



سرمایه گذاری در صنعت گردشگری ایران

(قوانین و مقررات، نحوه سرمایه گذاری، حمایت ها و مشوق ها)

معاونت برنامه ریزی و سرمایه گذاری

تهیه و تدوین: دفتر تسهیلات و تامین منابع

۱۳۹۶

مقدمه:

سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری به عنوان یکی از ارکان اصلی فرهنگ و هنر کشور و متولی میراث ماندگار تمدن باستانی ایران، با توجه به گستردگی وظایف محوله از جمله معرفی فرهنگ و تمدن غنی و ظرفیت‌های فرهنگی، تاریخی و طبیعی و گردشگری کشور و بهره‌گیری از مزیت‌ها و ظرفیت‌های آن در جهت ارتقای جایگاه تمدن ایران در جهان و نیز رساندن کشور به جایگاه واقعی آن به عنوان یکی از قطب‌های بزرگ گردشگری در جهان، رسالت خطیر و حساسی بر عهده دارد. این مهم به ویژه در عصر حاضر که ارزش‌های فرهنگی به منبع مهمی برای تولید ارزش‌های اقتصادی تبدیل شده، اهمیت و اعتبار ویژه‌ای پیدا می‌کند، به طوری که امروزه توسعه گردشگری و احیای میراث فرهنگی در ایجاد آثار مثبت اقتصادی به صورت چشم‌گیری افزایش یافته و به عنوان یکی از عوامل اصلی ایجاد اشتغال، افزایش درآمد ارزی و بهبود تراز پرداخت‌ها مورد توجه قرار گرفته است.

از سوی دیگر، صنایع دستی به عنوان صنعتی مستقل، بومی و اصیل و با جنبه‌های قوی کاربردی از جهات هنری، فرهنگی، اقتصادی و هم‌گامی صنایع دستی با

توسعه صنعت گردشگری می‌تواند سهم شایسته و در خور توجهی در اقتصاد کشور و معرفی هنر ناب ایرانی و نهایتاً زندگی اقتصادی و حیات فرهنگی کشور داشته باشد.

در همین راستا سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری به عنوان یک سازمان مستقل از ادغام سه دستگاه «ایرانگردی و جهانگردی» و «میراث فرهنگی» و «صنایع دستی»، با هدف استفاده از ظرفیت‌های آنها برای توسعه گردشگری و در قالب یکی از معاونت‌های ریاست جمهوری ایجاد شده است. معاونت برنامه ریزی و سرمایه‌گذاری سازمان نیز به عنوان یکی از معاونت‌های مهم این سازمان وظیفه بسترسازی و سیاست‌گذاری به منظور ایجاد زیرساخت‌های گردشگری، واحدهای اقامتی و تفریحی، جذب سرمایه‌گذاران داخلی و خارجی، اعطای تسهیلات بانکی (ارزی و ریالی)، تامین عرصه، صدور مجوزهای مورد نیاز، رفع موانع فعالیت، بهبود فضای کسب و کار، بررسی طرح‌های توسعه‌ای بخش گردشگری، تدوین برنامه‌های راهبردی را بر عهده دارد. از دیگر فعالیت‌های مهم این معاونت می‌توان به انعقاد قراردادهای عاملیت با بانک‌های عامل به منظور

اعطای یارانه سود و کارمزد، انجام طرح‌های مطالعاتی حوزه گردشگری، برنامه‌ریزی به منظور ایجاد تاسیسات زیرساختی گردشگری مورد نیاز در مناطق نمونه گردشگری پس از تعیین و تصویب مناطق مذکور و برنامه‌ریزی به منظور پیش بینی راهکارهای مناسب برای جذب منابع و سرمایه داخلی و خارجی است. همچنین برگزاری همایش‌های بین‌المللی فرصت‌های سرمایه‌گذاری گردشگری در سال‌های ۲۰۰۸ و ۲۰۰۹ و ۲۰۱۲ و ۲۰۱۶ میلادی و چندین همایش ملی معرفی فرصت‌های بخش گردشگری یکی از رویکردهای مهم معاونت به منظور نشان دادن اهتمام جدی در توسعه زیرساخت‌های گردشگری می‌باشد.

فرصت‌ها و جاذبه‌های گردشگری در ایران:

برخورداری از میراث غنی فرهنگی، باستانی و تاریخی، مهم‌ترین مزیت نسبی ایران نسبت به کشورهای منطقه در جذب گردشگر خارجی محسوب می‌گردد. افسانه‌ها و تاریخ تمدن اسلامی، بناهای ثبت شده در فهرست یونسکو، مانند تخت جمشید، نقش رستم، معبد چغازنبیل و وجود ایل‌های متعدد و شهرهای اصفهان، شیراز، همدان به همراه تاریخ ده

هزار ساله، ایران را به محل وقوع رخداد‌های مهم تاریخی تبدیل نموده و با توجه به وفور آثار تاریخی و تنوع آداب و سنن این کشور همواره مورد توجه گردشگران، بازرگانان بوده است. به لحاظ ژئوپلیتیک، قرار گرفتن ایران در مسیر جاده ابریشم و دسترسی آن به آب‌های بین‌المللی، ارتباط مستقیم ایران با کشورهای آسیای میانه و افغانستان از یک سو و کشورهای حوزه خلیج فارس از سوی دیگر مزیت مهمی در توسعه گردشگری محسوب می‌گردد.

