

## معاونت درآمد های مالی

بسم تعالیٰ

سال "جشن تولید"

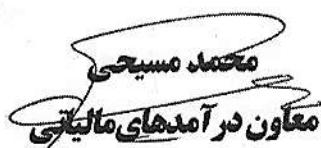
امور مالیاتی شهر و استان تهران

اداره کل امور مالیاتی استان

موضوع: پرسش و پاسخ های متداول در خصوص سامانه موضوع تبصره (۴) ماده ۱۸۷ قانون مالیات های مستقیم

با سلام و لطفاً،

به منظور تسهیل بهره برداری از سامانه برون سپاری نقل و انتقال املاک، مجموعه ای طبقه بندی شده از پرسش و پاسخ های متداول دفاتر اسناد رسمی در خصوص نحوه بهره برداری از سامانه موضوع تبصره (۴) ماده ۱۸۷ قانون مالیات های مستقیم و مسائل مرتبط با آن بر مبنای بازخورهای دریافتی از دفاتر اسناد رسمی شهر تهران، توسط دفتر امور مودیان و خدمات مالیاتی این معاونت تهیه شده است. به پیوست، این مجموعه در قالب فایل اکسل، جهت بهره برداری ارسال می گردد. مقتضی است با همکاری اداره کل ثبت اسناد و املاک و کانون سردفتران و دفتریاران استان، ترتیبی اتخاذ گردد که این مجموعه پرسش و پاسخ، به نحو مناسب در اختیار دفاتر اسناد رسمی محدوده آن اداره کل قرار داده شده و محتوای آن برای آموزش دفاتر مذکور و نیز همکاران سازمان (به ویژه همکاران مستقر در واحدهای پاسخگویی و پشتیبانی از دفاتر اسناد رسمی) مورد استفاده قرار گیرد.



محمد سعیحی  
معاون درآمدهای مالیاتی

رونوشت:

- جناب آقای دکتر پارسا برای استحضار در اجرای دستور جنابعالی.
- جناب آقای مهندس کارگر، معاون محترم توسعه فناوری و خدمات الکترونیکی ثبت، سازمان ثبت اسناد و املاک کشور برای استحضار و صدور دستور لازم جهت ایجاد دسترسی دفاتر اسناد رسمی به مجموعه پیوست از طریق سامانه ثبت و نیز کانون سردفتران و دفتریاران.

## سرفیس پرسش ها

در چه مواردی امکان صدور گواهی الکترونیکی برخط در دفتر استناد رسمی (بدون مراجعه حضوری به اداره امور مالیاتی) وجود دارد؟

چه مدارکی جهت تکمیل اطلاعات استعلام الکترونیکی مورد نیاز است؟

فیلد های اطلاعاتی استعلام را به چه نحو باید تکمیل نمود؟

در صورت بروز اشتباه در تکمیل فیلد چه اقداماتی باید صورت گیرد؟

گواهی صادر شده تا چه مدت اعتبار دارد؟

سایر پرسشها

## در چه مواردی امکان صدور گواهی الکترونیکی برخط در دفتر اسناد رسمی (بدون مراجعته حضوری به اداره امور مالیاتی) وجود دارد؟

