



جزوه کاربردی قانون جدید الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول – بخش دوم

باتوجه به این که این قانون (قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول) ۱۵ ماده و ۲۸ تبصره دارد و به این طور به نظر می آید که چیز زیادی نیست، موارد به طور مفصل و سنگین گفته شده و سعی بر این است که اهم مطالب گفته شود.

اگرچه این قانون به تازگی تصویب شده؛ یعنی در ۱۴۰۳/۰۳/۱۷ در روزنامه رسمی منتشر شد و در ۱۴۰۳/۰۲/۲۶ این قانون به تصویب رسید، خیلی از مردم فکر می کنند این قانون جدیدالتصویب، به تازگی این قانون تأسیس شده است؛ در صورتی که ما به عقب برگردیم، باتوجه به موادی که در اسبق وجود داشت، مخصوصاً با مراجعه به قانون ثبت اسناد و املاک ۱۳۱۰، می توانیم بگوئیم که در حقیقت، موادی که در قانون جدید تصویب شده است، خیلی جدید نیست؛ (یعنی قانونی که الآن تصویب شده و معاملات و اسناد عادی را زمانی معتبر می داند که باید به ثبت برسد، اگر به عقب هم برگردیم، در حقیقت در قانون ثبت اسناد و املاک ۱۳۱۰ نیز قانون گذار این تکلیف را برای افرادی که دارای سند عادی هستند گذاشته است.) یعنی اگر به ماده ۲۲ قانون ثبت اسناد و املاک سال ۱۳۱۰ مراجعه کنیم، به صراحت گفته شده که دولت تنها کسی را مالک می داند که نام آن شخص در دفتر املاک ثبت شده باشد و این زمانی است که پرونده های قانونی ثبت اولیه و ثبت عمومی ملک، اجراء شده باشد.

پ.ن: این قانون جدیدی که تصویب شده، برگرفته از قوانین سابق است، اما با رنگ و لعاب بیشتر و نیز ضمانت اجرای بیشتری که قانون گذار در نظر گرفته است که مانند قانون ۱۳۱۰، محجور نشود؛ زیرا که قانون ۱۳۱۰ تصویب شد ثبت اسناد رسمی را الزامی دانست در جایی که وقتی ماده ۴۷ و ۴۸ این قانون (ق.ث.ا.) را نگاه کنیم، در مواردی که گفته: نقاط ثبت عمومی، اجباری شده یعنی در جاهایی که دارای سند رسمی می باشیم، نمی توانیم معاملات و اموال غیرمنقول را با سند عادی نقل و انتقال بدهیم؛ یعنی فرض کنید نسبت به یک ملکی سند رسمی صادر شده باشد و شما آن ملک را با سند عادی به شخص ثالثی انتقال بدهی! در برهه زمانی سال ۱۳۱۰، ضمانت اجرای را برای این مورد، گذاشته بودند به این صورت که مثلاً: اگر شما دارای ملکی با سند رسمی در جاهائی که ثبت عمومی انجام شده، با سند عادی این اموال غیرمنقول مثل: خانه، زمین و ... را نقل و انتقال دهید، دعاوی که مرتبط با این اموال در دادگاهها ایجاد می شود، در هیچ کدام یک از این دادگاهها مسموع نیست. (یعنی دعاوی آنها اعتبار لازم را ندارد).

سؤال: چرا بعد از گذشت مدت طولانی، قانون گذار دوباره همین ضمانت اجراء را در قانون جدیدالتصویب الزام به ثبت آورده است و چرا ضمانت اجراها حاکم نبوده است؟

جواب: باتوجه به اینکه همان زمان نیز شورای نگهبان با این امر، مخالفت کرد و بعد از آن، مادهی ۶۲ قانون احکام دائمی توسعهی کشور تصویب شد، به طریقی به اسناد عادی اعتبار بخشید، در حقیقت، مواد ۴۷ و ۴۸ قانون ثبت اسناد و املاک ۱۳۱۰، ضمانت اجراها و آن



قوت و امنیت لازم را نداشت؛ به همین دلیل، قانون‌گذار را بر این اندیشید که می‌بایست یکسری ضمانت‌های اجرایی لازم و محکمی را در نظر بگیرد و این قانون را تأسیس کند.

همان‌طور که گفته شد ماده‌ی ۴۷ و ۴۸ قانون ثبت اسناد و املاک ۱۳۱۰ وجود داشت اما ضمانت اجرای چندانی نداشت به واسطه‌ی اینکه همیشه بین دادگاه‌ها و فقها، اختلاف نظر نسبت به سند عادی و سند رسمی وجود داشت؛ همان‌طور که به بستر دادگاه‌ها نگاه کنیم، می‌بینیم که در بسیاری از موارد سند عادی تنظیم شده و دعوای تسلیم مبیع یا تحویل مبیع یا تنظیم سند رسمی را می‌خواهیم و برخی از شعب دادگاه‌ها نسبت به سند عادی، اعتبار می‌بخشند اما برخی دیگر نه!

