

فَلَا تَتَّبِعُوا الْهَوَىٰ أَنْ تَعْدِلُوا
دادنامه

بسم الله الرحمن الرحيم

شماره دادنامه: ۵۱۴

تاریخ دادنامه: ۱۳۹۸/۳/۲۱

شماره پرونده: ۶۴/۹۷

مرجع رسیدگی: هیأت عمومی دیوان عدالت اداری

شاکی: اداره حقوقی سازمان امور مالیاتی کشور

موضوع شکایت و خواسته: ابطال نظریه کمیسیون وحدت رویه کانون سردفتران و دفتریاران و ابطال بخشنامه های شماره ۱۳۹۶/۳/۸-۹۶۰۰۱/۸۵۵ و ۱۳۹۶/۳/۸-۹۶۰۰۱/۸۵۷ و کانون سردفتران و دفتریاران و ابطال نامه شماره ۱۳۹۶/۲/۲۴-۹۶/۳۳۰۳۶ سازمان ثبت اسناد و املاک کشور

گردش کار: مدیرکل حقوقی سازمان امور مالیاتی کشور به موجب شکایت نامه شماره ۲۱۲/۴۷۳۱۲-د-

۱۳۹۶/۱۱/۲۸ اعلام کرده است که:

" حضرت حجت الاسلام و المسلمین جناب آقای بهرامی

ریاست محترم کل دیوان عدالت اداری

با سلام و احترام

اظهار نظر کمیسیون وحدت رویه کانون سردفتران و دفتریاران که نامه شماره ۱۳۹۶/۲/۲۴-۹۶/۳۳۰۳۶ دفتر حقوقی و امور مجلس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور متضمن تأیید معاونین و مشاورین سازمان مذکور موجبات صدور و ابلاغ بخشنامه های شماره ۱۳۹۶/۳/۸-۹۶۰۰۱/۸۵۵ و ۱۳۹۶/۳/۸-۹۶۰۰۱/۸۵۷ و کانون سردفتر و دفتریاران را برای اجراء فراهم آورده است، به دلایل زیر خلاف قانون و خارج از حدود اختیارات قانونی بوده، ابطال نامه و بخشنامه های مورد اشاره درخواست می شود. در بند (ج) ماده (۱) قانون تسهیل تنظیم اسناد در دفاتر اسناد

فَلَا تَتَّبِعُوا الْهَوَىٰ أَنْ تَعْدِلُوا دلالتنامه

رسمی مصوب ۱۳۸۵/۵/۲۴ بیان شده بود «دفاتر اسناد رسمی مکلفند هنگام نقل و انتقال عین املاک، مفاصا حساب مالیاتی و بدهی موضوع ماده ۳۷ قانون تأمین اجتماعی مصوب ۱۳۵۴ را از انتقال دهنده مطالبه و شماره آن را در سند تنظیمی قید نمایند. مگر اینکه انتقال گیرنده ضمن سند قطعی متعهد به پرداخت بدهی احتمالی گردد که در این صورت متعاملین نسبت به پرداخت آن مسئولیت تضامنی خواهند داشت» نظر به اینکه حکم مالیاتی از استثنای مذکور در بند (ج) ماده یاد شده به موجب بند (۴) ماده (۲۸۴) قانون مالیاتهای مستقیم اصلاحی مصوب ۱۳۹۵/۴/۳۱ لغو گردیده است. برابر ماده (۲۸۱) همان قانون تاریخ اجرای حکم ناسخ نیز ۱۳۹۵/۱/۱ می باشد. بدین ترتیب حکم ماده ۱۸۷ قانون یاد شده (اخذ گواهی مالیاتی) نسبت به کلیه مواردی که معاملات موضوع فصل چهارم از باب دوم (مالیات بر ارض) و فصول اول و ششم باب سوم قانون مالیاتهای مستقیم (مالیات بر درآمد املاک و مالیات درآمد اتفاقی) به موجب سند رسمی صورت می گیرد، الزامی می باشد حسب اعلام به استناد نامه شماره ۱۳۹۶/۲/۲۴-۹۶/۳۳۰۳۶ دفتر حقوقی و امور مجلس با موافقت سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، کانون یاد شده بدون توجه به حکم بند ۴ ماده ۲۸۴ قانون مذکور طی بخشنامه های شماره ۹۶۰۰۱/۸۵۷-۹۶۰۰۱/۳/۸-۱۳۹۶/۳/۸ به زعم اینکه تا زمان اتصال و برقراری سامانه فی مابین سازمان امور مالیاتی و سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، (اجرائی شدن موضوع تبصره ۴ ماده ۱۸۷ قانون مالیاتهای مستقیم اصلاحی مصوب ۱۳۹۴/۴/۳۱) حکم مالیاتی استثنای سند مذکور در بند ج ماده (۱) قانون تسهیل تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی دارای اعتبار است مقرر داشته تنظیم سند انتقال عین اراضی و املاک با تعهد خریدار به پرداخت بدهی احتمالی مالیاتی وفق بند مرقوم بلامانع است. این نظریه کانون که به عنوان ایجاد وحدت رویه مورد تأیید سازمان ثبت اسناد و املاک کشور قرار گرفته با نص صریح بند ۴ ماده ۲۸۲ قانون یاد شده مغایر است. همچنین به استناد نامه یاد شده دفتر حقوقی و امور مجلس نظریه کانون مذکور طی نامه شماره ۱۳۹۶/۳/۸-۹۶۰۰۱/۸۵۵-۹۶۰۰۱/۳/۸ به عنوان ایجاد وحدت رویه ابلاغ

