

طرح دوفوریتی ساماندهی بازار زمین، مسکن و اجاره بها (اعاده شده از شورای نگهبان)

متن مصوبه (۱۴۰۲/۰۳/۲۸)	نظر شورا (۱۴۰۲/۰۴/۲۰)	اصلاحیه مجلس (۱۴۰۲/۰۵/۲۵)
<p>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 ۱۳۶۷/۱۲/۳ با اصلاحات و الحاقات بعدی، تناسب تعرفه با میانگین سالانه بهاء و ارزش قراردادهای به ثبت رسیده در هر منطقه جغرافیایی به‌صورت پلکانی نزولی و تعیین سقف تعرفه قابل دریافت در هر معامله تهیه نماید و به‌تصویب هیأت وزیران برساند.</p> <p>تبصره ۱- حق‌الزحمه مربوط به هر یک از خدمات مشاورین املاک توسط سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور محاسبه و به‌صورت خودکار در قراردادها و مبیعه‌نامه‌ها درج می‌شود. مشاورین املاک موظفند حق‌الزحمه را حداکثر تا مبلغ محاسبه شده توسط سامانه مزبور و به‌وسیله دستگاههای کارتخوان متصل به سازمان امور مالیاتی کشور اخذ نمایند.</p> <p>تبصره ۲- تحصیل هرگونه وجه یا مالی که فاقد مشروعیت قانونی باشد از طرفین بیع به هر ترتیب یا تحت هر عنوان همچون حق‌التحریر یا حق‌الزحمه ثبت قرارداد و یا مشاوره در سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور و یا هرگونه سوءاستفاده، 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 پنج‌سال از فعالیت، تعلیق و در تخلف بعدی، مجوز فعالیت وی ابطال و تا ده‌سال از فعالیت در این صنف محروم می‌شود.</p>	<p>۱- در ماده ۱،</p> <p>۱-۱ واگذاری بدون ضابطه تعیین سقف تعرفه قابل دریافت در هر معامله به آیین‌نامه مصوب هیأت وزیران، مغایر اصل ۸۵ قانون اساسی شناخته شد.</p> <p>۱-۲ در تبصره ۲، منظور از عبارت «فاقد مشروعیت قانونی» ابهام دارد؛ پس از رفع ابهام اظهارنظر خواهد شد.</p> <p>۱-۳ در تبصره ۲، در عبارت «طرفین بیع»، وجه انحصار حکم به «بیع» ابهام دارد؛ پس از رفع ابهام اظهارنظر خواهد شد.</p> <p>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 اظهارنظر خواهد شد.</p> <p>۱-۵ در تبصره ۲، با توجه به این که 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 اظهارنظر خواهد شد.</p> <p>تذکرات: ۱- در ماده ۱،</p> <p>۱-۱ با توجه به اینکه، «تعیین سقف تعرفه قابل دریافت در هر معامله»، مبنای تعیین تعرفه حق‌الزحمه مشاورین املاک نیست، عبارت‌پردازی صدر ماده اصلاح شود.</p> <p>۱-۲ در تبصره ۲، عبارت «ثبت قرارداد و یا مشاوره در سامانه» اصلاح شود.</p> <p>۱-۳ در تبصره ۲، عبارت «استرداد وجه» به عبارت «استرداد وجه یا مل» و عبارت «پنج برابر وجه دریافتی» به عبارت «پنج برابر وجه یا مال دریافتی» اصلاح شود.</p> <p>۱-۴ در تبصره ۲، بعد از عبارت «طرفین معامله» عبارت «حسب مورد» اضافه شود.</p>	<p>ماده (۱) حذف می‌شود.</p> <p>تبصره (۲) ماده (۱) حذف می‌شود و تبصره (۱) ماده مذکور به عنوان تبصره (۳) ماده (۸) مصوبه منتقل می‌شود.</p>

اصلاحیه مجلس (۱۴۰۲/۰۵/۲۵)	نظر شورا (۱۴۰۲/۰۴/۲۰)	متن مصوبه (۱۴۰۲/۰۳/۲۸)
<p>صدر ماده (۲) به شرح زیر اصلاح می‌شود:</p> <p>ماده ۲_ متن زیر به انتهای تبصره ۱۱ ماده (۵۳) قانون مالیات‌های مستقیم مصوب ۱۳۶۷/۱۲/۳ با اصلاحات و الحاقات بعدی، اضافه می‌گردد.</p> <p>موارد ذیل نیز مشمول تخفیف در پرداخت مالیات بر درآمد اجاره می‌شود:</p> <p>بند(ه) ماده (۲) حذف می‌شود.</p>	<p>۲_ در ماده ۲ ،</p> <p>۲_۱ 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.</p> <p>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.</p>	<p>ماده ۲_ تبصره (۱۱) ماده (۵۳) قانون مالیات‌های مستقیم مصوب ۱۳۶۷/۱۲/۳ با اصلاحات و الحاقات بعدی به شرح ذیل اصلاح می‌گردد:</p> <p>تبصره ۱۱_ موارد زیر مشمول تخفیف در پرداخت مالیات بر درآمد اجاره است:</p> <p>الف_ ...</p> <p>ه_ واحدهای استیجاری در مناطقی که بر اساس اعلام وزارت راه و شهرسازی دچار کمبود مسکن استیجاری هستند تا پنج‌سال پس از اعلام وزارت مذکور از مالیات بر درآمد اجاره معافند.</p>
<p>در تبصره ۵ الحاقی قبل از واژه «صرفاً»، عبارت «در قالب بودجه سنواتی» اضافه و عبارت «آیین‌نامه اجرایی» جایگزین عبارت «دستورالعمل اجرایی» می‌شود.</p>	<p>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.</p> <p>تذکرات:</p> <p>۲_ در ماده ۳، در تبصره ۵ الحاقی به ماده ۵۴ مکرر قانون مالیات‌های مستقیم، عبارت «دستورالعمل اجرایی» به عبارت «آیین‌نامه اجرایی» اصلاح گردد.</p>	<p>ماده ۳_ در ماده (۵۴ مکرر) قانون مالیات‌های مستقیم پس از عبارت «هر واحد مسکونی واقع در کلیه شهرهای بالای یکصدهزار نفر جمعیت»، عبارت «و کلیه شهرهای جدید» اضافه و یک تبصره به‌عنوان تبصره (۵) به ماده مزبور به شرح ذیل الحاق می‌شود:</p> <p>تبصره ۵_ شهرداری‌های شهرهای دارای بیش از یکصدهزار 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. صددرصد (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 ۱۳۳۴/۴/۱۱ با اصلاحات و الحاقات بعدی واریز می‌شود. دستورالعمل اجرائی این ماده توسط وزارت کشور و با همکاری وزارت امور اقتصادی و دارایی (سازمان امور مالیاتی کشور) و وزارت راه و شهرسازی ظرف یکماه پس از لازم‌الاجرا شدن این قانون تهیه می‌شود و به تصویب هیأت وزیران می‌رسد.</p>

