



سال جهش تولید با مشارکت مردم

بسمه تعالی

جناب آقای بابایی رئیس محترم سازمان ثبت اسناد و املاک کشور

باسلام و احترام

با عنایت به نامه شماره ۱۴۰۳/۹۲۱۹۴ مورخ ۱۴۰۳/۰۵/۲۴ صادره از معاونت محترم امور اسناد آن سازمان و با توجه به لازم الاجرا شدن قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول از تاریخ ۱۴۰۳/۴/۲ - که در این نامه اختصاراً قانون نامیده می‌شود- و در راستای ایجاد هماهنگی برای اجرای کامل و صحیح احکام مالیاتی مندرج در قانون فوق و قانون مالیات‌های مستقیم مراتب زیر را باهدف رعایت در دفاتر اسناد رسمی به استحضار می‌رساند:

۱- با عنایت به مفاد ماده ۴ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول و ماده ۵۹ قانون مالیات‌های مستقیم، هرگونه نقل و انتقال راجع به عین (عرضه و اعیان) به مأخذ ارزش معاملاتی به نرخ (۵٪) و حق واگذاری محل (حق کسب و پیشه یا سرقتی یا حقوق ناشی از موقعیت تجاری و اداری) اعم از اینکه توأم با انتقال مالکیت باشد یا جدا از آن، به مأخذ وجوه دریافتی اعلامی مالک یا صاحب حق به نرخ (۲٪) در تاریخ انتقال رسمی، مشمول مالیات می‌باشد. لازم به ذکر است، در صورتی که وجوه دریافتی اعلامی معامله حق واگذاری محل، کمتر از بیست و پنج برابر ارزش معاملاتی ملک موضوع ماده (۶۴) قانون مالیات‌های مستقیم باشد، رقم مذکور (بیست و پنج برابر ارزش معاملاتی) مأخذ محاسبه مالیات قرار می‌گیرد. لازم به ذکر است در صورت پرداخت مالیات براساس مفاد این نامه، سازمان امور مالیاتی مجاز به مطالبه هرگونه مالیات مازاد دیگری از این بابت از مودی یا دفتر اسناد رسمی نخواهد بود؛ مگر در مواردی که به موجب حکم قطعی مرجع ذیصلاح قضایی در رسیدگی به دعوای طرفین معامله، احراز شود مبلغ اعلامی فوق، کمتر از مبلغ واقعی است که در این صورت مابه التفاوت مطالبه خواهد شد.

تبصره ۱: تا زمان دسترسی سیستمی سازمان امور مالیاتی به پروانه ساخت و گواهی پایان کار از طریق مراجع ذی ربط، دفتر اسناد رسمی موظف است با هدف ایجاد امکان تعیین ارزش معاملاتی ملک، ضمن



سال جهش تولید با مشارکت مردم

استعلام از سازمان مذکور، تمام اطلاعات مورد نیاز جهت محاسبه مالیات و همچنین پروانه ساخت و گواهی پایان کار به همراه شماره همراه معتبر و متعلق به مودی را نیز ارسال نماید.

تبصره ۲: سازمان امور مالیاتی، ضمن ارسال پاسخ استعلام به دفتر اسناد رسمی، میزان مالیات تعیین شده را در کارپوشه الکترونیکی مودیان درج و از طریق پیامک به مودی اطلاع رسانی می نماید.

۲- دفاتر اسناد رسمی، مالیات هرگونه نقل و انتقال انجام شده موضوع ماده ۴ قانون یادشده را دریافت می نمایند، مگر اینکه بنا به اعلام ذی نفع، معامله از مصادیق معاملات موضوع مواد ۶۶ یا ۱۱۹ قانون مالیات های مستقیم، معاملات غیرمشمول یا معاف باشد، که در این صورت، دفاتر اسناد رسمی مکلفند قبل از ثبت معامله، موضوع را با اولویت روش سیستمی از اداره امور مالیاتی ذیربط برای تایید صحت موضوع، استعلام نمایند. در هر صورت، دفاتر اسناد رسمی بنا به درخواست مودی و بدون انجام استعلام موارد فوق الذکر، نسبت به اخذ مالیات موضوع ماده ۴ قانون و ثبت سند رسمی اقدام می نمایند.

۳- چنانچه نقل و انتقال قطعی املاک، به صورت معاوضه دو ملک باشد، هریک از متعاملین می بایست مالیات نقل و انتقال قطعی مربوط به ملک مورد واگذاری خود را بر اساس ماده (۴) قانون یادشده، پرداخت نمایند. چنانچه ملک، دارای حق واگذاری محل نیز باشد، وجوه دریافتی اعلامی انتقال دهنده بابت ارزش حق واگذاری محل با رعایت تبصره (۱) ماده فوق، مبنای محاسبه مالیات خواهد بود. در صورت عدم اعلام وجوه دریافتی بابت انتقال حق واگذاری محل، مقررات تبصره (۱) ماده (۴) قانون، لازم الاجرا است.

