



وزارت امور اقتصادی و دارایی

شماره بخشنامه : 9000-49243-100

تاریخ : ۱۳۹۶/۱۰/۱۷

بخشنامه‌های قوه قضائیه

موضوع	آیین‌نامه اجرایی تبصره ۴ ماده ۱۸۷ قانون اصلاح قانون مالیات‌های مستقیم
<p>جناب آقای سینجلی جاسبی رئیس محترم هیأت مدیره و مدیرعامل روزنامه رسمی کشور تصویر آیین‌نامه اجرایی شماره ۱۰۰/۴۹۱۰۴/۹۰۰ مورخ ۱۳۹۶/۱۰/۱۷ ریاست محترم قوه قضائیه در خصوص «تبصره ۴ ماده ۱۸۷ قانون اصلاح قانون مالیات‌های مستقیم» جهت درج در روزنامه رسمی به پیوست ایفاد می‌گردد. مدیرکل دبیرخانه قوه قضائیه - محسن محدث شماره ۱۰۰/۴۹۱۰۴/۹۰۰ مورخ ۱۳۹۶/۱۰/۱۷ آیین‌نامه اجرایی تبصره ۴ ماده ۱۸۷ قانون اصلاح قانون مالیات‌های مستقیم در اجرای تبصره ۴ ماده ۱۸۷ اصلاحی قانون اصلاح قانون مالیات‌های مستقیم مصوب ۱۳۹۴/۴/۳۱ و بنا به پیشنهاد سازمان‌های امور مالیاتی کشور و ثبت اسناد و املاک کشور آیین‌نامه اجرایی تبصره ۴ ماده ۱۸۷ قانون اصلاح قانون مالیات‌های مستقیم، به شرح مواد آتی است: ماده ۱- در این آیین‌نامه اصطلاحات زیر در معانی مشروح مربوط به کار برده می‌شوند: الف- سازمان مالیاتی: سازمان امور مالیاتی کشور؛ ب- سازمان ثبت: سازمان ثبت اسناد و املاک کشور؛ پ- قانون: قانون مالیات‌های مستقیم مصوب ۱۳۶۶/۱۲/۳ و اصلاحات بعدی آن. ت- سامانه ثبت: سامانه ثبت الکترونیک اسناد؛ ث- درگاه تبادل اطلاعات: درگاه الکترونیک که توسط سازمان مالیاتی جهت تبادل اطلاعات مربوط به گواهی موضوع ماده ۱۸۷ قانون مالیات‌های مستقیم تهیه و راه‌اندازی می‌شود؛ ج- سامانه مالیات: سامانه‌ای که به منظور محاسبه، تعیین و واريز مالیات نقل و انتقال املاک، توسط سازمان مالیاتی ایجاد می‌شود؛ چ- بدهی مالیاتی و مالیات‌های مربوط به مورد معامله: تمامی بدهی مالیاتی مربوط به مورد معامله از قبیل مالیات بر درآمد اجاره املاک و همچنین مالیات حق واگذاری محل، مالیات شغلی محل مورد معامله، مالیات درآمد اتفاقی و مالیات نقل و انتقال قطعی املاک که از مؤدی ذیربط حسب مورد، وصول می‌شود؛ ح- قبض مالیاتی قبض: الکترونیک مالیات نقل و انتقال دارای شناسه قبض و شناسه پرداخت؛ خ- گواهی مالیاتی: گواهی موضوع ماده ۱۸۷ قانون مالیات‌های مستقیم که به صورت الکترونیکی صادر شده و از طریق سامانه ثبت به دفتر اسناد رسمی ارسال می‌گردد؛ د- اسناد معاملات: اسناد مربوط به مورد معامله که اطلاعات آن در پایگاه‌های اطلاعاتی سازمان ثبت اسناد و املاک کشور نگهداری می‌شود از جمله صورت‌مجلس تفکیکی و اسناد معاملات قبلی؛ ذ- استعلام درخواست صدور گواهی موضوع ماده ۱۸۷ مالیات‌های مستقیم که دفتر اسناد رسمی از سازمان مالیاتی انجام می‌دهد. ماده ۲- سازمان مالیاتی مکلف است، سامانه مالیات درگاه تبادل اطلاعات را طراحی و راه‌اندازی و امکان دسترسی برخط به سامانه مالیات را برای سازمان ثبت فراهم نماید درگاه تبادل اطلاعات و سامانه مذکور باید امکانات