



جمهوری اسلامی ایران
مجلس شورای اسلامی

دوره یازدهم - سال دوم

تاریخ چاپ

شماره چاپ

شماره ثبت ۷۸۵

دو فوریتی

طرح کنترل و ساماندهی اجاره بهای املاک مسکونی

کمیسیون های ارجاعی

اصلی:	قضائی و حقوقی
فرعی:	اقتصادی-عمران

معاونت قوانین

باسمه تعالی

ریاست محترم مجلس شورای اسلامی

احتراماً طرح ذیل که به امضای ۵۲ نفر از نمایندگان رسیده است، جهت طی مراحل قانونی تقدیم می‌شود.

مقدمه (دلایل توجیهی):

یکی از مشکلات اساسی مردم به ویژه در موارد بروز بحران های اقتصادی رشد افسار گسیخته نرخ اجاره بهای واحدهای مسکونی است که بخش قابل توجهی از هزینه خانوارها را به خود اختصاص می دهد. علیرغم این موضوع تا کنون هیچ راهکار کنترلی و یا قیمت گذاری در خصوص این موضوع مهم صورت نگرفته و صرفاً ستاد ملی کرونا چندی قبل مصوبه ای در این خصوص داشت که به دلیل فقدان ضمان اجرای کافی توفیق قابل توجهی در این حوزه نیافت. از این رو لازم است با ملاحظه اصول و قواعد حقوقی و فقهی راهکار مناسبی در این زمینه اندیشید.

مطابق اصول حقوقی (اصل آزادی قراردادها) و فقهی (اصل تسلیط^۱) مداخله اشخاص ثالث از جمله حاکمیت در حوزه توافقات خصوصی افراد از قبیل تعیین میزان ثمن معامله، میزان اجاره بها، میزان مهریه و نحوه پرداخت آنها ممنوع شمرده می‌شود. لذا دخالت قانونگذار یا دولت در زمینه تعیین موارد مذکور و نحوه توافقات اشخاص در عقود و معاملات خصوصی، از نظر شرع و قانون اساسی مورد ایراد شورای محترم نگهبان واقع خواهد شد.

با عنایت به اینکه وصول اجاره بها توسط موجران، یکی از راههای درآمدزایی توسط آنان محسوب می‌گردد، حاکمیت می‌تواند در راستای ساماندهی و تنسيق این موضوع، مبادرت به اتخاذ سیاست‌های تشویقی و تنبیهی نماید تا بدین ترتیب موجران به اخذ اجاره بهای کمتر تشویق و از دریافت اجاره بهای غیرمعارف بر حذر داشته شوند. در این راستا پیشنهاد می‌شود که آن دسته از موجران که قرارداد اجاره خود را در دفتر اسناد رسمی یا در سامانه املاک و اسکان موضوع ماده (۱۸) قانون جهش تولید مسکن ثبت نموده و میزان اجاره بهای آنها به میزان افزایش شاخص سالانه کالاها اعلامی از سوی بانک مرکزی به ترتیب مذکور در ماده (۵۲۲) قانون آیین دادرسی مدنی باشد، از امتیاز دریافت تسهیلات خرید و بازسازی مسکن به صورت خارج از نوبت و با تضامین و نحوه بازپرداخت آسان‌تر از سایر داوطلبان بهره‌مند شده و عوارض و مالیات وصولی از آنها کاهش یابد.

در نقطه مقابل، موجرانی که در قرارداد اجاره خود، اجاره بها را به میزان بیش از شاخص فوق الذکر افزایش داده باشند، در خصوص مبلغ مازاد، مکلف به پرداخت مالیات بر درآمد اجاره به نحو مضاعف گردند. بدین

ترتیب می‌توان راهکاری در نظر گرفت که بدون دخالت مستقیم در توافقات خصوصی اشخاص در معاملات و ایراد حقوقی و شرعی مترتب بر آن و در عین حال، با تنظیم گری و سیاست گذاری، افراد به تعیین اجاره بهای متعارف سوق داده شوند. همچنین با پیش بینی برخی سازوکارهای غیر کیفری ضمانت اجراهای مناسبی را برای الزام موجرین به ثبت قرارداد خود در سامانه های مربوط پیش بینی نمود که این سازوکارها می‌تواند از باب تعزیر پیش بینی شود. بر این مبنا طرح زیر برای طی مراحل تقنینی به شرح زیر پیشنهاد می‌شود:

