



اداره کل امور مالیاتی خراسان رضوی
شهید مدرس پدیده منوی ایران اسلامی

رعایت فاصله گذاری اجتماعی با ابلاغ الکترونیکی اوراق مالیاتی



جناب آقای محمدی

رییس محترم کانون سردفتران و دفتریاران استان خراسان رضوی

باسلام و احترام

ضمن تشکر از زحمات دفاتر محترم اسناد رسمی در خصوص برون سپاری استعلام گواهی موضوع ماده ۱۸۷ (نقل و انتقال املاک)، به اطلاع می رساند با وجود برگزاری آموزش و ارسال دستورالعمل راهنمای دفاتر در خصوص سامانه استعلام گواهی نقل و انتقال املاک، بعضا مشاهده شده که دفاتر اسناد رسمی دچار ابهامات و اشتباهاتی می باشند که مقتضی است موارد ذیل مدنظر قرار گیرد.

۱- در قسمت مساحت عرصه میبایست مساحت کل عرصه (زمینی که ملک در آن واقع است) بر اساس اطلاعات مندرج در صورت مجلس تفکیکی، گواهی پایان کار یا سند درج شود (سهم العرصه بر اساس متراژ نهایی اعیانی ملک توسط سامانه محاسبه می شود). و به هیچ وجه نمی بایست مساحت سهم العرصه توسط دفاتر درج گردد.

۲- در خصوص سوال "آیا ملک دارای معابر اختصاصی میباشد؟" توجه شود که معبر اختصاصی شامل خیابان، کوچه یا معابر مشابه است که دسترسی مستقیم ملک به راه عبور را فراهم مینماید. املاک در محیطهای شهری و روستاها بطور معمول دارای معبر اختصاصی (راه عبور مستقل) هستند، لذا برای این املاک میبایست همواره گزینه بلی انتخاب شود. گزینه خیر برای اندک املاکی مصداق دارد که راه عبور مستقلی ندارند و برای دسترسی به آنها باید از سایر املاک عبور کرد. با توجه به تاثیر زیاد اطلاعات این بخش در محاسبه مالیات انتخاب گزینه اشتباه ایجاد مسئولیت میکند.

۳- در خصوص سوال "آیا ملک دارای ارزش معاملاتی تعیین شده میباشد؟" میبایست همواره گزینه بلی انتخاب شود. امکان استعلام الکترونیکی برای املاکی که در سامانه GIS فاقد شماره بلوک و ردیف و ارزش معاملاتی میباشند وجود ندارد و در این موارد میبایست از ارسال استعلام الکترونیکی خودداری شده و مؤدی مربوطه همراه فرم فیزیکی استعلام، به اداره امور مالیاتی ذیربط راهنمایی شود. با توجه به تاثیر زیاد اطلاعات این بخش در محاسبه مالیات انتخاب گزینه اشتباه ایجاد مسئولیت میکند. لذا ضروری است در انتخاب گزینه صحیح ("بلی") دقت لازم بعمل آید.

۴- در خصوص سوال "آیا نقل و انتقال فعلی، اولین نقل و انتقال ملک است؟" میبایست چنانچه معامله فعلی، اولین نقل و انتقال ملک میباشد گزینه "بلی" انتخاب شود. و نیز سوال "آیا پایان کار یا پروانه ساختمان و یا صورت مجلس تفکیکی به نام فرد انتقال دهنده (متقاضی) است؟" چنانچه پایان کار یا پروانه ساختمان یا صورت مجلس تفکیکی به نام فروشنده باشد، گزینه بلی انتخاب شود. با توجه به تاثیر زیاد اطلاعات این بخش در محاسبه مالیات ماده ۷۷ (مالیات علی الحساب درآمد ناشی از ساخت و فروش ساختمان)، انتخاب گزینه اشتباه ایجاد مسئولیت میکند.

۵- در قسمت متراژ نهایی اعیانی در مورد ساختمانهای چند واحدی، می بایست مجموع متراژ مفید کل آپارتمانهای موجود در ساختمان به اضافه ۵۰ درصد متراژ کل انبارها و پارکینگ های موجود در ساختمان درج شود. لازم به ذکر است اخیرا، در مورد برخی از املاک، این فیلد اطلاعاتی از سوی سامانه ثبت اسناد و املاک کشور بصورت خودکار بارگذاری میشود.