گسترش حمایت‌های دولت به منظور ایجاد زیر ساخت‌های اولیه سرمایه‌گذاری در صنعت گردشگری از جمله گسترش شبکه‌های آب، برق، گاز، تلفن، و راه دسترسی و در نتیجه رشد قابل توجه سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ایجاد تاسیسات گردشگری از جمله هتل، مجتمع‌های اقامتی و بین راهی، اردوگاه (کمپینگ) و... ایران را تبدیل به کشوری با پتانسیل و ظرفیت‌های بالای پذیرش گردشگران کرده است. وجود بارگاه مقدس ثامن الائمه، حضرت امام رضا (ع) در مشهد مقدس و مرقد مطهر حضرت معصومه (س) در شهر مذهبی قم به همراه زیارتگاه‌ها و معابد اقلیت‌های مذهبی، ایران را به لحاظ گردشگری مذهبی در بین

کشورهای آسیای میانه و حوزه قفقاز در زمره برترین‌ها قرار داده است. در صنعت حمل و نقل و سایر خدمات زیربنائی، سرمایه‌گذاری‌های کلان اخیر زمینه را برای ارائه خدمات مناسب به گردشگران داخلی و خارجی فراهم نموده است و با توجه به نقش انکار ناپذیر توسعه خدمات زیربنائی و شبکه حمل و نقل در توسعه صنعت توریسم، ایران را به مقصد گردشگران در منطقه تبدیل نموده است.

تأسیسات گردشگری و مصادیق آن

آنچه امروز یک گردشگر می‌تواند از آن برای رفاه و امنیت خود استفاده نماید تأسیسات گردشگری می‌باشند که به قصد ارائه خدمات و انتفاع برای پذیرایی و اقامت مسافران و گردشگران طبق ضوابط و مقررات احداث گردیده و به شرح ذیل تقسیم بندی شده اند:

- هتل، متل و مهمانپذیر
- مراکز اقامتی خود پذیرایی شامل هتل آپارتمان‌ها، زائرسراها و خانه مسافر
- اقامتگاه‌های بوم گردی و اقامتگاه‌های سنتی
- مراکز تفریحی و سرگرمی گردشگری
- مجتمع‌ها، اردوگاه‌ها و محوطه‌های گردشگری
- مراکز گردشگری سلامت از قبیل مجتمع‌های تندرستی و آب‌درمانی و هتل بیمارستان
- محیط‌ها و پارک‌های طبیعت گردی و گردشگری روستایی عشایری
- مراکز گردشگری ساحلی و دریایی
- واحدهای پذیرایی و انواع غذاهای منفرد بین راهی موجود
- تأسیسات اقامتی و پذیرایی واقع در مجتمع‌های خدمات رفاهی بین راهی

- واحدهای پذیرایی واقع در پایانه (ترمینال) فرودگاه‌ها، پایانه‌های مسافری زمینی برون شهری، دریایی و ریلی
- واحدهای پذیرایی واقع در پایانه‌های مسافری مرزی کشور
- سفره‌خانه‌های سنتی
- مناطق نمونه گردشگری
- دفاتر یا شرکت‌های خدمات مسافرتی و جهانگردی
- دهکده‌های سلامت

صدور موافقت اصولی و مجوز ایجاد توسط سازمان

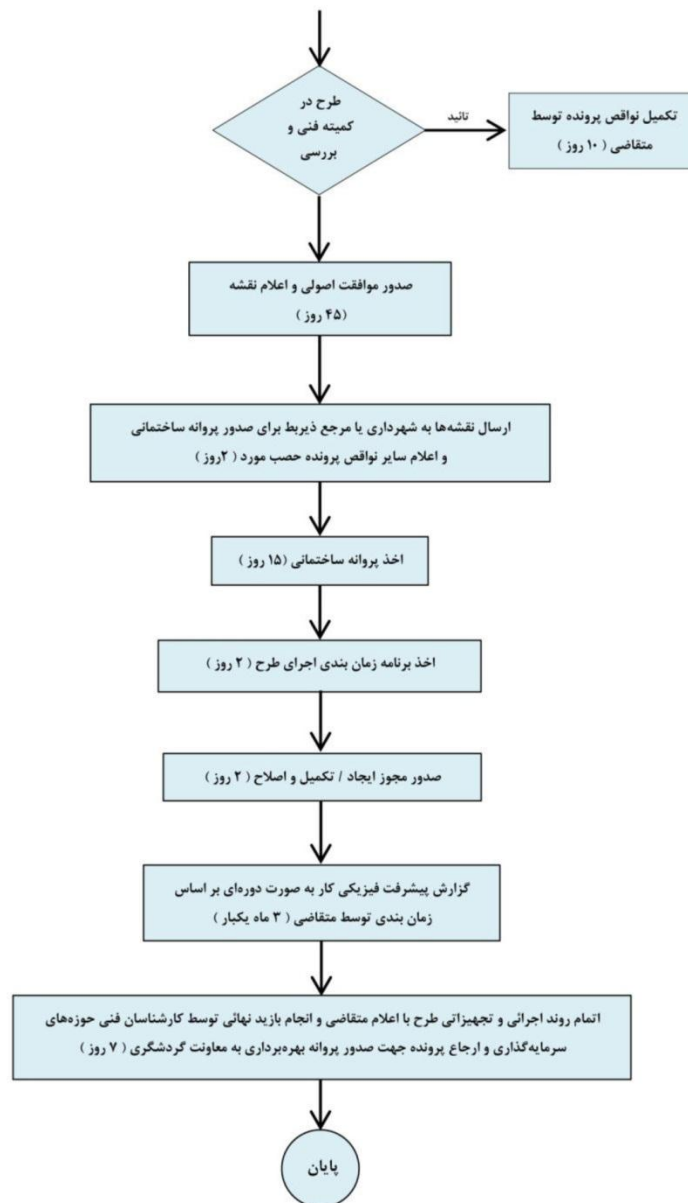
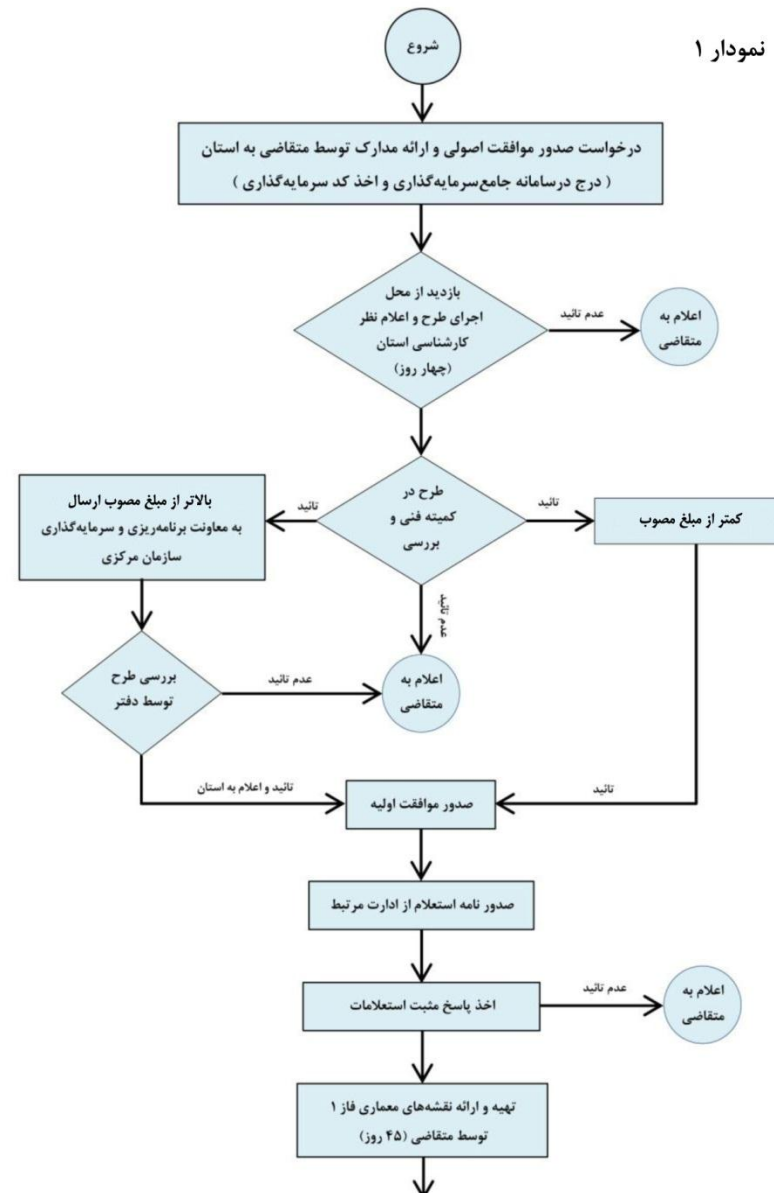
- برای شروع سرمایه‌گذاری و احداث تاسیسات گردشگری به اخذ موافقت از سازمان نیاز می‌باشد که مراحل آن به شرح ذیل ارائه می‌شود:
- ۱- ارائه درخواست کتبی توسط متقاضی به سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری استان مربوطه
- ۲- بازدید از محل مورد نظر متقاضی توسط کارشناس اداره کل استان
- ۳- تایید مقدماتی و اعلام آن (در صورت عدم تایید با ذکر علت به متقاضی کتبا اعلام می‌شود)
- ۴- اخذ مدارک اولیه شامل موارد ذیل می‌باشد:
- ۴-۱ تقاضای کتبی سرمایه گذار

