

ماده ۳ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول

ماده ۳- دلالت معاملات املاک اعم از مشاوران املاک و بنگاه های معاملات ملکی مکلفند پس از مذاکره مقدماتی نسبت به درج پیش نویس قرارداد در سامانه ثبت الکترونیک اسناد اقدام و **پیش نویس مذکور را جهت تنظیم سند رسمی به دفاتر اسناد رسمی منعکس نمایند.** این امر مانع مراجعه مستقیم مردم به دفاتر اسناد رسمی نیست چگونگی اتصال به سامانه مذکور و ارتباط دلالت معاملات املاک اعم از مشاوران املاک و بنگاه های معاملات ملکی با دفاتر اسناد رسمی و تقسیم اسناد بین دفاتر مذکور به موجب آیین نامه ای است که ظرف سه ماه از لازم الاجرا شدن این قانون توسط سازمان با همکاری وزارتخانه های صنعت، معدن و تجارت و راه و شهرسازی تهیه می شود و به تصویب رئیس قوه قضائیه می رسد.

تبصره ۱- تعرفه دلالت معاملات املاک اعم از مشاوران املاک و بنگاه های معاملات ملکی باید با رعایت ضوابط و معیارهای زیر ظرف سه ماه از لازم الاجرا شدن این قانون به پیشنهاد مشترک سازمان وزارتخانه های دادگستری راه و شهرسازی و صنعت معدن و تجارت و تصویب هیأت وزیران تعیین شود

۱- تعرفه بر اساس ضریبی از ارزش معاملاتی املاک موضوع ماده (۶۴) قانون مالیات های مستقیم تعیین شود.

۲- میانگین سالانه حجم پیش نویس قراردادهای به ثبت رسیده موضوع این ماده در هر منطقه جغرافیایی بر تعیین تعرفه به صورت پلکانی نزولی اثر گذار باشد.

۳- مبلغ سقف تعرفه دریافتی در هر معامله تعیین شود.

نیک مبین
NIK MOBIN

در هر حال قیمت روز مورد معامله در تعیین میزان تعرفه اثر گذار نخواهد بود و دریافت هر مبلغی حتی با توافق طرفین معامله یا هر یک از آنها تحت هر عنوان از جمله حق التحریر یا حق الزحمه درج پیش نویس قرارداد در سامانه موضوع این ماده ممنوع است و متخلف با حکم شعب سازمان تعزیرات حکومتی به جزای نقدی معادل سه برابر مبلغ دریافتی محکوم می شود.

تبصره ۲- سازمان مکلف است ظرف یک سال از لازم الاجرا شدن این قانون، امکان دسترسی دلالت معاملات املاک و اشخاص حقیقی و حقوقی به سامانه ثبت الکترونیک اسناد را به منظور انجام استعلامات مربوط و ثبت اعمال حقوقی موضوع ماده (۱) این قانون فقط در قالب قراردادهای یکسان و نمونه (بدون امکان کاهش یا افزایش شروط قراردادی توسط متعاملین و دلالت معاملات (املاک در مورد املاک دارای سند رسمی فراهم کند متعاملین در صورتی که قصد ثبت عمل حقوقی خارج از قالب های مذکور را داشته باشند می توانند به دفاتر اسناد رسمی مراجعه نمایند.

تبصره ۳- انجام هرگونه عمل حقوقی فی مابین متعاملین صرفاً در چارچوب مفاد ماده (۱) این قانون معتبر است.

آیین نامه اجرایی تبصره ۱ ماده ۳ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول

(موضوع : تعیین تعرفه دلالت معاملات املاک)

تصویب نامه مصوب جلسه مورخ ۰۲/۰۷/۱۴۰۴ هیات وزیران درخصوص «آیین نامه اجرایی تبصره ۱ ماده ۳ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول (موضوع تعیین تعرفه دلالت معاملات املاک)» با شماره ۱۱۱۱۷۲ در تاریخ ۱۳/۰۷/۱۴۰۴ توسط معاون اول رییس جمهور ابلاغ شد. هیئت وزیران در جلسه ۲/۷/۱۴۰۴ به پیشنهاد سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و وزارت خانه های دادگستری راه و شهرسازی و صنعت معدن و تجارت و به استناد اصل یکصد و سی و هشتم قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران و تبصره (۱) ماده (۳) قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۱، آیین نامه اجرایی تبصره یادشده را به شرح زیر تصویب کرد

آیین نامه اجرایی تبصره (۱) ماده (۳) قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول

(موضوع تعیین تعرفه دلالت معاملات املاک)

ماده ۱- در این آیین نامه اصطلاحات زیر در معانی مشروح مربوط به کار می‌روند:

۱. قانون: قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۱

۲. سازمان: سازمان ثبت اسناد و املاک کشور

۳. سامانه: سامانه ثبت الکترونیک اسناد موضوع ماده (۱) قانون

۴. دلالت معاملات املاک: اعم از مشاوران املاک و بنگاههای معاملات ملکی که با اخذ مجوزهای قانونی لازم در مقابل تعرفه مشخص، واسطه انجام معاملات راجع به اموال غیر منقول می باشند.

۵. تعرفه: میزان حق دلالی دلالت معاملات املاک که با رعایت مقررات این آیین نامه تعیین می‌شود.

ماده ۲- تعرفه دلالت معاملات املاک به طریق مذکور در این آیین نامه تعیین و دریافت می شود.

ماده ۳- هرگونه دریافت وجه خارج از مقررات این آیین نامه و مازاد بر تعرفه تحت هر عنوان از قبیل اجرت حق الزحمه و حق التحریر حتی با توافق دو طرف معامله یا هر یک از آنان ممنوع است.

