

به نام خدا

شماره چاپ: ۹۲۶

دوره هشتم - سال دوم

شماره ثبت: ۳۸۳

تاریخ چاپ: ۱۳۸۸/۹/۲۳

اظهار نظر کارشناسی درباره:
«لایحه اصلاح قانون تسهیل تنظیم اسناد
در دفاتر اسناد رسمی»

فهرست مطالب

۱.....	چکیده
۲.....	مقدمه
۲.....	سوابق قانونی
۳.....	بررسی تفصیلی
۸.....	نتیجه‌گیری



اظهار نظر کارشناسی درباره:

«لایحه اصلاح قانون تسهیل تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی»

چکیده

موانع و مشکلات موجود در راه تنظیم اسناد در قالب سند رسمی یکی از مهمترین دلایل افزایش دعاوی و اختلافات حقوقی می‌باشد. به منظور رفع این مشکل، در سال ۱۳۸۵ به موجب قانون تسهیل تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی پاره‌ای از موانع تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی مرتفع گردید. حذف موانع مذکور در مواردی موجب بروز دعاوی و اختلافاتی شده است که در این لایحه با احیای موانع سابق در مورد تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی، جهت رفع اختلافات و دعاوی مذکور اقدام شده است. نکته بسیار مهم در خصوص این لایحه این است که براساس مطالعات انجام شده لایحه مذکور علاوه بر اینکه به هیچ عنوان رافع مشکلات مورد نظر نمی‌باشد بلکه خود مشکلات جدیدی را ایجاد خواهد نمود.



مقدمه

قانونگذار به منظور تشویق افراد به تنظیم اسناد رسمی و کاهش موانع تنظیم سند رسمی و ایجاد امنیت بیشتر در روابط حقوقی و کاهش اختلافات و دعاوی در مراجع قضایی، به موجب قانون تسهیل تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی در سال ۱۳۸۵ این امکان را برای متعاملین شناسایی نمود که در صورتی که انتقال‌گیرنده ضمن سند تنظیمی متعهد به پرداخت بدهی احتمالی مالیاتی یا بدهی موضوع ماده (۳۷) قانون تأمین اجتماعی مصوب ۱۳۵۴ گردد، دفاتر اسناد رسمی بدون مطالبه مفاصاحساب مالیاتی یا بدهی موضوع ماده (۳۷) قانون تأمین اجتماعی اقدام به تنظیم و ثبت سند نمایند.

البته در عمل این رویه موجب مشکلاتی نیز برای مردم بوده، به نحوی که همان‌طور که در مقدمه توجیهی این لایحه ذکر شده است، چون انتقال‌گیرنده از میزان بدهی مالیاتی و بدهی موضوع ماده (۳۷) قانون تأمین اجتماعی انتقال‌دهنده اطلاعی ندارد ممکن است با تعهد به پرداخت بدهی‌های سنگین موجب غبن خود گردد و به این ترتیب رویه مذکور موجب افزایش دعاوی مطرح در دستگاه قضایی بوده و حذف آن موجب تسهیل و تسریع در وصول مالیات و تحقق درآمدهای عمومی است. از این رو این لایحه به مجلس شورای اسلامی تقدیم گردیده است.

سوابق قانونی

در خصوص قوانین مرتبط با موضوع این لایحه می‌توان به «قانون تأمین اجتماعی» مصوب ۱۳۵۴ و «قانون مالیات‌های مستقیم» مصوب ۱۳۶۶ و قانون «تسهیل تنظیم



اسناد در دفاتر اسناد رسمی» مصوب ۱۳۸۵ و آیین‌نامه اجرایی آن مصوب ۱۳۸۶ اشاره نمود.