- ۴-۲ شاخص‌های اهلیت سرمایه‌گذار (برخی از شاخص اهلیت شامل: توان مالی مجری، توانایی تامین وثایق، ارائه گواهی عدم بدهی غیر جاری به سیستم بانکی از مراجع ذیصلاح (بانک مرکزی، سایر بانک‌ها)، سوابق کاری
- ۴-۳ ارائه اسناد مالکیت اراضی
- (در صورتی که محل اجرای طرح واگذاری یا استیجاری می‌باشد، مدارک مربوطه ارائه شود)
- ۴-۴ تصاویر کروکی دقیق و آدرس محل طرح
- ۴-۵ تصاویر مدارک اشخاص حقیقی و حقوقی شامل کپی شناسنامه، کد پستی و ملی، شماره تلفن ثابت و همراه، مدارک تحصیلی مجری طرح
- ۴-۶ گزارش کارشناسی بازدید از زمین اجرای پروژه
- نظر کارشناس ذیربط درخصوص توجیه پذیری با توجه به موقعیت عرصه
- ۴-۷ طرح توجیه فنی، مالی و اقتصادی (پیش طرح)
- ۴-۸ نحوه تامین مالی (شخصی یا بانکی و ...)
- ۴-۹ ارائه برنامه زمان بندی اجرای طرح
- ۴-۱۰ تکمیل فرم اعتبار سنجی
- ۴-۱۱ تعهدنامه محضری
- ۵- بررسی مدارک و اعلام نتیجه در کمیته فنی سرمایه‌گذاری

- ۶- ارسال پرونده و مستندات با توجه به حجم سرمایه گذاری مصوب هر سال به ستاد مرکزی جهت بررسی در کارگروه بررسی طرح ها و صدور مجوزها
- ۷- صدور موافقت اولیه توسط اداره کل استان
- ۸- استعلام از نهادهای مرتبط از جمله ادارات کل آب، برق، شرکت گاز، منابع طبیعی، محیط زیست، امور اراضی، شهرداری و ...
- ۹- درخواست نقشه های معماری پروژه
- ۱۰- صدور موافقت اصولی و اعلام نقشه
- ۱۱- تکمیل پرونده و ارسال نقشه ها به مراجع ذیربط جهت صدور پرونده ساختمانی
- ۱۲- رایانه برنامه زمان بندی نهائی از سوی متقاضی
- ۱۳- صدور مجوز ایجاد تاسیسات گردشگری
- ۱۴- رایانه گزارش پیشرفت فیزیکی
- ۱۵- اتمام روند اجرایی و ارسال پرونده جهت صدور پروانه بهره برداری

فرآیند صدور موافقت اصولی و مجوز ایجاد

نمودار ۱



مناطق نمونه گردشگری

مناطقى هستند که در طرح‌های توسعه و عمران منطقه‌ای، ناحیه‌ای و جامع تصویب شده و دارای محدوده و مساحت معین می‌باشند؛ در جوار و یا محدوده جاذبه‌های تاریخی، فرهنگی، مذهبی، طبیعی و یا مکان‌هایی که پتانسیل ایجاد تأسیسات گردشگری را دارند، به منظور آرایه خدمات به گردشگران توسط بخش غیر دولتی به منظور متمرکز نمودن تأسیسات گردشگری و کاهش هزینه‌ها در توزیع امکانات و خدمات زیرساختی تأسیس و اداره می‌شوند. تا کنون تعداد ۱۱۶۸ منطقه نمونه گردشگری تصویب شده است که از این تعداد ۲۴۰ منطقه نمونه گردشگری به سرمایه‌گذاران واگذار شده است.

