

ردیف	نوع عوارض	ماخذ و نحوه محاسبه عوارض
الف	ارزش افزوده ناشی از تغییر کاربری کلیه اراضی و املاکی که در اثر تصویب طرح جامع یا تفصیلی با طرح مصوب قبلی (هادی) به مسکونی تبدیل می‌گردند به غیر از کاربری باغ و زراعی	۶P
ب	ارزش افزوده ناشی از تغییر کاربری کلیه اراضی و املاکی که در اثر تصویب طرح جامع، تفصیلی یا طرح مصوب قبلی (هادی) از کاربری باغ یا زراعی به مسکونی یا سایر کاربریها غیر از تجاری تبدیل می‌گردند.	۱۰P
ج	ارزش افزوده ناشی از تغییر کاربری اراضی و املاکی که در کمیسیون ماده ۵ به مسکونی تبدیل می‌گردند.	عوارض ارزش افزوده چنین اراضی و املاکی معادل ۵۰٪ ارزش افزوده ناشی از تغییر کاربری طبق نظریه هیأت کارشناسی می‌باشد.
د	ارزش افزوده ناشی از تعیین کاربری تجاری که در اثر تصویب طرح جامع تفصیلی یا کمیسیون ماده ۵ تغییر یافته یا تغییر می‌یابند و یا طبق ضوابط و مقررات طرحهای تفصیلی مجوز صدور تجاری به شهرداری داده شده و غیره...	عوارض ارزش افزوده چنین اراضی و املاکی معادل ۵۰٪ ارزش افزوده ناشی از تغییر کاربری طبق نظریه هیأت کارشناسی می‌باشد.

توضیحات:

تبصره ۱: شهرداری مکلف است از کلیه کاربریهایی که در اثر تصویب طرح جامع یا تفصیلی یا طرح مصوب قبلی (هادی - تفصیلی) به کاربری مسکونی تغییر یافته یا می‌یابند عوارض بند الف و ب را دریافت نمایند.

تبصره ۲: چنانچه در اثر تجدیدنظر در طرحهای جامع و تفصیلی، کاربریهای (اداری، بهداشتی، درمانی، ورزشی، انتظامی و ...) به کاربری غیر از مسکونی و تجاری تغییر یابند مشمول پرداخت عوارض ارزش افزوده ناشی از تغییر کاربری بند الف نمی‌باشند.

تبصره ۳: لازمه وصول ارزش افزوده ناشی از تغییر کاربری بعد از تصویب طرحهای جامع و تفصیلی ابتدا تقاضای مالک، سپس طرح در کمیسیون ماده ۵ استان و تصویب آن در کمیسیون مربوطه می‌باشد.

تبصره ۴: کلیه کاربریهای تجاری، شانور یا مصوب کلان، یا کاربریهایی که در اثر تجدیدنظر طرح (هادی، جامع، تفصیلی) به تجاری تغییر یافته یا می‌یابند و تجاریهای پیشنهادی در طرحهای مصوب و یا کاربریهایی که در اثر تصویب در کمیسیون ماده ۵ به تجاری تغییر می‌یابند مشمول پرداخت عوارض ارزش افزوده جاری می‌باشد.

تبصره ۵: شهرداری علاوه بر وصول عوارضات تعیین شده در کلیه بندها، در زمان مراجعه مالک یا مالکین یا نماینده قانونی وی، می‌بایستی کلیه عوارض قانونی دیگر شامل پروانه تراکم تفکیک و ... را وصول نماید.

تبصره ۶: وصول عوارض ارزش افزوده ناشی از تجاری و یا تغییر کاربری تجاری فقط مشمول آن مقدار از ملک می‌باشد که شهرداری مجوز احداث بنا و استفاده تجاری را نسبت به آن، صادر می‌نماید.

تبصره ۸: در کلیه اراضی و املاک اعم از مسکونی و تجاری که آن اراضی در طرح تعریض احداث معبر واقع و مالک از شهرداری گرامت را طبق قیمت روز دریافت می‌نماید. ارزش افزوده ناشی از استفاده تجاری جهت باقی مانده ملک طبق قیمت روز کارشناسی از مالک دریافت می‌گردد.

تبصره ۹: کلیه بانکها، مؤسسات مالی و اعتباری، کلیه سازمانها، شرکتها وابسته به دولت که به طریق اصول بازرگانی اداره می‌شوند، ارزش افزوده ناشی از استفاده تجاری و یا تغییر کاربری به تجاری را می‌بایستی طبق قیمت روز کارشناسی به شهرداری پرداخت نمایند. تبصره ۱۰: کلیه تجاریهای دایر که اولاً؛ در طرح تفصیلی دارای کاربری تجاری می‌باشند و در حال حاضر فعال و در سنوات گذشته پروانه کسبی معتبر دریافت و در قبال پروانه کسبی به شهرداری عوارض کسب پرداخت نموده‌اند، و فاقد پروانه ساختمانی یا پایان کار می‌باشند، در زمان مراجعه به شهرداری جهت دریافت پروانه احداث (تخریب، نوسازی، می‌بایست عوارض ارزش افزوده معادل ۳۰٪ تعرفه بند د را پرداخت نمایند.

تبصره ۱۱: کلیه املاکی که دارای پروانه تجاری یا پایان کار تجاری می‌باشند در زمان تخریب و نوسازی به میزان مساحت تجاری مندرج در پروانه یا پایان کار از پرداخت ارزش افزوده تجاری معاف می‌باشند.

