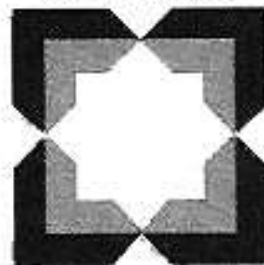


جمهوری اسلامی ایران

وزارت کشور



سازمان شهرداری ها و دهیاری های کشور

تعرفه عوارض، بهاء خدمات و سایر درآمدهای شهرداری چهاردانگه

سال ۱۳۹۷



فهرست تعرفه عوارض سال ۹۷ شهرداری چهارداغ

عنوان

ردیف

ردیف

ردیف	عنوان	ردیف
	مستندات قانونی و تعاریف	فصل اول
	تعرفه عوارض ساخت و ساز	فصل دوم
۱	عوارض زیربنا (احداث اعیانی) از نوع مسکونی بصورت تک واحدی.....	۱
۲	عوارض زیربنا (احداث اعیانی) صدور پروانه ساختمانی مجتمع‌ها و آپارتمان‌های مسکونی.....	۲
۳	عوارض زیربنا احداث اعیانی یک متر مربع اعیان تجاری تک واحدی.....	۳
۴	عوارض زیربنا احداث اعیانی یک متر مربع از چند واحدی تجاری.....	۴
۵	عوارض زیربنا احداث اعیانی یک متر مربع اعیان اداری.....	۵
۶	عوارض زیربنای احداث اعیانی صدور پروانه و یا صدور مجوز برای هتل‌ها و اماکن گردشگری و مسافرخانه‌ها.....	۶
۷	عوارض زیربنا احداث اعیانی تأسیسات شهری.....	۷
۸	عوارض زیربنای احداث اعیانی صدور پروانه ساختمانی واحدهای دینی، مذهبی، نظامی، آموزشی، ورزشی، فرهنگی، هنری، مراکز بهداشتی درمانی، فضای سبز، پارکینگ و پایانه (به استثناء ساختمان پزشکان).....	۸
۹	عوارض صدور پروانه ساختمانی واحدهای مطب پزشکان، روان‌پزشکان، دندانپزشکی، بینایی‌سنجی، رادیولوژیست‌ها، ماماها، سونوگرافی و حرف وابسته.....	۹
۱۰	سایر ضوابط عوارض ساختمانی.....	۱۰
۱۱	عوارض صدور مجوز احصار.....	۱۱
۱۲	عوارض ارزش افزوده حاصل از تبدیل کاربری پارکینگ برای واحدهای مسکونی، تجاری، اداری و غیره.....	۱۲
۱۳	عوارض ارزش افزوده برتفکیک ساختمان‌ها.....	۱۳
۱۴	عوارض ارزش افزوده تفکیک اراضی.....	۱۴
۱۵	بهاء خدمات صدور استعلام (عرصه و اعیان) اعم از مسکونی، تجاری، اداری و سایر کاربری‌ها.....	۱۵
۱۶	بهاء خدمات ارزش افزوده حاصل از انطباق کاربری.....	۱۶
۱۷	عوارض مزاد بر تراکم پایه.....	۱۷
۱۷	الف) عوارض مزاد بر تراکم برای بناهای غیر مجاز احداث شده.....	۱۷

۱۸	.....	۱۷
۱۹	.....	۱۸
۲۰	.....	۱۹
۲۱	.....	۲۰
۲۲	.....	۲۱
۲۲	.....	۲۲
۲۳	.....	۲۳
۲۳	.....	۲۴
۲۴	.....	۲۵
۲۵	.....	۲۶
۲۶	.....	۲۷
۲۶	.....	۲۸
۲۷	.....	۲۹
۲۷	.....	۳۰
۲۸	.....	۳۱
۲۸	.....	۳۲
۲۹	.....	۳۳
۳۰	.....	۳۴
۳۱	.....	۳۵
۳۲	.....	۳۶
۳۳	.....
۳۴	.....

