



مخصوص مسکن عالی

اظهار نظر کارشناسی درباره گزارش کمیسیون عمران در خصوص «طرح ساماندهی بازار زمین، مسکن و اجاره‌بها»



مرکز پژوهش‌ها
مجلس شورای اسلامی

شماره مسلسل: ۱۸۹۳۹

کد موضوعی: ۲۲۰

شناسنامه گزارش

عنوان گزارش: اظهار نظر کارشناسی درباره گزارش کمیسیون عمران در خصوص «طرح ساماندهی بازار زمین، مسکن و اجاره‌بها»

نام دفتر: مطالعات اقتصادی (گروه محیط کسب و کار و تنظیم‌گری بخشی)

تهیه و تدوین کنندگان: سیدمهدی بنی‌طبا، میلاد بیگی، سعید یاری

ناظر علمی: موسی شهبازی غیائی

اظهار نظر کنندگان: علی فرنام (دفتر زیربنایی)، محمد شکوری (دفتر حقوقی)، هادی ترابی‌فر، سعید

تجربشی (دفتر بخش عمومی)

ویراستار ادبی: شیوا امین اسکندری

واژه‌های کلیدی:

۱. زمین
۲. مسکن
۳. اجاره‌بها
۴. مالیات حوزه مسکن
۵. مستأجر



تاریخ انتشار: ۱۴۰۲/۲/۳۰

به نام خدا

فهرست مطالب

۱.....	مقدمه
۱.....	شمای کلی از وضعیت بازار مسکن
۵.....	بررسی محورها و مواد طرح
۹.....	اظهارنظر درخصوص مواد طرح
۲۹.....	جمع‌بندی

فهرست نمودار

۲.....	نمودار ۱. تغییرات قیمت مسکن و اجاره‌بها از فروردین ۱۳۸۴ تا فروردین ۱۴۰۱
۴.....	نمودار ۲. درصد تغییر سالیانه شاخص بهای اجاره مسکن در مناطق شهری ایران در بلندمدت (۱۳۶۹ تا ۱۴۰۰)

فهرست جداول

۳.....	جدول ۱. درصد تغییرات شاخص اجاره‌بهای مسکن در مناطق شهری
۹.....	جدول ۲. بررسی مواد «طرح کنترل و ساماندهی اجاره‌بهای املاک مسکونی»
۳۱.....	جدول ۳. اظهارنظر مختصر درخصوص مواد



اظهار نظر کارشناسی درباره: گزارش کمیسیون عمران در خصوص «طرح ساماندهی بازار زمین، مسکن و اجاره‌بها»

مقدمه

طرح دوفوریتی «کنترل و ساماندهی اجاره‌بهای املاک مسکونی» که کلیات آن در جلسه علنی روز چهارشنبه مورخ ۱۴۰۱/۴/۱ به تصویب رسید، در جلسات متعدد کمیسیون عمران مجلس و کمیته مربوطه مورد بررسی قرار گرفت و نهایتاً با تغییر عنوان به «ساماندهی بازار زمین، مسکن و اجاره‌بها» و تغییرات جدی در متن به تصویب رسید. علت اصلی این تغییر که با رضایت طراحان صورت پذیرفت این مفاهمه عمومی بود که نمی‌توان در خصوص افزایش چشمگیر مبالغ اجاره‌بها چاره‌اندیشی کرد مگر آنکه به ریشه‌های موضوع در اقتصاد کلان کشور (اعم از تورم، نرخ ارز و ...) و نیز به ساماندهی بازار زمین و مسکن از جنبه‌های مختلف پرداخته شود. در نهایت گزارش کمیسیون در هشت محور به شرح ذیل تهیه شده است:

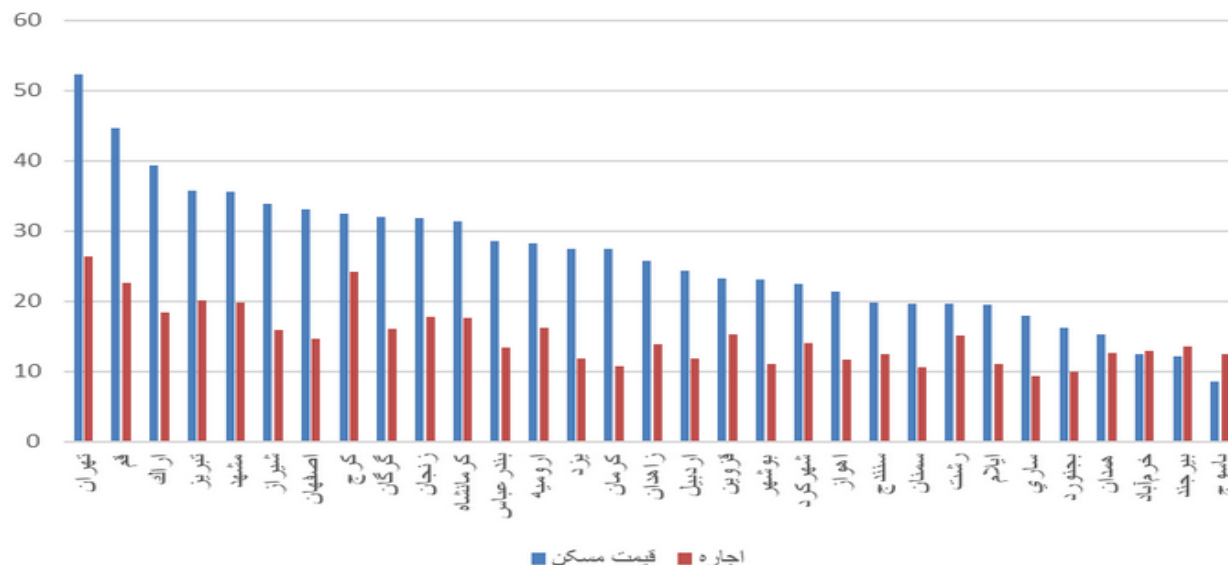
- ساماندهی مشاوران املاک
 - افزایش ضمانت اجرای قوانین اعم از قانون مالیات بر خانه خالی با تکمیل سامانه‌های اطلاعاتی،
 - قیمت‌گذاری بر میزان افزایش سالانه اجاره‌بها،
 - اصلاح مالیات بر درآمد اجاره برای تطبیق با اهداف اجتماعی،
 - تسهیلات ودیعه مستأجران،
 - افزایش عرصه املاک استیجاری از طریق کاهش ریسک و افزایش سهولت معاملات،
 - افزایش ساخت‌وساز با اخذ عوارض از اراضی معطل مانده (اعیان نامتناسب با کاربری).
- در ادامه تلاش خواهد شد این محورها تبیین و در خصوص آنها اظهار نظر شود.

شمای کلی از وضعیت بازار مسکن

مسکن یکی از محبوب‌ترین دارایی‌های مردم ایران است؛ ولی این موضوع اتفاقی نیست و ریشه در اقتصاد کلان کشور دارد. از آنجاکه بعد از اکتشاف نفت و اکتساب درآمد ارزی ناشی از صادرات نفت، مکرر سیاستگذار اقدام به سرکوب تورم از طریق واردات اقلام مورد نیاز از خارج از کشور کرده است، سرمایه‌گذاری در کالاهای غیرقابل تجارت اعم از زمین و مسکن همواره جذاب بوده است زیرا دولت‌ها امکان سرکوب قیمت آن را از طریق واردات نداشته‌اند. همچنین ناکافی بودن قوانین مالیاتی حوزه مسکن هم مزید بر علت شده است و می‌توان گفت سرمایه‌گذاری در حوزه مسکن برخلاف سایر حوزه‌های تولیدی

در عمل از پرداخت مالیات معاف بوده است. در نمودار زیر میزان افزایش قیمت ملک و اجاره بها در استان‌های مختلف کشور در بلندمدت (۱۷ سال منتهی به فروردین ۱۴۰۱) نشان داده شده است:

نمودار ۱. تغییرات قیمت مسکن و اجاره‌بها از فروردین ۱۳۸۴ تا فروردین ۱۴۰۱



مأخذ: مرکز آمار ایران.