ردیف	پرسش	پاسخ
۱	آیا امکان صدور گواهی برخط برای املاک که مالک آن شخص حقوقی باشد، وجود دارد؟	بله چنانچه موضع، نقل و انتقال قطعی و رهنی ملک مسکونی باشد، امکان صدور گواهی برخط برای املاک که مالک آن شخص حقوقی است نیز وجود دارد.
۲	آیا صدور گواهی برخط برای عمارت و املاک ویلایی نیز امکان پذیر است؟	بله، صدور گواهی برخط برای تعاہی املاک با کاربری مسکونی که دارای پایان کار باشند امکان پذیر است.
۳	چنانچه تنظیم سند قطعی و رهنی در دفتر اسناد رسمی به صورت همزمان صورت پذیرد آیا امکان ارسال استعلام مالیاتی وجود دارد؟	بله چنانچه تنظیم سند قطعی و رهنی در دفتر اسناد رسمی به صورت همزمان صورت گیرد، امکن ارسال استعلام مالیاتی وجود دارد.
۴	آیا برای املاک متعلق به دستگاه ها و نهادهای زیر مجموعه دولت و سایر ارکان حکومتی نیز می توان استعلام الکترونیکی صادر کرد؟	با توجه به آنکه این سازمان ها فاقد ثبت نام مالیاتی هستند، امکان استعلام الکترونیکی و صدور گواهی برخط برای آنها وجود ندارد در مورد املاک متعلق به این دسته از سازمان ها، استعلام مالیاتی و صدور گواهی می بایست به صورت فیزیکی انجام شود.
۵	آیا برای انتقال املاک متوفی به وراث می توان استعلام الکترونیکی انجام داد؟	با توجه به آنکه متوفی فاقد ثبت نام مالیاتی مستبر می باشد، امکان استعلام الکترونیکی و صدور گواهی برای این موارد وجود ندارد. در مورد این نوع املاک استعلام مالیاتی و صدور گواهی می بایست به صورت فیزیکی انجام شود.
۶	در حال حاضر امکان استعلام و صدور گواهی ماده ۱۸۷ بروخت برای املاک ذیل، وجود ندارد:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• املاک با کاربری اداری و تجاری (حتی املاک تجاری بدون سرفصل) و سایر کاربریهای غیرمسکونی</li> <li>• املاک فاقد پایان کار (فراغ از نوع کاربری)</li> <li>• املاکی که در معامله قبلی، سند آنها با استناد به قسمت اخیر بندج ماده ۱ قانون تسهیل تنظیم اسناد دفاتر اسناد رسمی، بدون پرداخت مالیات و بدون گواهی انجام معامله به ثبت رسیده باشد.</li> <li>• املاک دارای بدنه مالیاتی در سامانه های الکترونیکی سازمان امور مالیاتی.</li> <li>• املاکی که از طریق ارث به مالک / مالکین جدید انتقال می یابند.</li> <li>• املاکی که برای آنها ارزش معاملاتی تعیین نشده است.</li> <li>• املاک موقوفه؛</li> </ul>
۷	در حال حاضر امکان استعلام و صدور گواهی الکترونیکی برای کدام املاک، وجود ندارد؟	در این موارد مقتضی می بایست با در دست داشتن استعلام فیزیکی دفتر اسناد رسمی و سایر مدارک مورد نیاز، به اداره امور مالیاتی مربوط مراجعت و پس از علی مراحل قانونی لازم گواهی فیزیکی صادره توسط اداره امور مالیاتی را به دفتر اسناد رسمی ارائه نماید.

چه مدارکی جهت تکمیل اطلاعات استعلام الکترونیکی مورد نیاز است؟		ردیف
پرسش	پاسخ	
۱	مدارک هوتی فروشنده و خریدار سند ملک، پیان کار، جواز یا پروانه ساخت (در صورتی که تاریخ جواز بعد از ۱۳۹۱/۱۱/۱۱ باشد)، کدپستی مربوط به ملک و صورتحصیل نفکی برای املاک با کاربری مسکونی که عمارت نباشد، در موارد صدور گواهی برشط، تسليم مدارک از سوی متقاضی به دفترخانه کفایت دارد و نیازی به مراجعته و ارائه مدارک به اداره امور مالیاتی ذیرخط نمی باشد.	مدارک لازم جهت تکمیل و ارسال فرم استعلام الکترونیکی چیست؟
۲	بیرون از آنکه پیان کار برای استعلام الکترونیکی الزامی است؛ در صورت نداشتن امور مالیاتی مراجعه نماید.	آیا از آنکه پیان کار برای استعلام الکترونیکی الزامی است؛ در صورت نداشتن پیان کار چه باید کرد؟
۳	پیان کار می تواند به اسم متقاضی (مودی) یا هر شخص (مالک / مالکین) قبلی باشد.	پیان کار اوایه شده برای استعلام الکترونیکی باستی به نام چه کسی باشد؟
۴	خیز مدرک دیگری به جای پیان کار قابل قبول نیست. چنانچه ملک فاقد پیان کار است، متقاضی باید به اداره امور مالیاتی مراجعه نماید.	آیا با از آنکه گواهی عدم خلاف معتبر به جای پیان کار الکترونیکی ارسال نمود؟

