



راهنمای دفاتر اسناد رسمی برای استعلام گواهی مالیاتی نقل و انتقال املاک تجاری

آبان ماه سال ۱۴۰۴

با توجه به اینکه بموجب ماده (۱۵) قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۱ ماده ۱۸۷ قانون مالیاتهای مستقیم مصوب ۱۳۹۴/۰۵/۳۱ نسخ گردیده و بموجب ماده (۴) قانون الزام دفاتر اسناد رسمی موظفند هنگام ثبت هر گونه نقل و انتقال راجع به عین (عرصه و اعیان) و یا حق واگذاری محل (حق کسب و پیشه یا سرقفلی یا حقوق ناشی از موقعیت تجاری و اداری) اعم از اینکه توأم با انتقال مالکیت باشد یا جدا از آن، مالیات نقل و انتقال قطعی املاک را به مأخذ ارزش معاملاتی به نرخ پنج درصد (۵٪) و مالیات نقل و انتقال حق واگذاری محل را به مأخذ وجوه دریافتی اعلامی مالک یا صاحب حق در تاریخ انتقال به نرخ دو درصد (۲٪) محاسبه و نسبت به أخذ آن از ذی نفع از طریق سامانه پرداخت الکترونیک، اقدام و مشخصات آن را در سامانه ثبت الکترونیک اسناد قید نمایند. در همین راستا به منظور سهولت تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی و جلوگیری از نردد و مراجعات غیر ضروری مراجعان به ادارات امور مالیاتی سازمان امور مالیاتی کشور با همکاری سازمان ثبت اسناد و املاک کشور نسبت به طراحی و پیاده سازی سامانه برونسپاری نقل و انتقال املاک به دفاتر اسناد رسمی (موضوع تبصره (۲) ماده (۴) قانون الزام) اقدام نموده است. با بهره گیری از سامانه مذکور پس از آنکه استعلام توسط دفتر اسناد رسمی در بخش مربوط در سامانه ثبت، تکمیل و ارسال شد محاسبه مالیات نقل و انتقال ملک در سامانه مالیاتی انجام و مبلغ مالیات به همراه شناسه قبض و شناسه پرداخت مالیات از طریق سامانه به دفتر اسناد رسمی اعلام می شود. پس از پرداخت مالیات توسط متقاضی و تایید برخط بانک عامل گواهی مربوط توسط سامانه مالیاتی صادر و اطلاعات آن از طریق سامانه ثبت به صورت برخط برای دفاتر اسناد رسمی ارسال خواهد شد.

راهنمای حاضر به منظور ارائه اطلاعات مورد نیاز برای ارسال استعلام مالیاتی از طریق سامانه ثبت و نحوه تکمیل فیلدهای اطلاعاتی مربوط با همکاری دو سازمان تهیه گردیده است.

فرآیند استعلام گواهی مالیاتی نقل و انتقال املاک تجاری

با رعایت کلیه نکات مورد لزوم در ارسال استعلام برخط مالیاتی املاک که توسط راهنمای مربوط قبلا در تاریخ مهرماه سال ۱۴۰۱ در اختیار سردفتران اسناد رسمی می باشد و در این راهنما صرفا نحوه انتخاب گزینه های مربوط به املاک تجاری و اداری و حق واگذاری محل ارائه می گردد .

ثبت بستن ارسال به امور مالیاتی توقف بررسی در امور مالیاتی

وضعیت آخرین زمان دریافت شماره گواهی زمان ثبت آخرین زمان ارسال دریافت فایل گواهی

اطلاعات اختصاصی محاسبه ارزش مالیاتی مشخصات اعیانی بیوست پرداخت هزینه استعلام

موضوع نقل و انتقال آیا پایان کار دارد؟ تاریخ گواهی پایان کار نوع درخواست تنظیم سند نشانی ملک و شماره کدپستی آدرس پستی استان شهر بخش پلاک اصلی تلفن همراه مالک

عرصه اعیان عرصه و اعیان (۱) حق واگذاری محل (۲) حق واگذاری محل، اعیان و عرصه (۳) منضمات اختصاصی (انبار و پارکینگ) مشاعات

تاریخ قبلی ملک براساس قانون تسهیل صورت گرفته است؟ مورد انتقال فاقد سند تفکیکی و دارای بیش از یک نوع کاربری با انتقال فعلی، اولین نقل و انتقال ملک است؟ شماره قطعه ملک خیابان شهرستان واحد ثبتی پلاک پلاک فرعی تلفن تماس مالک

مشخصات قرارداد فروش و سهام مالک مبلغ معامله طبق مبایعه نامه یا قرارداد ریال کل سهم مالکیت سهم مالک از مالکیت میزان انتقال برحسب سهم

