

نحوه محاسبه عوارض نوسازی و عمران شهری

شهرداریها مکلفند بر اساس قانون نوسازی و عمران شهری عوارضی که بر کلیه اراضی و ساختمانها و مستحدثات واقع در محدوده قانونی شهر مشمول میشود را وصول کرده و منحصرأً بمصرف نوسازی و عمران شهری برسانند.

مودی مکلف است هر ساله با مراجعه به شهرداری نسبت به دریافت صورت حساب و پرداخت آن در مدت زمان تعیین شده اقدام نماید . شهرداری با تطبیق وضع هر مودی (طبق اسناد مثبته موجود) نسبت به تعیین میزان عوارض و بهای خدمات، اقدام نموده و مراتب را به مودی اعلام می نماید .

گردش کار جهت اخذ عوارض به شرح ذیل می باشد:

ممیزی امالک از طریق ستاد ممیزی

مراجعه صاحب ملک و تطبیق سند

تشکیل پرونده نوسازی

محاسبه عوارض نوسازی

پرداخت عوارض نوسازی توسط مالک

صدور مفاصاحساب و ثبت آن در سیستم

در محاسبه عوارض نوسازی، مبلغ نوسازی تابع قیمت ارزش معاملاتی عرصه و ارزش معاملاتی اعیانی می باشد ، در صورتیکه مالک، عوارض را سالیانه پرداخت نکند در خصوص سالهای قبل جریمه دیرکرد نیز افزوده و طبق فرمولهای ذیل محاسبه می گردد:

عنوان	فرمول
ارزش زمین	نرخ منطقه ای عرصه * مساحت عرصه
ارزش ساختمان	نرخ منطقه ای ساختمان * مساحت اعیان
ارزش ملک	ارزش زمین + ارزش ساختمان
عوارض نوسازی (جاری)	درصد ارزش ملک * ارزش ملک
خدمات	بهاء خدمات * مساحت اعیانی
*دیرکرد (جریمه معوقه)	$9\% * \text{تعداد روزهای گذشته} * \left(\text{عوارض معوقه} \right) = \frac{\text{جریمه معوقه}}{365}$
خوش حسابی	۱۰٪ عوارض سال جاری
سهم آموزش و پرورش	(درصد اعلام شده ، مطابق نامه شماره ۹۲/۳۲/۶۰۵۱۶ تاریخ ۹۹/۱۰/۲۲ مدیر کل دفتر امور شهری و شوراها) ۳٪*(عوارض معوقه +عوارض جاری)

ارزش معاملاتی عرصه و ارزش معاملاتی اعیانی عبارت است از آخرین نرخ ارزش معاملاتی اعلام شده از اداره کل امور مالیاتی استان هرمزگان، بر اساس دفترچه ارزش معاملاتی هر سال (نرخ های مربوط به همان سال ها در محاسبه ها لحاظ می گردد.)

در تعیین ارزش معاملاتی عرصه (زمین): مواردی چون بلوک منطقه ای که ملک در آن واقع گردیده است، عرض گذر متصل به ملک، نوع کاربری ملک تاثیر گذار است.

در تعیین نرخ ارزش معاملاتی اعیانی (ملک): مواردی چون نوع سازه ی ملک، تعداد طبقات ملک، نوع کاربری ملک تاثیر گذار است.

[جهت مطالعه دقیق، به تارنمای شهرداری بندرعباس_ مدیریت درآمد_ قوانین و ضوابط_ ارزش معاملاتی رجوع شود]

درصد ارزش ملک: با عنایت به تبصره ۲ ماده ۵ قانون تجمیع عوارض و همچنین جدول شماره ۲۵ الحاقی به قانون بودجه ی سال ۱۳۸۹ کل کشور، جهت سالهای مختلف به شرح ذیل می باشد:

درصد ارزش ملک			
درصد ارزش اعیانی		درصد ارزش عرصه	
درصد	سال	درصد	سال
۰.۰۰۵	از ۵۴ الی ۸۱	۰.۰۱	از ۵۴ الی ۸۱
۱	از ۸۲ تا ۸۸	۱	از ۸۲ تا ۸۸
۱.۵	از ۸۹ الی ۱۴۰۰	۱.۵	از ۸۹ الی ۱۴۰۰

تبصره: درصد ارزش ملک برای زمینهای بایر و بدون ساختمان (اعیانی) از سال ۵۴ تا ۸۲ ضریب $\frac{10}{1000}$ می باشد.

