

مجله کانون

حقوقی (تحلیلی، پژوهشی، خبری)

سال ۴۵، دوره دوم، شماره ۲۵

صندوق پستی: ۱۴۳۳۵/۱۱۵۱	صاحب امتیاز: کانون سردفتران و دفتریاران
تلفن و دورنگار: ۸۷۲۸۷۵۵	مدیر مسؤول: عباس سعیدی
تلفن همراه: ۰۹۱۱۲۲۰۹۶۹۷	با همکاری هیأت تحریریه
ویراستار: وحید امینی	سردبیر: محمد علی اختری
حروفچینی و صفحه‌آرایی: لطیفی	همکاران این شماره: محمد علی اختری، علی
لیتوگرافی: کورش	حاجیانی، زینت السادات رحمت نژاد تهرانی،
چاپ: مهنا	محمد وفايي، سيد جليل محمدی، شهاب اقبالی
تیراژ: ۲۰۰۰ نسخه	افشار، غلامرضا طغیانی.
بها: ۶۰۰ تومان	نشانی دفتر مجله:
	تهران، خیابان استاد مطهری،
	مقابل خیابان سنایی، پلاک ۲۸۳

انتشار «مجله کانون» تلاشی برای دستیابی به اهداف زیر است:

- بالا بردن سطح دانش و آگاهیهای سردفتران و دفتریاران
- اجرای دستور ماده ۲۹ قانون دفاتر اسناد رسمی
- ایجاد رویه واحد در طرز اعمال قوانین از طریق درج نظریه‌های حقوقی و قضایی
- نقد علمی و تحقیقی در مسائل حقوقی و قضایی
- بحث در قوانین خارجی و شرح و تطبیق آنها
- درج عقاید علمای حقوق و رویه قضایی کشورها
- نشر برخی از قوانین و مقررات رسمی و آرای دادگاهها
- انتشار سخنرانیها و مصاحبه‌های علمی و حقوقی
- رفع مشکلات شغلی و حرفه‌ای سردفتران و دفتریاران
- مجله از پس فرستادن مقالات ارسالی معذور است.
- مجله در تلخیص و ویرایش مطالب ارسالی آزاد است.
- مقالات مجله صرفاً بیانگر آراء و نظریات نویسندگان است.
- نقل مندرجات مجله با ذکر مأخذ آزاد است.

فهرست مندرجات

صفحه	عنوان
۱	سخن امروز
۷	برای تیمن
	از تفسیر خواجه عبدالله انصاری
۱۵	بحثی پیرامون تعرفه حق التحریر دفاتر اسناد رسمی
	محمود وفایی
۲۳	سیر مالکیت در ایران و چگونگی ثبت اسناد و املاک
	سید جلیل محمدی
۳۵	ارتباط کار دفاتر اسناد رسمی با مالیات
	زینت السادات رحمت نژاد تهرانی
	نگاهی به بخشنامه شماره ۳۴/۱۴۲۵۷ مورخه ۷۹/۱۱/۲۳ اداره کل امور اسناد و
۸۳	سردفتران
	غلامرضا طغیانی

تفسیر و توضیح ماده ۲۲ قانون ثبت اسناد و املاک ۹۳

شهاب اقبالی افشار

نقش ایرانیان مسلمان در فقه اسلامی (۲)..... ۱۰۷

محمد علی اختری

نگاهی به جرایم ثبتی و جایگاه آن در حقوق جزای اسلامی ۱۱۷

علی حاجیانی

محکومیت‌های انتظامی سردفتران و دفتریاران ۱۲۹

امام علی بن ابی طالب علیه السلام

قول لا اعلمُ نصف العلم

این که (آنچه را نمی دانی) بگویی نمی دانم، نیمی از دانستن است.

سخن امروز ما...

در آستانه انتخابات کانون

همکاران، نیک آگاهند که یکی از مهمترین خواسته‌های برحق و آرزوهای دیرینه سران دفاتر اسناد رسمی و نیز دفتریاران، برگزاری انتخابات هیأت مدیره کانون بود که اکنون پس از گذشت سه دهه از آخرین انتخابات صورت گرفته، بالاخره این قشر زحمتکش، شریف و امین مردم، به سبب تلاشهای وسیع ریاست محترم کنونی و اجابت و وفای به عهد ریاست معظم سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، جناب آقای حاج محمد رضا علیزاده این روزها در آستانه برگزاری آن هستیم.

بسیار بجاست که همکاران ارجمند از دیگر فعالیتهای اعضای هیأت مدیره کانون و نیز تلاشهای صورت گرفته، موانع و پیگیریها اطلاع بیشتر و دقیق تری یابند.

هیأت مدیره کانون سردفتران و دفتریاران، فراز و نشیبهای سختی را در هنگام تصدی مسؤولیت خویش پشت سر گذاشته‌اند و زحمات فراوانی برای حفظ و بقای کيان سردفتری در دورانهای مختلف سرنوشت ساز که گاه سخت مورد تهاجم به خصوص از ناحیه برخی از کارکنان دفاتر بود، تقبل و تحمل نمودند و بدین منظور در جلسات و سمینارهای مختلف که در فواصل زمانی کوتاه در نقاط گوناگون کشور به

ابتکار ارزشمند ریاست محترم وقت سازمان جناب آقای دکتر هاشمی برگزار می شد، فعالانه شرکت می نمودند و پس از آن نیز حضور فعال تری از خود نشان دادند. همچنین است فعالیتهای مستمر، پیگیر و دلسوزانه دیگر همکاران کانون؛ از جمله جناب آقای حاج ابوالحسن بلاغی که در خور تحسین و قدردانی است. سخنرانی های آگاهانه و پراچ جناب آقای دکتر محمد شیخ رئیس، ریاست محترم کانون در سمینارهای مشابه در حفظ و حراست از حریم دفاتر اسناد رسمی تأثیر بسزا و شایسته داشته است و نیز طرح مسأله کمیسیون تقسیم اسناد دولتی از سوی ایشان و پی گیریهای مجدانه ای که به عمل آوردند و در نهایت با موافقت سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، به نمایندگی از طرف سازمان ثبت این مهم را سامان بخشیده، مقاوتمها و پایمردیهای توان فرسا در برابر بانکها و مؤسسات و نهادهای صاحب اسناد و برخی دفاتر - که گویی اسناد دولتی را متعلق به خود می دانستند - از خود نشان دادند و به هدف مقدس و ارزشمند خود رسیدند و موضوع به مرحله اجرا درآمد. همچنین است تلاشهایی که برای تأمین پرداخت حق بیمه و بازنشستگی و امور رفاهی سردفتران و ورثه آنان صورت دادند که در این پی گیریها و تلاشها حتی بارها با برخی نمایندگان محترم مجلس شورای اسلامی گفت و گو و رایزنی نمودند.

امروز کانون با حفظ ذخایر مالی خود پاسخگوی نیازهای هزاران بازنشسته ارجمند و ورثه سران دفاتر و دفتریاران است. بسیاری از کارکنان دفاتر اسناد رسمی و سران دفاتر و دفتریاران و... در دانشگاه آزاد اسلامی به تحصیل دانش حقوق مشغولند و حتی گاه تا مرحله اخذ گواهی کارشناسی ارشد پیش می روند، که خود مایه خرسندی و رضایت خدمتگزاران در کانون از به بار نشستن تلاشهای وسیع و رایزنی های اعضا و بخصوص ریاست محترم هیأت مدیره کانون است که در دو سال اخیر نیز شاهد تغییرات روز افزون و فعالیتهای شایسته آقای دکتر شیخ رئیس بوده ایم که گوشه ای از فعالیتهای انجام شده، بدین قرار است:

- ۱- تشکیل کمیسیون وحدت رویه در اجرای بند دو ماده ۶۶ قانون دفاتر اسناد رسمی
- ۲- برقراری کلاس آموزشی قرآن کریم و تجوید در طول ماه مبارک رمضان
- ۳- رسیدگی به امر دفاتر ممنوع المعامله و توزیع آن به طور رایگان بین دفاتر اسناد رسمی
- ۴- حل مشکلات تحصیلات دانشگاهی افراد معرفی شده از طرف کانون به دانشگاه آزاد اسلامی و رفع پاره‌ای نابسامانی‌های مربوط به آن با رعایت صرفه و غبطه دانشجویان و کانون
- ۵- تهیه کاغذ برای چاپ مجله به قیمت دولتی
- ۶- اقدام و پی‌گیری جهت حفاظت از امانتهای مالی کانون و تلاش برای استرداد وجوه لازم الاسترداد به صندوق حسابهای کانون
- ۷- تهیه و تنظیم آیین نامه پرداخت وام به کارمندان کانون
- ۸- تهیه و تنظیم آیین نامه پرداخت حق بیمه تکمیلی سردفتران و دفتریاران و ورثه آنان و مستمری بگیران
- ۹- پرداخت عیدی بازنشستگان و ورثه سردفتران
- ۱۰- تشکیل هسته بازرسی ارشادی و دوره کارآموزی
- ۱۱- تشکیل کمیسیون معاضدت قضایی
- ۱۲- تصمیم به برقراری دوره آموزشی برای متقاضیان نظر مشورتی
- ۱۳- تشکیل کمیسیون تعیین و تشخیص مدارک لازم برای تنظیم اسناد
- ۱۴- تلاش برای احیای ۸٪ سهم دفاتر اسناد رسمی موضوع ماده ۱۶۵ اصلاحی قانون م.م مصوب ۱۳۵۴ از وزارت امور اقتصادی و دارایی
- ۱۵- درخواست و تقاضای انجام انتخابات از ریاست محترم سازمان ثبت و سایر اقدامات که مفصلاً در شماره ۲۴ ماهنامه کانون نشر و انتشار یافت و در خصوص موضوع پرداخت حق التحریر به بانک که در این اواخر به صورت بخشنامه به دفاتر

اعلام شده نیز بارها در جلسات مختلف که با حضور ریاست معظم سازمان تشکیل شد، مشکلات و پیامدهای بعدی امر را با ایشان در میان گذاشته و نظرات سران دفاتر را در خصوص عدم اجرای طرح مذکور مطرح نمودند و بدیهی است نمی‌توان توقع داشت که تمام خواسته‌های کانون از سوی سازمان ثبت مورد اجابت قرار گیرد.

با توجه به برگزاری انتخابات در آینده نزدیک امید است همکاران محترم سردفتر و دفتریار با علاقه‌مندی به خدمت نسبت به انتخاب هیأت مدیره‌ای از هر جهت توانمند و دلسوز و فاضل که مایه حیثیت و آبروی صنف محترم باشد، اقدام فرمایند و عملاً نشان دهند که اصرار و پیگیریهایشان برای برگزاری انتخابات به منظور به کرسی نشاندن مسائل خاص گروهی و برخی امور از این دست نبوده است. بلکه مقصد اساسی، رعایت مصالح جمعی و کلی صنف و اعتلای هر چه بیشتر شؤون سردفتری بوده است.

و انتظار چنین نیست که هیأت مدیره انتخابی، قدرت خلاقه مافوق قانون و توان در ید اختیار داشته باشد. آن هنگام که هیأت مدیره بتواند بر مشکلات صنف فایق آید و آنها را به سمع اولیای امور برساند و افکار عمومی جامعه را به سوی واقعیت‌های شغلی این حرفه مقدس جلب نماید و همچنین ارتباطی مستمر با اولیای سازمانها و نهادهای گوناگون مرتبط برقرار نماید تا با کمک و همدلی همه دست اندرکاران دلسوز به حیات شرافتمندانه خود ادامه دهند، در خور تحسین و مایه خرسندی و آرامش خاطر تلاشگران و مسؤولان کانون خواهد بود. چرا که انتظار صف آراییی در مقابل تصمیمات سازمان و مخالفت مستمر با هر اقدام اولیای محترم آن نابجا و نامطلوب خواهد بود.

والسلام

امام علی بن ابی طالب علیه السلام

قلیلُ لک خیرٌ من کثیر لغيرک

کمی که برای تو باشد، بهتر است از بسیاری که برای دیگران باشد.

برای تیمن

از: تفسیر عارفانه خواجه عبدالله انصاری

بسم الله الرحمن الرحيم؛ بنام خداوند بخشنده مهربان.

- ۱- لایلاف قریش؛ برای فراهم داشتن قریش (خوی و عادت آنها بوده است)^۱
- ۲- ایلافهم رحلة الشتاء والصيف؛ خوی و عادت آمد و شد کردن در زمستان و تابستان (به جاهای سردسیر و گرمسیر)
- ۳- فلیعبدوا رب هذا البيت؛ پس ایدون بادا که قریش پروردگار این خانه را (که از خرابی در امان شدند) پرستش کنند.
- ۴- الذی اطعمهم من جوع و آمنهم من خوف؛ آن خدایی که آنان را از گرسنگی سیر کرد (به رفت و آمد کاروانها به ایمنی) و از بیم و ترس آنها را در امان داشت (از شر دشمن و از بیماری جذام نگاهداری کرد).

۱. طایفه قریش از قبیله نضر بن کنانه هستند، شبی نضر خواب دید درخت سبزی از پشت او بیرون آمد و سر به آسمان نهاد و شاخه‌های آن روشنی در روشنی بود! ناگاه قومی سفید روی را دید که بشاخه‌های آن درخت متوسل شده و از پشت او تا آسمان دنیا پر شده‌اند! و چون این طایفه ابتدا میان فرزندان نضر پراکنده و پس از آن جمع شدند آنان را قریش گفتند! نضر این خواب را به کاهنان گفت، آنان گفتند: خداوند خانواده تو را شرف و عزتی خواهد داد که در جهان کسی بر آن درجه نرسیده و از حیث حسب و نسب بر دیگران برتری خواهند داشت این است که پیغمبر (ص) فرمود: نیکوکاران قریش بهترین مردم جهان و بدکاران قریش بدترین مردم جهانند!

تفسیر ادبی و عرفانی

بسم الله الرحمن الرحيم، نام خداوندی که نامش مونس مفلسان، یادش نسیم دل مریدان، مهرش قوت جان مشتاقان، یافتنش روز دولت طالبان و سور و سرور درویشان است، عزیز قدر و عظیم شأن، ملک او جاودان، عزت او بیکران، شنیدن نامش بهار جان عاشقان و روح رُوح دوستان است.

خداوندی که چراغ توحید در کلبه دل دوستانِ فضل افروزد و سرشتهای پنداشت از ساحت دوستان عدل سوزد! گاه نور ایمان در پرده کفر و ظلمت بدارد و گاه زحمت ظلمت کفر به نور ایمان بردارد! خدای همه آفریدگان اوست، آن کند که خود خواهد، دارنده و داننده اوست، هر کس را آن دهد که سزای او است.

لطیفه: خوشا کسی که فردا مهمان دل وفادار نیکوکار باشد، و وای بر کسی که فردا در زندان نفس غدار و مکاره اماره گرفتار! از عدل او بر این یکی حکم شقاوت رفته نه جور! و بر آن یکی از فضل او حکم سعادت رفته نه میل!

