور از عبارت «فاقد مشروعیت قانونی» ابهام دارد؛ پس از رفع ابهام اظهار نظر خواهد شد.

۱-۳- در تبصره (۲)، در عبارت «طرفین بیع»، وجه انحصار حکم به «بیع» ابهام دارد؛ پس از رفع ابهام اظهار نظر خواهد شد.

۱-۴- در تبصره (۲)، با توجه به قید «وفق احکام محاکم و تعزیرات» از این جهت که رسیدگی به جرم مذکور در این تبصره، در صلاحیت کدام یک از مراجع مذکور است، ابهام دارد؛ پس از رفع ابهام اظهار نظر خواهد شد.

۱-۵- در تبصره (۲)، با توجه به اینکه رفتار مذکور در صدر تبصره، جرم تلقی شده ولی در انتهای تبصره «تخلف» نامیده شده است، از جهت تخلف یا جرم بودن موارد ارتكابی، ابهام دارد؛ پس از رفع ابهام اظهار نظر خواهد شد.

تذکر: ۱- در ماده (۱)،

۱-۱- با توجه به اینکه، «تعیین سقف تعرفه قابل دریافت در هر معامله»، مبنای تعیین تعرفه حق الزحمه مشاورین املاک نیست، عبارت‌پردازی صدر ماده اصلاح شود.

۱-۲- در تبصره (۲)، عبارت «ثبت قرارداد و یا مشاوره در سامانه» اصلاح شود.

۱-۳- در تبصره (۲)، عبارت «استرداد وجه» به عبارت «استرداد وجه یا مال» و عبارت «پنج برابر وجه دریافتی» به عبارت «پنج برابر وجه یا مال دریافتی» اصلاح شود.

۱-۴- در تبصره (۲)، بعد از عبارت «طرفین معامله» عبارت «حسب مورد» اضافه شود.

ماده ۲-

تبصره (۱۱) ماده (۵۳) قانون مالیات‌های مستقیم ۱ مصوب ۱۳۶۶/۱۲/۳ با اصلاحات و الحاقات بعدی به شرح ذیل اصلاح می‌گردد:

تبصره ۱۱- موارد زیر مشمول تخفیف در پرداخت مالیات بر درآمد اجاره هستند:

الف- درآمد ناشی از اجاره برای سرپرست خانوار تا سقف میزان معافیت مالیات بر درآمد حقوق موضوع ماده (۸۴) این قانون ۲ و درآمد ناشی از اجاره برای موجرینی که همزمان در واحد مسکونی دیگری مستأجر هستند تا سقف اجاره‌ای که می‌پردازد، مشمول صد درصد (۱۰۰٪) تخفیف می‌گردد.

ب- در صورت انعقاد قرارداد بلندمدت اجاره واحد مسکونی و عدم فسخ قرارداد در طول دوره، درآمد اجاره برای قرارداد دو ساله مشمول هفتاد درصد (۷۰٪) تخفیف و برای قرارداد سه سال و بیشتر مشمول (۱۰۰٪) تخفیف می‌گردد.

ج- در صورت اجاره واحد مسکونی به خانوار دارای سه فرزند و بیشتر، خانوار تحت پوشش کمیته امداد امام خمینی (ره)، سازمان بهزیستی یا سه دهک پایین درآمدی بر اساس تأییدیه وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی، مشمول صد درصد (۱۰۰٪) تخفیف می‌گردد.

د- واحدهایی که میزان اجاره بهای آنها حداقل پانزده درصد (۱۵٪) کمتر از ارزش اجاره منطقه‌ای موضوع ماده (۹) قانون «ساماندهی بازار

۱. ماده (۵۳) قانون مالیات‌های مستقیم: «ماده ۵۳- ...

تبصره ۱۱- مالکان مجتمع‌های مسکونی دارای بیش از سه واحد استیجاری که با رعایت الگوی مصرف مسکن بنا به اعلام وزارت راه و شهرسازی ساخته شده یا می‌شوند در طول مدت اجاره از صد در صد (۱۰۰٪) مالیات بر درآمد املاک اجاری معاف می‌باشد در غیر این صورت درآمد هر شخص ناشی از اجاره واحد یا واحدهای مسکونی در تهران تا مجموع یکصد و پنجاه مترمربع زیربنای مفید و در سایر نقاط تا مجموع دویست مترمربع زیربنای مفید از مالیات بر درآمد ناشی از اجاره املاک معاف می‌باشد.»

۲. ماده (۸۴) قانون مالیات‌های مستقیم: «ماده ۸۴- میزان معافیت مالیات بر درآمد سالانه مشمول مالیات حقوق از یک یا چند منبع، هر ساله در قانون بودجه سنواتی مشخص می‌شود.»

زمین، مسکن و اجاره‌بها» باشد از پنجاه درصد (۵۰٪) تخفیف مالیات بر درآمد اجاره برخوردار می‌شوند. آیین‌نامه اجرایی این بند توسط وزارت راه و شهرسازی تدوین می‌شود و به تصویب هیئت وزیران می‌رسد.

هـ- واحدهای استیجاری در مناطقی که بر اساس اعلام وزارت راه و شهرسازی دچار کمبود مسکن استیجاری هستند تا پنج سال پس از اعلام وزارت مذکور از مالیات بر درآمد اجاره معافند.

▪ دیدگاه ابهام

مجلس شورای اسلامی در این ماده در مقام اصلاح تبصره (۱۱) ماده (۵۳) قانون مالیات‌های مستقیم با موضوع معافیت‌های مالیات بر اجاره است. اما روشن نیست مقصود قانون‌گذار از این اصلاح، حذف معافیت‌های فعلی موجود در تبصره (۱۱) است (از جمله معافیت مالکان دارای آپارتمان تا متراژ ۱۵۰ یا ۲۰۰ متر مربع) یا موارد معافیت ذکر شده در این مصوبه به معافیت‌های تبصره (۱۱) اضافه خواهد شد و ماده (۲) از این منظر دارای ابهام است؛ توضیح اینکه گرچه قانون‌گذار در بندهای پنج‌گانه‌ی مذکور در این مقرره، معافیت‌هایی از جمله برای موجرانی که واحدهای خود را به افراد تحت پوشش نهادهای حمایتی اجاره داده‌اند وضع کرده است، اما به گفته‌ی کارشناسان اقتصادی (و تأیید متولی اصلی حوزه‌ی مسکن کشور یعنی وزارت راه و شهرسازی در نامه‌ی ارسالی به شورای نگهبان) حذف معافیت‌های فعلی تبصره (۱۱) منجر به ایجاد تورم در بازار مسکن استیجاری و تحمیل هزینه‌های مالیاتی موجران بر دوش مستأجران خواهد بود. بنابراین حکم ماده (۲) در وضع کنونی واجد ابهام است.

▪ دیدگاه مغایرت

به موجب حکم بند (هـ) این ماده، واحدهای استیجاری در مناطقی که بر اساس اعلام وزارت راه و شهرسازی «دچار کمبود مسکن استیجاری هستند»، تا پنج سال پس از اعلام وزارت مذکور از مالیات بر درآمد اجاره معاف هستند. با توجه به اینکه قانون‌گذار در این بند در مقام وضع معافیت مالیاتی بوده است و مطابق اصل (۵۱) قانون اساسی وضع معافیت مالیاتی دارای ماهیت تقنینی است، واگذاری مطلق و بلاضابطه‌ی آن به تشخیص وزارت راه

مصادق قانون‌گذاری تفویضی و مغایر با اصل (۸۵) قانون اساسی است. چه اینکه ضابطه‌ی «کمبود مسکن استیجاری»، بسیار کلی و تفسیربردار است و ممکن است به صورت سلیقه‌ای تفسیر شود که کمبود حتی یک عدد خانه‌ی استیجاری در انبوه میلیون‌ها واحد استیجاری یک کلان‌شهر این معافیت را فعال می‌کند و کلیه‌ی موجران مشمول مالیات این کلان‌شهر تا پنج سال از معافیت مالیاتی استفاده کنند. بنابراین حکم بند (ه) به سبب تفویض بدون ضابطه‌ی احراز معافیت مالیاتی به وزارت راه مغایر با اصول (۵۱) و (۸۵) قانون اساسی است.

▪ نظر شورای نگهبان

۲- در ماده (۲)،

۱-۲- از این جهت که مقصود از اصلاح تبصره (۱۱) ماده (۵۳) قانون مالیات‌های مستقیم، حذف نصاب‌ها و ضوابط مذکور در تبصره (۱۱) قانون فعلی است یا خیر، ابهام دارد؛ پس از رفع ابهام اظهار نظر خواهد شد.

۲-۲- در بند (ه)، معافیت واحدهای استیجاری در مناطق دچار کمبود مسکن استیجاری، بدون تعیین معیار و ضابطه برای تشخیص این مناطق توسط وزارت راه و شهرسازی، مغایر اصول (۵۱) و (۸۵) قانون اساسی شناخته شد.

ماده ۳-

در ماده (۵۴ مکرر) قانون مالیات‌های مستقیم ۱ پس از عبارت «هر

۱. ماده (۵۴ مکرر) قانون مالیات‌های مستقیم: «ماده ۵۴- درآمد اجاره بر اساس قرارداد اعم از رسمی یا عادی مبنای تشخیص مالیات قرار می‌گیرد و در مواردی که قرارداد وجود نداشته باشد یا از ارائه آن خودداری گردد و یا مبلغ مندرج در آن کمتر از هشتاد درصد (۸۰٪) ارقام مندرج در جدول املاک مشابه تعیین و اعلام شده توسط سازمان امور مالیاتی کشور باشد و نیز در مورد ماده (۵۴ مکرر) این قانون، میزان اجاره‌بها بر اساس جدول اجاره املاک مشابه تعیین خواهد شد.

تبصره ۱- ...»

واحد مسکونی واقع در کلیه شهرهای بالای یکصد هزار نفر جمعیت»، عبارت «و کلیه شهرهای جدید» اضافه و یک تبصره به عنوان تبصره (۵) به ماده مزبور به شرح ذیل الحاق می‌شود:

تبصره ۵- شهرداری‌های شهرهای دارای بیش از یکصد هزار نفر جمعیت مکلفند واحدهای مسکونی خالی از سکنه واقع در شهرها را شناسایی کنند و اطلاعات آن 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 صحت‌سنجی نماید و پس از تأیید، جهت اخذ مالیات متعلقه موضوع این ماده به سازمان امور مالیاتی معرفی کند. صد درصد (۱۰۰٪) درآمد حاصل از مالیات بر خانه‌های خالی شناسایی شده توسط شهرداری‌ها به حساب شهرداری شهرهای محل اخذ مالیات صرفاً جهت احیای بافت‌های فرسوده و اتخاذ تدابیر لازم برای ساخت خانه‌های ارزان‌قیمت برای اشخاص بی‌بضاعت وفق ردیف (۲۱) ماده (۵۵) قانون شهرداری مصوب ۱۱/۴/۱۳۳۴ با اصلاحات و الحاقات بعدی واریز می‌شود. دستورالعمل اجرایی این ماده توسط وزارت کشور و با همکاری وزارت امور اقتصادی و دارایی (سازمان امور مالیاتی) و وزارت راه و شهرسازی ظرف یک ماه پس از لازم‌الاجرا شدن این قانون تهیه می‌شود و به تصویب هیئت وزیران می‌رسد.

■ دیدگاه ابهام

قانون‌گذار در تبصره (۵) مقرر کرده است «صد درصد درآمد حاصل از مالیات بر خانه‌های خالی شناسایی شده توسط شهرداری‌ها به حساب شهرداری شهرهای محل اخذ

۱. ماده (۵۵) قانون شهرداری مصوب ۱۳۳۴/۴/۱۱ کمیسیون مشترک مجلس شورای ملی و سنا: «ماده ۵۵ (اصلاحی ۱۳/۷/۱۳۴۲) - وظایف شهرداری به شرح زیر است:

(۱) ...

(۲۱) (اصلاحی ۱۳/۷/۱۳۴۲) احداث بناها و ساختمان‌های مورد نیاز از قبیل رخت‌شورخانه، مستراح، گرمابه، کشتارگاه، گورستان- میدان، باغ کودکان و احداث و تعیین طالارها و محل‌های مخصوص برگزاری مجالس و مراسم ترحیم و ساختمان‌های خانه‌های ارزان‌قیمت جهت اشخاص بی‌بضاعت ساکنین شهر و نظایر آن در حدود مقدرات مالی.

تبصره (۱) ...»

مالیات» واریز شود. حکم مذکور از این حیث که تخصیص منابع مالیاتی موضوع آن با رعایت اصل (۵۲) قانون اساسی خواهد بود یا خیر، واجد ابهام است؛ توضیح اینکه مالیات بر خانه‌های خالی همچون دیگر پایه‌های مالیاتی مصداق درآمد دولت است و مطابق اصل (۵۲) قانون اساسی، کلیه درآمد‌ها و هزینه‌های دولت باید در قالب قانون بودجه‌ی سنواتی پیش‌بینی و هزینه شود. بنابراین اگر حکم فوق بدون رعایت قانون بودجه در تخصیص درآمد‌های مالیاتی مقرر شده باشد، مغایر با قانون اساسی خواهد بود.