فَلَا تَتَّبِعُوا الْهَوَىٰ أَنْ تَعْدِلُوا دلالتنامه

گردیده و به موجب آن تکلیف دفاتر اسناد رسمی در موضوع استعلام از مرجع مالیاتی محدود به انتقال عین اراضی و املاک دانسته شده و با این که تنظیم اسناد رسمی اجاره، رهن تصرف، اقاله، فسخ اسناد معاملات موضوع فصول موصوف نیز مشمول حکم مقرر در ماده ۱۸۷ قانون مالیاتهای مستقیم می باشد و دفاتر اسناد رسمی مکلفند در این گونه موارد نیز به کسب گواهی انجام معامله پیش از ثبت یا اقاله یا فسخ سند معامله (حسب مورد) مبادرت کنند در بخشنامه مذکور مقرر داشته که در تنظیم اسناد یاد شده تکلیفی به استعلام از مراجع مالیاتی برای دفاتر اسناد رسمی مشهود نیست که بنا به دلایل مذکور این بخشنامه نیز خلاف قانون است. از آنجا که اجرای نظریه های کانون سردفتران و دفترباران پس از تأیید سازمان ثبت اسناد و املاک کشور بخشنامه های فوق الذکر ابلاغ گردیده و اجرای آن موجبات تضییع حقوق دولت را فراهم آورده است، رسیدگی و ابطال بخشنامه های یاد شده از زمان صدور مورد استدعا است."

در پی اخطار رفع نقصی که از طرف دفتر هیأت عمومی دیوان عدالت اداری برای شاکی ارسال شده بود، مدیرکل دفتر حقوقی سازمان امور مالیاتی به موجب لایحه شماره ۱۳۹۷/۴۵۷۴/۲۱۲/ص-۱۳۹۷/۳/۸ پاسخ داده است که:

"مدیرکل محترم هیأت عمومی دیوان عدالت اداری

با سلام و احترام

بازگشت به اخطاریه رفع نقص شماره ۱۳۹۷/۲/۲۲-۰۵۸۰۵ مربوط به کلاسه پرونده ۹۷۰۰۰۶۴ به استحضار می رساند.

