

قانون رفع موانع تولید رقابت پذیر و ارتقای نظام مالی کشور مصوب 1394/2/1 :

ماده (59) : شهرداریها مکلفند حداکثر تا یک هفته پس از پرداخت نقدی یا تعیین تکلیف نحوه پرداخت عوارض به صورت نسیه نسبت به صدور و تحویل پروانه ساختمان متقاضی اقدام نمایند.

درخواست یا دریافت وجه مازاد بر عوارض قانونی هنگام صدور پروانه یا بعد از صدور پروانه توسط شهرداری ممنوع است. پرداخت صددرصد (100٪) عوارض به صورت نقد شامل درصد تخفیفی خواهد بود که به تصویب شورای اسلامی شهر می رسد. در پرداخت عوارض به صورت نسیه (قطعی و یا یکجا) نیز به میزانی که به تصویب شورای اسلامی شهر می رسد. حداکثر تا نرخ مصوب شورای پول و اعتبار به مبلغ عوارض اضافه می شود.

شهرداریها مکلفند در صورت عدم اجرای با کاربری مورد نیاز دستگاههای اجرائی موضوع ماده (5) قانون خدمات کشوری تا پایان مهلت قانون، بدون نیاز به موافقت دستگاه اجرائی ذی ربط با تقاضای مالک خصوصی یا تعاون با پرداخت عوارض و بهای خدمات قانونی طبق قوانین و مقررات مربوطه پروانه صادر کنند.

قانون حمایت از خانواده و جوانی جمعیت مصوب 1400/7/24

ماده 5 - به منظور تحقق بند (ج) ماده (102) قانون برنامه پنجساله ششم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران دستگاه های اجرای مکلفند برای تامین و ارتقای کیفیت مسکن، پایان کار و عوارض ساخت و ساز، کلیه هزینه های تخصیص شبکه، انشعابات و هزینه های خدمات نظام مهندسی را به میزان پنجاه درصد (50٪) برای خانواده های دارای سه فرزند زیر بیست سال و به میزان هفتاد درصد (70٪) برای خانواده های دارای حداقل چهار فرزند زیر بیست سال برای یک مرتبه و هزینه پروانه و عوارض ساختمانی را به میزان ده درصد (10٪) برای خانواده های دارای حداقل سه فرزند زیر بیست سال تخفیف دهند دولت مکلف است صددرصد (100٪) تخفیف های مربوط به پروانه ساختمانی را از محل منابع عمومی در بودجه های سنواتی پیش بینی نماید.

تبصره 1 - معافیت های فوق تا متر اژ (130) متر مربع زیر بنای مفید در شهر تهران، (200) متر مربع زیر بنای مفید در شهرهای بالای پانصد هزار نفر (300) متر مربع زیر بنای مفید برای سایر شهرها و روستاها قابل اعمال است.

تبصره 2 - محاسبات و نظارت مهندسی در خدمات نظام مهندسی برای خانواده های فوق جزو سهمیه سالانه آنها منظور نمی شود.

قانون جهش تولید مصوب سال 1400

- به موجب ماده 14 قانون جهش تولید مصوب سال 1400 هزینه های مربوط به صدور، تمدید پروانه و گواهی پایانکار ساختمان کلیه برنامه های حمایتی وزارت راه و شهرسازی با سی درصد (30٪) تخفیف محاسبه و دریافت می شود.