▪ دیدگاه عدم ابهام

حکم تبصره (۵) ناظر به واریز منابع به حساب شهرداری‌ها فاقد هرگونه ابهام است؛ زیرا قانون‌گذار با مقرر کردن این حکم، بخشی از مالیات بر خانه‌های خالی (در حقیقت مالیات خانه‌هایی که خالی بودن آنها توسط شهرداری‌ها احراز شده است) را به عنوان سهم شهرداری تلقی کرده است (همانند سهم شهرداری‌ها از مالیات بر ارزش افزوده). بنابراین این بخش از دریافتی‌های مالیاتی، درآمد دولت تلقی نمی‌شود و از ابتدا درآمد شهرداری‌ها است و لزومی ندارد تا مطابق اصل (۵۲) قانون اساسی در قانون بودجه‌ی سنواتی پیش‌بینی شود. بنابراین حکم این تبصره فاقد هرگونه ابهام در مورد مغایرت با اصل (۵۲) قانون اساسی است.

▪ توضیح تذکر

قانون‌گذار در ذیل این تبصره و پس از تعیین تکلیف در خصوص مشارکت شهرداری‌ها در شناسایی خانه‌های خالی، تصویب «دستورالعمل اجرایی» را به هیئت وزیران واگذار کرده است. شایسته است عبارت «دستورالعمل اجرایی» به «آیین‌نامه اجرایی» تغییر کند؛ چرا که اولاً ماهیت سند مذکور با توجه به احکامی که ضرورت دارد تا در آن پیش‌بینی شود، آیین‌نامه است نه دستورالعمل. ثانیاً هیئت وزیران با توجه به شأن و جایگاه قانونی خود، معمولاً به تصویب آیین‌نامه‌های اجرایی موضوع اصل (۱۳۸) قانون اساسی می‌پردازد و تصویب دستورالعمل‌های اجرایی که مادون آیین‌نامه‌ها تعریف می‌شود، با وزرا یا حتی مقامات پایین‌تر خواهد بود.

▪ نظر شورای نگهبان

۳- در ماده (۳)، تبصره (۵) الحاقی به ماده (۵۴) مکرر قانون مالیات‌های مستقیم، از این جهت که واریز منابع مذکور به حساب شهرداری‌ها، با رعایت «بودجه سنواتی» خواهد بود یا خیر، ابهام دارد؛ پس از رفع ابهام اظهار نظر خواهد شد.

تذکر: ۲- در ماده (۳)، در تبصره (۵) الحاقی به ماده (۵۴) مکرر قانون مالیات‌های مستقیم، عبارت «دستورالعمل اجرایی» به عبارت «آیین‌نامه اجرایی» اصلاح گردد.

* * *

ماده ۴-

متن زیر به انتهای تبصره (۷) ماده (۱۶۹) مکرر قانون مالیات‌های مستقیم ۱ اضافه می‌گردد:

«۱- کلیه دستگاه‌های اجرایی موضوع ماده (۵) قانون مدیریت خدمات کشوری مصوب ۲۱۳۸۶/۷/۸ با اصلاحات و الحاقات بعدی، 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 اشتراک‌گذاری

۱. ماده (۱۶۹) مکرر قانون مالیات‌های مستقیم: «ماده ۱۶۹- ...

تبصره ۷- وزارت راه و شهرسازی موظف است حداکثر شش‌ماه پس از تصویب این قانون «سامانه ملی املاک و اسکان کشور» را ایجاد کند. این سامانه باید به‌گونه‌ای طراحی شود که در هر زمان امکان شناسایی برخط مالکان و ساکنان یا کاربران واحدهای مسکونی، تجاری، خدماتی و اداری و پیگیری نقل و انتقال املاک و مستغلات به‌صورت رسمی، عادی، وکالتی و غیره را در کلیه نقاط کشور فراهم سازد. وزارت راه و شهرسازی موظف است امکان دسترسی برخط به سامانه مذکور را برای سازمان امور مالیاتی کشور ایجاد کند.»

۲. ماده (۵) قانون مدیریت خدمات کشوری مصوب ۱۳۸۶/۷/۸ کمیسیون مشترک رسیدگی به لایحه مدیریت خدمات کشوری مجلس شورای اسلامی: «ماده ۵- دستگاه اجرایی: کلیه وزارتخانه‌ها، مؤسسات دولتی، مؤسسات یا نهادهای عمومی غیردولتی، شرکت‌های دولتی و کلیه دستگاه‌هایی که شمول قانون بر آنها مستلزم ذکر و یا تصریح نام است از قبیل شرکت ملی نفت ایران، سازمان گسترش و نوسازی صنایع ایران، بانک مرکزی، بانک‌ها و بیمه‌های دولتی، دستگاه اجرایی نامیده می‌شوند.»

رایگان اطلاعات مورد نیاز از جمله اطلاعات زمین و املاک و اطلاعات هویتی، سکونتی، مالکیتی، معاملاتی، بهره‌برداری انشعابات و میزان مصرف، اطلاعات مکان‌محور سیم‌کارت و اشتراک اینترنت و سایر اطلاعات مورد نیاز املاک، مالکین و ساکنین، بنا به درخواست وزارت راه و شهرسازی حداکثر ظرف یک ماه از لازم‌الاجرا شدن این قانون اقدام نمایند.

۲- سازمان بازرسی کل کشور موظف است ظرف دو ماه از لازم‌الاجرا شدن این قانون، مدیران و اشخاصی که استنکاف یا ترک فعل آنها در این خصوص به تشخیص کارگروه تعامل‌پذیری دولت الکترونیکی موضوع قانون مدیریت داده‌ها و اطلاعات ملی مصوب ۱۴۰۱/۶/۳۰ محرز شده است را حسب مورد به هیئت تخلفات اداری معرفی کند.

۳- تمامی اشخاص حقیقی و حقوقی موظفند خوداظهاری موضوع این ماده و ماده (۵۴ مکرر) این قانون را از طریق سامانه ملی املاک و اسکان کشور انجام دهند. همچنین کلیه دستگاه‌ها، نهادهای اجرایی و زیرمجموعه‌های 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 خوداظهاری اشخاص حقیقی و حقوقی در سامانه مذکور از ارائه خدمت به آنان خودداری نمایند. استعلام از سامانه ملی املاک و اسکان کشور رایگان است. همچنین ثبت نام در سامانه احراز هویت ثنا (قوه قضائیه) و ثبت هرگونه تغییرات در این سامانه منوط به ثبت اطلاعات سکونتی و مالکیتی فرد در سامانه ملی املاک و اسکان کشور و درج خودکار این نشانی در سامانه احراز هویت ثنا می‌باشد، به نحوی که این نشانی ملاک صلاحیت محلی ماده (۱۱) قانون آیین دادرسی دادگاه‌های عمومی و انقلاب (در امور مدنی) مصوب ۱۳۷۹/۰۱/۲۱ باشد.»

۱. ماده (۱۱) قانون آیین دادرسی دادگاه‌های عمومی و انقلاب (در امور مدنی) مصوب ۱۳۷۹/۰۱/۲۱ مجلس شورای اسلامی: «ماده ۱۱- دعوا باید در دادگاهی اقامه شود که خواننده، در حوزه قضایی آن اقامتگاه دارد و اگر خواننده در ایران اقامتگاه نداشته باشد، در صورتی که در ایران محل سکونت موقت داشته باشد، در دادگاه همان محل باید اقامه گردد و هرگاه در ایران اقامتگاه و یا محل سکونت موقت نداشته ولی مال غیرمنقول داشته باشد،

▪ دیدگاه ابهام

الف) مجلس شورای اسلامی در بند (۱) این ماده، کلیه دستگاه‌های اجرایی را مکلف کرده است نسبت به «اشتراک‌گذاری رایگان اطلاعات مورد نیاز» بنا به «درخواست وزارت راه و شهرسازی» اقدام نمایند. اما روشن نیست «درخواست وزارت راه» از دستگاه‌های اجرایی در خصوص «اشتراک‌گذاری رایگان اطلاعات»، منحصر به اطلاعات مورد نیاز همین وزارتخانه است یا دیگر نهادها نیز برای دسترسی به اطلاعات مورد نیاز خود باید از طریق وزارت راه اقدام کنند تا این وزارتخانه اطلاعات را از دستگاه دارنده‌ی داده‌ها درخواست کند. بنابراین حکم بند (۱) از این حیث دارای ابهام است.

ب) قانون‌گذار در بند (۱) این مقرر، دستگاه‌های اجرایی را ملزم به اشتراک‌گذاری رایگان برخی اطلاعات از جمله اطلاعات زمین و املاک، «اطلاعات هویتی» و «اطلاعات مکان‌محور سیم‌کارت» به درخواست وزارت راه کرده است. حال آنکه مقصود دقیق قانون‌گذار از عبارات «اطلاعات هویتی» و «اطلاعات مکان‌محور» روشن نیست و بند (۱) از این منظر موجد ابهام است. چه اینکه روشن نیست اطلاعات هویتی و مکان‌محور سیم‌کارت دقیقاً شامل چه اطلاعاتی است و در اختیار قرار دادن این اطلاعات ناقض محرمانگی داده‌ها و حریم خصوصی اشخاص خواهد بود یا خیر.

ج) به موجب حکم بند (۱) این ماده، دستگاه‌های اجرایی موظف به «اشتراک‌گذاری رایگان» اطلاعات به درخواست وزارت راه شده‌اند. اما مشخص نیست این تکلیف با رعایت قانون مدیریت داده‌ها و اطلاعات ملی مصوب ۱۴۰۱/۶/۳۰ مجلس شورای اسلامی خواهد بود یا خیر. چه اینکه در قانون مذکور، احکامی مختلف و مفصلی در خصوص بستر و نحوه‌ی اشتراک‌گذاری اطلاعات بین دستگاه‌ها مقرر شده است.



دعوا در دادگاهی اقامه می‌شود که مال غیرمنقول در حوزه آن واقع است و هرگاه مال غیرمنقول هم نداشته باشد، خواهان در دادگاه محل اقامتگاه خود، اقامه دعوا خواهد کرد.»

د) سازمان بازرسی کل کشور مطابق حکم بند (۲) این ماده مکلف شده است مدیران و اشخاصی را که از تکلیف موضوع بند (۱) استنکاف ورزیده‌اند به «هیئت تخلفات اداری» معرفی کند. حال آنکه تعدد و تنوع دستگاه‌های ذکر شده در بند (۱) اعم از دستگاه‌های دولتی (سازمان ثبت اسناد)، نهادهای خصوصی (بانک‌های خصوصی)، نهادهای عمومی غیردولتی (شهرداری‌ها) و نهادهای نظامی (فراجا)، اقتضا می‌کند که تخلفات اداری هر یک در نهاد صالح ویژه خود رسیدگی شود و منظور قانون‌گذار از عبارت «هیئت تخلفات اداری» «هیئت رسیدگی به تخلفات اداری کارمندان دولت» باشد، این نهاد صلاحیت رسیدگی به تخلفات کارکنان نهادهای خصوصی یا عمومی یا نظامی را ندارد.

ه) مطابق حکم بند (۳) این ماده، کلیه دستگاه‌ها، نهادهای اجرایی و زیرمجموعه‌های آنها مکلف شده‌اند استعلامات مورد نیاز اقامت و سکونت متقاضیان خود را صرفاً از طریق سامانه ملی املاک و اسکان کشور انجام دهند و در صورت عدم خوداظهاری اشخاص حقیقی و حقوقی در سامانه مذکور، از «ارائه‌ی خدمت» به آنان خودداری نمایند. مقصود قانون‌گذار از «ارائه‌ی خدمت» در این بند روشن نیست و بند (۳) از این منظر موجب ابهام است؛ توضیح اینکه اگر منظور مقنن از «ارائه‌ی خدمت» اطلاق داشته باشد و دستگاه‌ها نتوانند هیچ خدمتی (حتی خدمات درمانی یا انتظامی) را به افرادی که در سامانه ثبت نام نکرده‌اند ارائه دهند، این حکم مغایر با نظام اداری صحیح موضوع بند (۱۰) اصل (۳) قانون اساسی خواهد بود.

و) به موجب حکم ذیل بند (۳) ماده (۴)، ثبت نام در سامانه احراز هویت ثنا و ثبت هرگونه تغییرات در این سامانه، منوط به ثبت اطلاعات سکونتی و مالکیتی فرد در سامانه ملی املاک و اسکان کشور و درج خودکار این نشانی در سامانه احراز هویت ثنا می‌باشد. حال با توجه به اینکه در وضعیت فعلی تنها طریق ممکن ثبت شکایات و دادخواست‌های مردم سامانه‌ی ثنا است، در مواردی که به هر دلیلی (اعم از ناتوانی شخص در ثبت نام در سامانه املاک و اسکان به سبب کهولت سن یا حتی ناهماهنگی دستگاه‌ها در تبادل ارتباط سامانه ثنا با سامانه املاک و اسکان یا قطع ارتباط موقت سامانه‌ها با هم) امکان درج خودکار نشانی اشخاص در سامانه احراز هویت ثنا

وجود نداشته باشد، روشن نیست حق دادخواهی اشخاص به چه صورت اعمال می‌شود و بند (۳) از این حیثیت دارای ابهام است. چه اینکه مطابق موازین شرعی و اصل (۳۴) قانون اساسی، دادخواهی از حقوق شرعی و مسلم هر فردی است و نباید در هیچ حالتی محدود شود.

▪ دیدگاه مغایرت

اطلاق حکم بند (۱) مبنی بر تکلیف دستگاه‌ها به در اختیار گذاشتن اطلاعات مورد نیاز از جمله اطلاعات زمین و املاک و اطلاعات هویتی، اطلاعات مکان‌محور سیم‌کارت و اشتراک اینترنت بنا به درخواست وزارت راه، مغایر با اصل (۲۲) قانون اساسی است؛ چرا که مطابق اصل پیش‌گفته حیثیت، جان و مال مردم باید مصون از تعرض باشد و اطلاق حکم فوق از این جنبه که مقید به لزوم رعایت محرمانگی اطلاعات و حفظ حریم خصوصی اشخاص نشده است، مغایر با اصل مذکور است.