نمودار فوق نشان‌دهنده آن است که اولاً میزان رشد قیمت مسکن و اجاره‌بها در استان‌های کشور مشابه نبوده است؛ درحالی‌که قیمت مسکن در این بازه در تهران حدود ۵۲ برابر شده است در یاسوج حدود ۸ برابر شده است، ثانیاً اگرچه در بلندمدت رشد قیمت اجاره در بیشتر استان‌ها کمتر از افزایش قیمت ملک بوده است ولی در برخی از مراکز استان اعم از یاسوج، بیرجند و خرم‌آباد رشد اجاره‌بها بیشتر از رشد قیمت ملک بوده است. این مشاهده در سال‌های اخیر هم تکرار شده است:



جدول ۱. درصد تغییرات شاخص اجاره‌بهای مسکن در مناطق شهری

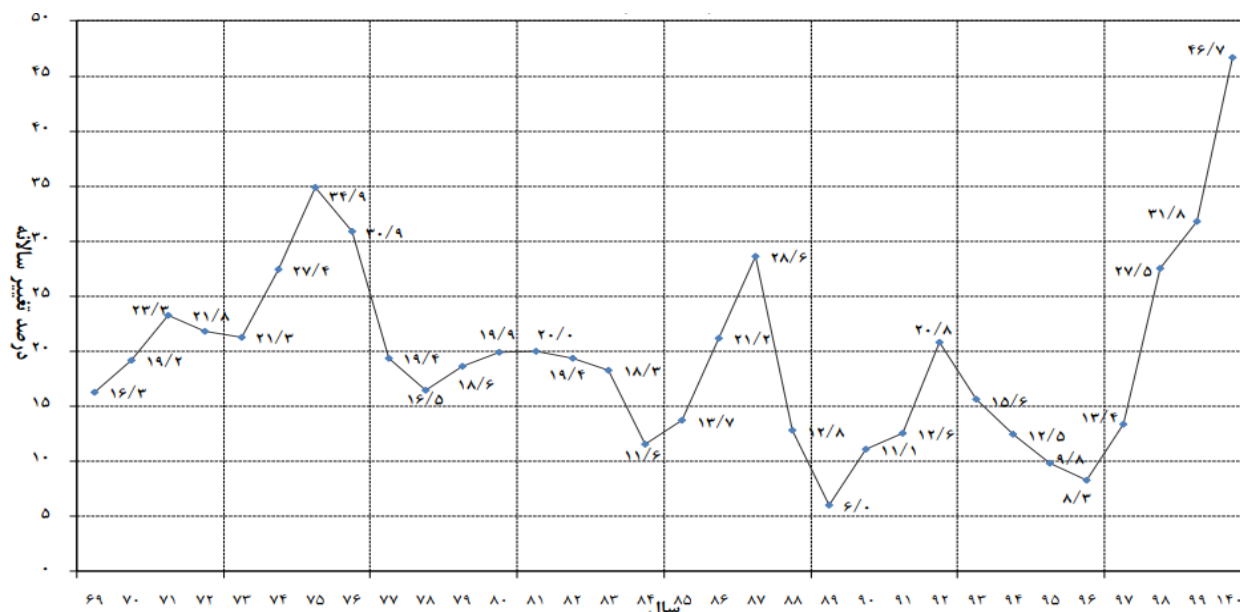
برون‌یابی ^۱ تا پایان ۱۴۰۱ براساس اطلاعات ۹ ماهه	سه‌ماهه سوم ۱۴۰۱ نسبت به پایان ۱۴۰۰	سال ۱۴۰۰ نسبت به ۱۳۹۹	سال ۱۳۹۹ نسبت به سال ۱۳۹۸	
۴۹.۵	۳۷.۲	۴۶.۷	۳۱.۸	کل مناطق شهری
۴۸.۶	۳۶.۴	۴۵.۸	۳۱.۴	شهرهای بزرگ
۵۲.۱	۳۹.۱	۴۸.۹	۳۱.۵	شهرهای متوسط
۵۵	۴۱.۲	۵۳.۵	۳۶.۸	شهرهای کوچک

مأخذ: بانک مرکزی

همان‌طور که در جدول فوق مشاهده می‌شود در همه دوره‌ها، رشد شاخص اجاره‌بها در شهرهای کوچک بیشتر از رشد شاخص در شهرهای بزرگ بوده است این به این معنا که برخلاف بازار مسکن که توجه باید بیشتر معطوف به شهرهای بزرگ باشد (چون نقش رهبر بازار) را دارند، در مدیریت بازار اجاره‌بها لازم است توجه بیشتر معطوف به شهرهای کوچک باشد. ممکن است علت این باشد که از آنجاکه در شهرهای کوچک - همان‌طور که در نمودار ۱ نشان داده شد - میزان رشد قیمت مسکن به شدت کمتر از شهرهای بزرگ است، خرید مسکن به قصد اجاره دادن در مقایسه با این اقدام در شهرهای بزرگ به صرفه نیست و لذا در شهرهای کوچک با مشکل عرضه املاک استیجاری مواجه‌ایم و این موضوع باید مدنظر سیاستگذار قرار گیرد.

۱. با توجه به عدم انتشار گزارش سه‌ماهه پایانی سال ۱۴۰۱، براساس اطلاعات ۹ ماهه برون‌یابی شده است. شواهد میدانی نشان می‌دهد در سه ماهه چهارم شدت رشد بیشتر بوده است و لذا پیش‌بینی می‌شود رشد شاخص اجاره‌بها در سال ۱۴۰۱ نسبت به ۱۴۰۰ در بازه ۵۰ تا ۵۵ درصد قرار گیرد.

نمودار ۲. درصد تغییر سالیانه شاخص بهای اجاره مسکن در مناطق شهری ایران در بلندمدت (۱۳۶۹ تا ۱۴۰۰)



همان‌طور که گفته شد در سال ۱۴۰۱ هم رشد حدود ۵۰ درصد برای این شاخص پیش‌بینی می‌شود. با افزایش مستمر قیمت مسکن که از سال ۱۳۹۷ شروع شده است، بزرگ‌ترین موج افزایش اجاره‌بهای مسکن در کشور شروع شده است که در کنار کاهش درآمد سرانه جامعه در دهه ۱۳۹۰، باعث افزایش نگران‌کننده سهم هزینه مسکن در سبد هزینه خانوار مستأجران شده است. به موازات، روند نزولی ساخت مسکن در این دهه و بعضاً عرضه و تولید در مکانی غیر از محل تقاضای سکونت و کاهش استطاعت خرید مسکن منجر به افزایش طول دوره انتظار خرید مسکن و به تبع افزایش مستمر سهم مستأجران شده است؛ مبتنی بر سرشماری عمومی نفوس و مسکن سال ۱۳۹۵ نسبت ۲ خانه ملکی به ۱ خانه استیجاری ثبت شده است که پیش‌بینی می‌شود این روند تشدید شده باشد.

تحولات بازار اجاره‌بها اگرچه با تأخیر فاز و شدت کمتر؛ اما همواره تابعی از قیمت مسکن بوده است و لذا در میان مدت و بلندمدت برای ساماندهی و کاهش التهاب بازار اجاره‌بها باید ریشه‌های مختلف افزایش قیمت مسکن را با ثبات مؤلفه‌های کلان اقتصادی، افزایش تولید و عرضه مؤثر مسکن در محل تقاضا، حمایت از سرمایه‌گذاری و ساخت مسکن توسط بخش خصوصی، حمایت از خرید مسکن به قصد عرضه استیجاری و تشکیل نظام اجاره‌داری حرفه‌ای، کنترل و حذف جریان‌ات سوداگری و سفته‌بازی مسکن از طریق نظامات مالیاتی و افزایش استطاعت و قدرت خرید مسکن دنبال کرد.



بررسی محورها و مواد طرح

طرح حاضر از ۸ بخش و ۱۴ ماده تشکیل شده است که در ادامه خلاصه محتوای هر بخش ارائه خواهد شد:

ساماندهی مشاورین املاک

در حال حاضر براساس مصوبه اتحادیه مشاورین املاک، مبلغ حق الزحمه مشاورین املاک در معاملات مسکن و قراردادهای اجاره درصدی از ارزش معامله یا اجاره است و این امکان وجود دارد که مشاورین املاک به منظور افزایش قیمت یا ارزش معامله، در انعقاد قراردادها دچار تعارض منافع باشند. در این بخش تلاش شده است تا مبنای محاسبه حق الزحمه مشاورین املاک به ارزش معاملاتی و اجاری املاک موضوع مواد (۵۴) و (۶۴) قانون مالیات‌های مستقیم گره زده شود و این مشکل برطرف شود.

افزایش ضمانت اجرای قوانین اعم از قانون مالیات بر خانه‌های خالی با تکمیل سامانه‌های اطلاعاتی

احکام این بخش در واقع تکمیل‌کننده دسترسی‌های سامانه ملی املاک و اسکان به اطلاعات هویتی، سکونتی، مالکیتی، معاملاتی موجود در پایگاه‌های اطلاعاتی دستگاه‌های اجرایی کشور است که به همراه ضمانت اجرا برای متولیان دستگاه‌های دارنده اطلاعات تدوین شده است. گفتنی است در قوانین جاری نیز ضمانت اجراهای قابل توجهی برای انجام خوداظهاری املاک تحت تملک، محل اقامت و مورد بهره‌برداری و اخذ مالیات بر خانه‌های خالی وجود دارد که متأسفانه تاکنون به خوبی از این ظرفیت استفاده نشده است. به همین دلیل با پیگیری این مرکز و اهتمام ریاست محترم کمیسیون اصل نودم قانون اساسی کمیته نظارتی در این کمیسیون برای پیگیری مستمر این موضوع ایجاد شده است.

قیمتگذاری بر میزان افزایش سالانه اجاره بها

یکی از مواردی که در این طرح مطرح شده است قیمت گذاری بر میزان افزایش سالانه اجاره بها است. این موضوع اولین بار نیست که در کشور طرح شده و در قالب مصوبات مختلف برای اجرای آن تلاش شده است. این بحث نخست در قالب ستاد کرونا مطرح شد. در سال ۱۳۹۹ بند ۱ مصوبات جلسه ۷۲ ستاد ملی مدیریت بیماری کرونا با موضوع حمایت از خانوارها در زمینه اجاره املاک مسکونی، حداکثر افزایش مبلغ اجاره‌بها یا مبلغ رهن در کلان‌شهر تهران را تا سقف ۲۵ درصد و سایر کلان‌شهرها تا سقف ۲۰ درصد و برای سایر مناطق شهری کشور تا سقف ۱۵ درصد معین نمود.

