



جمهوری اسلامی ایران



شورای اسلامی شهر تهران

شماره:

تاریخ:

پست:

دلایل فوریت بررسی طرح:

- لزوم تعیین پایه محاسباتی (ارزش معاملاتی املاک) در قالب دفترچه تقویم املاک ملاک عمل در شهرداری برای تعیین انواع عوارض ساخت و ساز
- لزوم شفاف سازی تعیین نرخ انواع عوارض ساختمانی در شهر تهران از طریق شفاف سازی مبانی محاسباتی آن
- ضعف کارشناسی در تدوین دفترچه های ارزش معاملاتی سوی سازمان امور مالیاتی در مقیاس بلوک های شهری و صرفاً بر مبنای کیفیت ساخت و عرض معابر بودن آن
- عادلانه نبودن تعیین عوارض در گستره شهر با استفاده از دفترچه ارزش معاملاتی اعلام شده از سوی سازمان امور مالیاتی
- ناکارآمدی تعیین عوارض ساخت و ساز بر مبنای دفترچه ارزش معاملاتی در مقیاس بلوک بندی اعلام شده از سوی سازمان امور مالیاتی
- عدم تناسب و غیر واقعی بودن هزینه دریافت عوارض صدور پروانه ساختمانی به نسبت کل هزینه های احداث بنا در وضع موجود و لزوم تعیین ارزش معاملاتی املاک (محاسباتی) متناسب با قیمت روز املاک در شهر تهران
- واقعی نبودن قیمت ارزش معاملاتی املاک در تعیین عوارض و لزوم تعیین عوارض بر مبنای مرغوبیت املاک
- لزوم تدقیق ارزش معاملاتی املاک در مقیاس جزئی تر از بلوک بندی شهری که در دفترچه ارزش معاملاتی سازمان امور مالیاتی منتشر می شود
- ضرورت انجام مطالعات امکان سنجی دریافت عوارض از محل بهره برداری سالانه و دائمی از اماکن و ساختمان های اداری، تجاری و خدماتی در راستای تحقق تکلیف برنامه سوم (ماده ۲۴)

ماده واحده:

با استناد به بند شانزدهم (۱۶) از ماده هفتاد و یکم (۷۱) قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران مصوب ۱۳۷۵/۳/۱ و الحاقات بعدی آن و هم چنین به منظور تحقق تکلیف بند ۱۷ پیوست چهارم طرح جامع (۱۳۸۶) مبنی بر اصلاح ارزش منطقه بندی املاک در پهنه های استفاده از اراضی، در راستای شفاف سازی چگونگی محاسبه و دریافت عوارض صدور پروانه ساختمانی و نظریه اهمیت دریافت عادلانه عوارض از املاک شهری متناسب با مرغوبیت مکانی املاک در شهر تهران و تحقق رویکرد عدالت محوری در دریافت عوارض؛ شهرداری تهران مکلف است نسبت به انجام مطالعات لازم جهت شناسایی عوامل موثر بر ارزش معاملاتی (عرصه و اعیان) و همچنین ارائه دفترچه پهنه بندی ارزش معاملاتی ملاک عمل شهرداری برای محاسبه عوارض ساخت و ساز در تمامی مناطق ۲۲ گانه شهر تهران در مقیاس عملکرد جغرافیایی قطعه بندی به تفکیک و با لحاظ کاربری ها و کاربردهای مرتبط را حداکثر ظرف مدت دو ماه از زمان ابلاغ این مصوبه تهیه و جهت تصویب به شورای اسلامی شهر تهران ارائه نماید.

۱) شهرداری مکلف است لایحه تعیین عوارض صدور پروانه ساختمانی برای سال ۹۹ را بر پایه نتایج مطالعات مصوب تا پایان آذرماه ۹۸ به

شورا جهت بررسی و تصویب ارائه نماید.





بِسْمِ تَعَالٰی

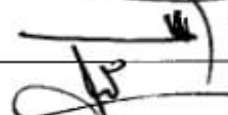
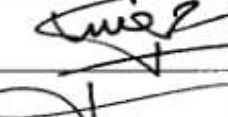
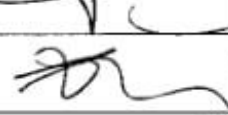
هیأت‌رئیسہ محترم شورای اسلامی شهر تهران

سلام علیکم

به پیوست طرح " طرح الزام شهرداری به ارائه لایحه نحوه محاسبه و دریافت عوارض صدور پروانه مرغوبیت مکانی املاک در شهر تهران " با قید ~~توقیف~~ را تقدیم می‌نماید.