▪ دیدگاه عدم ابهام

الف) عبارات «اطلاعات هویتی» و «اطلاعات مکان‌محور سیم‌کارت» فاقد هرگونه ابهام است؛ زیرا شورای نگهبان اطلاق بند (۱) را از این حیث که در آن رعایت محرمانگی داده‌ها و حفظ حریم خصوصی اشخاص نشده است مغایر با اصل (۲۲) دانسته است و در صورتی که در اصلاحات این بند به این قیود تصریح شود، ابهامات ناظر به عبارات «اطلاعات هویتی» و «اطلاعات مکان‌محور سیم‌کارت» نیز برطرف خواهد شد.

ب) عبارت «ارائه‌ی خدمت» در بند (۳) این مقررده فاقد هرگونه ابهام است؛ توضیح اینکه دقت در متن این بند نشان می‌دهد مقصود از «ارائه‌ی خدمت» اطلاق ندارد (تا شامل خدماتی همچون خدمات درمانی شود) و تنها شامل خدماتی همچون تعویض پلاک خودرو است که مرتبط با محل «اقامت و سکونت» متقاضی تعویض پلاک است. کمااینکه مقنن در متن این بند، کلیه‌ی دستگاه‌ها، نهادهای اجرایی و زیرمجموعه‌های آنها را مکلف کرده است «استعلامات مورد نیاز اقامت و سکونت متقاضیان خود» را صرفاً از طریق سامانه ملی املاک و اسکان کشور انجام دهند. مؤید دیگر این موضوع مثال ذکر شده در انتهای بند است که نشانی ذکر شده در سامانه‌ی ثنا را نشانی ذکر شده در سامانه‌ی ملی املاک و اسکان تلقی کرده است.

■ نظر شورای نگهبان

۴- در ماده (۴)،

۱-۱- بند (۱)، از این جهت که روشن نیست دستگاه‌های مذکور، صرفاً مکلف به اشتراک‌گذاری اطلاعات مورد نیاز با وزارت راه و شهرسازی هستند یا اطلاعات مزبور با دستگاه‌های دیگر نیز به اشتراک گذاشته خواهد شد، ابهام دارد؛ پس از رفع ابهام اظهار نظر خواهد شد.

۲-۲- اطلاق بند (۱)، از جهت عدم تقیید حکم مذکور به رعایت حریم خصوصی اشخاص و ضرورت رعایت محرمانگی اطلاعات مزبور، مغایر اصل (۲۲) قانون اساسی شناخته شد.

۳-۳- در بند (۱)، از این جهت که آیا اجرای حکم مذکور، با رعایت احکام و قواعد مذکور در قانون مدیریت داده‌ها و اطلاعات ملی، خواهد بود یا خیر، ابهام دارد؛ پس از رفع ابهام اظهار نظر خواهد شد.

۴-۴- در بند (۱)، منظور از «اطلاعات هویتی» و «اطلاعات مکان‌محور سیم‌کارت» ابهام دارد؛ پس از رفع ابهام اظهار نظر خواهد شد.

۵-۴- در بند (۲)، با توجه به تعدد و تنوع مراجع رسیدگی به تخلفات دستگاه‌های موضوع حکم مذکور در بند (۱)، منظور از «هیئت تخلفات اداری» ابهام دارد؛ پس از رفع ابهام اظهار نظر خواهد شد.

۶-۴- در بند (۳)، در مواردی که به هر دلیل امکان درج خودکار نشانی اشخاص در سامانه احراز هویت ثنا وجود نداشته باشد، تکلیف وضعیت ثبت‌نام در سامانه مذکور و امکان طرح دعوی توسط اشخاص ابهام دارد؛ پس از رفع ابهام اظهار نظر خواهد شد.

تذکر: ۳- در ماده (۴)، در بند (۱)، با توجه به غلط بودن استفاده از دو قید تمثیل «از جمله» و «سایر اطلاعات مورد نیاز»، عبارت‌پردازی بند اصلاح گردد.

ماده ۵-

متن زیر به انتهای بند (۷) تبصره (۸) ماده (۱۶۹ مکرر) قانون مالیات‌های مستقیم^۱ اضافه می‌گردد:

«بانک‌ها و دستگاه‌های اجرایی مکلفند نسبت به اطلاع‌رسانی موضوع این بند به مشتریان خود و تشویق آنها به ثبت اطلاعات خود اقدام نمایند.»

▪ توضیح تذکر

مطابق حکم این مقرر، «بانک‌ها» و «دستگاه‌های اجرایی» مکلفند نسبت به اطلاع‌رسانی موضوع این بند به «مشتریان» خود اقدام کنند. شایسته است عبارت «مشتریان» به «مشتریان و مراجعان» اصلاح شود؛ چرا که «مشتری» در مورد «بانک‌ها» مصداق پیدا می‌کند و در خصوص «دستگاه‌های اجرایی» از لفظ «مراجعه‌کننده» یا «ارباب رجوع» استفاده می‌شود.

▪ نظر شورای نگهبان

تذکر: ۴- در ماده (۵)، عبارت «مشتریان» به عبارت «مشتریان و مراجعان» اصلاح شود.

ماده ۶-

یک تبصره به عنوان تبصره (۹) به ماده (۱۶۹ مکرر) قانون مالیات‌های

۱. ماده (۱۶۹ مکرر) قانون مالیات‌های مستقیم: «ماده ۱۶۹- ...

تبصره ۸- ...

۷- پس از پایان مهلت خوداظهاری موضوع تبصره (۱) این ماده، دستگاه‌های اجرایی مکلفند خدمات خود از قبیل افتتاح حساب بانکی و صدور دسته چک، خدمات ناشی از اعمال سیاست‌های حمایتی، یارانه‌ای و کمک‌معمیشتی، تعویض پلاک خودرو، فروش انشعاب آب، برق، تلفن و گاز طبیعی، ارسال اسناد و مدارک مانند گواهینامه رانندگی، گذرنامه، مدارک خودرو، اختطاریه، ابلاغیه، ثبت‌نام مدارس در منطقه محل اقامت، استحقاق دریافت خوابگاه دانشجویی و امثال آن را صرفاً با اخذ کد ملی و بر اساس کد پستی یا شرح نشانی یکتای درج‌شده مربوط به اقامتگاه اصلی آنان در سامانه املاک و اسکان کشور ارائه کنند. همچنین حداکثر ظرف مدت شش ماه پس از لازم‌الاجراء شدن این تبصره، کلیه ارائه‌دهندگان خدمات عمومی از قبیل آب و فاضلاب، برق، گاز و تلفن مکلفند قبوض مصرفی را بر اساس اطلاعات مندرج در سامانه املاک و اسکان کشور، مطابق با کد پستی یا نشانی یکتا و به نام مالک یا بهره‌بردار صادر نمایند.»

مستقیم به شرح ذیل الحاق می‌گردد:

تبصره ۹-

۱- 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 سامانه های خود شود. از تاریخ تصویب این قانون ملاک اجاره بودن یک واحد مسکونی، اطلاعات ثبت شده در سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور است.

۲- موجران املاک مسکونی مکلفند قرارداد اجاره املاک و مستغلات را از طریق دفاتر اسناد رسمی در سامانه الکترونیک ثبت اسناد و یا در سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور ثبت نمایند. در صورت انعقاد و یا تمدید قراردادهای اجاره و یا اجاره مشروط به پرداخت قرض الحسنه بدون ثبت در سامانه مذکور و یا ثبت اطلاعات خلاف واقع به تشخیص مرجع قضایی، موجر مشمول تخفیف‌ها و معافیت مالیاتی موضوع تبصره (۱۱) ماده (۵۳) این قانون نمی‌شود و پذیرش دعوای تخلیه منوط به پرداخت مالیات بر درآمد اجاره موضوع ماده اخیرالذکر و جریمه موضوع ماده (۱۹۲) این قانون ۱ می‌گردد. همچنین پنجاه درصد (۵۰٪) ارزش اجاره املاک موضوع ماده (۵۴) این قانون در مدت قرارداد به هزینه دادرسی اضافه می‌شود.

۳- ...

■ دیدگاه ابهام

۱. ماده (۱۹۲) قانون مالیات‌های مستقیم: «ماده ۱۹۲- در کلیه مواردی که مؤدی یا نماینده او که به موجب مقررات این قانون از بابت پرداخت مالیات مکلف به تسلیم اظهارنامه مالیاتی است چنانچه نسبت به تسلیم آن در موعد مقرر اقدام نکند، مشمول جریمه غیرقابل بخشودگی معادل سی درصد (۳۰٪) مالیات متعلق برای اشخاص حقوقی و صاحبان مشاغل موضوع این قانون و ده درصد (۱۰٪) مالیات متعلق برای سایر مودیان می‌باشد.

حکم این ماده در مورد درآمدهای کتمان شده در اظهارنامه‌های تسلیمی و یا هزینه‌های غیرواقعی نیز جاری است.

تبصره- ...»

الف) مجلس شورای اسلامی در انتهای بند (۱) این مقرر کرده که به عنوان تبصره (۹) به ماده (۱۶۹ مکرر) قانون مالیات‌های مستقیم الحاق می‌شود، «تاریخ تصویب این قانون» را به عنوان مبنای اعتبار معاملات استیجاری ثبت شده قرار داده است. حال با توجه به الحاق این بند به یک قانون لازم‌الاجرا که سابقاً تصویب شده است، مقصود قانون‌گذار از «تاریخ تصویب این قانون» ابهام ایجاد می‌کند. ضمن اینکه شایسته است قانون‌گذار در راستای شفاف‌تر شدن زمان دقیق اجرای قوانین، از عبارت «تاریخ لازم‌الاجرا» شدن استفاده کند. چه اینکه همواره از عباراتی همچون «تاریخ تصویب» یا «تاریخ ابلاغ» تفاسیر مختلفی قابل ارائه است.

ب) به موجب حکم ذیل بند (۱)، «ملاک اجاره بودن یک واحد مسکونی»، اطلاعات ثبت شده در سامانه‌ی ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور است. حال آنکه مقصود قانون‌گذار از مفهوم «ملاک اجاره بودن» در این بند روشن نیست و بند (۱) از این منظر واجد ابهام است؛ توضیح اینکه روشن نیست اجاره تلقی نشدن املاکی که اطلاعات آنها در سامانه ثبت نشده است، با قرینه‌ی بند (۲) این مقرر صرفاً از حیث الزامات مالیاتی و جرایم مالی ناشی از عدم ثبت اطلاعات بوده است یا کلاً قانون‌گذار این اجاره را در صورت عدم ثبت اطلاعات به رسمیت نشناخته است.

ج) قانون‌گذار در ذیل بند (۱) مقرر کرده است، از تاریخ تصویب این مصوبه ملاک اجاره بودن «یک واحد مسکونی» اطلاعات ثبت شده در سامانه‌ی ثبت معاملات است. حال روشن نیست اطلاق عبارت «یک واحد مسکونی»، واحدهایی که قبل از تصویب این مصوبه اجاره رفته است و اطلاعاتی از آن در سامانه ثبت نشده است را نیز در بر می‌گیرد یا خیر و بند (۱) از این حیث دارای ابهام است. چه اینکه اگر اطلاق عبارت «یک واحد مسکونی» شامل اجاره‌های سابق بر تصویب نیز باشد، حکم این بند واجد اشکال خواهد بود.

د) مجلس شورای اسلامی در برخی از مواد این مصوبه از جمله بند (۲) این ماده، میان «قراردادهای اجاره» و «قراردادهای اجاره مشروط به پرداخت قرض‌الحسنه» تفکیک قائل شده است. با توجه به اینکه در برخی دیگر از مواد از جمله بند (ب) ماده (۲)، این تفکیک صورت نگرفته است و قرارداد اجاره به صورت مطلق ذکر شده است، تفاوت تعبیر

قانون‌گذار برای اشاره به یک ماهیت (قرارداد اجاره: خواه همراه با قرض‌الحسنه باشد یا نباشد) در فهم مقصود مقنن و اجرای این مصوبه ابهام ایجاد می‌کند.

هـ) قانون‌گذار در ذیل بند (۲) این ماده، پذیرش دعوی تخلیه‌ی موجر را منوط به پرداخت مالیات بر درآمد اجاره و جریمه‌ی موضوع ماده (۱۹۲) کرده است. حال روشن نیست اطلاق حکم مذکور، شامل فرضی که استمرار تصرف مستأجر در ملک موجر از مصادیق منکر باشد نیز می‌شود یا خیر و بند (۲) از این حیث واجد ابهام است؛ توضیح اینکه مطابق موازین شرعی، در مواردی ادامه‌ی سکونت مستأجر در ملک بنا به جهاتی همچون استمرار غصب ملک موجر از سوی مستأجر یا دایر کردن قمارخانه از سوی مستأجر در عین مستأجره، مصداق منکر تلقی می‌شود. در این قبیل موارد دفع منکر شرعاً واجب است و منوط کردن استماع دعوی تخلیه به امر دیگری همچون پرداخت مالیات مغایر با موازین شرعی است.