در سال ۱۴۰۱ نیز تعیین سقف اجاره در ستاد تنظیم بازار صورت به ریاست معاون اول در تاریخ ۲۹ اردیبهشت‌ماه سال ۱۴۰۱ برگزار صورت پذیرفت و در آن نیز سقف افزایش اجاره‌بهای مسکن در سال ۱۴۰۱ نسبت به اجاره‌بهای سال ۱۴۰۰، در تهران حداکثر ۲۵ درصد، در کلانشهرهای بالای یک میلیون نفر جمعیت ۲۰ درصد و سایر شهرها ۱۵ درصد به تصویب رسید. در سال جاری نیز در تاریخ ۱۴۰۲/۰۲/۲۴ شورای ملی مسکن بر اساس مصوبه خود، حداکثر سقف مجاز افزایش اجاره بهای مسکن در شهر تهران ۲۵ درصد و سایر شهرها ۲۰ درصد را مجاز دانست.

بررسی نحوه اجرای مصوبات فوق نشان می‌دهد که در عمل سقف افزایش قیمت رعایت نشده به نحوی که در حالی که مطابق مصوبه در فروردین ماه ۱۴۰۰، سقف افزایش قیمت اجاره در تهران ۲۵ درصد بوده است آمار بانک مرکزی در اردیبهشت ۱۴۰۱ نشان می‌دهد. این افزایش معادل ۴۶ درصد در سال گذشته بوده است (بانک مرکزی، ۱۴۰۱). گزارش بانک مرکزی با عنوان «تحوالات بازار معاملات مسکن شهر تهران» در اردیبهشت ماه سال ۱۴۰۱، تصریح می‌کند رشد شاخص کرایه مسکن استیجاری در شهر تهران در اردیبهشت ماه سال ۱۴۰۱ در شهر تهران معادل ۴۶ درصد بوده است. افزایش بیش از ۴۵ درصدی شاخص کرایه مسکن استیجاری در تهران، در طی یک سال پس از اجرای سیاست تعیین سقف ۲۵ درصدی افزایش اجاره‌بها، نشان‌دهنده ناکارآمدی اجرای چنین سیاست‌هایی در بازار مسکن ایران است.

اصلاح مالیات بر درآمد اجاره برای تطبیق با اهداف اجتماعی

از جمله اقدام‌های پیشنهادی برای تنظیم بازار اجاره مسکن در راستای تأمین خیر عمومی و هنجارهای مدنظر حاکمیت (نظیر قراردادهای بلندمدت، کشف و اعمال قیمت منصفانه در قراردادهای و...)، پیش‌بینی اعطای مشوق‌هایی به مؤجران است. از همین رو در این طرح برای انعقاد قرارداد اجاره به صورت بلندمدت دو و سه ساله، قرارداد با خانواده‌های دارای سه فرزند و بیشتر، خانوارهای تحت پوشش کمیته امداد امام (ره) و همچنین اجاره به ملک به بهایی پایین‌تر از ارزش منطقه‌ای، برای مؤجران این املاک، معافیت‌هایی برای پرداخت مالیات بر اجاره‌بها در نظر گرفته شده است. موضوع با اهمیت آنکه لازم است تدابیری برای به صرفه شدن خرید ملک به قصد اجاره در برخی مناطق اعم از شهرهای کوچک و مراکز استان‌های محروم اندیشیده شود که در این بخش پنج سال معافیت از مالیات بر درآمد اجاره دیده شده است.

تسهیلات ودیعه مستأجرین

یکی از سیاست‌هایی که در کوتاه‌مدت می‌تواند به کمک مستأجرین بیاید، تسهیلات ودیعه مسکن است؛ لیکن در صورتی که شمولیت این تسهیلات گسترده شود و به امری دائمی تبدیل شود به دلیل افزایش مستمر تقاضا، به افزایش اجاره‌بها منجر خواهد شد و عملاً به حمایت از مؤجران تبدیل خواهد شد.

افزایش عرضه املاک استیجاری از طریق کاهش ریسک و افزایش سهولت معاملات

در حال حاضر برخی از مالکان با توجه به ریسک‌های مترتب بر عملیات اجاره، حتی با وجود هزینه مالیات بر خانه خالی از اجاره ملک خود صرف‌نظر می‌کنند. راه‌حل منطقی برای مواجهه با این چالش، چاره‌اندیشی در خصوص این ریسک‌ها و تلاش برای کاهش آنهاست. در این بخش با الگوگیری از رویکرد قضازدایی حاکم بر اصلاح قانون چک - که یکی از دستاوردهای مشترک مجلس و دولت بوده است - احکامی ارائه شده است که علاوه بر کاهش قابل توجه پرونده‌های قضایی با موضوع اجاره، بخش چشمگیری از ریسک‌ها را برای مؤجر مرتفع کرده و احقاق حقوق مالکیت را برای وی به شدت تسهیل خواهد کرد. در این بخش اجازه شکل‌گیری سکوهای (پلتفرم) ثبت رسمی اسناد داده می‌شود که براساس قراردادهای استاندارد از پیش تأیید شده و شروط ضمن عقد قابل فراخوانی توسط ماشین، امکان ثبت معاملات مربوط به اجاره را حتی به متعاملین می‌دهد. از این رو در صورتی که پرداخت‌های مرتبط با قرارداد با شناسه قرارداد انجام شود، امکان



اجرای خودکار شروط ضمن عقد قرارداد اعم از حکم تخلیه بدون نیاز به طرح دعوی و رسیدگی قضایی فراهم خواهد شد. همچنین تدبیری شده است تا عملکرد مؤجر و مستأجر در ارتباط با یکدیگر در اعتبارسنجی اشخاص لحاظ شود و از این طریق سوءرفتار پرهزینه شود. در یکی از مواد دیگر، بیمه مرکزی هم مکلف شده است امکان صدور پوشش بیمه ملک در زمان اجاره را فراهم کند. این بسترها علاوه بر استفاده مالکین عادی امکان توسعه شرکت‌های اجاره‌داری حرفه‌ای و اپراتورهای اجاره‌داری را نیز فراهم خواهد کرد.

افزایش ساخت‌وساز از طریق اخذ عوارض از اراضی معطل مانده (اعیان نامتناسب با کاربری)

یکی از مصادیق احتکار در حوزه زمین و ساختمان، خرید زمین با کاربری‌های مسکونی، اداری تجاری و نگهداشت با هدف افزایش قیمت یا ایجاد ساختمان‌های نیمه‌کاره است که مشمول هیچ‌یک از انواع مالیات و عوارض هم نخواهد شد. وضع مالیات یا عوارض بر این اراضی معطل مانده و طبعاً اجرای مؤثر آن، می‌تواند نقش به‌سزایی در مولدسازی این اراضی داشته باشد. تلاش شده است با ایجاد عوارض پلکانی بر زمین‌هایی که اعیان متناسب با کاربری ندارند و عملاً زمین توسط صاحبان آن معطل نگه داشته شده است، عرضه زمین و ساخت‌وساز از سوی اشخاص حقیقی و حقوقی از جمله سازمان‌ها و بانک‌ها افزایش یابد. از آنجاکه دولت‌های محلی (شهرداری‌ها) به دلیل اخذ عوارض مختلف، اشراف اطلاعاتی بیشتری بر مناطق شهری دارند، نظارت و کنترل آنها روی کاربری و توسعه این نوع اراضی بیشتر است؛ و نیز با هدف ایجاد درآمد پایدار شهری برای شهرداری‌ها، لذا اجرا و اخذ این عوارض از سوی شهرداری‌ها قطعاً مؤثرتر از اخذ مالیات از سوی دولت خواهد بود. علاوه بر این عوارض اراضی بایر به‌عنوان یک منبع درآمد محلی، می‌تواند به بهبود خدمات شهری و زیرساخت‌های عمومی در منطقه کمک کند و باعث شود که شهرداری‌ها انگیزه بیشتری برای اجرای این عوارض داشته باشند.

نحوه اثرگذاری طرح بر نرخ اجاره املاک

همان‌طور که پیش‌تر نیز به آن اشاره شده از یک طرف بازار اجاره تابعی از بازار زمین و مسکن است و تغییرات قیمت مسکن مستقیماً بر نرخ اجاره اثرگذار است و از طرف دیگر بسته به میزان عرضه ملک استیجاری، تقاضا و کشش آن در هر شهر، نرخ اجاره مستقلاً نوسان می‌کند. در این طرح سازوکارهایی تعبیه شده که هم‌به صورت مستقیم و هم غیرمستقیم از مستأجران حمایت صورت گرفته و قیمت ملک استیجاری بهبود می‌یابد. سازوکارهایی که در این طرح به صورت مستقیم به حمایت از مستأجرین می‌پردازند عبارتند از:

- رفع تعارض منافع مشاورین املاک از قیمت ملک،
- افزایش تسهیلات اجاره‌بها، افزایش عرضه ملک استیجاری از طریق تکمیل سامانه‌های اطلاعاتی،
- تغییر سازوکار مالیات بر درآمد اجاره به منظور تشویق مؤجرین به رفتارهای مطلوب حاکمیت از جمله انعقاد قراردادهای بلند مدت و تسهیل اجاره به خانوارهای پرجمعیت و آسیب‌پذیر.