همان گونه که در نامه شماره ۱۳۹۶/۴۷۳۱۲/۲-د-۱۳۹۶/۱۱/۲۸ نیز بیان شده است، درخواست این سازمان مبنی بر ابطال نامه شماره ۹۶/۳۳۰۳۶-۱۳۹۶/۲/۲۴ دفتر حقوقی و امور مجلس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و بخشنامه های شماره ۱۳۹۶/۳/۸-۹۶۰۰۱/۸۵۵ و ۱۳۹۶/۳/۸-۹۶۰۰۱/۸۵۷ کانون سردفتران و دفترباران

فَلَا تَتَّبِعُوا الْهَوَىٰ أَنْ تَعْدِلُوا
/النامه

می باشد. با توجه به اینکه اصل نامه شماره ۹۶/۳۳۰۳۶-۱۳۹۶/۲/۲۴ در اختیار مرجع صادر کننده آن (دفتر حقوقی و امور مجلس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور) است تصویر آن به پیوست ارسال می گردد خواهشمند است دستور فرمایید اصل نامه مذکور از مرجع یاد شده درخواست گردد. "

متن مقررہ مورد اعتراض به قرار زیر است:

الف: نظریه کمیسیون وحدت رویه کانون سردفتران و دفتریاران:

" با توجه به صراحت ماده ۲۸۶ قانون مالیاتهای مستقیم در تعیین تاریخ اجرای قانون و تأکید بر اجرای قانون از تاریخ ۱۳۹۵/۱/۱ مگر موردی که در خود ماده قانونی تاریخ دیگری مقرر شده باشد و عنایت به تبصره ۴ الحاقی به ماده ۱۸۷ قانون که پس از اتصال سازمان امور مالیاتی به سامانه الکترونیک اسناد سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و اعلام بدهی مالیاتی ملک مورد انتقال و فراهم شدن امکان پرداخت الکترونیکی مالیات متعلقه در دفاتر اسناد رسمی، تنظیم سند نقل و انتقال املاک را قبل از پرداخت مالیات متعلقه ممنوع اعلام نموده است. در اجرای تبصره ۴ الحاقی به ماده ۱۸۷ قانون مالیاتهای مستقیم، تنظیم سند انتقال عین اراضی و املاک با تعهد خریدار به پرداخت بدهی احتمالی وفق بند ج ماده ۱ قانون تسهیل تنظیم سند در دفاتر اسناد رسمی بلامانع می باشد. "

ب: نامه شماره ۹۶/۳۳۰۳۶-۱۳۹۶/۲/۲۴ سازمان ثبت اسناد و املاک کشور:

" جناب آقای دشتی

رئیس محترم کانون سردفتران و دفتریاران

احتراماً پیرو نامه شماره ۹۵/۲۳۴۰۴۸-۱۳۹۵/۱۱/۱۶ موضوع دستور جلسه پنجاه و چهارمین جلسه شورای هماهنگی امور حقوقی در خصوص نظرات شماره ۹۴۰۰۱/۱۶۰-۱۳۹۴/۲/۱۵ و ۹۵۲۰/۳۴۵۱-۱۳۹۵/۵/۳ کمیسیون وحدت رویه کانون سردفتران و دفتریاران به پیوست تصویر صورتجلسه مورخ ۱۳۹۵/۱۱/۲۶ شورای

فَلَا تَتَّبِعُوا الْهَوَىٰ أَنْ تَعْبُدُوا الذَّالِمَةَ

هماهنگی امور حقوقی به شماره ۹۵/۱۲/۲۲-۹۵/۲۶۷۴۹۱ حاوی نظارت شورا و نامه شماره ۹۵/۲۶۹۵۵۹-
۱۳۹۵/۱۲/۲۴ این دفتر متضمن دستور ریاست مبنی بر ابلاغ معاونت شورای مذکور در اجرای بند ۲ ماده ۶۶
قانون دفاتر اسناد رسمی ارسال می گردد.- مدیرکل دفتر حقوقی و امور مجلس"
ج- بخشنامه شماره ۹۶۰۰۱/۸۵۵-۱۳۹۶/۳/۸-۹۶ کانون سردفتران و دفتریاران:
" دفتر اسناد رسمی شماره...

در اجرای شق ۲ ماده ۶۶ قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران، اینک موضوعاتی که در
کمیسیون وحدت رویه مطرح و منجر به اظهار نظر گردیده و به موجب نامه شماره ۹۶/۳۳۰۳۶-۱۳۹۶/۲/۲۴
اداره کل دفتر حقوقی و امور مجلس مورد تأیید معاونین و مشاورین سازمان ثبت اسناد و املاک کشور قرار گرفته
و یا منصرف از نظر کمیسیون منجر به اظهار نظر گردیده است جهت اطلاع و رعایت مفاد آن ذیلآ ابلاغ می شود.