■ دیدگاه مغایرت

الف) قانون‌گذار در ذیل بند (۱)، به صورت مطلق و انحصاری، ملاک اجاره تلقی شدن یک واحد مسکونی را صرفاً اطلاعات ثبت‌شده در سامانه‌ی ثبت معاملات فرض کرده است. حال آنکه اطلاق انحصار دلیل اثباتی به اطلاعات ثبت‌شده در سامانه، مغایر با موازین شرعی است؛ چه اینکه مطابق موازین فقهی، اجاره همچون دیگر عقود با امارات و دلایل مثبتی شرعی قابل اثبات است و منحصر کردن طریق اثباتی به اطلاعات سامانه واجد اشکال است.

ب) به موجب حکم بند (۲) این ماده، پذیرش دعوی تخلیه‌ی موجر منوط به پرداخت مالیات بر درآمد اجاره و جریمه‌ی موضوع ماده (۱۹۲) است. اطلاق حکم مزبور نسبت به مواردی که موجر هنوز اجاره‌بها را از مستأجر دریافت نکرده است و یا حتی کل یا بخش از اجاره‌بها را دریافت کرده است ولی آن را صرف امور ضروری زندگی خود کرده است (برای مثال درمان خود یا افراد تحت تکلفش)، مصداق تحدید حق شرعی تظلم‌خواهی موجر تلقی می‌شود و دارای اشکال شرعی است.

ج) مطابق حکم فراز پایانی بند (۲)، در صورتی که موجر قرارداد اجاره را در سامانه ثبت نکند یا خلاف واقع ثبت کند، پنجاه درصد ارزش اجاره‌ی سالیانه‌ی موضوع ماده (۵۴) به هزینه‌ی

دادرسی دعوی تخلیه وی اضافه می‌شود. این حکم مصداق نظام اداری ناصحیح و مغایر با بند (۱۰) اصل (۳) قانون اساسی است؛ توضیح اینکه موجری که اطلاعات قرارداد را برخلاف قانون در سامانه ثبت نکرده است یا برخلاف واقع اظهار کرده است، متخلف است و طبعاً برخورد با تخلف وی بدون اشکال است. اما اینکه قانون‌گذار هزینه دادرسی دعوی تخلیه‌ی وی را به میزانی بالا برده است که میزان آن هم غیرمنطقی است و هم وی را از طرح دعوا باز می‌دارد، مغایر با نظام اداری صحیح است. چه اینکه در وضع کنونی صدور دستور تخلیه یک دعوی غیرمالی با هزینه دادرسی اندکی است، اما قانون‌گذار موجر متخلفی که ماهیانه ۱۰ میلیون تومان اجاره دریافت می‌کند را ملزم کرده است مبلغ ۶۰ میلیون تومان (نیمی از اجاره‌ی سالیانه) را به عنوان هزینه دادرسی پرداخت کند. این حکم مغایر با بند (۱۰) اصل (۳) قانون اساسی است.

▪ نظر شورای نگهبان

۵- در ماده (۶)،

- ۱-۱- در بند (۱)، با توجه به الحاق این بند به قانون مالیات‌های مستقیم، منظور از «تاریخ تصویب این قانون» ابهام دارد؛ پس از رفع ابهام اظهار نظر خواهد شد.
- ۵-۲- بند (۱)، از این جهت که اطلاق این حکم، شامل عقود اجاره منعقدشده قبل از تصویب این قانون نیز می‌شود یا خیر، ابهام دارد؛ پس از رفع ابهام اظهار نظر خواهد شد.
- ۵-۳- در بند (۱)، اطلاق انحصار ملاک اجاره بودن یک واحد مسکونی به اطلاعات ثبت‌شده در سامانه مذکور، خلاف شرع شناخته شد.
- ۵-۴- در بند (۱)، با توجه به بند (۲) این ماده، منظور از این که ملاک اجاره بودن یک واحد مسکونی، اطلاعات ثبت‌شده در سامانه مذکور است، صرفاً از جهت تعلق مالیات و احکام آن است یا در همه موارد و احکام متعلقه خواهد بود؛ پس از رفع ابهام اظهار نظر خواهد شد.
- ۵-۵- در بند (۲) این ماده و در مواد دیگر این مصوبه، تفکیک قراردادهای اجاره و قراردادهای اجاره مشروط به پرداخت قرض‌الحسنه، با توجه به عدم تفکیک میان این دو فرض در بعضی از مواد مصوبه، ابهام دارد؛ پس از رفع ابهام اظهار نظر خواهد شد.

۵-۶- در بند (۲)، اطلاق منوط شدن دادخواهی فرد در دعوی مذکور به پرداخت مالیات، نسبت به مواردی از جمله در حالتی که موجر، اجاره‌بها را دریافت نکرده و یا در حالت ضرورت، در مورد دیگری صرف کرده است، خلاف شرع شناخته شد.

۵-۷- در بند (۲)، از این جهت که حکم منوط شدن پذیرش دعوی تخلیه به پرداخت مالیات بر درآمد اجاره، مواردی که تصرف مستأجر در ملک، از مصادیق منکر بوده و عدم پذیرش دعوی موجر، منجر به استدامه غضب یا موارد مشابه آن می‌شود را نیز شامل خواهد شد یا خیر، ابهام دارد؛ پس از رفع ابهام اظهار نظر خواهد شد.

۵-۸- ذیل بند (۲)، درخصوص اضافه‌شدن هزینه دادرسی به میزان پنجاه درصد ارزش اجاره مذکور، مغایر بند (۱۰) اصل سوم قانون اساسی شناخته شد.

ماده ۸-

شورای عالی مسکن مکلف است به صورت سالانه نسبت به تعیین و اعلام سقف یا میزان افزایش اجاره‌بها و قرض موضوع شرط آن تا قبل از پایان اردیبهشت ماه هر سال اقدام نماید.

تبصره ۱- در صورت عدم رعایت نرخ افزایش اجاره‌بهای سالانه اعلامی این ماده توسط موجر علاوه بر کاهش مال‌الاجاره به میزان اعلام‌شده از سوی شورای عالی مسکن، موجر مشمول جریمه‌ای تا حداکثر چهل درصد (۴۰٪) مبلغ اجاره سالانه می‌شود. جریمه مأخوذه در اجرای قانون جهش تولید مسکن مصوب ۱۴۰۰/۵/۱۷ در اختیار صندوق ملی مسکن قرار می‌گیرد. علاوه بر آن موجر مشمول تخفیف‌ها و معافیت مالیاتی موضوع تبصره (۱۱) ماده (۵۳) قانون مالیات‌های مستقیم نمی‌گردد.

بانک مرکزی ملکف است بنا به اعلام محاکم قضایی، مبلغ جریمه موضوع این تبصره را از حساب محکوم‌علیه کسر نماید و در صورتی که موجودی حساب کمتر از مبلغ جریمه باشد، محکوم‌علیه مشمول مجازات

مقرر در مواد (۵) و (۵ مکرر) قانون صدور چک مصوب ۱۱۳۵۵/۴/۱۶ با اصلاحات و الحاقات بعدی می‌گردد.

تبصره ۲- بنگاه‌های مشاور املاک موظف به رعایت مفاد این ماده در انعقاد قراردادهای اجاره یا اجاره مشروط به پرداخت قرض‌الحسنه املاک مسکونی از طریق بررسی اسناد عادی و رسمی ملک مورد اجاره از جمله اجاره‌نامه 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 می‌باشند. متخلفین توسط شعب سازمان تعزیرات حکومتی در مرتبه نخست به جریمه نقدی معادل سه برابر حق الزحمه دریافتی و 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

۱. مواد (۵) و (۵ مکرر) قانون صدور چک مصوب ۱۳۵۵/۴/۱۶ مجلس سنا: «ماده ۵ (اصلاحی ۱۳/۸/۱۳۹۷) - در صورتی که موجودی حساب صادرکننده چک نزد بانک کمتر از مبلغ چک باشد، به تقاضای دارنده چک بانک مکلف است مبلغ موجود در حساب را به دارنده چک بپردازد و دارنده با قید مبلغ دریافت‌شده در پشت چک، آن را به بانک تسلیم نماید. بانک مکلف است بنا به درخواست دارنده چک فوراً کسری مبلغ چک را در سامانه یکپارچه بانک مرکزی وارد نماید و با دریافت کد رهگیری و درج آن در گواهینامه‌ای با مشخصات مذکور در ماده قبل، آن را به متقاضی تحویل دهد. به گواهینامه فاقد کد رهگیری در مراجع قضایی و ثبتی ترتیب اثر داده نمی‌شود. چک مزبور نسبت به مبلغی که پرداخت نگردیده، بی‌محل محسوب و گواهینامه بانک در این مورد برای دارنده چک، جانشین اصل چک می‌شود. در مورد این ماده نیز بانک مکلف است اعلامیه مذکور در ماده قبل را برای صاحب حساب ارسال نماید. ماده ۵ مکرر (الحاقی ۱۳/۸/۱۳۹۷) - بعد از ثبت غیرقابل پرداخت بودن یا کسری مبلغ چک در سامانه یکپارچه بانک مرکزی، این سامانه مراتب را به صورت برخط به تمام بانک‌ها و مؤسسات اعتباری اطلاع می‌دهد. پس از گذشت بیست و چهار ساعت کلیه بانک‌ها و مؤسسات اعتباری حسب مورد مکلفند تا هنگام رفع سوء اثر از چک، اقدامات زیر را نسبت به صاحب حساب اعمال نمایند:

الف- عدم افتتاح هرگونه حساب و صدور کارت بانکی جدید؛

ب- مسدود کردن وجوه کلیه حساب‌ها و کارت‌های بانکی و هر مبلغ متعلق به صادرکننده که تحت هر عنوان نزد بانک یا مؤسسه اعتباری دارد به میزان کسری مبلغ چک به ترتیب اعلامی از سوی بانک مرکزی؛

ج- عدم پرداخت هرگونه تسهیلات بانکی یا صدور ضمانت‌نامه‌های ارزی یا ریالی؛

د- عدم گشایش اعتبار اسنادی ارزی یا ریالی.

تبصره ۱- ...»

و جریمه نقدی معادل شش برابر حق الزحمه دریافتی و در مرتبه چهارم به محرومیت دائم از اشتغال در آن صنف محکوم می‌شوند.

■ دیدگاه مغایرت

الف) شورای عالی مسکن به موجب حکم صدر این ماده مکلف شده است به صورت سالانه «سقف یا میزان افزایش اجاره‌بها و قرض موضوع شرط آن» را تعیین و اعلام کند. نظر به اینکه حکم مذکور آزادی قراردادی در عقد اجاره را محدود می‌کند، بدون شک ماهیت تقنینی دارد و از این حیث که قانون‌گذار بدون ارائه‌ی هیچ ملاک و ضابطه‌ای و به صورت مطلق تعیین سقف یا میزان مجاز اجاره‌بها را به شورای عالی مسکن واگذار کرده است، مصداق بارز «قانون‌گذاری تفویضی» و مغایر با اصل (۸۵) قانون اساسی است. چه اینکه مطابق اصل مزبور، قانون‌گذاری در شمار وظایف انحصاری مجلس شورای اسلامی است که اصولاً قابل تفویض به نهاد دیگری همچون شورای عالی مسکن نیست.

ب) تورم‌های سرسام‌آور سال‌های اخیر بازار اجاره و فشار اقتصادی شدیدی که بر مستأجران وارد شده است، قانون‌گذار را بر آن داشته است که در این ماده شورای عالی مسکن را به تعیین و ابلاغ «سقف یا میزان افزایش اجاره‌بها و قرض موضوع شرط آن» ملزم کند و در تبصره‌های این ماده ضمانت اجراهای سنگینی برای تخطی از سقف اعلامی مقرر کند. اما نظر به اینکه حکم مذکور، اصول اولیه‌ی آزادی قراردادی و تسلیط را محدود کرده است، مطابق موازین شرعی ماهیت موقت و اضطراری و مقید به وجود مصلحت دارد. بنابراین اطلاق حکم مزبور از این منظر که مقید به وجود مصلحت ملزمه نشده است، مغایر با شرع مقدس است. به عنوان مؤید استدلال فوق، می‌توان به رویه‌ی شورا در بررسی ماده واحده طرح اصلاح ماده (۵۴ مکرر) قانون مالیات‌های مستقیم^۱ اشاره کرد که شورا در

۱. ماده واحده طرح اصلاح ماده (۵۴ مکرر) قانون مالیات‌های مستقیم مصوب ۱۳۹۹/۵/۱۵ مجلس شورای اسلامی: «ماده واحده- متن زیر جایگزین ماده (۵۴ مکرر) قانون مالیات‌های مستقیم مصوب ۱۳۶۶/۱۲/۳ با اصلاحات و الحاقات بعدی می‌شود:

موضوع نسبتاً مشابه مالیات بر خانه‌های خالی (از این منظر مشابه که با وضع مالیات مذکور عملاً مالکان را ملزم به اجاره‌ی املاک خود می‌کند) نظری مشابه ارائه کرد.^۱

ج) قانون‌گذار به موجب حکم صدر و ذیل تبصره (۱)، علاوه بر اینکه موجری که نرخ افزایش اجاره‌بهای سالانه‌ی اعلامی را رعایت نکرده است به جریمه نقدی و محرومیت از معافیت مالیاتی محکوم کرده است، در صورتی که موجودی حساب موجر کم‌تر از مبلغ جریمه باشد، وی را مشمول مجازات مقرر در مواد (۵) و (۵ مکرر) شامل مواردی همچون مسدودی کلیه‌ی حساب‌های بانکی دانسته است. اما با توجه به اینکه حکم ذیل تبصره مبنی بر شمول مجازات مذکور در مواد (۵) و (۵ مکرر) نسبت به موجران متخلف، تناسبی با تخلفات آنها ندارد، مصداق ظلم و مغایر با موازین شرعی و از حیث تنافی با اداره‌ی صحیح مغایر با بند (۱۰) اصل (۳) قانون اساسی است. چه اینکه در فرض این تبصره، هیچ ابلاغی از سوی محاکم قضایی یا بانک مرکزی به موجر در جهت پرداخت جزای نقدی صورت نگرفته است و اینکه بدون اطلاع وی جریمه از حساب‌های بانکی او برداشت شود و در صورتی که حساب‌های او موجودی نداشته باشد، کلیه‌ی حساب‌های وی مسدود شود، علاوه بر ظلم بودن خلاف نظام اداری صحیح نیز می‌باشد.

