



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

مقدمه

وفق مقررات ماده ۱۸۷ قانون مالیاتهای مستقیم، تنظیم سند معاملات املاک توسط دفاتر اسناد رسمی مستلزم دریافت گواهی انجام معامله از اداره امور مالیاتی ذیربط و درج شماره گواهی مذکور در اسناد تنظیمی می باشد. در همین راستا به منظور سهولت تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی و جلوگیری از تردد 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 (۴) ماده قانونی موصوف) 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 از سازمان امور مالیاتی کشور

در سامانه ثبت الکترونیک اسناد با انتخاب فرم استعلام ملک و زیر منوی جستجوی پیشرفته استعلام، فرم جستجوی پیشرفته استعلام نمایش داده می شود. با انتخاب کلید جستجو، سامانه فرمی را به کاربر نشان می دهد که دارای دو سربرگ با عناوین "جستجو بر اساس استعلام ملک" و "جستجو بر اساس استعلام امور مالیاتی" می باشد. در سربرگ "جستجو بر اساس استعلام ملک" می توان براساس اقلام اطلاعاتی "از تاریخ، تا تاریخ، از شماره، تا شماره، شناسه یکتا، واحد ثبتی و مشخص کردن وضعیت استعلام" استعلام مورد نظر را جستجو و انتخاب کرد. همان گونه که در شکل زیر مشاهده می کنید، حالات مختلف (شامل "ثبت شده، ارسال شده، پاسخ تایید، بایگانی شده، پاسخ رد یا بازداشت، دارای پیغام اعم از قابل ویرایش یا غیر قابل ویرایش، و ویرایش و ارسال شده") در سامانه برای استعلام در نظر گرفته شده است. در صورتی که کاربر گزینه "همه" را انتخاب کند، تمامی حالات مذکور در جستجو در نظر گرفته می شود. همچنین با داشتن اطلاعات شخص حقیقی (نام، نام خانوادگی و شماره ملی) و یا شخص حقوقی (نام و شناسه ملی) نیز می توان اقدام به جستجوی استعلام مورد نظر نمود. با انتخاب رکورد از لیست نتایج، اطلاعات مربوط به استعلام، مشخصات ملک و سند در سامانه ثبت آنی منعکس می گردد.

جستجو بر اساس اسناد ملک جستجو بر اساس اسناد امور مالیاتی

از تاریخ: تا تاریخ:

از شماره: تا شماره: شناسه یکتا:

دفتر خانه: دفترخانه اسناد رسمی واحد ثبتی:

وضعیت: همه ثبت شده ارسال شده پاسخ تایید باهنگامی شده

پاسخ رد یا بازداشت دارای پیغام (غیر قابل ویرایش) دارای پیغام (قابل ویرایش) ویرایش و ارسال شده

شخصی حقیقی نام: نام خانوادگی: شماره ملی:

شخصی حقوقی نام: شناسه ملی:

صفحه 1 از 3 تعداد کل: 22

شماره	درخواست کننده	واحد ثبتی	شماره
627	دفترخانه اسناد رسمی شماره شهر تهران استان تهران	حوزه ثبت ملک قلهک تهران	
623	دفترخانه اسناد رسمی شماره شهر تهران استان تهران	حوزه ثبت ملک پیروزی تهران	376605
624	دفترخانه اسناد رسمی شماره شهر تهران استان تهران	حوزه ثبت ملک پیروزی تهران	376604
625	دفترخانه اسناد رسمی شماره شهر تهران استان تهران	حوزه ثبت ملک لویزان تهران	99614
618	دفترخانه اسناد رسمی شماره شهر تهران استان تهران	حوزه ثبت ملک قلهک تهران	581065
616	دفترخانه اسناد رسمی شماره شهر تهران استان تهران	حوزه ثبت ملک قلهک تهران	99614
617	دفترخانه اسناد رسمی شماره شهر تهران استان تهران	حوزه ثبت ملک لویزان تهران	
611	دفترخانه اسناد رسمی شماره شهر تهران استان تهران	حوزه ثبت ملک پیروزی تهران	

در سربرگ "جستجو براساس اعلام امور مالیاتی و اعلام تأمین اجتماعی" می توان براساس اقلام اطلاعاتی موجود مطابق تصویر زیر اعلام مورد نظر را جستجو و انتخاب کرد.

The screenshot shows a web application window titled "جستجو" (Search). It features two tabs: "جستجو بر اساس اعلام ملک" (Search by land declaration) and "جستجو بر اساس اعلام امور مالیاتی و اعلام تأمین اجتماعی" (Search by tax and social security declarations). The interface is divided into two main sections: "اعلام تأمین اجتماعی" (Social Security Declaration) and "اعلام امور مالیاتی" (Tax Declaration). Each section contains several checkboxes for filtering search results. The "Social Security" section includes options for "ارسال نشده به تأمین اجتماعی" (Not sent to social security), "دارای بدهی" (Has debt), and "بدون بدهی" (No debt). The "Tax" section includes options for "ثبت شده و ارسال نشده به امور مالیاتی" (Fixed and not sent to tax), "دارای نقص در اطلاعات ارسالی به امور مالیاتی، نیازمند تکمیل اطلاعات و ارسال" (Has information gaps in tax declarations, needs completion and submission), "ارسال شده به امور مالیاتی و پاسخ گرفته (نیاز به مراجعه حضوری مودی به امور مالیاتی)" (Sent to tax and response received (need for taxpayer's presence)), "ارسال شده به امور مالیاتی و در حال بررسی" (Sent to tax and under review), "توقف فرایند بررسی در امور مالیاتی توسط کاربر دفترخا" (Tax review process stopped by user), "ارسال شده به امور مالیاتی و پاسخ گرفته (بدون بده" (Sent to tax and response received (no debt)), and "ارسال شده به امور مالیاتی و پاسخ گرفته (دارای بدهی و پرداخت نشده)" (Sent to tax and response received (has debt and not paid)). Below the checkboxes is a pagination control showing "صفحه 1 از 0 تعداد کل: 0" (Page 1 of 0, Total: 0). At the bottom, there is a table with three columns: "شماره" (Number), "اعلام مالیاتی" (Tax Declaration), and "درخواست کننده" (Requester).