۱- در خصوص سوال « با عنایت به اصلاح قانون مالیاتهای مستقیم آیا در حال حاضر دفاتر اسناد رسمی تکلیفی
به استعلام از مرجع مالیاتی قبل از تنظیم اسناد اجاره، رهن، تقسیم نامه و فسخ و اقاله دارند یا خیر؟» بحث و
بررسی لازم به عمل آمده و بدین شرح اظهار نظر گردید: نظر به صراحت ماده یک قانون تسهیل تنظیم اسناد در
دفاتر اسناد رسمی و محدود شدن تکلیف دفاتر اسناد رسمی در موضوع استعلام از مرجع مالیاتی در خصوص انتقال
عین اراضی و املاک و همچنین تصریح تبصره ۴ الحاقی به ماده ۱۸۷ قانون مالیاتهای مستقیم به ضرورت اخذ
گواهی پرداخت مالیات در انتقال املاک، در تنظیم اسناد اجاره، رهن، تقسیم نامه، اقاله و فسخ تکلیفی به استعلام از
مرجع مالیاتی برای دفاتر اسناد رسمی مشهود نیست.- رئیس کانون سردفتران و دفتریاران"

د: بخشنامه شماره ۹۶۰۰۱/۸۵۷-۱۳۹۶/۳/۸-۹۶ کانون سردفتران و دفتریاران:

" در اجرای شق ۲ ماده ۶۶ قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران، اینک موضوعاتی که در



تاریخ: ۱۳۸۰

شماره:

پوست:

فَلَا تَتَّبِعُوا الْهَوَىٰ أَنْ تَعْدِلُوا دائنامه

کمیسیون وحدت رویه مطرح و منجر به اظهار نظر گردیده و به موجب نامه شماره ۹۶/۳۳۰۳۶-۱۳۹۶/۲/۲۱ اداره کل دفتر حقوقی و امور مجلس مورد تأیید معاونین و مشاورین سازمان ثبت اسناد و املاک کشور قرار گرفته و با منصرف از نظر کمیسیون منجر به اظهار نظر گردیده است جهت اطلاع و رعایت مفاد آن ذیل ابلاغ می شود.

۱- در خصوص سوال « زمان اجرای قانون اصلاح قانون مالیاتهای مستقیم نسبت به لغو حکم مالیاتی بند ج ماده ۱ قانون تسهیل تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی» بحث و بررسی لازم به عمل آمد و بدین شرح اظهار نظر گردید: با توجه به صراحت ماده ۲۸۱ قانون اصلاح قانون مالیاتهای مستقیم در تعیین تاریخ اجرای قانون و تأکید بر اجرایی شدن قانون از تاریخ ۱۳۹۵/۱/۱ مگر مواردی که در خود ماده قانونی تاریخ دیگری مقرر شده باشد و عنایت به تبصره ۴ الحاقی به ماده ۱۸۷ قانون مالیاتهای مستقیم که اعلام بدهی مالیاتی ملک مورد انتقال و فراهم شدن امکان پرداخت الکترونیکی مالیات متعلقه در دفاتر اسناد رسمی و ممنوعیت تنظیم سند نقل و انتقال املاک قبل از پرداخت مالیات را مشروط به اتصال برقراری سامانه فی مابین سازمان امور مالیاتی و سازمان ثبت اسناد و املاک کشور نموده، لذا تا اجرایی شدن تبصره ۴ الحاقی مرقوم (برقراری سامانه)، تنظیم سند انتقال عین اراضی و املاک با تعهد خریدار به پرداخت بدهی احتمالی وفق بند ج ماده ۱ قانون تسهیل تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی بلامانع است. - رئیس کانون سردفتران و دفتریاران"

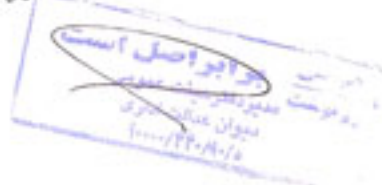
در پاسخ به شکایت مذکور، رئیس کانون سردفتران و دفتریاران به موجب لایحه شماره ۹۷۲۰/۴۸۵۲-۱۳۹۷/۷/۲۱ توضیح داده است که:

" مدیر محترم دفتر هیأت عمومی دیوان عدالت اداری

با سلام

احتراماً در خصوص پرونده کلاسه ۹۷۰۰۰۶۴-۱۳۹۷/۲/۲۲ موضوع دادخواست اداره حقوقی سازمان امور مالیاتی کشور مبنی بر درخواست ابطال بخشنامه شماره ۹۶۰۰۱/۸۵۵-۱۳۹۶/۳/۸ که طی نامه شماره

آدرس: تهران بزرگراه شهید ستاری بلوار شهید مطهری نبش خیابان ایران زمین





تاریخ: ۱۳۸۰

شماره:

پوست:

فَلَا تَتَّبِعُوا الْهَوَىٰ أَنْ تَعْدِلُوا لِلْأُمَّةِ

۱۳۹۷/۵/۲۲-۱۳۹۷۵۵۹۳۲۱۰۳۰۰۰۵۸۹ اداره کل دفتر حقوقی و امور مجلس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور به این کاتون واصل گردیده است به استحضار می رساتد. همان گونه که در دادخواست تقدیمی عنوان گردیده است. بخشنامه شماره ۱/۸۵۵-۹۶۰۰۱/۳/۸-۱۳۹۶ در اجرای بند ۲ ماده ۶۶ قانون دفاتر اسناد رسمی و کاتون سردفتران و دفترباران مصوب ۱۳۵۴ توسط این کاتون صادر و به منظور ایجاد رویه واحد در دفاتر اسناد رسمی ابلاغ گردیده است که توجهاً به صراحت ماده ۱۲ قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری و رأی شماره ۲۸۸-۱۳۸۱/۸/۱۲ هیأت عمومی دیوان عدالت اداری به لحاظ غیردولتی بودن کاتون. طرح دعوا به طرفیت این مرجع در دیوان عدالت اداری قابلیت رسیدگی ندارد. درخواست ابطال نظریه شورای معاونین که در موافقت با تصمیم کمیسیون وحدت رویه کاتون سردفتران و دفترباران صادر گردیده نیز فاقد وجاهت قانون است. چرا که اولاً، تصمیم اتخاذ شده در کمیسیون وحدت رویه کاتون به عنوان بخشنامه به دفاتر اسناد رسمی ابلاغ گردیده است و ثانیاً، تأیید نظریه کمیسیون وحدت رویه کاتون توسط معاونین سازمان فی حد ذاته موجب هیچ قاعده الزام آوری نیست که به زعم سازمان امور مالیاتی قابلیت رسیدگی در دیوان عدالت اداری را داشته باشد. لذا استدعای صدور اتخاذ تصمیم مقتضی در این مورد را دارم.

همچنین نایب رئیس کاتون سردفتران و دفترباران نیز به موجب لایحه شماره ۱۳۹۷/۷/۱۰-۹۷۲۰/۴۵۳۱ توضیح داده است که:

"مدیر محترم دفتر هیأت عمومی دیوان عدالت اداری

با سلام

احتراماً- عطف به نامه مورخ ۱۳۹۷/۲/۲۲ ناظر به پرونده کلاسه ۹۷۰۰۰۶۴ و شماره بایگانی ۷۰۰۱ در خصوص دادخواست سازمان امور مالیاتی کشور و در دفاع از بخشنامه وحدت رویه شماره ۱/۸۵۵-۹۶۰۰۱/۳/۸-۱۳۹۶ موارد

آدرس تهران بزرگراه شهید ستاری بلوار شهید مخبري نبش خیابان ایران زمین



فَلَا تَتَّبِعُوا الْهَوَىٰ أَنْ تَعْدِلُوا دالنامه

ذیل به استحضار می رسد:

