

بسمه تعالی

جناب آقای اکبرپور

رئیس هیأت مدیره و مدیرعامل محترم روزنامه رسمی جمهوری اسلامی ایران

یک نسخه از رأی هیأت عمومی دیوان عدالت اداری به شماره دادنامه ۱۴۰۰۹۹۷۰۹۰۵۸۱۲۳۲۲ مورخ ۱۴۰۰/۸/۱۱ با موضوع: «ماده ۲۰ تعرفه سال ۱۳۹۵ تحت عنوان عوارض تغییر کاربری و ماده ۱۹ تعرفه عوارض سال ۱۳۹۶ تحت عنوان عوارض ارزش افزوده ناشی از درخواست تغییر کاربری املاک، ماده ۲۴ تعرفه عوارض سال ۱۳۹۵، ماده ۲۳ تعرفه عوارض سال ۱۳۹۶ و ماده ۲۶ تعرفه عوارض سال ۱۳۹۷ تحت عنوان عوارض حاصل از خدمات آماده سازی مصوب شورای اسلامی شهر گرمسار و بند ۸ صورتجلسه شماره ۲۸ شورای اسلامی شهر گرمسار که متضمن تعیین هزینه احداث پارکینگ عمومی است ابطال شد.» جهت درج در روزنامه رسمی به پیوست ارسال می گردد.

مدیرکل هیأت عمومی و هیأت‌های تخصصی دیوان عدالت اداری – یدالله اسمعیلی فرد

تاریخ دادنامه: ۱۴۰۰/۸/۱۱ شماره دادنامه: ۲۳۲۲ شماره پرونده: ۹۸۰۴۱۹۸

مرجع رسیدگی: هیأت عمومی دیوان عدالت اداری

شاکی: سازمان بازرسی کل کشور

موضوع شکایت و خواسته: ابطال ماده ۲۰ تعرفه عوارض و خدمات سال ۱۳۹۵ شهرداری گرمسار تحت عنوان عوارض تغییر کاربری و ماده ۱۹ تعرفه عوارض، بهای خدمات سال ۱۳۹۶ و سایر درآمدهای شهرداری گرمسار تحت عنوان عوارض ارزش افزوده ناشی از درخواست تغییر کاربری املاک مصوب شورای اسلامی شهر گرمسار، ماده ۲۴ تعرفه عوارض و خدمات سال ۱۳۹۵، ماده ۲۳ تعرفه عوارض، بهای خدمات و سایر درآمدهای سال ۱۳۹۶، ماده ۲۶ تعرفه عوارض، بهای خدمات و سایر درآمدهای سال ۱۳۹۷ شهرداری گرمسار تحت عنوان عوارض حاصل از خدمات آماده سازی مصوب شورای اسلامی شهر گرمسار و نامه شماره ۱۰۷۵-۱۳۹۷/۹/۱۰ در خصوص تعیین هزینه احداث پارکینگ عمومی

گردش کار: سرپرست معاونت حقوقی و نظارت همگانی سازمان بازرسی کل کشور به موجب شکایت نامه شماره ۳۰۰/۲۹۴۸۳۴-۱۳۹۸/۱۱/۲۳ به ریاست وقت دیوان عدالت اداری به طور خلاصه اعلام کرده است که:

" ۱- عوارض تغییر کاربری املاک در ماده ۲۰ تعرفه سال ۱۳۹۵ و ماده ۱۹ تعرفه ۱۳۹۶: در موارد مشابه مصوبات شوراهای اسلامی شهرها در خصوص عوارض مذکور به موجب رأی هیأت عمومی ابطال شده است. از جمله دادنامه شماره ۱۳۹۷/۳/۱-۳۴۹، ۱۳۹۶/۶/۱۴-۵۶۴ و ۱۳۹۷/۱۲/۲۱-۲۱۵۵. عوارض ارزش افزوده ناشی از اجرای طرح های عمرانی در ماده ۸ تعرفه سال ۱۳۹۶، عوارض ارزش افزوده ناشی از اجرای طرح های مصوب شهری در ماده ۲۱ تعرفه سال ۱۳۹۷، عوارض ارزش افزوده ناشی از تغییر در طرح های مصوب شهری در ماده ۲۰ سال ۱۳۹۷، عوارض ارزش افزوده ناشی از توسعه و تعریض در جهت اجرای طرح های مصوب شهری در ماده ۱۹ تعرفه سال ۱۳۹۷:

در موارد مشابه مصوبات شوراهای اسلامی شهرها در خصوص عوارض مذکور به موجب رأی هیأت عمومی ابطال شده است. از جمله: دادنامه شماره ۷۷۳-۱۳۹۵/۱۰/۲۶ و ۱۸۴۷-۱۳۹۷/۱۱/۲۳.