خواهشمند است ضمن اعلام وصول مقرر فرمایید بررسی آن در دستور کار صحن علنی شورا قرار گیرد. م ۱۳۵۱۰۰

با احترام

اعضای شورای اسلامی شهر تهران (امضاء کنندگان طرح)			
ردیف	نام و نام خانوادگی	امضاء	ردیف
۱	محمد صالحی		۱۴
۲	علی رضا		۱۵
۳	زهرا نژاد نوری		۱۶
۴	محمدرضا قزاقی		۱۷
۵	مرتضی الهی		۱۸
۶	محمدرضا حبیبی		۱۹
۷	زهرا صفاغی		۲۰
۸	محمد علی محمدی		۲۱
۹	محمدرضا محمدی		
۱۰	سید احمد امینی		
۱۱	سید محمد علی		
۱۲	بهاره آروین		
۱۳	محمد علی		

شماره و تاریخ ثبت دبیرخانه:

۱۳۸۸/۱۱/۱۶

۹۸/۴/۲۴

دستور اقدام:



تاریخ: ۱۳۹۸/۰۴/۲۴

شماره: ۱۱۱۹۹/۱۶۰

پیوست: ۰

بسم الله الرحمن الرحيم

به: جناب آقای مرتضی الویری**عضو محترم شورا و رئیس کمیسیون برنامه و بودجه****جناب آقای محمد سالاری****عضو محترم شورا و رئیس کمیسیون شهرسازی و معماری****موضوع: ارجاع طرح الزام شهرداری به ارائه لایحه نحوه محاسبه و دریافت عوارض صدور پروانه ساختمانی****مبتنی بر مرغوبیت مکانی املاک در شهر تهران**

سلام علیکم؛

احتراماً به پیوست تصویر طرح « الزام شهرداری به ارائه لایحه نحوه محاسبه و دریافت عوارض صدور پروانه ساختمانی مبتنی بر مرغوبیت مکانی املاک در شهر تهران » را ایفاد می نماید.

طرح مزبور در دوره پنجم به صورت عادی ارائه و به شماره ۱۶۰/۱۱۱۲۸ مورخ ۱۳۹۸/۰۴/۲۴ در دبیرخانه شورای اسلامی شهر تهران ثبت و در صد و پنجاه و سومین جلسه رسمی شورای اسلامی شهر تهران منعقد در تاریخ ۱۳۹۸/۰۴/۱۶ اعلام وصول شده است.

ضمن ارجاع طرح مزبور به آن کمیسیون ها به عنوان کمیسیون مشترک سپاسگزار است وفق مقررات موضوعه و بندهای چهارم، پنجم و ششم ماده چهاردهم (۱۴) آیین نامه اجرایی تشکیلات، انتخابات داخلی و امور مالی شوراهای اسلامی شهرها مصوب ۱۳۷۸/۱/۱۱ هیأت وزیران و ماده یازدهم (۱۱) و سیزدهم (۱۳) دستورالعمل نحوه اداره جلسات، رأی گیری و بررسی پیشنهادهای واصل شده به شورا مصوب ۱۳۹۲/۲/۱۹ شورای عالی استان ها، گزارش مشترک آن کمیسیون ها دال بر تأیید یا رد عین طرح و یا انجام اصلاحات در متن آن را تا تاریخ ۱۳۹۸/۰۵/۲۲ به دفتر هیأت رئیسه و مصوبات شورای اسلامی شهر تهران ارسال فرمایید تا متعاقباً در دستور کار صحن علنی شورا قرار گیرد. / م ۷۴ ط ۵//

محسن هاشمی رفسنجانی
رئیس شورای اسلامی شهر تهران

رونوشت: - جناب آقای پیروز حاجی شهردار محترم تهران جهت استحضار و دستور هماهنگی.

- روسای محترم کمیسیون های عمران و حمل و نقل؛ سلامت، محیط زیست و خدمات شهری؛ فرهنگی، اجتماعی؛ نظارت و حقوقی جهت استحضار و ارائه گزارش به کمیسیون مشترک و دفتر هیأت رئیسه و مصوبات.

- اعضای محترم هیأت رئیسه شورای اسلامی شهر تهران جهت استحضار.

- جناب آقای بشیر نظری عضو و رئیس محترم کمیته تنقیح مصوبات جهت استحضار.

- جناب آقای محمد حسین بوجانی رئیس محترم مرکز مطالعات و برنامه ریزی شهرداری تهران جهت استحضار و اعلام نظر کارشناسی به شورای اسلامی شهر تهران و دفتر

تاریخ: ۱۳۹۸/۰۴/۲۴

شماره: ۱۱۱۹۹/۱۶۰

پیوست: ۰



هیأت رئیسه و مصوبات .

