

## تبیین تکالیف

# «سازمان ثبت اسناد و املاک کشور»

## براساس قانون مالیات بر سوداگری و سفته‌بازی



سازمان ثبت اسناد و املاک کشور





بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

تاریخ انتشار:

۱۴۰۴/۱۰/۱۴

شماره مسلسل:

۲۱۲۱۴



مرکز پژوهش‌های  
مجلس شورای اسلامی

**عنوان گزارش:**

تبیین تکالیف «سازمان ثبت اسناد و املاک کشور» براساس قانون مالیات بر سوداگری و سفته‌بازی

نوع گزارش: طرح / لایحه □ راهبردی □ نظارتی □ پیش‌نویس قانونی □

**نام دفتر:**

مطالعات بخش عمومی (گروه سیاست‌های مالیاتی)

**تهیه و تدوین کنندگان:**

جواد اسکندری، مرتضی میشکار مطلق

**مدیر مطالعه:**

هادی ترابی‌فر

**ناظر علمی:**

سیدعباس پرهیزکاری

**گرافیک و صفحه‌آرایی:**

سعید احمد علیزاده

سمیرا صادقی‌عسکری

**ویراستار ادبی:**

مزگان کاظمی

**واژه‌های کلیدی:**

۱. قانون مالیات بر سوداگری و سفته‌بازی
۲. سازمان ثبت اسناد و املاک کشور
۳. صورتحساب الکترونیکی
۴. پایگاه اطلاعاتی موضوع ماده (۱۶۹ مکرر)

**تاریخ شروع مطالعه:**

مرداد ۱۴۰۴



## فهرست مطالب

چکیده.....	۶
خلاصه مدیریتی.....	۷
۱. مقدمه.....	۹
۲. تکالیف سازمان ثبت اسناد و املاک کشور.....	۱۰
۲-۱. صدور صورتحساب الکترونیکی.....	۱۱
۲-۲. اخذ مالیات بر عایدی سرمایه به صورت علی الحساب.....	۱۵
۲-۳. ایجاد حساب های امانی.....	۱۵
۲-۴. تبادل اطلاعات با سایر دستگاه ها.....	۱۶
۲-۵. تعیین استاندارد تخصیص شناسه یکتا به املاک.....	۱۶
۳. تعرفه صدور صورتحساب الکترونیکی صادر شده توسط سازمان ثبت اسناد و املاک کشور.....	۲۱
۴. جمع بندی.....	۲۱
منابع و مآخذ.....	۲۳

## فهرست جداول

جدول ۱. انواع صورتحساب های الکترونیکی براساس تحلیل تکالیف سازمان ثبت اسناد و املاک کشور.....	۱۲
جدول ۲. فهرست آیین نامه های اجرایی قانون مالیات بر سوداگری و سفته بازی مربوط به سازمان ثبت اسناد و املاک کشور.....	۱۷
جدول ۳. مهم ترین تکالیف سازمان ثبت اسناد و املاک کشور مطابق قانون مالیات بر سوداگری و سفته بازی.....	۱۸

## فهرست شکل ها

شکل ۱. تکالیف سازمان ثبت اسناد و املاک کشور براساس قانون مالیات بر سوداگری و سفته بازی.....	۱۰
شکل ۲. انواع صورتحساب های الکترونیکی براساس تحلیل تکالیف سازمان ثبت اسناد و املاک کشور.....	۱۱
شکل ۳. فرایند صدور و ارسال صورتحساب الکترونیکی توسط سازمان ثبت اسناد و املاک کشور.....	۱۲
شکل ۴. نمونه صورتحساب الکترونیکی انتقال املاک دارای سند رسمی (فرضی).....	۱۴
شکل ۵. نحوه پرداخت ثمن معامله از سوی فروشنده به خریدار در چارچوب سازوکار حساب امانی.....	۱۶



## تبیین تکالیف «سازمان ثبت اسناد و املاک کشور» بر اساس قانون مالیات بر سوداگری و سفته‌بازی

Doi: [10.22034/mrc.report.21214](https://doi.org/10.22034/mrc.report.21214)

چکیده



قانون مالیات بر سوداگری و سفته‌بازی با هدف کنترل فعالیت‌های غیر مولد، ارتقای عدالت مالیاتی و هدایت منابع به سمت بخش‌های مولد اقتصاد تصویب شده است. در این قانون، رویکرد اصلی استفاده از اطلاعات اشخاص ثالثی است که به نحوی در جریان معاملات قرار می‌گیرند؛ در این میان، سازمان ثبت اسناد و املاک کشور به‌عنوان یکی از مهم‌ترین اشخاص ثالث، وظایف متعددی در زمینه صدور صورتحساب الکترونیکی بر عهده دارد که عمدتاً از طریق دفاتر اسناد رسمی به‌عنوان بازوی اجرایی این سازمان انجام می‌شود. این گزارش با هدف تبیین و تجمیع تکالیف اصلی سازمان مذکور در چارچوب قانون یادشده تدوین شده است تا ضمن روشن ساختن نقش این نهاد در تحقق اهداف قانون، امکان پیگیری و نظارت بر اجرای آن نیز فراهم شود. این تکالیف در پنج محور اصلی قابل دسته‌بندی است:

- صدور صورتحساب‌های الکترونیکی؛
- اخذ مالیات بر عایدی سرمایه به صورت علی‌الحساب؛
- ایجاد حساب‌های امانی؛
- تبادل اطلاعات با سایر دستگاه‌ها؛
- تعیین استاندارد تخصیص شناسه یکتا به املاک.

در کنار این تکالیف، قانونگذار برای جبران هزینه‌های ناشی از صدور صورتحساب الکترونیکی نیز، سازوکاری پیش‌بینی کرده و سازمان امور مالیاتی را موظف کرده است تعرفه خدمات مربوط را مطابق تعرفه مصوب شورای اقتصاد پرداخت کند. بدین ترتیب از تحمیل هزینه‌های مضاعف بر سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و دفاتر اسناد رسمی جلوگیری می‌شود. نکته حائز اهمیت آن است که اطلاعات مندرج در صورتحساب‌های الکترونیکی نظیر قیمت و تاریخ معامله، مبنای اصلی محاسبه مالیات بر عایدی سرمایه و سایر مالیات‌ها قرار گرفته و در تهیه «اظهارنامه پیش‌فرض» توسط سازمان امور مالیاتی مورد استفاده قرار خواهد گرفت.



## بیان / شرح مسئله

قانون مالیات بر سوداگرى و سفته‌بازى با هدف بهبود عدالت مالیاتی، کاهش فعالیت‌های سوداگرانه در بازار دارایی‌ها، افزایش شفافیت اقتصادى و هدایت سرمایه‌ها به سمت فعالیت‌های مولد به تصویب رسیده است. بخش اول این قانون با عنوان «بستر اجرایی»، عمدتاً به فرایند صدور صورتحساب الکترونیکی توسط اشخاص ثالث می‌پردازد. اشخاص ثالث در این قانون، اشخاصی هستند که به نحوی در جریان معاملات قرار می‌گیرند و اطلاعاتی غیر از اطلاعات خرید و فروش خود را برای سازمان امور مالیاتی کشور ارسال می‌کنند. براساس این بخش، سازمان ثبت اسناد و املاك كشور به عنوان یکی از اشخاص ثالث، مکلف به صدور انواع صورتحساب الکترونیکی خواهد بود. با توجه به آنکه معاملات مذکور، بخش قابل توجهی از نقل و انتقال دارایی‌های اشخاص را شامل می‌شود و این نقل و انتقالات در حال حاضر عمدتاً از طریق دفاتر اسناد رسمی به عنوان بازوی اجرایی سازمان ثبت اسناد و املاك كشور انجام می‌گیرد، نحوه ایفای تکالیف قانونی این سازمان، نقش تعیین‌کننده‌ای در تحقق اهداف قانون خواهد داشت.

## نقطه نظرات / یافته‌های کلیدی

در این گزارش به تبیین مهم‌ترین تکالیف سازمان ثبت اسناد و املاك كشور در قانون مالیات بر سوداگرى و سفته‌بازى پرداخته شده است. تکالیف سازمان ثبت اسناد و املاك كشور شامل پنج بخش اصلی زیر است:

**۱ صدور صورتحساب‌های الکترونیکی:** براساس ماده (۱۶ مکرر) قانون پایانه‌های فروشگاهی و سامانه مؤدیان (الحاقی به موجب ماده (۸) قانون مالیات بر سوداگرى و سفته‌بازى)، سازمان ثبت اسناد و املاك كشور مکلف است در خصوص مواردی نظیر انتقال انواع املاك و تنظیم و کالت بلاعزل صورتحساب الکترونیکی صادر کند. در حال حاضر، انتقال‌های مورد بحث عمدتاً از طریق دفاتر اسناد رسمی انجام می‌شود. صورتحساب‌های مذکور حاوی اطلاعاتی نظیر قیمت معامله، تاریخ معامله، اطلاعات هویتی طرفین معامله هستند که باید به صورت سامانه‌ای به سازمان امور مالیاتی کشور ارسال شوند و مبنای محاسبه مالیات بر عایدی سرمایه و تهیه اظهارنامه پیش فرض خواهند بود. این تکلیف، کلیدی‌ترین ابزار در ایجاد شفافیت جریان معاملات املاك محسوب می‌شود.