فیلد های اطلاعاتی استعلام را به چه نحو باید تکمیل نمود؟		ردیف
پاسخ	پرسش	
مالک اصلی پایان گلده است اما در صورتی که در پایان کار ملک مسکونی اعلام شده اما مودی اظهار باشد که کاربری ملک غیرمسکونی است این اظهار قابل پذیرش است، لیکن اگر در پایان کار قید شده باشد ملک غیرمسکونی است، اظهار مودی مبنی بر مسکونی بودن ملک قابل قبول نیست.	۱ مالک تعیین کاربری ملک چه مدرکی (پایان کار، جواز ساخت، صورتحصیلی تفکیکی و یا اظهار فروشند) است؟	
مالک تعیین سال ساخت و محاسبه قدمت ملک، پایان کار است.	۲ مالک تعیین سال ساخت ملک و محاسبه قدمت آن، چه مدرکی (پایان کار، جواز ساخت، صورتحصیلی تفکیکی و یا اظهار فروشند) است؟	
در تنظیم استعلام الکترونیکی به طور خاص به تاریخ پایان کار و کاربری ملک توجه می شود، بنابراین در مورد پایان کارهای قدیمی، چنانچه مورد معامله همان ملک قدیمی باشد (ملک در دست نوسازی نباشد) می توان به پایان کار استناد کرد و مشکلی ایجاد نمی شود.	۳ در صورت قدیمی بودن پایان کار و محدود بودن اطلاعات موجود چه باید کرد؟	
در مورد مساختهای با قدمت بالا و دارای پایان کار قدیمی تکمیل فیلد شماره و تاریخ بروانه و جواز اجرای نیست.	۴ در پایان کارهای قدیمی شماره جواز و بروانه نوشته نشده است در این موارد شماره و تاریخ بروانه و جواز از کجا باید استخراج شود؟	
باید به اظهار مودی و شناخت محل و نوع ملک توجه کرد، اطلاعات این فیلد در تعیین میران مالیات اثر گذار است لذا بدینه است درصورت درج اشتباہ، ایجاد مسؤولیت خواهد نمود.	۵ در پایان کارهای قدیمی عرض گذرنوشه نشده است، قسمت مریوط چگونه باید تکمیل شود؟	
اطلاعات سند در تکمیل این فیلد در اولویت است، اطلاعات اعیانی به طور دقیق در سند ذکر شده است.	۶ اگر مساحت ملک اعم از عرصه و اعیان در پایان کار و سند مغایرت داشته باشد مبنای کار کدام است؟	

<p>قدمت ساختمان از تفاضل سالی که ملک در آن به فروش می رسد و سالی که پایان کار در آن تاریخ صادر شده است، محاسبه می شود. به طور مثال پایان کار در تاریخ ۱۳۹۷/۰۸/۳۱ به فروش رسیده است.</p>	<p>۷ برای املاکی که در ماههای پایانی سال پایان کار درآافت کرده‌اند، در زمان فروش، قدمت ساختمان یک‌سال است.</p>
<p>در خصوص چند قدره انتقال ملک که معامله آنها در یک مبایعه‌نامه و با ثمن کلی فروخته شده، مبلغ ثمن برای هر واحد چگونه باید نوشته شود؟</p>	<p>۸ در خصوص چند قدره انتقال ملک که معامله آنها در یک مبایعه‌نامه و با ثمن کلی فروخته شده، مبلغ ثمن برای هر واحد چگونه باید نوشته شود؟</p>
<p>در صورت انجام معامله بین اشخاصی که دارای قربت نسبی هستند، انجام صلح عمری یا عمری و یا کسانی که مبایعه نامه ندارند، برای تکمیل فیله مبلغ ثمن معامله در مبایعه نامه، <u>اظهار مودت</u>، کفایت می‌کند.</p>	<p>۹ در صورت انجام معامله بین اشخاصی که دارای قربت نسبی هستند، انجام صلح عمری یا کسانی که مبایعه نامه ندارند، فیله مبلغ ثمن معامله در مبایعه نامه چگونه تکمیل می‌شود؟</p>
<p>۱۰ در صورت تعدد معبر (ملک دو بخش) عرض کدام گذر باید در سامانه درج شود؟</p>	<p>۱۰ در صورت تعدد معبر (ملک دو بخش) عرض کدام گذر باید در سامانه درج شود؟</p>
<p>۱۱</p>	<p>۱۱</p>
<p>۱۲</p>	<p>۱۲</p>
<p>۱۳</p>	<p>۱۳</p>