- دفتر هیأت رئیسه و مصوبات جهت پی گیری (۵/۷۴)



جمهوری اسلامی ایران



شورای اسلامی شهر تهران

شماره: ۱۶۰/۱۳۸۴۸

تاریخ: ۱۳۹۸/۰۵/۱۹

پوست:

جناب آقای مهندس هاشمی رفسنجانی

رئیس محترم شورای اسلامی شهر تهران

موضوع: در جواب: ارجاع طرح الزام شهرداری به ارائه لایحه نحوه محاسبه و دریافت عوارض صدور پروانه ساختمانی مبتنی بر مرغوبیت مکانی املاک در شهر تهران

با سلام

احتراماً بازگشت به نامه شماره ۱۶۰/۱۱۱۹۹ مورخ ۱۳۹۸/۰۴/۲۴ با موضوع "طرح الزام شهرداری به ارائه لایحه نحوه محاسبه و دریافت عوارض صدور پروانه ساختمانی مبتنی بر مرغوبیت مکانی املاک در شهر تهران" به استحضار می رساند:

یکی از پارامترهای محاسباتی عوارض صدور پروانه ساختمانی، قیمت منطقه ای ملاک عمل (p) بوده که هر سال بر اساس آخرین دفترچه ارزش معاملاتی املاک شهر تهران ملاک محاسبه می باشد. در طرح مذکور به واقعی نبودن ارزش معاملاتی املاک در تعیین عوارض، لزوم تدقیق ارزش معاملاتی املاک، ناکارآمدی تعیین عوارض ساخت و ساز بر مبنای دفترچه ارزش معاملاتی و ... اشاره شده و بر اساس ماده واحده تکالیفی برای شهرداری تهران از جمله انجام مطالعات لازم جهت شناسایی عوامل مؤثر بر ارزش معاملاتی و همچنین ارائه دفترچه پهنه بندی ارزش معاملاتی املاک عمل شهرداری وضع گردیده است.

علیهذا حسب نص صریح ماده ۶۴ قانون مالیات های مستقیم، تعیین ارزش معاملاتی املاک بر عهده کمیسیون تقویم املاک مستقر در سازمان امور مالیاتی شهر تهران می باشد به همین جهت بند یک ماده واحده طرح مذکور خلاف ماده موصوف است و صرفاً شهرداری در قالب بند ۲ ماده واحده می تواند نتایج مطالعات انجام شده خود را در حوزه تعیین عوارض را به عنوان یک پیشنهاد به کمیسیون پیش بینی شده در ماده ۶۴ ارائه نماید و پس از تعیین ارزش معاملاتی املاک توسط کمیسیون مربوطه، متعاقباً شهرداری قادر خواهد بود بند یک ماده واحده را اجرا نماید.

سید ابراهیم حسینی
رئیس کمیسیون نظارت و حقوقی
شورای اسلامی شهر تهران

رونوشت: عضو و رئیس محترم کمیسیون برنامه و بودجه شورای اسلامی شهر تهران - جناب آقای الویری - جهت استحضار

عضو و رئیس محترم کمیسیون معماری و شهرسازی شورای اسلامی شهر تهران - جناب آقای سالاری - جهت استحضار

معاون مصوبات اداره کل اداری و اجرایی و رئیس دفتر هیئت رئیسه شورای اسلامی شهر تهران - جناب آقای محمد باقری - جهت آگاهی

دبیر کمیسیون نظارت و حقوقی شورای اسلامی شهر تهران - جناب آقای امید محمدی



جمهوری اسلامی ایران



شماره: ۱۶۰/۳۵۶۱۵
تاریخ: ۱۳۹۸/۰۹/۱۶
پیوست: ۲
فوری

رئیس محترم شورای اسلامی شهر تهران - جناب آقای محسن هاشمی رفسنجانی

موضوع: در جواب: ارجاع طرح الزام شهرداری به ارائه لایحه نحوه محاسبه و دریافت عوارض صدور پروانه ساختمانی مبتنی بر مرغوبیت مکانی املاک در شهر تهران

سلام علیکم

احتراماً، عطف به نامه شماره ۱۶۰/۱۱۱۹۹ مورخ ۱۳۹۸/۴/۲۴ جنابعالی در خصوص ارجاع طرح «الزام شهرداری به ارائه لایحه نحوه محاسبه و دریافت عوارض صدور پروانه ساختمانی مبتنی بر مرغوبیت مکانی املاک در شهر تهران» باستحضار می‌رساند؛

موضوع در جلسه مشترک کمیسیون برنامه و بودجه و کمیسیون شهرسازی و معماری بررسی و جمع‌بندی نهایی بشرح فایل پیوست ارسال می‌گردد. با توجه به اهمیت و فوریت موضوع، سپاسگزار است دستور فرمایید جهت طرح در صحن علنی شورا اقدامات لازم صورت پذیرد.