علاوه بر اینها مواردی نیز در این طرح به صورت غیرمستقیم بر نرخ اجاره اثرگذار است، به این صورت که یا منجر به افزایش ساخت‌وساز خواهند شد و یا با کاهش ریسک و هزینه‌های اجاره‌دهی ملک، مالکان بیشتری را ترغیب به اجاره ملک خود

خواهند نمود که از جمله اینها می‌توان موارد ذیل را برشمرد:

- اخذ عوارض از اراضی معطل مانده که در آنها اعیان متناسب با کاربری وجود ندارد،
- کاهش ریسک و افزایش سهولت معاملات از طریق اجازه شکل‌گیری سکوه‌های (پلتفرم) ثبت رسمی اسناد،
- تکمیل سامانه‌های اطلاعاتی و فراهم کردن امکان سیاستگذاری در حوزه مسکن.



اظهار نظر در خصوص مواد طرح

جدول ۲. بررسی مواد «طرح کنترل و ساماندهی اجاره‌بهای املاک مسکونی»

شماره ماده	مصوبه کمیسیون	موافق	مخالف	موافق به شرط اصلاح	ارجاع به کمیسیون	نظر کارشناسی
ماده ۱	وزارت راه و شهرسازی موظف است با همکاری وزارت صنعت، معدن و تجارت و سازمان امور مالیاتی، آیین‌نامه نحوه تعیین تعرفه حق‌الزحمه مشاورین املاک را بر مبنای درصدی از ارزش معاملاتی و اجاری املاک موضوع ماده (۵۴) و (۶۴) قانون های مستقیم مصوب ۱۳۶۶/۱۲/۳ با اصلاحات و الحاقات مالیات بعدی آن، تناسب تعرفه با میانگین سالانه حجم قراردادهای به ثبت رسیده در هر منطقه جغرافیایی به صورت پلکانی نزولی و تعیین سقف تعرفه قابل دریافت در هر معامله حداکثر دو ماه پس از لازم‌الاجرا شدن این قانون، تهیه نماید و به تصویب هیئت وزیران برساند.	*				اگرچه قاعده فعلی تعیین حق‌الزحمه مشاورین املاک ممکن است تعارض منافع ایجاد نماید ولیکن این مشکل با قیمت‌گذاری بر خدمات آنها حل نخواهد شد و راه‌های متعددی برای سرپیچی از این قیمت وجود خواهد داشت. راهکار اساسی شفاف کردن درآمدهای آنها و اخذ مالیات و ایجاد رقبای قانونی برای آنهاست که در ماده (۱۲) طرح بدان پرداخته شده است.
تبصره ۱ ماده ۱	حق‌الزحمه مربوط به هر یک از خدمات مشاورین املاک توسط سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور محاسبه و به صورت خودکار در قراردادها و مباحثه‌نامه‌ها درج می‌شود. مشاورین املاک موظفند حق‌الزحمه را صرفاً براساس مبلغ محاسبه شده توسط سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور و به وسیله دستگاه‌های کارتخوان متصل به سازمان امور مالیاتی اخذ نمایند.	*				

شماره ماده	مصوبه کمیسیون	موافق	مخالف	موافق به شرط اصلاح	ارجاع به کمیسیون	نظر کارشناسی
تبصره ۲ ماده ۱	تحصیل هرگونه وجه یا مالی که فاقد مشروعیت قانونی باشد از طرفین بیع به‌ترتیب یا تحت هر عنوان همچون حق‌التحریر یا حق‌الزحمه ثبت قرارداد و یا مشاوره در سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور یا هرگونه سوءاستفاده، جرم محسوب و مرتکب وفق احکام محاکم و تعزیرات علاوه بر استرداد وجه به طرفین معامله، جریمه ای معادل دو برابر وجه دریافتی به ازای هر معامله و همچنین در دفعات اول تا سوم به‌ترتیب سه، شش و دوازده ماه از فعالیت تعلیق و در تخلف بعدی مجوز فعالیت وی ابطال و تا ۱۰ سال از فعالیت در این صنف محروم می‌شود.	*				
تبصره ۳ ماده ۱	وزارت راه و شهرسازی موظف است با همکاری وزارت کشور، وزارت صنعت، معدن و تجارت دستورالعمل نظارت و شاخص‌های رتبه‌بندی مشاورین املاک و سکوها (پلتفرم‌های) معرفی شده در این قانون را ظرف مدت سه ماه پس از لازم‌الاجرا شدن این قانون تهیه و ابلاغ نماید.			*		
تبصره ۴ ماده ۱	وزارت صنعت، معدن و تجارت موظف است گزارش نظارت بر فعالیت مشاورین املاک و سکوها (پلتفرم‌ها) و همچنین رتبه‌بندی مشاورین املاک براساس شاخص‌های اعلامی وزارت راه و شهرسازی شامل رعایت ضوابط و مقررات قانونی و صنفی، گزارش‌های نظارتی ثبت شده در سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور، توان فنی و تخصصی در حوزه معاملات مسکن و ساختمان و رضایت طرفین معاملات را به‌صورت دوره‌های			*		



شماره ماده	مصوبه کمیسیون	موافق	مخالف	موافق به شرط اصلاح	ارجاع به کمیسیون	نظر کارشناسی
	سه‌ماهه و به تفکیک کشور، استان و شهرستان در اختیار وزارت راه و شهرسازی جهت درج در سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور به‌نحوی که برای عموم قابل دسترس باشد، قرار دهد.					
ماده ۲	<p>متن زیر به انتهای تبصره «۷» ماده (۱۶۹) مکرر) قانون مالیات‌های مستقیم الحاق می‌گردد:</p> <p>۱. کلیه دستگاه‌های اجرایی موضوع ماده (۵) قانون مدیریت خدمات کشوری مصوب ۱۳۸۶/۷/۸ با اصلاحات و الحاقات بعدی آن، سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و کلیه بانک‌ها و مؤسسات اعتباری، مرکز آمار و فناوری اطلاعات قوه قضائیه، کلیه شهرداری‌ها و مراجع صدور پرونده‌های ساختمانی و فرماندهی انتظامی جمهوری اسلامی ایران موظفند نسبت به اشتراک‌گذاری رایگان اطلاعات مورد نیاز از جمله اطلاعات زمین و املاک و اطلاعات هویتی، سکونتی، مالکیتی، معاملاتی، بهره‌برداری انشعابات و میزان مصرف، اطلاعات مکان‌محور سیم کارت و اشتراک اینترنت و سایر اطلاعات مورد نیاز املاک، مالکین و ساکنین را بنا به درخواست وزارت راه و شهرسازی حداکثر ظرف مدت یک ماه از لازم‌الاجرا شدن این قانون اقدام نمایند.</p> <p>۲. سازمان بازرسی کل کشور موظف است ظرف مدت دو ماه از لازم‌الاجرا شدن این قانون، مدیران و اشخاصی که استتکاف یا ترک فعل آنها در این خصوص به تشخیص کارگروه تعامل‌پذیری</p>			*		<p>محتوای این ماده کمک خواهد کرد که سامانه ملی امکان و اسکان تکمیل شود. تنها با تکمیل این سامانه است که امکان حکمرانی در بازار مسکن و اجاره‌بها فراهم خواهد شد. بدون حکمرانی داده امکان سیاستگذاری موفق و حتی اخذ مالیات فراهم نخواهد بود.</p> <p>پیشنهاد حذف عبارت «بهره برداری انشعابات و میزان مصرف، اطلاعات مکان‌محور سیم کارت و اشتراک اینترنت» عبارت «سایر اطلاعات مورد نیاز املاک، مالکین و ساکنین را بنا به درخواست وزارت راه و شهرسازی» ابهام دارد لذا به شکل زیر اصلاح شود: «سایر اطلاعات مورد نیاز املاک مالکین و ساکنین را که نزد آنان موجود است بنا به درخواست وزارت راه و شهرسازی»</p>

شماره ماده	مصوبه کمیسیون	موافق	مخالف	موافق به شرط اصلاح	ارجاع به کمیسیون	نظر کارشناسی
	دولت الکترونیک موضوع قانون مدیریت داده‌ها و اطلاعات ملی مصوب ۱۴۰۱/۸/۱۰ محرز شده است را حسب مورد به هیئت تخلفات اداری معرفی کند. ۳. تمامی اشخاص حقیقی و حقوقی موظفند خوداظهاری موضوع ماده‌های (۵۴ مکرر) و (۱۶۹ مکرر) قانون مالیات‌های مستقیم را از طریق سامانه ملی املاک و اسکان کشور انجام دهند و کلیه دستگاه‌ها، نهادهای اجرایی 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 از ارائه خدمت به آنان خودداری نمایند. استعلام از سامانه ملی املاک و اسکان کشور رایگان است. همچنین ثبت‌نام در سامانه احراز هویت ثنا قوه قضائیه 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 آدرس در سامانه احراز هویت ثنا می‌باشد؛ به‌نحوی که این آدرس ملاک صلاحیت محلی ماده (۱۱) قانون آیین دادرسی دادگاه‌های عمومی و انقلاب (در امور مدنی) مصوب ۱۳۷۹/۰۱/۲۱ باشد.»					
ماده ۳	متن زیر به انتهای جزء «۷» تبصره «۸» ماده (۱۶۹ مکرر) قانون مالیات‌های مستقیم الحاق می‌گردد: «بانک‌ها و دستگاه‌های اجرایی موضوع این بند مکلف هستند نسبت به اطلاع‌رسانی این	*				