تبصره ۱۲: در صورت تمایل مالکین واحدهای تجاری که ملک آنان دارای کاربری تجاری و پروانه کسب معتبر قبلی (مفاد تبصره ۱۰) تقاضای تخریب و نوسازی داشته باشند، چنانچه تمام یا قسمتی از بنای تجاری (موجود) در طرح تعریض قرار گیرد و به صورت رایگان به شهرداری واگذار شود به شهرداری اجازه داده می‌شود معادل دو برابر مساحت

شماره هـ/۸۶۲/۹۱

بسمه تعالی

جناب آقای جاسبی

مدیرعامل محترم روزنامه رسمی جمهوری اسلامی ایران
با سلام

یک نسخه از رأی هیأت عمومی دیوان عدالت اداری به شماره دادنامه ۵۶۴ مورخ ۱۳۹۶/۶/۱۴ با موضوع:

«۱- ابطال بندهای (ج) و (د) جدول تعرفه شماره ۶ مصوبه شورای اسلامی شهر محلات در تعیین عوارض ارزش افزوده ناشی از تغییر کاربری اراضی و املاکی که در کمیسیون ماده ۵ کاربری آنها به مسکونی و تجاری تغییر می‌کند. ۲- ابطال تعرفه شماره ۱۵-۱۳۸۷/۱۱/۲ در خصوص تعیین عوارض تفکیک ارزش افزوده ناشی از تفکیک عرصه و بهای خدمات آماده‌سازی و بند الف تعرفه اصلاحی شماره ۱-۱۳۸۸/۳/۵ در تعیین وصول بهای خدمات آماده‌سازی معابری که در اثر تفکیک اراضی و املاک اشخاص ایجاد شده.» جهت درج در روزنامه رسمی به پیوست ارسال می‌گردد.

مدیرکل هیأت عمومی و هیأت‌های تخصصی دیوان عدالت اداری - مهدی دربین

تاریخ دادنامه: ۱۳۹۶/۶/۱۴ شماره دادنامه: ۵۶۴ کلاس پرونده: ۸۶۲/۹۱

مرجع رسیدگی: هیأت عمومی دیوان عدالت اداری

شاکي: آقای حسین سپهری

موضوع شکایت و خواسته: ابطال ۱- تعرفه شماره ۶ (اصلاحیه تعرفه شماره ۱۶

سنوات قبل) ۲- تعرفه شماره ۱۵-۱۳۸۷/۱۱/۲ با عنوان عوارض تفکیک و ارزش افزوده ناشی از تفکیک ۳- بند الف تعرفه اصلاحی شماره ۱-۱۳۸۸/۳/۵ با عنوان بهای خدمات آماده‌سازی معابری که در اثر تفکیک ایجاد می‌شود.

گردش کار: شاکي به موجب دادخواستی ابطال تعرفه‌های شماره ۶ (اصلاحیه تعرفه

شماره ۱۶ سنوات قبل)، شماره ۱۵-۱۳۸۷/۱۱/۲ با عنوان عوارض تفکیک و ارزش افزوده ناشی از تفکیک و بند الف تعرفه اصلاحی شماره ۱-۱۳۸۸/۳/۵ با عنوان بهای خدمات آماده‌سازی معابری که در اثر تفکیک ایجاد می‌شود را خواستار شده و در جهت تبیین خواسته اعلام کرده است که:

«احتراماً، در خصوص بند ۱ خواسته به استحضار می‌رساند اکثر اراضی واقع در حریم شهر محلات بر اساس طرح تفصیلی دارای کاربریهای غیرمسکونی از قبیل فرهنگی، تجهیزات شهری، تربیت بدنی و ... می‌باشد و با توجه به گذشت بیش از ۵ سال از تصویب و اعلام رسمی طرح جامع و تفصیلی شهر محلات هیچ یک از ارگانها، سازمانها، ادارات یا وزارتخانه‌های مرتبط با طرحهای مذکور اقدام به خرید یا ارائه برنامه زمان‌بندی شده و تعیین تکلیف اراضی واقع در طرحها ننموده‌اند. لذا با توجه به قانون تعیین تکلیف اراضی واقع در طرحهای دولتی و شهرداریها مصوب سال ۱۳۶۷، مهلت قانونی این طرحها به پایان رسیده و مالکین از تمام حقوق مالکانه از قبیل تفکیک، احداث بنا و غیره برخوردار می‌باشند. مالکین با اخذ گواهی عدم نیاز از سازمان مربوطه و ارسال به کمیسیون ماده ۵ اقدام به تغییر کاربری می‌نمایند و سپس شهرداری به واسطه مصوبه تعرفه شماره ۱۶ با اخذ عوارض هنگفت اقدام به آزادسازی و تفکیک با صدور پروانه ساختمانی می‌نماید. لذا به استناد قانون تعیین تکلیف اراضی واقع در طرحهای دولتی مصوب ۱۳۶۷ و ماده ۴ قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت مصوب سال ۱۳۸۰ و به استناد رأی شماره ۳۸۱ - ۱۳۹۰/۹/۷ و رأی شماره ۴۵۹ - ۱۳۸۹/۱۰/۲۰ دیوان عدالت اداری تقاضای ابطال مصوبه مذکور و استرداد وجوه دریافتی به مالکان را دارم.

