

# وزارت کشور

استانداری اصفهان

فرمانداری کوهپایه

بخش تودشک

تعرفه عوارض محلی روستای مزرعه بالا

سال ۱۴۰۳

❖ **مستندات قانونی در خصوص نحوه وضع و وصول عوارض در محدوده روستا:**

الف) قانون درآمد پایدار و هزینه شهرداریها و دهیاریها مصوب ۱۴۰۱/۵/۹

ب) آیین نامه اجرایی نحوه وصول عوارض توسط شوراهای اسلامی شهر و بخش مصوب ۱۳۷۸

ج) ماده ۳۷ آیین نامه مالی و معاملاتی دهیاریها مصوب ۱۹ مرداد ۱۳۸۲ هیئت وزیران

د) فصل دوم اساسنامه تشکیلات و سازمان دهیاریها مصوب ۲۱ بهمن ۱۳۸۰ هیئت وزیران

ه) دستورالعمل اجرایی موضوع تبصره (۱) ماده (۲) قانون درآمد پایدار و هزینه شهرداریها و دهیاریها ابلاغی وزیر محترم کشور شماره ۲۰۳۷۲۶ مورخه ۱۴۰۱/۹/۳۰

❖ **مشمولان پرداخت عوارض و بهای خدمات:** به استناد ماده ۲ قانون درآمد پایدار و هزینه شهرداریها و دهیاریها: کلیه اشخاص حقیقی و حقوقی که در محدوده و حریم شهر و محدوده روستا ساکن هستند و یا به نوعی از خدمات شهری و روستایی بهره می برند؛ مکلفند عوارض و بهای خدمات شهرداری و دهیاری را پرداخت نمایند.

❖ **مرجع وصول عوارض و بهای خدمات:**

به استناد ماده ۴ آیین نامه اجرایی نحوه وضع و وصول عوارض توسط شوراهای اسلامی شهر، بخش و شهرک مصوب سال ۱۳۷۸ " در مورد روستا بر عهده دهیار و دهیاری" خواهد بود

- به استناد بند ۱۹ ماده ۱۰ از فصل دوم اساسنامه تشکیلات و سازمان دهیاریها مصوب ۸۰/۱۱/۲۱: در خصوص وظایف تفصیلی دهیار و دهیاری: " وصول عوارض مصوب مراجع قانونی و مصرف آن در موارد معین"

❖ **ضمانت اجرای وصول عوارض و بهای خدمات:**

- ماده ۱۰ قانون درآمد پایدار و هزینه شهرداریها و دهیاریها: پرداخت عوارض و بهای خدمات شهرداریها و دهیاریها پس از موعد مقرر قانونی و ابلاغ؛ موجب تعلق جریمه ای (در هنگام وصول) و به میزان دو درصد (۲٪) به ازای هر ماه نسبت به مدت تأخیر و حد اکثر تا میزان بیست و چهار درصد (۲۴٪) خواهد بود
- تبصره ۳ ماده ۱۰: هرگونه اختلاف؛ استتکاف و اعتراض در مورد عوارض و بهای خدمات دهیاری به کمیسیون مرکب از فرماندار شهرستان یا نماینده وی؛ یک نفر از اعضای شورای اسلامی شهرستان به انتخاب شورای اسلامی شهرستان و یک قاضی از دادگستری شهرستان به انتخاب رئیس قوه قضائیه ارجاع می شود. جلسه کمیسیون باید در مکان مشخص؛ تشکیل و پس از استماع دفاعیات ذی نفع اتخاذ تصمیم کمیسیون مزبور قطعی است و اعتراض در مورد آن قابل رسیدگی در دیوان عدالت اداری می باشد و بدهی هایی که طبق تصمیم این کمیسیون تشخیص داده شود؛ طبق مقررات اسناد لازم الاجرا به وسیله اداره ثبت اسناد قابل وصول می باشد. اجرای ثبت مکلف است بر طبق تصمیم کمیسیون مزبور به صدور اجرائیه و وصول طلب دهیاری مبادرت نماید.