<p>چنانچه کدیستی مندرج در پایان کار سند و بخلاق اشتباه بوده و کدیستی از سایت اداره اداره پست استعلام و کدیستی صحیح به دست آید، کدام کدیستی باید اعلام شود: کد پستی که صحیح است ماند در استعلام ارسال شود.</p>	<p>چنانچه کدیستی مندرج در پایان کار سند و بخلاق اشتباه بوده و کدیستی از سایت اداره اداره پست استعلام و کدیستی صحیح به دست آید، کدام کدیستی باید اعلام شود: کد پستی سند یا گذ پستی اعلامی اداره پست؟</p>
<p>املاک آپارتمانی باید دارای صور تمجلس تدقیکی ندازند در قسمت های مربوط چه باید درج شود؟</p> <p>معامله عمارت باشد، پایان کار کفایت میکند.</p>	<p>در مورد املاکی که صور تمجلس تدقیکی ندازند در قسمت های مربوط چه باید درج شود؟</p> <p>املاک آپارتمانی باید دارای صور تمجلس تدقیکی را بر اساس چه مستنداتی به دست بیاوریم؟</p>
<p>مساحت اعیانی، ابیاری و پارکینگ را باز روی سند کلی یا باز روی صورتی که مورد تدقیکی به دست می آوریم.</p> <p>منظور از عرض از معبر، عرض گذر است.</p>	<p>مساحت اعیانی، ابیاری و پارکینگ را باز روی سند کلی یا باز روی صورتی که مورد تدقیکی به دست بیاوریم؟</p> <p>منظور از عرض از معبر "چیست؟</p>
<p>اگر آدرس کدیستی با آدرس سند مالکیت مغایرت داشته باشد چه باید کرد؟</p> <p>از اداره پست اخذ شود.</p> <p>بله، در صورتی که در یک پلاک ثبتی، تعداد مالکین بیش از یک نفر باشد، آیا باید برای هر شخص نسبت به سهم خودش بایستی استعلام جداگانه صورت بپیرد.</p>	<p>اگر آدرس کدیستی با آدرس سند مالکیت مغایرت داشته باشد چه باید کرد؟</p> <p>از اداره پست اخذ شود.</p> <p>آیا باید برای هر یک مالکین یک استعلام جداگانه از سازمان ملیانی دریافت شود؟</p>
	<p>آیا درج اطلاعات مفاصل حساب نوسازی در استعلام ضروری است؟</p>
	<p>بلافت فرسوده در کتابچه ارزش معلماتی املاک، رنگ نازجی داخل نقشه مشخص شده است. با دریافت فایل مربوط از وگاه سازمان امور ملیانی و مراجعه به نقشه محله مورد معامله، می تواند مشخص کنید که آیا ملک در بافت فرسوده قرار دارد یا خیر.</p>
	<p>منابی تعیین یافته فرسوده چه سندی است؟</p>

## در صورت بروز اشتباه در تکمیل فیلد چه اقداماتی باید صورت گیرد؟

ردیف	پرسش	پاسخ
۱	چنانچه پیش از پرداخت قبوض مالیاتی متوجه شویم که برخی از فیلدهای اطلاعاتی به اشتباه پر شده است، چه باید کرد؟	دفتر استاد رسمی دستور توقف استعلام را در سامانه صادر نماید و یک استعلام الکترونیکی جدید به اداره امور مالیاتی ارسال نماید.
۲	چنانچه پس از پرداخت قبض مالیاتی و یا صدور گواهی مشخص شود که برخی از فیلدها به اشتباه پر شده بودند، چه باید کرد؟	در این مرحله از طرح، مودی می‌بایست به اداره امور مالیاتی مراجعه و فرآیند استرداد را طی نماید و برای دریافت گواهی مالیاتی با اطلاعات درست، دفترخانه می‌بایست مجدداً استعلام صحیح را از طریق سامانه ارسال کند. پس از پرداخت قبض مالیاتی مربوط به استعلام صحیح، گواهی مالیاتی برخط صادر خواهد شد.
۳	اشتباه در تکمیل تمامی فیلدهای که بر روی مبلغ مالیات اثر می‌گذارند، مانند مساحت ملک، قدمت ملک و... ایجاد مسئولیت می‌کند و می‌بایست در تکمیل آنها دقت کامل صورت گیرد. از جمله این فیلدها می‌توان به موارد زیر اشاره کرد: آیا پایان کار یا پروانه ساختمان و یا صورت مجلس تفکیکی به نام فرد انتقال دهنده (متقارضی) است؟ آیا معاملات قبلی ملک بر اساس قانون تسهیل صورت گرفته است؟ آیا ملک دارای معابر اختصاصی می‌باشد؟	اشتباه در تکمیل کدام فیلدها میتواند ایجاد مسئولیت کند؟