۱ - لایلاف قریش ایلافهم. آیه. در این سوره خداوند سروران قریش را که اصحاب ایلاف نامیده، نام برده و همچنین نام کعبه که قبله جهانیان است نام برده، زخم عدل ازلی بر آنها آمد! و سرافرازی و مهتری ایشان بر عالمیان و خویشاوندی رسول اکرم مر ایشان را سود نداشت! اثر لطف و فضل خداوندی روی بدان خانه سنگی بی جان آورد و بدین تشریف مشرف و مکرم گشت که در اینجا رب هذا البیت گفت و اضافه خانه را به ربوبیت نسبت داد و جای دیگر «و طهراً بیتی» فرمود، و در آن آیه خانه را به خود اضافه کرد! و گفت: خانه مرا پاک نگاه دارید، این چنان است که خانه را گفت: من از آن توام و تو از آن من! از این شگفت تر! کسانی را که به حج یا عمره قصد زیارت خانه او دارند، زائران و کسان خویش خوانند! ارباب معرفت را اندر این معنی زبانی دیگر است؛ گفتند حج دو نوع است: یکی از خانه به بیت حرام شود و یکی از نهاد خود برخیزد و به درگاه ذوالجلال رود! آن یکی تا عرفات است و این یکی

تا به معرفت معروف! آن جا چشمه زمزم، اینجا قدح شراب و لطف دمام! آنجا قدمگاه خلیل و اینجا نظرگاه رب جلیل! آنجا آیات بینات و اینجا رایات ولایات! آنجا رکن یمانی و شامی، اینجا گنج معانی! آنجا به قدم روند، و اینجا به هم روند (آنجا طواف کعبه صورت است و اینجا طواف کعبه دل):

«در راه خدا دو کعبه آمد منزل یک کعبه صورت است و یک کعبه دل
تا بتوانی زیارت دهاکن بهتر ز هزار کعبه باشد یک دل»
آن یکی را حاج مکه گویند و این یکی را حاج حق! آنان کعبه را از راه بادیه جستند
و اینان از راه دل!

آری، به سرای دوست بس راهی نیست آن را که جز از دوست نظرگاهی نیست
لطیفه: در خبر است که فرشتگان حاج مکه را پیشباز روند و سواران را مصافحه
(دست دادن) و پیادگان را معانقه (در آغوش) کنند! اما حاج حق آن قوم باشند که
فرشتگان آنان را نبینند! و آسمان و زمین بوی آنها نشنوند و عرش و کرسی به ساق
دولت ایشان نرسند!

ای مسکین، اگر توانایی آن را نداری که با مسافران راه حقیقت سفر کنی، باری سفر
بادیه صورت را دربند! که خداوند فرمود: **لله علی الناس حج البیت**، کم از آن نباشد که
با ساکنان کوی ما به خانه ما آیی، باری، اگر پیل نتوانی بود از پشه‌ای کم مباش که بر
صورت پیل نشیند و گوید اگر به نیروی پیل نیستم که بارکشم، باری به صورت پیل که
بار خویش برکس نیفکنم!

امام علی بن ابی طالب علیه السلام

قلیل یدومُ خیرٌ من کثیر منقطع

کم همیشهگی، بهتر است از بسیار قطع شدنی.

بختی پیرامون
تعارف حق التحریر دفاتر اسناد رسمی

محمد وفايي *

*. سردفتر دفتر اسناد رسمی ۲۹ کرمانشاه.

سالهاست که دفاتر اسناد رسمی به عنوان امین و بازوی سازمان ثبت به ایفای وظیفه پرداخته و مسئولیت سنگین ثبت معاملات و عقود و ایقاعات مردم را به عهده دارند و در این راستا علاوه بر مبالغ هنگفتی که به عنوان حق الثبت اسناد از مردم وصول و به حساب سازمان ثبت و خزانه دولت واریز می نمایند به عنوان کارگزاری صادق در زمینه وصول سایر حقوق دولتی اعم از مالیات و عوارض و حق بیمه و نیز با وزارتخانه ها و سازمانهای دیگر دولتی همکاری دارند و در اثر این فعالیت مستمر دفاتر اسناد رسمی و دولت می توانند سالیانه مبالغ زیادی از مطالبات خود از اشخاص حقیقی و حقوقی را وصول نمایند. اما از این مبالغ دریافتی که یا مستقیماً توسط دفاتر اسناد رسمی وصول و به خزانه دولت واریز می شود و یا دفاتر در وصول آنها نقش اصلی را دارند، در قوانین و مقررات جاری یا اصلاً سهمی به دفاتر اسناد رسمی اختصاص داده نشده و یا اگر هم سهمی به آنان اختصاص داده شده (مانند ماده ۵۳ قانون دفاتر اسناد رسمی در خصوص حق الثبت) عملاً به آنان پرداخت نمی گردد و تنها محل و ممر درآمد دفاتر اسناد رسمی در قبال خدماتی که انجام می دهند حق التحریری است که برابر تعرفه اعلام شده از سوی سازمان ثبت اسناد و املاک به آنان ابلاغ و اعلام می شود. اما تعرفه مذکور به جهات متعدد دارای ایراد و اشکال است که

در این مقاله به طور اجمال به آنها اشاره می‌شود و امید است در تغییرات و اصلاحات قوانین و آیین نامه‌های مربوط در آینده ملحوظ نظر مسئولین محترم سازمان ثبت و کانون محترم سردفتران و دفتر یاران قرار گیرد:

الف - حق التحریر دفاتر اسناد رسمی برابر ماده ۵۴ قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۵۴ برابر تعرفه‌ای که توسط وزارت دادگستری (در حال حاضر سازمان ثبت اسناد و املاک) تعیین می‌شود، خواهد بود و برابر همان ماده این تعرفه باید هر چهار سال یکبار مورد بررسی مجدد قرار گرفته و در صورت اقتضا در آن تجدید نظر شود. آنچه روشن است در زمان تصویب این قانون (۱۳۵۴) میزان رشد تورم در جامعه ما به سرعت و شدت امروز افزایش نمی‌یافت و معمولاً میزان رشد تورم برای چند سال تقریباً ثابت بود و یا تغییر کمی داشت و لذا تغییر تعرفه حق التحریر دفاتر اسناد رسمی بر اساس قانون مذکور (چهار سال یکبار) مشکلی برای دفاتر و سردفتران ایجاد نمی‌نمود در حالی که امروزه بانرخ تورم دو رقمی که در طول سال گاه هزینه‌های جاری را دو یا حتی چند برابر می‌کند روبرو هستیم و در این شرایط که سردفتران باید هزینه‌های سنگین دفترخانه را تامین نمایند (اجاره بهای محل، حقوق کارکنان، حق بیمه کارکنان و دهها هزینه دیگر که به آنان تحمیل می‌شود) پایبند بودن به تعرفه‌هایی که چند سال قبل تصویب شده مشکل و گاه غیر ممکن است. از طرف دیگر چون تعرفه مذکور معمولاً حتی بیش از مهلت مقرر در قانون مورد بررسی مجدد و تجدید نظر قرار می‌گیرد، بناچار در هنگام تغییر تعرفه آن را چند برابر افزایش می‌دهند تا با تورم موجود مطابقت نماید و این خود باعث نارضایتی مردم می‌شود، چراکه به یکباره تعرفه را چند برابر کرده‌اند. بر این اساس پیشنهاد می‌شود با اصلاح ماده ۵۴ قانون دفاتر اسناد رسمی از طریق مجلس شورای اسلامی ترتیبی در نظر گرفته که تعرفه حق التحریر دفاتر اسناد رسمی نیز مانند سایر مشاغل در اول هر سال و بر اساس میزان تورم اعلام شده از سوی بانک مرکزی افزایش یابد تا هم

سردفتران بتوانند از عهده هزینه‌های دفترخانه برآیند و هم مردم تحمل افزایش تعرفه را داشته باشند.

ب- علاوه بر مورد قبلی ایراد دیگری که بر تعرفه حق التحریر دفاتر اسناد رسمی وارد است، اینکه تعرفه فعلی و همچنین تعرفه قبل از آن مجمل و نارسا است و به عبارت دیگر باید گفت که تعرفه حق التحریر فعلی ناعادلانه است به دلایل ذیل: اولاً: در تعرفه حق التحریر فعلی خصوصاً در مورد اسناد غیر مالی تقریباً تمام اسناد غیر مالی اعم از وکالت‌نامه، تعهدنامه، رضایت‌نامه و قراردادها متفرقه یکسان تلقی شده و برای همه آنها نرخ حق التحریر یکسان در نظر گرفته شده است در حالی که کاملاً واضح است که همه انواع این اسناد در یک قالب نمی‌گنجد. چه از حیث حجم کار و صرف وقت که باید برای تنظیم آنها گذارده شود و چه از نظر مسئولیتی که تنظیم آنها برای سردفتر ایجاد می‌کند. بعنوان نمونه به جرأت می‌توان گفت امروزه بیش از صدها نوع وکالت‌نامه در دفاتر اسناد رسمی تنظیم می‌شود که با هم از نظر ماهوی و نحوه تنظیم و آثار مترتب بر آنها و مسئولیت سردفتر در قبال تنظیم هر یک از آنها با هم متفاوت هستند از وکالت‌نامه فروش و انتقال املاک و اتومبیل و سهام شرکت و غیره تا وکالت‌نامه‌هایی که برای انجام یک امر خاص و جزئی تنظیم می‌شود. همگان اذعان دارند که همه این وکالت‌نامه‌ها به یک اندازه زحمت و مسئولیت ندارند که حق التحریر یکسان داشته باشند.

و در مورد اسناد مالی نیز تنها وجه تمایز بین اسناد مالی از حیث حق التحریر در تعرفه فعلی رقم و مبلغ سند می‌باشد که این معیار به تنهایی کافی نیست چراکه اسناد مالی نیز هر چند مبلغ آنها یکسان باشد ولی از حیث حجم سند و زحمت و وقت مورد نیاز جهت تنظیم و ثبت آنها بسیار با هم متفاوت هستند و نیز از جهت مسئولیت سردفتر در قبال تنظیم هر یک از آنها مثلاً یک سند قطعی غیر منقول که فروشندگان متعدد و خریداران متعدد دارد (مانند انتقال توسط وراثت مالک) باشند

قطعی غیرمنقولی که یک فروشنده و خریدار دارد و یا ملکی که دارای چند جلد سند مالکیت است با ملکی که دارای یک سند مالکیت است از نظر تنظیم سند با هم یکسان نیستند و یا در خصوص اسناد رهنی که گاه چند برابر سایر اسناد مالی برای سردفتر زحمت و مسئولیت دارند.

ثانیاً: در تعرفه فعلی برخی از اسناد بدون دلیل خاصی استثنا شده و حق التحریر آن به دو صورت اعلام شده در خصوص سند وصیت نامه بدون آنکه تملیکی یا عهدی بودن آن نیز مشخص شود، آمده که وصیت نامه چنانچه توسط متقاضی تهیه و تقاضای ثبت آن از دفترخانه بشود، حق التحریر آن ۲۰۰۰۰ ریال است و در صورتی که به وسیله سردفتر تنظیم و تدوین شود، حق التحریر آن ۱۰۰۰۰۰ ریال است و این ترجیح بلا مرجح است چرا که همه آگاهند ۹۹٪ اسنادی که در دفاتر اسناد رسمی تنظیم و ثبت می شود به وسیله خود سردفتر یا کارکنان دفتر خانه تهیه و تنظیم می شود و مختص به وصیت نامه نیست و این سردفتر است که باید بر اساس خواست مراجعین و با استفاده از دانش و تجربه خود نسبت به تنظیم و تدوین متن اسناد مراجعین مبادرت نماید و در اکثر قریب به اتفاق موارد مراجعین هیچ گونه اطلاعات حقوقی و یا حتی سواد ندارند تا بتوانند اسناد خودشان را تهیه و تنظیم نمایند. و اگر تهیه کنندگان محترم تعرفه فعلی این را قبول دارند که اگر سندی توسط سردفتر تنظیم و تدوین شود باید حق التحریر آن بیشتر باشد، چرا این را در خصوص سایر اسناد از قبیل وکالت نامه و تعهد نامه و سایر اسناد مالی و غیر مالی تعمیم نداده اند. چون همان طور که فوقاً اشاره شد اکثریت اسناد را خود همکاران سردفتر تهیه و تدوین می نمایند و ارباب رجوع در این خصوص هیچگونه نقشی غیر از بیان مقصود خود از تنظیم سند ندارند.

بر اساس آنچه که به عرض رسید اکنون که سکان سازمان ثبت اسناد و املاک بدست باکفایت جناب حاج آقا علیزاده داده شده و ایشان نیز در صدد اصلاح و بهبود

سیستم و ساختار این سازمان هستند و در مدت مسئولیت‌شان شاهد اصلاحات بسیار خوبی نیز بوده‌ایم، پیشنهاد می‌گردد کمیته‌ای با همکاری کانون محترم سردفتران و دفتریاران تعرفه فعلی حق التحریر دفاتر اسناد رسمی را مورد بررسی کارشناسانه و دقیق قرار دهند و در خصوص موارد مطروحه و با توجه به واقعیات موجود پیشنهادهای کارشناسانه را ارائه نموده و در صورت لزوم نسبت به اصلاح قوانین و آئین‌نامه‌های مربوطه برحسب مورد از طریق مجلس شورای اسلامی یا قوه محترم قضائیه و سازمان ثبت اسناد و املاک اقدام شود تا در نتیجه این اصلاحات دفاتر اسناد رسمی و سردفتران بتوانند بهتر و بیشتر از پیش به وظایف قانونی خود عمل نموده و بازوئی پرتوان‌تر برای سازمان ثبت اسناد و املاک کشور باشند.

امام علی بن ابی طالب علیه السلام

فوت الحاجة خیر من طلبها من غیر اهلها

حاجت و خواسته راز دست دادن، بهتر تا آن راز ناکس خواستن.

سیر مالکیت در ایران و چگونگی ثبت اسناد و املاک

سید جلیل محمدی*

*. دادستان دادر و دادگاه‌های انتظامی سردفتران

مشاغل منافی سردفتری و دفتریاری

نظر به اهمیت شغل سردفتری و دفتریاری دفاتر اسناد رسمی و لزوم حضور منظم آنان در محل کار، برابر ماده ۱۵ قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب سال ۱۳۵۴ مشاغل زیر منافی شغل سردفتری و دفتریاری است:

۱ - قضاوت و وکالت دادگستری و عضویت در مؤسسات دولتی و وابسته به دولت و شهرداریها.^۱

۲ - اشتغال به امر تجارت بنا به تعریف ماده یک قانون تجارت، مثل:

الف - خرید یا تحصیل هر نوع مال منقول به قصد فروش یا اجاره اعم از این که تصرفاتی در آن شده یا نشده باشد.

ب - تصدی به امور حمل و نقل از راه خشکی یا آب و هوا به هر نحوی که باشد.

ج - هر قسم عملیات دلالی یا حق العمل کاری (کمیسیون) و یا عاملی و همچنین

تصدی به هر نوع تأسیساتی که برای بعضی امور ایجاد می شود از قبیل تسهیلات معاملات ملکی یا پیدا کردن خدمه یا تهیه و رسانیدن ملزومات و غیره.

۱. پیشنهاد می شود «کارشناسی دادگستری» که به وسیله کارشناسان رسمی دادگستری انجام می شود به این بند اضافه گردد.

د - تأسیس و به کار انداختن هر قسم کارخانه مشروط بر این که برای رفع حوائج شخصی نباشد.

ه - تصدی به عملیات حراجی.

و - تصدی به هر قسم نمایشگاه‌های عمومی.

ز - هر قسم عملیات صرافی و بانکی.

ح - معاملات برواتی اعم از این که بین تاجر یا غیر تاجر باشد.

ط - عملیات بیمه بحری و غیر بحری

ی - کشتی سازی و خرید و فروش کشتی و کشتی رانی داخلی و معاملات راجع به آنها.^۱

۳- عضویت در هیأت مدیره و مدیریت عامل شرکتهای تجاری و بانکها و یا مؤسسات بیمه و مؤسسات دولتی یا وابسته به دولت.

۴- مدیریت روزنامه اعم از مدیر مسئول یا مدیر داخلی و صاحب امتیاز و سردبیر. برابر تبصره یک، تدریس در دانشکده‌ها و مدارس عالی با اجازه سازمان ثبت مانع از اشتغال به شغل سردفتری و دفترباری نخواهد بود.^۲

برابر تبصره دو همین ماده، سردفتر و دفتربار در صورت انتخاب به نمایندگی مجلس یا شهردار انتخابی با حفظ سمت از اشتغال به سردفتری معذور خواهد بود. در این تبصره هم پیشنهاد می‌کنم فقط مدت نمایندگی یا شهرداری جزو سنوات خدمت محسوب شود.

