

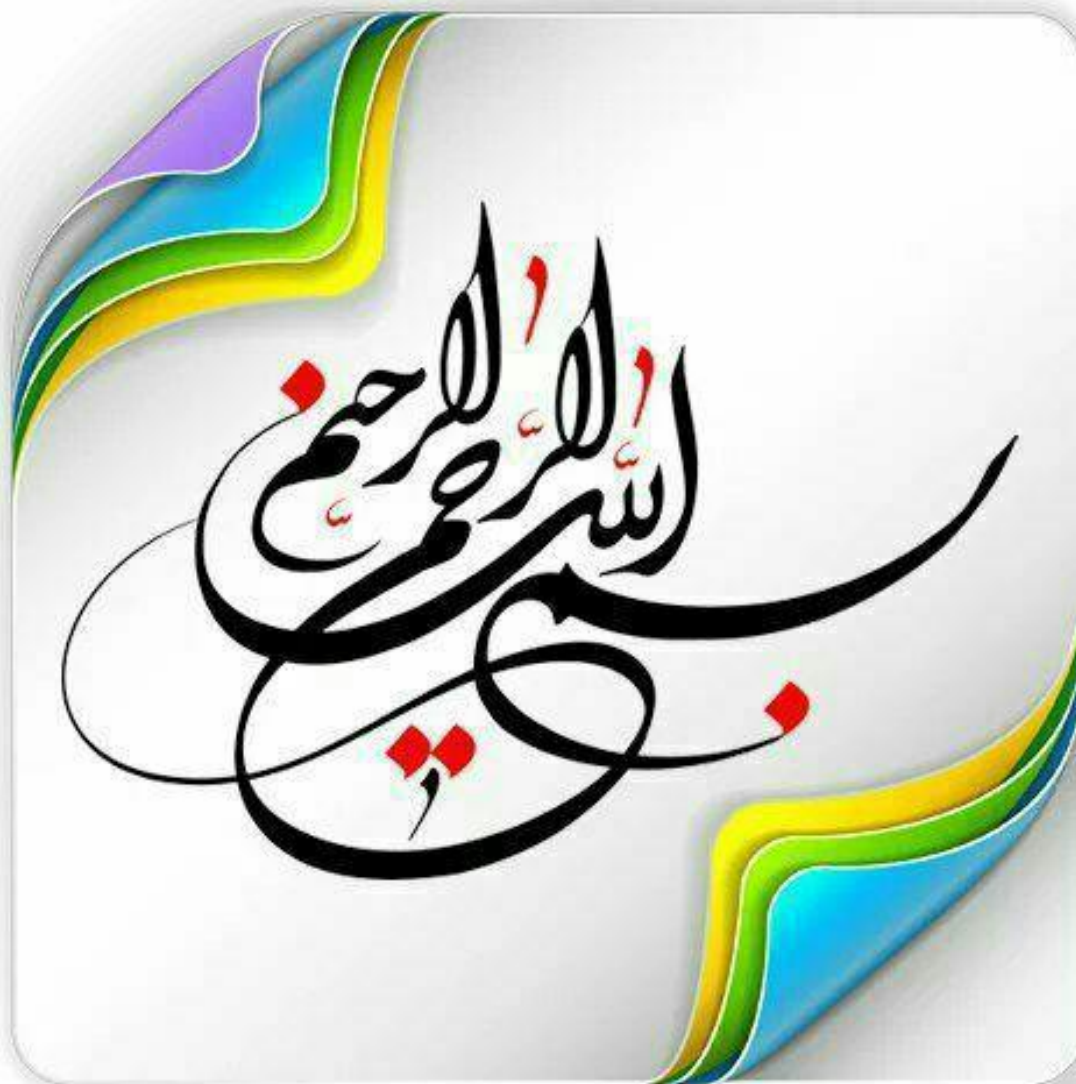


سازمان امور مالیاتی کشور
اداره کل امور مالیاتی استان کردستان
اداره امور مالیاتی شهرستان بانه

ارزش معاملاتی و کاربرد آن در قانون مالیات های مستقیم وسایر قوانین

تهیه کننده: شورش مجیدی

آذر ۱۴۰۳



ارزش معاملاتی ملک



ارزش روز ملک یا ارزش معاملاتی ؟؟؟ مسئله این است...

ارزش روز ملک



مقدمه:

یکی از مالیات‌هایی که در ایران ذیل مالیات‌های مستقیم اخذ می‌شود، **مالیات بر نقل و انتقال قطعی املاک** است.

مطابق ماده ۵۹ قانون مالیات‌های مستقیم مصوب اصلاحی ۱۳۹۴/۰۴/۳۱، از نقل و انتقال قطعی املاک در تاریخ انتقال، **مالیاتی به نرخ پنج درصد (۵٪)** از مأخذ ارزش معاملاتی اخذ می‌شود. مؤدی که باید این مالیات را پرداخت در واقع مالک ملک می‌باشد و در زمان انتقال قطعی باید این مالیات را پرداخت نماید.

همچنین برابر مقررات تبصره (۱) ماده (۷۷) قانون مرقوم، اولین نقل و انتقال هر نوع ساختمان علاوه بر مالیات نقل و انتقال قطعی موضوع ماده (۵۹) این قانون، **مشمول مالیات علی‌الحساب به نرخ ده درصد (۱۰٪) به مأخذ ارزش معاملاتی ملک** مورد انتقال می‌باشد. البته شمول مقررات این ماده در خصوص ساخت و فروش ساختمان توسط اشخاص حقیقی منوط به آن است که **بیش از سه سال** از تاریخ صدور گواهی پایان کار آن نگذشته باشد.

در تعیین اندازه مالیات بر نقل و انتقال املاک دو مؤلفه تعیین کننده وجود دارد :

۱- نرخ مالیات نقل و انتقال

۲- ارزش معاملاتی ملک

از حاصلرب این دو مورد مالیات قابل پرداخت محاسبه می‌شود.

تکلیف نرخ مالیات بر اساس قانون مشخص است، اما **ارزش معاملاتی** ملک محل بحث است.