رحمت اله پایدار
شهردار پرند

1- کاربری های شهری

ردیف	نوع کاربری	تعریف
1	مسکونی	به اراضی اختصاص یافته جهت سکونت اطلاق می شود.
2	آموزش تحقیقات و فناوری	به اراضی که جهت فعالیت های آموزش عالی و تکمیلی و پژوهشی بعد از دوره تحصیلات رسمی و عمومی (تحصیلات متوسطه) اختصاص داده می شود گفته می شود.
3	آموزشی	به اراضی اختصاص یافته برای فعالیت های آموزش رسمی و عمومی تحت مدیریت وزارتخانه های آموزش و پرورش و کار و امور اجتماعی گفته می شود.
4	اداری و انتظامی	به اراضی اختصاص یافته جهت استقرار وزارتخانه ها، موسسات دولتی، شرکتهای دولتی و موسسات و نهادهای عمومی غیردولتی و نیروهای انتظامی و بسیج گفته می شود.
5	تجاری-خدماتی (انتفاعی و غیر انتفاعی)	به اراضی اختصاص یافته برای انواع فعالیت های بازرگانی و خدمات انتفاعی و غیرانتفاعی گفته می شود.
6	ورزشی	به اراضی اختصاص یافته جهت انجام ورزش های مختلف گفته می شود.
7	درمانی	اراضی اختصاص یافته به خدمات پزشکی، درمانی و سلامت انسان و دام و مددکاری های اجتماعی گفته می شود.
8	فرهنگی-هنری	به اراضی اختصاص یافته به فعالیت های فرهنگی گفته می شود.
9	پارک و فضای سبز	به اراضی اختصاص یافته جهت پارک (بوستان) که توسط شهرداری احداث و مورد استفاده عموم قرار می گیرد گفته می شود.
10	مذهبی	به اراضی اختصاص یافته جهت انجام فرایض و مراسم مذهبی و دینی و بقاع متبرکه گفته می شود.
11	تجهیزات شهری	به اراضی اختصاص یافته جهت رفع نیازهای عمومی و شهروندان که عمدتاً در رضایت شهرداری است گفته می شود.
12	تاسیسات شهری	به اراضی که جهت امور مربوط به تاسیسات زیربنایی شهر و یا بهداشت شهر و شهروندان اختصاص می یابد گفته می شود.
13	حمل و نقل و انبارداری	به اراضی اختصاص یافته جهت شبکه معابر و ساختمان هایی که برای انجام سفرهای شهری، برون شهری و شهروندان اختصاص می یابد گفته می شود.
14	نظامی	به اراضی اختصاص یافته به نیروهای مسلح گفته می شود.
15	باغات و کشاورزی	به اراضی اختصاص یافته به باغات و زمین های کشاورزی گفته می شود.
16	میراث تاریخی	به اراضی اختصاص یافته به مکان های تاریخی گفته می شود.
17	طبیعی	به سطوح اختصاص یافته به جنگل های طبیعی و دست کاشت و امثالهم گفته می شود.
18	حریم	به اراضی که حسب قانون جهت اهداف خاص حفاظت و منظور می شود گفته می شود.
19	تفریحی و توریستی	به اراضی اختصاص یافته جهت اقامت و سیاحت گفته می شود.
20	صنعتی	به اراضی اختصاص یافته جهت استقرار صنایع مشمول گروه الف موضوع مصوبه شماره 64677/ت-18591 مورخ 1388/12/26 هیات وزیران و اصلاحات بعدی آن گفته می شود.
21	هتل	به اراضی که بابت احداث ساختمان های اقامتی اختصاص می یابد
22	تالارها و باغ تالارها	به اراضی که بابت احداث سالن تالارها و سالن های پذیرایی اختصاص یافته
23	تاسیسات گردشگری	به اراضی که بابت احداث اماکن مد نظر میراث فرهنگی و گردشگری می باشد

تبصره 5: در صورت تصویب و ابلاغ طرح توسعه شهری جدید ملاک عمل کاربری ها ضوابط مندرج در طرح جدید خواهد بود



رحمت اله پایدار
شهردار برفند

2- عوارض:

«این کلمه به صیغه جمع به معنی نوعی باج است که فرق عمده آن (در غالب مصادیق) با مالیات در این است که به عنوان جبران هزینه هایی که یک موسسه عمومی (اداری یا شهرداری) می کند (در مقابل انجام کار یا خدمت) دریافت می شود و ممکن است مستقیماً یا غیر مستقیم از مصوبات مجلس باشد.

