موسسه حقوقی آوای عدالت سروش

قانون معاملات زمین مصوب ۱۳۵۴.۲.۲۸

قانون معاملات زمین/

مصوب ۱۳۵۴.۲.۲۸ /

ماده ۱ – از تاریخ اجرای این قانون نقل و انتقال زمین‌های بدون بنا یا دارای بنا یا مستحدثات غیر متناسب با مساحت زمین واقع در محدوده‌خدماتی شهرها و در شهرک‌ها فقط برای یک بار مجاز است و نقل و انتقال بعدی موکول به ایجاد بنا یا مستحدثات متناسب با مساحت زمین می‌باشد./

هر گونه معامله بر خلاف مقررات این ماده باطل و ثبت سند آن در دفاتر اسناد رسمی تحت هر عنوان اعم از عقود لازم و جایز ولو از طریق وکالت‌ممنوع است، در صورت تخلف انتقال دهنده و سردفتر مسئول به حبس جنحه‌ای از سه ماه تا دو سال محکوم می‌شوند و سر دفتر علاوه بر مجازات‌مذکور به انفصال دائم از شغل سردفتری نیز محکوم خواهد شد./

مورد معامله نیز مجاناً به ملکیت وزارت مسکن و شهرسازی درآمده تا برای اجرای طرحهای مربوط به احداث مراکز آموزشی و ورزشی و تفریحات‌سالم و یا ایجاد فضای سبز در اختیار سازمانهای ذیربط بگذارد./

تبصره ۱ – معاملات شرطی و رهنی در مورد اخذ وام از مؤسسات اعتباری مجاز برای احداث ساختمان یا فعالیتهای ساختمانی در زمین مورد معامله وهمچنین انتقالات بلاعوض به دولت یا شهرداریها یا مؤسسات خیریه و عام‌المنفعه مندرج در بند ۴ ماده ۱۸۳ قانون مالیاتهای مستقیم و انتقالات قهری‌همچنین تملیک ناشی از معاملات شرطی و رهنی مذکور در فوق و فروش آن به وسیله مؤسسات اعتباری مجاز و وثیقه قرارداد زمین در قبال باقیمانده‌بهای آن نزد فروشنده و تملیک ناشی از معاملات شرطی و رهنی ثبت شده قبل از تصویب این قانون مشمول ممنوعیت مذکور در این ماده نخواهد بود./

تبصره ۲ – در مورد انتقالات قهری هر گاه زمین از نظر ضوابط شهرداریها بین مالکین قابل تفکیک نباشد با گواهی شهرداری مربوط فقط برای یک باردیگر اجازه معامله داده می‌شود./

تبصره ۳ – معاملات وزارتخانه‌ها و مؤسسات و شرکتهای دولتی و شهرداریها در حدود قوانین و مقررات مربوط در موارد زیر مشمول ممنوعیت‌مذکور در این ماده نخواهد بود./

الف – معاملات وزارت مسکن و شهرسازی و سازمانهای وابسته به آن برای اجرای طرحهای شهرسازی و شهرک‌سازی و تأمین مسکن و احتیاجات‌عمومی و انجام طرحهایی که طبق قانون اجرای آن به عهده وزارت مذکور می‌باشد./

ب – معاملات سایر وزارتخانه‌ها و سازمانها و شرکتهای دولتی برای اجرای طرحهای مصوب مربوط به خود./

این حکم شامل سازمانها و شرکتهای دولتی که به موجب قوانین خاص خود شمول قوانین و مقررات عمومی در مورد آنها موکول به ذکر نام آنها است نیزخواهد بود./

ج – معاملات شهرداریها برای اجرای طرحهای توسعه و عمران شهری./

د – معاملات شهرداریها به منظور اجرای طرحهای تهیه مسکن در صورتی که به تصویب وزارت مسکن و شهرسازی رسیده باشد./

تبصره ۴ – ضوابط مربوط به تناسب بنا و مستحدثات با مساحت زمین در آیین‌نامه اجرایی این قانون تعیین خواهد شد./

ماده ۲ – وزارت مسکن و شهرسازی می‌تواند اراضی مورد نیاز جهت ایجاد واحدهای مسکونی و سایر احتیاجات را به بهای عادله روز طبق قانون‌برنامه و بودجه کشور از مالکان آن خریداری و بهای آن را به هر یک از مالکان تا دو میلیون و پانصد هزار ریال نقد و بقیه را به اقساط پنجگانه در پنج‌سال به بهره‌ای معادل بهره اوراق قرضه و معافیت از مالیات پرداخت نماید./

علاوه از مبلغ نقدی کلیه هزینه‌های سند انتقال را که قانوناً به عهده انتقال دهنده است وزارت مسکن و شهرسازی پرداخت و از مانده طلب انتقال دهنده‌کسر خواهد نمود./

