وزارت امور اقتصادی و دارایی
شماره ثبت: ۳۳۵۰۰
تاریخ: ۱۴۰۳/۰۲/۲۶

جمهوری اسلامی ایران
رئیس جمهور

۳۱۹۷۰۹
۱۴۰۳/۲/۲۵

«بسمه تعالی»

سید دکالی
دبیرخانه مرکزی
با سلام، لطفاً تصویر به کلیه معاونت ها،
خزانه داری کل کشور، سازمان های تابعه،
ارتباط ها و دفتر وزارتی، ارسال شود.
۱۴۰۳/۲/۲۹

تصویر
زینب

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 یکهزار و چهارصد و سه مجلس شورای اسلامی، تصویب شده و در تاریخ ۱۴۰۳/۲/۱۲ به تأیید شورای نگهبان رسیده و طی نامه شماره ۹۴۴۵ مورخ ۱۴۰۳/۲/۲۳ مجلس شورای اسلامی واصل گردیده است، جهت اجراء ابلاغ می گردد.

سید ابراهیم رئیسی
رئیس جمهور

رونوشت:

دفتر مقام معظم رهبری- دفتر رئیس جمهور- دفتر ریاست قوه قضائیه- دفتر ریاست مجلس شورای اسلامی- دبیرخانه مجمع تشخیص مصلحت نظام- دبیرخانه شورای نگهبان - دفتر معاون اول رئیس جمهور- معاونت امور مجلس رئیس جمهور- معاونت حقوقی رئیس جمهور- کلیه وزارتخانه ها، سازمان‌ها، مؤسسات دولتی، نهادهای انقلاب اسلامی و استانداری‌های سراسر کشور- دیوان محاسبات کشور- دفتر هیأت دولت- دبیرخانه شورای اطلاع رسانی دولت- معاونت امورتقنینی معاونت امور مجلس ریاست جمهوری- معاونت قوانین مجلس شورای اسلامی- معاونت نظارت مجلس شورای اسلامی - معاونت ارتباطات و اطلاع رسانی دفتر رئیس جمهور- معاونت تدوین،تنقیح و انتشار قوانین و مقررات نهاد ریاست جمهوری- اداره کل پیگیری طرح ها و لوایح معاونت امورمجلس ریاست جمهوری - اداره کل اسناد و تنقیح قوانین مجلس شورای اسلامی- اداره کل تدوین قوانین مجلس شورای اسلامی- سامانه ملی قوانین و مقررات جمهوری اسلامی ایران - روزنامه‌رسمی جمهوری اسلامی ایران (جهت درج در روزنامه) ۱۴۰۳/۲/۲۳

وزارت امور اقتصادی و دارایی
شماره ثبت :۳۳۵۰۰
تاریخ :۱۴۰۳/۰۲/۲۶

جمهوری اسلامی ایران
رئیس جمهور

۳۱۹۷۹
۱۴۰۳ /۲/ ۲۵

« بسمه تعالی»

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 یکهزار و چهارصد و سه مجلس شورای اسلامی، تصویب شده و در تاریخ ۱۴۰۳/۲/۱۲ به تأیید شورای نگهبان رسیده و طی نامه شماره ۹۴۴۵ مورخ ۱۴۰۳/۲/۲۳ مجلس شورای اسلامی واصل گردیده است، جهت اجراء ابلاغ می گردد.

سید ابراهیم رئیسی
رئیس جمهور

رونوشت:

دفتر مقام معظم رهبری- دفتر رئیس جمهور- دفتر ریاست قوه قضائیه- دفتر ریاست مجلس شورای اسلامی- دبیرخانه مجمع تشخیص مصلحت نظام- دبیرخانه شورای نگهبان – دفتر معاون اول رئیس جمهور- معاونت امور مجلس رئیس جمهور- معاونت حقوقی رئیس جمهور- کلیه وزارتخانه ها، سازمان‌ها، مؤسسات دولتی، نهادهای انقلاب اسلامی و استانداری‌های سراسر کشور- دیوان محاسبات کشور- دفتر هیأت دولت- دبیرخانه شورای اطلاع رسانی دولت- معاونت امورتقنینی معاونت امور مجلس ریاست جمهوری- معاونت قوانین مجلس شورای اسلامی- معاونت نظارت مجلس شورای اسلامی - معاونت ارتباطات و اطلاع رسانی دفتر رئیس جمهور- معاونت تدوین،تنقیح و انتشار قوانین و مقررات نهاد ریاست جمهوری- اداره کل پیگیری طرح ها و لوایح معاونت امورمجلس ریاست جمهوری - اداره کل اسناد و تنقیح قوانین مجلس شورای اسلامی- اداره کل تدوین قوانین مجلس شورای اسلامی- سامانه ملی قوانین و مقررات جمهوری اسلامی ایران - روزنامه‌رسمی جمهوری اسلامی ایران (جهت درج در روزنامه) ۱۴۰۳/۲/۲۳