باتوجه به اینکه این قانون تصویب شد، برای اولین بار در سال ۱۴۰۱، زمزمه‌ی الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول پیش آمد که در صحن علنی مجلس در تاریخ ۱۴۰۱/۰۹/۰۶ این قانون تصویب شد و برای تأیید آن به شورای نگهبان ارسال شد اما فقهای شورای نگهبان، علی‌رغم اینکه مجلس اصرار بر این داشت که دیگر به معاملات با سند عادی، رسمیت ندهد، این را مخالف شرع اعلام کردند و دوباره برای اصلاح به مجلس برگرداند و اما همچنان مجلس بر تصمیم خودش ابرام داشت و در نهایت بیشترین مورد اختلاف همین ماده‌ی ۱ و ۱۰ بود که برای اینکه به یک اتفاق آراء برسند و بررسی کنند که این مواد، موافق با مصلحت نظام باشد، باید به مجمع تشخیص مصلحت نظام ارجاع داده می‌شد و نهایتاً این مواد و تبصره‌ها موافق با مصلحت نظام تشخیص داده شد و این قانون در تاریخ ۱۴۰۳/۰۲/۲۶ از سوی مجمع تشخیص مصلحت نظام، به تصویب رسید و در ۱۴۰۳/۰۳/۱۷ در روزنامه رسمی منتشر شد. از تاریخ انتشار در روزنامه رسمی طبق قوانین مدنی، قوانین ظرف ۱۵ روز از تاریخ انتشار آن‌ها در روزنامه رسمی، لازم‌الاجراء می‌شوند.

اگر ما محاسبات سرانگشتی را داشته باشیم، تاریخ لازم‌الاجراء شدن این قانون را باید ۲ تیرماه ۱۴۰۳ قرار بدیم؛ اما در رسانه‌ها و قوانین، تاریخ لازم‌الاجراء را از ۳ تیرماه ۱۴۰۳، درج کرده‌اند؛ ما نیز همان تاریخ ۱۴۰۳/۰۴/۰۳ را ملاک لازم‌الاجراء شدن، قرار می‌دهیم.

■ اگر دقت کنیم، این تاریخ لازم‌الاجراء شدن، نسبت به ۲ ماده این قانون می‌بایست معطوف به عمل قرار گیرد؛ یعنی تاریخ لازم‌الاجراء شدن این قانون، نسبت به املاکی می‌باشد که در تبصره‌ی ۴ ماده ۱ به طور دقیق آمده است:

۱. زمانی که نسبت به ملکی که دارای سند مالکیت تک برگ یا کاداستر (حذنگار) از تاریخ ۱۴۰۳/۰۴/۰۳ صادر شده، از این تاریخ اگر معاملات را یا سند عادی انجام دهید، این معاملات، فاقد اعتبار می‌باشد. {در قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول ذکر نشده که این معاملات باطل هستند ولی گفته شده فاقد اعتبار است و ارزشی ندارد و دعوای آن‌ها، مسموع نیست.

در حال حاضر این قانون نسبت به تمامی اسناد، لازم‌الاجراء نشده است؛ مثلاً اسناد مالکیت منگوله‌دار همچنان با سند عادی، معاملات را انجام دهند و معاملات عادی آن‌ها دارای اعتبار می‌باشد. بنابراین، فقط نسبت به اسنادی که از تاریخ ۱۴۰۳/۰۴/۰۳، نسبت به این املاک، سند تک برگ نخودی که البته در حال حاضر، عموماً سبز رنگ می‌باشند که یا به صورت الکترونیکی در بستر سامانه درج شده است یا به صورت فیزیکی به رنگ سبز می‌باشند. (که می‌بایست به تاریخ آن دقت شود).



۰۹۱۲۸۴۹۸۰۲۵



۲۲۳۸۳۲۰۰ - ۲۲۳۸۳۱۰۰



karokasbvira



www.karokasbvira.com



karokasbviraoffice@gmail.com

تهران - سعادت‌آباد - میدان کاج - بلوار سرو غربی پلاک ۳۵ - ساختمان نگین سرو - طبقه ۲ - واحد ۲

دکتر هنگامه عسگری



۲. هر زمان که سامانه‌ی ساماندهی اسناد غیررسمی به دستور سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، راه‌اندازی شود، بعد از آن دیگر نمی‌توان معاملات را با سند عادی انجام داد زیرا که می‌بایست اسناد در این سامانه بارگذاری شود.