نرخ خدمات: طبق تعرفه عوارض، بهاء خدمات و سایر درآمدهای شهرداری بندرعباس در محاسبات لحاظ می گردد.

تغییرات نرخ مذکور، طی سنوات ماضی، به شرح ذیل می باشد:

تا سال ۱۳۸۰، عوارض خدمات اخذ نمی گردد.

سالهای ۱۳۸۱ تا سال ۱۳۹۰ بر مبنای نرخ ثابت برای هر واحد مسکونی و غیر از مسکونی محاسبه می گردد.

و از سال ۱۳۹۱ به بعد طبق فرمول و نرخ خدمات تعرفه عوارض، بهاء خدمات و سایر درآمدهای شهرداری.

نرخ خدمات				
سال	نرخ مسکونی به ریال	نرخ اداری ، تجاری، موسسات، خدماتی به ریال	نرخ درمانی ، آموزشی ، فرهنگی، نظامی و سایر به ریال	مبنای محاسبه
۸۱-۸۲	۲۴۰۰	۲۴۰۰	۲۴۰۰	به ازاء هر واحد
۸۳ الی ۸۸	۳۰۰۰۰	۳۰۰۰۰	۳۰۰۰۰	به ازاء هر واحد
۸۹	۷۰۰۰۰	سالیانه نوسازی	۷۰۰۰۰	به ازاء هر واحد
۹۰	۸۰۰۰۰	سالیانه نوسازی	۸۰۰۰۰	به ازاء هر واحد
۹۱	۱۵۰۰	۴۰۰۰	۱۵۰۰	درج نرخ در فرمول
۹۲	۱۷۲۵	۴۶۰۰	۱۷۲۵	درج نرخ در فرمول
۹۳	۱۸۰۰	۵۰۰۰	۱۸۰۰	درج نرخ در فرمول
۹۴	۲۰۰۰	۷۰۰۰	۲۰۰۰	درج نرخ در فرمول
۹۵	۲۲۰۰	۷۷۰۰	۲۲۰۰	درج نرخ در فرمول
۹۶	۲۴۲۰	۸۴۷۰	۲۴۲۰	درج نرخ در فرمول
۹۷	۲۶۶۰	۹۳۰۰	۲۶۶۰	درج نرخ در فرمول
۹۸	۲۹۲۶	۱۰۲۳۰	۲۹۲۶	درج نرخ در فرمول
۹۹	۳۳۶۴	۱۱۷۶۵	۳۳۶۴	درج نرخ در فرمول
۱۴۰۰	۳۸۷۰	۱۳۵۳۰	۳۸۷۰	درج نرخ در فرمول

عوارض معوقه: عوارض معوقه و خدمات معوقه همان فرمول عوارض نوسازی (جاری) و خدمات می باشد که با نرخ سالهای گذشته برای عوارض سالهای قبل محاسبه شده است.

خوش حسابی: مطابق تبصره ۱ ماده ۱۰ قانون نوسازی و عمران شهری از عوارض مؤدیانی که ظرف مدت مذکور^۱ عوارض متعلق به هر ملک را بپردازند ده درصد عوارض آن سال به عنوان جایزه منظور و کسر خواهد شد.

[^۱ مدت زمان : عوارض هر سال در اول فروردین ماه آن سال تحقق می یابد و باید حداکثر تا پایان همان سال به شهرداری پرداخت گردد.]

قابل توضیح اینکه اگر مودیان محترم عوارض متعلقه را تا پایان هر سال نپردازند بر اساس ماده ۱۴ قانون نوسازی و عمران شهری از آغاز سال بعد ملزم به پرداخت ۹٪ زیان دیرکرد نسبت به مدت تاخیر خواهند بود.

*** اکنون به محاسبه عوارض نوسازی ملکی با کاربری مسکونی واقع در منطقه ۲ شهرداری بندرعباس ، بصورت زمین باز با متراژ ۲۰۰ متر مربع ، محله فروزان ، بر خیابان ۱۴ متری می پردازیم که تا پایان سال ۱۳۹۵ عوارض نوسازی و عمران شهری را پرداخت نموده است و در سال ۱۳۹۶ جهت اخذ مفاصاحساب به شهرداری منطقه مراجعه نموده است.