تا قبل از تصویب قانون تسهیل تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی (۱۳۸۵/۵/۲۴) دفاتر اسناد رسمی مکلف بودند هنگام تنظیم سند نسبت به معاملات موضوع فصل چهارم از باب دوم (معاملات وراثت نسبت به ماترک) و همچنین فصول اول و ششم از باب سوم (به ترتیب معاملات نسبت به عین و منافع و حقوق املاک و معاملات مشمول مالیات اتفاقی از جمله صلح و هبه) از قانون مالیاتهای مستقیم و همچنین فسخ و اقاله معاملات مذکور مراتب را از اداره امور مالیاتی ذریعاً استعلام و پس از اخذ پاسخ استعلام نسبت به تنظیم سند اقدام نمایند. با تصویب قانون تسهیل تنظیم اسناد و به صراحت ماده یک قانون اولاً، تکالیف دفتر اسناد رسمی در تنظیم اسناد مذکور به انتقال عین اراضی و املاک محدود گردید و بالتبع انتقال حقوق و منافع املاک بدون اخذ گواهی مالیاتی مخالفتی با قانون نداشت. ثانیاً، تمام قوانین مغایر وفق ماده ۸ قانون صراحتاً لغو گردیده و در نتیجه هر گونه تکلیف مالیاتی به جز موارد تصریح در قانون اخیر التصویب ملغی شد.

علاوه بر این وضعیت، مطابق بند ج ماده یک قانون تسهیل تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی در صورتی که خریدار تعهد پرداخت بدهی احتمالی ناشی از نقل و انتقال عین اراضی و املاک را می پذیرفت، تنظیم سند بدون اخذ مفاسد حساب مالیاتی فاقد ممنوعیت ولسی در این حالت فروشنده و خریدار متضامناً مسئول پرداخت مالیات متعلقه می گردند. این وضعیت بدون کمترین اعتراضی از طرف مرجع سازمان مالیاتی تا سال ۱۳۹۵ و تاریخ اجرای قسمتی از قانون مالیاتهای مستقیم مصوب ۱۳۹۴ ادامه داشت تا اینکه در اثر اعتراض برخی از بازرسین سازمان امور مالیاتی و با توسل به عبارت مندرج در بند ۴ ماده ۲۸۲ قانون اصلاح قانون مالیاتهای مستقیم، در اجرای بند ۲ ماده ۶۶ قانون دفاتر اسناد رسمی و به منظور ایجاد رویه واحد بین دفاتر اسناد رسمی، مبادرت به صدور بخشنامه معترض عنه گردید که بنا به دلایل ذیل صدور آن هیچگونه مغایرتی با قوانین ندارد.



تاریخ: ۱۳۸۰

شماره:

پوست:

فَلَا تَتَّبِعُوا الْهَوَىٰ أَنْ تَعْبُدُوا ذَاتِنَا

الف، به تصریح ماده ۲۸۱ قانون اصلاح قانون مالیاتهای مستقیم، تاریخ اجرای قسمتی از مواد قانون از ابتدای سال ۱۳۹۵ و سایر قسمت ها و مواد قانون برابر ترتیبی خواهد بود که در خود قانون پیش بینی شده است. یکی از مواردی که ترتیب خاصی در زمان اجرای آن مقرر گردیده است موضوع مالیات نقل و انتقال و تکلیف دفاتر اسناد رسمی در ماده ۱۸۷ قانون منسوخه قبلی است.

مطابق تبصره ۴ الحاقی به ماده ۱۸۷ قانون مالیاتهای مستقیم سابق، سازمان امور مالیاتی کشور مکلف است ظرف مدت یک سال از تاریخ لازم الاجرا شدن این قانون (۱۳۹۵/۱/۱) با اتصال به سامانه ثبت الکترونیک سازمان ثبت اسناد و املاک نسبت به اعلام میزان بدهی ملک مورد انتقال و امکان اخذ و واریز آن به حساب مالیاتی به صورت آنی از طریق دفاتر اسناد رسمی اقدام کند. سازمان ثبت اسناد و املاک کشور مکلف است امکان دسترسی بر خط سامانه ثبت الکترونیک سازمان ثبت اسناد و املاک کشور را برای سازمان امور مالیاتی کشور جهت اجرای مفاد این ماده فراهم نماید. پس از اجرای مفاد این ماده ثبت نقل و انتقال اموال و دارایی های منقول و غیر منقول که به موجب این قانون برای آن مالیات وضع شده است، قبل از پرداخت بدهی مالیات قطعی مورد انتقال، ممنوع است. متخلف در پرداخت مالیات متعلقه مسئولیت تضامنی دارد.

