



تاریخ
۱۹
اسفند
۱۳۹۶
شنبه

# دستورالعمل عوارض سال ۱۳۹۷

## شهرداری بالاده

صفحه
۵
شماره
۲۱۹۵
سال
بیست و سوم



### تعرفه شماره (۲-۱) - عوارض صدور پروانه ساختمانی واحدهای مطب بزنگان، روان‌زنگان، دندان‌زنگی، بینایی‌سنجی، رادیولوژیست‌ها، سونوگرافی، داروخانه‌ها و حرف وابسته

ردیف	عنوان تعرفه عوارض	ماخذ و نحوه محاسبه عوارض	توضیحات
۱	در زیرزمین	۵.P	
۲	در همکف	۱۰.P	
۳	از طبقه اول به بالا	۴.P	
۴	انباری در زیر زمین یا همکف و دیگر طبقات	۵۰ درصد تعرفه مصوب	

### تعرفه شماره (۲-۱۲) - عوارض کسری پارکینگ برای واحدهای مسکونی، تجاری، اداری و غیره

ردیف	عنوان تعرفه عوارض	ماخذ و نحوه محاسبه عوارض	توضیحات
۱	عوارض کسری پارکینگ برای واحدهای مسکونی به ازای هر مترمربع	۱۰.P	بند (۱): بر اساس ضوابط طرح‌های توسعه شهری احداث و تأمین پارکینگ برای ساختمان‌ها ضروری می‌باشد. بند (۲): در موارد استثنای از جمله موارد ذیل شهرداری می‌تواند بر اساس ضوابط طرح‌های توسعه شهری یا مجوز مراجع قانونی (کمیسیون‌های ماده ۵ یا کمیته‌های فنی طرح‌های هادی) بدون تأمین پارکینگ، پروانه ساختمانی صادر نماید: ۱. ساختمان در پر خیابان‌های سریع‌السیر به عرض ۴۵ متر و بیشتر قرارداد شده و دسترسی به محل اتومبیل رو نداشته باشد. ۲. ساختمان در فاصله یکصدمتری تقاطع خیابان‌های به عرض ۲۰ متر و بیشتر واقع شده و دسترسی به محل اتومبیل رو نداشته باشد. ۳. ساختمان در محلی قرار گرفته باشد که ورود به پارکینگ مستلزم قطع درختان کهن باشد که شهرداری اجازه قطع آن را نداده است. ۴. ساختمان در بر کوچه‌هایی قرار گرفته باشد که به علت عرض کم کوچه، امکان عبور اتومبیل نباشد. ۵. ساختمان در بر معبری قرار گرفته باشد که به علت شیب زیاد، احداث پارکینگ در آن از نظر فنی مقدور نباشد. ۶. در صورتی که وضع و فرم زمین زیر ساختمان به صورتی باشد که از نظر فنی توان در سطح طبقات احداث پارکینگ نمود. بند (۳): شیب مقرر در بند ۵ بر اساس ضوابط فنی و شهرسازی تعیین می‌گردد. بند (۴): شهرداری موظف است درآمد حاصل از این تعرفه را به حساب جداگانه‌ای واریز و صرفاً در امر تملک و احداث پارکینگ عمومی هزینه نماید. بند (۵): ضریب K باید متناسب با هزینه احداث پارکینگ توسط شهرداری در همان محل باشد. بند (۶): شهرداری‌ها مکلف هستند دریافتی از پارکینگ‌های تأمین نشده را در برای احداث پارکینگ‌های عمومی هزینه نمایند.
۲	عوارض کسری پارکینگ برای واحدهای تجاری به ازای هر مترمربع	۱۰.P	
۳	عوارض کسری پارکینگ برای واحدهای اداری به ازای هر مترمربع	۱۰.P	
۴	عوارض کسری پارکینگ برای سایر کاربری‌ها به ازای هر مترمربع	۱۰.P	

