

مشمولین این مرحله از تاریخ ۸۹/۷/۱ ملزم به اجرای قانون مالیات بر ارزش افزوده می باشند.

مشمولین مرحله پنجم

۱- اشخاص حقوقی که تاکنون مشمول مراحل چهارگانه نبوده اند و دارای فروش کالا اعم از معاف یا غیر معاف یا ارائه خدمات (یک میلیارد ریال و یا بیشتر) در سال های ۸۷ الی ۸۹ باشند از ۱۳۹۰/۰۷/۰۱ مشمول می گردند.

۲- اشخاص حقوقی که قبل یا بعد از سال ۱۳۹۰ تاسیس شده و فاقد شرایط فوق باشند در صورتیکه مجموع فروش یا ارائه خدمات معاف و غیر معاف آنها در سال ۹۰ یا بعد از سال ۹۰ به (یک میلیارد ریال یا بیشتر برسد) از اولین دوره مالیاتی رسیدن به آستانه مذکور مشمول مرحله پنجم می باشند.

مشمولین مرحله ششم

۱- اشخاص حقوقی و همچنین حقیقی (صرفنظر از مبلغ فروش سالانه) موضوع ماده «۹۵» قانون مالیات های مستقیم که به فعالیت های زیر اشتغال دارند: چلوکبابی ها، سالن های غذاخوری و سفره خانه های سنتی، اغذیه فروشی های زنجیره ای با مالکیت واحد و یا نام و نشان و عنوان تجاری واحد فارغ از مساحت محل کسب و کار و نوع مجوز

مشمولین این مرحله از تاریخ ۹۴/۱/۱ ملزم به اجرای قانون مالیات بر ارزش

افزوده می باشند.

درآمدی که شخص حقیقی در خدمت شخص دیگر (اعم از حقیقی یا حقوقی) در

قبال تسلیم نیرو کار خود بابت اشتغال در ایران بر حسب مدت یا کار انجام یافته به طور نقد یا غیرنقد تحصیل می کند، درآمد حقوق محسوب می گردد.

درآمد مشمول مالیات حقوق عبارتست از: حقوق (مقرری یا مزد یا حقوق اصلی) و مزایای مربوط به شغل اعم از مستمر و یا غیرمستمر قبل از وضع کسور و پس از کسر معافیت های

مقرر در قانون مالیات های مستقیم نرخ مالیات بر درآمد حقوق کارکنان دولتی و غیردولتی،
مازاد بر مبلغ مذکور در ماده ۸۴ قانون مالیاتهای مستقیم و تا هفت برابر آن مشمول مالیات
سالانه ۱۰٪ و نسبت به مازاد آن ۲۰٪ است.

توجه: نرخ تاسیسات حقوق سالانه در قانون بودجه سنواتی تعیین می گردد..

سامانه فروشگاهی فروش

صاحبان مشاغل بر اساس اولویت از ابتدای سال ۱۳۹۲ ملزم به نصب و راه اندازی و استفاده
از سامانه ی صندوق فروش گردیده اند.

مودیان مالیاتی می توانند برای آگاهی از اولیتهای استفاده از سامانه فروشگاهی و نحوه
ارسال اطلاعات به سامانه عملیات الکترونیکی مودیان مالیاتی www.Tax.gov.ir مراجعه
نمایند.

فصل سوم : قوانین شهرداری

«قوانین و مقررات مربوط به شهرداری»

تعریف شهرداری:

شهرداری ها موسسات محلی، عمومی، غیرانتفاعی غیردولتی هستند که زیر نظر شورای شهر فعالیت می کنند.

امروزه نه تنها شهرداری ها با بودجه دولتی اداره نمی شوند بلکه از سال ۱۳۶۱ به بعد کمک های دولتی نیز با قانون خودکفایی مالی شهرداری ها رو به کاهش گذاشت و در سال ۱۳۶۵ تا ۱۳۶۹ بسیار انداک شدند تا آنکه از سال ۱۳۷۰ به بعد تقریباً حذف گردید.

منابع درآمدی شهرداری ها:

از آنجایی که شهرداری ها موسسات غیردولتی می باشند لذا هر شهرداری ملزم به تامین منابع درآمدی خود جهت اداره امور مربوطه می باشند، اغلب شهرداری ها منابع مالی خود را معمولاً از طریق ظرفیت های اقتصادی موجود در شهر و یا از طریق اخذ عوارض و بهای خدمات شهروندی از ساکنین شهر و یا از طریق اخذ وام و یا فروش اوراق مشارکت تامین می نمایند.