ردیف	موضوع معافیت	منبع قانونی
۱	معافیت فضاهای آموزشی، پژوهشی و دارایی حوزه‌های علمیه از پرداخت عوارض ساخت و ساز	بند یک جز ت ماده ۳۷ قانون احکام دائمی برنامه های توسعه کشور
۲	مساجد از پرداخت هزینه های عوارض ساخت و ساز برای فضاهای اصلی معافند	تبصره ذیل بند یک ت ماده ۳۷ قانون احکام دائمی برنامه های توسعه کشور
۳	معافیت موضوع ماده ۶ قانون جامع خدمات رسانی برای ایثارگران	بر اساس ماده ۴۷ دایمی برنامه های توسعه کشور قانون جامع ایثارگران دائمی شد
۴	افراد تحت پوشش کمیته امداد امام خمینی (ره) و سازمان بهزیستی و خیرین مسکن ساز	بند ۲ جز چ ماده ۸۰ قانون برنامه ششم
۵	مساجد - مصلی - اماکن اقلیتهای مذهبی - حوزه علمیه - خانه عالم	تبصره ماده ۹۵ قانون برنامه ششم
۶	فضای کتابخانه ها بر اساس تعرفه فرهنگی باید محاسبه شود	بند ج ماده ۹۲ قانون برنامه ششم
۷	مرکز گردشگری بر اساس تعرفه صنعتی	ماده ۸ قانون حمایت از صنعت گردشگری
۸	معافیت معلولان	ماده ۱۹ قانون حمایت از معلولان
۹	حمایت از خانواده و جوانی جمعیت	ماده ۵ قانون حمایت از خانواده و جوانی جمعیت مصوب ۱۴۰۰/۷/۲۴

ماده ۵ - به منظور تحقق بند «ج» ماده (۱۰۲) قانون برنامه پنجساله ششم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران دستگاههای اجرائی مکلفند برای تأمین و ارتقای کیفیت مسکن، پایان کار و عوارض ساخت و ساز، کلیه هزینه های تخصیص شبکه، انشعابات و هزینه های خدمات نظام مهندسی را به میزان پنجاه درصد (۵۰٪) برای خانواده های دارای سه فرزند زیر بیست سال و به میزان هفتاد درصد (۷۰٪) برای خانواده های دارای حداقل چهار فرزند زیر بیست سال برای یک مرتبه و هزینه پروانه و عوارض ساختمانی را به میزان ده درصد (۱۰٪) برای خانواده های دارای حداقل سه فرزند زیر بیست سال تخفیف دهند. دولت مکلف است صددرصد (۱۰۰٪) تخفیفهای مربوط به پروانه ساختمانی را از محل منابع عمومی در بودجه های سنواتی پیش بینی نماید. تبصره ۱ - معافیت های فوق تا متراژ (۱۳۰) مترمربع زیر بنای مفید در شهر تهران، (۲۰۰) مترمربع زیر بنای مفید در شهرهای بالای پانصد هزار نفر و (۳۰۰) مترمربع زیر بنای مفید برای سایر شهرها و روستاها قابل اعمال است.

## فهرست عناوین عوارض ملاک عمل دهیاری

ردیف	شرح عنوان عوارض
۱	عوارض سالیانه املاک و مستقات ( سطح روستا)
۲	عوارض تفکیک اراضی
۳	عوارض صدور مجوز حصار کشی و دیوار کشی برای املاک فاقد مستحقات
۴	عوارض زیر بنا مسکونی و غیر مسکونی
۵	عوارض پیش آمدگی مشرف به معابر عمومی
۶	عوارض مازاد بر تراکم مسکونی و غیر مسکونی
۷	عوارض مازاد بر تراکم مستحقات واقع در محوطه املاک
۸	عوارض ارزش افزوده ناشی از تغییر کاربری
۹	عوارض ورود (الحاق) املاک به محدوده روستا:
۱۰	عوارض ارزش افزوده ناشی از اجرای طرح های عمران روستایی
۱۱	عوارض صدور مجوز احداث و نصب تاسیسات روستایی ( دکل ها تجهیزات آنتن های مخابراتی ؛ ترانسفورماتور ها و نظایر آنها
۱۲	عوارض تمدید پروانه ساختمان
۱۳	عوارض تجدید پروانه ساختمان
۱۴	عوارض بر تابلوهای تبلیغاتی و محیطی
۱۵	عوارض قطع اشجار در محدوده روستا:
۱۶	عوارض مشاغل