۳۴	.....	بهاء خدمات به آموزشگاههای رانندگی.....	۳۷
۳۴	.....	بهاء خدمات به فعالان اقتصادی.....	۳۸
۳۵	.....	عوارض ابقای اعیانی.....	۳۹
۳۶	.....	بهای خدمات حق آسفالت و لکه گیری و ترمیم حفاری.....	۴۰
۳۸	.....	بهره برداری سالیانه از معابر عمومی شهرداری برای استفاده تأسیسات شهری.....	۴۱
۳۸	.....	درآمد حاصل از بازارهای روز هفتگی و همچنین میداین میوه و تره بار.....	۴۲
۳۸	.....	عوارض سالیانه خودرو.....	۴۳
۳۹	.....	اجاره پارکینگ های شهرداری.....	۴۴
۳۹	.....	اجاره ماشین آلات شهرداری.....	۴۵
۴۰	.....	عوارض نوسازی ساختمان های نیمه تمام.....	۴۶
۴۰	.....	بهاء ارائه خدمات به اتباع و مهاجرین خارجی.....	۴۷
۴۱	.....	عوارض تغییر نقشه یا تغییر ساز.....	۴۸
۴۱	.....	عوارض بشروی طولی.....	۴۹
۴۱	.....	هزینه بهره برداری از اماکن ورزشی شهرداری.....	۵۰
۴۲	.....	بهاء خدمات واحدهای صنفی مشاور املاک و طلا فروشان.....	۵۱
۴۲	.....	درآمد حاصل از فروش جمع آوری زباله (بازیافت).....	۵۲
۴۲	.....	جریمه تخلیه غیر مجاز نخاله ساختمانی در محدوده و حریم شهر.....	۵۳
۴۲	.....	جرائم متعلقه از تأخیر پرداخت عوارض.....	۵۴
۴۳	.....	هزینه اجاره بهاء کیوسک های تنقلاتی.....	۵۵
۴۵	.....	هزینه اجاره بهاء کیوسک های مطبوعاتی.....	۵۶
۴۷	.....	هزینه بهاء خدمات اداری.....	۵۷
۴۷	.....	عوارض تعیین کاربری.....	۵۸
۴۸	.....	بهاء خدمات کارشناسی و صدور دستورالعمل ایمنی اداره آتش نشانی و خدمات ایمنی.....	۵۹
۴۹	.....	آئین نامه تسهیلات صدور پروانه ساختمانی.....	۶۰

فصل اول :

مستندات قانونی و تعاریف

مستندات قانونی وضع عوارض و سایر مستندات قانونی مرتبط با عوارض

- آیین نامه مالی شهرداری ها مصوب ۱۳۴۶

ماده ۳۰- هر شهرداری دارای تعرفه ای خواهد بود که در آن کلیه انواع عوارض و بهاء خدمات و سایر درآمدهایی که به وسیله شهرداری و مؤسسات تابعه و وابسته به آن وصول یا تحصیل می شود، درج و هر عنوان تعرفه عوارض بهاء خدمات جدیدی که وضع و تصویب می گردد یا هر تغییری که در نوع و میزان آن ها صورت می گیرد در تعرفه مذکور منعکس می شود.

-قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران با اصلاحیه های بعدی مصوب ۱۳۷۵

ماده ۷۱- در وظایف شورای اسلامی شهر:

بند ۱۶- تصویب لوایح برقراری یا لغو عوارض شهر و همچنین تغییر نوع و میزان آن با در نظر گرفتن سیاست عمومی دولت که از سوی وزارت کشور اعلام می شود.

ماده ۷۷- (اصلاحی ۱۳۸۶/۰۸/۲۷) شورای اسلامی شهر می تواند نسبت به وضع عوارض متناسب با تولیدات و درآمدهای اهالی به منظور تامین بخشی از هزینه های خدماتی و عمرانی مورد نیاز شهر طبق آیین نامه مصوب هیات وزیران اقدام نماید.

بند- این تعرفه عوارض، یک ماه پس از ارسال هر مصوبه وزارت کشور قابل وصول است. وزیر کشور می تواند در هر مقطعی که وصول هر عنوان تعرفه عوارض را منطبق بر آیین نامه مصوب نداند نسبت به اصلاح یا لغو آن اقدام نماید.

- قانون مالیات بر ارزش افزوده مصوب ۱۳۸۷

ماده ۵۰ بند ۱- شوراهای اسلامی شهر و بخش برای وضع هریک از عوارض محلی جدید، که تکلیف آن ها در این قانون مشخص نشده باشد، موظفند موارد را حداکثر تا پانزدهم بهمن ماه هر سال برای اجراء در سال بعد، تصویب و اعلام عمومی نمایند.