۳- وضع عوارض حاصل از خدمات آماده سازی در تعرفه سال های ۱۳۹۵ الی ۱۳۹۷: به موجب دادنامه شماره ۱۱۵۱-۱۳۹۶/۱۱/۱۰ هیأت عمومی مغایر قانون تشخیص داده شده است.

۴- بند ۸ صورت جلسه شماره ۲۸ سال ۱۳۹۷ (دریافت هزینه تأمین پارکینگ عمومی با تنظیم صلح نامه): مصوبه مزبور که طی نامه شماره ۱۰۷۵-۱۳۹۷/۹/۱۰ به شهرداری گرمسار ابلاغ شده است، به دلیل دریافت وجه از شهروندان بدون تجویز قانونی با ماده ۵۱ قانون اساسی، ماده ۴ قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت و تبصره ۳ ماده ۶۲ قانون برنامه پنجساله توسعه مغایر است. از سوی دیگر، اخذ عوارض مزبور از مصادیق عوارض مضاعف محسوب می شود. هیأت عمومی دیوان نیز در در آراء متعددی مصوبات شوراهای اسلامی در باب عوارض کسر و حذف پارکینگ را ابطال کرده است. بنابه مراتب مصوبات شورای اسلامی شهر گرمسار طی سال های ۱۳۹۵ الی ۱۳۹۷ مغایر با قوانین و خارج از حدود اختیارات شورای مذکور بوده و ابطال آنها در هیأت عمومی دیوان مورد تقاضاست."

متن مقررہ های مورد اعتراض به شرح زیر است:

" ماده ۲۰: عوارض تغییر کاربری (سال ۹۵):

الف – عوارض تغییر هر نوع کاربری به کاربری مسکونی

الف/۱- عوارض تغییر کاربری اراضی غیرمسکونی به مسکونی به استثنای اراضی با کاربری فضای سبز و باغ و مزروعی به میزان ۵۰ برابر ارزش منطقه ای روز دارایی برای هر مترمربع اخذ می گردد.

الف/۲- عوارض تغییر کاربری اراضی کاربری اراضی غیرمسکونی به مسکونی به استثنای اراضی با کاربری فضای سبز و باغ و مزروعی در صورت موافقت شهرداری و مراجع ذیصلاح به مسکونی با مساحت حداکثر ۲۰۰۰ مترمربع ۵۰ (پنجاه ) برابر قیمت منطقه ای اخذ می گردد.

الف/۳- عوارض تغییر کاربری اراضی داخل محدوده خدماتی شهر دارای کاربری فضای سبز، باغ و مزروعی در صورت موافقت شهرداری و مراجع ذیصلاح به مسکونی با مساحت بیشتر از ۲۰۰۰ مترمربع می بایست ۳۵ (سی و پنج) درصد مساحت زمین در مقابل تغییر کاربری، حق السهم و حق تفکیک به طور رایگان به شهرداری واگذار و منتقل گردد.

ب – عوارض تغییر هر نوع کاربری به کاربری تجاری:

ب/۱- بابت تغییر کاربری اراضی مسکونی به تجاری در صورت موافقت شهرداری و مراجع ذیصلاح به میزان ۱۷۰ (یکصد و هفتاد) برابر ارزش منطقه ای روز دارایی برای هر مترمربع محاسبه و وصول گردد.

ب/۲- بابت تغییر کاربری اراضی غیرمسکونی به استثنای اراضی دارای کاربری باغ و مزروعی و فضای سبز به تجاری در صورت موافقت شهرداری و مراجع ذیصلاح ۲۵۰ (دویست و پنجاه ) برابر ارزش منطقه ای روز دارایی.