متخلف با حکم شعب سازمان تعزیرات حکومتی به **جزای نقدی معادل سه برابر مبلغ دریافتی** محکوم می‌شود.

ماده ۴- مسئولیت پرداخت تعرفه برعهده دو طرف قرارداد بوده که به طور مساوی بین آنان تقسیم میشود مگر آن که در قرارداد به نحو دیگری توافق کنند.

ماده ۵- در قراردادهای یکسان موضوع تبصره (۲) ماده (۳) قانون:

دلالت معاملات املاک **پس از ثبت قرارداد در سامانه** مستحق دریافت تعرفه هستند.

ماده ۶- در مورد پیش نویس قرارداد موضوع بند (ج) ماده (۱) آیین نامه اجرایی ماده (۳) قانون:

دلالت معاملات املاک **پس از درج آن در سامانه و ارسال به دفاتر اسناد رسمی** مستحق دریافت **پنجاه درصد (۵۰)** تعرفه هستند

و **پنجاه درصد (۵۰) باقیمانده آن در زمان ثبت قرارداد توسط سردفتر اسناد رسمی** دریافت خواهد شد.

- **سردفتر مربوط مکلف است هنگام تنظیم سند رسمی، سند پرداخت باقیمانده تعرفه به دلال معاملات املاک را از دو طرف معامله درخواست**

و در پرونده مربوط نگهداری کنند

تبصره - فقدان اثر حقوقی درج پیش نویس در سامانه در متن آن قید می شود و دلالت معاملات املاک باید این موضوع را به دو طرف معامله اطلاع داده و آنان را به دفاتر دالت کنند.

ماده ۷- **تعرفه براساس ضریبی از ارزش معاملاتی املاک** موضوع ماده (۶۴) قانون مالیات های مستقیم مصوب ۱۳۶۶ با اصلاحات بعدی آن تعیین می شود.

وزارت صنعت، معدن و تجارت مکلف است هر ساله تا پایان اردیبهشت ماه پیشنهاد کمیسیون نظارت هر شهرستان موضوع ماده (۴۸) قانون نظام صنفی کشور مصوب ۱۳۸۲ با اصلاحات بعدی آن در خصوص ضریب یادشده را در قالب جدولی متضمن اطلاعات زیر دریافت کرده و پس از تایید وزرای عضو هیأت عالی نظارت موضوع ماده (۵۳) قانون نظام صنفی کشور مصوب ۱۳۸۲ با اصلاحات بعدی آن و وزیر راه و شهرسازی به تصویب هیئت وزیران خواهد رسید:

۱- میانگین ارزش معاملاتی املاک هر شهرستان بر اساس مناطق جغرافیایی مختلف.

۲- میانگین قیمت روز املاک هر شهرستان

۳- ضریب پیشنهادی برای قراردادهای مفید انتقال مالکیت و منافع به طور جداگانه

۴- حجم قراردادهای درج و ثبت شده از سوی دلالان معاملات املاک هر شهرستان، در سامانه

۵- حداکثر مبلغ دریافتی تعرفه برای قراردادهای مفید انتقال مالکیت و منافع به طور جداگانه

تبصره ۱- تعرفه موضوع این ماده برای سال ۱۴۰۴ توسط وزارت صنعت، معدن و تجارت با رعایت ترتیبات مندرج در این ماده تا پایان مهر ماه امسال تهیه و برای تصویب در هیئت وزیران ارائه خواهد شد.

تبصره ۲- وزارت امور اقتصادی و دارایی مکلف است مطابق مقررات مربوط ارزش معاملاتی املاک هر شهرستان را به صورت برخط و آنی در اختیار کمیسیون نظارت هر شهرستان قرار دهد.

تبصره ۳- چنانچه حجم قراردادهای درج و ثبت شده در سامانه در هر سال برای هر شهر بیش از دو و نیم (۵/۲) درصد موجودی مسکن آن شهر بر اساس آخرین سرشماری نفوس و مسکن باشد در تعیین تعرفه برای سال بعد **تعرفه برای آن شهر به میزان ۲ واحد درصد کاهش می یابد.**

ماده ۸- سازمان مکلف است حداکثر ظرف سه ماه از تاریخ ابلاغ این آیین نامه سامانه را به نحوی طراحی کند که:

۱. تعرفه ها و سقف مقرر در هر معامله را در سامانه پیاده سازی کند.

۲. با ثبت یا درج قرارداد در سامانه تعرفه دلالت معاملات املاک به صورت خودکار و براساس مقررات این آیین نامه و مستند به داده های مندرج در قرارداد و ارزش معاملاتی ملک محاسبه و به صورت سامانه ای اعلام و در قرارداد درج شود.

۳. چنانچه میزان تعرفه تعیین شده از سقف های مقرر بیشتر شود سقف مذکور به عنوان تعرفه در قرارداد درج شود.

۴. امکان پرداخت تعرفه به صورت الکترونیکی و از طریق دستگاه کارت خوان متصل به سامانه فراهم شود و در صورت پرداخت از طریق سامانه مشخصات پرداخت در سامانه و قرارداد تنظیم شده ثبت گردد.

تبصره - تا زمانی که ظرفیت های مذکور در این ماده در سامانه طراحی و راه اندازی نشده است عملیات دلالت معاملات املاک از طریق کارت خوان های موجود و طبق رویه معمول انجام خواهد شد.

محمدرضا عارف ؛ معاون اول رئیس جمهور

نیک مبین
NIK MOBIN