

شماره: ۲۲۵/۹۳۵۴

تاریخ: ۱۳۹۹/۰۲/۳۱

پست:

حضرت آیت الله احمد جنتی

دبیر محترم شورای نگهبان

در اجرای اصل نود و چهارم (۹۴) قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران
طرح الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول که با عنوان طرح ارتقای اعتبار
اسناد رسمی به مجلس شورای اسلامی تقدیم شده بود و در جلسه علنی روز
چهارشنبه مورخ ۱۳۹۹/۲/۳۱ مجلس با اصلاحاتی به تصویب رسیده است، به
پیوست ارسال می شود.

علی لاریجانی

دبیرخانه شورای نگهبان	
شماره ثبت:	۹۹ / ۱۵ / ۱۷۵۱۵
تاریخ ثبت:	۹۹ - ۲ - ۶
سامت ورود:	کد پرونده:

طرح الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول

ماده ۱- کلیه عقود و معاملات راجع به حقوق، عین و منافع اموال غیرمنقول ثبت شده از قبیل انتقال مالکیت، رهن، اجاره برای مدت بیش از دو سال، پیش فروش ساختمان اعم از اینکه به صورت سهمی از کل عرصه و یا اعیان باشد و تعهد به انجام کلیه موارد مذکور، باید در دفاتر اسناد رسمی به ثبت برسد. عقود و معاملاتی که به ثبت نرسیده در هیچ یک از ادارات و محاکم پذیرفته نخواهد شد و فقط کسی مالک ملک شناخته می شود که در دفتر املاک سازمان ثبت اسناد و املاک کشور که از این پس در این قانون «سازمان» نامیده می شود، ملک به نام او به ثبت رسیده یا ملک مزبور به طور رسمی به او منتقل شده یا از مالک رسمی به ارث برده باشد.

تبصره ۱- در مورد اموال غیرمنقول در جریان ثبت که تاکنون در دفتر املاک به ثبت نرسیده، نیز حکم ماده فوق مجری است.

تبصره ۲- وکالت در فروش و انتقال مالکیت و عزل وکیل در مورد اموال غیرمنقول ثبت شده باید در دفتر الکترونیک املاک سازمان ثبت شود و در پاسخ استعلام به اطلاع متعاملین برسد. میزان مالیات، حق الثبت و حق التحریر تنظیم وکالت بلاعزل در این تبصره در دفاتر اسناد رسمی، معادل تنظیم سند رسمی انتقال ملک خواهد بود.

چنانچه ظرف مدت شش ماه، اموال مذکور به وکیل منتقل شود، سند رسمی انتقال بدون نیاز به پرداخت مجدد مالیات نقل و انتقال ملک، تنظیم می شود.

ماده ۲- دفاتر اسناد رسمی مکلفند به درخواست طرفین معامله، اسناد مربوط به قراردادهای خصوصی اشخاص از قبیل تعهد به بیع، قولنامه، مبیعه نامه و امثال آن را تنظیم و ثبت نمایند. در این صورت باید مبلغ دقیق ثمن

مورد توافق طرفین و همچنین شروط مورد نظر آنها اعم از پیش‌بینی اقساط ثمن و زمان پرداخت آن، پیش‌بینی انحلال و فسخ یا اسقاط آن با رعایت مقررات مربوط در سند درج گردد. مأخذ محاسبه عوارض و وجوه قانونی از قبیل حق الثبت، حق التحریر، مالیات و هزینه دادرسی تابع حکم مندرج در تبصره (۳) ماده (۶۴) قانون مالیات‌های مستقیم مصوب ۱۳۶۶/۱۲/۳ با اصلاحات و الحاقات بعدی (ارزش معاملاتی) می‌باشد.

