

قانون ساماندهی بازار زمین، مسکن و اجاره بها

شماره 9445

1403/2/23

حضرت حجت الاسلام والمسلمین جناب آقای دکتر سیدابراهیم رئیسی
رئیس محترم جمهوری اسلامی ایران
مطابق اصل یکصد و بیست و سوم (123) قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران «قانون ساماندهی بازار زمین، مسکن و اجاره بها» مصوب 1403/2/10 مجلس شورای اسلامی به شرح پیوست ابلاغ می شود.
رئیس مجلس شورای اسلامی - محمدباقر قالیباف

شماره 31979

1403/2/25

قوه قضائیه - وزارت کشور - وزارت راه و شهرسازی
وزارت امور اقتصادی و دارایی - وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی
بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران

در اجرای اصل یکصد و بیست و سوم قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران به پیوست «قانون ساماندهی بازار زمین، مسکن و اجاره بها» که در جلسه علنی روز دوشنبه مورخ دهم اردیبهشت ماه یک هزار و چهارصد و سه مجلس شورای اسلامی، تصویب شده و در تاریخ 1403/2/12 به تأیید شورای نگهبان رسیده و طی نامه شماره 9445 مورخ 1403/2/23 مجلس شورای اسلامی واصل گردیده است، جهت اجراء ابلاغ می گردد.

رئیس جمهور - سیدابراهیم رئیسی

قانون ساماندهی بازار زمین، مسکن و اجاره بها

ماده 1- متن زیر به انتهای تبصره (11) ماده (53) قانون مالیات های مستقیم مصوب 1366/12/3 با اصلاحات و الحاقات بعدی، اضافه می گردد:

«موارد ذیل نیز مشمول تخفیف در پرداخت مالیات بر درآمد اجاره می شود:

الف - درآمد ناشی از اجاره برای سرپرست خانوار تا سقف میزان معافیت مالیات بر درآمد حقوق موضوع ماده (84) این قانون و درآمد ناشی از اجاره برای موجرینی که همزمان در واحد مسکونی دیگری مستأجر هستند تا سقف اجاره ای که می پردازند، مشمول صددرصد (100%) تخفیف می گردد.

ب - در صورت انعقاد قرارداد بلندمدت اجاره واحد مسکونی و عدم فسخ قرارداد در طول دوره، درآمد اجاره برای قرارداد دوساله مشمول هفتاد درصد (70%) تخفیف و برای قرارداد سه سال و بیشتر مشمول صددرصد (100%) تخفیف می گردد.

ج - در صورت اجاره واحد مسکونی به خانوار دارای سه فرزند و بیشتر، خانوار تحت پوشش کمیته امداد امام خمینی (ره) و سازمان بهزیستی کشور و یا سه دهک پایین درآمدی بر اساس تأییدیه وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی، مشمول صددرصد (100%) تخفیف می گردد.

د - واحدهایی که میزان اجاره بهای آنها حداقل پانزده درصد (15%) کمتر از ارزش اجاره منطقه ای موضوع ماده (8) قانون «ساماندهی بازار زمین، مسکن و اجاره بها» باشد از پنجاه درصد (50%) تخفیف مالیات بر درآمد اجاره برخوردار می شوند.

آیین نامه اجرائی این بند توسط وزارت راه و شهرسازی تدوین می شود و به تصویب هیأت وزیران می رسد.»

ماده 2- در ماده (54 مکرر) قانون مالیات های مستقیم پس از عبارت «هر واحد مسکونی واقع در کلیه شهرهای بالای یکصد هزار نفر جمعیت»، عبارت «و کلیه شهرهای جدید» اضافه و یک تبصره به عنوان تبصره (5) به ماده مزبور به شرح ذیل الحاق می شود:

تبصره 5 - شهرداری های شهرهای دارای بیش از یکصد هزار نفر جمعیت مکلفند واحدهای مسکونی خالی از سکنه واقع در شهرها را شناسایی کنند و اطلاعات آنها 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 صحت سنجی نماید و پس از تأیید، جهت اخذ مالیات متعلقه موضوع این ماده به سازمان امور مالیاتی کشور معرفی کند.