❖ بنگاه‌ها و مشاورین املاک باید توجه داشته باشند در صورت مراجعه‌ی افراد برای مشاوره جهت ثبت معامله، اگر تاریخ صدور سند تک برگ را از ۱۴۰۳/۰۴/۰۳ مشاهده کنند، موظف‌اند که در سامانه کاتب، پیش‌نویس معامله را ثبت کنند و برای ارجاع به دفاتر اسناد رسمی، انتقال دهند.

سؤال: هدف از تصویب این قانون برای قانون گذار چه بوده است؟
پاسخ: (۱) الزام کردن ثبت کلیه اسناد معاملات غیرمنقول؛ که دیگر اسناد عادی را از ارزش و اعتبار، بیاندازد. (یعنی رسماً نگفته بطلان، بلکه گفته بعد از این که سامانه‌ی ساماندهی اسناد غیررسمی بارگذاری شد و از زمانی که این قانون تصویب شد، افراد دیگر حق اینکه معاملات خود را نسبت به اموال غیرمنقول با سند عادی انجام دهند.

■ سامانه‌های مندرج در قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول:

۱. سامانه ثبت الکترونیک اسناد یا ثبت آنی املاک (قدیمی): یک سامانه‌ی قدیمی است که تقریباً تمامی استعلامات از طریق این سامانه صورت می‌گیرد و دفترخانه‌ها به این سامانه وصل هستند و همه‌ی معاملات نظیر معاملاتی که از طرف دفاتر املاک ارجاع می‌شود چه زمانی که افراد می‌خواهند قراردادهای خصوصی یا قولنامه خود را قبل از اینکه بخواهند نسبت به سند رسمی اقدام کنند، در دفترخانه‌ها بارگذاری می‌کنند.

۲. سامانه ساماندهی اسناد غیر رسمی (ثبت ادعاها) (جدید): همان سامانه‌ی جدیدالتصویبی است که قرار است سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، ظرف یک سال از تاریخ لازم‌الاجراء شدن قانونی یعنی در تاریخ ۱۴۰۳/۰۴/۰۳ تا تاریخ ۱۴۰۴/۰۴/۰۳ می‌بایست این سامانه بارگذاری شود. این سامانه، سامانه‌ای است که افراد اسناد عادی خود را در این سامانه بارگذاری می‌کنند.

۳. سامانه الکترونیکی واریز وجوه دولتی وصول حقوق متعلقه (جدید): که این سامانه نیز در قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول، تعریف شده است.

⇨ موضوع ماده ۱ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول:

ماده ۱- یکسال پس از راه‌اندازی رسمی «سامانه ساماندهی اسناد غیررسمی» موضوع ماده (۱۰) این قانون، هر عمل حقوقی اعم از عقد و ایقاع که موضوع یا نتیجه آن انتقال مالکیت عین یا انتقال حق انتفاع (اعم از عمری یا رقبی برای مدت بیش از دو سال) یا انتقال حق ارتفاق اموال غیرمنقول باشد و وقف و نیز انعقاد عقد رهن در خصوص آن‌ها و انعقاد عقود مفید انتقال منافع اموال مذکور برای مدت بیش



۰۹۱۲۸۴۹۸۰۲۵



۲۲۳۸۳۲۰۰ - ۲۲۳۸۳۱۰۰



karokasbvira



www.karokasbvira.com



karokasbviraoffice@gmail.com

تهران - سعادت‌آباد - میدان کاج - بلوار سرو غربی پلاک ۳۵ - ساختمان نگین سرو - طبقه ۲ - واحد ۲

دکتر هنگامه عسگری



از دو سال و اجاره به شرط تملیک و هر نوع پیش فروش ساختمان اعم از اینکه به صورت سهمی از کل عرصه و یا اعیان باشد و تعهد به انجام کلیه اعمال حقوقی مذکور، باید در سامانه ثبت الکترونیک اسناد به ثبت برسد، در غیر این صورت دعاوی راجع به اعمال حقوقی مذکور که ثبت نشده باشد و ادله راجع به آنها، در بخشی که مفید موارد مذکور است، نزد مراجع قضائی، شبه قضائی و داوری قابل استماع نبوده و فاقد اعتبار است و جز دعاوی استرداد عوضین، هیچ شکایت کیفری یا دعاوی حقوقی یا تقاضایی در خصوص آن عمل حقوقی و اسناد مربوط به آن از قبیل شکایت انتقال مال غیر، دعاوی اثبات یا تنفیذ معامله، ابطال سند رسمی مالکیت، الزام به تنظیم سند رسمی، خلع ید، تخلیه ید و الزام به اجرای تعهدات مندرج در آن در مراجع مذکور مسموع نیست.

