

جزئیات جدیدی از طرح کنترل و ساماندهی اجاره بهای املاک مسکونی

سخنگوی کمیسیون اصل نود مجلس شورای اسلامی ضمن تشریح جزئیات طرح کنترل و ساماندهی اجاره بهای املاک مسکونی گفت که جزئیات این طرح در دستور کار صحن علنی و در اولویت رسیدگی در میان طرح‌های دو فوریتی مصوب مجلس قرار دارد.

به گزارش سایت خبری پرسون، علی خضریان در تشریح طرح دوفوریتی کنترل و ساماندهی اجاره بهای املاک مسکونی گفت: هر ساله با پایان تعطیلات نوروز و آغاز فصل نقل و انتقالات مسکن و به ویژه در آستانه فصل تابستان، شاهد نابسامانی در بازار اجاره‌ها و به تبع آن مشکلات فراوان برای عموم مردم و خانواده‌ها هستیم که این مشکلات ناشی از خلأ قانونی یا نظارتی در حوزه اجاره مسکن و عملکرد بنگاه‌های معاملاتی است. بر این اساس مجلس شورای اسلامی در جلسه ۲۸ اردیبهشت ماه سال گذشته با پیشنهاد به دو فوریت طرح کنترل و ساماندهی اجاره بهای املاک مسکونی که محصول جلسات متعدد و مشورت با کارشناسان اقتصادی و حقوقی بود و از سوی اینجانب طراحی شده بود، رأی دادند و این امید می‌رود بتواند قدری از مشکلات مردم در موضوع اجاره‌ها بکاهد.

وی افزود: این طرح پس از تصویب کلیات در نشست علنی اول تیرماه سال ۱۴۰۱ برای کسب نظرات دستگاه‌های اجرایی و به پیشنهاد دولت و تصمیم هیأت رئیسه مجلس مجدداً به کمیسیون تخصصی یعنی کمیسیون عمران ارجاع شد. با تشکیل یک کمیته تخصصی متشکل از جمعی از اعضای کمیسیون عمران، نمایندگان وزارت راه و شهرسازی، معاونت حقوقی قوه قضائیه، سازمان امور مالیاتی، سازمان شهرداری‌ها، وزارت اقتصاد، وزارت صمت، اینجانب به عنوان طراح و همچنین مراکز تخصصی همچون مرکز پژوهش‌های مجلس و مرکز بررسی‌های استراتژیک ریاست جمهوری مورد بررسی و تکمیل قرار گرفت و در نهایت جزئیات آن با اعمال تغییراتی نسبت به پیش‌نویس اولیه به تصویب کمیسیون عمران رسید. این طرح در اسفندماه سال ۱۴۰۱ به هیأت رئیسه مجلس ارجاع شد و در حال حاضر نیز در اولویت رسیدگی در میان طرح‌های دو فوریتی مصوب مجلس قرار دارد.

خضریان در توضیح جزئیات این طرح گفت: زیرساخت اصلی اجرایی این طرح در سامانه ملی املاک و اسکان است که از مدت‌ها قبل، اجرای آن با نظارت کمیسیون اصل نود در جریان است. حسن اجرای قانون در سامانه ملی املاک و اسکان می‌تواند بر بهبود شرایط بازار اجاره بها تأثیرگذار باشد که متأسفانه بنا به دلایل مختلف اجرای آن تاکنون به تأخیر افتاده و در این طرح تلاش شده خلأهای قانونی آن برای شناسایی و اجرای کامل مالیات بر خانه‌های خالی صورت پذیرد.

نماینده تهران، ری، شمیرانات، اسلامشهر و پردیس در مجلس یازدهم افزود: براساس ماده یک این طرح، کلیه دستگاه‌های اجرایی موضوع ماده ۵ قانون مدیریت خدمات کشوری، سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و کلیه بانک‌ها و مؤسسات اعتباری، مرکز آمار و فناوری اطلاعات قوه قضائیه، کلیه شهرداری‌ها و مراجع صدور پروانه‌های ساختمانی و فرماندهی انتظامی جمهوری اسلامی ایران موظفند نسبت به ارائه اطلاعات مورد نیاز از جمله اطلاعات زمین و املاک و اطلاعات هویتی، سکونت، مالکیتی، معاملاتی، بهره‌برداری انشعابات و میزان مصرف، اطلاعات مکان محور سیم‌کارت و اشتراک اینترنت و سایر اطلاعات مورد نیاز املاک، مالکین و ساکنین را بنا به درخواست وزارت راه و شهرسازی از پایگاه‌های اطلاعاتی پایه موضوع تبصره ۱ بند «ث» ماده ۶۷ قانون برنامه پنج‌ساله ششم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی کشور، سامانه ملی اطلاعات رفاه ایرانیان و سامانه سخا حداکثر ظرف مدت یک ماه از لازم الاجرا شدن این قانون به صورت رایگان اقدام نمایند.