(۱) الناس مسلطون علی اموالهم. در زمینه مضمون این اصل روایات متعددی از ناحیه حضرات معصومین (ع) وارد شده است. لذا طرح ذیل تقدیم می‌شود:

علی خضریان - یحیی ابراهیمی - محمدطلا مظلومی آبرزگه - الهام آزاد - غلامحسین کرمی - عبدالجلال ایری - مجید نصیرائی - صدیف بدری - قاسم ساعدی - بهزاد علیزاده دهلران - سیدنظام الدین موسوی - حسین حق وردی - اصغر سلیمی - حسین جلالی - رضا تقی پورانوری - عباس جهانگیرزاده - عبدالکریم جمیری - شیوا قاسمی پور - احمدحسین فلاحی همدان - فاطمه رحمانی - محمدحسین فرهنگی - حبیب آقاجری - هاجر چنارانی - ذبیح الله اعظمی ساردوئی - علیرضا ورناصری قندعلی - نصراله پژمان فر - عبدالناصر درخشان - عباس مقتدایی - ابراهیم رضائی - یعقوب رضازاده - فرهاد طهماسبی - سیدعلی یزدی خواه - رسول فرخی میکال - سیدالبرز حسینی - احمد محرم زاده یخفروزان - ولی اله فرزانه - علیرضا عباسی - کمال حسین پور - امیرحسین بانکی پورفرد - جلال محمودزاده - انور حبیب زاده بوکانی - کیومرث سرمدی واله - مسلم صالحی - مجتبی رضاخواه - مهدی شریفیان - روح اله متفکرآزاد - حسینعلی حاجی دلگانی - حسین رجایی ریزی - موسی احمدی - سیدمصطفی آقامیرسلیم - فداحسین مالکی - کیوان مرادیان کوچکسرائی

عنوان طرح: طرح کنترل و ساماندهی اجاره بهای املاک مسکونی

ماده ۱. موجران مکلفند هنگام تنظیم قرارداد اجاره آن را در دفاتر اسناد رسمی یا در سامانه الکترونیک ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور که دلالت معاملات املاک (اعم از مشاوران املاک و بنگاههای معاملات ملکی) به آن متصل هستند به صورت رایگان مطابق ماده ۱۸ قانون جهش تولید مسکن درج نمایند. چنانچه قرارداد اجاره با وساطت دلالان، مشاوران املاک و بنگاههای معاملات ملکی تنظیم شده باشد و در سامانه مذکور درج نگردد، دلالان، مشاوران املاک و متصدیان بنگاههای معاملات ملکی متخلف، توسط شعب سازمان تعزیرات حکومتی، علاوه بر جریمه نقدی معادل سه برابر حق الزحمه دریافتی، در مرتبه اول به محرومیت به مدت یک سال و در مرتبه دوم به محرومیت دائم از اشتغال به شغل مذکور محکوم می‌شوند. همچنین موجری که قرارداد اجاره تنظیمی خود را به ترتیب فوق ثبت ننموده باشد از باب تعزیر مشمول احکام ذیل خواهد بود:

- کل مبالغ دریافتی در نتیجه عقد اجاره (اعم از قرض الحسنه ضمن عقد یا اجاره بها) به عنوان درآمد خالص مشمول مالیات موضوع ماده (۵۳) قانون مالیات‌های مستقیم محسوب می‌شود.
- هزینه دادرسی رسیدگی به دعاوی او در خصوص رابطه استیجاری علیه مستاجر ۴ برابر هزینه دادرسی قانونی خواهد بود. همچنین دعاوی تخلیه او علیه مستاجر مشمول هزینه دادرسی بر اساس مجموع اجاره بها و قرض الحسنه مندرج در ضمن قرارداد می‌باشد. در موارد مذکور موجر صرفاً تا سقف هزینه دادرسی مقرر در قوانین مربوط حق رجوع به مستاجر را خواهد داشت.
- رسیدگی به هر نوع دعاوی موجر علیه مستاجر منوط به ارایه تسویه مالیاتی بر اساس احکام مقرر در این قانون خواهد بود.

تبصره ۱: تعرفه کمیسیون دلالان معاملات املاک (اعم از مشاوران املاک و بنگاههای معاملات ملکی) به وسیله وزارت راه و شهرسازی و بر اساس معیارهای زیر تعیین خواهد شد:

۱- تعرفه براساس ضریبی از ارزش معاملاتی املاک موضوع ماده (۶۴) قانون مالیاتهای مستقیم با اصلاحات و الحاقات بعدی تعیین شود.