■ یکی از مواردی که شائبه برانگیز می باشد و ممکن است برای افراد ایجاد ابهام کند، این است که فکر می کنند تمام این موارد که شامل:

- انتقال عین

- انتقال حق انتفاع (برای بیش از ۲ سال)

- انتقال حق ارتفاق

- تعهد به انجام کلیه اعمال حقوقی فوق،

باید حتماً در سامانه ساماندهی ثبت شود!

■ اعمال حقوقی زیر را اگر بخواهیم نقل و انتقال انجام دهیم، باید در سامانه ثبت الکترونیک اسناد، ثبت کنیم:

- عقد وقف

- عقد رهن

- هر نوع عقد که انتقال منافع اموال غیر منقول برای مدت بیش از ۲ سال باشد

- اجاره به شرط تملیک

- هر نوع پیش فروش ساختمان؛ اعم از اینکه به صورت سهمی از کل عرضه و یا اعیان باشد.

از زمانی که سامانه ساماندهی اسناد غیر رسمی بارگذاری شود، ثبت این اعمال حقوقی، لازم الاجراء می باشد.

– بین (۱) قانون ساماندهی بازار زمین مسکن اجاره بها و (۲) قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول، با توجه به اینکه تضاد میان این ۲ وجود دارد، حتماً اجاره نامه ها ثبت سیستم خودنویس یا کاتب شود؛ بعضاً پیش آمده که طرفین یعنی مالک و مؤجر و یا مشاورین املاک، بدون اینکه در سامانه ی خودنویس یا کاتب ثبت کنند و کد رهگیری دریافت کنند، به طور دستی اجاره نامه را ثبت کردند؛ لذا اگر بعداً اجاره نامه و یا سند عادی را بخواهند ثبت سیستمی کنند، با توجه به این که سامانه ی قانون ساماندهی وجود دارد، اگر

☎ ۰۹۱۲۸۴۹۸۰۲۵

☎ ۲۲۳۸۳۲۰۰ – ۲۲۳۸۳۱۰۰

📷 karokasbvira

🌐 www.karokasbvira.com

✉ karokasbviraoffice@gmail.com

📍 تهران - سعادت آباد - میدان کاج - بلوار سرو غربی پلاک ۳۵ - ساختمان نگین سرو - طبقه ۲ - واحد ۲

دکتر هنگامه عسگری



در سامانه ثبت الکترونیک اسناد، ثبت نشود، اگر با مؤجر یا مستأجر به مشکل مواجه شوند، دیگر نمی‌توانند دعوای دستور تخلیه‌ی فوری را بگیرند و همچنین دیگر از مزایای معافیت مالیاتی محروم می‌شوند.

در صورتی که سامانه ساماندهی اسناد غیر رسمی راه اندازی و لازم‌الاجراء شود و اگر اسناد و معاملات غیر منقول یا هر ادله‌ای که نسبت به اسناد وجود دارد، در سامانه ثبت الکترونیک اسناد بارگذاری نشود، دعوای راجع به اعمال حقوقی یا شکایت‌های کیفری که مطرح می‌شود، دیگر در دادگاه‌ها و مراجع قضائی و غیرقضائی، مسموع نیست.

❖ بر فرض، اگر یک بیع انجام شود و به طریقی فسخ یا اقاله شود، حتی همان اقاله یا فسخ معامله نیز باید در سامانه ثبت الکترونیک اسناد، ثبت شود که نتیجه‌ی دعوای مشخص شود.

■ عدم پذیرش دعوای راجع به اعمال حقوقی و ادله و مستندات آن:

الف) مراجع قضائی

ب) مراجع شبه قضائی + (کمیسیون‌های شهرداری)

ج) مراجع داورى

د) تمامی دستگاه‌های اجرائی موضوع ماده ۲۹ قانون برنامه ششم توسعه + (مثل مؤسسات عمومی، تمامی هیأت‌های نظارت)

■ مصادیق دعوای و شکایات غیرقابل استماع - ماده ۱

الف) دعوای تخلیه ید با سند عادی

ب) اثبات یا تنفیذ معامله با سند عادی

پ) دعوای ابطال سند رسمی مالکیت

ت) دعوای الزام به اجرای تعهدات مندرج در سند عادی

ث) دعوای خلع ید براساس سند عادی

ج) شکایت انتقال مال غیر با سند عادی

❖ نکته: تمام موارد ذکر شده در ماده ۱، تمثیلی هستند و شامل کلیه‌ی دعوای که نتیجه و یا موضوع آن: انتقال عین یا منافع است نیز می‌باشد.