- قانون برنامه پنجم توسعه کشور:

ماده ۱۸۱- به منظور ارتقاء نظام برنامه ریزی کشور با لحاظ نمودن دو اصل آمایش سرزمین و پایداری محیطی در کلیه فعالیت های توسعه ای و سرمایه گذاری های ملی و استانی، ایجاد هماهنگی بخشی، منطقه ای و بخشی - منطقه ای و رعایت عدالت در توزیع منابع و فرصت ها، توسعه متوازن مناطق، ارتقاء توانمندی های مدیریتی استان ها و انتقال اختیارات اجرایی به استان ها و تمرکز امور حاکمیتی در مرکز، ساز و کارها و شاخص های لازم به تصویب هیات وزیران می رسد.

تبصره ذیل ماده ۱۸۱-هرگونه تخفیف ، بخشودگی حقوق و عوارض شهرداری ها توسط دولت و قوانین مصوب منوط به تامین آن از بودجه عمومی سالانه کشور است. در غیر این صورت بخشودگی و تخفیف حقوق و عوارض شهرداری ممنوع است.

- قانون جامع خدمات رسانی به ایثارگران مصوب ۱۳۹۱

ماده ۶- قانون جامع ایثارگران:مشمولان این قانون برای احداث یک واحد مسکونی با زیر بنای مفید تا ۱۲۰ متر مربع مسکونی و ۲۰ مترمربع تجاری در شهر محل سکونت خود از پرداخت هزینه های عوارض صدور پروانه های ساختمانی ، عوارض شهرداری و نوسازی برای یک بار با معرفی بنیاد معاف می باشند. مفاد این ماده در احداث مجتمع های مسکونی نیز اعمال و مازاد بر تراکم شامل ایثارگران نخواهد شد.

تعاریف:

تعرفه عوارض: عبارتست از دستورالعملی که به استناد ماده ۳۰ آیین نامه مالی شهرداری ها توسط وزارت کشور تهیه و تنظیم گردیده است.

P: منظور از (P) یا قیمت منطقه ای ، ارزش معاملاتی عرصه و اعیان در فرمول های محاسبات عوارض ساختمانی و بهاء خدمات و ... ، جهت اجرا در سال ۱۳۹۷ توسط کمیسیون تقویم املاک تصویب شده می باشد .

K: ضریبی است که در تعرفه های مختلف با توجه به مقتضیات هر شهر توسط شورای اسلامی تعیین می گردد.

۱- یک واحد مسکونی: عبارتست از ساختمانهایی که برای سکونت افراد و یا خانواده ساخته می شود و شامل : اتاق ، آشپزخانه و سرویس های لازم می باشد.

تعاریف و اصطلاحات بکار رفته در این دستور العمل بر اساس مصوبه مورخ ۱۰/۳/۸۹ شورای عالی شهرسازی و معماری در خصوص طرح تدقیق تعاریف و مفاهیم کاربری های شهر می باشد.

۲- واحد تجاری: عبارتست از کلیه ساختمانهایی که برای تبصره ذیل بند ۲۴ ماده ۵۵ قانون شهرداری به منظور استفاده کسب و پیشه و تجارت احداث گردیده و یا در آنها واحدهای صنفی تحت پوشش قانون نظام صنفی یا واحدهای تابع قانون تجارت فعالیت می نمایند.

۳- واحد صنعتی: عبارتست از کلیه ساختمانهایی که به منظور استفاده صنعتی و یا ایجاد کارگاههای صنعتی و دارای موافقت اصولی از مراجع ذیصلاح اخذ نمایند.

۴- واحد اداری: عبارتست از کلیه ساختمانهایی که برای استفاده واحدهای اداری ، دستگاه های دولتی ، نهادهای انقلاب اسلامی مورد استفاده قرار می گیرد مشمول بندهای ۱، ۲، ۳ نمی باشد.

تبصره: مؤسسات دولتی وابسته به دولت و نهادهای انقلاب اسلامی که با اصول بازرگانی اداره می شوند و مشمول پرداخت مالیات هستند، از نظر پرداخت عوارض پذیره ، تجاری محسوب می شوند.

