



آیین نامه اجرایی تبصره ۴ ماده ۱۸۷ قانون مالیات های مستقیم

شماره: ۹۰۰۰/۴۹۱۰۴/۱۰۰

تاریخ: ۱۳۹۶/۱۰/۱۷

آیین نامه اجرایی تبصره ۴ ماده ۱۸۷ قانون اصلاح مالیاتهای مستقیم

در اجرای تبصره ۴ ماده ۱۸۷ اصلاحی قانون اصلاح قانون مالیات های مستقیم، مصوب ۹۴/۴/۳۱ و بنا به پیشنهاد سازمان های امور مالیاتی کشور و ثبت اسناد و املاک کشور، آیین نامه اجرایی تبصره ۴ ماده ۱۸۷ قانون اصلاح قانون مالیات های مستقیم به شرح مواد آتی است:

ماده ۱: در این آیین نامه اصطلاحات زیر در معانی مشروح مربوط به کار برده می شوند:

- 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 مالیات های مستقیم تهیه و راه اندازی می شود
- ج - سامانه مالیات : سامانه ای که به منظور محاسبه ، تعیین و واریز مالیات نقل و انتقال املاک ، توسط سازمان مالیاتی ایجاد می شود
- چ - بدهی مالیاتی و مالیات های 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 مودی ذیربط ، حسب مورد، وصول می شود
- ح - قبض مالیاتی : قبض الکترونیک مالیات نقل و انتقال دارای شناسه قبض و شناسه پرداخت.
- خ - گواهی مالیاتی : گواهی موضوع ماده ۱۸۷ قانون مالیات های مستقیم که به صورت الکترونیکی صادر شده و از

طریق سامانه ثبت به دفاتر اسناد رسمی ارسال می گردد.

د - اسناد معاملات : اسناد مربوط به مورد معامله که اطلاعات آن در پایگاه‌های اطلاعاتی سازمان ثبت اسناد و املاک کشور نگهداری می‌شود ، از جمله صورت مجلس تفکیکی و اسناد معاملات قبلی.

ذ - استعلام : درخواست صدور گواهی موضوع ماده ۱۸۷ مالیات های مستقیم که دفتر اسناد رسمی از سازمان مالیاتی انجام می‌دهد.

ماده ۲: سازمان مالیاتی مکلف است، سامانه مالیات و درگاه تبادل اطلاعات را طراحی و راه اندازی 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 مودیان 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 مودی

پ - بازیابی اطلاعات هویتی و مورد معامله ، بر اساس کد رهگیری از طریق دسترسی مودی

ت - محاسبه مالیات نقل و انتقال قطعی املاک و اعلام ارزش معاملاتی املاک

ث - امکان اعلام تمام بدهی مالیاتی مربوط به مورد معامله (که برای صدور گواهی مالیاتی باید از مودی ذیربط وصول شود) به سامانه ثبت

ج - صدور قبض مالیاتی و پرداخت الکترونیک مالیات

چ - امکان بازیابی اطلاعات مالیات پرداختی مورد معامله توسط مودی و یا دفاتر 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 دفاتر اسناد رسمی و اسناد تنظیم شده مربوط را در اختیار سامانه مالیاتی قرار دهد.

الف - ثبت استعلام مربوط به درخواست صدور گواهی مالیاتی توسط دفاتر اسناد رسمی.

ب - ارسال اطلاعات استعلام دفاتر اسناد رسمی برای سامانه مالیاتی.

پ - تولید شماره واحد (غیرقابل تولید و یا بازیابی توسط افراد غیرمجاز) برای اسناد تنظیم شده.

ت - ممهور نمودن هر ثبت اطلاعاتی به مهر الکترونیکی سازمان ثبت.

ث - دریافت اطلاعات قبض مالیاتی از سامانه مالیات و ارسال آن برای دفاتر اسناد رسمی.

ج - ایجاد امکان پرداخت قبوض مالیاتی در دفاتر اسناد رسمی.