اصلاحیه مجلس (۱۴۰۲/۰۵/۲۵)	نظر شورا (۱۴۰۲/۰۴/۲۰)	متن مصوبه (۱۴۰۲/۰۳/۲۸)
<p>بند ۱ ماده (۴) به شرح زیر اصلاح می‌شود:</p> <p>۱_ کلیه دستگاههای اجرائی موضوع ماده (۵) قانون مدیریت خدمات کشوری مصوب ۱۳۸۷/۸ 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 ارائه رایگان اطلاعات مورد نیاز با رعایت حفظ حریم خصوصی اشخاص و الزام به محرمانگی، شامل اطلاعات زمین و املاک، وضعیت سکونتی، مالکیتی، معاملاتی، بهره‌برداری انشعابات، اشتراک اینترنت و سایر اطلاعات مورد نیاز املاک، مالکین و ساکنین به سامانه ملی املاک و اسکان کشور بنا به درخواست وزارت راه و شهرسازی حداکثر ظرف یک‌ماه از تاریخ لازم‌الاجرا شدن این قانون با رعایت قانون مدیریت داده‌ها و اطلاعات ملی اقدام نمایند.</p> <p>در بند ۲ ماده (۴) بعد از عبارت «هیأت تخلفات اداری»، عبارت «دستگاه محل خدمت خاطی و سایر مراجع ذیربط که به تخلفات انضباطی و انتظامی رسیدگی می‌کنند» اضافه می‌شود.</p> <p>بند ۳ ماده ۴ به شرح زیر اصلاح می‌شود:</p> <p>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 اجرائی و زیر مجموعه‌های آنها مکلفند استعلامات مورد نیاز اقامت و سکونت متقاضیان خود را صرفاً از طریق سامانه ملی املاک و اسکان کشور انجام دهند و در صورت عدم خوداظهاری اشخاص حقیقی و حقوقی در سامانه مذکور، پس از دو بار ارائه خدمات، از ارائه خدمات برای بار سوم به آنان خودداری نمایند.</p>	<p>۴_ در ماده ۴،</p> <p>۴_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 اظهارنظر خواهد شد.</p> <p>۴_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.</p> <p>۴_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 اظهارنظر خواهد شد.</p> <p>۴_۴ در بند ۱، منظور از «اطلاعات هویتی» و «اطلاعات مکان‌محور سیم‌کارت» ابهام دارد؛ پس از رفع ابهام اظهارنظر خواهد شد.</p> <p>۴_۵ در بند ۲، با توجه به تعدد و تنوع مراجع رسیدگی به تخلفات دستگاههای موضوع حکم مذکور در بند ۱، منظور از «هیأت تخلفات اداری» ابهام دارد؛ پس از رفع ابهام اظهارنظر خواهد شد.</p> <p>۴_۶ 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</p>	<p>ماده ۴_ متن زیر به انتهای تبصره (۷) ماده (۱۶۹ مکرر) قانون مالیات‌های مستقیم اضافه می‌گردد:</p> <p>«۱_ کلیه دستگاههای اجرائی موضوع ماده (۵) قانون مدیریت خدمات کشوری مصوب ۱۳۸۷/۸ 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 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 یک‌ماه از لازم‌الاجرا شدن این قانون اقدام نمایند.</p> <p>۲_ سازمان بازرسی کل کشور موظف است ظرف دو ماه از لازم‌الاجرا شدن این قانون، مدیران و اشخاصی که استتکاف 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 شده‌است را حسب مورد به هیأت تخلفات اداری معرفی کند.</p> <p>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 اجرائی و زیر مجموعه‌های آنها مکلفند استعلامات مورد نیاز اقامت و سکونت متقاضیان خود را صرفاً از طریق سامانه ملی املاک و اسکان کشور انجام دهند و در صورت عدم خوداظهاری اشخاص حقیقی و حقوقی در سامانه مذکور از ارائه خدمات به آنان خودداری</p>

اصلاحیه مجلس (۱۴۰۲/۰۵/۲۵)	نظر شورا (۱۴۰۲/۰۴/۲۰)	متن مصوبه (۱۴۰۲/۰۳/۲۸)
<p>استعلام از سامانه ملی املاک و اسکان کشور رایگان است. همچنین در صورت اتصال و فعال بودن سامانه‌های فوق‌الذکر و سامانه احراز هویت ثنا (قوه قضاییه)، ثبت‌نام در سامانه اخیرالذکر 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 ۱۳۷۹/۱/۲۱ باشد. در صورت عدم اتصال و غیر فعال بودن سامانه‌های مذکور، اقامه دعوا بر اساس قوانین و مقررات مربوطه صورت می‌پذیرد</p>	<p>امکان طرح دعوی توسط اشخاص ابهام دارد؛ پس از رفع ابهام اظهار نظر خواهد شد.</p> <p>تذکرات:</p> <p>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.</p>	<p>نمایند. استعلام از سامانه ملی املاک و اسکان کشور رایگان است. همچنین ثبت‌نام در سامانه احراز هویت ثنا (قوه قضاییه) 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 ۱۳۷۹/۱/۲۱ باشد.»</p>
<p>در ماده ۵ عبارت «مشتریان و مراجعان» جایگزین عبارت «مشتریان» می‌شود.</p>	<p>تذکرات:</p> <p>۴_ در ماده ۵، عبارت «مشتریان» به عبارت «مشتریان و مراجعان» اصلاح شود.</p>	<p>ماده ۵_ متن زیر به انتهای بند (۷) تبصره (۸) ماده (۱۶۹) مکرر) قانون مالیات‌های مستقیم اضافه می‌گردد:</p> <p>«بانکها و دستگاههای اجرائی مکلفند نسبت به اطلاع‌رسانی موضوع این بند به مشتریان خود و تشویق آنها به ثبت اطلاعات مزبور اقدام نمایند.»</p>
<p>جمله «از تاریخ تصویب این قانون ملاک اجاره بودن یک واحد مسکونی، اطلاعات ثبت شده در سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور است.» از انتهای بند ۱ ماده (۶) حذف می‌شود.</p> <p>بند ۲ ماده (۶) به شرح زیر اصلاح و یک بند به عنوان بند ۴ به ماده مذکور الحاق می‌شود:</p> <p>۲_ موجران املاک مسکونی مکلفند قرارداد اجاره املاک و مستغلات را در سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور یا در سامانه الکترونیک ثبت اسناد با رعایت قوانین و مقررات مربوطه ثبت نمایند. در صورت انعقاد یا تمدید قرارداد اجاره خارج از سامانه‌های مذکور و بدون ثبت در هیچ یک از آنها ظرف یک ماه حسب مورد از زمان انعقاد یا تمدید یا ثبت اطلاعات</p>	<p>۵_ در ماده ۶،</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>۳_ در بند ۱، اطلاق انحصار ملاک اجاره بودن یک واحد مسکونی به اطلاعات ثبت شده در سامانه مذکور، خلاف شرع شناخته شد.</p>	<p>ماده ۶_ یک تبصره به عنوان تبصره (۹) به ماده (۱۶۹) مکرر) قانون مالیات‌های مستقیم به شرح ذیل الحاق می‌گردد:</p> <p>تبصره ۹-</p> <p>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 سامانه‌های 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.</p> <p>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</p>