1-2- **عوارض محلی:** به عوارضی اطلاق می گردد که اختیار برقراری و وضع آن مطابق بند 16 ماده 107 قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران مصوب سال 1375 با اصلاحات بعدی آن، با شورای اسلامی شهر می باشد. عوارض محلی، وجوهی است که برای تأمین بخشی از هزینه های شهر و روستا بر مواردی اعم از اراضی، مستحقات، تبلیغات معابر و فضاهای درون شهری و روستایی و ارزش افزوده ناشی از اجرای طرح های توسعه شهری و روستایی و دارایی های غیرمنقول مطابق قوانین و مقررات وضع می گردد

2-2- **عوارض ملی:** به کلیه عوارضی اطلاق می شود که مرجع برقراری آن شورای اسلامی شهر نبوده و قانونگذار صلاحیت برقراری آن را تعیین نموده است. یا به عبارتی عوارضی که نهاد صلاحیت دار ملی یا کشوری (مجلس شورای اسلامی) آن را وضع می کند مانند عوارض نوسازی در قانون نوسازی و عمران شهری؛ یا عوارض های مندرج در قانون ارزش افزوده عوارض تصویبی و تنفیذی که در گذشته برقرار می شد نیز از این دسته اند.

3-2- **عوارض متمرکز:** عوارضی که مرجع وصول آن یکی از ادارات ملی یا کشوری بوده و به صورت ملی وصول و متمرکز می شود. اغلب عناوین عوارضی قانون مالیات بر ارزش افزوده متمرکز بوده و توسط سازمان امور مالیاتی وصول و به حساب تمرکز وجوه وزارت کشور و یا شهرداری محل و یا دهیاریهای شهرستان واریز می شود.

4-2- **عوارض غیر متمرکز:** عوارضی که مرجع وصول آن نهاد محلی است و به صورت محلی وصول می شود. مانند تمامی عوارض محلی (برخی از عوارض ملی نیز ممکن است غیرمتمرکز باشند با آنکه ملی هستند مانند عوارض نوسازی)

5-2- **عوارض پایدار:** مانند عوارض ملی نوسازی یا سطح شهر و خودرو 5، درصد بلیط مسافر صدور پروانه ساختمانی کسب و پیشه حرف و مشاغل خاص و....

6-2- **عوارض ناپایدار:** مانند عوارض مزاد بر تراکم مجاز، جرائم ناشی از آراء قطعی کمیسیون ماده 100 و...

3- **بهای خدمات:** کارمزدی است که شهرداری، سازمان ها، مؤسسات و شرکت های وابسته به شهرداری ها و یا دهیاری ها در چهارچوب قوانین و مقررات در ازای ارائه خدمات مستقیم، وصول می کنند.

الف- سطح ناخالص کل بنا: عبارتست از مجموع کلیه بناهای موجود در ساختمان

ب- عبارت است از نسبت سطح زیربنای ساختمان به کل مساحت زمین

پ- **عوارض ساختمان:** در اجرای بند 16 ذیل ماده 107 قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران مصوب 1375 مجلس شورای اسلامی و تبصره پ ماده 50 قانون مالیات بر ارزش افزوده برای محاسبه عوارض صدور پروانه ساختمانی بناهای مسکونی، تجاری، صنعتی و اداری و سایر عوارض محلی مطابق مصوب شورای اسلامی شهر محاسبه و اقدام می شود.

ت- **واحد مسکونی:** عبارت است از کلیه ساختمان هایی که برای سکونت افراد یا خانواده ها ساخته شده و شامل: اتاق، آشپزخانه، سرویس های لازم باشد. بدیهی است انجام پاره ای از فعالیت های مشخص مندرج در قوانین نیز در آنها مجاز خواهد بود.

م- **واحد تجاری:** عبارت است از کلیه ساختمانهایی که برابر تبصره ذیل بند 24 ماده 55 قانون شهرداریها به منظور استفاده کسب و پیشه و تجارت احداث گردیده و یا در آنها واحدهای صنفی تحت پوشش قانون نظام صنفی یا واحدهای تابع قانون تجارت فعالیت مینمایند.



رحمت اله پایدار
شهردار پرنده

تبصره: عوارضات مربوط به ساختمان بانک ها و موسسات مالی و اعتباری در این تعرفه به صورت تجاری محاسبه می گردد.
و - **واحد صنعتی:** عبارت است از کلیه ساختمان هایی که به منظور استفاده صنعتی و یا ایجاد کارگاه های صنعتی و اداری موافقت اصولی از مراجع ذیصلاح اخذ نمایند.