ماده ۳- دلالت اعم از مشاوران املاک و بنگاههای معاملات ملکی مکلفند پس از مذاکره مقدماتی، با دریافت حق دلالتی برابر تعرفه، نسبت به درج پیش‌نویس قراردادهای موضوع ماده (۱) این قانون در سامانه‌ای که ظرف مدت شش ماه از تاریخ لازم‌الاجراء شدن این قانون توسط سازمان با همکاری کانون سردفتران اسناد رسمی طراحی و اجراء می‌شود اقدام و پیش‌نویس مذکور را جهت تنظیم سند رسمی به دفاتر اسناد رسمی منعکس نمایند. این امر مانع مراجعه مستقیم مردم به دفاتر اسناد رسمی نمی‌باشد. چگونگی طراحی و اجراء سامانه مذکور، تعرفه دلالت، مشاوران و بنگاههای معاملات ملکی و ارتباط آنان با دفاتر اسناد رسمی، تعرفه دفاتر اسناد رسمی و نحوه تقسیم اسناد بین دفاتر مذکور به موجب آیین‌نامه‌ای است که ظرف مدت سه ماه از تاریخ لازم‌الاجراء شدن این قانون توسط سازمان تهیه می‌شود و به تصویب رئیس قوه قضائیه می‌رسد.

ماده ۴- دفاتر اسناد رسمی موظفند هنگام ثبت هرگونه نقل و انتقال راجع به عین (عرضه و اعیان) و یا حق واگذاری محل (حق کسب و پیشه یا سرقفلی یا حقوق ناشی از موقعیت تجاری و اداری) اعم از اینکه توأم با انتقال مالکیت باشد یا جدا از آن، مالیات نقل و انتقال قطعی املاک را به مأخذ ارزش معاملاتی به نرخ پنج درصد (۵٪) و مالیات نقل و انتقال حق واگذاری محل را به مأخذ ثمن معامله به نرخ دودرصد (۲٪) محاسبه و نسبت به اخذ آن از ذی‌نفع از

طریق سامانه پرداخت الکترونیک اقدام و مشخصات آن را در سامانه ثبت الکترونیک قید نمایند.

تبصره ۱- در صورتی که ثمن معامله حق واگذاری محل کمتر از یک و نیم برابر میانگین قیمت روز ملک موضوع ماده (۶۴) قانون مالیات‌های مستقیم باشد، قیمت مذکور مأخذ محاسبه مالیات است.

تبصره ۲- وزارت امور اقتصادی و دارایی مکلف است میزان ارزش معاملاتی املاک و میانگین قیمت روز املاک موضوع ماده (۶۴) قانون مالیات‌های مستقیم را به صورت برخط (آنلاین) از طریق سامانه ثبت الکترونیک اسناد به دفاتر اسناد رسمی اعلام نماید؛ در غیر این صورت سردفتر مجاز به تنظیم و ثبت سند معامله بوده و سردفتر و منتقل‌آلیه تعهدی در خصوص مالیات نقل و انتقال ملک ندارند. حق الزحمه سردفتر جهت انجام وظایف این ماده طبق تعرفه‌ای است که سالانه توسط سازمان تعیین می‌شود.

ماده ۵- سازمان تأمین اجتماعی مکلف است حداکثر ظرف مدت یک‌سال پس از لازم‌الاجراء شدن این قانون، با اتصال به سامانه ثبت الکترونیک اسناد، نسبت به اعلام برخط (آنلاین) میزان بدهی موضوع ماده (۳۷) قانون تأمین اجتماعی مصوب ۱۳۵۴/۴/۳ با اصلاحات و الحاقات بعدی به منظور وصول آن از طریق دفاتر اسناد رسمی اقدام نماید، در غیر این صورت سردفتر مکلف است به درخواست متعاملین، سند رسمی انتقال ملک را تنظیم نماید. در فرض اخیر، منتقل‌آلیه و سردفتر هیچ مسؤولیتی در قبال این بدهی ندارند. این امر مانع مراجعه سازمان تأمین اجتماعی به انتقال‌دهنده نیست.