صد درصد (100%) درآمد حاصل از مالیات بر خانه های خالی شناسایی شده توسط شهرداری ها به حساب شهرداری شهرهای محل اخذ مالیات در قالب بودجه سنواتی صرفاً جهت احیای بافتهای فرسوده و اتخاذ تدابیر لازم برای ساخت خانه های ارزان قیمت برای اشخاص بی بضاعت وفق ردیف (21) ماده (55) قانون شهرداری مصوب 1334/4/11 واریز می شود.

آیین نامه اجرایی این تبصره توسط وزارت کشور با همکاری وزارت امور اقتصادی و دارایی (سازمان امور مالیاتی کشور) و وزارت راه و شهرسازی ظرف یک ماه از لازم الاجرا شدن این حکم تهیه می شود و به تصویب هیأت وزیران می رسد.

ماده 3- متن زیر به انتهای تبصره (7) ماده (169 مکرر) قانون مالیات های مستقیم اضافه می گردد:

«1- کلیه دستگاههای اجرایی موضوع ماده (5) قانون مدیریت خدمات کشوری مصوب 1386/7/8، سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، کلیه بانکها و مؤسسات اعتباری، مرکز آمار و فناوری اطلاعات قوه قضائیه، کلیه شهرداری ها و مراجع صدور پروانه های ساختمانی و فرماندهی انتظامی جمهوری اسلامی ایران موظفند نسبت به ارائه رایگان اطلاعات مورد نیاز با حفظ حریم خصوصی اشخاص و رعایت محرمانگی، شامل اطلاعات زمین و املاک، وضعیت سکونت، مالکیتی، معاملاتی، بهره برداری 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 یک ماه از تاریخ لازم الاجرا شدن این حکم با رعایت قانون مدیریت داده ها و اطلاعات ملی مصوب 1401/6/30 اقدام نمایند.

2- سازمان بازرسی کل کشور موظف است ظرف دو ماه از لازم الاجرا شدن این حکم، مدیران و اشخاصی که استنفاف یا ترک فعل آنها در این خصوص به تشخیص کارگروه تعامل پذیری دولت الکترونیکی موضوع قانون مدیریت داده ها و اطلاعات ملی محرز شده است را حسب مورد به هیأت رسیدگی به تخلفات اداری دستگاه محل خدمت خاطی و سایر مراجع ذی ربط که به تخلفات انضباطی و انتظامی رسیدگی می کنند، معرفی کند.

3- تمامی اشخاص حقیقی و حقوقی موظفند خوداظهاری موضوع این ماده و ماده (54 مکرر) این قانون را از طریق سامانه ملی املاک و اسکان کشور انجام دهند. همچنین کلیه دستگاهها، نهادهای اجرایی و زیر مجموعه های 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.

استعلام از سامانه ملی املاک و اسکان کشور رایگان است. همچنین در صورت اتصال و فعال بودن سامانه های فوق الذکر و سامانه احراز هویت ثنا (قوه قضائیه)، ثبت نام در سامانه اخیرالذکر و ثبت هرگونه تغییرات در این سامانه منوط به ثبت اطلاعات سکونت و مالکیتی فرد در سامانه ملی املاک و اسکان کشور و درج خودکار این نشانی در سامانه احراز هویت ثنا می باشد، به نحوی که این نشانی ملاک صلاحیت محلی ماده (11) قانون آیین دادرسی دادگاههای عمومی و انقلاب (در امور مدنی) مصوب 1379/1/21 باشد.

در صورت عدم اتصال و غیر فعال بودن سامانه های مذکور، اقامه دعوا بر اساس قوانین و مقررات مربوط صورت می پذیرد.»

ماده 4- متن زیر به انتهای بند (7) تبصره (8) ماده (169 مکرر) قانون مالیات های مستقیم اضافه می گردد:

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

ماده 5 - یک تبصره به عنوان تبصره (9) به ماده (169 مکرر) قانون مالیات های مستقیم به شرح ذیل الحاق می گردد:

تبصره 9-

1- 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.