شماره	اعلام مالیاتی	درخواست کننده
-------	---------------	---------------

توجه: ثبت استعلام امور مالیاتی، صرفاً پس از ثبت استعلام ملک، میسر می باشد.

در فرم زیر، کاربر با کلیک بر روی کلید "استعلام امور مالیاتی" فرم استعلام گواهی مالیاتی نقل و انتقال ملک را مشاهده می نماید.

The screenshot shows a web application interface with a top navigation bar containing several tabs: 'استعلام تامین اجتماعی', 'استعلام امور مالیاتی' (highlighted in red), 'جدید یا کهنی', 'ارسال به املاک', 'حذف', 'ثبت', 'جستجو', and 'جدید'. Below the navigation bar, there are two buttons: 'جواب استعلام ملک' and 'استعلام ملک'. The main content area is divided into three sections:

- مشخصات استعلام:** Includes fields for 'شماره:' (Number), 'تاریخ:' (Date) with a calendar icon, 'از:' (From) with a dropdown menu showing 'تهران', 'به:' (To) with a dropdown menu showing 'تهران', 'بورو استعلام به شماره:' (Inquiry number) with a checkbox, 'شماره مرجع پرداخت هزینه استعلام:' (Reference number for payment), 'شماره تلفن همراه برای پیامک:' (Mobile number for SMS), 'زمان اولین ارسال:' (First submission time), 'زمان آخرین ارسال:' (Last submission time), 'شماره مرجع پرداخت تبصره 21 ق.ب:' (Reference number for note 21), and 'شناسه یکنای استعلام:' (Alias ID).
- مشخصات ملک:** Includes fields for 'شهر:' (City) with a dropdown menu showing 'تهران', 'کدپستی:' (Postal code), 'فرعی:' (Secondary) with a checkbox, 'اصلی:' (Main) with a checkbox, 'باقیمانده:' (Remaining) with a checkbox, 'بخش:' (District) with a dropdown menu, and 'ناحیه:' (Neighborhood) with a dropdown menu.
- مشخصات سند:** Includes fields for 'شماره ثبت:' (Registration number), 'شماره چابی سند:' (Document key number), 'شماره دفتر:' (Office number), 'شماره صفحه:' (Page number), 'سند دفتريه ای است:' (Is office document) with a checkbox, 'سند المثنی است:' (Is duplicate document) with a checkbox, 'سري دفتر:' (Office serial), and 'شماره صفحه دفتر الكترونیک:' (Electronic office page number).

نحوه تکمیل فیلدهای اطلاعاتی مورد نیاز برای دریافت گواهی مالیاتی نقل و انتقال املاک

توجه: در این مرحله از برونسپاری، صرفاً برای نقل و انتقال قطعی و قطعی رهنی **املاک مسکونی**، گواهی مالیاتی به صورت الکترونیکی صادر می گردد.

در موارد زیر صدور گواهی، نیازمند صدور استعلام فیزیکی توسط دفتر اسناد رسمی و مراجعه مودی به اداره امور مالیاتی ذیربط می باشد:

- املاک با کاربری اداری و تجاری و سایر کاربری های غیر مسکونی
- ساختمان های فاقد پایان کار (فارغ از نوع کاربری)
- املاکی که در معامله قبلی، سند آنها با استناد به قسمت اخیر بند ج ماده (۱) قانون تسهیل تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی، بدون پرداخت مالیات و بدون صدور گواهی انجام معامله به ثبت رسیده است.
- املاک دارای بدهی مالیاتی در سامانه های الکترونیکی سازمان امور مالیاتی کشور
- املاک متعلق به دستگاه ها و نهادهای زیر مجموعه دولت و سایر ارکان حکومتی که ثبت نام آنها در نظام مالیاتی موضوعیت ندارد.
- املاکی که از طریق ارث به مالکین جدید انتقال می یابند (اسناد ورثه ای).
- املاکی که بر اساس اطلاعات سامانه GIS تعیین بلوک و ردیف املاک سازمان امور مالیاتی کشور، برای آنها ارزش معاملاتی تعیین نشده است.

بخش استعلام گواهی مالیاتی نقل و انتقال املاک از فیلدهای اطلاعاتی مختلفی تشکیل گردیده که در ادامه این راهنما اطلاعات مورد نیاز برای تکمیل هر بخش به تفصیل ارائه شده است.

اطلاعات عمومی استعلام:

شماره سیستمی
کد رهگیری
استعلام ملک
اداره امور مالیاتی (1)
زمان ثبت
آخرین زمان ارسال
آخرین زمان دریافت وضعیت
شماره گواهی
شناسه قبضه
شناسه پرداخت
مبلغ بدهی
دریافت فایل گواهی

(1) اداره امور مالیاتی :

- برای تکمیل این فیلد باید کد اداره امور مالیاتی است که ملک مورد انتقال در حوزه کاری آن واقع شده است، در سامانه درج شود. دفتر اسناد رسمی برای دریافت این کد می بایست از "سامانه GIS تعیین بلوک و ردیف املاک" استفاده نماید (توضیحات مربوط به نشانی سامانه GIS و نحوه استفاده از آن در بخش مربوط ارائه شده است).
- این بخش علاوه بر کد اداره امور مالیاتی، فیلدهای اطلاعاتی زیر را نیز در بر می گیرد که به صورت خودکار توسط سیستم تکمیل می شوند.
- شماره سیستمی: پس از آنکه استعلام نقل و انتقال ملک به سامانه مربوط ارسال شد، شماره سیستمی از طرف سامانه برای استعلام تخصیص داده شده و در این بخش نمایش داده می شود.