فرآیند سرمایه‌گذاری در مناطق نمونه گردشگری (نمودار ۳)

۱- صدور موافقت‌نامه تأسیس

۱-۱ برگزاری فراخوان مناطق نمونه گردشگری

۲-۱ جذب سرمایه‌گذار واجد شرایط

۳-۱ صدور موافقت‌نامه تأسیس

۴-۱ مراحل استعلامات از سایر دستگاه‌های اجرایی پس از صدور موافقت‌نامه تأسیس همانند سایر تأسیسات گردشگری از مراجع ذیربط می‌باشد.

۲- انجام مطالعات منطقه نمونه گردشگری

۱-۲ انجام مطالعات توسط سرمایه‌گذار به همراه گزارش ارزیابی زیست محیطی

۲-۲ تصویب طرح در کارگروه گردشگری استان

۲-۳ تصویب طرح در کارگروه امور زیربنایی

۳-۳ تصویب طرح در شورای برنامه‌ریزی و توسعه استان

۴-۳ تصویب طرح و نقشه‌های اجرایی در شورای عالی شهرسازی و معماری

۳- مراحل اجرا

۱-۳ صدور پروانه ساختمان توسط بخشداری، شهرداری و ..

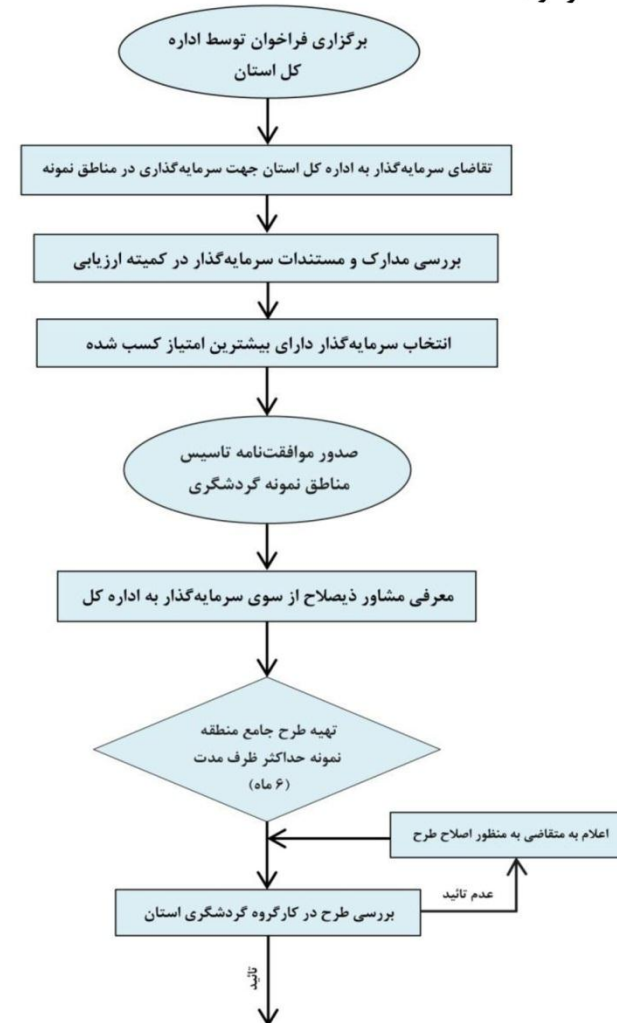
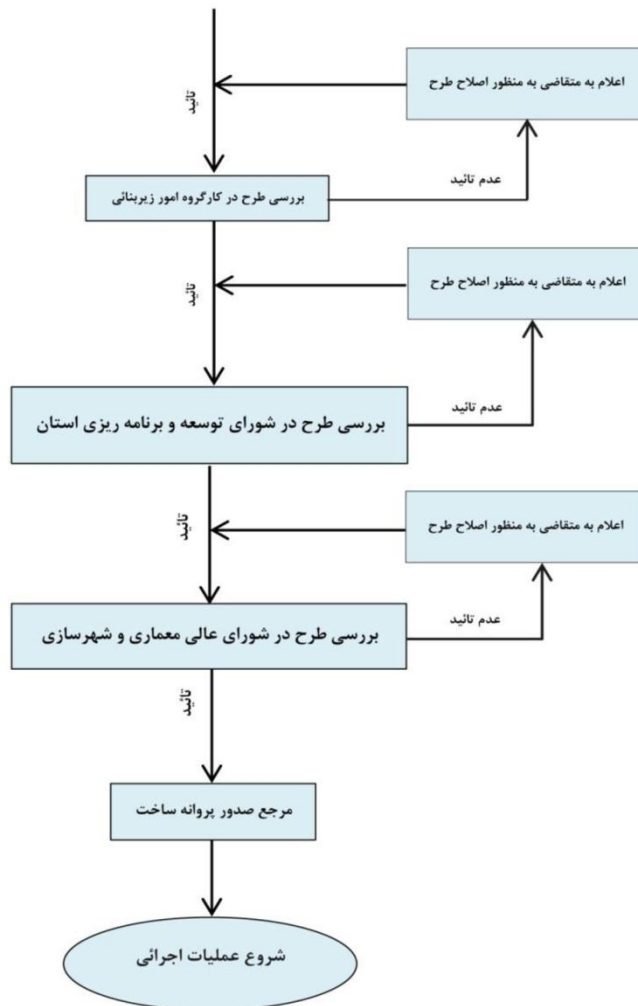
۲-۳ شروع عملیات اجرایی براساس برنامه زمان‌بندی طرح مصوب

۳-۳ اتمام طرح و صدور پروانه بهره‌برداری توسط سازمان

۴-۳ انتقال سند مالکیت اراضی ملی برای مناطق نمونه گردشگری براساس قرارداد منعقد (برای اراضی ملی مشمول اجاره به شرط تملیک)