جمهوری اسلامی ایران
مجلس شورای اسلامی
رئیس

باسمه تعالی

شماره: ۹۴۴۵
تاریخ: ۱۴۰۳/۲/۲۳
پیوست: دارد

حضرت حجت‌الاسلام والمسلمین جناب آقای دکتر سید ابراهیم رئیسی

رئیس محترم جمهوری اسلامی ایران

سلام‌علیکم

مطابق اصل یکصد و بیست و سوم (۱۲۳) قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران **«قانون ساماندهی بازار زمین، مسکن و اجاره‌بها»** مصوب ۱۴۰۳/۲/۱۰ مجلس شورای اسلامی به‌شرح پیوست ابلاغ می‌شود.

محمدباقر قالیباف

دبیرخانه مرکزی ریاست جمهوری
شماره: ۲۹۶۳۸
تاریخ: ۱۴۰۳/۰۲/۲۳
ساعت: ۱۳:۴۱

قانون ساماندهی بازار زمین، مسکن و اجاره‌بها

ماده ۱- متن زیر به انتهای تبصره (۱۱) ماده (۵۳) قانون مالیات‌های مستقیم مصوب ۱۳٦٦/۱۲/۳ با اصلاحات و الحاقات بعدی، اضافه می‌گردد:

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

الف- درآمد ناشی از اجاره برای سرپرست خانوار تا سقف میزان معافیت مالیات بر درآمد حقوق موضوع ماده (۸٤) این قانون و درآمد ناشی از اجاره برای موجرینی که همزمان در واحد مسکونی دیگری مستأجر هستند تا سقف اجاره‌ای که می‌پردازند، 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 دوساله 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 تحت‌پوشش کمیته امداد امام خمینی (ره) و سازمان بهزیستی کشور و 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 پانزده‌درصد (۱۵٪) کمتر از ارزش اجاره منطقه‌ای موضوع ماده (۸) قانون «ساماندهی بازار زمین، مسکن و اجاره‌بها» باشد از پنجاه‌درصد (۵۰٪) تخفیف مالیات بر درآمد اجاره برخوردار می‌شوند.

آیین‌نامه اجرائی این بند توسط وزارت راه و شهرسازی تدوین می‌شود و به‌تصویب هیأت وزیران می‌رسد.»

ماده ۲- در ماده (٥٤ 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 یک‌تبصره به‌عنوان تبصره (۵) به ماده مزبور به‌شرح 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 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 صحت‌سنجی نماید و پس از تأیید، جهت اخذ مالیات متعلقه موضوع این ماده به سازمان امور مالیاتی کشور معرفی کند.

صددرصد (۱۰۰٪) درآمد حاصل از مالیات بر خانه‌های خالی شناسایی‌شده توسط شهرداری‌ها به حساب شهرداری شهرهای محل اخذ مالیات در قالب بودجه سنواتی صرفاً جهت احیای بافتهای فرسوده و اتخاذ تدابیر لازم برای ساخت خانه‌های ارزان‌قیمت برای اشخاص بی‌بضاعت وفق ردیف (۲۱) ماده (۵۵) قانون شهرداری مصوب ۱۳۳٤/٤/۱۱ واریز می‌شود.

آیین‌نامه اجرائی این تبصره توسط وزارت کشور با همکاری وزارت امور اقتصادی و دارایی (سازمان امور مالیاتی کشور) و وزارت راه و شهرسازی ظرف یک‌ماه از لازم‌الاجرا شدن این حکم تهیه می‌شود و به تصویب هیأت وزیران می‌رسد.