**۲ اخذ مالیات بر عایدی سرمایه به صورت علی‌الحساب:** مطابق تبصره «۱» ماده (۵۰) قانون مالیات‌های مستقیم (الحاقی به موجب ماده (۱۶) قانون مالیات بر سوداگرى و سفته‌بازى)، سازمان ثبت اسناد و املاك كشور مکلف است سه سال پس از استقرار بستر اجرایی، امکان پرداخت مالیات بر عایدی سرمایه را به صورت علی‌الحساب هم‌زمان با انتقال فراهم کند. این مالیات به صورت برخط توسط سازمان امور مالیاتی کشور محاسبه می‌شود و در صورتی که شخص فروشنده مشمول مالیات بر عایدی سرمایه شود، دفاتر اسناد رسمی موظف‌اند مالیات بر عایدی سرمایه را به صورت علی‌الحساب از فروشنده اخذ کنند.

**۳ ایجاد حساب‌های امانی:** براساس تبصره «۲» ماده (۵۰) قانون مالیات‌های مستقیم، سازمان ثبت اسناد و املاك كشور موظف است با همکاری سازمان امور مالیاتی کشور، نسبت به ایجاد حساب‌های امانی برای فراهم‌شدن امکان پرداخت ثمن معامله و وصول وجوه مرتبط با معامله نظیر عوارض و مالیات متعلق از مبلغ واریزی به حساب مذکور به صورت سامانه‌ای اقدام کنند. استفاده از این حساب‌ها منوط به درخواست طرفین معامله و اختیاری خواهد بود. نقش این حساب‌ها، ارتقای شفافیت مالی، رهگیری وجوه در فرایند نقل و انتقال، کاهش احتمال پول‌شویی و تسهیل وصول هم‌زمان مالیات و عوارض در زمان ثبت رسمی معامله است.

**۴ تبادل اطلاعات با سایر دستگاه‌ها:** در بندهای «الف» و «ب» تبصره «۱۰» به ماده (۱۶۹ مکرر) قانون مالیات‌های مستقیم (به



موجب ماده (۲۷) قانون مالیات بر سوداگری و سفته‌بازی، سازمان ثبت اسناد و املاک کشور مکلف شده است اطلاعات مربوط به اسناد رسمی و اموال غیرمنقول را به صورت سامانه‌ای برای سازمان امور مالیاتی کشور و وزارت راه و شهرسازی ارسال کند. این تبادل اطلاعات برای تکمیل پایگاه جامع اطلاعاتی موضوع ماده (۱۶۹ مکرر) قانون مالیات‌های مستقیم و همچنین سامانه ملی املاک و اسکان ضروری است.

۵ **تعیین استاندارد تخصیص شناسه یکتا به املاک:** بر اساس بند «ج» تبصره «۱۰» به ماده (۱۶۹ مکرر) قانون مالیات‌های مستقیم (الحاقی به موجب ماده (۲۷) قانون مالیات بر سوداگری و سفته‌بازی)، وزارت راه و شهرسازی و سازمان ثبت اسناد و املاک کشور موظف‌اند استاندارد شناسه یکتای املاک را طراحی و اعلام کنند.

علاوه بر تکالیف اصلی سازمان ثبت اسناد و املاک کشور که پیش‌تر مورد بررسی قرار گرفت، این سازمان در تدوین آیین‌نامه‌های اجرایی به‌عنوان یکی از نهادهای مؤثر معرفی شده است. ایفای این نقش، از آن جهت حائز اهمیت است که فرایندهای اجرایی قانون بدون تصویب آیین‌نامه‌های اجرایی متوقف خواهند ماند و مشارکت فعال سازمان ثبت اسناد و املاک کشور در این حوزه می‌تواند فرایند پیاده‌سازی قانون را تسریع کند. در کنار تکالیف فوق، قانونگذار برای جبران هزینه‌های ناشی از صدور صورتحساب الکترونیکی توسط سازمان ثبت اسناد و املاک کشور (دفاتر اسناد رسمی) نیز سازوکار مشخصی پیش‌بینی کرده است. برای تضمین پایداری اجرای تکالیف و جلوگیری از تحمیل هزینه‌های مضاعف بر دفاتر اسناد رسمی، سازمان امور مالیاتی کشور مطابق تبصره ماده (۲۶) قانون پایانه‌های فروشگاهی و سامانه مؤدیان، موظف است تعرفه خدمات مربوط به صدور صورتحساب‌های الکترونیکی را مطابق تعرفه تعیین شده توسط شورای اقتصاد پرداخت کند.

### پیشنهاد راهکار تقنینی، نظارتی یا سیاستی

شناسایی، تجمیع و تبیین دقیق مهم‌ترین تکالیف قانونی سازمان ثبت اسناد و املاک کشور در قانون مالیات بر سوداگری و سفته‌بازی می‌تواند نقش مهمی در ارتقای شفافیت، تسهیل فرایندهای اجرایی، افزایش قابلیت پیگیری عملکرد دستگاه‌های مسئول و ارزیابی دقیق انجام تکالیف قانونی با اهداف نظارتی برای نهادهای ذی‌ربط ایفا کند. این تبیین یکپارچه همچنین زمینه‌ساز هماهنگی مؤثر میان سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و سازمان امور مالیاتی کشور بوده و می‌تواند به اجرای سریع‌تر و دقیق‌تر قانون منجر شود و در نهایت، موجب تحقق اهداف کلان عدالت مالیاتی و شفافیت اقتصادی شود. با توجه به جایگاه محوری سازمان ثبت اسناد و املاک کشور در اجرای قانون مذکور، راهکارها و پیشنهادهای زیر قابل طرح و پیگیری است:

- تدوین و تصویب آیین‌نامه‌های اجرایی با مشارکت فعال سازمان ثبت اسناد و املاک کشور در مواعید قانونی؛
- تهیه برنامه عملیاتی مشترک با سازمان امور مالیاتی کشور در خصوص تکالیف متعدد سازمان ثبت اسناد و املاک کشور نظیر فراهم کردن امکان صدور تدریجی صورتحساب‌های الکترونیکی؛
- تقویت سازوکارهای جبران هزینه‌های سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و دفاتر اسناد رسمی؛
- پایش مستمر اجرای تکالیف و گزارش‌دهی شفاف به نهادهای نظارتی نظیر کمیسیون اقتصادی مجلس شورای اسلامی.

## ۱. مقدمه

قانون مالیات بر سوداگری و سفته‌بازی [۱] با هدف ایجاد هزینه برای فعالیت‌های سوداگرانه، بهبود عدالت مالیاتی و حمایت از تولید به تصویب رسیده است. این قانون از دو بخش اصلی، یعنی **بستر اجرایی و محاسبه و اخذ مالیات** تشکیل شده است:

**الف) بستر اجرایی:** این بخش عمدتاً به فرایند صدور صورتحساب الکترونیکی توسط اشخاص ثالث نظیر سازمان ثبت اسناد و املاک کشور برای انتقال املاک با انواع کاربری و حق واگذاری محل، فرماندهی انتظامی جمهوری اسلامی ایران برای انتقال وسایل نقلیه، سازمان بورس و اوراق بهادار جهت انتقال انواع سهام، حق تقدم و سایر اوراق بهادار در بهابازار می‌پردازد. فلسفه اصلی این بخش، ایجاد زیرساخت اجرایی برای ثبت و تبادل داده‌های معاملات است که در قالب «صورتحساب الکترونیکی» تولید و در پایگاه جامع اطلاعاتی موضوع ماده (۱۶۹ مکرر) قانون مالیات‌های مستقیم [۲] ثبت می‌شود. مطابق قانون، اطلاعات مندرج در صورتحساب الکترونیکی صادر شده نظیر تاریخ انجام معامله، قیمت معامله و اطلاعات هویتی طرفین معامله مبنای محاسبه مالیات قرار خواهد گرفت. علاوه بر آن، سازمان امور مالیاتی کشور مکلف شده است خلاصه‌ای از اطلاعات موجود در سامانه مؤدیان نظیر صورتحساب‌های الکترونیکی خرید و فروش، محاسبه، اعلام و اخذ مالیات متعلق را به‌عنوان اظهارنامه پیش‌فرض تهیه کند. ویژگی اصلی این روش آن است که مؤدیان تکالیف سنگینی برای ثبت اطلاعات معاملات خود نخواهند داشت و فرایند اجرای قانون برای آنها ساده و قابل دسترس خواهد بود.

**ب) محاسبه و اخذ مالیات:** در این بخش، عمدتاً به تشریح موارد مرتبط با محاسبه مالیات بر عایدی سرمایه اشخاص پرداخته شده است. مالیات بر عایدی سرمایه یکی از پایه‌های مالیاتی درآمدی است که با هدف افزایش هزینه فعالیت‌های سوداگرانه و حمایت از بخش‌های مولد طراحی شده و صرف خرید یا نگهداری دارایی مشمول آن نمی‌شود، بلکه تنها در صورت انتقال دارایی و تحقق عایدی، مالیات محاسبه و اخذ خواهد شد. در این راستا برای جلوگیری از فشار مالیاتی بر عموم مردم و کنار گذاشتن نیازهای مصرفی، معافیت‌های متعددی در نظر گرفته شده است تا صرفاً فعالیت‌های سوداگرانه هدف قرار گیرند.

در هر دو بخش این قانون، برای سازمان ثبت اسناد و املاک کشور به‌عنوان یکی از برجسته‌ترین مصادیق اشخاص ثالث، تکالیف گسترده‌ای پیش‌بینی شده است که عمده آنها در خصوص بخش بستر اجرایی و با هدف صدور صورتحساب الکترونیکی است. رویکرد استفاده از اطلاعات اشخاص ثالث، برخلاف روش سنتی که کلیه اشخاص را به تسلیم اظهارنامه مالیاتی در هر سال مالیاتی ملزم می‌کند و در صورت ارائه ندادن، جرایم سنگینی در نظر می‌گیرد، برای تسهیل فرایند تسلیم اظهارنامه و کاهش تکالیف اشخاص طراحی شده است. علاوه بر آن، پذیرش اجتماعی بسیار بالاتری دارد و هزینه اجرای قوانین را برای سازمان امور مالیاتی کشور کاهش می‌دهد. در این میان، سازمان ثبت اسناد و املاک کشور به‌عنوان یکی از برجسته‌ترین مصادیق اشخاص ثالث، نقشی کلیدی در بهره‌گیری از این رویکرد نوین دارد؛ چرا که عمده معاملات نظیر انتقال انواع املاک، اجاره و تنظیم و کالت‌نامه بلاعزل از طریق دفاتر اسناد رسمی زیر نظر سازمان ثبت اسناد و املاک کشور انجام می‌گیرد.