→

ماده ۵۴ مکرر- مالکان هر واحد مسکونی که واقع در کلیه شهرهای بالای یکصد هزار نفر جمعیت که به استناد سامانه ملی املاک و اسکان کشور موضوع تبصره (۷) ماده (۱۶۹ مکرر) این قانون، در هر سال مالیاتی در مجموع بیش از چهار ماه به عنوان خانه خالی شناسایی شود، به ازای هر ماه بیش از زمان مذکور، بدون لحاظ معافیت‌های تبصره (۱۱) ماده (۵۳) این قانون، به‌صورت ماهانه مشمول مالیاتی بر مبنای مالیات بر درآمد اجاره به شرح زیر می‌شود:

سال اول- معادل شش برابر مالیات متعلقه

سال دوم- معادل دوازده برابر مالیات متعلقه

سال سوم به بعد- معادل هجده برابر مالیات متعلقه ...

تبصره ۱- ...»

۱. بند (۱-۷) نظر شماره ۹۹/۱۰۲/۱۹۱۲۹ مورخ ۱۳۹۹/۵/۲۲ شورای نگهبان: «۱-۷- با توجه به وجود مبنای «ضرورت» در تصویب احکام این ماده واحده لازم است به نحوی به موقت بودن احکام این قانون تصریح شود و الا خلاف موازین شرع خواهد بود.»

▪ دیدگاه ابهام

الف) مطابق حکم تبصره (۱)، در صورت عدم رعایت نرخ افزایش اجاره‌بهای سالانه اعلامی این ماده توسط موجر، علاوه بر کاهش مال‌الاجاره به میزان اعلام‌شده از سوی شورای عالی مسکن، موجر مشمول جریمه‌ای معادل بخشی از مبلغ اجاره سالانه می‌شود و علاوه بر آن موجر مشمول تخفیف‌ها و معافیت مالیاتی قانون مالیات‌های مستقیم نیز نمی‌شود. حال آنکه روشن نیست مرجع تشخیص و اعمال احکام فوق چه نهادی است و تبصره (۱) از این نظر دارای ابهام است؛ توضیح اینکه اگر چه قانون‌گذار در انتهای این تبصره به «اعلام محاکم قضایی» برای برداشت جریمه از حساب متخلفان اشاره کرده است اما روشن نیست مرجع رسیدگی به تخلف، محاکم دادگستری (حتی در بین محاکم، محاکم کیفری یا حقوقی) یا سازمان تعزیرات حکومتی یا حتی نهاد دیگری است و تبصره (۱) از این حیثیت دارای ابهام است.

ب) مجلس شورای اسلامی در تبصره (۱) این ماده در مقام بیان مجازات‌ها و تنبیهات موجران متخلف، جریمه‌ای «تا حداکثر» چهل درصد مبلغ اجاره سالانه را وضع کرده است. اما نظر به اینکه میزان جریمه‌ی مقررشده ثابت یا ضابطه‌مند نیست و از یک تا چهل درصد متغیر است، ضابطه‌ی تعیین جریمه و همچنین اینکه میان تخلف و جریمه تناسب وجود دارد یا خیر روشن نیست و تبصره (۱) از این جنبه نیز دارای ابهام است.

ج) مطابق حکم تبصره (۱)، جریمه‌ی موضوع این تبصره «در اختیار صندوق ملی مسکن» قرار می‌گیرد. با توجه به اینکه روشن نیست منابع مذکور با رعایت اصول (۵۲) و (۵۳) قانون اساسی در اختیار صندوق مذکور خواهد بود یا خیر، تبصره (۱) از این منظر واجد ابهام است؛ توضیح اینکه مطابق اصول پیش‌گفته، کلیه‌ی منابع مالی کشور از جمله جرایم نقدی باید در قانون بودجه‌ی سالیانه‌ی کل کشور پیش‌بینی شود و پس از گردش خزانه مطابق قانون بودجه در اختیار دستگاه‌هایی همچون صندوق ملی مسکن قرار گیرد.

د) به موجب حکم ذیل تبصره (۱)، بانک مرکزی مکلف شده است با اعلام محاکم قضایی، مبلغ جریمه‌ی موضوع تبصره را «از حساب محکوم‌علیه» کسر نماید. اکنون روشن نیست حکم

به کسر جریمه از حساب موجر محکوم^۱ علیه، با احراز مالکیت وی نسبت به وجوه موجود در حساب خود بوده است یا خیر و ذیل تبصره (۱) از این منظر موجد ابهام است. با توجه به اینکه در برخی موارد اشخاص وجوه متعلق به دیگری را تحت عناوینی همچون امانت در حساب بانکی خود نگهداری می‌کنند، برداشت از حساب آنها بدون احراز مالکیت یا حداقل امکان اعتراض آنها به این برداشت (با اثبات این موضوع که وجوه متعلق به دیگری بوده است) مغایر با موازین شرعی است. به عنوان مؤید این ابهام می‌توان به رویه‌ی شورا در بررسی بند (پ) ماده (۴۲) طرح بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران^۱ اشاره کرد که شورا صرف تعلق حساب به شخص را از حیث احراز مالکیت وی بر وجوه حساب دارای ابهام شناخت.^۲

ه) بنگاه‌های مشاور املاک به موجب تبصره (۲) این ماده، موظف به رعایت مفاد این ماده در انعقاد قراردادهای اجاره یا اجاره مشروط به پرداخت قرض‌الحسنه املاک مسکونی هستند 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» می‌باشند. اما قانون‌گذار سازوکار، کیفیت و نحوه‌ی ارسال قراردادها به سازمان را از این حیث که سامانه‌ای باشد یا فیزیکی و ماهانه باشد یا سالانه و ... را تبیین نکرده است و تبصره (۲) از این حیث دارای ابهام است.

۱. ماده (۴۲) طرح بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران مصوب ۱۴۰۱/۸/۱۵ مجلس شورای اسلامی: «پ- بانک مرکزی می‌تواند بدهی قطعی اشخاص حقیقی و حقوقی به مؤسسات اعتباری را که حداقل دو ماه از تاریخ سررسید آن گذشته باشد و قطعی بودن آن به تأیید رئیس هیئت بدوی رسیدگی به اختلافات بانکی رسیده باشد از محل وجوهی که آن اشخاص نزد سایر مؤسسات اعتباری دارند، برداشت و به حساب مؤسسه اعتباری بستانکار واریز نماید. همچنین در مواردی که به تشخیص بانک مرکزی و تأیید رئیس هیئت بدوی رسیدگی به اختلافات بانکی، وجوه موجود در حساب شخص ثالث، متعلق به بدهکار بوده باشد، بانک مرکزی موظف است به درخواست مؤسسه اعتباری بستانکار، موجودی حساب مزبور را تا سقف بدهی قطعی بدهکار مسدود و هم‌زمان، پرونده را به هیئت رسیدگی به اختلافات بانکی که نسبت به صدور دستور مسدودی اقدام کرده ارسال کند. ...»

۲. بند (۳-۳۴) نامه‌ی شماره ۱۰۲/۳۴۴۶۲ مورخ ۱۴۰۱/۱۰/۸ شورای نگهبان: «۳-۳۴- در بند (پ)، حکم ناظر بر برداشت از محل وجوه اشخاص نزد سایر مؤسسات اعتباری، از این جهت که صرف تعلق حساب به شخص کفایت می‌کند و یا باید مالکیت اشخاص نسبت به وجوه مذکور احراز شود، ابهام دارد؛ پس از رفع ابهام اظهار نظر خواهد شد.»

■ توضیح تذکر

الف) به موجب حکم تبصره (۱)، در صورت عدم رعایت «نرخ افزایش» اجاره‌بهای سالانه‌ی اعلامی توسط موجر، وی مشمول جریمه و از معافیت‌های مالیاتی محروم می‌شود. البته شایسته است عبارت «میزان افزایش» به عبارت «حداکثر میزان افزایش» اصلاح شود؛ چرا که ممکن است از عبارت «میزان افزایش» چنین استنباط شود که موجر ملزم است حتماً اجاره‌بها را به اندازه‌ی افزایش سالانه‌ی اعلامی افزایش دهد. حال آنکه مقصود قانون‌گذار رعایت سقف در افزایش اجاره‌بها بوده است و موجر می‌تواند حتی هیچ‌گونه افزایشی را در قرارداد آتی لحاظ نکند.

ب) مطابق حکم تبصره (۱) ماده‌ی حاضر، در صورت عدم رعایت نرخ افزایش اجاره‌بهای سالانه‌ی اعلامی توسط موجر، علاوه بر «کاهش مال‌الاجاره» به میزان اعلام‌شده از سوی شورای عالی مسکن، موجر مشمول جریمه نیز خواهد شد. اما شایسته است عبارت «کاهش مال‌الاجاره» به عبارت دیگری اصلاح شود؛ چرا که از عبارت مذکور چنین استنباط می‌شود که قانون‌گذار به صورت وضعی به مقادیر عقد اجاره‌ی منعقدشده ورود کرده و مبلغ اجرت‌المسمی را کاهش داده است. حال آنکه مجلس شورای اسلامی تکلیفاً و به موجب حکم صدر این ماده موجران را از دریافت مال‌الاجاره بیش از سقف مقرر نهی کرده است و از این بابت است که اگر موجری مبلغی بیشتر از سقف دریافت کرده است به صورت تکلیفی ملزم به استرداد است.

ج) قانون‌گذار در تبصره (۱)، عدم رعایت نرخ افزایش اجاره‌بهای سالانه‌ی اعلامی توسط موجر را مستوجب جریمه دانسته است. علاوه بر آن «موجر مشمول تخفیف‌ها» و معافیت مالیاتی موضوع تبصره (۱۱) ماده (۵۳) قانون مالیات‌های مستقیم نیز نمی‌گردد. حال آنکه شایسته است عبارت «موجر مشمول تخفیف‌ها» به عبارت «موجر نسبت به آن ملک مشمول تخفیف‌ها» اصلاح شود؛ چرا که ممکن است از عبارت فعلی چنین مستفاد شود که در صورت تخلف موجر از سقف اعلامی در یکی از قراردادهای اجاره‌ی خود (با این فرض که موجر چندین ملک را اجاره داده است)، وی در دیگر قراردادهای اجاره نیز به هیچ عنوان و حتی با رعایت سقف اعلامی مشمول معافیت مالیاتی قرار نمی‌گیرد.

▪ نظر شورای نگهبان

۶- در ماده (۸)،

۶-۱- اطلاق تکلیف شورای عالی مسکن به تعیین و اعلام سقف یا میزان افزایش اجاره‌بها و قرض موضوع شرط آن، بدون تعیین ضابطه توسط قانون‌گذار، مغایر اصل (۸۵) قانون اساسی شناخته شد.

۶-۲- با توجه به اشتراط چنین احکامی به وجود مصلحت ملزمه، لازم است به نحوی به مشروط بودن احکام این ماده به وجود مصالح مذکور، تصریح شود و الا خلاف شرع خواهد بود.

۶-۳- در تبصره (۱)، مرجع رسیدگی به موضوع مذکور، ابهام دارد؛ پس از رفع ابهام اظهار نظر خواهد شد.

۶-۴- در تبصره (۱)، تعیین جریمه «تا حداکثر ۴۰ درصد»، از جهت ضابطه و تناسب با تخلف، ابهام دارد؛ پس از رفع ابهام اظهار نظر خواهد شد.

۶-۵- تبصره (۱)، از این جهت که قرار گرفتن جریمه‌های مذکور در اختیار صندوق ملی مسکن، با رعایت اصول (۵۲) و (۵۳) قانون اساسی خواهد بود یا خیر، ابهام دارد؛ پس از رفع ابهام اظهار نظر خواهد شد.

۶-۶- اطلاق ذیل تبصره (۱)، از جهت عدم تناسب رفتار مذکور و ضمانت اجرای پیش‌بینی شده، خلاف شرع و مغایر بند (۱۰) اصل سوم قانون اساسی شناخته شد.

۶-۷- در تبصره (۱)، حکم به کسر جریمه موضوع این تبصره از حساب محکوم‌علیه، از این جهت که صرف تعلق حساب به شخص کفایت می‌کند و یا باید مالکیت اشخاص نسبت به وجوه مذکور احراز شود، ابهام دارد؛ پس از رفع ابهام اظهار نظر خواهد شد.

۶-۸- در تبصره (۲)، سازوکار ارسال قراردادهای مذکور به سازمان مالیاتی ابهام دارد؛ پس از رفع ابهام اظهار نظر خواهد شد.

تذکر: ۵- در ماده (۸)،

۵-۱- در صدر ماده، عبارت «میزان افزایش» به عبارت «حداکثر میزان افزایش» اصلاح گردد.