اصلاحیه مجلس (۱۴۰۲/۰۵/۲۵)	نظر شورا (۱۴۰۲/۰۴/۲۰)	متن مصوبه (۱۴۰۲/۰۳/۲۸)
<p>خلاف واقع در سامانه‌های مذکور به تشخیص مرجع قضائی، موجر مشمول تخفیف‌ها و معافیت مالیاتی موضوع تبصره (۱۱) ماده (۵۳) این قانون نمی‌شود. علاوه بر آن، مرجع رسیدگی به دعوای راجع به اجاره مکلف است ثبت قرارداد در سامانه را بررسی و چنانچه عدم ثبت یا ثبت خلاف واقع را احراز نماید، پس از رسیدگی به دعوا، ضمن صدور رأی، موجر را به تأدیه پنجاه درصد (۵۰٪) ارزش اجاره املاک موضوع ماده (۵۴) این قانون در مدت قرارداد به نفع دولت محکوم و نیز مراتب را جهت عدم شمول تخفیف‌ها و معافیت مالیاتی موضوع تبصره (۱۱) ماده (۵۳) این قانون به سازمان امور مالیاتی اعلام نماید. کلیه قراردادهایی که اثر آن انتقال مالکیت منافع است، در این قانون، در حکم اجاره است.</p>	<p>۴_۵ در بند ۱، با توجه به بند ۲ این ماده، منظور از این که ملاک اجاره بودن یک واحد مسکونی، اطلاعات ثبت شده 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 اظهارنظر خواهد شد.</p> <p>۵_۵ در بند ۲ این ماده و در مواد دیگر این مصوبه، تفکیک قراردادهای اجاره و قراردادهای اجاره مشروط به پرداخت قرض الحسنه، با توجه به عدم تفکیک میان این دو فرض در بعضی از مواد مصوبه، ابهام دارد؛ پس از رفع ابهام اظهارنظر خواهد شد.</p>	<p>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 قضائی، 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 می‌گردد. همچنین پنجاه درصد (۵۰٪) ارزش اجاره املاک موضوع ماده (۵۴) این قانون در مدت قرارداد به هزینه دادرسی اضافه می‌شود.</p>
<p>۴_ به منظور جلوگیری از درج آگهی خلاف واقع توسط سکوهای مجازی انتشار آگهی املاک و بنگاههای معاملات املاک، انتشار آگهی املاک به هر شیوه‌ای منوط به تطابق مشخصات و شناسه (کد پستی آگهی ملک با اطلاعات سامانه ملی املاک و اسکان کشور و همچنین دریافت تایید مالک می‌باشد. مشاورین املاک و سکوهای که بر خلاف مفاد این بند، نسبت به انتشار آگهی اقدام نمایند، به عنوان عرضه خارج از شبکه موضوع ماده ۵ قانون تعزیرات حکومتی محسوب می‌شود و محکوم به جریمه‌ای معادل یک میلیون (۱/۰۰۰/۰۰۰/۰۰۰) ریال برای هر آگهی (این جریمه در اول اردیبهشت هر سال معادل نرخ تورم عمومی سالانه اعلامی مرکز آمار متهی به اسفند سال قبل افزایش می‌یابد) و همچنین در مرتبه اول و دوم به اخطار کتبی، مرتبه سوم به یک هفته تعلیق فعالیت، مرتبه چهارم سه ماه تعلیق فعالیت، مرتبه پنجم به یکسال تعلیق فعالیت و بعد از مرتبه پنجم، مجوز فعالیت وی ابطال و تا ده سال از فعالیت در صنف مربوط محروم می‌شود.</p>	<p>۶_۵ در بند ۲، اطلاق منوط شدن دادخواهی فرد در دعوای 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.</p> <p>۷_۵ در بند ۲، از این جهت که حکم منوط شدن پذیرش دعوای تخلیه به پرداخت مالیات بر درآمد اجاره، مواردی که تصرف مستأجر در ملک، از مصادیق منکر بوده و عدم پذیرش دعوای موجر، منجر به استدامه غصب یا موارد مشابه آن می‌شود را نیز شامل خواهد شد یا خیر، ابهام دارد؛ پس از رفع ابهام اظهارنظر خواهد شد.</p> <p>۸_۵ ذیل بند ۲، درخصوص اضافه شدن هزینه دادرسی به میزان پنجاه درصد ارزش اجاره مذکور، مغایر بند ۱۰ اصل سوم قانون اساسی شناخته شد.</p>	

اصلاحیه مجلس (۱۴۰۲/۰۵/۲۵)	نظر شورا (۱۴۰۲/۰۴/۲۰)	متن مصوبه (۱۴۰۲/۰۳/۲۸)
<p>ماده ۸ به شرح زیر اصلاح می‌شود:</p> <p>در استان‌هایی که نرخ تورم عمومی سالانه منتهی به اسفندماه بر اساس اعلام مرکز آمار ایران، بیشتر از ۳۰ درصد (۳۰٪) باشد، شورای عالی مسکن مجاز است نسبت به تعیین سقف حداکثر افزایش درصد اجاره‌بها و قرض‌الحسنه مربوط به آن در شهرهای بالای (۵۰/۰۰۰) نفر جمعیت و شهرهای جدید آن استان در هر یک از شهرهای مربوطه به میزان ۵۰ درصد (۵۰٪) تا ۱۰۰ درصد (۱۰۰٪) تورم عمومی سالانه اقدام نماید.</p> <p>در صورتی که میزان اجاره بها مورد توافق طرفین، کمتر از ارزش جاری موضوع ماده ۵۴ قانون مالیات‌های مستقیم شود، طرفین قرارداد مکلف به رعایت سقف مذکور این ماده نخواهند بود.</p> <p>تبصره ۱ ماده ۸ به شرح زیر اصلاح می‌شود:</p> <p>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.</p> <p>بانک مرکزی مکلف است بنا به اعلام محاکم قضائی، 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 ۱۳۵۵/۴/۱۶ با اصلاحات و الحاقات بعدی می‌گردد.</p>	<p>۶- در ماده ۸،</p> <p>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.</p> <p>۶-۲- با توجه به اشتراط چنین احکامی به وجود مصلحت ملزمه، لازم است به‌نحوی به مشروط بودن احکام این ماده به وجود مصالح مذکور، تصریح شود و الاً خلاف شرع خواهد بود.</p> <p>۶-۳- در تبصره ۱، مرجع رسیدگی به موضوع مذکور، ابهام دارد؛ پس از رفع ابهام اظهارنظر خواهد شد.</p> <p>۶-۴- در تبصره ۱، تعیین جریمه «تا حداکثر ۴۰ درصد»، از جهت ضابطه و تناسب با تخلف، ابهام دارد؛ پس از رفع ابهام اظهارنظر خواهد شد.</p> <p>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 اظهارنظر خواهد شد.</p> <p>۶-۶- اطلاق ذیل تبصره ۱، از جهت عدم تناسب رفتار مذکور و ضمانت‌اجرای پیش‌بینی‌شده، خلاف شرع و مغایر بند ۱۰ اصل سوم قانون اساسی شناخته شد.</p> <p>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؛</p>	<p>ماده ۸- شورای عالی مسکن مکلف است به‌صورت 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</p> <p>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.</p> <p>بانک مرکزی مکلف است بنا به اعلام محاکم قضائی، 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 ۱۳۵۵/۴/۱۶ با اصلاحات و الحاقات بعدی می‌گردد.</p>