مجازات مستنکفین از اجرای این طرح

وی با اشاره به پیش‌بینی‌های صورت گرفته در این طرح برای مجازات مستنکفین از اجرای این ماده گفت: سازمان بازرسی کل کشور موظف است ظرف مدت دو ماه از لازم الاجرا شدن این قانون، مدیران و اشخاصی که استنکاف یا کوتاهی آنها در این خصوص به تشخیص شورای عالی مسکن محرز شده را حسب مورد به هیأت تخلفات اداری معرفی کند. متخلفان از اجرای این تبصره، مشمول مجازات مقرر در ماده (۵۷۶) قانون مجازات اسلامی می‌شوند. ضمن اینکه تمامی اشخاص حقیقی و حقوقی موظفند خوداظهاری موضوع ماده‌های ۵۴ مکرر و ۱۶۹ مکرر قانون مالیات‌های مستقیم را از طریق سامانه ملی املاک و اسکان انجام دهند. کلیه دستگاه‌ها، نهادهای اجرایی و زیر مجموعه‌های آنها مکلفند استعلامات مورد نیاز اقامت و سکونت متقاضیان خود را صرفاً از طریق سامانه ملی املاک و اسکان انجام دهند و در صورت عدم خوداظهاری اشخاص حقیقی و حقوقی در سامانه مذکور از ارائه خدمت خودداری کنند.

خضریان افزود: با توجه به تسهیل شرایط فراهم شده، وزارت راه و شهرسازی نیز براساس ماده ۳ این طرح مکلف است ظرف مدت یک ماه پس از لازم الاجرا شدن این قانون، برنامه زمان بندی ثبت اطلاعات املاک تحت تملک، محل اقامت، سکونت یا بهره‌برداری در سامانه ملی املاک و اسکان را برای مناطق مختلف شهری و روستایی کشور با اولویت مناطق که بیشترین نسبت خانه خالی را در کلانشهرها و شهرهای پر جمعیت دارند، فراهم کند.

وی ادامه داد: براساس ماده ۴ این طرح، وزارت راه و شهرسازی موظف است شرایطی را فراهم کند که ثبت اطلاعات طرفین معامله در معاملات خرید و فروش و اجاره املاک به شکل استاندارد مبادیه نامه در سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور جهت اخذ کد رهگیری، منوط به ثبت اطلاعات سکونت و مالکیتی طرفین معامله در سامانه ملی املاک و اسکان کشور شود. همچنین سازمان ثبت اسناد و املاک کشور موظف است ثبت اطلاعات در سامانه الکترونیک ثبت اسناد به شکل استاندارد مبادیه نامه را منوط به ثبت اطلاعات در سامانه ملی املاک و اسکان کشور نماید. زیرساخت‌های نرم

افزایی این اقدامات نیز باید حداکثر ظرف مدت دو ماه پس از لازم الاجرا شدن این قانون توسط وزارت راه و شهرسازی و سازمان ثبت اسناد و املاک کشور فراهم شود.

ثبت قرارداد از طریق سکوها و بدون ورود بنگاه‌های معاملات مسکن ممکن می‌شود

خضریان با تأکید بر ایجاد سکوهای معاملات املاک برای تسهیل اجاره مسکن مردم گفت: براساس ماده ۵ این طرح وزارت راه و شهرسازی موظف است با همکاری سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، وزارت صنعت، معدن و تجارت و معاونت علمی و فناوری ریاست جمهوری، آیین نامه نحوه مجوزدهی و فعالیت و نظارت بر «سکوهای معاملات املاک» را ظرف مدت سه ماه پس از لازم الاجرا شدن این قانون تهیه نماید و به تصویب هیات وزیران برساند تا در نهایت و براساس این طرح، ثبت قرارداد از طریق سکوها و توسط خود متعاملین و به صورت غیرحضوری بدون ورود بنگاه‌های معاملات مسکن ممکن شود که می‌تواند تحول بزرگی در بازار معاملات مسکن و کاهش نرخ اجاره بها فراهم کند. ضمن اینکه این سکوها صرفاً امکان ثبت قراردادهای همسانی که به تأیید سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور رسیده را دارند.