ماده ۳ – دولت می‌تواند اراضی متعلق به خود را که مورد نیاز بخش خصوصی برای اجرای طرحهای مجتمع مسکونی و سایر احتیاجات شهری‌باشد در صورتی که طرح مربوط به تصویب وزارت مسکن و شهرسازی برسد به اجاره واگذار یا در مواردی که ضرورت ایجاب نماید به بهای متناسب باهدف طرح به فروشد. هر گاه مستأجر یا خریدار طرح مصوب را مطابق شرایط قرارداد اجرا ننماید با اخذ معادل دو سال مال‌الاجاره و یا کسر بیست‌درصد از بهای زمین فروخته شده به عنوان جریمه تخلف از شرط اجاره یا انتقال را فسخ خواهد نمود. مرجع تشخیص و احراز تخلف از شرط و همچنین نحوه ارزیابی و پرداخت بهای مستحدثات ایجاد شده در زمین در آیین‌نامه اجرایی این قانون تعیین خواهد شد./

ماده ۴ – کلیه واحدهای مسکونی واقع در محدوده خدماتی شهرها و در شهرکها که پس از اجرای این قانون گواهی خاتمه ساختمان آنها صادرمی‌شود از شمول مقررات قانون روابط مالک و مستأجر مستثنی بوده و روابط مالک و مستأجر در مورد این قبلی ساختمانها تابع احکام قانون مدنی وقرارداد تنظیمی بین طرفین خواهد بود./

ماده ۵ – اراضی واقع در خارج از محدوده خدمات شهری از تاریخی که جز محدوده خدمات شهری اعلام و یا اجاره ساختمان یا ایجاد شهرک درآن صادر می‌شود مشمول مقررات این قانون خواهد بود. هر گاه بر اثر اقدام مزبور در اینگونه اراضی افزایش قیمت حاصل شود به ترتیب زیر عمل‌خواهد شد:/

الف – در صورتی که تأمین تأسیسات شهری از قبیل آب، برق و آسفالت به عهده شهرداری یا سازمان‌های ذیربط باشد ۷۰ درصد ارزش اضافی فقطبرای یک بار بر مبنای ارزش معاملاتی سابق و لاحق به حساب شهرداری محل از مالکین در موقع انجام معامله دریافت می‌گردد./

ب – در صورتی که تأسیسات شهری مذکور در فوق به وسیله مالکین تأمین شده باشد ۳۰ درصد ارزش اضافی به ترتیب مقرر در بند الف این ماده‌به سازمانی که اجازه ساختمان و یا ایجاد شهرک را صادر می‌نماید از طرف مالکین پرداخت می‌گردد./

مالکین این اراضی می‌توانند مبالغ درصدهای ارزش اضافی مذکور را قبل از انجام معامله نیز پرداخت نمایند./

کسانی که مجموع مالکیت آنها از اراضی مذکور بیش از یک هزار متر مربع نباشد از پرداخت اضافه ارزش معاف هستند و در هر حال درصدهای ارزش‌اضافی مذکور در فوق بر حسب مورد نسبت به مازاد از یک هزار متر مربع محاسبه و دریافت می‌شود./

تبصره ۱ – اراضی واقع در خارج از محدوده خدمات شهری که اجازه ساختمان در آن برای ایجاد مراکز آموزشی و درمانی و سایر مراکز عام‌المنفعه‌صادر می‌گردد از پرداخت درصدهای ارزش اضافی موضوع این ماده به تشخیص وزارت مسکن و شهرسازی معاف می‌باشد./

تبصره ۲ – مقررات مربوط به نحو احتساب و وصول و مصرف درصدهای ارزش اضافی موضوع این ماده و تغییرات آن طبق آیین‌نامه‌ای که توسطوزارت مسکن و شهرسازی و وزارت امور اقتصادی و دارایی تهیه و به تصویب کمیسیونهای مسکن و شهرسازی و امور اقتصادی و دارایی مجلسین‌خواهد رسید مشخص خواهد شد./

ماده ۶ – از تاریخ اجرای این قانون به کلیه نقل و انتقالات قطعی اراضی بایر واقع بین محدوده خدماتی شهر و محدوده قانونی شهرها برای بار اول‌دو برابر نرخ مقرر در ماده ۲۱۲ قانون مالیاتهای مستقیم و برای دفعات بعد هر بار دو برابر نرخ قبلی حق تمبر تعلق می‌گردد. سایر احکام مندرج در متن‌ماده ۲۱۲ و تبصره آن و ماده ۲۱۳ و تبصره‌های آن در این مورد نیز جاری خواهد بود./

تبصره – منظور از اراضی بایر موضوع این ماده زمین‌هایی است که در تاریخ نقل و انتقال باغ یا مستحدثاتی طبق ضوابط مندرج در آیین‌نامه ماده۲۱۴ قانون مالیاتهای مستقیم در آن ایجاد نشده باشد./

ماده ۷ – آیین‌نامه اجرایی این قانون از طرف وزارت مسکن و شهرسازی و وزارت دادگستری تهیه و پس از تصویب هیأت وزیران اجرا می‌شود./

قانون فوق مشتمل بر هفت ماده و هفت تبصره پس از تصویب مجلس سنا در جلسه روز دوشنبه ۱۳۵۴.۰۲.۲۲، در جلسه روز یکشنبه بیست و هشتم‌اردیبهشت ماه یک هزار و سیصد و پنجاه و چهار شمسی به تصویب مجلس شورای ملی رسید./

/