۵-۲- در تبصره (۱)، عبارت به‌گونه‌ای اصلاح شود که حکم به «کاهش مال‌الاجاره» مذکور،

به منزله تغییر مفاد عقد نبوده بلکه از این جهت است که با توجه به حکم صدر ماده، حق دریافت بیش از مبلغ مذکور وجود نداشته و دریافتی‌های سابق نیز بایستی بازگردانده شود. ۳-۵- در تبصره (۱)، عبارت «موجر مشمول تخفیف‌ها» به عبارت «موجر نسبت به آن ملک مشمول تخفیف‌ها» اصلاح گردد.

* * *

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 کشور ظرف شش ماه پس از لازم‌الاجرا 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 انجام‌شده مشابه، اقدام به کشف بازه قیمت و اجاره‌بها به صورت منطقه‌ای با اولویت کاربری مسکونی در کلان‌شهرها نماید. ...

■ دیدگاه ابهام

وزارت راه و شهرسازی مطابق این ماده مکلف شده است با در نظر گرفتن ملاک‌هایی از جمله موقعیت جغرافیایی، سن بنا، طبقه، تراکم، مصالح ساختمانی، فاصله از خدمات رفاهی، آموزشی و معاملات انجام‌شده مشابه، اقدام به کشف بازه قیمت و اجاره‌بها به صورت منطقه‌ای «با اولویت کاربری مسکونی در کلان‌شهرها» نماید. عبارت «با اولویت کاربری مسکونی در کلان‌شهرها» در این ماده دارای ابهام است؛ چرا که روشن نیست حکم این ماده به صورت کلی ناظر به «کلان‌شهرها» است و قانون‌گذار تنها در مقام اولویت‌بخشی به «کاربری‌های مسکونی» در کلان‌شهرها بوده است یا حکم پیش‌گفته ناظر

به سراسر کشور است و قانون‌گذار «کاربری‌های مسکونی در کلان‌شهرها» را نسبت به دیگر نقاط کشور اولویت داده است. بنابراین حکم فوق دارای ابهام است.

▪ دیدگاه عدم ابهام

حکم ماده (۱۰) فاقد هرگونه ابهام است؛ توضیح آنکه قانون‌گذار با توجه به سیاق عبارت و فلسفه‌ی وضع این ماده در صدد تکلیف وزارت راه به تعیین قیمت و اجاره‌بها در سراسر کشور بوده است و حکم ماده (۹) هیچ اختصاصی به کلان‌شهرها ندارد. ضمناً اگر مقصود قانون‌گذار اختصاص این حکم به کلان‌شهرها بود، باید عبارت «با اولویت کاربری مسکونی در کلان‌شهرها» را با ویرگول و به صورت «با اولویت کاربری مسکونی، در کلان‌شهرها» ذکر می‌کرد که چنین نکرده است. بنابراین ماده (۹) فاقد هرگونه ابهام است و موضوع آن سراسر کشور است که البته مناطق مسکونی کلان‌شهرها در آن از اولویت برخوردار است.

▪ نظر شورای نگهبان

ماده (۹)، مغایر با موازین شرع و قانون اساسی شناخته نشد.

ماده ۱۰-

بانک مرکزی 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 شورای پول و اعتبار که در سال لازم‌الاجرا شدن این قانون برای شهر تهران دو میلیارد (۲/۰۰۰/۰۰۰/۰۰۰) ریال، مراکز استان‌ها یک میلیارد و پانصد میلیون (۱/۵۰۰/۰۰۰/۰۰۰) ریال و سایر شهرها یک میلیارد (۱/۰۰۰/۰۰۰/۰۰۰) ریال و روستاها چهارصد میلیون (۴۰۰/۰۰۰/۰۰۰) ریال تعیین می‌شود، در سال‌های بعد متناسب با تورم نقطه به نقطه

اعلامی بانک مرکزی افزایش می‌یابد. تسهیلات پرداخت شده توسط بانک‌های عامل به عنوان تکلیف ماده (۴) قانون جهش تولید مسکن محسوب می‌شود.

▪ دیدگاه ابهام

الف) بانک مرکزی به موجب این حکم موظف شده است نسبت به پرداخت تسهیلات کمک ودیعه به گروه‌های جمعیتی آسیب‌پذیر در حوزه مسکن اقدام کند. همچنین «سقف فردی» تسهیلات برای شهرهای مختلف بر اساس مصوبه شورای پول و اعتبار تعیین می‌شود. مقصود قانون‌گذار از عبارت «سقف فردی» از این حیث که تعریف قانونی ندارد و مشخص نیست دقیقاً در برابر چه مفهومی قرار می‌گیرد، واجد ابهام است.

ب) به موجب حکم ذیل این مقرر، سقف فردی تسهیلات متناسب با «تورم نقطه به نقطه» اعلامی بانک مرکزی افزایش می‌یابد. مقصود قانون‌گذار از عبارت «تورم نقطه به نقطه» ابهام دارد؛ چرا که اندازه‌گیری «تورم نقطه به نقطه» برخلاف «تورم سالانه»، حتماً نیاز به دو مؤلفه‌ی زمانی مبدأ و مقصد زمانی دارد برای مثال برای اندازه‌گیری تورم نقطه به نقطه‌ی ۱۴۰۲/۴/۳۱، باید زمان دیگری را در گذشته همچون ۱۴۰۱/۴/۳۱ تعیین کنیم. بنابراین حکم ذیل ماده (۱۰) از این حیث که مبدأ و مقصد زمانی را در محاسبه‌ی «تورم نقطه به نقطه» تعیین نکرده است دارای ابهام است.

▪ دیدگاه عدم ابهام

عبارت «سقف فردی» در ماده (۱۰) فاقد هرگونه ابهام است؛ توضیح اینکه مفهوم «سقف فردی» معنای روشنی دارد و ضرورتی ندارد که قانون‌گذار از آن تعریف قانونی ارائه کند و مقصود از آن سقف مشخصی است که هر فرد می‌تواند از تسهیلات کمک ودیعه استفاده کند. برای مثال ممکن است شورای پول و اعتبار مبلغ پنجاه میلیون تومان را به عنوان سقف فردی تعیین کند و شخص تنها به آن میزان می‌تواند از تسهیلات کمک ودیعه استفاده کند. بنابراین حکم ماده (۱۰) فاقد ابهام است.

▪ نظر شورای نگهبان

۷- در ماده (۱۰)، مبدأ زمانی محاسبه تورم نقطه به نقطه ابهام دارد؛ پس از رفع ابهام اظهار نظر خواهد شد.



ماده ۱۱ -

سازمان ثبت اسناد و املاک کشور موظف است با همکاری وزارتخانه‌های راه و شهرسازی، صنعت، معدن و تجارت، معاونت علمی و فناوری ریاست جمهوری و کانون سردفتران و دفتریاران، آیین‌نامه «نحوه مجوزدهی و فعالیت و نظارت بر سکو(پلتفرم)های ثبت رسمی اسناد و املاک کشور» با اولویت معاملات املاک را ظرف سه ماه پس از لازم‌الاجرا شدن این قانون تهیه نماید و به تأیید رئیس قوه قضائیه برساند. سکوها صرفاً امکان ثبت قراردادهای همسانی که به تأیید سازمان ثبت اسناد و املاک کشور رسیده است را دارند.

تبصره ۱ - ...

تبصره ۳- در صورت تنظیم قرارداد رسمی و وجود شرط فسخ در قراردادهای اجاره یا اجاره مشروط به پرداخت قرض‌الحسنه بدون اخذ سرقفلی مشمول فصل دوم قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۷۶ و توافق طرفین مبنی بر پرداخت وجوه صرفاً از سازوکارهای پرداخت قابل احراز موضوع تبصره (۲) این ماده، با عدم پرداخت هر یک از مبالغ اجاره‌بها یا عدم پرداخت تمام یا بخشی از مبالغ قرض‌الحسنه شرط‌شده در اجاره در مهلت مقرر و اعلام برخط 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 پرداخت‌نشده و وجه التزام قراردادی توسط سامانه و واریز برخط باقیمانده مبلغ قرض‌الحسنه شرط‌شده در اجاره توسط موجر، صحت فسخ بر اساس قرارداد و سوابق پرداخت مبالغ از طریق سازوکار پرداخت موضوع تبصره (۲) این ماده، توسط دادگاه حقوقی صالح به صورت غیرحضوری بررسی می‌شود، دادگاه حداکثر ظرف دو هفته نسبت به تأیید یا رد فسخ اقدام می‌نماید. در صورت تأیید فسخ توسط دادگاه، تخلیه عین مستأجره مطابق ماده (۳) قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۷۶ و بدون نیاز به انقضای مهلت قرارداد انجام می‌شود. اعلام فسخ توسط موجر و

بررسی صحت آن توسط دادگاه بدون نیاز به تقدیم دادخواست و با پرداخت برخط هزینه دعوی غیرمالی از طریق سکو انجام می‌شود.

تبصره ۴- ...

تبصره ۸- وزارت راه و شهرسازی موظف است با همکاری وزارتخانه‌های کشور، صنعت، معدن و تجارت و سازمان ثبت اسناد و املاک کشور دستورالعمل نظارت و شاخص‌های رتبه‌بندی مشاورین املاک و سکوهای معرفی شده در این قانون را ظرف سه ماه پس از لازم‌الاجرا شدن این قانون تهیه و ابلاغ نماید.

تبصره ۹- وزارت صنعت، معدن و تجارت موظف است گزارش نظارت بر فعالیت مشاورین املاک و سکو (پلتفرم)ها و همچنین رتبه‌بندی مشاورین املاک بر اساس شاخص‌های اعلامی وزارت راه و شهرسازی شامل رعایت ضوابط و مقررات قانونی و صنفی، گزارش‌های نظارتی ثبت شده در سامانه ثبت معاملات، املاک و مستغلات کشور، توان فنی و تخصصی در حوزه معاملات زمین، ساختمان مسکونی، تجاری و سایر کاربری‌ها و رضایت طرفین معاملات را به صورت دوره‌های سه‌ماهه 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.

■ دیدگاه مغایرت

سازمان ثبت اسناد به موجب حکم صدر این مقررده موظف شده است آیین‌نامه «نحوه مجوزدهی و فعالیت و نظارت» بر سکوه‌های ثبت رسمی را تهیه کند و به تأیید رئیس قوه قضائیه برساند. اطلاق حکم پیش گفته از این حیث که برخی امور با ماهیت تقنینی را به آیین‌نامه‌ی مصوب رئیس قوه واگذار کرده است، مصداق قانون‌گذاری تفویضی و مغایر با اصل (۸۵) قانون اساسی است؛ توضیح اینکه وفق اصل مذکور، قانون‌گذار از وظایف انحصاری مجلس شورای اسلامی است و مجلس نمی‌تواند تعیین تکلیف در خصوص امور با ماهیت تقنینی را به نهاد دیگری واگذار کند. حال آنکه در این ماده کلیه‌ی شئون تقنینی مربوط به سکوه‌های ثبت رسمی از قبیل «نحوه مجوزدهی»، «فعالیت» و «نظارت بر سکوها» به آیین‌نامه تفویض شده است. بدیهی است که برخی از احکام فوق (برای

مثال اینکه مجوزدهی با چه سازوکاری باشد و تبعیض در اعطای مجوزها وجود نداشته باشد) از این حیث که با حقوق و تکالیف اشخاص مرتبط است ماهیت تقنینی دارد.

▪ دیدگاه عدم مغایرت

حکم ماده (۱۱) در خصوص واگذاری تصویب آیین‌نامه «نحوه مجوزدهی و فعالیت و نظارت» بر سکوهای ثبت رسمی به رئیس قوه قضائیه مغایرتی با اصل (۸۵) قانون اساسی ندارد؛ چرا که قانون‌گذار در صدر این ماده و احکام تبصره‌های نُه‌گانه‌ی آن، کلیات و موارد تقنینی مرتبط با نحوه‌ی تشکیل و فعالیت سکوهای ثبت رسمی را مقرر کرده است و تنها تبیین جزئیات اجرایی این حوزه را به آیین‌نامه‌ی رئیس قوه واگذار کرده است. بنابراین حکم ماده (۱۰) متضمن قانون‌گذاری تفویضی نیست و مغایرتی با اصل (۸۵) قانون اساسی ندارد.

▪ دیدگاه ابهام

وزارت راه و شهرسازی مطابق حکم تبصره (۸) ماده‌ی حاضر موظف شده است «دستورالعمل نظارت» بر سکوهای معرفی‌شده در این مصوبه را تهیه و ابلاغ کند. نسبت میان حکم مذکور در خصوص تدوین «دستورالعمل نظارت» بر سکوها از سوی وزارت راه با حکم صدر این ماده مبنی بر تصویب آیین‌نامه‌ی «نحوه نظارت بر سکوها» از سوی رئیس قوه قضائیه واجد ابهام است. اگر مقصود قانون‌گذار دو نوع از نظارت بوده است یا نظارت مذکور در دستورالعمل در طول نظارت آیین‌نامه است باید تبیین شود. بنابراین تبصره (۸) در وضع کنونی واجد ابهام است. همچنین نظر به اینکه قانون‌گذار در تبصره (۹) نیز به «نظارت بر فعالیت سکوها» بر اساس «شاخص‌های اعلامی وزارت راه» که علی‌القاعده همان شاخص‌های مذکور در «دستورالعمل نظارت» تبصره (۸) است، تبصره (۹) نیز مبنیاً بر ابهام تبصره (۸) موجد ابهام است.