ماده ۶- کلیه دستگاههای اجرائی که طبق قوانین، نقل و انتقال ملک منوط به اعلام نظر آنها شده است، مکلفند حداکثر ظرف مدت یک‌سال پس از لازم‌الاجراء شدن این قانون با اتصال به سامانه ثبت الکترونیک اسناد، نسبت به اعلام پاسخ استعلام به صورت برخط (آنلاین) اقدام نمایند. عدم ارسال پاسخ

استعلام به طریق مذکور به منزله جواز انجام معامله تلقی و سند رسمی انتقال ملک به درخواست متعاملین توسط سردفتر اسناد رسمی تنظیم می‌شود.

ماده ۷- دفاتر اسناد رسمی موظفند برای دریافت وجوه دولتی و عمومی که وصول آن طبق مقررات قانونی بر عهده آنها است، حقوق متعلقه را از طریق سامانه الکترونیکی مورد تأیید سازمان به صورت آنی به حساب یا حساب‌هایی که معین می‌شود واریز نمایند. آیین‌نامه اجرائی این ماده که ظرف مدت سه‌ماه از تاریخ لازم‌الاجراء شدن این قانون به وسیله سازمان و با همکاری وزارت امور اقتصادی و دارایی تهیه می‌شود به تصویب هیأت وزیران می‌رسد.

ماده ۸- مراجع قضائی، کمیسیون‌ها، شوراها و سایر مراجع ذی‌صلاحی که به موجب قوانین برای رسیدگی به امور اراضی و املاک تعیین شده‌اند مکلفند تصمیمات و آرای قطعی مربوط به هر پلاک ثبتی را از طریق سامانه به صورت برخط (آنلاین) به سازمان اعلام نمایند. سازمان موظف است اطلاعات مذکور را در دفتر الکترونیک املاک درج نماید، در غیر این صورت، رأی یا تصمیم مذکور در مقابل اشخاص ثالث غیرقابل استناد است. متخلف از حکم این ماده حسب مورد علاوه بر مجازات اداری یا انتظامی مربوط، مسؤول جبران خسارت زیان‌دیده نیز است.

ماده ۹- هر یک از قضات یا مأموران دولتی یا عمومی که از اعتبار دادن به اسناد رسمی استنکاف نماید، به سه ماه تا یک سال انقصال از خدمات عمومی و دولتی محکوم می‌شود. چنانچه در اثر تخلف مأموران یا قضات، به دارندگان یا ذی‌نفعان اسناد رسمی خسارتی وارد شود، متخلف مسؤول جبران خسارت‌وارده نیز می‌باشد.

ماده ۱۰- سازمان مکلف است با استفاده از بودجه و امکانات موجود خود، ظرف مدت یک‌سال از تاریخ لازم‌الاجراء شدن این قانون، سامانه‌ای را

جهت ثبت قراردادهای موضوع ماده (۱) این قانون که پیش از لازم الاجراء شدن این قانون با سند عادی تنظیم شده‌اند، ایجاد نماید.

دارندگان اسناد عادی مذکور مکلفند ظرف مدت یک سال از تاریخ راه اندازی سامانه، نسبت به ثبت اسناد عادی خود در سامانه مذکور و ظرف مدت پنج سال از تاریخ ثبت در سامانه، حسب مورد نسبت به تنظیم سند رسمی یا طرح دعوی الزام به تنظیم سند رسمی در صورت انقضای مواعد فوق‌الذکر و عدم اقدام دارندگان اسناد عادی مذکور، اسناد عادی تنظیمی و قراردادهای مذکور در مقابل اشخاص ثالث دارنده سند رسمی غیرقابل استناد است.

تبصره ۱- صرفاً آن دسته از اسناد عادی در سامانه قابل ثبت می‌باشد که حاوی پلاک ثبتی ملک مورد معامله بوده و قبل از تاریخ لازم الاجراء شدن این قانون تنظیم شده باشد.