ماده ۳- متن زیر به انتهای تبصره (۷) ماده (۱٦۹ مکرر) قانون مالیات‌های مستقیم اضافه می‌گردد:

«۱- کلیه دستگاههای اجرائی موضوع ماده (۵) قانون مدیریت خدمات کشوری مصوب ۱۳۸٦/۷/۸، 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 حفظ حریم خصوصی اشخاص و رعایت 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 حکم با رعایت قانون مدیریت داده‌ها و اطلاعات ملی مصوب ۱٤۰۱/٦/۳۰ اقدام نمایند.

۲- سازمان بازرسی کل کشور موظف است ظرف دو ماه از لازم‌الاجرا شدن این حکم، مدیران و اشخاصی که استنکاف یا ترک فعل آنها در این خصوص به تشخیص کارگروه تعامل‌پذیری دولت الکترونیکی موضوع قانون مدیریت داده‌ها و اطلاعات ملی محرز شده-

است را حسب مورد به هیأت رسیدگی به تخلفات اداری دستگاه محل خدمت خاطی و سایر مراجع ذی‌ربط که به تخلفات انضباطی و انتظامی رسیدگی می‌کنند، معرفی کند.

۳- تمامی اشخاص حقیقی و حقوقی موظفند خوداظهاری موضوع این ماده و ماده (٥٤ مکرر) این قانون را از طریق سامانه ملی املاک و اسکان کشور انجام دهند. همچنین کلیه دستگاهها، نهادهای اجرائی و زیرمجموعه‌های 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 سامانه‌های فوق‌الذکر و سامانه احراز هویت ثنا (قوه قضائیه)، 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، به‌نحوی 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 غیرفعال بودن سامانه‌های مذکور، اقامه دعوا بر اساس قوانین و مقررات مربوط صورت می‌پذیرد.»

ماده ٤- متن زیر به انتهای بند (۷) تبصره (۸) ماده (١٦٩ مکرر) قانون مالیات‌های مستقیم اضافه می‌گردد:

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

ماده ٥- یک‌تبصره به‌عنوان تبصره (۹) به ماده (١٦٩ مکرر) قانون مالیات‌های مستقیم به‌شرح ذیل الحاق می‌گردد:

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 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.

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 مربوط ثبت نمایند. در صورت انعقاد یا تمدید قرارداد اجاره خارج از سامانه‌های مذکور و بدون ثبت در هیچ یک از آنها ظرف یک‌ماه، حسب مورد از زمان انعقاد یا تمدید یا ثبت اطلاعات خلاف واقع در سامانه‌های مذکور به تشخیص مرجع قضائی، موجر مشمول تخفیف‌ها و معافیت‌های مالیاتی موضوع تبصره (۱۱) ماده (۵۳) این قانون نمی‌شود. علاوه بر آن، مرجع رسیدگی به دعاوی تخلیه، مطالبه اجور معوقه و مطالبه اجرت‌المثل 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 (٥٤) این قانون در مدت قرارداد به نفع دولت محکوم و نیز مراتب را جهت عدم شمول تخفیف‌ها و معافیت‌های مالیاتی موضوع تبصره (۱۱) ماده (۵۳) 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 اجاره‌بها، در حکم اجاره است.

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 جریمه‌های متعلق به آن موضوع ماده (۱۹۲) این قانون و جریمه‌های عرضه خارج از شبکه موضوع ماده (٦١) قانون نظام صنفی کشور مصوب ۱۳۸۲/۱۲/۲٤ 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.

٤- به‌منظور جلوگیری از درج آگهی خلاف واقع توسط سکوهای مجازیِ 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 تأیید مالک می‌باشد. 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 (٥) قانون تعزیرات حکومتی مصوب ١٣٦٧/١٢/٢٣ مجمع تشخیص مصلحت نظام محسوب می‌شود و محکوم به جریمه‌ای معادل یک میلیون (١،٠٠٠،٠٠٠) ریال برای هر آگهی (این جریمه در اول اردیبهشت هر سال معادل نرخ تورم عمومی سالانه اعلامی مرکز آمار ایران منتهی 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 سه‌ماه تعلیق فعالیت، مرتبه پنجم به یک‌سال تعلیق فعالیت، شده و بعد از مرتبه پنجم، مجوز فعالیت آنها ابطال و تا ده سال از فعالیت در صنف مربوط محروم می‌شوند.

