



وزارت کشور  
سازمان شهرداریها و دهیاریهای کشور  
معاونت آموزشی پژوهشکده مدیریت شهری و روستایی

# انواع عوارضی

و نحوه محاسبه آنها در شهرداریها

تهیه کننده :

معاونت آموزشی پژوهشکده مدیریت شهری و روستایی  
سازمان شهرداریها و دهیاریهای کشور

سری منابع آموزشی شهرداریها

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ





وزارت کشور

سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور

پژوهشکده مدیریت شهری و روستایی

# انواع عوارض و نحوه محاسبه

## آنها در شهرداری‌ها

مجری:

عبدالرضا عباس‌زاده

همکاران: ۱- جناب آقای دکتر شهاب عباس‌زاده ۲- جناب آقای جواد رضایی ۳- جناب آقای مهندس

مهرداد قربان‌زاده ۴- سرکار خانم اعظم گنجعلی ۵- سرکار خانم سریرا عباس‌زاده

تیر ماه ۱۳۸۹



## تقدیر و تشکر

به شکرانه ایزدمنان مجموعه حاضر حاصل همکاری عزیزان و رهنمودهای اساتید گرانقدری می‌باشد که بنده را در

این راه یاری نمودند. بر خود واجب می‌دانم به رسم یادبود از محبت بی‌دریغ این بزرگواران تشکر نمایم به‌ویژه :

۱. از جناب آقای مهندس رجب صلاحی معاون محترم آموزشی پژوهشکده مدیریت شهری و روستایی سازمان

شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور به لحاظ رهنمودهای اساسی در محتوای کتاب.

۲. از جناب آقای مهندس نیکنام کارشناس محترم معاونت آموزشی پژوهشکده مدیریت شهری و روستایی به

لحاظ نظارت علمی در تهیه این کتاب.

۳. از آقایان : دکتر شهاب عباس‌زاده، مهندس مهرداد قربان‌زاده، جواد رضایی و خانم‌ها : اعظم گنجعلی و سریرا

عباس‌زاده برای تهیه و تدوین کتاب.

عبدالرضا عباس‌زاده



## پیش‌گفتار

شهرداری‌ها برای ارائه خدمات مطلوب به شهروندان نیازمند منابع درآمدی می‌باشند، از طرفی به استناد قوانین مربوطه، شهرداری نهاد عمومی غیر دولتی خودکفا تلقی می‌گردد و تحقق اهداف شهرداری در گرو کسب درآمد خواهد بود و عوارض به‌عنوان یکی از درآمدهای مهم می‌تواند در پیشبرد برنامه‌های درازمدت و کوتاه‌مدت شهرداری مثمر باشد.

تنوع عوارض در شهرداری باعث گردیده تا پرسنل محترم آشنایی کافی با آن‌ها نداشته باشند از طرفی آشنایی با مبانی قانونی و حقوقی عوارض و همچنین مفاهیم مرتبط با عوارض از اهم مطالب کسب درآمد شهرداری‌ها می‌باشد. با توجه به مطالب فوق در کتاب حاضر سعی شده است عوارض مهم و رایج در شهرداری‌های کشور به‌صورت کامل توضیح داده شود و اطلاعات جامعی برای هر یک بیان گردد.

محاسبه عوارض هم یکی از مقوله‌های پیچیده در شهرداری‌ها محسوب می‌گردد که اغلب اوقات کم و زیاد گرفتن آن از ارباب رجوع مشکلاتی را به‌وجود می‌آورد که تبعات منفی زیادی را برای شهرداری در بر خواهد داشت. وضع و تصویب عوارض مراحل خاصی دارد در صورتی‌که هر یک از مراحل به‌درستی انجام نگیرد وصول عوارض با مشکلات خاص خود مواجه خواهد شد، فلذا آشنایی پرسنل محترم شهرداری با گردشکار وضع و تصویب عوارض از اهم واجبات می‌باشد. امید است طراحی شناسنامه عوارض، فرمول‌ها، چگونگی محاسبه عوارض و گردشکار وضع و تصویب عوارض همراه توضیحات کامل برای هر یک از عوارض در این کتاب در امر آموزش پرسنل محترم شهرداری‌ها مثمر واقع گردد.

عباس‌زاده





## «فهرست مطالب»

صفحه	عنوان
۱	فصل اول: تعاریف و مفاهیم عوارض امور ساختمانی.....
۳	۱. هدف کلی.....
۳	۲. هدف‌های رفتاری.....
۴	۳. واژگان کلیدی.....
۴	۳-۱. عوارض:.....
۴	۳-۲. منبع عوارض:.....
۴	۳-۳. نوع عوارض :.....
۵	۳-۴. بهای خدمات:.....
۵	۳-۵. تعرفه‌های عوارض و بهای خدمات و سایر درآمدها:.....
۵	۳-۶. مؤدی عوارض یا درآمد شهرداری:.....
۵	۳-۷. مأمور تشخیص:.....
۵	۳-۸. تشخیص علی‌الراس:.....
۵	۳-۹. مأمور وصول:.....
۶	۳-۱۰. آگهی عمومی:.....
۶	۳-۱۱. پیش آگهی:.....
۶	۳-۱۲. اخطاریه:.....
۶	۳-۱۳. ابلاغیه:.....
۶	۳-۱۴. صندوق ثبت:.....
۶	۳-۱۵. صورت حساب بدهی:.....
۷	۳-۱۶. رسید دریافت وجه:.....
۷	۳-۱۷. تقسیط عوارض:.....
۷	۳-۱۸. تسویه حساب:.....
۷	۳-۱۹. مفاسد حساب:.....
۷	۳-۲۰. برگ اعتراض:.....
۷	۳-۲۱. عوارض تنفیذی:.....
۸	۳-۲۳. آیین‌نامه: (حقوق عمومی).....
۸	۳-۲۴. آیین‌نامه اجرایی: (حقوق عمومی).....
۸	۳-۲۵. آیین‌نامه مستقل: (حقوق عمومی).....
۸	۳-۲۶. ابلاغ:.....

- ۳-۲۷. ابلاغ قانونی: ..... ۸
- ۳-۲۸. (سابقه) ابلاغ: ..... ۸
- ۳-۲۹. ابلاغ نامه: ..... ۹
- ۳-۳۰. اخطار: ..... ۹
- ۳-۳۱. اخطار قبلی: ..... ۹
- ۳-۳۲. اخطار نامه: ..... ۹
- ۳-۳۳. اظهارنامه: ..... ۹
- ۳-۳۴. اعلام: ..... ۹
- ۳-۳۵. اعلان: ..... ۹
- ۳-۳۶. آگهی: ..... ۹
- ۳-۳۷. پیش آگهی: ..... ۹
- ۳-۳۸. تاخیر: ..... ۹
- ۳-۳۹. کمیسیون: (حقوق اداری) ..... ۱۰
- ۳-۴۰. آیین دادرسی مدنی: ..... ۱۰
- ۳-۴۱. اقامتگاه: ..... ۱۰
- ۳-۴۲. اقامتگاه شخص حقوقی: ..... ۱۰
- ۳-۴۳. بهای خواسته: ..... ۱۰
- ۳-۴۴. بهای خواسته: ..... ۱۰
- ۳-۴۵. تأمین: ..... ۱۱
- ۳-۴۶. تسجیل: ..... ۱۱
- ۳-۴۷. رای قطعی: ..... ۱۱
- ۳-۴۸. حکم قطعی: ..... ۱۱
- ۳-۴۹. حکم نهایی: ..... ۱۱
- ۳-۵۰. خسارات دادرسی: ..... ۱۱
- ۳-۵۱. رأی دادگاه: ..... ۱۱
- ۳-۵۲. دلیل: ..... ۱۱
- ۳-۵۳. سند: ..... ۱۱
- ۳-۵۴. سواد مصدق: ..... ۱۱
- ۳-۵۵. صلاحیت ذاتی: ..... ۱۲
- ۳-۵۶. عدم صلاحیت ذاتی: ..... ۱۲
- ۳-۵۷. عذر موجه: ..... ۱۲
- ۳-۵۸. علی الحساب: ..... ۱۲
- ۳-۵۹. قصور: ..... ۱۲
- ۳-۶۰. کارشناس رسمی: ..... ۱۲
- ۳-۶۱. کفالت: ..... ۱۲
- ۳-۶۲. ماه: ..... ۱۳
- ۳-۶۳. محل سکونت: ..... ۱۳
- ۳-۶۴. مدرک حکم محکمه: ..... ۱۳

۱۳	۶۵-۳. موارد ابلاغ:
۱۳	۶۶-۳. وکالت:
۱۳	۶۷-۳. وکالت انتخابی:
۱۳	۶۸-۳. وکالت در اقرار:
۱۳	۶۹-۳. اثبات:
۱۳	۷۰-۳. اعتبار امر مختوم:
۱۳	۷۱-۳. اعتراض:
۱۳	۷۲-۳. اموال:
۱۳	۷۳-۳. ایراد سمت:
۱۴	۷۴-۳. پرداخت:
۱۴	۷۵-۳. پرونده:
۱۴	۷۶-۳. پشتوانه:
۱۴	۷۷-۳. تامین:
۱۴	۷۸-۳. تعرفه:
۱۴	۷۹-۳. شخص حقیقی:
۱۴	۸۰-۳. شخص طبیعی:
۱۴	۸۱-۳. شخص حقوقی:
۱۴	۸۲-۳. شخص حقوقی در حقوق خصوصی:
۱۴	۸۳-۳. شخص حقوقی در حقوق عمومی:
۱۵	۸۴-۳. شخصیت حقوقی:
۱۵	۸۵-۳. شرح دعوی:
۱۵	۸۶-۳. رسید:
۱۵	۸۷-۳. رسیدگی:
۱۶	۸۸-۳. گزارش:
۱۷	۴. خلاصه فصل
۱۸	۵. خودآزمایی
۱۹	<b>فصل دوم: انواع عوارض ساختمانی و نحوه محاسبه آنها</b>
۲۱	۱. هدف کلی
۲۱	۲. هدف‌های رفتاری
۲۲	۳. عوارض محلی (انواع عوارض امور ساختمانی)
۲۴	۳-۱. عوارض آتش‌نشانی
۲۵	۳-۱-۱. گردشکار اداری تصویب عوارض
۲۵	۳-۱-۲. نحوه محاسبه عوارض
۲۶	۳-۲. عوارض آسفالت‌شکافی
۲۷	۳-۲-۲. نحوه محاسبه عوارض
۲۸	۳-۳. عوارض ارزش افزوده ناشی از طرح‌های هادی، جامع و تفضیلی
۳۰	۳-۴. عوارض بالکن (پیش‌آمدگی داخل حیاط)
۳۲	۳-۵. عوارض بر معاملات غیر منقول (املاک و اراضی)

- ۳-۶. عوارض تاخیر در اتمام ساختمان..... ۳۴
- ۳-۷. عوارض تاخیر در حمل نخاله های ساختمانی..... ۳۶
- ۳-۸. عوارض تاخیر در نماسازی ساختمان..... ۳۸
- ۳-۹. عوارض تبدیل پیلوت به مسکونی..... ۴۰
- ۳-۱۰. عوارض تبلیغات محیطی ( تابلو )..... ۴۲
- ۳-۱۱. عوارض تجاری موقت..... ۴۴
- ۳-۱۱-۱. گردشکار اداری تصویب عوارض..... ۴۶
- ۳-۱۱-۲. نحوه محاسبه عوارض..... ۴۶
- ۳-۱۳. عوارض تغییر کاربری..... ۴۹
- ۳-۱۵. عوارض تفکیک عرصه..... ۵۴
- ۳-۲۰. عوارض خوابگاه دانشجویان..... ۶۴
- ۳-۲۱. عوارض زمین های محصور نشده..... ۶۶
- ۳-۲۱-۱. گردشکار اداری تصویب عوارض..... ۶۷
- ۳-۲۲. عوارض سرقتی..... ۶۸
- ۳-۲۳. عوارض سطح شهر..... ۷۰
- ۳-۲۴. عوارض صدور پروانه ساختمانی برای مجتمع های مسکونی..... ۷۲
- ۳-۲۵. عوارض صدور پروانه ساختمانی کاربری تجاری..... ۷۴
- ۳-۳۴. عوارض پل..... ۹۲
- ۳-۳۵. عوارض بالکن ( پیش آمدگی به معبر )..... ۹۴
- ۳-۳۶. عوارض واحد اضافی..... ۹۶
- ۳-۳۷. عوارض طبقه اضافی..... ۹۹
۴. عوارض ملی..... ۱۰۲
- ۴-۱. موادی از قانون مالیات بر ارزش افزوده..... ۱۰۲
- ۴-۲. طرح اصلاح ماده ۱ قانون رفع برخی از موانع تولید و سرمایه گذاری صنعتی مصوب ۱۳۸۶/۵/۷ مجلس..... ۱۰۶
- ۴-۳. قانون اصلاح ماده ۱ قانون رفع برخی از موانع تولید و سرمایه گذاری صنعتی مصوب ۱۳۸۶/۵/۷ مجلس..... ۱۰۷
- ۴-۴. توضیحات مهم..... ۱۰۷
۵. نحوه محاسبه عوارض صدور پروانه ساختمانی..... ۱۰۸
۶. نکات قابل توجه در خصوص محاسبه عوارض ساختمانی ادارات و ارگان ها..... ۱۰۸
۷. خلاصه فصل..... ۱۰۹
۸. خودآزمایی..... ۱۱۰
- فصل سوم: چگونگی وضع و تصویب عوارض امور ساختمانی..... ۱۱۱**
۱. هدف کلی..... ۱۱۳
۲. هدف های رفتاری..... ۱۱۳
۳. مبانی قانون شامل وضع و تصویب عوارض..... ۱۱۴
۴. مراجع وضع و تصویب عوارض بعد از قانون مالیات بر ارزش افزوده..... ۱۱۵
۵. گردشکار وضع و تصویب عوارض..... ۱۱۵
- ۵-۱. تهیه لایحه عوارض توسط شهرداری :..... ۱۱۵
- ۵-۲. اقدامات شورای اسلامی شهر..... ۱۱۶

۱۱۷	۶. مستندات قانونی وضع و تصویب عوارض
۱۱۷	۱-۶. موادی از قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران مصوب ۱۳۷۵/۳/۱ با اصلاحیه‌های بعدی
۱۱۸	۷. خلاصه فصل
۱۱۹	۸. خودآزمایی
۱۲۱	فصل چهارم: نحوه وصول و اهرم‌های اجرایی وصول عوارض
۱۲۳	۱. هدف کلی
۱۲۳	۲. هدف‌های رفتاری
۱۲۴	۳. نحوه و فرآیند وصول عوارض
۱۲۴	۱-۳. روش نقدی
۱۲۴	۲-۳. روش تقسیط
۱۲۴	۳-۳. نکته آموزشی
۱۲۵	۴. اهرم‌های اجرایی وصول عوارض
۱۲۵	۱-۴. ماده ۷۷ قانون شهرداری (اصلاحی مصوب ۱۳۴۵/۱۱/۲۷)
۱۳۷	۲-۴. آیین‌نامه اجرایی ماده ۱۲ قانون نوسازی و عمران شهری: (مصوب ۱۳۴۹/۳/۳۰)
۱۳۸	۳-۴. اجرائیات اداره ثبت اسناد
۱۳۹	۵. آراء هیأت عمومی دیوان عدالت اداری مرتبط با عوارض امور ساختمانی
۱۳۹	۱-۵. دادنامه شماره ۲۶۶ مورخ ۱۳۷۷/۱۲/۲۵
۱۴۰	۲-۵. دادنامه شماره ۳۶۶ مورخ ۱۳۸۰/۱۱/۲۳
۱۴۲	۳-۵. دادنامه شماره ۵۸۷ مورخ ۱۳۸۳/۱۱/۲۵
۱۴۳	۴-۵. دادنامه شماره ۴۸ مورخ ۱۳۸۵/۲/۳
۱۴۵	۶. خلاصه فصل
۱۴۶	۷. خودآزمایی
۱۴۷	منابع و مأخذ



## فصل اول

تعاریف و مفاهیم عوارض امور ساختمانی





## ۱. هدف كلي

آشنائي با عوارض امور ساختماني

## ۲. هدفهاي رفتاري

انتظار مي‌رود پس از مطالعه اين فصل بتوانيد :

۱. عوارض را تعريف نماييد.

۲. تعرفه عوارض را تعريف نماييد.

۳. ابلاغ‌نامه رسمي را تعريف نماييد.

۴. پيش‌آگهي را تعريف نماييد.

۵. مفاصا حساب را تعريف نماييد.

### ۳. واژگان کلیدی

۱-۳. **عوارض:** عبارت است از مبلغ یا مبالغی که مستند به قوانین جاری، نوع و میزان آن به تصویب مرجع قانونی رسیده و به صورت آگهی عمومی برابر مقررات، توسط شهردار اعلام می‌شود.

۲-۳. **منبع عوارض:** عبارت است از ملک، اموال، کالا، خدمات، حقوق و غیره که برابر تعرفه ملاک اعمال عوارض قرار می‌گیرد.

۳-۳. **نوع عوارض:** ممکن است از لحاظ تعلق به منبع عوارض، یکی یا اختلاطی از حالات ذیل را داشته باشد.

۱-۳-۳. **مستقیم:** از قبیل نوع عوارض متعلق به زمین و ساختمان و اموال غیر منقول و منقول.

تبصره: ساختمان از نظر آیین‌نامه، کلیه اقداماتی است که حاصل آن احداث یکی از انواع سازه‌ها اعم از راه، ابنیه، تأسیسات (انواع تأسیسات منصوبه، برای انتقال نیروی برق یا ایجاد ارتباطات مخابراتی نظیر تیرها و دکل‌ها و یا پست برق و گاز و غیره)، بنا و امثالهم باشد.

۲-۳-۳. **غیر مستقیم:** از قبیل انواع عوارض متعلق به منابع عوارض نظیر کالاها و خدمات.

۳-۳-۳. **عمومی:** عمومی باشد و کلیه منابع عوارض را بدون استثناء شامل شود.

۴-۳-۳. **خاص:** خاص باشد و فقط منبع عوارض مشخصی را شامل شود.

۵-۳-۳. **محدود:** چه از لحاظ مکانی (مثلاً عوارض یک نمایشگاه خاص) چه از لحاظ زمانی (مثلاً برای چند

ماه یا فصلی از سال نظیر عوارض استفاده از تأسیسات ساحلی در تابستان یا پیست اسکی در زمستان و غیره).

۶-۳-۳. **مستمر یا غیر مستمر.**

۷-۳-۳. **عوارض محلی، منطقه‌ای (استانی) و یا ملی:**

۱. عوارض محلی: عمدتاً عوارضی است که فارغ از تولید (اعم از کالا و محصول و یا خدمات) به منبع عوارض، مستمر و یا موجود در حدود شهر (محدوده قانونی، حریم، حوزه شهری) تعلق می‌گیرد. از انواع عوارض محلی می‌توان عوارض وضع شده برای زمین، ساختمان، اتومبیل، ماشین‌آلات و عوارض کسب و پیشه را نام برد.

۲. عوارض منطقه‌ای (استانی): عوارض منطقه‌ای (در استان) به عوارضی اطلاق می‌شود که واحدهای تولیدی

(اعم از کالا، محصول یا خدمات) که اثرات ناشی از مسایل اجتماعی و اقتصادی آنها بر یک یا چند شهر، چند

شهرستان و یا در استان مترتب بوده و ملاک تشخیص آن با استاندار است.

۳- عوارض ملی: به عوارضی اطلاق می‌شود که یا به موجب قانون و مصوبات و تعرفه‌های قانونی می‌بایستی به حساب وزارت کشور جهت توزیع بین شهرداری‌ها واریز شود و یا از محل عوارض حاصل از تولیدات ( اعم از کالا، محصول و یا خدمات) تولید کنندگان فهرست شده صفحات توسط شهرداری محل وصول و برابر جدول مربوطه به نسبت‌های مشخص به شهرداری محل و استانداری و وزارت کشور تسهیم گردد.

بدیهی است فهرست تولید کنندگان جدید و همچنین سهمیه بندی قابل تجدید نظر و اصلاح خواهد بود.

۳-۴. **بهای خدمات:** مبلغی است که شهرداری برابر مجوز قانونی در ازای خدمات ارائه شده به طور مستقیم از متقاضیان دریافت خدمات، وصول می‌نماید.

۳-۵. **تعرفه‌های عوارض و بهای خدمات و سایر درآمدها:** صورتی است تهیه شده براساس مفاد ماده ۳۰ آیین‌نامه مالی شهرداری‌ها از کلیه انواع عوارض و بهای خدمات و سایر درآمدهایی که به وسیله شهرداری و مؤسسات تابعه و وابسته به آن وصول یا تحصیل می‌شود. درج هر نوع عوارض یا بهای خدمات جدیدی که وضع و تصویب می‌گردد یا هر تغییری که در نوع و میزان نرخ آن‌ها صورت می‌گیرد در تعرفه مذکور طبق دستور العمل وزارت کشور منعکس می‌گردد.

۳-۶. **مؤدی عوارض یا درآمد شهرداری:** شخص ( حقیقی یا حقوقی ) تأدیه کننده عوارض یا درآمد به شهرداری است که ممکن است منبع عوارض یا درآمد متعلق به وی باشد یا وی وسیله وصول و ایصال عوارض و درآمد باشد، نظیر اشخاص موضوع ماده ۷۸ قانون شهرداری.

۳-۷. **مأمور تشخیص:** کسی است که از طرف شهرداری یا سازمان‌های تابعه و وابسته به شهرداری با توجه به ماده ۳۱ آیین‌نامه مالی شهرداری، اختیار تطبیق وضع هر مؤدی یا هر مورد با تعرفه عوارض، درآمدها و تشخیص بدهی مؤدی کتباً به عهده او گذاشته می‌شود.

۳-۸. **تشخیص علی‌الراس:** تشخیصی است که مأمور تشخیص در هنگامی که مؤدی از ارائه و در اختیار گذاشتن مدارک و دفاتر خودداری نماید، بر اساس قرائن موجود، مبلغ عوارض را مشخص می‌نماید.

۳-۹. **مأمور وصول:** مأمور مخصوصی است که از طرف شهرداری با توجه به ماده ۷۵ قانون شهرداری به‌نام مأمور وصول تعیین می‌شود.

**۳-۱۰. آگهی عمومی:** شهردار در اجرای ماده ۴۷ قانون شهرداری مکلف است مصوبات شورای اسلامی شهر را که جنبه عمومی دارد (از جمله عوارض) به وسایل ممکنه برای اطلاع عمومی آگهی نماید، برابر ماده ۵۷ قانون شهرداری، مقررات شهرداری که جنبه عمومی دارد و به تصویب شورای اسلامی شهر رسیده است پس از اعلام برای کلیه ساکنین شهر لازم الرعایه است.

**۳-۱۱. پیش آگهی:** آگهی مختصری می‌باشد که حاوی مشخصات منبع عوارض و مؤدی یا مؤدیان است، با ذکر مستند قانونی و نوع و میزان عوارض و مبلغ آن و تاریخ مهلت پرداخت عوارض و شماره حساب بانکی شهرداری و نام و آدرس بانک که بعد از سر رسید موعد پرداخت عوارض برای بدهکار عوارض و یا مؤدی عوارض، فرستاده می‌شود.

**۳-۱۲. اخطاریه:** آگهی مختصری می‌باشد که بعد از صدور و ارسال پیش آگهی برای آگاهی و گوشزد به بدهکار عوارض و یا مؤدی عوارض که پرداخت بدهی ناشی از عوارض خود را به تأخیر انداخته است فرستاده می‌شود.

**۳-۱۳. ابلاغیه:** رساندن پیام حکمی است که بر له یا علیه بدهکار عوارض و یا مؤدی عوارض صادر شده است.

**۳-۱۴. صندوق ثبت:** منظور از صندوق ثبت مندرج آیین‌نامه عوارض، صندوق ثبت موجود در شهر یا در شهر مجاور است که صورت حساب‌های بدهی توسط شهرداری معرفی شده و صندوق مذکور نیز به وسیله شهرداری از این اقدام آگاه می‌شود.

**۳-۱۵. صورت حساب بدهی:** صورت حسابی شامل میزان بدهی اشخاص حقیقی یا حقوقی به شهرداری یا مؤسسات تابعه یا وابسته به شهرداری است، اعم از اینکه در ارتباط با موضوع تبصره ذیل بند ۱۴ ماده ۵۵ و نیز ماده ۱۱۰ قانون شهرداری و یا از بابت انواع عوارض متعلق به ملک یا منبع عوارض و یا مقررات قانونی باشد و نیز نحوه محاسبه و مستند قانونی عوارض یا بدهی می‌باشد که با درخواست مؤدی یا دفترخانه اسناد رسمی توسط شهرداری تنظیم و تسلیم و یا ارسال می‌شود.

چنانچه صورت حساب بدهی به منظور اعلام میزان بدهی ملک به شهرداری و در پاسخ استعلام دفاتر اسناد رسمی برای انجام معامله صادر شود، می‌بایست تذکر داده شود که انجام معامله منوط به ارائه مفاصا حساب و یا تودیع مبلغ تعیین شده در صورت حساب بدهی به صندوق ثبت معرفی شده از سوی شهرداری خواهد بود و چنانچه صورت حساب بدهی غیر از مورد انجام معامله صادر شود، می‌بایستی شماره حساب بانکی شهرداری (اعم از حساب جاری و یا سپرده) نیز به اطلاع دریافت کننده صورت حساب برسد.

### ۱۶-۳. رسید دریافت وجه: سندی است که به موجب آن شهرداری به دریافت وجه اعم از وجوه نقدی واریز

شده به صندوق شهرداری و یا حساب بانکی شهرداری نزد بانک و یا وجوه غیرنقدی مانند چک و یا اسناد دریافتی، نظیر سفته اقرار می‌نماید و حاوی مشخصات کامل مؤدی، علت دریافت وجه و سایر اطلاعات مورد نیاز شامل مشخصات درآمد و یا منبع عوارض یا بهای خدمات و شماره حساب بانک و نیز مشخصات چک یا سفته یا سند دریافتی می‌باشد.

### ۱۷-۳. تقسیط عوارض: عبارت است از تقسیم عوارض متعلق به منبع عوارض و پرداخت آن توسط مؤدی در

زمان‌های معین بر اساس مفاد ماده ۳۲ آیین‌نامه مالی شهرداری.

### ۱۸-۳. تسویه حساب: عملیات حسابداری است که براساس مدارک معتبر موجود در شهرداری یا مؤسسات

تابعه و وابسته و یا ارائه شده توسط مؤدی، مانده حساب مؤدی (اعم از طلب یا بدهی) با شهرداری یا مؤسسه تابعه و وابسته را به صورت تراز مالی در تاریخ معین نشان داده و در پرونده مؤدی نگهداری و نتیجه را به صورت درخواست مؤدی در اختیار وی قرار می‌دهد.

### ۱۹-۳. مفاصا حساب: برگ شناسائی است که پس از تسویه حساب منجر به پرداخت کامل بدهی مؤدی به

شهرداری و یا اثبات عدم بدهی مؤدی (شخص حقیقی و حقوقی) به شهرداری در تاریخ معین برای برهه (مقطع) زمانی مشخص صادر می‌شود و در آن می‌بایستی مشخصات کامل پرداخت کننده عوارض و منبع عوارض (ملک اموال، کالا، خدمات، حقوق و غیره) و حسب مورد مبلغ و شماره و تاریخ فیش بانکی محل پرداخت درج شود.

### ۲۰-۳. برگ اعتراض: نامه کتبی است که توسط مؤدی یا نماینده قانونی وی در دو نسخه تنظیم و طی آن به

منبع عوارض و یا نوع و میزان آن و یا نحوه محاسبه و غیره کلی یا جزئی به صورت مستند و مستدل ایراد گرفته شده و درخواست رسیدگی می‌گردد. نسخه اول فرم مذکور به شهرداری تحویل و رسید آن در نسخه دوم اخذ و نزد اعتراض کننده باقی می‌ماند.

### ۲۱-۳. عوارض تنفیذی: عوارضی می‌باشد که به استناد بند یک ماده ۳۵ قانون تشکیلات شوراهای اسلامی

کشور با تنفیذ نماینده ولی امر تایید گردیده است.

### ۲۲-۳. تعرفه عوارض: منظور کتابچه یا فهرستی می‌باشد که به استناد ماده ۳۰ آیین‌نامه مالی شهرداری‌ها

در هر شهر تهیه و اسامی کلیه عوارض تصویب شده شورای اسلامی شهر یا مراجع صلاحیت‌دار (قانونی شده) و

بهای خدمات در آن قید شده است.

### ۳-۲۳. آیین‌نامه: (حقوق عمومی)

۱. مقرراتی که مقامات صلاحیت‌دار مانند وزیر یا شهردار و غیره وضع و در معرض اجرا می‌گذارند خواه هدف آن تسهیل اجرا و تشریح قانونی از قوانین موضوعه باشد خواه در مواردی باشد که اساساً قانونی وضع نشده است در همین مورد، لفظ نظام‌نامه هم استعمال شده است. گاه خود مجلس وضع نظام‌نامه می‌کند.

در حقوق اسلام این‌گونه مقررات را "حکم" می‌گفتند و آن را در مقابل "شرع" به کار می‌بردند. وضع این‌گونه مقررات را (که بنا به تدوین آن نداشتند) حکومت می‌نامیدند.

۲. آیین‌نامه یا نظام‌نامه عبارت است از مقررات کلی که توسط مراجع اجرائی قانون به منظور اجرا وظایف اجرا و تحقق بخشیدن به آن‌ها وضع شده باشد و شامل آیین‌نامه‌های مصوب پارلمان نمی‌باشد (آیین‌نامه مصوب پارلمان داخل در مفهوم قانون به معنی اعم که شامل کلیه مصوبات کلی پارلمان است می‌شود).

آیین‌نامه به این معنی مفهوم عامی دارد که جز قانون (یعنی مصوبات کلی پارلمان) و بخشنامه همه چیز را شامل است و مفهوم تصویب‌نامه از تحت آن خارج نیست و معنی درست آیین‌نامه همین است.

### ۳-۲۴. آیین‌نامه اجرایی: (حقوق عمومی)

آیین‌نامه اجرائی را خود مجلس یا دولت و یا مقامات اداری کشور در حدود صلاحیتی که دارند تهیه و به معرض اجرا بگذارند.

### ۳-۲۵. آیین‌نامه مستقل: (حقوق عمومی)

(و بدون این‌که به منظور اجرای قانون معینی از قوانین موضوعه باشد) وضع کند.

### ۳-۲۶. ابلاغ:

رساندن یک سند رسمی (خواه از اوراق دعوی باشد خواه از اوراق احکام یا اجرا اسناد لازم الاجراء و غیره) به اطلاع شخص یا اشخاص معین با رعایت تشریفات قانونی مخصوص.

### ۳-۲۷. ابلاغ قانونی:

هر گونه ابلاغی که مطابق مقررات قانونی بوده ولی به صورت ابلاغ واقعی نباشد اصطلاحاً ابلاغ عادی نامیده می‌شود ابلاغ عادی - مرادف ابلاغ قانونی است.

### ۳-۲۸. ابلاغ: (سابقه)

هرگاه در یک دعوی اوراق دعوی نسبت به یکی از طرفین آن در محلی مطابق مقررات

ابلاغ شده باشد و در جریان دادرسی به ابلاغ دیگری حاجت افتد تغییر محل اقامت ( یا محلی که برای ابلاغ برگ‌ها انتخاب شده است ) عنوان شود ابلاغ سابق را سابقه ابلاغ نامند. سابقه ابلاغ در مرحله بدوی برای مرحله پژوهشی هم کافی است.

**۲۹-۳. ابلاغ نامه:** برگ رسمی متضمن اخطار امری از امور مربوط به مرافعات در دادگاه‌ها و یا امور حسبی که از طرف دادگاه به عمل می آید.

**۳۰-۳. اخطار:** در لغت به معنی یادآوری کردن و خاطر نشان نمودن است. در اصطلاحات اداری ( اعم از قضائی و غیره ) یادآوری کردن رسمی یک یا چند مطلب در حدود مقررات جاری است مانند اخطارهای مالیاتی و اخطارهایی که از طرف وزارت دادگستری یا ثبت برای اشخاص در حدود قانون فرستاده می‌شود.

**۳۱-۳. اخطار قبلی:** یا پیش‌آگهی، آگهی مختصری است که پیش از موعد پرداخت دین برای بدهکار فرستاده می‌شود.

**۳۲-۳. اخطار نامه:** ورقه رسمی متضمن اخطار را می‌گویند.

**۳۳-۳. اظهارنامه:** نوشته‌ای است که مطابق مقررات قانونی تنظیم می‌شود و وسیله قانونی بیان مطالب است و اظهاریه هم گفته می‌شود.

**۳۴-۳. اعلام:** در لغت به معنی آگاه کردن است، در اصطلاح، اعلام رای که در قبال ابلاغ رای دادگاه استعمال می‌شود و آن چنان است که متن رای به سمع محکوم علیه در دادگاه رسانده شود.

**۳۵-۳. اعلان:** در لغت به معنی آشکارا ساختن است، در اصطلاح به معنی اظهار چیزی از طریق نشر در کتب و جرائد و رادیو و امثال آن‌ها را گویند.

**۳۶-۳. آگهی:** اعلان و نوشته‌ای است که خبر تازه‌ای را به خوانندگان بدهد.

**۳۷-۳. پیش آگهی:** اسم دیگر آن اخطار قبلی است.

**۳۸-۳. تاخیر:** در لغت به معنی پس انداختن و دیر کردن است تا اینجا در اصلاحات ذیل به کار رفته است:

تاخیر بیان از وقت حاجت، ( خسارت ) تاخیر، ( نرخ قانونی بهره پول که بر اثر تاخیر مدیون و در پرداخت آن به حکم قانون باید بستانکار بدهد و صرف تاخیر مدیون، به آن بهره عنوان خسارت را می‌دهند. ) در همین معنی (



خسارت تاخیر تادیه ) و خسارت تاخیر اداء و خسارت دیرکرد و زیان دیرکرد هم استعمال شده است.

**۳-۳۹. کمیسیون: (حقوق اداری)** عده معدودی از اعضاء دولت ( غالباً ) و یا مرکب از اعضاء دولت و غیره که به طور اتفاقی یا موقت یا دائم در زمینه کارهای اداری یا قضائی با یکدیگر همکاری و تبادل نظر کنند و تصمیم بگیرند .

**۳-۴۰. آیین دادرسی مدنی:** مجموعه اصول و مقرراتی است که در مقام رسیدگی به امور حسبی و کلیه دعاوی مدنی و بازرگانی در دادگاههای عمومی، انقلاب، تجدیدنظر، دیوان عالی کشور و سایر مراجعی که به موجب قانون موظف به رعایت آن هستند به کار می رود.

**۳-۴۱. اقامتگاه:** هر شخصی عبارت از محلی است که شخص در آن جا سکونت داشته و مرکز مهم امور او نیز در آن جا باشد اگر محل سکونت شخصی غیر از مرکز مهم امور او باشد مرکز امور او اقامتگاه محسوب است اقامتگاه اشخاص حقوقی مرکز عملیات آنها خواهد بود.

**۳-۴۲. اقامتگاه شخص حقوقی:** محلی است که اداره شخص حقوقی در آن جا است.

**۳-۴۳. بهای خواسته:** به ترتیب زیر تعیین می شود :

۱. اگر خواسته پول رایج ایران باشد، بهای آن عبارت است از مبلغ مورد مطالبه و اگر پول خارجی باشد، ارزیابی آن به نرخ رسمی بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران در تاریخ تقدیم دادخواست بهای خواسته محسوب می شود.
۲. در دعاوی چند خواهان که هر یک قسمتی از کل را مطالبه می نماید بهای خواسته مساوی است با حاصل جمع تمام قسمت هایی که مطالبه می شود.
۳. در دعاوی راجع به منافع و حقوقی که باید در مواعد معین استیفا و یا پرداخت گردد، بهای خواسته عبارت است از حاصل جمع تمام اقساط و منافی که خواهان، خود را ذی حق در مطالبه آن می داند. در صورتی که حق نام برده محدود به زمان معین نبوده یا مادام العمر باشد بهای خواسته مساوی است با حاصل جمع منافع ده سال یا آنچه را که ظرف ده سال باید استیفا کند.