2- 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 مربوط ثبت نمایند. در صورت انعقاد یا تمدید قرارداد اجاره خارج از سامانه های مذکور و بدون ثبت در هیچ یک از آنها ظرف یک ماه، حسب مورد از زمان انعقاد یا تمدید یا ثبت اطلاعات خلاف واقع در سامانه های مذکور به تشخیص مرجع قضائی، موجر مشمول تخفیف ها و معافیت های مالیاتی موضوع تبصره (11) ماده (53) این قانون نمی شود. علاوه بر آن، مرجع رسیدگی به دعاوی تخلیه، مطالبه اجور معوقه و مطالبه اجرت المثل 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 (50%) ارزش اجاره املاک موضوع ماده (54) این قانون در مدت قرارداد به نفع دولت محکوم و نیز مراتب را جهت عدم شمول تخفیف ها و معافیت های مالیاتی موضوع تبصره (11) ماده (53) این قانون به سازمان امور مالیاتی کشور اعلام نماید. کلیه قراردادهایی که اثر آن انتقال مالکیت منافع است، در این قانون و قانون ساماندهی بازار زمین، مسکن و اجاره بها، در حکم اجاره است.

3- 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 جرمه های متعلق به آن موضوع ماده (192) این قانون و جرمه های عرضه خارج از شبکه موضوع ماده (61) قانون نظام صنفی کشور مصوب 1382/12/24 با اصلاحات و الحاقات بعدی می باشد و سازمان تعزیرات حکومتی مکلف به برخورد با متخلفان است. در مرتبه دوم تخلف، مجوز مشاور املاک متخلف، باطل می گردد.

4- به منظور جلوگیری از درج آگهی خلاف واقع توسط سکویهای مجازی انتشار آگهی املاک و بنگاههای معاملات املاک، انتشار آگهی املاک به هر شیوه ای منوط به تطابق مشخصات و شناسه (کد) پستی آگهی ملک با اطلاعات سامانه ملی املاک و اسکان کشور و همچنین دریافت تأیید مالک می باشد. مشاورین املاک و سکوهایی که برخلاف مفاد این بند، نسبت به انتشار آگهی اقدام نمایند، اقدام آنها به عنوان عرضه خارج از شبکه موضوع ماده (5) قانون تعزیرات حکومتی مصوب 1367/12/23 مجمع تشخیص مصلحت نظام محسوب می شود و محکوم به جرمه ای معادل یک میلیون (1,000,000) ریال برای هر آگهی (این جرمه در اول اردیبهشت هر سال معادل نرخ تورم عمومی سالانه اعلامی مرکز آمار ایران منتهی به اسفند سال قبل افزایش می یابد) 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 یک سال تعلیق فعالیت، شده و بعد از مرتبه پنجم، مجوز فعالیت آنها ابطال و تا ده سال از فعالیت در صنف مربوط محروم می شوند.

ماده 6- ماده (2) قانون روابط موجر و مستأجر مصوب 1376/5/26 به شرح ذیل اصلاح می گردد:

ماده 2- در کلیه قراردادهای اجاره باید مدت و مبلغ اجاره و مبلغ قرض الحسنه، تصریح و در سامانه های ثبت الکترونیک اسناد یا ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور ثبت شود و پس از تأیید موجر، مستأجر و دو نفر افراد مورد اطمینان طرفین به عنوان شهود، اقدام به اخذ شناسه (کد) رهگیری شود.

ماده 7- در استان هایی که نرخ تورم عمومی سالانه منتهی به اسفندماه بر اساس اعلام مرکز آمار ایران، بیشتر از سی درصد (30%) باشد، شورای عالی مسکن در صورت وجود مصلحت ملزمه با پیشنهاد وزارت راه و شهرسازی مکلف است نسبت به تعیین سقف حداکثر افزایش درصد اجاره بها و قرض الحسنه مربوط به آن در شهرهای بالای یکصد هزار نفر جمعیت و شهرهای جدید آن استان در هر یک از شهرهای مربوط به میزان پنجاه درصد (50%) تا صد درصد (100%) تورم عمومی سالانه اقدام نماید.