اینکه چرا به جای **ارزش روز** از **ارزش معاملاتی** استفاده می‌شود؟ و دوم اینکه ارزش معاملاتی چگونه تعیین می‌شود؟

زمانی که سیاستگذار مالیاتی برای تعیین پایه مالیات نقل و انتقال قطعی املاک بجای استفاده از ارزش روز ملک به ارزش معاملاتی روی آوردند، **مسئله مهم این بود** که **تعیین ارزش روز ملک** بسیار دشوار بود و قیمت ملک از یک منطقه به منطقه دیگر از یک خیابان به خیابان دیگر و حتی از ابتدای کوچه به انتهای کوچه تفاوت می‌کرد و این تفاوت ها همچنان به قوت خود باقی بود.

نه تنها قیمت املاک فرق می‌کرد بلکه قیمت واقعی ملک نیز هنگام معامله در اسناد مالکیت درج نمی‌شد، لذا مبنای روشنی برای تشخیص مالیات هنگام نقل و انتقال وجود نداشت از این رو سیاستگذار تصمیم گرفت برای هر منطقه یک ارزش معاملاتی تعیین کند به نحوی که کمتر از ارزش روز منطقه و مبنای روشنی برای اخذ مالیات بر نقل و

انتقال وجود داشته باشد و تعیین این ارزش معاملاتی املاک، بر عهده کمیسیون تقویم املاک قرار گرفت که در ادامه تشریح خواهد گردید.

همچنین این ارزش معاملاتی مبنایی برای اخذ سایر مالیات ها و سایر قوانین و مقررات قرار خواهد گرفت که در این گزارش به مواد مرتبط با آن اشاره خواهد گردید.

ماده ۶۴ قانون مالیات های مستقیم مصوب اصلاحی ۱۳۹۴/۰۴/۳۱:

تعیین ارزش معاملاتی املاک بر عهده **کمیسیون تقویم املاک** می باشد.

کمیسیون مزبور **موظف** است ارزش معاملاتی موضوع این قانون را در سال اول معادل دو درصد (۲٪) **میانگین قیمت های روز منطقه** با لحاظ ملاک های زیر تعیین کند.

این شاخص هر سال به میزان دو واحد درصد افزایش می یابد تا زمانی که ارزش معاملاتی هر منطقه به بیست درصد (۲۰٪) میانگین قیمت های روز املاک برسد.

نکته فنی مالیاتی (۱):

برابر رأی هیأت عمومی شورای عالی مالیاتی به شماره ۱۴-۲۰۱ مورخ ۱۳۹۹/۰۷/۲۰:

✓ تعیین ارزش معاملاتی توسط کمیسیون تقویم املاک برای هر سال بر اساس **میانگین قیمت های روز املاک آن سال** و نه بر اساس میانگین قیمت های روز املاک در سال اول اجرای قانون (۱۳۹۵) می باشد.

نکته فنی مالیاتی (۲):

با عنایت به عبارت (موظف) در متن ماده ۶۴ برای کمیسیون تقویم املاک، عدم انجام وظیفه قانونی توسط کمیسیون ضمن اینکه برابر مقررات تبصره ماده ۲۷۰ قانون مالیات های مستقیم که مقرر می دارد: "تشریفات رسیدگی به تخلفات و مجازات آنها جز در مواردی که مقررات خاصی برای آن در این قانون پیش بینی شده است **مطابق قانون رسیدگی به تخلفات اداری** خواهد بود" مطابق ماده (۱) قانون تشکیل سازمان بازرسی کشور مصوب ۱۳۶۰/۰۷/۱۹ و اصلاحیه های بعدی آن نیز قابل پیگیری می باشد.

نکته فنی مالیاتی (۳):

وفق مقررات بخشنامه ۲۸۵۵۴/۲۲۰/د مورخ ۱۳۹۴/۰۸/۱۰:

برآورد ارزش روز املاک مبنای تعیین ارزش معاملاتی از طریق استناد به برآوردهای مراجع ذیربط، اطلاعات معاملات املاک موجود در سامانه کد رهگیری املاک و مستغلات، تحقیقات میدانی و و یا ترکیبی از روش های مذکور قابل تحصیل است.

الف- قیمت ساختمان با توجه به مصالح (اسکلت فلزی یا بتون آرمه یا اسکلت بتونی و سوله و غیره) و قدمت و تراکم و طریقه استفاده از آن (مسکونی، تجاری، اداری، آموزشی، بهداشتی، خدماتی و غیره) و نوع مالکیت
ب- قیمت اراضی با توجه به نوع کاربری و موقعیت جغرافیایی از لحاظ تجاری، صنعتی، مسکونی، آموزشی، اداری و کشاورزی

این کمیسیون متشکل از پنج عضو است که در **تهران** از

۱- نمایندگان سازمان امور مالیاتی کشور،

۲- وزارتخانه های راه و شهرسازی،

۳- جهاد کشاورزی،

۴- سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و

۵- شورای اسلامی شهر

و در سایر شهرها از

۱- مدیران کل یا روسای ادارات امور مالیاتی،

۲- راه و شهرسازی،

۳- جهاد کشاورزی و

۴- ثبت اسناد و املاک و یا نمایندگان آنها و

۵- نماینده شورای اسلامی شهر تشکیل می شود.

کمیسیون مذکور هر سال یک بار ارزش معاملاتی املاک را به تفکیک عرصه و اعیان تعیین می کند.

در موارد تقویم املاک واقع در هر بخش و روستاهای تابعه (براساس تقسیمات کشوری) نماینده بخشدار یا

شورای بخش در جلسات کمیسیون شرکت می کند.

در صورت نبودن شورای اسلامی شهر یا بخش، یک نفر که کارمند دولت نباشد با معرفی فرماندار یا بخشدار مربوط در کمیسیون شرکت می کند.

کمیسیون تقویم املاک در تهران به دعوت سازمان امور مالیاتی کشور و در سایر شهرها به دعوت مدیر کل یا رئیس اداره امور مالیاتی در محل سازمان مذکور یا ادارات تابعه تشکیل می شود.