در خصوص تعرفه شماره ۱۵-۱۳۸۷/۱۱/۱۲ (با عنوان عوارض تفکیک و ارزش افزوده ناشی از تفکیک) و بند الف تعرفه شماره ۱ شهرداری محلات اصلاحی ۱۳۸۸/۵/۳ [۱۳۸۸/۳/۵] (با عنوان بهای خدمات آماده‌سازی معابری که در اثر تفکیک ایجاد می‌شوند) با توجه به اینکه تفکیک ذاتاً از وظایف اداره ثبت اسناد و املاک می‌باشد و شهرداری در این زمینه به جز تأیید نقشه‌های تفکیکی ارائه دهنده خدمتی نمی‌باشد و به استناد ماده ۴ قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت مصوب سال ۱۳۸۰ و به استناد قانون اصلاح ماده ۱۰۱ قانون شهرداریها و آراء شماره‌های ۴۹۵ - ۱۳۸۹/۱۰/۲۰، ۳۸۱ - ۱۳۹۰/۹/۷، ۳۳۶ - ۱۳۹۰/۸/۹، ۴۹۲ - ۱۳۸۹/۱۱/۴ و ۳۹۳ و ۲۱۸ دیوان عدالت اداری تقاضای ابطال مصوبات مذکور و استرداد وجوه دریافت شده را به مالکان دارم.»

متن تعرفه‌های مورد اعتراض به قرار زیر است:

«الف: تعرفه شماره ۶ (اصلاحیه تعرفه شماره ۱۶ سنوات قبل)

واگذار شده به معبر پروانه تجاری بدون دریافت هرگونه وجهی جهت مقدار تجاری واقع در طرح پروانه رایگان صادر نماید.

ب: تعرفه شماره ۱ تعرفه جدید بهای آماده‌سازی معابر:

تعرفه شماره: ۱ تعرفه جدید بهای خدمات شهرداری محلات مورد عمل از ابتدای سال ۱۳۸۸

نوع خدمات	ماخذ و نحوه محاسبه
وصول بهای خدمات آماده‌سازی معابر ناشی از تفکیک (شامل زیرسازی، جدول‌گذاری و آسفالت)	شهرداری بابت هر مترمربع از قطعه یا قطعات تفکیکی مبلغ ۸۰/۰۰۰ ریال از مالک زمین در زمان تفکیک وصول نماید.
الف - بهای خدمات آماده‌سازی معابری که در اثر تفکیک اراضی و املاک اشخاص، ایجاد می‌شوند.	شهرداری بابت هر مترمربع قطعه تفکیکی که در اثر تفکیک فاقد خیابان جدید می‌باشند مبلغ ۵۰/۰۰۰ ریال وصول نماید.
ب - بهای خدمات آماده‌سازی معابری که قبلاً ایجاد شده و امروزه در اثر تفکیک اراضی، ملک اشخاص بر آن می‌شود.	شهرداری بابت هر مترمربع عرصه ملک که در محدوده شهر صادر گردیده و مشمول بندهای الف و ب نمی‌باشند.
ج - بهای خدمات آماده‌سازی ناشی از پروانه‌های ساختمانی	شهرداری بابت هر مترمربع عرصه ملک مبلغ ۵۰/۰۰۰ ریال وصول نماید.

توضیحات:

با توجه به اینکه شهرداری مسئول احداث معابر شهری که بر اثر عمل تفکیک اشخاص حقیقی و حقوقی و یا معابری که بر اثر توسعه معابر توسط شهرداری احداث می‌گردد، می‌باشد و این امر هزینه‌های بسیار بالایی را برای شهرداری در بر دارد و شهرداری می‌بایستی از عوارض دیگر جهت چنین شهروندانی هزینه نماید لذا شهرداری مکلف می‌باشد که در زمان اعلام موافقت با نقشه‌های تفکیکی، عوارض مبحث ۸ را محاسبه و در زمان صدور پروانه ساخت وصول نماید.

تبصره ۱: کلیه قطعات تفکیکی که در زمان تفکیک، بهای خدمات آماده‌سازی خود را به شهرداری پرداخت نموده‌اند در زمان دریافت پروانه ساختمانی، از پرداخت بهای خدمات آماده‌سازی معاف می‌باشند.

تبصره ۲: چنانچه مالکین تا ۵۰٪ املاک تفکیکی واقع در معبر را ساخته باشند شهرداری در قبال دریافت بهای خدمات تصویبی، موظف است نسبت به ارائه خدمات آماده‌سازی معبر احداثی، اقدام لازم معمول دارد.

تعرفه شماره ۱ تعرفه جدید (بهای خدمات) شهرداری محلات اصلاح شده ۱۳۸۸/۳/۵

نوع خدمات	ماخذ و نحوه محاسبه
وصول بهای خدمات آماده‌سازی معابر ناشی از تفکیک (شامل زیرسازی، جدول‌گذاری و آسفالت)	شهرداری بابت هر مترمربع از قطعه یا قطعات تفکیکی مبلغ ۸۰/۰۰۰ ریال از مالک زمین در زمان تفکیک، وصول نماید.
الف - بهای خدمات آماده‌سازی معابری که در اثر تفکیک اراضی و املاک اشخاص، ایجاد می‌شوند.	شهرداری بابت هر مترمربع قطعه تفکیکی که در اثر تفکیک فاقد خیابان جدید می‌باشند مبلغ ۵۰/۰۰۰ ریال وصول نماید.
ب - بهای خدمات آماده‌سازی معابری که قبلاً ایجاد شده و امروزه در اثر تفکیک اراضی، ملک اشخاص بر آن واقع می‌شود.	شهرداری بابت هر مترمربع عرصه ملک، مبلغ ۲۵/۰۰۰ ریال وصول نماید.
ج - بهای خدمات آماده‌سازی ناشی از پروانه‌های ساختمانی	شهرداری بابت هر مترمربع عرصه ملک، مبلغ ۲۵/۰۰۰ ریال وصول نماید.