شماره ماده	مصوبه کمیسیون	موافق	مخالف	موافق به شرط اصلاح	ارجاع به کمیسیون	نظر کارشناسی
	بند به مشتریان خود و تشویق آنها به ثبت اطلاعات خود اقدام نمایند».					
ماده ۴	<p>متن زیر به‌عنوان تبصره «۹» به ماده (۱۶۹ مکرر) قانون مالیات‌های مستقیم الحاق می‌گردد:</p> <p>تبصره ۹-</p> <p>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. از تاریخ تصویب این قانون ملاک در اجاره بودن یک واحد مسکونی، اطلاعات ثبت شده در سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور است.</p> <p>۲. مؤجران املاک مسکونی مکلفند قرارداد اجاره املاک و مستغلات را از طریق دفاتر اسناد رسمی در سامانه الکترونیک ثبت اسناد و یا در سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور ثبت نمایند. در صورت انعقاد و یا تمدید قراردادهای رهن و یا اجاره بدون ثبت در سامانه مذکور و یا ثبت اطلاع خلاف واقع به تشخیص مرجع قضایی، مؤجر مشمول معافیت مالیاتی موضوع تبصره «۱۱» ماده (۵۳) قانون مالیات‌های مستقیم</p>					در این ماده برای مشاورین املاک و مؤجرین ضمانت اجراهای متعددی جهت ثبت اطلاعات معاملات در سامانه‌ها ذکر شده است.

شماره ماده	مصوبه کمیسیون	موافق	مخالف	موافق به شرط اصلاح	ارجاع به کمیسیون	نظر کارشناسی
	<p>نمی‌شود و پذیرش دعوای تخلیه منوط به پرداخت مالیات بر درآمد اجاره موضوع ماده (۵۳) قانون مالیات‌های مستقیم و جریمه موضوع ماده (۱۹۲) قانون مالیات‌های مستقیم می‌گردد. همچنین پنجاه (۵۰) درصد ارزش اجاری املاک موضوع ماده (۵۴) قانون مالیات‌های مستقیم در مدت قرارداد به هزینه دادرسی اضافه می‌شود و ادعای اعسار از پرداخت هزینه دادرسی مسموع نمی‌گردد.</p> <p>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 مسئولیت قانونی ناشی از عدم ثبت اطلاعات، مصداق کتمان درآمد و جرایم متعلق به آن موضوع ماده (۱۹۲) قانون مالیات‌های مستقیم و عرضه خارج از شبکه موضوع ماده (۶۱) قانون نظام صنفی کشور مصوب ۱۳۸۲/۱۲/۲۴ با اصلاحات و الحاقات بعدی آن می‌باشد و سازمان تعزیرات حکومتی مکلف به برخورد با خاطیان است.</p>					
ماده ۵	<p>ماده (۲) قانون روابط مؤجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶/۵/۲ با اصلاحات و الحاقات بعدی آن به شرح ذیل اصلاح می‌گردد:</p> <p>ماده ۲- در کلیه قراردادهای اجاره می‌بایست مدت و مبلغ اجاره تصریح و در سامانه‌های ثبت الکترونیک اسناد یا ثبت معاملات املاک و مستغلات ثبت شود و پس از تأیید مؤجر، مستأجر و</p>	*				در این ماده هم بر ثبت در سامانه‌ها تأکید شده است.



شماره ماده	مصوبه کمیسیون	موافق	مخالف	موافق به شرط اصلاح	ارجاع به کمیسیون	نظر کارشناسی
	دو نفر افراد مورد اطمینان طرفین به عنوان شهود، اقدام به اخذ کد رهگیری نمایند.					
ماده ۶	متن زیر به عنوان تبصره «۵» به ماده (۵۴ مکرر) قانون مالیات‌های مستقیم الحاق می‌شود: شهرداری‌های شهرهای دارای بیش از ۱۰۰ هزار نفر جمعیت مکلف هستند واحدهای مسکونی خالی از سکنه واقع در شهرها را شناسایی کنند و اطلاعات آن را در اختیار وزارت راه و شهرسازی قرار دهند و وزارت راه و شهرسازی موظف است براساس اطلاعات سامانه ملی املاک و اسکان کشور، اطلاعات دریافتی را صحت‌سنجی نماید و پس از تأیید، جهت اخذ مالیات متعلقه موضوع ماده (۵۴ مکرر) قانون مالیات‌های مستقیم به سازمان امور مالیاتی معرفی نماید. صد درصد درآمد حاصل از مالیات بر خانه‌های خالی شناسایی شده توسط شهرداری‌ها به حساب شهرداری شهرهای محل اخذ مالیات واریز می‌شود. دستورالعمل اجرایی این ماده توسط وزارت کشور و با همکاری وزارتخانه‌های امور اقتصادی و دارایی (سازمان امور مالیاتی) و راه و شهرسازی ظرف مدت یک ماه پس از لازم الاجرا شدن این قانون تهیه می‌شود و به تصویب هیات وزیران می‌رسد.	*				با توجه به منطبق حاکم بر قانون مالیات بر خانه خالی، لزوماً هر خانه خالی از سکنه، خانه خالی محسوب نخواهد شد (ممکن است اقامتگاه فرعی باشد) و هر خانه خالی هم لزوماً خالی از سکنه نیست (عدم ثبت قرارداد اجاره)، لذا در این شرایط امکان ایفای نقش توسط شهرداری‌ها چندان ممکن نیست و لذا آنها انگیزه کافی برای این موضوع نخواهند داشت، کمااینکه در قانون بودجه سال ۱۳۹۹ محتوای مشابهی وجود داشت ولی عملکرد قابل توجهی نداشت و شهرداری‌ها برای تشخیص خانه‌های خالی از سکنه، ابزاری بیش از دولت در اختیار ندارند.
ماده ۷	در ماده ۵۴ مکرر قانون مالیات‌های مستقیم پس از عبارت «هر واحد مسکونی واقع در کلیه شهرهای بالای ۱۰۰ هزار نفر جمعیت»، عبارت «و کلیه شهرهای جدید» اضافه می‌گردد.	*				در بسیاری از شهرهای جدید که جمعیت کمتر از ۱۰۰ هزار نفر هم دارند، معضل خانه‌های خالی به صورت جدی وجود دارد.

شماره ماده	مصوبه کمیسیون	موافق	مخالف	موافق به شرط اصلاح	ارجاع به کمیسیون	نظر کارشناسی
ماده ۸	نرخ افزایش سالیانه اجاره بهای املاک مسکونی پس از تصویب این قانون در شهرهای بیش از صد هزار نفر جمعیت و شهرهای جدید توسط شورای عالی مسکن اعلام می‌گردد.		*			<p>باتوجه به آنکه زیرساخت های لازم به منظور شناسایی و دسترسی به قیمت ملک اجاره داده شده و یا فروخته شده در دسترس سیاستگذار نیست و همچنین آثار سو ناشی از تصویب قوانین غیرقابل اجرا، تصویب این ماده هرگز توصیه نمی شود. علاوه بر این با توجه به اینکه در این قانون، اصول حاکم بر قیمت گذاری تصریح نشده و اختیار آن به شورای عالی مسکن واگذار شده است، با اصل ۸۵ قانون اساسی در تعارض است و با ایراد شورای نگهبان مواجه خواهد شد.</p> <p>پیشنهاد جایگزین:</p> <p>مجموع اجاره دریافتی در کل سال تقسیم بر ضریب بازدهی متعارف ملک، معادل ارزش اظهار شده ملک مربوطه از سوی مالک خواهد بود و مبنای هرگونه پرداخت مالیات و عوارض خواهد بود. تبصره ۱: ضریب بازدهی متعارف ملک برابر میانگین ده ساله نسبت اجاره بهای سالانه به قیمت ملک که برای هر یک از استانها در خرداد ماه هر سال توسط مرکز آمار ایران محاسبه و اعلام خواهد شد.</p> <p>تبصره ۲: نحوه تبدیل مبلغ ودیعه (قرض الحسنه) ثبت شده در قرارداد به درآمد اجاره توسط سازمان امور مالیاتی تعیین خواهد شد.</p>
تبصره ۱ ماده ۸	در صورت عدم رعایت نرخ افزایش اجاره بهای سالیانه اعلامی این ماده توسط موجر علاوه بر کاهش مال الاجاره به میزان		*			