جلسات کمیسیون با حضور حداقل چهار نفر از اعضاء رسمیت می یابد و تصمیمات متخذه با رأی حداقل سه نفر از اعضاء معتبر است.

دبیری جلسات کمیسیون حسب مورد بر عهده نماینده سازمان یا اداره کل یا اداره امور مالیاتی است.

ارزش معاملاتی تعیین شده حسب این ماده یک ماه پس از تاریخ تصویب نهائی کمیسیون تقویم املاک، لازم - الاجراء و تا تعیین ارزش معاملاتی جدید معتبر است.

تبصره ۱- سازمان امور مالیاتی کشور یا ادارات تابعه سازمان مزبور می توانند قبل از اتمام دوره یکساله در هر شهر یا بخش یا روستا، در موارد زیر کمیسیون تقویم املاک را تشکیل دهند:

۱- برای تعیین ارزش معاملاتی نقاطی که فاقد ارزش معاملاتی است.

۲- برای تعدیل ارزش معاملاتی تعیین شده نقاطی که حسب تشخیص سازمان امور مالیاتی کشور در مقایسه با نقاط مشابه هماهنگی لازم را نداشته یا با توجه به معیارهای ذکر شده در این ماده تغییرات عمده در ارزش املاک به وجود آمده باشد.

ارزش معاملاتی تعیین شده حسب این تبصره پس از یک ماه از تاریخ تصویب نهائی کمیسیون تقویم املاک، لازم الاجراء و تا تعیین ارزش معاملاتی جدید معتبر است.

تبصره ۲- در مواردی که کمیسیون تقویم موضوع این ماده پس از دو بار دعوت تشکیل نشود یا پس از تشکیل دو جلسه تصمیم مقتضی در مورد تعیین ارزش معاملاتی حاصل نشود، سازمان امور مالیاتی کشور مکلف است آخرین

ارزش روز املاک تعیین شده توسط کمیسیون تقویم را با **شاخص بهای کالاها و خدمات اعلامی توسط**

مراجع قانونی ذی صلاح تعدیل و ارزش معاملاتی را مطابق مقررات این ماده تعیین کند.

نکته فنی مالیاتی (۴):

شاخص بهای کالا و خدمات توسط مرکز آمار ایران و بانک مرکزی اعلام می گردد. در کمیسیون تقویم املاک حداقل تغییرات افزایشی می بایست هماهنگ با شاخص مذکور باشد. (توجه گردد.)

تبصره ۳- در مواردی که ارزش معاملاتی موضوع این ماده مطابق دیگر قوانین و مقررات، مأخذ محاسبه سایر عوارض و وجوه قرار می گیرد، مأخذ محاسبه عوارض و وجوه یاد شده بر مبنای درصدی از ارزش معاملاتی موضوع این ماده می باشد که با پیشنهاد مشترک وزارت امور اقتصادی و دارایی و دستگاه ذی ربط به تصویب هیأت وزیران یا مراجع قانونی مرتبط می رسد. در صد مذکور باید به نحوی تعیین گردد که مأخذ محاسبه عوارض و وجوه یاد شده بیش از نرخ تورم رسمی اعلامی از طرف مراجع قانونی ذی ربط افزایش نیافته باشد.

نکته فنی مالیاتی (۵):

از سال ۱۳۹۶ به بعد، هیات وزیران مأخذ محاسبه سایر عوارض قانونی را براساس درصدهای اعلامی ذیل مصوب نموده است:

سال	مصوبه	تاریخ	نرخ اعلامی
۱۳۹۶	۵۷۷۸ ت/۵۴۲۰۲ هـ	۱۳۹۶/۰۱/۲۶	۸۵٪ ارزش معاملاتی
۱۳۹۷	۱۳۸۳۸ ت/۵۵۳۲۴ هـ	۱۳۹۷/۰۲/۱۱	۴۵٪ ارزش معاملاتی
۱۳۹۸	۳۳۶۸ ت/۵۶۴۳۹ هـ	۱۳۹۸/۰۱/۲۰	۳۶٪ ارزش معاملاتی
۱۳۹۹	۱۴۲۱۶۸ ت/۵۸۲۴۱ هـ	۱۳۹۹/۱۲/۰۵	۲۷٪ ارزش معاملاتی
۱۴۰۰	---	----	-----
۱۴۰۱	۲۹۶۷۱ ت/۵۹۶۳۶ هـ	۱۴۰۱/۰۲/۲۸	۱۶٪ ارزش معاملاتی
۱۴۰۲	۱۰۹۷۷۹ ت/۶۱۳۴۱ هـ	۱۴۰۲/۰۶/۲۲	۱۴٪ ارزش معاملاتی
۱۴۰۳	۱۲۵۹۱۸ ت/۶۳۲۴۲ هـ	۱۴۰۳/۰۸/۲۰	۱۱,۵٪ ارزش معاملاتی

انواع مالیات، عوارض و حقوقی که به مأخذ ارزش معاملاتی موضوع ماده ۶۴ قانون مالیاتهای مستقیم اخذ می شوند.

ردیف	مورد استفاده	مأخذ قانونی	متن قانونی
۱	مالیات بر اراضی بایر	ماده (۱۵) قانون ساماندهی حمایت از تولید و عرضه مسکن مصوب ۱۳۸۷/۰۲/۲۵ و اصلاحی آن طی ماده (۱۲) قانون ساماندهی بازار زمین، مسکن و اجاره بها مصوب ۱۴۰۳/۰۲/۲۹	ماده ۱۲- ماده (۱۵) قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن مصوب ۲۵/۲/۱۳۸۷ و تبصره های آن به شرح ذیل اصلاح می شود:..... تبصره (۷) ماده (۱۲): ارزش روز زمین در خصوص سایر اراضی، میزان پنج برابر ارزش معاملاتی موضوع ماده (۶۴) قانون مالیات های مستقیم، ملاک قرار می گیرد.
۲	مالیات بر ارث	ماده ۱۷ قانون مالیات های مستقیم اصلاحی مصوب ۱۳۹۴/۰۴/۳۱	اموال و دارایی هایی که در نتیجه فوت شخص اعم از فوت واقعی یا فرضی انتقال می یابد، به شرح زیر مشمول مالیات است:..... ۵- نسبت به املاک و حق واگذاری محل یک و نیم (۱/۵) برابر نرخهای مذکور در ماده (۵۹) این قانون به مأخذ ارزش معاملاتی املاک و.....
۳	مالیات اجاره ایجاد مستحدثه توسط مستاجر	تبصره (۵) ماده (۵۳) قانون مالیات های مستقیم اصلاحی مصوب ۱۳۹۴/۰۴/۳۱	مستحدثاتی که طبق قرارداد از طرف مستأجر در عین مستأجره بنفع موجر ایجاد میشود بر اساس ارزش معاملاتی روز تحویل مستحدثه به موجر تقویم و پنجاه درصد آن جزء درآمد مشمول مالیات اجاره سال تحویل محسوب میگردد .