بنابراین، تبیین کلیه تکالیف قانونی سازمان ثبت اسناد و املاک کشور در قانون مالیات بر سوداگری و سفته‌بازی [۱]، به‌ویژه در بخش بستر اجرایی و صدور صورتحساب الکترونیکی، اهمیت اساسی دارد. تجمیع و شفاف‌سازی این تکالیف می‌تواند زمینه‌ساز تسهیل در اجرا و همچنین پیگیری و نظارت مؤثر بر عملکرد مجریان قانون باشد.

## ۲. تکالیف سازمان ثبت اسناد و املاک کشور



در قانون مالیات بر سوداگری و سفته‌بازی [۱]، «سازمان ثبت اسناد و املاک کشور» تکالیف متعددی در خصوص صدور صورتحساب الکترونیکی و ارسال آن به سازمان امور مالیاتی کشور را بر عهده دارد که در این بخش تشریح شده است. تکالیف سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، عمدتاً از طریق دفاتر اسناد رسمی به عنوان بازوی اجرایی و عملیاتی سازمان ثبت اسناد و املاک کشور انجام می‌شود. در ادامه هر یک از این تکالیف به تفکیک، تشریح می‌شوند. همان‌طور که در شکل ۱ مشاهده می‌شود، این تکالیف در پنج محور اصلی دسته‌بندی شده‌اند که در ادامه هر یک به تفکیک تشریح خواهند شد.

شکل ۱. تکالیف سازمان ثبت اسناد و املاک کشور بر اساس قانون مالیات بر سوداگری و سفته‌بازی



مأخذ: یافته‌های پژوهش.

## ۱-۲. صدور صورتحساب الكترونيكي

مطابق ماده (۱۶ مكرر) قانون پايانه‌هاى فروشگاهاى و سامانه مؤديان [۳]، سازمان ثبت اسناد و املاك كشور در مواردى مطابق شكل ۲ موظف است نسبت به صدور صورتحساب الكترونيكي اقدام كند. اين تكاليف، عمدتاً از طريق دفاتر اسناد رسمى به‌عنوان واحدهاى اجرايى وابسته به سازمان ثبت اسناد و املاك كشور انجام مى‌شود و اطلاعاتى نظير قيمت معامله، تاريخ انجام معامله و اطلاعات هويتى طرفين را در قالب صورتحساب الكترونيكي براى سازمان امور مالياتى كشور ارسال مى‌كنند.

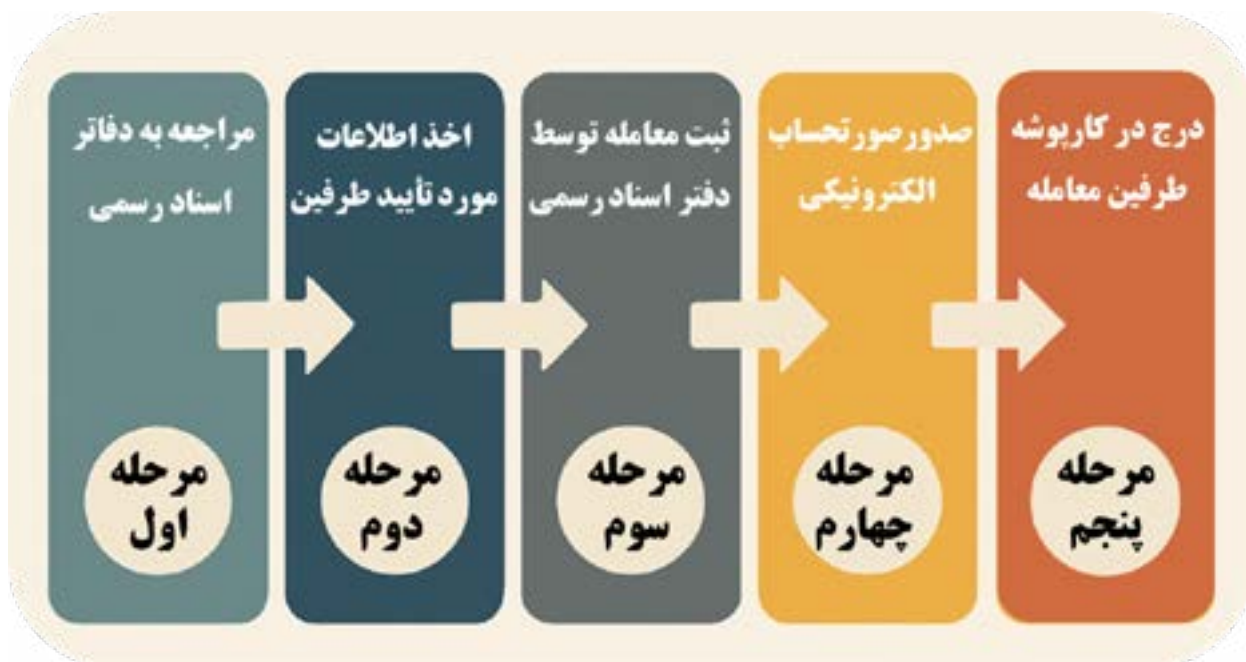
شكل ۲. انواع صورتحساب‌هاى الكترونيكي براساس تحليل تكاليف سازمان ثبت اسناد و املاك كشور



مأخذ: همان.

براساس قانون، اطلاعات مندرج در صورتحساب‌هاى الكترونيكي صادر شده توسط سازمان ثبت اسناد و املاك كشور، مبنای محاسبه ماليات بر عايدى سرمايه، ماليات بر درآمد اتفاقى و ساير انواع ماليات‌ها و همچنين مبنای تهيه اظهارنامه پيش فرض قرار مى‌گيرند. بر همين اساس، صدور صورتحساب الكترونيكي، يكي از مهم‌ترين تكاليف قانونى سازمان ثبت اسناد و املاك كشور در اجراى قانون ماليات بر سوداگرى و سفته‌بازى [۱] محسوب مى‌شود. فرايند كلّى صدور صورتحساب الكترونيكي در شكل ۳ آورده شده است.

شکل ۳. فرایند صدور و ارسال صورتحساب الکترونیکی توسط سازمان ثبت اسناد و املاک کشور



مأخذ: همان.

در ادامه، مطابق قانون مالیات بر سوداگری و سفته‌بازی [۱]، براساس تحلیل تکالیف سازمان ثبت اسناد و املاک کشور مواردی که این سازمان مکلف به صدور صورتحساب الکترونیکی است، به تفکیک تشریح می‌شوند.

جدول ۱. انواع صورتحساب‌های الکترونیکی براساس تحلیل تکالیف سازمان ثبت اسناد و املاک کشور

ردیف	عنوان صورتحساب الکترونیکی	توضیحات
۱	انتقال املاک دارای سند رسمی	جزء «۱» بند «ث» ماده (۱۶ مکرر) قانون پایانه‌های فروشگاهی و سامانه مؤدیان
۲	انتقال حق واگذاری محل دارای سند رسمی	
۳	واگذاری منافع املاک دارای سند رسمی نظیر اجاره	
۴	انتقال عین یا واگذاری منافع اموال دارای سند رسمی	
۵	انتقال اموال دارای شناسه منحصر به فرد	
۶	انتقال املاک فاقد سند رسمی (از طریق سامانه ثبت الکترونیک اسناد)	بند «خ» ماده (۱۶ مکرر) قانون پایانه‌های فروشگاهی و سامانه مؤدیان
۷	انتقال حق واگذاری محل فاقد سند رسمی (از طریق سامانه ثبت الکترونیک اسناد)	
۸	واگذاری منافع املاک فاقد سند رسمی (از طریق سامانه ثبت الکترونیک اسناد)	

ردیف	عنوان صورتحساب الكترونيكي	توضیحات
۹	تنظیم وکالت بلاعزل انتقال املاک با انواع کاربری	بند «ج» ماده (۱۶ مکرر) قانون پایانه‌های فروشگاهی و سامانه مؤدیان
۱۰	تنظیم وکالت بلاعزل انتقال حق واگذاری محل	
۱۱	تنظیم وکالت بلاعزل انتقال وسایل نقلیه مشمول شماره‌گذاری	
۱۲	تنظیم وکالت بلاعزل انتقال اموال دارای سند رسمی	
۱۳	صدور سند مالکیت	جزء «۱» بند «ث» ماده (۱۶ مکرر) قانون پایانه‌های فروشگاهی و سامانه مؤدیان
۱۴	نقل و انتقال سهام، سهم‌الشرکه، حق تقدم و سایر اوراق بهادار خارج از بهابازار	جزء «۲» بند «الف» ماده (۱۶ مکرر) قانون پایانه‌های فروشگاهی و سامانه مؤدیان
۱۵	ثبت مطالبات نظیر قرض، ودیعه و رهن	جزء «۱» بند «ث» ماده (۱۶ مکرر) قانون پایانه‌های فروشگاهی و سامانه مؤدیان

مأخذ: یافته‌های پژوهش.