ب/۳- تغییر کاربری از فضای سبز و باغ و مزروعی به تجاری مشروط بر اینکه مساحت زمین بیشتر از پانصد مترمربع نباشد در صورت موافقت شهرداری و مراجع ذیصلاح ۲۷۰ (دویست و هفتاد ) برابر ارزش منطقه ای اخذ می گردد.

ب/۴- اگر چنانچه ملکی دارای کاربری غیرمسکونی بوده باشد و قبلاً با تشریفات قانونی و مجوز شهرداری به مسکونی تغییر کاربری یافته باشد و مالک درخواست تغییر کاربری از مسکونی به تجاری داشته باشد به ازای هر مترمربع معادل ۲۰۰ (دویست) برابر ارزش منطقه ای روز دارایی محاسبه و اخذ خواهد شد.

پ – عوارض تغییر هر نوع کاربری به کاربری اداری:

پ/۱- برای تغییر کاربری اراضی غیرکاربری اداری به استثناء اراضی دارای کاربری باغ و مزروعی و فضای سبز به اداری در مناطق مختلف شهر به میزان ۵۰ (پنجاه ) برابر ارزش منطقه ای روز دارایی برای هر مترمربع محاسبه و وصول گردد.

پ/۲- تغییر کاربری اراضی دارای کاربری فضای سبز و باغ و مزروعی به اداری به میزان ۸۵ (هشتاد و پنج ) برابر ارزش منطقه ای برای هر مترمربع.

ت – با تقاضای مالک یا مالکین اراضی واقع در محدوده حوزه حریم برای قرار گرفتن اراضی در محدوده قانونی شهر ۳۰٪ مساحت از اراضی به طور رایگان در اختیار شهرداری قرار خواهد گرفت. و هزینه تغییر کاربری و تفکیک و حق السهم و... طبق تعرفه عوارضی دریافت خواهد شد.

ث – تغییر کاربری اراضی با هر نوع کاربری به مساجد و حسینیه ها و اماکن مذهبی که موقوفه عام به شرط صدور مجوز سازمان اوقاف و امور خیریه و سازمان تبلیغات اسلامی رایگان می باشد.

ج – عوارض تغییر هر نوع کاربری به آموزشی، فرهنگی و ورزشی و بهداشتی:

تغییر کاربری از هر نوع کاربری به کاربری آموزشی، فرهنگی و ورزشی در صورت موافقت شهرداری و مراجع ذیصلاح و پس از اخذ مجوز از بالاترین مرجع مربوطه (با توجه به نوع تغییر کاربری )، رایگان می باشد.

ج – عوارض تعیین کاربری اراضی وقع در حوزه حریم شهر به میزان ۵۰/۰۰۰ (پنجاه هزار) ریال برای هر مترمربع محاسبه و اخذ گردد.

خ – املاکی که کاربری آنها در طرح تفصیلی متفاوت با کاربری آنها در طرح جامع باشد می بایست متناسب آن عوارض تغییر کاربری مطابق تعرفه عوارضی دریافت شود.

ماده ۱۹: عوارض تغییر کاربری (سال ۹۶):

الف – عوارض تغییر هر نوع کاربری به کاربری مسکونی

الف/۱- عوارض تغییر کاربری اراضی غیرمسکونی به مسکونی به استثنای اراضی با کاربری فضای سبز و باغ و مزروعی به میزان ۳۵ برابر ارزش منطقه ای روز دارایی برای هر مترمربع اخذ می گردد.

الف/۲- عوارض تغییر کاربری اراضی دارای کاربری فضای سبز و باغ و مزروعی در صورت موافقت شهرداری و مراجع ذیصلاح به مسکونی با مساحت حداکثر ۲۰۰۰ مترمربع ۵۰ برابر قیمت منطقه ای اخذ می گردد.

الف/۳- با تقاضای مالک یا مالکین اراضی واقع در داخل محدوده خدماتی شهر دارای کاربری مزروعی، باغ، کاربریهای عمومی، در صورت موافقت مراجع ذیصلاح در خصوص تغییر کاربری به مسکونی با مساحت بیشتر از ۲۰۰۰ مترمربع می بایست ۳۰ درصد مساحت زمین در مقابل تغییر کاربری، معابر، حق السهم و حق تفکیک و کاربریهای عمومی به طور رایگان به شهرداری واگذار و منتقل گردد.