توضیحات:

با توجه به اینکه شهرداری مسئول احداث معابر شهری که بر اثر عمل تفکیک اشخاص حقیقی و حقوقی و یا معابری که بر اثر توسعه معابر توسط شهرداری احداث می‌گردد، می‌باشد و این امر هزینه‌های بسیار بالایی را برای شهرداری در بر دارد و شهرداری می‌بایستی از عوارض دیگر جهت چنین شهروندانی هزینه نماید لذا شهرداری مکلف می‌باشد که در زمان اعلام موافقت با نقشه‌های تفکیکی، عوارض مبحث ۸ را محاسبه و در زمان صدور پروانه ساخت، وصول نماید.

تبصره ۱: کلیه قطعات تفکیکی که در زمان تفکیک، بهای خدمات آماده‌سازی خود را به شهرداری پرداخت نموده‌اند در زمان دریافت پروانه ساختمانی، از پرداخت بهای خدمات آماده‌سازی معاف می‌باشند.

تبصره ۲: چنانچه مالکین تا ۵۰٪ املاک تفکیکی واقع در معبر را ساخته باشند شهرداری در قبال دریافت بهای خدمات تصویبی، موظف است نسبت به ارائه خدمات آماده‌سازی معبر احداثی، اقدام لازم معمول دارد.

تبصره ۳: کلیه اشخاصی که دارای پایانکار می‌باشند در صورت مراجعه به شهرداری به منظور تقاضای افزایش بنا در سطح و طبقات عوارض بهای خدمات فقط شامل مقدار افزایش بنا بر اساس بند ج محاسبه می‌شود مترائ زمین محاسبه نمی‌گردد.

تبصره ۴: کلیه اشخاصی که درخواست تخریب و بازسازی بنای خود را می‌نمایند بر اساس بند ج مترائ زمین بهای خدمات محاسبه می‌شود.

تبصره ۵: کلیه زمینهایی که قبل از این مصوبه و یا در زمان تفکیک درصدی از زمین خود را با توافق به شهرداری واگذار یا قیمت آن را پرداخت نموده باشند از پرداخت بهای خدمات معاف می‌باشند.

تبصره ۶: کلیه زمینهایی که در مرز مشترک محدوده و حریم شهر می‌باشند بهای خدمات به استناد مساحت بنا طبق بند ج محاسبه می‌شود.

ج: تعرفه شماره ۱۵ - ۱۳۸۷/۱/۲ با عنوان عوارض تفکیک و ارزش افزوده ناشی از تفکیک

تعرفه شماره ۱۵ تعرفه عوارض ملاک عمل شهرداری محلات

نوع عوارض	ماخذ و نحوه محاسبه عوارض
عوارض تفکیک و ارزش افزوده ناشی از عمل تفکیک عرصه با کاربری مسکونی طبق نظر شهرداری و تأیید نقشه تفکیکی به ازای هر مترمربع	
الف - زمینهای تا ۱۰۰۰ مترمربع	۲/۵P
ب - زمینهای بیش از ۱۰۰۰ مترمربع ۱- بر خیابانهای اصلی و میدانی ۲- به غیر از خیابانهای اصلی	۴P ۸P
ج - زمینهای با کاربری اداری، صنعتی، تجاری و ...	۲/۵P

توضیحات:

تبصره ۱: کلیه املاکی که از سال ۱۳۷۸ به استناد مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ آیین‌نامه قانون ثبت اسناد و ... سند دریافت و عوارض تفکیک عرصه را به شهرداری پرداخت نموده‌اند مشمول پرداخت عوارض معادل ۲P بر اساس قیمت منطقه‌ای سال مراجعه به شهرداری می‌باشند.

تبصره ۲: کلیه املاکی که از ۱۳۷۹ به بعد به استناد مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ قانون و ... سند دریافت نموده‌اند می‌بایستی عوارض حق تفکیک عرصه را بر طبق مصوبه تصویبی سالهای یاد شده (بدون در نظر گرفتن جرایم) به شهرداری پرداخت نمایند.

تبصره ۳: مودی بابت واگذاری معابر بر اساس ماده ۱۰۱ قانون شهرداریها حق وصول بهای معابر را ندارند.

تبصره ۴: اراضی با کاربری مزروعی طبق طرح مصوب مستثنی از پرداخت این تعرفه می‌باشد و چنانچه با صدور مجوز قانونی از سوی مراجع ذی صلاح، تغییر کاربری اینگونه اراضی در داخل محدوده و حریم شهر انجام شود عوارض تفکیک بر اساس نوع کاربری تغییر یافته محاسبه و قابل وصول می‌باشد.