۴. در دعاوی راجع به اموال، بهای خواسته مبلغی است که خواهان در دادخواست معین کرده و خوانده تا اولین جلسه دادرسی به آن ایراد و یا اعتراض نکرده است مگر این که قانون ترتیب دیگری معین کرده باشد.

**۳-۴۴. بهای خواسته:** از نقطه نظر صلاحیت و هزینه دادرسی مبلغی است که در دادخواست قید شود.

- ۳-۴۵. **تأمین:** در این قانون عبارت است از توقیف اموال اعم از منقول و غیرمنقول.
- ۳-۴۶. **تسجیل:** عبارت است از تعیین میزان بدهی قابل پرداخت به موجب اسناد و مدارک اثبات کننده بدهی.
- ۳-۴۷. **رای قطعی:** آرای دادگاه ها قطعی است مگر در موارد مقرر در باب چهارم این قانون یا در مواردی که به موجب سایر قوانین قابل نقض یا تجدید نظر باشند.
- ۳-۴۸. **حکم قطعی:** احکام حضوری که در رسیدگی پژوهشی صادر می شود و همچنین احکامی که غیاباً صادر شده و در موعد مقرر دادخواست اعتراض نسبت به آن داده نشده باشد قطعی محسوب می شود.
- ۳-۴۹. **حکم نهایی:** عبارت از حکمی است که به واسطه طی مراحل قانونی و یا به واسطه انقضا مدت اعتراض و استیناف و تمیز دعوایی که حکم در آن موضوع صادر شده از دعاوی مختومه محسوب شود.
- ۳-۵۰. **خسارات دادرسی:** عبارت است از هزینه دادرسی و حق الوکاله وکیل و هزینه های دیگری که به طور مستقیم مربوط به دادرسی و برای اثبات دعوا یا دفاع لازم بوده است از قبیل حق الزحمه کارشناسی و هزینه تحقیقات محلی.
- ۳-۵۱. **رای دادگاه:** پس از انشاء لفظی باید نوشته شده و به امضای دادرسی یا دادرسان برسد و نکات زیر در آن رعایت گردد:
۱. تاریخ صدور رأی.
  ۲. مشخصات اصحاب دعوا یا وکیل یا نمایندگان قانونی آن ها با قید اقامتگاه.
  ۳. موضوع دعوا و درخواست طرفین.
  ۴. جهات، دلایل، مستندات، اصول و مواد قانونی که رأی براساس آن ها صادر شده است.
  ۵. مشخصات و سمت دادرسی یا دادرسان دادگاه.
- ۳-۵۲. **دلیل:** عبارت از امری است که اصحاب دعوا برای اثبات یا دفاع از دعوا به آن استناد می نمایند.
- ۳-۵۳. **سند:** عبارت است از هر نوشته که در مقام دعوی یا دفاع قابل استناد باشد.
- ۳-۵۴. **سواد مصدق:** مدعی باید سواد اسنادی را که به آن ها استناد کرده مصدق نموده ضمیمه عرض حال کند مقصود از سواد مصدق سواد است که دفتر محکمه ای که عرض حال به آن جا داده می شود یا دفتری که از

محاكم ديگر يا يكي از ادارات ثبت اسناد يا دفتر اسناد رسمي و در جايي كه هيچ يكي از آن ها نباشد حاكم محل يا يكي از ادارات دولتي مطابقت آن را با اصل تصديق كرده باشد. در صورتي كه سواد سند در خارجه تهيه شده باشد بايد در دفتر يكي از سفارت خانه ها يا كنسول گري هاي ايران مصدق شود. هرگاه اسناد مفصل باشد مثل دفتر تجارتي يا اساسنامه شركت و امثال آن قسمت هايي كه مدرک ادعا است خارج نويس شده ضميمه عرض حال مي گردد.

**۳-۵۵. صلاحيت ذاتي:** رسيدگي نخستين به دعاوي، حسب مورد در صلاحيت دادگاه هاي عمومي و انقلاب است مگر در مواردی كه قانون مرجع ديگري را تعيين كرده باشد.

**۳-۵۶. عدم صلاحيت ذاتي:** عبارت است از عدم صلاحيت محكمه صلحيه نسبت به امور راجعه به ابتدائي و بالعكس و عدم صلاحيت محكمه حقوق نسبت به امور جزايي و محكمه جزايي نسبت به حقوقی و محكمه ابتدائي نسبت به استيناف و بالعكس و محاكم عمومي نسبت به محاكم شرع و برعكس و عدم صلاحيت محاكم عدليه نسبت به امور راجعه به محاكم غير عدليه.

**۳-۵۷. عذر موجه:** جهات زير عذر موجه محسوب مي گردد :

۱. مرضی كه مانع از حرکت است.
۲. فوت يكي از والدين يا همسر يا اولاد.
۳. حوادث قهریه از قبيل سيل، زلزله و حريق كه بر اثر آن تقديم دادخواست و اخواهي در مهلت مقرر ممكن نباشد.
۴. توقيف يا حبس بودن به نحوی كه نتوان در مهلت مقرر دادخواست و اخواهي تقديم كرد.

**۳-۵۸. علی الحساب:** عبارت است از پرداختی كه به منظور ادای قسمتی از تعهد با رعايت مقررات صورت مي گيرد.

**۳-۵۹. قصور:** عبارت است از كوتاهي غير عمدي در اجراي وظايف اداري.

**۳-۶۰. كارشناس رسمي:** كليه كارشناسان رسمي عضو كانون كارشناسان رسمي محسوب مي شوند و تابع مقررات اين قانون و نظامات كانون مي باشند.

**۳-۶۱. كفالت:** عقدي است كه به موجب آن احد طرفين در مقابل طرف ديگر احضار شخص ثالثي را تعهد مي كند. متعهد را كفيل، شخص ثالث را مكفول و طرف ديگر را مكفول له مي گویند.

۶۲-۳. ماه: از نظر احتساب موارد قانونی، سال دوازده ماه، ماه سی روز، هفته هفت روز و شبانه روز بیست و چهار ساعت است.

۶۳-۳. محل سکونت: مکانی است که شخص اظهار می‌دارد که در آن جا زندگی می‌کند.

۶۴-۳. مدرک حکم محکمه: دلایل کتبی است که طرفین به محکمه تقدیم می‌کنند و همچنین دلایل شفاهی آنان که در حین مذاکره شفاهی اظهار می‌دارند و در صورت مجلس نوشته شده به امضای طرفین می‌رسد.

۶۵-۳. موارد ابلاغ: مواردی را که مدعیان عمومی باید مداخله در محاکمات حقوقی کنند موارد ابلاغ گویند.

۶۶-۳. وکالت: عقدی است که به موجب آن یکی از طرفین طرف دیگر را برای انجام امری نایب خود می‌نماید.

۶۷-۳. وکالت انتخابی: مقصود از وکالت انتخابی وکالتی است که از طرف محکمه در موارد جزایی و از طرف کانون در امور حقوقی به آن‌ها ارجاع می‌شود.

۶۸-۳. وکالت در اقرار: مقصود اقرار در ماهیت دعوی یا به امری است که کاملاً قاطع دعوی باشد.

۶۹-۳. اثبات: (فقه) مرحله علم به چیزی را مرحله اثبات آن چیز نامند و چون در علم خطا هم واقع می‌شود بنا بر این ممکن است مرحله اثبات مطابق مرحله ثبوت (واقع) نباشد. (در مقابل ثبوت استعمال می‌شود) به جای اثبات، عبارت "به ثبوت رساندن" را به کار می‌برند و این از اغلاط است. اقامه دلیل بر مورد ادعاء برای ترتب آثار قانونی آن بر آن.

۷۰-۳. اعتبار امر مختوم: ارزش قضائی دعوی است که منتهی به نظر نهایی دادگاه (در هر درجه) شده باشد یعنی دادگاه ختم دادرسی را اعلان نموده و نظر قطعی خود را داده باشد.

۷۱-۳. اعتراض: در لغت به معنی منع و جلوی کسی یا چیزی را گرفتن است. فرهنگستان لغت و اخواهی را به جای آن نهاده است.

۷۲-۳. اموال: جمع مال است و مال فعل ماضی از "میل" است به معنی خواستن و در فارسی هم به آن "خواسته" گویند و آن چیزی است که ارزش مبادله را دارا باشد.

۷۳-۳. ایراد سمت: کسی که به عنوان نماینده غیر در دعوی دخالت کند و دلیل مثبت سمت خود را ندهد می‌توان از این جهت به ورود او در دعوی ایراد کرد و این ایراد را ایراد سمت نامند.

۷۴-۳. **پرداخت:** اجرای تعهدی که موضوع آن وجه نقد باشد.

۷۵-۳. **پرونده:** سندها و نوشته‌های راجع به یک موضوع یا یک کار یا یک نفر را که یکجا جمع آوری شده و غالبا خلاصه مطالب آن نوشته‌ها را برای آسانی در پشت پوشه‌های آن می‌نویسند پرونده گویند.

۷۶-۳. **پشتوانه:** سپرده‌ای است که کسی برای اعتبار خود در بانک معین می‌کند.

۷۷-۳. **تامین:** در لغت به معنی قرار دادن در امن و آسایش است در اصطلاح به معنی وثیقه و تضمین است و قرار تامین قراری است که در حقیقت وثیقه‌ای برای متقاضی آن مقرر می‌دارد. در آیین دادرسی مدنی توقیف مال را گویند بنابراین به عنوان تامین نمی‌توان از ادامه ساختمان جلوگیری نمود بلکه باید این منظور را ضمن دستور موقت عملی ساخت.

۷۸-۳. **تعرفه:** صورت قیمت ارقام کالا و صورتی که در آن به حسب ماخذ مقرر قانونی یا قراردادی، حقوقی به شخص تعلق می‌گیرد مانند تعرفه گمرکی و تعرفه مالیاتی و تعرفه حق الوکاله وکیل دادگستری و غیره.

۷۹-۳. **شخص حقیقی:** به معنی شخص طبیعی است.

۸۰-۳. **شخص طبیعی:** به معنی شخص طبیعی است و شخص طبیعی افراد انسانی را گویند که موضوع حق و تکلیف می‌باشند و شخص حقیقی هم می‌نامند. در مقابل شخص حقوقی استعمال می‌شود.

۸۱-۳. **شخص حقوقی:** عبارت است از گروهی از افراد انسان یا منفعتی از منافع عمومی که قوانین موضوعه آن را در حکم شخص طبیعی و موضوع حقوق و تکالیف قرار داده باشد مانند شرکت تجاری و انجمن‌ها و دولت و شهرداری و صندوق ( الف ) و ( ب ) اداره تصفیه شخص حقوقی موضوع هر حق و تکلیفی است جز آنچه که اختصاص به طبیعت انسان دارد.

۸۲-۳. **شخص حقوقی در حقوق خصوصی:** هر گاه شخص حقوقی موضوع حق در حقوق خصوصی باشد آنرا شخص حقوقی در حقوق خصوصی نامند. مانند شرکت‌های تجاری. پس بانک‌ها که دارای شخصیت حقوقی در حقوق خصوصی می‌باشند مشمول احکام شخص حقوقی خصوصی می‌باشند حتی بانک‌هایی که سرمایه آن‌ها متعلق به دولت است. پس معافیت دولت از هزینه دادرسی شامل حال این بانک‌ها نیست.

۸۳-۳. **شخص حقوقی در حقوق عمومی:** هر گاه شخص حقوقی موضوع حقوق عمومی هم باشد آنرا

شخص حقوقی در حقوق عمومی نامند مانند دولت و شهرداری و وزارتخانه‌ها و مؤسسات انتفاعی دولت ( نه مؤسسات بازرگانی که طبق اصول بازرگانی اداره می شوند ).

۳-۸۴. **شخصیت حقوقی:** حالت تشخیص شخص حقوقی از حیث این که موضوع حق و تکلیف است.

۳-۸۵. **شرح دعوی:** مقدمه‌ای است در دادنامه که شامل امور ذیل است :

۱. اسم اصحاب دعوی یا طرفین حسبی

۲. اقامت گاه آنان

۳. اموری که منشاء دعوی شده است. مجموع این سه قسمت را ماهیت دعوی نامند دیوان کشور در ماهیت دعوی

به موجب این ماده نظارت در امر دادگاه‌های ماهویی دارد ولی نقض و ابرام در فرجام راجع به ماهیت دعوی نیست.

۴. مستندات و ادله طرفین.

۵. خلاصه مسائل معروضه و مورد ترافع که در دادگاه طرح شده است.

این دو قسمت خارج از ماهیت دعوی است و مورد اظهار نظر دیوان کشور و مصب نقض و ابرام است.

۳-۸۶. **رسید:** نوشته‌ای که دریافت چیزی را معین می کند.

۳-۸۷. **رسیدگی:** مطلق تحقیق را گویند.

عناصر رسیدگی ( وجودی باشد یا عدمی) از این قرار است :

۱. لازم نیست رسیدگی در دادگاه باشد ولی اصل این است که رسیدگی در دادگاه باشد.

۲. رسیدگی ممکن است به دلایل دعوی باشد.

۳. حضور اصحاب دعوی شرط رسیدگی نیست ولی باید موضوع رسیدگی و مکان رسیدگی و زمان رسیدگی قبلا

به آنان اعلام شود.

۴. دخالت دادرس یا نماینده او شرط رسیدگی است.

۵. تقدیم دادخواست شرط شروع به رسیدگی است ولی خود این عمل اقدام به شروع رسیدگی را ندارد و ماده

۲۷۳ آیین دادرسی مدنی خلاف این نظر را می‌رساند ولی ظاهر ماده ۲۷۳ مقصود مقنن نیست زیرا تقدیم دادخواست

جنبه فاعلی دارد و شروع به رسیدگی ( و رسیدگی ) جنبه قابلی دارد و این دو جنبه ضد یکدیگرند و هیچ چیز

متصف به ضد خود نمی‌شود یعنی دادخواست، موصوف به عنوان رسیدگی نمی‌شود.

۶. رسیدگی قائم به تشکیل جلسه هم رسیدگی می‌کند مانند رسیدگی عادی در موردی که نیاز به دان جلسه نداشته باشد.

۷. در غیر ساعات اداری هم رسیدگی مقدور است.

۸. رسیدگی شامل تجدید جلسه زیرا تجدید جلسه به معنی تعویق رسیدگی، ضد رسیدگی است و هیچ چیز متصف به ضد خود نمی‌شود.

۳-۸۸. گزارش: در لغت به معنی شرح و بیان است و در اصطلاح یعنی شرح و بیان واقعه‌ای با مشخصات ذیل:

۱. موضوع مورد گزارش وقوع حادثه‌ای باشد.

۲. گزارش دهنده مامور به تهیه گزارش قبلا شده باشد و یا سمت او اقتضا کند که گزارش تهیه کند.

۳. مقامی که به آن گزارش داده می‌شود مقام ما فوق باشد خواه مقام رسمی باشد یا غیر رسمی. فرق نمی‌کند که گزارش کتبی باشد یا شفاهی.

## ۴. خلاصه فصل

شناخت عوارض و جایگاه آن در شهرداری نیاز به آشنایی بهره‌برداران از تعاریف و مفاهیم خاص عوارض که در ادبیات شهرداری رایج بوده می‌باشد.

در این فصل مفاهیم مرتبط با عوارض از مرحله وضع، تصویب، محاسبه تا مرحله وصول عوارض که از نظر آموزشی مورد نیاز پرسنل محترم شهرداری می‌باشد، تشریح گردیده است.



## ۵. خودآزمایی

۱. تقسیط عوارض را شرح دهید.
۲. عوارض محلی را تعریف نمایید.
۳. منبع عوارض را تعریف نمایید.
۴. انواع عوارض را نام ببرید.
۵. مودی عوارض را تعریف نمایید.
۶. مامور وصول عوارض را تعریف نمایید.
۷. پیش‌آگهی عوارض را در دو سطر شرح دهید.

## فصل دوم

انواع عوارض ساختمانی و نحوه محاسبه آنها



## ۱. هدف کلی

آشنایی با انواع عوارض امور ساختمانی و نحوه محاسبه آنها.

## ۲. هدفهای رفتاری

انتظار می‌رود پس از مطالعه این فصل بتوانید :

۱. پنج نوع عوارض امور ساختمانی را نام ببرید.
۲. نحوه محاسبه عوارض تفکیک را شرح دهید.
۳. نحوه محاسبه عوارض بالکن را شرح دهید.
۴. نحوه محاسبه عوارض کاربری صنعتی را شرح دهید.
۵. نحوه محاسبه عوارض کاربری تجاری را شرح دهید.

### ۳. عوارض محلی ( انواع عوارض امور ساختمانی )

انواع عوارض محلی مربوط به امور ساختمانی بشرح ذیل می‌باشند:

۱. عوارض آتش‌نشانی
۲. عوارض آسفالت شکافی
۳. عوارض ارزش افزوده ناشی از طرح هادی و جامع تفضیلی
۴. عوارض بالکن ( پیش‌آمدگی داخل حیاط )
۵. عوارض بر معاملات غیر منقول ( املاک و اراضی )
۶. عوارض تاخیر در اتمام ساختمان
۷. عوارض تاخیر در حمل نخاله‌های ساختمانی
۸. عوارض تاخیر در نماسازی ساختمان
۹. عوارض تبدیل پیلوت به مسکونی
۱۰. عوارض تبلیغات محیطی ( تابلو )
۱۱. عوارض تجارت موقت
۱۲. عوارض جابه‌جایی محل کسب
۱۳. عوارض تغییر کاربری
۱۴. عوارض تفکیک اعیان
۱۵. عوارض تفکیک عرصه
۱۶. عوارض حذف پارکینگ
۱۷. عوارض حصارکشی
۱۸. عوارض حق الارض
۱۹. عوارض حق مشرفیت
۲۰. عوارض خوابگاه دانشجویان
۲۱. عوارض زمین‌های محصور نشده

- ۲۲. عوارض سرقفلی
- ۲۳. عوارض سطح شهر
- ۲۴. عوارض صدور پروانه ساختمانی برای مجتمع‌های مسکونی
- ۲۵. عوارض صدور پروانه ساختمانی کاربری تجاری
- ۲۶. عوارض صدور پروانه ساختمانی کاربری صنعتی
- ۲۷. عوارض صدور پروانه ساختمانی کاربری اداری ( سایر کاربری‌ها به‌غیر از : مسکونی، تجاری و صنعتی )
- ۲۸. عوارض صدور پروانه ساختمانی کاربری نیروی انتظامی و نظامی
- ۲۹. عوارض قطع درخت
- ۳۰. عوارض کاربری غیر مرتبط
- ۳۱. عوارض مزاد تراکم
- ۳۲. عوارض نوسازی
- ۳۳. عوارض کسری حد نصاب تفکیک
- ۳۴. عوارض پل
- ۳۵. عوارض بالکن ( پیش‌آمدگی به معبر )
- ۳۶. عوارض واحد اضافی
- ۳۷. عوارض طبقه اضافی

## ۳-۱. عوارض آتش نشانی

## شناسنامه عوارض

۱. نام عوارض : عوارض آتش نشانی
۲. شماره ردیف در تعرفه عوارض و بهای خدمات شهرداری : ---
۳. پیشنهاد دهنده عوارض : شهرداری
۴. تصویب کننده عوارض : شورای اسلامی شهر
۵. تایید کننده عوارض : وزارت کشور / استانداری
۶. تاریخ اجرایی شدن عوارض : پس از طی تشریفات اداری و رعایت زمان قید شده در قوانین مربوطه
۷. تاریخ پایان وصول یا ملغی شدن عوارض : تا زمانی که توسط شورای اسلامی شهر افزایش داده نشده و یا توسط مراجع صلاحیت دار ملغی نشده باشد.
۸. حوزه وصول عوارض : برابر مندرجات مصوبه
۹. زمان وصول عوارض : هم زمان با فیش عوارض نوسازی / هنگام صدور مجوز توسط شهرداری
۱۰. مرجع وصول عوارض : شهرداری / سازمان آتش نشانی و خدمات ایمنی
۱۱. مبلغ عوارض : ضریبی از قیمت منطقه‌ای موضوع ماده ۶۴ قانون مالیات‌های مستقیم (مصوب ۱۳۸۰/۱۱/۲۷ با اصلاحیه‌های بعدی)
۱۲. مبلغ دیرکرد یا جریمه : ندارد
۱۳. ضمانت اجرایی وصول عوارض : کمیسیون ماده ۷۷ / قید در پاسخ استعلام
۱۴. مدت تعلق عوارض : این عوارض سالیانه می‌باشد.
۱۵. توضیحات : این عوارض در سال‌های اخیر توسط تعدادی از شهرداری‌ها پیشنهاد و پس از تصویب شورای اسلامی و رعایت تشریفات قانونی در حال وصول می‌باشد.

### ۳-۱-۱. گردشکار اداری تصویب عوارض

این عوارض بایستی با رعایت مفاد بند ۱۶ ماده ۷۶ و ۷۷ قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران مصوب ۱۳۷۵/۳/۱ با اصلاحات بعدی و همچنین به استناد تبصره یک ماده ۵ قانون اصلاح موادی از قانون برنامه سوم توسعه اقتصادی، اجتماعی و ... مصوب ۱۳۸۱/۱۰/۲۲ موسوم به لایحه تجمیع عوارض و همچنین تبصره یک ماده ۵۰ قانون مالیات بر ارزش افزوده مصوب ۱۳۸۷/۲/۱۷ مجلس شورای اسلامی تصویب و سپس اجرایی گردد.

### ۳-۱-۲. نحوه محاسبه عوارض

عوارض آتش‌نشانی براساس فرمول ذیل محاسبه می‌گردد.

$$A = S \times Z \times P \times T$$

A = جمع عوارض آتش‌نشانی ملک

S = مساحت اعیان ملک

Z = ضریب عوارض در تعرفه عوارض و بهای خدمات شهرداری

P = قیمت منطقه‌ای موضوع ماده ۶۴ قانون مالیات‌های مستقیم

T = زمان به ازای هر سال



### ۳-۲. عوارض آسفالت شکافی

#### شناسنامه عوارض

۱. نام عوارض : آسفالت شکافی
۲. شماره ردیف در تعرفه عوارض و بهای خدمات شهرداری : ---
۳. پیشنهاد دهنده عوارض : شهرداری
۴. تصویب کننده عوارض : شورای اسلامی شهر
۵. تایید کننده عوارض : وزارت کشور / استانداری
۶. تاریخ اجرایی شدن عوارض : پس از طی تشریفات اداری و رعایت زمان قید شده در قوانین مربوطه
۷. تاریخ پایان وصول یا ملغی شدن عوارض : تا زمانی که توسط شورای اسلامی شهر افزایش داده نشده و یا توسط مراجع صلاحیت دار ملغی نشده باشد.
۸. حوزه وصول عوارض : برابر مندرجات مصوبه
۹. زمان وصول عوارض : در زمان صدور مجوز آسفالت شکافی
۱۰. مرجع وصول عوارض : شهرداری / سازمان صادر کننده مجوز
۱۱. مبلغ عوارض : ضریبی از قیمت منطقه‌ای موضوع ماده ۶۴ قانون مالیاتهای مستقیم (مصوب ۱۳۸۰/۱۱/۲۷ با اصلاحیه‌های بعدی) × مساحت حفاری شده
۱۲. مبلغ دیر کرد یا جریمه : ندارد
۱۳. ضمانت اجرایی وصول عوارض : کمیسیون ماده ۷۷ / عدم صدور مجوز حفاری
۱۴. مدت تعلق عوارض : این عوارض برای هر بار حفاری از دستگاه‌های حفاری کننده وصول می‌گردد.
۱۵. توضیحات : این عوارض با هزینه آسفالت شکافی که توسط کمیسیون حفاری تعیین می‌گردد نباید تداخل داشته باشد.

### ۳-۲-۱. گردشکار اداری تصویب عوارض

این عوارض بایستی با رعایت مفاد بند ۱۶ ماده ۷۶ و ۷۷ قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران مصوب ۱۳۷۵/۳/۱ با اصلاحات بعدی و همچنین به استناد تبصره یک ماده ۵ قانون اصلاح موادی از قانون برنامه سوم توسعه اقتصادی، اجتماعی و ... مصوب ۱۳۸۱/۱۰/۲۲ موسوم به لایحه تجمیع عوارض و همچنین تبصره یک ماده ۵۰ قانون مالیات بر ارزش افزوده مصوب ۱۳۸۷/۲/۱۷ مجلس شورای اسلامی تصویب و سپس اجرایی گردد.

### ۳-۲-۲. نحوه محاسبه عوارض

عوارض آسفالت شکافی براساس فرمول ذیل محاسبه می‌گردد.

$$A = S \times P \times Z$$

$$A = \text{عوارض آسفالت شکافی}$$

$$S = \text{مساحت آسفالت شکافی}$$

$$P = \text{قیمت منطقه‌ای}$$

$$Z = \text{ضریب عوارض در تعرفه عوارض و بهای خدمات شهرداری}$$

### ۳-۲-۳. نکته آموزشی

در تعدادی از شهرها به‌جای محاسبه مساحت حفاری از طول حفاری استفاده می‌گردد که در این صورت به‌جای

$S$  در فرمول فوق بایستی  $M$  (طول حفاری) جایگزین گردد.

### ۳-۳. عوارض ارزش افزوده ناشی از طرح‌های هادی، جامع و تفصیلی

#### شناسنامه عوارض

۱. نام عوارض : ارزش افزوده ناشی از طرح‌های هادی، جامع و تفصیلی
۲. شماره ردیف در تعرفه عوارض و بهای خدمات شهرداری : ---
۳. پیشنهاد دهنده عوارض : شهرداری
۴. تصویب کننده عوارض : شورای اسلامی شهر
۵. تایید کننده عوارض : وزارت کشور / استانداری
۶. تاریخ اجرایی شدن عوارض : پس از طی تشریفات اداری و رعایت زمان قید شده در قوانین مربوطه
۷. تاریخ پایان وصول یا ملغی شدن عوارض: تا زمانی که توسط شورای اسلامی شهر افزایش داده نشده و یا توسط مراجع صلاحیت‌دار ملغی نشده باشد.
۸. حوزه وصول عوارض : برابر مندرجات مصوبه
۹. زمان وصول عوارض : صدور پروانه / عدم خلافی / پایانکار / هرگونه مجوز
۱۰. مرجع وصول عوارض : شهرداری
۱۱. مبلغ عوارض : ضریبی از قیمت منطقه‌ای موضوع ماده ۶۴ قانون مالیات‌های مستقیم (مصوب ۱۳۸۰/۱۱/۲۷ با اصلاحیه‌های بعدی) / درصدی از قیمت کل ملک
۱۲. مبلغ دیر کرد یا جریمه : ندارد
۱۳. ضمانت اجرایی وصول عوارض : کمیسیون ماده ۷۷ / قید در پاسخ استعلام دفترخانه
۱۴. مدت تعلق عوارض : در هر بار که ملک از یک کاربری کم ارزش‌تر به کاربری با ارزش‌تری تغییر یابد.
۱۵. توضیحات : ---

### ۳-۳-۱. گردشکار اداری تصویب عوارض

این عوارض بایستی با رعایت مفاد بند ۱۶ ماده ۷۶ و ۷۷ قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران مصوب ۱۳۷۵/۳/۱ با اصلاحات بعدی و همچنین به استناد تبصره یک ماده ۵ قانون اصلاح موادی از قانون برنامه سوم توسعه اقتصادی، اجتماعی و ... مصوب ۱۳۸۱/۱۰/۲۲ موسوم به لایحه تجمیع عوارض و همچنین تبصره یک ماده ۵۰ قانون مالیات بر ارزش افزوده مصوب ۱۳۸۷/۲/۱۷ مجلس شورای اسلامی تصویب و سپس اجرایی گردد.

### ۳-۳-۲. نحوه محاسبه عوارض

عوارض ارزش افزوده ناشی از طرح های هادی، جامع و تفضیلی براساس فرمول ذیل محاسبه می گردد.

روش اول :

$$A = S \times Z \times P$$

A = عوارض ارزش افزوده

S = مساحت کل ملک

Z = ضریب عوارض در تعرفه عوارض و بهای خدمات شهرداری

P = قیمت منطقه ای

روش دوم :

$$A = S \times Z \times D$$

A = عوارض ارزش افزوده

S = مساحت کل ملک

Z = ضریب تعرفه عوارض شهرداری

D = ارزش روز ملک

### ۳-۴. عوارض بالکن (پیش آمدگی داخل حیاط)

#### شناسنامه عوارض

۱. نام عوارض : بالکن (پیش آمدگی داخل حیاط)
۲. شماره ردیف در تعرفه عوارض و بهای خدمات شهرداری : ---
۳. پیشنهاد دهنده عوارض : شهرداری
۴. تصویب کننده عوارض : شورای اسلامی شهر
۵. تایید کننده عوارض : وزارت کشور / استانداری
۶. تاریخ اجرایی شدن عوارض : پس از طی تشریفات اداری و رعایت زمان قید شده در قوانین مربوطه
۷. تاریخ پایان وصول یا ملغی شدن عوارض : تا زمانی که توسط شورای اسلامی شهر افزایش داده نشده و یا توسط مراجع صلاحیت دار ملغی نشده باشد.
۸. حوزه وصول عوارض : برابر مندرجات مصوبه
۹. زمان وصول عوارض : هنگام صدور پروانه / صدور عدم خلافی / صدور پایانکار / هرگونه مجوز
۱۰. مرجع وصول عوارض : شهرداری
۱۱. مبلغ عوارض : ضریبی از قیمت منطقه‌ای موضوع ماده ۶۴ قانون مالیات‌های مستقیم (مصوب ۱۳۸۰/۱۱/۲۷ با اصلاحیه‌های بعدی)
۱۲. مبلغ دیر کرد یا جریمه : ندارد
۱۳. ضمانت اجرایی وصول عوارض : عدم صدور پروانه / عدم خلافی / پایانکار / کمیسیون ماده ۷۷ / قید در پاسخ استعلام دفترخانه
۱۴. مدت تعلق عوارض : در هر بار ساخت و ساز جدید توسط مالک این عوارض قابل وصول می‌باشد.
۱۵. توضیحات : ---

### ۳-۴-۱. گردشکار اداری تصویب عوارض

این عوارض بایستی با رعایت مفاد بند ۱۶ ماده ۷۶ و ۷۷ قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران مصوب ۱۳۷۵/۳/۱ با اصلاحات بعدی و همچنین به استناد تبصره یک ماده ۵ قانون اصلاح موادی از قانون برنامه سوم توسعه اقتصادی، اجتماعی و ... مصوب ۱۳۸۱/۱۰/۲۲ موسوم به لایحه تجمیع عوارض و همچنین تبصره یک ماده ۵۰ قانون مالیات بر ارزش افزوده مصوب ۱۳۸۷/۲/۱۷ مجلس شورای اسلامی تصویب و سپس اجرایی گردد.

### ۳-۴-۲. نحوه محاسبه عوارض

عوارض بالکن ( پیش‌آمدگی داخل حیاط ) براساس فرمول ذیل محاسبه می‌گردد.

$$A = S \times (Z_1, Z_2, Z_3) \times P$$

$A$  = عوارض بالکن ( داخل حیاط )

$S$  = مساحت بالکن به متر مربع

$Z_1$  = ضریب تعرفه عوارض برای بالکنی که دو طرف باز باشد.

$Z_2$  = ضریب تعرفه عوارض برای بالکنی که دو طرف بسته و فاقد سقف باشد.

$Z_3$  = ضریب تعرفه عوارض برای بالکنی که دو طرف بسته و دارای سقف باشد.

$P$  = قیمت منطقه‌ای ملک

### ۳-۴-۳. نکته آموزشی

در صورتی که بنا خلاف مندرجات پروانه یا خلاف ضوابط شهرسازی ساخته شده باشد باید پرونده به کمیسیون ماده ۱۰۰ ارجاع گردد. در صورتی که کمیسیون رای بر جریمه صادر نماید شهرداری بایستی علاوه بر اخذ جریمه عوارض فوق را نیز وصول نماید.

### ۳-۵. عوارض بر معاملات غیر منقول ( املاک و اراضی )

#### شناسنامه عوارض

۱. نام عوارض : عوارض بر معاملات غیر منقول ( املاک و اراضی )
۲. شماره ردیف در تعرفه عوارض و بهای خدمات شهرداری : ---
۳. پیشنهاد دهنده عوارض : شهرداری
۴. تصویب کننده عوارض : شورای اسلامی شهر
۵. تایید کننده عوارض : وزارت کشور / استانداری
۶. تاریخ اجرایی شدن عوارض : پس از طی تشریفات اداری و رعایت زمان قید شده در قوانین مربوطه
۷. تاریخ پایان وصول یا ملغی شدن عوارض : تا زمانی که توسط شورای اسلامی شهر افزایش داده نشده و یا توسط مراجع صلاحیت دار ملغی نشده باشد.
۸. حوزه وصول عوارض : برابر مندرجات مصوبه
۹. زمان وصول عوارض : در هنگام پاسخ به استعلام انتقال ملک
۱۰. مرجع وصول عوارض : شهرداری
۱۱. مبلغ عوارض : ضریبی از قیمت منطقه‌ای موضوع ماده ۶۴ قانون مالیات‌های مستقیم (مصوب ۱۳۸۰/۱۱/۲۷ با اصلاحیه‌های بعدی) / ضریبی از قیمت مورد معامله
۱۲. مبلغ دیر کرد یا جریمه : ندارد
۱۳. ضمانت اجرایی وصول عوارض : کمیسیون ماده ۷۷ / قید در پاسخ استعلام دفترخانه
۱۴. مدت تعلق عوارض : در هر بار انتقال ملک این عوارض محاسبه و وصول می‌گردد.
۱۵. توضیحات : ---

### ۳-۵-۱. گردشکار اداری تصویب عوارض

این عوارض بایستی با رعایت مفاد بند ۱۶ ماده ۷۶ و ۷۷ قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران مصوب ۱۳۷۵/۳/۱ با اصلاحات بعدی و همچنین به استناد تبصره یک ماده ۵ قانون اصلاح موادی از قانون برنامه سوم توسعه اقتصادی، اجتماعی و ... مصوب ۱۳۸۱/۱۰/۲۲ موسوم به لایحه تجمیع عوارض و همچنین تبصره یک ماده ۵۰ قانون مالیات بر ارزش افزوده مصوب ۱۳۸۷/۲/۱۷ مجلس شورای اسلامی تصویب و سپس اجرایی گردد.

### ۳-۵-۲. نحوه محاسبه عوارض

عوارض بر معاملات غیر منقول ( املاک و اراضی ) به دو روش ذیر محاسبه می گردد.

روش اول :

$$A = S \times Z \times P$$

A = عوارض بر معاملات غیر منقول

S = مساحت ملک مورد معامله

Z = ضریب عوارض در تعرفه عوارض و بهای خدمات شهرداری

P = قیمت منطقه‌ای ملک

روش دوم :

$$A = S \times Z \times N$$

A = عوارض بر معاملات غیر منقول

S = مساحت ملک مورد معامله

Z = ضریب عوارض در تعرفه عوارض و بهای خدمات شهرداری

N = ارزش روز ملک



### ۳-۶. عوارض تاخیر در اتمام ساختمان

#### شناسنامه عوارض

۱. نام عوارض : عوارض تاخیر در اتمام ساختمان
۲. شماره ردیف در تعرفه عوارض و بهای خدمات شهرداری : ---
۳. پیشنهاد دهنده عوارض : شهرداری
۴. تصویب کننده عوارض : شورای اسلامی شهر
۵. تایید کننده عوارض : وزارت کشور / استانداری
۶. تاریخ اجرایی شدن عوارض : پس از طی تشریفات اداری و رعایت زمان قید شده در قوانین مربوطه
۷. تاریخ پایان وصول یا ملغی شدن عوارض : تا زمانی که توسط شورای اسلامی شهر افزایش داده نشده و یا توسط مراجع صلاحیت دار ملغی نشده باشد.
۸. حوزه وصول عوارض : برابر مندرجات مصوبه
۹. زمان وصول عوارض : هنگام صدور پایانکار / صدور هر گونه مجوز / پاسخ استعلام
۱۰. مرجع وصول عوارض : شهرداری
۱۱. مبلغ عوارض : ضریبی از قیمت منطقه‌ای موضوع ماده ۶۴ قانون مالیات‌های مستقیم (مصوب ۱۳۸۰/۱۱/۲۷ با اصلاحیه‌های بعدی)
۱۲. مبلغ دیر کرد یا جریمه : ندارد
۱۳. ضمانت اجرایی وصول عوارض : کمیسیون ماده ۷۷ / قید در پاسخ استعلام دفترخانه
۱۴. مدت تعلق عوارض : این عوارض به ازای هر سال تاخیر در اتمام ساختمان وصول می‌گردد.
۱۵. توضیحات : ---

### ۳-۶-۱. گردشکار اداری تصویب عوارض

این عوارض بایستی با رعایت مفاد بند ۱۶ ماده ۷۶ و ۷۷ قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران مصوب ۱۳۷۵/۳/۱ با اصلاحات بعدی و همچنین به استناد تبصره یک ماده ۵ قانون اصلاح موادی از قانون برنامه سوم توسعه اقتصادی، اجتماعی و ... مصوب ۱۳۸۱/۱۰/۲۲ موسوم به لایحه تجمیع عوارض و همچنین تبصره یک ماده ۵۰ قانون مالیات بر ارزش افزوده مصوب ۱۳۸۷/۲/۱۷ مجلس شورای اسلامی تصویب و سپس اجرایی گردد.

