

## طرح جهش تولید مسکن (اعاده شده از شورای نگهبان)

متن مصوبه (۱۴۰۰/۰۱/۲۲)	نظر شورا (۱۴۰۰/۰۱/۲۳)	اصلاحیه مجلس (۱۴۰۰/۰۴/۰۷)
	<p>با توجه به نظریه تفسیری شماره ۱۲۸۵ مورخ ۱۳۶۸/۸/۱۵ شورای نگهبان از اصل نود و هفتم قانون اساسی و همچنین نظر این شورا نسبت به مصوبه طرح آیین‌نامه داخلی مجلس (به شماره ۷۸/۲۱/۴۵۵۱ مورخ ۱۳۷۸/۲/۸)، این مصوبه مصداق اصل ۹۷ قانون اساسی شناخته نشد؛ فلذا این شورا نظر خود را نسبت به این مصوبه در مهلت مقرر در اصول نود و چهارم و نود و پنجم قانون اساسی به مجلس شورای اسلامی اعلام خواهد کرد.</p>	

متن مصوبه (۱۴۰۰/۰۱/۲۲)	نظر شورا (۱۴۰۰/۰۲/۱۲)	اصلاحیه مجلس (۱۴۰۰/۰۴/۰۷)	نظر شورا (۱۴۰۰/۰۲/۲۲)	اصلاحیه مجلس (۱۴۰۰/۰۵/۲۰)
<p>ماده ۴_ بانکها و مؤسسات اعتباری غیر بانکی مکلفند حداقل چهار درصد (۴۰٪) از تغییرات مانده تسهیلات پرداختی در هر سال مالی را با نرخ سود مصوب شورای پول و اعتبار به بخش مسکن اختصاص دهند، به صورتی که در سال اول اجرای قانون از حداقل یک میلیون و ششصد هزار میلیارد (۱۶۰۰،۰۰۰،۰۰۰،۰۰۰،۰۰۰) ریال تسهیلات برای واحدهای موضوع این قانون کمتر نباشد و برای سالهای آینده نیز حداقل منابع تسهیلاتی مذکور با افزایش درصد صدرالذکر مطابق با نرخ تورم سالانه افزایش یابد.</p> <p>تبصره ۱_ بانکهای تخصصی به تشخیص بانک مرکزی، به غیر از بانک مسکن از شمول احکام این ماده مستثنی هستند.</p> <p>تبصره ۲_ تسهیلات فوق بر اساس نیاز سالانه مسکن در طرحها و برنامههای اعلام شده وزارت راه و شهرسازی پرداخت می‌شود. در صورت ترکیب منابع بانک عامل با منابع صندوق ملی مسکن، نرخ سود تسهیلات بر اساس نسبت مشارکت منابع صندوق ملی مسکن با بانک عامل و بر اساس نرخ سود مصوب شورای پول و اعتبار، محاسبه می‌گردد.</p> <p>تبصره ۳_ تسهیلات مربوط به ساخت واحدهای این قانون پس از دوره مشارکت به فروش اقساطی تبدیل و تعهدات آن به خریدار منتقل می‌شود. مجموع دوران مشارکت و فروش اقساطی، بیست ساله می‌باشد. در صورتی که افزایش طول دوره ساخت ناشی از قصور و کوتاهی سازنده باشد، سود دوران مشارکت مدت زمان افزایش یافته با تأیید وزارت راه و شهرسازی بر عهله سازنده می‌باشد.</p> <p>تبصره ۴_ بانکها و مؤسسات اعتباری در صورت پرداخت تسهیلات موضوع این ماده مجاز به انتشار اوراق رهنی در چهارچوب مقررات بانک مرکزی هستند.</p> <p>تبصره ۵_ سازمان امور مالیاتی موظف است در صورت عدم رعایت موضوع این ماده، مالیاتی برابر بیست درصد (۲۰٪) تعهد انجام نشده را از بانکها و مؤسسات اعتباری مستکنف، اخذ و به خزانه‌داری کل کشور واریز نماید این مبلغ صد درصد (۱۰۰٪) تخصیص یافته تلقی و به حساب صندوق ملی مسکن واریز می‌شود.</p>	<p>۲_ در ماده ۴،</p> <p>۲_۱_ صدر ماده، از جهت روشن نبودن نسبت میزان تسهیلات مذکور در این ماده با تسهیلات مذکور در قانون بودجه سال ۱۴۰۰، ابهام دارد؛ پس از رفع ابهام اظهار نظر خواهد شد.</p> <p>۲_۲_ در تبصره ۴، عبارت «اوراق رهنی» با توجه به عدم وجود تعریف قانونی، ابهام دارد؛ پس از رفع ابهام اظهار نظر خواهد شد.</p> <p>۲_۳_ در تبصره ۵، تخصیص و واریز منابع مذکور به حساب صندوق ملی مسکن، از این جهت که آیا در قالب بودجه سنواتی خواهد بود یا خیر، ابهام دارد؛ پس از رفع ابهام اظهار نظر خواهد شد.</p>	<p>ماده (۴) به شرح ذیل اصلاح می‌شود:</p> <p>ماده ۴_ بانکها و مؤسسات اعتباری غیربانکی مکلفند حداقل بیست درصد (۲۰٪) از تسهیلات پرداختی نظام بانکی در هر سال را با نرخ سود مصوب شورای پول و اعتبار به بخش مسکن اختصاص دهند، به صورتی که در سال اول اجرای قانون از حداقل سه میلیون و ششصد هزار میلیارد (۳۶۰۰،۰۰۰،۰۰۰،۰۰۰،۰۰۰) ریال تسهیلات برای واحدهای موضوع این قانون کمتر نباشد و برای سالهای آینده نیز حداقل منابع تسهیلاتی مذکور با افزایش درصد صدرالذکر مطابق با نرخ تورم سالانه افزایش یابد.</p> <p>در تبصره (۴) ماده (۴) پس از عبارت «مرکزی هستند» عبارت «اوراق رهنی، اوراق بهادار بانامی است که به منظور خرید مطالبات توسط ناشر منتشر می‌شود. این اوراق در بورس‌ها یا بازارهای خارج از بورس قابل معامله می‌باشد.» الحاق می‌گردد.</p> <p>در تبصره (۵) ماده (۴) پس از عبارت «موضوع این ماده» عبارت «در قالب بودجه سنواتی» اضافه می‌گردد.</p>	<p>۱_ در تبصره ۴ ماده ۴، تعریف اوراق رهنی ابهام دارد؛ پس از رفع ابهام اظهار نظر خواهد شد.</p>	<p>تبصره (۴) به شرح زیر اصلاح می‌شود:</p> <p>تبصره ۴_ بانکها و مؤسسات اعتباری در صورت پرداخت تسهیلات موضوع این ماده مجاز به انتشار اوراق رهنی موضوع ماده (۱۴) قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن در چهارچوب مقررات بانک مرکزی و سازمان بورس و اوراق بهادار هستند.</p>