تبصره ۲- چنانچه در خصوص یک پلاک ثبتی، معامله‌ای با اسناد عادی انجام شده و در سامانه ثبت الکترونیک اسناد ثبت شده باشد، تا پایان مواعد مذکور در این ماده، امکان تنظیم سند رسمی برای انتقال ملک مذکور به اشخاص ثالث وجود ندارد و این موضوع باید در استعلام ثبتی قید گردد. این امر مانع صلح رسمی حقوق احتمالی ذی‌نفع اسناد عادی مذکور یا شخصی که در دفتر املاک، ملک به نام او ثبت شده است نمی‌باشد. در این صورت سردفتر مکلف است پیامدهای مربوط به الزامات اجرای این قانون را به طرفین قرارداد صلح تفهیم و در قرارداد تنظیمی قید نماید.

تبصره ۳- در خصوص دارندگان سند عادی مشاعی، ذی‌نفع سند مکلف است نام آخرین مالک دارای سند رسمی را نیز در سامانه ثبت الکترونیک اسناد اعلام نماید. در این صورت با ثبت سند عادی مذکور امکان تنظیم سند رسمی برای انتقال سهم مشاعی مذکور به اشخاص ثالث وجود نخواهد داشت و این امر باید در استعلام ثبتی قید گردد.

تبصره ۴- چنانچه ملک ثبت شده، با سند عادی تفکیک، و تقسیم نامه رسمی شده باشد، دارندگان سند عادی مکلفند ظرف مدت هجده ماه از تاریخ لازم الاجراء شدن این قانون، نسبت به تنظیم سند رسمی و یا طرح دعوی الزام به تنظیم سند رسمی در مراجع قضائی اقدام نمایند، در غیر این صورت مشمول حکم قسمت اخیر این ماده می باشند.

تبصره ۵- آیین نامه اجرائی این ماده ظرف مدت سه ماه از تاریخ لازم الاجراء شدن این قانون به وسیله سازمان تهیه می شود و به تصویب رئیس قوه قضائیه می رسد.

تبصره ۶- مشمولان قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبی اراضی و ساختمان های فاقد سند رسمی مصوب ۱۳۹۰/۹/۲۰ مکلفند تقاضای خود را ظرف مدت یک سال از تاریخ لازم الاجراء شدن این قانون به هیأت های حل اختلاف موضوع قانون مذکور تسلیم کنند، در غیر این صورت مشمول حکم قسمت اخیر این ماده می باشند.

تبصره ۷- دستگاه های متولی قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن مصوب ۱۳۸۷/۲/۲۵ با اصلاحات و الحاقات بعدی (وزارت راه و شهرسازی و بنیاد مسکن انقلاب اسلامی) و دستگاه های اجرائی عضو مدیریت بحران مکلفند پس از واگذاری زمین به متقاضیان و خانوارهای آسیب دیده از حوادث قهری، کلیه واگذارشوندگان را حداکثر ظرف مدت دو سال پس از واگذاری جهت اعمال ماده (۱) این قانون به دفاتر اسناد رسمی معرفی نمایند.

ماده ۱۱- چنانچه معاملات موضوع ماده (۱) این قانون با وساطت دلالان، مشاوران املاک و بنگاه های معاملات ملکی با سند عادی تنظیم شده باشد، دلالان، مشاوران املاک و متصدیان بنگاه های معاملات ملکی متخلف، علاوه بر جزای نقدی معادل یک چهارم قیمت روز مورد معامله، در مرتبه اول به محرومیت به مدت سه سال و در مرتبه دوم به محرومیت دائم از اشتغال به شغل مذکور محکوم می شوند.

ماده ۱۲- ساعت کار دفاتر اسناد رسمی با توجه به مقتضیات هر محل و حجم معاملات به گونه‌ای که کمتر از (۴۴) ساعت در هفته نباشد و به طور متعارف در طول ساعات روز برای ثبت معاملات در دسترس باشند، توسط سازمان تعیین می‌شود.