## گواهی صادر شده تا چه مدت اعتبار دارد؟

ردیف	پرسش	پاسخ
۱	در صورت منقضی شدن اعتبار استعلام صادره چه باید کرد؟ آیا امکان تمدید آن وجود دارد؟	در حال حاضر برای تقاضای تمدید گواهی های برخط، مودی مربوط می باشد با در دست داشتن نسخه چاپ شده گواهی الکترونیکی صادره، ممکن است به مهر دفتر خانه به اداره امور مالیاتی ذیربیط مراجعه نماید.
۲	گواهی صادر شده تا چه مدتی معتبر می باشد؟	گواهی صادر شده از تاریخ صدور تا سه ماه اعتبار دارد.
۳	آیا اگر در مدت سه ماهه اعتبار گواهی ارزش معاملاتی تغییر کند، اعتبار گواهی باطل می شود؟	خیر گواهی همچنان تا سه ماه معتبر می باشد.

ردیف	پرسش	پاسخ	سایر موارد
۱	مسئولیت سردفتر در صورت توقف بررسی در سامانه صدور گواهی مالیاتی چیست؟	سردفتر در صورت توقف بررسی در سامانه صدور گواهی مالیاتی اهمیاتی نماید.	
۲	در صورتی که در هر مرحله از فرایند ارسال استعلام الکترونیکی، اقدام به توقف فرایند شود، چه اقدام باید صورت پذیرد؟	اگر تا پیش از پرداخت مبلغ مالیات، امکان توقف فرایند کار وجود ندارد و گواهی مبوبط صادر می شود.	
۳	قبض مالیاتی ارسالی از طریق سامانه به چه طرقی قابل پرداخت است؟	اگر تا پیش از پرداخت مبلغ مالیات را پرداخت کند. پرداخت از طریق نرم افزار آپ و خودپرداز باک ملی نیز امکان پذیر است (در صورت استفاده از دو شیوه اخیر، زمان تایید پرداخت و درنتیج زمان صدور گواهی کمی افزایش می یابد).	
۴	در صورتی که مودی مشخصات ملک مورد معامله را به اشتباه اظهار کرده باشد، مسئولیت با چه کسی است؟	در مرحله اظهار، مسئولیت با خود مودی است لیکن در گواهی صادره مشخصات اصلی ملک مورد استعلام ذکر می شود بنابراین اگر در هر مرحله برای دفترخانه محرز شد که ملک مورد معامله با ملکی که برای آن گواهی صادر شده تغایر ندارد باید با استناد به مشخصات ذکر شده در گواهی از پذیرش آن خودداری کند. بدینه است در صورت پذیرش و تنظیم سند برمبنای گواهی مالیاتی غیر منطبق با ملک، مسئولیت بر عده دفترخانه خواهد بود.	
۵	آیا پس از ارسال استعلام الکترونیکی، نیاز است که دفترخانه اسناد و مدارک فیزیکی را نیز از مودی دریافت و به سازمان مالیاتی ارسال کند؟	خیر. نیازی به ارسال مدارک ملک از سوی دفترخانه به سازمان امور مالیاتی نیست. سازمان امور مالیاتی نیز مانند سازمان ثبت اسناد و املاک، دفترخانه را به عنوان امین و معتمد پذیرفته است.	
۶	در صورتی که استعلام از یک دفترخانه ارسال شده و گواهی صادر شده دریافت شده باشد، آیا امکان تغییر دفترخانه و استفاده از گواهی صادر شده میسر است؟	خیر. با توجه به طراحی سامانه این امر فعل میسر نیست و در صورت تغییر دفترخانه ضروری است، دفترخانه جدید گواهی جدید دریافت نموده و مودی برای استرداد مبلغ پرداختی گواهی قبلی به اداره امور مالیاتی مراجعت نماید.	
۷	اگر مودی بر مبنای استعلام فیزیکی برای دریافت گواهی به اداره امور مالیاتی مراجعه کرده باشد آیا میتوان قبل از دریافت گواهی از اداره امور مالیاتی استعلام الکترونیکی را از دفترسازمان رسمی ارسال کنیم؟	در این موارد، ارسال استعلام الکترونیکی صرفا در صورتی دارای وجاhest است که مودی به اداره امور مالیاتی ذیربط مراجعة نموده و درخواست توقف فرایند صدور گواهی فیزیکی را تسليم نماید.	