در صورتی که پس از اتصال سامانه سازمان امور مالیاتی کشور به سامانه ثبت الکترونیک سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، سازمان امور مالیاتی کشور بدهی ملک مورد معامله را از طریق سامانه مذکور اعلام نکند، منتقل الیه و سردفتر اسناد رسمی در قبال بدهی مالیاتی ملک مورد معامله مسئولیتی نخواهند داشت تاکید قانونگذار بر ممنوعیت تنظیم سند بدون اخذ مفاسد حساب مالیاتی پس از اتصال دو سامانه سازمان امور مالیاتی و ثبت الکترونیک اسناد مبین تجویز تنظیم سند رسمی بدون اخذ مفاسد حساب مالیاتی قبل از اتصال دو سامانه است. به عبارت دیگر کافی السابق در صورت سپردن تعهد از طرف خریدار به پرداخت بدهی احتمالی مالیاتی، تنظیم سند نقل و انتقال

آدرمان تهران بزرگراه شهید ستاری بلوار شهید مخبري نیش شهیدان ایران زمین



فَلَا تَتَّبِعُوا الْهَوَىٰ أَنْ تَعْدِلُوا دائنامه

اموال بلامانع است و ضرب الاجل اتصال دو سامانه نیز یک سال از تاریخ ۱۳۹۵/۱/۱ تعیین گردیده که متأسفانه سازمان امور مالیاتی به تکلیف مقرر قانونی عمل نکرده و با توسل به شکایت در دیوان عدالت اداری، درصدد رفع نقص موجود برآمده است.

ب- با تصویب قانون تسهیل تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی و محدود شدن تکلیف سردفتران در تنظیم اسناد عین اراضی و املاک به اخذ گواهی مالیاتی، تبعاً تکالیف آنان در مورد اجاره، رهن، سرقفلی، فسخ و افاله که هیچ یک مصداق «عین اراضی و املاک» نیست از بین رفته است و در مصوبه جدید و اصلاحیه قانون مالیاتهای مستقیم هیچ گونه اشاره ای به تکلیف سردفتر در اخذ پاسخ استعمال همزمان با تنظیم اسناد اجاره، رهن، صلح حقوق، فسخ و افاله نشده است و به لحاظ عدم اشاره به موارد مذکور در اصلاحیه قانون، تعیین تکلیف جدید فاقد وجاهت و غیر قابل قبول می باشد.

ج- دلیل عمده تصویب قانون تسهیل تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی، حفظ حقوق اشخاص، کرامت انسانی و جلوگیری از ضرر و زیان متعاملین که بعضاً ماهها در پیج و خم پاسخ ادارات دولتی مانده و بعضاً از انجام معامله منصرف می شده اند بوده است. اگر مراجع مخاطب با انجام تکلیف مقرر قانونی به صورت آتی پاسخ استعمال دفاتر اسناد رسمی برای تنظیم سند را ارائه می نمودند که ضرورتی به تصویب قانون تسهیل تنظیم اسناد نمی بود در حال حاضر هم قانونگذار با توجه به تسهیلات ایجاد شده در قانون مذکور قطعاً با تصویب قانون مالیاتهای مستقیم تزییق جدیدی ایجاد ننموده که تسهیل سابق را توسعه داده است و از حکمت قانونگذار به دور است که تسهیل سابق را با تصویب قانون به تزییق تبدیل کند. لذا در بند ۴ ماده ۲۸۲ قانون مالیاتهای مستقیم به لحاظ اجرایی شدن تبصره ۴ ماده ۱۸۷ قانون مالیاتهای مستقیم سابق (منسوخه) و البته بر فرض اجرا شدن بند ج ماده یک قانون تسهیل تنظیم اسناد را غیرلازم و ملغی اعلام کرده است و در نتیجه به محض اتصال دو سامانه، دلیلی بر بقای بند ج نخواهد بود

آدرس: تهران بزرگراه شهید ستاری بلوار شهید مخبري نیش طیبیان ایران زمین



فَلَا تَتَّبِعُوا الْهَوَىٰ أَنْ تَعْدِلُوا ادانامه

ولی تا زمان اتصال، وجود بند ج ماده یک و بخشنامه وحدت رویه کانون سردفتران و دفتریاران به لحاظ عدم مغایرت با قانون قابلیت اجرا خواهد داشت.