بودجه سالیانه هر شهرداری در قالب ردیف های درآمدی و هزینه ای هر ساله با توجه به طرح های کوتاه مدت، میان مدت و بلندمدت تفضیلی و جامع بنا به پیشنهاد شهرداری و تصویب شورای شهر قابل اجرا می باشد.

انواع عوارض از نظر مرجع وضع:

شهرداری ها به موجب قوانین و مصوبات مجاز به اخذ عوارض می باشند اینکه قوانین مربوطه به فصول عوارض در چه سطحی وضع شود عوارض را به دو دسته زیر تقسیم می کنند:

۱- عوارض ملی:

عوارضی است که قوانین آن به وسیله مجلس شورای اسلامی وضع و تصویب می گردد. و از خصوصیات این عوارض هماهنگی در تعرفه و وصول آنها در تمام کشور می باشد.

۲- عوارض محلی:

عوارضی است که مصوبات آن با توجه به اختیارات شورای شهر و با توجه به شرایط اقتصادی، اجتماعی و اقلیمی هر شهر وضع شده و پس از مراحل قانونی جهت اجرا به شهرداری ابلاغ می شود.

بنابراین در اینگونه موارد میزان تعرفه و نوع عوارض نه تنها در نقاط مختلف یک کشور بلکه در یک شهر نیز می تواند با توجه به شرایط مختلف در مناطق مختلف متفاوت باشد.

انواع عوارض از نظر نحوه پرداخت:

عوارض اعم از ملی یا محلی از نظر نحوه پرداخت به دو دسته زیر تقسیم می شوند:

۱- عوارض مستمر:

آن دسته از عوارضی که مودیان موظفند به طور استمراری و بر اساس دوره های زمانی اعلام شده در قانون اقدام به پرداخت آن نمایند. بدیهی است پرداخت به موقع یا عدم پرداخت به موقع آن می تواند منافع یا مضراتی از جمله تخفیف و یا جرایمی را به دنبال داشته باشد.

۲- عوارض غیرمستمر

آن دسته از عوارضی است که بنا به شرایط خاص و گاه با توجه به تقاضای موردی شهروندان محقق شده و پس از پرداخت تا زمانی که مجددا مودی در خصوص موضوع آن عوارض خاص تقاضایی نداشته باشد قابل وصول نخواهد بود.

به طور کلی دلائل وضع عوارض علاوه بر افزایش منابع درآمدی شهرداری ها می تواند ایجاد نظم در شهر و ارائه خدمات عمومی به وسیله شهرداری نیز باشد.

عوارض شغلی

به استناد مصوبه شماره ۹۴/۵۵۴۸ مورخ ۱۳۹۴/۱۱/۴ عوارض شغلی به شرح ذیل محاسبه و اخذ می گردد:

$$T = (T_0 + S) \times A \times L \times M$$

T_0 = عوارض پایه (بر اساس جدول پیوست) (جدول شماره ۱)

L = ضریب شغلی

S = ضریب رونق محل برای هر واحد که عبارتست از ۰/۲۸ درصد عوارض تجاری

A = ضریب مساحت طبق جدول زیر

فروشنندگان پوشاک

مساحت ۴۰ متر

خیابان ملاصدرا

$$T = (T_0 + S) \times A \times L \times M$$

$$T = ۳۵۰۰۹۸۵$$

$$T \times ۵\% = ۱۷۵۰۴۹$$

عوارض ایمنی و آتش نشانی

$$T \times ۷۰\% = ۲۴۵۰۶۸۹$$

حمل زباله

۶/۱۲۶/۷۲۳ ریال = عوارض فروشنندگان پوشاک / ۴۰ متر خیابان ملاصدرا

فروشنندگان پوشاک

مساحت ۴۰ متر

خیابان سهیل آباد

$$T = T_0 + S.A.L.M$$

$$T_0 = ۱۰۲۳۷۲۵$$

$$S = ۱۰۳۶۰$$

$$L = ۵/۱۲$$

$$A = ۱$$

$$T = ۱/۰۷۶/۷۶۸$$

$$T \times ۵\% = ۵۳۸۳۸$$

عوارض ایمنی و آتش نشانی

حمل زباله

$$T \times 70\% = 753737$$

ریال = عوارض فروشندگان پوشاک / ۴۰ متر خیابان سهیل آباد

در خصوص تمدید پرداخت عوارض

بعنوان مثال:

با توجه به اینکه طبق قوانین شهرداری موضوع نحوه وصول عوارض کسب پیشه
بعلت اینکه محل های واحد صنفی در سطح شهر متغیر است چه از نظر مساحت و چه از
نظر و برخورداری از امکانات شهری
بنابراین بعنوان نمونه

چند مثال نحوه محاسبه عوارض جهت صنوف بر تعداد

به شرح ذیل جهت استحضار درج گردیده.

سوپرمارکت

مساحت ۳۰ متر

خیابان قصرالدشت

$$T = T_0 + S.A.L.M$$

$$T_0 = 819628$$

$$S = 352800$$

$$L = 4/1$$

$$A = 1$$

$$T = 2266108$$

$$T \times 5\% = 113305$$

عوارض ایمنی و آتش نشانی

$$T \times 70\% = 1286275$$

حمل زباله

ریال = عوارض سوپرمارکت / ۳۰ متر خیابان قصرالدشت مربوط به سال ۹۸

سوپرمارکت

مساحت ۳۰ متر

خیابان سهل آباد

$$T = T_0 + S.A.L.M$$

$$T_0 = 819628$$

$$S = 10360$$

$$L = 4/1$$

$$A = 1$$

$$T = 862104$$

$$T \times 5\% = 43105$$

عوارض ایمنی و آتش نشانی

$$T \times 70\% = 603472$$

حمل زباله

جدول شماره ۲: ضریب مساحت = عوارض سوپرمارکت / ۳۰ متر خیابان سهل آباد مربوط به سال ۹۸

جدول شماره ۲: ضریب مساحت

ضریب مساحت (A)	اندازه واحد صنفی
۱	تا حداقل مساحت مورد نیاز صنف (طبق استاندارد اتحادیه)
۱/۲	از حداقل مساحت مورد نیاز تا ۱۰۰ درصد بیشتر
۱/۴	از ۱۰۰ درصد تا ۲۰۰ درصد بیشتر
۱/۶	از ۲۰۰ درصد تا ۳۰۰ درصد بیشتر
۱/۸	از ۳۰۰ درصد تا ۴۰۰ درصد بیشتر
۲	از ۴۰۰ درصد بیشتر به بالا

M = ضریب طبقات براساس جدول زیر:

ضریب (M)	طبقه
٪ ۵۰	زیر زمین ۲- و پایین تر
٪ ۷۰	زیر زمین ۱-
٪ ۱۰۰	همکف
٪ ۶۰	اول
٪ ۵۰	دوم
٪ ۴۰	سوم به بالا

تبصره ۱: در مورد مشاغلی که طبق جدول به اسامی آنها اشاره نشده، عوارض طبق مشاغل مشابه محاسبه و وصول می گردد.

تبصره ۲: واحدهای شغلی صرفاً براساس مراجع زیربط قضایی، انتظامی، نظام پزشکی، اتحادیه صنفی یا اعلام کتبی مسئول واحد شغلی با تائید کارشناس شهرداری صرفاً برای مدت زمانی که تعطیل بوده است مشمول عوارض شغلی نمی گردد.

تبصره ۳: در صورت وجود بدهی سنوات گذشته مآخذ محاسبه عوارض بر مبنای سال مربوطه خواهد بود.

جدول شماره ۱: حداقل عوارض کسب و پیشه مشاغل سال ۱۳۹۵

تبصره ۴: دفاتر اتحادیه های صنفی (صرفاً یک دفتر) مشمول عوارض شغلی نمی گردند.

تبصره ۵: هزینه بهای خدمات پسماند برابر مصوبه مربوطه محاسبه و اخذ می گردد.

در صورت عدم پرداخت عوارضی که شهرداری به مودی اعلام می نماید، پرونده عوارض شغلی به کمیسیون ماده ۷۷ شهرداری ها ارجاع و منجر به رای می گردد. در صورت عدم پرداخت رای صادره توسط مودی، مطالبات شهرداری از طریق اجرائیات اداره ثبت اسناد و املاک پیگیری خواهد شد.