بررسی تفصیلی

پیش از تصویب قانون تسهیل تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی به موجب قانون «مالیات‌های مستقیم» مصوب ۱۳۶۶ و قانون «تأمین اجتماعی» مصوب ۱۳۵۴ افراد ملزم بودند به منظور ثبت سند در دفاتر اسناد رسمی ابتدا اقدام به ارائه مفاسحاسب مالیاتی و تأمین اجتماعی نمایند.^۱

به علت ضرورت رعایت سرعت در معاملات این رویه موجب شد افراد ابتدا اقدام به تنظیم سند عادی نمایند که در آن تعهد به پرداخت مالیات و حقوق تأمین اجتماعی و تنظیم سند رسمی توسط انتقال‌دهنده قید گردیده بود. تنظیم این معاملات در قالب سند عادی موجب شد دعاوی الزام به پرداخت مطالبات مالیاتی و تأمین اجتماعی و نیز دعاوی مربوط به الزام به تنظیم سند رسمی به طور فزاینده‌ای افزایش یابد.^۲ برای رفع

۱. البته قانون «مالیات‌های مستقیم» مصوب ۱۳۴۸ در مورد مفاسحاسب مالیاتی رویه‌ای مشابه قانون تسهیل تنظیم اسناد (۱۳۸۵) را اتخاذ کرده بود و اجازه داده بود منتقل‌الیه در صورت تمایل، پرداخت مطالبات مالیاتی را تعهد نماید و در این صورت دفاتر اسناد رسمی با قید این تعهد در سند و بدون مطالبه مفاسحاسب مالیاتی اقدام به ثبت سند کنند. قانون مالیات‌های مستقیم مصوب ۱۳۴۸ ماده (۳۴): «صاحبان دفاتر اسناد رسمی مکلفند برای انتقال قطعی املاک از فروشنده مطالبه مفاسحاسب مالیاتی گذشته ملک را نمایند و شماره آن را در سند انتقال ذکر کنند مگر اینکه انتقال‌گیرنده تعهد پرداخت آن را در سند انتقال بنماید که در این صورت با انتقال‌دهنده متضامناً مسئول پرداخت بدهی مالیاتی خواهند بود».

۲. در حالی که پیش از تصویب قانون مالیات‌های مستقیم در سال ۱۳۶۶ به موجب قانون مالیات‌های مستقیم مصوب ۱۳۴۸ افراد می‌توانستند با تعهد به پرداخت مالیات مربوطه اقدام به تنظیم سند در دفاتر اسناد رسمی نمایند.



این مشکل در سال ۱۳۸۵ قانون تسهیل تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی به تصویب مجلس شورای اسلامی رسید که براساس بند «ج» این قانون به مردم اجازه داده شد در صورتی که منتقل‌الیه تعهد به پرداخت مطالبات مالیاتی و تأمین اجتماعی نماید قبل از ارائه مفاسحاسب مربوط، معاملاتشان در دفاتر اسناد رسمی به ثبت برسد.

از جمله مهمترین آثار این بخش^۱ از قانون تسهیل به موارد زیر می‌توان اشاره نمود:

۱. قبل از تصویب قانون تسهیل به علت طولانی بودن روند صدور مفاسحاسب از مراجع مربوط و از طرف دیگر منوط بودن ثبت سند در دفاتر اسناد رسمی به ارائه مفاسحاسب مذکور موجب روی آوردن افراد به تنظیم معاملات در قالب اسناد عادی می‌شد و در نهایت منجر به افزایش دعاوی مطالبه پرداخت بدهی‌های مربوط به مطالبات تأمین اجتماعی و مالیات و نیز دعاوی مربوط به الزام به تنظیم سند رسمی گردیده بود که با تصویب قانون تسهیل و اجازه تنظیم سند رسمی بدون اجبار طرفین به ارائه مفاسحاسب مالیاتی و تأمین اجتماعی مبنای دعاوی مذکور برطرف گردید.

۲. البته امکانی که در بند «ج» ماده (۱) قانون تسهیل پیش‌بینی شده است و اجازه ثبت سند بدون تنظیم مفاسحاسب مالیاتی و تأمین اجتماعی را داده است از جهتی ممکن است عامل ایجاد دعاوی جدید شناخته شود. به این ترتیب که افراد ممکن است هنگام انعقاد قرارداد به اهمیت تعهدی که می‌پذیرد توجه نکنند و بعداً این مسئله موجب ضرر ایشان شده و برای جبران خسارت به مراجع قضایی مراجعه نمایند که منجر به افزایش دعاوی مطرح در مراجع قضایی خواهد شد. در پاسخ به این ایراد باید به

۱. بند «ج» ماده (۱) قانون تسهیل، مصوب ۱۳۸۵.