نماینده مردم تهران، ری، شمیرانات، اسلامشهر و پردیس در مجلس خاطر نشان کرد: در این طرح تلاش شده نسبت به تکمیل حقوق موجر و مستأجر اقدام شود و تمامی بندهای قرارداد باید توسط سازمان ثبت مورد تأیید قرار گیرد. به عنوان مثال بر اساس بخشی از تبصره ۴ ماده ۵ این طرح چنانچه در قرارداد، حق فسخ یا شرط فاسخی ناشی از عدم پرداخت تمام یا بخشی از مبلغ مندرج در قرارداد اجاره، وجود داشته باشد، پس از سررسید زمانی تعیین شده در متن قرارداد و عدم پرداخت مبلغ مذکور از طریق ذکر شده در تبصره ۳ این ماده و پس از واریز ما به التفاوت مبلغ ودیعه دریافتی و مجموع وجه التزام فسخ قرارداد به حساب امانی نزد بانک‌های عامل توسط موجر، قرارداد بدون نیاز به رسیدگی قضایی فسخ می‌شود و سازمان ثبت اسناد و املاک کشور مکلف است، فسخ قرارداد اجاره را در سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور ثبت کند. در فرض اخیر سازمان ثبت اسناد و املاک کشور مکلف است بلافاصله ابلاغی از طریق سامانه ابلاغ قوه قضائیه برای مستأجر مبنی بر فسخ قرارداد ارسال نماید. در صورتی که تمام یا بخشی از اجاره‌بهای زمان سپری شده پرداخت نشده باشد، موجر حق دارد مبلغ آن را از مبلغ ودیعه کسر نماید.

وی ادامه داد: بر اساس طرح پیشنهادی بسیاری از اختلافات میان مستأجر و موجر در سکوها و طبق قرارداد از پیش معین قابل پیش‌گیری و حل است. به نحوی که در آن دیده شده مطالبات موجر و مستأجر از یکدیگر از مبلغ ودیعه قابل وصول و یا قابل پرداخت است. بر اساس آن در قراردادهای اجاره در صورت اعمال حق فسخ توسط موجر یا انفساخ قرارداد یا سررسید مدت قرارداد و عدم ثبت تمدید آن در سامانه ثبت الکترونیک املاک، پس از واریز مبلغ ودیعه به حساب امانی توسط موجر، وی می‌تواند تقاضای تخلیه مورد اجاره را از طریق سکو ثبت کند. ثبت درخواست تخلیه به ترتیب ذکر شده به منزله صدور دستور تخلیه بوده و لازم‌الاجراست.

اگر مستأجر تمام یا بخشی از بهای اجاره را پرداخت نکند، اجاره از مبلغ ودیعه کسر می‌شود

وی افزود: چنانچه مستأجر تمام یا بخشی از بهای اجاره را در سررسید آن پرداخت نکند، اجاره بهای پرداخت نشده از مبلغ ودیعه کسر می‌شود. چنانچه طلب موجر از مستأجر بیش از مبلغ ودیعه شود، سازمان ثبت اسناد و املاک کشور موظف است نسبت به مازاد گواهی عدم پرداخت صادر و به موجر تسلیم نماید. این گواهی در حکم سند لازم‌الاجراست. ضمن اینکه چنانچه علاوه بر مبلغ ودیعه، مستأجر طلبی براساس قرارداد از موجر داشته باشد، صدور دستور تخلیه منوط به واریز مبلغ مذکور است.

خضریان با اشاره به موضوع حسن شهرت سابقه موجر و مستأجر و در نظر گرفتن آن در معاملات بعدی بر اساس طرح پیشنهادی مجلس گفت: براساس تبصره ۵ ماده ۵، سکوهای موضوع این ماده مکلفند شاخص‌های عملکردی از میزان وفای به عهد اشخاص را بر اساس اطلاعات ثبت شده در سامانه الکترونیک اسناد محاسبه نمایند و نتیجه آن را در هنگام معامله به اطلاع متعاملین برسانند.