هزینه خدمات پسماند های خانگی، واحدهای تجاری و ساختمانی

طبق ماده ۸ قانون مدیریت پسماندها مصوب ۱۳۸۳/۲/۲۰ مدیریتی اجرایی می تواند هزینه های مدیریت پسماند را از تولیدکنندگان پسماند با تعرفه ای طبق دستورالعمل وزارت کشور و توسط شورای اسلامی شهر برحسب نوع پسماند تعیین می شود دریافت نموده و فقط صرف هزینه مدیریت پسماند نماید.

هزینه خدمات جمع آوری، حمل و دفع پسماند واحدهای تجاری و خدماتی اعم از مشمولان قانون نظام صنفی یا قوانین خاص و همچنین صاحبان حرف و پیشه و مشاغل خدماتی و سایر بندها به شرح زیر است: واحدهای کم زباله تا یک سطل (حداکثر با وزن ۵ کیلوگرم در هر نوبت جمع آوری معادل ۰.۷٪ عوارض سالیانه شغلی و در مورد واحدهای پر

زباله علاوه بر اخذ بهای خدمات برابر با واحدهای کم زباله، به ازای هر سطل اضافه به صورت زیر تعیین می گردد:

جدول نرخ هزینه خدمات جمع آوری، حمل، رفع به ازای هر سطل پسماند تر (معادل ۳۵ کیلوگرم) در سال ۱۳۹۸ نوع سطل نرخ معادل سازی سال ۱۳۹۸

نوع سطل	نرخ معادل سازی	سال ۱۳۹۸
۲۴۰ لیتری (یک روز در میان)	۰/۳۵	۵/۶۰۰/۰۰۰ ریال
۲۴۰ لیتری (هر روز)	۰/۳۵	۱۱/۴۰۰/۰۰۰ ریال
۶۰ لیتری	۰/۲۵	۳۶/۳۵۰/۰۰۰ ریال

با توجه به این که در محاسبات مشاغل ۷۰٪ عوارض سالیانه شغلی (معادل ۵ کیلوگرم در هر نوبت جمع آوری) احتساب و وصول می گردد لذا در محاسبات واحدهای پر زباله مبلغ ریالی معادل ۵ کیلو گرم از نرخ در مورد واحدهای مذکور کسر گردیده است. برای سال های ۱۳۹۸، ۱۳۹۹ و ۱۴۰۰ نرخ هزینه خدمات جمع آوری، حمل، دفع به ازای هر سطل پسماند تر بر اساس فرمول زیر محاسبه می گردد:

(نرخ تورم نرخ افزایش حقوق و دستمزد اد به کار + ۱) × (نرخ معادل سازی ۱۰) در نرخ سال قبل

۵- عوارض تابلو

تابلوهای غیر تبلیغاتی:

به کلیه تابلوهایی اطلاق می گردد که صرفاً به معرفی اماکن می پردازد. تابلوهای غیر تبلیغاتی می بایستی صرفاً بر سر درب واحد فعالیت کننده و متناسب با نوع فعالیت به شرح موارد زیر نصب گردد:

الف) تابلو وکلا، پزشکان سردفتران

ب) تابلو اماکن اداری و آموزشی

ج) تابلو اماکن تجاری، خدماتی و تولیدی

تابلو مطب پزشکان، دندانپزشکان، وکلا و سردفتران، یک تابلو به اندازه ۷۰×۵۰ سانتی متر عمود بر ساختمان مجاز می باشد.

باری اماکن آموزشی و اداری یک تابلو بر سر درب ورودی اصلی به صورت افقی که ابعاد آن متناسب با دهانه ورودی ساختمان و عرض حداکثر ۱۲۰ سانتی متر بلامانع است.

تابلوهای تجاری، خدماتی، تولیدی

نصب تابلو بر سر درب مغازه روی پیشانی و کلیه اماکن تجاری و خدماتی که طول آن به اندازه عرض واحد و ارتفاع آن حداکثر ۱۵۰ سانتی متر که صرفاً برای معرفی واحد خود باشد با رعایت بر اصول و مقررات شهرسازی و معماری بلامانع است.