همچنین در مورد واحدهای مسکونی فاقد سابقه شناسه (کد) رهگیری اجاره در یک سال منتهی به زمان انعقاد قرارداد اجاره، میزان اجاره بهای این املاک، حداکثر معادل اجاره بهای کشف شده موضوع ماده (8) این قانون یا حداکثر ده درصد (10%) بیشتر از ارزش جاری موضوع ماده (54) قانون مالیات های مستقیم (هر کدام که بیشتر باشد) تعیین می شود. تا زمان شکل گیری سامانه موضوع ماده (8) این قانون، ارزش جاری موضوع ماده (54) قانون مالیات های مستقیم مبنای تعیین اجاره بها می باشد.

در صورتی که میزان اجاره بهای مورد توافق طرفین، کمتر از ارزش جاری موضوع ماده (54) قانون مالیات های مستقیم باشد، طرفین قرارداد مکلف به رعایت درصدهای مذکور در این ماده نخواهند بود. سازمان امور مالیاتی کشور مکلف است دسترسی برخط سامانه موضوع ماده (54) قانون مالیات های مستقیم را در اختیار وزارت راه و شهرسازی قرار دهد.

تبصره 1- در صورت عدم رعایت نرخ افزایش اجاره بهای سالانه اعلامی این ماده توسط موجر در صورت شکایت مستأجر تا پس از پنج سال بعد از انعقاد قرارداد و اجراز تخلف توسط مرجع صالح، موجر علاوه بر پرداخت مبالغ اضافه دریافت شده به عنوان جرمه به مستأجر و رعایت حداکثر نرخ مجاز اعلام شده از سوی شورای عالی مسکن، به پرداخت جرمه ای معادل سه برابر مبلغ غیرمجاز افزایش اجاره بهای یک ماه (مشمول بر مبلغ اجاره بها و اجاره بهای عرفی بدل مبلغ قرض الحسنه)، محکوم می شود. جرمه مأخوذه جهت اجرای قانون جهش تولید مسکن در قالب بودجه سنواتی و با سازوکار گردش خزانه در اختیار صندوق ملی مسکن قرار می گیرد. علاوه بر آن موجر نسبت به آن ملک مشمول تخفیف ها و معافیت های مالیاتی موضوع تبصره (11) ماده (53) قانون مالیات های مستقیم نمی گردد.

تبصره 2- بنگاههای مشاور املاک موظف به رعایت مفاد این ماده در انعقاد قراردادهای اجاره املاک مسکونی از طریق بررسی اسناد 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 قراردادهای به سازمان امور مالیاتی کشور از طریق اتصال بر خط با سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور می باشند.

متخلفین توسط شعب سازمان تعزیرات حکومتی در مرتبه نخست به جریمه نقدی معادل سه برابر حق الزحمه دریافتی، 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.

تبصره 3- حق الزحمه مربوط به هر یک از خدمات مشاورین املاک توسط «سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور» محاسبه و به صورت خودکار در قراردادهای و مبیعه نامه ها درج می شود. مشاورین املاک موظفند حق الزحمه را حداکثر تا مبلغ محاسبه شده توسط سامانه مزبور و به وسیله دستگاههای کارتخوان متصل به سازمان امور مالیاتی کشور اخذ نمایند.

ماده 8 - وزارت راه و شهرسازی مکلف است با همکاری وزارت کشور، شهرداری ها، معاونت علمی و فناوری ریاست جمهوری، سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و سازمان امور مالیاتی کشور ظرف شش ماه 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 ملاکهای 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 کلان شهرها نماید. این اطلاعات باید به صورت برخط و رایگان در اختیار عموم مردم قرارگیرد. آیین نامه اجرائی این ماده مشتمل بر چهارچوب مشارکت دستگاههای همکار ظرف سه ماه توسط وزارت راه و شهرسازی تهیه می شود و به تصویب هیأت وزیران می رسد.