با فرض مراجعه مودی در تاریخ (۱۳۹۷/۰۶/۱) به محاسبه میپردازیم:

۵ ماه از ابتدای سال گذشته است لیکن روزهای معوقه سال ۹۷ برابر است با: روز ۱۵۵ = ۳۱ * ۵

ملک زمین باز می باشد و اعیان ندارد لذا ارزش ساختمان صفر است .

هزینه خدمات ، صرفا از املاک دارای اعیانی اخذ می گردد لذا ملک مورد نظر ، مشمول هزینه خدمات نیز نمی باشد.

نرخ منطقه ای : محله فروزان واقع در بلوک ۱۰ جدول ارزش معاملاتی دارای با نرخ ۱۸۰.۰۰۰ ریال می باشد.

محاسبه نرخ منطقه ای ملک مورد نظر :

- محاسبه با توجه به توضیحات ضوابط اجرایی دفترچه ارزش معاملاتی هر سال صورت می پذیرد. از آنجائیکه طی چند سال اخیر مبنای نرخ اعلام شده توسط اداره کل دارایی ، معبر ۱۲ متری می باشد. جهت معابر کمتر یا بیشتر از ۱۲ متر ، به ازاء هر متر اختلاف عرض معبر متصل به ملک از عرض مبنا (۱۲ متر) ۲ درصد به ارزش منطقه بندی اضافه یا کسر می گردد.
- طبق بخشنامه هیئت وزیران، ماخذ محاسبه سایر عوارض و وجوه موضوع تبصره (۳) ماده (۶۴) اصلاحی قانون مالیات های مستقیم - مصوب ۱۳۹۴ - در هر سال ، معادل درصدی از ارزش معاملاتی ، تعیین می گردد.

- لذا محاسبه به شرح ذیل می باشد:

نرخ عرصه ملک سال ۱۳۹۶ (نرخ مبنای دفترچه بلوک ۱۰ مسکونی = ۱۸۰.۰۰۰ ریال) $4\% = 2\% * 2$ اختلاف تا معبر مبنا $2 = 12 - 14$

ریال $159.120 = 180.000 * 0.85 * 1.04$

نرخ عرصه ملک سال ۱۳۹۷ (نرخ مبنای دفترچه بلوک ۱۱ مسکونی = ۴۰۰.۰۰۰ ریال)

ریال $187.200 = 400.000 * 0.45 * 1.04$

سال	نرخ عرصه ملک	متراژ عرصه	ارزش زمین	درصد ارزش ملک
سال ۱۳۹۶	۱۵۹.۱۲۰	۲۰۰	۳۱.۸۲۴.۰۰۰	٪۱.۵
سال ۱۳۹۷	۱۸۷.۲۰۰	۲۰۰	۳۷.۴۴۰.۰۰۰	٪۱.۵

با درج اعداد فوق در فرمول ها داریم :

$$\text{ریال } ۴۷۷.۳۶۰ = ۱.۵\% * (۲۰۰ * ۱۵۹.۱۲۰) = \text{عوارض نوسازی سال } ۱۳۹۶$$

$$\text{ریال } ۱۸.۲۴۴ = \frac{477.360 * 155 * 9\%}{365} = \text{جریمه معوقه سال } ۱۳۹۶$$

$$\text{ریال } ۱۴.۳۲۱ = ۳\% * (۴۷۷.۳۶۰) = \text{سهم آموزش و پرورش سال } ۱۳۹۶$$

$$\text{ریال } ۵۶۱.۶۰۰ = ۱.۵\% * (۲۰۰ * ۱۸۷.۲۰۰) = \text{عوارض نوسازی سال } ۱۳۹۷$$

$$\text{ریال } ۵۶.۱۶۰ = ۱۰\% * ۵۶۱.۶۰۰ = \text{خوش حسابی سال } ۱۳۹۷$$

$$\text{ریال } ۵۱۹۴۸ = ۵\% * (۴۷۷.۳۶۰ + ۵۶۱.۶۰۰) = \text{سهم آموزش و پرورش سال } ۱۳۹۷$$

$$\text{ریال } ۱.۰۶۷.۳۱۳ = ۵۶.۱۶۰ - (۴۷۷.۳۶۰ + ۱۸.۲۴۴ + ۱۴.۳۲۱ + ۵۶۱.۶۰۰ + ۵۱.۹۴۸) = \text{جمع کل عوارض}$$