اطلاعات صورتحساب الكترونيكي مبنای محاسبه ماليات بر عایدی سرمایه، ماليات بر درآمد اتفاقی و سایر انواع ماليات‌ها خواهد بود. به‌طور کلی صورتحساب الكترونيكي دارای بخش‌های زیر است.

- اطلاعات انتقال دهنده: نظیر نام، نام خانوادگی و کد ملی؛
  - اطلاعات انتقال گیرنده: نظیر نام، نام خانوادگی و کد ملی؛
  - اطلاعات ملک: نظیر نوع کاربری، شناسه یکتای ملک و موقعیت ملک؛
  - اطلاعات نوع و مشخصات انتقال: نظیر قیمت معامله و میزان انتقال مالکیت؛
  - اطلاعات پرداخت: نظیر روش تسویه، تاریخ تسویه و شناسه یکتای تراکنش متناظر؛
  - اطلاعات مالیاتی: نظیر مالیات نقل و انتقال و مالیات بر عایدی سرمایه علی الحساب؛
  - اطلاعات پایه صورتحساب الكترونيكي: نظیر شماره منحصر بفرد مالیاتی و تاریخ صدور صورتحساب الكترونيكي.
- نمونه‌ای فرضی از صورتحساب الكترونيكي، برای درک بهتر و تقریب ذهن، در شکل ۴ ارائه شده است:



شکل ۴. نمونه صورتحساب الکترونیکی انتقال املاک دارای سند رسمی (فرضی)

شماره منحصریفرود مالیاتی:		تاریخ و زمان صدور صورتحساب:	
ABCD123456789123456789		۱۴۰۳/۱۰/۱۲	
شماره منحصریفرود مالیاتی صورتحساب مرجع:		نوع صورتحساب:	
-		نوع چهارم	
		موضوع صورتحساب: املاک	
		شماره اقتصادی صادرکننده صورتحساب: ۱۰۴۸۴۵۱۸۵۲۳۱	
صورتحساب الکترونیکی			
انتقال املاک دارای سند رسمی			
اطلاعات طرفین انتقال			
اطلاعات انتقال‌دهنده			
نوع شخص:	نام:	شماره ملی/ شماره اختصاصی (فرانگیر) اتباع خارجی:	شماره اقتصادی:
غیرتجاری	جواد اسماعیلی	۴۵۲۵۸۷۱۲۳۴	-
مجموع سهم(دانگ) ملک تحت مالکیت:	وضعیت سرپرست خانوار:	سرپرست خانوار <input type="checkbox"/> عضو خانوار <input type="checkbox"/>	مجوز فعالیت:
۶			سرزمین اصلی <input checked="" type="checkbox"/> مناطق آزاد تجاری- صنعتی <input type="checkbox"/>
اطلاعات انتقال‌گیرنده			
نوع شخص:	نام:	شماره ملی/ شماره اختصاصی (فرانگیر) اتباع خارجی:	شماره اقتصادی:
غیرتجاری	علی رضایی	۲۳۴۵۶۷۸۹۰	-
اطلاعات ملک			
نوع کاربری:	مسکونی <input checked="" type="checkbox"/> کشاورزی داخل محدوده شهر <input type="checkbox"/> فاقد کاربری خارج محدوده شهر <input type="checkbox"/> باغ وپلا <input type="checkbox"/> کشاورزی خارج محدوده شهر <input type="checkbox"/> سایر کاربری‌های غیرمسکونی <input type="checkbox"/>	تاریخ نمک ملک توسط انتقال‌دهنده:	۱۴۰۳/۱۰/۱۲
آدرس:	تهران، م ونگ، ج مانهی	پلاک ثبتی:	۵۴
شناسه یکتای ملک:	KRGA131V1PVC14354	قیمت خرید:	-
شماره منحصریفرود مالیاتی صورتحساب الکترونیکی خرید:	-	شماره منحصریفرود مالیاتی صورتحساب(های) الکترونیکی درآمد اجاره:	-
اطلاعات نوع و مشخصات انتقال			
نوع خاص انتقال مالکیت:	انتقال قهری/ارثی <input type="checkbox"/> انتقال قهری/خرابی <input type="checkbox"/> سایر انتقال‌های قهری <input type="checkbox"/> انتقال بلااموی به اعضای خانوار یا پدر یا مادر یا اجداد یا فرزندان <input type="checkbox"/> انتقال بلااموی به سایر اشخاص <input type="checkbox"/>	شناسه یکتاکننده اسناد قضایی:	-
قیمت فروش:	۱۴۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال	میزان انتقال مالکیت:	۶
واحد اندازه‌گیری:	سهم <input type="checkbox"/> دانگ <input checked="" type="checkbox"/>		
اطلاعات پرداخت			
روش تسویه:	نقدی <input checked="" type="checkbox"/> تسویه نقدی/ تسویه <input type="checkbox"/>	تاریخ تسویه:	-
شماره منحصریفرود مالیاتی صورتحساب(های) متناظر:	-	شناسه یکتای تراکنش(های) متناظر:	e4567-e890-1203-e456-4206554400000123
مبلغ پرداختی نقدی:	۱۴۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال	مبلغ پرداختی بر عایدی سرمایه علی‌الحساب:	-
اطلاعات مالیاتی			
مبلغ مالیات نقل و انتقال:	۷۵۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال	مبلغ مالیات بر عایدی سرمایه علی‌الحساب:	-

اقدام اطلاعاتی صورتحساب الکترونیکی به منزله قرار مکتوب است.

مأخذ: همان.

## ۲-۲. اخذ مالیات بر عایدی سرمایه به صورت علی الحساب

براساس تبصره «۱» ماده (۵۰) قانون مالیات‌های مستقیم [۲]،<sup>۱</sup> سازمان ثبت اسناد و املاک کشور مکلف است از سه سال پس از استقرار بستر اجرایی قانون، امکان پرداخت مالیات بر عایدی سرمایه به صورت علی الحساب هم‌زمان با انجام معامله را فراهم کند. به موجب این حکم، چنانچه انتقال املاک یا حق واگذاری محل مشمول مالیات بر عایدی سرمایه باشد، دفاتر اسناد رسمی باید مالیات علی الحساب مربوط را هم‌زمان با تنظیم سند از فروشنده دریافت کرده و به حساب تعیین شده از سوی سازمان امور مالیاتی کشور واریز کنند. تعبیر علی الحساب از آن رو به کار می‌رود که مبلغ پرداختی توسط انتقال دهنده نهایی نبوده و پس از تجمیع اطلاعات سایر انتقال داری‌های مشمول مالیات بر عایدی سرمایه، نهایی می‌شود. شایان ذکر است که پس از تجمیع اطلاعات و محاسبه مجدد میزان مالیات قطعی، در صورتی که میزان مالیات اخذ شده به صورت علی الحساب بیشتر از مالیات قطعی باشد، سازمان امور مالیاتی کشور موظف است مبلغ مازاد را به شخص استرداد کند. همچنین در صورتی که میزان مالیات اخذ شده به صورت علی الحساب کمتر از مالیات قطعی باشد، شخص مکلف است مبلغ باقی مانده را به سازمان امور مالیاتی کشور پرداخت کند.

شرط اساسی برای انجام این تکلیف، ایجاد امکان استعلام بر خط محاسبه مالیات بر عایدی سرمایه علی الحساب توسط سازمان امور مالیاتی کشور برای سازمان ثبت اسناد و املاک کشور خواهد بود. این امر، باید مبتنی بر داده‌های ارسال شده از سوی سازمان ثبت اسناد و املاک کشور باشد که به تأیید طرفین معامله رسیده است. علاوه بر آن، سازمان امور مالیاتی کشور باید بتواند معافیت‌های قانونی را در زمان انجام محاسبه مالیات علی الحساب در نظر بگیرد که پیچیدگی این امر، ضرورت هماهنگی میان دو سازمان را دوچندان می‌کند. همچنین، مطابق تبصره «۱» ماده (۵۰) قانون مالیات‌های مستقیم [۲]،<sup>۲</sup> در صورتی که مالیات علی الحساب مربوطه در زمان انجام معامله پرداخت نشود، سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، مجاز به انجام ثبت انتقال داری‌های مذکور نخواهد بود.