ماده 9- بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران موظف است در صورت تصویب شورای عالی مسکن، از طریق بانکهای عامل نسبت به پرداخت تسهیلات کمک ودیعه به گروههای جمعیتی آسیب پذیر در حوزه مسکن بر اساس اولویت بندی که ظرف یک ماه به پیشنهاد مشترک وزارتخانه های راه و شهرسازی و تعاون، کار و رفاه اجتماعی به تصویب شورای عالی مسکن می رسد، اقدام نماید. سقف فردی تسهیلات در سال اول اجرای قانون برای شهرهای مختلف بر اساس مصوبه هیأت عالی بانک مرکزی که در سال لازم الاجرا شدن این قانون برای شهر تهران دو میلیارد (2,000,000,000) ریال، مراکز استان ها یک میلیارد و پانصد میلیون (1,500,000,000) ریال، سایر شهرها یک میلیارد (1,000,000,000) ریال و روستاها چهارصد میلیون (400,000,000) ریال تعیین می شود، از سال 1404 به بعد متناسب با تورم نقطه به نقطه اسفند ماه (اعلامی مرکز آمار ایران) افزایش می یابد. تسهیلات پرداخت شده توسط بانکهای عامل به عنوان تکلیف موضوع ماده (4) قانون جهش تولید مسکن مصوب 1400/5/17 محسوب می شود.

ماده 10- در راستای اجرای مواد (1) و (18) قانون جهش تولید مسکن و همچنین مواد (10)، (11) و (15) قانون تجارت الکترونیکی مصوب 1382/10/17، سازمان ثبت اسناد و املاک کشور موظف است ظرف شش ماه از لازم الاجرا شدن این قانون، دسترسی های برخط برای استعلامات ثبتی و ثبت هرگونه سند رسمی را از طریق مرکز ملی تبادل اطلاعات برای سامانه های «ملی املاک و اسکان کشور» و «ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور» وزارت راه و شهرسازی به صورت تمام الکترونیکی، آنی و شبانه روزی به منظور ثبت غیرحضوری سند توسط متعاملین و با رعایت اصل محرمانگی فراهم کند. اجرای این ماده از جهت شرایط و ضوابط حاکم با رعایت قانون مدیریت داده ها و اطلاعات ملی انجام می شود.

تبصره 1- بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران موظف است با همکاری سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و وزارت راه و شهرسازی ظرف یک ماه از لازم الاجرا شدن این قانون، امکان پرداخت و احراز پرداخت مبالغ و ثمن های مرتبط با قراردادهای را به صورت برخط و آنی فراهم سازد. پرداخت های 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 2- در صورت تنظیم قرارداد رسمی و وجود شرط فسخ در قراردادهای اجاره بدون اخذ سرقفلی مشمول فصل دوم قانون روابط موجر و مستاجر مصوب سال 1376 و توافق طرفین مبنی بر پرداخت وجوه صرفاً از سازوکارهای پرداخت قابل احراز موضوع تبصره (1) این ماده، با عدم پرداخت هر یک از مبالغ اجاره بها یا عدم پرداخت تمام یا بخشی از مبالغ قرض الحسنه شرط شده در قرارداد اجاره در مهلت مقرر و اعلام برخط فسخ قرارداد توسط موجر و عدم واریز مبلغ توسط مستاجر 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 شرط شده در اجاره توسط موجر، صحت فسخ بر اساس قرارداد و سوابق پرداخت مبالغ از طریق سازوکار پرداخت موضوع تبصره (1) این ماده، در صورت اختلاف و طرح دعوا، توسط مرجع قضائی صالح به صورت غیر حضوری بررسی می شود، مرجع قضائی حداکثر ظرف دو هفته نسبت به تأیید یا رد فسخ اقدام می نماید. در صورت تأیید فسخ، تخلیه عین مستاجر مطابق ماده (3) قانون روابط موجر و مستاجر و بدون نیاز به انقضای مهلت قرارداد انجام می شود. اعلام فسخ توسط موجر و بررسی صحت آن توسط مرجع قضائی بدون نیاز به تقدیم دادخواست و با

پرداخت برخط هزینه دعوی غیر مالی از طریق سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور و سامانه الکترونیک ثبت اسناد انجام می شود.