صلاحیت سردفتران و دفترباران

۱- مطابق ماده ۲ قانون ثبت: مدیران و نمایندگان ثبت و مسئولین دفاتر و صاحبان دفاتر اسناد رسمی جز در محل مأموریت خود نمی‌توانند انجام وظیفه نمایند و

۱. ماده ۲ قانون تجارت.

۲. در این خصوص نظر به اهمیت کار و مسؤولیت و نظارت و حضور منظم در دفترخانه، پیشنهاد می‌شود که تدریس در دانشکده‌ها و مدارس عالی در خارج از ساعات اداری باشد.

اقدامات آنها در خارج از آن محل اثر قانونی ندارد. به علاوه برابر ماده ۴ قانون دفاتر اسناد رسمی محل دفترخانه در هر شهر و بخش به معرفی سردفتر و موافقت اداره ثبت محل تعیین می شود و در صورت انتقال محل دفترخانه به محل دیگر در همان شهر یا بخش با تصویب ثبت محل امکان پذیر است. بنابراین هیچ یک از سردفتران یا دفتریاران حق ندارند محل کار دفتر خود را بدون اطلاع و اجازه اداره ثبت تغییر دهند.

۲- برابر ماده ۱۴ نظامنامه دفتر اسناد رسمی مصوب سال ۱۳۱۶ سردفتران اسناد رسمی حق ندارند دفاتر را از محل کار خود به منزل اصحاب معامله ببرند مگر آن که محقق شود کسی که می خواهد معامله نماید مریض بوده، که در این صورت باید تنظیم سند و ثبت آن با حضور نماینده دادستان محل و در نقاطی که دسترسی به دادستان یا نماینده وی نیست (با اطلاع ثبت) با حضور دو نفر از معتمدین محل به عمل آید.

در سال ۱۳۴۳ تبصره دو به ماده ۱۴ آیین نامه مزبور در مورد تنظیم اسناد زندانیان الحاق شد که بر اساس آن، برای تنظیم اسناد زندانیان، سردفتری که از طرف سازمان ثبت معین می شود مکلف است دفاتر اسناد رسمی را به دفتر زندان برده و سند را با حضور نماینده دادستان تنظیم و ذیل ثبت دفتر و سند مراتب را قید و به امضای ذی نفع و نماینده مزبور برساند.

همچنین برابر تبصره دیگری سردفتران مکلفند دفاتر اسناد رسمی را برای ثبت معاملات دولتی و بنگاههای عمومی به محلی که اداره کل ثبت تعیین و دستور می دهد برده و سند را در آن محل تنظیم و ثبت نمایند.

طبق بند «الف» ماده ۲۴ مقررات قانون دریایی مصوب ۱۳۴۳ ثبت کلیه انتقالات و معاملات و اقاله راجع به عین کشتی های مشمول این قانون، همچنین منافع آنها در صورتی که مدت آن زاید بر دو سال باشد در داخل کشور اجباری است و منحصرأ

و سیله دفاتر اسناد رسمی که برای اینکار از طرف سازمان ثبت اسناد و املاک کشور اجازه مخصوص دارند انجام می شود.

مقدمات قبل از صدور حکم سردفتری

همان طوری که در قانون و آیین نامه دفاتر اسناد رسمی آمده است سردفتران و دفتر یاران قبل از اشتغال به کار باید یک سری امور انجام دهند که ذیلاً بدان اشاره می کنیم.

الف - تضمین

هر سردفتر و دفتر یار قبل از صدور حکم و شروع به کار باید در یکی از دفاتر اسناد رسمی سند تضمین (به صورت ملکی، نقدی و یا ضمانت بانکی) تنظیم نماید.^۱ ضمانت یا ودیعه نقدی یا ملکی و یا بانکی برای جبران خسارت وارده به اشخاص و دولت از طرف سردفتران و دفتر یاران و یا پرداخت محکومیت های جرایم نقدی دادگاه انتظامی است و این موضوع باید در سند تضمین تصریح شود.^۲ مبلغ مورد ضمانت در حال حاضر برای سردفتر مبلغ پانصد هزار ریال و برای دفتر یار اول و دوم دویست و پنجاه هزار ریال است.^۳

تذکر: مبلغ تضمین فعلی در برابر معاملات چند میلیونی که در روز در دفترخانه انجام می شود صدها هزار تومان پول بابت سپرده اشخاص و امانات و همچنین درصدهای سهم کارکنان دفتر و بیمه و بازنشستگی و بقایای املاک جاری و غیره وصول می گردد مبلغ وثیقه بسیار جزئی و نامعقول است و به هیچ وجه جوابگوی بدهی های احتمالی یا جبران خسارات وارده به اشخاص را نمی کند و از این رو تاکنون مبالغ کلانی از حقوق دولت و مردم توسط بعضی از سردفتران حیف و میل و تزییع شده است. پیشنهاد می شود نسبت به مبلغ تضمین تجدید نظر گردد و با کارشناسی

۱. ماده ۱۷ قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب سال ۱۳۵۴.

۲. ماده ۹ آیین نامه قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب سال ۱۳۵۴.

۳. همان مأخذ.

لازم مبلغ متناسبی برای این امر منظور شود.

ب - سوگند

سردفتران و دفترباران قبل از شروع به کار باید طی مراسمی که در حضور رئیس سازمان ثبت یا معاون وی در قسمت اسناد و رئیس کانون سردفتران یا نماینده او و مدیرکل امور اسناد و سردفتران به عمل می‌آید به شرح زیر سوگند یاد نمایند و سوگند نامه به امضای اعضای جلسه و سردفتر یا دفتربار برسد.^۱

سوگندنامه: «اینجانب امضا کننده ذیل خداوند را شاهد اعمال خود گرفته و سوگند یاد می‌کنم که قوانین و نظامات کشور ایران خاصه قوانین و نظامات مربوط به دفاتر اسناد رسمی را محترم شمرده در کمال بیطرفی و پاکدامنی به وظایف مرجوعه قیام و اقدام نمایم.»^۲

تذکر: نظر به این که سردفتر و دفتربار امین و حافظ اسرار مراجعین به دفترخانه می‌باشند لذا پیشنهاد می‌کنم بعد از کلمه «پاکدامنی» عبارت «با حفظ اسرار مراجعین» به سوگند نامه مرقوم اضافه و برای تصویب آماده گردد.

ج - نمونه امضا

هر سردفتر و دفتربار قبل از تصدی باید دو نمونه از امضای خود را در کارتهایی که برای این منظور تهیه شده است بنماید که یکی از نمونه‌ها در ثبت محل و دیگری در «اداره کل امور اسناد و سردفتران» بایگانی خواهد شد.^۳

د - مهر دفترخانه

علامت مشخصه هر دفترخانه و یکی از ابزار و عوامل حصول اطمینان مهر مخصوص دفترخانه است و همانطور که حضرت محمد (ص) فرمودند: «کرم

۱. ماده ۱۶ همان قانون.

۲. ماده ۷ همان آیین نامه.

۳. ماده ۴ آیین نامه قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب سال ۱۳۱۷.

الکتاب ختمه» اعتبار هر نوشته به مهر آن است.^۱
دفاتر اسناد رسمی با امضا و مهر نمودن نامه‌ها، اوراق و اسناد تنظیمی و ثبت دفتر صحت و اعتبار آنها را محقق و تأیید می‌کنند.

لذا برابر بند ۲ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی تا اول مهر ماه ۱۳۶۵ مهر دفاتر اسناد رسمی باید طبق نمونه مصوبه سازمان ثبت باشد که از سال ۱۳۶۲ به صورت مهر برجسته پرسی درآمده و هم اکنون از این گونه مهر استفاده می‌شود و سردفتران حق دخل و تصرف در آن را ندارند.

هدفاتر لازم دفترخانه

دفترخانه‌ها باید دارای دفاتر زیر باشند:

- ۱- دفتر ثبت اسناد که پلمپ شده و کلیه صفحات آن به امضا و مهر نماینده دادگستری محل رسیده باشد. و اسناد در آن ثبت می‌شود.
- ۲- دفتر راهنما که متضمن اسامی متعاملین و نوع سند، شماره و تاریخ سند خواهد بود.
- ۳- دفتر درآمد که به منظور ثبت کلیه وجوهی است که برای ثبت سند مقرر است و شماره قبض هزینه‌های مزبور در آن قید می‌شود این دفتر از طرف سازمان ثبت پلمپ خواهد شد.
- ۴- دفتر ثبت مکاتبات و تقاضانامه اجرایی و خلاصه معاملات.
- ۵- دفتر ابواب جمعی قبوض سپرده و اوراق بهادار که از طرف سازمان ثبت پلمپ می‌شود.
- ۶- دفتر گواهی امضا که بایستی پلمپ شده و همه صفحات آن به امضا و مهر نماینده دادستان (دادگستری) رسیده باشد.
- ۷- دفتر ثبت اسامی اشخاص ممنوع معامله و املاک بازداشت شده و اراضی

۱. ابوالقاسم پاینده، نهج الفصاحه، سازمان چاپ و انتشارات جاویدان.

مشمول بند (ز).^۱

۸- دفتر ثبت شماره پلاک اسناد مالکیتی که المثنی صادر شده است.^۲

یادآوری: برای تسریع و تسهیل در امور دفترخانه‌ها پیشنهاد می‌کنم تبصره‌ای به این شرح ذیل ماده ۱۱ اضافه و الحاق گردد:

«تبصره - استفاده از رایانه به جای دفاتر موضوع بندهای ۲، ۷ و ۸ با مسؤولیت سردفتر اشکالی ندارد.» ضمناً برای سهولت در کار دفتر در صورتی که هر یک از دفاتر اسناد رسمی بخواهند دفتر متعدد داشته باشند باید با کسب موافقت قبلی سازمان ثبت دو جلد دفتر سردفتر که یکی مخصوص شماره‌های فرد و دیگری مخصوص شماره‌های زوج باشد تهیه و با رعایت شماره مسلسل مورد استفاده قرار دهند.

مرخصی سردفتران و دفترباران

سردفتران و دفترباران می‌توانند از مرخصی و معذوریّت استفاده نمایند.

۱- میزان مرخصی استحقاقی سردفتران و دفترباران در سال، یک ماه است و در صورتی که سردفتر و دفتربار از مرخصی سالانه خود استفاده نکند مرخصی مزبور برای او ذخیره می‌شود و می‌تواند از مجموع آنها به شرط آن که از چهار ماه تجاوز نکند یکجا یا به دفعات استفاده کند. در این صورت صدور ابلاغ منوط به پیشنهاد واحد ثبتی و موافقت ثبت استان یا سازمان ثبت است.^۳

۲- ابلاغ مرخصی پس از درخواست سردفتر یا دفتربار و معرفی جانشین واجد صلاحیت از مدیر کل ثبت صادر می‌شود.

۳- چنانچه سردفتر یا دفتربار در اثر بیماری قادر به انجام وظیفه نباشد باید با ارسال گواهی پزشکی معالج به اداره ثبت مربوطه درخواست مرخصی استعلاجی

۱. بند ۱۷ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی تا اول مهرماه ۱۳۶۵.

۲. موضوع تبصره دو ماده ۱۲۰ آیین نامه قانون ثبت املاک و مصوب ۱۳۱۷.

۳. ماده ۲۴ قانون دفاتر و ماده ۱۴ آیین نامه قانون دفاتر اسناد رسمی.

نماید، هرگاه مدت بیماری بیش از یک ماه باشد صدور ابلاغ مرخصی استعلاجی منوط به گواهی هیأت پزشکی منتخب سازمان ثبت خواهد بود.

۴ - صدور ابلاغ مرخصی برای خروج از کشور موقوف به اعلام نتیجه بازرسی دفترخانه و ارزیابی گواهی تسویه حساب است مگر در موارد ضروری که در این صورت سازمان ثبت باید با اخذ ضامن یا تضمین کافی اقدام به صدور ابلاغ مرخصی نماید.

۵ - در نقاطی که دفترخانه منحصر باشد و دفتریار واجد شرایط نباشد هنگام مرخصی یا انفصال سردفتر، دفاتر تحویل رئیس ثبت محل یا یکی از کارمندان به تعیین رئیس ثبت می شود. در این صورت جز در موارد تنظیم سند جدید و تکمیل سند ناقص و گواهی امضا و فسخ سند در سایر موارد انجام امور دفترخانه در زمان تعطیل آن به عهده اداره ثبت محل است.

امام علی بن ابی طالب علیه السلام

غیر مدرکِ الدرجات من اطاع العادات

آن که اسیر عادات است، به مراتب و درجات بالا نمی‌رسد.

ارتباط کار دفاتر اسناد رسمی با مالیات

زینت السادات رحمت نژاد تهرانی*

اشاره:

مقاله حاضر خلاصه‌ای است از تکالیفی که دفاتر اسناد رسمی در تنظیم اسناد اعم از منقول و غیر منقول در اجرای قوانین و مقررات مالیاتی بر عهده دارند، همچنین نحوه رسیدگی و نظارت بر عملیات آنان از لحاظ امور مالیاتی و نیز پرداخت مالیات حقوق کارکنان و مالیات بردرآمد مشاغل و... که تخطی از آن موجب پیگرد قانونی و مسؤولیت تضامنی در پرداخت مالیات و جرائم مقرر می‌گردد.

*. دادیار دادستانی انتظامی مالیاتی.

یکی از راههای اثبات مالکیت نسبت به اموال (منقول و غیر منقول) ارائه اسناد مالکیت است که این امر حسب مورد با ثبت سند (سند مالکیت) در ادارات ثبت و در دفاتر اسناد رسمی (انتقالات بعدی) انجام می پذیرد. ثبت سند در دفاتر اسناد رسمی معمولاً با مراجعه و درخواست یکی از متعاملین به دفاتر اسناد رسمی آغاز می شود. تنظیم سند لزوم دریافت مدارکی چند از سازمانهای مربوطه را ایجاب می نماید که یکی از این موارد اخذ گواهیهای مالیاتی مربوطه حسب مورد از وزارت امور اقتصادی و دارایی می باشد و ارتباط دفاتر را با وزارتخانه متبوع از لحاظ مالیات تکلیفی برقرار می نماید. از طرفی تحصیل درآمد از سوی دفترخانه با لزوم پرداخت مالیات بر درآمد مشاغل توأم می گردد. اسنادی که در دفاتر اسناد رسمی تنظیم می شود، بر حسب نوع چنانچه غیر منقول باشد و مشمول ماده ۱۸۷ قانون مالیاتهای مستقیم مصوب ۱۳۶۶ مجلس شورای اسلامی جمهوری اسلامی ایران، اخذ گواهی ماده ۱۸۷ ق. م. م. را ضروری می نماید.