در مواردی که ارتفاع پیشانی کمتر از ۱۵۰ سانتی متر باشد ملاک عرض تابلو حداکثر معادل ارتفاع واحد تجاری خواهد بود.

شیشه نویسی، نوشتن زدن سایبان های مجازی استفاده از نئو متصل به شیشه در اندازه مناسب در جهت شناسایی واحدهای تجاری، خدماتی و تولیدی همکف در صورتی که صرفاً معرف نوع فعالیت باشد بلامانع است.

نصب تابلو شناسایی مجموعه های بزرگ تجاری به صورت حروف با آرم بدون قالب در قسمت فوقانی ورودی های مجموعه با مراعات سایر ضوابط و یا روی قسمت مشخص بنا و متناسب با حجم ساختمان بدون زمینه بلامانع است.

مغازه های مستقر در داخل مجموعه های تجاری یا خدماتی و پاساژها مجاز به استفاده از تابلو در نمای بیرونی ساختمان نمی باشد.

استفاده از تابلو در خیابان ها، محوطه ها و مجموعه هایی که دارای طرح مصوب، بدنه سازی نما بوده و در آن مشخصات کتیبه قاب و تابلو پیش بینی شده است صرفاً برابر طرح مصوب شهرداری اجرا می گردد.

استفاده از تابلو شناسایی خدماتی یا تجاری در محدوده آثار ثبت شده منوط به حفظ همگونی با نمای اثر می باشد.

نوشتار و تصاویر کلیه تابلوهای شناسایی و تبلیغاتی نباید مغایر با شئونات و ارزش های اسلامی باشد. ملاک، نظریه اداره اماکن نیروی انتظامی می باشد.

در تابلوهای تجاری، خدماتی و تولیدی چنانچه تابلوی سردرب واحد فعالیت کننده علاوه بر اسم واحد، معرف نمایندگی های تولید کالا و عرضه کننده خدمات داخل استان نیز باشد، مشمول پرداخت عوارض نمی گردد.

استفاده از فلش و تابلوهای راهنما و همچنین نصب داربست فلزی تحت هر عنوان و توسط هر شخص یا ارگانی در رفوژها و فضاهاى عمومی از جمله پیاده روها و باغچه ها ممنوع می باشد.

نکته: عوارض تعلق گرفته به تابلوهای تبلیغاتی و غیر تبلیغاتی مربوط به سنوات گذشته وفق مصوبه مربوط به آن محاسبه و وصول می گردد.

تشکیلات کمیسیون ها و ترکیب اعضای آن

کمیسیون ها در مجموعه شهرداری مرکز هر شهر تشکیل می شود که دارای دو مرحله بدوی و تجدیدنظر می باشد. و ترکیب آن اعضای کمیسیون بر طبق تبصره یک ماده ۱۰۰ قانون شهرداری ها عبارتند از:

الف- نماینده وزارت کشور

ب- یکی از قضات دادگستری

ج- نماینده شورای اسلامی شهر

د- نماینده شهرداری

(نماینده شهرداری در کمیسیون م ۱۰۰ «بدون حق رای» از باب ادای توضیح به جهت مسائل فنی و شهرسازی و مسلط بودن بر چنین اموری قابل توجیه می باشد).
رسمیت جلسات کمیسیون با ۳ نفر می باشد.

ترتیب و رویه طرح پرونده در کمیسیون ماده ۱۰۰ شهرداری

پرونده در کمیسیون ماده ۱۰۰ از جانب هر دو طرف شهرداری و ذینفع قابل طرح است. و تابع شرایطی می باشد اختصاص بودن سمت شهرداری در طرح تخلفات ساختمانی بیانگر این می باشد که هر کدام شخصی که از تخلفات ساختمانی متضرر گردد باید برای اقامه دعوا در کمیسیون ارجاع دهد هر چند که رویه موجود در شهرداری ها همین می باشد.

الف: تشخیص تخلف و گزارش آن ابتدا از سوی مهندس ناظر یا ماموران و شهربانان شهرداری یا از طریق شکایت همسایگان و درخواست ذینفعان به واحد نظارت و بازرسی معاونت شهرسازی یا اداره ساختمان اطلاع داده می شود.

ب: واحد نظارت بر تشخیص تخلف به مالک و یا ذینفع اخطار لازم را کتبا و شفاهاً صادر می کند. و از ادامه کار در صورت نیاز جلوگیری به عمل می آید. جلوگیری از ادامه کار توسط مأموران شهرداری و در صورت لزوم به کمک ماموران انتظامی صورت می گیرد.