« جمع عوارض سالیانه سال ۹۶ و ۹۷ معادل با ۱.۰۶۷.۳۱۳ ریال می باشد »

*** اواخر سال ۱۳۹۷ جهت اخذ مجوز پروانه ساختمان مالک به شهرداری مراجعه و مجوز پروانه ساختمانی ۴ طبقه و ۴ واحد مسکونی به متراژ کل ۵۰۰ متر مربع صادر می گردد. در سال ۹۸ جهت اخذ مفاصاحساب نوسازی به شهرداری مراجعه می نماید

در این مرحله با توجه به بازدید و تأیید مرحله ساخت، توسط کارشناس شهرداری به محاسبه ارزش اعیانی می پردازیم:

نرخ عرصه ملک سال ۱۳۹۸ (نرخ مبنای دفترچه بلوک ۲۰ مسکونی = ۶۰۰.۰۰۰ ریال) ریال $۲۲۴.۶۴۰ = ۳۶\% * ۱.۰۴ * ۶۰۰.۰۰۰$

نرخ اعیانی ملک سال ۱۳۹۸ (نرخ مبنای دفترچه با سازه تمام بتنی و بتن_فلزی = ۳۶۰.۰۰۰ ریال)

ریال $۱۹۶.۹۹۲ = (۳۰\% * ۲۲۴.۶۴۰) + (۳۶\% * ۳۶۰.۰۰۰)$

ارزش عرصه	متراز عرصه	ارزش اعیان	متراژ اعیان	بهاء خدمات (تعرفه)	مرحله ساخت (تأیید کارشناس)	درصد مرحله ساخت (دسترچه ارزش معاملاتی)
۲۲۴.۶۴۰	۲۰۰	۱۹۶.۹۹۲	۵۰۰	۲.۹۲۶ ریال	اسکلت	۳۰٪

هزینه خدمات ساختمان نیمه تمام مشمول اخذ خدمات نمی گردد. لذا هزینه خدمات، صفر است.

ریال $۱.۱۱۷.۱۵۲ = ۱.۵\% * [(۲۰۰ * ۲۲۴.۶۴۰) + (۵۰۰ * ۱۹۶.۹۹۲ * ۳۰\%)] =$ عوارض نوسازی سال ۱۳۹۸

ریال $۱۱۱.۷۱۵ = ۱۰\% * ۱.۱۱۷.۱۵۲ =$ خوش حسابی سال ۱۳۹۸

ریال $۵۵.۸۵۸ = ۵\% * ۱.۱۱۷.۱۵۲ =$ سهم آموزش و پرورش سال ۱۳۹۸

ریال $۱.۰۶۱.۲۹۵ = ۱.۱۱۷.۱۵۲ + ۵۵.۸۵۸ - ۱۱۱.۷۱۵ =$

« جمع عوارض سالیانه سال ۹۸ معادل با ۱.۰۶۱.۲۹۵ ریال می باشد »

***در سال ۱۳۹۹ جهت اخذ مجوز پایانکار به شهرداری مراجعه نموده و پس از اخذ پایانکار اقدام به تفکیک اسناد مالکیت می نماید.

قبل از صدور مجوز پایانکار ، عوارض ملک محاسبه می گردد و با توجه به تأیید کارشناس و اتمام عملیات ساختمانی ، در مرحله " ساختمان تمام شده " با ۱۰۰٪ پیشرفت کار محاسبه می گردد.

نرخ عرصه ملک سال ۱۳۹۹ (نرخ مبنای دفترچه بلوک ۲۰ مسکونی = ۹۶۰.۰۰۰ ریال) ریال $۲۶۹.۵۶۸ = ۲۷\% * ۹۶۰.۰۰۰ * ۱.۰۴$

نرخ اعیانی ملک سال ۱۳۹۹ (نرخ مبنای دفترچه با سازه تمام بتنی و بتن_فلزی = ۵۷۶.۰۰۰ ریال)

ریال $۲۳۶.۳۹۰ = (۲۶۹.۵۶۸ * ۳۰\%) + (۲۷\% * ۵۷۶.۰۰۰)$

ارزش عرصه	مترز عرصه	ارزش اعیان	مترز اعیان	بهاء خدمات (تعرفه)	مرحله ساخت (تأیید کارشناس)	درصد مرحله ساخت (دفترچه ارزش معاملاتی)
۲۶۹.۵۶۸	۲۰۰	۲۳۶.۳۹۰	۵۰۰	۳.۳۶۴ ریال	ساختمان تمام شده	۱۰۰٪