▪ توضیح تذکر

به موجب حکم تبصره (۳) این ماده، در صورت تنظیم قرارداد رسمی و وجود شرط فسخ در قراردادهای اجاره، با عدم پرداخت هر یک از مبالغ اجاره‌بها یا عدم پرداخت تمام یا بخشی از مبالغ قرض‌الحسنه شرط‌شده در اجاره در مهلت مقرر و اعلام برخلاف فسخ قرارداد توسط

موجر و عدم واریز مبلغ توسط مستأجر تا قبل از اعلام مراتب فسخ، صحت فسخ بر اساس قرارداد و سوابق پرداخت مبالغ «توسط دادگاه حقوقی صالح» به صورت غیرحضوری بررسی می‌شود. قانون‌گذار در این تبصره در تمامی موارد فسخ، تأیید صحت فسخ از سوی دادگاه را شرط کرده است. حال آنکه در برخی موارد ممکن است دعوا و اختلافی میان موجر و مستأجر وجود نداشته باشد و پس از فسخ از سوی موجر، مستأجر اعتراضی نسبت به فسخ وی نداشته باشد و در معنای دقیق دعوایی وجود نداشته باشد. بنابراین شایسته است پیش از عبارت «توسط دادگاه حقوقی صالح»، عبارت «در صورت اختلاف و طرح دعوی» اضافه شود تا روشن شود ورود دادگاه حقوقی منحصر به موارد اختلاف بر فسخ و با درخواست معترض خواهد بود.

■ نظر شورای نگهبان

۸- در ماده (۱۱)،

۸-۱- اطلاق واگذاری موضوعات مربوط به سکوه‌های ثبت رسمی اسناد و املاک به آیین‌نامه مذکور نسبت به بعضی موارد که واجد موضوعات تقنینی هستند از جمله نحوه مجوزدهی و وظایف و تکالیف این سکوها، مغایر اصل (۸۵) قانون اساسی شناخته شد.

۸-۲- در تبصره (۸)، نسبت دستورالعمل نظارت مذکور در این تبصره با آیین‌نامه صدر ماده ابهام دارد؛ پس از رفع ابهام اظهار نظر خواهد شد. تبصره (۹) نیز از همین جهت، مبنیاً واجد ابهام است.

تذکره: ۶- در تبصره (۳) ماده (۱۱)، پیش از عبارت «توسط دادگاه حقوقی صالح» عبارت «در صورت اختلاف و طرح دعوی» اضافه شود.

ماده ۱۳-

ماده (۱۵) قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن مصوب ۱۳۸۷/۲/۲۵ و تبصره‌های آن به شرح ذیل اصلاح می‌شود:

۱. ماده (۱۵) قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن مصوب ۱۳۸۷/۲/۲۵ مجلس شورای اسلامی:

ماده ۱۵- دو سال پس از لازم‌الاجرا شدن این قانون، اراضی با کاربری مسکونی، اداری- دولتی، صنعتی و تجاری در محدوده شهرها و شهرک‌های بالای ۵۰ هزار نفر، که اعیان متناسب با کاربری مذکور را نداشته باشد و به مدت دو سال بلااستفاده در این وضعیت مانده و تعیین تکلیف نشده باشد، بر اساس آیین‌نامه‌ای که ظرف سه ماه توسط وزارت راه و شهرسازی با همکاری وزارتخانه‌های کشور، صنعت، معدن و تجارت و امور اقتصادی و دارایی تهیه می‌شود و به تصویب هیئت وزیران می‌رسد، مشمول عوارض با نرخ‌های زیر می‌گردد:

- ۱- سال اول و دوم (پس از عدم بهره‌برداری به مدت دو سال)، معادل نیم درصد (۰/۵٪) ارزش روز زمین به ازای هر سال در زمان اخذ،
 - ۲- علاوه بر بند (۱)، برای سال سوم و چهارم، معادل دو درصد (۰/۲٪) 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 (۰/۳٪) ارزش روز زمین به ازای هر سال در زمان اخذ.
- تبصره ۱- ...

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

→

«ماده ۱۵- اراضی بایر با کاربری مسکونی در محدوده شهرهایی که دولت تعیین می‌کند سالانه مشمول مالیات به نرخ دوازده درصد (۱۲٪) بر مآخذ ارزش معاملاتی می‌باشد. مالکان این قبیل اراضی مکلفند مالیات بر اراضی بایر خود را هرسال با تسلیم اظهارنامه مالیاتی مربوط تا آخر اردیبهشت ماه سال بعد به اداره امور مالیاتی محل وقوع ملک تسلیم و مالیات متعلق را ظرف همین مدت پرداخت نمایند.

تبصره ۱- مالکینی که خود یا افراد تحت تکفل آنها فاقد مسکن بوده و مالک یک یا چند قطعه اراضی بایر باشند، تا سقف یک‌هزار مترمربع مشمول پرداخت مالیات موضوع این ماده نخواهند بود.

تبصره ۲- آن دسته از زمین‌های بایری که به تشخیص شهرداری محل یا مراجع ذی‌صلاح با موافقت قانونی ساخت‌وساز مواجه باشند از شمول این ماده مستثنی می‌باشند.

تبصره ۳- شهرداری‌ها موظفند از تاریخ تصویب این قانون ظرف مدت شش ماه، اراضی بایر با کاربری مسکونی مشمول این ماده واقع در محدوده شهرداری خود را شناسایی و مشخصات کامل آن را به حوزه مالیاتی محل اعلام نمایند.

تبصره ۴- در مواردی که انتقال، قهری است تا زمانی که کوچکترین فرد انتقال‌گیرنده کمتر از بیست سال سن داشته باشد زمین مورد نظر مشمول مالیات موضوع این قانون نخواهد بود.»

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 ساختمانی مصوب ۱۳۷۴/۱۲/۲۲

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 انتقال‌گیرنده کمتر از بیست سال سن داشته باشد.

تبصره ۳- شهرداری‌ها موظفند ظرف شش ماه پس از لازم‌الاجرا 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 هر شش ماه یک‌بار اخطار لازم را به مالک یا مالکین اراضی موضوع این ماده یا به شناسه (کد) پستی محل آن ارسال کند. 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 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 ماه پرداخت نمایند. در صورت عدم پرداخت، میزان عوارض متناسب با نرخ‌های موضوع این ماده و جریمه پنج درصدی (۵٪) سالانه به نرخ روز زمان پرداخت محاسبه و اخذ می‌شود.

تبصره ۵- ...

تبصره ۶- هفتاد درصد (۷۰٪) از درآمد حاصل از این حکم به شهرداری‌های محل اخذ تعلق می‌گیرد و شهرداری‌ها موظفند، درآمد حاصل از این حکم را صرفاً در حوزه توسعه زیرساخت‌های حمل‌ونقل

شهری، بازسازی بافت فرسوده و توسعه کاربری‌های عمومی مصرف نمایند. وزارت کشور مسئول نظارت بر هزینه‌کرد 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 ا واریز نمایند. وزارت راه و شهرسازی موظف است این منابع را بابت توسعه مسکن استیجاری یا پرداخت کمک هزینه اجاره‌بها به گروه‌های جمعیتی آسیب‌پذیر 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، صرف نماید.

تبصره ۷- ارزش روز زمین موضوع این ماده، در خصوص زمین‌هایی که صورت حساب الکترونیکی خرید موضوع قانون پایانه‌های فروشگاهی و سامانه مؤدیان مصوب ۱۳۹۸/۷/۲۷ برای آنها وجود دارد، از طریق حاصل ضرب «قیمت خرید» مندرج در صورت حساب الکترونیکی در «درصد تغییرات شاخص قیمت زمین» در هر استان بر اساس اعلام مرکز آمار ایران محاسبه

۱. ماده (۳) قانون جهش تولید مسکن مصوب ۱۴۰۰/۵/۱۷ مجلس شورای اسلامی: «ماده ۳- «صندوق ملی مسکن» به منظور ایجاد هم‌افزایی، تقویت توان حمایتی و تخصیص بهینه منابع مالی بخش مسکن، با کارکرد تجمیع و تخصیص منابع مالی موضوع این قانون، حداکثر تا سه ماه پس از لازم‌الاجراء شدن این قانون تشکیل می‌گردد. منابع این صندوق از محل منابع حاصل از واگذاری زمین‌های موضوع این قانون و منابع وصولی مربوط به اجاره ۹۹ ساله، مالیات‌های مرتبط با حوزه زمین، مسکن، مستغلات و ساختمان، منابع پیش‌بینی شده برای بخش مسکن در قوانین بودجه سنواتی، منابع حاصل از بازگشت اصل و فرع خطوط اعتباری مسکن مهر، اقساط برگشتی صندوق پس‌انداز مسکن یکم در هر سال، کمک‌های خیرین و سایر منابعی که در اساسنامه صندوق پیش‌بینی می‌گردد، تأمین می‌شود و به مصارف صندوق از جمله یارانه سود تسهیلات، تخفیف در هزینه صدور و تمدید پروانه ساختمانی، گواهی پایان‌کار ساختمان، هزینه‌های تأمین و انتقال زیرساخت و مشارکت در ایجاد امکانات، خدمات رونمایی و کاربری‌های غیرانتفاعی (آموزشی، مذهبی، درمانی، فضای سبز، فرهنگی، ورزشی و تجهیزات شهری) در توسعه شهری ایجادشده مطابق با الگوی مصوب شورای عالی مسکن برای طرح (پروژه) های مسکونی موضوع این قانون اختصاص می‌یابد. اموال و دارایی‌های این صندوق متعلق به دولت جمهوری اسلامی ایران است. صندوق در وزارت راه و شهرسازی مستقر است و در تهران و در هیچ یک از شهرها شعبه دیگری ندارد. ارکان صندوق شامل هیئت امانت و هیئت عامل است.»

الف - ...»

می‌شود و در خصوص سایر اراضی، ضریبی از ارزش معاملاتی موضوع ماده (۶۴) قانون مالیات‌های مستقیم، ملاک قرار می‌گیرد. ضریب مذکور برای هر بلوک توسط کمیسیون تقویم املاک هر شهرستان محاسبه و ابلاغ می‌شود.

▪ دیدگاه مغایرت

الف) مجلس شورای اسلامی در این ماده به صورت مطلق، اراضی با کاربری مسکونی، اداری- دولتی، صنعتی و تجاری در محدوده شهرها و شهرک‌های بالای پنجاه هزار نفر، که اعیان متناسب با کاربری مذکور را نداشته باشد و به مدت دو سال بلااستفاده در این وضعیت مانده و تعیین تکلیف نشده باشد را مشمول عوارض با نرخ‌های نسبتاً بالایی قرار داده است. حال آنکه اطلاق حکم فوق در خصوص الزام مالکان اراضی به تعیین تکلیف زمین‌های خود از طریق اجبار به پرداخت عوارض، از باب تضییق بلاوجه بر مردم و همچنین مبادت با اصل تسلیط، مغایر با موازین شرعی است؛ توضیح اینکه تمامی مالکان اراضی از باب انگیزه‌های منفی همچون سفته‌بازی و احتکار زمین نیست که وضعیت زمین را تعیین تکلیف نکرده‌اند. برای مثال شخصی با زحمت و دشواری تمام، یک قطعه زمین برای فرزند خود خریداری کرده است و در وضعیت فعلی توان مالی لازم برای ساخت‌وساز در آن را ندارد. الزام این شخص به پرداخت عوارض چه مبنای منطقی می‌تواند داشته باشد. ضمن اینکه استثنائات مقرر شده برای این حکم در تبصره (۲) نیز کفایت لازم را ندارد؛ برای مثال در بند (الف)، موانع قانونی ساخت‌وساز برای معافیت از عوارض کافی نیست و صدور «حکم قضایی» نیز در این خصوص مورد نیاز است.

ب) با توجه به اینکه اطلاق حکم صدر این ماده در خصوص دریافت عوارض از اراضی واجد اشکال شرعی است، حکم تبصره (۴) نیز به جهت اشاره به مفهوم «عوارض موضوع این ماده» مبنیاً مغایر با موازین شرعی است.

ج) وزارت راه و شهرسازی به موجب حکم ذیل تبصره (۶) موظف شده است بخشی از منابع موضوع این ماده را بابت توسعه‌ی مسکن استیجاری یا پرداخت کمک هزینه اجاره‌بها به گروه‌های جمعیتی آسیب‌پذیر حوزه مسکن، «بر اساس اولویت‌بندی» که به تصویب «شورای

عالی مسکن» می‌رسد صرف کند. عدم تعیین اولویت‌بندی مشمولان از سوی قانون‌گذار و تفویض مطلق آن به شورای عالی مسکن، مصداق تفویض تقنین و مغایر با اصل (۸۵) قانون اساسی است. چه اینکه حکم بهره‌مندی گروه‌های جمعیتی آسیب‌پذیر حوزه مسکن از کمک‌های مذکور، در قانون بیان شده است و تبیین مشمولان و حتی اولویت‌بندی میان مشمولان آن نیز امری با ماهیت تقنینی است که قابل تفویض نیست.

د) به موجب حکم تبصره (۷)، ارزش روز زمین در خصوص زمین‌هایی که صورت حساب الکترونیک خرید برای آنها وجود دارد، از طریق حاصل ضرب قیمت خرید در درصد تغییرات شاخص قیمت زمین محاسبه می‌شود. در خصوص سایر اراضی، «ضریبی» از ارزش معاملاتی موضوع ماده (۶۴) قانون مالیات‌های مستقیم ملاک قرار می‌گیرد و «ضریب» مذکور برای هر بلوک توسط کمیسیون تقویم املاک هر شهرستان محاسبه و ابلاغ می‌شود. اینکه قانون‌گذار در مورد زمین‌های فاقد صورت حساب الکترونیک، تعیین «ضریب» را به صورت مطلق و بدون هیچ ضابطه‌ای به کمیسیون تقویم املاک سپرده است، مصداق بارز قانون‌گذاری تفویضی و مغایر با اصل (۸۵) قانون اساسی است. چه اینکه ضریب مذکور می‌تواند هر عددی کوچک یا بزرگی باشد و تعیین آن به صورت مستقیم بر عوارضی که مردم باید به موجب حکم صدر این ماده پرداخت کنند تأثیر مستقیم دارد.

