

رای شماره 1531834 هیأت تخصصی شوراهای اسلامی دیوان عدالت اداری با موضوع: ماده 5 تعرفه مصوب عوارض محلی و بهاء خدمات سال 1400 (عوارض پذیره غیر مسکونی) شورای اسلامی شهر اردبیل ابطال نشد

### هیأت تخصصی شوراهای اسلامی

\* شماره پرونده: 0200083\_0200084

\* شماره دادنامه سیلور: 140231390001531834 تاریخ: 1402/06/18

\* شاکی: آقای میر حمزه سید پور فرزند میر خلیل

\* طرف شکایت: شورای اسلامی شهر اردبیل

\* موضوع شکایت و خواسته: ابطال ماده 5 تعرفه مصوب عوارض محلی و بها خدمات سال 1400 (عوارض پذیره غیر مسکونی)

\* شاکی دادخواستی به طرفیت شورای اسلامی شهر اردبیل به خواسته ابطال ماده 5 تعرفه مصوب عوارض محلی و بها خدمات سال 1400 (عوارض پذیره غیر مسکونی) به دیوان عدالت اداری تقدیم کرده که به هیأت عمومی ارجاع شده است متن مقررره مورد شکایت به قرار زیر می باشد:

ماده 5 عوارض پذیره غیر مسکونی

1- برای محاسبه عوارض پذیره یک مترمربع تجاری، اداری و صنعتی و غیره با ارتفاع و دهنه مجاز و غیر مجاز طبق فرمول و جدول زیر محاسبه خواهد شد. مضافاً اینکه منظور از کاربری در فرمول و جدول ذیل کاربری عرصه ملک می باشد نه نوع عملکرد منطقه ای آن و هرگونه احداثی در غیر کاربری پس از طی مراحل قانونی خواهد بود.

$$\text{عوارض پذیره غیر مسکونی} = M.P.S (I + \quad + \quad + \quad)$$

$$L_0 = \text{دهنه مجاز}$$

$$L = \text{دهنه غیر مجاز احداثی یا تبدیلی جدید}$$

$$H_0 = \text{ارتفاع مجاز}$$

$$H = \text{ارتفاع غیر مجاز احداثی یا تبدیل جدید}$$

$$N = \text{تعداد واحد احداثی بیش از یک باب}$$

$$S = \text{مساحت مورد محاسبه احداثی یا تبدیلی}$$

$$M = \text{ضریب عوارض پذیره طبق جدول ذیل}$$

$$\text{عوارض پذیره غیر مسکونی مطابق ضوابط (M)}$$

| ردیف | طبقات                                           | تجاری و خدماتی | اداری | صنعتی تفریحی و درستی | فرهنگی، ورزشی، بهداشتی و سایر کاربرها | مقدار مغایرت فضای لازم برای خود با ضوابط (هر مترمربع) |              |
|------|-------------------------------------------------|----------------|-------|----------------------|---------------------------------------|-------------------------------------------------------|--------------|
|      |                                                 |                |       |                      |                                       | تجاری و خدماتی                                        | سایر کاربرها |
| 1    | زیرزمین (در کاربری مربوطه)                      | 7              | 6     | 3                    | 4                                     |                                                       |              |
| 2    | اول و نیم طبقه بالای پارکینگ (در کاربری مربوطه) | 10             | 8     | 4                    | 5                                     |                                                       |              |
| 3    | نیم طبقه دوم به بالا (در کاربری مربوطه)         | 6              | 6     | 3                    | 4                                     | 80. P                                                 | 40. P        |
| 4    | انباری (در کاربری مربوطه)                       | 4              | 3     | 2                    | 3                                     |                                                       |              |
| 5    | بالکن (در کاربری مربوطه)                        | 5              | 4     | 2                    | 3                                     |                                                       |              |

8- در ساختمانهای مختلط مسکونی یا تجاری، خدماتی و غیره عوارض زیر بنای مسکونی وفق مقررات و ضوابط مربوطه دریافت خواهد شد و برای تجاری، خدماتی و غیره عوارض پذیره محاسبه و اخذ خواهد شد.

9- برای قسمتهای مشاعی (وید، راهرو، جای راه پله و آسانسور و پله برقی، تأسیسات و موتورخانه و سرویس بهداشتی و نگهبانی)، در پاساژ، سرای محلیه، تیمچه و ساختمانهای مختلط تجاری و خدماتی، 50% عوارض پذیره (بدون اعمال ضرایب دهانه، ارتفاع و تعداد) تعیین و اخذ خواهد شد و برای قسمتهای تجاری عوارضات طبق ضوابط اخذ خواهد شد.

10- کلیه احداثیهای که پروانه آنها طبق کاربری مربوطه صادر ولی برخلاف پروانه مورد بهره برداری قرار گیرد و همچنین برخلاف پروانه و یا بدون پروانه احداث شده باشد، موضوع پس از طرح در کمیسیون ماده صد، در صورت ابقاء احداثی به استناد بند 24 ماده 55 قانون شهرداریها و تبصره ذیل بند یک نامه شماره 30997-95/6/28 سازمان شهرداریها و دهیاریهای کشور عوارض مربوط طبق این ماده محاسبه و اخذ خواهد شد.