- کد رهگیری : پس از آنکه استعلام نقل و انتقال ملک به سامانه مربوط ارسال شد، کد رهگیری برای استعلام تخصیص داده شده و در این بخش نمایش داده می شود. این کد برای پیگیری استعلام، ضروری است. در تماس با واحد پشتیبانی سامانه و یا در صورت ضرورت مراجعه مؤدی به اداره امور مالیاتی، استعلام مربوط از طریق این کد قابل رهگیری خواهد بود.
- زمان ثبت نام و آخرین زمان ارسال: این بخش از اطلاعات پس از ارسال استعلام در سامانه نمایش داده می شود.
- آخرین زمان دریافت وضعیت: در این بخش وضعیت استعلام ارسال شده و مرحله پردازش آن، نمایش داده می شود. وضعیت نمایش داده شده در این بخش شامل مواردی نظیر ۱- استعلام ارسال شده و در امور مالیاتی در حال بررسی است، ۲- مبلغ مالیات محاسبه شده و با شناسه قبض و شناسه پرداخت قابل پرداخت است و
- شناسه قبض، شناسه پرداخت و مبلغ بدهی: پس از پردازش استعلام ارسالی در سامانه محاسبه مالیات و تعیین مبلغ مالیات به صورت برخط، اطلاعات پرداخت شامل مبلغ مالیات و شناسه قبض و شناسه پرداخت، از طریق سامانه به دفترخانه اعلام خواهد شد. برای پرداخت مبلغ مالیات نقل و انتقال ملک می توان از دستگاه کارتخوان مستقر در دفاتر اسناد رسمی یا خودپردازهای بانک ملی استفاده نمود.
- دریافت فایل گواهی: پس از پرداخت مبلغ مالیات نقل و انتقال ملک و تاییدیه خودکار پرداخت، گواهی مالیاتی الکترونیکی توسط سامانه برای متقاضی صادر می شود. در این مرحله با کلیک بر روی گزینه "**دریافت فایل گواهی**" می توان گواهی صادر شده را مشاهده و چاپ نمود.

توجه: برای ارسال استعلام گواهی نقل و انتقال املاک ضروری است پس از تکمیل فیلدهای اطلاعاتی مورد نیاز در بخش های مختلف، بر روی دکمه ثبت (در بالای صفحه) کلیک نموده و در صورت کامل بودن مندرجات فیلدهای اطلاعاتی با کلیک روی دکمه "ارسال به امور مالیاتی" اقدام به ارسال استعلام مربوط به سازمان امور مالیاتی نمود.

بخش اول : اطلاعات اختصاصی

در این بخش می بایست اطلاعات اختصاصی استعمال با در نظر گرفتن توضیحات زیر در سامانه تکمیل شود.

تثبت بستن ارسال به امور مالیاتی توقف بررسی در امور مالیاتی

دریافت فایل خواهی

شماره خواهی

شناسه قبضه شناسه پرداخت مبلغ بدهی

اطلاعات اختصاصی مشخصات اعیانی محاسبه ارزش مالیاتی خریداران

(۲) موضوع نقل و انتقال (۳) آیا پایان کار یا پروانه ساختمان و یا صورت مجلس تفکیکی به نام فرد انتقال دهنده (متقاضی) است؟

(۴) آیا معاملات قبلی ملک براساس قانون تسهیل صورت گرفته است؟

(۵) تاریخ گواهی پایان کار (۶) آیا ملک مورد انتقال فاقد سند تفکیکی و دارای بیش از یک نوع کاربری یا اعیانی متفاوت می باشد؟

(۷) نوع درخواست تنظیم سند (۸) شماره قطعه ملک

(۹) نشانی ملک و شماره تماس مالک

کدپستی آدرس پستی استان شهر/بخش شماره پلاک تلفن همراه مالک

دریافت آدرس

شهرستان خیابان تلفن تماس مالک

مشخصات قرارداد فروش و سهام مالک

(۱۰) مبلغ معامله طبق میابعه نامه یا قرارداد ریال (۱۱) سهم مالک از مالکیت (۱۲) کل سهم مالکیت (۱۳) میزان انتقال برحسب سهم

(۲) موضوع نقل انتقال ملک:

از نظر پرداخت مالیات، ملک موضوع نقل و انتقال در یکی از گروه‌های ذیل قرار می‌گیرد:

✚ **عرصه:** در صورتی که مورد انتقال صرفاً عرصه ملک باشد این گزینه باید انتخاب شود.

✚ **اعیان:** در صورتی که مورد انتقال صرفاً اعیان ملک باشد این گزینه باید انتخاب شود.

✚ **عرصه و اعیان:** در صورتی که زمین و ساختمان هر دو انتقال یابند، این گزینه باید انتخاب شود.

✚ **حق واگذاری محل:** چنانچه مورد انتقال، حق کسب یا پیشه یا حق تصرف محل یا حقوق ناشی از موقعیت تجاری محل باشد این گزینه باید انتخاب شود (در حال حاضر گواهی برخط صرفاً برای املاک مسکونی صادر می‌شود، بنابراین این گزینه نباید انتخاب شود و در این موارد استعلام فیزیکی صادر گردد).

✚ **حق واگذاری محل و اعیان:** این گزینه در صورتی باید انتخاب شود که علاوه بر حق واگذاری محل، اعیان ملک نیز انتقال یابد. (با توجه به اینکه در حال حاضر گواهی برخط صرفاً برای املاک مسکونی صادر می‌شود، بنابراین این گزینه نباید انتخاب شود و لازم است در این موارد استعلام فیزیکی صادر گردد)

✚ **حق واگذاری محل، اعیان و عرصه:** در صورتی که موضوع معامله، علاوه بر حق واگذاری محل، عرصه و اعیان ملک نیز باشد، این گزینه باید انتخاب شود. (با توجه به اینکه در حال حاضر گواهی برخط صرفاً برای املاک مسکونی صادر می‌شود، بنابراین این گزینه نباید انتخاب شود و در این موارد می‌بایست استعلام فیزیکی صادر گردد)

✚ **مشاعات اختصاصی (انباری، پارکینگ و ...):** چنانچه صرفاً پارکینگ، انباری یا سایر مشاعات مورد انتقال باشد، این گزینه باید انتخاب شود.