### تعرفه شماره (۲-۱۳) - عوارض تفکیک و افراز عرصه

ردیف	عنوان تعرفه عوارض	ماخذ و نحوه محاسبه عوارض	توضیحات
۱	عوارض تفکیک عرصه با کاربری مسکونی به ازاء هر مترمربع	۱۰٪	بند (۱): کلیه املاکی که به‌استناد مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ قانون ثبت اسناد و املاک کشور، سند دریافت و عوارض تفکیک حقوق قانونی شهرداری را پرداخت ننموده‌اند مشمول پرداخت عوارض می‌باشند.
۲	عوارض تفکیک عرصه با کاربری صنعتی به ازاء هر مترمربع	۱۰٪	بند (۲): عوارض تفکیک در هنگام اخذ مجوز یا پاسخ استعلام و نقل و انتقال قابل وصول و یا پس از صدور رأی کمیسیون ماده صد علاوه بر جرائم، عوارض مربوط هم قابل وصول می‌باشد.
۳	عوارض تفکیک عرصه با کاربری اداری و سایر به ازاء هر مترمربع	۱۰٪	بند (۳): اشخاصی که با توجه به قانون اصلاح ماده ۱۰۱ قانون شهرداری مصوب ۱۳۹۰/۱/۲۸ زمین‌های بالای ۵۰۰ مترمربع را تفکیک نموده‌اند، مشمول پرداخت عوارض تفکیک نخواهند بود.
۴	عوارض تفکیک عرصه با کاربری تجاری به ازاء هر مترمربع	۱۰٪	بند (۴): عوارض ذکر شده در این تعرفه به استثناء بند یک فقط مشمول زمین‌های کمتر از ۵۰۰ مترمربع خواهد بود در چنین زمین‌هایی سهم عوارض تفکیکی ۱۰٪ محاسبه گردد.

### تعرفه شماره (۲-۱۴) - عوارض ارزش افزوده ناشی از تغییر کاربری املاک

ردیف	عنوان تعرفه عوارض	ماخذ و نحوه محاسبه عوارض	توضیحات
۱	عوارض ارزش افزوده ناشی از تغییر کاربری املاک	۱۰٪	بند (۱): املاکی که بر اساس طرح‌های مصوب شهری یا با درخواست مالک در کمیسیون ماده ۵، مطابق عناوین قید شده در تعرفه تغییر کاربری باید این عوارض اخذ خواهد شد. بند (۲): هر گونه ابقاء کاربری اولیه که بعضاً از کمیسیون ماده ۵ مصوبه ابقاء یا تثبیت صادر می‌گردد، در صورتی که مالکیت بر اساس آخرین پروانه تغییر نکرده باشد مشمول پرداخت عوارض تغییر کاربری نمی‌گردد.
۲	عوارض ارزش افزوده ناشی از تغییر کاربری املاک	۱۰٪	بند (۳): اشخاصی که با توجه به قانون اصلاح ماده ۱۰۱ قانون شهرداری مصوب ۱۳۹۰/۱/۲۸ زمین‌های بالای ۵۰۰ مترمربع را تفکیک نموده‌اند، مشمول پرداخت عوارض تفکیک نخواهند بود.
۳	عوارض ارزش افزوده ناشی از تغییر کاربری املاک	۱۰٪	بند (۴): عوارض ذکر شده در این تعرفه به استثناء بند یک فقط مشمول زمین‌های کمتر از ۵۰۰ مترمربع خواهد بود در چنین زمین‌هایی سهم عوارض تفکیکی ۱۰٪ محاسبه گردد.

ردیف	عنوان تعرفه عوارض	ماخذ و نحوه محاسبه عوارض	توضیحات
۱	عوارض پذیره (احداث اعیانی) واحدهای اداری به ازاء هر مترمربع	۱۵.P	بند (۱): وصول عوارض مزبور در خصوص واحدهای اداری می‌باشد که رعایت ضوابط و مقررات مربوط از جمله طرح مصوب (هادی، تفصیلی) حسب مورد، ملاک عمل قرار می‌گیرد.