فرآیند صدور موافقت نامه تاسیس تا اجرای مناطق نمونه گردشگری

نمودار ۳



مشوق ها و حمایت های قانونی از سرمایه گذاری در بخش گردشگری:

۱- براساس ماده ۸ قانون توسعه صنعت ایرانگردی و جهانگردی مصوب ۱۳۷۰/۷/۷ و اصلاحات بعدی، کلیه تاسیسات ایرانگردی و جهانگردی و سایر تاسیسات مشابه از هر نظر اعم از سوخت، آب و برق، تلفن، فاضلاب اعم از انشعاب و مصرف، انواع خدمات بیمه ای، عوارض، مالیات، وام بانکی و غیره مشمول تعرفه ها، مقررات و دستورالعمل های بخش صنایع می باشند. بنابر ماده ۵ مصوبه هیات وزیران به شماره ۱۱۸۳۲۰/ت/۴۹۵۱۵ هـ به تاریخ ۱۳۹۲/۶/۲۱، بخش های گردشگری و صنایع دستی با معرفی سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری از نظر بهره مندی از تسهیلات و امکانات مورد نیاز، مشمول تعرفه ها، دستورالعمل ها، مقررات و مصوبات بخش صنعت می باشد.

۱-۱ معافیت های مالیاتی: به استناد ماده ۳۱ قانون رفع موانع تولید رقابت پذیر و ارتقاء نظام مالی کشور مصوب سال ۱۳۹۴، درآمدهای خدماتی هتل ها و مراکز اقامتی گردشگری دارای پروانه بهره برداری، از تاریخ شروع بهره برداری به مدت ۵ سال و در مناطق کمتر توسعه یافته

به مدت ۱۰ سال با نرخ صفر مشمول مالیات می باشند. کلیه تاسیسات ایرانگردی و جهانگردی که قبل از اجرای این ماده، پروانه بهره برداری از مراجع قانونی ذیربط اخذ کرده باشند تا مدت شش سال پس از تاریخ لازم الاجرا شدن این ماده از پرداخت پنجاه درصد (۵۰٪) مالیات بر درآمد ابرازی معاف می باشند.

دوره برخورداری محاسبه مالیات با نرخ صفر برای هتل ها و مراکز اقامتی و گردشگری واقع در شهرک های صنعتی و مناطق ویژه اقتصادی به مدت ۲ سال و در صورت استقرار شهرک های صنعتی یا مناطق ویژه اقتصادی در مناطق کمتر توسعه یافته به مدت ۳ سال افزایش می یابد.

۱-۲ معافیت گمرکی: بر اساس اصلاحیه بند ۱۱۹ قانون امور گمرکی مصوب سال ۱۳۹۰، واردات ماشین آلات خط تولید (شامل تجهیزات و تاسیسات مورد نیاز بخش گردشگری) که به تشخیص وزارت صنعت، معدن و تجارت و گمرک جمهوری اسلامی ایران، مورد نیاز واحدهای تولیدی، صنعتی و معدنی و گردشگری از پرداخت عوارض معاف می باشد (بند ح ماده ۳۸ قانون رفع موانع تولید رقابت پذیر و ارتقاء نظام مالی کشور مصوب ۱۳۹۴/۲/۱)

۱-۳ عوارض صدور پروانه ساختمانی: براساس ماده ۱۲ آیین نامه اجرایی قانون توسعه صنعت ایرانگردی و تاسیسات

ایرانگردی و جهانگردی و دفاتر خدمات مسافرتی و سایر تأسیسات مشابه از جمله مؤسسات داخل تأسیسات جهانگردی، از نظر پرداخت عوارض صدور پروانه ساختمانی مشمول تعرفه بخش صنایع می‌باشند و شهرداری‌ها موظفند عوارض مقرر را فارغ از نوع پروانه و کاربری زمین براساس تعرفه بخش صنایع و با معافیت از عوارض عرصه غیر از، عوارض نوسازی فقط در مورد ساختمان محاسبه و دریافت کنند. همچنین براساس تبصره ماده فوق‌الذکر شهرداری‌ها موظفند برای افزایش زیربنای تأسیسات ایرانگردی و جهانگردی، عوارض مقرر را براساس تعرفه بخش صنعت و با حداکثر تخفیف محاسبه و دریافت کنند.

۲- به استناد ماده ۳۱ قانون رفع موانع تولید رقابت‌پذیر و ارتقاء نظام مالی کشور مصوب سال ۱۳۹۴، در صورتی که سرمایه‌گذاری انجام شده با مشارکت سرمایه‌گذاران خارجی با مجوز سازمان سرمایه‌گذاری و کمک‌های اقتصادی و فنی ایران انجام شده باشد به ازای هر پنج درصد (۵٪) مشارکت سرمایه‌گذاری خارجی به میزان ده درصد (۱۰٪) به مشوق این ماده به نسبت سرمایه ثبت و پرداخت شده و حداکثر تا پنجاه درصد (۵۰٪) اضافه می‌شود.

۳- اعطای تسهیلات بانکی جهت توسعه، تکمیل و تجهیز تأسیسات گردشگری و همچنین اعطای یارانه سود و کارمزد

تسهیلات بانکی تا سقف ۸ درصد به منظور کاهش هزینه‌های سرمایه‌گذاری اولیه پروژه و افزایش توجیه پذیری آن.

۴- براساس اصلاحیه آیین نامه نصاب اراضی قابل واگذاری به فعالیت گردشگری در خارج از حریم شهرها و روستاها مورخ ۱۳۹۴/۶/۲۸، اجرای پروژه‌های گردشگری مختلف در مقیاس بالا، مشروط به رعایت نصاب اراضی تعیین شده دستگاه‌های تخصصی قابل واگذاری می‌باشد.

۵- براساس ماده ۳ قانون حفاظت و بهره‌برداری از جنگل‌ها و مراتع (مصوب سال ۱۳۴۶)، امکان واگذاری عرصه‌های جنگلی بصورت اجاره و بهره‌برداری برای اجرای طرح‌های گردشگری با انعقاد قرارداد صورت می‌پذیرد.