### ۳-۶-۲. نحوه محاسبه عوارض

عوارض تاخیر در اتمام ساختمان به شرح ذیل محاسبه می‌گردد.

$$A = S \times Z \times P \times T$$

A = عوارض تاخیر در اتمام ساختمان

S = مساحت اعیان ملک

Z = ضریب عوارض در تعرفه عوارض و بهای خدمات شهرداری

P = قیمت منطقه‌ای ملک

T = تعداد سال‌های تاخیر

### ۳-۶-۳. نکته آموزشی

۱. زمان تاخیر از آخرین روز پایانکار و یا مهلت پایانی پروانه ساختمان محاسبه می‌گردد.

۲. در صورتی که عوارض تاخیر هر سال متفاوت باشد به جای Z در فرمول فوق بایستی از ( Z1 , Z2 , ... ) که

معرف ضریب سال مربوط می‌باشد استفاده گردد.

## ۳-۷. عوارض تاخیر در حمل نخاله های ساختمانی

## شناسنامه عوارض

۱. نام عوارض : عوارض تاخیر در حمل نخاله های ساختمانی
۲. شماره ردیف در تعرفه عوارض و بهای خدمات شهرداری : ---
۳. پیشنهاد دهنده عوارض : شهرداری
۴. تصویب کننده عوارض : شورای اسلامی شهر
۵. تایید کننده عوارض : وزارت کشور / استانداری
۶. تاریخ اجرایی شدن عوارض : پس از طی تشریفات اداری و رعایت زمان قید شده در قوانین مربوطه
۷. تاریخ پایان وصول یا ملغی شدن عوارض : تا زمانی که توسط شورای اسلامی شهر افزایش داده نشده و یا توسط مراجع صلاحیت دار ملغی نشده باشد.
۸. حوزه وصول عوارض : برابر مندرجات مصوبه
۹. زمان وصول عوارض : بعد از مهلت تعیین شده که توسط شهرداری به مالک ابلاغ شده است.
۱۰. مرجع وصول عوارض : شهرداری / ستاد جمع آوری نخاله ساختمانی
۱۱. مبلغ عوارض : ضریبی از قیمت منطقه ای موضوع ماده ۶۴ قانون مالیات های مستقیم (مصوب ۱۳۸۰/۱۱/۲۷ با اصلاحیه های بعدی) ضرب در مساحت اشغال شده معبر
۱۲. مبلغ دیر کرد یا جریمه : ندارد
۱۳. ضمانت اجرایی وصول عوارض : کمیسیون ماده ۷۷ / قید در پاسخ استعلام دفترخانه
۱۴. مدت تعلق عوارض : این عوارض با هر بار ریختن نخاله در معابر وصول می گردد.
۱۵. توضیحات : ---

### ۳-۷-۱. گردشکار اداری تصویب عوارض

این عوارض بایستی با رعایت مفاد بند ۱۶ ماده ۷۶ و ۷۷ قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران مصوب ۱۳۷۵/۳/۱ با اصلاحات بعدی و همچنین به استناد تبصره یک ماده ۵ قانون اصلاح موادی از قانون برنامه سوم توسعه اقتصادی، اجتماعی و ... مصوب ۱۳۸۱/۱۰/۲۲ موسوم به لایحه تجمیع عوارض و همچنین تبصره یک ماده ۵۰ قانون مالیات بر ارزش افزوده مصوب ۱۳۸۷/۲/۱۷ مجلس شورای اسلامی تصویب و سپس اجرایی گردد.

### ۳-۷-۲. نحوه محاسبه عوارض

عوارض تاخیر در حمل نخاله‌های ساختمانی به شرح ذیل محاسبه می‌گردد.

$$A = S \times Z \times P \times T$$

A = عوارض تاخیر در حمل نخاله‌های ساختمانی

S = مساحت اشغال شده نخاله به تشخیص مامور شهرداری

Z = ضریب عوارض در تعرفه عوارض و بهای خدمات شهرداری

P = قیمت منطقه‌ای ملک

T = تعداد روزهای تاخیر در جمع‌آوری نخاله

### ۳-۷-۳. نکته آموزشی

۱. برای جمع‌آوری نخاله بایستی اخطار کتبی با درج مهلت مناسبی به مالک ابلاغ گردد.

۲. تعداد روزها بعد از پایان روز اخطار محاسبه می‌گردد.

### ۳-۸. عوارض تاخیر در نماسازی ساختمان

#### شناسنامه عوارض

۱. نام عوارض : عوارض تاخیر در نماسازی ساختمان
۲. شماره ردیف در تعرفه عوارض و بهای خدمات شهرداری : ---
۳. پیشنهاد دهنده عوارض : شهرداری
۴. تصویب کننده عوارض : شورای اسلامی شهر
۵. تایید کننده عوارض : وزارت کشور / استانداری
۶. تاریخ اجرایی شدن عوارض : پس از طی تشریفات اداری و رعایت زمان قید شده در قوانین مربوطه
۷. تاریخ پایان وصول یا ملغی شدن عوارض : تا زمانی که توسط شورای اسلامی شهر افزایش داده نشده و یا توسط مراجع صلاحیت دار ملغی نشده باشد.
۸. حوزه وصول عوارض : برابر مندرجات مصوبه
۹. زمان وصول عوارض : هنگام صدور پایانکار / صدور پاسخ استعلام
۱۰. مرجع وصول عوارض : شهرداری
۱۱. مبلغ عوارض : ضریبی از قیمت منطقه‌ای موضوع ماده ۶۴ قانون مالیات‌های مستقیم (مصوب ۱۳۸۰/۱۱/۲۷ با اصلاحیه‌های بعدی) ضرب در مساحت نماسازی
۱۲. مبلغ دیر کرد یا جریمه : ندارد
۱۳. ضمانت اجرایی وصول عوارض : کمیسیون ماده ۷۷ / قید در پاسخ استعلام دفترخانه
۱۴. مدت تعلق عوارض : به ازای هر سال تاخیر در نماسازی ساختمان
۱۵. توضیحات : ---

### ۳-۸-۱. گردشکار اداری تصویب عوارض

این عوارض بایستی با رعایت مفاد بند ۱۶ ماده ۷۶ و ۷۷ قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران مصوب ۱۳۷۵/۳/۱ با اصلاحات بعدی و همچنین به استناد تبصره یک ماده ۵ قانون اصلاح موادی از قانون برنامه سوم توسعه اقتصادی، اجتماعی و ... مصوب ۱۳۸۱/۱۰/۲۲ موسوم به لایحه تجمیع عوارض و همچنین تبصره یک ماده ۵۰ قانون مالیات بر ارزش افزوده مصوب ۱۳۸۷/۲/۱۷ مجلس شورای اسلامی تصویب و سپس اجرایی گردد.

### ۳-۸-۲. نحوه محاسبه عوارض

عوارض تاخیر در نماسازی ساختمان به شرح ذیل محاسبه می‌گردد.

$$A = S \times Z \times P \times T$$

A = عوارض تاخیر در نماسازی ساختمان

S = مسا حتی که بایستی نماسازی شود ( به تشخیص کارشناس شهرداری )

Z = ضریب عوارض در تعرفه عوارض و بهای خدمات شهرداری

P = قیمت منطقه‌ای ملک

T = تعداد سال‌هایی که در نماسازی تاخیر شده است.

### ۳-۸-۳. نکته آموزشی

۱. پایان مهلت نماسازی توسط شهرداری در پروانه ساختمان یا پایانکار درج و یا طی اخطار به مالک ابلاغ

می‌شود.

۲. در صورتی که ضریب برای سال‌های مختلف متفاوت باشد در فرمول فوق به جای Z بایستی از Z1 , Z2 که

معرف ضریب جداگانه هر سال می‌باشد استفاده گردد.

### ۳-۹. عوارض تبدیل پیلوت به مسکونی

#### شناسنامه عوارض

۱. نام عوارض : عوارض تبدیل پیلوت به مسکونی
۲. شماره ردیف در تعرفه عوارض و بهای خدمات شهرداری : ---
۳. پیشنهاد دهنده عوارض : شهرداری
۴. تصویب کننده عوارض : شورای اسلامی شهر
۵. تایید کننده عوارض : وزارت کشور / استانداری
۶. تاریخ اجرایی شدن عوارض : پس از طی تشریفات اداری و رعایت زمان قید شده در قوانین مربوطه
۷. تاریخ پایان وصول یا ملغی شدن عوارض : تا زمانی که توسط شورای اسلامی شهر افزایش داده نشده و یا توسط مراجع صلاحیت دار ملغی نشده باشد.
۸. حوزه وصول عوارض : برابر مندرجات مصوبه
۹. زمان وصول عوارض : هنگام صدور پایانکار / صدور پاسخ استعلام
۱۰. مرجع وصول عوارض : شهرداری
۱۱. مبلغ عوارض : ضریبی از قیمت منطقه‌ای موضوع ماده ۶۴ قانون مالیات‌های مستقیم (مصوب ۱۳۸۰/۱۱/۲۷ با اصلاحیه‌های بعدی)
۱۲. مبلغ دیر کرد یا جریمه : ندارد
۱۳. ضمانت اجرایی وصول عوارض : کمیسیون ماده ۷۷ / قید در پاسخ استعلام دفترخانه
۱۴. مدت تعلق عوارض : این عوارض یک بار تعلق می‌گیرد.
۱۵. توضیحات : ---

### ۳-۹-۱. گردشکار اداری تصویب عوارض

این عوارض بایستی با رعایت مفاد بند ۱۶ ماده ۷۶ و ۷۷ قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران مصوب ۱۳۷۵/۳/۱ با اصلاحات بعدی و همچنین به استناد تبصره یک ماده ۵ قانون اصلاح موادی از قانون برنامه سوم توسعه اقتصادی، اجتماعی و ... مصوب ۱۳۸۱/۱۰/۲۲ موسوم به لایحه تجمیع عوارض و همچنین تبصره یک ماده ۵۰ قانون مالیات بر ارزش افزوده مصوب ۱۳۸۷/۲/۱۷ مجلس شورای اسلامی تصویب و سپس اجرایی گردد.

### ۳-۹-۲. نحوه محاسبه عوارض

عوارض تبدیل پیلوت به مسکونی به شرح ذیل محاسبه می‌گردد.

$$A = S \times Z \times P$$

A = عوارض تبدیل پیلوت به مسکونی

S = مساحت محل مورد استفاده

Z = ضریب عوارض در تعرفه عوارض و بهای خدمات شهرداری

P = قیمت منطقه‌ای ملک

### ۳-۹-۳. نکته آموزشی

در صورتی که کمیسیون ماده ۱۰۰ رای بر برگشت حالت اولیه صادر ننماید بعد از صدور رای مبنی بر جریمه، شهرداری علاوه بر وصول جریمه عوارض فوق را نیز بایستی وصول نماید.



## ۳-۱۰. عوارض تبلیغات محیطی ( تابلو )

## شناسنامه عوارض

۱. نام عوارض : عوارض تبلیغات محیطی ( تابلو )
۲. شماره ردیف در تعرفه عوارض و بهای خدمات شهرداری : ---
۳. پیشنهاد دهنده عوارض : شهرداری
۴. تصویب کننده عوارض : شورای اسلامی شهر
۵. تایید کننده عوارض : وزارت کشور / استانداری
۶. تاریخ اجرایی شدن عوارض : پس از طی تشریفات اداری و رعایت زمان قید شده در قوانین مربوطه
۷. تاریخ پایان وصول یا ملغی شدن عوارض : تا زمانی که توسط شورای اسلامی شهر افزایش داده نشده و یا توسط مراجع صلاحیت دار ملغی نشده باشد.
۸. حوزه وصول عوارض : برابر مندرجات مصوبه
۹. زمان وصول عوارض : هنگام صدور مجوز / هنگام صدور پاسخ استعلام اتحادیه ها
۱۰. مرجع وصول عوارض : شهرداری / سازمان های وابسته به شهرداری
۱۱. مبلغ عوارض : ضریبی از قیمت منطقه ای موضوع ماده ۶۴ قانون مالیات های مستقیم (مصوب ۱۳۸۰/۱۱/۲۷ با اصلاحیه های بعدی) ضربدر مساحت تابلو
۱۲. مبلغ دیر کرد یا جریمه : ندارد
۱۳. ضمانت اجرایی وصول عوارض : کمیسیون ماده ۷۷ / عدم صدور مجوز
۱۴. مدت تعلق عوارض : این عوارض سالیانه می باشد.
۱۵. توضیحات : ---

### ۳-۱۰-۱. گردشکار اداری تصویب عوارض

این عوارض بایستی با رعایت مفاد بند ۱۶ ماده ۷۶ و ۷۷ قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران مصوب ۱۳۷۵/۳/۱ با اصلاحات بعدی و همچنین به استناد تبصره یک ماده ۵ قانون اصلاح موادی از قانون برنامه سوم توسعه اقتصادی، اجتماعی و ... مصوب ۱۳۸۱/۱۰/۲۲ موسوم به لایحه تجمیع عوارض و همچنین تبصره یک ماده ۵۰ قانون مالیات بر ارزش افزوده مصوب ۱۳۸۷/۲/۱۷ مجلس شورای اسلامی تصویب و سپس اجرایی گردد.

### ۳-۱۰-۲. نحوه محاسبه عوارض

عوارض تبلیغات محیطی یا عوارض تابلو به شرح ذیل محاسبه می گردد.

$$A = S \times Z \times P$$

$$A = \text{عوارض تابلو}$$

$$S = \text{مساحت تابلو یا مساحت محلی که بر روی آن تبلیغات منقوش می گردد.}$$

$$Z = \text{ضریب عوارض در تعرفه عوارض و بهای خدمات شهرداری}$$

$$P = \text{قیمت منطقه‌ای ملک}$$

### ۳-۱۰-۳. نکته آموزشی

۱. با توجه به قرار گرفتن تابلو بر سر درب مغازه‌ها یا به صورت عمود در پیاده رو و معابر و یا بر روی دیوارهای شهر ( محل های مجازی که شهرداری تعیین می نماید ) ضریب  $Z$  می تواند متغیر تصویب گردد.
۲. شهرداری می تواند با تصویب شورای اسلامی شهر برای هر صنف تابلویی با ابعاد مشخص فقط جهت معرفی شغل بدون دریافت عوارض، مجوز نصب صادر نماید.

## ۳-۱۱. عوارض تجاری موقت

## شناسنامه عوارض

۱. نام عوارض : عوارض تجاری موقت
۲. شماره ردیف در تعرفه عوارض و بهای خدمات شهرداری : ---
۳. پیشنهاد دهنده عوارض : شهرداری
۴. تصویب کننده عوارض : شورای اسلامی شهر
۵. تایید کننده عوارض : وزارت کشور / استانداری
۶. تاریخ اجرایی شدن عوارض : پس از طی تشریفات اداری و رعایت زمان قید شده در قوانین مربوطه
۷. تاریخ پایان وصول یا ملغی شدن عوارض : تا زمانی که توسط شورای اسلامی شهر افزایش داده نشده و یا توسط مراجع صلاحیت دار ملغی نشده باشد.
۸. حوزه وصول عوارض : برابر مندرجات مصوبه
۹. زمان وصول عوارض : هنگام صدور مجوز / هنگام صدور پایانکار / صدور پاسخ استعلام
۱۰. مرجع وصول عوارض : شهرداری / اتحادیه‌های صنفی برابر قرارداد با شهرداری
۱۱. مبلغ عوارض : ضریبی از قیمت منطقه‌ای موضوع ماده ۶۴ قانون مالیات‌های مستقیم (مصوب ۱۳۸۰/۱۱/۲۷) با اصلاحیه‌های بعدی)
۱۲. مبلغ دیر کرد یا جریمه : ندارد
۱۳. ضمانت اجرایی وصول عوارض : کمیسیون ماده ۷۷ / عدم صدور مجوز
۱۴. مدت تعلق عوارض : این عوارض سالیانه می‌باشد.
۱۵. توضیحات: این عوارض برای کسبه‌ای که بنا به هر دلیلی فاقد پروانه کسب می‌باشند وضع و وصول می‌گردد.



### ۳-۱۱-۱. گردشکار اداری تصویب عوارض

این عوارض بایستی با رعایت مفاد بند ۱۶ ماده ۷۶ و ۷۷ قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران مصوب ۱۳۷۵/۳/۱ با اصلاحات بعدی و همچنین به استناد تبصره یک ماده ۵ قانون اصلاح موادی از قانون برنامه سوم توسعه اقتصادی، اجتماعی و ... مصوب ۱۳۸۱/۱۰/۲۲ موسوم به لایحه تجمیع عوارض و همچنین تبصره یک ماده ۵۰ قانون مالیات بر ارزش افزوده مصوب ۱۳۸۷/۲/۱۷ مجلس شورای اسلامی تصویب و سپس اجرایی گردد.

### ۳-۱۱-۲. نحوه محاسبه عوارض

عوارض تجاری موقت به دو روش ذیل محاسبه می‌گردد.

روش اول :

$$A = S \times Z \times P$$

A = عوارض تجاری موقت

S = مساحت محلی کسب

Z = ضریب عوارض در تعرفه عوارض و بهای خدمات شهرداری

P = قیمت منطقه‌ای ملک

روش دوم :

$$A = Z \times K$$

A = عوارض تجاری موقت

Z = ضریب عوارض در تعرفه عوارض و بهای خدمات شهرداری

K = عوارض سالیانه همان شغل که دارای پروانه کسب می‌باشد.

### ۳-۱۲. عوارض جابه‌جایی محل کسب

#### شناسنامه عوارض

۱. نام عوارض : عوارض جابه‌جایی محل کسب
۲. شماره ردیف در تعرفه عوارض و بهای خدمات شهرداری : ---
۳. پیشنهاد دهنده عوارض : شهرداری
۴. تصویب کننده عوارض : شورای اسلامی شهر
۵. تایید کننده عوارض : وزارت کشور / استانداری
۶. تاریخ اجرایی شدن عوارض : پس از طی تشریفات اداری و رعایت زمان قید شده در قوانین مربوطه
۷. تاریخ پایان وصول یا ملغی شدن عوارض : تا زمانی که توسط شورای اسلامی شهر افزایش داده نشده و یا توسط مراجع صلاحیت‌دار ملغی نشده باشد.
۸. حوزه وصول عوارض : برابر مندرجات مصوبه
۹. زمان وصول عوارض : هم زمان با وصول عوارض سالیانه / صدور هر گونه مجوز
۱۰. مرجع وصول عوارض : شهرداری
۱۱. مبلغ عوارض : ضریبی از قیمت منطقه‌ای موضوع ماده ۶۴ قانون مالیات‌های مستقیم (مصوب ۱۳۸۰/۱۱/۲۷) با اصلاحیه‌های بعدی)
۱۲. مبلغ دیر کرد یا جریمه : ندارد
۱۳. ضمانت اجرایی وصول عوارض : کمیسیون ماده ۷۷ / عدم صدور مجوز
۱۴. مدت تعلق عوارض : این عوارض در هر بار انتقال محل کسب از محلی به محل دیگر قابل وصول می‌باشد.
۱۵. توضیحات : ---

### ۳-۱۲-۱. گردشکار اداری تصویب عوارض

این عوارض بایستی با رعایت مفاد بند ۱۶ ماده ۷۶ و ۷۷ قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران مصوب ۱۳۷۵/۳/۱ با اصلاحات بعدی و همچنین به استناد تبصره یک ماده ۵ قانون اصلاح موادی از قانون برنامه سوم توسعه اقتصادی، اجتماعی و ... مصوب ۱۳۸۱/۱۰/۲۲ موسوم به لایحه تجمیع عوارض و همچنین تبصره یک ماده ۵۰ قانون مالیات بر ارزش افزوده مصوب ۱۳۸۷/۲/۱۷ مجلس شورای اسلامی تصویب و سپس اجرایی گردد.

### ۳-۱۲-۲. نحوه محاسبه عوارض

عوارض جابه‌جایی محل کسب به شرح ذیل محاسبه می‌گردد.

$$A = Z \times P$$

$A$  = عوارض جابه‌جایی محل کسب

$Z$  = ضریب عوارض در تعرفه عوارض و بهای خدمات شهرداری

$P$  = قیمت منطقه‌ای ملک

### ۳-۱۲-۳. نکته آموزشی

۱. با توجه به این که صنوف شاخه‌های مختلفی دارد شورای اسلامی شهر می‌تواند برای هر شغل یک ضریب خاص تعیین نماید.
۲. به منظور رعایت عدالت می‌توان محله‌های شهر را به‌صورتی تقسیم بندی نمود که اگر کاسبی از یک محل با ارزش به یک محل کم‌ارزش نقل مکان نماید مشمول عوارض نشود و یا عوارض کمتری پرداخت نماید.

## ۳-۱۳. عوارض تغییر کاربری

## شناسنامه عوارض

۱. نام عوارض : عوارض تغییر کاربری
۲. شماره ردیف در تعرفه عوارض و بهای خدمات شهرداری : ---
۳. پیشنهاد دهنده عوارض : شهرداری
۴. تصویب کننده عوارض : شورای اسلامی شهر
۵. تایید کننده عوارض : وزارت کشور / استانداری
۶. تاریخ اجرایی شدن عوارض : پس از طی تشریفات اداری و رعایت زمان قید شده در قوانین مربوطه
۷. تاریخ پایان وصول یا ملغی شدن عوارض : تا زمانی که توسط شورای اسلامی شهر افزایش داده نشده و یا توسط مراجع صلاحیت دار ملغی نشده باشد.
۸. حوزه وصول عوارض : برابر مندرجات مصوبه
۹. زمان وصول عوارض : هنگام صدور پروانه ساختمان / پایانکار / صدور هر گونه مجوز / پاسخ استعلام
۱۰. مرجع وصول عوارض : شهرداری
۱۱. مبلغ عوارض : ضریبی از قیمت منطقه‌ای / (مصوب ۱۳۸۰/۱۱/۲۷ با اصلاحیه‌های بعدی) درصدی از افزایش قیمت ملک که بر اثر تغییر کاربری حاصل می‌شود.
۱۲. مبلغ دیر کرد یا جریمه : ندارد
۱۳. ضمانت اجرایی وصول عوارض : کمیسیون ماده ۷۷ / عدم صدور مجوز / قید در پاسخ استعلام دفترخانه
۱۴. مدت تعلق عوارض : این عوارض یک بار هنگام تغییر کاربری تعلق می‌گیرد.
۱۵. توضیحات : این عوارض در صورتی که ملک از یک کاربری کم‌ارزش‌تر به یک کاربری باارزش‌تر تغییر یابد وصول می‌گردد.





### ۳-۱۳-۱. گردشکار اداری تصویب عوارض

این عوارض بایستی با رعایت مفاد بند ۱۶ ماده ۷۶ و ۷۷ قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران مصوب ۱۳۷۵/۳/۱ با اصلاحات بعدی و همچنین به استناد تبصره یک ماده ۵ قانون اصلاح موادی از قانون برنامه سوم توسعه اقتصادی، اجتماعی و ... مصوب ۱۳۸۱/۱۰/۲۲ موسوم به لایحه تجمیع عوارض و همچنین تبصره یک ماده ۵۰ قانون مالیات بر ارزش افزوده مصوب ۱۳۸۷/۲/۱۷ مجلس شورای اسلامی تصویب و سپس اجرایی گردد.

### ۳-۱۳-۲. نحوه محاسبه عوارض

عوارض تغییر کاربری املاک به دو روش ذیل محاسبه می‌گردد.

روش اول :

$$A = S \times Z \times P$$

A = عوارض تغییر کاربری املاک

S = مساحت ملک

Z = ضریب عوارض در تعرفه عوارض و بهای خدمات شهرداری

P = قیمت منطقه‌ای ملک

روش دوم :

$$A = S \times Z \times N$$

A = عوارض تغییر کاربری املاک

S = مساحت ملک

Z = ضریب عوارض در تعرفه عوارض و بهای خدمات شهرداری

N = ارزش روز ملک

## ۳-۱۴. عوارض تفکیک اعیان

## شناسنامه عوارض

۱. نام عوارض : عوارض تفکیک اعیان
۲. شماره ردیف در تعرفه عوارض و بهای خدمات شهرداری : ---
۳. پیشنهاد دهنده عوارض : شهرداری
۴. تصویب کننده عوارض : شورای اسلامی شهر
۵. تایید کننده عوارض : وزارت کشور / استانداری
۶. تاریخ اجرایی شدن عوارض : پس از طی تشریفات اداری و رعایت زمان قید شده در قوانین مربوطه
۷. تاریخ پایان وصول یا ملغی شدن عوارض : تا زمانی که توسط شورای اسلامی شهر افزایش داده نشده و یا توسط مراجع صلاحیت دار ملغی نشده باشد.
۸. حوزه وصول عوارض : برابر مندرجات مصوبه
۹. زمان وصول عوارض : صدور پایانکار / صدور پاسخ استعلام دفترخانه / صدور هر گونه مجوز
۱۰. مرجع وصول عوارض : شهرداری
۱۱. مبلغ عوارض : ضریبی از قیمت منطقه‌ای موضوع ماده ۶۴ قانون مالیات‌های مستقیم (مصوب ۱۳۸۰/۱۱/۲۷ با اصلاحیه‌های بعدی)
۱۲. مبلغ دیر کرد یا جریمه : ندارد
۱۳. ضمانت اجرایی وصول عوارض : کمیسیون ماده ۷۷ / قید در پاسخ استعلام
۱۴. مدت تعلق عوارض : این عوارض یک بار هنگام تفکیک آپارتمان تعلق می‌گیرد.
۱۵. توضیحات : با توجه به نوع کاربری ملک تجاری، مسکونی و ... بایستی ضریب قیمت منطقه‌ای متغیر باشد.

### ۳-۱۴-۱. گردشکار اداری تصویب عوارض

این عوارض بایستی با رعایت مفاد بند ۱۶ ماده ۷۶ و ۷۷ قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران مصوب ۱۳۷۵/۳/۱ با اصلاحات بعدی و همچنین به استناد تبصره یک ماده ۵ قانون اصلاح موادی از قانون برنامه سوم توسعه اقتصادی، اجتماعی و ... مصوب ۱۳۸۱/۱۰/۲۲ موسوم به لایحه تجمیع عوارض و همچنین تبصره یک ماده ۵۰ قانون مالیات بر ارزش افزوده مصوب ۱۳۸۷/۲/۱۷ مجلس شورای اسلامی تصویب و سپس اجرایی گردد.

### ۳-۱۴-۲. نحوه محاسبه عوارض

عوارض تفکیک اعیان به شرح ذیل محاسبه می‌گردد.

$$A = S \times Z \times P$$

A = عوارض تفکیک اعیان

S = مساحت مورد تفکیک

Z = ضریب عوارض در تعرفه عوارض و بهای خدمات شهرداری

P = قیمت منطقه‌ای ملک

### ۳-۱۴-۳. نکته آموزشی

۱. با توجه به تعداد حدود ۲۶ نوع کاربری بهتر است ضریب Z برای هر کاربری جداگانه تعریف گردد.

۲. این عوارض در سال‌های اخیر در تعدادی از شهرداری‌ها (به خصوص شهرهای دارای آپارتمان) مصوب و در

حال وصول می‌باشد.

### ۳-۱۵. عوارض تفکیک عرصه

#### شناسنامه عوارض

۱. نام عوارض : عوارض تفکیک عرصه
۲. شماره ردیف در تعرفه عوارض و بهای خدمات شهرداری : ---
۳. پیشنهاد دهنده عوارض : شهرداری
۴. تصویب کننده عوارض : شورای اسلامی شهر
۵. تایید کننده عوارض : وزارت کشور / استانداری
۶. تاریخ اجرایی شدن عوارض : پس از طی تشریفات اداری و رعایت زمان قید شده در قوانین مربوطه
۷. تاریخ پایان وصول یا ملغی شدن عوارض : تا زمانی که توسط شورای اسلامی شهر افزایش داده نشده و یا توسط مراجع صلاحیت دار ملغی نشده باشد.
۸. حوزه وصول عوارض : برابر مندرجات مصوبه
۹. زمان وصول عوارض : هنگام صدور پاسخ استعلام دفترخانه / صدور پایانکار / صدور هر گونه مجوز
۱۰. مرجع وصول عوارض : شهرداری
۱۱. مبلغ عوارض : ضریبی از قیمت منطقه‌ای موضوع ماده ۶۴ قانون مالیات‌های مستقیم (مصوب ۱۳۸۰/۱۱/۲۷ با اصلاحیه‌های بعدی)
۱۲. مبلغ دیر کرد یا جریمه : ندارد
۱۳. ضمانت اجرایی وصول عوارض : کمیسیون ماده ۷۷ / قید در پاسخ استعلام دفترخانه
۱۴. مدت تعلق عوارض : این عوارض در هر بار تفکیک ملک قابل وصول است.
۱۵. توضیحات : با توجه به نوع کاربری ملک تجاری، مسکونی و ... بایستی ضریب قیمت منطقه‌ای متغیر باشد.

### ۳-۱۵-۱. گردشکار اداری تصویب عوارض

این عوارض بایستی با رعایت مفاد بند ۱۶ ماده ۷۶ و ۷۷ قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران مصوب ۱۳۷۵/۳/۱ با اصلاحات بعدی و همچنین به استناد تبصره یک ماده ۵ قانون اصلاح موادی از قانون برنامه سوم توسعه اقتصادی، اجتماعی و ... مصوب ۱۳۸۱/۱۰/۲۲ موسوم به لایحه تجمیع عوارض و همچنین تبصره یک ماده ۵۰ قانون مالیات بر ارزش افزوده مصوب ۱۳۸۷/۲/۱۷ مجلس شورای اسلامی تصویب و سپس اجرایی گردد.

### ۳-۱۵-۲. نحوه محاسبه عوارض

عوارض تفکیک عرصه به شرح ذیل محاسبه می گردد.

$$A = S \times Z \times P$$

$$A = \text{عوارض تفکیک عرصه}$$

$$S = \text{مساحت ملک}$$

$$Z = \text{ضریب عوارض در تعرفه عوارض و بهای خدمات شهرداری}$$

$$P = \text{قیمت منطقه‌ای ملک}$$

### ۳-۱۵-۳. نکته آموزشی

با توجه به تعداد حدود ۲۶ کاربری بهتر است شورای اسلامی شهر ضریب  $Z$  را با توجه به نوع کاربری برای ۲۶ کاربری جداگانه تصویب نماید.

## ۳-۱۶. عوارض حذف پارکینگ

## شناسنامه عوارض

۱. نام عوارض : عوارض حذف پارکینگ
۲. شماره ردیف در تعرفه عوارض و بهای خدمات شهرداری : ---
۳. پیشنهاد دهنده عوارض : شهرداری
۴. تصویب کننده عوارض : شورای اسلامی شهر
۵. تایید کننده عوارض : وزارت کشور / استانداری
۶. تاریخ اجرایی شدن عوارض : پس از طی تشریفات اداری و رعایت زمان قید شده در قوانین مربوطه
۷. تاریخ پایان وصول یا ملغی شدن عوارض : تا زمانی که توسط شورای اسلامی شهر افزایش داده نشده و یا توسط مراجع صلاحیت دار ملغی نشده باشد.
۸. حوزه وصول عوارض : برابر مندرجات مصوبه
۹. زمان وصول عوارض : هنگام صدور پروانه ساختمان / پایانکار / صدور پاسخ استعلامها
۱۰. مرجع وصول عوارض : شهرداری
۱۱. مبلغ عوارض : ضریبی از قیمت منطقه‌ای موضوع ماده ۶۴ قانون مالیات‌های مستقیم (مصوب ۱۳۸۰/۱۱/۲۷ با اصلاحیه‌های بعدی)
۱۲. مبلغ دیر کرد یا جریمه : ندارد
۱۳. ضمانت اجرایی وصول عوارض : کمیسیون ماده ۷۷ / عدم صدور مجوز / قید در پاسخ استعلام دفترخانه
۱۴. مدت تعلق عوارض : این عوارض یکبار هنگام ساخت و ساز و یا صدور پایانکار قابل وصول است.
۱۵. توضیحات : این عوارض از ساختمان‌هایی که بنا به دلایل فنی نمی‌توانند پارکینگ احداث نمایند اخذ می‌گردد.

### ۳-۱۶-۱. گردشکار اداری تصویب عوارض

این عوارض بایستی با رعایت مفاد بند ۱۶ ماده ۷۶ و ۷۷ قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران مصوب ۱۳۷۵/۳/۱ با اصلاحات بعدی و همچنین به استناد تبصره یک ماده ۵ قانون اصلاح موادی از قانون برنامه سوم توسعه اقتصادی، اجتماعی و ... مصوب ۱۳۸۱/۱۰/۲۲ موسوم به لایحه تجمیع عوارض و همچنین تبصره یک ماده ۵۰ قانون مالیات بر ارزش افزوده مصوب ۱۳۸۷/۲/۱۷ مجلس شورای اسلامی تصویب و سپس اجرایی گردد.

### ۳-۱۶-۲. نحوه محاسبه عوارض

$$A = S \times Z \times P$$

عوارض حذف پارکینگ به شرح ذیل محاسبه می گردد.

$A =$  عوارض حذف پارکینگ       $S =$  مساحت فضای پارکینگ حذف شده

$Z =$  ضریب عوارض در تعرفه عوارض و بهای خدمات شهرداری       $P =$  قیمت منطقه ای ملک

### ۳-۱۶-۳. نکته آموزشی

وصول این عوارض با رعایت دو اصل ذیل امکان پذیر می باشد.

۱. هزینه نمودن عوارض وصول شده جهت احداث پارکینگ عمومی در شهر.
  ۲. رعایت مفاد بخش نامه شماره ۳۹۳۷/۱/۳/۳۴-۷۱/۳/۳- وزیر کشور مبنی بر عدم امکان احداث پارکینگ در ۶ حالت خاص می باشد: ساختمان در بر خیابان های سریع السیر به عرض ۴۵ متر و بیشتر قرار داشته و دسترسی به محل اتومبیل رو نداشته باشد. ساختمان در فاصله یک صد متری تقاطع خیابان های به عرض ۲۰ متر و بیشتر واقع شده و دسترسی به محل اتومبیل رو نداشته باشد. ساختمان در محلی قرار گرفته باشد که ورود به پارکینگ مستلزم قطع درختان کهن باشد که شهرداری اجازه قطع آن ها را نداده است. ساختمان در بر کوچه هایی قرار گرفته باشد که به علت عرض کم کوچه، امکان عبور اتومبیل نباشد. ساختمان در بر معبری قرار گرفته باشد که به علت شیب زیاد احداث پارکینگ در آن از نظر فنی مقدور نباشد.
- در صورتی که وضع و فرم زمین زیر ساختمان به صورتی باشد که از نظر فنی نتوان در سطح طبقات پارکینگ احداث نمود.