زیر را شامل شود: الف- دسترسی تمامی مؤدیان و دفاتر اسناد رسمی به درگاه مذکور برای ثبت اولیه اطلاعات هویتی طرفین و مورد معامله؛ ب- تولید کد رهگیری واحد، برای اطلاعات ثبت شده توسط مؤدی؛ پ- بازیابی اطلاعات هویتی و مورد معامله براساس کد رهگیری از طریق دسترسی مؤدی؛ ت- محاسبه مالیات نقل و انتقال قطعی املاک و اعلام ارزش معاملات املاک؛ ث- امکان اعلام تمام بدهی مالیاتی مربوط به مورد معامله (که برای صدور گواهی مالیاتی باید از مؤدی ذیربط وصول شود) به سامانه ثبت؛ ج- صدور قبض مالیاتی و پرداخت الکترونیک مالیات؛ چ- امکان بازیابی اطلاعات مالیات پرداختی مورد معامله توسط مؤدی و یا دفتر اسناد رسمی ذیربط؛ ح- امکان تولید شماره واحد برای گواهی مالیاتی؛ ماده ۳- سازمان ثبت مکلف است امکانات زیر را در سامانه ثبت ایجاد نموده و اطلاعات استعلام دفتر اسناد رسمی و اسناد تنظیم شده مربوط را در اختیار سامانه مالیاتی قرار دهد: الف- ثبت استعلام مربوط به درخواست صدور گواهی مالیاتی توسط دفتر اسناد رسمی. ب- ارسال اطلاعات استعلام دفتر اسناد رسمی برای سامانه مالیات. پ- تولید شماره واحد غیرقابل تولید و یا بازیابی توسط افراد غیرمجاز برای اسناد تنظیم شده. ت- مهیور نمودن هر ثبت اطلاعاتی به مهر الکترونیکی سازمان ثبت. ث- دریافت اطلاعات قبض مالیاتی از سامانه مالیات و ارسال آن برای دفتر اسناد رسمی. ج- ایجاد امکان پرداخت قبوض مالیاتی در دفتر اسناد رسمی. ماده ۴- سازمان ثبت مکلف است در مورد اسناد تک‌برگی اطلاعات املاک موضوع این آیین‌نامه را همزمان با استعلام، توسط سامانه ثبت به سامانه مالیات ارسال نماید. تبصره- اطلاعات املاک شامل - پلاک اصلی و فرعی - شماره بخش مساحت اعم از بنای مفید و مشاعات و شماره طبقه می‌باشد. ماده ۵- تبادل اطلاعات مربوط به تبصره ۴ ماده ۱۸۷ قانون بین سازمان مالیاتی و سازمان ثبت با استفاده از خدمات شبکه (سرویس وب) انجام خواهد شد. ماده ۶- کلیه استعلام‌های دفتر اسناد رسمی در خصوص بدهی مالیاتی مربوط به مورد معامله پس از استقرار درگاه تبادل اطلاعات و سامانه مالیاتی و ایجاد ارتباط آنها با دفتر اسناد رسمی از طریق سامانه ثبت، صرفاً از طریق سامانه ثبت به سازمان مالیاتی ارسال و پاسخ نیز از طریق سامانه مذکور به دفتر اسناد رسمی اعلام خواهد شد. ماده ۷- مؤدی مالیاتی پیش از آغاز فرآیند استعلام توسط دفتر اسناد رسمی باید ضمن ایجاد حساب کاربری در درگاه تبادل اطلاعات درخواست دریافت گواهی مالیاتی را به همراه اطلاعات مربوط به طرفین و مورد معامله در این درگاه وارد و شماره رهگیری اخذ نماید. مؤدی باید در هنگام مراجعه به دفتر اسناد رسمی شماره مذکور را جهت درج در استعلام مربوط به دفترخانه ارائه نماید. تبصره- در صورتی که مؤدی خواستار ورود اطلاعات از طریق دفتر اسناد رسمی باشد، سردفتر مکلف است با دریافت حق‌الزحمه‌ای که توسط سازمان</p>	