۶- سازمان امور اراضی کشور به استناد ماده ۹ قانون افزایش بهره‌وری مصوب سال ۱۳۸۹ و اصلاحات بعدی آن، موظف است اراضی ملی خارج از محدوده و حریم شهرها را پس از صدور موافقت‌نامه تأسیس و تصویب طرح مطالعاتی با قیمت کارشناسی به سرمایه‌گذاران حوزه گردشگری به صورت اجاره به شرط تملیک واگذار نماید.

۷- به استناد ماده ۷ آیین نامه اجرائی نحوه تشکیل و اداره مناطق نمونه گردشگری، مناطق نمونه گردشگری دارای اولویت

از کمک‌های بلاعوض برای تأمین بخشی از زیرساخت‌های گردشگری تا ورودی مناطق بهره‌مند خواهند شد.

۸- تهیه و تدوین فرصت‌ها و ظرفیت‌های سرمایه‌گذاری بخش گردشگری کشور؛ فرصت‌های سرمایه‌گذاری این امکان را برای سرمایه‌گذار فراهم می‌آورد تا ضمن اطلاع از خلاصه مشخصات اقتصادی، مالی و فنی پروژه، از پیشرفت فیزیکی پروژه، محل اجرای پروژه و سایر مشخصات طرح مطلع گردند.

۹- براساس بند (د) ماده ۱۶۳ قانون برنامه پنجم توسعه به سازمان حمل و نقل جاده‌ای کشور و ساماندهی تاسیسات منفرد و پراکنده در حاشیه راه‌ها و فراهم آوردن رفاه و آسایش مسافران و گردشگران سرمایه‌گذاران این بخش با مراجعه به سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری می‌توانند مجوزهای لازم تاسیسات اقامتی و پذیرائی در مجتمع‌های خدمات رفاهی را کسب و از مشوق‌ها و حمایت‌های این سازمان بهرمنندشوند.

۱۰- مساعدت سازمان حفاظت محیط زیست در ارتباط با تصویب طرح‌های بخش گردشگری: براساس توافقنامه دو جانبه منعقد شده در سال ۱۳۸۶ بین سازمان حفاظت محیط زیست و سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری درخصوص ارزیابی اثرات زیست محیطی پروژه‌های گردشگری تمهیدات مناسبی به

منظور تسهیل در اجرای پروژه‌های گردشگری اندیشیده شده است.

۱۱- براساس ماده ۲۲ قانون الحاق موادی به قانون تنظیم از مقررات مالی دولت مصوب ۱۳۸۰/۱۱/۲۷، به منظور تسریع در امر توسعه هتل‌ها، اقامتگاه‌ها و سایر تاسیسات گردشگری :

۱۱-۱ سازمان ملی زمین و مسکن موظف است اراضی مورد نیاز را برای فعالیت‌های گردشگری به قیمت کارشناسی به صورت اجاره به شرط تملیک پنج ساله به سرمایه‌گذاران واگذار نماید، که براساس دستورالعمل اجرایی این قانون با صدور موافقت تأسیس و تصویب طرح مطالعاتی، اراضی واقع در محدوده و حریم شهرها به میزان طرح مصوب قابل واگذاری می‌باشد.

۱۱-۲ تغییر کاربری اراضی برای استقرار هتل‌ها با پیشنهاد سازمان میراث فرهنگی و گردشگری در کمیسیون ماده (۵) موضوع قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران به طور فوق‌العاده مورد بررسی و اقدام قرار خواهد گرفت.

۱۱-۳ عوارض ناشی از تغییر کاربری و فروش تراکم به اقساط پنج تا ده ساله از شروع بهره‌برداری توسط سرمایه‌گذاران به شهرداری پرداخت خواهد شد.

۱۲- به استناد تبصره ۲ ماده ۲ قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها مصوب ۱۳۷۶ و اصلاحات بعدی و مصوبه شماره ۷۴۵۷۹/ت/۳۹۱۱۶ که مورخ ۱۳/۰۵/۱۳۸۷ هیئت محترم وزیران، تغییر کاربری اراضی طرح‌های گردشگری مورد نیاز مردم معاف از پرداخت عوارض می‌باشند.

۱۳- در مناطق آزاد تجاری - صنعتی ایران مشوق‌های سرمایه‌گذاری خارجی بسیاری پیش‌بینی شده است. مستثنی بودن از شمول قوانین و مقررات حاکم بر شرکت‌های دولتی و سایر مقررات عمومی دولت و اداره شدن منحصرأ براساس این قانون و اساسنامه‌های مربوط مهمترین ویژگی این مناطق می باشد. برخی از مشوق‌های سرمایه‌گذاری در مناطق آزاد عبارتند از:

براساس ماده ۲۰ مقررات عمومی قانون چگونگی اداره مناطق آزاد تجاری- صنعتی جمهوری اسلامی ایران، ورود و خروج سرمایه و سود حاصل از فعالیت‌های اقتصادی در هر منطقه، آزاد می‌باشد. همچنین براساس بند ۲ همین ماده، ماشین آلات، مواد اولیه، اجزا و قطعات مورد نیاز تولید، تجهیزات و ابزار آلات تولیدی، قطعات یدکی ماشین آلات تولیدی و وسایل نقلیه سرمایه‌ای (به استثنای اتومبیل سواری و قایق تفریحی) از پرداخت عوارض بندری و فرودگاهی معاف ولی مشمول پرداخت هزینه‌های خدماتی می‌باشند.

۱۴- براساس ماده ۶ قانون توسعه صنعت ایرانگردی و جهانگردی (۱۳۷۰) سازمان زمین شهری، شهرداری‌ها، سازمان جنگل‌ها و مراتع کشور و سایر وزارتخانه‌ها و سازمان‌های ذیربط موظفند زمین مورد نیاز برای احداث تاسیسات ایرانگردی و جهانگردی را با معرفی سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری به قیمت منطقه‌ای یا تمام شده به گونه‌ای که موجب تقلیل درآمد عمومی نشود به متقاضیان واگذار نمایند.