شماره ماده	مصوبه کمیسیون	موافق	مخالف	موافق به شرط اصلاح	ارجاع به کمیسیون	نظر کارشناسی
	تاییدی از سوی شورای عالی مسکن، موجر مشمول جریمه ای تا حداکثر ۴۰ درصد مبلغ اجاره سالیانه می شود. جریمه محفوظه در اجرای قانون جهش تولید مسکن مصوب ۱۴۰۰/۵/۱۷ در اختیار صندوق ملی مسکن قرار می گیرد. همچنین موجر مشمول معافیت مالیاتی موضوع تبصره ۱۱ ماده ۵۳ قانون مالیات مستقیم نمی گردد. بانک مرکزی ملکف است بنا به اعلام محاکم قضایی، مبلغ جریمه موضوع این ماده را از حساب محکوم علیه کسر نماید و در صورتی که موجودی حساب کمتر از مبلغ جریمه باشد، محکوم علیه شامل مجازات مقرر در مواد ۵ و ۵ مکرر قانون صدور چک می گردد.					
تبصره ۲ ماده ۸	بنگاه های مشاور املاک موظف به رعایت مفاد این ماده در انعقاد قراردادهای اجاره املاک مسکونی از طریق بررسی اسناد عادی و رسمی ملک مورد اجاره از جمله مبیعه نامه دو سال گذشته می باشند و در صورت عدم رعایت سقف و عدم ارائه اسناد مذکور توسط موجرین، بنگاه های مشاور املاک مکلف به ارسال این قراردادها به سازمان امور مالیاتی می باشند. متخلفین توسط شعب سازمان تعزیرات حکومتی در مرتبه نخست به جریمه نقدی معادل سه برابر حق الزحمه دریافتی و در مرتبه دوم محکوم به محرومیت به مدت شش ماه و جریمه نقدی معادل چهار برابر حق الزحمه دریافتی و در مرتبه سوم به محرومیت به مدت یکسال و جریمه نقدی معادل شش برابر حق		*			

شماره ماده	مصوبه کمیسیون	موافق	مخالف	موافق به شرط اصلاح	ارجاع به کمیسیون	نظر کارشناسی
	الزحمة دریافتی و در مرتبه چهارم به محرومیت دائم از اشتغال به شغل در کلیه صنوف محکوم می‌شوند.					
ماده ۹	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 ظرف مدت شش ماه پس 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، * معاملات انجام شده 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 قرار گیرد. آیین‌نامه اجرایی این ماده مشتمل بر چارچوب مشارکت دستگاه‌های همکار ظرف مدت سه ماه توسط وزارت راه و شهرسازی تهیه و به تصویب هیئت وزیران خواهد رسید.					از آنجا برآوردی قابل اتکایی از کمیت و کیفیت خروجی به‌دست آمده از این سامانه در دسترس نیست، ضروری است که قیمت مستخرج از این سامانه در مواردی اعم از مالیات، عوارض و... استفاده نگردد.
ماده ۱۰	تبصره «۱۱» ماده (۵۳) قانون مالیات مستقیم به شرح ذیل اصلاح می‌گردد: تبصره ۱۱- موارد زیر مشمول تخفیف در پرداخت مالیات بر درآمد اجاره هستند:			*		اصلاح معافیت‌های مالیات بر درآمد این امکان را خواهد داد که با توجه به اهداف اجتماعی و به شکل هدفمند ابزاری برای سیاستگذاری در اختیار دولت قرار گیرد مؤجرین را به سمت رفتار مطلوب حاکمیت از جمله انعقاد قرارداد بلندمدت، تسهیل



شماره ماده	مصوبه کمیسیون	موافق	مخالف	موافق به شرط اصلاح	ارجاع به کمیسیون	نظر کارشناسی
	<p>الف) درآمد ناشی از اجاره برای سرپرست خانوار تا سقف میزان معافیت مالیات بر درآمد حقوق موضوع ماده (۸۴) قانون مالیات‌های مستقیم و درآمد ناشی از اجاره برای مؤجری که همزمان در واحد مسکونی دیگری مستأجر هستند تا سقف اجاره‌ای که می‌پردازد، مشمول تخفیف ۱۰۰ درصدی گردد.</p> <p>ب) در صورت انعقاد قرارداد بلندمدت اجاره واحد مسکونی و عدم فسخ قرارداد در طول دوره، درآمد اجاره برای قرارداد دو ساله مشمول ۷۰٪ تخفیف و برای قرارداد سه سال و بیشتر مشمول ۱۰۰٪ تخفیف می‌گردد.</p> <p>ج) در صورت اجاره واحد مسکونی به خانوار دارای سه فرزند و بیشتر، خانوار تحت پوشش کمیته امداد امام خمینی، سازمان بهزیستی یا سه دهک پایین درآمدی براساس تأییدیه وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی، مشمول ۵۰٪ تخفیف خواهد شد.</p> <p>د) واحدهایی که میزان اجاره‌بهای آنها حداقل ۱۵٪ کمتر از ارزش اجاره منطقه‌ای موضوع ماده (۹) این قانون باشد از ۵۰٪ تخفیف مالیات بر درآمد اجاره برخوردار می‌شوند. آیین‌نامه اجرایی این جزء توسط وزارت راه و شهرسازی تدوین می‌شود و به تصویب هیئت وزیران می‌رسد.</p> <p>ه) واحدهای استیجاری در مناطقی که براساس اعلام وزارت راه و شهرسازی دچار کمبود مسکن استیجاری هستند تا پنج سال پس از اعلام فوق‌الذکر، از مالیات بر درآمد اجاره معاف هستند.</p>					<p>اجاره به افراد پرجمعیت و آسیب‌پذیر سوق دهد. ایراد بسیار مهم این ماده آن است که در بند «و» که پیش از این نیز در قانون وجود داشته است، درآمد هر شخص ناشی از اجاره واحد یا واحدهای مسکونی در تهران تا مجموع یکصدوپنجاه مترمربع زیربنای مفید و در سایر نقاط تا مجموع دویست مترمربع زیربنای مفید از مالیات بر درآمد ناشی از اجاره املاک معاف شده است که عملاً بخش زیادی از اهداف مدنظر در بندهای «الف» تا «ه» را بی‌اثر خواهد نمود. علاوه‌براین در صورت عدم حذف بند (و) به دلیل اینکه این ماده نسبت به تبصره «۱۱» ماده (۵۳) قانون مالیات مستقیم، معافیت‌های جدیدی ایجاد نموده و درآمدی اضافه نکرده است، از همین رو این ماده برای دولت بار مالی جدید ایجاد کرده و با اصل (۷۵) قانون اساسی مغایرت دارد، فلذا ضروری است که بند «و» حذف گردد.</p> <p>لازم به ذکر است که در صورت حذف بند «و» معافیت‌های درآمدهای جدید برای دولت به‌صورت هم زمان ایجاد شده و می‌توان ادعا نمود که این ماده بار مالی نداشته و مغایرتی با اصل (۷۵) قانون اساسی ندارد.</p> <p>در صورت تصویب این بند امکان خوبی برای سیاستگذاری در حوزه اجاره فراهم خواهد شد. به‌ویژه بند «ه» امکان مزیت دادن به مناطق محروم در حوزه عرضه استیجاری را فراهم خواهد کرد و امکان کنترل اجاره در این شهرها را فراهم خواهد کرد.</p>

شماره ماده	مصوبه کمیسیون	موافق	مخالف	موافق به شرط اصلاح	ارجاع به کمیسیون	نظر کارشناسی
	<p>(و مالکان مجتمع‌های مسکونی دارای بیش از سه واحد استیجاری که با رعایت الگوی مصرف مسکن بنا به اعلام وزارت راه و شهرسازی ساخته شده یا می‌شوند در طول مدت اجاره از صد در صد (۱۰۰٪) مالیات بر درآمد املاک اجاری معاف می‌باشد در غیر این صورت درآمد هر شخص ناشی از اجاره واحد یا واحدهای مسکونی در تهران تا مجموع یکصد و پنجاه مترمربع زیربنای مفید و در سایر نقاط تا مجموع دویست مترمربع زیربنای مفید از مالیات بر درآمد ناشی از اجاره املاک معاف می‌باشد.</p>					<p>به‌منظور عدم تأثیر منفی این ماده بر انتظارات قیمتی در سال جاری، بهتر است در متن ماده تصریح شود که زمان اخذ این مالیات از سال ۱۴۰۳ خواهد بود.</p>
ماده ۱۱	<p>بانک مرکزی موظف است در صورت تصویب شورای عالی مسکن، از طریق بانک‌های عامل نسبت به پرداخت تسهیلات کمک ودیعه به گروه‌های جمعیتی آسیب‌پذیر در حوزه مسکن براساس اولویت‌بندی که ظرف مدت یک ماه به پیشنهاد مشترک وزارت راه و شهرسازی و وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی به تصویب شورای عالی مسکن می‌رسد، اقدام نماید. سقف فردی تسهیلات در سال اول اجرای قانون برای شهرهای مختلف براساس مصوبه شورای پول و اعتبار که در سال اول برای شهر تهران ۲ میلیارد ریال، مراکز استانها ۱ میلیارد و ۵۰۰ میلیون ریال و سایر شهرها ۱ میلیارد ریال تعیین می‌شود که در سال‌های بعد متناسب با تورم نقطه‌به‌نقطه اعلامی بانک مرکزی افزایش می‌یابد. تسهیلات پرداخت شده توسط بانک‌های</p>			*		<p>نیازی به ذکر سقف فردی تسهیلات در قانون نیست. ضروری است که اولاً حتماً در آیین نامه اқشار هدف به دقت شناسایی شود و ثانياً دامنه شمول و زمان آن محدود گردد. چرا که اگر به امری دائمی و با دامنه شمول بالا تبدیل شود، منجر به افزایش مستمر تقاضای ملک استیجاری و فشار بر قیمت اجاره خواهد شد.</p> <p>لازم به ذکر است که می‌توان برحسب استطاعت خانوار و اқشار هدف حمایت اجتماعی و افراد معسر از نرخ سود پلکانی بهره برد.</p>



