

شماره: ۷۸۵/۲۳۴۶۶

تاریخ: ۱۴۰۲/۳/۲۸

پوست:

حضرت آیت الله احمد جنتی

دبیر محترم شورای نگهبان

سلام علیکم

در اجرای اصل نود و چهارم (۹۴) قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران و ماده (۱۹۷) قانون آیین نامه داخلی مجلس شورای اسلامی طرح دوفوریتی ساماندهی بازار زمین، مسکن و اجاره بها که با عنوان «طرح کنترل و ساماندهی اجاره بها و املاک مسکونی» اعلام وصول و در تاریخ ۱۴۰۲/۳/۲۲ تصویب شده است، به شرح پیوست ارسال می گردد.

محمدباقر قالیباف

دبیرخانه شورای نگهبان

شماره ثبت: ۱۵/ ۳۷۶۳۲

تاریخ ثبت: ۱۴۰۲/۳/۳۱

کد پرونده:

ساعت ورود:

طرح دوفوریتی ساماندهی بازار زمین، مسکن و اجاره بها

ماده ۱- وزارت راه و شهرسازی موظف است حداکثر دو ماه پس از لازم الاجرا شدن این قانون، با همکاری وزارت صنعت، معدن و تجارت و سازمان امور مالیاتی کشور، آیین نامه «نحوه تعیین تعرفه حق الزحمه مشاورین املاک» را بر مبنای درصدی از ارزش معاملاتی و اجاری املاک موضوع مواد (۵۴) و (۶۴) قانون مالیات های مستقیم مصوب ۱۳۶۶/۱۲/۳ با اصلاحات و الحاقات بعدی، 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 هیأت 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 مبیعه نامه ها درج می شود. مشاورین املاک موظفند حق الزحمه را حداکثر تا مبلغ محاسبه شده توسط سامانه مزبور و بوسیله 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 حق التحریر یا حق الزحمه 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 جریمه ای 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 می شود.

- ماده ۲- تبصره (۱۱) ماده (۵۳) قانون مالیات‌های مستقیم 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 است:
- الف- درآمد ناشی از اجاره برای سرپرست خانوار تا سقف میزان معافیت مالیات بر درآمد حقوق موضوع ماده (۸۴) این قانون و درآمد ناشی از اجاره برای موجرینی که همزمان در واحد مسکونی دیگری مستأجر هستند تا سقف اجاره‌ای که می‌پردازد، مشمول صددرصد (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 سه‌سال و بیشتر مشمول صددرصد (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 کشور یا سه دهک پایین‌درآمدی بر اساس تأییدیه وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی، مشمول صددرصد (۱۰۰٪) تخفیف می‌گردد.
- د- واحدهایی که میزان اجاره‌بهای آنها حداقل پانزده درصد (۱۵٪) کمتر از ارزش اجاره منطقه‌ای موضوع ماده (۹) قانون «ساماندهی بازار زمین، مسکن و اجاره‌بها» باشد از پنجاه درصد (۵۰٪) تخفیف مالیات بر درآمد اجاره برخوردار می‌شوند. آیین‌نامه اجرائی این بند توسط وزارت راه و شهرسازی تدوین می‌شود و به تصویب هیأت وزیران می‌رسد.
- 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.

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:

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 و فقیر (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.

ماده ۴- متن زیر به انتهای تبصره (۷) ماده (۱۶۹) مکرر قانون مالیات‌های مستقیم اضافه می‌گردد:

«۱- کلیه دستگاههای اجرائی موضوع ماده (۵) قانون مدیریت خدمات کشوری مصوب ۱۳۸۶/۷/۸ 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 رایگان

اطلاعات مورد نیاز از جمله اطلاعات زمین و املاک و اطلاعات هویتی، سکونتی، مالکیتی، معاملاتی، بهره‌برداری انشعابات و میزان مصرف، اطلاعات مکان محور 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.

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.

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 خدمت به آنان خودداری نمایند. استعلام از سامانه ملی املاک و اسکان کشور رایگان است. همچنین ثبت‌نام 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 ۱۳۷۹/۱/۲۱ باشد.»

ماده ۵- متن زیر به انتهای بند (۷) تبصره (۸) ماده (۱۶۹ مکرر) قانون

مالیات‌های مستقیم اضافه می‌گردد:

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

ماده ۶- یک تبصره به عنوان تبصره (۹) به ماده (۱۶۹ مکرر) قانون مالیات های مستقیم به شرح ذیل الحاق می گردد:

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 سامانه های 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 قضائی، موجر مشمول تخفیف ها و معافیت مالیاتی موضوع تبصره (۱۱) ماده (۵۳) این قانون نمی شود و پذیرش دعوی تخلیه منوط به پرداخت مالیات بر درآمد اجاره موضوع ماده اخیرالذکر و جریمه موضوع ماده (۱۹۲) این قانون می گردد. همچنین پنجاه درصد (۵۰٪) ارزش اجاره املاک موضوع ماده (۵۴) این قانون در مدت قرارداد به هزینه دادرسی اضافه می شود.