## ۲-۳. ایجاد حساب‌های امانی

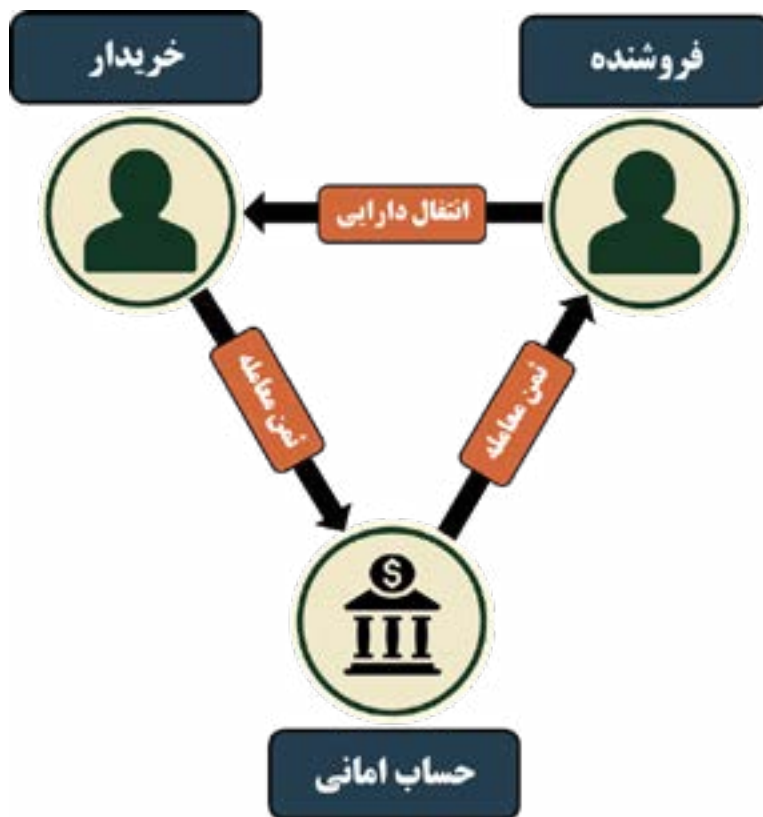
مطابق تبصره «۲» ماده (۵۰) قانون مالیات‌های مستقیم [۲]،<sup>۳</sup> سازمان ثبت اسناد و املاک کشور موظف است با همکاری سازمان امور مالیاتی کشور، نسبت به ایجاد حساب‌های امانی برای فراهم شدن امکان پرداخت ثمن معامله و وصول وجوه مرتبط با معامله نظیر عوارض و مالیات متعلق از مبلغ واریزی به حساب مذکور به صورت سامانه‌ای اقدام کنند. مکانیزم استفاده از حساب امانی در شکل ۵ به نمایش درآمده است. استفاده از این حساب‌ها برای انجام معامله برای طرفین معامله الزامی نیست و منوط به درخواست آنها خواهد بود. با ایجاد سازوکار حساب‌های امانی، ثمن معامله تا زمان تحقق شروط از پیش تعیین شده نزد امین باقی می‌ماند و آزادسازی وجه صرفاً پس از احراز سامانه‌ای انجام تعهدها صورت می‌گیرد؛ بدین ترتیب ریسک فقدان ایفای تعهد و کلاهبرداری کاهش می‌یابد، جریان وجوه قابل رهگیری می‌شود و امکان کسر هم‌زمان مالیات و عوارض از همان محل فراهم می‌شود. استفاده از این حساب به درخواست طرفین معامله و کاملاً اختیاری است، با این حال مزایای استفاده از این روش، می‌تواند از نظر انگیزشی کمک کند تا از این روش برای معامله استفاده شود. در حقیقت حضور شخص ثالث امین، می‌تواند به کاهش هزینه‌های مبادله و نیز کاهش اختلافات احتمالی میان طرفین معامله کمک کند. از این رو پیش‌بینی حساب امانی در کنار سازوکار صدور صورتحساب الکترونیکی می‌تواند علاوه بر ارتقای شفافیت اقتصادی به تسهیل انجام معاملات و کاهش پرونده‌های قضایی نیز کمک کند.

۱. الحاقی به موجب ماده (۱۶) قانون مالیات بر سوداگری و سفته‌بازی.

۲. منظور از استقرار بستر اجرایی، عبارت است از تخصیص کارپوشه غیر تجاری برای همه اشخاص غیر تجاری و ایجاد امکان صدور صورتحساب الکترونیکی برای تمامی اشخاصی که به حکم قانون موظف به صدور صورتحساب الکترونیکی هستند. وزیر امور اقتصادی و دارایی موظف است هم‌زمان با استقرار بستر اجرایی، این موضوع را از طریق روزنامه رسمی و درگاه‌های الکترونیکی به صورت عمومی اعلام کند.

۳. الحاقی به موجب ماده (۱۶) قانون مالیات بر سوداگری و سفته‌بازی.

شکل ۵. نحوه پرداخت ثمن معامله از سوی فروشنده به خریدار در چارچوب ساز و کار حساب امانی



مأخذ: همان.

#### ۴-۲. تبادل اطلاعات با سایر دستگاه‌ها

بر اساس بند «الف» تبصره «۱۰» ماده (۱۶۹) مکرر) قانون مالیات‌های مستقیم [۲]،<sup>۱</sup> سازمان ثبت اسناد و املاک کشور موظف است اطلاعات اموال غیرمنقول را حداکثر ظرف یک سال پس از لازم‌الاجرا شدن این ماده، با رعایت معیارها (استانداردها) و نیازمندی‌های اعلامی وزارت راه و شهرسازی و سازمان امور مالیاتی کشور به صورت سامانه‌ای ارسال کند. همچنین مطابق بند «ب» این تبصره، وزارت راه و شهرسازی موظف است با همکاری سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و سازمان، با استفاده از اطلاعات اسناد رسمی موجود در سامانه ثبت الکترونیک اسناد و اطلاعات صورتحساب‌های الکترونیکی معاملات املاک و مستغلات، نسبت به تکمیل سامانه‌های ملی املاک و اسکان کشور و ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور اقدام کند.

هدف از این تبادل اطلاعات، تکمیل پایگاه‌های اطلاعاتی کشور از جمله پایگاه اطلاعات مالیاتی موضوع ماده (۱۶۹) مکرر) قانون مالیات‌های مستقیم [۲] و سامانه ملی املاک و اسکان کشور است.

#### ۵-۲. تعیین استاندارد تخصیص شناسه یکتا به املاک

بر اساس بند «ج» تبصره «۱۰» ماده (۱۶۹) مکرر) قانون مالیات‌های مستقیم [۲]،<sup>۲</sup> سازمان ثبت اسناد و املاک کشور موظف است با همکاری وزارت راه و شهرسازی، استانداردی جهت تخصیص شناسه یکتای املاک طراحی کنند. تعیین این استاندارد و استقرار شناسه یکتای

۱. الحاقی به موجب ماده (۲۷) قانون مالیات بر سوداگری و سفته‌بازی.

۲. الحاقی به موجب ماده (۲۷) قانون مالیات بر سوداگری و سفته‌بازی.

املاک، پیش‌نیاز ایجاد نظام یکپارچه شناسایی املاک و اتصال اطلاعات پروانه ساختمانی و گواهی پایان کار به سامانه ملی املاک و اسکان و پایگاه‌های اطلاعاتی نظام مالیاتی نظیر پایگاه اطلاعاتی موضوع ماده (۱۶۹ مکرر) قانون مالیات‌های مستقیم [۲] است؛ به‌گونه‌ای که از ایجاد کدها و شناسه‌های یکتا به‌صورت موازی توسط نهادهای مختلف جلوگیری کرده و امکان رهگیری چرخه عمر هر ملک از مرحله ساخت تا نقل و انتقال‌های آن را فراهم می‌سازد. همچنین این امر می‌تواند زیرساخت داده‌ای موردنیاز برای اعمال مالیات بر عایدی سرمایه و سایر سیاست‌های تنظیمی در بازار املاک را تقویت کند.

با توجه به آنچه در این بخش به تفصیل مورد بررسی قرار گرفت، تکالیف اصلی سازمان ثبت اسناد و املاک کشور در پنج محور اصلی شامل صدور صورتحساب‌های الکترونیکی، اخذ مالیات بر عایدی سرمایه به‌صورت علی‌الحساب، ایجاد حساب‌های امانی، تبادل اطلاعات با سایر دستگاه‌ها و تعیین استاندارد تخصیص شناسه یکتا به املاک تبیین شد.

در کنار این پنج تکلیف اصلی، یکی از وظایف سازمان ثبت اسناد و املاک کشور در این قانون، همکاری در تدوین آیین‌نامه‌های اجرایی قانون مالیات بر سوداگری و سفته‌بازی [۱] است که در جدول ۲ تشریح شده است.

جدول ۲. فهرست آیین‌نامه‌های اجرایی قانون مالیات بر سوداگری و سفته‌بازی مربوط به سازمان ثبت اسناد و املاک کشور

ردیف	موضوع آیین‌نامه	ماده قانونی مربوطه	دستگاه مسئول	دستگاه (های) همکار	مهلت تصویب
۱	نحوه صدور صورتحساب الکترونیکی معاملات اموال غیرمنقول فاقد سند رسمی	بند «خ» ماده (۱۶ مکرر) قانون پایانه‌های فروشگاهی و سامانه مؤدیان	سازمان امور مالیاتی کشور	وزارت راه و شهرسازی، سازمان ثبت اسناد و املاک کشور	حداکثر ظرف یک سال از تاریخ لازم‌الاجرا شدن این ماده
۲	مواردی که سازمان ثبت اسناد و املاک کشور یا دفاتر اسناد رسمی وظیفه صدور انواع صورتحساب‌های الکترونیکی را دارند.	ماده (۱۶ مکرر) قانون پایانه‌های فروشگاهی و سامانه مؤدیان	سازمان امور مالیاتی کشور	بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران، فرماندهی انتظامی جمهوری اسلامی ایران، سازمان بورس و اوراق بهادار، سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و سایر نهادهای ذیربط	حداکثر ظرف یک سال از تاریخ لازم‌الاجرا شدن این ماده
۳	صدور صورتحساب الکترونیکی وکالت بلاعزل در خصوص داری‌های موضوع بندهای «۱» و «۲» ماده (۴۶) قانون مالیات‌های مستقیم	تبصره «۱» ماده (۴۶) قانون مالیات‌های مستقیم	سازمان امور مالیاتی کشور	سازمان ثبت اسناد و املاک کشور	حداکثر ظرف یک سال از تاریخ لازم‌الاجرا شدن این ماده
۴	– اخذ مالیات بر عایدی سرمایه علی‌الحساب – ایجاد حساب‌های امانی	ماده (۵۰) قانون مالیات‌های مستقیم	سازمان امور مالیاتی کشور	فرماندهی انتظامی جمهوری اسلامی ایران و سازمان ثبت اسناد و املاک کشور	حداکثر ظرف یک سال از تاریخ لازم‌الاجرا شدن این ماده
۵	– تکمیل سامانه ملی املاک و اسکان کشور – تعیین استاندارد تخصیص شناسه یکتا به املاک – تبادل سامانه‌ای اطلاعات اموال غیرمنقول توسط سازمان ثبت اسناد و املاک کشور	تبصره «۱۰» ماده (۱۶۹ مکرر) قانون مالیات‌های مستقیم	وزارت راه و شهرسازی	سازمان امور مالیاتی کشور، وزارت کشور، سازمان ثبت اسناد و املاک کشور	حداکثر ظرف شش ماه از تاریخ لازم‌الاجرا شدن این تبصره

مأخذ: همان.