شرایطی که قبل از تصویب قانون تسهیل^۱ وجود داشته است، توجه نمود. براین اساس ملاحظه می‌گردد قبل از تصویب قانون تسهیل چون افراد در قالب سند عادی اقدام به تنظیم قرارداد می‌نمودند، دعاوی فراوانی هم جهت الزام انتقال‌دهنده به پرداخت مطالبات تأمین اجتماعی و مالیاتی و نیز الزام انتقال‌دهنده به تنظیم سند رسمی وجود داشته است و بعد از تصویب قانون تسهیل مبنای طرح دعاوی الزام به تنظیم سند رسمی برطرف گردید و البته دعاوی الزام به پرداخت مطالبات تأمین اجتماعی و مالیاتی هنوز باقی است. بنابراین ملاحظه می‌گردد به موجب قانون تسهیل دعاوی مطرح در مراجع قضایی کاهش یافته است. نکته اساسی این است که با حذف بخش اخیر بند «ج» ماده (۱) قانون تسهیل به هیچ عنوان از تعداد دعاوی کاسته نخواهد شد، بلکه صرفاً موجب می‌شود افراد در تنظیم اسناد رسمی با موانعی مواجه شوند که نتیجه آن تنظیم سند توسط مردم به صورت عادی خواهد بود که نتیجه‌اش افزایش مجدد دعاوی مربوط به الزام تنظیم سند رسمی است علاوه بر اینکه دعاوی مربوط به پرداخت مطالبات تأمین اجتماعی و مالیات نیز هیچ‌گونه کاهشی نخواهند داشت. بنابراین می‌توان گفت کاهش دعاوی مربوط به مطالبات تأمین اجتماعی و مالیاتی با حذف بخش انتهایی بند «ج» ماده یک قانون تسهیل، حاصل نخواهد شد.

۳. ممکن است نسبت به قانون تسهیل این ایراد مطرح شود که اجازه تنظیم سند رسمی قبل از دریافت مفاصاحساب مالیاتی و تأمین اجتماعی موجب می‌گردد بعداً افراد (منتقل‌الیه) مورد مراجعه دستگاه‌های مالیاتی و تأمین اجتماعی قرار گیرد و این امر ممکن است موجب کاهش اعتماد مردم به سند رسمی گردد.

۱. بند «ج» ماده (۱) قانون مذکور.



در این رابطه باید توجه نمود که قانون تسهیل هیچ‌گاه افراد را ملزم به تنظیم سند قبل از دریافت مفاصاحساب‌های مذکور نمی‌کند، بلکه به افراد اجازه می‌دهد در صورتی که مصالح خود را در تنظیم فوری سند رسمی تشخیص دهند اقدام به تنظیم سند همراه با تعهد به پرداخت مطالبات عمومی نمایند. از اهداف تنظیم سند رسمی اعتبار دادن به معاملات افراد و جلوگیری از دعاوی انکار و تردید است و نیز هدف دیگر دریافت حقوق دولتی می‌باشد که از انجام آن معامله ایجاد شده است البته ایجاد چنین اعتمادی نیز ممکن است گاهی اوقات از مزایای تنظیم اسناد رسمی تلقی شوند ولی با توجه به اهداف اصلی تنظیم اسناد به صورت رسمی لازم است توجه گردد که اصل تنظیم اسناد رسمی و اهداف اصلی آن به واسطه این مزیت فرعی کنار گذاشته نشود.

لازم به ذکر است که سخت‌گیری و ایجاد مانع در تنظیم سند رسمی، علاوه بر اینکه موجب افزایش دعاوی راجع به تنظیم سند رسمی می‌شود، افزایش دعاوی دیگری مانند فروش مال غیر و معاملات معارض، کلاهبرداری و غیره را نیز در پی خواهد داشت.

۴. لازم است توجه شود که قانون تسهیل تنظیم اسناد، افراد را ملزم به تنظیم سند پیش از دریافت مفاصاحساب مالیاتی و تأمین اجتماعی نمی‌کند بلکه اجازه می‌دهد در صورتی که تعهد و مسئولیت منتقل‌الیه به وی تفهیم شود و در ضمن سند هم قید گردد، اقدام به تنظیم سند رسمی نمایند.