توجه:

موارد ذیل می بایست در کلیه بندهای تعرفه عوارض سال ۱۳۹۷ بایستی رعایت گردد:

۱. چنانچه ملکی دارای چند بر باشد در محاسبه عوارض مربوطه بالاترین قیمت منطقه ای بر ملک مشرف به معبر ملاک عمل خواهد بود. همچنین در صورتی که ملکی در میدان یا فلکه واقع شده باشد عوارض بر اساس بالاترین قیمت منطقه ای جبهه خیابانی که از میدان یا فلکه منشعب می گردد، محاسبه خواهد شد.
۲. با توجه به دادنامه شماره ۵۸۷ مورخ ۸۳/۱۱/۲۵ و همچنین دادنامه شماره ۴۸ مورخ ۸۵/۲/۳ هیأت عمومی دیوان عدالت اداری پس از وصول جرائم ساختمانی به نرخ زمان وقوع تخلف، عوارض متعلقه به نرخ روز محاسبه خواهد شد.
۳. عوارض موضوع این تعرفه در داخل محدوده و حریم شهر قابل وصول است.
۴. قوانین و مقررات مربوط به معافیت های مصوب (پس از تصویب قانون مالیات بر ارزش افزوده مصوب ۸۷/۰۲/۱۷) و یا معافیت هایی که در قوانین بودجه سنواتی پیش بینی می گردد با رعایت تبصره ذیل ماده ۱۸۹ قانون برنامه پنجم توسعه اعمال خواهد شد. در هر حال، تخلفات ساختمانی مشمول استفاده از هیچ گونه تخفیف و معافیتی نخواهد بود.

فصل دوم :

تعارفہ عوارض ساخت و ساز

« تعرفه شماره (۱-۲) – عوارض زیربنا (احداث اعیانی) از نوع مسکونی به صورت تک واحدی »»

ردیف	ملاک عمل	مأخذ و نحوه محاسبه عوارض	توضیحات
۱	تا زیربنای ۶۰ مترمربع	P ۲/۵	<p>بند (۱): منظور از واحد مسکونی تک واحدی، اعیانی است که در سطح و یا هر طبقه، بیش از یک واحد احداث نشود و چنانچه در هر طبقه و یا طبقات دو واحد ساخته شود تک واحدی محسوب نمی‌گردد و در این‌گونه موارد نحوه محاسبه عوارض زیربنا (احداث اعیانی مسکونی) از نوع مجتمع‌های مسکونی ملاک عمل خواهد بود.</p> <p>بند (۲): در صورت درخواست متقاضیان برای احداث استخر، سونا، جکوزی (خارج از اعیانی) با رعایت ضوابط و مقررات شهرسازی به ازاء هر مترمربع P ۵۰٪ قابل وصول می‌باشد. چنانچه قسمتی از اعیانی برای این منظور استفاده شود (بطور مضاعف) در عوارض زیربنا مورد محاسبه قرار نمی‌گیرد.</p> <p>بند (۳): مساحت پارکینگ، راه‌پله، آسانسور، شوتینگ زباله و خرپشته با رعایت ضوابط طرح تفصیلی شامل محاسبه عوارض زیربنا می‌گردد.</p> <p>بند (۴): به منظور تشویق در نوسازی و بهسازی ساختمانهای قدیمی که براساس ضوابط طرح تفصیلی و طرح جامع شهر چهاردانگه در محدوده بافت فرسوده قراردارند، شهرداری مکلف است ۱۰۰٪ عوارض تراکم پایه را مشمول تخفیف قرار دهد.</p> <p>بند (۵): در صورت تخریب و نوسازی بناهای مسکونی خارج از بافت فرسوده در حد متراژ و تعداد واحدهای مندرج در پروانه های قبلی و یا آخرین گواهی پایانکار یا عدم خلاف ۲۵٪ عوارض زیربنای روز، ملاک محاسبه قرار می‌گیرد. عوارض الباقی بناهای درخواستی مشمول این بند نبوده و بطور معمول محاسبه و مطالبه خواهد شد.</p>
۲	تا زیربنای ۱۰۰ مترمربع	P ۳	
۳	تا زیربنای ۱۵۰ مترمربع	P ۳/۵	
۴	تا زیربنای ۲۰۰ مترمربع	P ۴	
۵	تا زیربنای ۳۰۰ مترمربع	P ۴/۵	
۶	تا زیربنای ۴۰۰ مترمربع	P ۵	
۷	تا زیربنای ۵۰۰ مترمربع	P ۵/۵	
۸	تا زیربنای ۶۰۰ مترمربع	P ۶	
۹	از زیربنای ۶۰۰ مترمربع به بالا	P ۶/۵	