ماده ۱۸۷ قانون مالیاتهای مستقیم: در کلیه مواردی که معاملات موضوع فصل چهارم از باب دوم (مالیات بر ارث) و همچنین فصول اول و ششم باب سوم (مالیات

بر درآمد املاک، مالیات بر درآمد اتفاقی) این قانون به موجب اسناد رسمی صورت می‌گیرد، صاحبان دفاتر اسناد رسمی مکلفند قبل از ثبت و یا اقاله یا فسخ سند معامله، مراتب را با شرح و مشخصات کامل و چگونگی نوع و موضوع معامله مورد نظر به حوزه مالیاتی محل وقوع ملک و یا محل سکونت مؤدی، حسب مورد، اعلام و پس از کسب گواهی انجام معامله اقدام به ثبت یا اقاله یا فسخ سند معامله، حسب مورد نموده و شماره و مرجع صدور آن را در سند معامله قید نمایند. گواهی انجام معامله حداکثر ظرف ده روز از تاریخ اعلام دفتر خانه، پس از وصول بدهیهای مالیاتی مربوط به مورد معامله از مؤدی ذی‌ربط، از قبیل مالیات بر درآمد اجاره املاک، مالیات خانه‌های خالی، مالیات اراضی بایر و همچنین وصول مالیات حق واگذاری محل، مالیات شغلی محل مورد معامله، مالیات درآمد اتفاقی و مالیات نقل و انتقال قطعی املاک، حسب مورد، بر اساس گزارش ممیز مالیاتی و تأیید سر ممیز مالیاتی صادر خواهد شد.

تبصره یک: چنانچه میزان مالیات مشخصه، مورد اختلاف باشد، پرونده امر، خارج از نوبت در مراجع حل اختلاف مالیاتی موضوع این قانون رسیدگی خواهد شد و اگر مؤدی تمایل به اخذ گواهی قبل از رسیدگی و صدور رای از طرف مراجع حل اختلاف داشته باشد با وصول مالیات مورد قبول مؤدی و اخذ سپرده یا تضمین معتبر معادل مبلغ ما به الاختلاف گواهی انجام معامله صادر خواهد شد.

تبصره دو: در مواردی که به موجب احکام دادگاهها، وجوه مربوط به حق واگذاری محل در صندوق دادگستری و امثال آن تودیع می‌گردد، مسئولان در موقع پرداخت به ذی‌نفع مکلفند ضمن استعلام از حوزه مالیاتی مربوطه، مالیات متعلق را کسر و به حساب وزارت امور اقتصادی و دارایی واریز نمایند.

چون دفاتر اسناد رسمی مکلفند مشخصات کامل و چگونگی نوع و موضوع مورد معامله را به حوزه ذی‌ربط اعلام نمایند، لذا جهت تحقق بهتر این موضوع، اداره کل

اطلاعات و خدمات مالیاتی نمونه فرم استعلام مورد لزوم را تهیه و در اختیار دفاتر اسناد رسمی قرار داده تا مأمورین تشخیص نیازی به مطالبه تصویر اسناد و مدارک غیر ضروری مانند فتوکپی بنچاق سند پایان کار و... از مؤدی مالیاتی نداشته باشند و از طرفی طی دستورالعملی ثبت استعلام دفاتر اسناد رسمی در دفاتر سر ممیزین و ارائه شماره ثبت به مؤدیان الزامی اعلام و مفاد گواهیهای صادره می باید بر اساس شرح مشخصات کامل و چگونگی نوع و موضوع معامله و بر طبق درخواست مندرج در استعلام واصله تنظیم شده و چنانچه مورد معامله همراه با واحد اداری یا تجاری و شغلی مورد نظر متعاملین باشد تصریحاً لازم است ذکر مورد به عمل آید. و در صورتی که مورد معامله همراه با متعلقات ثبتی باشد ذکر شماره پلاک ثبتی و شماره تفکیکی کافی است، در غیر این صورت به هر گونه احداثات ضمیمه که بر اساس محاسبات مالی مشمول مالیات بوده است می باید اشاره شود.

همان گونه که در صدر ماده ۱۸۷ ق.م. به آن اشاره شده، فرم ماده ۱۸۷ ق.م. برای کلیه مواردی است که می باید به دفاتر اسناد رسمی پاسخ داده شود، در نتیجه می بایست از پاسخ بر روی فرمهای جداگانه اجتناب شود. و الزاماً نام خریدار یا خریداران چه برای واحدهای مسکونی و چه برای واحدهای اداری، تجاری، شغلی و غیره در ذیل فرم نوشته شود و از طرفی ذکر نام مالکین مشاعی به عنوان فروشنده الزامی است و مفاصاهای صادره با مهر و امضای سر ممیزین مربوطه و براساس شماره‌های وارده به دفاتر اسناد رسمی ارسال گردند و ممیزین کل ذی ربط مسؤول حسن اجرای دستورالعمل می باشند. توضیح این که مأمورین تشخیص مجاز نیستند برای صدور گواهی موضوع ماده ۱۸۷، متقاضی را ملزم به ارائه گواهی معافیت یا پرداخت مالیات سالانه املاک نمایند و لازم است منحصراً با وصول مالیاتهای تصریح شده (حسب مورد) در ماده مزبور نسبت به صدور گواهی مربوط و تسلیم آن به متقاضی اقدام گردد.

مبنی بر پرداخت مالیات متعلقه اخذ و شماره آن را در سند واگذاری و یا اقرارنامه قید نمایند تا ضرر و زیانی متوجه دفاتر اسناد رسمی نگردد. ضمناً گواهیهای صادره از طرف حوزه‌های مالیاتی برای دفتر خانه‌ای که استعلام نموده جهت ثبت در سند مناط اعتبار می‌باشد و نباید از گواهی عنوان دفاتر غیر استفاده نمایند.

توضیح این که در سالهای قبل (۱۳۶۸) به دفاتر ابلاغ شده بود در مواردی که انتقال دهندگان قطعی املاک یا حقوق ناشی از آن اشخاص موضوع بندهای ۱ و ۲ ماده ۲ قانون مالیاتهای مستقیم هستند، چون اشخاص مذکور اصولاً مشمول پرداخت مالیات نمی‌باشند از اعلام مراتب به حوزه‌های مالیاتی جهت صدور گواهی ۱۸۷ ق.م.خودداری و صورت اسامی نهادهای انقلاب به موجب تصویب نامه شماره ۱۱۶۴۶۲/ت - ۲۵۵ - ۶۸/۴/۶ هیأت محترم وزیران به شرح زیر اعلام گردید:

- ۱- دفتر تبلیغات قم، ۲- سازمان تبلیغات اسلامی، ۳- شورای عالی انقلاب فرهنگی،
- ۴- جهاد دانشگاهی، ۵- بنیاد شهید انقلاب اسلامی، ۶- کمیته امداد امام خمینی (ره)،
- ۷- بنیاد پانزده خرداد، ۸- بنیاد جانبازان انقلاب اسلامی، ۹- بنیاد مسکن انقلاب اسلامی و...

و سازمان تأمین اجتماعی، هلال احمر و کمیته ملی المپیک ایران (این موضوع در قانون مالیاتها منعکس است) بر اساس ماده واحده قانون فهرست نهادهای و مؤسسات عمومی و غیر دولتی مصوب ۷۳/۴/۱۹ مجلس شورای اسلامی با توجه به تبصره ۵ قانون محاسبات عمومی کشور مصوب ۱۳۶۶ هیأت وزیران را شامل می‌شود.

در ارتباط با تکالیف دفاتر اسناد رسمی نسبت به مطالبه یا عدم مطالبه گواهی انجام معامله موضوع ماده ۱۸۷ ق.م.خ مصوب ۱۳۶۶ جهت تنظیم و یا فسخ اسناد مرتبط با بانکها، چون گاه مشاهده شده است راهن از محل اجاره ملک مربوطه و یا هر نوع استفاده دیگر درآمدهایی را کسب نموده که نهایتاً موجب تعلق مالیات و ایجاد بدهی مالیاتی برای مالک ذی ربط گردیده است، بنا به حکم کلی مذکور در ماده ۱۸۷ یاد

شده، به کلیه دفاتر اسناد رسمی ابلاغ گردیده است که من بعد در تمام مواردی که اشخاص حقیقی یا حقوقی قصد واگذاری هرگونه حقوق مربوط به املاک خود را اعم از عین یا منفعت، به صورت وثیقه یا رهن تصرفی یا غیر تصرفی و یا تحت هر عنوان دیگر به بانکها و شرکتهای دولتی یا سایر اشخاص دارند، هنگام تنظیم و حسب مورد فسخ و یا اقاله اسناد آنها گواهی انجام معامله مورد نظر را اخذ و شماره آن را در سند تنظیمی قید نمایند. البته شایان ذکر است که فک رهن اسناد رهنی با عنایت به رأی شماره ۷۲/۱۱/۳-۳۰/۴/۱۲۶۵۴۵ هیأت عمومی شورای عالی مالیاتی و فسخ اسناد وثیقه مربوط به تسهیلات اعطایی بانکها مستلزم صدور گواهی یاد شده نخواهد بود. در ارتباط با مسائل مالیاتی موقوفات عام (موضوع بند ۳ ماده ۲ ق.م.م.مصوب ۱۳۶۶ مجلس شورای اسلامی) و به منظور اعطای معافیت مقرر حوزه‌های مالیاتی نیز صرفاً می‌باید به اسناد و مدارک مصرح در آیین نامه‌های اجرایی (رونوشت مصدق وقفنامه و یا اسناد دیگری که ثبت وقف باشد - رونوشت صورت حساب در آمد و هزینه موقوفه با تعیین نوع آنها به تفکیک و مبالغی که به حساب اندوخته منظور شده است - مفصلاً حساب عملکرد سال مالی موقوفه و گواهی لازم مبنی بر رعایت مقررات آیین نامه اجرایی مربوطه جهت استفاده از معافیت مالیاتی مقرر که از سوی سازمان حج و اوقاف و امور خیریه صادر و تسلیم می‌گردد) اکتفا نموده و از مطالبه سایر اسناد هزینه خودداری نمایند.

با توجه به معافیت مالیاتی موقوفات عام و اینکه تعلق مالیات منوط به عدم رعایت آیین نامه اجرایی مربوطه می‌باشد، در مواردی که موقوفات مذکور املاک خود را به اجاره و اگذار می‌نمایند کسر مالیات اجاره موضوع اطلاعیه شماره ۱۳۷۰۳-۶۷/۵/۲۴۳۰/۴ وزارت امور اقتصادی و دارایی توسط مستأجر موردی نخواهد داشت. از طرفی چون آیین نامه اجرایی موضوع تبصره ۴ ماده ۲ قانون مالیاتهای مستقیم مصوب اسفند ماه ۱۳۶۶ مجلس شورای اسلامی در تاریخ

۶۸/۳/۲۷ به تصویب هیأت وزیران رسیده و ممکن است برخی از مأمورین تشخیص چنین تصور نمایند که معافیت مالیات مورد بحث از تاریخ تصویب آن قابل اجرا می‌باشد، یادآوری می‌نماید معافیت مزبور در صورت رعایت مفاد آیین نامه مربوطه و گواهی سازمان حج و اوقاف و امور خیریه از تاریخ ۱۳۶۸/۱/۱ جاری خواهد بود. از دیگر گواهیهای مالیاتی که دفاتر اسناد رسمی می‌بایست قبل از تنظیم سند دریافت نمایند، گواهی موضوع ماده ۳۵ قانون مالیاتهای مستقیم می‌باشد.

ماده ۳۵- ادارات ثبت اسناد و املاک موقعی که مال غیر منقول را به اسم وراثت یا موصی له ثبت می‌نمایند، همچنین کلیه دفاتر اسناد رسمی در موقعی که می‌خواهند تقسیم نامه یا هر نوع معامله وراثت راجع به ماترک را ثبت کنند، باید گواهی نامه حوزه مالیاتی صلاحیت دار را مبنی بر عدم شمول مالیات یا اینکه مالیات متعلق کلاً پرداخت یا ترتیب یا تضمین لازم برای پرداخت آن داده شده است، مطالبه نمایند و قبل از ارائه این گواهی نامه مجاز به ثبت نیستند.

و نیز به موجب تبصره ۳ ماده ۳۸ ق.م.م: دفاتر اسناد رسمی و ادارات ثبت اسناد و محاکم دادگستری و سازمان حج و اوقاف و امور خیریه و اداره سرپرستی صغار و محجورین و همچنین بانکها و سایر مؤسسات مجاز نخواهند بود به مفاد وصیت نامه‌ای ترتیب اثر دهند مگر اینکه گواهینامه حوزه مالیاتی مبنی بر اینکه وصیت نامه مذکور از طرف وصی یا وارث به حوزه مالیاتی صلاحیت دار تسلیم شده است، ارائه گردد.

از اول سال ۱۳۶۸ نیز کلیه معاملات موضوع ماده ۱۸۷ ق.م.م. مصوب اسفند ماه ۱۳۶۶ منجمله تقسیم نامه.

به استناد مواد ۶۳ و ۱۱۹ همین قانون تقسیم نامه مستلزم اخذ گواهی انجام معامله از حوزه مالیاتی ذی ربط قبل از ثبت سند تقسیم نامه است. به هر حال توجه خواهند داشت که در اجرای قوانین و مقررات مالیاتی تشخیص شمول یا عدم شمول مالیات

نسبت به تقسیم نامه مربوط به املاک از وظایف مأمورین تشخیص مالیات می باشد. همچنین با توجه به اینکه در اغلب موارد مفاد تقسیم نامه های مذکور از مصادیق ماده ۵۲ و ۶۳ قانون مالیاتهای مستقیم می باشد که تشخیص شمول یا عدم شمول مالیات نسبت به آنها به عهده مأموران تشخیص مالیاتی مربوط است، به نظر می رسد بهتر است دفاتر اسناد رسمی باستثنای تقسیم نامه هایی که بین ورثه بر اساس گواهی حصر وراثت و در حدود حصه آنان به موجب مقررات مربوط به ماده ۳۵ ق.م.م.ا انجام می پذیرد، در سایر موارد قبلاً گواهی انجام معامله موضوع ماده ۱۸۷ ق.م.م.ا از حوزه مالیاتی یا اداره امور اقتصادی و دارایی ذی ربط مطالبه و شماره آن را در سند تقسیم نامه قید نمایند. و در مواردی که به طور مثال دو یا چند ملک مشاعی متعلق به دو نفر یا بیشتر باشد و مالکین بخواهند با تنظیم تقسیم نامه شش دانگ و پلاک را در سهم اختصاصی خود قرار دهند، منتفع شونده در کلیه موارد نسبت به مازاد حصه مشاعی مشمول مالیات بر درآمد اتفاقی نیز خواهد بود که به هر صورت مرجع تشخیص و تعیین در آمد مشمول مالیات به استناد مقررات قانون مزبور، مأمورین تشخیص مالیاتی مربوطه می باشد.

ماده ۱۸۵ قانون مالیاتهای مستقیم: «در کلیه مواردی که معاملات مربوط به فصل چهارم از باب دوم (مالیات بر ارث) و همچنین فصول اول و ششم باب سوم (مالیات بر درآمد املاک، مالیات بر درآمد اتفاقی) این قانون به موجب اسناد رسمی صورت می گیرد صاحبان دفاتر اسناد رسمی مکلفند فهرست خلاصه معاملات هر ماه را تا پایان ماه بعد در مقابل اخذ رسید به حوزه مالیاتی ذی ربط در محل تسلیم نمایند». - در مورد اسناد وکالت غیر منقول با عنایت به لزوم همکاری کلیه سازمانهای دولتی نسبت به حفظ حقوق دولت و با التفات و استناد به ماده ۲۳۰ ق.م.م.ا قانون مالیاتهای مستقیم و قسمت اخیر آن که دلالت بر محکومیت آنها به جبران زیان وارده به دولت در صورت استنکاف دارد، دفاتر اسناد رسمی در اجرای ماده ۱۸۵ قانون

مالیتهای مستقیم نسخه‌ای از وکالت نامه‌هایی را که در دفاتر مذکور تنظیم و ثبت می‌شود به مأمورین ذی ربط ارائه می‌نمایند و حوزه‌های مالیاتی ذی صلاح نیز با توجه به مفاد ماده ۲۲۱ قانون مالیتهای مستقیم و نشانی وکیل و موکل و موضوع وکالت مورد بررسی، و در صورت شمول مالیات نسبت به اخذ مطالبات دولتی اقدام می‌نمایند.