اصلاحیه مجلس (۱۴۰۲/۰۵/۲۵)	نظر شورا (۱۴۰۲/۰۴/۲۰)	متن مصوبه (۱۴۰۲/۰۳/۲۸)
<p>تبصره ۲ ماده ۸ به شرح زیر اصلاح می‌شود:</p> <p>تبصره ۲_ بنگاههای مشاور املاک موظف به رعایت مفاد این ماده در انعقاد قراردادهای اجاره_ املاک مسکونی از طریق بررسی اسناد_ 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 از طریق اتصال بر خط با سامانه‌های ثبت معاملات املاک و مستغلات می‌باشند. متخلفین توسط شعب سازمان تعزیرات حکومتی در مرتبه نخست به جریمه نقدی معادل سه برابر حق‌الزحمه دریافتی و در مرتبه دوم به محرومیت به مدت شش‌ماه و جریمه نقدی معادل چهار برابر حق‌الزحمه دریافتی و در مرتبه سوم به محرومیت به مدت یک‌سال و جریمه نقدی معادل شش برابر حق‌الزحمه دریافتی و در مرتبه چهارم به محرومیت دائم از اشتغال در آن صنف محکوم می‌شوند.</p>	<p>پس از رفع ابهام اظهار نظر خواهد شد.</p> <p>۸_۶ در تبصره ۲، سازوکار ارسال قراردادهای مذکور به سازمان مالیاتی ابهام دارد؛ پس از رفع ابهام اظهار نظر خواهد شد.</p> <p>تذکرات: ۵_ در ماده ۸،</p> <p>۱_۵ در صدر ماده، عبارت «میزان افزایش» به عبارت «حداکثر میزان افزایش» اصلاح گردد.</p> <p>۲_۵ 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.</p> <p>۳_۵ در تبصره ۱، عبارت «موجر مشمول تخفیف‌ها» به عبارت «موجر نسبت به آن ملک مشمول تخفیف‌ها» اصلاح گردد.</p>	<p>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 حق‌الزحمه دریافتی و در مرتبه دوم به محرومیت به مدت شش‌ماه و جریمه نقدی معادل چهار برابر حق‌الزحمه دریافتی و در مرتبه سوم به محرومیت به مدت یک‌سال و جریمه نقدی معادل شش برابر حق‌الزحمه دریافتی و در مرتبه چهارم به محرومیت دائم از اشتغال در آن صنف محکوم می‌شوند.</p>
<p>در ماده (۱۰) عبارت «از سال ۱۴۰۳ به بعد متناسب با تورم نقطه به نقطه اسفند ماه (اعلامی مرکز آمار ایران)» جایگزین عبارت «در سالهای بعد متناسب با تورم نقطه به نقطه اعلامی بانک مرکزی» می‌گردد.</p>	<p>۷_ در ماده ۱۰، مبدأ زمانی محاسبه تورم نقطه به نقطه ابهام دارد؛ پس از رفع ابهام اظهار نظر خواهد شد.</p>	<p>ماده ۱۰_ بانک مرکزی موظف است در صورت تصویب شورای عالی مسکن، از طریق بانکهای عامل نسبت به پرداخت تسهیلات کمک و دیعه به گروههای جمعیتی آسیب‌پذیر در حوزه مسکن بر اساس اولویت‌بندی که ظرف یک‌ماه 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 یکمیلیارد و پانصد میلیون (۱,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰) ریال و سایر شهرها یکمیلیارد (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 پرداخت‌شده توسط بانکهای عامل به‌عنوان تکلیف ماده (۴) قانون جهش تولید مسکن محسوب می‌شود.</p>

اصلاحیه مجلس (۱۴۰۲/۰۵/۲۵)	نظر شورا (۱۴۰۲/۰۴/۲۰)	متن مصوبه (۱۴۰۲/۰۳/۲۸)
<p>ماده ۱۱ و تبصره‌های آن به شرح زیر اصلاح می‌شود:</p> <p>ماده ۱۱_ سازمان ثبت اسناد و املاک کشور موظف است با همکاری وزارتخانه‌های راه و شهرسازی، صنعت، معدن و تجارت و 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 سه‌ماه 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.</p> <p>تأیید حضوری یا غیر حضوری یکی از سردفتران اسناد رسمی است.</p> <p>مجوز فعالیت سکوهای موضوع این ماده توسط سازمان ثبت اسناد و املاک کشور صادر می‌شود و متقاضی دریافت مجوز فعالیت سکوهای مذکور باید دارای گواهی عدم سوپیشینه، حداقل مدرک لیسانس، حداقل سن ۲۵ سال باشد و استانداردهای فنی و امنیتی موضوع تبصره ۱ این ماده را در سکو رعایت نماید.</p> <p>تبصره ۱_ در آیین‌نامه موضوع این ماده، نحوه انجام موارد ذیل باید تعیین گردد:</p> <p>۱_ همکاری سکوها و سردفتران اسناد رسمی و ارائه خدمت در تمامی روزهای هفته و به صورت شبانه‌روزی</p> <p>۲_ وظایف و تکالیف سکوها و شرایط مرتبط با استعلام‌ها و ثبت اسناد و شاخص‌های رتبه‌بندی آن‌ها</p> <p>۳_ احراز هویت و اراده طرفین سند توسط سکوها</p> <p>۴_ ثبت غیر حضوری اسناد توسط متعاملین با تأیید غیر حضوری یکی از سردفتران اسناد رسمی</p> <p>۵_ ارزیابی موجرین و مستأجرین و دیگر متعاملین از یکدیگر توسط سکوها</p>	<p>۸_ در ماده ۱۱،</p> <p>۸_۱_ اطلاق واگذاری موضوعات مربوط به سکوهای 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.</p>	<p>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 سه‌ماه 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.</p> <p>تبصره ۱_ در آیین‌نامه موضوع این ماده نحوه انجام موارد ذیل باید تعیین گردد:</p> <p>۱_ همکاری سکوها و دفترخانه‌های اسناد رسمی</p> <p>۲_ وظایف و تکالیف سکوها و شرایط مرتبط با استعلام‌ها و ثبت اسناد</p> <p>۳_ احراز هویت و اراده طرفین قرارداد توسط سکوها</p> <p>۴_ تأیید متون همسان قراردادی مورد استفاده سکوها</p> <p>۵_ ثبت غیر حضوری قراردادهای توسط متعاملین</p> <p>۶_ ارزیابی موجرین و مستأجرین و دیگر متعاملین از یکدیگر توسط سکوها</p>

