

تعرفه عوارض چیست؟



- تعرفه عوارض عبارت است از یک دستور العمل مشخصی که با استناد بر ماده ۳۰ آیین نامه مالی شهرداری‌ها توسط وزارت کشور تهیه و تنظیم شده است.
- در صورت عدم پرداخت عوارض شهرداری ساختمان ساختمان شما شامل جریمه عدم پرداخت عوارض می‌شود.
- عوارض شهرداری ساختمان با عنوان عوارض سالانه شهرداری ارائه می‌شود و همه ساختمان‌ها مشمول قانون پرداخت عوارض هستند.

قوانین مربوط به شهرداری و عوارض شهرداری ساختمان توسط چه ارگانی ثبت و ابلاغ می‌شود؟

- دو سازمان به طور مستقیم روی سازمان شهرداری تاثیرگذار هستند و قوانین را برای این سازمان وضع می‌کنند و این سازمان موظف به ابلاغ و اجرای این قوانین است. آن دو بخش مهم و تاثیر گذار بر شهرداری عبارتند از مجلس شورای اسلامی، مجلس تشخیص مصلحت نظام.
- مجلس شورای اسلامی:
- مجلس شورای اسلامی یکی از مهم ترین و اصلی ترین ارگان‌ها در وضع قوانین موجود در شهرداری‌ها است.
- این مجلس طبق مکانیسم مورد عمل، اقدام به وضع قوانین مخصوص

برای سازمان شهرداری می‌کند.

• مجلس تشخیص مصلحت نظام:

- مجلس تشخیص مصلحت نظام بر طبق یک سری مقررات خاص اقدامات لازم جهت وضع قوانین مخصوص سازمان شهرداری را انجام می‌دهد.
- در رابطه با اعمال و رفتار شهرداری اجرای مصوبات مجمع تشخیص مصلحت نظام لازم الاجرا یا ضروری است

نحوه محاسبه عوارض شهرداری ساختمان

طبق ماده ۲ قانون نوسازی و عمران شهر مصوب سال ۱۳۴۷ اجرا ابتدای سال ۱۳۴۸ کلیه اراضی و محدثات و ساختمان‌های واقع در محدوده قانونی شهر باید عوارض نوسازی ملک خود را تمام و کمال در مدت تعیین شده پرداخت کنند.

مثال:

عوارض نوسازی یک قطعه زمینی که با ابعاد ۱۰×۲۰ به مساحت ۲۰۰ متر مربع وجود دارد را محاسبه کنید.

مرحله اول :

جهت محاسبه عوارض نوسازی یک ملک باید به دنبال پیدا کردن چند متغیر باشید. زیرا این قطعه زمین فقط عرصه بوده و فاقد اعیانی است. به همین علت شما باید فقط ارزش زمین آن بخش را بدست آورید جهت انجام این امر باید ارزش منطقه ای آن (p) که بالاتر آن را برای شما شرح دادیم را مشخص کنید.

ارزش منطقه ای: آخرین قیمت اعلامی برای عرصه و اعیانی طبق دفترچه ارزش معاملاتی دارایی موضوع تبصره ذیل ماده ۶۴ قانون مالیات های مستقیم تعیین و مشخص می‌شود.

دقت داشته باشید برای سال‌های متفاوت طبیعتاً دفترچه‌های متفاوت ارزش معاملاتی وجود دارد.

فرض کنید ارزش منطقه ای یا همان p آن قطعه زمینی که بالتر ذکر کردیم بر اساس دفترچه ارزش معاملاتی ۱۵۰۰۰۰ ریال است. ($P=۱۵۰۰۰۰$)

مرحله دوم:

جهت تعیین و بدست آوردن عوارض نوسازی ارزش ملک که شامل ارزش زمین، ارزش ساختمان و ارزش تسهیلات می‌شود برای ملک خود باید بدست آورید و چون این ملک فاقد اعیانی است بدین جهت فقط ارزش زمین آن را را حساب کنید.

ارزش زمین = مساحت ملک مورد نظر $\times$ ارزش منطقه ای (p)

$$۳۰۰۰۰۰ = ۲۰۰ \times ۱۵۰۰۰۰$$

$$۴۵۰۰۰۰ = ۱۵\% \times ۳۰۰۰۰۰$$

عوارض نوسازی ملک مذکور برای یک سال قبل شامل کسر ۱۰ درصد جایزه خوش حسابی می‌شود.

