



### 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.

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 دوملک، 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.