عوارض محلی : وجوهی است که برای تامین بخشی از هزینه های شهر و روستا برای مواردی اعم از اراضی ؛ مستحقات ؛ تأسیسات ؛ تبلیغات معابر و فضای درون شهری و روستایی و ارزش افزوده ناشی از اجرای طرح های توسعه شهری و روستایی و دارایی های غیر منقول مطابق قوانین و مقررات وضع می گردد و عناوین و ترتیبات وصول آن در این دستورالعمل تعیین شده است .

مبنای ارزش معاملاتی مورد استفاده در این دفترچه (p) بر اساس ماده ۶۴ قانون مالیاتهای مستقیم ؛ آخرین دفترچه تقویم املاک ملاک عمل در زمان تصویب عوارض خواهد بود

\*مأخذ محاسبه سایر عوارض و وجوه موضوع تبصره ۳ ماده ۶۴ اصلاحی قانون مالیاتهای مستقیم مصوب ۱۳۹۴ در سال ۱۴۰۲ معادل ۱۴ درصد ارزش معاملاتی خواهد بود \*

### تعرفه عوارض:

ماده (۱) عوارض سالیانه املاک و مستقلات (سطح روستا)

$$A = \{(bP1 * S) + (P2 * M)\} * B$$

A: مقدار عوارض / P1: ارزش معاملاتی عرصه / S: مساحت عرصه/ b=50 ضریب ارزش معاملاتی عرصه/ P2: ارزش معاملاتی اعیانی/ M: مساحت اعیانی/ B=2% ضرائب عوارض

بر کلیه اراضی و ساختمان ها و مستحقات واقع در محدوده روستا عوارض به مأخذ ..درصد ارزش معاملاتی مورد عمل دارایی موضوع ماده ۶۴ قانون مالیاتهای مستقیم برقرار می شود که توسط دهیاری بصورت سالیانه محاسبه و وصول می گردد./

$$A=(P*M) *B$$

A: مقدار عوارض / P: ارزش منطقه ای ملک / M : مساحت عرصه/ B=25 ضرائب عوارض

مودی مکلف است در هنگام تفکیک ؛ جهت تامین سرانه های خدماتی ، شوارع و معابر تا سقف ۲۵ درصد ارزش روز مساحت زمین به قیمت کارشناسی طبق مصوبه شورای بخش نسبت به پرداخت عوارض تفکیک اقدام نماید . بدیهی است در صورتی که جهت تفکیک اراضی بخشی از زمین جهت تامین شوارع و معابر آزاد گردد . میزان آزاد شده از سقف عوارض تعیین شده در دفترچه عوارض کسر خواهد شد

ماده ۳) عوارض صدور مجوز حصارکشی و دیوارکشی برای املاک فاقد مستحقات :

عوارض حصارکشی محوطه برای املاکی که هیچ گونه منع قانونی برای حصارکشی نداشته و حریم معابر را طبق طرح هادی روستایی رعایت کرده باشند و یا تخلف دیوارکشی آنها توسط مراجع ذیصلاح تشبیت و ابقا شده باشد، براساس رابطه ذیل محاسبه می گردد:

در مواردی که مالکین صرفا درخواست احداث دیوار در ملک خود را دارند مشمول پرداخت این عوارض خواهند شد.

$$A= L \times H \times P \times B$$

A: مقدار عوارض / L : طول حصار/ h ارتفاع دیوار /P: ارزش معاملاتی عرصه /Bضریب عوارض

Bدیوار بتونی	Bدیوار آجری	Bدیوار بلوکی	Bدیوار فلزی ؛ فنس و نظایر آن
۳۰	۲۵	۲۵	۱۰

ماده (۴) عوارض زیربنا (در حد تراکم) مسکونی و غیر مسکونی:

عوارض احداث ساختمانهای مختلف بر اساس نوع کاربری شامل مسکونی، تجاری، اداری، صنعتی، کشاورزی و سایر کاربری هاپس از طی مراحل قانونی براساس رابطه ذیل محاسبه می گردد:  
 عوارض زیربنای مازاد بر پروانه ساختمانی صادره در صورت صدور رای ابقا در کمیسیون ماده (۹۹) قانون شهرداریها بر اساس همین عناوین محاسبه می گردد  
 از زیربنای احداثی صرفا یکی از عناوین موضوع این بخش وصول می گردد و امکان وصول دو عنوان عوارض موضوع این بخش به صورت هم زمان وجود ندارد  
 زیر بنای پارکینگ ساختمان که طبق ضوابط الزام به تامین آن وجود دارد مشمول پرداخت عوارض این بخش نمی گردد./

$$A=M \times N \times P \times B$$

A: مقدار عوارض / P: ارزش معاملاتی عرصه / M: مساحت اعیانی شامل قسمت های اختصاصی و مشاعات/ن تعداد واحد در هر طبقه B/ ضریب عوارض

ردیف	کاربری	B زیر زمین - پیلوت	B طبقه همکف	B طبقه اول	B طبقه دوم و بالاتر
۱	مسکونی، پارکینگ، انبار، مشاعات و.....	۲۵	۵۰	۵۰	۵۰
۲	تجاری- مجتمع تجاری متمرکز و کارگاهی	۲۵۰	۵۰۰	۵۰۰	۵۰۰
۳	اداری	۱۵	۲۵	۲۵	۲۵
۴	سایر کاربری ها شامل گردشگری، آموزشی، ورزشی، بهداشتی و درمانی و.....	۲۵	۲۵	۵۰	۵۰
۵	نواع کاربری کشاورزی(احداث اصطبل، دامداری، مرغداری، پرورش ماهی، گلخانه، سایبان، انبار و نظایر آنها)	۲۰	۲۵	۲۵	۲۵
۶	کاربری صنعتی صنعتی - تأسیساتی و کارگاهی	۳۵	۵۰	۵۰	۵۰

ماده ۵) عوارض پیش آمدگی مشرف به معابر عمومی:

عوارض پیش آمدگی (ساختمان-بالکن-تراس) مشرف به معابر عمومی ساختمان های تجاری، صنعتی، اداری و مسکونی که مطابق با ضوابط و مقررات طرح هادی ایجاد و احداث می شوند علاوه بر محاسبه مساحت آن به عنوان زیربنا و اخذ عوارض مربوطه طبق رابطه زیر محاسبه می شود:

$$A = P \times M \times N \times B$$

A: مقدار عوارض / P: ارزش معاملاتی عرصه / M: مساحت پیش آمدگی مشرف به معابر / n: تعداد واحد در هر طبقه / B: ضریب عوارض

ردیف	B کاربری	B طبقه همکف	B طبقه اول	B طبقه دوم و بالاتر
۱	مسکونی	۱۲۰	۱۲۰	۱۲۰
۲	تجاری - مجتمع تجاری متمرکز	۲۴۰	۲۴۰	۲۴۰
۳	اداری	۶۰	۶۰	۶۰
۴	سایر کاربری ها	۱۰۰	۵۰	۵۰

زیربنای مربوط به بالکن و بیش آمدگی صرفا مشمول پرداخت عوارض ( در عوارض صدور پروانه ساختمانی) این عنوان می گردد



ماده ۶) عوارض مزاد بر تراکم مسکونی و غیر مسکونی:

عوارض مزاد بر تراکم برای زیر بنا تا سقف پیش بینی شده در طرح هادی و پس از طی مراحل قانونی و اخذ موافقت های لازم طبق رابطه ذیل محاسبه می گردد :

$$A = P \times M \times N \times B$$

A: مقدار عوارض / P: ارزش معاملاتی عرصه / M: مساحت مزاد تراکم/تعداد واحد در هر طبقه/B ضریب عوارض

ردیف	B کاربری	B طبقه همکف	B طبقه اول	B طبقه دوم و بالاتر
۱	مسکونی	۷۵	۷۵	۷۵
۲	تجاری - مجتمع تجاری متمرکز	۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰
۳	اداری	۵۰	۵۰	۵۰
۴	سایر کاربری ها	۵۰	۵۰	۵۰
			۷۰	

ماده ۷) عوارض مستحقات واقع در محوطه املاک (آلاچیق؛ پارکینگ مسقف؛ استخر):

$$A=P \times L \times W \times H \times B$$

A: مقدار عوارض / P: ارزش معاملاتی عرصه / W: عرض / L: طول / H: ارتفاع / B: ضریب عوارض

در صورت عدم مغایرت با ضوابط طرح های توسعه روستایی وصول این عنوان مجاز می باشد.

