

## ◀ قانون معاملات زمین مصوب ۱۳۵۴/۲/۲۸ با اصلاحات و الحاقات بعدی

شماره ابلاغ: ۶۱۴۶ شماره انتشار: ۸۸۶۵ تاریخ ابلاغ: ۱۳۵۴/۳/۱۳ تاریخ روزنامه رسمی: ۱۳۵۴/۳/۲۲

**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 محدوده خدماتی شهرها و در شهرک‌ها فقط برای یکبار مجاز است و نقل و انتقال بعدی موقوف به ایجاد بنا یا مستحدثات متناسب با مساحت زمین می‌باشد. هرگونه معامله برخلاف مقررات این ماده باطل و ثبت سند آن در دفاتر اسناد رسمی تحت هر عنوان اعم از عقود لازم و جایز ولو از طریق وکالت ممنوع 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 مجازات مذکور 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 تفریحات سالم 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 و همچنین انتقالات بلاعوض به دولت یا شهرداری‌ها یا مؤسسات خیریه و عام‌المنفعه مندرج در بند ۴ ماده ۱۸۳ قانون مالیات‌های مستقیم و انتقالات قهری همچنین تملیک ناشی از معاملات شرطی و رهنی مذکور در فوق و فروش آن به وسیله مؤسسات اعتباری مجاز و وثیقه قرارداد زمین در قبال باقیمانده بهای 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 هرگاه زمین از نظر ضوابط شهرداری‌ها بین مالکین قابل تفکیک نباشد با گواهی شهرداری مربوط فقط برای یکبار دیگر 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 ممنوعیت مذکور 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 احتیاجات عمومی 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 موقوف بذکر نام آن‌ها است نیز خواهد 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 می تواند اراضی مورد نیاز جهت ایجاد واحدهای مسکونی و سایر احتیاجات را به بهای عادله روز طبق قانون برنامه 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 پنج سال با بهره ای معادل بهره اوراق قرضه و معافیت از مالیات پرداخت نماید. علاوه از مبلغ نقدی کلیه هزینه های سند انتقال را که قانوناً به عهده انتقال دهنده است وزارت مسکن و شهرسازی پرداخت و از مانده طلب انتقال دهنده کسر خواهد نمود.

**ماده ۳ -** دولت می تواند اراضی متعلق به خود را که مورد نیاز بخش خصوصی برای اجرای طرح های مجتمع مسکونی و سایر احتیاجات شهری باشد در صورتی که طرح مربوط به تصویب وزارت مسکن و شهرسازی برسد به اجاره واگذار یا در مواردی که ضرورت ایجاد نماید به بهای متناسب با هدف طرح بفروشد. هرگاه مستأجر یا خریدار طرح مصوب را مطابق شرایط قرارداد اجرا ننماید با اخذ معادل دو سال مال الاجاره و یا کسر بیست درصد 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 هم چنین نحوه ارزیابی و پرداخت بهای مستحقات ایجاد شده در زمین در آیین نامه اجرایی این قانون تعیین خواهد شد.

**ماده ۵ -** اراضی واقع در خارج از محدوده خدمات شهری از تاریخی که جزء محدوده خدمات شهری اعلام و یا اجاره ساختمان یا ایجاد شهرک در آن صادر می شود مشمول مقررات این قانون خواهد بود. هرگاه بر اثر اقدام مزبور در این گونه اراضی افزایش قیمت حاصل شود به ترتیب زیر عمل خواهد شد:

الف - در صورتی که تأمین تأسیسات شهری از قبیل آب، برق و آسفالت به عهده شهرداری یا سازمان های ذی ربط باشد ۷۰ درصد ارزش اضافی فقط برای یکبار بر مبنای ارزش معاملاتی سابق و لاحق به حساب شهرداری محل از مالکین در موقع انجام معامله دریافت می گردد.

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 ماده بسازمانی که اجازه ساختمان و یا ایجاد شهرک را صادر می نماید از طرف مالکین پرداخت می گردد. مالکین این اراضی می توانند مبالغ درصدهای ارزش اضافی مذکور را قبل از انجام معامله نیز پرداخت نمایند. کسانی که مجموع مالکیت آن ها از اراضی مذکور بیش از یک هزار متر مربع نباشد از پرداخت اضافه ارزش معاف هستند و در هر حال درصدهای ارزش اضافی مذکور در فوق بر حسب مورد نسبت به مازاد از یک هزار متر مربع محاسبه و دریافت می شود.

**تبصره ۱ (اصلاحی ۱۳۵۷/۲/۵) -** اراضی واقع در خارج از محدوده خدمات شهری که اجازه ساختمان در آن برای ایجاد مراکز آموزشی و درمانی و سایر مراکز عام المنفعه صادر می گردد به تشخیص وزارت مسکن و شهرسازی و هم چنین اراضی متصرفی ارتش شاهنشاهی از پرداخت درصدهای ارزش اضافی موضوع این ماده معاف می باشند.

**تبصره ۲ -** مقررات مربوط به نحو احتساب و وصول و مصرف درصدهای ارزش اضافی موضوع این ماده و تغییرات آن طبق آیین نامه ای که توسط وزارت مسکن و شهرسازی و وزارت امور اقتصادی و دارایی تهیه و به تصویب کمیسیون های مسکن و شهرسازی و امور اقتصادی و دارایی مجلسین خواهد رسید مشخص خواهد شد.

---

**ماده ۷ -** آیین نامه اجرایی این قانون از طرف وزارت مسکن و شهرسازی و وزارت دادگستری تهیه و پس از تصویب هیئت وزیران اجرا می شود.