ن - **واحد اداری:** عبارت است از کلیه ساختمانهایی که برای استفاده واحد های اداری دستگاه های دولتی، نهادهای انقلاب اسلامی و ارگانهای نظامی و اشخاص حقیقی و حقوقی مورد استفاده قرار می گیرد و مشمول بندهای 1 و 2 و 3 نمیشود.

تبصره: موسسات دولتی و وابسته به دولت و نهادهای انقلاب اسلامی که با اصول بازرگانی اداره می شوند مشمول پرداخت مالیات هستند از نظر پرداخت عوارض بنا تجاری محسوب می شوند.

ه - مجتمع مسکونی: به ساختمانی اطلاق میگردد که بیش از یک واحد بوده و دارای ورودی و فضاهای عمومی مشترک بین ساکنین باشد.

د - **نیم طبقه تجاری:** بالکن های داخلی واحد های تجاری اعم از اینکه دسترسی آن از داخل واحد تجاری در نظر گرفته و یا از دسترسی مستقل استفاده شود

ذ - **بالکن روباز:** به پیش آمدگی هایی اطلاق می شود که دارای عرض 60 سانتی یا بیشتر باشد و حداقل از یک طرف به فضای باز مجاورت داشته باشد

تبصره: با استناد بند 7 ردیف الف تبصره 1 ماده 2 قانون درآمد پایدار و هزینه شهرداری ها مبنی بر اعمال تبصره 3 ذیل ماده 64 قانون مالیات های مستقیم و نیز برابر دستورالعمل اجرایی تبصره 1 ماده 2 قانون مذکور به شماره 203726 مورخ 1401/9/30 وزیر محترم کشور و تاکید ماده 19 و تبصره 2 ماده 7 آن ، در تمامی محاسبات و فرمولهای دفترچه اعمال می گردد.
تفاوت عوارض با جریمه:

جریمه از امور کیفی (در سطح خلافی) است و جنبه بازدارندگی و تنبیهی دارد. مانند جریمه تخلف ساختمانی یا جریمه تخلفات رانندگی با توجه به دادنامه شماره 587 مورخ 1383/11/25 و همچنین دادنامه شماره 48 مورخ 1385/02/03 هیات عمومی دیوان عدالت اداری جرایم ساختمانی موضوع ماده صد قانون شهرداریها بر مبنای زمان وقوع تخلف محاسبه میشود و عوارض بعد از وصول جرائم به نرخ روز محاسبه و دریافت می شود به عبارت دیگر زمان تعلق عوارض زمان مراجعه مودی جهت تعیین تکلیف بدهی پس از صدور رای کمیسیون ماده صد می باشد.

تفاوت عوارض با مالیات:

عوارض از نظر ماهوی و مبنایی با مالیات تفاوت ندارد. در واقع عوارض نوعی مالیات است که توسط نهادهای محلی صرف امور محلی می شود. در حقوق ایران ، عوارض ، مختص شهرداریها بوده و متعاقب ایجاد دهیاری ها در روستاهای کشور ، جزیی از منبع درآمدی آنها نیز می باشد. عوارض همچون مالیات لزوما دارای نرخ تناسبی یا تصاعدی نیست. عوارض به مالیات غیر مستقیم (مالیات مصرف یا مالیات بر ارزش افزوده) شباهت بیشتری دارد تا مالیات مستقیم.

- تفاوت عوارض با بهای خدمات:

عوارض لزوما در از خدمات خاص و مشخصی دریافت نمیشود و متناظر و متناسب با یک خدمات خاص نیست. (همچون مالیات که می دانیم در ازای آن خدمات ارائه می شود، اما نمیتوانیم بگوییم چه خدمتی دقیقا در ازای مالیات پرداختی به ما ارائه شده است.)