محمد سالاری
عضو و رئیس کمیسیون شهرسازی و معماری
شورای اسلامی شهر تهران

مرتضی الویری
عضو و رئیس کمیسیون برنامه و بودجه
شورای اسلامی شهر تهران

رونوشت: اعضای محترم کمیسیون برنامه و بودجه شورای اسلامی شهر تهران

اعضای محترم کمیسیون شهرسازی و معماری شورای اسلامی شهر تهران

معاون مصوبات اداره کل اداری و اجرایی و رئیس دفتر هیئت رئیسه شورای اسلامی شهر تهران - جناب آقای محمد باقری

دبیر کمیسیون معماری و شهرسازی شورای اسلامی شهر تهران - جناب آقای محمد قربانی

دبیر کمیسیون برنامه و بودجه شورای اسلامی شهر تهران - جناب آقای حسین باقرنژاد



جمهوری اسلامی ایران



شورای اسلامی شهر تهران

شماره:

تاریخ:

پیوست:

طرح «الزام شهرداری تهران به ارایه لایحه نحوه محاسبه و دریافت عوارض ساختمانی مبتنی بر تعیین ارزش املاک در شهر تهران (با تأکید بر موقعیت مکانی)»

ماده واحده:

با استناد به بند شانزدهم (۱۶) از ماده هشتادم (۸۰) قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران مصوبه ۱۳۷۵/۳/۱ و الحاقات بعدی آن و همچنین به منظور تحقق تکلیف بند ۱۷ پیوست چهارم طرح جامع (۱۳۸۶) مبنی بر اصلاح ارزش منطقه‌بندی املاک در پهنه‌های استفاده از اراضی، مصوبه شورای اسلامی شهر تهران با عنوان «عوارض افزایش ارزش قانونی ناشی از طرح‌های توسعه شهری و ساخت پارکینگ محله‌ای» به شماره ابلاغی ۱۶۰/۲۵۳۰/۳۳۶۳۷ مورخ ۹۷/۱۱/۱۵، شهرداری تهران مکلف است در راستای شفاف‌سازی چگونگی محاسبه و دریافت عوارض ساختمانی و دریافت عادلانه عوارض از املاک شهری متناسب با ارزش واقعی املاک (بر اساس شاخص‌ها و پارامترهای موثر بر قیمت ملک) و بر اساس موقعیت مکانی املاک در شهر تهران با بهره‌گیری از نتایج مطالعات قبلی در این زمینه و انجام مطالعات مورد نیاز اقدام و لایحه نحوه محاسبه و دریافت عوارض ساختمانی مبتنی بر تعیین ارزش املاک در شهر تهران (با تأکید بر موقعیت مکانی) را به همراه دفترچه قیمت املاک ملاک عمل در شهرداری تهران برای محاسبه عوارض ساخت و ساز در تمامی مناطق ۲۲ گانه شهر تهران در مقیاس قطعه (پارسل) به تفکیک و با لحاظ کاربری‌ها و کاربردهای مرتبط را با همکاری و مشارکت ذینفعان موضوع، حداکثر ظرف مدت دو ماه از زمان ابلاغ این مصوبه تهیه و جهت تصویب به شورای اسلامی شهر تهران ارائه نماید.

تبصره ۱) شهرداری تهران مکلف است لایحه تعیین عوارض ساختمانی برای سال ۱۳۹۹ را بر پایه نتایج مطالعات مذکور در شهر تهران به شورای اسلامی شهر تهران جهت بررسی و تصویب ارائه نماید.

تبصره ۲) سازوکارهای ویژه دریافت عوارض از ساختمان‌های چندمنظوره با لحاظ مقیاس عملکردی مختلف ارائه گردد.

تبصره ۳) شهرداری تهران مکلف است امکان‌سنجی دریافت عوارض از محل بهره‌برداری سالانه و دائمی از اماکن و ساختمان‌های سطح شهر را تا پایان سال ۱۳۹۸ به شورا جهت بررسی و تصمیم‌گیری ارائه نماید.

تبصره ۴) شهرداری تهران موظف است تأثیرات درآمدی اجرای لایحه پیشنهادی خود را به تفکیک قطعه (پارسل) در پهنه‌های مختلف شهر به عنوان پیوست لایحه به شورای اسلامی شهر تهران جهت تسهیل‌گری برای تصمیم‌گیری شورا ارائه نماید. ق/۴۶