تبصره ۵: لازم به ذکر می‌باشد با توجه به نامه شماره ۷۲۳۵۰/۶۱ - ۸۴/۶/۱۳ دفتر محترم امور حقوقی وزارت کشور و رأی شماره ۵۸۷ - ۸۳/۱۱/۲۵ هیأت عمومی دیوان عدالت اداری عوارض تفکیک به قیمت این تعرفه علاوه بر جرائم کمیسیون ماده صد قابل وصول است.

تبصره ۶: املاک خارج از محدوده و داخل حریم شهر که فاقد طرح تفصیلی بوده (لیکن در حریم احتمالی جاده و فضای سبز و غیره قرار دارند) و از طریق ماده ۴۷ و ۱۴۸ سند دریافت داشته‌اند مشمول پرداخت عوارض بر مبنای ۲P می‌باشند.

تبصره ۷: اجرا و رعایت تبصره ۶ قانون واحده قانون نحوه تقویم ابنیه املاک و اراضی مورد نیاز شهرداریها مصوب ۱۳۷۰/۸/۲۸ الزامی است.

تبصره ۸: اجرا و رعایت تبصره ۴ قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرحهای دولتی و شهرداریها مصوب ۱۳۶۷/۸/۲۹ ضروری است.

تبصره ۹: در صورت همجواری ۲ پلاک و ناموزون بودن یکی از آنها چنانچه در اثر تفکیک مساحتی از پلاکها کسر و به پلاک ناموزون ملحق شود در صورت رعایت حد نصاب تعریف شده در ضوابط و طرحهای مصوب نسبت به باقیمانده عوارض تفکیک فقط نسبت به آن مساحتی که از پلاک کسر گردیده است قابل وصول می‌باشد.

تبصره ۱۰: در خصوص عوارض تفکیک با هر نوع کاربری چنانچه از اراضی متعلق به دولت و یا مؤسسات و شرکتهای دولتی و یا وابسته به دولت و سایر اشخاص اعم از حقیقی و حقوقی که در سنوات گذشته بدون مراجعه به شهرداری اقدام به تفکیک عرصه و یا احداث بنا نموده‌اند عوارض این تعرفه بر اساس نوع کاربری مربوطه قابلیت وصول دارد.

تبصره ۱۱: با تصویب این عوارض از زمان اجرا کلیه مصوبات قبلی بابت دریافت درصدی از زمین بابت حق تفکیک و یا ارزش افزوده از اشخاص کان لم یکن می‌گردد.

تبصره ۱۲: چنانچه مالکین بابت بهاء عوارض تفکیک و ارزش افزوده املاک خود حاضر به واگذاری قطعه ای از زمین خود به شهرداری باشد شهرداری مجاز به دریافت زمین بابت بهای عوارضات حق تفکیک و ارزش افزوده طبق نظریه کارشناسی می‌باشد مشروط به اینکه مقدار آن از یک قطعه زمین کمتر نباشد کلیه این عملیات بایستی در دفتر مالی شهرداری منعکس گردد. تبصره ۱۳: منظور از خیابانهای اصلی در این تعرفه همان خیابانهایی است که در دفتر ارزش معاملاتی عرصه و اعیان داری به آنان لفظ خیابان اطلاق گردیده است.

تبصره ۱۴: کلیه بخشنامه‌ها و دستورالعمل‌ها و مصوبات شورای اسلامی شهر قبل از این مصوبه در این خصوص لغو و بلا اثر می‌گردد.»

در پاسخ به شکایت مذکور، شهردار محلات و رئیس شورای اسلامی شهر محلات به موجب لوایح شماره ۹۱/۲/۰۱/۲۵۸۴ - ۱۳۹۱/۸/۲ و ۷۵۹/ش م - ۱۳۹۱/۸/۲ توضیح داده‌اند که:

توضیح شهردار محلات:

«رئیس محترم هیأت عمومی دیوان عدالت اداری

موضوع: پاسخ به دعوی آقای حسین سپهری

با سلام واحترام:

بازگشت به نامه ارسالی به شماره ۹۱۰۹۹۸۰۹۰۰۰۴۶۱۱۸ (کلاس پرونده ۸۶۲/۹۱) مستنداً به استحضار می‌رساند:

قانونگذار به استناد بند ۸ ذیل ماده ۴۵ قانون شهرداریها و بند ۱۶ ماده ۷۶ قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور مصوب ۱۳۷۵ و اصلاحات بعدی سال ۱۳۸۶، «تصویب لوایح برقراری یا الغاء عوارض شهر و همچنین تغییر نوع و میزان آن را»، جزء وظایف انجمن شهر (شورای اسلامی شهر)، اعلام داشته که متعاقب پیشنهاد شهرداری به شورا مبنی بر وضع عوارض ارزش افزوده ناشی از تغییر کاربری و همچنین ارزش افزوده ناشی از تفکیک، شورای اسلامی شهر محلات با استناد به مفاد نص صریح مواد پیش گفته و بارعایت مفاد تبصره ذیل ماده ۵ قانون برنامه سوم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی (اعلام عمومی عوارض محلی حداکثر تا ۱۵ بهمن ماه سال ۱۳۸۲)، نسبت به تصویب عوارض معترض عنه، اقدام نمود که در پی لازم‌الاجراء شدن مصوبه و قابلیت وصول یافتن عوارض تصویبی (موضوع تبصره ذیل ماده ۸۰ قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی با اصلاحات ۱۳۸۲ و ۱۳۸۶)، این شهرداری از تاریخ ۱۳۸۲/۱/۱ نسبت به اجرای مفاد تعرفه عوارضی، اقدام نموده که شایان به ذکر است تعرفه عوارضی مربوط به ارزش افزوده ناشی از تغییر کاربری طی بازنگری انجام شده در سال ۱۳۹۰، به شرح تعرفه پیوست می‌باشد که شاکي امروزه خواستار ابطال بند (ج) آن می‌باشد.