لازم است توجه گردد در سند رسمی هریک از طرفین ممکن است تعهداتی نمایند و یا ضمانتی نمایند ولی هیچ‌گاه قانونگذار به ادعای حفظ منافع طرفین آزادی



قراردادی ایشان را محدود نمی‌کند و اجازه می‌دهد افراد تعهدات خود را در قرارداد تعیین نمایند. مثلاً افراد خود به فکر مصلحت خویش بوده و مثلاً هنگام معاملات املاک از انتقال‌دهنده مفاصاحساب آب، برق، گاز و تلفن را مطالبه می‌کنند. قانونگذار نیز انتقال‌گیرنده را ملزم به دریافت چنین مفاصاحسابی نمی‌کند بلکه وی خود برای رعایت مصالح خود قبل از معامله مفاصاحساب‌های مذکور را مطالبه می‌کند. در رابطه با مطالبات تأمین اجتماعی و مالیاتی نیز وضع به همین صورت است و افراد قبل از دریافت مفاصاحساب اقدام به معامله نمی‌کنند و در شرایطی که پس از تفهیم مسئله توسط سردفتر و قید تعهد ایشان در سند رسمی حاضر به معامله می‌شوند، به‌نظر می‌رسد مبنایی جهت منع ایشان وجود ندارد.^۱

۵. نکته قابل توجه دیگر در مورد بند «ج» ماده (۱) قانون تسهیل اینکه، این بند صرفاً در مورد «نقل و انتقال عین املاک می‌باشد» به این ترتیب معاملات املاک تجاری به سبب اینکه اکثراً (جز موارد معدود) به صورت سرقفلی صورت می‌گیرند مشمول بند «ج» ماده (۱) قانون تسهیل نمی‌شوند و لازم است قبل از ثبت سند مفاصاحساب مالیاتی و تأمین اجتماعی ارائه شود و در مورد معاملات مربوط به املاک مسکونی تنها مالیات مستغلات مطرح است که براساس مقررات مربوط در موارد محدودی قابل اعمال می‌باشد و از این جهت نیز بند «ج» ماده (۱) قانون تسهیل دارای دامنه محدودی می‌باشد.

۱. چون منتقل‌الیه صرفاً متعهد به پرداخت بدهی‌های احتمالی انتقال‌دهنده (درخصوص مطالبات مالیاتی و تأمین اجتماعی) می‌شود، درواقع نوعی ضمانت تضامنی مطرح است و از آنجا که مبنای ضمان بر تسامح می‌باشد از لحاظ نظری به کلی بحث غبن مطرح و قابل قبول نمی‌باشد.



نتیجه‌گیری

بنابراین ملاحظه می‌گردد حذف بخش انتهایی بند «ج» ماده (۱) قانون تسهیل مشکلات مطرح شده را حل نمی‌کند بلکه موجب تجدید مشکلات سابق می‌شود.

عدم تصویب این لایحه مورد پیشنهاد است و به‌منظور کاهش برخی از مشکلات اشاره شده پیشنهاد می‌گردد آن مقدار از مطالبات مالیاتی که دارای ضابطه‌ای مشخص می‌باشد (مالیات نقل و انتقال املاک که براساس قیمت منطقه‌ای صورت می‌گیرد) و قابل تعیین در هنگام معامله است، توسط دفاتر اسناد رسمی تعیین و وصول گردد.



شماره مسلسل: ۱۰۰۵۲

شناسنامه گزارش

عنوان گزارش: اظهارنظر کارشناسی درباره: «لایحه اصلاح قانون تسهیل تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی»

نام دفتر: مطالعات حقوقی

تهیه و تدوین: احمد حکیم‌جوادی

مدیر مطالعه: احمد حکیم‌جوادی

ناظر علمی: جلیل محبی

متقاضی: کمیسیون قضایی و حقوقی

ویراستار ادبی: —

ویراستار تخصصی: —

واژه‌های کلیدی: —

تاریخ شروع مطالعه: ۱۳۸۸/۹/۱۸

تاریخ خاتمه مطالعه: ۱۳۸۸/۱۰/۲۰

تاریخ انتشار: ۱۳۸۸/۱۰/۲۰