ماده ۴: سازمان ثبت مکلف است در مورد اسناد تک برگی، اطلاعات املاک موضوع این آئین‌نامه 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 دفاتر اسناد رسمی در خصوص بدهی مالیاتی مربوط به مورد معامله، پس از استقرار درگاه تبادل اطلاعات و سامانه مالیاتی و ایجاد ارتباط آنها با دفاتر 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: مودی 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. مودی باید در هنگام مراجعه به دفتر اسناد رسمی، شماره مذکور را جهت درج در استعلام مربوط به دفترخانه ارائه نماید.

تبصره: در صورتی که مودی خواستار ورود اطلاعات از طریق دفتر اسناد رسمی باشد، سردفتر مکلف است با دریافت حق‌الزحمه‌ای که توسط سازمان ثبت تعیین می‌گردد، اقدام نماید.

ماده: دفتر اسناد رسمی، پس از مراجعه مودی، 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 مودی در درگاه تبادل اطلاعات) را در سامانه ثبت وارد می‌نماید. استعلام در سامانه ثبت، تایید و به صورت الکترونیکی و ممهور به مهر الکترونیکی سازمان ثبت، صادر و به درگاه تبادل اطلاعات ارسال خواهد شد. سازمان مالیاتی نیز رسیدی مبنی بر تایید دریافت اطلاعات را، به صورت الکترونیکی و ممهور به مهر الکترونیکی صادر و به سازمان ثبت ارائه می‌نماید.

ماده ۹: پس از ثبت اطلاعات توسط مودی و انجام استعلام از سوی دفتر اسناد رسمی ، بدهی مالیاتی و مالیات های 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، صرفا مالیات نقل و انتقال قطعی ملک مورد معامله محاسبه و اطلاعات قبض مالیاتی از طریق خدمات شبکه(سرویس وب)، جهت اعلام به دفتر اسناد رسمی، برای سامانه ثبت ارسال می شود. در صورتیکه ملک مورد معامله دارای سابقه بدهی مالیاتی باشد، علاوه بر مالیات نقل و انتقال قطعی املاک برای سایر بدهی های مالیاتی موجود نیز قبض مالیاتی صادر و اطلاعات آن، برای سامانه ثبت ارسال می گردد. اداره امور مالیاتی مکلف است ظرف ۱۰ روز از تاریخ صدور رسید مذکور در ماده ۸ این آیین نامه 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 کاربری های غیر مسکونی، 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 می شود .

تبصره : چنانچه بدهی مالیاتی اعلام شده از سوی سازمان مالیاتی در بند ب فوق، مورد اختلاف باشد، مودی مالیاتی می تواند 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 مودی 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 می باشد ، مگر اینکه بدهی مقرر را بپردازد.

ماده ۱۰: پس از پرداخت مالیات توسط مودی 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 می گردد 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 تاییدیه مربوط به عدم انجام معامله را از طریق سامانه ثبت به سازمان مالیاتی اعلام نماید. این تاییدیه موجب ابطال گواهی مالیاتی می گردد. سازمان مالیاتی پس از اخذ تاییدیه الکترونیک از سازمان ثبت در خصوص عدم انجام معامله، حسب درخواست مودی نسبت به تمدید یا ابطال گواهی مالیاتی و یا استرداد مالیات نقل و انتقال به صورت سیستمی اقدام خواهد نمود.

ب - در صورتی که مودی پس از صدور قبض مالیاتی و قبل از پرداخت مالیات نقل و انتقال از انجام معامله منصرف شود، می تواند با اعلام انصراف در درگاه تبادل اطلاعات، ابطال قبض و بایگانی شدن سوابق مربوط را درخواست نماید.

ماده ۱۲: فسخ معاملات قطعی املاک بر اساس 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 می نماید.

ماده ۱۳: ترتیبات فنی - اجرایی مربوط به این آیین نامه 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 آیین نامه در ۱۴ ماده و ۳ تبصره در تاریخ ۹۶/۱۰/۱۷ به تصویب رییس قوه قضاییه رسید.

رییس قوه قضاییه - صادق آملی لاریجانی

مواد قانونی وابسته

ماده ۱۸۷- در کلیه مواردی که معاملات موضوع فصل چهارم از باب دوم و همچنین فصول اول و ششم باب سوم این قانون به موجب اسناد رسمی صورت می گیرد صح