☎ ۰۹۱۲۸۴۹۸۰۲۵

☎ ۲۲۳۸۳۱۰۰ - ۲۲۳۸۳۲۰۰

📷 karokasbvira

🌐 www.karokasbvira.com

✉ karokasbviraoffice@gmail.com

📍 تهران - سعادت‌آباد - میدان کاج - بلوار سرو غربی پلاک ۳۵ - ساختمان نگین سرو - طبقه ۲ - واحد ۲

دکتر هنگامه عسکری



همچنین صلح‌نامه‌هایی که با سند رسمی هستند و شما می‌خواهید با سند عادی انتقال بدهید، قاعداً باید در سامانه، تمام نقل و انتقالات ثبت شود؛ اگر سند تک برگ کاداستری هم نسبت به آن صلح‌نامه‌های قطعی صادر شده باشد، نقل و انتقال با سند عادی، مورد پذیرش واقع نمی‌شود.

یکی از مواردی که باید در این قانون به آن توجه کنیم، دعوی فسخ معاملات است که در تبصره ۱ ماده ۱ گفته که دعوی تنفیذ فسخ معاملات ثبت شده اموال غیرمنقول، در مواردی که ثبت فسخ مستلزم رای مرجع قضایی یا داوری است، مشروط بر اینکه ظرف پانزده روز پس از اعمال حق فسخ، اظهارنامه رسمی ارسال و ظرف پانزده روز بعد از آن نسبت به طرح دعوی تنفیذ فسخ اقدام شود، مسموع است هرچند فسخ ثبت نشده باشد.

■ الف) تبصره ۱ ماده ۱ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول – دعوی فسخ معاملات ثبت شده

اگر ثبت فسخ مستلزم رأی داوری یا مرجع قضایی باشد:

۱. اعمال حق فسخ

۲. ارسال اظهارنامه ظرف ۱۵ روز پس از اعمال حق فسخ

۳. طرح دعوی تنفیذ فسخ پس از ۱۵ روز از ارسال اظهارنامه

■ ب) انتقال رسمی مورد معامله، قبل از ثبت فسخ یا انفساخ

۱. انتقال رسمی به شخص ثالث بدون حق فسخ و عدم اقاله معامله = انتقال در حکم تلف بود؛ بنابراین اعمال فسخ، موجب انحلال بعدی نیست. دارنده‌ی حق فسخ به قیمت روز مال غیر منقول را به منتقل‌اله رجوع خواهد کرد.

۲. انتقال رسمی به شخص ثالث با حق فسخ و اقاله

(عین مال به انتقال دهنده‌ی اول، مسترد می‌گردد).

※ نکته: طرفین می‌توانند شرط کنند که منتقل‌الیه تا پایان مهلت اعمال حق فسخ یا موعد پرداخت ثمن یا موعد دیگری، حق انجام هیچگونه معامله‌ای را نخواهند داشت.

زمانی که می‌خواهید قراردادی را در سامانه ثبت الکترونیک اسناد در دفترخانه‌ها بارگذاری کنید، در ماده ۳ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول ذکر شده که این سامانه به طریقی تعبیه شود که برای طرفین دارای شرایطی باشد تا زمانی که یک شخص

۰۹۱۲۸۴۹۸۰۲۵

۲۲۳۸۳۲۰۰ – ۲۲۳۸۳۱۰۰

karokasbvira

www.karokasbvira.com

karokasbviraoffice@gmail.com

تهران - سعادت‌آباد - میدان کاج - بلوار سرو غربی پلاک ۳۵ - ساختمان نگین سرو - طبقه ۲ - واحد ۲

دکتر هنگامه عسگری



دارای خیار است، حق اینکه آن معامله را به شخص ثالث واگذار کند را ندارد؛ البته این قسمت در بخش پیش‌نویس قراردادها در سامانه الکترونیک اسناد هنوز فعال نشده است اما می‌توانید در قرارداد خود، شرط کنید.

ماده ۲ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول؛

طرق تنظیم اسناد رسمی معاملات:

۱. مراجعه مستقیم افراد به دفترخانه‌ها
۲. مراجعه به مشاورین املاک و متعاقباً حضور در دفترخانه

نکته: مبلغ دقیق ثمن معامله در سامانه ثبت الکترونیک اسناد، ثبت می‌شود؛ اما تأخیر محاسبه عوارض از قبیل حق‌الثبت، حق‌التحریر و هزینه دادرسی (ارزش معامله) است.