در بخش تنظیم اسناد منقول (نقل و انتقالات و سائط نقلیه موتوری)

دفاتر اسناد رسمی می‌بایستی مفاد تبصره ۲ ماده ۷ لایحه قانونی اصلاح بعضی از مواد قانون مالیتهای مستقیم مصوب ۵۹/۴/۲۵ شورای انقلاب جمهوری اسلامی ایران و تبصره ۵ ماده یک قانون وصول مالیات از اتومبیل‌های غیر سواری و اصلاح بعضی از مواد قانون مالیتهای مستقیم و اصلاحیه‌های بعدی مصوب ۶۳/۱۰/۲ مجلس شورای اسلامی (که از تاریخ انقضای مهلت اجرای قانون وصول مالیات از اتومبیل‌های غیر سواری و اصلاح بعضی از مواد ق.م.م و اصلاحیه‌های بعدی مصوب ۶۰/۸/۷ مجلس شورای اسلامی به مورد اجرا در آمده است) و ماده ۹ و تبصره‌های ۱ و ۲ ماده ۹ قانون اجازه وصول مالیات غیر مستقیم از برخی کالاها و خدمات مصوب ۷۴/۷/۱۶ مجلس شورای اسلامی را به شرح ذیل رعایت نماید:

به موجب ماده ۷ لایحه قانونی اصلاح بعضی از مواد قانون مالیتهای مستقیم مصوب ۵۹/۴/۲۵ شورای انقلاب جمهوری اسلامی ایران نقل و انتقالات دست دوم به بعد اتومبیل‌های سواری از پانزدهم شهریور ماه ۱۳۵۹ مشمول مالیات به شرح زیر است:

الف: اتومبیل‌های سواری ساخت و مونتاژ داخل

- ۱- اتومبیل‌های کمتر از ۴ سیلندر آخرین مدل ۱۰۰۰۰ ریال
- ۲- اتومبیل‌های ۴ سیلندر آخرین مدل ۲۰۰۰۰ ریال
- ۳- اتومبیل‌های ۶ سیلندر آخرین مدل ۳۰۰۰۰ ریال

۴- اتومبیل‌های ۸ سیلندر آخرین مدل ۴۰۰۰۰ ریال

ب: اتومبیل‌های وارداتی

۱- اتومبیل‌های کمتر از ۴ سیلندر آخرین مدل ۲۰۰۰۰ ریال

۲- اتومبیل‌های ۴ سیلندر آخرین مدل ۴۰۰۰۰ ریال

۳- اتومبیل‌های ۶ سیلندر آخرین مدل ۶۰۰۰۰ ریال

۴- اتومبیل‌های ۸ سیلندر آخرین مدل ۸۰۰۰۰ ریال

به ازای هر سال پایین بودن مدل اتومبیل مورد معامله ۱۰٪ از مالیات مقرر برای هر نوع اتومبیل کسر خواهد شد مشروط بر اینکه تخفیف مذکور از ۸۰٪ تجاوز ننماید.

تبصره ۱: انتقال دهنده و انتقال گیرنده متضامناً مسئول پرداخت مالیات نقل و انتقال بوده و قبل از انجام معامله بایستی مالیات مذکور را به حسابی که از طریق وزارت امور اقتصادی و دارایی در بانک ملی ایران یا یکی از بانکها تعیین می‌شود پرداخت و رسید آن را به دفاتر اسناد رسمی تسلیم دارند.

تبصره ۲: دفاتر اسناد رسمی موظفند از صدور هر نوع سند (قطعی، شرطی، اجاره‌ای، رهنی، صلح، وکالتی و غیره) قبل از دریافت رسید مالیات خودداری نموده و ضمناً فهرست نقل و انتقالات و سائط نقلیه‌ای را که در آن دفاتر معامله گردیده حداکثر تا پایان هفته بعد به اداره کل مالیاتهای غیر مستقیم در تهران و ادارات امور اقتصادی و دارایی در شهرستانها ارسال دارند.

تبصره ۳: ادارات راهنمایی و رانندگی مکلفند از صدور و ارسال اسناد اتومبیل‌هایی که فاقد فیش پرداخت مالیات نقل و انتقال می‌باشند خودداری نمایند.

تبصره ۴: در صورتی که پس از پرداخت مالیات معامله انجام نشود مالیات وصول شده طبق ضوابطی که از طرف وزارت امور اقتصادی و دارایی ابلاغ خواهد شد مسترد می‌شود.

تبصره ۵ ماده یک قانون وصول مالیات از اتومبیل‌های غیر سواری و اصلاح بعضی از مواد ق.م.م و اصلاحیه‌های بعدی مصوب ۶۳/۱۰/۲ مجلس شورای اسلامی

تبصره ۵ ماده یک: صدور هر نوع سند (قطعی، شرطی، اجاره‌ای، رهنی، وثیقه‌ای، صلح، وکالتی و غیر اینها) توسط دفاتر اسناد رسمی منوط به اخذ رسید پرداخت مالیات می‌باشد. دفاتر اسناد رسمی مکلفند شماره فیش بانکی و تاریخ و مبلغ و نام بانک دریافت کننده و همچنین نوع و مشخصات وسیله نقلیه را در سند تنظیمی درج و فهرست کامل نقل و انتقالات و سائل نقلیه موتوری را (که فرم آن توسط وزارت امور اقتصادی و دارایی تنظیم می‌شود) همراه با فیش بانکی حداکثر تا پایان هفته بعد به اداره کل مالیات‌های غیر مستقیم در تهران و ادارات امور اقتصادی و دارایی در شهرستانها ارسال دارند.

تبصره ۷ ماده یک: صاحبان دفاتر اسناد رسمی مکلفند در تنظیم وکالتنامه‌های کلی در مورد انتقال اموال وکالت نسبت به اتومبیل را تصریح نمایند و در صورت تخلف از مفاد این تبصره و همچنین تبصره ۵ به شرح زیر با آنان رفتار خواهد شد:

۱- در مواردی که بدون اخذ رسید پرداخت مالیات سند مربوطه را تنظیم کنند، مسئول پرداخت مالیات متعلق بوده و همچنین مشمول جریمه‌ای معادل ۵۰٪ آن خواهند بود.

۲- عدم ثبت مشخصات خواسته شده در سند و یا عدم ارسال فهرست در موعد تعیین شده مشمول جریمه‌ای معادل ۲٪ مالیات متعلق برای هر یک از تخلفات مزبور خواهد بود.

۳- در صورت تنظیم وکالت نامه کلی بدون رعایت مقررات صدر این تبصره چنانچه ثابت شود در مدت اعتبار وکالتنامه جزو اموال موکل و سائل نقلیه نیز وجود داشته است مالیات متعلق طبق مقررات به اضافه یک برابر به عنوان جریمه وصول

خواهد شد.

۴- چنانچه نوع و مشخصات و سیله نقلیه را در سند درج نمایند یا بر خلاف واقع درج نمایند مابه‌التفاوت مالیات متعلقه با در نظر گرفتن تاریخ تنظیم سند به مأخذ بالاترین رقم مالیات متعلق بر اساس سیلندر و مدل و سال محاسبه و به اضافه معادل ۵۰٪ آن بابت جریمه دریافت خواهد شد.

ماده ۲: حکم تبصره ۷ ماده یک این قانون نسبت به دفاتر اسناد رسمی که در اجرای تبصره ۲ ماده ۷ لایحه قانونی اصلاح بعضی از مواد ق.م.م مصوب ۵۹/۴/۲۵ شورای انقلاب جمهوری اسلامی ایران تخلف بنمایند نیز جاری خواهد بود.

تبصره ۸ ماده یک: وسائط نقلیه‌ای که به عنوان وثیقه یا تضمین جهت اخذ وام یا اعتبار یا هر عنوان دیگر در اختیار اشخاص حقوقی دولتی یا شهرداریها و مؤسسات وابسته به آنها یا شرکتهایی که بیش از ۵۰٪ سهام آنها متعلق به دولت است قرار گیرد، مشمول مالیات نقل و انتقال نخواهد بود. حکم این تبصره در مواردی که انتقال گیرنده و سیله نقلیه را در روز انتقال مجدداً به عنوان تضمین یا وثیقه به موجب سند در اختیار فروشنده قرار دهد نیز خواهد بود.

ماده ۱۱: وزارت دارایی می‌تواند از خروج بدهکاران مالیاتی که میزان بدهی آنها بیش از پانصد هزار ریال باشد از کشور جلوگیری نماید، مراجع ذی ربط با اعلام وزارت مزبور مکلف به اجرای این ماده می‌باشند. (طبق ماده ۲۰۲ ق.م.م این رقم به مبلغ یکصد هزار تومان افزایش یافته است).

ماده ۱۲: این قانون از تاریخ انقضای مهلت اجرای قانون وصول مالیات از اتومبیل‌های غیر سواری و اصلاح بعضی از مواد ق.م.م و اصلاحیه‌های بعدی قابل اجرا است.

راجع به وکالتنامه‌های کلی که مورد وکالت عبارتست از نقل و انتقال کلیه اموال منقول و غیر منقول موکل در صورتی که این قبیل وکالتنامه‌ها فسخ گردد و وکیل نیز

تعهد نماید که تاکنون از وکالتنامه تنظیمی در نقل و انتقال اتومبیل استفاده ننموده است می‌توان مورد را از شمول پرداخت مالیات نقل و انتقال اتومبیل ندانست لکن چنانچه مورد وکالت عبارت باشد از خرید و فروش یک دستگاه اتومبیل به هر مدل و سیستم که وکیل مقتضی و صلاح بداند در چنین موارد موضوع قابل تأمل است و به نظر نمی‌رسد که بتوان این قبیل وکالتنامه‌ها را از مالیات نقل و انتقال اتومبیل معاف دانست.

اسناد وکالتی که موضوع آن فروش و انتقال یک دستگاه تاکسی می‌باشد مشمول پرداخت مالیات نقل و انتقال اتومبیل نیز خواهد بود. «تاکسی نیز یک نوع اتومبیل سواری می‌باشد و مشمول مالیات نقل و انتقال دست دوم به بعد اتومبیل‌های سواری است.»

کلیه و انت‌هایی که از شمول تعاریف بند ۱ و ۲ ماده ۱ لایحه قانونی ۱۰۹۶- ۵۹/۱/۲۵ مصوبه شورای انقلاب اسلامی خارج باشند سواری استیشن تلقی می‌گردند (از قبیل تویوتای دوکابین، سوبارو، مهاری ژیان، فولکس مسقف) و نیز در مواردی که اسناد وکالتی جهت تقسیم ماترک و نقل و انتقال سهم الارث صادر می‌شود که در جمع ماترک متوفی اتومبیل نیز احیاناً موجود و یکی از وراثت وکالت پیدا می‌کند اموال از جمله اتومبیل را به هر نحوه صلاح می‌داند به فروش رسانده و حقوق سایر وراثت را بپردازد. مورد مطروحه نیز مشمول مقررات ماده ۷ لایحه قانونی اصلاح بعضی از مواد ق.م.م مصوب ۵۹/۴/۲۵ شورای انقلاب اسلامی ایران نمی‌باشد.

- چنانچه وکیلی بخواهد اتومبیل سواری خریداری شده از طریق تنظیم اسناد وکالتی را به طور قطعی به خود انتقال دهد تنظیم سند جدید نیز مشمول مالیات نقل و انتقال می‌گردد.

شورای انقلاب جمهوری اسلامی ایران در مصوبه ۱۰۹۶- ۵۹/۱/۲۵ مشخصات

وانتهای روباز و مسقف را دقیقاً تصریح نموده و هر نوع وسیله نقلیه‌ای را که فاقد مشخصات مقرر در لایحه مزبور باشد، جزء اتومبیل‌های سواری استیشن دانسته است که طبعاً نقل و انتقال آنها نیز مشمول مالیات مقرر در لایحه مورخ ۵۹/۴/۲۵ می‌گردد. شورای انقلاب جمهوری اسلامی ایران در جلسه مورخ ۵۸/۱۲/۲۵ بنا به پیشنهاد

وزارت امور اقتصادی و دارایی تصویب نمود:

ماده ۱- ورود اتومبیل وانت به کشور تنها در موارد زیر مجاز می‌باشد:

الف - وانت روباز مشروط بر اینکه اتاق راننده و اتاق بار به صورت دو محفظه جداگانه باشد.

ب - وانت مسقف، مشروط بر اینکه اولاً اتاق بار و اتاق راننده کاملاً به صورت دو محفظه مجزا بوده و اتاق بار دارای سقفی از فلز یا مصالحی از نوع مواد غیر فلزی سخت باشد (در صورت یکسره بودن اتاق بار و اتاق راننده باید به وسیله دیواره‌ای از یکدیگر جدا و به صورت دو محفظه کاملاً مجزا ساخته شده باشد و هرگونه میله یا توری و حفاظهایی از این قبیل که به عنوان دیواره به کار رفته باشد دلیل مجزا بودن نیست) و ثانیاً طرفین اتاق بار بدون شیشه بوده و جاسازی برای نصب شیشه نداشته باشد. همچنین سمت چپ اتاق بار فاقد درب تخلیه و بارگیری باشد.

ماده ۲- هر وسیله نقلیه موتوری از نوع اتومبیل‌های مذکور که شرایط و مشخصات فوق را نداشته باشد جزو اتومبیل‌های سواری استیشن محسوب و تابع مقررات مربوط به آن خواهد بود.

ماده ۳- صدور پروانه ساخت برای وانتهای تولیدی داخل کشور اعم از روباز و مسقف نیز مشروط بر احراز شرایط مذکور در ماده یک فوق می‌باشد.

ماده ۴- نصب پلاک عمومی (کرایه) روی وانتهای مسقف ممنوع می‌باشد.

ماده ۵- نماینده اداره کل مالیات‌های غیر مستقیم وزارت امور اقتصادی و دارایی در تهران و نمایندگان ادارات امور اقتصادی و دارایی در شهرستانها در امر ترخیص

وانتهای وارداتی نظارت خواهند داشت.

ماده ۶- وانتهایی که قبل از تصویب این قانون از گمرک با انجام تشریفات کامل گمرکی اظهار و مرخص شده است و هنوز شماره گذاری نگردیده مشمول مقررات فوق نخواهد بود.

ماده ۷- وزارتخانه‌های امور اقتصادی و دارایی، صنایع و معادن، بازرگانی و اداره راهنمایی مأمور اجرای این مقررات می‌باشند.

با عنایت به اینکه موافقت نامه‌های تنظیمی در دفاتر اسناد رسمی برای کاپیتاژ اتومبیل (خروج موقت) از کشور توسط مالک اتومبیل و به علت مورد وثیقه قرار داشتن آن تنظیم گردیده است، این گونه موافقت نامه‌ها مشمول مالیات نقل و انتقال اتومبیل نخواهد بود.

در خصوص نحوه نگهداری و یا ارسال رسیدهای بانکی در رابطه با مالیات نقل و انتقال دست دوم به بعد اتومبیل و جهت اجرای صحیح قانون و رفع هرگونه ابهام و همچنین برای حفظ و وصول حقوق دولت توجه دفاتر اسناد رسمی را به موارد ذیل جلب می‌نماید:

الف: در مورد نقل و انتقال دست دوم به بعد اتومبیل سواری

۱- با عنایت به تصریح به عمل آمده در تبصره ۲ ذیل ماده ۷ قانون اصلاح پاره‌ای از مواد ق.م.م مصوب ۱۳۵۹/۴/۲۵، نسخ اصل رسیدهای بانکی اتومبیل‌های سواری شماره تهران بایستی به ضمیمه اسناد قطعی به اداره راهنمایی و رانندگی ارسال گردد.