شماره ماده	مصوبه کمیسیون	موافق	مخالف	موافق به شرط اصلاح	ارجاع به کمیسیون	نظر کارشناسی
	عامل به عنوان تکلیف ماده (۴) قانون جهش تولید مسکن محسوب می شود.					
ماده ۱۲	سازمان ثبت اسناد و املاک کشور موظف است با همکاری وزارت راه و شهرسازی، وزارت صنعت، معدن و تجارت، معاونت علمی و فناوری ریاست جمهوری و کانون سردفتران و دفتریاران، آیین نامه نحوه مجوزدهی و فعالیت و نظارت بر سکوهایی (پلتفرم های) ثبت رسمی اسناد» با اولویت معاملات املاک را ظرف مدت سه ماه پس از لازم الاجرا شدن این قانون تهیه نماید و به تأیید رئیس قوه قضائیه برساند. سکوها (پلتفرم ها) صرفاً امکان ثبت قراردادهای همسانی که به تأیید سازمان ثبت اسناد و املاک کشور رسیده است را دارند.	*				در این بخش احکامی ارائه شده است که علاوه بر کاهش قابل توجه پرونده های قضایی با موضوع اجاره، بخش قابل توجهی از ریسک ها را برای مؤجر مرتفع کرده و احقاق حقوق مالکیت را برای وی به شدت تسهیل خواهد کرد. در این بخش اجازه شکل گیری سکوهایی (پلتفرم) ثبت رسمی اسناد داده می شود که براساس قراردادهای استاندارد از پیش تأیید شده و شروط ضمن عقد قابل فراخوانی توسط ماشین، امکان ثبت رسمی معاملات مربوط به اجاره را حتی توسط خود متعاملین می دهد.
تبصره ۱ ماده ۱۲	در آیین نامه فوق الذکر باید نحوه همکاری سکوها و دفترخانه های اسناد رسمی، وظایف و تکالیف سکوها و شرایط مرتبط با استعلام ها و ثبت اسناد، نحوه احراز هویت و اراده طرفین قرارداد توسط سکوها، نحوه تأیید متون همسان قراردادی مورد استفاده سکوها، نحوه ثبت غیرحضوری قراردادها توسط متعاملین، نحوه ارزیابی مؤجرین و مستأجرین و دیگر متعاملین از یکدیگر توسط سکوها، نحوه گزارش سابقه طرفین قرارداد به طرف مقابل توسط سکوها، نحوه و کیفیت ضبط و نگاهداری تصاویر تشریفات معامله و نحوه ارسال اطلاعات معاملات به وزارت راه و شهرسازی و سازمان امور مالیاتی تعیین گردد.	*				

شماره ماده	مصوبه کمیسیون	موافق	مخالف	موافق به شرط اصلاح	ارجاع به کمیسیون	نظر کارشناسی
تبصره ۲ ماده ۱۲	بانک مرکزی موظف است با همکاری سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و وزارت راه و شهرسازی ظرف مدت یک ماه پس از لازم‌الاجرا شدن این قانون، امکان پرداخت و احراز پرداخت مبالغ و ثمن‌های مرتبط با قراردادها را به صورت برخط و آنی فراهم سازد. پرداخت‌های صورت گرفته از طریق فوق‌الذکر می‌بایست صرفاً از مبدأ حساب متعهد و به مقصد حساب متعهدله باشد و همچنین خدمات حساب امانی برای این معاملات را فراهم نماید.	*				
تبصره ۳ ماده ۱۲	در صورت تنظیم قرارداد رسمی و وجود شرط فسخ در قراردادهای اجاره بدون اخذ سرقتی مشمول فصل دوم قانون روابط مؤجر و مستأجر و توافق طرفین مبنی بر پرداخت وجوه صرفاً از سازوکارهای پرداخت قابل احراز موضوع تبصره «۲» این ماده، با عدم پرداخت هریک از مبالغ اجاره‌بها یا عدم پرداخت تمام یا بخشی از مبالغی تحت عنوان ودیعه و قرض‌الحسنه در مهلت مقرر و اعلام برخط فسخ قرارداد توسط مؤجر و عدم واریز مبلغ توسط مستأجر 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 ودیعه و قرض‌الحسنه توسط مؤجر، صحت فسخ براساس قرارداد و سوابق پرداخت مبالغ از طریق سازوکار پرداخت موضوع تبصره «۲» این ماده، توسط دادگاه حقوقی صالح به صورت غیرحضورى بررسی می‌شود، دادگاه حداکثر ظرف دو هفته نسبت به تنفیذ یا	*				براساس این تبصره در صورت عدم ایفای تعهدات مالی توسط مستأجر، مؤجر می‌تواند با فوریت و با صرف زمان و هزینه کم اقدام به فسخ قرارداد و تخلیه مستأجر نماید و این طریق بخش مهمی از ریسک قراردادهای اجاره کاهش پیدا خواهد کرد و منجر به افزایش عرضه استیجاری خواهد شد.



شماره ماده	مصوبه کمیسیون	موافق	مخالف	موافق به شرط اصلاح	ارجاع به کمیسیون	نظر کارشناسی
تبصره ۴ ماده ۱۲						
تبصره ۵ ماده ۱۲						
تبصره ۶ ماده ۱۲						عملکرد مؤجر و مستأجر در ارتباط با یکدیگر در اعتبارسنجی اشخاص لحاظ می‌شود و از این طریق سوءرفتار پرهزینه می‌شود.

شماره ماده	مصوبه کمیسیون	موافق	مخالف	موافق به شرط اصلاح	ارجاع به کمیسیون	نظر کارشناسی
	زیرساخت انعکاس این اطلاعات در رتبه اعتباری اشخاص را فراهم نمایند.					
تبصره ۷ ماده ۱۲	سابقه رضایت‌مندی متعاملین از یکدیگر بر مبنای امتیازدهی طرفین به یکدیگر باید در سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور، ثبت و برای طرف‌های معاملات بعدی قابل رؤیت باشد.	*				
ماده ۱۳	بیمه مرکزی موظف است ظرف مدت ۶ ماه ضوابط ناظر بر ارائه اختیاری بیمه «ملک در زمان اجاره» را تهیه و جهت اقدام به شرکت‌های بیمه ابلاغ نماید.	*				
ماده ۱۴	ماده (۱۵) قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن مصوب ۱۳۸۷/۰۲/۲۵ و تبصره‌های آن به شرح ذیل اصلاح می‌شود: ماده ۱۵- دو سال پس از لازم‌الاجرا شدن این قانون، اراضی با کاربری مسکونی، اداری- دولتی، صنعتی و تجاری در محدوده شهرها و شهرک‌های بالای ۵۰ هزار نفر که اعیان متناسب با کاربری مذکور را نداشته باشد و به مدت دو سال در این وضعیت مانده باشد، براساس آیین نامه ای که ظرف مدت سه ماه توسط وزارت راه و شهرسازی با همکاری وزارتخانه‌های کشور، صنعت، معدن و تجارت و امور اقتصادی و دارایی تهیه می‌شود و به تصویب هیئت وزیران می‌رسد، مشمول عوارض با نرخ‌های زیر می‌شود:	*				در حال حاضر به دلیل ابهاماتی که در تعریف اراضی بایر وجود دارد ماده (۱۵) فعلی اجرایی نشده است و درآمدی هم حاصل نشده است، لذا با توجه به محدودیت جدی زمین به‌ویژه در شهرهای بزرگ و اینکه حدود ۸۰٪ از ارزش املاک مربوط به زمین است و اینکه رشد زمین در شهرهای بزرگ از املاک نیز بیشتر است، لازم است با تصویب این ماده پایان نگهداری و احتکار زمین هدف‌گذاری شود تا از این طریق قیمت زمین کاهش یابد و به تبع قیمت املاک و اجاره نیز کاهش یابد. وضع مالیات یا عوارض بر اراضی بایر و طبعاً اجرای مؤثر آن، می‌تواند نقش بسزایی در مولدسازی این اراضی داشته باشد. از آنجا که دولت‌های محلی (شهرداری‌ها) به دلیل اخذ عوارض مختلف، اشراف اطلاعاتی بیشتری بر مناطق شهری دارند، نظارت