سرمایه گذاری خارجی

با توجه به استقبال سرمایه گذاران خارجی از طرح های بخش گردشگری، میراث فرهنگی و صنایع دستی و به منظور گسترش اطلاع رسانی در زمینه حقوق سرمایه گذاری خارجی در ایران و حمایت های ناشی از سرمایه گذاری، قانون تشویق و حمایت سرمایه گذاری خارجی و آئین نامه های اجرائی مرتبط آورده شده است. سرمایه گذاران خارجی که قصد دارند در چارچوب قانون تشویق و حمایت سرمایه گذاری خارجی در ایران سرمایه گذاری نمایند در مرحله نخست می بایست درخواست سرمایه گذاری خود را در چارچوب فرم مخصوصی که از طریق سازمان سرمایه گذاری و کمک های اقتصادی و فنی ایران (مراجعه حضوری یا سایت اینترنتی سازمان مذکور) قابل دریافت می باشد تکمیل نمایند. درخواست سرمایه گذار خارجی در هیأت سرمایه گذاری خارجی مطرح و تا مرحله صدور مجوز سرمایه گذاری خارجی مورد پیگیری قرار خواهد گرفت. کلیه مراحل مربوطه از زمان ارائه درخواست سرمایه گذار تا صدور مجوز سرمایه گذاری خارجی در نمودار شماره (۴) ارائه شده است.

۲- حقوق و تسهیلات :

براساس قانون، ریسک غیر تجاری سرمایه گذاری در صورت اخذ مجوز سرمایه گذاری از هیأت سرمایه گذاری خارجی ایران، به طور کامل پوشش داده خواهد شد. گسترش حوزه فعالیت سرمایه گذاران خارجی از جمله امکان پذیر شدن سرمایه گذاری در زیرساخت ها، به رسمیت شناختن روش های جدید سرمایه گذاری خارجی همچون تأمین مالی پروژه ای (Project Financing) ترتیبات بیع متقابل (Buy Back) و انواع روش های ساخت بهره برداری و واگذاری (BOT)، کوتاه تر شدن فرآیند درخواست پذیرش و تصویب سرمایه گذاری خارجی در هیأت سرمایه گذاری خارجی از جمله مزیت های «قانون جدید تشویق و حمایت سرمایه گذاری خارجی» می باشد.

- برخورداری سرمایه گذاری خارجی از حقوق، حمایت ها و تسهیلات یکسان با سرمایه گذاری داخلی، (ماده ۸ قانون)

- امکان سرمایه گذاری خارجی بصورت صد در صد در طرح های سرمایه گذاری، (ماده ۴ آئین نامه)

- پذیرش سرمایه گذاری خارجی در کلیه زمینه های تولیدی، صنعتی و کشاورزی، گردشگری، حمل و نقل ارتباطات، خدمات و تأمین آب و برق و گاز و انرژی

- امکان ارجاع اختلافات سرمایه گذاری به مراجع بین المللی،
(ماده ۱۹ قانون)

- امکان تملک زمین به نام شرکت (ثبت شده در
ایران) در سرمایه گذاری های مشترک، (ماده ۳۴ آئین نامه)

- ارائه تسهیلات روادید اقامت سه ساله در ایران برای
سرمایه گذاران خارجی، مدیران، کارشناسان و بستگان درجه یک
آنها و امکان تمدید آن، (ماده ۲۰ قانون و ۳۵ آئین نامه)

- تصمیم گیری نسبت به درخواست های سرمایه گذاران
خارجی حداکثر ظرف مدت ۴۵ روز کاری، (ماده ۶ قانون).

انتقال آزادانه اصل سرمایه و منافع ناشی از سرمایه گذاری
در کشور بصورت ارز و یا کالا، (مواد ۱۸-۱۳ قانون)

- انتخاب روش سرمایه گذاری در طرح مورد نظر بصورت
سرمایه گذاری مستقیم خارجی (FDI) یا ترتیبات قراردادی از
جمله روش های BOT، By Back و مشارکت مدنی توسط
سرمایه گذار، (ماده ۳ قانون)

- پذیرش سرمایه گذاری اشخاص حقیقی و حقوقی ایرانی که
با سرمایه منشأ خارجی در کشور سرمایه گذاری می نمایند و

اعطای تسهیلات و حمایت های قانون تشویق و حمایت
سرمایه گذار خارجی به آنها. (ماده ۱ قانون)

- سرمایه گذار خارجی می بایست، از میان فهرست موسسات
حسابرسی تایید شده عضو جامعه حسابداران رسمی ایران
که توسط سازمان سرمایه گذاران تهیه شده است یک
موسسه حسابرسی را بمنظور تأیید گزارشات مالی و سالانه
طرح خود انتخاب نماید. (مواد ۲۲ و ۲۳ و ۱ آئین نامه)

- تعهدات و الزامات حقوقی سرمایه گذار :

- درخواست‌های سرمایه‌گذاران خارجی به‌منظور پذیرش، ورود، بکارگیری، خروج سود و سرمایه در چارچوب قانون تشویق و حمایت سرمایه‌گذاری خارجی می‌بایست صرفاً به سازمان سرمایه‌گذاری تسلیم و از آن طریق اقدام گردد. (ماده ۵ قانون)

- هرگونه تغییر در نام، نشانی، شکل حقوقی و تابعیت سرمایه‌گذار خارجی و تغییرات بیش از ۳۰ درصد در مالکیت وی می‌بایست توسط سرمایه‌گذار خارجی به اطلاع سازمان رسانده شود. (ماده ۳۳ آئین نامه)

- چنانچه سرمایه‌گذار خارجی قصد واگذاری سرمایه‌گذاری خود به سایر سرمایه‌گذاران را داشته باشد ضروریست سازمان سرمایه‌گذاری را مطلع نماید. در صورت واگذاری به سرمایه‌گذاری خارجی دیگر ضروریست اقدامات لازم درخصوص موافقت هیأت و اخذ مجوز از طریق سازمان معمول گردد. (ماده ۱۰ قانون)