(۳) 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 و در غیر اینصورت گزینه خیر انتخاب شود (با توجه به اینکه اطلاعات این بخش در محاسبه مالیات علی الحساب درآمد ناشی از ساخت و فروش ساختمان موثر است، اشتباه در درج این اطلاعات ایجاد مسئولیت خواهد نمود، لذا ضروری است در تکمیل این قسمت حداکثر دقت بعمل آید).

(۴) آیا معاملات قبلی ملک بر اساس قانون تسهیل صورت گرفته است؟:

چنانچه آخرین نقل و انتقال قبلی ملک با استفاده از قانون تسهیل تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی صورت گرفته باشد، گزینه بلی و در غیر اینصورت گزینه خیر انتخاب گردد (انتخاب گزینه "خیر" بر خلاف واقع، موجب تضییع حقوق دولت شده و ایجاد مسئولیت قانونی می‌نماید، لذا ضروری است در تکمیل این قسمت حداکثر دقت بعمل آید).

(۵) تاریخ گواهی پایان کار:

تاریخ اولین پایان کار صادره، از نظر محاسبه علی الحساب مالیات ساخت و فروش و نیز تعیین قدمت ساختمان دارای اهمیت است. چنانچه گواهی پایان کار موجود، اولین پایان کار صادره توسط شهرداری باشد، تاریخ مندرج در این گواهی باید در این بخش درج شود. در غیر این صورت می‌بایست با مراجعه به بخش "توضیحات گواهی پایان کار" تاریخ اولین پایان کار صادره استخراج و در سامانه منعکس گردد.

(۶) آیا ملک مورد انتقال فاقد سند تفکیکی و دارای بیش از یک نوع کاربری با اعیانی متفاوت می‌باشد؟

چنانچه ملک مورد انتقال دارای چندین واحد مختلف با کاربری‌های متفاوت و فاقد سند تفکیکی برای هر یک از واحدها می‌باشد گزینه بله و در غیر اینصورت گزینه خیر باید انتخاب شود (با توجه به اینکه در حال حاضر ارسال استعلام برای املاک با کاربری‌های غیر مسکونی از سوی دفاتر اسناد رسمی امکان پذیر نیست لذا در صورتی که در ملک مورد انتقال واحدی با کاربری غیر مسکونی وجود دارد ضروری است استعلام به صورت دستی انجام شود).


(۷) نوع درخواست تنظیم سند:

اطلاعات این بخش بر حسب ویژگیهای خریدار و فروشنده و نوع معامله مشخص شده و گزینه مربوط انتخاب می‌گردد (در حال حاضر صرفاً برای انتقال قطعی و قطعی رهنی املاک مسکونی گواهی برخط صادر می‌شود لذا چنانچه سایر گزینه‌ها برای تنظیم سند مد نظر باشد، مؤدی مربوط به همراه فرم استعلام فیزیکی، به اداره امور مالیاتی ذیربط راهنمایی شود).

(۸) شماره قطعه ملک :

شماره قطعه ملک بر اساس بخش مربوط به "ملک و محل آن" در سند مشخص می‌شود. در مورد املاک فاقد شماره قطعه، عدد صفر (۰) در این محل درج شود. در خصوص آپارتمان‌ها و ساختمان‌های دارای صورت مجلس تفکیکی که قطعه بندی انجام شده است، درج اطلاعات قطعه ملک ضروری است.

(۹) نشانی ملک و شماره تماس مالک:

در این بخش می‌بایست اطلاعات کد پستی، آدرس پستی ملک و نیز شماره تماس و شماره همراه مالک (انتقال دهنده) درج شود. با ورود کد پستی در سامانه و کلیک بر روی دکمه دریافت آدرس  نشانی ملک از طریق سامانه مربوط بارگذاری می‌شود.

توجه مهم:

✚ کد پستی ملک از اطلاعات اصلی استعلام است و در صورت درج کد پستی اشتباه، گواهی که توسط سامانه الکترونیکی صادر می‌شود قابل استناد نخواهد بود.
✚ به منظور ارسال پیامک اطلاعات قبض پرداخت مالیات نقل و انتقال (شامل شناسه قبض و شناسه پرداخت) ضروری است شماره تلفن همراه مالک یا انتقال دهنده ملک (حسب مورد) در سامانه وارد شود.

مشخصات قرارداد فروش و سهام مالک:

در این بخش اطلاعات مربوط به قرارداد فروش و سهمی که مالک نسبت به انتقال آن اقدام می‌نماید، درج می‌شود.

(۱۰) مبلغ معامله طبق مبایعه نامه یا قرارداد:

در این بخش می‌بایست ثمن معامله بر اساس مبایعه نامه یا قرارداد فروش تنظیمی، درج می‌شود. چنانچه مبایعه‌نامه فاقد مبلغ باشد، این فیلد باید بر مبنای ابراز فروشنده کامل شود.

(۱۱) سهم مالک از مالکیت:

مقصود از سهم مالک از مالکیت، عددی است که در سند ملک در قسمت جزء سهم آمده است. بنابراین، در این بخش می‌بایست سهم مالک از کل ملک (جزء سهم) بر حسب دانگ، سهم و ... بر اساس اطلاعات موجود در سند ملک درج شود.