### تعرفه شماره (۲-۵) - عوارض پذیره اداری

ردیف	عنوان تعرفه عوارض	ماخذ و نحوه محاسبه عوارض	توضیحات
۱	عوارض پذیره (احداث اعیانی) واحدهای اداری به ازاء هر مترمربع	۱۵.P	بند (۱): وصول عوارض مزبور در خصوص واحدهای اداری می‌باشد که رعایت ضوابط و مقررات مربوط از جمله طرح مصوب (هادی، تفصیلی) حسب مورد، ملاک عمل قرار می‌گیرد.

### تعرفه شماره (۲-۶) - عوارض پذیره واحدهای صنعتی

ردیف	عنوان تعرفه عوارض	ماخذ و نحوه محاسبه عوارض	توضیحات
۱	عوارض پذیره واحدهای صنعتی	۱۰.P	بند (۱): وصول عوارض مزبور در خصوص واحدهایی که کاربری واحد مورد نظر صنعتی باشد و یا آنکه کاربری غیر مرتبط بوده که باطرح موضوع در کمیته فنی و یا کمیسیون ماده ۵ حسب مورد تغییر کاربری یافته باشد علاوه بر عوارض‌های متعلقه بابت واحدهای صنعتی مطابق با این تعرفه قابلیت ایصال دارد. بند (۲): چنانچه در قسمتی از کاربری مذکور، واحدهای مسکونی، تجاری یا اداری احداث شود، عوارض آن مطابق تعرفه‌های مربوطه وصول خواهد شد.

### تعرفه شماره (۲-۷) - عوارض پذیره صدور پروانه و یا صدور مجوز برای هتل‌ها و اماکن گردشگری و مسافرخانه‌ها

ردیف	عنوان تعرفه عوارض	ماخذ و نحوه محاسبه عوارض	توضیحات
۱	عوارض پذیره صدور پروانه و یا صدور مجوز برای هتل‌ها و اماکن گردشگری و مسافرخانه‌ها به ازای هر مترمربع	۱۵.P	بند (۱): به استناد ماده ۸ قانون توسعه صنعت ایرانگردی و جهانگردی مصوب ۱۳۷۰/۷/۷ عوارض پذیره صدور پروانه برای هتل‌ها و اماکن گردشگری و مسافرخانه‌ها برابر بخش صنایع خواهد بود. بند (۲): به استناد بند ۴ ماده ۲۲ قانون الحاق موادی به قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت مصوب ۱۳۸۴/۸/۱۵، عوارض ناشی از تغییر کاربری و فروش تراکم با اقساط پنج تا ده ساله از شروع بهره‌برداری توسط سرمایه‌گذاران به شهرداری مربوط پرداخت خواهد شد (با تقاضای سازمان گردشگری) بند (۳): با توجه به لزوم حمایت از صنعت گردشگری، عوارض فضاهای تجاری داخل ساختمان اصلی هتل برابر این تعرفه خواهد بود.
۲	فضاهای تجاری خارج از ساختمان اصلی هتل	۲۰.P	

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

ردیف	عنوان تعرفه عوارض	ماخذ و نحوه محاسبه عوارض	توضیحات
۱	۰ تا زیربنای ۶۰ مترمربع	۲۰.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 این گونه موارد نحوه محاسبه عوارض زیربنا (احداث اعیانی مسکونی) از نوع مجتمع‌های مسکونی ملاک عمل خواهد بود.
۲	۶۱ تا زیربنای ۱۰۰ مترمربع	۳۰.P٪	
۳	۱۰۰ تا زیربنای ۱۵۰ مترمربع	۴۰.P٪	
۴	۱۵۰ تا زیربنای ۲۰۰ مترمربع	۴۵.P٪	
۵	۲۰۰ تا زیربنای ۳۰۰ مترمربع	۶۰.P٪	
۶	۳۰۰ تا زیربنای ۴۰۰ مترمربع	۸۰.P٪	
۷	۴۰۰ تا زیربنای ۵۰۰ مترمربع	۱۰۰.P٪	
۸	۵۰۰ تا زیربنای ۶۰۰ مترمربع	۱۲۰.P٪	
۹	از زیربنای ۶۰۰ مترمربع به بالا	۱۵۰.P٪	