- (۱) در مواردی که موضوع انتقال صرفاً عرصه و اعیان ملک تجاری/اداری بدون حق واگذاری محل باشد.
- (۲) در مواردی که موضوع انتقال صرفاً حق واگذاری محل (سرقفلی، حق کسب و پیشه و تجارت) باشد.
- (۳) در مواردی که موضوع انتقال عرصه و اعیان و حق واگذاری محل باشد. (اعم از املاک طلق و با عرصه وقف)

ثبت
بستن
ارسال به امور مالیاتی
توقف بررسی در امور مالیاتی

آخرین زمان دریافت
وضعیت
شماره گواهی

زمان ثبت
آخرین زمان ارسال
دریافت فایل گواهی

اطلاعات اختصاصی
محاسبه ارزش مالیاتی
مشخصات اعیانی
پیوست
پرداخت هزینه استعلام

محاسبه ارزش معاملاتی عرصه

مشخصات عرصه
نوع کاربری عرصه

عرض از معبر عرصه

بافت فرسوده می باشد

ایا ملک دارای معابر اختصاصی (دسترسی مستقیم به کوچه و خیابان) می باشد؟

بلی

شماره بلوک براساس دفترچه ارزش معاملاتی
شماره ردیف براساس دفترچه ارزش معاملاتی

ایا ملک دارای ارزش معاملاتی تعیین شده می باشد

بلی

مساحت عرصه

محاسبه ارزش معاملاتی اعیانی

نوع ساختمان
مرحله ساخت ساختمان

وضعیت ساختمان اعیانی
نوع کاربری اعیانی

نوع مالکیت حق واگذاری محل
ارزش روز معامله حق واگذاری محل

نوع کاربری حق واگذاری محل

* انتخاب نوع کاربری عرصه حسب مورد تجاری یا اداری مطابق تصویر ذیل می باشد .

صفحه ۱ از ۱ تعداد کل: ۸		جستجو: کد	الگو	
کد	عنوان			
۰۱	مسکونی			
۰۸	سایر			
۰۵	صنعتی - کارگاهی، حمل و نقل، انبار و توقفگاه			
۰۳	اداری			
۰۲	تجاری			
۰۷	کشاورزی (اراضی مزروعی دیمی			
۰۴	خدماتی، آموزشی، فرهنگی، بهداشتی - درمانی، تفریحی - ورزشی، گردشگری، هتلداری و			
۰۶	کشاورزی (باغات، اراضی مزروعی آبی، دامداری، دامپروری، پرورش طیور و آبزیان، پرورش گل و گیاه و ...)			

• انتخاب نوع کاربری اعیانی حسب مورد تجاری یا اداری مطابق تصویر ذیل می باشد .

صفحه ۱ از ۱ تعداد کل: ۵		جستجو: کد	الگو	
کد	عنوان			
۰۱	تجاری			
۰۲	مسکونی			
۰۳	صنعتی - کارگاهی ، خدماتی، آموزشی ، بهداشتی - درمانی، تفریحی - ورزشی ، فرهنگی ، هتلداری، گردشگری، حمل و نقل ، انبار، پارکینگ عمومی (توقفگاه) و			
۰۴	کشاورزی (دامداری، دامپروری، پرورش طیور و آبزیان ، پرورش گل و گیاه و			
۰۵	اداری			

در مواردی که موضوع انتقال حق واگذاری محل یا حق واگذاری محل ، عرصه و اعیان می باشد جدول ذیل تکمیل می گردد .

(۱)	نوع مالکیت حق واگذاری محل	
(۲)	ارزش روز معامله حق واگذاری محل	
(۳)	نوع کاربری حق واگذاری محل	

(۱) نوع مالکیت حق واگذاری محل : مالک / مستاجر

مالک : در مواردی که حق واگذاری محل متعلق به مالک عین می باشد .

مستاجر : در مواردی که حق واگذاری محل متعلق به مالک سرقفلی می باشد .