تبصره 3- چنانچه طلب موجر از مستأجر ناشی از اجاره بهای پرداخت نشده بیش از مبلغ قرض الحسنه شرط شده در قرارداد 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 4- در صورت اتمام مهلت اجاره و عدم تمدید قرارداد، وجه التزام قراردادی از تاریخ واریز مبلغ قرض الحسنه شرط شده در قرارداد اجاره به حساب امانی (واسطه) 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 5- وزارت راه و شهرسازی و سازمان ثبت اسناد و املاک کشور مکلفند شاخصهای عملکردی از میزان وفای به عهد اشخاص (موجر و مستأجر) را بر اساس اطلاعات ثبت شده در سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور و سامانه الکترونیک ثبت اسناد محاسبه نمایند و نتیجه آن را در هنگام معامله به اطلاع متعاملین برسانند و با همکاری بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران زیرساخت انعکاس این اطلاعات در رتبه اعتباری اشخاص را فراهم نمایند.

تبصره 6- سابقه رضایت مندی 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.

ماده 11- بیمه مرکزی پس از لازم الاجرا شدن این قانون موظف است ظرف شش ماه مقررات ناظر بر ارائه اختیاری بیمه ملک در زمان اجاره را تهیه و جهت اقدام به شرکتهای بیمه ابلاغ نماید.

ماده 12- ماده (15) قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن مصوب 1387/2/25 و تبصره های آن به شرح ذیل اصلاح می شود:

ماده 15- دو سال پس از لازم الاجرا شدن این ماده، اراضی با کاربری مسکونی، اداری و تجاری در محدوده شهرکها و شهرهای بالای یکصد هزار نفر جمعیت، دارای تمامی شرایط زیر:

الف - تعداد واحد مسکونی موجود در آن شهر یا شهرک به استناد مرکز آمار ایران، کمتر از 25/1 برابر تعداد خانوارهای ساکن باشد.

ب - اعیان متناسب با کاربری مطابق سطح اشغال مصوب در طرحهای جامع و تفصیلی را نداشته باشد.

ج - به مدت دو سال بلااستفاده در این وضعیت مانده و تعیین تکلیف نشده باشد.

مشمول عوارض با نرخهای ذیل می گردد:

1 - سال اول و دوم (پس از عدم بهره برداری به مدت دو سال)، معادل دو درصد (2%) ارزش روز زمین به ازای هر سال در زمان اخذ،

2 - علاوه بر بند (1)، برای سال سوم و چهارم، معادل چهار درصد (4%) ارزش روز زمین به ازای هر سال در زمان اخذ،

3 - علاوه بر بندهای (1) و (2)، برای سال پنجم به بعد، معادل شش درصد (6%) ارزش روز زمین به ازای هر سال در زمان اخذ.

تبصره 1- عوارض موضوع این ماده برای کلیه اشخاص حقیقی و حقوقی غیردولتی و دولتی اعم از اشخاص موضوع ماده (29) قانون برنامه پنجساله ششم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران مصوب 1395/12/14 که دارای بیش از پنج هکتار زمین موضوع این ماده در هر شهر یا شهرک باشند، پس از سه سال از لازم الاجرا شدن این ماده، نسبت به کل اراضی با نرخ چهاردرصد (4%) ارزش روز زمین به ازای هر سال در زمان اخذ اعمال می شود.

تبصره 2- 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 می شود 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 ساختمان مصوب 1374/12/22

ج - اراضی که به محدوده شهرها و شهرکها ملحق می شوند 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.