### تعرفه شماره (۲-۲) - عوارض زیربنا (احداث اعیانی) صدور پروانه ساختمانی مجتمع‌ها و آپارتمان‌های مسکونی

ردیف	عنوان تعرفه عوارض	ماخذ و نحوه محاسبه عوارض	توضیحات
۱	تا زیربنای ۲۰۰ مترمربع	۴۰.P/۱۰۰٪ میانگین سطح واحد	بند (۱): منظور از مجتمع‌ها و آپارتمان‌های مسکونی اعیانی است که در هر طبقه بیش از یک واحد مسکونی احداث گردد. بند (۲): مساحت پارکینگ، راه پله، آسانسور، شویتینگ زیاله و خرید شده با رعایت ضوابط طرح تفصیلی شامل محاسبه عوارض نمی‌گردد. بند (۳): در صورت درخواست متقاضیان برای احداث استخر، سونا، جکوزی (خارج از اعیانی) با رعایت ضوابط و مقررات شهرسازی به ازای هر مترمربع K.P قابل وصول می‌باشد. چنانچه قسمتی از اعیانی برای این منظور استفاده شود در عوارض زیربنا مورد محاسبه قرار نمی‌گیرد.
۲	۲۰۰ تا زیربنای ۴۰۰ مترمربع	۵۰.P/۱۰۰٪ میانگین سطح واحد	
۳	۴۰۰ تا زیربنای ۶۰۰ مترمربع	۵۵.P/۱۰۰٪ میانگین سطح واحد	
۴	از ۶۰۰ مترمربع تا ۱۵۰۰ مترمربع	۶۰.P/۱۰۰٪ میانگین سطح واحد	
۵	از ۱۵۰۰ تا ۳۰۰۰ مترمربع	۶۵.P/۱۰۰٪ میانگین سطح واحد	
۶	بیش از ۳۰۰۰ مترمربع	۷۰.P/۱۰۰٪ میانگین سطح واحد	

### تعرفه شماره (۲-۳) - عوارض پذیره یک مترمربع از یک واحد تجاری

ردیف	عنوان تعرفه عوارض	ماخذ و نحوه محاسبه عوارض	توضیحات
۱	عوارض پذیره در زیر زمین	5P	بند (۱): عوارض پذیره طبقات پایین تر از زیرزمین، به ازای هر طبقه پایین تر از زیرزمین K٪ کمتر از عوارض پذیره زیرزمین برای هر مترمربع محاسبه خواهد شد. بند (۲): در خصوص انباری متصل و یا مجزا یک واحد تجاری، عوارض متعلقه به ازای هر مترمربع برای انباری متصل به واحد تجاری معادل K٪ عوارض یک مترمربع پذیره محاسبه و عوارض انباری مجزا از واحد تجاری به ازای هر مترمربع معادل K٪ عوارض یک مترمربع پذیره تجاری همان طبقه قابل احتساب و وصول می‌باشد.
۲	عوارض پذیره در همکف	8P	بند (۳): در صورت تجدید بناهای تجاری تا میزان مساحت قبل K٪ عوارض پذیره ملاک محاسبه قرار می‌گیرد.
۳	عوارض پذیره در طبقه اول	4P	بند (۴): مدارک اثبات تجاری بودن ملک قبل از تأسیس شهرداری شامل حداقل دو مورد از: پروانه کسب از اتحادیه صنفی مربوطه و یا سایر مراجع ذیصلاح، قبوض آب، برق، گاز، برگ پرداخت مالیات سالیانه، پروانه تجاری مبنی بر تجاری بودن آن از مراجع ذیصلاح است که در این صورت وضعیت موجود تلقی شده و مشمول پرداخت هیچ عوارض و یا جریمه‌ای نخواهد شد و بعد از تأسیس شهرداری وجود هر یک از این مدارک صرفاً سال وقوع تخلف را برای محاسبه جریمه و همچنین عوارض سال‌های قبل مشخص خواهد نمود.
۴	عوارض پذیره در طبقه دوم	3P	
۵	عوارض پذیره در طبقه سوم به بالا	3P	
۶	عوارض پذیره در نیم طبقه (بالکن داخل مغازه)	3P	