ج: موضوع تخلف اگر قابل رفع از طریق کمیسیون معماری داخلی و یا سایر کمیسیون های اجرایی داخل سازمانی قابل حل و فصل نباشد پرونده با تقاضای مستقیم شهردار یا نماینده

قانونی ایشان در اداره ساختمان و شهرسازی به کمیسیون ماده ۱۰۰ ارسال میشود. در صورتی که شهرداری دستور جلوگیری از ادامه کار را صادر کند بایستی موضوع و پرونده را ظرف یک هفته در کمیسیون طرح نماید. در غیر این صورت به درخواست ذینفع پرونده در کمیسیون بررسی می شود.

احکام صادره از کمیسیون ماده ۱۰۰ شهرداری از نظر حقوقی

احکام صادره از کمیسیون ماده است جنبه کیفری و حقوقی ندارد و ماهیت مستقلی دارد. هر چند عده ای به کیفری بودن موضوع به دلیل حضور قاضی دادگاه کیفری در کمیسیون اعتقاد دارند. ولی با توجه به اینکه مطابق بند ۲ ماده ۱۳ قانون دیوان عدالت اداری، رای کمیسیون در دیوان عدالت اداری قابل طرح اعتراض است می توان برداشت کرد، آراء کمیسیون ماده ۱۰۰ از نوع کیفری و قضایی نیست.

تخلفات در کمیسیون ماده ۱۰۰ از سه دیدگاه رعایت اصول فنی، بهداشتی و شهرسازی بررسی می شود که احکام صادره با توجه محوریت این سه اصل کلی به عنوان پایه نظری صادر میشود. مبنا و مستند رسیدگی به تخلفات ساختمانی در محدوده قانونی و حریم مصوب شهرها ماده صد قانون شهرداری ها و تبصره های یازده گانه آن است.

انواع تخلف قابل طرح در کمیسیون ماده ۱۰۰ شهرداری

تخلف احداث بنا بدون پروانه - تخلف تراکم اضافی - مربوط به عدم احداث پارکینگ و یا غیر قابل استفاده بودن پارکینگ - تخلف عدم عقب نشینی مالک از معابر عمومی - تخلف عدم استحکام بنا - تخلف عدم رعایت اصول فنی و بهداشتی و شهرسازی - تغییر کاربری

تصمیمات کمیسیون

تخریب - جریمه - تعهد به اصلاح تخلف - تأیید تقصیر مهندسین ناظر و عوامل نظارتی شهرداری

حکم تخریب و یا قلع بنا

در کلیه تخلفات در صورتی که سه اصل فنی و بهداشتی و شهرسازی رعایت نشده باشد و موضوع تخلف قابل اصلاح نباشد رای تخریب، مستفاد از تبصره یک ماده ۱۰۰ ق.ش صادر می شود و وی با توجه به شرایط حاکم دیگر، اصلاح تخلف و اخذ جریمه و اخذ تعهد در صورت رعایت سه اصل کلی فوق، مطابق تبصره ۴ ماده ۱۰۰ در قانون پیش بینی شده است. به شرطی که بنا در منقطه فاقد طرح ساخته نشده باشد.

نحوه ابلاغ تصمیمات کمیسیون ها

آرا و احکام صادره توسط واحد ابلاغ اجرای احکام با دبیرخانه شهرداری به ذینفع ابلاغ می شود. در صورت عدم دسترسی به ذینفعان ابلاغیه در محل ملک نصب می شود که در حکم ابلاغ قانونی است.

هر چند از طریق ایمیل یا پیام تلفنی به ذینفع اطلاع رسانی می گردد. ولی این روش اطلاع رسانی در حکم ابلاغ قانونی نیست.

ذینفع از نظر حقوقی در موضوع کمیسیون ها شهرداری

این اشخاص که تحت عنوان ذینفع از آنها نام برده می شود کسانی هستند بر اساس آیین دادرسی و رویه محاکم قضایی جمهوری اسلامی ایران، دعوی هر شخص ثالث و متضرر از احکالم مسموع بوده و با احراز ذینفع بودن وی سمت او برای طرح دعوی مسموع است و