ریال $۲.۵۸۱.۶۲۹ = ۱.۵\% * [(۲۰۰ * ۲۶۹.۵۶۸) + (۵۰۰ * ۲۳۶.۳۹۰ * ۱۰۰\%)] =$ عوارض نوسازی سال ۱۳۹۹

ریال $۲۵۸.۱۶۳ = ۱۰\% * ۲.۵۸۱.۶۲۹ =$ خوش حسابی سال ۱۳۹۹

ریال $۱.۶۸۲.۰۰۰ = ۵۰۰ * ۳.۳۶۴ =$ خدمات ۱۳۹۹

ریال $۷۷.۴۴۹ = ۳\% * ۲.۵۸۱.۶۲۹ =$ سهم آموزش و پرورش سال ۱۳۹۹

ریال $۴.۳۹۹.۳۶۱ = (۲.۵۸۱.۶۲۹ + ۱.۶۸۲.۰۰۰ + ۲۱۳.۱۸۱) - ۷۷.۴۴۹ =$

جمع عوارض سالیانه سال ۹۹ معادل با ۴.۳۹۹.۳۶۱ ریال می باشد

*** در سال ۱۴۰۰ مالک طبقه اول جهت اخذ مفاسح حساب به شهرداری مراجعه می نماید. با توجه به تفکیک سند و پارکینگ ۲۰ متر مربع ، واحد مسکونی ۸۰ متر مربع ، شهرداری اقدام به محاسبه عوارض سال ۱۴۰۰ می نماید:

نرخ عرصه ملک در سال ۱۴۰۰ (نرخ مبنای دفترچه بلوک ۲۰ مسکونی = ۱.۸۰۰.۰۰۰ ریال) ریال $۵۰۵.۴۴۰ = ۲۷\% * ۱.۰۴ * ۱.۸۰۰.۰۰۰$

نرخ اعیانی در سال ۱۴۰۰ (نرخ مبنای دفترچه با سازه تمام بتنی و بتن_فلزی = ۱.۰۰۰.۰۰۰ ریال)

ریال $۴۲۱.۶۳۲ = (۳۰\% * ۵۰۵.۴۴۰) + (۲۷\% * ۱.۰۰۰.۰۰۰)$

سهم العرصه عرصه * $۲۰\% = \frac{100}{500} =$ سهم العرصه عرصه * $\frac{\text{اعیان واحد آپارتمان}}{\text{متر از کل اعیان}} =$ سهم العرصه

ارزش عرصه	متر از عرصه	سهم العرصه	ارزش اعیان	متر از اعیان	بهاء خدمات (تعرفه)	ارزش پارکینگ (۵۰٪ ارزش اعیان)
۵۰۵.۴۴۰	۲۰۰	۲۰٪	۴۲۱.۶۳۲	۱۰۰	۳.۸۷۰ ریال	۲۱۰.۸۱۶

$۸۷۲.۲۶۷ = ۱۵\% * [(۲۰۰ * ۵۰۵.۴۴۰ * ۲۰\%) + (۸۰ * ۴۲۱.۶۳۲ * ۱۰\%) + (۲۰ * ۲۱۰.۸۱۶)] =$ عوارض نوسازی سال ۱۴۰۰

ریال $۸۷.۲۲۶ = ۱۰\% * ۸۷۲.۲۶۷ =$ خوش حسابی سال ۱۴۰۰

ریال $۳۰۹.۶۰۰ = ۸۰ * ۳.۸۷۰ =$ خدمات ۱۴۰۰

ریال $۲۶.۱۶۸ = ۳\% * ۸۷۲.۲۶۷ =$ سهم آموزش و پرورش سال ۱۴۰۰

ریال $۱.۱۲۰.۸۰۹ = ۸۷۲.۲۶۷ + ۳۰۹.۶۰۰ + ۲۶.۱۶۸ - ۸۷.۲۲۶ =$

«جمع عوارض سالیانه واحد طبقه اول در سال ۱۴۰۰ معادل با ۱.۱۲۰.۸۰۹ ریال می باشد»