(۱۲) کل سهم مالکیت:

در این بخش کل سهم مالکیت (کل سهم) بر حسب دانگ، سهم و ... بر اساس اطلاعات موجود در سند ملک وارد می‌شود. در این بخش منظور از کل سهم همان عددی است که در سند ملک در قسمت کل سهم درج می‌شود.

(۱۳) میزان انتقال بر حسب سهم:

در این بخش میزانی از سهم مالک که در حال انتقال است بر حسب دانگ، سهم و ... درج می‌شود.

بخش دوم : مشخصات اعیانی

ثبت بستن ارسال به امور مالیاتی توقف بررسی در امور مالیاتی

دریافت قابل خواهی شماره خواهی

شناسه قبضه شناسه پرداخت مبلغ بدهی

اطلاعات اختصاصی مشخصات اعیانی محاسبه ارزش مالیاتی خریداران

مشخصات اعیانی

(۱۴) تاریخ جواز/پروانه ساخت

(۱۵) شماره صورت مجلس تفکیکی

(۱۶) واحد مورد واگذاری در طبقه همکف واقع است و یا همکف محسوب می شود؟
 (۱۷) شماره طبقه واحد مورد واگذاری

(۱۸) قدمت ساختمان

(۱۹) مساحت مفید اعیانی

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

(۲۱) انباری ها / پارکینگ ها

عنوان	قطعه	مساحت	بلوک	طبقه	سمت

نوع

شماره

مساحت

طبقه

سمت

بلوک

(۱۴) تاریخ جواز/ پروانه ساخت:

در این بخش اطلاعات مربوط به تاریخ جواز یا پروانه ساخت ملک درج می‌گردد. این بخش از اطلاعات، عموماً از پایان کار ساختمان قابل استخراج است.

(۱۵) شماره صورتمجلس تفکیکی:

برای املاکی نظیر آپارتمان که دارا بودن صورت مجلس تفکیکی برای آنها الزامی است، شماره صورت مجلس تفکیکی می‌بایست در این قسمت درج شود. در مورد املاک فاقد صورت مجلس تفکیکی (نظیر املاک ویلایی) عدد صفر (۰) وارد می‌شود.

(۱۶) واحد مورد واگذاری در طبقه همکف واقع است و یا همکف محسوب می‌شود:

با انتخاب گزینه "بلی" یا "خیر" واقع شدن ملک در طبقه همکف تعیین می‌گردد. چنانچه ساختمانی، فاقد طبقه همکف (هم‌سطح با معبر اصلی) باشد، اولین طبقه بالاتر و پایین تر از سطح معبر اصلی، همکف محسوب می‌شود. در مورد املاک ویلایی (فارغ از تعداد طبقات) در این بخش گزینه بلی باید انتخاب شود.

(۱۷) شماره طبقه واحد مورد واگذاری:

شماره طبقه ملک از روی اطلاعات بنچاق، سند، پایان کار یا صورت مجلس تفکیکی استخراج و در این فیلد درج می‌گردد.

(۱۸) قدمت ساختمان:

قدمت ساختمان از زمان اولین پایان کار صادره محاسبه می‌گردد. اطلاعات اولین پایان کار صادره در بخش توضیحات گواهی پایان کار (معمولاً در بخش پایانی گواهی) قابل مشاهده است. قدمت ساختمان از تفاضل سالی که ملک در آن به فروش می‌رسد و سالی که پایان کار در آن تاریخ صادر شده است، محاسبه می‌شود (به طور مثال پایان کار در تاریخ ۹۷/۱۲/۱۲ صادر شده و ملک در تاریخ ۹۸/۲/۷ به فروش رسیده است. قدمت ساختمان یکسال است).

(۱۹) مساحت مفید اعیانی:

مساحت مفید اعیانی شامل متراژ مفید آپارتمان و در خصوص عمارت مسکونی متراژ زیربنای عمارت، می‌باشد. این بخش از اطلاعات، از سند یا پایان کار ساختمان قابل استخراج است.

(۲۰) متراژ نهایی اعیانی ملک:

منظور از متراژ نهایی اعیانی ملک در مورد ساختمانهای چند واحدی جمع متراژ مفید کل آپارتمانهای موجود در ساختمان به اضافه ۵۰ درصد متراژ کل انباری‌ها و پارکینگ‌های موجود در ساختمان است. در مورد عمارت مسکونی منظور از متراژ نهایی ملک، جمع متراژ زیربنای ساختمان به اضافه ۵۰ درصد متراژ انباری و پارکینگ می‌باشد.

(۲۱) انباری‌ها و پارکینگ‌ها:

در این قسمت مساحت و سایر مشخصات انباری‌ها و پارکینگ‌های مربوط به آپارتمان یا ساختمان مورد معامله در سامانه درج می‌شود. در این بخش ضروری است متراژ کامل انباری‌ها و پارکینگ‌ها درج شود. در صورتی که ملک دارای بیش از یک انباری یا پارکینگ باشد، پس از ورود اطلاعات اولین انباری / پارکینگ، با کلیک بر روی علامت + می‌توان سایر موارد را وارد نمود.

بخش سوم : محاسبه ارزش معاملاتی

ثبت بستن ارسال به امور مالیاتی توقف بررسی در امور مالیاتی

شماره دواهی دریافت فایل دواهی

شناسه قیض شناسه پرداخت مبلغ بدهی

اطلاعات اختصاصی مشخصات اعیانی محاسبه ارزش مالیاتی خریداران

محاسبه ارزش معاملاتی عرصه

(۲۲) مشخصات عرصه (۲۳) ... عرض از معبر عرصه بافت فرسوده می باشد (۲۴)

(۲۵) نوع کاربری عرصه (۲۶) ... آیا ملک دارای معابر اختصاصی می باشد؟

اطلاعات قیض عوارض نوسازی

ردیف ملک بلوک دریافت شماره بلوک و ردیف مالیاتی

(۲۷) شماره بلوک براساس دفترچه ارزش معاملاتی شماره ردیف براساس دفترچه ارزش معاملاتی (۲۸)

(۲۹) آیا ملک دارای ارزش معاملاتی تعیین شده می باشد مساحت عرصه (۳۰)

محاسبه ارزش معاملاتی اعیانی

(۳۱) نوع ساختمان (۳۲) ... وضعیت ساختمان اعیانی (۳۳) ...