دفاتر اسناد رسمی مکلفند به درخواست طرفین معامله، اسناد مربوط به قراردادهای خصوصی اشخاص در خصوص اموال غیر منقول از قبیل تعهد به بیع و قولنامه و مبیعه‌نامه 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. در خصوص این مورد، از ۱۳ مرداد ۱۴۰۳ این امکان برای دفترخانه‌ها فراهم شد که بتوانند نه تنها اسناد رسمی که از قبل وجود داشت را ثبت کنند، بلکه طرفین مذاکرات خصوصی خودشان را که مثلاً قولنامه یا تعهد به بیعی دارند، در سامانه الکترونیک یا همان سامانه کاتب که در هر صورت دفترخانه‌ها به آن دسترسی دارند، بتوانند این موارد را ثبت کنند. این ثبت مذاکرات خصوصی افراد یا تعهد به قولنامه‌ها و قراردادهای خصوصی به معنای ثبت رسمی معاملات نیست؛ ثبت رسمی معاملات نیاز به یک سری نقل و انتقال دارد ولی طرفین می‌توانند قبل از اینکه قول‌نامه‌هایی که صورت می‌گیرد و به نوعی تعهد تلقی می‌شوند با توجه به تمهیداتی که در سامانه کاتب اندیشیده، دیگر در سامانه الکترونیکی ثبت اسناد، ثبت کنند و معاملات خودشان را انجام دهند یا با توجه به اینکه این سامانه کاتب هم برای مشاورین املاک راه‌اندازی شده است که در ماده ۳ این قانون به آن اشاره شده است، در اینجا نیز، مشاورین املاک یا بنگاه‌های معاملات ملکی که ممکن است یک شخص مشاوره املاک باشد یا دلال معاملات ملکی باشد که اتحادیه خصوصی هستند، پیش‌نویس سند‌هایشان را در بنگاه‌های معاملات املاک، تهیه و تنظیم می‌کنند و در نهایت، مشاوران املاک پیش‌نویس سند را آماده می‌کنند و نهایتاً بعد از اینکه ثبت انجام گردد، به دفاتر اسناد رسمی که در آن سامانه ثبت شوند، ارجاع می‌شود.

نکته: حق ثبت و حق تحریر، بر اساس میزان ثمن، واقعی نیست؛ بلکه بر اساس ارزش معاملاتی است. ارزش معاملاتی همان ارزشی است که سالانه از کمیسیون تقویم املاک که از دارایی صادر می‌شود، گزارش داده می‌گردد که به هر حال از طریق سامانه آنی به تمامی دفاتر املاک و دفاتر اسناد رسمی ابلاغ می‌شود و طرفین یعنی به طور کلی سازمان‌هایی که نیاز به اخذ استعلام دارند یا سازمان‌هایی که به هر حال با ارزش‌های معاملاتی املاک کار می‌کنند، مکلف می‌گردند استعلاماتی که بر اساس آن دارایی اعلامی که نسبت به ارزش





معاملاتی به ادارات یا دفاتر انجام می‌شود، هزینه‌ها و اقدامات خود را انجام دهند؛ چه بسا اگر این میزان دارایی سالانه به دفاتر ارزش معاملاتی ابلاغ نشود، دفترخانه‌ها تکلیفی بر بیان هزینه‌های حق ثبت و حق تحریر بر اساس محاسباتشان، ندارند.

تبصره ۲ ماده ۱ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول:

وکالت‌نامه‌های بلاعزل

وکالت بلاعزل فروش اموال غیر منقول:

۱. حق التحریر

۲. مالیات

۳. حق الثبت

معادل تنظیم سند انتقال است.

ماده ۳ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول:

وظایف دلالان معاملات:

۱. انجام مذاکرات مقدماتی

۲. درج پیش‌نویس تنظیمی قرارداد در سامانه

۳. تنظیم اسناد و ارجاع به دفاتر اسناد رسمی

قبل از انجام معاملات، مذاکرات مقدماتی انجام می‌شود بعد از مذاکرات مقدماتی، پیش‌نویسی را تنظیم می‌کند و در سامانه کاتب بارگذاری و بعد از انجام پیش‌نویس، سند را تنظیم می‌کند و به دفاتر اسناد رسمی، ارجاع می‌دهد. بعد از مورد، هیچ یک از دفاتر املاک و مشاورین املاک و بنگاه‌های معاملات ملکی، نسبت به اسنادی که اسناد کاداستر از تاریخ ۳ تیر ۱۴۰۳ صادر شده، حق ندارند هیچ معامله‌ای را با سند عادی بدون درج در سامانه کاتب، انجام دهند. در صورت انجام این مورد، مشمول مجازات‌های مقرر خواهند شد.

☎ ۰۹۱۲۸۴۹۸۰۲۵

☎ ۲۲۳۸۳۲۰۰ – ۲۲۳۸۳۱۰۰

📷 karokasbvira

🌐 www.karokasbvira.com

✉ karokasbviraoffice@gmail.com

📍 تهران - سعادت‌آباد - میدان کاج - بلوار سرو غربی پلاک ۳۵ - ساختمان نگین سرو - طبقه ۲ - واحد ۲

دکتر هنگامه عسکری



■ اقدامات مشاورین املاک، پس از دسترسی به سامانه کاتب:

۱. اخذ استعلامات

۲. ثبت معاملات در سامانه کاتب

۳. ثبت معاملات در قالب قراردادهای یکسان (بدون امکان کاهش یا افزایش شروط قراردادی)

※ نکته: مشاورین املاک، صرفاً در مورد املاکی که دارای سند رسمی هستند، اقدامات فوق را می‌توانند انجام دهند.