۲- نسخ اصل رسیدهای بانکی سایر اسناد (از قبیل شرطی، رهنی، اجاره‌ای و وکالتی و نیز اسناد قطعی اتومبیل‌های سواری پلاک شهرستانها) باید پس از تنظیم و تکمیل سند و همچنین درج مشخصات سند بر روی رسید مربوطه جهت جلوگیری از بروز اشکالات و دسترسی در رسیدگی‌های بعدی کارشناسان اداره کل مالیات‌های غیر مستقیم عیناً در دفترخانه نگهداری گردد.

ب: در مورد نقل و انتقال دست دوم به بعد اتومبیل‌های غیر سواری

۱- با توجه به الزام قانونی موضوع تبصره ۵ ماده یک قانون اخذ مالیات از نقل و انتقال دست دوم به بعد، اتومبیل‌های غیر سواری و اصلاح پاره‌ای از مواد ق. م. م مصوب ۶۰/۸/۷ و اصلاحیه‌های بعدی، نسخ اصلی کلیه رسیدهای بانکی در رابطه با اسناد تنظیمی از قبیل: قطعی، شرطی، رهنی، اجاره‌ای، صلح، وکالتی و غیره در مورد نقل و انتقال دست دوم به بعد اتومبیل‌های غیر سواری و موتورسیکلتها اعم از اینکه دارای پلاک تهران یا شهرستانها باشند، بایستی به ضمیمه آمار هفتگی به اداره کل ذی ربط (مالیتهای غیر مستقیم) تحویل گردد و تصویر فیش با درج مشخصات کامل سند و اتومبیل مورد معامله همراه سابقه جهت مراجعه و رسیدگی بعدی نگهداری گردد.

۲- ارسال هرگونه فتوکپی یا تأییدیه بانک به جای اصل رسید بانکی به منزله عدم ارسال تلقی می‌گردد. بنابراین شایسته است در این مورد توجه بیشتری مبذول شود تا منجر به پرداخت مجدد و همچنین مشمول جریمه نگردد.

از ارسال فتوکپی‌های غیر ضروری جداً خودداری شود، بدیهی است در موارد نیاز کتباً از طریق اداره کل ذی ربط درخواست خواهد شد.

ماده ۹ قانون اجازه وصول مالیات غیر مستقیم از برخی کالاها و خدمات مصوب ۱۳۷۴/۷/۱۶ مجلس شورای اسلامی

ماده ۹- مالیات نقل و انتقال انواع خودرو موضوع ماده ۱۲ قانون وصول مالیات مقطوع از بعضی کالاها و خدمات مصوب ۱۳۶۶/۳/۲۶ و ماشین آلات راهسازی وارداتی و ساخت داخل به شرح زیر تعیین می‌گردد:

- ۱- خودروهای سواری و وانت دوکابین ساخت و مونتاژ داخلی ۱٪ قیمت فروش آخرین مدل کارخانه تولید کننده
 - ۲- خودروهای غیر سواری و ماشین آلات راهسازی و موتورسیکلت ساخت و مونتاژ داخلی نیم درصد (۰.۵٪) قیمت فروش آخرین مدل کارخانه تولید کننده
 - ۳- خودروهای سواری و وانت دوکابین وارداتی ۵٪ ارزش سیف آخرین مدل
 - ۴- خودروهای غیر سواری و ماشین آلات راهسازی و موتورسیکلت وارداتی ۲٪ ارزش سیف آخرین مدل به ازای هر سال پایین بودن مدل خودرو و ماشین آلات راهسازی و موتورسیکلت مورد معامله ۱۰٪ از مالیات مقرر فوق کسر خواهد شد. مشروط بر اینکه تخفیف مذکور از هشتاد درصد ۸۰٪ مالیات متعلقه تجاوز ننماید.
- تبصره ۱-** ارزش سیف موضوع این ماده بر اساس مقررات قانون گمرکی و آیین نامه اجرایی آن تعیین و توسط وزارت امور اقتصادی و دارایی اعلام می‌گردد.
- تبصره ۲-** قیمت فروش خودروها و ماشین آلات راهسازی و موتورسیکلت‌های

۱. ماده ۲ قانون وصول مالیات مقطوع از بعضی کالا و خدمات مصوب ۶۶/۳/۲۶ مجلس شورای اسلامی:

مالیات نقل و انتقال دست دوم به سوم و سائل نقلیه موتوری موضوع ماده یک قانون وصول مالیات از اتومبیل‌های غیر سواری و اصلاح بعضی از مواد قانون مالیات‌های مستقیم و اصلاحیه‌های بعدی مصوب ۱۳۶۳/۱۰/۲ مجلس شورای اسلامی (به استثنای نقل و انتقال دست دوم به سوم ردیف «۳» بند «ب» و ردیف‌های «۱»، «۲»، «۳» و «۴» بند ج» ماده مزبور) و همچنین ماده ۷ لایحه قانونی اصلاح بعضی از مواد قانونی مالیات‌های مستقیم مصوب ۱۳۵۹/۴/۲۵ شورای انقلاب جمهوری اسلامی ایران و تبصره ۸۸ قانون بودجه سال ۱۳۶۱ کل کشور ۵۰٪ افزایش می‌یابد.

ساخت و مونتاژ داخل موضوع این ماده بر اساس قیمت آخرین مدل کارخانه تولید کننده توسط وزارتخانه‌های امور اقتصادی و دارایی و بازرگانی در بهمن ماه هر سال تعیین و برای اجرا در سال بعد اعلام خواهد شد.

و طبق ماده ۱۱- مالیات نقل و انتقال دست دوم به بعد شناورهای موتوری (قایقها و موتورلنج‌ها، اعم از باری، مسافری، بازرگانی «به استثنای صیادی») به شرح زیر تعیین می‌شود:

دست دوم به سوم بعد	دست دوم به سوم	
ریال ۳۰/۰۰۰	ریال ۱۰۰/۰۰۰	۱- قایقها و موتورلنجهای از یک تن تا ۵ تن
ریال ۱۰۰/۰۰۰	ریال ۲۰۰/۰۰۰	۲- قایقها و موتورلنجهای بیش از ۵ تن تا ۱۰ تن
ریال ۲۰۰/۰۰۰	ریال ۴۰۰/۰۰۰	۳- شناورها و موتورلنجهای بیش از ۱۰ تن تا ۱۰۰ تن
ریال ۳۰۰/۰۰۰	ریال ۶۰۰/۰۰۰	۴- شناورها و موتورلنجهای بیش از ۱۰۰ تن تا ۲۵۰ تن
ریال ۵۰۰/۰۰۰	ریال ۸۰۰/۰۰۰	۵- شناورها و موتورلنجهای بیش از ۲۵۰ تن

کلیه قوانین و مقررات مربوط به مالیات نقل و انتقال وسائط نقلیه موتوری در مورد شناورهای موتوری نیز جاری می‌باشد و طبق ماده ۱۷ این قانون از اول سال ۱۳۷۵ لازم الاجراست.

توضیح این که فروش اتومبیل‌های سواری به کارکنان دولت موضوع آیین نامه اجرایی تبصره ۶۴ قانون بودجه ۱۳۶۴ از طریق مزایده توسط دستگاههای اجرایی ذی ربط با توجه به بند ج ماده ۷ آیین نامه مذکور با پرداخت مالیات نقل و انتقال و هر نوع مالیات و عوارض و بدهی معوقه تا تاریخ فروش و همچنین انطباق مشخصات اتومبیل با مدارک مربوط و احراز صحت آنها با دستگاه مزایده‌گذار خواهد بود.

در خصوص مالیات نقل و انتقال ماشین آلات راهسازی وارداتی لازم است دفاتر اسناد رسمی قبل از تنظیم هرگونه سند مورد را در تهران از اداره کل مالیاتهای غیر مستقیم و در شهرستانها از ادارات امور اقتصادی و دارایی محل استعلام نمایند.

به موجب مصوبه شماره ۱۲۸۷۱۷/۳۰ رت ۱۶۵۳۶-هـ ۷۵/۱۲/۲۸ هیأت محترم وزیران آیین نامه اجرایی مالیات نقل و انتقال دست دوم به بعد انواع خودرو و ماشین آلات راهسازی موضوع تبصره ۴ ماده ۹ قانون اجازه وصول مالیات غیر مستقیم از برخی کالاها و خدمات.

ماده ۱- پرداخت مالیات نقل و انتقال از طریق قبوض مخصوصی که از طرف وزارت امور اقتصادی و دارایی چاپ و در اختیار بانکها قرار می‌گیرد قابل پذیرش بوده و باید مشخصات کامل خودرو یا ماشین آلات راهسازی، اعم از نوع، سیستم، مدل، شماره شهربانی، شماره موتور و شاسی و نام مالک در آن درج و به مهر شعبه ممهور و توسط ماشین تحویل‌داری پرفراژ شده باشد.

دفاتر اسناد رسمی مکلفند پس از تنظیم سند و ثبت شماره سند و شماره دفترخانه در کلیه نسخ قبض مالیاتی نسخه مربوط به خود را همواره نگهداری نمایند و در صورت تخلف مطابق بند یک تبصره ۷ ماده یک قانون وصول مالیات نقل و انتقال اتومبیل‌های غیر سواری و اصلاح بعضی از مواد قانون مالیات‌های مستقیم و اصلاحیه‌های بعدی مصوب ۱۳۶۳/۱۰/۲ با آنان رفتار خواهد شد.

تبصره- ادارات راهنمایی و رانندگی موظفند پس از ملاحظه نسخه قبض مالیات نقل و انتقال مربوط به پرداخت کننده نسبت به ثبت انتقال در سوابق اقدام نمایند.

ماده ۲- دفاتر اسناد رسمی مکلفند در تنظیم وکالت‌نامه‌های کلی در مورد انتقال اموال، وکالت نسبت به خودروها یا ماشین آلات راهسازی موضوع این آیین نامه را تصریح یا مستثنا نمایند و در صورت تخلف از مفاد این ماده مطابق بند ۳ تبصره ۷ ماده یک قانون مالیات نقل و انتقال اتومبیل‌های غیر سواری و اصلاح بعضی از مواد قانون مالیات‌های مستقیم و اصلاحیه‌های بعدی مصوب ۱۳۶۳/۱۰/۲ با آنان رفتار خواهد شد.

ماده ۴- اقاله اسناد خودرو و ماشین آلات راهسازی مشمول مالیات نقل و انتقال نخواهد بود. لیکن مالیات وصول شده از معامله‌ای که منجر به اقاله شده است قابل استرداد نمی‌باشد.

ماده ۷- مفاد کلیه تبصره‌های ماده ۷ لایحه قانونی اصلاح بعضی از مواد قانون مالیاتهای مستقیم مصوب ۵۹/۴/۲۵ شورای انقلاب اسلامی جمهوری اسلامی ایران و تبصره‌های ماده یک قانون وصول مالیات از اتومبیل‌های غیر سواری و اصلاح بعضی از مواد قانون مالیاتهای مستقیم و اصلاحیه‌های بعدی مصوب ۶۳/۱۰/۲ (به استثنای تبصره ۲) و همچنین ماده ۲ قانون اخیرالذکر نسبت به خودروها و موتورسیکلت‌ها و ماشین آلات راهسازی موضوع این آئین‌نامه نیز جاری می‌باشد.^۱ حسب مقررات ماده ۱۷ قانون اجازه وصول مالیات غیر مستقیم از برخی کالاها و خدمات مصوب ۷۴/۷/۱۶ کلیه قوانین و مقررات مغایر با احکام این قانون ملغی گردیده است، بنابراین از تاریخ اجرای قانون مزبور معافیت اشخاص مذکور از جمله معافیت ماده ۱۰۹ قانون شهرداریها، ماده ۲۰ اساسنامه جمعیت هلال احمر جمهوری اسلامی ایران، ماده ۱۵۰ قانون تأسیس شرکتهای آب و فاضلاب و ماده ۱۹ قانون حمایت از آزادگان از حیث مالیات نقل و انتقال خودروها منتفی می‌باشند و اشخاص یاد شده نسبت به نقل و انتقال خودروهای خود مشمول مالیات می‌باشند و... به موجب ماده واحده قانون مستثنی شدن ماشین آلات خودروهای هدایی و قطعات و لوازم مربوط به آنها از شمول تبصره ۱۷ ماده واحده قانون چگونگی

۱. در ارتباط با قانون وصول مالیات مقطوع از بعضی کالا و خدمات مصوب ۶۶/۳/۲۶ مجلس شورای اسلامی طبق رأی اکثریت شماره ۲۲۰۶-۳۰/۴-۶۸/۲/۳۰ هیأت عمومی شورای عالی مالیاتی مواد ۱ و ۴ (یک و چهار) قانون مذکور و تبصره‌های آن با توجه به ماده ۱۷۳ قانون مالیاتهای مستقیم مصوب اسفند ماه ۱۳۶۶ مجلس شورای اسلامی ملغی الاثر می‌باشد و برای وصول مالیاتهای مشابه موضوع مواد مذکور، عندالافتضا می‌توان از احکام تبصره ۶ ماده ۱۰۰ و ماده ۱۶۳ قانون مالیاتهای مستقیم مصوب ۱۳۶۶/۱۲/۳ مجلس شورای اسلامی بر حسب مورد استفاده کرد.

محاسبه و وصول حقوق گمرکی، سود بازرگانی و مالیات انواع خودرو و ماشین آلات راهسازی وارداتی و ساخت داخل و قطعات آنها مصوب ۷۶/۲/۲ مجلس شورای اسلامی کلیه خودروها و ماشین آلات راهسازی وارداتی و ساخت داخل و قطعات آنها مصوب ۱۳۷۱ که توسط دولتها و مجامع و سازمانهای بین المللی به دولت جمهوری اسلامی ایران اهدا شده یا می شوند از شمول تبصره ۱۷ قانون مذکور مستثنا بوده و از پرداخت حقوق گمرکی و سود بازرگانی و مالیات موضوع قانون یاد شده معاف می باشند و تشخیص اهدایی بودن خودروها و ماشین آلات راهسازی وارداتی موضوع این قانون بر عهده هیأت وزیران است.

طبق قانون استفساریه راجع به شمول تبصره ۱۷ ق. چگونگی محاسبه و وصول حقوق گمرکی، سود بازرگانی و مالیات انواع خودرو، ماشین آلات راهسازی وارداتی و ساخت داخل و قطعات آنها به خودروهای اهدایی به جمعیت هلال احمر جمهوری اسلامی ایران مصوب ۱۳۷۸/۱۱/۲۶ مجلس شورای اسلامی: به نظر مجلس خودروهای اهدایی به جمعیت هلال احمر جمهوری اسلامی مشمول تبصره ۱۷ ق چگونگی محاسبه و وصول حقوق گمرکی و سود بازرگانی و مالیات انواع خودرو و ماشین آلات راهسازی وارداتی و ساخت داخل و قطعات آنها مصوب ۱۳۷۱ نمی باشد.

در مورد لزوم اخذ مفاصا حساب مالیات بردرآمد مشاغل وسائط نقلیه موتوری هنگام انتقال و واگذاری و ثبت سند در دفاتر اسناد رسمی

در اجرای تبصره ۴ قانون نحوه وصول مالیات مشاغل مصوب ۶۴/۱۰/۱۲ مجلس شورای اسلامی به کلیه دفاتر اسناد رسمی ابلاغ گردیده که از تنظیم اسناد نقل و انتقال

اتومبیل‌های آژانس، انواع تاکسی اعم از معمولی، سرویس، تلفنی، فرودگاه و غیره، کرایه‌های بین شهری، وانت بارهای پلاک قرمز و سفید، انواع کامیون، اتوبوس، مینی‌بوس و به طور کلی نظایر وسائط نقلیه یاد شده بدون ارائه مفصلاً حساب و یا گواهی ترتیب پرداخت مالیات بر درآمد مشاغل خودداری و انتقال دهندگان وسائط نقلیه مذکور را در تهران به اداره کل مالیاتهای غیر مستقیم - ممیز کلی مشاغل وسائط نقلیه عمومی تهران - خیابان آذربایجان خیابان پیروز جنوبی اداره مالیات وسائط نقلیه عمومی و در شهرستانها به ادارات امور اقتصادی و دارایی محل سکونت راهنمایی نمایند.