(۳۳) مرحله ساخت ساختمان اعیانی (۳۴) ... نوع کاربری اعیانی (۳۵) ...

(۳۵) نوع مالکیت حق واگذاری محل (۳۶) ...

(۳۶) ارزش روز معامله حق واگذاری محل (۳۷) ...

(۳۷) نوع کاربری حق واگذاری محل (۳۸) ...

❖ محاسبه ارزش معاملات عرصه:

(۲۲) مشخصات عرصه:

در این بخش کاربری عرصه بر اساس اطلاعات موجود در سند ملک یا گواهی پایان کار وارد می‌شود. مشخصات عرصه با انتخاب گزینه مربوط از بین گزینه‌های عرصه دارای کاربری مشخص، عرصه فاقد کاربری، دارای اعیانی با کاربری مشخص و عرصه فاقد اعیانی و فاقد کاربری تعیین می‌شود.

(۲۳) عرض از معبر عرصه:

عرض از معبر عرصه، عرض معبری است که راه عبور ملک محسوب می‌شود. در صورتی که ملک دارای بیش از یک راه عبور است، عریض‌ترین معبر، ملاک محاسبه می‌باشد. عرض از معبر عرصه را می‌توان از اطلاعات پایان کار استخراج نمود.

(۲۴) بافت فرسوده می‌باشد:

در صورتی که ملک مورد معامله (بر اساس تقسیم بندی‌های شهرداری و تصویب کمیسیون تقویم املاک) در بافت فرسوده قرار دارد این گزینه باید انتخاب شود.

(۲۵) نوع کاربری عرصه:

کاربری عرصه بر اساس اطلاعات پایان کار ملک یا سایر مستندات صادره از سوی شهرداری ها تعیین می‌شود. کاربری عرصه شامل مواردی نظیر مسکونی، تجاری، اداری، خدماتی، آموزشی، فرهنگی، بهداشتی، درمانی و ... می‌شود. (در حال حاضر گواهی برخط صرفاً برای املاک مسکونی صادر می‌شود، بنابراین سایر گزینه‌ها نباید انتخاب شود و در این موارد اعلام فیزیکی صادر گردد).

(۲۶) آیا ملک دارای معابر اختصاصی می‌باشد؟:

معبر اختصاصی شامل خیابان یا کوچه یا معابر مشابه است که دسترسی مستقیم ملک به راه عبور را فراهم می‌نماید. املاک در محیط‌های شهری و روستاها عموماً دارای معبر اختصاصی (راه عبور مستقل) هستند، لذا برای این املاک می‌بایست 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. معبر اختصاصی ملک بر اساس اطلاعات موجود در بنچاق، سند ملک یا پایان کار تعیین می‌گردد. با توجه به تاثیر زیاد اطلاعات این بخش در محاسبه مالیات انتخاب گزینه اشتباه ایجاد مسئولیت می‌کند. لذا می‌بایست در انتخاب گزینه دقت لازم بعمل آید.

اطلاعات قبض عوارض و نوسازی:

با توجه به اینکه بلوک و ردیف املاک را می‌توان از اطلاعات قبض عوارض و نوسازی املاک دریافت نمود این بخش در سامانه طراحی شده است. لیکن با عنایت به راه اندازی سامانه GIS ضرورتی بر تکمیل این بخش از اطلاعات نمی‌باشد.

(۲۷) شماره بلوک بر اساس دفترچه ارزش معاملاتی :

شماره بلوک بر حسب محل استقرار ملک، از آخرین ویرایش دفترچه ارزش معاملاتی منتشر شده از سوی سازمان امور مالیاتی کشور (در تهران) و ادارات کل امور مالیاتی (در سایر استان‌ها) تعیین می‌گردد. برای تکمیل این بخش می‌بایست با توجه به نشانی که ملک در آن واقع است، بلوک مربوط را تعیین و شماره بلوک را در این بخش وارد نمود.

* شماره بلوک از طریق سامانه GIS سازمان امور مالیاتی نیز قابل دریافت است.

(۲۸) شماره ردیف بر اساس دفترچه ارزش معاملاتی :

شماره ردیف بر مبنای محل استقرار ملک، از آخرین ویرایش دفترچه ارزش معاملاتی منتشر شده از سوی سازمان امور مالیاتی کشور و ادارات کل امور مالیاتی در استانهای کشور، تعیین می‌گردد. به عنوان نمونه، اگر در دفترچه ارزش معاملاتی شماره بلوک و ردیف مربوط به ملک ۰۱-۱۳ بیان شده باشد، در بخش مربوط به شماره بلوک عدد ۱۳ و در بخش مربوط به شماره ردیف عدد (۰۱) را باید وارد نمود.

* شماره ردیف از طریق سامانه GIS سازمان امور مالیاتی نیز قابل دریافت است.

"سامانه GIS تعیین بلوک و ردیف ارزش معاملاتی املاک" و نحوه بهره برداری از آن

* به منظور تسهیل فرآیند تعیین شماره بلوک و ردیف ملک، سازمان امور مالیاتی کشور اقدام به راه اندازی "سامانه GIS تعیین بلوک و ردیف ارزش معاملاتی املاک" نموده است. کاربران برای تعیین بلوک و ردیف ملک می‌توانند با مراجعه به سامانه عملیات الکترونیکی مالیاتی به آدرس tax.gov.ir و ورود به بخش استعلام بلوک و ردیف ارزش معاملاتی از این سامانه بهره‌گیری نمایند. به این منظور کاربر می‌بایست، موقعیت مکانی ملک را بر روی نقشه ای که برای وی نمایش داده می‌شود، تعیین و سپس بر روی گزینه استعلام کلیک نماید تا کد اداره امور مالیاتی مربوط و **بلوک و ردیف ارزش معاملاتی** ملک برای وی نمایش داده شود. بدیهی است برای دریافت اطلاعات صحیح ضروری است موقعیت ملک به صورت کاملاً دقیق بر روی نقشه مشخص شود.