4- **ارزش معاملاتی (p)** : عبارت است از ارزش معاملاتی موضوع ماده 64 قانون مالیات های مستقیم مصوب 1366 با اصلاحات و الحاقات بعدی ضربدر ضریب تعدیل موضوع تبصره 3 قانون مذکور که باید در محاسبات لحاظ گردد . ارزش معاملاتی * ضریب تعدیل = P



رحمت اله پایدار
شهردار پرنده

ارزش معاملاتی عرصه املاک مصوب کمیسیون تقویم املاک شهر پرنده که تاریخ مصوب تقویم در سال 1404 جهت اجراء در سال 1405 می باشد. که معادل (11/5٪) آن طبق مصوبه هیئت محترم وزیران به شماره 125918/ت مورخ 1403/08/20 موضوع تبصره (3) ماده 64 قانون مالیات های مستقیم مصوب 1366 با اصلاحات و الحاقات بعدی آن، ملاک عمل محاسبات شهرداری در فرمول های درآمدی سال 1405 می باشد. در کلیه فرمول های محاسباتی تعرفه عوارض .

قیمت منطقه ای همان مبانی است که توسط کمیسیون تقویم املاک شهر پرنده طبق مصوبه فوق جهت اجراء در سال 1404 ابلاغ گردیده است.

5- **ضریب (K) :** ضریب عددی است و در تعرفه های مختلف حسب صلاحدید شورای اسلامی شهر متفاوت است. در کلیه فرمول های محاسباتی تعرفه عوارض .

6- **ضریب (T) :** ضریب طبقات محل وقوع ملک است و در کلیه فرمول های محاسباتی تعرفه عوارض .

7- **ضریب (L) :** طول دهنه است و در کلیه فرمول های محاسباتی تعرفه عوارض .

8- **ضریب (N) :** تعداد واحد در ساختمان است و در عوارض بر مشاغل تعداد ماههای فعالیت و در احداث تاسیسات تعداد تجهیزات در کلیه فرمول های محاسباتی تعرفه عوارض

9- **ضریب (D) :** مدت زمان بهره برداری در کلیه فرمول های محاسباتی تعرفه عوارض

10- **ضریب (H) :** ضریب ارتفاع در ساختمان ها و ارتفاع دیوار است و در کلیه فرمول های محاسباتی تعرفه عوارض و در عوارض بر مشاغل قیمت ثابت پایه می باشد

11- **ضریب (P1) :** ارزش معاملاتی معبر قبل از تعریض یا عقب نشینی ملک (قدیم).

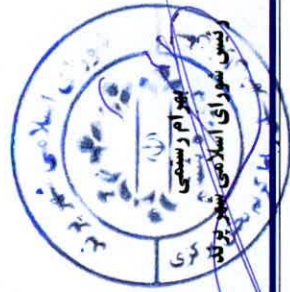
12- **ضریب (P2) :** ارزش معاملاتی معبر بعد از تعریض یا عقب نشینی ملک (جدید) .

13- **ضریب (M) :** نوع مصالح در دیوار کشی (فلس، سیم خاردارو آجر و سنگ و فلز و بتون و ...)

کلیه اشخاص حقیقی و حقوقی که در محدوده و حریم شهر و محدوده روستا ساکن هستند و یا به نوعی از خدمات شهری و روستایی بهره می برند، مکلفند عوارض و بهای خدمات شهرداری و دهیاری را پرداخت نمایند.

14- مستند به ماده 10 قانون درآمد پدیدار شهرداریها و دهیاریها مصوب 1401، مهلت پرداخت عوارض و بهای خدمات متعلقه در ابلاغیه عوارض و اخطاریه های صادره توسط شهرداری یکماه تعیین میگردد و در صورت عدم پرداخت، موضوع شامل مقررات ماده 77 قانون شهرداری است و مطالبات شهرداری بابت اصل بدهی و خسارت ناشی از تاخیر در پرداخت عوارض الزاما باید از طریق تقاضای صدور اجرائیه اداره ثبت وصول گردد.