علیهذا با توجه به اینکه طبق تبصره ذیل ماده ۷۷ قانون تشکیلات و وظایف، عوارض تصویبی ۱ ماه پس از ابلاغ به وزارت کشور، قابل وصول می‌باشد و شهرداری در مقام مجری، نسبت به اجرای مصوبه قانون اقدام نموده محرز است در دادخواست تنظیمی اقدام شاکي مبنی بر طرف شکایت قرار دادن شهرداری شهر محلات، فاقد محمل قانونی بوده و مرجع پاسخگویی به شکایت مطروحه، شورای اسلامی شهر می‌باشد نه شهرداری. از این رو خواهشمند است با عنایت به مراتب معنونه، در راستای شکایت مطروحه رأی مقتضی صادر و امر به ابلاغ گردد. - شهردار محلات

توضیح رییس شورای اسلامی شهر محلات:

رئیس محترم هیأت عمومی دیوان عدالت اداری

با سلام واحترام

بازگشت به نامه مورخ ۱۳۹۱/۷/۱ به شماره پرونده ۹۱۰۹۹۸۰۹۰۰۰۴۶۱۱۸ به خواسته ابطال مصوبات شورای اسلامی شهر محلات به شرح تعرفه شماره ۶ (اصلاحیه تعرفه ۱۶) تحت عنوان عوارض ارزش افزوده ناشی از تغییر کاربری و تعرفه شماره ۱۵ تحت عنوان ارزش افزوده ناشی از تفکیک، مستنداً به استحضار می‌رساند:

الف) قانونگذار به استناد بند ۱۶ ماده ۷۶ قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور مصوب ۱۳۷۵ و اصلاحات بعدی آن مصوب ۱۳۸۶ و بند ۸ ذیل ماده ۴۵ قانون شهرداریها، «تصویب لوایح برقراری یا لغو عوارض شهر و همچنین تغییر نوع و میزان آن را با در نظر گرفتن سیاست عمومی دولت...» جزء وظایف و در صلاحیت انجمن شهر (شورای اسلامی شهر) اعلام داشته که متعاقب وصول پیشنهاد شهرداری مبنی بر برقراری عوارض محلی، این شورا با تشکیل جلسات عدیده و اعمال نظرات کارشناسی، در سال ۱۳۸۲ عوارض ارزش افزوده ناشی از تغییر کاربری را به شرح تعرفه پیوست تصویب نمود.

پس از تصویب عوارض توسط شورای اسلامی شهر، استاندار استان مرکزی به قائم‌مقامی از وزیر کشور به شرح نامه ۱/۵۳۱۳۳ - ۱۳۸۲/۱/۱۵، نسبت به تأیید عوارض تصویبی اقدام نمود که در راستای اجرای قانون وقت (تبصره ذیل ماده ۵ قانون برنامه سوم توسعه

اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی)، کلیه عوارضات تصویبی آن سال در روزنامه محلی، منتشر و به اطلاع عموم رسانیده شد.

حال با توجه به اینکه قوانین و ضوابط مربوطه جهت تصویب و برقراری عوارض ارزش افزوده ناشی از تغییر کاربری توسط شورا مد نظر قرار گرفته و به استناد تبصره ذیل ماده ۷۷ قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی شهر مصوب ۱۳۷۵/۳/۱ (تبصره ذیل ماده ۸۰ قانون جدید)، یک ماه پس از ارسال مصوبه به وزارت کشور، عوارض تصویبی قابل وصول می‌باشد، اعلام می‌دارد شهرداری محلات در راستای اجرای مصوبه مذکور، از تاریخ ۱۳۸۲/۱/۱، اقدام قانونی جهت اجرای مصوبه و وصول آن معمول داشته است. از این رو به موجب این لایحه در راستای هر یک از بندهای چهارگانه (الف، ب، ج و د) مندرج در تعرفه تصویبی، اعلام می‌دارد:

۱- به استناد بند «الف» مالکین املاکی که طبق طرح مصوب قبلی (هادی)، کاربری ملکشان غیر مسکونی بوده و طبق طرح مصوب جدید (جامع یا تفصیلی)، کاربری آنها به مسکونی (به غیر از باغ و زراعی) تغییر یابد با عنایت به ارزش افزوده‌ای که بر اثر ضوابط منطقه‌بندی و تعیین تراکمهای ساختمانی و ... برای املاک مذکور ایجاد خواهد شد، مالکین این املاک ملزم به پرداخت عوارض محلی به میزان ۶ P (۶ برابر قیمت منطقه‌ای برای هر مترمربع) می‌باشند.