۴- تکلیف قانونی دفاتر اسناد رسمی ناظر بر اجرای حکم: الف) ماده (۳۴) قانون مالیات های مستقیم با موضوع تکلیف به اخذ گواهی مالیاتی برای ثبت تقسیم نامه یا هر نوع معامله وراثت راجع به اموال و دارایی های متوفی، ب) ماده (۵۴ مکرر) قانون مذکور با موضوع تکلیف به اخذ گواهی مالیاتی برای ثبت انتقال قطعی واحدهای مسکونی خالی، ج) احکام مندرج در قوانین بودجه کل کشور ناظر بر اخذ گواهی مالیاتی مربوط، از جمله حکم جزء (۴) بند (ذ) تبصره (۶) قانون بودجه سال ۱۴۰۳ کل کشور با موضوع اخذ گواهی مالیاتی قبل از ثبت سند املاک گران قیمت، کماکان به قوت خود باقی است. بنابراین تا قبل از وصول گواهی های فوق، ثبت سند در دفاتر اسناد رسمی امکان پذیر نخواهد بود.



سال جهش تولید با مشارکت مردم

۵- در صورت اعتراض مودی نسبت به مالیات تعیین شده، اعتراض وی از سوی دفتر اسناد رسمی از حیث اشتباه در درج و ارسال اقلام اطلاعاتی، بررسی و اقدام لازم صورت می‌پذیرد.

۶- در صورتی که در هنگام ثبت سند اصلاحی، ملاک های اثرگذار بر میزان ارزش معاملاتی ملک، شامل: نوع مصالح و کاربری عرصه یا اعیان، مساحت اعیان و قدرالسهم از عرصه ملک، عرض معبر محل وقوع ملک، موقعیت جغرافیایی محل وقوع ملک (مانند: احداث بزرگراه یا قرار گرفتن ملک بر میدان به موجب اجرای طرح تعریض معابر)، تعداد بر ملک، تعداد طبقات، مساحت پارکینگ و انباری و قدمت ملک براساس سند اصلاحی، تغییر یابد، دفترخانه می‌بایست مجدداً نسبت به استعلام از سازمان امور مالیاتی، اقدام نماید. همچنین در مورد حق واگذاری محل نیز در صورت تغییر قیمت اعلامی معامله از سوی ذی نفع در هنگام ثبت سند اصلاحی، استعلام مجدد از سازمان الزامی است.

تبصره ۱: چنانچه صدور سند اصلاحی به موجب حکم مرجع قضایی باشد، دفتر اسناد رسمی ضمن استعلام از سازمان امور مالیاتی، نسبت به ارسال حکم، اقدام نماید.

تبصره ۲: در هر صورت، چنانچه اصلاح سند رسمی، منحصراً متضمن تغییر هریک از متعاملین یا میزان سهم آنها نسبت به ملک مورد انتقال باشد و انتقال دهنده نسبت به پرداخت مالیات اقدام نماید، نیازی به استعلام مجدد از سازمان امور مالیاتی نخواهد بود، لکن ارسال اطلاعات تغییر یافته به نحو مقتضی برای سازمان امور مالیاتی ضروری است.

۷- در صورت پرداخت مالیات توسط ذی نفع و عدم ثبت معامله، چنانچه مصوبات جدید کمیسیون‌های تقویم املاک موضوع ماده (۶۴) قانون مالیات‌های مستقیم از طریق سامانه ثبت الکترونیک اسناد یا سایر طرق به دفاتر اسناد رسمی، اطلاع رسانی شده باشد، دفاتر مذکور پیش از ثبت سند، نسبت به استعلام مجدد اقدام نماید.

۸- در راستای اجرای حکم مالیاتی مندرج در تبصره ۲ ماده ۱ قانون الزام به ثبت، میزان مالیات متعلقه برای تنظیم و کالت بلاعزل انتقال مالکیت در خصوص اموال غیر منقول موضوع این ماده در دفاتر اسناد رسمی، معادل تنظیم سند رسمی انتقال ملک است و چنانچه ظرف نه ماه (۲۷۰ روز) پس از تاریخ تنظیم و کالتنامه،



سال جهش تولید با مشارکت مردم

اموال مذکور منتقل شود، سند رسمی انتقال بدون نیاز به پرداخت مجدد مالیات نقل و انتقال ملک، تنظیم می شود.

تبصره ۱- مفاد این بند صرفاً در خصوص وکالت بلاعزل انتقال مالکیت است، لذا به تنظیم وکالت بلاعزل ناظر بر مواردی که متضمن انتقال تنها حق واگذاری محل یا صرفاً انتقال منافع باشد، تسری ندارد.

تبصره ۲- چنانچه ملکی که برای آن، سند وکالت بلاعزل تنظیم می شود، متضمن انتقال حق واگذاری محل نیز باشد، در صورتی که سند انتقال آن قبل از نه ماه (۲۷۰ روز) از تاریخ تنظیم وکالت نامه تنظیم شود، ثبت سند انتقال، بدون نیاز به پرداخت مجدد مالیات نقل و انتقال و صرفاً با پرداخت مالیات حق واگذاری محل، انجام می شود.

تبصره ۳- با عنایت به اطلاق تبصره ۲ ماده ۱ قانون الزام به ثبت، مفاد این بند به کلیه اموال غیرمنقولی که برای آنها سند مالکیت رسمی صادر شده است (اعم از مواردی که صدور سند رسمی، قبل یا بعد از تاریخ ۱۴۰۳/۰۴/۰۲ باشد) تسری دارد.

۹- در کلیه مواردی که مودی به مالیات تعیین شده معترض باشد یا درخواست استرداد مالیات یا ادعای شمول ماده ۶۶ قانون مالیات های مستقیم نسبت به ملک مورد معامله خود را داشته باشد یا به هر نحوی خود را مشمول مالیات نداند مقتضی است به اداره امور مالیاتی مربوطه هدایت گردند.

سید محمدهادی سبحانیان
رئیس کل سازمان امور مالیاتی کشور