اداره کل امور مالیاتی خراسان رضوی
شهید مدرس پدیده ملت منوی ایرانی اسلامی

رعایت فاصله گذاری اجتماعی با ابلاغ الکترونیکی اوراق مالیاتی



۶- در بخش محاسبه ارزش معاملاتی اعیانی، قسمت نوع ساختمان، گزینه "سایر" صرفاً برای برای اندک املاکی مانند ساختمانهای قدیمی (شیروانی، گنبدی و...) بکار می رود. و برای ساختمانهای تمام بتن، فلزی یا با اسکلت بتنی و فلزی الزاماً میبایست گزینه "ساختمانهای تمام بتن، اسکلت بتن و فلزی" انتخاب شود. با توجه به تاثیر زیاد اطلاعات این بخش در محاسبه مالیات انتخاب گزینه اشتباه ایجاد مسئولیت میکند.

۷- کدپستی ملک از اطلاعات اصلی استعمال است و در صورت درج کد پستی اشتباه یا نامعتبر، گواهی که توسط سامانه الکترونیکی صادر میشود قابل استناد نخواهد بود.

۸- دفاتر اسناد رسمی در حال حاضر صرفاً مجاز به ثبت استعمال جهت موارد انتقال قطعی و قطعی رهنی املاک مسکونی و نیز عرصه های فاقد اعیانی (زمین) صرفاً با کاربری مسکونی می باشند و کلیه موارد دیگر (تجاری، صلح، اقاله، رهنی، هبه و ...) می بایست در واحد مالیاتی مربوطه ثبت گردد. جزییات سایر مواردی که دفاتر مجاز به ثبت استعمال نمی باشند در فایل راهنما به پیوست ارسال می گردد.

۹- در بعضی موارد خاص بعثت مشکلات سامانه و یا قطعی سرویس استعمال ثبت احوال، با وجود اینکه گواهی ۱۸۷ برای دفترخانه صادر شده ولی امکان مشاهده، دریافت و چاپ گواهی نقل و انتقال توسط دفترخانه وجود ندارد که در این موارد پس از مراجعه فروشنده به واحد مالیاتی و ارائه نامه دفترخانه درخصوص بروز مشکل و اعلام آخرین کد رهگیری ثبت شده، همکاران محترم واحد مالیاتی پس از بررسی صحت اطلاعات ثبت شده توسط دفترخانه نسبت به چاپ گواهی ۱۸۷ و تحویل آن به مودی اقدام می نمایند.

۱۰- در مواردی که یک بار گواهی صادر شده ولی سندی تنظیم نشده و دفترخانه تغییر کرده است، می بایست یک درخواست مجدد در دفترخانه جدید ثبت و پرداخت شده و مبلغ پرداختی قبلی طی نامه درخواست و جهت استرداد در واحد مالیاتی اقدامات لازم انجام شود.

۱۱- در صورت پرداخت مالیات، گواهی مالیاتی بطور برخط صادر میشود. لذا پس از پرداخت مالیات، به هیچ عنوان نباید از طریق ابزار "توقف بررسی" فرآیند استعمال و صدور گواهی را متوقف نمود. در غیر اینصورت صدور یا نمایش گواهی با مشکل مواجه میشود. دسترسی امکان ویرایش استعمال پس از صدور گواهی برای دفاتر اسناد رسمی فراهم شده است (از منوی "کارهای مرتبط" گزینه های: تغییر خریدار، تمدید گواهی، ویرایش استعمال).

لازم به ذکر است فایل کامل راهنمای برون سپاری استعمال گواهی نقل و انتقال املاک توسط دفاتر اسناد رسمی، به پیوست ارسال میگردد. در پایان مجدداً خاطر نشان میشود با توجه به اهمیت فرآیند استعمال گواهی نقل و انتقال املاک و جلوگیری از تضییع حقوق حقه دولت، سردفتران محترم می بایست نظارت دقیق بر صحت اطلاعات درج شده داشته و از آموزش صحیح و کافی کاربران مربوطه، اطمینان کامل حاصل نمایند.

احمد رضا مدبر نیا
مدیر کل امور مالیاتی خراسان رضوی