

## دینا تخصصی ترین سایت مشاوره حقوقی

### قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول

ماده ۱- کلیه امور و معاملات راجع به حقوق، عین و منافع اموال غیرمنقول ثبت شده از قبیل انتقال مالکیت و 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 و عقود و معاملاتی که به ثبت نرسیده در هیچ یک از ادارات و محاکم پذیرفته نخواهد شد و فقط کسی مالک ملک شناخته می‌شود که در دفتر املاک سازمان ثبت اسناد و املاک کشور که از این پس در این قانون سازمان نامیده می‌شود ملک به نام او به ثبت رسیده یا ملک مذکور 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 دفاتر 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 بر تنظیم وکالت بلاعزل در این تبصره در دفاتر اسناد رسمی معادل تنظیم سند رسمی انتقال ملک خواهد بود. چنانچه ظرف مدت ۶ ماه اموال مذکور به وکیل منتقل شود سند رسمی انتقال بدون نیاز به پرداخت مجدد مالیات نقل و انتقال ملک تنظیم می‌شود.

ماده ۲- دفاتر اسناد رسمی مکلف اند 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 موردنظر آن ها اعم از پیش بینی اقساط ثمن و زمان پرداخت آن، پیش بینی انحلال و فصل یا اسقاط آن با رعایت مقررات مربوط در سند درج گردد. ماخذ محاسبه عوارض و وجوه قانونی از قبیل حق الثبت، حق التحریر، مالیات و هزینه دادرسی تابع حکم مندرج در تبصره ۳ ماده ۶۴ قانون مالیات های مستقیم مصوب ۳ اسفند ۱۳۶۶ با اصلاحات و الحاقات بعدی (ارزش معاملاتی) می باشد.

## دینا تخصصی ترین سایت مشاوره حقوقی

ماده ۳- دلالت اعم از مشاوران املاک و بنگاه های معاملات ملکی مکلفند پس از مذاکره مقدماتی با دریافت حق دلالی برابر تعرفه نسبت به درج پیش نویس قراردادهای موضوع ماده ۱ این قانون در سامانه ای که ظرف مدت ۶ ماه از تاریخ لازم الاجرا شدن این قانون توسط سازمان با همکاری کانون سردفترداران اسناد رسمی طراحی و اجرا می شود، اقدام و پیش نویس مذکور را جهت تنظیم سند رسمی به دفاتر اسناد رسمی منعکس نمایند. این امر مانع مراجعه مستقیم اشخاص به دفاتر اسناد رسمی نمی باشد. چگونگی طراحی و اجرای سامانه مذکور، تعرفه دلالان، مشاوران و بنگاه های معاملات ملکی و ارتباط آنان با دفاتر اسناد رسمی، تعرفه دفاتر اسناد رسمی و نحوه تقسیم اسناد بین دفاتر مذکور به موجب آیین نامه ای است که ظرف مدت ۳ ماه از تاریخ لازم الاجرا شدن این قانون توسط سازمان تهیه می شود و به تصویب رئیس قوه قضائیه می رسد.

ماده ۴- دفاتر اسناد رسمی موظفند هنگام ثبت هر گونه نقل و انتقال راجع به عین (عرصه 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 (۰.۵٪) و مالیات نقل و انتقال حق واگذاری محل را به مأخذ ثمن معامله به نرخ دو درصد (۲٪) محاسبه و نسبت به اخذ آن از ذی نفع 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 مالیات های مستقیم مصوب ۱۳۶۶/۱۲/۳ با اصلاحات و الحاقات بعدی 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 مالیات های مستقیم مصوب ۱۳۶۶/۱۲/۳ با اصلاحات و الحاقات بعدی را به صورت برخط (آنلاین) از طریق سامانه ثبت الکترونیک معاملات به دفاتر اسناد رسمی اعلام نمایند؛ در غیر این صورت سردفتر مجاز به تنظیم و ثبت سند معامله بوده و سردفتر و منتقل الیه تعهدی در خصوص مالیات نقل و انتقال ملک ندارند. حق الزحمه سردفتر جهت انجام وظایف این ماده طبق تعرفه ای است که سالانه توسط سازمان تعیین می شود.

## دینا تخصصی ترین سایت مشاوره حقوقی

ماده ۵- سازمان تامین اجتماعی مکلف است حداکثر ظرف مدت یکسال پس از لازم الاجرا شدن این قانون با اتصال به سامانه ثبت الکترونیک معاملات، نسبت به اعلام برخط (آنلاین) میزان بدهی موضوع ماده ۳۷ قانون تامین اجتماعی مصوب ۳ تیرماه ۱۳۵۴ با اصلاحات و الحاقات بعدی به منظور وصول آن از طریق دفتر اسناد رسمی اقدام نماید. در غیر این صورت سردفتر مکلف است به درخواست متعاملین سند رسمی انتقال ملک را تنظیم نماید. در فرض اخیر منتقل الیه و سردفتر هیچ مسئولیتی در قبال این بدهی ندارند. این امر مانع مراجعه سازمان تامین اجتماعی به انتقال دهنده نیست.

