

دستورالعمل اجرایی ثبت قراردادهای خاص

مقدمه:

با توجه به الزام کد رهگیری برای صدور مفاسد حساب مالیاتی برای کلیه قراردادهای نقل و انتقال املاک و مستغلات کشور و وجود ابهاماتی در جهت ثبت و صدور کد رهگیری برای قراردادهای خاص، به شرح زیر دستورالعمل اجرایی ثبت اینگونه قراردادها توسط مشاورین املاک مجاز عضو سامانه جهت اقدام لازم اعلام می‌گردد.

روش اجرایی:

۱- حق الزحمه متعلق به واسطه تنظیم کننده عقود ذیل به شرح زیر می‌باشد:

۱-۱- هبه: طبق ماده ۷۹۵ قانون مدنی، هبه عقدی است که به موجب آن یک نفر مالی را مجاناً به طرف دیگر تملیک می‌کند. حق ثبت این نوع قراردادها در سامانه ۱۰۰/۰۰۰ ریال می‌باشد، که مبلغ ۵۰/۰۰۰ ریال از هر طرف معامله دریافت می‌گردد.

۲-۱- وقف: طبق ماده ۵۵ قانون مدنی، وقف عقدی است که عین مال حبس و منافع آن واگذار می‌گردد. حق ثبت این نوع قرارداد نیز در سامانه ۱۰۰/۰۰۰ ریال می‌باشد، که مبلغ ۵۰/۰۰۰ ریال از هر طرف معامله دریافت می‌گردد.

۳-۱- صلح عمری: برابر مقررات، صلح عمری عقدی است که صلح کننده به مدت عمر خود و یا به مدت عمر شخص صلح گیرنده عین مال را به وی صلح می‌نماید. حق ثبت این قرارداد نیز در سامانه مشابه هبه و وقف که پولی بابت قرارداد مبادله نمی‌شود ۱۰۰/۰۰۰ ریال می‌باشد، که مبلغ ۵۰/۰۰۰ ریال از هر طرف معامله دریافت می‌گردد.

۲- با توجه به اینکه جهت واگذاری واحدهای تولید شده توسط تعاونی‌های مسکن و شرکتهای انبوه‌ساز به اعضای تعاونی و خریداران، می‌بایست اطلاعات نقل و انتقال واحدها در سامانه ثبت شده و کد رهگیری دریافت نمایند، لذا تعاونی‌های مسکن و شرکتهای انبوه‌ساز می‌بایست جهت ثبت قراردادهای واگذاری املاک خود به اتحادیه شهرستان مربوطه مراجعه نموده و اتحادیه‌های مشاورین املاک ضمن هماهنگی و معرفی مشاور یا مشاورین املاک مورد نظر برای ثبت اینگونه قراردادها نسبت به تعیین حق الزحمه توافقی، حداکثر تا سقف یک پنجم نرخنامه مصوب هیأت عالی نظارت اقدام نمایند.

دستورالعمل اجرایی ثبت قراردادهای خاص

۳- در کلیه قراردادهایی که یک یا دو طرف قرارداد سازمانها، مؤسسات و یا شرکتهای دولتی (۱۰۰٪ سهام متعلق به دولت) میباشد، اتحادیه‌های مشاورین املاک شهرستان مربوطه می‌بایست ضمن هماهنگی و معرفی مشاور املاک مورد نظر جهت ثبت قرارداد، نسبت به تعیین حق الزحمه توافقی، حداکثر تا سقف یک هفتم نرخنامه مصوب هیأت عالی نظارت برای طرف دولتی اقدام نمایند.

۴- میزان حق الزحمه جهت ثبت نقل و انتقالات ناشی از احکام قضایی در سامانه معاملات املاک و مستغلات کشور بر اساس نظر اتحادیه مشاورین املاک شهرستان مربوطه و حداکثر تا سقف یک هفتم نرخنامه مصوب هیأت عالی نظارت می‌باشد. لذا در اینگونه موارد می‌بایست این امر به اتحادیه شهرستان مربوطه ارجاع شده و اتحادیه‌ها ضمن هماهنگی و معرفی مشاور املاک مورد نظر نسبت به تعیین حق الزحمه آن اقدام نمایند. لازم به ذکر است، اطلاعات صاحب سند به عنوان فروشنده و اطلاعات خریدار در قسمت مربوطه وارد می‌گردد.