B پارکینگ مسقف	B استخر	B آلاچیق
۷۰	۵۰	۷۰

ماده ۸) عوارض ارزش افزوده ناشی از تغییر کاربری

در صورتی که به دستور مالک؛ ملک فاقد کاربری تعیین کاربری شده و یا کاربری قبلی آن تغییر یابد و از این اقدام ارزش افزوده برای ملک ایجاد شود؛ مشمول پرداخت این عنوان عوارض می گردد. میزان این عوارض نباید بیشتر از ۳۰ درصد ارزش افزوده ایجاد شده باشد؛ تا زمانی که مالک درخواست بهره برداری از کاربری جدید نداشته باشد مشمول پرداخت این عنوان نمی گردد.

- مبنای محاسبه عوارض این بند قیمت روز کارشناس رسمی دادگستری می باشد

سایر کاربریها	به گردشگری	به کارگاهی	به مسکونی	به انواع کاربری تجاری
۲۰%	۵%	۱۸%	۱۵%	۳۰%

در صورتی که به درخواست مالک؛ ملک افراد به محدوده طرح هادی الحاق گردد و تعیین کاربری شده و یا کاربری قبلی آن تغییر یابد و از این اقدام ارزش افزوده برای ملک ایجاد شود؛ مشمول پرداخت این عنوان عوارض می گردد. میزان این عوارض ۳۰ درصد ارزش افزوده ایجاد شده می باشد؛  
 مبنای محاسبه عوارض این بند قیمت روز کارشناس رسمی دادگستری می باشد

ماده ۱۰) عوارض ارزش افزوده ناشی از اجرای طرح های عمران روستایی:

این عنوان از اراضی و املاکی که بر اثر اجرای طرح های احداث یا تعریض معابر برای آن ارزش افزوده ایجاد می گردد به میزان ۲۵ درصد ارزش افزوده ایجاد شده برای یکبار قابل وصول می باشد  
 مبنای محاسبه عوارض این بند قیمت روز کارشناس رسمی دادگستری می باشد

ماده ۱۱) عوارض صدور مجوز احداث و نصب تاسیسات روستایی ( دکل ها تجهیزات آنتن های مخابراتی؛ ترانسفورماتورها و نظایر آنها):

$$A = P \times M \times H \times B$$

A: مقدار عوارض / P: ارزش معاملاتی عرصه / M: مساحت / h ارتفاع ( متر) / B ضریب عوارض

B دکل های مخابراتی ( همراه اول؛ ایرانسل؛ تلفن ثابت و .....	B ترانسفورماتور و نظایر آن	B آنتن های بیسیم و دوربین مدار بسته
۶۰	۶۰	۱۵۰

#### ماده ۱۲) عوارض تمدید پروانه ساختمانی:

در مواردی که تاریخ اتمام عملیات ساختمانی درج شده در پروانه ساختمانی پایان رسیده باشد و پروانه ساختمانی صادره با ضوابط طرح هادی روستایی مغایرت نداشته باشد پروانه تمدید می گردد در این صورت:

- عوارض تمدید پروانه برای سال اول رایگان برای سال بعد حد اکثر ۳ درصد ( با تصویب شورای مربوطه ) عوارض صدور پروانه ساختمانی به نرخ روز تعیین می شود
- در صورت عدم تکمیل ساختمان پایان سال دوم عوارض تمدید پروانه هر سال به میزان دو درصد عوارض صدور پروانه ساختمانی به نرخ روز افزایش می یابد تا به بیست درصد عوارض صدور پروانه ساختمانی بالغ گردد
- اگر عملیات ساختمانی طبق نظر مهندس ناظر شروع شده باشد ؛ علیرغم مغایرت با طرح هادی روستایی ؛ طبق این تعرفه تمدید می گردد . املاکی که به دستور مراجع قضایی و شبه قضایی توقیف شده اند از این ضوابط مستثنی می باشند.