اصلاحیه مجلس (۱۴۰۲/۰۵/۲۵)	نظر شورا (۱۴۰۲/۰۴/۲۰)	متن مصوبه (۱۴۰۲/۰۳/۲۸)
<p>۶_ گزارش سابقه طرفین قرارداد در عمل به تعهدات قراردادهای قبلی به طرف مقابل توسط سکوها</p> <p>۷_ نحوه و کیفیت ضبط و نگاهداری صوت، فیلم و تصاویر تشریفات ثبت سند</p> <p>۸_ ارسال اطلاعات معاملات به وزارت راه و شهرسازی و سازمان امور مالیاتی</p> <p>۹_ استانداردهای فنی و امنیتی سکوها</p> <p>۱۰_ تعیین نحوه و میزان هزینه قابل دریافت بابت خدمات ارائه شده توسط سکوها</p> <p>تبصره ۲_ سردفتر اسناد رسمی موضوع این قانون، سردفتر مشخص شده در قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران مصوب ۱۳۵۴/۴/۲۵ است و رسیدگی به تخلفات وی مطابق قانون مذکور انجام می‌شود. کلیه مسئولیت‌های ثبت سند با سردفتر اسناد رسمی است و تنها در مواردی که سند به صورت غیر حضوری ثبت می‌شود سردفتر و سکوها در خصوص احراز هویت و احراز اراده متعاملین به صورت تضامنی مسئول هستند.</p> <p>تبصره ۳_ سردفتر اسناد رسمی باید به منظور تایید یا عدم تایید ثبت سند، کلیه تکالیف سردفتران در قوانین و مقررات مربوط را به جز موارد الزام به حضور در محل دفترخانه و الزام به تهیه، تنظیم و ثبت اوراق کاغذی انجام دهد. در تمام موارد الزام به اخذ امضا و اثر انگشت از امضای الکترونیکی و مواردی که مستلزم مواجهه حضوری سردفتر با متعاملین و شهود (در صورت وجود) است از ارتباط صوتی- تصویری استفاده می‌شود. در ثبت سند موضوع این ماده نیاز به تهیه، تنظیم و ثبت اوراق کاغذی، محل فیزیکی برای دفترخانه اسناد رسمی و دفتریار و کفیل وجود ندارد و ثبت صرفاً توسط سردفتر انجام می‌شود.</p>		<p>۷_ گزارش سابقه طرفین قرارداد به طرف مقابل توسط سکوها</p> <p>۸_ نحوه و کیفیت ضبط و نگاهداری تصاویر تشریفات معامله</p> <p>۹_ ارسال اطلاعات معاملات به وزارت راه و شهرسازی و سازمان امور مالیاتی</p>

اصلاحیه مجلس (۱۴۰۲/۰۵/۲۵)	نظر شورا (۱۴۰۲/۰۴/۲۰)	متن مصوبه (۱۴۰۲/۰۳/۲۸)
<p><u>تبصره ۴</u> بانک مرکزی موظف است با همکاری سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و وزارت راه و شهرسازی ظرف یکماه پس از لازم‌الاجرا شدن این قانون، امکان پرداخت و احراز پرداخت مبالغ و ثمن‌های مرتبط با قراردادها را به‌صورت برخط و آنی فراهم سازد. پرداخت‌های صورت‌گرفته از طریق مذکور باید صرفاً از مبدأ حساب متعهد و به مقصد حساب متعهدله باشد و همچنین خدمات حساب امانی (واسط) برای این معاملات را فراهم نماید.</p> <p><u>تبصره ۵</u> در صورت تنظیم قرارداد رسمی و وجود شرط فسخ در قراردادهای اجاره یا اجاره مشروط به پرداخت قرض‌الحسنه بدون أخذ سرقفلی مشمول فصل دوم قانون روابط موجر و مستأجر مصوب سال ۱۳۷۶ و توافقی طرفین مبنی بر پرداخت وجه صرفاً از سازوکارهای پرداخت قابل احراز موضوع تبصره (۴) این ماده، با عدم پرداخت هر یک از مبالغ اجاره‌بها یا عدم پرداخت تمام یا بخشی از مبالغ قرض‌الحسنه شرط‌شده در قرارداد 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 پرداخت نشده 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 ساز و کار پرداخت موضوع تبصره (۲) این ماده، در صورت اختلاف و طرح دعوا، توسط مرجع قضایی صالح به‌صورت غیرحضوری بررسی می‌شود، مرجع قضایی حداکثر ظرف دو هفته نسبت به تأیید یا رد فسخ اقدام می‌نماید. در صورت تأیید فسخ، تخلیه عین مستأجره مطابق ماده (۳) قانون روابط موجر و مستأجر مصوب سال 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 دعوای غیرمالی از طریق سکو انجام می‌شود.</p>	<p>تذکرات:</p> <p>۶- در تبصره ۳ ماده ۱۱، پیش از عبارت «توسط دادگاه حقوقی صالح» عبارت «در صورت اختلاف و طرح دعوی» اضافه شود.</p>	<p><u>تبصره ۲</u> بانک مرکزی موظف است با همکاری سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و وزارت راه و شهرسازی ظرف یکماه پس از لازم‌الاجرا شدن این قانون، امکان پرداخت و احراز پرداخت مبالغ و ثمن‌های مرتبط با قراردادها را به‌صورت برخط و آنی فراهم سازد. پرداخت‌های صورت‌گرفته از طریق مذکور باید صرفاً از مبدأ حساب متعهد و به مقصد حساب متعهدله باشد و همچنین خدمات حساب امانی (واسط) برای این معاملات را فراهم نماید.</p> <p><u>تبصره ۳</u> در صورت تنظیم قرارداد رسمی و وجود شرط فسخ در قراردادهای اجاره یا اجاره مشروط به پرداخت قرض‌الحسنه بدون أخذ سرقفلی مشمول فصل دوم قانون روابط موجر و مستأجر مصوب سال ۱۳۷۶ و توافقی طرفین مبنی بر پرداخت وجه 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 پرداخت نشده 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 ساز و کار پرداخت موضوع تبصره (۲) این ماده، توسط دادگاه حقوقی صالح به‌صورت 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 سال 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 دعوای غیرمالی از طریق سکو انجام می‌شود.</p>