متن مصوبه (۱۴۰۰/۰۱/۲۲)	نظر شورا (۱۴۰۰/۰۲/۱۲)	اصلاحیه مجلس (۱۴۰۰/۰۴/۰۷)	نظر شورا (۱۴۰۰/۰۲/۲۲)	اصلاحیه مجلس (۱۴۰۰/۰۵/۲۰)
<p>ماده ۶- به منظور تأمین مالی برنامه‌های حمایتی مسکن، وزارت راه و شهرسازی از طریق صندوق ملی مسکن می‌تواند یارانه سود انتشار اوراق تأمین مالی بخش مسکن نظیر اوراق رهنی، اوراق خرید دین و سایر اوراق تأمین مالی بخش مسکن موضوع قانون اوراق بهادار را از محل منابع صندوق ملی مسکن پرداخت نماید.</p>	<p>۳- در ماده ۶ عبارت «اوراق رهنی» مبنیاً بر ابهام مذکور در تبصره ۴ ماده ۴ ابهام دارد؛ پس از رفع ابهام اظهار نظر خواهد شد.</p>	<p>ابهام ماده (۶) با اصلاح صورت گرفته در تبصره (۴) ماده (۴) رفع گردید.</p>	<p>۲- در ماده ۶، اوراق رهنی مبنیاً بر ابهام مذکور در ماده ۴، ابهام دارد؛ پس از رفع ابهام اظهار نظر خواهد شد.</p>	<p>اصلاحیه مجلس (۱۴۰۰/۰۵/۲۰)</p>
<p>ماده ۱۸- در راستای رصد و نظارت بر بازار مسکن، درج کلیه معاملات خرید، فروش، پیش‌خرید، پیش‌فروش، رهن و اجاره مسکن در سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور و اخذ شناسه (کد) رهگیری الزامی است.</p> <p>تبصره- وزارت صنعت، معدن و تجارت موظف است ظرف یک‌ماه از تاریخ لازم‌الاجراء شدن این قانون سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور را به صورت رایگان به وزارت راه و شهرسازی منتقل نماید.</p>	<p>۷- اطلاق ماده ۱۸، از این جهت که مشخص نیست الزام مذکور موجب ایجاد هزینه معمول در این مورد برای افراد می‌باشد یا خیر، ابهام دارد؛ پس از رفع ابهام اظهار نظر خواهد شد.</p>	<p>در ماده (۱۸) پس از کلمه «رهگیری» عبارت «بدون اخذ هزینه» اضافه می‌شود.</p>	<p>۳- اطلاق ماده ۱۸، علی‌رغم اصلاح به عمل آمده، از جهت ایجاد هزینه دلالی و مشاوره برای معاملات مذکور، کماکان ابهام دارد؛ پس از رفع ابهام اظهار نظر خواهد شد.</p>	<p>ماده (۱۸) به شرح زیر اصلاح می‌شود:</p> <p>ماده ۱۸- در راستای رصد و نظارت بر بازار مسکن، ثبت تحقق کلیه معاملات املاک و مستغلات اعم از خرید، فروش، پیش‌خرید، پیش‌فروش، رهن و اجاره مسکن برای متعاملین در بنگاههای مشاوران املاک در سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور توسط بنگاهها و برای سایر متعاملین خارج از بنگاههای مشاوران املاک در سامانه معاملات املاک و مستغلات کشور موضوع تبصره (۳) ماده (۵۴ مکرر) قانون مالیاتهای مستقیم توسط متعاملین و اخذ شناسه (کد) رهگیری بدون اخذ هزینه الزامی است.</p>

اداره قوانین شورای نگهبان - ۱۴۰۰/۰۵/۲۰