آیین‌نامه‌های اجرایی به‌عنوان ابزار تفسیر عملی و تعیین ضوابط اجرایی، نقش حیاتی در اجرای صحیح فرایندهای قانونی ایفا می‌کنند. تهیه آیین‌نامه‌های اجرایی قانون، از آن جهت حائز اهمیت است که فرایندها و جزئیات مراحل پیاده‌سازی و اجرای قانون بدون تصویب آیین‌نامه‌های اجرایی متوقف خواهند ماند و مشارکت فعال سازمان ثبت اسناد و املاک کشور در این حوزه می‌تواند فرایند پیاده‌سازی قانون را تسریع کند. فهرست کامل مصادیق تکالیف سازمان ثبت اسناد و املاک کشور به همراه مستندات قانونی مربوطه در جدول ۳ ارائه شده است:

### جدول ۳. مهم‌ترین تکالیف سازمان ثبت اسناد و املاک کشور مطابق قانون مالیات بر سوداگری و سفته‌بازی

ماده قانون	متن قانون	تکالیف سازمان ثبت اسناد و املاک کشور
ماده (۱۶) مکرر) قانون پایانه‌های فروشگاهی و سامانه مؤدیان «الحاقی به‌موجب ماده (۸) قانون مالیات بر سوداگری و سفته‌بازی»	حداکثر بیست ماه پس از تاریخ لازم‌الاجرا شدن این ماده، به‌منظور تکمیل پایگاه اطلاعات موضوع ماده (۱۶۹ مکرر) قانون مالیات‌های مستقیم و استقرار بستر اجرایی آن، اقدامات زیر صورت می‌گیرد: الف- در خصوص نقل و انتقال اوراق بهادار و تقسیم سود: ۲. سازمان ثبت اسناد و املاک کشور موظف است با همکاری سازمان هم‌زمان با نقل و انتقال سهام، سهم‌الشرکه، حق تقدم سهام و سایر اوراق بهادار به‌استثنای موارد مذکور در جزء «۱» این بند صورت‌حساب‌های الکترونیکی مربوط به معاملات مذکور را با درج ارزش ریالی مورد معامله صادر کند.	صدور صورت‌حساب الکترونیکی در خصوص: - نقل و انتقال سهام، سهم‌الشرکه، حق تقدم سهام و سایر اوراق بهادار به‌استثنای موارد مذکور در انواع بهابازار
ماده (۱۶) مکرر) قانون پایانه‌های فروشگاهی و سامانه مؤدیان «الحاقی به‌موجب ماده (۸) قانون مالیات بر سوداگری و سفته‌بازی»	ث- اشخاص زیر مکلف‌اند در خصوص موارد زیر، صورت‌حساب‌های الکترونیکی مربوط را طبق آیین‌نامه اجرایی این ماده صادر کنند: ۱. دفاتر اسناد رسمی، در خصوص هرگونه انتقال املاک، انتقال حق واگذاری محل، واگذاری منافع، معامله اموال دارای سند رسمی، صدور سند مالکیت و نیز ثبت هرگونه مطالبه از قبیل قرض، ودیعه و رهن؛ ج- دفاتر اسناد رسمی موظف‌اند در هنگام تنظیم وکالت بلاعزل با موضوع انتقال دارایی‌های موضوع بند «۱» ماده (۴۶) قانون مالیات‌های مستقیم، وسایل نقلیه که مطابق قوانین مربوط ملزم به شماره‌گذاری هستند و هرگونه اموال دارای سند رسمی، صورت‌حساب الکترونیکی مربوط را صادر نمایند.	صدور صورت‌حساب الکترونیکی در خصوص: - انتقال املاک دارای سند رسمی - انتقال حق واگذاری محل دارای سند رسمی - واگذاری منافع املاک دارای سند رسمی - تنظیم وکالت بلاعزل انتقال املاک با انواع کاربری - تنظیم وکالت بلاعزل انتقال حق واگذاری محل - تنظیم وکالت بلاعزل انتقال وسایل نقلیه ملزم به شماره‌گذاری - تنظیم وکالت بلاعزل انتقال اموال دارای سند رسمی - انتقال عین یا واگذاری منافع اموال دارای سند رسمی - انتقال سایر دارایی‌های دارای شناسه منحصر‌به‌فرد - ثبت مطالبات - صدور سند مالکیت
ماده (۱۶) مکرر) قانون پایانه‌های فروشگاهی و سامانه مؤدیان «الحاقی به‌موجب ماده (۸) قانون مالیات بر سوداگری و سفته‌بازی»	خ- کلیه اشخاص تجاری و غیرتجاری مکلف‌اند صورت‌حساب‌های الکترونیکی هرگونه انتقال عین یا حق واگذاری محل و سایر حقوق مربوط به اموال غیرمنقول فاقد سند رسمی را از طریق مراجعه به سامانه ثبت الکترونیک اسناد با رعایت مفاد قانون «الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول» مصوب ۱۴۰۱/۹/۶ صادر نمایند. در صورتی‌که اطلاعات انتقال مذکور مشمول تبصره (۱۳) این ماده شود، اشخاص فوق تکلیفی برای صدور صورت‌حساب الکترونیکی ندارند. آیین‌نامه اجرایی این بند حداکثر ظرف یک سال از تاریخ لازم‌الاجرا شدن این ماده، توسط سازمان با همکاری وزارت راه و شهرسازی و سازمان ثبت اسناد و املاک کشور تهیه می‌شود و به تصویب هیئت وزیران می‌رسد.	صدور صورت‌حساب الکترونیکی در خصوص: - انتقال املاک فاقد سند رسمی - انتقال حق واگذاری محل فاقد سند رسمی - انتقال منافع املاک فاقد سند رسمی همکاری در تهیه آیین‌نامه اجرایی (یک سال پس از لازم‌الاجرا شدن این ماده)
ماده (۱۶) مکرر) قانون پایانه‌های فروشگاهی و سامانه مؤدیان «الحاقی به‌موجب ماده (۸) قانون مالیات بر سوداگری و سفته‌بازی»	تبصره «۱۵»- آیین‌نامه اجرایی این ماده حداکثر ظرف یک سال از تاریخ لازم‌الاجرا شدن این ماده، توسط سازمان با همکاری قوه قضائیه، بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران، فرماندهی انتظامی جمهوری اسلامی ایران، سازمان بورس و اوراق بهادار، وزارتخانه‌های صنعت، معدن و تجارت و راه و شهرسازی و سایر نهادهای ذیربط حسب موضوع، تهیه می‌شود و به‌تصویب هیئت‌وزیران می‌رسد. سازمان موظف است هر شش‌ماه یکبار گزارش پیشرفت اجرای این ماده را به کمیسیون اقتصادی مجلس شورای اسلامی ارائه کند.	همکاری در تهیه آیین‌نامه اجرایی (یک سال پس از لازم‌الاجرا شدن این ماده)