15- **مودبانی** که دارای پرونده تخلقات ساختمانی بوده و بدهی شان پس از قطعی شدن ابلاغ گردیده است. در صورت عدم تعیین تکلیف پس از زمان مقرر در ابلاغ، از عوارض و بهای خدمات قطعی شده تا پایان سال، معادل دو درصد به عنوان جریمه تاخیر و در صورت موکول شدن به سال بعد (طبق مقررات بند (ت) تبصره شش قانون بودجه کل کشور در سال 1402، قانون تفسیر ماده (5) قانون حق بیمه کارگران ساختمانی مصوب سال 1403 و با تبعیت در مدلول دادنامه الصداری از ناحیه هیات عمومی دیوان عدالت اداری به شماره 1913 مورخ 1399/11/27 عوارض بناها و مستحقات فاقد یا مغایر پروانه به نرخ روز پرداخت یا تعیین تکلیف ، محاسبه و دریافت می گردد) فلذا عوارض و بهای خدمات طبق تعرفه سال بعد به روز رسانی خواهد گردید.



رحمت اله پدیدار
شهرداری پرنده

مواردیکه هنگام محاسبه عوارض و بهای خدمات ، رعایت آنها الزامی است

1- چنانچه ملکی دارای چند بر باشد در محاسبه عوارض مربوطه بالاترین ارزش معاملاتی بر ملک مشرف به معبر ملاک عمل خواهد بود همچنین در صورتی که ملکی در میدان یا فلکه واقع شده باشد عوارض بر اساس بالاترین قیمت منطقه‌ای جبهه خیابانی که از میدان یا فلکه منشعب می‌گردد محاسبه خواهد شد.

2- اخذ هرگونه مبلغ به صورت علی‌الحساب بابت عوارض صدور پروانه ساختمانی قبل از صدور فرم دستور نقشه و تایید نقشه‌های معماری و سازه توسط سازمان نظام مهندسی ممنوع می‌باشد. شهرداری مکلف است همزمان با صدور فرم تهیه نقشه در املاکی که نیاز به رعایت بره‌های اصلاحی دارند، مراتب را جهت اصلاح سند وفق ماده 45 آئین نامه اجرایی قانون ثبت به اداره ثبت شهرستان مربوطه اعلام نماید.

تبصره 1- اخذ عوارض و بهاء خدمات صدور پروانه ساختمانی منوط به دریافت کلیه استعلامات لازم می‌باشد.

تبصره 2- عوارض صدور پروانه‌های ساختمانی بر اساس ضوابط و ماخذ معتبر در تاریخ صدور پروانه قابل وصول است، در خصوص مودیانی که سابقاً عوارض پروانه‌های ساختمانی را وفق حکم مقرر در ماده 59 قانون رفع موانع تولید رقابت پذیر مصوب سال 1394 به صورت نقد و یا نسبه پرداخت نموده اند و بنا به دلایلی پروانه ساختمانی آن صادر نشده، تشخیص قصور و رسیدگی به اختلاف شهرداری و مودی در خصوص ماخذ محاسبه عوارض ، کمیسیون ماده 77 قانون شهرداری تعیین می‌گردد.

3- طبق مدلول دادنامه های 587 مورخ 1383/11/25، 786 مورخ 1396/08/09، 890 مورخ 1396/09/14، بند (ب) دادنامه شماره 31 مورخ 1397/01/21 ، بند (ب) دادنامه شماره 327 مورخ 1397/02/25، جملگی اصداری از ناحیه هیات عمومی دیوان عدالت اداری ، وضع عوارض برای بناهای ابقاء شده در کمیسیون ماده صد قانون شهرداری، علاوه بر جرایم مندرج در آراء کمیسیون‌های ماده صد توسط مرجع ذیربط، مغایر با قانون و خارج از حدود تشخیص نگردیده و دریافت آن جهت صدور هر گونه گواهی الزامی است.

فلذا با تبعیت از رویه قضایی تصریح شده در دادنامه های صدرالاشاره ، به شهرداری اجازه داده می‌شود، از مالکین (ذینفعان) بناها و مستحذات مغایر با بدون پروانه ای که کمیسیون های ماده 100 قانون شهرداری برای آنها جریمه تعیین و حکم بقاء جهت اینگونه بناها و مستحذات صادر می نماید، عوارض حقوق دیوانی، معادل عوارضی که شهروندان هنگام دریافت مجوز و پروانه های ساختمانی پرداخت می نمایند، علاوه بر جرایم تخلفات ساختمانی از اینگونه شهروندان دریافت نماید.