ماده ٦- ماده (٢) قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ١٣٧٦/٥/٢٦ به‌شرح ذیل اصلاح می‌گردد:

ماده ٢- در کلیه قراردادهای اجاره باید مدت و مبلغ اجاره و مبلغ قرض‌الحسنه، تصریح و در سامانه‌های 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 به‌عنوان شهود، اقدام به اخذ شناسه (کد) رهگیری شود.

ماده ٧- در استان‌هایی که نرخ تورم عمومی سالانه منتهی به اسفندماه بر اساس اعلام مرکز آمار ایران، بیشتر از سی درصد (٣٠٪) باشد، شورای‌عالی مسکن در صورت وجود مصلحت ملزمه با پیشنهاد وزارت راه و شهرسازی مکلف است نسبت به تعیین سقف حداکثر افزایش درصد اجاره‌بها و قرض‌الحسنه مربوط به آن در شهرهای بالای یکصدهزارنفر جمعیت و شهرهای جدید آن استان در هر یک از شهرهای مربوط به میزان

پنجاه درصد (۵۰٪) تا صددرصد (۱۰۰٪) 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 اجاره‌بهای این املاک، حداکثر معادل اجاره‌بهای کشف‌شده موضوع ماده (۸) این قانون یا حداکثر ده‌درصد (۱۰٪) بیشتر از ارزش اجاری موضوع ماده (٥٤) قانون مالیات‌های مستقیم (هر کدام که بیشتر باشد) تعیین می‌شود. تا زمان شکل‌گیری سامانه موضوع ماده (۸) این قانون، ارزش اجاری موضوع ماده (٥٤) قانون مالیات‌های مستقیم مبنای تعیین اجاره‌بها می‌باشد.

در صورتی که میزان اجاره‌بهای مورد توافق طرفین، کمتر از ارزش اجاری موضوع ماده (٥٤) قانون مالیات‌های 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 (٥٤) قانون مالیات‌های مستقیم را در اختیار وزارت راه و شهرسازی قرار دهد.

تبصره ۱- در صورت عدم رعایت نرخ افزایش اجاره‌بهای سالانه اعلامی این ماده توسط موجر در صورت شکایت مستأجر تا پس از پنج‌سال بعد از انعقاد قرارداد و احراز تخلف توسط مرجع صالح، موجر علاوه بر پرداخت مبالغ اضافه دریافت‌شده به‌عنوان جریمه به مستأجر و رعایت حداکثر نرخ مجاز اعلام‌شده از سوی شورای‌عالی مسکن، به پرداخت جریمه‌ای معادل سه برابر مبلغ غیرمجاز افزایش اجاره‌بهای یک‌ماه (مشتمل بر مبلغ اجاره‌بها و اجاره‌بهای عرفی بدل مبلغ قرض‌الحسنه)، محکوم می‌شود. جریمه مأخوذه جهت اجرای قانون جهش تولید مسکن در قالب بودجه سنواتی و با سازوکار گردش خزانه در اختیار صندوق ملی مسکن قرار می‌گیرد. علاوه بر آن موجر نسبت به آن ملک مشمول تخفیف‌ها و معافیت‌های مالیاتی موضوع تبصره (۱۱) ماده (۵۳) قانون مالیات‌های مستقیم نمی‌گردد.

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 کشور از طریق اتصال بر خط با سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور می‌باشند.

متخلفین توسط شعب سازمان تعزیرات حکومتی در مرتبه نخست به جریمه نقدی معادل سه‌برابر حق‌الزحمه دریافتی، در مرتبه دوم به محرومیت به مدت شش‌ماه و جریمه نقدی معادل چهاربرابر حق‌الزحمه دریافتی و در مرتبه سوم به محرومیت به مدت یک‌سال و جریمه نقدی معادل شش‌برابر حق‌الزحمه دریافتی و در مرتبه چهارم به محرومیت دائم از اشتغال در آن صنف محکوم می‌شوند.