- کلیه درخواست‌های سرمایه‌گذار خارجی در موارد انتقال سود، سرمایه و عایدات ناشی از افزایش ارزش سرمایه موضوع قانون می‌بایست مستند به گزارش موسسه

حسابرسی عضو حسابرسان رسمی ایران به سازمان سرمایه‌گذاری و کمک‌های اعتباری و فنی ایران ارائه گردد. (مواد ۲۲ و ۲۳ آئین نامه)

- ظرف مدت تعیین شده در مجوز سرمایه‌گذاری خارجی که معمولاً ۶ ماه است، سرمایه‌گذار موظف به وارد نمودن بخشی از سرمایه به کشور برای اجرای طرح مصوب می‌باشد. در صورت عدم ورود سرمایه ظرف مدت مذکور و به منظور ممانعت از ابطال مجوز صادره ضروری است سرمایه‌گذار دلایل و توجیهات لازم را برای تمدید مدت اعتبار مجوز به سازمان سرمایه‌گذاری و کمک‌های اعتباری و فنی ایران ارائه نماید. (ماده ۳۲ آئین نامه)

- سرمایه‌گذار خارجی موظف است ورود سرمایه‌های خود را از جمله سرمایه نقدی و غیرنقدی در چارچوب مجوز سرمایه‌گذار خارجی صادره به سازمان سرمایه‌گذاری اعلام نماید تا در سازمان به ثبت رسیده و تحت پوشش حمایتی قانون تشویق و حمایت سرمایه‌گذاری خارجی قرار گیرد. عدم ثبت سرمایه‌های وارده در سازمان به معنای عدم پوشش قانونی و حمایتی به سرمایه‌های مذکور می‌باشد. (ماده ۱۱ قانون و ماده ۲۴ آئین نامه)

- ایرانیانی که قصد دارند با سرمایه منشأ خارجی در ایران سرمایه گذاری و تحت پوشش قانون تشویق و حمایت قرار

گیرند می بایست در خارج از کشور فعالیت اقتصادی و تجاری داشته و مستندات مربوطه را به سازمان سرمایه گذاری ارائه نمایند. (ماده ۵ آئین نامه)

- سایر مزایا و تسهیلات:

- سرمایه گذاران خارجی میتوانند بخشی از سرمایه خود را از منابع داخلی و خارجی بصورت وام تهیه نمایند. بدیهی است تضمین تعهدات بازپرداخت وام اخذ شده برعهده وام گیرنده است .

- سرمایه خارجی میتواند به شکل ارز نقدی، ماشین آلات و تجهیزات، مواد اولیه، دانش فنی و سایر اشکال حقوق مالکیت معنوی به کشور وارد و تحت پوشش قانون تشویق و حمایت قرار گیرد.

- ۸۰ درصد درآمد واحدهای تولیدی و معدنی مستقر در مناطق توسعه یافته به مدت ۵ سال از مالیات معاف می باشد.

- ۱۰۰ درصد درآمد واحدهای تولیدی و معدنی مستقر در مناطق کمتر توسعه یافته به مدت ۱۳ سال مشمول مالیات نخواهد بود.

- ۱۰۰ درصد درآمد ناشی از صادرات کالاهای صنعتی و کشاورزی و صنایع تبدیلی و تکمیل آن از شمول مالیات معاف است.

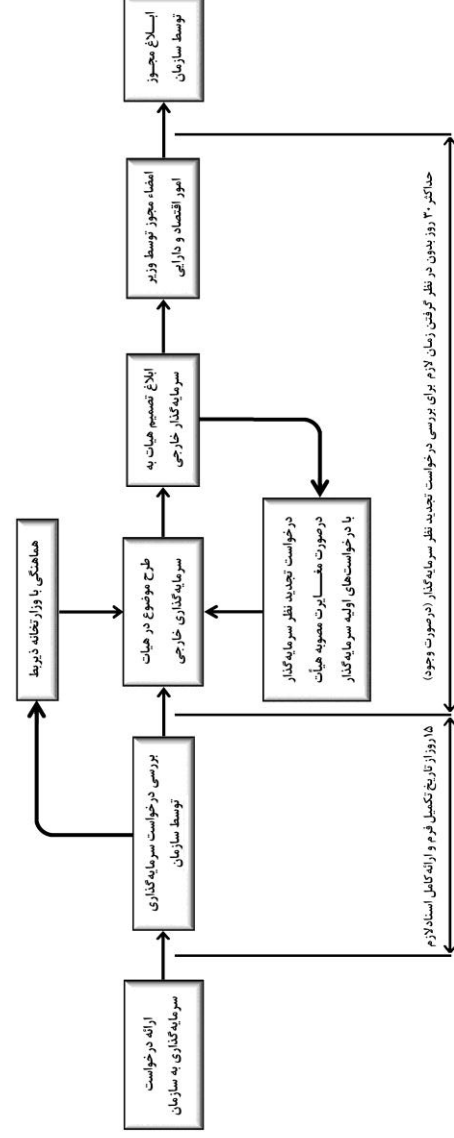
- ۵۰ درصد درآمد ناشی از صدور کالاهایی که با هدف توسعه صادرات غیر نفتی به خارج صادر می شوند از شمول مالیات معاف است.

- ۱۰۰ درصد درآمد حاصل از صدور کالاهای ترانزیت وارده به کشور از شمول مالیات معاف است.

- سرمایه گذاری مجدد شرکتهای تعاونی و خصوصی با هدف توسعه، بازسازی و تکمیل واحد صنعتی و معدنی موجود از ۵۰ درصد مالیات متعلقه معاف خواهد بود.

نمودار ۴

مراحل صدور مجوز سرمایه‌گذاری خارجی



سرمایه‌گذاران محترم توجه فرمایید که چنانچه تکمیل صحیح فرم و ارائه مدارک و یا درخواست تجدید نظر در مصوبه هیات سرمایه‌گذاری و احتمالاً ارائه دلایل درخواست تجدید نظر بموقع به سازمان ارائه نشود ممکن است زمان بررسی و صدور مجوز طولانی شود.