4- عوارض صدور پروانه تخریب و بازسازی املاک دارای بنای مجاز با رعایت ضوابط طرح تفصیلی برای کاربری تجاری معادل 50 درصد عوارض صدور پروانه و برای کاربری های دیگر معادل 30 درصد عوارض صدور پروانه تعیین میگردد.

5- در صورت تجمیع دو یا چند ملک همجوار در کاربری های مربوطه در راستای تشویق به تجمیع املاک کوچک مجاور هم 60٪ تعرفه مربوطه اعمال می‌شود.

6- افزایش عوارض سال 1405 نسبت به سال 1404 حداکثر برابر با نرخ تورم اعلامی میباشد. لذا در صورتی که پس از محاسبه هر یک از عوارض ، رقم حاصله برای سال 1405 بیش از نرخ تورم اعلامی افزایش یابد ، میتوان نسبت به تعدیل مبلغ عوارض نسبت به سال 1404 تا سقف نرخ تورم اعلامی اقدام کرد.



رحمت اله پایدار
شهردار بونند



عوارض

صدور پروانه ساختمانی



رحمت اله بایدار
شهردار بیرند

عوارض سالیانه املاک و مستغلات (سطح شهر)

ماده 1

فرمول : قیمت منطقه ای * مساحت اراضی * 0/0002 * تعداد سال

صرفاً شهرداری هایی که مجوز ماده (2) قانون نوسازی و عمران شهری را دریافت نموده اند می توانند نسبت به اخذ این عنوان عوارض اقدام نمایند. مبلغ این عوارض نباید برای هر متر مربع از اراضی و املاک پس از اعمال ضریب تبصره 3 ماده 64 قانون مالیات های مستقیم بیشتر از 2 هزارم (0/002) قیمت منطقه ای باشد (این ضابطه برای املاکی که متعلق به دولت جمهوری اسلامی است مقرر نمی باشد) . ضمناً برای فرمول ضریب نیز می توانید تعریف نمایید.

$$A = ((S * P) + (S1 * P1)) * 0/002 * N$$

S = عرصه یا قدرالسهم عرصه املاک

S1 = مساحت اعیان املاک

N = تعداد سال پرداخت نشده

P = ارزش معاملاتی عرصه املاک

P1 = ارزش معاملاتی اعیانی املاک

عوارض صدور مجوز حصار کشی و دیوار کشی برای املاک فاقد مستحدمات

ماده 2

در مواردی که مالکین صرفاً درخواست احداث دیوار در ملک خود را دارند یا سطح اشغال بنای احداثی کمتر از 15 درصد مساحت عرصه باشد مشمول پرداخت این عوارض خواهد شد. هنگام صدور پروانه ساختمانی چنانچه احداث دیوار مغایر با ضوابط شهرسازی نباشد برای اراضی با کاربری های مختلف، شهرداری می بایست از فرمول :

طول دیوار (L) * ارتفاع دیوار (H) * ضریب نوع دیوار (بتونی، آجری، فلزی، فنس و نظایر آنها) * ارزش معاملاتی (P)

$$A = L * H * K * P$$

ضریب k (نوع دیوار) برای آجری (6)، بتنی (7)، فلزی (5) و برای فنس و نظایر آن (4) اعمال می شود.

تبصره 1: عوارض دیوار کشی صرفاً به آن قسمت از عرصه که نیاز به احداث دیوار دارد تعلق می گیرد.

تبصره 3- در صورت احداث غیر مجاز حصار و دیوار در زمین فاقد مستحدمات و صدور رای ابقاء در کمیسیون ماده 100 قانون شهرداری ها عوارض فوق مشمول می گردد.

ضوابط ترتیبات وصول صدور پروانه ساختمانی :

نوع بهره برداری از ساختمان * ارتفاع * نوع دهنه * تعداد واحد * عمق * طبقات * مساحت = عوارض صدور پروانه ساختمانی
عوارض زیر بنای مازاد بر پروانه ساختمانی صادره در صورت صدور رای ابقاء در کمیسیون ماده (100) قانون شهرداری ها بر اساس همین عناوین محاسبه می گردد. از زیر بنای احداثی صرفاً یکی از عناوین موضوع این بخش وصول می گردد و امکان وصول دو عنوان عوارض موضوع این بخش به صورت همزمان وجود ندارد.