تبصره ۳- حق‌الزحمه مربوط به هر یک از خدمات مشاورین املاک توسط «سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور» محاسبه و به‌صورت خودکار در قراردادها و مبایعه‌نامه‌ها درج می‌شود. مشاورین املاک موظفند حق‌الزحمه را حداکثر تا مبلغ محاسبه‌شده توسط سامانه مزبور و به‌وسیله دستگاههای کارتخوان متصل به سازمان امور مالیاتی کشور اخذ نمایند.

ماده ۸- 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 شش‌ماه از لازم‌الاجرا شدن این قانون، با بهره‌گیری از ظرفیت سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور با اولویت استفاده از فناوری‌های 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 انجام‌شده مشابه، اقدام به کشف بازه قیمت و اجاره‌بها به‌صورت منطقه‌ای با اولویت کاربری مسکونی در کلان‌شهرها نماید. این اطلاعات باید به‌صورت 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 ۹- بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران موظف است در صورت تصویب شورای‌عالی 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 به‌تصویب شورای‌عالی مسکن می‌رسد، اقدام نماید. سقف فردی تسهیلات در سال اول اجرای قانون برای شهرهای مختلف بر اساس مصوبه هیأت عالی بانک مرکزی 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، سایر شهرها یک‌میلیارد (۱،۰۰۰،۰۰۰،۰۰۰) ریال و روستاها چهارصد میلیون (۴۰۰،۰۰۰،۰۰۰) ریال تعیین می‌شود، از سال ۱۴۰۴ به بعد متناسب با تورم نقطه به نقطه اسفندماه (اعلامی مرکز آمار ایران) افزایش می‌یابد. تسهیلات پرداخت‌شده توسط بانکهای عامل به‌عنوان تکلیف موضوع ماده (۴) قانون جهش تولید مسکن مصوب ۱۴۰۰/۵/۱۷ محسوب می‌شود.

ماده ۱۰- در راستای اجرای مواد (۱) و (۱۸) قانون جهش تولید مسکن و همچنین مواد (۱۰)، (۱۱) و (۱۵) قانون تجارت الکترونیکی مصوب ۱۳۸۲/۱۰/۱۷، سازمان ثبت اسناد و املاک کشور موظف است ظرف شش‌ماه از لازم‌الاجرا شدن این قانون، دسترسی‌های برخط برای استعلامات ثبتی و ثبت هرگونه سند رسمی را از طریق مرکز ملی تبادل اطلاعات برای سامانه‌های «ملی املاک و اسکان کشور» و «ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور» وزارت راه و شهرسازی به‌صورت تمام‌الکترونیکی، آنی و شبانه‌روزی به‌منظور 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 داده‌ها و اطلاعات ملی انجام می‌شود.

تبصره ۱- بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران موظف است با همکاری سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و وزارت راه و شهرسازی ظرف یک‌ماه 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 متعهدٌله باشد و همچنین خدمات حساب امانی (واسط) برای این معاملات را فراهم نماید.

تبصره ۲- در صورت تنظیم قرارداد رسمی و وجود شرط فسخ در قراردادهای اجاره

بدون اخذ سرقفلی مشمول فصل دوم قانون روابط موجر و مستأجر مصوب سال ۱۳۷٦ و توافق طرفین مبنی بر پرداخت وجوه صرفاً از سازوکارهای پرداخت قابل احراز موضوع تبصره (۱) 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 پرداخت‌نشده 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 سازوکار پرداخت موضوع تبصره (۱) این ماده، در صورت اختلاف و طرح دعوا، توسط مرجع قضائی صالح به‌صورت غیر-حضوری بررسی می‌شود، مرجع قضائی 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 و بدون نیاز به انقضای مهلت قرارداد انجام می‌شود. اعلام فسخ توسط موجر و بررسی صحت آن توسط مرجع قضائی بدون نیاز به تقدیم دادخواست و با پرداخت برخط هزینه دعوای غیرمالی از طریق سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور و سامانه الکترونیک ثبت اسناد انجام می‌شود.

تبصره ۳- چنانچه طلب موجر از مستأجر ناشی از اجاره‌بهای پرداخت‌نشده بیش از مبلغ قرض‌الحسنه شرط‌شده 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 لازم‌الاجراست.

تبصره ٤- در صورت اتمام مهلت اجاره و عدم تمدید قرارداد، وجه التزام قراردادی از تاریخ واریز مبلغ قرض‌الحسنه شرط‌شده در قرارداد 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.