#### ماده ۱۳) عوارض تجدید پروانه ساختمانی:

در مواردی که تاریخ اتمام عملیات ساختمانی درج شده در پروانه ساختمانی به اتمام رسیده باشد و عملیات ساختمانی طبق نظر مهندس ناظر شروع نشده باشد در صورتی که ضوابط طرح هادی روستایی تغییر نموده و با پروانه صادره مغایرت داشته باشد صرفاً در صورت وجود همه شرایط پیش گفته پروانه قبلی غیر قابل اجرا بوده و پروانه جدید صادر می گردد .

- در این حالت عوارض پروانه جدید به نرخ روز و عوارض پرداخت شده قبلی به عنوان طلب مودی لحاظ گردد.
- در مواردی که مودی درخواست اصلاح پروانه ساختمانی را داشته باشد صرفاً عوارض محاسبه و وصول می گردد.

ماده ۱۴) عوارض بر تابلو های تبلیغات محیطی :

در صورتی که تابلو نصب شده در سطح روستا دارای ویژگی موضوع مبحث بیستم مقررات ملی ساختمان باشد در زمره ی تابلو معرف قرار گرفته و مشمول این عنوان نمی گردد.

$$A=P \times S \times N \times B$$

A: مقدار عوارض / P: ارزش معاملاتی عرصه / S: مساحت تابلو / N: تعداد ماه نصب تابلو / B: ضریب عوارض

ردیف	B بر بلوار	B سایر معابر
۱	۱۵	۱۰

ماده ۱۵) عوارض قطع اشجار در محدوده روستا:

در جهت عملیات های عمرانی و ساخت و ساز با مجوز از مبادی ذیربط بر اساس شاخص های نوع درخت و سنوات عمر درخت محاسبه و اخذ گردد.

$$A = \text{قیمت نظریه کارشناس رسمی دادگستری}$$

A: مقدار عوارض

اخذ این نوع عوارض بصورت سالیانه از اشخاص حقیقی و حقوقی صنفی و حرف خاص و مشاغل و حرف فعال که در محدوده روستا مشغول فعالیت می باشند امکان پذیر است .

ردیف	شرح	عوارض یک سال (ریال)
۱	جایگاههای فروش مواد نفتی و نظایر آن	۲,۰۰۰,۰۰۰
۲	خواربار-خشکبار- تره بار-لبنیات و نظایر آن	۲,۰۰۰,۰۰۰
۳	انواع اغذیه-رستوران ها و قصابی ها- قنادی ها-نانوایی ها و نظایر	۲,۰۰۰,۰۰۰
۴	فروشنندگان لوازم خانگی و صنعتی و صنایع دستی و نظایر آنها	۲,۰۰۰,۰۰۰
۵	تالارهای پذیرایی	۲,۰۰۰,۰۰۰
۶	فروشنندگان پوشاک- قماش کیف و کفش و نظایر آنها	۲,۰۰۰,۰۰۰
۷	خدمات عمومی - پزشکی و نظایر	۲,۵۰۰,۰۰۰
۸	خدمات اتومبیل شامل تعمیرگاه ها و امثال آن و همچنین خدمات حمل و نقل شخصی و آژانس	۲,۵۰۰,۰۰۰
۹	تعمیرکاران لوازم برقی - الکتریکی - صوت و تصویر و نظایر آنها	۲,۰۰۰,۰۰۰
۱۰	فروشنندگان قطعات اتومبیل و موتور سیکلت و نظایر آنها	۲,۰۰۰,۰۰۰
۱۱	شال کوبی و کمباین های مخصوص برداشت گندم	۱,۰۰۰,۰۰۰
۱۲	مصالح ساختمانی و ابزارآلات و نظایر آنها	۲,۰۰۰,۰۰۰
۱۳	سایر مشاغل	۲,۰۰۰,۰۰۰

-عوارض فوق مربوط به کلیه معابر محاسبه می گردد