

متن کامل طرح ساماندهی اجاره بها به شرح زیر است :

ماده ۱. موجران مکلفند هنگام تنظیم قرارداد اجاره آن را در دفاتر اسناد رسمی یا در سامانه الکترونیک ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور که دلالان معاملات املاک (اعم از مشاوران املاک و بنگاههای معاملات ملکی) به آن متصل هستند به صورت رایگان مطابق ماده ۱۸ قانون جهش تولید مسکن درج نمایند. چنانچه قرارداد اجاره با وساطت دلالان، مشاوران املاک و بنگاههای معاملات ملکی تنظیم شده باشد و در سامانه مذکور درج نگردد، دلالان، مشاوران املاک و متصدیان بنگاه های معاملات ملکی متخلف، توسط شعب سازمان تعزیرات حکومتی، علاوه بر جریمه نقدی معادل سه برابر حق الزحمه دریافتی، در مرتبه اول به محرومیت به مدت یک سال و در مرتبه دوم به محرومیت دائم از اشتغال به شغل مذکور محکوم می‌شوند. همچنین موجری که قرارداد اجاره تنظیمی خود را به ترتیب فوق ثبت ننموده باشد از باب تعزیر مشمول احکام ذیل خواهد بود :

کل مبالغ دریافتی در نتیجه عقد اجاره (اعم از قرض الحسنه ضمن عقد یا اجاره بها) به عنوان درآمد خالص مشمول مالیات موضوع ماده (۵۳) قانون مالیات‌های مستقیم محسوب می‌شود.

هزینه دادرسی رسیدگی به دعوی او در خصوص رابطه استیجاری علیه مستاجر ۴ برابر هزینه دادرسی قانونی خواهد بود. همچنین دعوی تخلیه او علیه مستاجر مشمول هزینه دادرسی بر اساس مجموع اجاره بها و قرض الحسنه مندرج در ضمن قرارداد می باشد. در موارد مذکور موجر صرفاً تا سقف هزینه دادرسی مقرر در قوانین مربوط حق رجوع به مستاجر را خواهد داشت.

رسیدگی به هر نوع دعوی موجر علیه مستاجر منوط به ارایه تسویه مالیاتی بر اساس احکام مقرر در این قانون خواهد بود.

تبصره ۱: تعرفه کمیسیون دلالان معاملات املاک (اعم از مشاوران املاک و بنگاههای معاملات ملکی) به وسیله وزارت راه و شهر سازی و بر اساس معیارهای زیر تعیین خواهد شد:

۱ - تعرفه براساس ضریبی از ارزش معاملاتی املاک موضوع ماده (۶۴) قانون مالیاتهای مستقیم با اصلاحات و الحاقات بعدی تعیین شود.

۲- میانگین سالانه حجم پیش‌نویس قراردادهای به ثبت رسیده موضوع این ماده در هر منطقه جغرافیایی بر تعیین تعرفه به صورت پلکانی نزولی اثرگذار باشد. ۳- مبلغ سقف تعرفه دریافتی در هر معامله تعیین شود.

در هر حال میزان اجاره بها در تعیین میزان تعرفه اثرگذار نخواهد بود و دریافت هر مبلغی - حتی با توافق طرفین معامله یا هر یک از آنها- تحت هر عنوان همچون حق‌التحریر یا حق‌الزحمه درج پیش‌نویس قرارداد در سامانه موضوع این ماده ممنوع است و متخلف با حکم شعب سازمان تعزیرات حکومتی به جزای نقدی معادل سه برابر مبلغ دریافتی محکوم می‌شود».

تبصره ۲: تعرفه دلالان معاملات املاک (اعم از مشاوران املاک و بنگاههای معاملات ملکی) و حق‌التحریر دفاتر اسناد رسمی برای ثبت تمدید قرارداد اجاره بین طرفین آن ده درصد حسب مورد تعرفه و حق‌التحریر اعلامی مراجع ذی ربط برای انعقاد و ثبت قرارداد اجاره خواهد بود. همچنین است هرگاه طرفین قرارداد اجاره بدون وساطت دلالان مذکور بخواهند قرارداد خود را تنظیم نموده و صرفاً برای درج قرارداد خود در سامانه مشاوران املاک به این مشاوران مراجعه کنند. دریافت مبلغ بیشتر از حکم این تبصره به وسیله دلالان معاملات املاک تخلف بوده و متخلف با حکم شعب سازمان تعزیرات حکومتی به جزای نقدی معادل سه برابر مبلغ دریافتی محکوم می‌شود.

ماده ۲- چنانچه در قرارداد اجاره املاک، اجاره بهای تعیین شده در مقایسه با اجاره بهای سال قبل آن ملک که در سامانه ثبت شده، بیش از میزان تغییر شاخص سالانه قیمت‌ها مذکور در ماده (۵۲۲) قانون آیین دادرسی مدنی افزایش یابد، علاوه بر لغو معافیت مالیاتی موضوع تبصره (۱۱) ماده (۵۳) قانون مالیاتهای مستقیم با رعایت مواد (۵۳) و (۵۴) قانون مذکور، در خصوص مبلغ مازاد مشمول افزایش ۵۰ درصدی مالیات بر درآمد اجاره املاک خواهد بود. مشاوران املاک و بنگاه‌های معاملات ملکی مکلفند یک نسخه از قرارداد اجاره تنظیمی را به اداره امور مالیاتی محل ارسال نمایند. در غیر اینصورت در مالیات متعلقه مسئولیت تضامنی دارند.

تبصره ۱: چنانچه ملک برای بار اول اجاره داده می شود یا سابقه اجاره ثبت شده در سال قبل نداشته یا موجر مدعی باشد که اجاره سال قبل وی کمتر از قیمت عادلانه روز بوده است، حداکثر اجاره قابل تعیین برای آن ملک نمی تواند از ده درصد متوسط میزان اجاره بها در قراردادهای اجاره تنظیمی در آن سال بر اساس مساحت و منطقه مربوطه، بیشتر تعیین شود و الا مشمول مالیات مذکور خواهد بود.

تبصره ۲: قرارداد اجاره برای مدت دو سال و بیشتر مشمول حکم این ماده نخواهد بود.

ماده ۳- موجرانی که مبادرت به تنظیم قرارداد اجاره خود در دفاتر اسناد رسمی و یا اقدام به ثبت آن در سامانه سامانه الکترونیک ثبت اسناد که دلالان معاملات املاک (اعم از مشاوران املاک و بنگاههای معاملات ملکی) به آن متصل هستند و میزان افزایش اجاره بهای آنها بیش از میزان مذکور در ماده قبل نباشد، از محل منابع حاصل از اجرای این قانون و به تناسب منابع وصولی، از تخفیف تا سقف ۵۰ درصدی عوارض نوسازی و همچنین کاهش سود و افزایش مدت بازپرداخت تسهیلات خرید و بازسازی املاک برخوردار خواهند شد. آیین نامه اجرایی این ماده با مشارکت وزارتخانه های راه و شهرسازی و امور اقتصادی و دارایی و کشور تهیه می شود و به تصویب هیأت وزیران می رسد.