## ۳-۱۷. عوارض حصارکشی

## شناسنامه عوارض

۱. نام عوارض : عوارض حصارکشی
۲. شماره ردیف در تعرفه عوارض و بهای خدمات شهرداری : ---
۳. پیشنهاد دهنده عوارض : شهرداری
۴. تصویب کننده عوارض : شورای اسلامی شهر
۵. تایید کننده عوارض : وزارت کشور / استانداری
۶. تاریخ اجرایی شدن عوارض : پس از طی تشریفات اداری و رعایت زمان قید شده در قوانین مربوطه
۷. تاریخ پایان وصول یا ملغی شدن عوارض : تا زمانی که توسط شورای اسلامی شهر افزایش داده نشده و یا توسط مراجع صلاحیت دار ملغی نشده باشد.
۸. حوزه وصول عوارض : برابر مندرجات مصوبه
۹. زمان وصول عوارض : هنگام صدور پروانه ساختمان / پایانکار / صدور پاسخ استعلامها
۱۰. مرجع وصول عوارض : شهرداری
۱۱. مبلغ عوارض : ضریبی از قیمت منطقه‌ای موضوع ماده ۶۴ قانون مالیات‌های مستقیم (مصوب ۱۳۸۰/۱۱/۲۷ با اصلاحیه‌های بعدی)
۱۲. مبلغ دیر کرد یا جریمه : ندارد
۱۳. ضمانت اجرایی وصول عوارض : کمیسیون ماده ۷۷ / قید در پاسخ استعلام دفترخانه
۱۴. مدت تعلق عوارض : این عوارض یک بار هنگام حصارکشی وصول می‌گردد.
۱۵. توضیحات : با توجه به این که حصارکشی مصادیق زیادی دارد منجمله حصارکشی با مصالح ساختمانی مثل : سنگ، آجر، نرده، فنس و ... فلذا برای هر مورد می‌توان ضریب قیمت منطقه‌ای را متغیر مصوب نمود.

### ۳-۱۷-۱. گردشکار اداری تصویب عوارض

این عوارض بایستی با رعایت مفاد بند ۱۶ ماده ۷۶ و ۷۷ قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران مصوب ۱۳۷۵/۳/۱ با اصلاحات بعدی و همچنین به استناد تبصره یک ماده ۵ قانون اصلاح موادی از قانون برنامه سوم توسعه اقتصادی، اجتماعی و ... مصوب ۱۳۸۱/۱۰/۲۲ موسوم به لایحه تجمیع عوارض و همچنین تبصره یک ماده ۵۰ قانون مالیات بر ارزش افزوده مصوب ۱۳۸۷/۲/۱۷ مجلس شورای اسلامی تصویب و سپس اجرایی گردد.

### ۳-۱۷-۲. نحوه محاسبه عوارض

عوارض حصارکشی به شرح ذیل محاسبه می‌گردد.

$$A = T \times Z \times P$$

$$A = \text{عوارض حصارکشی}$$

$$T = \text{طول حصارکشی}$$

$$Z = \text{ضریب عوارض در تعرفه عوارض و بهای خدمات شهرداری}$$

$$P = \text{قیمت منطقه‌ای ملک}$$

### ۳-۱۷-۳. نکته آموزشی

۱. با توجه به مصادیق دیوارکشی با انواع مختلف مصالح: فنس، میلگرد، تیرچوبی، سیمان، گل، آجر، سنگ و ...

ضروری می‌باشد تا توسط شورای اسلامی شهر برای هر یک از مصادیق فوق ضریب  $Z$  متغیر پیش بینی گردد.

۲. برای رعایت عدالت می‌توان برای هر نوع کاربری نیز ضریب  $Z$  را متغیر تصویب نمود.

## ۳-۱۸. عوارض حق الارض

## شناسنامه عوارض

۱. نام عوارض : عوارض حق الارض
۲. شماره ردیف در تعرفه عوارض و بهای خدمات شهرداری : ---
۳. پیشنهاد دهنده عوارض : شهرداری
۴. تصویب کننده عوارض : شورای اسلامی شهر
۵. تایید کننده عوارض : وزارت کشور / استانداری
۶. تاریخ اجرایی شدن عوارض : پس از طی تشریفات اداری و رعایت زمان قید شده در قوانین مربوطه
۷. تاریخ پایان وصول یا ملغی شدن عوارض : تا زمانی که توسط شورای اسلامی شهر افزایش داده نشده و یا توسط مراجع صلاحیت دار ملغی نشده باشد.
۸. حوزه وصول عوارض : برابر مندرجات مصوبه
۹. زمان وصول عوارض : پایان هر سال
۱۰. مرجع وصول عوارض : شهرداری
۱۱. مبلغ عوارض: ضریبی از قیمت منطقه‌ای موضوع ماده ۶۴ قانون مالیات‌های مستقیم (مصوب ۱۳۸۰/۱۱/۲۷ با اصلاحیه‌های بعدی) ضرب در هر متر طول و یا هر متر مربع مساحت اشغال شده جهت انشعابات و تاسیسات : آب، برق، گاز و تلفن
۱۲. مبلغ دیر کرد یا جریمه : ندارد
۱۳. ضمانت اجرایی وصول عوارض : کمیسیون ماده ۷۷
۱۴. مدت تعلق عوارض : این عوارض سالیانه می‌باشد.
۱۵. توضیحات : این عوارض جدید می‌باشد.

### ۳-۱۸-۱. گردشکار اداری تصویب عوارض

این عوارض بایستی با رعایت مفاد بند ۱۶ ماده ۷۶ و ۷۷ قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران مصوب ۱۳۷۵/۳/۱ با اصلاحات بعدی و همچنین به استناد تبصره یک ماده ۵ قانون اصلاح موادی از قانون برنامه سوم توسعه اقتصادی، اجتماعی و ... مصوب ۱۳۸۱/۱۰/۲۲ موسوم به لایحه تجمیع عوارض و همچنین تبصره یک ماده ۵۰ قانون مالیات بر ارزش افزوده مصوب ۱۳۸۷/۲/۱۷ مجلس شورای اسلامی تصویب و سپس اجرایی گردد.

### ۳-۱۸-۲. نحوه محاسبه عوارض

عوارض حق الارض به دو روش ذیل محاسبه می گردد.

روش اول :

$$A = T \times Z \times P$$

$$A = \text{عوارض حق الارض}$$

$$T = \text{طول انشعابات}$$

$$Z = \text{ضریب عوارض در تعرفه عوارض و بهای خدمات شهرداری}$$

$$P = \text{قیمت منطقه‌ای ملک}$$

روش دوم :

$$A = S \times Z \times P$$

$$S = \text{مساحت حفاری جهت انشعاب ( آب، برق، گاز، مخابرات و ... ) و تاسیسات شرکت های فوق}$$

### ۳-۱۸-۳. نکته آموزشی

مصادیق حق الارض : نصب تیر برق، دکل مخابرات، برق، ایستگاه‌های پمپاژ آب، ترانس‌های برق، مخابرات، لوله‌های اصلی و فرعی که از خیابان‌ها و پیاده‌روها عبور داده می‌شود، محل دکل‌های تلفن و ... .

## ۳-۱۹. عوارض حق مشرفیت

## شناسنامه عوارض

۱. نام عوارض : عوارض حق مشرفیت
۲. شماره ردیف در تعرفه عوارض و بهای خدمات شهرداری : ---
۳. پیشنهاد دهنده عوارض : شهرداری
۴. تصویب کننده عوارض : شورای اسلامی شهر
۵. تایید کننده عوارض : وزارت کشور / استانداری
۶. تاریخ اجرایی شدن عوارض : پس از طی تشریفات اداری و رعایت زمان قید شده در قوانین مربوطه
۷. تاریخ پایان وصول یا ملغی شدن عوارض : تا زمانی که توسط شورای اسلامی شهر افزایش داده نشده و یا توسط مراجع صلاحیت دار ملغی نشده باشد.
۸. حوزه وصول عوارض : برابر مندرجات مصوبه
۹. زمان وصول عوارض : هنگام صدور پروانه ساختمان / پایانکار / صدور پاسخ استعلامها
۱۰. مرجع وصول عوارض : شهرداری
۱۱. مبلغ عوارض : ضریبی از قیمت منطقه‌ای موضوع ماده ۶۴ قانون مالیات‌های مستقیم (مصوب ۱۳۸۰/۱۱/۲۷ با اصلاحیه‌های بعدی)
۱۲. مبلغ دیر کرد یا جریمه : ندارد
۱۳. ضمانت اجرایی وصول عوارض : کمیسیون ماده ۷۷ / قید در پاسخ استعلام دفترخانه
۱۴. مدت تعلق عوارض : در هنگام مشرف شدن ملک به معابر برای اولین بار و یا مشرف شدن از معبری کم عرض به معبری پر عرض.
۱۵. توضیحات : ---

### ۳-۱۹-۱. گردشکار اداری تصویب عوارض

این عوارض بایستی با رعایت مفاد بند ۱۶ ماده ۷۶ و ۷۷ قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران مصوب ۱۳۷۵/۳/۱ با اصلاحات بعدی و همچنین به استناد تبصره یک ماده ۵ قانون اصلاح موادی از قانون برنامه سوم توسعه اقتصادی، اجتماعی و ... مصوب ۱۳۸۱/۱۰/۲۲ موسوم به لایحه تجمیع عوارض و همچنین تبصره یک ماده ۵۰ قانون مالیات بر ارزش افزوده مصوب ۱۳۸۷/۲/۱۷ مجلس شورای اسلامی تصویب و سپس اجرایی گردد.

### ۳-۱۹-۲. نحوه محاسبه عوارض

عوارض حق مشرفیت به دو روش ذیل محاسبه می‌گردد.

$$A = S \times Z \times P$$

روش اول :

$$A = \text{عوارض حق مشرفیت} \quad S = \text{مساحت ملک که در مشرفیت قرار دارد}$$

$$Z = \text{ضریب عوارض در تعرفه عوارض و بهای خدمات شهرداری} \quad P = \text{قیمت منطقه‌ای ملک}$$

روش دوم : برای املاکی که در مشرفیت یک معبر کم عرض قرار داشته‌اند لکن معبر عریض تر می‌شود.

$$A = S \times Z \times P$$

$$A = \text{مساحت ملک که در مشرفیت معبر پر عرض قرار می‌گیرد.} \quad S = \text{مساحت ملک}$$

$$Z = \text{ضریب عوارض در تعرفه عوارض و بهای خدمات شهرداری} \quad P = \text{قیمت منطقه‌ای ملک}$$

### ۳-۱۹-۳. نکته آموزشی

در هر دو حالت فوق به منظور رعایت عدالت می‌توان برای طول ملک، عمق اول و دوم تعریف کرد و طول هر عمق را نیز در مصوبه گنجانند به‌طور مثال : عمق اول ۲۰ متر و عمق دوم ۳۰ متر لحاظ گردد و برای هر عمق نیز می‌توان ضریب  $Z$  را متغیر پیش بینی و تصویب نمود.

## ۳-۲۰. عوارض خوابگاه دانشجویان

## شناسنامه عوارض

۱. نام عوارض : عوارض خوابگاه دانشجویان
۲. شماره ردیف در تعرفه عوارض و بهای خدمات شهرداری : ---
۳. پیشنهاد دهنده عوارض : شهرداری
۴. تصویب کننده عوارض : شورای اسلامی شهر
۵. تایید کننده عوارض : وزارت کشور / استانداری
۶. تاریخ اجرایی شدن عوارض : پس از طی تشریفات اداری و رعایت زمان قید شده در قوانین مربوطه
۷. تاریخ پایان وصول یا ملغی شدن عوارض : تا زمانی که توسط شورای اسلامی شهر افزایش داده نشده و یا توسط مراجع صلاحیت دار ملغی نشده باشد.
۸. حوزه وصول عوارض : برابر مندرجات مصوبه
۹. زمان وصول عوارض : در پایان سال / هنگام صدور مجوز
۱۰. مرجع وصول عوارض : شهرداری
۱۱. مبلغ عوارض : ضریبی از مبلغ اجاره / ضریبی از قیمت منطقه‌ای موضوع ماده ۶۴ قانون مالیات‌های مستقیم (مصوب ۱۳۸۰/۱۱/۲۷ با اصلاحیه‌های بعدی)
۱۲. مبلغ دیر کرد یا جریمه : ندارد
۱۳. ضمانت اجرایی وصول عوارض : کمیسیون ماده ۷۷ / قید در پاسخ استعلام اتحادیه‌ها
۱۴. مدت تعلق عوارض : این عوارض سالیانه می‌باشد.
۱۵. توضیحات : ---

### ۳-۲۰-۱. گردشکار اداری تصویب عوارض

این عوارض بایستی با رعایت مفاد بند ۱۶ ماده ۷۶ و ۷۷ قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران مصوب ۱۳۷۵/۳/۱ با اصلاحات بعدی و همچنین به استناد تبصره یک ماده ۵ قانون اصلاح موادی از قانون برنامه سوم توسعه اقتصادی، اجتماعی و ... مصوب ۱۳۸۱/۱۰/۲۲ موسوم به لایحه تجمیع عوارض و همچنین تبصره یک ماده ۵۰ قانون مالیات بر ارزش افزوده مصوب ۱۳۸۷/۲/۱۷ مجلس شورای اسلامی تصویب و سپس اجرایی گردد.

### ۳-۲۰-۲. نحوه محاسبه عوارض

عوارض عوارض خوابگاه دانشجویان به دو روش ذیل محاسبه می‌گردد.

روش اول : ضربی از مبلغ اجاره

$$A = Z \times K$$

$A$  = عوارض خوابگاه دانشجویان به صورت سالیانه

$Z$  = ضریب عوارض در تعرفه عوارض و بهای خدمات شهرداری

$K$  = مبلغ اجاره مالک و استفاده کننده از خوابگاه

روش دوم : ضربی از قیمت منطقه‌ای

$$A = Z \times P$$

$A$  = عوارض خوابگاه دانشجویان به صورت سالیانه

$Z$  = ضریب عوارض در تعرفه عوارض و بهای خدمات شهرداری

$P$  = قیمت منطقه‌ای ملک



## ۳-۲۱. عوارض زمین‌های محصور نشده

## شناسنامه عوارض

۱. نام عوارض : عوارض زمین‌های محصور نشده
۲. شماره ردیف در تعرفه عوارض و بهای خدمات شهرداری : ---
۳. پیشنهاد دهنده عوارض : شهرداری
۴. تصویب کننده عوارض : شورای اسلامی شهر
۵. تایید کننده عوارض : وزارت کشور / استانداری
۶. تاریخ اجرایی شدن عوارض : پس از طی تشریفات اداری و رعایت زمان قید شده در قوانین مربوطه
۷. تاریخ پایان وصول یا ملغی شدن عوارض : تا زمانی که توسط شورای اسلامی شهر افزایش داده نشده و یا توسط مراجع صلاحیت‌دار ملغی نشده باشد.
۸. حوزه وصول عوارض : برابر مندرجات مصوبه
۹. زمان وصول عوارض : در پایان هر سال / هنگام صدور پروانه ساختمان / پایانکار / پاسخ استعلام‌ها
۱۰. مرجع وصول عوارض : شهرداری
۱۱. مبلغ عوارض : ضریبی از قیمت منطقه‌ای (مصوب ۱۳۸۰/۱۱/۲۷ با اصلاحیه‌های بعدی) به ازای هر سال که زمین محصور نشده باشد.
۱۲. مبلغ دیر کرد یا جریمه : ندارد
۱۳. ضمانت اجرایی وصول عوارض : کمیسیون ماده ۷۷ / قید در پاسخ استعلام اتحادیه‌ها
۱۴. مدت تعلق عوارض : به ازای هر سالی که زمین محصور نشده باشد.
۱۵. توضیحات : ---

### ۳-۲۱-۱. گردشکار اداری تصویب عوارض

این عوارض بایستی با رعایت مفاد بند ۱۶ ماده ۷۶ و ۷۷ قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران مصوب ۱۳۷۵/۳/۱ با اصلاحات بعدی و همچنین به استناد تبصره یک ماده ۵ قانون اصلاح موادی از قانون برنامه سوم توسعه اقتصادی، اجتماعی و ... مصوب ۱۳۸۱/۱۰/۲۲ موسوم به لایحه تجمیع عوارض و همچنین تبصره یک ماده ۵۰ قانون مالیات بر ارزش افزوده مصوب ۱۳۸۷/۲/۱۷ مجلس شورای اسلامی تصویب و سپس اجرایی گردد.

### ۳-۲۱-۲. نحوه محاسبه عوارض

عوارض زمین‌های محصور نشده به شرح ذیل محاسبه می‌گردد.

$$A = S \times Z \times P \times T$$

A = عوارض زمین محصور نشده

S = مساحت ملک

Z = ضریب عوارض در تعرفه عوارض و بهای خدمات شهرداری

P = قیمت منطقه‌ای ملک

T = تعداد سال‌هایی که زمین محصور نشده است.

### ۳-۲۱-۳. نکته آموزشی

به منظور حفظ زیبایی شهر و جلوگیری از جمع شدن زباله‌ها در زمین‌هایی که فاقد ساخت و ساز هستند و همچنین پیشگیری از تجمع افراد ناباب در محل‌های فوق به‌منظور تشویق مالکینی که املاک خود را محصور می‌نمایند عوارض فوق به ازای هر سالی که مالک زمین خود را محصور ننماید تصویب و توسط شهرداری وصول می‌گردد.

### ۳-۲۲. عوارض سرقفلی

#### شناسنامه عوارض

۱. نام عوارض : عوارض سرقفلی
۲. شماره ردیف در تعرفه عوارض و بهای خدمات شهرداری : ---
۳. پیشنهاد دهنده عوارض : شهرداری
۴. تصویب کننده عوارض : شورای اسلامی شهر
۵. تایید کننده عوارض : وزارت کشور / استانداری
۶. تاریخ اجرایی شدن عوارض : پس از طی تشریفات اداری و رعایت زمان قید شده در قوانین مربوطه
۷. تاریخ پایان وصول یا ملغی شدن عوارض : تا زمانی که توسط شورای اسلامی شهر افزایش داده نشده و یا توسط مراجع صلاحیت دار ملغی نشده باشد.
۸. حوزه وصول عوارض : برابر مندرجات مصوبه
۹. زمان وصول عوارض : در پایان هر سال / هنگام صدور پروانه ساختمان / پایانکار / صدور پاسخ استعلامها
۱۰. مرجع وصول عوارض : شهرداری
۱۱. مبلغ عوارض : ضریبی از قیمت منطقه‌ای موضوع ماده ۶۴ قانون مالیات‌های مستقیم / ضریبی از مبلغ سرقفلی.
۱۲. مبلغ دیر کرد یا جریمه : ندارد
۱۳. ضمانت اجرایی وصول عوارض : کمیسیون ماده ۷۷ / قید در پاسخ استعلام دفترخانه
۱۴. مدت تعلق عوارض : این عوارض سالیانه می‌باشد.
۱۵. توضیحات : ---

### ۳-۲۲-۱. گردشکار اداری تصویب عوارض

این عوارض بایستی با رعایت مفاد بند ۱۶ ماده ۷۶ و ۷۷ قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران مصوب ۱۳۷۵/۳/۱ با اصلاحات بعدی و همچنین به استناد تبصره یک ماده ۵ قانون اصلاح موادی از قانون برنامه سوم توسعه اقتصادی، اجتماعی و ... مصوب ۱۳۸۱/۱۰/۲۲ موسوم به لایحه تجمیع عوارض و همچنین تبصره یک ماده ۵۰ قانون مالیات بر ارزش افزوده مصوب ۱۳۸۷/۲/۱۷ مجلس شورای اسلامی تصویب و سپس اجرایی گردد.

### ۳-۲۲-۲. نحوه محاسبه عوارض

عوارض سرقفلی به دو روش ذیل محاسبه می‌گردد.

روش اول : بر مبنای رقم سرقفلی

$$A = Z \times M$$

A = عوارض سرقفلی

Z = ضریب عوارض در تعرفه عوارض و بهای خدمات شهرداری

M = مبلغ سرقفلی

روش دوم : بر مبنای ضریبی از قیمت منطقه ای

$$A = S \times Z \times P$$

A = عوارض سرقفلی

S = مساحت سرقفلی

Z = ضریب عوارض در تعرفه عوارض و بهای خدمات شهرداری

P = قیمت منطقه‌ای ملک

### ۳-۲۳. عوارض سطح شهر

#### شناسنامه عوارض

۱. نام عوارض : عوارض سطح شهر
۲. شماره ردیف در تعرفه عوارض و بهای خدمات شهرداری : ---
۳. پیشنهاد دهنده عوارض : شهرداری
۴. تصویب کننده عوارض : شورای اسلامی شهر
۵. تایید کننده عوارض : وزارت کشور / استانداری
۶. تاریخ اجرایی شدن عوارض : پس از طی تشریفات اداری و رعایت زمان قید شده در قوانین مربوطه
۷. تاریخ پایان وصول یا ملغی شدن عوارض : تا زمانی که توسط شورای اسلامی شهر افزایش داده نشده و یا توسط مراجع صلاحیت دار ملغی نشده باشد.
۸. حوزه وصول عوارض : برابر مندرجات مصوبه
۹. زمان وصول عوارض : در پایان هر سال از طریق ارسال فیش برای مالیکن / هنگام صدور پروانه / پایانکار / صدور پاسخ استعلامها
۱۰. مرجع وصول عوارض : شهرداری
۱۱. مبلغ عوارض : ضریبی از قیمت منطقه‌ای و ارزش معاملاتی ساختمان موضوع ماده ۶۴ قانون مالیات‌های مستقیم
۱۲. مبلغ دیر کرد یا جریمه : ندارد
۱۳. ضمانت اجرایی وصول عوارض : کمیسیون ماده ۷۷ / قید در پاسخ استعلام دفترخانه
۱۴. مدت تعلق عوارض : این عوارض سالیانه می‌باشد.
۱۵. توضیحات : این عوارض برای شهرهایی می‌باشد که ممیزی نشده‌اند. به محض این که شهر به استناد ماده ۲ قانون نوسازی و عمران ممیزی گردید بایستی عوارض نوسازی وصول و این عوارض وصول نگردد.

### ۳-۲۳-۱. گردشکار اداری تصویب عوارض

این عوارض بایستی با رعایت مفاد بند ۱۶ ماده ۷۶ و ۷۷ قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران مصوب ۱۳۷۵/۳/۱ با اصلاحات بعدی و همچنین به استناد تبصره یک ماده ۵ قانون اصلاح موادی از قانون برنامه سوم توسعه اقتصادی، اجتماعی و ... مصوب ۱۳۸۱/۱۰/۲۲ موسوم به لایحه تجمیع عوارض و همچنین تبصره یک ماده ۵۰ قانون مالیات بر ارزش افزوده مصوب ۱۳۸۷/۲/۱۷ مجلس شورای اسلامی تصویب و سپس اجرایی گردد.

### ۳-۲۳-۲. نحوه محاسبه عوارض

عوارض سطح شهر به شرح ذیل محاسبه می‌گردد.

$$A = (S \times Z_1 \times P) + (B \times Z_2 \times P)$$

A = عوارض سطح شهر

S = مساحت عرصه ملک

Z1, Z2 = ضریب عوارض در تعرفه عوارض و بهای خدمات شهرداری

P = قیمت منطقه‌ای ملک

B = مساحت اعیان ملک

### ۳-۲۳-۳. نکته آموزشی

شهرداری می‌تواند به جای P ( قیمت منطقه‌ای برای محاسبه عوارض سطح شهر اعیان ) از جدول آیین‌نامه ارزش

معاملات ساختمان موضوع ماده ۶۴ قانون مالیات‌های مستقیم استفاده نماید.

### ۳-۲۴. عوارض صدور پروانه ساختمانی برای مجتمع‌های مسکونی

#### شناسنامه عوارض

۱. نام عوارض : عوارض صدور پروانه ساختمانی برای مجتمع‌های مسکونی
۲. شماره ردیف در تعرفه عوارض و بهای خدمات شهرداری : ---
۳. پیشنهاد دهنده عوارض : شهرداری
۴. تصویب کننده عوارض : شورای اسلامی شهر
۵. تایید کننده عوارض : وزارت کشور / استانداری
۶. تاریخ اجرایی شدن عوارض : پس از طی تشریفات اداری و رعایت زمان قید شده در قوانین مربوطه
۷. تاریخ پایان وصول یا ملغی شدن عوارض : تا زمانی که توسط شورای اسلامی شهر افزایش داده نشده و یا توسط مراجع صلاحیت‌دار ملغی نشده باشد.
۸. حوزه وصول عوارض : برابر مندرجات مصوبه
۹. زمان وصول عوارض : هنگام صدور پروانه ساختمان / پایانکار / صدور پاسخ استعلام‌ها
۱۰. مرجع وصول عوارض : شهرداری
۱۱. مبلغ عوارض : ضریبی از قیمت منطقه‌ای موضوع ماده ۶۴ قانون مالیات‌های مستقیم (مصوب ۱۳۸۰/۱۱/۲۷ با اصلاحیه‌های بعدی)
۱۲. مبلغ دیر کرد یا جریمه : ندارد
۱۳. ضمانت اجرایی وصول عوارض : کمیسیون ماده ۷۷ / قید در پاسخ استعلام اتحادیه‌ها
۱۴. مدت تعلق عوارض : هر بار هنگام احداث یا تجدید بنا
۱۵. توضیحات : ---

### ۳-۲۴-۱. گردشکار اداری تصویب عوارض

این عوارض بایستی با رعایت مفاد بند ۱۶ ماده ۷۶ و ۷۷ قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران مصوب ۱۳۷۵/۳/۱ با اصلاحات بعدی و همچنین به استناد تبصره یک ماده ۵ قانون اصلاح موادی از قانون برنامه سوم توسعه اقتصادی، اجتماعی و ... مصوب ۱۳۸۱/۱۰/۲۲ موسوم به لایحه تجمیع عوارض و همچنین تبصره یک ماده ۵۰ قانون مالیات بر ارزش افزوده مصوب ۱۳۸۷/۲/۱۷ مجلس شورای اسلامی تصویب و سپس اجرایی گردد.

### ۳-۲۴-۲. نحوه محاسبه عوارض

عوارض صدور پروانه ساختمانی برای مجتمع‌های مسکونی به شرح ذیل محاسبه می‌گردد.

$$A = S \times Z \times P$$

A = عوارض صدور پروانه ساختمانی برای مجتمع‌های مسکونی

S = مساحت اعیانی ملک

Z = ضریب عوارض در تعرفه عوارض و بهای خدمات شهرداری

P = قیمت منطقه‌ای ملک

### ۳-۲۴-۳. نکته آموزشی

۱. در تعرفه عوارض مصوب وزارت کشور قبل از آغاز به کار شورای اسلامی شهرها برای مساحت‌های مختلف سقف ریالی تعیین شده بود که هم اکنون نیز در تعدادی از شهرهای کشور همچنان سقف‌ها قید می‌گردد. به‌طور مثال: عوارض یک مترمربع صدور پروانه ساختمانی تا مساحت ۶۰ متر مربع فرمول فوق در صورتی که از هر متر مربع ۵۰۰ ریال بیشتر نباشد.

۲. عوارض بالکن، حق مشرفیت، حذف پارکینگ، تفکیک و کسری حدنصاب تفکیک علاوه بر عوارض صدور پروانه ساختمانی (در صورت تعلق) برابر فرمول مربوطه محاسبه و وصول می‌گردد.

۳. می‌توان برای زیرزمین، همکف و هر طبقه ضریب Z را به‌صورت متغیر به شورای اسلامی پیشنهاد و پس از تصویب و رعایت تشریفات قانونی نسبت به وصول آن اقدام نمود.



### ۳-۲۵. عوارض صدور پروانه ساختمانی کاربری تجاری

#### شناسنامه عوارض

۱. نام عوارض : عوارض صدور پروانه ساختمانی کاربری تجاری
۲. شماره ردیف در تعرفه عوارض و بهای خدمات شهرداری : ---
۳. پیشنهاد دهنده عوارض : شهرداری
۴. تصویب کننده عوارض : شورای اسلامی شهر
۵. تایید کننده عوارض : وزارت کشور / استانداری
۶. تاریخ اجرایی شدن عوارض : پس از طی تشریفات اداری و رعایت زمان قید شده در قوانین مربوطه
۷. تاریخ پایان وصول یا ملغی شدن عوارض : تا زمانی که توسط شورای اسلامی شهر افزایش داده نشده و یا توسط مراجع صلاحیت دار ملغی نشده باشد.
۸. حوزه وصول عوارض : برابر مندرجات مصوبه
۹. زمان وصول عوارض : هنگام صدور پروانه ساختمان / پایانکار / صدور پاسخ استعلامها
۱۰. مرجع وصول عوارض : شهرداری
۱۱. مبلغ عوارض : ضریبی از قیمت منطقه‌ای موضوع ماده ۶۴ قانون مالیات‌های مستقیم (مصوب ۱۳۸۰/۱۱/۲۷ با اصلاحیه‌های بعدی)
۱۲. مبلغ دیر کرد یا جریمه : ندارد
۱۳. ضمانت اجرایی وصول عوارض : کمیسیون ماده ۷۷ / قید در پاسخ استعلام اتحادیه‌ها
۱۴. مدت تعلق عوارض : هر بار هنگام احداث یا تجدید بنا
۱۵. توضیحات : ---

### ۳-۲۵-۱. گردشکار اداری تصویب عوارض

این عوارض بایستی با رعایت مفاد بند ۱۶ ماده ۷۶ و ۷۷ قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران مصوب ۱۳۷۵/۳/۱ با اصلاحات بعدی و همچنین به استناد تبصره یک ماده ۵ قانون اصلاح موادی از قانون برنامه سوم توسعه اقتصادی، اجتماعی و ... مصوب ۱۳۸۱/۱۰/۲۲ موسوم به لایحه تجمیع عوارض و همچنین تبصره یک ماده ۵۰ قانون مالیات بر ارزش افزوده مصوب ۱۳۸۷/۲/۱۷ مجلس شورای اسلامی تصویب و سپس اجرایی گردد.

### ۳-۲۵-۲. نحوه محاسبه عوارض

عوارض صدور پروانه ساختمانی کاربری تجاری به شرح ذیل محاسبه می‌گردد.

$$A = S \times Z \times P$$

A = عوارض صدور پروانه ساختمانی کاربری تجاری

S = مساحت اعیانی ملک

Z = ضریب عوارض در تعرفه عوارض و بهای خدمات شهرداری

P = قیمت منطقه‌ای ملک

### ۳-۲۵-۳. نکته آموزشی

۱. در تعرفه وزارت کشور که قبل از شروع به کار شوراها تهیه شده بود برای مغازه‌های تجاری عرض دهانه هر باب مغازه نیز تعریف گردیده بود که هم اکنون نیز در تعدادی از شهرداری‌ها اجرا می‌گردد.
۲. برای پاساژها و یا مجتمع‌های تجاری که به صورت طبقات و زیرزمین احداث می‌گردند شهرداری می‌تواند برای هر یک از زیرزمین‌ها، همکف و طبقات یک به بالا ضریب Z را جداگانه به شورای اسلامی پیشنهاد و پس از تصویب شورا و رعایت تشریفات قانونی نسبت به وصول آن اقدام نماید.
۳. عوارض بالکن، حق مشرفیت، حذف پارکینگ، تفکیک و کسری حدنصاب تفکیک علاوه بر عوارض صدور پروانه ساختمانی تجاری ( در صورت تعلق ) براساس فرمول مربوطه محاسبه و وصول می‌گردد.

## ۳-۲۶. عوارض صدور پروانه ساختمانی کاربری صنعتی

## شناسنامه عوارض

۱. نام عوارض : عوارض صدور پروانه ساختمانی کاربری صنعتی
۲. شماره ردیف در تعرفه عوارض و بهای خدمات شهرداری : ---
۳. پیشنهاد دهنده عوارض : شهرداری
۴. تصویب کننده عوارض : شورای اسلامی شهر
۵. تایید کننده عوارض : وزارت کشور / استانداری
۶. تاریخ اجرایی شدن عوارض : پس از طی تشریفات اداری و رعایت زمان قید شده در قوانین مربوطه
۷. تاریخ پایان وصول یا ملغی شدن عوارض : تا زمانی که توسط شورای اسلامی شهر افزایش داده نشده و یا توسط مراجع صلاحیت دار ملغی نشده باشد.
۸. حوزه وصول عوارض : برابر مندرجات مصوبه
۹. زمان وصول عوارض : هنگام صدور پروانه ساختمان / پایانکار / صدور پاسخ استعلامها
۱۰. مرجع وصول عوارض : شهرداری
۱۱. مبلغ عوارض : ضریبی از قیمت منطقه‌ای موضوع ماده ۶۴ قانون مالیات‌های مستقیم (مصوب ۱۳۸۰/۱۱/۲۷ با اصلاحیه‌های بعدی)
۱۲. مبلغ دیر کرد یا جریمه : ندارد
۱۳. ضمانت اجرایی وصول عوارض : کمیسیون ماده ۷۷ / قید در پاسخ استعلام اتحادیه‌ها
۱۴. مدت تعلق عوارض : هر بار هنگام احداث یا تجدید بنا
۱۵. توضیحات : ---

### ۳-۲۶-۱. گردشکار اداری تصویب عوارض

این عوارض بایستی با رعایت مفاد بند ۱۶ ماده ۷۶ و ۷۷ قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران مصوب ۱۳۷۵/۳/۱ با اصلاحات بعدی و همچنین به استناد تبصره یک ماده ۵ قانون اصلاح موادی از قانون برنامه سوم توسعه اقتصادی، اجتماعی و ... مصوب ۱۳۸۱/۱۰/۲۲ موسوم به لایحه تجمیع عوارض و همچنین تبصره یک ماده ۵۰ قانون مالیات بر ارزش افزوده مصوب ۱۳۸۷/۲/۱۷ مجلس شورای اسلامی تصویب و سپس اجرایی گردد.

### ۳-۲۶-۲. نحوه محاسبه عوارض

عوارض صدور پروانه ساختمانی کاربری صنعتی به شرح ذیل محاسبه می‌گردد.

$$A = S \times Z \times P$$

A = عوارض صدور پروانه ساختمانی کاربری صنعتی

S = مساحت اعیانی ملک

Z = ضریب عوارض در تعرفه عوارض و بهای خدمات شهرداری

P = قیمت منطقه‌ای ملک

### ۳-۲۶-۳. نکته آموزشی

۱. می‌توان برای سقف‌های مختلف صنعتی، مصالح ساختمانی، سوله و ... ضریب Z را متغیر پیشنهاد و تصویب نمود.

۲. عوارض بالکن، حق مشرفیت، حذف پارکینگ، تفکیک و کسری حدنصاب تفکیک علاوه بر عوارض صدور پروانه ساختمانی کاربری صنعتی ( در صورت تعلق ) براساس فرمول مربوطه محاسبه و وصول می‌گردد.

### ۳-۲۷. عوارض صدور پروانه ساختمانی کاربری اداری و سایر کاربری‌ها

#### شناسنامه عوارض

۱. نام عوارض : عوارض صدور پروانه ساختمانی کاربری اداری و سایر کاربری‌ها ( به جزء مسکونی، تجاری و صنعتی )
۲. شماره ردیف در تعرفه عوارض و بهای خدمات شهرداری : ---
۳. پیشنهاد دهنده عوارض : شهرداری
۴. تصویب کننده عوارض : شورای اسلامی شهر
۵. تایید کننده عوارض : وزارت کشور / استانداری
۶. تاریخ اجرایی شدن عوارض : پس از طی تشریفات اداری و رعایت زمان قید شده در قوانین مربوطه
۷. تاریخ پایان وصول یا ملغی شدن عوارض : تا زمانی که توسط شورای اسلامی شهر افزایش داده نشده و یا توسط مراجع صلاحیت دار ملغی نشده باشد.
۸. حوزه وصول عوارض : برابر مندرجات مصوبه
۹. زمان وصول عوارض : هنگام صدور پروانه ساختمان / پایانکار / صدور پاسخ استعلام‌ها
۱۰. مرجع وصول عوارض : شهرداری
۱۱. مبلغ عوارض : ضریبی از قیمت منطقه‌ای موضوع ماده ۶۴ قانون مالیات‌های مستقیم (مصوب ۱۳۸۰/۱۱/۲۷ با اصلاحیه‌های بعدی)
۱۲. مبلغ دیر کرد یا جریمه : ندارد
۱۳. ضمانت اجرایی وصول عوارض : کمیسیون ماده ۷۷ / قید در پاسخ استعلام اتحادیه‌ها
۱۴. مدت تعلق عوارض : هر بار هنگام احداث یا تجدید بنا
۱۵. توضیحات: در دستورالعمل وزارت محترم کشور در خصوص کاربری‌هایی که قبل از شروع به کار شوراهای اسلامی شهرها قید شده برای کاربری مسکونی، تجاری، صنعتی و اداری ضریب قیمت منطقه‌ای مشخص شده و برای دیگر کاربری‌های قید شده همانند کاربری اداری عوارض محاسبه شده است. اما هم اکنون شوراهای محترم اسلامی شهرها با هماهنگی شهرداری‌ها می‌توانند برای هر یک از کاربری‌ها ضریب جداگانه‌ای مشخص نمایند.