		ماده ۵۹ قانون مالیات های مستقیم اصلاحی مصوب ۱۳۹۴/۰۴/۳۱	نقل و انتقال قطعی املاک به مأخذ ارزش معاملاتی و به نرخ پنج درصد (۵٪) در تاریخ انتقال از طرف مالکان عین یا صاحبان حق مشمول مالیات می باشد.
۴	مالیات نقل و انتقال املاک	ماده (۴) قانون الزام به بت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۱/۰۹/۰۶	دفتر اسناد رسمی موظفند هنگام ثبت هر گونه نقل و انتقال راجع به عین (عرصه و اعیان) و یا حق واگذاری محل (حق کسب و پیشه یا سرقفلی یا حقوق ناشی از موقعیت تجاری و اداری) اعم از اینکه توأم با انتقال مالکیت باشد یا جدا از آن، مالیات نقل و انتقال قطعی املاک را به مأخذ ارزش معاملاتی به نرخ پنج درصد (۵٪) و مالیات نقل و انتقال حق واگذاری محل را به مأخذ وجوه دریافتی اعلامی مالک یا صاحب حق در تاریخ انتقال به نرخ دو درصد (۲٪) (محاسبه و نسبت به مأخذ آن از ذی نفع از طریق سامانه پرداخت الکترونیک، اقدام و مشخصات آن را در سامانه ثبت الکترونیک اسناد قید نمایند . تبصره ۱- در صورتی که وجوه دریافتی اعلامی معامله حق واگذاری محل، کمتر از بیست و پنج برابر ارزش معاملاتی ملک موضوع ماده (۶۴) قانون مالیات های مستقیم باشد، رقم مذکور مأخذ محاسبه مالیات است.
۵	مالیات علی الحساب ماده ۷۷	ماده ۷۷ قانون مالیات های مستقیم اصلاحی مصوب ۱۳۹۴/۰۴/۳۱	اولین نقل و انتقال هر نوع ساختمان علاوه بر مالیات نقل و انتقال قطعی موضوع ماده (۵۹) این قانون، مشمول مالیات علی الحساب به نرخ ده درصد (۱۰٪) به مأخذ ارزش معاملاتی ملک مورد انتقال می باشد.
۶	مالیات ساختمانهای شرکت های منحل	تبصره (۲) ماده (۱۱۵) قانون مالیات های مستقیم اصلاحی مصوب ۱۳۹۴/۰۴/۳۱	مالیات متعلق به دارایی یا دارایی های موضوع ماده (۵۹) براساس مقررات مذکور و براساس ارزش معاملاتی خواهد بود.
۷	مالیات بر درآمد اتفاقی	ماده ۱۲۰ قانون مالیات های مستقیم اصلاحی مصوب ۱۳۹۴/۰۴/۳۱	درآمد مشمول مالیات موضوع این فصل عبارت است از صد درصد درآمد حاصله و در صورتی که غیر نقدی باشد به بهای روز تحقق درآمد طبق مقررات این قانون تقویم می شود مگر در مورد املاکی که در اجرای مفاد ماده ۶۴ این قانون برای آنها ارزش معاملاتی تعیین شده است که در این صورت ارزش معاملاتی مأخذ محاسبه مالیات قرار خواهد گرفت.
۸	مالیات زمین های فاقد اعیانی، باغ و ویلا و خانه های لوکس	احکام مالیاتی قوانین بودجه ۱۳۹۹ لغایت ۱۴۰۳	 سازمان امور مالیاتی کشور مکلف است نسبت به تعیین دارایی های مشمول بر اساس ارزش به قیمت روز آنها که بر مبنای آخرین ارزش معاملاتی موضوع ماده (۶۴) قانون مالیات های مستقیم توسط سازمان مالیاتی تعیین می شود اقدام نماید و مراتب را به نحو مقتضی به اطلاع اشخاص مشمول برساند .

