

استقرار سامانه برون سپاری اخذ مالیات نقل و انتقال املاک به دفاتر اسناد رسمی در مناطق ۲۲ گانه شهر تهران

جناب آقای دکتر نوری

رییس محترم امور مالیاتی شهر و استان تهران

**موضوع: استقرار سامانه برون سپاری اخذ مالیات نقل و انتقال املاک به دفاتر اسناد رسمی در مناطق ۲۲ گانه شهر تهران**

با سلام و احترام،

همانگونه که استحضار دارید در اجرای تبصره (۴) ماده ۱۸۷ قانون مالیات های مستقیم، سامانه مربوط پس از طی مراحل تست و پایلوت، از اسفند ماه ۱۳۹۷ به صورت مرحله به مرحله در سطح دفاتر اسناد رسمی شهر تهران مستقر گردیده است. در آخرین مرحله از گسترش گام به گام دامنه طرح مذکور در سطح شهر تهران، از ابتدای اسفند ماه سال جاری **کلیه دفاتر اسناد رسمی مستقر در مناطق بیست و دو گانه شهر تهران** در شمول این طرح قرار گرفته و امکان دسترسی به سامانه مربوط برای آنان فراهم آمده است. لذا خواهشمند است ترتیبی اتخاذ فرمائید که ادارات کل امور مالیاتی ذیربط اقدامات لازم جهت **ترغیب** مودیان مالیاتی و دفاتر اسناد رسمی برای بهره‌برداری از سامانه موصوف را به عمل آورده و راهنمایی‌های مورد نیاز را در این رابطه به آنان ارائه نمایند. در خصوص اجرای طرح مذکور ضروری است موارد ذیل مورد توجه قرار گیرد:

- ۱- در اجرای فاز نخست این طرح، در حال حاضر برای نقل و انتقال **قطعی و قطعی رهنی املاک مسکونی دارای پایان کار با کاربری مسکونی (بیش از ۷۰٪ از کل موارد نقل و انتقال املاک)** امکان صدور گواهی الکترونیکی برخط در دفاتر اسناد رسمی وجود دارد. در مورد سایر املاک، از جمله املاک با کاربری های غیر مسکونی، املاک فاقد پایان کار یا در دست ساخت، املاکی که نقل و انتقال قبلی آنها بر اساس بند ج ماده ۱ قانون تسهیل تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی انجام شده است (فارغ از نوع کاربری)، املاک فاقد سند تفکیکی و نیز املاک دارای سند تفکیکی که بخشی از عرصه آنها دارای کاربری غیر مسکونی و ... و نیز در موارد انتقال املاک متوفی به وراثت، گواهی مالیاتی به صورت برخط صادر نشده و استعلامهای فیزیکی دفاتر اسناد رسمی می‌بایست به صورت حضوری در ادارات امور مالیاتی ذیربط پاسخ داده شده و حسب مورد، گواهی مربوط با استفاده از فرم های ضد جعل صادر گردد.
- ۲- با توجه به برخی محدودیت های سامانه ثبت اسناد و املاک کشور، در حال حاضر امکان اصلاح اشتباهات و نیز تمدید گواهی به صورت الکترونیکی فراهم نیست. لذا تا زمان ایجاد بسترهای الکترونیکی لازم از سوی سازمان

ثبت اسناد و املاک کشور، در صورت نیاز به تغییر اطلاعات گواهی های صادره در سامانه برخط یا تمدید این نوع گواهی ها، می بایست دفتر اسناد رسمی مربوط درخواست خود را (منضم به نسخه چاپی و ظهرنویسی شده گواهی صادره) به صورت فیزیکی به اداره امور مالیاتی ذیربط ارسال نماید تا با توجه به اختیارات و دسترسی های سیستمی موجود، اقدامات لازم مطابق مقررات قانونی از سوی اداره امور مالیاتی مربوط، به عمل آید.

۳- در مواردی مانند فسخ معاملات که نیاز به استرداد مالیات پرداختی وجود دارد، به منظور تکریم ارباب رجوع، ضروری است اقدامات لازم برای استرداد مالیات در اسرع وقت صورت پذیرد.

شایان ذکر است که از ابتدای اجرای این طرح در سطح شهر تهران، با هماهنگی کانون سردفتران و دفتر یاران و سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، کارگاه های آموزشی لازم با حضور همکاران معاونت درآمدهای مالیاتی، معاونت فناوری های مالیاتی و مدرسان طرح جامع مالیاتی برای دفاتر اسناد رسمی برگزار گردیده است. علی ایحال ضرورت دارد ادارات کل امور مالیاتی نیز، حتی الامکان با برگزاری جلسات توجیهی برای دفاتر اسناد رسمی واقع در محدوده خود، نسبت به راهنمایی و تشویق آنان به بهره گیری از سامانه مربوط اقدام نمایند. به علاوه، تعداد ۳۰ جلد کتاب ارزش معاملاتی برای هریک از ادارات کل امور مالیاتی ذیربط ارسال خواهد گردید تا در صورت مراجعه و اعلام نیاز معدود دفاتر اسناد رسمی (که قبلا کتاب مذکور را در کارگاه های آموزشی دریافت ننموده اند) برای بهره برداری در اختیار آنان قرار داده شود.