تبصره ۵- 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 ثبت‌شده 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 ٦- 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، ثبت‌شده و برای طرفهای معاملات بعدی قابل رؤیت باشد.

ماده ۱۱- 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 ۱۲- 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 ماده، اراضی با کاربری مسکونی، اداری و تجاری در محدوده شهرکها و شهرهای بالای یکصدهزار نفر جمعیت، دارای تمامی شرایط زیر:

الف- تعداد واحد مسکونی موجود در آن شهر یا شهرک به استناد مرکز آمار ایران، کمتر از ۱/۲۵ 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 تعیین‌تکلیف نشده باشد.

مشمول عوارض با نرخهای ذیل می‌گردد:

۱- سال اول و دوم (پس از عدم بهره‌برداری به مدت دو سال)، معادل دو درصد (۲٪) ارزش روز زمین به‌ازای هر سال در زمان اخذ،

۲- علاوه بر بند (۱)، برای سال سوم و چهارم، معادل چهار درصد (٤٪) ارزش روز زمین به‌ازای هرسال در زمان اخذ،

۳- علاوه بر بندهای (۱) و (۲)، برای سال پنجم به بعد، معادل شش درصد (٦٪) ارزش روز زمین به‌ازای هر سال در زمان اخذ.

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 ۱۳۹۵/۱۲/۱٤ که دارای بیش از پنج هکتار زمین موضوع این ماده در هر شهر یا شهرک باشند، پس از سه‌سال از لازم‌الاجرا شدن این ماده، نسبت به کل اراضی با نرخ چهاردرصد (٤٪) ارزش روز زمین به‌ازای هرسال در زمان اخذ اعمال می‌شود.

تبصره ۲- موارد ذیل از پرداخت عوارض موضوع این ماده مستثنی است:

الف- اراضی که به حکم مراجع قضائی با موانع قانونی ساخت‌وساز 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 ساختمان مصوب ۱۳۷٤/۱۲/۲۲

ج- اراضی که به محدوده شهرها و شهرکها ملحق می‌شوند به‌مدت دو سال از تاریخ الحاق

د- در مواردی که انتقال، قهری است تا زمانی که کوچکترین فرد انتقال گیرنده کمتر از بیست‌سال سن داشته باشد.

هـ- خانوار یک یا دو یا چند نفره به‌شرح جدول ذیل بند «و» این ماده

و- خانوار دارای چهار فرزند زیر بیست سال، خانوار دارای سه فرزند و بیشتر موضوع ماده (٤) قانون حمایت از خانواده و جوانی جمعیت مصوب ۱٤۰۰/۷/۲٤ و ایثارگران و خانواده‌های شهدا و خانوار تحت پوشش کمیته امداد امام خمینی (ره) و سازمان بهزیستی کشور و سایر خانواده‌های ناتوان مالی واقع در دهکهای (۱)، (۲) و (۳) درآمدی (حسب اعلام وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی) به‌شرح جدول ذیل:

منطقه شهری	حداکثر میزان مساحت زمین مستثنی از پرداخت عوارض خانوار موضوع بند «هـ» این ماده (مترمربع) (نسبت به مازاد مشمول عوارض می‌باشند)	حداکثر میزان مساحت زمین مستثنی از پرداخت عوارض خانوار موضوع بند «و» این ماده (مترمربع) (نسبت به مازاد مشمول عوارض می‌باشند)
شهر تهران	۲۰۰	۲۵۰
شهرهای دارای بیش از یک میلیون نفر جمعیت (به‌جز تهران)	۲۵۰	۳۵۰
شهرهای دارای ۵۰۰ هزار تا یک میلیون نفر جمعیت	۳۰۰	٤۰۰
شهرهای دارای ۱۰۰ هزار تا ۵۰۰ هزار نفر جمعیت	٤۰۰	۵۰۰

ز- اراضی موقوفه

تبصره ۳- شهرداری‌ها موظفند ظرف شش‌ماه از لازم‌الاجرا شدن این ماده، 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 کنند. 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 ٤- 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 مزبور را تا پایان شهریورماه پرداخت نمایند. در صورت عدم پرداخت، میزان