اصلاحیه مجلس (۱۴۰۲/۰۵/۲۵)	نظر شورا (۱۴۰۲/۰۴/۲۰)	متن مصوبه (۱۴۰۲/۰۳/۲۸)
<p>قضایی بدون نیاز به تقدیم دادخواست و با پرداخت برخط هزینه دعوای غیرمالی از طریق سکو انجام می‌شود.</p> <p><u>تبصره ۶</u> - چنانچه طلب موجر از مستأجر ناشی از اجاره‌بهای پرداخت نشده بیش از مبلغ قرض‌الحسنه شرط‌شده در اجاره شود، سازمان ثبت اسناد و املاک کشور موظف است نسبت به مازاد، گواهی عدم پرداخت، صادر و به موجر تسلیم نماید. این گواهی در حکم سند لازم‌الاجراست.</p> <p><u>تبصره ۷</u> - در صورت اتمام مهلت اجاره و عدم تمدید قرارداد، وجه التزام قراردادی از تاریخ واریز مبلغ قرض‌الحسنه شرط‌شده در اجاره به حساب امانی (واسط) و ابلاغ مراتب به مستأجر محاسبه می‌شود. ملاک تخلیه واحد توسط مستأجر، تأیید برخط مراتب توسط موجر در سامانه یا تأیید برخط موضوع توسط واحد اجرای احکام یا اجرای ثبت است.</p> <p><u>تبصره ۸</u> - سکوهای موضوع این ماده مکلفند شاخصهای عملکردی از میزان وفای به عهد اشخاص (موجر و مستأجر) را بر اساس اطلاعات ثبت‌شده در سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور و سامانه الکترونیک اسناد محاسبه نمایند و نتیجه آن را در هنگام معامله به اطلاع متعاملین برسانند. در این راستا سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و وزارت راه و شهرسازی مکلفند اطلاعات مذکور را به این سکوها ارائه نمایند. سکوها موظفند با همکاری بانک مرکزی زیرساخت انعکاس این اطلاعات در رتبه اعتباری اشخاص را فراهم نمایند.</p> <p><u>تبصره ۹</u> - سابقه رضایت‌مندی متعاملین از یکدیگر بر مبنای امتیازدهی طرفین به یکدیگر باید در سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور یا سامانه الکترونیک ثبت اسناد، ثبت شده و برای طرفهای معاملات بعدی قابل رؤیت باشد.</p>		<p><u>تبصره ۴</u> - چنانچه طلب موجر از مستأجر ناشی از اجاره‌بهای پرداخت نشده بیش از مبلغ قرض‌الحسنه شرط‌شده در اجاره شود، سازمان ثبت اسناد و املاک کشور موظف است نسبت به مازاد، گواهی عدم پرداخت، صادر و به موجر تسلیم نماید. این گواهی در حکم سند لازم‌الاجراست.</p> <p><u>تبصره ۵</u> - در صورت اتمام مهلت اجاره و عدم تمدید قرارداد، وجه التزام قراردادی از تاریخ واریز مبلغ قرض‌الحسنه شرط‌شده در اجاره به حساب امانی (واسط) و ابلاغ مراتب به مستأجر محاسبه می‌شود. ملاک تخلیه واحد توسط مستأجر، تأیید برخط مراتب توسط موجر در سامانه یا تأیید برخط موضوع توسط واحد اجرای احکام یا اجرای ثبت است.</p> <p><u>تبصره ۶</u> - سکو (پلتفرم)های موضوع این ماده مکلفند شاخصهای عملکردی از میزان وفای به عهد اشخاص (موجر و مستأجر) را بر اساس اطلاعات ثبت‌شده در سامانه الکترونیک اسناد محاسبه نمایند و نتیجه آن را در هنگام معامله به اطلاع متعاملین برسانند. سکوها موظفند با همکاری بانک مرکزی زیرساخت انعکاس این اطلاعات در رتبه اعتباری اشخاص را فراهم نمایند.</p> <p><u>تبصره ۷</u> - سابقه رضایت‌مندی متعاملین از یکدیگر بر مبنای امتیازدهی طرفین به یکدیگر باید در سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور، ثبت شده و برای طرفهای معاملات بعدی قابل رؤیت باشد.</p>

اصلاحیه مجلس (۱۴۰۲/۰۵/۲۵)	نظر شورا (۱۴۰۲/۰۴/۲۰)	متن مصوبه (۱۴۰۲/۰۳/۲۸)
	<p>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.</p>	<p>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 سه‌ماه پس از لازم‌الاجرا شدن این قانون تهیه و ابلاغ نماید.</p> <p>تبصره ۹_ وزارت صنعت، معدن و تجارت موظف است گزارش نظارت بر فعالیت مشاورین املاک و سکوپلنفرم‌ها و همچنین رتبه‌بندی مشاورین املاک بر اساس شاخصهای اعلامی وزارت راه و شهرسازی شامل رعایت ضوابط و مقررات قانونی و صنفی، گزارش‌های نظارتی ثبت‌شده 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 به‌صورت دوره‌های سه‌ماهه و به‌تفکیک کشور، استان و شهرستان در اختیار وزارت راه و شهرسازی جهت درج در سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور به‌نحوی که برای عموم قابل دسترس باشد، قرار دهد.</p>
<p>ماده ۱۳ و تبصره ۲ آن به شرح زیر اصلاح و در تبصره (۳) آن عبارت «ارسال می‌کنند» جایگزین عبارت «ارسال می‌کند» می‌شود:</p> <p>ماده ۱۳_ ماده (۱۵) قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن مصوب ۱۳۸۷/۲/۲۵ و تبصره‌های آن به‌شرح ذیل اصلاح می‌شود:</p> <p>ماده ۱۵_ دو سال پس از لازم‌الاجرا شدن این قانون، اراضی با کاربری مسکونی، اداری و تجاری در محدوده شهرکها و شهرهای بالای ۱۰۰،۰۰۰ نفر دارای تمامی شرایط زیر:</p> <p>الف_ تعداد واحد مسکونی موجود در آن شهر یا شهرک به استناد مرکز آمار ایران، کمتر از ۱/۲۵ برابر تعداد خانوارهای ساکن باشد.</p> <p>ب_ اعیان متناسب با کاربری مطابق سطح اشغال مصوب در طرح‌های جامع و تفصیلی را نداشته باشد.</p> <p>ج_ به مدت دو سال بلااستفاده در این وضعیت مانده و تعیین تکلیف نشده باشد.</p> <p>مشمول عوارض با نرخهای ذیل می‌گردد:</p>	<p>۹_ در ماده ۱۳ ،</p> <p>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.</p>	<p>ماده ۱۳_ ماده (۱۵) قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن مصوب ۱۳۸۷/۲/۲۵ و تبصره‌های آن به‌شرح ذیل اصلاح می‌شود:</p> <p>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 سه‌ماه توسط وزارت راه و شهرسازی با همکاری وزارتخانه‌های کشور، صنعت، معدن و تجارت و امور اقتصادی و دارایی تهیه می‌شود و به‌تصویب هیأت وزیران می‌رسد، مشمول عوارض با نرخهای زیر می‌گردد:</p>