۵- کلیه قراردادهایی که تاکنون بصورت رسمی در دفاتر اسناد رسمی ثبت نشده‌اند جهت ثبت رسمی و صدور مفاسد حساب مالیاتی بعد از تاریخ ۱۳۸۷/۱۱/۰۱ می‌بایست توسط مشاورین املاک مجاز عضو سامانه، ثبت و کدرهگیری دریافت نمایند.

۶- به منظور ثبت قرارداد معاملات نقل و انتقال املاک، که قبل از تاریخ ۱۳۸۷/۱۱/۰۱ انجام گرفته و تاکنون به صورت رسمی ثبت نشده است، براساس یکی از روشهای زیر اقدام گردد:

۶-۱- در صورتی که مبیعه نامه این نوع معاملات توسط مشاور املاک مجاز و عضو سامانه که هنوز به فعالیت خود ادامه می‌دهد، تنظیم شده باشد، قرارداد مبیعه نامه توسط مشاور املاک مربوطه بدون دریافت هزینه در سامانه ثبت و کدرهگیری صادر می‌شود.

۶-۲- در صورتی که مبیعه نامه این معاملات توسط مشاور املاک غیر مجاز و یا مشاور املاکی که فعالیت خود را تعطیل نموده است، تنظیم شده باشد، متعاملین به اتحادیه مشاورین املاک شهرستان مربوطه مراجعه نموده و اتحادیه‌ها ضمن هماهنگی و معرفی مشاور املاک مورد نظر جهت ثبت قرارداد مبیعه نامه در سامانه، نسبت به تعیین حق الزحمه ثبت قرارداد، حداکثر تا سقف یک هفتم نرخنامه هیأت عالی نظارت اقدام نمایند.

۷- جهت ثبت انواع قراردادهایی که خارج از دفاتر مشاورین املاک تنظیم می‌شود و یا قراردادهایی که متعاملین خودشان همدیگر را پیدا می‌کنند (حالت توافقی)، ضمن تنظیم مبیعه نامه، قرارداد مربوطه توسط مشاور املاک مجاز در سامانه املاک ثبت و کدرهگیری صادر می‌شود. حق الزحمه ثبت اینگونه قراردادها بصورت توافقی تعیین می‌گردد و مشاور املاک تنظیم کننده در ذیل مبیعه نامه باید از طرفین تعهد دریافت نماید مبنی بر اینکه اگر



مشاور املاک دیگری ملک مورد نظر را به خریدار نشان داده باشد و شکایتی بنماید خریدار و فروشنده جوابگو خواهند بود.

۸- در صورت معاوضه دو ملک، جهت ثبت قرارداد و انتقال هر ملک می‌بایست یک مبیعه نامه به تعداد املاک تنظیم و قراردادها به صورت مجزا در سامانه ثبت شده و کدرهگیری دریافت گردد. کمیسیون اینگونه معاملات براساس ثمن معامله بیشتر (مبلغ بالاتر) محاسبه و دریافت خواهد شد.

۹- جهت ثبت قرارداد در سامانه معاملات املاک و صدور کدرهگیری دریافت هرگونه مبلغ اضافی خارج از نرخنامه هیأت عالی نظارت و ابلاغیه‌های طرح مذکور مجاز نمی‌باشد.

۱۰- نرخنامه هیأت عالی نظارت توسط هیأت عالی نظارت هر شهرستان تأیید می‌گردد. مشاورین املاک جهت دریافت نرخنامه مذکور می‌بایست به اتحادیه شهرستان خود مراجعه نمایند.

تذکر:

این دستورالعمل در صفحه اصلی سایت در قسمت دستورالعمل‌های اجرایی جهت اطلاع کلیه مخاطبین قابل دسترسی می‌باشد.