

آیین نامه تعیین تعرفه دلالتان معاملات املاک موضوع تبصره (۱) ماده (۳) قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول

آیین نامه تعیین تعرفه دلالتان معاملات املاک

وزارت دادگستری - وزارت راه و شهرسازی - وزارت صنعت، معدن و تجارت

وزارت امور اقتصادی و دارایی - سازمان ثبت اسناد و املاک کشور

هیئت وزیران در جلسه ۲/۷/۱۴۰۴ به پیشنهاد سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و وزارت خانه های 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 یادشده 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 دلالتان معاملات املاک)

ماده ۱- در این آیین نامه اصطلاحات زیر در معانی مشروح مربوط به کار می روند:

۱. قانون: قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۱

۲. سازمان: سازمان ثبت اسناد و املاک کشور

۳. سامانه: سامانه ثبت الکترونیک اسناد موضوع ماده (۱) قانون

۴. دلالتان 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 می باشند.

۵. تعرفه: میزان حق دلالتی دلالتان معاملات املاک که با رعایت مقررات این آیین نامه تعیین می شود.

ماده ۲- تعرفه دلالتان معاملات املاک به طریق مذکور در این آیین نامه تعیین و دریافت می شود.

ماده ۳- هرگونه 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 می شود.

ماده ۴- مسؤولیت پرداخت تعرفه برعهده 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 دفاتر 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 دلالت 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 می شود و دلالت معاملات املاک باید این موضوع را به دو طرف معامله اطلاع داده و آنان را به دفاتر دلالت کنند.

ماده ۷- تعرفه براساس ضریبی از ارزش معاملاتی املاک موضوع ماده (۶۴) قانون مالیاتهای مستقیم مصوب ۱۳۶۶ با اصلاحات بعدی آن تعیین می شود. 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:

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

۲ میانگین قیمت روز املاک هر شهرستان

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

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

۵- 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 (۵/۲) 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:

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

۲. 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.

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

۴. 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 ظرفیت‌های مذکور در این ماده در سامانه طراحی و راه اندازی نشده است عملیات
دلالت معاملات املاک از طریق کارت‌خوان‌های موجود و طبق رویه معمول انجام خواهد شد.

محمد رضا عارف

معاون اول رئیس‌جمهور