### ۳-۲۷-۱. گردشکار اداری تصویب عوارض

این عوارض بایستی با رعایت مفاد بند ۱۶ ماده ۷۶ و ۷۷ قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران مصوب ۱۳۷۵/۳/۱ با اصلاحات بعدی و همچنین به استناد تبصره یک ماده ۵ قانون اصلاح موادی از قانون برنامه سوم توسعه اقتصادی، اجتماعی و ... مصوب ۱۳۸۱/۱۰/۲۲ موسوم به لایحه تجمیع عوارض و همچنین تبصره یک ماده ۵۰ قانون مالیات بر ارزش افزوده مصوب ۱۳۸۷/۲/۱۷ مجلس شورای اسلامی تصویب و سپس اجرایی گردد.

### ۳-۲۷-۲. نحوه محاسبه عوارض

عوارض صدور پروانه ساختمانی کاربری اداری و سایر کاربری‌ها (به جزء مسکونی، تجاری و صنعتی) به شرح ذیل محاسبه می‌گردد.

$$A = S \times Z \times P$$

$A$  = عوارض صدور پروانه ساختمانی کاربری اداری و سایر کاربری‌ها (به جزء مسکونی، تجاری و صنعتی)

$S$  = مساحت اعیانی ملک

$Z$  = ضریب عوارض در تعرفه عوارض و بهای خدمات شهرداری

$P$  = قیمت منطقه‌ای ملک

### ۳-۲۷-۳. نکته آموزشی

۱. به استناد دستورالعمل صدور پروانه ساختمانی که توسط وزارت کشور قبل از شروع به کار شوراهای اسلامی به قائم مقامی شورای شهر تصویب نموده بود عوارض صدور پروانه ساختمانی هر کاربری که مسکونی، تجاری و صنعتی نباشد بر اساس تعرفه عوارض اداری محاسبه می‌گردد.

با توجه به وجود حدود ۲۶ نوع کاربری اصلاح آن است که هم اکنون شوراهای اسلامی شهرها با در نظر گرفتن کلیه جوانب قانونی برای هر یک از کاربری‌ها ضریب  $Z$  را متغیر تصویب نمایند.

۲. عوارض بالکن، حق مشرفیت، حذف پارکینگ، تفکیک و کسری حد نصاب تفکیک علاوه بر عوارض صدور پروانه (در صورت تعلق) براساس فرمول مربوطه محاسبه و وصول می‌گردد.

### ۳-۲۸. عوارض صدور پروانه ساختمانی کاربری نیروی انتظامی و نظامی

#### شناسنامه عوارض

۱. نام عوارض : عوارض صدور پروانه ساختمانی کاربری نیروی انتظامی و نظامی
۲. شماره ردیف در تعرفه عوارض و بهای خدمات شهرداری : ---
۳. پیشنهاد دهنده عوارض : شهرداری
۴. تصویب کننده عوارض : شورای اسلامی شهر
۵. تایید کننده عوارض : وزارت کشور / استانداری
۶. تاریخ اجرایی شدن عوارض : پس از طی تشریفات اداری و رعایت زمان قید شده در قوانین مربوطه
۷. تاریخ پایان وصول یا ملغی شدن عوارض : تا زمانی که توسط شورای اسلامی شهر افزایش داده نشده و یا توسط مراجع صلاحیت دار ملغی نشده باشد.
۸. حوزه وصول عوارض : برابر مندرجات مصوبه
۹. زمان وصول عوارض : هنگام صدور پروانه
۱۰. مرجع وصول عوارض : شهرداری
۱۱. مبلغ عوارض : ضریبی از قیمت منطقه‌ای موضوع ماده ۶۴ قانون مالیات‌های مستقیم (مصوب ۱۳۸۰/۱۱/۲۷ با اصلاحیه‌های بعدی)
۱۲. مبلغ دیر کرد یا جریمه : ندارد
۱۳. ضمانت اجرایی وصول عوارض : کمیسیون ماده ۷۷
۱۴. مدت تعلق عوارض : هر بار هنگام احداث یا تجدید بنا
۱۵. توضیحات : ---

### ۳-۲۸-۱. گردشکار اداری تصویب عوارض

این عوارض بایستی با رعایت مفاد بند ۱۶ ماده ۷۶ و ۷۷ قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران مصوب ۱۳۷۵/۳/۱ با اصلاحات بعدی و همچنین به استناد تبصره یک ماده ۵ قانون اصلاح موادی از قانون برنامه سوم توسعه اقتصادی، اجتماعی و ... مصوب ۱۳۸۱/۱۰/۲۲ موسوم به لایحه تجمیع عوارض و همچنین تبصره یک ماده ۵۰ قانون مالیات بر ارزش افزوده مصوب ۱۳۸۷/۲/۱۷ مجلس شورای اسلامی تصویب و سپس اجرایی گردد.

### ۳-۲۸-۲. نحوه محاسبه عوارض

عوارض صدور پروانه ساختمانی کاربری نیروی انتظامی و نظامی به شرح ذیل محاسبه می‌گردد.

$$A = S \times Z \times P$$

$A$  = عوارض صدور پروانه ساختمانی کاربری نیروی انتظامی و نظامی =  $S$  = مساحت اعیانی ملک

$Z$  = ضریب عوارض در تعرفه عوارض و بهای خدمات شهرداری =  $P$  = قیمت منطقه‌ای ملک

### ۳-۲۸-۳. نکته آموزشی

با توجه به نوع فعالیت نیروهای نظامی و انتظامی که ضرورت ایجاب می‌نماید افراد غیر مسئول داخل پادگان یا اماکن نیروهای انتظامی نشوند، توسط مقامات ذیصلاح برای نحوه صدور پروانه ساختمانی ضوابطی تصویب شده که به صورت به کلیه استانداری‌ها و شهرداری‌های کشور ابلاغ گردیده است و شهرداری‌ها مکلفند به شرح ذیل اقدام نمایند :

۱. نیروهای نظامی و انتظامی درخواست صدور پروانه را به همراه مساحت زیربنا به شهرداری تسلیم می‌نمایند.

۲. شهرداری فقط براساس درخواست فوق بر و کف ساخت‌وساز را مشخص و به همراه ضوابط شهرسازی مبلغ کل

عوارض را به نیروی نظامی یا انتظامی درخواست کننده اعلام می‌نماید.

۳. پس از واریز عوارض صدور پروانه ساختمانی نسبت به ساخت‌وساز اقدام می‌گردد.

۴. مسئول نظارت بر رعایت ضوابط شهرسازی، ایمنی و استحکام بنا و اصول بهداشتی با نیروی نظامی یا انتظامی

مربوطه می‌باشد.



## ۳-۲۹. عوارض قطع درخت

## شناسنامه عوارض

۱. نام عوارض : عوارض قطع درخت
۲. شماره ردیف در تعرفه عوارض و بهای خدمات شهرداری : ---
۳. پیشنهاد دهنده عوارض : شهرداری
۴. تصویب کننده عوارض : شورای اسلامی شهر
۵. تایید کننده عوارض : وزارت کشور / استانداری
۶. تاریخ اجرایی شدن عوارض : پس از طی تشریفات اداری و رعایت زمان قید شده در قوانین مربوطه
۷. تاریخ پایان وصول یا ملغی شدن عوارض : تا زمانی که توسط شورای اسلامی شهر افزایش داده نشده و یا توسط مراجع صلاحیت دار ملغی نشده باشد.
۸. حوزه وصول عوارض : برابر مندرجات مصوبه
۹. زمان وصول عوارض : هنگام صدور مجوز قطع درخت / صدور پاسخ استعلام / صدور پروانه / صدور پایانکار
۱۰. مرجع وصول عوارض : شهرداری / سازمان پارکها و فضای سبز شهرداری
۱۱. مبلغ عوارض : ضریب قید شده در تعرفه عوارض شهرداری ضربدر محیط بن درخت
۱۲. مبلغ دیر کرد یا جریمه : ندارد
۱۳. ضمانت اجرایی وصول عوارض : کمیسیون ماده ۷۷ / قید در پاسخ استعلام دفترخانه
۱۴. مدت تعلق عوارض : این عوارض فقط یکبار هنگام قطع درخت محاسبه و وصول می گردد.
۱۵. توضیحات : ---

### ۳-۲۹-۱. گردشکار اداری تصویب عوارض

این عوارض بایستی با رعایت مفاد بند ۱۶ ماده ۷۶ و ۷۷ قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران مصوب ۱۳۷۵/۳/۱ با اصلاحات بعدی و همچنین به استناد تبصره یک ماده ۵ قانون اصلاح موادی از قانون برنامه سوم توسعه اقتصادی، اجتماعی و ... مصوب ۱۳۸۱/۱۰/۲۲ موسوم به لایحه تجمیع عوارض و همچنین تبصره یک ماده ۵۰ قانون مالیات بر ارزش افزوده مصوب ۱۳۸۷/۲/۱۷ مجلس شورای اسلامی تصویب و سپس اجرایی گردد.

### ۳-۲۹-۲. نحوه محاسبه عوارض

عوارض قطع درخت به شرح ذیل محاسبه می گردد.

$$A = M \times Z$$

$$A = \text{عوارض قطع درخت}$$

$$M = \text{محیط بن درخت}$$

$$Z = \text{ضریب عوارض در تعرفه عوارض و بهای خدمات شهرداری}$$

### ۳-۲۹-۳. نکته آموزشی

۱. این عوارض را می توان به صورت مرحله ای تصویب نمود به طور مثال بن عوارض درخت با محیط تا ۵۰ سانتی متر مبلغی مقطوع (K) و درخت با محیط تا ۱۰۰ سانتی متر علاوه بر مبلغ مقطوع فوق به ازای هر سانتی متر مازاد مبلغی معادل (P) و الا آخر تصویب و وصول نمود.
- بن درخت : محل تلاقی درخت با سطح زمین است و در صورتی که درخت در سطح زمین به چند ساقه منشعب شده باشد بن قطورترین ساقه ملاک عمل خواهد بود.
۲. در صورتی که به موجب لایحه قانونی حفظ و گسترش فضای سبز در شهرها مجوز قطع درخت صادر گردد فقط مشمول عوارض می شود در غیر این صورت علاوه بر عوارض برابر مقررات با خاطی رفتار خواهد شد.

## ۳-۳۰. عوارض کاربری غیر مرتبط

## شناسنامه عوارض

۱. نام عوارض : عوارض کاربری غیر مرتبط
۲. شماره ردیف در تعرفه عوارض و بهای خدمات شهرداری : ---
۳. پیشنهاد دهنده عوارض : شهرداری
۴. تصویب کننده عوارض : شورای اسلامی شهر
۵. تایید کننده عوارض : وزارت کشور / استانداری
۶. تاریخ اجرایی شدن عوارض : پس از طی تشریفات اداری و رعایت زمان قید شده در قوانین مربوطه
۷. تاریخ پایان وصول یا ملغی شدن عوارض : تا زمانی که توسط شورای اسلامی شهر افزایش داده نشده و یا توسط مراجع صلاحیت دار ملغی نشده باشد.
۸. حوزه وصول عوارض : برابر مندرجات مصوبه
۹. زمان وصول عوارض : هنگام صدور پاسخ استعلام / پایان هر سال همزمان با عوارض نوسازی
۱۰. مرجع وصول عوارض : شهرداری
۱۱. مبلغ عوارض : ضریبی از قیمت منطقه‌ای موضوع ماده ۶۴ قانون مالیات‌های مستقیم (مصوب ۱۳۸۰/۱۱/۲۷) با اصلاحیه‌های بعدی)
۱۲. مبلغ دیر کرد یا جریمه : ندارد
۱۳. ضمانت اجرایی وصول عوارض : کمیسیون ماده ۷۷ / قید در پاسخ استعلام دفترخانه
۱۴. مدت تعلق عوارض : این عوارض به ازای هر سال استفاده از کاربری غیرمرتبط، تعلق می‌گیرد.
۱۵. توضیحات : ---

### ۳-۳۰-۱. گردشکار اداری تصویب عوارض

این عوارض بایستی با رعایت مفاد بند ۱۶ ماده ۷۶ و ۷۷ قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران مصوب ۱۳۷۵/۳/۱ با اصلاحات بعدی و همچنین به استناد تبصره یک ماده ۵ قانون اصلاح موادی از قانون برنامه سوم توسعه اقتصادی، اجتماعی و ... مصوب ۱۳۸۱/۱۰/۲۲ موسوم به لایحه تجمیع عوارض و همچنین تبصره یک ماده ۵۰ قانون مالیات بر ارزش افزوده مصوب ۱۳۸۷/۲/۱۷ مجلس شورای اسلامی تصویب و سپس اجرایی گردد.

### ۳-۳۰-۲. نحوه محاسبه عوارض

عوارض کاربری غیر مرتبط به شرح ذیل محاسبه می‌گردد.

$$A = S \times Z \times P$$

A = عوارض کاربری غیر مرتبط

S = مساحت ملک مورد نظر

Z = ضریب عوارض در تعرفه عوارض و بهای خدمات

P = قیمت منطقه‌ای ملک

### ۳-۳۰-۳. نکته آموزشی

با توجه به وجود حدود ۲۶ نوع کاربری در شهرها ( هر یک از کاربری‌ها بهره‌وری مختلفی دارند. ) اصلح آن است که در تعرفه عوارض و بهای خدمات شهرداری موارد ذیل رعایت گردد.

۱. ضریب Z به نسبت کاربری کم‌ارزش‌تر به کاربری پرارزش‌تر پیش‌بینی گردد.

۲. در مواردی که ملک مورد استفاده کاربری کم‌ارزش‌تر است ضریب Z با حداقل ممکن پیش‌بینی گردد.

۳. برای موارد استثناء مثل مطب پزشکان از طریق وضع عوارض سالیانه اقدام لازم صورت گیرد.

۴. در موارد استفاده تجاری از کاربری مسکونی مفاد بند ۲۴ ماده ۵۵ قانون شهرداری‌ها رعایت گردد.

## ۳-۳۱. عوارض مزاد تراکم

## شناسنامه عوارض

۱. نام عوارض : عوارض مزاد تراکم
۲. شماره ردیف در تعرفه عوارض و بهای خدمات شهرداری : ---
۳. پیشنهاد دهنده عوارض : شهرداری
۴. تصویب کننده عوارض : شورای اسلامی شهر
۵. تایید کننده عوارض : وزارت کشور / استانداری
۶. تاریخ اجرایی شدن عوارض : پس از طی تشریفات اداری و رعایت زمان قید شده در قوانین مربوطه
۷. تاریخ پایان وصول یا ملغی شدن عوارض : تا زمانی که توسط شورای اسلامی شهر افزایش داده نشده و یا توسط مراجع صلاحیت دار ملغی نشده باشد.
۸. حوزه وصول عوارض : برابر مندرجات مصوبه
۹. زمان وصول عوارض : هنگام صدور پروانه ساختمان / پایانکار / صدور پاسخ استعلام
۱۰. مرجع وصول عوارض : شهرداری
۱۱. مبلغ عوارض : ضریبی از قیمت منطقه‌ای موضوع ماده ۶۴ قانون مالیات‌های مستقیم (مصوب ۱۳۸۰/۱۱/۲۷ با اصلاحیه‌های بعدی)
۱۲. مبلغ دیر کرد یا جریمه : ندارد
۱۳. ضمانت اجرایی وصول عوارض : کمیسیون ماده ۷۷ / قید در پاسخ استعلام دفترخانه
۱۴. مدت تعلق عوارض : این عوارض فقط یکبار وصول می‌گردد.
۱۵. توضیحات : موضوع مزاد تراکم عبارت است از تراکمی که شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در قالب مصوبه مورخ ۶۹/۱۰/۲۲ علاوه بر تراکم موجود طرح‌های جامع و تفصیلی هر شهر تصویب و اعلام نماید.

### ۳-۳۱-۱. گردشکار اداری تصویب عوارض

این عوارض بایستی با رعایت مفاد بند ۱۶ ماده ۷۶ و ۷۷ قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران مصوب ۱۳۷۵/۳/۱ با اصلاحات بعدی و همچنین به استناد تبصره یک ماده ۵ قانون اصلاح موادی از قانون برنامه سوم توسعه اقتصادی، اجتماعی و ... مصوب ۱۳۸۱/۱۰/۲۲ موسوم به لایحه تجمیع عوارض و همچنین تبصره یک ماده ۵۰ قانون مالیات بر ارزش افزوده مصوب ۱۳۸۷/۲/۱۷ مجلس شورای اسلامی تصویب و سپس اجرایی گردد.

### ۳-۳۱-۲. نحوه محاسبه عوارض

عوارض عوارض مزاد تراکم به شرح ذیل محاسبه می‌گردد.

$$A = S \times Z \times P$$

A = عوارض مزاد تراکم

S = مساحت مزاد تراکم

Z = ضریب عوارض در تعرفه عوارض و بهای خدمات شهرداری

P = قیمت منطقه‌ای ملک

### ۳-۳۱-۳. نکته آموزشی

۱. وصول عوارض مزاد تراکم با رعایت مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری ایران امکان پذیر می‌باشد.
۲. با توجه به وجود حدود ۲۶ نوع کاربری اصلح آن است که برای هر کاربری با توجه به وضعیت اقتصادی و اجتماعی هر شهر، توسط شورای اسلامی و با پیشنهاد شهرداری ضریب متغیری تصویب گردد.
۳. در صورتی که مالکی بدون مجوز شهرداری بنای مزاد تراکم احداث نموده باشد ابتداء پرونده به کمیسیون ماده ۱۰۰ ارجاع می‌شود و در صورتی که کمیسیون رای بر جریمه صادر نماید شهرداری علاوه بر جریمه بایستی عوارض مزاد تراکم را براساس فرمول فوق محاسبه و وصول نماید.

## ۳-۳۲. عوارض نوسازی

## شناسنامه عوارض

۱. نام عوارض : عوارض نوسازی
۲. شماره ردیف در تعرفه عوارض و بهای خدمات شهرداری : ---
۳. پیشنهاد دهنده عوارض : شهرداری / دارایی
۴. تصویب کننده عوارض : کمیسیون ماده ۶۴ قانون مالیات‌های مستقیم (مصوب ۱۳۸۰/۱۱/۲۷ با اصلاحیه‌های بعدی) بهای اراضی و ساختمان‌ها و مستحدثات را تعیین می‌نماید.
۵. تایید کننده عوارض : ---
۶. تاریخ اجرایی شدن عوارض : پس از طی تشریفات اداری و رعایت زمان قید شده در قوانین مربوطه
۷. تاریخ پایان وصول یا ملغی شدن عوارض : تا زمانی که توسط مراجع صلاحیت‌دار تغییر داده نشده و یا ملغی نشده باشد.
۸. حوزه وصول عوارض : محدوده شهر
۹. زمان وصول عوارض : پایان هر سال با ارسال فیش برای مالکین
۱۰. مرجع وصول عوارض : شهرداری
۱۱. مبلغ عوارض: درصدی از آئین‌نامه توسط مجلس شورای اسلامی در قانون بودجه کل کشور سال ۱۳۸۹ معادل یک و نیم درصد تصویب شده است.
۱۲. مبلغ دیر کرد یا جریمه : ندارد
۱۳. ضمانت اجرایی وصول عوارض : قطع برق / قطع گاز / کمیسیون ماده ۷۷
۱۴. مدت تعلق عوارض : این عوارض سالیانه می‌باشد.
۱۵. توضیحات : این عوارض نه تنها جریمه ندارد بلکه در صورتی که مالک یا مالکین قبل از سال مالی عوارض نوسازی را پرداخت نمایند مشمول جایزه ۱۰٪ خوش حسابی نیز می‌گردند.

### ۳-۳۲-۱. گردشکار اداری تصویب عوارض

این عوارض بایستی با رعایت مفاد بند ۱۶ ماده ۷۶ و ۷۷ قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران مصوب ۱۳۷۵/۳/۱ با اصلاحات بعدی و همچنین به استناد تبصره یک ماده ۵ قانون اصلاح موادی از قانون برنامه سوم توسعه اقتصادی، اجتماعی و ... مصوب ۱۳۸۱/۱۰/۲۲ موسوم به لایحه تجمیع عوارض و همچنین تبصره یک ماده ۵۰ قانون مالیات بر ارزش افزوده مصوب ۱۳۸۷/۲/۱۷ مجلس شورای اسلامی تصویب و سپس اجرایی گردد.

### ۳-۳۲-۲. نحوه محاسبه عوارض

عوارض نوسازی به شرح ذیل محاسبه می‌گردد.

$$A = L \times (e \times N) + (B \times M) + T + H + K$$

$L$  = ضریب تصویب شده مجلس شورای اسلامی

$A$  = عوارض سالیانه نوسازی

$E$  = مساحت عرصه ملک

$M, N$  = مبلغ تصویب شده در آیین‌نامه تقویم املاک کمیسیون ماده ۶۴ قانون مالیات‌های مستقیم هر

شهرستان

$B$  = مساحت اعیان ملک

$T$  = مبلغ تصویب شده برای تاسیسات در آیین‌نامه تقویم املاک

$H$  = مبلغ تصویب شده برای گرمایش ملک در آیین‌نامه تقویم املاک

$K$  = مبلغ تصویب شده برای سرمایش ملک در آیین‌نامه تقویم املاک



### ۳-۳۳. عوارض کسری حدنصاب تفکیک

#### شناسنامه عوارض

۱. نام عوارض : عوارض کسری حدنصاب تفکیک
۲. شماره ردیف در تعرفه عوارض و بهای خدمات شهرداری : ---
۳. پیشنهاد دهنده عوارض : شهرداری
۴. تصویب کننده عوارض : شورای اسلامی شهر
۵. تایید کننده عوارض : وزارت کشور / استانداری
۶. تاریخ اجرایی شدن عوارض : پس از طی تشریفات اداری و رعایت زمان قید شده در قوانین مربوطه
۷. تاریخ پایان وصول یا ملغی شدن عوارض : تا زمانی که توسط شورای اسلامی شهر افزایش داده نشده و یا توسط مراجع صلاحیت دار ملغی نشده باشد.
۸. حوزه وصول عوارض : برابر مندرجات مصوبه
۹. زمان وصول عوارض : هنگام صدور پروانه / پایانکار / صدور پاسخ استعلام
۱۰. مرجع وصول عوارض : شهرداری
۱۱. مبلغ عوارض : ضریبی از قیمت منطقه‌ای موضوع ماده ۶۴ قانون مالیات‌های مستقیم (مصوب ۱۳۸۰/۱۱/۲۷ با اصلاحیه‌های بعدی)
۱۲. مبلغ دیر کرد یا جریمه : ندارد
۱۳. ضمانت اجرایی وصول عوارض : کمیسیون ماده ۷۷ / قید در پاسخ استعلام دفترخانه
۱۴. مدت تعلق عوارض : این عوارض یکبار تعلق می‌گیرد.
۱۵. توضیحات : ---

### ۳-۳۳-۱. گردشکار اداری تصویب عوارض

این عوارض بایستی با رعایت مفاد بند ۱۶ ماده ۷۶ و ۷۷ قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران مصوب ۱۳۷۵/۳/۱ با اصلاحات بعدی و همچنین به استناد تبصره یک ماده ۵ قانون اصلاح موادی از قانون برنامه سوم توسعه اقتصادی، اجتماعی و ... مصوب ۱۳۸۱/۱۰/۲۲ موسوم به لایحه تجمیع عوارض و همچنین تبصره یک ماده ۵۰ قانون مالیات بر ارزش افزوده مصوب ۱۳۸۷/۲/۱۷ مجلس شورای اسلامی تصویب و سپس اجرایی گردد.

### ۳-۳۳-۲. نحوه محاسبه عوارض

عوارض کسری حدنصاب تفکیک املاک به شرح ذیل محاسبه می‌گردد.

$$A = S \times Z \times P$$

A = عوارض کسری حدنصاب تفکیک املاک

S = مساحت کسری حدنصاب

Z = ضریب عوارض در تعرفه عوارض و بهای خدمات شهرداری

P = قیمت منطقه‌ای ملک

### ۳-۳۳-۳. نکته آموزشی

۱. این عوارض در صورت موافقت کمیته فنی با کمیسیون ماده ۵ قانون شورای عالی شهرسازی و معماری هر استان از نظر رعایت مسائل فنی قابل وصول خواهد بود.

۲. پس از موافقت مراجع فوق عوارض با فرمول فوق محاسبه می‌شود.

۳. مساحت کسری حدنصاب به شرح ذیل محاسبه می‌گردد.

مساحت موجود ملک - مساحت حداقل تفکیک ملک در طرح هادی یا تفضیلی شهر = مساحت کسری حدنصاب

### ۳-۳۴. عوارض پل

#### شناسنامه عوارض

۱. نام عوارض : عوارض پل
۲. شماره ردیف در تعرفه عوارض و بهای خدمات شهرداری : ---
۳. پیشنهاد دهنده عوارض : شهرداری
۴. تصویب کننده عوارض : شورای اسلامی شهر
۵. تایید کننده عوارض : وزارت کشور / استانداری
۶. تاریخ اجرایی شدن عوارض : پس از طی تشریفات اداری و رعایت زمان قید شده در قوانین مربوطه
۷. تاریخ پایان وصول یا ملغی شدن عوارض : تا زمانی که توسط شورای اسلامی شهر افزایش داده نشده و یا توسط مراجع صلاحیت دار ملغی نشده باشد.
۸. حوزه وصول عوارض : برابر مندرجات مصوبه
۹. زمان وصول عوارض : هنگام صدور پروانه / پایانکار / صدور پاسخ استعلام
۱۰. مرجع وصول عوارض : شهرداری
۱۱. مبلغ عوارض : ضریبی از قیمت منطقه‌ای موضوع ماده ۶۴ قانون مالیات‌های مستقیم (مصوب ۱۳۸۰/۱۱/۲۷ با اصلاحیه‌های بعدی)
۱۲. مبلغ دیر کرد یا جریمه : ندارد
۱۳. ضمانت اجرایی وصول عوارض : کمیسیون ماده ۷۷ / قید در پاسخ استعلام دفترخانه
۱۴. مدت تعلق عوارض : این عوارض فقط یکبار وصول می‌شود.
۱۵. توضیحات : ---

### ۳-۳۴-۱. گردشکار اداری تصویب عوارض

این عوارض بایستی با رعایت مفاد بند ۱۶ ماده ۷۶ و ۷۷ قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران مصوب ۱۳۷۵/۳/۱ با اصلاحات بعدی و همچنین به استناد تبصره یک ماده ۵ قانون اصلاح موادی از قانون برنامه سوم توسعه اقتصادی، اجتماعی و ... مصوب ۱۳۸۱/۱۰/۲۲ موسوم به لایحه تجمیع عوارض و همچنین تبصره یک ماده ۵۰ قانون مالیات بر ارزش افزوده مصوب ۱۳۸۷/۲/۱۷ مجلس شورای اسلامی تصویب و سپس اجرایی گردد.

### ۳-۳۴-۲. نحوه محاسبه عوارض

عوارض پل به شرح ذیل محاسبه می‌گردد.

$$A = S \times Z \times P$$

A = عوارض پل

S = مساحت پل

Z = ضریب عوارض در تعرفه عوارض و بهای خدمات شهرداری

P = قیمت منطقه‌ای ملک

### ۳-۳۴-۳. نکته آموزشی

۱. دقت شود در صورتی که ساختمانی مشمول عوارض حذف پارکینگ گردد نباید مالک در جلوی منزل خود پل عبور خودرو بسازد.

۲. کارشناس فنی شهرداری باید دقت کافی مبذول نماید تا اصول فنی و ایمنی در ساخت پل برای خودروها و افراد پیاده کاملاً رعایت شده باشد.

۳. با توجه به تعداد حدود ۲۶ نوع کاربری می‌توان در تعرفه عوارض برای هر نوع کاربری ضریب Z را متغیر تصویب نمود.

### ۳-۳۵. عوارض بالکن (پیش آمدگی به معبر)

#### شناسنامه عوارض

۱. نام عوارض : عوارض بالکن (پیش آمدگی به معبر)
۲. شماره ردیف در تعرفه عوارض و بهای خدمات شهرداری : ---
۳. پیشنهاد دهنده عوارض : شهرداری
۴. تصویب کننده عوارض : شورای اسلامی شهر
۵. تایید کننده عوارض : وزارت کشور / استانداری
۶. تاریخ اجرایی شدن عوارض : پس از طی تشریفات اداری و رعایت زمان قید شده در قوانین مربوطه
۷. تاریخ پایان وصول یا ملغی شدن عوارض : تا زمانی که توسط شورای اسلامی شهر افزایش داده نشده و یا توسط مراجع صلاحیت دار ملغی نشده باشد.
۸. حوزه وصول عوارض : برابر مندرجات مصوبه
۹. زمان وصول عوارض : هنگام صدور پروانه / پایانکار / صدور پاسخ استعلامها
۱۰. مرجع وصول عوارض : شهرداری
۱۱. مبلغ عوارض : ضریبی از قیمت منطقه‌ای موضوع ماده ۶۴ قانون مالیات‌های مستقیم (مصوب ۱۳۸۰/۱۱/۲۷ با اصلاحیه‌های بعدی)
۱۲. مبلغ دیر کرد یا جریمه : ندارد
۱۳. ضمانت اجرایی وصول عوارض : کمیسیون ماده ۷۷ / قید در پاسخ استعلام
۱۴. مدت تعلق عوارض : این عوارض در هر بار احداث یا تجدید بنا محاسبه و وصول می‌گردد.
۱۵. توضیحات : ---

### ۳-۳۵-۱. گردشکار اداری تصویب عوارض

این عوارض بایستی با رعایت مفاد بند ۱۶ ماده ۷۶ و ۷۷ قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران مصوب ۱۳۷۵/۳/۱ با اصلاحات بعدی و همچنین به استناد تبصره یک ماده ۵ قانون اصلاح موادی از قانون برنامه سوم توسعه اقتصادی، اجتماعی و ... مصوب ۱۳۸۱/۱۰/۲۲ موسوم به لایحه تجمیع عوارض و همچنین تبصره یک ماده ۵۰ قانون مالیات بر ارزش افزوده مصوب ۱۳۸۷/۲/۱۷ مجلس شورای اسلامی تصویب و سپس اجرایی گردد.

### ۳-۳۵-۲. نحوه محاسبه عوارض

عوارض بالکن (پیش‌آمدگی به معبر) به شرح ذیل محاسبه می‌گردد.

$$A = S \times (Z_1, Z_2, Z_3) \times P$$

A = عوارض بالکن (پیش‌آمدگی به معبر)

S = مساحت بالکن

Z1 = ضریب تعرفه عوارض برای بالکنی که دو طرف باز باشد.

Z2 = ضریب تعرفه عوارض برای بالکنی که دو طرف بسته و فاقد سقف باشد.

Z3 = ضریب تعرفه عوارض برای بالکنی که دو طرف بسته و دارای سقف باشد.

P = قیمت منطقه‌ای ملک

### ۳-۳۵-۳. نکته آموزشی

۱. رعایت اصول فنی و شهرسازی الزامی می‌باشد.

۲. در صورتی که بنا خلاف مندرجات پروانه یا ضوابط شهرسازی ساخته شده باشد باید پرونده به کمیسیون ماده

صد ارجاع گردد. در صورتی که کمیسیون ماده صد رای بر جریمه صادر نماید شهرداری پس از وصول جریمه عوارض فوق را نیز محاسبه و وصول خواهد نمود.

### ۳-۳۶. عوارض واحد اضافی

#### شناسنامه عوارض

۱. نام عوارض : عوارض واحد اضافی
۲. شماره ردیف در تعرفه عوارض و بهای خدمات شهرداری : ---
۳. پیشنهاد دهنده عوارض : شهرداری
۴. تصویب کننده عوارض : شورای اسلامی شهر
۵. تایید کننده عوارض : وزارت کشور / استانداری
۶. تاریخ اجرایی شدن عوارض : پس از طی تشریفات اداری و رعایت زمان قید شده در قوانین مربوطه
۷. تاریخ پایان وصول یا ملغی شدن عوارض : تا زمانی که توسط شورای اسلامی شهر افزایش داده نشده و یا توسط مراجع صلاحیت دار ملغی نشده باشد.
۸. حوزه وصول عوارض : برابر مندرجات مصوبه
۹. زمان وصول عوارض : هنگام صدور پایانکار / پاسخ استعلام
۱۰. مرجع وصول عوارض : شهرداری
۱۱. مبلغ عوارض : ضریبی از قیمت منطقه‌ای موضوع ماده ۶۴ قانون مالیات‌های مستقیم (مصوب ۱۳۸۰/۱۱/۲۷ با اصلاحیه‌های بعدی)
۱۲. مبلغ دیر کرد یا جریمه : ندارد
۱۳. ضمانت اجرایی وصول عوارض : کمیسیون ماده ۷۷ / قید در پاسخ استعلام
۱۴. مدت تعلق عوارض : این عوارض فقط یکبار محاسبه و وصول می‌گردد.
۱۵. توضیحات : در صورتی که کمیسیون ماده صد رای بر برگشت به حالت اولیه یا قلع بنا صادر ننماید و مالک را محکوم به پرداخت جریمه نماید این عوارض قابل وصول خواهد بود.





### ۳-۳۶-۱. گردشکار اداری تصویب عوارض

این عوارض بایستی با رعایت مفاد بند ۱۶ ماده ۷۶ و ۷۷ قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران مصوب ۱۳۷۵/۳/۱ با اصلاحات بعدی و همچنین به استناد تبصره یک ماده ۵ قانون اصلاح موادی از قانون برنامه سوم توسعه اقتصادی، اجتماعی و ... مصوب ۱۳۸۱/۱۰/۲۲ موسوم به لایحه تجمیع عوارض و همچنین تبصره یک ماده ۵۰ قانون مالیات بر ارزش افزوده مصوب ۱۳۸۷/۲/۱۷ مجلس شورای اسلامی تصویب و سپس اجرایی گردد.

### ۳-۳۶-۲. نحوه محاسبه عوارض

عوارض واحد اضافی به شرح ذیل محاسبه می گردد.

$$A = S \times Z \times P$$

A = عوارض واحد اضافی

S = مساحت واحد اضافی

Z = ضریب عوارض در تعرفه عوارض و بهای خدمات شهرداری

P = قیمت منطقه‌ای ملک

### ۳-۳۶-۳. نکته آموزشی

گاهاً مالکین پس از احداث بنا و اخذ پایانکار، واحد موجود را تغییر داده و به دو یا چند واحد تقسیم می کنند و مورد استفاده قرار می دهند. در این صورت شهرداری بایستی پرونده را به کمیسیون ماده ۱۰۰ ارجاع دهد و در صورتی که کمیسیون رای بر جریمه صادر نماید شهرداری پس از اخذ جریمه بایستی عوارض فوق را نیز محاسبه و وصول نماید.

### ۳-۳۷. عوارض طبقه اضافی

#### شناسنامه عوارض

۱. نام عوارض : عوارض طبقه اضافی
۲. شماره ردیف در تعرفه عوارض و بهای خدمات شهرداری : ---
۳. پیشنهاد دهنده عوارض : شهرداری
۴. تصویب کننده عوارض : شورای اسلامی شهر
۵. تایید کننده عوارض : وزارت کشور / استانداری
۶. تاریخ اجرایی شدن عوارض : پس از طی تشریفات اداری و رعایت زمان قید شده در قوانین مربوطه
۷. تاریخ پایان وصول یا ملغی شدن عوارض : تا زمانی که توسط شورای اسلامی شهر افزایش داده نشده و یا توسط مراجع صلاحیت دار ملغی نشده باشد.
۸. حوزه وصول عوارض : برابر مندرجات مصوبه
۹. زمان وصول عوارض : هنگام صدور پایانکار / صدور پاسخ استعلام
۱۰. مرجع وصول عوارض : شهرداری
۱۱. مبلغ عوارض : ضریبی از قیمت منطقه‌ای موضوع ماده ۶۴ قانون مالیات‌های مستقیم (مصوب ۱۳۸۰/۱۱/۲۷ با اصلاحیه‌های بعدی)
۱۲. مبلغ دیر کرد یا جریمه : ندارد
۱۳. ضمانت اجرایی وصول عوارض : کمیسیون ماده ۷۷
۱۴. مدت تعلق عوارض : این عوارض یکبار قابل وصول می‌باشد.
۱۵. توضیحات : در صورتی که کمیسیون ماده صد رای بر برگشت به حالت اولیه یا قلع بنا صادر ننماید و مالک را محکوم به پرداخت جریمه نماید این عوارض قابل وصول خواهد بود.