11- اگر بالای پارکینگ ارتباطی با تجاری داشته باشد همانند طبقه اول محاسبه خواهد شد.

12- کلیه بانکها، شرکتها، تعاونها، بیمه ها و موسسات دولتی وابسته به دولت که با اصول بازرگانی اداره میشوند همانند تجاری و خدماتی محسوب و برابر ضوابط آن عوارضات اخذ خواهد شد.

13- در کاربری گردشگری و پذیرایی نظیر هتل، متل، مهمانسرا، اقامتگاهها و موارد مشابه بصورت عوارض صنعتی براساس نامه شماره 3017/ت3204 کی - 84/1/24 و ماده 12 آن در صورت ارائه موافقت نامه اصولی از مراجع ذیربط محاسبه خواهد شد.

تبصره: احداث هتل های بالای چهار ستاره که به تأیید اداره میراث فرهنگی و گردشگری رسیده باشد عوارض مربوط به پروانه اخذ نخواهد شد.

14- در صورت صدور پروانه، اصلاح و یا احداث بدون پروانه تجاری در فضای باز (حیاط) ملک و یا تبدیل تمام یا قسمتی از پیلوت، پارکینگ، مسکونی، انباری و زیرزمین (انباری یا مسکونی) به تجاری یا خدماتی، پس از تأیید در کمیسیون ماده پنج، عوارضات مربوط به پذیره مطابق جدول M و تبصره یک ذیل جدول محاسبه و اخذ خواهد شد.

15- در صورت موافقت با تعمیرات داخلی در احداثی های غیر مسکونی اعم از بانک ها، موسسات مالی، اعتباری، مراکز بیمه و..... با اخذ تعهد لازم در خصوص رعایت ضوابط شهرسازی 25% عوارض پذیره برای کل زیربنا محاسبه و وصول خواهد شد. مشروط بر اینکه اضافه بنا یا افزایش دهنه و ارتفاع نداشته باشند.

16- برای احداثیهای غیرمسکونی در صورت درخواست هرگونه افزایش در دهنه و ارتفاع که مساحت آن تغییر نکند با رعایت ضوابط شهرسازی یا دهنه و ارتفاع اضافه در وضع موجود و با ارزش منطقه بندی شهری زمان مراجعه پذیره است.

تبصره2: منظور از غیر مسکونی در این تعرفه، کلیه کاربری ها و احداثی ها بجز مسکونی را شامل می شود.

تبصره3: منظور از نیم طبقه در ردیف 3 جدول فوق نیم طبقه با ورودی از راه پله می باشد.

تبصره4: بالکن داخل مغازه تا 30% احداثی نیاز به تأمین پارکینگ نخواهد داشت.

تبصره5: عوارض پذیره در زمان ابقاء اعیانی غیر مسکونی (بعد از جریمه ماده صد) برابر جدول فوق محاسبه و اخذ خواهد شد.

تبصره6: برای ملکی که قبلاً پروانه ساختمانی از سوی شهرداری صادره و مهلت قانونی آن اتمام شده و هنوز پروانه تمدید نشده باشد تقاضای پروانه جدید نمایند مبلغ پرداختی قبلی از مبلغ پروانه جدید کسر خواهد شد.

2- بالکن در ردیف 5 جدول فوق برای بانکها و شرکتها و بیمه ها بصورت طبقه اول منظور خواهد شد و مقدار بالکن نباید از 30% کل طبقه اول تجاوز نماید و در صورتیکه بیش از 30% باشد عوارض پذیره آن نیز همانند طبقه اول محاسبه خواهد شد.

3- صرفاً واحدهای تجاری و خدماتی با استفاده از دهنه و ارتفاع و بقیه کاربریها بدون استفاده از دهنه و ارتفاع محاسبه خواهد شد.

تبصره: بالکن بیش از 30% و نیم طبقه واقع در بالای پارکینگ یا بالای محل جک بالا بر بصورت تجاری و یا خدماتی، بدون ضریب دهنه و ارتفاع، طبق ضرایب پذیره و بهاء خدمات طبقه اول محاسبه خواهد شد.

4- دهنه مورد نظر برای هر واحد تجاری و خدماتی (بر هر کدام از دهنه های آنها) خواهد بود. چنانچه دهنه ها از جهات مختلف باشد ملاک بزرگترین بر و پخ موجود خواهد بود و برای احداثی های تجاری و خدماتی که بالای پیلوت باشد دهنه منظور نمی شود و برای بانکها و شرکتها و بیمه ها بیشترین بر احداثی و پخ ملاک عمل خواهد بود.

5 - در زمان اخذ پروانه در صورتیکه الحاقی احداثی جدید به وضع موجود قبلی باشد پذیره احداثی جدید طبق ضوابط اخذ خواهد شد.