ماده ۴ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول؛

مالیات نقل و انتقال قطعی املاک

← نقل و انتقال عرصه و اعیان ← ۵ درصد ارزش معاملات ملک

حق واگذاری محل

← ۱. حق کسب و پیشه

۲. سرقفلی

۳. حقوق ناشی از موقعیت تجاری و اداری

۲٪ به ماخذ وجوه دریافتی مالک یا صاحب حق در تاریخ انتقال

* یک تفاوت جزئی که این ماده با ماده‌ی سابق در قانون مالیات مستقیم نسبت به حقوق کسبی ایجاد کرده این است که: طبق سابق شما هرگونه نقل و انتقالات قطعی نسبت به معاملات ملکی خود داشته باشید، ارزش معاملاتی ملک را می‌دانید و ۵٪ را باید به عنوان نقل و انتقال قطعی املاک برای اخذ مفصاحساب دارایی، به سازمان امور مالیاتی پرداخت کنید.

※ نکته: قانونگذار در ماده ۴ قانون الزام به ثبت رسمی اموال غیرمنقول گفته است: زمانی که شما نسبت به خود ملک می‌خواهید نقل و انتقال انجام دهید، می‌بایست ۵٪ درصد آن را بابت مالیات پرداخت کنید؛ اما اگر نسبت به این حقوق می‌خواهید نقل و انتقال قرار بدید، باید ۲٪ از آن مبلغی را مالک یعنی شما در تاریخ انتقال، به عنوان مالیات پرداخت کنید؛ فرضاً شما ۲ میلیارد بابت حق کسب یا سرقفلی از مستأجر می‌گیرید یا می‌خواهید حق کسب و پیشه یا سرقفلی را به مستأجر دیگری انتقال دهید؛ در اینجا چون درآمدی برای شما ایجاد شده است در زمان انتقال باید ۲٪ را از وجهی که دریافت می‌کنید، مالیات پرداخت کنید. اکنون اگر عین ملک خود را انتقال دادید، می‌بایست ۵٪ از ارزش معاملاتی ملک را نیزپردازید. مالک، مجموع دارایی به این صورت که ۵٪ از ارزش معاملاتی ملک و ۲٪ از این

☎ ۰۹۱۲۸۴۹۸۰۲۵

☎ ۲۲۳۸۳۲۰۰ – ۲۲۳۸۳۱۰۰

📷 karokasbvira

🌐 www.karokasbvira.com

✉ karokasbviraoffice@gmail.com

📍 تهران - سعادت آباد - میدان کاج - بلوار سرو غربی پلاک ۳۵ - ساختمان نگین سرو - طبقه ۲ - واحد ۲

دکتر هنگامه عسگری



مخرج دریافتی را بابت مالیات می‌پردازد. حال ممکن است یک ملک فقط سرقفلی‌اش واگذار شده باشد که فقط ۲٪ حساب می‌شود یا اینکه فقط اعیانی را مورد انتقال قرار داده باشد؛ {مثلاً ممکن است ملک تجاری باشد و سرقفلی آن را واگذار نکرده باشد}، چون مالک عین محسوب می‌شود، تنها ۵٪ درصدش را باید بپردازد؛ گاهی نیز ممکن است هر جفت آن را شامل شود.

نکته: اگر وجوه دریافتی مالک کمتر از ۲۵ برابر ارزش معاملات باشد، مالیات نقل و انتقال، برابر با ۲٪ از ۲۵ برابر ارزش معاملات است.
نکته: دارایی مکلف است که ارزش معاملات را به صورتی آنی از طریق سامانه ثبت الکترونیک اسناد، به دفاتر اسناد رسمی، اعلام نماید.

■ آثار عدم بارگذاری ارزش معاملات در سامانه:

۱. سردفتر بدون ارزش معاملات، مجاز به تنظیم و ثبت سند معامله می‌باشد.

۲. سردفتر و متعامل، تعهدی در خصوص مالیات نقل و انتقال ندارند.

تبصره ۴ ماده ۱ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول؛

لازم‌الاجراء شدن این قانون نسبت به:

۱. اسناد تک برگ و کاداستر که بعد از سوم تیر ماه ۱۴۰۳ صادر شده باشند.

۲. اسناد عادی که پس از راه اندازی سامانه ساماندهی اسناد غیر رسمی بارگذاری می‌شوند.