### ۳-۳۷-۱. گردشکار اداری تصویب عوارض

این عوارض بایستی با رعایت مفاد بند ۱۶ ماده ۷۶ و ۷۷ قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران مصوب ۱۳۷۵/۳/۱ با اصلاحات بعدی و همچنین به استناد تبصره یک ماده ۵ قانون اصلاح موادی از قانون برنامه سوم توسعه اقتصادی، اجتماعی و ... مصوب ۱۳۸۱/۱۰/۲۲ موسوم به لایحه تجمیع عوارض و همچنین تبصره یک ماده ۵۰ قانون مالیات بر ارزش افزوده مصوب ۱۳۸۷/۲/۱۷ مجلس شورای اسلامی تصویب و سپس اجرایی گردد.

### ۳-۳۷-۲. نحوه محاسبه عوارض

عوارض طبقه اضافی به شرح ذیل محاسبه می‌گردد.

$$A = S \times Z \times P$$

A = عوارض طبقه اضافی

S = مساحت طبقه اضافی

Z = ضریب عوارض در تعرفه عوارض و بهای خدمات شهرداری

P = قیمت منطقه‌ای ملک

### ۳-۳۷-۳. نکته آموزشی

۱. در صورتی که مالکی بدون پروانه ساختمان و یا پس از اخذ پایانکار نسبت به احداث یک طبقه اضافی اقدام نماید. شهرداری بایستی پرونده را به کمیسیون ماده صد ارجاع دهد و در صورتی که کمیسیون رای بر جریمه صادر نماید شهرداری ضمن اخذ جریمه کمیسیون باید عوارض طبقه اضافی به شرح فرمول فوق را دریافت نماید.
۲. با توجه به تعداد حدود ۲۶ نوع کاربری اصلاح آن است که ضریب Z برای هر کاربری متغیر تصویب گردد.

## ۴. عوارض ملی

عوارض ملی ( تعیین تکلیف شده در قانون مالیات بر ارزش افزوده مصوب ۸۷/۲/۱۷ مجلس شورای اسلامی قابل اجرا از ۱۳۸۷/۷/۱ ) میزان و چگونگی وصول تعدادی عوارض در قانون مالیات بر ارزش افزوده توسط مجلس شورای اسلامی به شرح ذیل تصویب گردیده است :

### ۴-۱. موادی از قانون مالیات بر ارزش افزوده

ماده ۳۸: نرخ عوارض شهرداری‌ها و دهیاری‌ها در رابطه با کالا و خدمات مشمول این قانون ، علاوه بر نرخ مالیات موضوع ماده ( ۱۶ ) این قانون، به شرح زیر تعیین می‌گردد:

الف ) کلیه کالاها و خدمات مشمول نرخ ماده ( ۱۶ ) این قانون، یک و نیم درصد ( ۱/۵٪ )

ب ) انواع سیگار و محصولات دخانی، سه درصد ( ۳٪ )

ج ) انواع بنزین و سوخت هواپیما، ده درصد ( ۱۰٪ )

د ) نفت سفید و نفت گاز، ده درصد ( ۱۰٪ ) و نفت کوره پنج درصد ( ۵٪ )

تبصره ۱. واحدهای تولیدی آلاینده محیط زیست که استانداردها و ضوابط حفاظت از محیط زیست را رعایت نمی‌نمایند، طبق تشخیص و اعلام سازمان حفاظت محیط زیست ( تا پانزدهم اسفند ماه هر سال برای اجرا در سال بعد )، هم‌چنین پالایشگاه‌های نفت و واحدهای پتروشیمی ، علاوه بر مالیات و عوارض متعلق موضوع این قانون، مشمول پرداخت یک درصد ( ۱٪ ) از قیمت فروش به‌عنوان عوارض آلاینده می‌باشند. حکم ماده ( ۱۷ ) این قانون و تبصره‌های آن به عوارض آلاینده موضوع این ماده قابل تسری نمی‌باشد.

واحدهایی که در طی سال نسبت به رفع آلاینده‌گی اقدام نمایند، با درخواست واحد مزبور و تایید سازمان حفاظت محیط زیست از فهرست واحدهای آلاینده خارج می‌گردند. در این صورت، واحدهای یاد شده از اول دوره مالیاتی بعد از تاریخ اعلام توسط سازمان مزبور به سازمان امور مالیاتی کشور، مشمول پرداخت عوارض آلاینده‌گی نخواهند شد.

واحدهایی که در طی سال بنا به تشخیص و اعلام سازمان حفاظت محیط زیست به فهرست واحدهای آلاینده محیط زیست اضافه گردند، از اول دوره مالیاتی بعد از تاریخ اعلام توسط سازمان محیط زیست مشمول پرداخت عوارض آلاینده‌گی خواهند بود. عوارض موضوع این تبصره در داخل حریم شهرها به حساب شهرداری محل استقرار

واحد تولیدی و در خارج از حریم شهرها به حساب تمرکز وجوه موضوع تبصره ( ۲ ) ماده ( ۳۹ ) واریز می‌شود، تا بین دهیاری‌های همان شهرستان توزیع گردد.

تبصره ۲. در صورتی که واحدهای تولیدی به منظور ارتقاء مهارت و سلامت کارکنان خود مراکز آموزشی و ورزشی ایجاد کرده و یا در این خصوص هزینه نمایند، با اعلام وزارت کار و امور اجتماعی می‌توانند ده درصد ( ۱۰٪ ) عوارض موضوع بند ( الف ) این ماده را تا سقف هزینه صورت گرفته در خواست استرداد در صورت تایید هزینه‌های مزبور توسط سازمان امور مالیاتی کشور، وجوه مربوط قابل تهاتر یا استرداد حسب مقررات این قانون خواهد بود.

تبصره ۳. به منظور تاسیس و توسعه واحدهای آموزشی مورد نیاز در مناطق کمتر توسعه یافته، معادل نیم درصد ( ۵٪ ) از عوارض وصولی بند ( الف ) این ماده در حساب مخصوص در خزانه به نام وزارت آموزش و پرورش واریز می‌گردد و معادل آن از محل اعتباری که در قوانین بودجه سنواتی منظور می‌گردد در اختیار وزارت یاد شده قرار خواهد گرفت تا توسط وزارت مزبور در امر توسعه و احداث مراکز آموزشی مورد نیاز در مناطق مزبور هزینه گردد. آیین‌نامه اجرائی این تبصره به پیشنهاد مشترک وزارت‌خانه‌های آموزش و پرورش، کشور و امور اقتصادی و دارایی به تصویب هیات وزیران می‌رسد.

ماده ۳۹: مودیان مکلفند عوارض و جرائم متعلق موضوع ماده ( ۳۸ ) این قانون را به حساب‌های رابطی که بنا به درخواست سازمان امور مالیاتی کشور و توسط خزانه‌داری کل کشور افتتاح می‌گردد و از طریق سازمان امور مالیاتی کشور اعلام می‌گردد، واریز نمایند. سازمان امور مالیاتی کشور موظف است عوارض وصولی هر ماه را تا پانزدهم ماه بعد به ترتیب زیر به حساب شهرداری محل و یا تمرکز وجوه حسب مورد واریز نماید:

الف) عوارض وصولی بند ( الف ) ماده ( ۳۸ ) در مورد مؤدیان داخل حریم شهرها به حساب شهرداری محل و در مورد مودیان خارج از حریم شهرها به حساب تمرکز وجوه وزارت کشور به منظور توزیع بین دهیاری‌های همان شهرستان بر اساس شاخص جمعیت و میزان کمتر توسعه یافتگی

ب) عوارض وصولی بندهای ( ب )، ( ج ) و ( د ) ماده ( ۳۸ ) به حساب تمرکز وجوه به نام وزارت کشور.

تبصره ۳ ماده ۴۲: الف) در صورتی که مالیات و عوارض متعلق پرداخت نگردیده و یا کمتر از میزان مقرر پرداخت شده باشد، پرداخت وجه معادل مالیات و عوارض و یا مابه‌التفاوت موارد مذکور، مشمول جریمه‌ای به میزان دو درصد ( ۲٪ ) در ماه، نسبت به مالیات و عوارض پرداخت نشده و مدت تاخیر می‌باشد. جریمه مذکور غیر قابل بخشودگی است.

ب) تخلف از درج هر یک از مشخصات و موارد مذکور در بندهای ( الف )، ( ب )، ( ج ) و ( د ) تبصره ( ۱ )، در سند تنظیمی و ارسال فهرست طبق فرم یا روش موضوع تبصره ( ۱ ) در موعد مقرر قانونی، تخلف انتظامی محسوب می‌شود و مطابق قوانین و مقررات ذیربط با آنها عمل خواهد گردید.

ماده ۴۳: مالیات و عوارض خدمات خاص به شرح زیر تعیین می‌گردد:

الف) حمل و نقل برون شهری مسافر در داخل کشور با وسایل زمینی ( به استثناء ریلی )، دریایی و هوایی پنج درصد ( ۵٪ ) بهای بلیط ( به عنوان عوارض ) .

ب) عوارض سالیانه انواع خودروهای سواری و وانت دو کابین اعم از تولید داخلی یا وارداتی حسب مورد معادل یک در هزار قیمت فروش کارخانه ( داخلی ) و یا یک در هزار مجموع ارزش گمرکی و حقوق ورودی آنها. تبصره . عوارض موضوع بند ( ب ) این ماده در مورد خودروهای با عمر بیش از ده سال ( به استثناء خودروهای گازسوز ) به ازاء سپری شدن هر سال ( تا مدت ده سال ) به میزان سالانه ده درصد ( ۱۰٪ ) و حداکثر تا صد در صد ( ۱۰۰٪ ) عوارض موضوع بند مزبور این ماده افزایش می‌یابد.

ج) شماره‌گذاری انواع خودروهای سواری و وانت دو کابین اعم از تولید داخل و یا وارداتی به استثناء خودروهای سواری عمومی درون شهری یا برون شهری حسب مورد سه درصد ( ۳٪ ) قیمت فروش کارخانه و یا مجموع ارزش گمرکی و حقوق ورودی آنها ( دو درصد ( ۲٪ ) مالیات و یک درصد ( ۱٪ ) عوارض ) . حکم ماده ( ۱۷ ) این قانون و تبصره‌های آن به مالیات و عوارض این ماده قابل تسری نمی‌باشد.

ماده ۴۶: الف) مالیات‌های موضوع مواد ( ۴۲ ) و ( ۴۳ ) و وجوه موضوع ماده ( ۴۵ ) این قانون به حساب یا حساب‌های درآمد عمومی مربوط که توسط وزارت امور اقتصادی و دارایی ( خزانه داری کل کشور ) تعیین و از طریق سازمان امور مالیاتی کشور اعلام می‌شود، واریز می‌گردد.

ب) وصول عوارض موضوع بندهای ( الف ) و ( ب ) ماده ( ۴۳ ) این قانون به شهرداری محل محول می‌شود و عوارض مزبور نیز به حساب شهرداری محل فعالیت واریز می‌گردد.

ج) عوارض موضوع بند ( ج ) ماده ( ۴۳ ) به حساب تمرکز وجوه، موضوع تبصره ( ۲ ) ماده ( ۳۹ ) واریز می‌شود تا حسب ترتیب تبصره مزبور توزیع و هزینه گردد.

د) مالیات و وجوه دریافتی موضوع مواد ( ۴۲ )، ( ۴۳ ) و ( ۴۵ ) این قانون که توسط سازمان امور مالیاتی کشور وصول می‌گردد مشمول احکام فصل نهم باب چهارم قانون مالیات‌های مستقیم مصوب ۱۳۸۰/۱۱/۲۷ و اصلاحات

بعدی آن است.

ه) اختلاف و استتکاف از پرداخت وجوه دریافتی موضوع بندهای ( الف ) و ( ب ) ماده ( ۴۳ ) این قانون که توسط شهرداری‌ها وصول می‌گردد، مشمول احکام ماده ( ۷۷ ) قانون اداره شهرداری‌ها خواهد بود.

و) پرداخت مالیات و عوارض موضوع ماده ( ۴۳ ) این قانون پس از موعد مقرر موجب تعلق جریمه‌ای معادل دو درصد ( ۰.۲٪ ) به ازاء هر ماه نسبت به مدت تاخیر خواهد بود.

ماده ۴۷: الف) اشخاصی که مبادرت به حمل و نقل برون شهری مسافر در داخل کشور با وسیله نقلیه زمینی، دریایی و هوایی می‌نمایند، مکلفند پنج درصد ( ۰.۵٪ ) بهای بلیط موضوع بند ( الف ) ماده ( ۴۳ ) این قانون را با درج در بلیط و یا قرارداد حسب مورد، به عنوان عوارض از مسافران اخذ و عوارض مذکور مربوط به هر ماه را حداکثر تا پانزدهم ماه بعد به حساب شهرداری محل فروش بلیط واریز نمایند.

ب) مالکان خودروهای سواری و وانت دو کابین اعم از تولید داخل یا وارداتی مکلفند عوارض سالیانه خودروهای متعلق به خود، موضوع بند ( ب ) ماده ( ۴۳ ) این قانون را به نرخ یک در هزار قیمت فروش کارخانه ( داخلی ) و یا مجموع ارزش گمرکی و حقوق ورودی ( وارداتی ) براساس قیمت‌های مندرج در جداولی که توسط سازمان امور مالیاتی کشور اعلام می‌گردد، محاسبه و به حساب شهرداری محل واریز نمایند.

ج) تولیدکنندگان انواع خودروهای سواری و وانت دو کابین تولید داخل ( به استثناء خودروهای سواری که به عنوان خودروهای عمومی شماره‌گذاری می‌شود ) مکلفند مالیات و عوارض موضوع بند ( ج ) ماده ( ۴۳ ) این قانون را در تاریخ فروش با درج در اسناد فروش از خریداران اخذ و مالیات و عوارض مذکور را حسب مقررات موضوع ماده ( ۲۱ ) به ترتیب به حساب سازمان امور مالیاتی کشور و حساب تمرکز وجوه به نام وزارت کشور که توسط سازمان امور مالیاتی کشور اعلام می‌شود، واریز نمایند.

تبصره ۱. واردکنندگان یا مالکان خودروهای سواری و وانت دو کابین وارداتی ( به استثناء خودروهای سواری که به‌عنوان خودرو عمومی شماره‌گذاری می‌شوند ) حسب مورد مکلفند قبل از شماره‌گذاری با مراجعه به ادارات امور مالیاتی شهر محل شماره‌گذاری نسبت به پرداخت مالیات و عوارض موضوع این ماده اقدام نمایند.

تبصره ۲. نیروی انتظامی جمهوری اسلامی ایران ( معاونت راهنمایی و رانندگی ) مکلف است قبل از شماره‌گذاری انواع خودروهای سواری و وانت دو کابین وارداتی به استثناء خودروهای سواری و عمومی درون شهری یا برون شهری، گواهی پرداخت مالیات و عوارض را از واردکنندگان یا مالکان حسب مورد اخذ و ضمیمه اسناد مربوطه نموده و از



شماره‌گذاری خودروهایی مزبور که مالیات و عوارض آن پرداخت نشده است، خودداری نماید. گواهی مزبور توسط اداره امور مالیاتی پس از وصول وجوه متعلق صادر خواهد شد.

ماده ۵۰: برقراری هرگونه عوارض و سایر وجوه برای انواع کالاهای وارداتی و تولیدی و همچنین ارائه خدمات که در این قانون، تکلیف مالیات و عوارض آنها معین شده است، همچنین برقراری عوارض به درآمدهای مأخذ محاسبه مالیات، سود سهام شرکت‌ها، سود اوراق مشارکت، سود سپرده‌گذاری و سایر عملیات مالی اشخاص نزد بانک‌ها و مؤسسات اعتباری غیربانکی مجاز، توسط شوراها و شوراهای اسلامی و سایر مراجع ممنوع می‌باشد.

تبصره ۱. شوراها و شوراهای اسلامی شهر و بخش جهت وضع هر یک از عوارض محلی جدید، که تکلیف آنها در این قانون مشخص نشده باشد، موظفند موارد را حداکثر تا پانزدهم بهمن ماه هر سال برای اجرا در سال بعد، تصویب و اعلام عمومی نمایند.

تبصره ۲. عبارت « پنج درهزار » مندرج در ماده ( ۲ ) قانون نوسازی و عمران شهری مصوب ۱۳۴۷/۹/۷ به عبارت « یک درصد ( ۱٪ ) » اصلاح می‌شود.

تبصره ۳. قوانین و مقررات مربوط به اعطاء تخفیف یا معافیت از پرداخت عوارض یا وجوه به شهرداری‌ها و دهیاری‌ها ملغی می‌گردد.

تبصره ۴. وزارت کشور موظف است بر حُسن اجرا این ماده در سراسر کشور نظارت نماید.

ماده ۵۱: از اول ماه پس از تاریخ تصویب این قانون، مالیات موضوع بند ( هـ ) ماده ( ۳ ) قانون اصلاح موادی از قانون برنامه سوم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران و چگونگی برقراری و وصول عوارض و سایر وجوه از تولیدکنندگان کالا، ارائه دهندگان خدمات و کالاهای وارداتی مصوب ۱۳۸۱ و اصلاحیه بعدی آن، حذف و عوارض موضوع این بند قانون مذکور به یک و نیم درصد ( ۱/۵٪ ) اصلاح می‌گردد.

حکم تبصره (۱) ماده ( ۳۹ ) این قانون در مورد عوارض موضوع بند ( هـ ) ماده ( ۳ ) قانون صدر اشاره نیز جاری خواهد بود.

۴-۲. طرح اصلاح ماده ۱ قانون رفع برخی از موانع تولید و سرمایه‌گذاری صنعتی مصوب

۱۳۸۶/۵/۷ مجلس

ماده یک ( مصوب ۸۷/۸/۵ مجمع تشخیص مصلحت نظام ) : محصولات صنایع آلاینده کننده محیط زیست تا

زمانی که آلاینده‌گی ادامه دارد به تشخیص و اعلام شورای عالی حفاظت محیط زیست ( که تا ۱۲/۱۵ ماه در سال برای اجرا در سال بعد ابلاغ می‌گردد ) متناسب با درج آلاینده‌گی تا یک درصد قیمت فروش مشمول پرداخت عوارض می‌شوند تا حسب مورد با نظر سازمان حفاظت محیط زیست توسط واحد صنعتی شهرداری‌ها و دهیاری‌های مرتبط، صرف پروژه‌های رفع آلاینده‌گی از کارخانه و جبران خسارات زیست محیطی پیرامونی گردد.

#### ۳-۴. قانون اصلاح ماده ۱ قانون رفع برخی از موانع تولید و سرمایه گذاری صنعتی مصوب ۱۳۸۶/۵/۷ مجلس

ماده واحده : ماده (۱) قانون منع برخی از موانع تولید و سرمایه گذاری صنعتی مصوب ۱۳۸۶/۵/۷ به شرح زیر اصلاح می‌شود.

ماده ۱. نرخ، رسیدگی و تشخیص، مطالبه و وصول و نحوه توزیع واحدهای تولیدی آلاینده محیط زیست همچنان براساس مفاد تبصره، (۱) ماده (۳۸) قانون مالیات بر ارزش افزوده ۱۳۸۷/۲/۱۷ مجلس شورای اسلامی در این زمینه انجام خواهد شد « این قانون از تاریخ ۱۳۸۷/۷/۱ لازم الاجرا است »

#### ۴-۴. توضیحات مهم

در خصوص عوارض : باشگاهی، قراردادهای پیمان کاری، مدیریت پیمان، نمایشگاه‌ها، بیمه آتش سوزی، تالارها، آموزشگاه‌های تعلیم رانندگی، حق النظارت مهندسین ساختمانی، حق طبع و مرسولات پستی دو دیدگاه وجود دارد. دیدگاه اول : نظر وزارت امور اقتصادی و دارایی :

عوارض فوق از مصادیق ماده ۵ قانون مالیات بر ارزش افزوده بوده و شوراهای اسلامی شهرها نمی‌توانند در خصوص چگونگی و میزان عوارض تصمیم‌گیری نمایند.

دیدگاه دوم : نظر اکثریت شهرداری‌ها و شوراهای اسلامی شهر :

چون در قانون مالیات بر ارزش افزوده به صراحت نامی از عوارض فوق قید نگردیده است پس شوراهای می‌توانند همانند دیگر عوارض تصمیم‌گیری نمایند.

نکته آموزشی : شفاف سازی موضوع توسط سازمان محترم شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور می‌تواند در خصوص افزایش درآمد شهرداری‌ها مثمر ثمر باشد.

## ۵. نحوه محاسبه عوارض صدور پروانه ساختمانی

برای صدور پروانه ساختمانی براساس ضوابط و مقررات شهرسازی بایستی توسط کارشناسان شهرداری تک تک موارد ذیل بررسی گردد.

۱. آیا ملک تفکیک شده یا خیر؟

۲. آیا ملک مشرفیت دارد یا خیر؟

۳. آیا ملک بالکن، پل، مازاد تراکم دارد یا خیر؟

۴. کاربری ملک و درخواست مالک برای ساخت و ساز چه می باشد؟

۵. میزان بدهکاری عوارض نوسازی ملک.

۶. آیا ملک کسری حدنصاب دارد یا خیر؟

۷. آیا ملک واحد اضافی، طبقه اضافی و ... دارد یا خیر؟

بعد از مشخص شدن کلیه موارد فوق در صورتی که ملک شامل هر یک از موارد فوق باشد بایستی توسط شهرداری عوارض مربوطه براساس ضوابط و فرمول های گفته شده محاسبه و پس از وصول نسبت به صدور پروانه اقدام نماید. بدیهی است در صورتی که مالک بدون مجوز شهرداری بنا احداث نموده باشد باید پرونده تخلف ساختمانی او به کمیسیون ماده صد ارجاع گردد و پس از صدور رأی کمیسیون در صورتی که رأی بر جریمه باشد باید توسط شهرداری علاوه بر اخذ جریمه، عوارض فوق نیز وصول گردد و سپس نسبت به صدور پایان کار اقدام نماید.

## ۶. نکات قابل توجه در خصوص محاسبه عوارض ساختمانی ادارات و ارگان ها

کلیه آیتم هایی که در محاسبه عوارض کاربری مسکونی، تجاری و صنعتی استفاده می گردد باید در نحوه محاسبه عوارض ساختمانی ادارات و ارگان های دولتی نیز مورد استفاده قرار گیرد. اما به استناد قوانین جاری کشور گاهی برای ادارات و ارگان های دولتی معافیت ها و یا تخفیفات خاصی در نظر گرفته می شود از جمله: معافیت عوارض نوسازی موضوع ماده ۲۶ قانون نوسازی و عمران، معافیت عوارض ساختمانی آموزش و پرورش از کلیه عوارض و یا معافیت از پرداخت کاربری آموزشی و ... در سنوات گذشته. رعایت میزان معافیت ها و تخفیفات قانونی در هنگام صدور پروانه ساختمانی برای ادارات و ارگان های دولتی توسط شهرداری لازم الاجرا می باشد.

## ۷. خلاصه فصل

در این فصل کلیه عوارض مرتبط با امور ساختمانی بیان شده است و جهت آشنایی بهره‌برداران عزیز برای هر یک از عوارض، شناسنامه طراحی و مشخصات عوارض در آن قید شده که نحوه محاسبه عوارض امور ساختمانی نیز در آن به‌طور مفصل شرح داده شده است.

بدیهی است با توجه به تصمیمات شهرداری و مصوبات شوراهای اسلامی شهرها در هر شهرداری امکان دارد همه عوارض یا تعدادی از عوارض هم اکنون قابل وصول باشد.

هم‌چنین نحوه محاسبه عوارض ادارات و ارگان‌های دولتی و هم‌چنین نحوه محاسبه عوارض نیروهای نظامی و انتظامی که تفاوت‌هایی با عوارض اشخاص حقیقی دارد به‌صورت مفصل توضیح داده شده است.

## ۸. خودآزمایی

۱. پنج نوع عوارض امور ساختمانی را نام ببرید.
۲. نحوه محاسبه عوارض بالکن را شرح دهید.
۳. نحوه محاسبه عوارض حق مشرفیت را شرح دهید.
۴. نحوه محاسبه عوارض پل را شرح دهید.
۵. نحوه محاسبه عوارض مازاد تراکم را شرح دهید.
۶. نحوه محاسبه عوارض صدور پروانه ساختمانی ادارات را شرح دهید.
۷. نحوه محاسبه عوارض نیروهای نظامی و انتظامی را شرح دهید.
۸. نحوه محاسبه عوارض واحد اضافی را شرح دهید.
۹. نحوه محاسبه عوارض طبقه اضافی را شرح دهید.
۱۰. موارد تعلق عوارض حذف پارکینگ را نام ببرید.

## فصل سوم

چگونگی وضع و تصویب عوارض امور ساختمانی



## ۱. هدف کلی

آشنایی با وضع و تصویب عوارض امور ساختمانی

## ۲. هدف‌های رفتاری

انتظار می‌رود پس از مطالعه این فصل بتوانید :

۱. مرجع پیشنهاد دهنده عوارض را نام ببرید.
۲. مرجع تصویب کننده عوارض را نام ببرید.
۳. تاریخ اعلان عمومی عوارض را مرقوم نمایید.
۴. مرجع قانونی لغو کننده عوارض را نام ببرید.
۵. وظیفه شورای اسلامی شهر در خصوص تصویب عوارض را حداکثر در پنج سطر شرح دهید.



### ۳. مبانی قانون شامل وضع و تصویب عوارض

قبل از انقلاب شکوهمند اسلامی ایران عوارض بر اساس بند ۸ ماده ۴۵ قانون شهرداری و تبصره ذیل آن پس از سیر مراحل مربوط وضع و نیز وصول آن به مرحله اجرا در می‌آمد که با تصویب قانون تشکیلات شوراهای اسلامی کشوری به استناد بند ۱ ماده ۳۵ قانون مذکور مقرر گردید مادامی که درآمدهای پیش بینی شده کافی نباشد شورای شهر می‌تواند با تنفیذ ولی امر برای تامین هزینه‌های شهرداری عوارضی متناسب با امکانات اقتصادی محل و خدمات ارائه شده تعیین نماید.

به منظور اجرای قانون فوق تعرفه عوارض حدود ۵۰۰ شهرداری (هر شهرداری مشتمل بر حدود ۴۰۰ قلم عوارض) در سال ۱۳۶۶ به تنفیذ نماینده محترم ولی امر رسید و جهت اجرا به شهرداری‌ها ابلاغ شد متعاقب آن نیز عوارض متفرقه دیگری در اجرای این قانون به تنفیذ رسید که براساس ماده واحده قانون تعیین تکلیف عوارض تصویبی شهرداری‌ها از تاریخ ۱۳۶۱/۹/۱ تا تاریخ ۱۳۶۶/۱۰/۱۲ با پیگیری‌های وزارت کشور در سال ۱۳۷۱ به تصویب مجمع تشخیص مصلحت نظام رسید که مقرر گردید «کلیه عوارض تصویبی شهرداری‌ها که از تاریخ ۱۳۶۱/۹/۱ تا زمان تنفیذ نماینده ولی امر (۱۳۶۶/۱۰/۱۲) برقرار گردیده و به علت نبودن تنفیذ و یا عدم وجود قائم مقام شورای اسلامی شهر در خلاء قانونی بوده، تنفیذ شده تلقی گردد.» پس از منسوخ شدن بند ۱ ماده ۳۵ قانون تشکیلات شوراهای اسلامی کشوری، وضع عوارض جدید و افزایش عوارض شهرداری‌ها مستند به بند الف ماده ۴۳ قانون وصول برخی از درآمدهای دولت و ... مصوب سال ۱۳۶۹ و بند الف ماده ۳۰ قانون مذکور مصوب سال ۱۳۷۴ مقرر گردید در صورتی که درآمدهای وصولی ناشی از عوارض، تکافوی هزینه‌های شهرداری‌ها را ننماید، وضع عوارض جدید و افزایش عوارض موجود صرفاً با پیشنهاد وزیر کشور و تصویب رئیس‌جمهور خواهد بود که در این راستا عوارض گوناگون به تصویب رسید و جهت اجرا به شهرداری‌ها ابلاغ شد.

به استناد بند الف ماده ۳۰ قانون وصول برخی از درآمدهای دولت و مصرف آن در موارد معین صرفاً به پیشنهاد وزیر کشور و تصویب رئیس‌جمهور، به منظور تامین هزینه‌های شهرداری‌های کشور که با تشخیص وزارت کشور عوارض موجود آن‌ها تکافوی هزینه‌هایشان را نمی‌نماید. این عوارض پس از این به صورت منطقه‌ای و ملی ملاک عمل خواهد بود.

متعاقب آن با شروع به کار شوراهای اسلامی به استناد بند ۱۶ ماده ۷۱ قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات

شوراهای اسلامی و انتخاب شهرداران توسط شورای اسلامی شهر به صورت عوارض محلی مورد عمل قرار گرفت و به استناد ماده ۷۷ قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی و انتخاب شهرداران توسط شورای شهر به صورت محلی و متناسب با تولیدات و درآمدهای اهالی عوارض وضع و تصویب و پس از رعایت تشریفات قانونی، توسط شهرداری‌ها وصول می‌گردید.

بعد از اجرایی شدن قانون اصلاح موادی از قانون برنامه سوم توسعه اقتصادی، اجتماعی و ... از تاریخ ۱۳۸۲/۱/۱ عوارض به استناد تبصره یک ماده ۵ توسط شورای اسلامی شهر افزایش و یا عوارض محلی جدید با رعایت سیاست‌های عمومی دولت تصویب و پس از تشریفات اداری قبل از ۱۵ بهمن اعلان عمومی و از اول سال بعد قابل وصول می‌گردید.

#### ۴. مراجع وضع و تصویب عوارض بعد از قانون مالیات بر ارزش افزوده

بعد از اجرایی شدن قانون مالیات بر ارزش افزوده مصوب ۱۳۸۷/۲/۱۷ مجلس شورای اسلامی ( ۱۳۸۷/۷/۱ ) شوراهای اسلامی شهرها به استناد تبصره یک ماده ۵۰ قانون به شرح ذیل عوارض را تصویب و اجرایی می‌نمایند. تبصره ۱ ماده ۵۰ : شوراهای اسلامی شهر و بخش جهت وضع هر یک از عوارض محلی جدید که تکلیف آن در این قانون مشخص نشده باشد موظفند موارد را حداکثر تا پانزدهم بهمن ماه هر سال برای اجرا در سال بعد، تصویب و اعلام عمومی نمایند.

#### ۵. گردشکار وضع و تصویب عوارض

##### ۵-۱. تهیه لایحه عوارض توسط شهرداری :

جهت تهیه لایحه عوارض شهرداری بایستی اقدامات ذیل بعمل آید:

۱. تشکیل کمیته درآمدی یا تهیه لایحه عوارض و یا مسئولین سایر شهرداری.
۲. میزان وصولی کلیه عوارض مندرج در تعرفه عوارض موضوع ماده ۳۰ آیین‌نامه مالی شهرداری‌ها حداقل در ۲ سال گذشته بررسی گردد.
۳. علل افزایش یا کاهش هر یک از عوارض دقیقاً بررسی گردد.

۴. سیاست‌های دولت که توسط وزارت کشور هر ساله از طریق بخش‌نامه بودجه و یا به صورت جداگانه ابلاغ می‌گردد مدنظر قرار گیرد.

۵. وضعیت معیشتی و اقتصادی شهروندان با توجه به شاخص‌های بانک مرکزی بررسی گردد.

۶. بررسی عوارض تصویبی در سال قبل شهرهای هم جوار و شهرهای هم درجه استان.

سپس با توجه به مراتب فوق در صورت صلاحدید برای هر یک از آیتم‌ها عوارض متناسب به شورای اسلامی شهر پیشنهاد گردد.

## ۵-۲. اقدامات شورای اسلامی شهر

پس از وصول لایحه شهرداری، لایحه در اولین جلسه شورای اسلامی شهر مطرح و با در نظر گرفتن سیاست‌های عمومی کشور و لحاظ نمودن جمیع جهات قانونی از جمله بررسی اقتصاد شهری و معیشت ساکنان نسبت به تصویب عوارض پیشنهادی شهرداری اقدام و یا پیشنهاد شهرداری را با تعدیل تصویب می‌نماید.

رئیس شورای اسلامی بایستی مصوبه عوارض را به چهار مرجع: فرمانداری، دستگاه اجرایی مربوطه، شورای فرادست و نمایندگان مردم در مجلس شورای اسلامی شهر مربوطه ارسال نماید.

مراجع فوق حداکثر ظرف ده روز از وصول مصوبه شورا، نظرات مثبت یا منفی خود را اعلام خواهند داشت و در صورتی که پاسخ نیز داده نشود شورای اسلامی شهر مجدداً جلسه رسمی شورا را برگزار می‌نماید.

شورای اسلامی شهر با توجه به نظرات موافق یا مخالف واصله مجدداً موضوع را بررسی و در صورتی که نظر شورا بر مبلغ عوارض قبلی استوار باشد مراتب را صورت جلسه کرده و ضمن ارسال آن به مراجع فوق یک نسخه را نیز به وزارت کشور یا استانداری ارسال می‌نماید.

وزارت کشور یا استانداری (در صورت تفویض اختیار وزارت کشور) می‌تواند ظرف مدت حداکثر یک ماه نسبت به رد مصوبه شورا یا نظریه اصلاحی، اقدام نماید.

در صورتی که ظرف مدت یک ماه، مصوبه شورای اسلامی شهر رد نگردد و یا نظر موافق اعلام شود ریاست شورا مصوبه را به شهرداری ابلاغ رسمی می‌نماید. شهردار مکلف است تا قبل از پانزدهم بهمن هر سال مصوبه عوارض را در سطح شهر اعلان عمومی نماید.

پس از اقدامات قانونی فوق شهرداری مکلف است عوارض تصویبی را از اول سال بعد وصول نماید. بدیهی است

عدم رعایت زمان‌های قید شده و یا عدم ارسال مصوبه به مراجع قانونی می‌تواند در هنگام وصول عوارض برای شهرداری مشکلات عدیده‌ای به وجود آورد.

کلیه مستندات قانونی از جمله تحویل مدارک به مراجع بایستی در شهرداری نگهداری شود تا هنگام درخواست کمیسیون ماده ۷۷ ارائه گردد.

## ۶. مستندات قانونی وضع و تصویب عوارض

### ۱-۶. موادی از قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران مصوب ۱۳۷۵/۳/۱ با اصلاحیه‌های بعدی

۱. بند ۱۶ ماده ۷۶: تصویب لوایح برقراری یا لغو عوارض شهر و هم‌چنین تغییرات نوع و میزان آن با در نظر گرفتن سیاست عمومی دولت که از سوی وزارت کشور اعلام می‌شود.

۲. ماده ۹۲ قانون اصلاحیه مورخ ۱۳۸۶/۸/۲۷ ( ماده ۷۸ مکرر ۴ مصوب ۱۳۸۲/۷/۶ )

کلیه شوراهای موضوع این قانون مکلفند حداکثر ظرف مدت ده روز مصوبات خود را به نمایندگان حوزه انتخابیه و شورای مافوق و مسئولین ذیربط و عالی‌ترین مقام اجرایی مربوط ( در مورد شورای عالی استان‌ها به مجلس شورای اسلامی و وزارت کشور ) ارسال نمایند.

۳. ماده ۸۳ قانون اصلاحیه مورخ ۱۳۸۶/۸/۲۷ ( ماده ۸۰ مصوب ۱۳۸۲/۷/۶ )

مصوبات کلیه شوراهای موضوع این قانون در صورتی که مسئولین ذیربط آن‌را مغایر با قوانین و مقررات کشور و یا خارج از حدود وظایف و اختیارات شوراها تشخیص دهند می‌توانند با ذکر مورد و به طور مستدل حداکثر ظرف دو هفته از تاریخ ابلاغ مصوبه اعتراض خود را به اطلاع شورا رسانده و درخواست تجدید نظر نمایند. شورا موظف است ظرف ده روز از تاریخ وصول اعتراض تشکیل جلسه داده و به موضوع رسیدگی و اعلام نظر نماید در صورتی که شورا در بررسی مجدد از مصوبه مورد اختلاف عدول ننماید، موضوع برای تصمیم‌گیری نهایی به هیات حل اختلاف ذیربط ارجاع می‌شود. هیات مزبور مکلف است ظرف بیست روز به موضوع رسیدگی و اعلام نظر نماید.