د- مطابق بند ۲ ماده ۶۶ قانون دفاتر اسناد رسمی، کانون سردفتران و دفتریاران به منظور ایجاد رویه واحد بین دفاتر اسناد رسمی در موضوع متنازع فیه، مبادرت به تشکیل کمیسیون وحدت رویه داده که کمیسیون مذکور، با اعلام نظر دایر بر عدم نسخ بند ج ماده یک و منوط شدن نسخ آن به اتصال دو سامانه سازمان امور مالیاتی سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، خلاء مربوط به عدم اخذ گواهی مالیاتی را پر کرده و یا عمل به تکلیف قانونی خود، باعث تسهیل تنظیم اسناد و رفع معضل مردم و متقاضیان ثبت سند نموده است ضمن اینکه مطالبات سازمان امور مالیاتی به قوت و اعتبار خود باقی و دچار کمترین نقضی نمی شود. در پایان مستدعی است دستور فرمایید نماینده ای از کانون سردفتران و دفتریاران در هیأت های تخصصی و هیأت عمومی جهت پاسخگویی و دفاع از رأی صادره کانون، حاضر گردند. قبلاً از صدور دستور مساعد آن مرجع کمال تشکر را دارم.

علیرغم ارسال و ابلاغ نسخه دوم شکایت برای سازمان ثبت اسناد و املاک کشور پاسخی از سازمان مذکور واصل نشده است.

هیأت عمومی دیوان عدالت اداری در تاریخ ۱۳۹۸/۳/۲۱ با حضور معاونین دیوان عدالت اداری و رؤسا و مستشاران و دادرسان شعب دیوان تشکیل شد و پس از بحث و بررسی با اکثریت آراء به شرح زیر به صدور رأی مبادرت کرده است.

رای هیأت عمومی

الف- مطابق بند ۱ ماده ۱۲ قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری مصوب سال ۱۳۹۲ رسیدگی به شکایات، تظلمات و اعتراضات اشخاص حقیقی یا حقوقی از آیین نامه ها و سایر نظامات و مقررات دولتی



فلا تثنعوا الهوي أن تعجلوا دادنامه

و شهرداریها و موسسات عمومی غیر دولتی در مواردی که مقررات مذکور به علت مغایرت با شرع یا قانون و یا عدم صلاحیت مرجع مربوط یا تجاوز و یا سوء استفاده از اختیارات یا تخلف در اجرای قوانین و مقررات یا خودداری از انجام وظایفی که موجب تضییع حقوق اشخاص می شود، از جمله صلاحیتها و وظایف هیأت عمومی دیوان عدالت اداری است. نظر به اینکه کانون سردفتران و دفتریاران از جمله واحدهای مصرح در بند ۱ ماده ۱۲ قانون یاد شده محسوب نمی شود، بنابراین اعتراض نسبت به بخشنامه صادره از کانون یاد شده قابل رسیدگی و اتخاذ تصمیم در هیأت عمومی دیوان عدالت اداری تشخیص نشد.

ب- نظر به اینکه نامه شماره ۹۶/۳۳-۳۶-۱۳۹۶/۲/۲۴ مدیرکل حقوقی سازمان ثبت اسناد و املاک کشور متضمن وضع قاعده الزام آور مستقل نیست و متضمن ابلاغ دستور رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور مبنی بر ابلاغ نظرات شورای هماهنگی حقوقی است، بنابراین از مصادیق مقررات موضوع بند ۱ ماده ۱۲ قانون محسوب نمی شود و در نتیجه قابل رسیدگی و اتخاذ تصمیم در هیأت عمومی دیوان عدالت اداری تشخیص نشد.

مرتضی علی اشراقی

رئیس هیأت عمومی دیوان عدالت اداری

معاون قضایی دیوان عدالت اداری