ه - خانوار یک یا دو یا چند نفره به شرح جدول ذیل بند «و» این ماده

و - خانوار دارای چهار فرزند زیر بیست سال، خانوار دارای سه فرزند و بیشتر موضوع ماده (4) قانون حمایت از خانواده و جوانی جمعیت مصوب 1400/7/24 و ایثارگران و خانواده های شهدا و خانوار تحت

پوشش کمیته امداد امام خمینی (ره) و سازمان بهزیستی کشور و سایر خانواده های ناتوان مالی واقع در دهکهای (1)، (2) و (3) درآمدی (حسب اعلام وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی) به شرح جدول ذیل:

منطقه شهری	حداکثر میزان مساحت زمین مستثنی از پرداخت عوارض خانوار موضوع بند «ه» این ماده (مترمربع) به مازاد مشمول عوارض می باشند)	حداکثر میزان مساحت زمین مستثنی از پرداخت عوارض خانوار موضوع بند «و» این ماده (مترمربع) (نسبت به مازاد مشمول عوارض می باشند)
شهر تهران	200	250
شهرهای دارای بیش از یک میلیون نفر جمعیت (به جز تهران)	250	350
شهرهای دارای 500 هزار تا یک میلیون نفر جمعیت	300	400
شهرهای دارای 100 هزار تا 500 هزار نفر جمعیت	400	500

ز - اراضی موقوفه

تبصره 3- شهرداری ها موظفند ظرف شش ماه از لازم الاجرا شدن این ماده، با استفاده از ابزارهای موجود از جمله نقشه های ماهواره ای و هوایی شهر، اراضی موضوع این ماده واقع در محدوده خود را شناسایی و هر شش ماه یک بار اخطار لازم را به مالک یا مالکین اراضی موضوع این ماده یا به شناسه (کد) پستی محل آن ارسال کنند. سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و وزارت راه و شهرسازی موظفند در چهارچوب مصوبات کارگروه تعامل پذیری دولت الکترونیکی، داده های مالکیتی املاک را در اختیار وزارت کشور قرار دهند.

تبصره 4- شهرداری ها 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 مزبور را تا پایان شهریورماه پرداخت نمایند. در صورت عدم پرداخت، میزان عوارض متناسب با نرخهای موضوع این ماده و جریمه پنج درصدی (5%) سالانه به نرخ روز زمان پرداخت، محاسبه و اخذ می شود.

تبصره 5 - صدور مجوز بهره برداری 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 می باشد.

تبصره 6 - هفتاد درصد (70%) از درآمد حاصل از این حکم به شهرداری های محل اخذ تعلق می گیرد و شهرداری ها مکلفند، درآمد حاصل از این حکم را صرفاً در حوزه توسعه زیر ساخت های حمل و نقل شهری، بازسازی بافت فرسوده و توسعه کاربری های عمومی مصرف نمایند. وزارت کشور مسؤول نظارت بر هزینه کرد این منابع است. همچنین شهرداری ها مکلفند سی درصد (30%) از درآمد حاصل از این حکم را به حساب صندوق ملی مسکن موضوع ماده (3) قانون جهش تولید مسکن نزد خزانه داری کل کشور واریز نمایند تا در قالب بودجه به صندوق مذکور اختصاص یابد. وزارت راه و شهرسازی مکلف است این منابع را بابت توسعه مسکن استیجاری یا پرداخت کمک هزینه اجاره بها به گروههای جمعیتی آسیب پذیر حوزه مسکن بر اساس اولویت بندی که ظرف یک ماه به پیشنهاد مشترک وزارتخانه های راه و شهرسازی و تعاون، کار و رفاه اجتماعی به تصویب شورای عالی مسکن می رسد، صرف نماید.

تبصره 7- ارزش روز زمین موضوع این ماده، در خصوص زمینهایی که صورتحساب الکترونیکی خرید موضوع قانون پایانه های فروشگاهی و سامانه مؤدیان مصوب 1398/7/27 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 می شود و در خصوص سایر اراضی، میزان پنج برابر ارزش معاملاتی موضوع ماده (64) قانون مالیات های مستقیم، ملاک قرار می گیرد.

تبصره 8 - مرجع رسیدگی به شکایات مرتبط با اعیان متناسب با عرصه و کاربری موضوع این ماده، کمیسیون ماده (5) قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری می باشد. نمایندگان خارج از دستگاههای عضو کمیسیون مذکور، باید دارای شروط وثاقت و امانت باشند.