ماده ۶- کلیه دستگاه‌های اجرایی که طبق قوانین، نقل و انتقال ملک منوط به اعلام نظر آنها شده است، مکلفند حداکثر ظرف مدت یک سال پس از لازم الاجرا شدن این قانون با اتصال به سامانه ثبت الکترونیک معاملات، 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 موظف اند برای دریافت وجوه دولتی و عمومی که اصول آن طبق مقررات قانونی برعهده آن‌ها است حقوق متعلقه را از طریق سامانه الکترونیکی مورد تأیید سازمان به صورت آنی به حساب یا حساب‌هایی که معین می‌شود واریز نمایند. آئین نامه اجرایی این ماده که ظرف مدت ۳ ماه از لازم الاجرا شدن این قانون به وسیله سازمان و با همکاری وزارت امور اقتصادی و دارایی تهیه می‌شود به تصویب هیات وزیران می‌رسد.

ماده ۸- مراجع قضایی، کمیسیون‌ها و سایر مراجع ذی صلاحی که به موجب قوانین برای رسیدگی به امور اراضی و املاک تعیین شده اند مکلف اند 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 مسئول جبران خسارت زیان دیده نیز است.

ماده ۹- هر یک از قضات یا ماموران دولتی یا عمومی که از اعتبار دادن به اسناد رسمی استنکاف نماید، به ۳ ماه تا یک سال انفعال از خدمات عمومی و دولتی محکوم می‌شود. چنانچه در اثر تخلف ماموران یا قضات به دارندگان یا ذینفعان اسناد رسمی خسارتی وارد شود، متخلف مسئول جبران خسارت وارده نیز است.

## دینا تخصصی ترین سایت مشاوره حقوقی

ماده ۱۰- سازمان مکلف است با استفاده از بودجه و امکانات موجود خود ظرف مدت یک سال از تاریخ لازم الاجرا شدن این قانون سامانه ای را جهت ثبت قراردادهای موضوع ماده (۱) این قانون که پیش از لازم الاجراء شدن این قانون با سند عادی تنظیم شده اند، 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 مراجع قضائی اقدام نمایند. در صورت انقضای مواعد فوق الذکر وعدم 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 می باشد 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، معامله ای با اسناد عادی انجام شده و در سامانه ثبت الکترونیک معاملات 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 ذی نفع سند عادی مذکور یا شخصی که در دفتر املاک، ملک به نام او ثبت شده است نمی باشد. 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، ذی نفع سند مکلف است نام آخرین مالک دارای سند رسمی را نیز در سامانه ثبت الکترونیک معاملات 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.

## دینا تخصصی ترین سایت مشاوره حقوقی

تبصره ۶- مشمولان قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی 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 شهر سازی و بنیاد مسکن انقلاب اسلامی) و دستگاه های اجرایی عضو مدیریت بحران مکلفند پس از واگذاری زمین به متقاضیان و خانوارهای آسیب دیده از حوادث قهری، کلیه واگذار شوندهگان را حداکثر ظرف مدت دو سال پس از واگذاری جهت اعمال ماده (۱) این قانون به دفاتر اسناد رسمی معرفی نمایند.

ماده ۱۲- ساعت کار دفاتر اسناد رسمی با توجه به مقتضیات هر محل و حجم معاملات به گونه ای 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 می شود.

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 لازم الاجرا شدن این قانون منعقد می شوند نسبت به اخذ حق بیمه از طرفین معامله ناقل مالکیت اقدام و مسئولیت موضوع این ماده را نزد یکی از شرکت های بیمه، بیمه نماید. این امر مانع مراجعه شرکت بیمه به شخصی که بطلان مستند به اوست، نمی باشد. نحوه تعیین حق بیمه با پیشنهاد مشترک سازمان و بیمه مرکزی جمهوری اسلامی ایران به تصویب رئیس قوه قضائیه می رسد.

ماده ۱۴- سازمان مکلف است در پاسخ به استعلام ثبتی دفاتر اسناد رسمی برای تنظیم قرارداد پیش فروش 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 پیش فروش شده از یک پلاک ثبتی، شناسه یکتا منظور نموده و مراتب را در سامانه ثبت الکترونیک معاملات، دفتر الکترونیک املاک و سند مالکیت حدنگار (کاداستر) پلاک ثبتی درج نماید. مفاد این ماده در خصوص هر گونه تغییر بعدی در نقشه و پروانه یا گواهی ساختمان نیز مجرا است.

## دینا تخصصی ترین سایت مشاوره حقوقی

تبصره ۱- مراجع صدور پروانه ساخت مکلفند هنگام صدور پروانه ساختمانی نسبت به أخذ شناسه یکتا برای هر واحد ساختمانی از سازمان طبق نقشه مصوب مراجع صلاحیت دار اقدام کنند. وزارتخانه های کشور، صنعت، معدن و تجارت، امور اقتصادی و دارایی و سایر وزارتخانه های مرتبط با مراجع صدور پروانه ساخت، حسب مورد مکلفند ظرف مدت یک سال از تاریخ لازم الاجراء شدن این قانون نسبت به اتصال مراجع مربوط مذکور به سامانه ثبت الکترونیک معاملات سازمان اقدام نمایند تا امکان أخذ شناسه یکتا به ترتیب مقرر در این ماده به صورت الکترونیک برای آنها فراهم گردد.

تبصره ۲- آیین نامه اجرایی این قانون ظرف مدت ۶ ماه توسط سازمان ثبت اسناد و املاک کشور تهیه و به تصویب رئیس قوه قضائیه می رسد.