(۲۹) آیا ملک دارای ارزش معاملاتی تعیین شده می باشد؟ :

اگر ملکی دارای شماره بلوک و ردیف (که در بخش مربوط اشاره شد) باشد گزینه بلی و اگر ملک در محدوده ای واقع است که شماره بلوک و ردیف برای آن تعیین نشده است، گزینه خیر باید انتخاب گردد. با توجه به اینکه در این مرحله از اجرای طرح امکان استعلام الکترونیکی برای املاکی که بر اساس اطلاعات موجود در سامانه GIS فاقد شماره بلوک و ردیف و ارزش معاملاتی می باشند وجود ندارد، در مورد این املاک، می بایست از ارسال استعلام الکترونیکی خودداری شده و مؤدی مربوط به همراه فرم فیزیکی استعلام، به اداره امور مالیاتی ذیربط راهنمایی شود.

(۳۰) مساحت عرصه :

در این بخش مساحت عرصه (زمینی که ملک در آن واقع است) بر اساس اطلاعات مندرج در صورت مجلس تفکیکی، گواهی پایان کار یا سند تکمیل می شود.

❖ محاسبه ارزش معاملاتی اعیانی:

ارزش معاملاتی اعیانی ملک بر اساس نوع ساختمان، وضعیت اعیانی ساختمان، مرحله ساخت اعیانی و نوع کاربری اعیانی مشخص می شود.

(۳۱) نوع ساختمان :

اطلاعات مورد نیاز این بخش، برای املاکی که مراحل ساخت آنها به پایان رسیده است، از گواهی پایان کار و برای املاک در حال ساخت از جواز/ پروانه ساخت قابل استخراج است.

(۳۲) وضعیت ساختمان اعیانی :

در صورتیکه ملک مورد انتقال در حال ساخت (نیمه تکمیل) باشد، در این بخش گزینه نیمه تکمیل باید انتخاب شود. در صورت انتخاب این گزینه، فیلد اطلاعاتی "مرحله ساخت ساختمان اعیانی" فعال شده و اطلاعات مورد نیاز باید در آن بخش وارد گردد (در این مرحله گواهی برخط صرفاً برای املاک مسکونی **دارای پایان کار** صادر می شود، بنابراین در حال حاضر در مورد املاک نیمه تکمیل می بایست از ارسال استعلام الکترونیکی خودداری شده و مؤدی مربوط به همراه فرم فیزیکی استعلام، به اداره امور مالیاتی ذیربط راهنمایی شود).

(۳۳) مرحله ساخت ساختمان اعیانی:

برای تعیین مرحله ساخت در ساختمان‌های نیمه تکمیل ارائه اسناد و مدارکی نظیر گزارش مهندس ناظر (به تاریخ روز و یا نزدیک به زمان نقل و انتقال ملک) و یا پاسخ شهرداری در مورد استعمال مرحله ساخت مورد نیاز است (در این مرحله گواهی برخط صرفاً برای املاک مسکونی دارای پایان کار صادر می‌شود، بنابراین در حال حاضر تکمیل اطلاعات این بخش، مصداق ندارد).

(۳۴) نوع کاربری اعیانی:

نوع کاربری اعیانی ملک بر مبنای مندرجات گواهی پایان کار ساختمان مشخص می‌شود (در این مرحله از اجرای طرح، گواهی برخط صرفاً برای املاک مسکونی صادر می‌شود. بنابراین ضروری است در مورد کاربری‌های غیر مسکونی، فرم استعمال فیزیکی، صادر و متقاضی برای انجام مراحل بعدی به اداره امور مالیاتی ذیربط راهنمایی شود).

(۳۵) نوع مالکیت حق واگذاری محل:

چنانچه مورد انتقال، حق واگذاری محل (شامل حق کسب یا پیشه یا حق تصرف ملک یا حقوق ناشی از موقعیت تجاری محل) است، در صورتی که انتقال دهنده ملک، مالک عرصه و اعیان ملک نیز باشد، گزینه "بلی" و چنانچه صرفاً مستاجر عرصه و اعیانی ملک باشد گزینه "مستأجر" انتخاب شود. (در این مرحله از اجرای طرح، گواهی برخط صرفاً برای املاک مسکونی صادر می‌شود. بنابراین ضروری است در مورد کاربری‌های غیر مسکونی، فرم استعمال فیزیکی، صادر و متقاضی برای انجام مراحل بعدی به اداره امور مالیاتی ذیربط راهنمایی شود)

(۳۶) ارزش روز معامله حق واگذاری محل:

این بخش بر اساس مبالغ مندرج در قرارداد فروش تکمیل می‌گردد. شایان ذکر است تعیین حق واگذاری محل منوط به رسیدگی توسط اداره امور مالیاتی است. لذا دریافت گواهی نقل و انتقال بصورت آنی میسر نبوده و مؤدی می‌بایست به اداره امور مالیاتی ذیربط مراجعه نماید (در این مرحله از اجرای طرح، گواهی برخط صرفاً برای املاک مسکونی صادر می‌شود. بنابراین ضروری است در مورد کاربری‌های غیر مسکونی، فرم استعمال فیزیکی صادر و متقاضی برای انجام مراحل بعدی به اداره امور مالیاتی ذیربط راهنمایی شود).