وی ادامه داد: ساماندهی مبالغ دریافتی توسط مشاورین املاک نیز به موجب ماده ۶ این طرح انجام خواهد شد. بر اساس آن وزارت راه و شهرسازی موظف است با همکاری وزارت صنعت، معدن و تجارت و سازمان امور مالیاتی، آیین نامه نحوه تعیین تعرفه حق الزحمه مشاورین املاک را بر مبنای درصدی از ارزش معاملاتی و اجاری املاک موضوع ماده (۶۴) و (۵۴) قانون مالیات‌های مستقیم، تناسب تعرفه با میانگین سالانه حجم قراردادهای به ثبت رسیده در هر منطقه جغرافیایی به صورت پلکانی نزولی و تعیین سقف تعرفه قابل دریافت در هر معامله بطوریکه در هر حال میزان اجاره بها در تعیین میزان تعرفه اثرگذار نباشد، حداکثر دو ماه پس از لازم الاجرا شدن این قانون، تهیه نماید و به تصویب هیات وزیران برساند.

مشوق های مالیاتی برای موجران

خضریان همچنین با اشاره به مشوق‌های مالیاتی برای مالکانی که به صورت دو یا چند ساله منازل خود را اجاره می‌دهند، گفت: در ماده ۷ این طرح برای بهبود شرایط بازار اجاره‌بها و تشویق اجاره ملک به صورت چند ساله معافیت مالیاتی تا صد درصد برای مالکانی در نظر گرفته که بیش از یک سال در بدو قرارداد ملک خود را اجاره می‌دهند. به طوری که مالکانی که نسبت به انعقاد قرارداد اجاره واحدهای مسکونی به صورت دوساله با حداکثر افزایش قیمت بهای اجاره سالانه تا حداکثر ۵۰ درصد تورم سالانه اعلامی بانک مرکزی اقدام می‌نمایند از ۵۰ درصد تخفیف مالیاتی و مالکانی که نسبت به انعقاد قرارداد اجاره واحدهای مسکونی به صورت سه ساله و بیشتر مطابق با شرایط فوق اقدام می‌نمایند از ۱۰۰ درصد تخفیف مالیاتی موضوع تبصره ۱۱ این ماده برخوردار می‌شوند.

عضو هیأت رئیسه کمیسیون اصل نود مجلس خاطرنشان کرد: بهره‌گیری از تکنولوژی‌های نوین برای کشف قیمت املاک یکی از ویژگی‌های این طرح است و بر اساس ماده ۸ آن وزارت راه و شهرسازی مکلف است با همکاری معاونت علمی و فناوری ریاست جمهوری، سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و سازمان امور مالیاتی ظرف مدت شش ماه پس از لازم الاجرا شدن این قانون، با بهره‌گیری از ظرفیت سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور با اولویت استفاده از فناوری‌های نوین نظیر هوش مصنوعی و در نظر گرفتن ملاک‌هایی اقدام به کشف قیمت هر پلاک ثبتی با کاربری مسکونی نماید. این

اطلاعات باید بصورت بر خط و رایگان در اختیار عموم مردم قرار گیرد.

خضریان در پایان تصریح کرد: اصلاح قوانین حوزه مسکن نظیر قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن و البته قانون مالیات‌های مستقیم برای جلوگیری از احتکار اراضی و املاک توسط ادارات و بنگاه‌های مالی دولتی و شبه دولتی و بانک‌ها و قرار دادن ابزارهای مالیاتی بر این اراضی و املاک برای تشویق سازمان‌ها به استفاده از امکانات خود در جهت رونق بازار مسکن یکی دیگر از اهداف پیش بینی شده در طرح ۱۱ ماده‌ای مجلس است. بطوریکه اراضی با کاربری مسکونی، اداری-دولتی، صنعتی و تجاری در محدوده شهرها، شهرک‌ها و مناطق آزاد تجاری، صنعتی و ویژه اقتصادی که اعیان متناسب با کاربری مذکور را نداشته باشد و به مدت ۳ سال پیاپی هیچگونه عملیاتی در جهت بهره‌برداری متناسب با کاربری از آن انجام نشده باشد شش ماه پس از لازم الاجرا شدن این قانون در سال اول و دوم پس از عدم بهره‌برداری به مدت سه سال مشمول مالیات معادل یک درصد ارزش روز زمین در زمان اخذ، سال سوم و چهارم، معادل سه درصد ارزش روز زمین در زمان اخذ و سال پنجم به بعد، معادل شش درصد ارزش روز زمین در زمان اخذ خواهد شد که می‌تواند در تنظیم بازار مسکن مؤثر باشد.