## ۷. خلاصه فصل

در این فصل مبانی قانونی شامل وضع عوارض قبل از انقلاب اسلامی کشور و هم‌چنین مراجع وضع و تصویب عوارض بعد از انقلاب به صورت کامل توضیح داده شده است.

گردشکار وضع و تصویب عوارض شامل لایحه پیشنهادی عوارض که توسط شهرداری با در نظر گرفتن وضع اقتصادی شهروندان و سیاست های دولت تهیه می گردد، توضیح داده شده است.

چگونگی طرح لایحه شهرداری در جلسات شورای اسلامی و مراحل ارسال مصوبه به مراجع قانونی و ضرورت رعایت مواعید قانونی به صورت کامل بیان گردیده و در ادامه اقدامات شورای اسلامی شهر در خصوص چگونگی اعلان عمومی عوارض تصویب شده و هم‌چنین مستندات قانونی وضع و تصویب عوارض در آخر فصل درج شده است.

## ۸. خودآزمایی

۱. موارد لایحه عوارض را نام ببرید.
۲. شورای اسلامی بایستی به کدام مراجع مصوبه، عوارض را ارسال نماید.
۳. حداکثر مهلت پاسخ‌گویی مراجع به شورای اسلامی شهر را مرقوم نمایید.
۴. آخرین روز تاریخ اعلان عمومی عوارض را ذکر کنید.
۵. تاریخ قانونی وصول عوارض را مرقوم نمایید.
۶. دو مستند قانونی تصویب عوارض را نام ببرید.



## فصل چهارم

نحوه وصول و اهرم‌های اجرایی وصول عوارض





## ۱. هدف کلی

آشنایی با نحوه وصول و اهرم‌های اجرایی وصول عوارض

## ۲. هدف‌های رفتاری

انتظار می‌رود پس از مطالعه این فصل بتوانید.

۱. اهرم‌های اجرایی وصول عوارض در شهرداری را نام ببرید.
۲. خلاصه‌ای از وظایف کمیسیون ماده ۷۷ را توضیح دهید.
۳. گردشکار وصول عوارض را حداکثر در سه سطر توضیح دهید.
۴. اهرم‌های اجرایی وصول عوارض نوسازی را شرح دهید.

### ۳. نحوه و فرآیند وصول عوارض

پس از محاسبه عوارض توسط مامور شهرداری، مبلغ عوارض به مودی ابلاغ می‌گردد. عوارض به چند روش توسط شهرداری قابل وصول می‌باشد.

#### ۳-۱. روش نقدی

مبلغ عوارض توسط کارشناس مربوطه در فیش بانکی موجود در شهرداری ثبت و به مودی تحویل می‌گردد. مودی پس از پرداخت عوارض فیش را به شهرداری تحویل و نسبت به اخذ مجوز ( پروانه ساختمانی، عدم خلافی، پایانکار و پاسخ استعلام ) اقدام می‌نماید.

#### ۳-۲. روش تقسیط

در این روش کل عوارض محاسبه و به مودی ابلاغ می‌گردد، و در صورتی که مودی توان پرداخت کل وجه را به صورت نقدی نداشته باشد بایستی به صورت مکتوب از شهرداری درخواست تقسیط بنماید. شهرداری نیز به استناد ماده ۳۲ آئین‌نامه مالی شهرداری‌ها نسبت به تقسیط عوارض اقدام می‌نماید.

بدیهی است صدور مفاسا حساب منوط به پرداخت کلیه اقساط تقسیط شده خواهد بود. جهت آشنایی بهره‌برداران محترم، ماده ۳۲ آئین‌نامه مالی شهرداری مصوب با اصلاحیه‌های بعدی درج می‌گردد.

ماده ۳۲. (اصلاحی ۲۷ بهمن ماه سال ۱۳۸۰ طبق ماده ۷۳ قانون تنظیم بخشی از مقررات دولت) : به شهرداری‌های کشور اجازه داده می‌شود تا مطالبات خود را با اقساط حداکثر سی و شش ماهه مطابق دستورالعملی که به پیشنهاد شهردارها، به تصویب شورای اسلامی شهر می‌رسد، دریافت نمایند. در هر حال مفاسا حساب موکول به تادیه کلیه بدهی مودی خواهد بود.

#### ۳-۳. نکته آموزشی

قبل از اصلاح ماده ۳۲ آئین‌نامه مالی شهرداری تقسیط عوارض از اختیارات کمیسیون ماده ۷۷ قانون شهرداری بود اما با اصلاحیه فوق ضمن این که تقسیط برابر آئین‌نامه ذکر شده، خواهد بود کلیه مطالبات شهرداری از جمله عوارض، جریمه کمیسیون ماده صد و بهای خدمات را نیز می‌توان تقسیط نمود.

#### ۴. اهرم‌های اجرایی وصول عوارض

از مهم‌ترین اهرم‌های اجرایی کمک‌کننده به وصول عوارض از مودیان، کمیسیون ماده ۷۷ قانون شهرداری می‌باشد.

##### ۴-۱. ماده ۷۷ قانون شهرداری (اصلاحی مصوب ۱۳۴۵/۱۱/۲۷)

رفع هرگونه اختلاف بین مؤدی و شهرداری در مورد عوارض به کمیسیونی مرکب از نمایندگان وزارت کشور و دادگستری و انجمن شهر ارجاع می‌شود و تصمیم کمیسیون مزبور قطعی است. بدهی‌هایی که طبق تصمیم این کمیسیون تشخیص شود طبق مقررات اسناد لازم‌الاجرا، به وسیله اداره ثبت قابل وصول می‌باشد اجرای ثبت مکلف است بر طبق تصمیم کمیسیون مزبور به صدور اجرائیه و وصول طلب شهرداری مبادرت نماید. در نقاطی که سازمان قضائی نباشد رئیس دادگستری شهرستان یک نفر را به نمایندگی دادگستری تعیین می‌نماید و در غیاب انجمن شهر انتخاب نماینده انجمن از طرف شورای شهرستان به عمل خواهد آمد.

##### ۴-۱-۱. سازمان و تشکیلات کمیسیون ماده ۷۷ قانون شهرداری

" عوارض " یکی از منابع مهم در آمدی شهرداری‌ها محسوب می‌گردد. تنوع و گستردگی عوارض و قوانین و مقررات گوناگونی که در این رابطه به تصویب رسیده است اختلاف بین مؤدی و شهرداری را اجتناب‌ناپذیر نموده است، به نحوی که قانون‌گذار مرجع مستقلی را برای رسیدگی به این امر پیش‌بینی نموده است .

##### ۴-۱-۲. اعضاء کمیسیون

اعضاء کمیسیون عبارتند از :

۱. نماینده وزارت کشور

۲. نماینده دادگستری

۳. نماینده انجمن شهر ( شورای اسلامی شهر )

" نماینده وزارت کشور " از سوی وزیر کشور انتخاب می‌شود ، مگر این‌که وزیر کشور اختیارات خود را در این زمینه تفویض نموده باشد. معمولاً بر اساس سیاست‌های عمومی دولت و در راستای تحقق اصل تمرکز زدایی و کاهش تشریفات و مکاتبات اداری و تسریع در روند انجام امور و بهبود روش‌های مدیریت، بسیاری از اختیارات قانونی وزیر کشور از جمله انتخاب نماینده وزارت کشور در کمیسیون ماده ۷۷ به استانداران تفویض می‌گردد. در بند ۳

آخرین تفویض اختیارات وزیر کشور به استانداران عبارت است از: " تعیین نمایندگان وزارت کشور در کمیسیون‌های موضوع ماده ۷۷ و تبصره ۲ ذیل بند ۳ ماده ۹۹ و ماده ۱۰۰ قانون شهرداری، منحصرأً از بین کارکنان وزارت کشور ( استانداری، فرمانداری، بخشداری و ترجیحاً فرماندار و بخشدار ) در شهرداری‌های تابعه استان و مراقبت کامل و مستمر بر حسن جریان امور کمیسیون‌های مذکور و عملکرد نمایندگان موصوف. "

لازم به ذکر است اختیارات قانونی از سوی مقام مافوق تفویض می‌شود، و بر اساس حقوق اداری ایران که در متن تفویض اختیار فوق نیز مورد ملاحظه واقع شده است، اختیارات تفویضی قابل تفویض به غیر نمی‌باشد. لذا پس از تفویض وزیر کشور، عضویت نماینده وزارت کشور در کمیسیون ماده ۷۷ پس از صدور و ابلاغ حکم استاندار رسمیت می‌یابد.

" نماینده دادگستری " برخلاف تشکیلات کمیسیون ماده صد که الزاماً باید عضو قضایی از قضات دادگستری انتخاب شود. در کمیسیون ماده ۷۷ چنین صراحتی وجود ندارد. اطلاق ماده ۷۷ قانون شهرداری موجب این ابهام است که می‌توان نمایندگان قوه قضائیه را از بین کارکنان اداری دادگستری تعیین کرد. بدیهی است با توجه به اهمیتی که حضور قاضی دادگستری خصوصاً در ارتباط با تشکیلات مراجع قضاوتی خارج از دادگستری دارد و این که حضور عالم حقوق قسم یاد کرده موجب تضمین حقوق شهروندان و شهرداری در ارتباط با موضوع اختلافی می‌گردد، بایستی پذیرفت که نمایندگان قوه قضائیه از بین قضات دادگستری باشد. وزیر دادگستری نیز می‌تواند اختیار انتخاب نمایندگان دادگستری را به عنوان عضو کمیسیون به ریاست دادگستری استان و یا هر مقام دیگری تفویض نماید. با توجه به قسمت آخر ماده قانون مزبور " در نقاطی که سازمان قضائی نباشد رئیس دادگستری شهرستان یک نفر را به نمایندگی دادگستری تعیین می‌نماید. "

" نماینده شورای اسلامی شهر " بر اساس مقررات ماده ۱۵ قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور (اصلاحی ۱۳۸۲/۷/۶) و بندهای ۴ و ۶ ماده ۶ آیین نامه اجرایی تشکیلات، انتخابات داخلی و امور مالی شوراهای اسلامی شهرها (مصوب ۱۳۷۸/۱/۱۱ هیات وزیران) یکی از اعضای شورای شهر در جلسه رسمی شورا، به عنوان نماینده شورای اسلامی شهر برای مدت معین و یا باقیمانده دوره شورا تعیین، و در کمیسیون ماده ۷۷ عضویت می‌یابد. در غیاب انجمن شهر انتخاب نماینده انجمن از طرف شورای شهرستان به عمل خواهد آمد.

#### ۴-۱-۳. تشکیلات و تعداد کمیسیون ماده ۷۷ در هر شهرداری

کمیسیون ماده ۷۷ در شهرداری تشکیل می‌شود. البته این مرجع جزء لاینفک شهرداری محسوب نمی‌شود، بلکه

دارای شخصیت حقوقی مستقل از شهرداری است، و به عنوان یک مرجع شبه قضایی و بی‌طرف بر اساس ضوابط و مقررات تصمیم‌گیری می‌نماید.

تصمیمات کمیسیون مزبور قطعی است، بنابراین ضرورتی برای تشکیل بیش از یک کمیسیون وجود ندارد، ولی در صورت نیاز به تشکیل بیش از یک کمیسیون، به دلیل حجم پرونده‌ها، ایجاد کمیسیون‌های متعدد منع قانونی ندارد. بدیهی است کمیسیون‌ها به عنوان بدوی و تجدید نظر تلقی نمی‌شود بلکه در عرض هم‌دیگر قرار دارند. به منظور انجام تشریفات قانونی و پیگیری تصمیمات کمیسیون ماده ۷۷ بایستی در هر شهرداری متناسب با حجم پرونده‌ها و اقداماتی که در این رابطه انجام آن‌ها ضرورت دارد، تشکیلات لازمه پیش بینی شود. تبصره ۱ ماده ۸ قانون نوسازی و عمران شهری نیز در این رابطه بیان می‌دارد: "... تعداد ... کمیسیون‌های رفع اختلاف را در هر شهرداری با توجه به وسعت شهر و میزان اعتراضات تعیین می‌کند."

کمیسیون ماده ۷۷ قانون شهرداری، منحصر به یک کمیسیون نیست و بر حسب ضرورت، شهرداری می‌تواند چند کمیسیون تشکیل دهد.

سوال: در اجرای ماده ۷۷ قانون شهرداری و به منظور رفع اختلاف فی ما بین مودی و شهرداری، امر حل اختلاف به رای کمیسیون ارجاع شده است، از آنجایی که شهرداری‌ها به دلیل افزایش تعداد پرونده در این خصوص وجود تنها یک کمیسیون را کافی برای رسیدگی به همه پرونده‌ها نمی‌داند آیا با عنایت به ماده ۷۷ امکان افزایش کمیسیون به بیش از یک واحد مقرر است یا خیر؟

جواب: "از مفهوم ماده ۷۷ قانون شهرداری مصوب سال ۱۳۳۴ انحصاراً و فقط تشکیل یک کمیسیون استنباط نمی‌گردد چنانچه افزایش پرونده‌ها ضرورت به تشکیل کمیسیون بیشتر از یک کمیسیون را ایجاب نماید، تشکیل چند کمیسیون هم عرض با رعایت همان قانون بلا اشکال به نظر می‌رسد."

#### ۴-۱-۴. دبیرخانه کمیسیون

دبیرخانه کمیسیون ماده ۷۷ مستقر در شهرداری است. معمولاً یکی از کارکنان مجرب شهرداری به‌عنوان دبیر کمیسیون تعیین می‌گردد. اکثراً دبیرخانه جزئی از واحد یا مدیریت درآمد شهرداری محسوب می‌گردد. در شهرداری‌های کوچک مسئول درآمد به عنوان دبیر کمیسیون نیز وظایف مربوطه را انجام می‌دهد. به هر حال تصمیم‌چگونگی اداره دبیرخانه کمیسیون ماده ۷۷ با شهرداری می‌باشد که با در نظر گرفتن جوانب امر و تشکیلات سازمان شهرداری تصمیم مناسب اتخاذ خواهد نمود.

#### ۴-۱-۵. وظایف دبیرخانه کمیسیون

۱. انجام تشریفات قانونی به منظور ثبت و تکمیل و طبقه بندی پرونده‌های ارجاعی به کمیسیون.
۲. برنامه‌ریزی جهت تشکیل جلسات با توجه به تعداد پرونده‌های واصله و دعوت از اعضاء کمیسیون یا کمیسیون‌ها برای شرکت در جلسات.
۳. شرکت در جلسات کمیسیون‌ها جهت رفع ابهامات و ادای توضیح درباره پرونده‌هایی که مطرح می‌شود.
۴. حفظ ارتباط با سایر واحدهای شهرداری مرتبط با موضوعات و پرونده‌هایی که به کمیسیون ارجاع می‌شود، به ویژه با واحد درآمد شهرداری، واحد حقوقی و ...
۵. دعوت از مؤدیانی که پرونده آن‌ها در کمیسیون مطرح است برای ارائه لایحه دفاعیه و یا حضور در کمیسیون و دفاع قانونی از خود.
۶. دعوت از کارشناسان ذیربط در شهرداری برای حضور در جلسه و ارائه توضیحات لازم و دفاع از حقوق شهرداری.
۷. تنظیم تصمیم اعضاء کمیسیون به تفکیک هر پرونده. (تنظیم صورت‌جلسات)
۸. ابلاغ قانونی آراء صادره کمیسیون به مؤدیان و شهرداری.
۹. حفظ و نگهداری کلیه مکاتبات اداری و سوابق آرای صادره.
۱۰. مراقبت بر این‌که تعیین اعضاء کمیسیون وفق مقررات انجام شده باشد و پیگیری جهت اعضایی که جدیداً تعیین می‌شوند.

#### ۴-۱-۶. صلاحیت کمیسیون ماده ۷۷

##### ۴-۱-۶-۱. صلاحیت ذاتی

۱. رسیدگی به اختلافات بین مؤدی و شهرداری در مورد عوارض، در صلاحیت ذاتی کمیسیون ماده ۷۷ قرار دارد. ماهیت حقوقی "عوارض" با سایر مطالبات شهرداری از قبیل "جرایم تخلفات ساختمانی"، "بهای خدمات"، "مطالبات ناشی از خسارت به اموال شهرداری"، "تأخیر در انجام تعهدات" تفاوت دارد. از این جهت کمیسیون در رسیدگی به اختلافات اخیرالذکر صلاحیت رسیدگی ندارد. نظریه شماره ۷/۶۵۳ مورخ ۱۳۷۷/۹/۲۲ اداره حقوقی قوه قضائیه بر این معنا تأکید دارد که با عنایت به نص مادتهین ۷۷ و ۱۱۰ قانون شهرداری وظیفه کمیسیون رفع اختلاف، صرفاً اتخاذ تصمیم نسبت به اختلاف بین مؤدی و شهرداری است و غیر از رسیدگی به اختلاف و صدور رأی وظیفه

دیگری ندارد چنانچه مؤدی پس از ابلاغ رأی عوارض مورد تأیید کمیسیون را نوعاً نپردازد شهرداری باید به استناد رأی مزبور از طریق اجرای ثبت نسبت به وصول طلب خود اقدام کند.

۲. رسیدگی به اعتراض مالکین در مورد صورت حساب های موضوع ماده ۱۱۰ قانون شهرداری، ماده ۱۱۰ قانون شهرداری مقرر می‌دارد: "نسبت به زمین یا بناهای مخروبه و غیر مناسب با وضع محل و یا نیمه تمام واقع در محدوده شهر که در خیابان یا کوچه و یا میدان قرار گرفته و منافعی با پاکی و پاکیزگی و زیبایی شهر یا موازین شهرسازی باشد، شهرداری با تصویب انجمن شهر می‌تواند به مالک اخطار کند ولی ظرف دو ماه به ایجاد نرده یا دیوار و یا مرمت آن که منطبق با نقشه مصوب انجمن شهر باشد اقدام کند اگر مالک مسامحه و یا امتناع کرد شهرداری می‌تواند به منظور تأمین نظر و اجرای طرح مصوب انجمن در زمینه زیبایی و پاکیزگی و شهرسازی هر گونه اقدامی را که لازم بداند معمول و هزینه آن را به اضافه صدی ده از مالک یا متولی و یا متصدی موقوفه دریافت نماید در این مورد صورت حساب شهرداری بدواً به مالک ابلاغ می‌شود در صورتی که مالک ظرف پانزده روز از تاریخ ابلاغ به صورت حساب شهرداری اعتراض نکرد صورت حساب قطعی تلقی می‌شود و هرگاه ظرف مهلت مقرر اعتراض کرد موضوع به کمیسیون مذکور در ماده ۷۷ ارجاع خواهد شد. صورت حساب‌هایی که مورد اعتراض واقع نشده و همچنین آراء کمیسیون رفع اختلاف مذکور در ماده ۷۷ در حکم سند قطعی و لازم الاجرا بوده و اجراء ثبت مکلف است بر طبق مقررات اجرای اسناد رسمی لازم الاجراء نسبت به وصول طلب شهرداری اجرائیه صادر و به مورد اجرا بگذارد.

در هر دو مورد از موارد مزبور آراء کمیسیون رفع اختلاف ماده ۷۷ در حکم سند قطعی و لازم الاجراء است. بر خلاف آراء کمیسیون ماده صد که توسط مأمورین شهرداری اجرا می‌شود، اجرا آراء این مرجع به وسیله اجرا ثبت و از طریق صدور اجرائیه انجام می‌پذیرد.

۳. بررسی و تصمیم‌گیری در مورد ادعای خسارت صاحبان دکه‌های نصب شده قبل از تاریخ ۱۳۴۵/۱۱/۲۷، موضوع تبصره یک بند ۲ ماده ۵۵ قانون شهرداری که مقرر می‌دارد: "سد معابر عمومی و اشغال پیاده‌روها و استفاده غیرمجاز آن‌ها و میدان‌ها و پارک‌ها و باغ‌های عمومی برای کسب و یا سکنی و یا هر عنوان دیگری ممنوع است و شهرداری مکلف است از آن جلوگیری و در رفع موانع موجود و آزاد نمودن معابر و اماکن مذکور فوق به وسیله مأمورین خود راساً اقدام کند. در مورد دکه‌های منصوب قبل از تصویب این قانون، شهرداری مکلف است نسبت به برداشتن آن‌ها اقدام و چنانچه صاحبان این قبیل دکه‌ها ادعای خسارتی داشته باشند با نظر کمیسیون مقرر در ماده ۷۷ نسبت به جبران خسارت آن‌ها اقدام کند ولی کسانی که بعد از تصویب این قانون اقدام به نصب دکه‌هایی در



معايير عمومى کنند شهرداری موظف است راسا و به وسيله مأمورين خود در برداشتن اين قبيل دکه‌ها و رفع سد معبر اقدام کند و اشخاص مزبور حق ادعاى هيچ گونه خسارتى نخواهند داشت."

اين مورد در حال حاضر موضوعيت ندارد.

۴. تقسيط مطالبات ناشى از عوارض شهرداری ها، موضوع ماده ۳۲ آيين نامه مالى شهرداری ها که قبل از اصلاحيه سال ۱۳۸۰ بيان مى داشت: " شهرداری مجاز به تقسيط مطالبات خود ناشى از عوارض نيست مگر در مواردى که به تشخيص کميسيون منظور در ماده ۷۷ قانون اصلاح پاره‌اى از مواد و الحاق مواد جديد به قانون شهرداری مصوب سال ۱۳۴۴ مؤدى قادر به پرداخت تمام بدهى خود به طور يکجا نباشد که در اين صورت ممکن است بدهى مؤدى براى مدتى که از سه سال تجاوز نکند با بهره متداول بانک ملى ايران تقسيط شود ولى در هر حال صدور مفاصاحساب موکول به وصول کليه بدهى است."

ماده ۳۲ آيين نامه مالى شهرداری ها به موجب ماده ۷۳ قانون تنظيم بخشى از مقررات مالى دولت، مصوب ۱۳۸۰/۱۱/۲۷ به اين شرح اصلاح گرديده است: " به شهرداری‌هاى کل کشور اجازه داده مى شود تا مطالبات خود را با اقساط حداکثر سى و شش ماهه مطابق دستورالعملى که به پيشنهاده شهردار به تصويب شوراي اسلامى شهر مربوطه مى رسد دريافت نمايد در هر حال صدور مفاصاحساب موکول به تأديه کل بدهى مؤدى خواهد بود."

در اصلاحيه مزبور صلاحيت کميسيون ماده ۷۷ در مورد تقسيط مطالبات ناشى از عوارض سلب شده است. ولى امکان جمع بين آنها وجود دارد. از آنجا که مرجع رفع اختلاف مؤدى و شهرداری در مورد عوارض اختصاصى و متفاوت از ساير مطالبات شهرداری مى باشد مى توان در دستورالعمل مربوطه که بر مبنای ماده ۳۲ آيين نامه مالى شهرداری‌ها بايد تهيه و تصويب شود مقررات قبلى در خصوص تقسيط عوارض کماکان گنجانده شود. در اين صورت ضمن اين که راه کار پسنديده‌اى است برخى شبهات رفع مى گردد. اضافه مى نمايد نظريه ديگرى در اين مورد وجود دارد که جهت اطلاع بيشتر خوانندگان محترم عيناً درج مى گردد.

" اين ماده نسبت به مصاديق خود عموميت داشته و شامل تمامى موارد مى گردد علاوه بر اين آخرين اراده قانون گذار در زمينه موضوع مورد بحث محسوب مى شود. بنا بر اين به استناد اطلاق کلام مى توان گفت قانون گذار در راستای کاهش حدود صلاحيت کميسيون، اين امکان را ايجاد کرده است که شهرداری‌ها با رعايت دستورالعمل شوراي اسلامى راسا مطالبات ناشى از عوارض را تقسيط نمايند.

لازمه پذيرش اين نظريه " ترک " ماده ۳۲ آئين نامه مالى شهرداری ها است. به نظر ما مى توان شيوه‌اى اتخاذ نمود

که هریک از مواد قانونی مذکور در حدود خود قابل اجرا باشند. ماده ۳۲ آئین‌نامه مالی شهرداری‌ها مربوط به مطالبات ناشی از " عوارض " است لیکن ماده ۷۳ قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت مطلق " مطالبات " را موضوع حکم قرار داده است. بنابراین می‌توان بر این عقیده باقی بود که قانون اولی خاص مقدم و قانون ثانوی عام مؤخر است، ظهور خاص، قوی‌تر از ظهور عام است و عام مؤخر قدرت زایل نمودن آن را ندارد از این حیث در حدود موضوع حکم خود باقی است. بنابراین تقسیط مطالبات ناشی از عوارض کماکان تحت صلاحیت ذاتی کمیسیون ماده ۷۷ قرار دارد. بنابراین دادگاه‌های عمومی دادگستری نمی‌توانند به استناد صلاحیت عام خود، نسبت به تقسیط مطالبات ناشی از عوارض اقدام نمایند. به نظر می‌رسد دیوان عدالت اداری نیز در خصوص تعلق یا عدم تعلق عوارض و تقسیط مطالبات ناشی از آن صلاحیت رسیدگی ندارد. " الجمع مهما ممکن اولی من الطرح " اگر بین ادله به ظاهر تعارض وجود داشته باشد و امکان جمع بین آن‌ها وجود داشته باشد اجتماع سزاوارتر است.

ملاحظه: به موجب ماده ۷۳ قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت، ماده ۳۲ آئین‌نامه مالی شهرداری‌ها اصلاح گردیده است، در این خصوص دو ماده قانونی وجود ندارد که جمع بین آن‌ها وجود داشته باشد.

۵. رسیدگی به اختلافات شهروندان و شهرداری ناشی از اجرای قانون نوسازی و عمران شهری ( به‌جز اعتراضات راجع به ممیزی ) ماده ۸ قانون مذکور عبارت است از: " اعتراضات راجع به ممیزی در مورد اختلاف مساحت اراضی و مستحدثات و محل وقوع ملک و تطبیق مشخصات ملک با ضوابط موضوع ماده ۴ اعلام شده از طرف شهرداری در شهرهای مشمول ماده ۲ این قانون و همچنین رسیدگی به اعتراضات راجع به ارزیابی املاک و حقوق کسب و پیشه و میزان آن مربوط به اجرای طرح‌های نوسازی و اصلاح و توسعه معابر در کلیه شهرداری‌های کشور در کمیسیونی مرکب از سه نفر افراد محلی بصیر و مطلع در تقویم املاک که یک نفر آن از طرف انجمن شهر و یک نفر از طرف رئیس دادگاه شهرستان و یک نفر از طرف وزارت کشور تعیین می‌شود به عمل خواهد آمد، تصمیم اکثریت اعضاء کمیسیون در این مورد قطعی و لازم الاجرا است و رسیدگی به سایر اختلافات ناشی از اجرای این قانون منحصرأ در صلاحیت کمیسیون رفع اختلاف موضوع ماده ۷۷ قانون شهرداری می‌باشد. "

همچنین ماده ۳ قانون مزبور مقرر می‌دارد " در مورد عوارض سطح شهر و اراضی و ساختمان‌هایی که در اجرای این قانون در هر یک از شهرها ملغی می‌گردد بقایای مطالبات شهرداری غیرقابل توافق و بخشودگی است و در صورت بروز اختلاف در اصل عوارض طبق ماده ۷۷ قانون شهرداری‌ها عمل خواهد شد ولی هرگاه مؤدیان عوارض مذکور ظرف یک سال از تاریخ اجرای این قانون به شهرداری مراجعه و نسبت به پرداخت اصل بدهی خود در هر مرحله که

باید نقداً اقدام کنند و یا قرار تقسیط حداکثر سه ساله با منظور نمودن سود صدی شش از تاریخ تقسیط با شهرداری بگذارند از پرداخت زیان دیرکرد و جرائم متعلقه معاف خواهند بود. "

هرچند برخی از اختیارات کمیسیون موضوع ماده ۷۷ بر اثر اصلاح و تغییر مقررات سلب شده است، ولی با عنایت به مراتب فوق‌الذکر به نظر می‌رسد در حال حاضر اکثر شهرداری‌ها از تمامی ظرفیت کمیسیون ماده ۷۷ به‌ویژه در رابطه با اجرای قانون نوسازی و عمران شهری بهره لازم نمی‌برند. در صورتی که این کمیسیون با توجه به ترکیب و اختیارات قانونی که از آن برخوردار است قادر خواهد بود بسیاری از اختلافات بین شهرداری و شهروندان را رفع و رجوع نماید .

#### ۴-۱-۶-۲. صلاحیت محلی

صلاحیت محلی کمیسیون ماده ۷۷ قانون شهرداری تابع قلمرو جغرافیای شهرداری است. این که کمیسیون مزبور در چه محدوده‌ای می‌تواند وارد رسیدگی شده و تصمیم‌گیری نماید، بستگی به محدوده ای دارد که در آن محدوده عوارض وضع شده است. بر اساس ماده صد قانون شهرداری مالکین اراضی و املاک واقع در محدوده شهر یا حریم آن باید قبل از هر اقدام عمرانی یا تفکیک اراضی و شروع ساختمان از شهرداری پروانه اخذ نمایند. به موجب ماده ۲ قانون تعاریف محدوده و حریم شهر، ... حریم شهر عبارت است از قسمتی از اراضی بلافصل پیرامون محدوده شهر که نظارت و کنترل شهرداری در آن ضرورت دارد و از مرز تقسیمات کشوری شهرستان و بخش مربوط تجاوز ننماید....

نظارت بر احداث هرگونه ساختمان و تأسیسات که به موجب طرح‌ها و ضوابط مصوب در داخل حریم شهر مجاز شناخته شده و حفاظت از حریم به استثنای شهرک‌های صنعتی ( که در هر حال از محدوده قانونی و حریم شهرها و قانون شهرداری‌ها مستثنی می‌باشند ) به عهده شهرداری مربوط می‌باشد. با توجه به تبصره ۱ ماده ۳ قانون مزبور، روستاهایی که در حریم شهرها واقع می‌شوند مطابق طرح هادی روستایی دارای محدوده و حریم مستقل بوده و شهرداری شهر مجاور حق دخالت در ساخت و ساز و سایر امور روستا را ندارد. همچنین تبصره ۵ این ماده قانونی مقرر می‌دارد، در هر محدوده و یا حریمی که شهرداری عوارض ساختمانی و غیره را دریافت می‌نماید موظف به ارائه کلیه خدمات شهری می‌باشد.

نظر به عمومات قانون شهرداری و مواد قانونی فوق‌الذکر شهرداری‌ها در محدوده و حریم شهرها مسئولیت ارائه کلیه خدمات شهری را عهده‌دار می‌باشند. از طرفی به موجب بند ب ماده ۶ قانون اصلاح موادی از قانون برنامه سوم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران و چگونگی برقراری و وصول عوارض و سایر وجوه از

تولید کنندگان کالا، ارائه دهندگان خدمات و کالاهای وارداتی مصوب ۱۳۸۱/۱۰/۲۲ عوارض حاصل از اجرای این قانون در مورد واحدهای تولیدی، خدماتی و مشترکین واقع در داخل حریم شهرها باید به حساب شهرداری محل تولید یا فعالیت واریز گردد. همچنین بند ( الف ) ماده ۳۹ قانون مالیات بر ارزش افزوده مقرر می‌دارد عوارض وصولی بند (الف) ماده ( ۳۸ ) در مورد مؤدیان داخل حریم شهرها به حساب شهرداری محل واریز گردد و تبصره یک این ماده واحدهای تولیدی آلاینده محیط زیست همچنین پالایشگاه‌های نفت و واحدهای پتروشیمی، که مشمول پرداخت یک درصد ( ۱٪ ) از قیمت فروش به‌عنوان عوارض آلاینده می‌باشند در داخل حریم شهرها به شهرداری محل استقرار واحد تولیدی تعلق دارد. بنابراین کمیسیون ماده ۷۷ در مواردی که صلاحیت ذاتی رسیدگی و تصمیم‌گیری دارد در هر حوزه جغرافیائی که براساس قانون و یا توسط مراجع ذی‌ربط در حد صلاحیت قانونی خود در آن محدوده عوارض وضع شده است، اعم از محدوده یا حریم شهر صلاحیت رسیدگی و تصمیم‌گیری خواهد داشت.

#### ۴-۱-۷. نحوه رسیدگی و صدور رأی

##### ۴-۱-۷-۱. رسمیت جلسات

در خصوص این‌که جلسات کمیسیون با حضور چند نفر از سه نفر اعضاء قانونی آن، رسمیت می‌یابد، در این ماده اشاره نشده است. اما با تکیه بر روح قانون و تعداد اعضاء و حاکمیت قاعده " اعتبار اکثریت آراء به صورت نصف به علاوه یک " در غالب کمیسیون‌ها، می‌توان نتیجه گرفت که جلسه با حضور هر سه عضو آن رسمیت می‌یابد. نظر به اینکه ارزش رأی هر عضو، مساوی با هر کدام از آرای دیگر است، و از این نظر فرقی بین رأی اعضاء وجود ندارد. برای حصول اعتبار رأی، اکثریت آراء یعنی حداقل دو رأی از سه رأی کفایت می‌کند، ولی نفر سوم باید دلیل یا دلایل مخالفت خود را در ذیل برگه رأی درج و آن را امضاء نماید.

##### ۴-۱-۷-۲. نحوه رسیدگی

کمیسیون ماده ۷۷ قانون شهرداری فاقد آئیننامه دادرسی خاص خود می‌باشد. در این ماده نحوه ابلاغ، دعوت از مؤدی و شهرداری و امکان یا عدم امکان حضور آنان ذکر نشده است. بنابراین می‌توان از اصول کلی مذکور در قانون آیین دادرسی مدنی بهره جست، تا این مرجع شعبه قضایی بتواند در تمیز حق از اصول دادرسی عادلانه استفاده نماید. ضمن این‌که علاوه بر دبیر کمیسیون، حضور نماینده شهرداری برای ادای توضیحات و دفاع از حقوق شهرداری ضروری به نظر می‌رسد.

دعوت از مؤدی با وکیل قانونی وی برای حضور در جلسه کمیسیون و یا اعلام به وی جهت ارائه لایحه دفاعیه منع

قانونی ندارد. ممکن است برخی از اعضاء کمیسیون جهت جلوگیری از طولانی شدن بررسی، صرف ارسال لایحه دفاعیه کتبی از طرف مؤدی را کافی دانسته و حضور مؤدی یا وکیل قانونی وی در جلسه را ضروری ندانند. از آنجا که لوائح دفاعیه اکثراً توسط مؤدی که الزاماً آشنایی به قواعد و مقررات حقوقی ندارند تنظیم می‌گردد. و غالباً به جای استدلال قانونی، بر مسائل اخلاقی و عاطفی تکیه می‌کنند، به نظر می‌رسد توضیح کتبی کافی نباشد. از طرفی رعایت اصل بی‌طرفی اعضاء کمیسیون و نیز به منظور اعتبار رأی، و اطمینان مؤدیان از این که براساس حق رأی صادر می‌گردد، ضرورت دارد امکان دفاع آزاد برای طرفین دعوی فراهم آید.

موضوع حائز اهمیت دیگر در بررسی پرونده‌ها استفاده از نظر کارشناسی است. با توجه به پیچیدگی و تنوع عوارض شهرداری و نیز نحوه محاسبه، در صورت درخواست مؤدی و قبول پرداخت هزینه کارشناسی، استفاده از کارشناس مورد قبول اعضاء کمیسیون منع قانونی ندارد. ضمن این که در صورت تشخیص کمیسیون، بدون درخواست مؤدی نیز شهرداری باید زمینه استفاده از کارشناس خبره را فراهم آورد.

#### ۴-۱-۷-۳. کیفیت آراء کمیسیون ماده ۷۷ ( قطعی بودن آراء )

تصمیم کمیسیون در خصوص اختلاف بین مؤدی و شهرداری ( موضوع ماده ۷۷ ) قانون شهرداری و نیز صورت حساب‌هایی که بر اثر عدم توجه مالکین زمین و بناهای مخروبه و یا نیمه تمام توسط شهرداری هزینه و اعلام می‌شود ( موضوع ماده ۱۱۰ قانون شهرداری ) قطعی است، و مرجع تجدید نظر به این منظور پیش بینی نشده است. لذا باید دقت لازم معمول گردد تا آراء از اطمینان و استحکام لازم برخوردار باشد.