(۳۷) نوع کاربری حق واگذاری محل:

نوع کاربری حق واگذاری محل بر اساس اطلاعات مندرج در سند یا گواهی پایان کار ساختمان (و یا بر اساس فیش عوارض و نوسازی صادره از سوی شهرداری) مشخص می‌گردد (در این مرحله از اجرای طرح، گواهی برخط صرفاً برای املاک مسکونی صادر می‌شود. بنابراین ضروری است در مورد کاربری‌های غیر مسکونی، فرم استعمال فیزیکی صادر و متقاضی برای انجام مراحل بعدی به اداره امور مالیاتی ذیربط راهنمایی شود).

بخش چهارم : خریداران

ثبت بستن ارسال به امور مالیاتی توقف بررسی در امور مالیاتی

دریافت فایل کواهی شماره کواهی

شناسه قبضه شناسه پرداخت مبلغ بدهی

اطلاعات اختصاصی مشخصات اعیانی محاسبه ارزش مالیاتی خریداران

امور مالیاتی

لیست خریداران (۳۸)

نام	نام خانوادگی	نام پدر	شماره/شناسه ملی	شماره شناسه

شخص خریدار

نوع شخص

شخص حقیقی شخص حقوقی

شخص حقیقی

دریافت اطلاعات شخص از ثبت احوال

شماره ملی تاریخ تولد نام پدر نام خانوادگی نام

کد پستی

دریافت آدرس

آدرس (۳۹)

تابعیت

نوع ارتباط

سهم از کل سهم خریداری شده (۴۰)

کل سهم (۴۱)

۳۸) لیست خریداران :

در صورتی که خریدار (یا هر یک از خریداران) شخص حقیقی باشد، با تیک گزینه شخص حقیقی اقلام اطلاعاتی مورد نیاز فعال می‌شود. در این بخش با وارد نمودن کد ملی و تاریخ تولد و انتخاب دکمه دریافت اطلاعات شخص از ثبت احوال اطلاعات هویتی خریدار بارگذاری می‌گردد. این اطلاعات شامل نام، نام خانوادگی، نام پدر، شماره شناسه و محل صدور می‌باشد.

در صورتی که خریدار ملک شخص حقوقی باشد، با تیک گزینه شخص حقوقی، اطلاعات مربوط به اشخاص حقوقی فعال می‌شود.

در این بخش با وارد نمودن اطلاعات مربوط به شناسه ملی، شماره ثبت و تاریخ ثبت اشخاص حقوقی و انتخاب دکمه فراخوانی اطلاعات از سامانه اشخاص حقوقی اطلاعات مربوط به اشخاص حقوقی بارگذاری می‌گردد.

توجه: در صورتی که تعداد خریداران بیش از یک نفر می‌باشد (اعم از حقیقی و حقوقی) در این بخش می‌توان با کلیک بر روی علامت + اقدام به اضافه نمودن تعداد خریداران نمود.

۳۹) کد پستی، آدرس، تابعیت و نوع ارتباط:

در این بخش اطلاعات مربوط به هر یک از خریداران شامل کد پستی و آدرس، تابعیت و نوع ارتباط درج می‌شود.

۴۰) سهم از کل سهم خریداری شده:

در این بخش سهم (جزء سهم) خریداری شده توسط هر یک از خریداران بر حسب دانگ، سهم و ... وارد می‌شود.

۴۱) کل سهم:

در این بخش کل سهم مالکیت (کل سهم) بر حسب دانگ، سهم و ... بر اساس اطلاعات موجود در سند ملک وارد می‌شود. در این بخش منظور از کل سهم همان عددی است که در سند ملک در قسمت کل سهم درج شده است.

پس از تکمیل فیلدهای اطلاعاتی، با انتخاب گزینه "ثبت" اطلاعات استعلام ثبت خواهد شد. در گام بعدی با انتخاب گزینه "ارسال به امور مالیاتی"، اطلاعات تکمیل شده به سازمان امور مالیاتی ارسال شده و پیامی مبنی بر ارسال استعلام و بررسی آن در سازمان امور مالیاتی کشور بر روی صفحه نمایش داده می‌شود.

توجه: اقدام لازم در صورت بروز اشتباه در درج و ارسال اطلاعات استعلام

ضروری است کاربران دفاتر اسناد رسمی در تکمیل اطلاعات هر بخش نهایت دقت را به عمل آورند. در صورتی بروز اشتباه در ورود اطلاعات، تا پیش از پرداخت مالیات مربوط امکان توقف کار در سامانه مربوط وجود دارد. به عبارت دیگر در صورتی که در ورود اطلاعات اشتباهی رخ دهد ضروری است مالیات محاسبه شده توسط سیستم، از سوی مؤدیان پرداخت نشده و دفاتر اسناد رسمی مجدداً اقدام به ارسال استعلام نقل و انتقال ملک نمایند. در این راستا در صورتی که پس از ارسال استعلام کاربران دفاتر اسناد رسمی متوجه درج اشتباه اطلاعات در سامانه شوند، می‌توانند با کلیک بر روی آیکون "توقف بررسی در امور مالیاتی" نسبت به لغو استعلام ارسالی اقدام نمایند. در این حالت ضروری است پس از توقف استعلام اشتباه، مجدداً نسبت به ارسال استعلام نقل و انتقال ملک اقدام نمود. پس از پرداخت مالیات و صدور گواهی امکان تغییر مندرجات گواهی صادره وجود نداشته و ضمن ارسال مجدد استعلام توسط دفاتر اسناد رسمی و پرداخت مجدد مبلغ صحیح مالیات نقل و انتقال ملک مورد نظر، مؤدیان می‌بایست برای استرداد وجه مالیات پرداختی گواهی که مندرجات آن صحیح نمی‌باشد به اداره امور مالیاتی ذیربط مراجعه نمایند. لازم به توجه است پس از پرداخت مالیات نقل و انتقال ملک و صدور گواهی مربوط، به هیچ عنوان نباید بر روی دکمه "توقف بررسی در امور مالیاتی" کلیک نمود.