۹	انواع عوارض محلی شهرداریها	جزء (۷) بند (الف) تبصره (۱) ماده (۲) قانون درآمد پایدار و هزینه شهرداری ها و دهیاری ها مصوب ۱۴۰۱/۰۴/۰۱	مبنای محاسبه عوارض در انواع عوارض محلی قیمتهای معاملاتی موضوع ماده (۶۴) قانون مالیات های مستقیم مصوب ۳/۱۲/۱۳۶۶ با اصلاحات و الحاقات بعدی و تبصره های آن می باشد.
۱۰	عوارض شهرداری موضوع قانون پایدار	ماده (۸) قانون درآمد پایدار و هزینه شهرداری ها و دهیاری ها مصوب ۱۴۰۱/۰۴/۰۱	مالکین موظفند هنگام پرداخت مالیات ماده (۵۹) قانون مالیات های مستقیم موضوع مالیات نقل و انتقال قطعی املاک و انتقال حق واگذاری به ترتیب دودرصد (۲٪) و یک درصد (۱٪) به عنوان عوارض به حساب شهرداری محل واریز نمایند.
۱۱	عوارض نوسازی شهرداری	ماده (۲) و تبصره (۱) قانون نوسازی و عمران شهری مصوب ۱۳۴۷/۰۹/۰۷	ماده ۲ (اصلاحی ۱۳۸۷، ۰۲، ۱۷) - در شهر تهران از تاریخ اول فروردین ماه ۱۳۴۸ و در سایر شهرها از تاریخی که وزارت کشور تعیین و اعلام کند بر کلیه اراضی و ساختمانها و مستحدثات واقع در محدوده قانونی شهر عوارض خاص سالانه بمأخذ یک درصد (۱٪) بهای آنها که طبق مقررات این قانون تعیین خواهد شد برقرار میشود. شهرداریها مکلفند بر اساس مقررات این قانون عوارض مذکور را وصول کرده و منحصراً بمصرف نوسازی و عمران شهری برسانند. مصرف وجوه حاصل از اجرای این قانون در غیر موارد مصرح در این قانون در حکم تصرف غیر قانونی در اموال دولت خواهد بود . تبصره ۱ - ترتیب ممیزی و تشخیص و طرز وصول عوارض مذکور و ترتیب تعیین نسبتی از قیمت ملک که در هر شهر با توجه بمقتضیات و شرایط خاص اقتصادی مأخذ دریافت عوارض قرار میگیرد بموجب آئین نامه ای که از طرف وزارت کشور تنظیم و به تصویب هیئت وزیران میرسد تعیین و اجرا خواهد شد .
		ماده (۳) قانون درآمد پایدار و هزینه شهرداری ها و دهیاری ها مصوب ۱۴۰۱/۰۴/۰۱	نرخ عوارض نوسازی موضوع ماده (۲) قانون نوسازی و عمران شهری مصوب ۱۳۴۷/۰۹/۰۷ با اصلاحات بعدی به میزان دو و نیم درصد (۲/۵٪) ارزش معاملاتی آخرین تقویم موضوع صدر و تبصره (۳) ماده (۶۴) قانون مالیات های مستقیم تعیین می گردد.

۱۲	جریمه اضافه بنای مسکونی، تجاری، صنعتی و اداری	قانون اصلاح تبصره های ماده (۱۰۰) قانون شهرداری مصوب ۱۳۳۴/۰۴/۱۱، تصویب شده در ۱۳۵۸/۰۷/۰۱	تکته مهم: برابر تبصره (۱۱) ماده (۱۰۰) الحاقی ۱۳۵۸/۰۶/۲۷ آئین نامه ارزش معاملاتی ساختمان پس از تهیه توسط شهرداری و تصویب انجمن شهر در مورد اخذ جرائم قابل اجراست. و این ارزش معاملاتی سالی یکبار قابل تجدید نظر خواهد بود. و برابر رأی هیات عمومی دیوان عدالت اداری به شماره ۱۷۸۱۸۹۰۰۰۱۴۰۳۳۱۳۹۰۰۰ مورخ ۱۴۰۳/۰۱/۲۸ ارزش معاملاتی مندرج در ماده ۶۴ قانون مالیات های مستقیم مربوط به مالیات بوده و ارتباطی با ارزش معاملاتی ساختمان ندارد و ناسخ تبصره ۱۱ ماده ۱۰۰ قانون شهرداری نمی باشد. همچنین با عنایت به نظر مشورتی ۳۱۰۸/۹۶/۷ مورخ ۱۹/۱۲/۱۳۹۶ اداره کل حقوقی قوه قضائیه در خصوص تعیین ارزش معاملاتی املاک مصوب ۱۳۹۶/۱۲/۱۹: تصمیمات کمیسیون موضوع ماده ۱۴ قانون مالیات های مستقیم مصوب ۱۳۶۶ با اصلاحات و الحاقات بعدی در تعیین ارزش معاملاتی املاک متفاوت از آیین نامه اجرایی موضوع تبصره ۱۱ ماده ۱۰۰ قانون شهرداری مصوب ۱۳۳۴ با اصلاحات و الحاقات بعدی در تعیین ارزش معاملاتی ساختمان است و محدوده صلاحیت مراجع مذکور در قوانین فوق الذکر به نحو جداگانه است و هر یک در مجرای خود قابل اعمال است؛ بنابراین بحث نسخ متنی می باشد.
۱۳	هزینه تفکیک املاک	ماده (۱۵۰) قانون اصلاح قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰ و قانون اشتباهات ثبتی و اسناد معارض مصوب ۱۳۳۳ مصوب ۱۳۵۱، ۱۰، ۱۸	ماده ۱۵۰ - هرگاه نسبت به ملکی از طرف مالک یا قائم مقام او تقاضای تفکیک شود این تقاضا به اداره ثبت ارسال می گردد و در تقاضانامه باید ارزش مورد تفکیک بر اساس ارزش معاملاتی روز تعیین شود و هزینه تفکیکی از طرف ذینفع بر اساس مبلغ مزبور قبلاً پرداخت گردد. مبنای وصول هزینه تفکیک ارزش معاملاتی روز خواهد بود هر چند بهای معامله بیش از ارزش معاملاتی روز باشد.