▪ دیدگاه عدم مغایرت

حکم ذیل تبصره (۶) در خصوص پرداخت کمک به گروه‌های جمعیتی آسیب‌پذیر حوزه مسکن «بر اساس اولویت‌بندی» مصوب «شورای عالی مسکن»، مغایرتی با اصل (۸۵) قانون اساسی ندارد؛ توضیح اینکه قانون‌گذار در این تبصره، مشمولان کمک مذکور را که عبارتند از «گروه‌های جمعیتی آسیب‌پذیر حوزه مسکن» تعیین کرده است و تعیین مصادیق این گروه‌ها و حتی اولویت‌بندی میان آنها بر اساس شرایط خاص آنها و نیاز هر یک به این کمک‌ها امری با ماهیت اجرایی است که قانون‌گذار آن را به شورای عالی مسکن سپرده است. بنابراین در تبصره (۶) تفویض قانون‌گذاری صورت نگرفته است تا مغایرت با اصل (۸۵) قانون اساسی مطرح

باشد. به عنوان مؤید، در موارد مشابه دیگر نیز در قوانین بودجه‌ها و کمک‌های بسیاری برای نهادهای حمایتی از جمله کمیته‌ی امداد و سازمان بهزیستی تعیین می‌شود و قانون‌گذار تعیین مصادیق مشمولان و نحوه‌ی اولویت‌بندی میان آنها را به نهادهای حمایتی واگذار می‌کند.

▪ دیدگاه ابهام

الف) مجلس شورای اسلامی در ماده‌ی حاضر، پرداخت عوارض در خصوص «اراضی» بلااستفاده را مقرر کرده است. اما روشن نیست حکم مذکور شامل «اراضی موقوفه» نیز می‌شود یا خیر و ماده (۱۳) مصوبه از این حیثیت دارای ابهام است. چه اینکه زمین‌های وقفی شرایط مشابهی با دیگر اراضی ندارند و قواعد شرعی خاصی بر آنها حاکم است. برای مثال ممکن است ساخت‌وساز در یک زمین موقوفه با غرض واقف مغایرت داشته باشد یا متولی وقف فعلاً مصلحت وقف را در احداث بنا در زمین موقوفه نبیند و مانند اینها.

ب) مطابق حکم تبصره (۶)، بخشی از درآمد حاصل از این ماده به شهرداری‌های محل اخذ تعلق می‌گیرد و شهرداری‌ها موظفند درآمد حاصل از این حکم را صرفاً در حوزه‌های مذکور در تبصره مصرف نمایند. همچنین شهرداری‌ها موظفند بخش دیگری از درآمد حاصل از این حکم را «به حساب صندوق ملی مسکن» واریز کنند. اما روشن نیست منابع سهم صندوق ملی مسکن با رعایت اصول (۵۲) و (۵۳) قانون اساسی به حساب آن واریز خواهد شد یا خیر و تبصره (۶) از این نظر واجد ابهام است؛ توضیح اینکه مطابق مفاد اصول پیش‌گفته، کلیه‌ی درآمدها و هزینه‌های کشور باید در قانون بودجه‌ی کل کشور پیش‌بینی شود و پس از گردش خزانه مطابق ردیف‌های مذکور در قانون بودجه هزینه شود. بنابراین منابع سهم صندوق مذکور نیز باید در حدود بودجه‌ی سنواتی و پس از گردش خزانه به حساب آن واریز شود.

ج) مطابق حکم تبصره (۷)، ارزش روز زمین در خصوص زمین‌هایی که صورت‌حساب الکترونیک خرید برای آنها وجود دارد، از طریق حاصل ضرب قیمت خرید در «درصد تغییرات شاخص قیمت زمین» محاسبه می‌شود. مقصود قانون‌گذار از مفهوم «درصد تغییرات شاخص قیمت زمین» که عبارته‌ی آخری «تورم حوزه‌ی مسکن» است، روشن نیست و تبصره از این حیث دارای ابهام

است. چه اینکه مبدأ زمانی (درصد تغییرات نسبت به چه زمانی) شاخص مذکور تعیین نشده است و همچنین روشن نیست تغییرات آن به صورت ماهانه یا فصلی یا سالانه باید اعمال شود.

▪ توضیح تذکر

الف) قانون‌گذار در بند (ب) تبصره (۲)، عنوان قانون «نظام مهندسی و کنترل ساختمان» را به صورت اشتباه ذکر کرده است که شایسته است مورد اصلاح قرار گیرد.

ب) به موجب حکم تبصره (۷)، ارزش روز زمین در خصوص زمین‌هایی که صورت‌حساب الکترونیک خرید برای آنها وجود دارد، از طریق «حاصل ضرب قیمت خرید در درصد تغییرات شاخص قیمت زمین» محاسبه می‌شود. عبارت تبصره از جهت نگارشی نیازمند اصلاح است و شایسته است به جمع‌شدن حاصل ضرب قیمت خرید در درصد تغییرات شاخص قیمت زمین با قیمت خرید تصریح شود؛ چرا که در وضع کنونی از عبارت تبصره چنین به ذهن متبادر می‌شود که ارزش روز تنها معادل حاصل ضرب قیمت خرید (مثلاً ده میلیون تومان) در درصد تغییرات (مثلاً ده درصد) تعیین می‌شود (که خروجی آن یعنی یک میلیون تومان از قیمت خرید زمین هم کمتر می‌شود).

▪ نظر شورای نگهبان

۹- در ماده (۱۳)،

۹-۱- در ماده (۱۵) اصلاحی، اطلاق الزام به تعیین تکلیف اراضی مذکور و در صورت عدم انجام این کار، اخذ عوارض، با توجه به عدم کفایت استثنائات مذکور در تبصره (۲) این ماده، خلاف شرع شناخته شد. همچنین اعمال حکم مذکور نسبت به اراضی موقوفه واجد ابهام می‌باشد.

۹-۲- تبصره (۴)، مبنیاً بر ایراد مذکور در صدر ماده، خلاف شرع شناخته شد.

۹-۳- تبصره (۶)، از این جهت که واریز درآمد مذکور به حساب صندوق ملی مسکن، با رعایت اصول (۵۲) و (۵۳) قانون اساسی خواهد بود یا خیر، ابهام دارد؛ پس از رفع ابهام اظهار نظر خواهد شد.

۹-۴- در تبصره (۷)، عدم بیان ملاک و معیار برای تعیین ضریب مذکور برای محاسبه ارزش روز زمین در مورد زمین‌های فاقد صورت‌حساب الکترونیکی، مغایر اصل (۸۵) قانون اساسی شناخته شد.

۹-۵- تبصره (۷)، از این جهت که مشخص نیست تغییرات شاخص قیمت زمین بر

اساس چه مبدأ زمانی محاسبه می‌گردد، ابهام دارد؛ پس از رفع ابهام اظهار نظر خواهد شد.
تذکر: ۷- در ماده (۱۳)،

۱-۷- در بند (ب) تبصره (۲)، عنوان قانون مذکور، به صورت صحیح ذکر شود.

۲-۷- در تبصره (۳)، عبارت «ارسال کند» به عبارت «ارسال کنند» اصلاح شود.

۳-۷- در تبصره (۷)، لازم است به جمع شدن حاصل ضرب قیمت خرید در درصد تغییرات شاخص قیمت زمین با قیمت خرید تصریح شود.

* * *

ماده ۱۴-

در راستای کاهش التهابات مسکن و به منظور جلوگیری از معاملات سفته‌بازی واحدهای احداثی در طرح‌های حمایتی تأمین مسکن مانند اقدام ملی یا نهضت ملی مسکن، ثبت تمامی معاملات مربوط به انتقال حق انتفاع اراضی یا اعیان یا امتیاز ثبت نام در این طرح‌ها باید از طریق سامانه طرح‌های حمایتی تأمین مسکن (بخش معاملات ثانویه) و با تأیید وزارت راه و شهرسازی برای متقاضیان واجد شرایط صورت پذیرد، معاملات وکالت‌نامه‌هایی که بدون تأیید وزارت راه و شهرسازی و ثبت در سامانه تنظیم گردد، باطل است و در هیچ‌یک از ادارات و محاکم پذیرفته نخواهد شد. دستورالعمل معاملات ثانویه طرح‌های حمایتی توسط وزارت راه و شهرسازی حداکثر یک ماه پس از ابلاغ این قانون، تدوین و ابلاغ می‌گردد.

■ دیدگاه مغایرت

به موجب حکم این ماده، ثبت تمامی معاملات مربوط به انتقال حق انتفاع اراضی یا اعیان یا امتیاز ثبت نام در طرح‌های حمایتی باید از طریق سامانه طرح‌های حمایتی تأمین مسکن و با تأیید وزارت راه برای متقاضیان واجد شرایط صورت پذیرد، «معاملات وکالت‌نامه‌هایی که بدون تأیید وزارت راه و شهرسازی و ثبت در سامانه تنظیم گردد باطل است» و در هیچ‌یک از ادارات و محاکم پذیرفته نخواهد شد. اطلاق حکم به بطلان معاملات وکالتی، نسبت به مواردی که در زمان واگذاری مسکن

به متقاضی شرط نتیجه در مورد عدم تحقق بیع با وکالت وجود نداشته است، مغایر با موازین شرعی است. چه اینکه مالک شرعاً می‌تواند ملک خود را از طریق مستقیم یا با وکالت به فروش برساند.

▪ دیدگاه ابهام

مطابق حکم ذیل این ماده، «دستورالعمل معاملات ثانویه طرح‌های حمایتی» توسط وزارت راه تدوین و ابلاغ می‌گردد. با توجه به اینکه قانون‌گذار مندرجات و موضوعات دستورالعمل مذکور را تبیین نکرده است، ماده (۱۴) از این حیث دارای ابهام است. چه اینکه در وضعیت فعلی، این دستورالعمل می‌توان متضمن هر حکمی (حتی احکام با ماهیت قانونی یا آیین‌نامه‌ای) باشد و نمی‌توان در خصوص مغایرت یا عدم مغایرت آن با اصول (۸۵) و (۱۳۸) قانون اساسی اظهار نظر کرد.

▪ نظر شورای نگهبان

۱۰-۱- در ماده (۱۴)،

۱۰-۱-۱- اطلاق بطلان معاملات مذکور در این ماده، خلاف شرع شناخته شد.

۱۰-۲- «دستورالعمل معاملات ثانویه» از جهت مفاد و موضوعات آن ابهام دارد؛ پس از

رفع ابهام اظهار نظر خواهد شد.

ماده ۱۵-

شعب تعزیرات حکومتی مجازند در صورت احراز تخلفات موضوع ماده (۱۷) قانون نظام صنفی ۱ در واحدهای صنفی بنگاه‌های مشاورین املاک علاوه بر افزایش ده برابری جریمه نسبت به صدور دستور پلمب واحد صنفی

۱. ماده (۱۷) قانون نظام صنفی کشور مصوب ۱۳۸۲/۱۲/۲۴ مجلس شورای اسلامی: «ماده ۱۷- افراد صنفی مکلفند قوانین و مقررات جاری کشور، از جمله قوانین و مقررات صنفی، انتظامی، بهداشتی، ایمنی، حفاظت فنی و زیباسازی محیط کار و دستورالعمل‌های مربوط به نرخ‌گذاری کالاها و خدمات را که از سوی مراجع قانونی ذی‌ربط ابلاغ می‌گردد، رعایت و اجرا کنند.

و نصب تابلو با درج نوع تخلفات به مدت یک ماه اقدام نمایند. درآمدهای حاصل به خزانه‌داری کل کشور واریز می‌شود و پنجاه درصد (۵۰٪) از آن جهت ساماندهی بنگاه‌های مشاورین املاک اختصاص یافته و پنجاه درصد (۵۰٪) نیز در اختیار سازمان تعزیرات حکومتی قرار می‌گیرد.

▪ دیدگاه مغایرت

به موجب اصل (۱۵) قانون اساسی، کلیه‌ی متون رسمی از جمله متن قوانین مصوب مجلس باید به زبان و خط فارسی نگارش شود. نظر به اینکه قانون‌گذار در متن این مقررره از واژه‌ی غیرفارسی «پلمب» استفاده کرده است، این ماده مغایر با اصل مزبور است.

▪ نظر شورای نگهبان

۱۱- در ماده (۱۵)، استفاده از واژه غیرفارسی «پلمب»، مغایر اصل (۱۵) قانون اساسی شناخته شد.

مقام معظم رهبری حضرت آیت الله خامنه‌ای مدظله العالی

«... شما استدلال دارید، اما این استدلال برای مجلس، گاهی معلوم نیست، گاهی برای مجمع تشخیص هم درست معلوم نیست، ... در حالی که خوب است در متن آن حکم اشاره‌ای به استدلال بشود و در یک محل جداگانه آن استدلال به تفصیل نوشته بشود.»

در دیدار با اعضای شورای نگهبان (۱۳۷۹/۴/۲۸)

تهران | خیابان شهید بهشتی
خیابان سرافراز | کوچه پنجم | پلاک ۱۱

www.ccri.ac.ir

کد پستی ۱۵۹۷۸۵۶۱۱۳
دبیرخانه ۰۲۱۸۸۵۳۳۴۲۲



پژوهشکده شورای نگهبان