ماده ۱۳- در صورتی که معامله رسمی انجام شده ابطال شود، شخصی که بطلان مستند به او باشد، مکلف به جبران خسارت وارد شده است. سازمان موظف است در خصوص معاملات رسمی که پس از لازم‌الاجراء شدن این قانون منعقد می‌شوند، نسبت به اخذ حق بیمه از طرفین معامله ناقل مالکیت اقدام و مسؤلیت موضوع این ماده را نزد یکی از شرکتهای بیمه، بیمه نماید. این امر مانع مراجعه شرکت بیمه به شخصی که بطلان مستند به اوست نمی‌باشد. نحوه تعیین حق بیمه با پیشنهاد مشترک سازمان و بیمه مرکزی جمهوری اسلامی ایران به تصویب رئیس قوه قضائیه می‌رسد.

ماده ۱۴- سازمان مکلف است در پاسخ به استعلام ثبتی دفاتر اسناد رسمی برای تنظیم قرارداد پیش‌فروش ساختمان اعم از اینکه به صورت یک واحد آپارتمان معین یا به صورت سهمی از کل عرصه و یا اعیان باشد، برای هر واحد یا سهم پیش‌فروش شده از یک پلاک ثبتی، شناسه یکتا منظور نموده و مراتب را در سامانه ثبت الکترونیکی اسناد، دفتر الکترونیک املاک و سند مالکیت حدنگار (کاداستر) پلاک ثبتی درج نماید. مفاد این ماده در خصوص هرگونه تغییر بعدی در نقشه و پروانه یا گواهی ساختمان نیز مجری است.

تبصره- مراجع صدور پروانه ساخت مکلفند هنگام صدور پروانه ساختمانی نسبت به اخذ شناسه یکتا برای هر واحد ساختمانی از سازمان طبق نقشه مصوب مراجع صلاحیت‌دار اقدام کنند. وزارتخانه‌های کشور، صنعت، معدن و تجارت، امور اقتصادی و دارایی و سایر وزارتخانه‌های مرتبط با مراجع صدور پروانه ساخت، حسب مورد مکلفند ظرف مدت یک‌سال از تاریخ

لازم الاجراء شدن این قانون نسبت به اتصال مراجع مربوط مذکور به سامانه ثبت الکترونیک اسناد سازمان اقدام نمایند تا امکان اخذ شناسه یکتا به ترتیب مقرر در این ماده به صورت الکترونیک برای آنها فراهم گردد.

ماده ۱۵- به منظور اجرای صحیح مفاد این قانون، سازمان حسب مورد از ظرفیت دفاتر اسناد رسمی استفاده و تعداد دفاتر مذکور را به تدریج به میزان مقتضی و متناسب با تعداد معاملات در هر استان، افزایش می دهد.

ماده ۱۶- از تاریخ لازم الاجراء شدن این قانون، ماده (۱۸۷) قانون مالیات های مستقیم مصوب ۱۳۶۶/۱۲/۳ با اصلاحات و الحاقات بعدی، ماده (۷۳) قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰/۱۲/۲۶ با اصلاحات و الحاقات بعدی و ماده (۶۲) قانون احکام دائمی برنامه های توسعه کشور مصوب ۱۳۹۵/۱۱/۱۰ با اصلاحات و الحاقات بعدی نسخ و بند (۳) ماده (۴) و عبارت «و شناسنامه فنی مستقل برای هر واحد» از بند (۲) ماده (۴) و عبارت «و شناسنامه فنی هر واحد» از بند (۴) ماده (۲) قانون پیش فروش ساختمان مصوب ۱۳۸۹/۱۰/۱۲ با اصلاحات بعدی حذف می گردد.

ماده ۱۷- آیین نامه اجرائی این قانون ظرف مدت شش ماه توسط سازمان تهیه می شود و به تصویب رئیس قوه قضائیه می رسد.

طرح فوق مشتمل بر هفده ماده و دوازده تبصره در جلسه علنی روز چهارشنبه مورخ سی و یکم اردیبهشت ماه یک هزار و سیصد و نود و نه مجلس شورای اسلامی به تصویب رسید. اح

علی لاریجانی