اصلاحیه مجلس (۱۴۰۲/۰۵/۲۵)	نظر شورا (۱۴۰۲/۰۴/۲۰)	متن مصوبه (۱۴۰۲/۰۳/۲۸)
<p>۱_ سال اول و دوم (پس از عدم بهره‌برداری به مدت دو سال)، معادل نیم درصد (۰/۵٪) ارزش روز زمین به‌ازای هر سال در زمان اخذ،</p> <p>۲_ علاوه بر بند (۱)، برای سال سوم و چهارم، معادل دو درصد (۰/۲٪) چهار درصد (۰/۴٪) ارزش روز زمین به‌ازای هر سال در زمان اخذ،</p> <p>۳_ علاوه بر بندهای (۱) و (۲)، برای سال پنجم به بعد، معادل سه درصد (۰/۳٪) شش درصد (۰/۶٪) ارزش روز زمین به‌ازای هر سال در زمان اخذ.</p> <p>تبصره ۲_ موارد ذیل از پرداخت عوارض موضوع این ماده مستثنی است: الف_ اراضی که به حکم مراجع قضائی 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</p> <p>ج_ اراضی که به محدوده شهرها و شهرکها ملحق می‌شوند به مدت دو سال از تاریخ الحاق</p> <p>د_ در مواردی که انتقال، قهری است تا زمانی که کوچکترین فرد انتقال گیرنده کمتر از بیست‌سال سن داشته باشد.</p> <p>تبصره ۳_ شهرداری‌ها موظفند ظرف شش‌ماه 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 شش‌ماه 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 تعامل پذیری دولت</p>	<p>۱_ سال اول و دوم (پس از عدم بهره‌برداری به مدت دو سال)، معادل نیم درصد (۰/۵٪) ارزش روز زمین به‌ازای هر سال در زمان اخذ،</p> <p>۲_ علاوه بر بند (۱)، برای سال سوم و چهارم، معادل دو درصد (۰/۲٪) ارزش روز زمین به‌ازای هر سال در زمان اخذ،</p> <p>۳_ علاوه بر بندهای (۱) و (۲)، برای سال پنجم به بعد، معادل سه درصد (۰/۳٪) شش درصد (۰/۶٪) ارزش روز زمین به‌ازای هر سال در زمان اخذ.</p> <p>تبصره ۱_ ...</p> <p>تبصره ۲_ موارد ذیل از پرداخت عوارض موضوع این ماده مستثنی است: الف_ اراضی که به حکم مراجع قضائی 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</p> <p>ج_ اراضی که به محدوده شهرها و شهرکها ملحق می‌شوند به مدت دو سال از تاریخ الحاق</p> <p>د_ در مواردی که انتقال، قهری است تا زمانی که کوچکترین فرد انتقال گیرنده کمتر از بیست‌سال سن داشته باشد.</p> <p>تبصره ۳_ شهرداری‌ها موظفند ظرف شش‌ماه 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 شش‌ماه 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 تعامل پذیری دولت</p>	<p>۱_ سال اول و دوم (پس از عدم بهره‌برداری به مدت دو سال)، معادل نیم درصد (۰/۵٪) ارزش روز زمین به‌ازای هر سال در زمان اخذ،</p> <p>۲_ علاوه بر بند (۱)، برای سال سوم و چهارم، معادل دو درصد (۰/۲٪) ارزش روز زمین به‌ازای هر سال در زمان اخذ،</p> <p>۳_ علاوه بر بندهای (۱) و (۲)، برای سال پنجم به بعد، معادل سه درصد (۰/۳٪) شش درصد (۰/۶٪) ارزش روز زمین به‌ازای هر سال در زمان اخذ.</p> <p>تبصره ۱_ ...</p> <p>تبصره ۲_ موارد ذیل از پرداخت عوارض موضوع این ماده مستثنی است: الف_ اراضی که به حکم مراجع قضائی 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</p> <p>ج_ اراضی که به محدوده شهرها و شهرکها ملحق می‌شوند به مدت دو سال از تاریخ الحاق</p> <p>د_ در مواردی که انتقال، قهری است تا زمانی که کوچکترین فرد انتقال گیرنده کمتر از بیست‌سال سن داشته باشد.</p> <p>تبصره ۳_ شهرداری‌ها موظفند ظرف شش‌ماه 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 شش‌ماه 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 تعامل پذیری دولت</p>