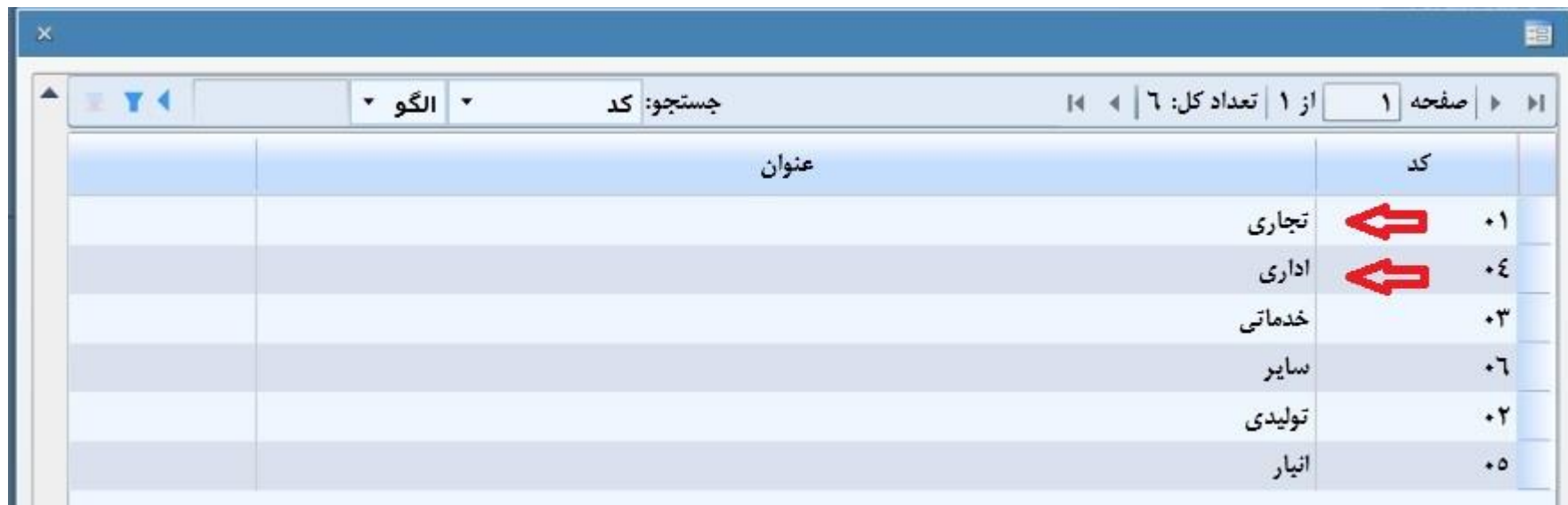
جستجو: کد		الگو	صفحه ۱ از ۱	تعداد کل: ۲	عنوان	کد
					مالک	۰۱
					مستاجر	۰۲

(۲) ارزش روز معامله حق واگذاری محل :

با توجه به اینکه محاسبه مالیات متعلقه در این بند بر اساس ارزش واقعی حق واگذاری محل می باشد ، ارزش روز حسب مستندات و یا اظهار مودی (طرفین معامله) می باشد .

نکته : مطابق تبصره ۱ ماده ۴ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول در صورتی که وجوه دریافتی اعلامی حق واگذاری محل ، کمتر از ۲۵ برابر ارزش معاملاتی ملک موضوع ماده ۶۴ ق.م.م باشد ، رقم مذکور مأخذ محاسبه مالیات است .

(۳) نوع کاربری حق واگذاری محل :



کد	عنوان
۰۱	تجاری
۰۴	اداری
۰۳	خدماتی
۰۶	سایر
۰۲	تولیدی
۰۵	انبار

- مطابق قانون الزام حسب مورد گزینه تجاری یا اداری انتخاب می گردد .

نکته : در صورتی که ملک مورد انتقال دارای کاربری مختلط (اعم از مسکونی ، تجاری ، اداری و غیره) باشد در حال حاضر در ازای هر نوع کاربری مستلزم ارسال استعلام مالیاتی به صورت مجزی می باشد .

مثال : در فرض ملک به صورت مجتمع به عرصه ۲۰۰ مترمربع که برابر مستند پایانکار شهرداری دارای اعیان کل (جمع اعیانی) ۳۰۰ مترمربع می باشد که شامل ۵۰ مترمربع اعیان تجاری و ۲۵۰ مترمربع اعیان مسکونی می باشد نحوه تکمیل استعلام قسمت مسکونی و تجاری بشرح ذیل می باشد :

الف (قسمت مسکونی :

محاسبه ارزش معاملاتی عرصه			
مشخصات عرصه	...	عرض از معبر عرصه	
نوع کاربری عرصه	...	ایا ملک دارای معابر اختصاصی (دسترسی مستقیم به کوچه و خیابان) می باشد؟	بلي
شماره بلوک براساس دفترچه ارزش معاملاتی		شماره ردیف براساس دفترچه ارزش معاملاتی	
...		...	
آیا ملک دارای ارزش معاملاتی تعیین شده می باشد		بلي	مساحت عرصه ۲۰۰ مترمربع
محاسبه ارزش معاملاتی اعیانی			
نوع ساختمان	...	وضعیت ساختمان اعیانی	...
مرحله ساخت ساختمان اعیانی	...	نوع کاربری اعیانی	...