۳- در صورت انعقاد قرارداد توسط مشاورین املاک، عدم ثبت قرارداد یا ثبت اطلاعات خلاف واقع در سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور، علاوه

بر مسؤولیت قانونی ناشی از عدم ثبت اطلاعات، مصداق کتمان درآمد و جرمه‌های متعلق به آن موضوع ماده (۱۹۲) این قانون و جرمه‌های عرضه خارج از شبکه موضوع ماده (۶۱) قانون نظام صنفی کشور مصوب ۱۳۸۲/۱۲/۲۴ با اصلاحات و الحاقات بعدی می‌باشد و سازمان تعزیرات حکومتی مکلف به برخورد با متخلفان است. در مرتبه دوم تخلف، مجوز مشاور املاک متخلف، باطل می‌گردد.

ماده ۷- ماده (۲) قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۷۶/۵/۲۶ با اصلاحات و الحاقات بعدی به شرح ذیل اصلاح می‌گردد:

ماده ۲- در کلیه قراردادهای اجاره و یا اجاره مشروط به پرداخت قرض‌الحسنه باید مدت و مبلغ اجاره و مبلغ قرض‌الحسنه، تصریح و در سامانه‌های ثبت الکترونیک اسناد یا ثبت معاملات املاک و مستغلات ثبت شود و پس از تأیید موجر، مستأجر و دو نفر افراد مورد اطمینان طرفین به‌عنوان شهود، اقدام به أخذ شناسه (کد) رهگیری شود.

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.

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 مکلف است بنا به اعلام محاکم قضائی، مبلغ جریمه موضوع این تبصره را از حساب محکوم علیه کسر نماید و در صورتی که موجودی حساب کمتر از مبلغ جریمه باشد، محکوم علیه مشمول مجازات مقرر در مواد (۵) و (۵ مکرر) قانون صدور چک مصوب ۱۳۵۵/۴/۱۶ با اصلاحات و الحاقات بعدی می گردد.

تبصره ۲- بنگاههای مشاور املاک موظف به رعایت مفاد این ماده در انعقاد قراردادهای اجاره یا اجاره مشروط به پرداخت قرض الحسنه املاک مسکونی از طریق بررسی اسناد عادی و رسمی ملک مورد اجاره از جمله اجاره نامه دو سال گذشته می باشند 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 می باشند. 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 و جریمه نقدی معادل شش برابر حق الزحمه دریافتی و در مرتبه چهارم به محرومیت دائم از اشتغال در آن صنف محکوم می شوند.

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 لازم الاجرا شدن این قانون، با بهره گیری از ظرفیت سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور با اولویت استفاده از فناوری های نوین نظیر هوش مصنوعی و در نظر گرفتن ملاکهایی از جمله موقعیت جغرافیایی، سن بنا، طبقه، تراکم، مصالح ساختمانی، فاصله از خدمات رفاهی، آموزشی و معاملات انجام شده مشابه، اقدام به کشف بازه قیمت و اجاره بها به صورت منطقه ای با اولویت کاربری

مسکونی در کلان‌شهرها نماید. این اطلاعات باید به صورت برخط و رایگان در اختیار عموم مردم قرارگیرد. آیین‌نامه اجرائی این ماده مشتمل بر چهارچوب مشارکت دستگاههای همکار ظرف سه‌ماه توسط وزارت راه و شهرسازی تهیه می‌شود و به تصویب هیأت وزیران می‌رسد.

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 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 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 به‌عنوان تکلیف ماده (۴) قانون جهش تولید مسکن محسوب می‌شود.

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 سکوپلتفرم‌های 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.

تبصره ۱- در آیین نامه موضوع این ماده نحوه انجام موارد ذیل باید تعیین گردد:

- ۱- همکاری سکوها و دفترخانه‌های اسناد رسمی
 - ۲- وظایف و تکالیف سکوها و شرایط مرتبط با استعلام‌ها و ثبت اسناد
 - ۳- احراز هویت و اراده طرفین قرارداد توسط سکوها
 - ۴- تأیید متون همسان قراردادی مورد استفاده سکوها
 - ۵- ثبت غیرحضورى قراردادها توسط متعاملین
 - ۶- ارزیابی موجرین و مستأجرین و دیگر متعاملین از یکدیگر توسط سکوها
 - ۷- گزارش سابقه طرفین قرارداد به طرف مقابل توسط سکوها
 - ۸- نحوه و کیفیت ضبط و نگاهداری تصاویر تشریفات معامله
 - ۹- ارسال اطلاعات معاملات به وزارت راه و شهرسازی و سازمان امور مالیاتی
- تبصره ۲- بانک مرکزی موظف است با همکاری سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و وزارت راه و شهرسازی ظرف یک ماه پس از لازم‌الاجرا شدن این قانون، امکان پرداخت و احراز پرداخت مبالغ و ثمن‌های مرتبط با قراردادها را به صورت برخط و آنی فراهم سازد. پرداخت‌های صورت گرفته از طریق مذکور باید صرفاً از مبدأ حساب متعهد و به مقصد حساب متعهدله باشد و همچنین خدمات حساب امانی (واسط) برای این معاملات را فراهم نماید.
- تبصره ۳- در صورت تنظیم قرارداد رسمی و وجود شرط فسخ در قراردادهای اجاره یا اجاره مشروط به پرداخت قرض الحسنه بدون أخذ سرقفلی مشمول فصل دوم قانون روابط موجر و مستأجر مصوب سال 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 قرض الحسنه شرط شده 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 قرض-الحسنه 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 به صورت غیرحضورى بررسی می شود، دادگاه حداکثر ظرف دو هفته نسبت به تأیید یا رد فسخ اقدام می نماید. 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 می شود. 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 می شود.

تبصره ۴- چنانچه طلب موجر از مستأجر ناشی از اجاره بهای پرداخت نشده بیش از مبلغ قرض الحسنه 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 لازم الاجراست.

تبصره ۵- در صورت اتمام مهلت اجاره و عدم تمدید قرارداد، وجه التزام قراردادی از تاریخ واریز مبلغ قرض الحسنه شرطشده در اجاره به حساب امانی (واسط) و ابلاغ مراتب به مستأجر محاسبه می شود. ملاک تخلیه واحد توسط مستأجر، تأیید برخط مراتب توسط موجر در سامانه یا تأیید برخط موضوع توسط واحد اجرای احکام یا اجرای ثبت است.

تبصره ۶- سکو (پلتفرم) های موضوع این ماده مکلفند شاخصهای عملکردی از میزان وفای به عهد اشخاص (موجر و مستأجر) را بر اساس اطلاعات ثبت شده 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.

تبصره ۷- 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.

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.

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 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.

ماده ۱۲- بیمه مرکزی پس از لازم‌الاجرا شدن این قانون موظف است ظرف شش‌ماه مقررات ناظر بر ارائه اختیاری بیمه ملک در زمان اجاره را تهیه و جهت اقدام به شرکتهای بیمه ابلاغ نماید.

ماده ۱۳- ماده (۱۵) قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن مصوب ۱۳۸۷/۲/۲۵ و تبصره‌های آن به‌شرح ذیل اصلاح می‌شود:

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 به تصویب هیأت 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 به‌ازای هر سال در زمان أخذ،
- ۲- علاوه بر بند (۱)، برای سال سوم و چهارم، معادل دو درصد (۰/۲٪) ارزش روز زمین به‌ازای هر سال در زمان أخذ،
- ۳- علاوه بر بندهای (۱) و (۲)، برای سال پنجم به بعد، معادل سه درصد (۰/۳٪) ارزش روز زمین به‌ازای هر سال در زمان أخذ.

تبصره ۱- عوارض موضوع این ماده برای کلیه اشخاص حقیقی و حقوقی غیردولتی و دولتی اعم از اشخاص موضوع ماده (۲۹) قانون برنامه پنجساله ششم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران مصوب ۱۳۹۵/۱۲/۱۴ که دارای بیش از پنج هکتار زمین موضوع این ماده در هر شهر یا شهرک باشند، پس از سه‌سال از لازم‌الاجرا شدن این قانون، نسبت به کل اراضی با نرخ چهاردرصد (۰/۴٪) ارزش روز زمین به‌ازای هر سال در زمان أخذ اعمال می‌شوند.

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 أخذ 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 انتقال گیرنده 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 تعامل پذیری 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 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.

تبصره ۵- صدور مجوز بهره‌برداری و ثبت هرگونه نقل و انتقال املاک مشمول این ماده، که عوارض متعلق به آنها (حتی در صورت عدم شناسایی مالک یا مالکین) پرداخت نشده باشد، مشروط به تعیین تکلیف عوارض متعلق به آن ملک می‌باشد.

تبصره 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.

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.

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 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.

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. 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.

طرح فوق مشتمل بر پانزده ماده و سیزده تبصره که گزارش آن توسط کمیسیون عمران به صحن علنی تقدیم شده بود، در جلسه روز دوشنبه مورخ بیست و دوم خردادماه یکهزار و چهارصد و دو مجلس شورای اسلامی به تصویب رسید.

محمدباقر قالیباف