



شماره بخشنامه : 111172-64434

تاریخ : ۱۴۰۴/۰۷/۱۳

موضوع	تصویب آیین نامه اجرایی تبصره ۱ ماده ۳ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول (موضوع تعیین تعرفه دلالت معاملات املاک)
شماره: ۱۱۱۱۷۲/ت/۶۴۴۳۴هـ تاریخ: ۱۴۰۴/۷/۱۳	
موضوع: تصویب آیین نامه اجرایی تبصره ۱ ماده ۳ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول (موضوع تعیین تعرفه دلالت معاملات املاک) هیئت وزیران در جلسه ۱۴۰۴/۷/۲ به پیشنهاد سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و وزارت خانه‌های 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 یاد شده 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: قانون: قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۱. سازمان: سازمان ثبت اسناد و املاک کشور. سامانه: سامانه ثبت الکترونیک اسناد موضوع ماده (۱) قانون. 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 می‌باشند. 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 می‌شود.	
ماده ۳- هر گونه 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 بر عهده 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 دفتر 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 می‌شود و دلالت معاملات املاک باید این موضوع را به دو طرف معامله اطلاع داده و آنان را به دفتر دالت کنند.	
ماده ۷- تعرفه براساس ضریبی از ارزش معاملاتی املاک موضوع ماده (۶۴) قانون مالیات‌های مستقیم مصوب ۱۳۶۶ با اصلاحات بعدی آن تعیین می‌شود 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:

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

میانگین قیمت روز املاک هر شهرستان.

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

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

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 (۲/۵) 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:

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

با ثبت یا درج قرارداد در سامانه تعرفه دلالان 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.

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

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 دلالان معاملات املاک از طریق کارت خوان های موجود و طبق رویه معمول انجام خواهد شد.

محمدرضا عارف

معاون اول رئیس جمهور

رونوشت به دفتر مقام معظم رهبری دفتر رئیس جمهور دفتر رئیس مجلس شورای اسلامی دفتر رئیس قوه قضاییه دفتر معاون اول رئیس جمهور دبیرخانه مجمع تشخیص مصلحت نظام دبیرخانه ستاد کل نیروهای مسلح دیوان محاسبات کشور دیوان عدالت اداری سازمان بازرسی کل کشور معاونتهای قوانین و نظارت مجلس شورای اسلامی امور تدوین تنقیح و انتشار قوانین و مقررات کلیه وزارتخانه ها سازمانها و مؤسسات دولتی معاونتهای رئیس جمهور نهادهای انقلاب اسلامی روزنامه رسمی جمهوری اسلامی ایران دبیرخانه شورای اطلاع رسانی دولت و دفتر هیئت دولت (۲۰۲۹۷۸۸۴)