ماده 13- در راستای کاهش التهابات بازار مسکن و به منظور جلوگیری از معاملات سفته بازی واحدهای در حال احداث کلیه طرحهای حمایتی تأمین مسکن مانند اقدام ملی یا نهضت ملی مسکن که مطابق ماده (7) قانون جهش تولید مسکن به صورت اجاره 99 ساله واگذار می شود، متقاضیان این طرحها در قرارداد واگذاری، به صورت قید قرارداد و به نحو سلب حق، ملزم می شوند تا قبل از تحویل واحد مسکونی یا نصب شمارشگر (کنتور) برق یا اخذ گواهی پایان کار ساختمانی (هر کدام زودتر صورت پذیرفت)، حق انعقاد معاملات و اعطای وکالت مربوط به انتقال حق انتفاع اراضی یا اعیان یا امتیاز ثبت نام را جز به اشخاص مورد تأیید وزارت راه و شهرسازی (ثبت نام کنندگان واجد شرایط در سامانه طرحهای حمایتی تأمین مسکن)، نداشته باشند. ثبت رسمی معاملات و وکالتنامه های مذکور منوط به استعلام از وزارت راه و شهرسازی مبنی بر رعایت شروط و قیود فوق است و معاملاتی که بدون رعایت شروط و قیود مذکور در این ماده انجام می شود، در هیچ یک از ادارات و محاکم پذیرفته نمی شود.

منظور از اشخاص مورد تأیید وزارت راه و شهرسازی، اشخاص واجد شرایط دریافت طرحهای حمایتی تأمین مسکن است و در صورتی که متقاضی واجد شرایط کافی وجود نداشته باشد، وزارت راه و شهرسازی امکان انتقال به سایر افراد را فراهم می کند.

دستورالعمل این ماده مشتمل بر موارد اجرائی از قبیل تعیین متولیان اجرائی، نحوه نقل و انتقال در هر یک از مراحل اجرائی، نحوه تبادل اطلاعات بین سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و وزارت راه و شهرسازی حداکثر ظرف دو ماه از لازم الاجرا شدن این قانون، توسط وزیر راه و شهرسازی تصویب و ابلاغ می گردد.

ماده 14 - شعب تعزیرات حکومتی مجازند در صورت احراز تخلفات موضوع ماده (17) قانون نظام صنفی در واحدهای صنفی بنگاههای مشاورین املاک علاوه بر افزایش ده برابری جریمه نسبت به صدور دستور توقف فعالیت واحد صنفی و نصب تابلو با درج نوع تخلفات به مدت یک ماه اقدام نمایند. درآمدهای حاصل به خزانه داری کل کشور واریز می شود و پنجاه درصد (50%) از آن جهت ساماندهی بنگاههای مشاورین املاک اختصاص یافته و پنجاه درصد (50%) نیز در اختیار سازمان تعزیرات حکومتی قرار می گیرد.

ماده 15- وزارت صنعت، معدن و تجارت موظف است با همکاری وزارتخانه های 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، گزارش های نظارتی بازرسان قانونی، توان فنی و تخصصی در حوزه معاملات املاک، تعداد شکایات های منجر به صدور رأی محکومیت و رعایت قوانین و مقررات، ظرف سه ماه از لازم الاجرا شدن این قانون تهیه و ابلاغ نماید. وزارت صنعت، معدن و تجارت مکلف است نتایج رتبه بندی مشاورین املاک را به تفکیک کشور، استان و شهرستان جهت انتشار عمومی در دوره های سه ماهه به وزارت راه و شهرسازی ارائه نماید.

قانون فوق مشتمل بر پانزده ماده که گزارش آن توسط کمیسیون عمران به صحن علنی تقدیم شده بود، پس از تصویب در جلسه علنی روز دوشنبه مورخ دهم اردیبهشت ماه یکهزار و چهارصد و سه مجلس، در تاریخ 1403/2/12 به تأیید شورای نگهبان رسید.

رئیس مجلس شورای اسلامی - محمدباقر قالیباف