ضمناً به استناد مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران مصوب ۱۳۶۴/۱۱/۱۹ و اصلاحیه ۱۳۶۶/۲/۷ که به استناد ماده ۷ قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری، شهرداریها مکلف به اجرای مصوبات شورای مذکور می‌باشند، وصول چنین عوارضی برای شهرداریهای دارای طرح جامع، با تعیین شورا و تأیید وزارت کشور تجویز شده که متعاقب وصول این عوارض، درآمد حاصله صرف تهیه طرحهای توسعه و عمران شهری و اجرای آنها، خواهد شد.

۲- مطابق با بند «ب» مقررگردیده مالکینی که دارای املاک با کاربری زراعی و باغ می‌باشند چنانچه در اثر تصویب طرح جامع یا تفصیلی با طرح مصوب قبلی (هادی)، از کاربری باغ یا زراعی به مسکونی یا سایر کاربریها (به غیر از تجاری) تبدیل گردند، عوارض معادل ۱۰ P (۱۰ برابر قیمت منطقه‌ای) را می‌بایست از بابت تغییر کاربری به شهرداری پرداخت نمایند.

۳- به استناد بند «ج» تعرفه مصوب که شاکي با تنظیم دادخواست، ابطال این قسمت از عوارض را از آن مرجع تقاضا داشته طی اصلاحات انجام شده در سال ۱۳۹۰ چنین مقرر گردیده، چنانچه مالکین اراضی و املاکی که طبق طرح مصوب دارای اراضی با کاربری غیر مسکونی و متقاضی تغییر کاربری آن از کاربری غیر مسکونی (فضای سبز، اداری و ...) به مسکونی باشند، می‌بایست پس از اخذ مصوبه کمیسیون ماده ۵ استان و موافقت آن مرجع با تغییر کاربری ملک، نسبت به پرداخت ۵۰٪ ارزش افزوده ناشی از تغییر کاربری آن طبق نظریه هیأت کارشناسی اقدام نمایند که به منظور اجرای مفاد این بند از تعرفه معترض عنه، پس از موافقت کمیسیون ماده ۵ استان یا تغییر کاربری پلاک مورد تقاضا از کاربری غیرمسکونی (فضای سبز، اداری، فرهنگی و ورزشی و ...) به مسکونی، موضوع به هیأت کارشناسی ارجاع که متعاقب ارزیابی و قیمت گذاری املاک مورد نظر، ۵۰٪ ارزش افزوده اعلامی توسط کارشناسان، از طریق شهرداری قابل وصول می‌باشد.

۴- بند «د» تعرفه عوارضی، مربوط به وصول عوارض از آن دسته از املاکی می‌باشد که مالک بنا بر استفاده از ملک خود با کاربری غیر تجاری به تجاری، ملزم به پرداخت ارزش افزوده ناشی از تعیین کاربری تجاری و یا تغییر کاربری تجاری می‌باشد که وصول این عوارض از مالکین با توجه به انتفاعی بودن کاربری تجاری، قانونی بوده و می‌باشد.

ب) همان گونه که در صدر لایحه تدوینی اشاره گردیده، تصویب لوایح برقراری یا لغو عوارض جزء وظایف شورای اسلامی شهر می‌باشد که عوارض ارزش افزوده ناشی از تفکیک نیز در سال ۱۳۸۲ برقرار و از تاریخ ۱۳۸۲/۱/۱ لازم‌الاجراء گردیده.

به طوری که مالکین اراضی تا ۱۰۰۰ مترمربع (در زمان تفکیک)، ملزم به پرداخت ۲/۵P، زمینهای بیش از ۱۰۰۰ مترمربع ۴P یا ۸ P (بر خیابان اصلی و میدانی، به غیر از خیابانهای اصلی)، زمینهایی با کاربری اداری، صنعتی، تجاری و ... ۲/۵ P می‌باشند.

حال با توجه به اینکه عوارض معترض عنه در سال ۱۳۸۲ برقرار و در سالهای ۱۳۸۴ و ۱۳۸۵ بازنگری گردیده، اذعان می‌دارد نظر به اینکه طبق تبصره ۳ قانون اصلاح ماده ۱۰۱ قانون شهرداریها مصوب ۱۳۹۰/۱/۲۸ شهرداریها مجاز گردیده‌اند در اراضی با مساحت بیشتر از ۵۰۰ مترمربع برای تأمین سرانه فضای عمومی و خدماتی تا سقف ۲۵٪ و برای تأمین اراضی مورد نیاز احداث شوارع و معابر عمومی شهر تا ۲۵٪ از باقیمانده اراضی را، دریافت نمایند شهرداری محلات به منظور عدم ورود فشار مالی به متقاضیان تفکیک اراضی و عدم دریافت عوارض مضاعف، به رغم اینکه قانون دریافت تا ۲۵ درصد زمین را مجاز دانسته، در راستای مصوبه شورای اسلامی به شماره صورتجلسه ۱۰۲۲/ش م - ۱۳۹۰/۱۰/۲۲ و متعاقب لازم‌الاجراء شدن قانون اصلاح ماده ۱۰۱ قانون شهرداریها، جهت دریافت سهم خدمات عمومی صرفاً نسبت به دریافت ۱۵٪ از اراضی باقیمانده اقدام نموده که شایان به ذکر است به منظور رعایت سیاست عمومی دولت و دستورالعملهایی که در خصوص متحدالشکل نمودن عوارضات محلی در سطح کشور، تدوین و به مراجع ذیربط ابلاغ شده، در نظر است با توجه به قانون