ملاک اخذ حق الثبت املاک قیمت منطقه بندی مذکور در ماده ۶۴ قانون مالیاتهای مستقیم مصوب اصلاحی ۱۳۷۱/۰۲/۰۷ است. هرگاه در موقع ثبت ملک در دفتر املاک ارزش منطقه بندی تغییر کرده باشد بهاء ملک طبق قیمت منطقه بندی جدید تعیین می گردد. در نقاطی که قیمت منطقه بندی تعیین نشده ملک باید ارزیابی شود. اعتبار برگ ارزیابی یکسال از تاریخ تنظیم است ولو اینکه بهاء ملک طبق ارزیابی در دفتر املاک و سند مالکیت نوشته شده باشد.	ماده (۱۸) آیین نامه قانون ثبت اسناد و املاک کشور، مصوب سال ۱۳۱۷	حق الثبت اسناد	۱۴
ماده ۲- دفاتر اسناد رسمی مکلفند به درخواست طرفین معامله، اسناد مربوط به قراردادهای خصوصی اشخاص در خصوص اموال غیر منقول از قبیل تعهد به بیع، قولنامه، مبیعه نامه و امثال آن را تنظیم و ثبت نمایند. در این صورت باید مبلغ دقیق ثمن مورد توافق طرفین و همچنین شروط مورد نظر آنها اعم از پیش بینی اقساط ثمن و زمان پرداخت آن، پیش بینی انحلال و فسخ یا اسقاط آن با رعایت مقررات مربوط، در سند درج گردد. مأخذ محاسبه عوارض و وجوه قانونی از قبیل حق الثبت، حق التحریر و هزینه دادرسی قراردادهای مذکور تابع حکم مندرج در تبصره (۳) ماده (۶۴) قانون مالیات های مستقیم اصلاحی ۱۳۹۴/۰۴/۳۱ (ارزش معاملاتی) می باشد.	ماده (۲) قانون الزام به بت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۱/۰۹/۰۶		
ماده ۵۸ آئین نامه دفاتر اسناد رسمی: دفاتر اسناد رسمی حق ندارند بیش از میزان مندرج در تعرفه حق التحریر وجهی اخذ نمایند و حق التحریر هم به میزان اصلی معامله اخذ می گردد و نسبت به متفرعات آن هیچگونه وجهی تعلق نمی گیرد. «تبصره: دفاتر اسناد رسمی مکلفند حق التحریر معاملات قطعی غیر منقول را حسب بند (ع) ماده یک قانون وصول برخی از درآمدهای دولت و مصرف آن در موارد معین مصوب ۱۳۷۳ براساس ارزش معاملاتی اعلام شده از طرف وزارت امور اقتصادی و دارایی محاسبه و اخذ نمایند».	الحاق یک تبصره به ماده (۵۸) آیین نامه دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۱۷/۰۲/۱۴ که در تاریخ ۱۳۸۷/۰۴/۱۵ تایید رئیس قوه قضایه رسیده است.	حق التحریر دفاتر اسناد رسمی	۱۵

ماده ۴- نرخ خدمات مشاورین املاک برای خرید و فروش ملک بر مبنای درصدی از ارزش معاملاتی املاک موضوع ماده (۶۴) قانون مالیات های مستقیم - مصوب ۱۳۶۶ - با اصلاحات بعدی آن با رعایت تبصره های ذیل آن و برای امور اجاره ملک بر مبنای درصدی از ارزش اجاری موضوع ماده (۵۴) قانون مالیات های مستقیم - مصوب ۱۳۶۶ - با اصلاحات بعدی آن بر اساس قانون نظام صنفی - مصوب ۱۳۸۲ - با اصلاحات بعدی تعیین می شود . کمیسیون نظارت هر شهرستان موظف است در اجرای ماده (۵۱) قانون نظام صنفی - مصوب ۱۳۸۲ - با اصلاحات بعدی نرخ های مورد عمل صنف مشاوران املاک را ظرف یک ماه از تاریخ ابلاغ این تصویب نامه اصلاح نماید. دریافت هرگونه حق الزحمه توسط مشاورین املاک بیش از نرخ های مذکور، مشمول تخلف گران فروشی است.	ماده (۴) تصویب نامه هیأت وزیران به شماره ۷۱۵۵۳/ت ۶۰۰۶۹ هـ مورخ ۱۴۰۱/۰۴/۲۲	
ماده ۳- دلالت معاملات املاک اعم از مشاوران املاک و بنگاههای معاملات ملکی مکلفند پس از مذاکره مقدماتی، نسبت به درج پیش نویس قرارداد در سامانه ثبت الکترونیک اسناد اقدام و پیش نویس مذکور را جهت تنظیم سند رسمی به دفاتر اسناد رسمی منعکس نمایند. این امر مانع مراجعه مستقیم مردم به دفاتر اسناد رسمی نیست. چگونگی اتصال به سامانه مذکور و ارتباط دلالت معاملات املاک اعم از مشاوران املاک و بنگاههای معاملات ملکی با دفاتر اسناد رسمی و تقسیم اسناد بین دفاتر مذکور به موجب آیین نامه ای است که ظرف سه ماه از لازم الاجرا شدن این قانون توسط سازمان با همکاری وزارتخانه های صنعت، معدن و تجارت و راه و شهرسازی تهیه می شود و به تصویب رئیس قوه قضائیه می رسد . تبصره ۱- تعرفه دلالت معاملات املاک اعم از مشاوران املاک و بنگاههای معاملات ملکی باید با رعایت ضوابط و معیارهای زیر ظرف سه ماه از لازم الاجرا شدن این قانون به پیشنهاد مشترک سازمان، وزارتخانه های دادگستری، راه و شهرسازی و صنعت، معدن و تجارت و تصویب هیأت وزیران تعیین شود ۱- تعرفه بر اساس ضریبی از ارزش معاملاتی املاک موضوع ماده (۶۴) قانون مالیات های مستقیم تعیین شود.	ماده (۳) قانون الزام به بت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۱/۰۹/۰۶	نرخ خدمات و تعرفه دلالت معاملات ملکی ۱۶