ماده قانون	متن قانون	تكاليف سازمان ثبت اسناد و املاك كشور
ماده (۴۶) قانون ماليات‌های مستقیم «الحاقی به‌موجب ماده (۱۲) قانون ماليات بر سوداگرى و سفته‌بازى»	تبصره «۱»- پس از استقرار بستر اجرائی موضوع ماده (۱۶ مکرر) قانون پایانه‌های فروشگاهی و سامانه مؤدیان، صدور صورتحساب الكترونیکی تنظیم وکالت بلاعزل با موضوع انتقال دارایی‌های موضوع بندهای «۱» و «۲» این ماده، در این قانون انتقال محسوب می‌شود و مشمول ماليات موضوع این فصل می‌شود و موکل اصلی یا موکلین بعدی وکالت بلاعزل مسئول پرداخت ماليات متعلق هستند. مبلغ درج شده در صورتحساب الكترونیکی موضوع ماده (۱۶ مکرر) قانون پایانه‌های فروشگاهی و سامانه مؤدیان، مبنای محاسبه عایدی سرمایه دارایی‌های موضوع این تبصره است. در صورت احراز عدم قصد انتقال مالکیت در موارد فوق از طریق آرای هیئت‌های حل اختلاف مالیاتی، صورتحساب الكترونیکی فوق مشمول ماليات موضوع این فصل نمی‌شود. آیین‌نامه اجرائی این تبصره حداکثر یک سال پس از لازم‌الاجرا شدن این ماده، توسط سازمان با همکاری سازمان ثبت اسناد و املاك كشور تهیه می‌شود و به تصویب هیئت‌وزیران می‌رسد.	همکاری در تهیه آیین‌نامه اجرائی (یک سال پس از لازم‌الاجرا شدن این ماده)
ماده (۵۰) قانون ماليات‌های مستقیم «الحاقی به‌موجب ماده (۱۶) قانون ماليات بر سوداگرى و سفته‌بازى»	موعد پرداخت ماليات بر عایدی سرمایه مطابق موعده ذکر شده در تبصره «۱» ماده (۱۶ مکرر) قانون پایانه‌های فروشگاهی و سامانه مؤدیان است. تبصره «۱»- سه‌سال پس از استقرار بستر اجرائی، سازمان موظف است امکان استعلام برخط میزان ماليات بر عایدی سرمایه حاصل از انتقال دارایی‌های موضوع بندهای «۱» و «۲» ماده (۴۶) این قانون را با لحاظ معافیت‌های موضوع ماده (۴۷) این قانون، حسب مورد برای سازمان ثبت اسناد و املاك كشور و فرماندهی انتظامی جمهوری اسلامی ایران فراهم نماید. پس از موعد فوق، کلیه اشخاص غیرتجاری مکلف‌اند در صورتی‌که عایدی سرمایه حاصل از انتقال دارایی‌های موضوع این تبصره، مشمول ماليات باشد، ماليات مذکور را هم‌زمان با انتقال، حسب مورد از طریق سازمان ثبت اسناد و املاك كشور و فرماندهی انتظامی جمهوری اسلامی ایران، با رعایت مفاد تبصره «۴» ماده (۴۹) این قانون به‌صورت علی‌الحساب پرداخت نمایند. در محاسبه ماليات علی‌الحساب، عایدی حاصل از انتقال هر دارایی به‌صورت مجزا لحاظ می‌شود. در صورت عدم پرداخت ماليات موضوع این تبصره، اشخاص فوق مجاز به انتقال دارایی‌های مذکور نیستند.	اخذ ماليات بر عایدی سرمایه به‌صورت علی‌الحساب
ماده (۵۰) قانون ماليات‌های مستقیم «الحاقی به‌موجب ماده (۱۶) قانون ماليات بر سوداگرى و سفته‌بازى»	تبصره «۲»- سه‌سال پس از استقرار بستر اجرائی، سازمان ثبت اسناد و املاك كشور و فرماندهی انتظامی جمهوری اسلامی ایران موظف‌اند با همکاری سازمان، حساب یا حساب‌های امانی را به‌منظور فراهم کردن امکان پرداخت ثمن معامله و نیز وصول وجوه مرتبط با معامله از قبیل عوارض و ماليات متعلق از مبلغ واریزی به‌حساب مذکور به‌صورت سامانه‌ای و حسب مورد هم‌زمان با ثبت سند یا تعویض شماره انتظامی (پلاک) ایجاد نمایند. استفاده از این حساب‌ها به‌منظور انجام معامله برای متعاملین الزامی نیست و منوط به درخواست متعاملین است.	ایجاد حساب امانی
ماده (۵۰) قانون ماليات‌های مستقیم «الحاقی به‌موجب ماده (۱۶) قانون ماليات بر سوداگرى و سفته‌بازى»	تبصره «۳»- آیین‌نامه اجرائی این ماده حداکثر ظرف یک سال پس از استقرار بستر اجرائی، توسط سازمان با همکاری فرماندهی انتظامی جمهوری اسلامی ایران و سازمان ثبت اسناد و املاك كشور تهیه می‌شود و به تصویب هیئت‌وزیران می‌رسد.	همکاری در تهیه آیین‌نامه اجرائی (یک سال پس از لازم‌الاجرا شدن این ماده)



تکالیف سازمان ثبت اسناد و املاک کشور	متن قانون	ماده قانون
<p>ارسال اطلاعات اموال غیرمنقول به صورت سامانه‌ای برای سازمان امور مالیاتی کشور و وزارت راه و شهرسازی</p>	<p>تبصره «۱۰» - جهت تکمیل اطلاعات سامانه ملی املاک و اسکان کشور: الف- سازمان ثبت اسناد و املاک کشور موظف است اطلاعات اموال غیرمنقول را حداکثر ظرف یک سال پس از لازم‌الاجرا شدن این ماده، با رعایت استانداردها و نیازمندی‌های اعلامی وزارت راه و شهرسازی و سازمان به صورت سامانه‌ای در اختیار آن وزارتخانه و سازمان قرار دهد. ب- وزارت راه و شهرسازی موظف است با همکاری سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و سازمان، با استفاده از اطلاعات اسناد رسمی موجود در سامانه ثبت الکترونیکی اسناد و اطلاعات صورتحساب‌های الکترونیکی معاملات املاک و مستغلات، نسبت به تکمیل سامانه‌های ملی املاک و اسکان کشور و ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور اقدام نماید.</p>	<p>ماده (۱۶۹ مکرر) قانون مالیات‌های مستقیم «الحاقی به‌موجب ماده (۲۷) قانون مالیات بر سوداگری و سفته‌بازی»</p>
<p>تدوین استاندارد شناسه یکتای املاک با همکاری وزارت راه و شهرسازی</p>	<p>ج- کلیه شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور موظف‌اند ظرف مدت یک سال از تاریخ لازم‌الاجرا شدن این قانون در زمان دریافت پروانه ساختمانی و نیز گواهی اتمام عملیات ساختمانی، شناسه یکتای دارایی را مطابق استاندارد اعلامی وزارت راه و شهرسازی و سازمان ثبت اسناد و املاک کشور درج نمایند. وزارت کشور موظف است اطلاعات پروانه‌های ساختمانی مذکور و گواهی اتمام عملیات ساختمانی را به صورت سامانه‌ای، جهت ثبت در سامانه ملی املاک و اسکان کشور در اختیار وزارت راه و شهرسازی قرار دهد. د- وزارت راه و شهرسازی موظف است امکان دسترسی برخط سازمان، وزارت کشور و سازمان ثبت اسناد و املاک کشور به اطلاعات سامانه ملی املاک و اسکان کشور را مطابق با نیاز اعلامی آنها فراهم نماید.</p>	<p>ماده (۱۶۹ مکرر) قانون مالیات‌های مستقیم «الحاقی به‌موجب ماده (۲۷) قانون مالیات بر سوداگری و سفته‌بازی»</p>
<p>همکاری در تهیه آیین‌نامه اجرایی (شش ماه پس از لازم‌الاجرا شدن این تبصره)</p>	<p>ه - آیین‌نامه اجرایی این تبصره حداکثر ظرف شش ماه پس از تاریخ لازم‌الاجرا شدن این تبصره، توسط وزارت راه و شهرسازی با همکاری سازمان، وزارت کشور و سازمان ثبت اسناد و املاک کشور تهیه می‌شود و به تصویب هیئت‌وزیران می‌رسد.</p>	<p>ماده (۱۶۹ مکرر) قانون مالیات‌های مستقیم «الحاقی به‌موجب ماده (۲۷) قانون مالیات بر سوداگری و سفته‌بازی»</p>

مأخذ: همان.

### ۳. تعرفه صدور صورتحساب الکترونیکی صادر شده توسط سازمان ثبت اسناد و املاک کشور

اجرای صحیح قانون مالیات بر سوداگری و سفته‌بازی [۱]، به‌ویژه در بخش بسستر اجرایی، نیازمند همکاری مؤثر اشخاص ثالثی همچون سازمان ثبت اسناد و املاک کشور است. این سازمان از طریق دفاتر اسناد رسمی، مسئولیت ثبت اطلاعات معاملات در حوزه‌های مختلف نظیر انتقال املاک با انواع کاربری و صدور صورتحساب الکترونیکی آن را بر عهده دارد. مشخص است که انجام این تکالیف قانونی، هزینه‌های مضاعفی در زمینه تجهیز سامانه‌ها، آموزش کارکنان و ارائه خدمات الکترونیکی ایجاد می‌کند. چنانچه برای این هزینه‌ها سازوکار مناسبی در نظر گرفته نشود، استمرار اجرای قانون با چالش جدی مواجه خواهد شد و فشار مالی مستقیمی بر دفاتر اسناد رسمی وارد می‌شود. از این رو، ضرورت داشت که قانونگذار تدبیری برای جبران این هزینه‌ها اتخاذ کند.

به همین دلیل، با توجه به اینکه دفاتر اسناد رسمی به‌عنوان بازوی اجرایی سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و نقطه تماس مستقیم با اشخاص انتقال دهنده مالکیت، جایگاهی محوری در اجرای این تکالیف دارند، تأمین هزینه‌های مرتبط با فعالیت آنها در فرایند صدور صورتحساب الکترونیکی یک ضرورت است. از همین رو، قانونگذار سازوکار مشخصی را برای جبران این هزینه‌ها پیش‌بینی کرده است. براساس تبصره ماده (۲۶) قانون پایانه‌های فروشگاهی و سامانه مؤدیان [۳]، سازمان امور مالیاتی کشور موظف است تعرفه خدمات مربوط به صدور صورتحساب‌های الکترونیکی را مطابق تعرفه تعیین شده توسط شورای اقتصاد پرداخت کند. برای اجرای این حکم، حساب مخصوصی نزد خزانه‌داری کل کشور ایجاد می‌شود و اعتبار لازم برای آن به‌طور سالیانه در قوانین بودجه سنواتی پیش‌بینی و تخصیص می‌یابد. بر این اساس، اشخاصی همچون سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و دفاتر زیرمجموعه آن که مکلف هستند اطلاعاتی غیر از اطلاعات مربوط به معاملات خود را در اختیار سازمان امور مالیاتی کشور قرار دهند، مشمول دریافت این تعرفه خواهند بود.