آرای قطعی، آرای هستند که قابلیت اجرایی دارند. ماده یک قانون اجرای احکام مدنی مقرر داشته است " هیچ حکمی از احکام دادگاه‌های دادگستری به موقع اجرا گذاشته نمی‌شود، مگر این که قطعی شده یا قرار اجرای موقت آن در مواردی که قانون معین می‌کند، صادر شده باشد. " با صدور رأی قطعی در حقیقت باب رسیدگی از حیث ماهیتی بسته می‌شود. قطعیت آراء دارای اهمیت است و آثار حقوقی خاص خودش را در پی دارد. بنابراین آراء کمیسیون ماده ۷۷ باید از خصوصیات ویژه‌ای برخوردار باشد، که ذیلاً به آن‌ها اشاره می‌شود.

#### ۴-۱-۷-۴. خصوصیات آراء کمیسیون

۱. مستند و مستدل بودن : اصولاً انسان اعمال و برخوردهای خود را بر مبنای دلیل یا دلایل استوار می‌کند. دلایلی که حداقل مورد قبول خود او باشد. ادله در هر دعوائی راهنمای دادرس و داور برای کشف حقیقت و اقناع وجدان او به منظور صدور رأی و حل مرافعه است. در هر دعوائی که به وسیله مرجع ذیصلاح رسیدگی می‌شود،

آنچه موجب محق شناخته شدن یکی و غیر ذی‌حق دانسته شدن دیگری، دلایل ابرازی طرفین دعوا است. با دلایل موجود در پرونده‌هایی که نزد کمیسیون مطرح می‌شود، حق تمیز داده می‌شود. به این ترتیب تمام احکام و آراء صادره از ناحیه مراجع ذی‌صلاح باید متکی به دلایل، یعنی مستدل باشد.

دامنه دلایل غیر محصور نیست و ارزش دلایل نیز قبلاً در سیستم‌های حقوقی هر کشوری مورد شناسایی واقع و در مقام صدور آراء مورد استفاده قرار می‌گیرد. در نظام حقوقی ما این‌گونه مباحث به صورت "قانون نوشته" است. هنگام صدور رأی در هر مورد از پرونده‌ها که مورد رسیدگی قرار می‌گیرد باید جایگاه واقعی آن در قالب‌های قانونی مشخص شود، و رأی منطبق با قانون صادر شود. نمی‌توان به جای مصداق، از عموم و کلیت قاعده استفاده کرد. ماده ۵ قانون آیین دادرسی مدنی حاکی است "دادگاه هر دعوا را با قانون تطبیق کرده و حکم آن را تعیین می‌نماید، و نباید به‌طور عموم و قاعده کلی حکم بدهد."

در همین زمینه بند ۹ ماده ۱۵۹ همان قانون در احصاء مطالب محتوای دادنامه، ضرورت قید "جهات و دلایل و مواد استنادیه" را متذکر شده است. اصل ۱۶۶ قانون اساسی می‌گوید "احکام دادگاه‌ها باید مستدل و مستند به مواد قانونی و اصولی باشد که بر اساس آن حکم صادر شده است." این قاعده اختصاص به آراء محاکم دادگستری ندارد بلکه رعایت اصول عدالت و انصاف و پرهیز از شبهه اعمال حبّ و بغض یا تأثیر نفوذ اشخاص اطراف پرونده و یا سایر عوامل غیر قانونی مؤثر احتمالی در قضیه، ایجاب می‌کند که رأی صادره از هر مرجع ذی‌صلاح رسیدگی کننده به دعوا، براساس استدلال و پس از آن تطبیق با قانون باشد.

۲. عدم امکان اعمال تعلیق و تخفیف و تشدید و تبریّه: همان‌گونه که در متن ماده ۷۷ قانون شهرداری به صراحت قید شده است، صلاحیت کمیسیون تشخیص بدهی مؤدی در مورد عوارض شهرداری است. لذا در صورتی که شهرداری مستدل و مستند به قوانین، عوارضی را محاسبه نموده باشد، و مودی دلیل قانونی بر رد دلایل ابرازی شهرداری ارائه ننماید، و یا اگر ارائه نمود در عوارض محاسبه شده منظور گردد، کمیسیون نمی‌تواند تخفیف و یا آن را تشدید نماید.

#### ۴-۱-۸. مراحل مقدماتی تشکیل پرونده و ارجاع به کمیسیون ماده ۷۷

##### ۴-۱-۸-۱. شناسائی مؤدی

به موجب ماده ۳۰ و ۳۱ آئین‌نامه مالی شهرداری‌ها، هر شهرداری باید دارای تعرفه‌ای باشد که در آن کلیه انواع عوارض که به وسیله شهرداری و مؤسسات تابعه و وابسته به آن وصول یا تحصیل می‌شود درج و هر نوع عوارض

جدیدی که وضع و تصویب می‌گردد یا هر تغییری که در نوع و میزان نرخ آن‌ها صورت می‌گیرد در تعرفه مذکور منعکس می‌شود.

تطبیق وضع هر مؤدی یا هر مورد با تعرفه عوارض درآمدها و تعیین و تشخیص بدهی مؤدی به عهده مأمورین تشخیص یا کسانی است که از طرف شهرداری یا سازمان‌های تابعه و وابسته اختیار تشخیص به آن‌ها داده شده است. مأمورین مذکور مکلفند کمال دقت بی‌نظری را در تشخیص‌های خود به‌کار برند و در صورت تخلف به وضع آن‌ها در دادگاه اداری شهرداری رسیدگی و تنبیهات مقرر درباره آن‌ها اتخاذ و به موقع اجراگذارده خواهد شد. براساس مقررات فوق مأمورین تشخیص شهرداری باید نسبت به شناسائی مؤدیان مشمول پرداخت هر مورد از تعرفه عوارض اقدام نمایند.

#### ۴-۱-۸-۲. محاسبه عوارض

برای محاسبه عوارض با توجه به نوع آن چند صورت متصور است

۱. عوارضی که نیاز به بررسی دفاتر مالی مؤدی دارد، مانند عوارض واحدهای تولیدی و ... که معمولاً میزان عوارض نسبتی از درآمد مؤدی است. برای محاسبه عوارض مأمورین شهرداری به واحد مربوطه مراجعه و با بررسی درآمد مشمول پرداخت عوارض، میزان عوارض متعلقه را محاسبه می‌نمایند.

۲. برخی از انواع عوارض مانند عوارض نوسازی که بر مبنای ممیزی شهرداری صورت می‌گیرد و یا عوارض کسب‌وپیشه یا عوارض سالانه خودرو که میزان آن هر ساله براساس اطلاعات موجود در شهرداری قابل محاسبه است. ۳. عوارضی که مؤدی بر اثر نیاز به شهرداری مراجعه و درخواست محاسبه و پرداخت آن را دارد. مانند عوارض صدور پروانه ساختمانی، نقل و انتقال املاک و موارد مشابه.

به‌ویژه در مورد بند ۱، احتمال عدم همکاری مؤدی با مأمورین شهرداری وجود دارد. در هنگامی که مؤدی از ارائه و در اختیار گذاشتن مدارک و دفاتر خودداری نماید مأمورین تشخیص باید با تشخیص علی‌الراس ( تشخیصی است که مأمور تشخیص براساس قرائن و امارات موجود انجام می‌دهد. ) میزان عوارض متعلقه را محاسبه می‌نمایند. بدیهی است پس از تشخیص میزان عوارض و اعلام، در صورت درخواست مؤدی مدارک و مستندات وی مورد ملاحظه قرار خواهد گرفت.

#### ۴-۱-۸-۳. ابلاغ پیش‌آگهی به مؤدی

پیش‌آگهی، آگهی مختصری است، حاوی مشخصات منبع عوارض و مؤدی یا مؤدیان، مستند قانونی، نوع و میزان

عوارض و مبلغ آن و تاریخ مهلت پرداخت عوارض و شماره حساب بانکی شهرداری و نام و آدرس بانک که بعد از سررسید موعد پرداخت عوارض برای بدهکار عوارض و یا مؤدی عوارض، فرستاده می‌شود.

#### ۴-۸-۱-۴. اخطار

اخطاریه نیز آگهی مختصری است که پس از انقضای مهلت قید شده در ابلاغیه پیش‌آگهی، در صورت عدم توجه مؤدی برای آگاهی و گوشزد به بدهکار عوارض و یا مؤدی عوارض که پرداخت بدهی ناشی از عوارض خود را به تأخیر انداخته است فرستاده می‌شود. پیش‌آگهی و اخطاریه بایستی برابر مقررات به مؤدی ابلاغ قانونی شود.

#### ۴-۸-۱-۵. وصول

به موجب ماده ۷۵ قانون شهرداری که مقرر می‌دارد، " عوارض و درآمد شهرداری به وسیله مأمورین مخصوصی که از طرف شهرداری به نام مأمور وصول تعیین می‌شوند دریافت خواهد شد و مأمورین وصول باید طبق مقررات امور مالی تضمین کافی بسپارند. " مأمور وصول شهرداری وظیفه پیگیری وصول عوارض محاسبه شده را بر عهده دارد. بدیهی است در صورت نیاز با توجه به حجم پرونده‌ها امکان تعیین بیش از یک مأمور وصول وجود دارد.

#### ۴-۸-۱-۶. ارسال پرونده به کمیسیون

در صورت اعتراض مؤدی در هر مرحله از موارد فوق و عدم امکان حل و فصل موضوع در شهرداری و یا در صورت عدم توجه مؤدی به اخطار پس از اتمام مهلت مندرج در برگ اخطاریه پرونده جهت بررسی و تصمیم‌گیری به کمیسیون ماده ۷۷ ارسال خواهد شد.

دومین اهرم اجرایی کمک‌کننده به وصول عوارض شهرداری‌ها، شرکت گاز و شرکت برق می‌باشند. متأسفانه به علت عدم آشنایی شهرداری‌ها با آیین‌نامه اجرایی ماده ۱۲ قانون نوسازی و عمران شهری مصوب ۱۳۴۹/۳/۳۰ از این مرجع به صورت مطلوب استفاده نمی‌گردد آیین‌نامه فوق جهت بهره‌برداری ذیلاً درج می‌گردد. یادآوری می‌شود که ارقام قید شده در ماده ۳ هر سال توسط شرکت برق تغییر می‌یابد که برای آگاهی از مبلغ دقیق بایستی به شرکت برق محل مکاتبه گردد.

#### ۴-۲. آیین‌نامه اجرایی ماده ۱۲ قانون نوسازی و عمران شهری : ( مصوب ۱۳۴۹/۳/۳۰ )

ماده ۱ : شهرداری‌ها براساس ماده ۱۲ قانون نوسازی و عمران شهری و ماده ۱۳ آیین‌نامه ترتیب ممیزی و تشخیص و طرز وصول عوارض صورتی مشتمل بر نام مودیانی که تا تاریخ مقرر عوارض قطعی شده خود را



نپرداخته‌اند و شماره پلاک محل سکونت ملکی مودی و همچنین شماره اشتراک برق به تدریج ظرف دو ماه به موسسات برق ارسال خواهند داشت.

ماده ۲: موسسات برق پس از وصول درخواست شهرداری با توجه به تکلیف مقرر در ماده ۱۲ قانون نوسازی به تدریج نسبت به موارد اعلام شده بررسی نموده پس از انطباق آن‌ها با پرونده‌های مشترکین و احراز سکونت مالک در محل اخطار دو ماهه‌ای برای مودی خواهند فرستاد.

تبصره ۱: در صورتی که موارد اعلام شده از طرف شهرداری با سوابق و وضع موجود مغایرت داشته باشد موسسات برق مراتب را ظرف یک هفته از تاریخ تشخیص این امر به شهرداری اعلام خواهند نمود.

تبصره ۲: در اخطاریه‌های صادره که به ضمیمه اولین برگ تشخیص مصرف برق برای مشترک ارسال می‌شود تاریخ قطع انشعاب برق با رعایت مهلت دو ماهه مقرر در قانون تعیین خواهد شد.

تبصره ۳: هرگاه از طرف مودی برق مفاصا حساب شهرداری تا تاریخ پایان مهلت ارائه نشود، موسسات برق نسبت به قطع آن در موعد مقرر در اخطاریه اقدام خواهند نمود.

ماده ۳: برای تامین هزینه‌های مربوط به اقدامات موضوع ماده ۲ و تبصره‌های ذیل آن شهرداری همراه با ارسال صورت مودیان چکی معادل تعداد مشترکین مندرج در صورت ارسالی به ازاء هر مشترک ۷۵ ریال مقطوعاً از محل اعتبار تبصره ماده ۲ قانون نوسازی و عمران شهری صادر و به موسسات برق ارسال خواهد داشت.

ماده ۴: در صورتی که مودی ظرف یکماه از تاریخ قطع برق بدهی خود را نپردازد برای قطع گاز اقدام خواهد شد.

ماده ۵: نحوه قطع گاز و هزینه قطع و وصل آن در سراسر کشور پس از تکمیل شبکه گازرسانی در تهران مورد بررسی وزارت کشور و شرکت ملی گاز ایران واقع و نتیجه بررسی برای تصویب به هیات وزیران پیشنهاد خواهد شد.

ماده ۶: موسسات برق و گاز صورت مشترکین جدید برق و گاز داخل در محدوده قانونی شهر را با ذکر نام مالک و شماره پلاک و محل وقوع ملک و شماره اشتراک به شهرداری خواهد فرستاد.

#### ۳-۴. اجرائیات اداره ثبت اسناد

سومین اهرم اجرایی وصول عوارض، اجرائیات اداره ثبت اسناد می‌باشد. پس از اینکه کمیسیون ماده ۷۷ رای صادر نمود شهرداری بلافاصله بعد از ابلاغ قانونی رای به مودی می‌تواند اموال مودی را شناسایی و از طریق اجرائیات ثبت جهت وصول عوارض قانونی خود اقدام نماید.

## ۵. آراء هیأت عمومی دیوان عدالت اداری مرتبط با عوارض امور ساختمانی

### ۱-۵. دادنامه شماره ۲۶۶ مورخ ۱۳۷۷/۱۲/۲۵

شماره دادنامه : ۲۶۶

تاریخ : ۷۷/۱۲/۱۵

شاکی : آقای محمد رضا حیدری

کلاس پرونده : ۱۱۴/۷۷

موضوع شکایت و خواسته : اعلام تعارض آرای صادره از هیأت تجدید نظر دیوان عدالت اداری در خصوص صلاحیت کمیسیون ماده ۷۷ قانون شهرداری جهت رسیدگی به هرگونه اختلاف بین شهرداری و اشخاص در مورد مطالبه‌ی عوارض پذیره.

مقدمه : الف - ۱. شعبه یازدهم در رسیدگی به پرونده کلاسه ۱۳۲/۷۰ موضوع شکایت آقای حسن شیدایی به طرفیت شهرداری منطقه ۱۱ تهران به خواسته‌ی الزام به صدور گواهی پایان کار طی دادنامه شماره‌ی ۲۶ مورخ ۷۱/۱/۲۴ چنین رأی صادر نموده است : به دلالت مدرک موجود در پرونده ارسالی از شهرداری منطقه ۱۶ آقای حسن شیدایی در تاریخ ۱۳۶۳/۱۰/۰۹ طی درخواست تقدیمی به شهرداری ناحیه‌ی ۱۶ درخواست پایان کار نموده و این درخواست در تاریخ ۱۳۶۳/۱۰/۲۳ در دفتر بازرسی فنی ثبت گردیده است و عدم صدور گواهی پایان کار به کیفیت فوق ناظر به اقدامات شهرداری و دادگاه بوده است، مطابق رأی شماره‌ی ۱۴۲ مورخ ۱۳۶۹/۶/۱۵ هیأت عمومی دیوان عدالت اداری شکایت شاکی به نظر وارد تشخیص می‌شود و درخواست عوارض پذیره از طرف شهرداری فاقد وجاهت قانونی بوده، حکم بر الزام سازمان طرف شکایت به صدور گواهی پایان کار بدون اخذ عوارض پذیره صادر و اعلام می‌گردد.

۲. هیأت تجدید نظر دیوان عدالت اداری در رسیدگی به پرونده‌ی کلاسه‌ی ت/۳۷۰/۷۱ موضوع تقاضای تجدید نظر شهرداری منطقه ۱۶ تهران نسبت به دادنامه‌ی شماره‌ی ۲۶ مورخه ۷۱/۱/۲۴ صادره از شعبه یازدهم دیوان در پرونده کلاسه‌ی ۱۳۲/۷۰ به طرفیت حسن شیدایی به شرح دادنامه‌ی شماره‌ی ۵۶۳ مورخ ۱۳۷۱/۸/۵ دادنامه‌ی بدوی را عیناً تأیید نموده است.

ب - ۱. شعبه‌ی بیستم در رسیدگی به پرونده‌ی کلاسه‌ی ۱۱۹۱/۷۳ موضوع شکایت آقایان اسرافیل و هوشنگ قهرمانی به طرفیت منطقه ۴ شهرداری تهران به خواسته اعلام عدم شمول عوارض پذیره نسبت به مستحدثات ملکی و الزام خواننده به صدور گواهی پایان کار به شرح دادنامه‌ی شماره‌ی ۴۳۰ مورخ ۱۳۷۶/۳/۱۱ چنین رأی صادر نموده

است : شکات مدعی‌اند وضع پذیره مربوط است به املاکی که بعد از تصویب پذیره ساخته شود و یا مرتکب خلاف گردند، نه املاکی که قبل از آن بنا شده و تخلف آن محرز گردیده باشد که به نظر می‌رسد که این استدلال به مورد باشد، خصوص این که رأی شماره‌ی ۱۴۲ مورخ ۱۳۶۹/۶/۱۵ هیأت عمومی دیوان عدالت اداری نیز همین جهت را تایید می‌نماید، بنابراین حکم به ورود شکایت شاکي و محکومیت خوانده‌ی دعوی به صدور پایان کار بدون دریافت حق پذیره صادر و اعلام می‌گردد.

۲. شعبه‌ی اول هیأت تجدید نظر دیوان در رسیدگی به پرونده‌ی کلاسه‌ی ت ۶۰۳/۷۶/۱ موضوع شکایت اداره‌ی کل حقوقی شهرداری تهران نسبت به دادنامه‌ی شماره‌ی ۴۳۰ مورخه ۱۳۷۶/۳/۱۱ صادره از شعبه بیستم دیوان در پرونده کلاسه‌ی ۱۱۹۱/۷۳ به طرفیت اسرافیل قهرمانی و غیره به شرح دادنامه‌ی شماره‌ی ۱۸۳۸ مورخ ۱۳۷۶/۹/۲۴ این چنین رأی صادر نموده است : چون به صراحت ماده ۷۷ قانون شهرداری رسیدگی به هرگونه اختلاف بین شهرداری و اشخاص در خصوص مطالبه‌ی عوارض در صلاحیت کمیسیون مقرر در ماده مذکور قرار گرفته است، دادنامه بدوی فسخ و به اعتبار شایستگی کمیسیون مذکور قرار عدم صلاحیت دیوان صادر و اعلام می‌گردد. هیأت عمومی دیوان عدالت اداری در تاریخ فوق به ریاست حجت‌الاسلام و المسلمین محقق قائم مقام دیوان تشکیل، و پس از بحث و بررسی و انجام مشاوره با اکثریت آراء به شرح آتی مبادرت به صدور رأی می‌نماید :

#### رأی هیأت عمومی دیوان عدالت اداری

چون به صراحت ماده‌ی ۷۷ قانون شهرداری رسیدگی به هرگونه اختلاف اعم از تعلق و یا عدم تعلق عوارض و میزان و مبلغ آن در صلاحیت کمیسیون مذکور در همان ماده قرار گرفته است، دادنامه‌ی شماره‌ی ۱۸۳۸ مورخ ۱۳۷۶/۹/۲۴ شعبه اول هیأت تجدید نظر دیوان در حدی که مبین این معنی است موافق اصول و موازین قانونی تشخیص داده می‌شود. این رأی به استناد قسمت اخیر ماده ۲۰ قانون دیوان عدالت اداری برای شعب دیوان و سایر مراجع مربوط در موارد مشابه لازم‌الاتباع است.

#### ۵-۲. دادنامه شماره ۳۶۶ مورخ ۱۳۸۰/۱۱/۲۳

شماره‌ی دانامه : ۳۶۶

تاریخ : ۱۳۸۰/۱۱/۲۳

شاکي : آقای عبدالرسول نوربهبشت

کلاسه پرونده : ۳۲۵/۷۸

موضوع شکایت و خواسته : ابطال قسمت دوم بخشنامه‌ی شماره ۸۵۵۶۸/۳/۳۴/۲ مورخ ۱۳۸۶/۵/۸ وزارت کشور

مبنی بر تعلق عوارض مجدد به تمدید پروانه‌ی ساختمان پس از اتمام مهلت مندرج در آن.

مقدمه: شاکی طی دادخواست تقدیمی اعلام داشته است: در سال ۱۳۷۰ برای نوسازی منزل مسکونی خود اقدام به اخذ پروانه‌ی ساختمانی مورخ ۱۳۷۰/۱۱/۲۰ نموده و عوارض متعلق به آن را تماماً پرداخته و اصولاً شهرداری تا تمام عوارض را دریافت ننماید اقدام به صدور پروانه‌ی ساختمان نمی‌نماید. احداث ساختمان در سال ۱۳۷۳ به اتمام رسید. حال که تقاضای صدور گواهی پایان ساختمان نموده‌ام می‌گویند طبق قسمت دوم بخشنامه‌ی شماره‌ی ۸۵۵۶۸/۳/۳۴/۲ مورخ ۱۳۷۶/۵/۸ وزارت کشور باید مجدداً به نرخ امروز عوارض ساختمان را بپردازید. این اقدام با هیچ یک از موازین شرعی و قانونی و عرفی مطابقت ندارد. در پروانه‌ی ساختمان صادره هیچ شرطی وجود ندارد که ساختمان در چه مدت پایان پذیرد و یا برای تمدید اعتبار آن و یا اخذ گواهی پایان کار مجدداً عوارض پرداخت گردد. با عنایت به مراتب ابطال بخشنامه‌ی مورد شکایت را به لحاظ خلاف قانون و خلاف شرع بودن درخواست می‌نماید.

سرپرست دفتر امور حقوقی وزارت کشور در پاسخ به شکایت مذکور طی نامه‌ی شماره‌ی ۱۰۱۶۶۳/۶۱ مورخ ۱۳۸۰/۱۰/۱۸ مبادرت به ارسال تصویر نامه‌ی شماره‌ی ۴/۴۰۰۷۲ مورخ ۱۳۸۰/۱۰/۴ شهرداری اصفهان نموده است. در این نامه آمده است، همان گونه که در متن پروانه‌ی ساختمان قید گردیده است، مدت اعتبار پروانه‌ی ساختمانی یک سال منظور گردیده و دارنده‌ی پروانه‌ی ساختمانی فوق ملزوم به مراجعه به شهرداری جهت تمدید پروانه بوده است. عوارض پرداختی توسط شاکی در سال ۱۳۷۰ مربوط به سال ۱۳۷۰ می‌باشد و با عنایت به این که عوارض فوق در طی چند سال بعد افزایش یافته است، شهرداری تنها اقدام به اخذ مابه‌التفاوت عوارض می‌نماید و ملاک محاسبه‌ی عوارض فوق زمان مراجعه‌ی متقاضی جهت اخذ پایان کار می‌باشد. دبیر محترم شورای نگهبان در خصوص ادعای خلاف شرع بودن بخشنامه‌ی مورد شکایت طی نامه‌ی شماره‌ی ۸۰/۲۱/۲۸۷۲ مورخ ۱۳۸۰/۱۰/۲ اعلام داشته‌اند: موضوع خلاف شرع بودن بند ۲ بخشنامه‌ی شماره‌ی ۸۵۵۶۸/۳/۳۴/۲ مورخ ۱۳۷۶/۵/۸ وزیر کشور در جلسه‌ی مورخ ۱۳۸۰/۹/۲۹ فقه‌های شورای نگهبان مطرح شد که نظر فقه‌ها به شرح زیر اعلام می‌گردد: «بند ۲ بخشنامه‌ی مذکور خلاف شرع شناخته نشد». هیأت عمومی دیوان عدالت اداری در تاریخ فوق به ریاست حجت‌الاسلام و مسلمین دری نجف‌آبادی و با حضور رؤسای شعب بدوی و رؤسا و مستشاران شعب تجدید نظر تشکیل، و پس از بحث و بررسی و انجام مشاوره با اکثریت آراء به شرح آتی مبادرت به صدور رأی می‌نماید:

رأی هیأت عمومی دیوان عدالت اداری

هر چند عوارض صدور پروانه‌ی ساختمان براساس ضوابط مأخذ معتبر در تاریخ صدور آن قابل وصول است، لیکن

اطلاق قسمت دوم بخشنامه‌ی شماره‌ی ۸۵۵۶۸/۳/۳۴/۲ مورخ ۱۳۷۶/۵/۸ وزارت کشور که مفید تعلق عوارض مجدد به تمدید پروانه ساختمان پس از اتمام مهلت مندرج در آن بدون احتساب و کسر عوارض پرداخت شده بابت صدور پروانه‌ی ساختمان و نتیجتاً مفهم وصول عوارض مضاعف می‌باشد مغایر قانون و خلاف حدود اختیارات دستگاه مربوط تشخیص داده می‌شود و بدین جهت این قسمت از بخشنامه‌ی فوق‌الذکر به استناد قسمت دوم ماده‌ی ۲۵ قانون دیوان عدالت اداری ابطال می‌گردد.

### ۵-۳. دادنامه شماره ۵۸۷ مورخ ۱۳۸۳/۱۱/۲۵

تاریخ : ۱۳۸۳/۱۱/۲۵

شماره‌ی دادنامه : ۵۸۷

کلاسه‌ی پرونده : ۴۳۹/۸۱

مرجع رسیدگی : هیأت عمومی دیوان عدالت

اداری

شاکی : آقای یعقوب تقی دائی‌زاده

موضوع شکایت و خواسته : ابطال بخشنامه‌های ۳/۲۴۱۵۰ مورخ ۱۳۶۹/۱۱/۳۰ و ۳/۱۰۷۴۰ مورخ ۱۳۷۱/۶/۴ وزارت کشور

مقدمه : شاکی طی دادخواست تقدیمی اعلام داشته است، ماده ۱۰۰ قانون شهرداری و تبصره‌های آن حکم بناهای مازاد بر تراکم با تغییر نوع استفاده و سایر موارد را از لحاظ نحوه رسیدگی، تعیین جریمه، میزان و نحوه وصول آن را معین کرده است تا به صراحت تبصره‌های ماده مزبور بعد از اتخاذ تصمیم توسط کمیسیون موضوع تبصره ۱ آن ماده شهرداری مکلف به وصول جریمه براساس نظریه کمیسیون می‌باشد. لیکن وزارت کشور بدون وجود اختیارات قانونی اقدام به صدور بخشنامه‌های مورد شکایت نموده و در آن‌ها قید گردیده که علاوه بر جریمه کمیسیون ماده ۱۰۰ دریافت عوارض متعلقه زیربنا و پذیره و اضافه تراکم و تغییر کاربری ... نسبت به بناهای خلافی الزامی است. با توجه به این‌که بخشنامه‌های مذکور مخالف صریح ماده ۱۰۰ قانون شهرداری و تبصره‌های آن می‌باشد به نظر می‌رسد بخشنامه‌های فوق‌الذکر فاقد وجهه قانونی و خارج از اختیارات قوه مجریه بوده لذا صدور حکم بر ابطال آن‌ها مورد تقاضا است.

مدیر کل دفتر امور حقوقی وزارت کشور در پاسخ به شکایت مذکور طی نامه‌ی شماره‌ی ۲۵۵۰۴/۶۱ مورخ

۱۳۸۳/۳/۲۳ اعلام داشته‌اند، صدور بخشنامه‌های مورد شکایت مستند به بند الف ماده ۴۳ قانون وصول برخی از

درآمدهای دولت است که به تأیید ریاست جمهور نیز رسیده است. بنابراین مستند عوارض مذکور در بخشنامه‌های مورد شکایت ماده ۱۰۰ قانون شهرداری نیست. بدیهی است در صورت تعارض میان این دو قانون بند الف ماده ۴۳ به عنوان قانون موخر، لازم‌الاجرا است. ثانیاً، کمیسیون ماده ۱۰۰ شهرداری در مقام رسیدگی به تخلف ساختمانی مبادرت به صدور رأی و اخذ جریمه می‌نماید که این امر با عوارضی که براساس موازین قانونی مربوط به خود وضع می‌گردد دو مقوله جداگانه بوده و هریک در چهارچوب خود قابل اعمال است. هیأت عمومی دیوان عدالت اداری در تاریخ فوق با حضور رؤسای بدوی و رؤسا و مستشاران شعب تجدید نظر تشکیل و پس از بحث و بررسی و انجام مشاوره با اکثریت آراء به شرح آتی مبادرت به صدور رأی می‌نماید.

#### رأی هیأت عمومی دیوان عدالت اداری

نظر به این که جرائم مندرج در تبصره‌های ماده ۱۰۰ قانون شهرداری در واقع و نفس الامر به منزله مجازات تخلفات ساختمانی مورد نظر مقنن بوده و انواع مختلف عوارض قانونی در حقیقت از نوع حقوق دیوانی ناشی از اعمال مجازات محسوب می‌شود. بنابراین به لحاظ تفاوت و تمایز وجوه عناوین مذکور در یک‌دیگر مصوبه مورد اعتراض از جهت این که مفید لزوم استیفاء عوارض قانونی مربوط است مقایرتی با قانون ندارد.

رئیس هیأت عمومی دیوان عدالت اداری

علی رازینی

#### ۴-۵. دادنامه شماره ۴۸ مورخ ۱۳۸۵/۲/۳

شماره دادنامه : ۴۸

تاریخ : ۸۵/۲/۳

مرجع رسیدگی : هیأت عمومی دیوان عدالت

کلاس پرونده : ۵۸۰/۸۲

اداری

شاکی : آقای محمد خلدی

موضوع شکایت و خواسته : ابطال بند ۸ و تبصره آن از دستورالعمل شماره ۲۴۱۵۰/۱/۳ مورخ ۱۳۶۹/۱۱/۳۰

وزیر کشور

مقدمه : شاکی به شرح دادخواست تقدیمی اعلام داشته است، در حال حاضر در اغلب شهرداری‌ها کشور پس از

صدور رأی از کمیسیون‌های ماده ۱۰۰ و قطعیت آن‌ها و مراجعه ذینفع جهت پرداخت جریمه، علاوه بر مبلغ جریمه،

نسبت به دریافت عوارض متعلقه ( زیربنا، پذیره، اضافه تراکم و تغییر کاربری ) اقدام می‌نمایند و استناد خود را مفهوم مخالف بند ۸ تبصره دستورالعمل شماره‌ی ۲۴۱۵۰/۱/۳ مورخ ۱۳۶۹/۱۱/۳۰ قرار می‌دهند از آن‌جا که ماده ۱۰۰ قانون شهرداری و تبصره‌های آن در خصوص تعیین جریمه و میزان و نحوه وصول تعیین تکلیف نموده است و مضافاً ایجاد قواعد آمره در خصوص اخذ عوارض و جرائم به قوه مقننه اختصاص داشته و پرداخت جریمه و عوارض متعلقه توأم اخذ وجه از دو جهت بدون سبب بوده و فاقد وجهت قانونی می‌باشد و با عنایت به وحدت موضوع و ملاک یا دادنامه شماره ۳۵۴ الی ۳۵۸ هیأت عمومی رسیدگی شایسته و ابطال بند ۸ و تبصره آن از دستورالعمل مذکور را تقاضا دارد. سرپرست دفتر حقوقی در پاسخ به شکایت مذکور طی نامه‌ی شماره‌ی ۱۱۰۶۴۶/۶۱ مورخه ۱۳۸۴/۹/۳۰ اعلام داشته‌اند. قبلاً در این خصوص شکایتی در هیأت عمومی دیوان عدالت اداری مطرح گردیده است که منجر به صدور دادنامه شماره ۵۸۷ مورخ ۱۳۸۳/۱۱/۲۵ از هیأت عمومی دیوان شده است که مصوبه مورد اعتراض از هر جهت مغایر قانونی تشخیص داده نشد. ضمناً قابل توضیح است کمیسیون ماده ۱۰۰ قانون شهرداری در مقام رسیدگی به تخلف ساختمانی مبادرت به صدور رأی و اخذ جریمه می‌نماید که این امر با عوارضی که براساس موازین قانونی مربوط به خود وضع می‌گردد دو مقوله جداگانه بوده و هر یک در چهار چوب خود قابل اعمال است. هیأت عمومی دیوان عدالت اداری در تاریخ فوق با حضور رؤسای بدوی و رؤسا و مستشاران شعب تجدید نظر تشکیل و پس از بحث و بررسی و انجام مشاوره با اکثریت آراء به شرح آتی مبادرت به صدور رأی می‌نماید.

#### رأی هیأت عمومی دیوان عدالت اداری

اعتراض نسبت به دستورالعمل شماره ۲۴۱۵۰/۱/۳۰ مورخ ۱۳۶۹/۱۱/۳۰ وزیرکشور قبلاً مورد رسیدگی قرار گرفته و به شرح دادنامه شماره ۵۸۷ مورخ ۱۳۸۳/۱۱/۲۵ هیأت عمومی دیوان مغایر قانون شناخته نشده است. بنابراین موضوع واجد اوصاف امر مختوم گردیده است و موردی برای رسیدگی و اتخاذ تصمیم مجدد نسبت به اعتراض جدید به مصوبه مزبور وجود ندارد و اعتراض شاکی در این باب مشمول مدلول دادنامه فوق‌الذکر است.

رئیس هیأت عمومی دیوان عدالت اداری

علی رازینی

## ۶. خلاصه فصل

با توجه به اهمیت وصول عوارض در شهرداری‌ها در این فصل نحوه وصول عوارض ساختمانی و هم‌چنین روش تقسیط عوارض تشریح گردیده است.

از طرفی گاهی اوقات مودی بنا به دلایلی از پرداخت به‌موقع عوارض خودداری می‌نماید که در این فصل اهرم‌های اجرایی، گردشکار، تشکیل کمیسیون ماده ۷۷، صدور رای، چگونگی وصول عوارض به همراه اهرم‌های اجرایی قانون نوسازی و عمران به‌صورت مفصل توضیح داده شده است.



## ۷. خود آزمایی

۱. دو اهرم اجرایی وصول عوارض را نام ببرید.
۲. اعضاء کمیسیون ماده ۷۷ را نام ببرید.
۳. وظایف کمیسیون ماده ۷۷ را در سه سطر شرح دهید.
۴. چگونگی ارسال پرونده مودی عوارض را به کمیسیون ماده ۷۷ شرح دهید.
۵. چگونگی ارسال لیست بدهکاران عوارض به شرکت برق را در سه سطر شرح دهید.

## منابع و مأخذ

۱. اشرفی حجتی، غلامرضا، مجموعه کامل قوانین و مقررات محشای شهرداری و شوراهای اسلامی، چ ۴، تهران، گنج دانش، ۱۳۸۷.
۲. عباس‌زاده، عبدالرضا، کمیسیون ماده ۷۷، چ ۱، تهران، پژوهشکده مدیریت شهری و روستایی سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور، ۱۳۸۹.
۳. معاونت امور عمرانی استانداری‌های اصفهان و ...، طرح جامع راهبردی عوارض شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور، چ ۱، تهران، سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور، ۱۳۷۹.



**Ministry of Interior  
Iran municipalities and Rural Management Organization**

## **The Categories of Tool and It's Calculation in Municipalities**

**Author**

**Abdolreza Abbaszadeh**

**Partners**

1) Dr. Shahab Abbaszadeh, 2) Mr. Javad Rezayi, 3) En. Mehrdad Ghorbanzadeh, 4) Mrs. Azam Ganjali, 5) Mrs. Sarira Abbaszadeh

July - 2010



انتشارات امید مهر



9 786001 540516



شهرداری سنزوار

وزارت کشور



سازمان اسناد و کتابخانه ملی جمهوری اسلامی ایران  
معاونت آموزشی پژوهش و توسعه مدیریت شهری و روستایی