شماره ماده	مصوبه کمیسیون	موافق	مخالف	موافق به شرط اصلاح	ارجاع به کمیسیون	نظر کارشناسی
	۱. سال اول و دوم (پس از عدم بهره‌برداری به مدت دو سال)، معادل نیم درصد (۰.۵٪) ارزش روز زمین در زمان اخذ به‌ازای هر سال، ۲. علاوه بر بند «۱»، برای سال سوم و چهارم، معادل دو درصد (۲٪) ارزش روز زمین به‌ازای هر سال در زمان اخذ، ۳. علاوه بر بندهای «۱» و «۲»، برای سال پنجم به بعد، معادل سه درصد (۳٪) ارزش روز زمین به‌ازای هر سال در زمان اخذ.					و کنترل آنها روی کاربری و توسعه این نوع اراضی بیشتر است؛ لذا اجرا و اخذ این عوارض توسط شهرداری‌ها قطعاً مؤثرتر از اخذ مالیات توسط دولت خواهد بود. مبتنی بر تجارب سایر کشورها نیز مالیات یا عوارض بر زمین و املاک معمولاً برعهده دولت‌های محلی است. از طرف دیگر عوارض اراضی بایر به‌عنوان یک منبع درآمد محلی، می‌تواند به بهبود خدمات شهری و زیرساخت‌های عمومی در منطقه کمک کند و باعث شود که شهرداری‌ها انگیزه بیشتری برای اجرای این عوارض داشته باشند. پیشنهاد می‌شود که عبارت «و شهرهای جدید» پس از ۵۰ هزار نفر اضافه شود.
تبصره ۱ ماده ۱۴	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 ۱۳۹۵/۱۲/۱۴ که دارای بیش از ۵ هکتار زمین موضوع این ماده در هر شهر یا شهرک باشند، پس از سه سال از لازم‌الاجرا شدن این قانون، نسبت به کل اراضی با نرخ چهار درصد (۴٪) ارزش روز زمین به‌ازای هر سال در زمان اخذ اعمال می‌شوند.			*		با توجه به اطلاق موجود در این تبصره نسبت به کلیه اشخاص حقیقی و حقوقی، زمینه بروز ابهام در خصوص زمین‌های موقوفی وجود دارد. با توجه به اینکه مطابق موازین شرعی، موضوع وقف باید کاملاً در جهت وقف مصرف شود و بر این اساس نمی‌توان بر اصل مال وقفی، مالیات یا عوارض تعیین و اخذ کرد. بنابراین لازم است در تبصره حاضر، در خصوص زمین‌های موقوفی تعیین تکلیف شود.
تبصره ۲ ماده ۱۴	موارد ذیل از پرداخت عوارض موضوع این ماده مستثنی هستند: الف) اراضی موجود در شهرها و شهرک‌هایی که به تأیید هیئت وزیران با مازاد اراضی قابل بهره‌برداری نسبت به نیاز مواجه			*		

نظر کارشناسی	ارجاع به کمیسیون	موافق به شرط اصلاح	مخالف	موافق	مصوبه کمیسیون	شماره ماده
					<p>هستند، حداکثر به مدت دو سال. در صورت تداوم وضعیت، این زمان با تصویب مجدد هیئت وزیران قابل تمدید است،</p> <p>(ب) اراضی که به حکم مراجع قضایی با موانع قانونی ساخت‌وساز یا اخذ پروانه ساختمانی یا فروش مواجه است تا زمان برطرف شدن مانع قانونی،</p> <p>(ج) 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 طبقات قانون نظام مهندسی،</p> <p>(د) اراضی که به محدوده شهرها و شهرک‌ها ملحق می‌شوند به مدت دو سال از تاریخ الحاق،</p> <p>(هـ) در مواردی که انتقال، قهری است تا زمانی که کوچک‌ترین فرد انتقال‌گیرنده کمتر از بیست سال سن داشته باشد.</p>	
				*	<p>شهرداری‌ها موظفند ظرف مدت ۶ ماه از لازم‌الاجرا شدن این قانون، با استفاده از ابزارهای موجود از جمله نقشه‌های ماهواره‌ای و هوایی شهر، اراضی موضوع این ماده واقع در محدوده خود را شناسایی و هر شش ماه یکبار اخطار لازم را به مالک یا مالکین اراضی موضوع این ماده یا به کدپستی محل آن ارسال کند. سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و وزارت راه و شهرسازی موظف هستند در چارچوب مصوبات کارگروه تعامل‌پذیری دولت</p>	تبصره ۳ ماده ۱۴



شماره ماده	مصوبه کمیسیون	موافق	مخالف	موافق به شرط اصلاح	ارجاع به کمیسیون	نظر کارشناسی
	الکترونیک داده‌های مالکیتی املاک را در اختیار وزارت کشور قرار دهند.					
تبصره ۴ ماده ۱۴	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 موضوع این ماده را تا پایان شهریور پرداخت نمایند. در صورت عدم پرداخت، میزان عوارض متناسب با نرخ‌های موضوع این ماده و جریمه ۵ درصدی سالانه به نرخ روز زمان پرداخت محاسبه و اخذ می‌شود.	*				
تبصره ۵ ماده ۱۴	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.	*				به کار بردن «پرانترز» در متن طرح، مغایر اصول قانون‌نویسی است و بهتر است اصلاح گردد.
تبصره ۶ ماده ۱۴	هفتاد درصد از درآمد حاصل از این حکم به شهرداری‌های محل اخذ تعلق می‌گیرد و شهرداری‌ها موظفند، درآمد حاصل از این حکم را صرفاً در حوزه توسعه زیرساخت‌های حمل‌ونقل شهری، بازسازی بافت فرسوده و توسعه کاربری‌های عمومی مصرف نمایند. وزارت کشور مسئول نظارت بر هزینه‌کرد این منابع است. همچنین شهرداری‌ها موظفند سی درصد (۳۰٪) از درآمد حاصل از این حکم را به حساب صندوق ملی مسکن موضوع ماده (۳)	*				

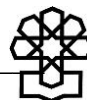
شماره ماده	مصوبه کمیسیون	موافق	مخالف	موافق به شرط اصلاح	ارجاع به کمیسیون	نظر کارشناسی
	قانون جهش تولید مسکن واریز نمایند. وزارت راه و شهرسازی موظف است این منابع را صرف توسعه مسکن استیجاری یا پرداخت کمک‌هزینه اجاره‌بها به گروه‌های جمعیتی آسیب‌پذیر حوزه مسکن براساس اولویت‌بندی که ظرف مدت یک ماه به پیشنهاد مشترک وزارت راه و شهرسازی و وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی به تصویب شورای عالی مسکن می‌رسد، نماید.					
تبصره ۷ ماده ۱۴	ارزش روز زمین موضوع این ماده، درخصوص زمین‌هایی که صورتحساب الکترونیکی خرید موضوع قانون پایانه‌های فروشگاهی و سامانه مؤدیان برای آنها وجود دارد، از طریق حاصلضرب «قیمت خرید» مندرج در صورتحساب الکترونیکی در «درصد تغییرات شاخص قیمت زمین» در هر استان براساس اعلام مرکز آمار ایران محاسبه می‌شود و درخصوص سایر اراضی، ضریبی از ارزش معاملاتی موضوع ماده (۶۴) قانون مالیات‌های مستقیم، ملاک قرار می‌گیرد. ضریب مذکور برای هر بلوک توسط کمیسیون تقویم املاک هر شهرستان محاسبه و ابلاغ می‌شود.	*				

جمع‌بندی

با توجه به مجموعه نکات ذکر شده در خصوص طرح مذکور، به‌نظر می‌رسد طرح حاضر تغییرات مثبت و قابل توجهی را در کنترل و تنظیم بازار زمین، مسکن و اجاره املاک ایجاد خواهد کرد. بنابراین تصویب کلیات طرح مذکور پیشنهاد می‌شود.

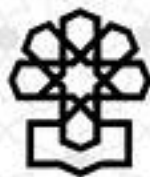
ضمناً به جهت کنترل و ساماندهی بازار اجاره‌بهای مسکن پیشنهاد می‌شود وزارت راه و شهرسازی موارد ذیل را در دستور کار خود قرار دهد:

- انتشار گزارش فصلی وضعیت بازار اجاره مسکن به تفکیک استان‌ها و شهرها با همکاری مرکز آمار ایران و بانک مرکزی و انتشار عمومی آن،
- تخصیص سهمی از برنامه جاری تولید مسکن (نهضت ملی مسکن) به عرضه استیجاری،
- حمایت از ورود شهرداری‌ها و نهادهای عمومی غیردولتی به اجاره‌داری در حمایت از اقشار محروم و کم‌درآمد در تأمین مسکن استیجاری،
- شکل‌دهی اجاره‌داری حرفه‌ای موضوع ماده (۲) قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن با گذشت ۱۵ سال از تصویب قانون.



جدول ۳. اظهارنظر مختصر در خصوص مواد

شماره ماده	موافق	مخالف	موافق به شرط اصلاح	ارجاع به کمیسیون
ماده ۱			*	
تبصره ۱ ماده ۵			*	
تبصره ۲ ماده ۵			*	
تبصره ۳ ماده ۵			*	
تبصره ۴ ماده ۵			*	
ماده ۲			*	
ماده ۳	*			
ماده ۴	*			
ماده ۵	*			
ماده ۶		*		
ماده ۷	*			
ماده ۸		*		
تبصره ۱ ماده ۸		*		
تبصره ۲ ماده ۸		*		
ماده ۹	*			
ماده ۱۰			*	
ماده ۱۱			*	
ماده ۱۲	*			
تبصره ۱ ماده ۱۲	*			
تبصره ۲ ماده ۱۲	*			
تبصره ۳ ماده ۱۲	*			
تبصره ۴ ماده ۱۲	*			
تبصره ۵ ماده ۱۲	*			
تبصره ۶ ماده ۱۲	*			
ماده ۱۳	*			
ماده ۱۴	*			
تبصره ۱ ماده ۱۴			*	
تبصره ۲ ماده ۱۴	*			
تبصره ۳ ماده ۱۴	*			
تبصره ۴ ماده ۱۴	*			
تبصره ۵ ماده ۱۴	*			
تبصره ۶ ماده ۱۴	*			
تبصره ۷ ماده ۱۴	*			



مرکز پژوهش های مجلس شورای اسلامی

تهران، خیابان پاسداران، روبروی پارک تاوران (ضلع جنوبی، بلاک ۸۰۲)

تلفن: ۷۵۱۸۲۰۰۰ • صندوق پستی: ۱۵۸۷۵-۵۸۵۵ • پست الکترونیک: mrc@males.ir

وبسایت: rci.males.ir