### تعرفه شماره (۲-۴) - عوارض پذیره یک مترمربع از چند واحد تجاری

ردیف	عنوان تعرفه عوارض	ماخذ و نحوه محاسبه عوارض	توضیحات
۱	در زیرزمین	4P(N+10)	بند (۱): درمحاسبه عوارض پذیره مجتمع‌های تجاری مانند پاساژ، تیمچه، سرای و امثالهم، عمق جبهه اول برابر ضرایب مصوب و مازاد بر آن معادل ۸۰٪ قیمت منطقه‌ای جبهه اول ملاک عمل می‌باشد.
۲	در همکف	7P(N+10)	بند (۲): واحدهای تجاری که به صورت مجتمع و پاساژ احداث می‌شوند، فضای باز مشاعی که در ساختمان امتداد داشته و تمام طبقات را از هر طبقه قابل رؤیت می‌نماید و همچنین سرویس بهداشتی و نمازخانه مشمول عوارض پذیره نخواهد بود. بند (۳): در صورت تجدید بناهای تجاری تا میزان مساحت قبل K٪ عوارض پذیره ملاک محاسبه قرار می‌گیرد.
۳	در طبقه اول	3P(N+10)	بند (۴): درخصوص انباری متصل و یا مجزا یک واحد تجاری عوارض متعلقه به ازاء هر مترمربع برای انباری متصل به واحد تجاری معادل K٪ عوارض یک مترمربع پذیره محاسبه و عوارض انباری مجزا از واحد تجاری به ازاء هر مترمربع معادل K٪ عوارض یک مترمربع پذیره تجاری همان طبقه قابل احتساب و وصول می‌باشد.
۴	در طبقه دوم	3P(N+10)	بند (۵): عمق جبهه اول برابر ضوابط طرح تفصیلی تعیین می‌گردد. لازم به توضیح است در مجتمع‌های تجاری که در یک طبقه به صورت یکپارچه ایجاد می‌شوند عمق جبهه ملاک عمل نبوده و عوارض کل بنا بر اساس ضریب تعیین شده محاسبه می‌گردد.
۵	در طبقه سوم به بالا	3P(N+10)	
۶	نیم طبقه (بالکن داخل مغازه)	1P(N+10)	

**بهای خدمات (هزینه آماده سازی):** هزینه آماده سازی در هنگام وصول عوارض پروانه ساختمانی ( صدور پروانه ساختمانی، پایان کار، گواهی و به ماخذ ۵۰ درصد هزینه تمام شده عملیات برای شهرداری(درهمورد) محاسبه و دریافت گردد.(بر اساس نظریه کارشناس مربوطه)

**تصربه:** شهرداری فقط یکبار می تواند از هر واحد سازمانی هزینه آماده سازی اخذ نماید.

**حق ترافیک:** در صورت استفاده از معبر عمومی جهت ذیو مصالح حداکثر به مدت سه ماه روزانه ۵۰۰۰ ریال و بیش از سه ماه روزانه ۱۰۰۰۰ ریال از متقاضیان پروانه اخذ می گردد مبنای محاسبه مورد دوم از شروع سه ماهه دوم می باشد.