در مورد آن دسته از اراضی که در مالکیت دولت یا شهرداریها باشد و تا تاریخ تصویب این قانون ساختمان یا بنایی در آن احداث شده است چنانچه متصرف فعلی احداث کننده بنا و ساختمان فاقد واحد مسکونی باشد دولت و شهرداریها مکلفند عرصه را به قیمت منطقه ای (به اضافه بهای تأسیسات زیر بنایی طبق تبصره ۴۶ قانون بودجه ۱۳۶۴) به صاحبان اعیان بفروشند و در صورتی که احداث کننده دارای واحد مسکونی دیگری باشد دولت و شهرداریها می توانند عرصه را با نظر کارشناس رسمی دادگستری به قیمت عادلانه روز به صاحبان اعیانی بفروشند. ادارات ثبت پس از فروش عرصه نسبت به عملیات ثبتی طبق مقررات عمل خواهند نمود.	ماده (۲) قانون اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰ و اصلاحات بعدی آن مصوب ۱۳۶۵		
ماده ۲۴- در مورد آن دسته از متقاضیان که اعیان متعلق به آنان در اراضی دولت یا شهرداری ایجاد شده است هیأت پس از رسیدگی در صورت لزوم نسبت به انتخاب کارشناس اقدام می نماید. کارشناس منتخب موظف است طبق موارد مندرج در ماده ۱۳ این آئین نامه اقدام نماید. ماده ۱۳- کارشناسان موظفند حسب مورد پس از ارجاع پرونده از طرف رئیس ثبت یا هیأت حل اختلاف ظرف بیست روز محل را معاینه نموده و تصرفات فعلی متقاضی را با مدارک خریداری از نظر تناسب میزان مالکیت با تصرفات تعیین و وضعیت ثبتی ملک را با توجه به سوابق پرونده ثبتی مشخص و ضمن ترسیم نقشه، محل مورد تصرف را روی آن منعکس نمایند و حدود و ثغور، مساحت عرصه و قدمت اعیان، نوع ملک، حقوق ارتفاقی شماره فرعی و اصلی، بخش و نحوه تصرفات و ارزش عرصه و اعیان، مراتب را در دو نسخه صورتمجلس نموده و به امضاء متقاضی یا متقاضیان و حاضرین رسانده و صورتمجلس و نقشه ترسیمی را حسب مورد به رئیس ثبت و یا دبیر هیأت تسلیم نمایند.	ماده (۱۳) و ماده (۲۴) اصلاح موادی از آئین نامه اجرائی قانون اصلاح مواد یک و دو و سه قانون اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت مصوب ۱۳۷۱/ ۱/ ۱۹ و اصلاحات بعدی آن و بازنگری سال ۱۳۸۱ مصوب ۱۳۸۱، ۰۸، ۲۲ با اصلاحات و الحاقات بعدی	بهای واگذاری زمین های دولتی	۱۷
ماده ۲۵ - بهای تمام شده هر قطعه زمین برای امر مسکن عبارت است از قیمت منطقه ای زمین در زمان واگذاری به علاوه کلیه هزینه های تعلق گرفته و متناسب با هر طرح طبق دستورالعمل وزارت مسکن و شهرسازی. ماده ۲۷ - بهای واگذاری قطعات زمین برای احداث واحدهای انتفاعی نظیر تجاری، اداری و خدماتی صنفی برابر است با قیمت منطقه ای، به علاوه هزینه های زیربنایی و روبنایی قطعه که از متقاضی دریافت می گردد. وزارت مسکن و شهرسازی موظف است در عقد قرارداد واگذاری این گونه قطعات، ترتیبی اتخاذ نماید که بهای دریافتی بابت هزینه های تأسیسات روبنایی، صرف احداث تأسیسات مزبور شود.	مواد (۲۵) و (۲۷) آیین نامه اجرایی قانون زمین شهری مصوب ۱۳۷۱/۰۳/۲۴	مأخذ بهای واگذاری اراضی	۱۸

۱۹	نحوه محاسبه و پرداخت ابنیه و اراضی که به تصرف ارتش درآمده است.	تبصره ماده (۷) قانون اصلاح قانون دعاوی اشخاص علیه دولت راجع به املاک مصوب ۱۳۴۷،۹،۷	تبصره ماده ۷- وزارت جنگ مکلف است بهای عادلانه ابنیه و اراضی را که برای ایجاد و توسعه سربازخانه ها و فرودگاه ها و میدانهای تیر و سایر تأسیسات نظامی به تشخیص وزارت جنگ مورد احتیاج ارتش باشد یا سابقاً به تصرف ارتش درآمده باشد نقداً یا به اقساطی که از دو سال تجاوز نکند به ترتیب زیر به مالک یا مالکین آن بپردازد: ۱- قیمت عادلانه اراضی در محدوده شهرها برابر با قیمت منطقه ای و در خارج از محدوده شهرها و نقاطی که قیمت منطقه ای نداشته باشد و همچنین در مورد اعیانی که در اراضی مورد نیاز موجود باشد تعیین قیمت با توافق انجام می شود در صورت عدم توافق طرفین قیمت عادلانه طبق نظر کارشناس یا کارشناسانی که از طرف دادگاه شهرستان حوزه قضایی محل وقوع ملک از بین کارشناسان رسمی دادگستری انتخاب خواهند شد تعیین و پرداخت می گردد. نظر کارشناس یا اکثریت کارشناسان (در صورت جمعی بودن) قطعی است. کارشناس بدون در نظر گرفتن مرغوبیت و ترقی قیمتی که در اثر اجرای طرحهای نظامی در اراضی مجاور ایجاد شده است تعیین قیمت خواهد کرد. ۲- در صورتی که اراضی مورد نیاز بر اساس قیمت منطقه ای خریداری شود پنج درصد قیمت منطقه اضافه به مالک پرداخت خواهد شد و اگر مالک در همان ملک ساکن باشد علاوه بر پنج درصد فوق ده درصد به قیمت افزوده خواهد شد و هرگاه ممر اعاشه مالک منحصر به درآمد همان ملک باشد علاوه بر پنج درصد فوق پانزده درصد دیگر اضافه بر قیمت منطقه ای به مالک پرداخت خواهد گردید. تشخیص اینکه مالک در محل ساکن یا ملک ممر منحصر اعاشه می باشد با وزارت جنگ خواهد بود.
۲۰	تملك اراضی مورد نیاز دولت	تبصره (۹) ماد (۹) قانون زمین شهری مصوب ۱۳۶۶	ماده ۹- وزارت مسکن و شهرسازی موظف است زمینهای مورد نیاز برای امر مسکن و خدمات عمومی را ضمن استفاده از کلیه اراضی موات و دولتی در شهرهایی که به پیوست این قانون به دلیل عدم تکاپوی اراضی مذکور در این شهرها ضرورت آن حتمی است به ترتیب از زمینهای بایر و دایر شهری تأمین نماید. مالکان اراضی بایر و دایر شهری اعم از اشخاص حقیقی یا حقوقی و بنیادها و نهادها و ارگانهای دولتی و غیر دولتی موظفند زمینهای مورد نیاز دولت یا شهرداریها را که موضوع این قانون است با تقویم دولت به آنها (دولت و شهرداریها) بفروشند..... تبصره ۹- تقویم دولت بر اساس قیمت منطقه ای (ارزش معاملاتی) زمین بوده و بهای اعیانها در اراضی و سایر حقوق قانونی طبق نظر کارشناس رسمی دادگستری بر اساس بهای عادلانه روز تعیین می گردد.
۲۱	بهای واگذاری زمین به اشخاص	ماده (۱۱) و تبصره (۳) آن در قانون زمین شهری مصوب ۱۳۶۶/۰۶/۲۲	ماده ۱۱- وزارت مسکن و شهرسازی موظف است بر اساس سیاست عمومی کشور طبق آیین نامه اجرایی نسبت به آماده سازی یا عمران و واگذاری زمینهای خود مطابق طرحهای مصوب قانونی اقدام کند. تبصره ۳- بهای واگذاری زمین به اشخاص نباید از قیمت های منطقه ای زمان واگذاری (ارزشهای معاملاتی) تجاوز نماید. ولی چنانچه برای دولت بیش از قیمت منطقه ای تمام شده باشد بهای تمام شده واگذار می گردد. نحوه وصول هزینه های ناشی از آماده سازی و عمران و تفکیک و یا سایر خدمات بر اساس بهره وری قطعات از خدمات و تأسیسات شهری محاسبه و به صورتی اخذ می گردد که از مجموع هزینه ها تجاوز ننماید.