لازم به ذکر است از زمانی که اسناد تک برگ و کاداستر، بعد از سوم تیرماه ۱۴۰۳ صادر می‌شوند، این قانون لازم‌الاجراء می‌شود. بعد از اینکه یک سال پس از راه اندازی سامانه ساماندهی اسناد غیر رسمی، اسناد عادی در این سامانه بارگذاری می‌شوند، این قانون لازم‌الاجراء می‌شود.

ماده ۱۰ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول؛

ماده ۱۰- سازمان مکلف است، ظرف یک سال از تاریخ ابلاغ این قانون، سامانه ای را با عنوان «ساماندهی اسناد غیررسمی» جهت ثبت ادعاهای راجع به مالکیت عین، مالکیت منافع بیش از دوسال و حق انتفاع و حق ارتفاق اموال غیرمنقول و مستندات مربوط به آن که قبل از راه اندازی سامانه مذکور ایجاد شده و فاقد سند رسمی هستند، ایجاد نماید.

■ چه مواردی در سامانه ساماندهی اسناد غیر رسمی باید درج گردد؟

۱. ثبت ادعاهای راجع به مالکیت عین



۲. ثبت ادعاهای راجع به مالکیت منافع بیش از ۲ سال

۳. ثبت ادعاهای راجع به مالکیت حق ارتفاق و حق انتفاع و مستندات مربوط به آنها؛ مشروط بر اینکه:

۱. تاریخ این ادعاها، قبل از راهاندازی سامانه باشد.

۲. باید مستند به ادله‌ی غیر رسمی باشد.

■ مهلت‌های استفاده از تمهیدات این قانون:

۱. ظرف ۱ سال، سامانه راهاندازی شود.

۲. ظرف ۲ سال از راهاندازی سامانه، ادعاها ثبت شوند.

۳. ظرف ۲ سال از ثبت ادعاها، اقدام قانونی انجام شود.

■ اقدام قانونی، مشمول:

۱. سند رسمی

۲. طرح دعوی

۳. اقدامات مربوط به اخذ سند، می‌باشد.

■ ضمانت اجرای عدم ثبت در سامانه:

۱. پس از انقضای مهلت، دیگر هیچ ادعایی در سامانه، قابل ثبت نمی‌باشد.

۲. ادعا در مقابل و علیه اراضی عمومی و دولتی، از جمله اراضی موات خالصه و مستحدثات ساحلی و اشخاص ثالث با حسن نیت، دارای سند رسمی قابل استماع و معارضه نیست.

■ اشخاصی که در مهلت‌های قانونی، مستندات خویش را ثبت نکرده‌اند، تنها زمانی می‌توانند برای مطالبه‌ی قیمت مال غیرمنقول به نرخ روز اقدام کنند:

۱. به اشخاص ثالثی که با اسناد جعلی در سامانه، اقدام به ثبت نموده‌اند یا عالماً نسبت به معامله‌ی معارض با حق وی اقدام کرده‌اند و یا به ید ماقبل خود، رجوع کنند و دادگاه‌ها این دعوی را می‌پذیرند.



دکتر هنگامه عسگری

نویسنده و مشاور و مدیر عامل مؤسسه کار و کسب ویرا، فعال در ارائه خدمات مشاوره تخصصی حقوق شرکتها و کار و کسبها و تنظیم انواع قراردادهای اختصاصی و تدریس مباحث وصول مطالبات و موضوعات حقوقی شرکتها.

خدمات مؤسسه آتی تجارت کار و کسب ویرا

در چهار دپارتمان شامل:

دپارتمان مدیریت امور قراردادی - حقوقی شرکتها

دپارتمان تنظیم قراردادهای اختصاصی

دپارتمان امور ثبت و تغییرات شرکتها و برندها

دپارتمان آموزشهای کاربردی (باشگاه مهارت افزایی ویرا)

در کنار مدیران و کار و کسبها، آمادهی ارائه خدمات حقوقی و قراردادی می باشد.

- شما می توانید جهت دریافت مشاوره در زمینهی تنظیم قراردادها و امور حقوقی خود، و کسب اطلاعات بیشتر و خرید جدیدترین دوره های حقوقی، به محصولات حقوقی سایت هنگامه عسگری مراجعه فرمایید. به علاوه، می توانید با ثبت درخواست مشاوره، مشکلات حقوقی خود را به صورت خصوصی با ما در میان بگذارید.

کارشناسان و همکاران ما پاسخگوی شما هستند.

۰۲۱-۲۶۷۶۱۴۸۸

۰۲۱-۲۲۳۸۳۱۰۰

۰۲۱-۲۲۳۸۳۲۰۰

۰۹۳۹۸۵۵۷۵۴۸

همچنین برای مشاهده آخرین ویدئوها و فیلمهای آموزشی رایگان حقوقی، می توانید از آپارات، اینستاگرام و یوتیوب ویرا دیدن فرمایید.

پایان