اصلاحیه مجلس (۱۴۰۲/۰۵/۲۵)	نظر شورا (۱۴۰۲/۰۴/۲۰)	متن مصوبه (۱۴۰۲/۰۳/۲۸)
<p>با توجه به اصلاح صدر ماده ایراد ردیف ۹-۲- شورای نگهبان رفع شد.</p> <p>در تبصره ۶ ماده (۱۳) عبارت «نزد خزانه داری کل کشور واریز نمایند تا در قالب بودجه به صندوق مذکور اختصاص می‌یابد.» جایگزین عبارت «واریز نماید» شود.</p> <p>تبصره ۷ ماده ۱۳ به شرح زیر اصلاح و یک تبصره به عنوان تبصره ۸ به آن الحاق می‌شود:</p> <p>تبصره ۷- ارزش روز زمین موضوع این ماده، در خصوص زمینهایی که صورتحساب الکترونیکی خرید موضوع قانون پایانه‌های فروشگاهی و سامانه مؤدیان مصوب ۱۳۹۸/۷/۲۷ 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 (۶۴) قانون مالیات‌های مستقیم، ملاک قرار می‌گیرد.</p> <p>تبصره ۸- مرجع رسیدگی به شکایات مرتبط با اعیان متناسب با عرصه و کاربری موضوع این ماده، کمیسیون ماده ۵ قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری می‌باشد.</p>	<p>۹-۲ تبصره ۴، منبأً بر ایراد مذکور در صدر ماده، خلاف شرع شناخته شد.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>تذکرات: ۷- در ماده ۱۳،</p> <p>۷-۱ در بند (ب) تبصره ۲، عنوان قانون مذکور، به صورت صحیح ذکر شود.</p> <p>۷-۲ در تبصره ۳، عبارت «ارسال کند» به عبارت «ارسال کنند» اصلاح شود.</p> <p>۷-۳ در تبصره ۷، لازم است به جمع شدن حاصل ضرب قیمت خرید در درصد تغییرات شاخص قیمت زمین با قیمت خرید تصریح شود.</p>	<p>الکترونیکی داده‌های مالکیتی املاک را در اختیار وزارت کشور قرار دهند.</p> <p>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 شهریورماه پرداخت نمایند. در صورت عدم پرداخت، میزان عوارض متناسب با نرخهای موضوع این ماده و جریمه پنج درصدی (۰/۵٪) سالانه به نرخ روز زمان پرداخت محاسبه و اخذ می‌شود.</p> <p>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 حمل و نقل شهری، بازسازی بافت فرسوده و توسعه کاربری‌های عمومی مصرف نمایند. وزارت کشور مسؤول 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 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 یک‌ماه به پیشنهاد مشترک وزارتخانه‌های راه و شهرسازی و تعاون، کار و رفاه اجتماعی به تصویب شورای عالی مسکن می‌رسد، صرف نماید.</p> <p>تبصره ۷- ارزش روز زمین موضوع این ماده، در خصوص زمینهایی که صورتحساب الکترونیکی خرید موضوع قانون پایانه‌های فروشگاهی و سامانه مؤدیان مصوب ۱۳۹۸/۷/۲۷ برای آنها وجود دارد، از طریق حاصل‌ضرب «قیمت خرید» مندرج در صورتحساب الکترونیکی در «درصد تغییرات شاخص قیمت زمین» در هر استان بر اساس اعلام مرکز آمار ایران محاسبه 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.</p>

اصلاحیه مجلس (۱۴۰۲/۰۵/۲۵)	نظر شورا (۱۴۰۲/۰۴/۲۰)	متن مصوبه (۱۴۰۲/۰۳/۲۸)
<p>ماده ۱۴ به شرح زیر اصلاح می‌شود:</p> <p>ماده ۱۴_ در راستای کاهش التهابات مسکن و به‌منظور جلوگیری از معاملات سفته‌بازی واحدهای احداثی در طرح‌های حمایتی تأمین مسکن یا نهضت ملی مسکن، ثبت تمامی معاملات مربوط به انتقال حق انتفاع اراضی یا اعیان یا امتیاز ثبت‌نام 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 صورت‌پذیرد، 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 یک‌ماه پس از ابلاغ این قانون، تدوین و ابلاغ می‌گردد.</p>	<p>۱۰_ در ماده ۱۴ ،</p> <p>۱_۱۰_ اطلاق بطلان معاملات مذکور در این ماده، خلاف شرع شناخته شد.</p> <p>۲_۱۰_ «دستورالعمل معاملات ثانویه» از جهت مفاد و موضوعات آن ابهام دارد؛ پس از رفع ابهام اظهارنظر خواهد شد.</p>	<p>ماده ۱۴_ در راستای کاهش التهابات مسکن و به‌منظور 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 ثبت‌نام 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 صورت‌پذیرد، 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 یک‌ماه پس از ابلاغ این قانون، تدوین و ابلاغ می‌گردد.</p>
<p>در ماده ۱۵ عبارت «توقف فعالیت» جایگزین عبارت «پلمب» می‌شود.</p>	<p>۱۱_ در ماده ۱۵، استفاده از واژه غیرفارسی «پلمب»، مغایر اصل ۱۵ قانون اساسی شناخته شد.</p>	<p>ماده ۱۵_ شعب تعزیرات حکومتی مجازند در صورت احراز تخلفات موضوع ماده (۱۷) قانون نظام صنفی در واحدهای صنفی بنگاههای مشاورین املاک علاوه بر افزایش ده برابری جریمه نسبت به صدور دستور پلمب واحد صنفی و نصب تابلو با درج نوع تخلفات به مدت یک‌ماه اقدام نمایند.</p>

اصلاحیه مجلس (۱۴۰۲/۰۵/۲۵)	نظر شورا (۱۴۰۲/۰۴/۲۰)	متن مصوبه (۱۴۰۲/۰۳/۲۸)
<p>در تمامی متن مصوبه، عبارت «قراردادهای اجاره» جایگزین عبارت «قراردادهای اجاره و قراردادهای اجاره مشروط به پرداخت قرض الحسنه» گردید.</p> <p>همچنین تبصره (۸) ماده (۱۱) مصوبه با اعمال تغییراتی به عنوان ماده (۱۶) به شرح ذیل الحاق می‌شود:</p> <p>ماده ۱۶_ وزارت صنعت، معدن و تجارت موظف است با همکاری وزارتخانه‌های راه و شهرسازی و کشور و سازمان ثبت اسناد و املاک کشور دستورالعمل نظارت و رتبه بندی مشاورین املاک را بر اساس شاخص‌های میزان رضایت‌مندی مشتریان، گزارش‌های نظارتی بازرسان قانونی، توان فنی و تخصصی در حوزه معاملات املاک، تعداد شکایت‌های منجر به صدور رأی محکومیت و رعایت قوانین و مقررات، ظرف سه ماه پس از لازم‌الاجرا شدن این قانون تهیه و ابلاغ نماید.</p> <p>وزارت صنعت، معدن و تجارت مکلف است نتایج رتبه بندی مشاورین املاک را به تفکیک کشور، استان و شهرستان جهت انتشار عمومی در دوره‌های سه ماهه به وزارت راه و شهرسازی ارائه نماید.</p>	<p>۱۲_ با عنایت به نظر هیأت عالی نظارت بر حسن اجرای سیاست‌های کلی نظام درخصوص طرح فوق، مصوبه در موارد مذکور در نامه این هیأت، مغایر بند ۲ اصل ۱۱۰ قانون اساسی شناخته شد. به پیوست نظر این هیأت به شماره ۱۰۴۲۵۱/۰۱۰۱ مورخ ۱۴۰۲/۰۴/۱۱ درخصوص این طرح عیناً جهت اقدام لازم ارسال می‌گردد.</p>	<p>ماده ۱۱_</p> <p>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 سکوهایی معرفی شده در این قانون را ظرف سه‌ماه پس از لازم‌الاجرا شدن این قانون تهیه و ابلاغ نماید.</p>
<p>×××</p>	<p>×××</p>	<p>×××</p>

اداره قوانین شورای نگهبان ۱۴۰۲/۰۵/۲۵