ثبت تعیین می‌گردد اقدام نماید. ماده ۸- دفتر اسناد رسمی پس از مراجعه مؤدی استعلام مربوط به مورد معامله (شامل مشخصات اصلی مورد معامله، پلاک اصلی و فرعی مشخصات هویتی خریدار و فروشنده و کد رهگیری تخصیص داده شده به مؤدی در درگاه تبادل اطلاعات) را در سامانه ثبت وارد می‌نماید استعلام در سامانه ثبت تأیید و به صورت الکترونیکی و مهور به مهر الکترونیکی سازمان ثبت صادر و به درگاه تبادل اطلاعات ارسال خواهد شد سازمان مالیاتی نیز رسیدی مبنی بر تأیید دریافت اطلاعات را به صورت الکترونیکی و مهور به مهر الکترونیکی صادر و به سازمان ثبت ارائه می‌نماید. ماده ۹- پس از ثبت اطلاعات توسط مؤدی و انجام استعلام از سوی دفتر اسناد رسمی بدهی مالیاتی و مالیات‌های مربوط به مورد معامله در سامانه مالیات بررسی و به صورت زیر اقدام خواهد شد: الف- در مورد املاک دارای کاربری مسکونی چنانچه مورد معامله فاقد سابقه بدهی مالیاتی باشد، صرفاً مالیات نقل و انتقال قطعی ملک معامله محاسبه و اطلاعات قبض مالیاتی از طریق خدمات شبکه سرویس وب جهت اعلام به دفتر اسناد رسمی برای مورد سامانه ثبت ارسال می‌شود. در صورتی که ملک مورد معامله دارای سابقه بدهی مالیاتی باشد، علاوه بر مالیات نقل و انتقال قطعی املاک برای سایر بدهی‌های مالیاتی موجود نیز قبض مالیاتی صادر و اطلاعات آن، برای سامانه ثبت ارسال می‌گردد. اداره امور مالیاتی مکلف است ظرف ۱۰ روز از تاریخ صدور رسید مذکور در ماده ۸ این آیین‌نامه بررسی لازم را به عمل آورده و بدهی مالیاتی و مالیات‌های مربوط به مورد معامله را تعیین کند. ب- در مورد املاک دارای کاربری تجاری و اداری و یا سایر کاربری‌های غیرمسکونی، املاک فاقد گواهی پایان کار، استعلام دفترخانه از طریق سامانه مالیات برای اداره امور مالیاتی ذیربط ارسال خواهد شد اداره امور مالیاتی مکلف است ظرف ۱۰ روز از تاریخ صدور رسید مذکور در ماده ۸ فوق، بررسی لازم را به عمل آورده و بدهی مالیاتی و مالیات‌های مربوط به مورد معامله را تعیین نماید. در این موارد نیز قبض مالیاتی مربوط صادر و از طریق خدمات شبکه سرویس وب جهت اعلام به دفتر اسناد رسمی برای سامانه ثبت ارسال می‌شود. تبصره- چنانچه بدهی مالیاتی اعلام شده از سوی سازمان مالیاتی در بند ب فوق مورد اختلاف باشد، مؤدی مالیاتی می‌تواند با مراجعه به اداره امور مالیاتی ذیربط اعتراض خود را ثبت نماید اداره امور مالیاتی مکلف است وفق تبصره (۱) ماده ۱۸۷ قانون به اعتراض مؤدی رسیدگی نموده و برای وی گواهی مالیاتی صادر نماید در این موارد تا زمان صدور گواهی مالیاتی از سوی اداره امور مالیاتی ذیربط، ثبت معامله ممنوع می‌باشد مگر اینکه بدهی مقرر را بپردازد. ماده ۱۰- پس از پرداخت مالیات توسط مؤدی و اعلام وصول توسط بانک عامل شماره واحدی به ملک مورد معامله تخصیص داده شده و از طریق درگاه تبادل اطلاعات به دفتر اسناد رسمی اعلام می‌گردد تا به عنوان شماره گواهی مالیاتی در اسناد مربوط لحاظ شود. این شماره برای مدت سه ماه دارای اعتبار است چنانچه ظرف این مدت معامله انجام نشود استعلام مجدد بدهی مالیاتی مورد معامله ضروری است. ماده ۱۱- در صورت عدم انجام معامله دفتر اسناد رسمی باید به ترتیب ذیل عمل نماید: الف- در مواردی که پس از پرداخت مالیات به هر دلیل سند مورد نظر در سامانه ثبت تنظیم و ثبت نشود؛ دفتر اسناد رسمی باید تأییدیه مربوط به عدم انجام معامله را از طریق سامانه ثبت به سازمان مالیاتی اعلام نماید این تأییدیه موجب ابطال گواهی مالیاتی می‌گردد. سازمان مالیاتی پس از اخذ تأییدیه الکترونیکی از سازمان ثبت درخصوص عدم انجام معامله حسب درخواست مؤدی نسبت به تمدید یا ابطال گواهی مالیاتی و یا استرداد مالیات نقل و انتقال به صورت سیستمی اقدام خواهد نمود. ب- در صورتی که مؤدی پس از صدور قبض مالیاتی و قبل از پرداخت مالیات نقل و انتقال از انجام معامله منصرف شود، می‌تواند با اعلام انصراف در درگاه تبادل اطلاعات ابطال قبض و بایگانی شدن سوابق مربوط را درخواست نماید. ماده ۱۲- فسخ معاملات قطعی املاک براساس حکم مراجع قضایی به طور کلی و اقاله یا فسخ معاملات قطعی املاک در سایر موارد تا شش ماه بعد از انجام معامله به عنوان معامله جدید مشمول مالیات نقل و انتقال املاک نخواهد بود در این موارد دفتر اسناد رسمی مراتب فسخ یا اقاله را از طریق سامانه ثبت به سازمان مالیاتی اعلام می‌نماید. ماده ۱۳- ترتیبات فنی - اجرایی مربوط به این آیین‌نامه باید حداکثر ظرف مدت سه ماه از تاریخ ابلاغ آن، توسط کارگروهی متشکل از نمایندگان سازمان ثبت و سازمان مالیاتی تعیین شود. ماده ۱۴- این آیین‌نامه در ۱۴ ماده و ۳ تبصره در تاریخ ۱۳۹۶/۱۰/۱۷ به تصویب رئیس قوه قضائیه رسید. رئیس قوه قضائیه - صادق آملی لاریجانی