عوارض متناسب با نرخهای موضوع این ماده و جریمه پنج درصدی (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 ٦- هفتاد درصد (۷۰٪) از درآمد حاصل از این حکم به شهرداری‌های محل اخذ تعلق می‌گیرد و شهرداری‌ها مکلفند، درآمد حاصل از این حکم را صرفاً در حوزه توسعه زیر-ساخت‌های حمل و نقل شهری، بازسازی بافت فرسوده و توسعه کاربری‌های عمومی مصرف نمایند. وزارت کشور مسؤول نظارت بر هزینه‌کرد این منابع است. همچنین شهرداری‌ها مکلفند سی درصد (۳۰٪) از درآمد حاصل از این حکم را به حساب صندوق ملی مسکن موضوع ماده (۳) قانون جهش تولید مسکن نزد خزانه‌داری 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 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 شورای‌عالی 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 «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 پنج‌برابر ارزش معاملاتی موضوع ماده (٦٤) قانون مالیات‌های مستقیم، ملاک قرار می‌گیرد.

تبصره ۸- مرجع رسیدگی به شکایات مرتبط با اعیان متناسب با عرصه و کاربری موضوع این ماده، کمیسیون ماده (۵) قانون تأسیس شورای‌عالی شهرسازی و معماری می‌باشد. نمایندگان خارج از دستگاههای عضو کمیسیون مذکور، باید دارای شروط وثاقت و امانت باشند.

ماده ۱۳- در راستای کاهش التهابات بازار مسکن و به‌منظور جلوگیری از معاملات سفته‌بازی واحدهای در حال احداث کلیه طرحهای حمایتی تأمین مسکن مانند اقدام ملی یا نهضت ملی مسکن که مطابق ماده (۷) قانون جهش تولید مسکن به‌صورت اجاره ۹۹ ساله واگذار می‌شود، متقاضیان این طرحها در قرارداد واگذاری، به‌صورت قید قرارداد و به‌نحو سلب حق، ملزم می‌شوند تا قبل از تحویل واحد مسکونی یا نصب شمارشگر (کنتور) برق یا اخذ گواهی پایان‌کار ساختمانی (هر کدام زودتر صورت پذیرفت)، حق انعقاد معاملات و اعطای وکالت مربوط به انتقال حق انتفاع اراضی یا اعیان یا امتیاز ثبت‌نام را جز به اشخاص مورد تأیید وزارت راه و شهرسازی (ثبت‌نام کنندگان واجد شرایط در سامانه طرحهای حمایتی تأمین مسکن)، نداشته باشند. ثبت رسمی معاملات و وکالتنامه‌های 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 می‌شود، در هیچ یک از ادارات و محاکم پذیرفته نمی‌شود.

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 می‌کند.

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 لازم‌الاجرا شدن این قانون، توسط وزیر راه و شهرسازی تصویب و ابلاغ می‌گردد.

ماده ١٤- 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 توقف فعالیت واحد صنفی و نصب تابلو با درج نوع تخلفات به مدت یک‌ماه اقدام نمایند. درآمدهای حاصل به خزانه‌داری کل کشور واریز می‌شود و پنجاه‌درصد (۵۰٪) از آن جهت ساماندهی بنگاههای مشاورین املاک اختصاص یافته و پنجاه‌درصد (۵۰٪) نیز در اختیار سازمان تعزیرات حکومتی قرار می‌گیرد.

ماده ۱۵- 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 رتبه‌بندی 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 سه‌ماه از لازم‌الاجرا شدن این قانون تهیه و ابلاغ نماید. وزارت صنعت، معدن و تجارت مکلف است نتایج رتبه‌بندی مشاورین املاک را به تفکیک کشور، استان و شهرستان جهت انتشار عمومی در دوره‌های سه‌ماهه به وزارت راه و شهرسازی ارائه نماید.

قانون فوق مشتمل بر پانزده ماده که گزارش آن توسط کمیسیون عمران به صحن علنی تقدیم شده‌بود، پس از تصویب در جلسه علنی روز دوشنبه مورخ دهم اردیبهشت‌ماه یکهزار و چهارصد و سه مجلس، در تاریخ ۱۴۰۳/۲/۱۲ به تأیید شورای نگهبان رسید.

محمدباقر قالیباف