الف/۴- با تقاضای مالک یا مالکین اراضی واقع در داخل محدوده خدماتی شهر دارای کاربری فضای سبز می باشد، در صورت موافقت مراجع ذیصلاح در خصوص تغییر کاربری به مسکونی با مساحت بیشتر از ۲۰۰۰ مترمربع می بایست ۵۰ درصد مساحت زمین در مقابل تغییر کاربری، معابر، حق السهم و حق تفکیک و کاربریهای عمومی به طور رایگان به شهرداری واگذار و منتقل گردد.

ب - عوارض تغییر هر نوع کاربری به کاربری تجاری:

ب/۱- بابت تغییر کاربری اراضی مسکونی به تجاری در صورت موافقت شهرداری و مراجع ذیصلاح به میزان ۱۵۰ برابر ارزش منطقه ای روز دارایی برای هر مترمربع محاسبه و وصول گردد.

ب/۲- بابت تغییر کاربری اراضی غیرمسکونی به استثنای اراضی دارای کاربری باغ و مزروعی و فضای سبز به تجاری در صورت موافقت شهرداری و مراجع ذیصلاح ۲۲۰ برابر ارزش منطقه ای روز دارایی اخذ می گردد.

ب/۳- تغییر کاربری از فضای سبز و باغ و مزروعی به تجاری مشروط بر اینکه مساحت زمین بیشتر از پانصد مترمربع نباشد در صورت موافقت شهرداری و مراجع ذیصلاح ۲۲۰ برابر ارزش منطقه ای اخذ می گردد.

پ - عوارض تغییر هر نوع کاربری به کاربری تأسیسات شهری:

پ/۱- بابت تغییر کاربری اراضی مسکونی به تأسیسات شهری در صورت موافقت شهرداری و مراجع ذیصلاح به میزان ۱۲۰ برابر ارزش منطقه ای روز دارایی برای هر مترمربع محاسبه و وصول گردد.

پ/۲- بابت تغییر کاربری اراضی غیرمسکونی به استثناء اراضی دارای کاربری باغ و مزروعی و فضای سبز به تأسیسات شهری در صورت موافقت شهرداری و مراجع ذی صلاح ۱۸۰ برابر ارزش منطقه ای روز دارایی اخذ می گردد.

پ/۳- تغییر کاربری از فضای سبز و باغ و مزروعی به تأسیسات شهری مشروط بر اینکه مساحت زمین بیشتر از پانصد مترمربع نباشد در صورت موافقت شهرداری و مراجع ذیصلاح ۲۰۰ برابر ارزش منطقه ای اخذ می گردد.

پ - عوارض تغییر هر نوع کاربری به کاربری اداری:

پ/۱- برای تغییر کاربری اراضی غیر کاربری اداری به استثناء اراضی دارای کاربری باغ و مزروعی و فضای سبز به اداری در مناطق مختلف شهر به میزان ۵۰ برابر ارزش منطقه ای روز دارایی برای هر مترمربع محاسبه و وصول گردد.

پ/۲- تغییر کاربری اراضی دارای کاربری فضای سبز و باغ و مزروعی به اداری به میزان ۸۵ برابر ارزش منطقه ای برای هر مترمربع.

ت - با تقاضای مالک یا مالکین اراضی واقع در محدوده حوزه حریم برای قرار گرفتن اراضی در محدوده قانونی شهر ۳۰٪ مساحت از اراضی به طور رایگان در اختیار شهرداری قرار خواهد گرفت. و هزینه تغییر کاربری و تفکیک و حق السهم و... طبق تعرفه عوارضی دریافت خواهد شد.

ث - تغییر کاربری اراضی با هر نوع کاربری به مساجد و حسینیه ها و اماکن مذهبی که موقوفه عام به شرط صدور مجوز سازمان اوقاف و امور خیریه و سازمان تبلیغات اسلامی رایگان می باشد.

ج - عوارض تغییر هر نوع کاربری به آموزشی، فرهنگی و ورزشی و بهداشتی: تغییر کاربری از هر نوع کاربری به کاربری آموزشی، فرهنگی و ورزشی در صورت موافقت شهرداری و مراجع ذیصلاح و پس از اخذ مجوز از بالاترین مرجع مربوطه (با توجه به نوع تغییر کاربری )، رایگان می باشد.

ماده ۲۴: عوارض حاصل از خدمات آماده سازی (سال ۹۵):