توقف بررسی در امور مالیاتی

ارسال به امور مالیاتی

یستن

ثبت

آخرین زمان دریافت وضعیت

شماره گواهی

زمان ثبت

آخرین زمان ارسال

دریافت فایل گواهی

اطلاعات اختصاصی

محاسبه ارزش مالیاتی

مشخصات اعیانی

پیوست

پرداخت هزینه استعلام

تاریخ جواز/پروانه ساخت

شماره صورت مجلس تفکیکی

شماره طبقه واحد مورد واگذاری

مساحت مفید اعیانی

۲۵۰ مترمربع

۱۵

واحد مورد واگذاری در طبقه همکف واقع است و یا همکف محسوب می شود؟

قدمت ساختمان

۳۰۰ مترمربع

متراژ نهایی اعیانی ملک (مجموع متراژ کل اعیانی ها ، متراژ کل انباری ها و متراژ کل پارکینگ ها)

۳۰۰ مترمربع

+

انباری ها / پارکینگ ها

عنوان	قطعه	مساحت	بلوک	طبقه	سمت

نوع

شماره

مساحت

سمت

طبقه

بلوک

❌ 📄
ثابت بستن ارسال به امور مالیاتی توقف بررسی در امور مالیاتی
آخرین زمان دریافت وضعیت شماره گواهی زمان ثبت آخرین زمان ارسال دریافت فایل گواهی دریافت فایل گواهی اطلاعات اختصاصی محاسبه ارزش مالیاتی مشخصات اعیانی پیوست پرداخت هزینه استعلام محاسبه ارزش معاملاتی عرصه مشخصات عرصه نوع کاربری عرصه عرض از معبر عرصه بافت فرسوده می باشد ☐ آیا ملک دارای معابر اختصاصی (دسترسی مستقیم به کوچه و خیابان) می باشد؟ نوع کاربری عرصه نوع کاربری عرصه نوع کاربری عرصه شماره ردیف براساس دفترچه ارزش معاملاتی شماره پلوک براساس دفترچه ارزش معاملاتی آیا ملک دارای ارزش معاملاتی تعیین شده می باشد شماره ردیف براساس دفترچه ارزش معاملاتی مساحت عرصه ۲۰۰ مترمربع آیا ملک دارای ارزش معاملاتی تعیین شده می باشد محاسبه ارزش معاملاتی اعیانی نوع ساختمان مرحله ساخت ساختمان اعیانی نوع کاربری اعیانی نوع مالکیت حق واگذاری محل ارزش روز معامله حق واگذاری محل نوع کاربری حق واگذاری محل وضعیت ساختمان اعیانی نوع کاربری اعیانی نوع مالکیت حق واگذاری محل ارزش روز معامله حق واگذاری محل نوع کاربری حق واگذاری محل

توقف بررسی در امور مالیاتی

ارسال به امور مالیاتی

بستن

ثبت

آخرین زمان دریافت وضعیت

شماره گواهی

زمان ثبت

آخرین زمان ارسال

دریافت فایل گواهی

اطلاعات اختصاصی

محاسبه ارزش مالیاتی

مشخصات اعیانی

پیوست

پرداخت هزینه استعلام

مشخصات اعیانی

تاریخ جواز/پروانه ساخت

واحد مورد واگذاری در طبقه همکف واقع است و یا همکف محسوب می شود؟

قدمت ساختمان

شماره صورت مجلس تفکیکی

شماره طبقه واحد مورد واگذاری

مساحت مفید اعیانی

متراژ نهایی اعیانی ملک (مجموع متراژ کل اعیانی ها ، متراژ کل انباری ها و متراژ کل پارکینگ ها)

۵۰ مترمربع

۳۰۰ مترمربع

انباری ها / پارکینگ ها

عنوان

قطعه

مساحت

بلوک

طبقه

سمت

نوع

مساحت

سمت

شماره

طبقه

بلوک



نکات کاربردی :

- ارزش معامله حق واگذاری محل در ارزش واقعی مورد معامله مستتر می باشد که حسب اظهار مودی (طرفین معامله) اعلام می گردد . چنانچه طرفین مستندی جهت اثبات این موضوع ارائه ننمایند تکمیل فرم خوداظهاری توسط طرفین معامله جهت ارائه به سردفتر پیشنهاد می گردد .
- در سایر مواردی که مستندات لازم جهت تکمیل فیلدهای استعلام مالیاتی موجود نمی باشد از جمله ساختمان نیمه تکمیل و ساختمان فاقد پایانکار و غیره ، بهره گیری از گزارش کارشناس رسمی دادگستری و یا تکمیل فرم خوداظهاری توسط طرفین معامله جهت ارائه به سردفتر پیشنهاد می گردد .
- در صورتی که ملک مورد انتقال به صورت زمین و فاقد بنا با کاربری تجاری / اداری می باشد موضوع نقل و انتقال **عرصه** انتخاب می شود که در این صورت مشمول حق واگذاری محل نمی شود .

تهیه و تنظیم

--(واحد آموزش کانون سردفتران و دفتریاران خراسان رضوی)--