اصلاح ماده ۱۰۱ قانون شهرداریها مصوب ۱۳۹۰/۱/۲۸، از سال آتی با حذف تعرفه موصوف نسبت به آن دسته از مالکینی که در زمان تفکیک در خصوص واگذاری سهم خدمات عمومی و معابر و شوارع اقدام می‌نمایند، عوارض ارزش افزوده ناشی از تفکیک وصول نگردد. شایان ذکر است در این صورت و با حذف تعرفه عوارض ارزش افزوده ناشی از تفکیک، شهرداری در راستای دریافت حق قانونی خود معادل ۲۵٪ زمین، اقدام قانونی معمول خواهد داشت. - رئیس شورای اسلامی شهر محلات»

در اجرای ماده ۸۴ قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری مصوب سال ۱۳۹۲، پرونده به هیأت تخصصی عمران، شهرسازی و اسناد دیوان عدالت اداری ارجاع می‌شود و هیأت مذکور به موجب دادنامه شماره ۱۴۵ - ۱۳۹۵/۸/۱۲ بندهای (الف) و (ب) از تعرفه شماره ۶ تعرفه عوارض سال ۱۳۹۱ مبنی بر تعیین عوارض ارزش افزوده ناشی از تغییر کاربری اراضی و املاک را قابل ابطال تشخیص نداد و رأی به رد شکایت شاکی صادر کرد. رأی مذکور به علت عدم اعتراض از سوی رئیس دیوان عدالت اداری و یا ده نفر از قضات دیوان عدالت اداری قطعی یافته است.

رسیدگی به بندهای (ج) و (د) از تعرفه عوارض ارزش افزوده ناشی از تغییر کاربری اراضی و املاک و تعرفه شماره ۱۵ در خصوص تعیین عوارض تفکیک و ارزش افزوده ناشی از تفکیک عرصه و بند الف تعرفه اصلاحی شماره ۱ - ۱۳۸۸/۳/۵ در تعیین و وصول بهاء خدمات آماده‌سازی معابر در دستور کار هیأت عمومی قرار گرفت.

هیأت عمومی دیوان عدالت اداری در تاریخ ۱۳۹۶/۶/۱۴ با حضور رئیس و معاونین دیوان عدالت اداری و رؤسا و مستشاران و دادرسان شعب دیوان تشکیل شد و پس از بحث و بررسی با اکثریت آراء به شرح زیر به صدور رأی مبادرت کرده است.

رأی هیأت عمومی

الف - به موجب بند الف ماده ۱۷۴ قانون برنامه پنجساله پنجم توسعه جمهوری اسلامی ایران کاهش نرخ عوارض صدور پروانه ساختمانی در کاربریهای تجاری، اداری، صنعتی متناسب با کاربریهای مسکونی همان منطقه با توجه به شرایط اقلیمی و موقعیت محلی و نیز تبدیل این عوارض و بهای خدمات بهره‌برداری از واحدهای احداثی این کاربریها و همچنین عوارض بر ارزش افزوده اراضی و املاک ناشی از اجرای طرحهای توسعه شهری از جمله اموری است که شوراها و شهرداریها و سایر مراجع ذی ربط موظف شده‌اند تا پایان سال اول برنامه از طریق تدوین نظام درآمدهای پایدار شهرداریها اقدام نمایند. نظر به اینکه مستفاد از بند الف ماده ۱۷۴ قانون یاد شده این است که در صورتی شهرداری مجاز به اخذ عوارض از املاک و اراضی می‌باشد که ارزش افزوده آن ناشی از اجرای طرحهای مصوب باشد و تغییر کاربری برابر مصوبه کمیسیون ماده ۵ قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری چون در اجرای طرحهای مصوب نبوده است، بنابراین بندهای (ج) و (د) جدول تعرفه شماره ۶ مصوبه شورای اسلامی شهر محلات در تعیین عوارض ارزش افزوده ناشی از تغییر کاربری اراضی و املاکی که در کمیسیون ماده ۵ کاربری آنها به مسکونی و تجاری تغییر می‌کند خلاف قانون و خارج از حدود اختیارات مرجع تصویب تشخیص می‌شود و به استناد بند ۱ ماده ۱۲ و ماده ۸۸ قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری مصوب سال ۱۳۹۲ ابطال می‌شود.

ب - نظر به اینکه قبل از تصویب ماده ۱۰۱ اصلاحی قانون شهرداری مصوب ۱۳۹۰/۱/۲۸ حکمی در قوانین برای اخذ عوارض تفکیک تجویز نشده است، بنابراین تعرفه شماره ۱۵ در خصوص تعیین عوارض تفکیک و ارزش افزوده ناشی از تفکیک عرصه و بهای خدمات آماده‌سازی و بند الف تعرفه اصلاحی شماره ۱ - ۱۳۸۸/۳/۵ در تعیین و وصول بهای خدمات آماده‌سازی معابری که در اثر تفکیک اراضی و املاک اشخاص ایجاد می‌شود خلاف قانون و خارج از حدود اختیارات مرجع تصویب تشخیص می‌شود و به استناد بند ۱ ماده ۱۲ و ماده ۸۸ قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری مصوب سال ۱۳۹۲ ابطال می‌شوند. رئیس هیأت عمومی دیوان عدالت اداری - محمد کاظم بهرامی