زیر بنای پارکینگ ساختمان که طبق ضوابط الزام به تأمین آن وجود دارد مشمول پرداخت عوارض این بخش نمی گردد.

در مواردی که محدوده مصوب فرسوده ، تجمیع پلاک ها صورت می گیرد شورای اسلامی شهر می تواند با لحاظ سیاست تشویقی عوارض مربوط به این بخش را متفاوت تصویب نماید.



رحمت اله پایدار

شهردار پرنده

زیر بنا (مسکونی)

ماده 3

این عوارض با توجه به موقعیت ملک طبق ارزش معاملاتی عملکرد سال 1404 املاک شهرستان رباط کریم به شرح ذیل محاسبه میگردد:

الف- املاک واقع در محدوده بلوک 1- 19 و بلوک 1- 20

الف- 1) عوارض احداث بنای ساختمانهای مسکونی (تک واحدی) طبق فرمول ذیل محاسبه می گردد:

ردیف	سطح زیر بنای مسکونی	k
1	تا 60 متر مربع	2.1
2	از 61 تا 100 متر مربع	2.2
3	از 101 تا 200 متر مربع	2.7
4	از 201 تا 400 متر مربع	3.1
5	از 401 تا 600 متر مربع	3.8
6	از 601 متر مربع به بالا	4.5

$A=S \times P \times K$

← P ارزش معاملاتی
← S مساحت کل زیربنای ناخالص
← k ضریب مصوب شورا

الف- 2) عوارض احداث بنا مجتمع های مسکونی طبق فرمول و جدول ذیل محاسبه می گردد:

ردیف	سطح ناخالص کل بنا	k
1	تا 200 متر مربع	2.5
2	201 تا 400 متر مربع	2.7
3	401 تا 600 متر مربع	2.8
4	از 601 متر مربع بالا	3.6

$k \times P \times S \times M =$ عوارض زیر بنا

$k =$ ضریب مصوب شورا
 $M =$ میانگین سطح هر واحد که عبارتست از سطح ناخالص کل بنای احداثی تقسیم بر تعداد واحدهای مسکونی تقسیم بر 100
 $P =$ ارزش معاملاتی
 $S =$ مساحت کل زیربنای ناخالص



رحمت اله پایدار
شهردار برند

ب- املاک واقع در محدوده بلوک 2-19

ب-1) عوارض احداث بنای ساختمانهای مسکونی (تک واحدی) طبق فرمول ذیل محاسبه می گردد:

ردیف	سطح زیر بنای مسکونی	k
1	تا 60 متر مربع	3.4
2	از 61 تا 100 متر مربع	3.7
3	از 101 تا 200 متر مربع	4.3
4	از 201 تا 400 متر مربع	5
5	از 401 تا 600 متر مربع	6.2
6	از 601 متر مربع بع بالا	7.9

$A=S*P*K$

← P ارزش معاملاتی
 ← S مساحت کل زیربنای ناخالص
 ← k ضریب مصوب شورا

ب-2) عوارض احداث بنا مجتمع های مسکونی طبق فرمول و جدول ذیل محاسبه می گردد:

ردیف	سطح ناخالص کل بنا	k
1	تا 200 متر مربع	4.8
2	201 تا 400 متر مربع	5
3	401 تا 600 متر مربع	5.5
4	از 601 متر مربع بالا	7

$k \times P \times S \times M =$ عوارض زیر بنا

$k =$ ضریب مصوب شورا
 $M =$ میانگین سطح هر واحد که عبارتست از سطح ناخالص کل بنای احداثی تقسیم بر تعداد واحدهای مسکونی تقسیم بر 100
 $P =$ ارزش معاملاتی
 $S =$ مساحت کل زیربنای ناخالص

پ- املاک واقع در محدوده بلوک 2-20 (باغ ویلایی ها)

$$A=S*P*K$$

← P ارزش معاملاتی
 ← S مساحت کل زیربنای ناخالص
 ← K 12



رحمت اله پایدار
 شهردار شیراز