ضمناً خودروهایی مذکور چنانچه متعلق به اشخاص حقوقی اعم از دولتی شهرداری یا خصوصی باشد با ارائه کارت مشخصات خودرو و سند مالکیت مربوط و همچنین در مورد وانت بارها در صورتی که متعلق به کشاورزان باشد با تایید ادارات کشاورزی استان و شهرستان مربوطه مشمول پرداخت مالیات مشاغل نبوده و نیازی به اخذ مفصلاً حساب و گواهی یاد شده ندارند.

بدیهی است قبل از ثبت اسناد معاملات کلیه وسائط نقلیه موتوری اعم از سواری و غیر سواری دریافت رسید پرداخت مالیات بر نقل و انتقال آنها طبق مقررات مربوط کماکان الزامی می‌باشد و تعیین مالیات مقطوع صاحبان این گونه وسائط نقلیه با نظر اتحادیه‌های صنفی یا مراجع پیش بینی شده در قانون اصلاح تبصره ۴ نحوه وصول مالیات مشاغل مصوب ۱۳۶۴ و الحاق یک تبصره به عنوان تبصره ۵ به قانون مزبور مصوب ۶۵/۵/۸ مجلس شورای اسلامی انجام می‌گیرد.

قانون اصلاح تبصره ۴ قانون نحوه وصول مالیات مشاغل مصوب ۱۳۶۴ و الحاق
یک تبصره به عنوان تبصره ۵ به قانون مزبور مصوب ۶۵/۵/۸ مجلس شورای اسلامی
ماده واحده-تبصره ۴ قانون نحوه وصول مالیات مشاغل مصوب ۱۳۶۴ به ترتیب

زیر اصلاح و یک تبصره به عنوان تبصره ۵ به قانون مذکور الحاق می‌گردد:

تبصره ۴-وزارت امور اقتصادی و دارایی می‌تواند در مورد مشاغلی که مکلف به نگاهداری دفاتر قانونی نیستند با احتساب معافیت‌های مقرر، مالیات هر یک از سنوات عملکرد سال ۱۳۶۰ و بعد را در صورتی تا تاریخ (۱۳۶۴/۱۰/۱۲) به مرحله قطعیت نرسیده باشد با نظر اتحادیه صنفی یا شرکت تعاونی و یا سندیکای مربوط به رشته شغلی و همچنین انجمن اسلامی صنف مربوط که مورد تایید وزارت کشور باشد به انتخاب خود به طور مقطوع تعیین و وصول نماید و در مواردی که معلوم شود مؤدی در مدتی از سال فعالیت نداشته است و این امر مورد تایید هیأت سه نفری موضوع ماده ۹ لایحه قانون راجع به اصلاح پاره‌ای از مواد ق.م.م مصوب ۵۹/۳/۳ شورای انقلاب اسلامی قرار گیرد. مالیات مربوط به نسبت مدت اشتغال وصول خواهد شد و در مواردی که مالیات با نظر شرکت تعاونی و یا انجمن اسلامی صنف مربوط تعیین می‌گردد چنانچه هر یک از مؤدیان به مالیات تعیین شده اعتراض داشته باشند می‌توانند پس از ابلاغ برگ قطعی اعتراض خود را به حوزه مالیاتی مربوط تسلیم دارند تا پرونده جهت رسیدگی به هیأت سه نفری فوق الذکر احاله و رأی مقتضی صادر گردد.

تبصره ۵-مهلت تسلیم اظهارنامه مالیاتی عملکرد سال ۱۳۶۴ مشاغل موضوع تبصره ۴ فوق الذکر تا پایان شهریور ماه ۱۳۶۵ تمدید می‌گردد. این قانون از تاریخ تصویب لازم الاجراست.

در امر وصول مالیات مشاغل صاحبان وسایل نقلیه عمومی

۱- گواهیهای صادره می‌بایستی حاوی مشخصات کامل وسیله نقلیه و نام و مشخصات کامل مالک آن و نشانی دقیق محل سکونت یا اقامتگاه قانونی مالک حسب مورد مبلغ مالیات پرداخت شده و تعیین سالهای پرداخت مالیات و شماره و تاریخ فیش بانکی و نام بانک دریافت کننده وجه و نام و نام خانوادگی و سمت و مهر و امضای صادر کننده و شماره و تاریخ صدور گواهی باشد.

۲- حوزه مالیاتی ذی صلاح جهت اخذ مالیات و اقدامات بعدی در مواردی که مالک آن شخص حقیقی می‌باشد در تهران حوزه‌های مستقر در ممیز کلی مالیات مشاغل و سائط نقلیه موتوری و در شهرستانها حوزه مالیاتی محل سکونت مؤدی می‌باشد و در صورتی که مالک شخص حقوقی باشد حوزه مالیاتی محل اقامتگاه قانونی شخص حقوقی خواهد بود.

۳- گواهیهای صادره به شرح فوق دارای اعتبار قانونی بوده و نیازی به اخذ تاییدیه آن از مراجع مالیاتی دیگر نمی‌باشد.

بر اساس اختیار حاصله از تبصره ذیل ماده ۲۲۱ قانون مالیاتهای مستقیم مصوب ۱۳۶۶/۱۲/۳ درآمد مشمول مالیات عملکرد سال ۶۸ صنفهای: ۱- دارندگان انواع تاکسی از قبیل: نارنجی و فیروزه‌ای، ویژه فرودگاه، ویژه راه آهن و تلفنی بی‌سیم دار
۲- دارندگان انواع وانت بار اعم از پلاک قرمز و سفید ۳- دارندگان انواع اتوبوس ۴- دارندگان انواع مینی‌بوس ۵- دارندگان انواع کامیون که مالکین آنها ساکن تهران، شهر ری، شمیرانات بوده بوسیله حوزه‌های مالیاتی خاصی که در اداره کل مالیاتهای غیر مستقیم تشکیل شده است تعیین و مالیات قانونی آنها را وصول نمایند. ضمناً در مواردی که هر یک از صنفهای مذکور دارای اتحادیه باشند درآمد مشمول مالیات مؤدیان هر صنف را بموجب تبصره ۶ ماده ۱۰۰ قانون فوق الذکر با نظر اتحادیه مربوط تعیین و مالیات متعلقه را که قطعی خواهد بود به حیطة وصول درآورد.

تبصره ۶ ماده ۱۰۰ ق.م.م: وزارت امور اقتصادی و دارایی می‌تواند در مورد بعضی از منافع فصل مالیات بر درآمد مشاغل در هر سال و در نقاطی که مقتضی بداند درآمد مشمول مالیات تمام یا برخی از مؤدیان یک صنف را با نظر اتحادیه مربوط تعیین و مالیات متعلقه را که قطعی خواهد بود وصول نماید و در مواردی که معلوم شود از اول یکسال مالیاتی یا در اثنای آن مؤدی ترک کسب نموده و یا به عللی خارج از اختیار وی قادر به انجام کار نبوده است و این امر مورد تأیید هیأت حل اختلاف مالیاتی قرار گیرد درآمد مشمول مالیات به نسبت مدت اشتغال محاسبه و مالیات متعلقه وصول خواهد شد.

تبصره ۲ ماده ۱۰۰: در مورد مشمولین فصل مالیات بر درآمد مشاغل که دارای محل ثابت برای شغل خود نمی‌باشند، محل سکونت آنها از لحاظ تسلیم اظهارنامه محل شغل تلقی می‌گردد.

و به موجب **ماده ۱۶۳ ق.م.م:** وزارت امور اقتصادی و دارایی مجاز است که مشمولان مالیات را در مواردی که مالیات آنان در موقع تحصیل درآمد کسر و پرداخت نمی‌شود کلاً یا بعضاً مکلف نماید در طول سال، مالیات متعلق به همان سال را به نسبتی از آخرین مالیات قطعی شده سنوات قبل یا به نسبتی از حجم فعالیت بطور علی الحساب پرداخت نمایند و در صورت تخلف علی الحساب مذکور طبق مقررات این قانون وصول خواهد شد.

از دیگر تکالیف دفاتر اسناد رسمی پرداخت مالیات حقوق کارکنان دفترخانه می‌باشد:

بموجب **ماده ۸۵ ق.م.م:** پرداخت کنندگان حقوق هنگام هر پرداخت یا تخصیص آن مکلفند مالیات متعلق را بر اساس درآمد مشمول مالیات سالانه پس از کسر معافیت‌های مقرر در این فصل طبق نرخ مقرر در ماده ۱۳۱ این قانون یا به نرخ ۱۰٪ حسب مورد محاسبه و کسر و ظرف سی روز ضمن تسلیم فهرستی متضمن نام و

نشانی دریافت کنندگان حقوق و میزان آن به حوزه مالیاتی محل پرداخت و در ماههای بعد فقط تغییرات را صورت دهند.

لذا با توجه به مفاد قانون اصلاح پاره‌ای از مواد قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفترباران مصوب ۷۱/۳/۳ و آیین نامه موضوع تبصره ماده ۳ آن:

۱- کلیه سردفتران همانند سایر پرداخت کنندگان حقوق مکلفند برابر ماده ۸۵ قانون مالیاتهای مستقیم مصوب اسفند ماه ۱۳۶۶ و اصلاحیه‌های بعدی آن با رعایت سایر مقررات موضوع فصل مالیات بر درآمد حقوق هنگام هر پرداخت یا تخصیص، مالیات متعلق را بر اساس درآمد مشمول مالیات سالانه کسر و ظرف سی روز ضمن تسلیم فهرست مشخصات حقوق بگیران به حوزه مالیاتی محل پرداخت و در ماههای بعد هم تغییرات را صورت دهند و گرنه حسب مورد مشمول جرائم و مجازاتهای موضوع مواد ۱۹۷ و ۱۹۹ ق.م.م و تبصره ۳ آن خواهند بود. ۲- چون حق التحریر موضوع ماده ۳ قانون فوق الذکر و آیین نامه مربوط علاوه بر حقوق و مقرری یا مزد به عنوان نوعی پاداش به کارکنان دفتر اسناد رسمی پرداخت می‌گردد، این پرداختی یا تخصیصی نیز باید جزء درآمد حقوق کارکنان مزبور تلقی و مالیات آن برابر مقررات پیش گفته توسط سردفتر کسر و واریز شود.

۳- با توجه به اینکه صاحبان دفاتر اسناد رسمی از جمله اشخاص حقیقی موضوع ماده ۹۶ قانون مالیاتهای مستقیم می‌باشند اصولاً هر سردفتر مسئول پرداخت مالیات بر درآمد حقوق کارکنان زمان تصدی خود بوده و بدهیهای مربوط به زمان قبل از تصدی و جرائم آن ارتباطی با سردفتر فعلی ندارد. ۴- کلیه حوزه‌های مالیاتی مکلفند پرونده‌های مالیات بر درآمد حقوق مربوط به دفاتر اسناد رسمی واقع در محدوده خود را همه ماهه مورد بررسی قرار داده و در صورت مشاهده هرگونه تأخیر در ارسال فهرست حقوق بگیران و یا پرداخت مالیات و یا کسر پرداخت، اقدامات قانونی بموقع معمول و علاوه بر آن موقع رسیدگی به پرونده مالیات مشاغل

سردفتران، وضعیت مالیاتهای تکلیفی سال مربوط را هم روشن نمایند. از طرفی صاحبان دفاتر اسناد رسمی با توجه بند ۱۷ ماده ۹۶ ق.م.م.ا از جمله اشخاص حقیقی موضوع ماده مذکور بوده و مکلف به نگاهداری دفاتر قانونی می‌باشند. و طبق ماده ۱۰۰ ق.م.م.ا مکلفند اظهارنامه مالیاتی مربوط به فعالیت‌های شغلی خود را در یکسال مالیاتی برای هر واحد شغلی و برای هر محل جداگانه طبق نمونه‌ای که وسیله وزارت امور اقتصادی و دارایی تهیه خواهد شد تنظیم و تا آخر تیرماه سال بعد به حوزه مالیاتی محل شغل خود تسلیم و مالیات متعلق را به نرخ مذکور در ماده ۱۳۱ ق.م.م.ا قانون مذکور پرداخت نمایند.

طبق ماده ۹۵ ق.م.م.ا: دفاتر قانونی از نظر مالیاتی عبارت است از دفتر روزنامه (اعم از نقدی یا غیر نقدی) و دفتر کل موضوع قانون تجارت و یا دفاتر مخصوصی که وزارت امور اقتصادی و دارایی به عنوان دفتر مشاغل (دفتر درآمد و هزینه) تهیه و در دسترس مؤدیان قرار می‌دهد.

تبصره ۱- آیین نامه مربوط به نحوه تنظیم و تحریر و نگاهداری دفاتر و حساب و اسناد و مدارک توسط وزارت امور اقتصادی و دارایی با نظر خواهی از بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران و سازمان حسابرسی و اتاق بازرگانی و صنایع و معادن ایران تهیه و پس از تصویب وزیر امور اقتصادی و دارایی جهت اطلاع مؤدیان منتشر خواهد شد. عدم رعایت مقررات مزبور حسب مورد موجب تعلق جرایم حداکثر تا معادل ده درصد مالیات متعلق و در صورت عدم شمول مالیات یا در صورتی که ۱۰٪ مالیات متعلق بیش از یکصد هزار ریال نباشد حداکثر تا یکصد هزار ریال یا عدم قبول دفاتر به عنوان دفاتر قانونی طبق آیین نامه موضوع این تبصره خواهد بود. تصویر آیین نامه نحوه تنظیم و تحریر و نگاهداری دفاتر موضوع تبصره یک ماده ۹۵ ق.م.م.ا مصوب ۶۷/۱۲/۲۸ وزیر امور اقتصادی و دارایی:

آئین نامه نحوه تنظیم و تحریر و نگاهداری دفاتر موضوع تبصره یک ماده ۹۵
قانون مالیاتهای مستقیم مصوب ۶۶/۱۲/۳ که در تاریخ ۶۷/۱۲/۲۸ به تصویب
وزیر امور اقتصادی و دارایی رسیده است

کلیات

ماده ۱- مقررات این آئین نامه شامل مؤدیانی است که در موعد مقرر در قانون
مالیاتهای مستقیم مصوب ۶۶/۱۲/۳ مجلس شورای اسلامی، ترازنامه و حساب سود
و زیان و یا حسب مورد حساب درآمد و هزینه و حساب سود و زیان خود را با
رعایت مقررات مربوط تسلیم می نمایند.

تبصره ۱- در صورتی که مؤدیان مالیاتی حسب مورد از اوراق مخصوص موضوع
ماده ۱۶۹ قانون مالیاتهای مستقیم استفاده نمایند، دفاتر ابرازی برای تشخیص درآمد
مشمول مالیات سال مربوط فاقد اعتبار بوده و به نفع آنها قابل استناد نخواهد بود.
تبصره ۲- مؤدیان در انتخاب یکی از روشهای متداول حسابداری آزاد هستند ولی
باید در سالهای بعد نیز همان روش را اعمال نمایند و در صورتی که به جهات
مشخصی تغییر روش داده باشند مکلفند اثرات حاصل از تغییر روش بر حساب سود
و زیان را ضمن اظهارنامه و سایر صورتهای مالی تسلیمی به حوزه مالیاتی ذیربط
مشخص نمایند.