در معادله بالا منظور از ۱۵٪ چیست و از چه راهی به دست می‌آید؟
* طبق ماده ۲ نوسازی، محاسبه عوارض نوسازی از ابتدای سال ۱۳۴۸ - ۱۳۸۱ سالانه مازاد ۱۰۰۰ است.

* از ابتدای سال ۱۳۸۲ لغایت سال ۱۳۸۸ بر اساس قوانین تجمیع عوارض (تبصره ۲ ماده ۵) و مالیات بر ارزش افزوده (تبصره ۲ ماده ۵۰) عبارت ۵ در ۱۰۰۰ به ۱ درصد تبدیل شده است.

* از ابتدای سال ۱۳۸۹ براساس بند « د » جدول شماره ۲۵ قانون بودجه سال ۱۳۸۹ عبارت یک درصد به یک و نیم درصد تغییر یافته است.

مرحله سوم:

طبق تبصره یک ماده ده قانون نوسازی و عمران شهری از عوارض مودیانی که عوارض متعلق هر ملک را ظرف مدت مشخص شده در قانون پرداخت عوارض نمایند ۱۰ درصد عوارض آن سال به عنوان جایزه منظور و کسر خواهد شد.

(توضیحات: هدیه ذکر شده به بدهی‌های سال‌های قبل ملک شما تعلق نمی‌گیرد و اگر مودیان محترم عوارض عقب افتاده خود را تا پایان هر سال نپردازند، بر اساس ماده ۱۴ قانون نوسازی از آغاز سال بعد ملزم به پرداخت صدی ۹ زیان دیر کرد در سال بعد نسبت به مدت تاخیر خواهند بود).

مقدار جایزه خوش حسابی = $۱۰\% \times$ عوارض نوسازی قبل از کسر هدیه خوش حسابی

$$۴۵۰۰۰ = ۱۰\% \times ۴۵۰۰۰۰$$

عوارض نوسازی قابل پرداخت یک سال با احتساب ۱۰٪ جایزه خوش حسابی = جایزه خوش حسابی - عوارض نوسازی قبل از کسر جایزه خوش حسابی

$$۴۰۵۰۰۰ = ۴۵۰۰۰۰ - ۴۵۰۰۰$$

نکات مهم درباره عوارض شهرداری:

هنگام تعیین عوارض شهرداری ساختمان باید به یک سری نکات مهم دقت و بر اساس آن‌ها عمل شود. از جمله نکاتی که در تعرفه عوارض شهرداری ساختمان باید به آن دقت شود موارد زیر هستند:

• اگر یک ملک دارای چند بر باشد طبق قانون در محاسبه عوارض شهرداری ساختمان مربوط به شما باید بر اساس بالاترین قیمت منطقه

را بر ملک مشرف به معبر ملاک عمل است.

- اگر ملک شما در اطراف میدان یا فلکه واقع شده باشد پرداخت عوارض شهرداری ساختمان مربوط به ملک شما باید بر اساس بالاترین قیمت منطقه ای جبهه خیابانی که از فلکه یا میدان منشعب شده است، محاسبه شود.

- با دقت بر دادنامه شماره ۵۸۷ مورخ ۲۵/۱۱/۸۳ و در ادامه آن با توجه بر دادنامه شماره ۴۸ مورخ ۳/۲/۱۳۸۵ هیأت عمومی دیوان عدالت اداری بعد از وصول جرائم ساختمانی به نرخ زمان وقوع تخلف، عوارض متعلقه به نرخ روز محاسبه خواهد شد.

- عوارض موضوع این تعرفه در داخل محدوده شهر و حریم شهر قابل وصول است.

- هرگونه تخلف ساختمانی در تعرفه پرداخت عوارض شهرداری ساختمان مشمول استفاده از هیچ تخفیف، بخشش و معافیتی نمی‌شوند.

- عوارض شهرداری ساختمان هر سال اول فروردین ماه ابلاغ شده و باید تا پایان همان سال طبق قانون پرداخت عوارض به صورت کامل پرداخت شود.

- ساختمان هایی که در عوض ساختمان‌های قدیمی و کهنه ساخته می‌شوند و نوسازی می‌شوند به مدت ۳ سال از تاریخ تمام شدن کامل ساخت بنا از پرداخت عوارض ملک به صورت قانونی معاف می‌شوند.