تبصره: تبدیل مسکونی یا غیر مسکونی به تجاری یا غیر مسکونی دیگر طبق ضوابط همین ماده عمل خواهد شد.

6 - انباری با هر کاربری غیر مسکونی (در زمان احداث یا ابقاء) صرفاً در زیرزمین بوده و ورودی از معبر (شارع) نداشته باشد و فاصله ورودی زیرزمین از دهانه معبر بیشتر از سه متر باشد و هرگونه احداثی در طبقه اول که ارتباط مستقیمی با تجاری یا معبر داشته باشد به صورت تجاری منظور و محاسبه خواهد شد.

7- دهنه و ارتفاع مغازه ها باتوجه به نوع عملکرد و دسترسی به محل به شرح جدول ذیل می باشد.

| ردیف | عملکرد               | دهنه              | ارتفاع     |
|------|----------------------|-------------------|------------|
| 1    | محل ای               | 4                 | 5/5        |
| 2    | ناحیه ای             | 5                 | 5/5        |
| 3    | شهری                 | 5                 | 5/5        |
| 4    | پاساژها              | 3                 | 4/5        |
| 5    | مسکونی               | 3/5               | 4          |
| 6    | اطراف رودخانه بالقلو | 5                 | 5/5        |
| 7    | عملکرد مختلط         | بالاترین عملکرد   | وزارت کشور |
| 8    | سایر عملکرد          | پایین ترین عملکرد |            |

\*دلائل شاکی برای ابطال مقررره مورد شکایت:

حسب فتوای مقام معظم رهبری و قوانین موضوعه در خصوص اخذ جریمه تخلف ساختمانی براساس مقررات قانونی زمان وقوع تخلف نظر به اینکه مبنای تعیین و مطالبه جریمه تخلفات ساختمانی ارزش منطقه ای زمان وقوع تخلف است و اگر شهرداری به موقع اقدام به وصول جریمه نکرد نمی توان اشخاص را بر مبنای ارزش منطقه ای پس از وقوع تخلف یا بیشتر محکوم کرد همچنین شهرداری نمی تواند در وصول عوارض قانونی که بعد از رای کمیسیون ماده 100 مطالبه می نماید مبادرت به اخذ عوارض بر مبنای سال مراجعه محاسبه و وصول نماید و با عنایت به اینکه جریمه براساس زمان تخلف تعیین می شود عوارض نیز بر مبنای همان سال تخلف بایستی وصول شود لذا ابطال مصوبه مذکور مورد استدعاست.

\* خلاصه مدافعات طرف شکایت:

خوانده با وجود ابلاغ نسخه ثانی دادخواست و ضمائم از ارسال پاسخ خودداری نموده است.

\* چنانچه ادعای مغایرت با موازین شرعی مطرح شده است نظریه شورای نگهبان نوشته شود:

درخصوص مصوبه مذکور ادعای خلاف شرع صورت نگرفته است.

هیأت تخصصی شوراهای اسلامی دیوان عدالت اداری با حضور اعضاء تشکیل، پس از ملاحظه پرونده و اسناد و مدارک موجود در آن و بعد از قرائت گزارش عضو ممیز و بررسی و انجام مشاوره به اتفاق آرا اعضای حاضر به شرح ذیل مبادرت به صدور رأی می نماید.

### \*رأی هیات تخصصی شوراهای اسلامی:

طبق بند 16 ماده 80 قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران مصوب 1375 تصویب لوایح برقراری یا لغو عوارض شهر و همچنین تغییر نوع و میزان آن با در نظر گرفتن سیاست عمومی دولت که از سوی وزارت کشور اعلام می شود از جمله وظایف و مسئولیت های شورای اسلامی شهرها محسوب شده و در تبصره یک ماده 50 قانون مالیات بر ارزش افزوده مصوب 1387 با اصلاحات بعدی وضع عوارض محلی جدید که تکلیف آنها در این قانون مشخص نشده باشد، با رعایت مقررات مربوطه تجویز شده است و در بند (ب) رأی شماره 79 مورخ 1395/2/21 هیأت عمومی دیوان عدالت اداری وضع عوارض صدور پروانه های ساختمانی در تراکم پایه و مازاد بر تراکم مغایر قانون و خارج

از حدود اختیار تشخیص نگردیده است. بنابراین ماده پنج تحت عنوان عوارض پذیره غیر مسکونی به استثناء بند 10 مصوب شورای اسلامی شهر اردبیل برای اجرا در سال 1400 مغایر قانون و خارج از حدود اختیارات نبوده و به استناد مواد 12 و 84 قانون دیوان عدالت اداری رأی به رد شکایت صادر می شود. این رأی ظرف بیست روز از تاریخ صدور از سوی رئیس محترم دیوان یا ده نفر از قضات محترم دیوان عدالت اداری قابل اعتراض است.

رئیس هیأت تخصصی شوراهای اسلامی دیوان عدالت اداری - رحمان پیوست