### ۴. جمع‌بندی

قانون مالیات بر سوداگری و سفته‌بازی، از منظر هدف‌گذاری، یکی از مهم‌ترین تحولات نظام مالیاتی کشور در سال‌های اخیر محسوب می‌شود. این قانون با هدف کاهش فعالیت‌های غیرمولد، مهار سوداگری در بازار دارایی‌ها، ارتقای عدالت مالیاتی و افزایش شفافیت اقتصادی به تصویب رسیده و اجرای اثربخش آن نیازمند هماهنگی میان دستگاه‌های مختلف است. در این میان، با توجه به تکالیف متعدد سازمان ثبت اسناد و املاک کشور به‌ویژه در ثبت معاملات در حوزه املاک، این نهاد نقش بسیار مهمی در اجرای کامل قانون ایفا می‌کند. به‌طور کلی تکالیف اصلی سازمان ثبت اسناد و املاک کشور شامل پنج بخش زیر است:

**۱. صدور صورتحساب‌های الکترونیکی:** بر اساس ماده (۱۶ مکرر) قانون پایانه‌های فروشگاهی و سامانه مؤدیان (الحاقی به‌موجب ماده (۸) قانون مالیات بر سوداگری و سفته‌بازی)، سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و دفاتر اسناد رسمی موظف‌اند برای هر گونه انتقال انواع املاک و حق واگذاری محل، واگذاری منافع نظیر اجاره، انواع و کالت‌نامه‌های بلاعزل، انتقال سهام، سهم‌الشرکه و حق تقدم به‌جز اوراق بهابازار و همچنین ثبت مطالبات مانند قرض و رهن، صورتحساب الکترونیکی صادر کنند. در حال حاضر، انتقال‌های نامبرده عمدتاً از طریق دفاتر اسناد رسمی انجام می‌شود. صورتحساب‌های مذکور حاوی اطلاعاتی نظیر قیمت معامله، تاریخ معامله، اطلاعات هویتی طرفین معامله هستند که باید به‌صورت سامانه‌ای به سازمان امور مالیاتی کشور ارسال شوند و مبنای محاسبه مالیات بر عایدی سرمایه و تهیه اظهارنامه



پیش فرض خواهند بود. این تکلیف، کلیدی‌ترین ابزار در ایجاد شفافیت جریان معاملات املاک محسوب می‌شود.

**۲ اخذ مالیات بر عایدی سرمایه به صورت علی‌الحساب:** مطابق تبصره «۱» ماده (۵۰) قانون مالیات‌های مستقیم (الحاقی به موجب ماده (۱۶) قانون مالیات بر سوداگری و سفته‌بازی)، سازمان ثبت اسناد و املاک کشور مکلف است سه سال پس از استقرار بستر اجرایی، امکان پرداخت مالیات بر عایدی سرمایه را به صورت علی‌الحساب هم‌زمان با انتقال فراهم کند. این مالیات به صورت برخط توسط سازمان امور مالیاتی کشور محاسبه و توسط دفاتر اسناد رسمی از فروشنده اخذ خواهد شد.

**۳ ایجاد حساب‌های امانی:** براساس تبصره «۲» ماده (۵۰) قانون مالیات‌های مستقیم، سازمان ثبت اسناد و املاک کشور موظف است با همکاری سازمان امور مالیاتی کشور، نسبت به ایجاد حساب‌های امانی برای فراهم شدن امکان پرداخت ثمن معامله و وصول وجوه مرتبط با معامله نظیر عوارض و مالیات متعلق از مبلغ واریزی به حساب مذکور به صورت سامانه‌ای اقدام کنند. استفاده از این حساب‌ها منوط به درخواست طرفین معامله خواهد بود. نقش این حساب‌ها، ارتقای شفافیت مالی، رهگیری وجوه در فرایند نقل و انتقال، کاهش احتمال پول‌شویی و تسهیل وصول هم‌زمان مالیات و عوارض در زمان ثبت رسمی معامله است.

**۴ تبادل اطلاعات با سایر دستگاه‌ها:** مطابق بندهای «الف» و «ب» تبصره «۱۰» ماده (۱۶۹ مکرر) قانون مالیات‌های مستقیم (به موجب ماده (۲۷) قانون مالیات بر سوداگری و سفته‌بازی)، سازمان ثبت اسناد و املاک کشور مکلف شده است اطلاعات مربوط به اسناد رسمی و اموال غیر منقول را به صورت سامانه‌ای برای سازمان امور مالیاتی کشور و وزارت راه و شهرسازی ارسال کند. این تبادل اطلاعات برای تکمیل پایگاه اطلاعات جامع مالیاتی کشور موضوع ماده (۱۶۹ مکرر) قانون مالیات‌های مستقیم و همچنین سامانه ملی املاک و اسکان ضروری است. انجام این تکلیف، امکان انکار دارایی یا فرار مالیاتی را کاهش داده و به دولت در حکمرانی مؤثر داده‌ها کمک می‌کند.

**۵ تعیین استاندارد تخصیص شناسه یکتا به املاک:** براساس بند «ج» تبصره «۱۰» ماده (۱۶۹ مکرر) قانون مالیات‌های مستقیم (به موجب ماده (۲۷) قانون مالیات بر سوداگری و سفته‌بازی)، سازمان ثبت اسناد و املاک کشور مکلف است با همکاری وزارت راه و شهرسازی، استاندارد شناسه یکتای املاک را تدوین و اعلام کند تا شهرداری‌ها و دهیاری‌ها بتوانند این شناسه را در پروانه‌های ساختمانی و گواهی‌های اتمام عملیات ساختمانی درج کنند. استقرار این استاندارد، شرط لازم برای ایجاد نظام منسجم شناسایی املاک، ارتقای شفافیت در خصوص مالکیت املاک، اتصال داده‌های شهرداری‌ها به سامانه ملی املاک و اسکان و پایگاه اطلاعات جامع مالیاتی و جلوگیری از ایجاد شناسه‌های موازی برای یک ملک است و زمینه محاسبه دقیق مالیات بر عایدی سرمایه و سایر مالیات‌های مرتبط با املاک را فراهم می‌سازد. همچنین، سازمان ثبت اسناد و املاک کشور به عنوان یکی از نهادهای مؤثر در تدوین آیین‌نامه‌های اجرایی موضوع ماده (۱۶ مکرر) قانون پایانه‌های فروشگاهی و سامانه مؤدیان، تبصره «۱» ماده (۴۶) قانون مالیات‌های مستقیم، ماده (۵۰) قانون مالیات‌های مستقیم و تبصره «۱۰» ماده (۱۶۹ مکرر) قانون مالیات‌های مستقیم معرفی شده است. این آیین‌نامه‌ها ناظر به مواردی نظیر نحوه صدور انواع صورتحساب الکترونیکی، مواعد زمانی جهت صدور و ارسال صورتحساب الکترونیکی، ثبت معامله‌های اموال فاقد سند رسمی از طریق سامانه ثبت الکترونیک اسناد، نحوه اخذ مالیات بر عایدی سرمایه به صورت علی‌الحساب و تبادل اطلاعات با سازمان امور مالیاتی کشور و وزارت راه و شهرسازی است. مشارکت فعال سازمان ثبت اسناد و املاک کشور در این حوزه، قابلیت پیاده‌سازی و هماهنگی نهادی در اجرای قانون را تضمین خواهد کرد. در کنار تکالیف فوق، قانونگذار برای جبران هزینه‌های ناشی از صدور صورتحساب الکترونیکی توسط سازمان ثبت اسناد و املاک کشور (دفاتر اسناد رسمی) نیز سازوکار مشخصی پیش‌بینی کرده است. براساس تبصره ماده (۲۶) قانون پایانه‌های فروشگاهی و سامانه مؤدیان، سازمان امور مالیاتی کشور موظف است تعرفه خدمات مربوط به صدور صورتحساب‌های الکترونیکی را مطابق تعرفه تعیین شده توسط شورای اقتصاد پرداخت کند. این حکم برای تضمین پایداری اجرای تکالیف و جلوگیری از تحمیل هزینه‌های مضاعف بر دفاتر اسناد رسمی در نظر گرفته شده است.

این گزارش با هدف بهبود شفافیت قانون، تسهیل اجرا، امکان‌پذیری نظارت و ارزیابی دقیق عملکرد سازمان ثبت اسناد و املاک کشور جهت

پياده‌سازي و اجرائي قانون تهيه شده است. اين تبیین یکپارچه همچنین زمینه‌ساز هماهنگی مؤثر میان سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و سازمان امور مالیاتی کشور بوده و می‌تواند به اجرای سریع‌تر و دقیق‌تر قانون منجر شود. در این گزارش، فهرست تکالیف سازمان ثبت اسناد و املاک کشور به همراه مستندات قانونی که می‌تواند به‌عنوان یک ابزار کاربردی برای مدیران اجرایی و مراجع نظارتی مورد استفاده قرار گیرد، گردآوری شده است.

## منابع و مآخذ



- [۱] قانون مالیات بر سوداگری و سفته‌بازی، مصوب ۱۴۰۴/۰۴/۰۸، مجلس شورای اسلامی.
- [۲] قانون مالیات‌های مستقیم، مصوب ۱۳۶۶/۱۲/۰۳، مجلس شورای اسلامی.
- [۳] قانون پایانه‌های فروشگاهی و سامانه مؤدیان، مصوب ۱۳۹۸/۰۷/۲۱، مجلس شورای اسلامی.

#### گزیده سیاستی

سازمان ثبت اسناد و املاک کشور نقش مهمی در اجرای قانون مالیات بر سوداگری و سفته‌بازی دارد. صدور صورتحساب الکترونیکی، ایجاد حساب امانی و تکمیل پایگاه اطلاعاتی (۱۶۹ مکرر) قانون مالیات‌های مستقیم از مهم‌ترین تکالیف این سازمان در قانون مذکور است.



مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی

تهران، خیابان پاسداران، روبروی بازار نیاوران (ضلع جنوبی، پلاک ۸۰۲)

تلفن: ۷۵۱۸۲۰۰۰ • صندوق پستی: ۱۵۸۷۵-۵۸۵۵ • پست الکترونیک: [irc@males.ir](mailto:irc@males.ir)

وبسایت: [rc.males.ir](http://rc.males.ir)