۲۲	پرداخت بهای اراضی که اسناد مالکیت آنها تاکنون صادر نشده است.	ماده (۱۷) قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی و ساختمان های فاقد سند رسمی مصوب ۱۳۹۰/۰۹/۳۰	ماده ۱۷- از متقاضیان موضوع این قانون به هنگام صدور سند مالکیت، علاوه بر بهای دفترچه مالکیت، تعرفه سند و معادل پنج درصد (۵٪) بر مبنای ارزش منطقه ای ملک و در نقاطی که ارزش منطقه ای معین نشده بر مبنای برگ ارزیابی که بر اساس قیمت منطقه ای املاک مشابه تعیین می شود، اخذ و به حساب خزانه داری کل کشور واریز می شود. تبصره ۱- چنانچه ملک مورد تقاضا مسبوق به صدور سند مالکیت اولیه نباشد، علاوه بر مبلغ فوق باید مابه التفاوت هزینه ثبتی (بقایای ثبتی) متعلقه نیز طبق مقررات، اخذ و به حساب مربوط واریز گردد. تبصره ۲- سازمان ثبت اسناد و املاک کشور به منظور ایجاد زیرساخت لازم و پرداخت حق الزحمه اعضاء هیأت برای هر پرونده پنج درصد (۵٪) (بر مبنای ارزش منطقه ای از متقاضی اخذ می نماید. درآمد حاصل از اجرای این تبصره به خزانه واریز و صددرصد (۱۰۰٪) آن جهت اجرای این تبصره در اختیار سازمان ثبت اسناد و املاک کشور قرار می گیرد.
۲۳	هزینه دادرسی	ماده ۵۰۳ قانون آیین دادرسی مدنی و بند (۱۲) ماده (۳) قانون وصول برخی از درآمدهای دولت و مصرف آن در موارد معین مصوب ۱۳۷۳/۱۲/۲۸	ماده ۵۰۳ قانون آیین دادرسی مدنی یا شفاهی اعم از دادخواست بدوی و اعتراض به حکم غیابی و متقابل و ورود و جلب ثالث و اعتراض شخص ثالث و دادخواست تجدید نظر و فرجام و اعاده دادرسی و هزینه وکالت نامه و برگ های اجرایی و غیره همان است که در ماده (۳) قانون وصول برخی از درآمدهای دولت و مصرف آن در موارد معین - مصوب ۱۳۷۳ - و یا سایر قوانین تعیین شده است که به صورت الصاق و ابطال تمبر و یا واریز وجه به حساب خزانه پرداخت می گردد. ۱۲.... در دعاوی مالی غیر منقول و خلع ید از اعیان غیر منقول از نقطه نظر صلاحیت، ارزش خواسته همان است که خواهان در دادخواست خود تعیین می نماید. لکن از نظر هزینه دادرسی، باید مطابق ارزش معاملاتی املاک در هر منطقه تقویم و بر اساس آن هزینه دادرسی پرداخت شود.
۲۴	فروش اراضی تخصیص یافته به منظور اجرای طرح های موضوع تبصره ماده (۳۴) قانون حفاظت و بهره برداری از جنگل ها و مراتع کشور	بند (۳) ماده (۸۴) قانون وصول برخی از درآمدهای دولت و مصرف آن در موارد معین مصوب ۱۳۷۳/۱۲/۲۸	۳ - درآمد حاصل از فروش اراضی تخصیص یافته به منظور اجرای طرح های موضوع تبصره ماده (۳۴) قانون حفاظت و بهره برداری از جنگل ها و مراتع کشور که بر مبنای ارزش معاملاتی و مشروط به اجرای طرح دریافت می گردد به حساب درآمد عمومی کشور واریز نماید.

منابع و مأخذ:

- گزارش شماره ۱۶۵ مورخ ۱۳۹۵/۰۹/۰۱ مرکز پژوهش های مجلس در خصوص اظهار نظر کارشناسی درباره روش تعیین ارزش معاملاتی
- قانون مالیات های مستقیم مصوب ۱۳۶۶/۱۲/۰۳ و اصلاحات بعدی آن
- قانون الزام به ثبت اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۱
- قانون ساماندهی بازار زمین، مسکن و اجاره بها مصوب ۱۴۰۳
- قانون درآمد پایدار و هزینه شهرداریها و دهیاریها مصوب ۱۴۰۱
- قانون زمین شهری مصوب ۱۳۶۶ و آیین نامه های اجرای آن
- قانون نوسازی و عمران شهری مصوب سال ۱۳۴۷
- قانون شهرداریها مصوب ۱۳۳۴
- قانون آیین دادرسی مدنی مصوب ۱۳۷۹
- قانون وصول برخی از درآمدهای دولت و مصرف آن در موارد معین مصوب ۱۳۷۳/۱۲/۲۸
- قانون ساماندهی حمایت از تولید و عرضه مسکن مصوب ۱۳۸۷/۰۲/۲۵



با تشکر از توجه شما