۲- میانگین سالانه حجم پیش‌نویس قراردادهای به ثبت رسیده موضوع این ماده در هر منطقه جغرافیایی بر تعیین تعرفه به صورت پلکانی نزولی اثرگذار باشد. ۳- مبلغ سقف تعرفه دریافتی در هر معامله تعیین شود.

در هر حال میزان اجاره بها در تعیین میزان تعرفه اثرگذار نخواهد بود و دریافت هر مبلغی - حتی با توافق طرفین معامله یا هریک از آنها- تحت هر عنوان همچون حق‌التحریر یا حق‌الزحمه درج پیش‌نویس قرارداد در

سامانه موضوع این ماده ممنوع است و متخلف با حکم شعب سازمان تعزیرات حکومتی به جزای نقدی معادل سه برابر مبلغ دریافتی محکوم می‌شود.»

تبصره ۲: تعرفه دلالتان معاملات املاک (اعم از مشاوران املاک و بنگاههای معاملات ملکی) و حق التحریر دفاتر اسناد رسمی برای ثبت تمدید قرارداد اجاره بین طرفین آن ده درصد حسب مورد تعرفه و حق التحریر اعلامی مراجع ذی ربط برای انعقاد و ثبت قرارداد اجاره خواهد بود. همچنین است هرگاه طرفین قرارداد اجاره بدون وساطت دلالتان مذکور بخواهند قرارداد خود را تنظیم نموده و صرفاً برای درج قرارداد خود در سامانه مشاوران املاک به این مشاوران مراجعه کنند. دریافت مبلغ بیشتر از حکم این تبصره به وسیله دلالتان معاملات املاک تخلف بوده و متخلف با حکم شعب سازمان تعزیرات حکومتی به جزای نقدی معادل سه برابر مبلغ دریافتی محکوم می‌شود.

ماده ۲- چنانچه در قرارداد اجاره املاک، اجاره بهای تعیین شده در مقایسه با اجاره بهای سال قبل آن ملک که در سامانه ثبت شده، بیش از میزان تغییر شاخص سالانه قیمت‌ها مذکور در ماده (۵۲۲) قانون آیین دادرسی مدنی افزایش یابد، علاوه بر لغو معافیت مالیاتی موضوع تبصره (۱۱) ماده (۵۳) قانون مالیاتهای مستقیم با رعایت مواد (۵۳) و (۵۴) قانون مذکور، در خصوص مبلغ مازاد مشمول افزایش پنجاه درصدی (۵۰٪) مالیات بر درآمد اجاره املاک خواهد بود. مشاوران املاک و بنگاههای معاملات ملکی مکلفند یک نسخه از قرارداد اجاره تنظیمی را به اداره امور مالیاتی محل ارسال نمایند. در غیر اینصورت در مالیات متعلقه مسئولیت تضامنی دارند.

تبصره ۱: چنانچه ملک برای بار اول اجاره داده می‌شود یا سابقه اجاره ثبت شده در سال قبل نداشته یا موجر مدعی باشد که اجاره سال قبل وی کمتر از قیمت عادلانه روز بوده است، حداکثر اجاره قابل تعیین برای آن ملک نمی‌تواند از ده درصد متوسط میزان اجاره بها در قراردادهای اجاره تنظیمی در آن سال بر اساس مساحت و منطقه مربوط، بیشتر تعیین شود و الا مشمول مالیات مذکور خواهد بود.

تبصره ۲: قرارداد اجاره برای مدت دو سال و بیشتر مشمول حکم این ماده نخواهد بود.

ماده ۳- موجرانی که مبادرت به تنظیم قرارداد اجاره خود در دفاتر اسناد رسمی و یا اقدام به ثبت آن در سامانه سامانه الکترونیک ثبت اسناد که دلالتان معاملات املاک (اعم از مشاوران املاک و بنگاههای معاملات ملکی) به آن متصل هستند و میزان افزایش اجاره بهای آنها بیش از میزان مذکور در ماده قبل نباشد، از محل منابع حاصل از اجرای این قانون و به تناسب منابع وصولی، از تخفیف تا سقف پنجاه درصدی عوارض نوسازی و همچنین کاهش سود و افزایش مدت بازپرداخت تسهیلات خرید و بازسازی املاک برخوردار خواهند شد. آیین نامه اجرایی این ماده با مشارکت وزارتخانه‌های راه و شهرسازی و امور اقتصادی و دارایی و کشور تهیه می‌شود و به تصویب هیأت وزیران می‌رسد.