فصل اول- مشخصات دفاتر قانونی

ماده ۲- دفاتر قانونی مشمول این آئین نامه عبارتست از کلیه دفاتر روزنامه و کل
اعم از مشترک یا جدا از یکدیگر و دفتر مشاغل (دفتر درآمد و هزینه) که قبل از ثبت
هرگونه عملیات حسابداری در آنها، دفاتر روزنامه و کل مطابق مقررات مواد ۱۱ و ۱۲

قانون تجارت مصوب سال ۱۳۱۱ از طرف نماینده اداره ثبت اسناد و دفتر مشاغل از طرف ادارات امور اقتصادی و دارایی ذیربط امضاء و پلمپ گردد و به فارسی تحریر شده باشد.

تبصره ۱- اشتباه در شماره گذاری صفحات و همچنین اشتباهات ناشی از پلمپ دفاتر در مراجع مذکور موجب بی اعتباری دفاتر نخواهد بود.

تبصره ۲- ادارات امور اقتصادی و دارایی موظفند فهرست دفاتر ثبت و پلمپ شده واصله از اداره ثبت اسناد و همچنین فهرست دفاتر مشاغل ثبت و پلمپ شده از ناحیه خود را بحوزه های مالیاتی مربوط ارسال نمایند همچنین مؤدیان موظفند در اظهارنامه مالیاتی خود تعداد و نوع دفاتری که برای سال مالیاتی مورد رسیدگی پلمپ کرده اند و نیز کلیه دفاتر نانویس موجود ثبت و پلمپ شده سالهای قبل را ذکر نمایند و ممیزین مالیاتی مکلفند پس از اطمینان از اینکه دفاتر قانونی مؤدی منحصر به دفاتر ابرازی است اقدام به رسیدگی نمایند.

ماده ۳- دفتر روزنامه دفتری است که اشخاص حقوقی یا حقیقی کلیه عملیات مالی و پولی خود را اعم از خرید و فروش و دیون و مطالبات و ظهرنویسی و هرگونه فعالیتی که ایجاد دین یا طلب کند و نیز عملیات محاسباتی را بتاریخ وقوع و سایر عملیات را که طبق اصول حسابداری و عرف متداول دفتری در پایان دوره مالی برای تنظیم حساب سود و زیان و ترازنامه لازم است بلا استثناء به ترتیب در آن ثبت کنند.

تبصره - نگاهداری دفتر روزنامه واحد برای ثبت کلیه عملیات و یا دفاتر روزنامه متعدد برای هر طبقه یا طبقاتی از آنها امکان پذیر است از قبیل دفتر روزنامه صندوق، دفتر روزنامه بانک و دفاتر روزنامه غیر نقدی مانند خرید و فروش نسیه و اقساطی و یا دفتر روزنامه دو یا چند مورد از حسابها.

ماده ۴- دفتر کل دفتری است که کلیه عملیات ثبت شده در دفتری یا دفاتر روزنامه بر

حسب سرفصل یا کد گذاری حسابها در صفحات مخصوص آن ثبت می شود به ترتیبی که نتیجتاً تنظیم حساب سود و زیان و ترازنامه از آن امکان پذیر باشد.

ماده ۵- دفتر مشترک روزنامه و کل دفتری است که برای حسابهای مورد نیاز مؤسسه بر طبق اصول متداول دفترداری متضمن ستونهای سرفصل حساب باشد بطوری که با ثبت و نگاهداری دفتر مذکور بتوان نتایج تمام عملیات را از آن استخراج و حساب سود و زیان و ترازنامه تهیه کرد.

ماده ۶- دفتر مشاغل (دفتر درآمد و هزینه) دفتری است که لااقل متضمن ستونهایی برای درج تاریخ، شرح موضوع، درآمد و هزینه و دارائیهای قابل استهلاك باشد و اقلام مذکور به ترتیب تاریخ وقوع در آن ثبت گردد بطوری که در پایان سال تعیین جمع درآمد و هزینه شغلی مؤدی و نتیجتاً حساب سود و زیان از آن امکان پذیر باشد.

فصل دوم- سایر دفاتر و مدارک حساب

ماده ۷- دفتر معین دفتری است که برای تفکیک و مجزا ساختن هر یک از حسابهای دفتر کل بر حسب مقتضیات و شرایط حساب ممکن است نگاهداری شود. کارتهای حساب در حکم دفاتر معین است.

ماده ۸- کارتهای یا اوراق چاپ شده که با دست تکمیل می شوند، سیستم کارت و اوراق چاپ شده که توسط ماشینهای حسابگر مکانیکی یا الکترونیکی تهیه می شوند بر حسب مورد سیستمهای مکانیکی یا الکترونیکی نامیده می شوند.

ماده ۹- برگه یا مدرک حساب یا سند حسابداری عبارت از نوشته ای است که در آن یک یا چند مورد از عملیات مالی و پولی و محاسباتی انجام شده به حسابهایی که حسب مورد بدهکار یا بستانکار گردیده تجزیه می شوند و چنین مدرکی پس از امضاء مرجع ذی صلاح و صدور آن قابل ثبت در دفاتر معین و روزنامه و کل است.

فصل سوم- نحوه تحریر و نگاهداری دفاتر قانونی

ماده ۱۰- مؤدیانی که دفتر روزنامه و کل نگاهداری می نمایند باید کلیه عملیات مالی و پولی و محاسباتی و مؤدیان مجاز به نگاهداری دفتر مشاغل (دفتر درآمد و هزینه) باید هرگونه درآمد و هزینه و خرید و فروش داراییهای قابل استهلاک خود را طبق مقررات این آئین نامه حسب مورد در دفاتر مربوط ثبت کنند ولو آنکه برای نگاهداری حساب از ماشینهای مکانیکی یا الکترونیکی و کارتهای حساب استفاده شود.

تبصره- اشتباهات حساب حاصل در ثبت عملیات در صورتی که بعداً در اثناء عملیات سال مربوط مورد توجه واقع و به اصلاح آن در دفتر مبادرت و مستندات آن ارائه شود به اعتبار دفاتر خللی وارد نخواهد کرد.

ماده ۱۱- مؤدیان مجاز به نگاهداری دفتر مشاغل می توانند تمام یا قسمتی از درآمدهای روزانه را تحت یک شماره ردیف در دفتر ثبت نمایند مشروط بر اینکه در ستون شرح دفتر، نوع و تعداد آنها را قید و اگر درآمدی متکی به اسناد و مدارک باشد مشخصات آن را نیز در ستون مزبور درج نمایند.

در صورتی که اقلام درآمد و هزینه و خرید داراییهای قابل استهلاک متکی به اسناد و مدارک باشند مؤدیان مذکور بایستی پس از ثبت موارد در دفتر مشاغل، اسناد و مدارک مربوط را به ترتیب شماره ردیف دفتر و به نحوی که برای رسیدگی مأموران تشخیص مالیات قابل استفاده باشد نگاهداری نمایند.

ماده ۱۲- در مواردی که دفتر روزنامه و کل نگاهداری می شود کلیه عملیات مالی و پولی مؤسسه و در موارد نگاهداری دفتر مشاغل کلیه درآمدها و هزینهها و خرید و فروش داراییهای قابل استهلاک باید در همان روز انجام حسب مورد در دفتر روزنامه یا مشاغل ثبت گردد.

تبصره ۱- تاریخ مذکور در مدارک یا فاکتور فروش یا خرید و غیره ملاک قطعی

تأخیر تحریر شناخته نمی شود و هرگاه انجام و ختم اینگونه اعمال با توجه به سیستم و طرز کار مؤسسه تابع تشریفات و طی مراحل باشد تا موضوع آماده برای ثبت در دفتر مربوط شود، فاصله بین تاریخ فاکتور یا مدارک و روز آماده شدن آن برای ثبت در دفتر تأخیر ثبت تلقی نخواهد شد.

تبصره ۲- تأخیر تحریر عملیات در صورتی که بمنظور سوء استفاده نباشد در موارد استثنائی تا یک هفته به تشخیص مأمورین تشخیص مالیات و بیش از آن به تشخیص هیأت سه نفری موضوع بند سوم ماده ۹۷ قانون مالیاتهای مستقیم مصوب ۶۶/۱۲/۳ به قانونی بودن دفتر خللی وارد نخواهد کرد.

تبصره ۳- در مواردی که دفاتر پلمپ شده توسط مقامات قضائی یا سایر مراجع قانونی از دسترس مؤدی خارج شود و صاحب دفتر از تاریخ وقوع این امر حداکثر ظرف ۳۰ روز دفاتر جدیدی پلمپ و عملیات آن مدت را در دفاتر جدید ثبت کند، تأخیر ثبت عملیات در این مدت موجب غیرقانونی شناختن دفاتر نخواهد بود.

تبصره ۴- در مورد مؤسسات جدیدالتأسیس تأخیر ثبت دفاتر برای اولین سال تأسیس تا سی روز از تاریخ ثبت شخص حقوقی و یا تاریخ شروع به کار سایر اشخاص مجاز خواهد بود.

ماده ۱۳- کلیه عملیات ثبت شده در دفاتر روزنامه هر ماه باید حداکثر تا پانزدهم ماه بعد به دفتر کل نقل شود.

ماده ۱۴- مؤسساتی که دارای شعبه هستند مکلفند با توجه به روشهای حسابداری خود خلاصه عملیات شعبه یا شعب خود را در صورتی که دارای دفاتر پلمپ شده باشند، لااقل سالی یک بار و در غیر اینصورت ماه به ماه در دفاتر مرکز مؤسسه ثبت کنند.

ماده ۱۵- پلمپ دفاتر ضمن سال مالی مشروط بر اینکه تا تاریخ پلمپ هیچگونه عمل مالی و پولی صورت نگرفته باشد و همچنین تأخیر پلمپ تا حد مجاز مقرر در

تبصره‌های سه و چهار ماده ۱۲ این آئین نامه در مورد دفتر روزنامه یا حسب مورد دفتر مشاغل و ماده ۱۳ این آئین نامه در مورد دفتر کل، موجب غیرقانونی شناختن دفاتر نخواهد بود.

ماده ۱۶ - اشخاصی که حسابهای خود را در دفتر مشترک روزنامه و کل نگاهداری می‌کنند، مکلفند برای ثبت عملیات خود دفتر کل جداگانه نیز نگاهداری کنند.

ماده ۱۷ - مؤدیان مشمول این آئین نامه مکلفند برای هر سال مالیاتی دفتر یا دفاتر جدید ثبت و پلمپ نمایند و در صورت استفاده از دفاتر ثبت و پلمپ شده نانویس سال یا سالهای قبل موظفند ظرف ۳۰ روز از تاریخ شروع سال مالیاتی جدید مراتب را با ذکر مشخصات دفاتر مزبور به حوزه مالیاتی ذیربط اعلام نمایند.

تبصره - حکم این ماده در مورد استفاده از دفاتر ثبت و پلمپ شده لغایت سال ۱۳۶۷ در صورت عدم مغایرت نوع آنها با مقررات موضوع قانون مالیاتهای مستقیم مصوب اسفندماه ۱۳۶۶ نیز جاری است.

ماده ۱۸ - مؤدیانی که از سیستمهای مکانیکی یا الکترونیکی استفاده می‌نمایند موظفند حداقل ماهی یکبار خلاصه اسناد داده شده به ماشینهای مکانیکی یا الکترونیکی را در دفتر روزنامه ثبت کنند و حداکثر ظرف مهلت تعیین شده در ماده ۱۳ این آئین نامه به دفتر کل منتقل و علاوه بر این بمنظور تسهیل رسیدگی باید آئین نامه یا دستورالعملهای کار ماشین و برنامه‌های آن را در اختیار مأموران رسیدگی قرار دهند.

ماده ۱۹ - اعمال زیر در دفتر نویسی ممنوع است:

- الف - قلم زدن مندرجات دفاتر قانونی و نوشتن بین سطور و حاشیه آنها
- ب - تراشیدن و پاک کردن مندرجات دفاتر قانونی
- ج - محو یا ناپدید کردن مندرجات دفاتر با رنگ یا جوهر و یا هرگونه وسائل شیمیائی و نظایر آنها

د- جای سفید گذاشتن در هر صفحه بیش از حد معمول در دفاتر قانونی و همچنین سفید ماندن تمام یک یا چند صفحه از دفاتر روزنامه و مشاغل در اثناء عملیات

ه- بستنکار شدن حسابهای نقدی و بانکی

تبصره - حکم بند «د» این ماده شامل مواردی که سفید ماندن تمام صفحه دفتر برای ثبت تراز افتتاحی باشد نخواهد بود و همچنین سفید ماندن ذیل صفحات دفتر در آخر هر روز یا هر ماه بشرطی که اسناد دارای شماره ردیف بوده و قسمت سفید مانده با خط بسته شود به اعتبار دفتر خللی وارد نمی سازد.

فصل چهارم- موارد رد دفاتر و تعلق جرائم

ماده ۲۰- تخلف از تکالیف مقرر در این آئین نامه در موارد زیر موجب رد دفاتر می باشد:

الف- در صورتی که دفاتر ارائه شده به نحوی از پلمپ خارج شده و یا فاقد یک یا چند برگ باشد.

ب- عدم ثبت یک یا چند فعالیت مالی و پولی در دفاتر بشرط احراز.

ج- تقدم ثبت یک یا چند معامله نسبت به تاریخ وقوع آنها.

د- ثبت تمام یا قسمتی از یک فعالیت در حاشیه.

ه- ثبت تمام یا قسمتی از یک فعالیت (آرتیکل) بین سطور.

و- تراشیدن و پاک کردن مندرجات دفاتر بمنظور سوء استفاده.

ز- جای سفید گذاشتن بیش از حد معمول در صفحات و سفید ماندن تمام صفحه در دفتر روزنامه و دفتر مشاغل بمنظور سوء استفاده باستثنای موارد مذکور در تبصره ماده ۱۹ این آئین نامه.

ح- محو کردن مندرجات دفاتر با وسائل شیمیائی.

ط- ناپدید کردن مندرجات دفاتر با رنگ یا جوهر و نظایر آنها به مدظور سوء

استفاده.

ی - بستانکار شدن حسابهای بانکی و نقدی، مگر اینکه حسابهای بانکی با صورتحساب بانک مطابقت نماید و یا بستانکار شدن حسابهای بانکی یا نقدی ناشی از تقدم و تأخر ثبت حسابها یا دریافت و پرداخت باشد که در این صورت موجب رد دفتر نیست.

ک - تأخیر تحریر دفتر روزنامه و دفتر مشاغل زاید بر حد مجاز مقرر در تبصره‌های ۲ و ۳ و ۴ ماده ۱۲ و تأخیر تحریر دفتر کل زاید بر حد مقرر در ماده ۱۳ و تأخیر تحریر زاید بر حد مقرر در ماده ۱۸ این آئین نامه.

ل - عدم ثبت خلاصه عملیات شعب در دفاتر مرکز طبق مقررات ماده ۱۴ این آئین نامه.

م - عدم ارائه آئین نامه یا دستورالعملهای کار ماشین و برنامه‌های آن در مورد اشخاصی که از سیستمهای مکانیکی یا الکترونیکی استفاده می‌نمایند.

ن - اشتباه حساب حاصل در ثبت عملیات مؤسسه در صورتی که نسبت به اصلاح آن طبق مقررات تبصره ماده ۱۰ این آیین نامه اقدام نشده باشد.

س - استفاده از دفاتر نانویس سال یا سالهای قبل در صورتی که مشخصات آنها در مهلت مقرر در ماده ۱۷ این آئین نامه به حوزه مالیاتی ذی ربط اعلام نشده باشد.

ع - عدم ارائه یک یا چند جلد از دفاتر ثبت و پلمپ شده (ولو نانویس).
تبصره - در صورتی که دفاتر ابرازی مؤدی با توجه به نحوه نگاهداری و تحریر و تنظیم حسابهای آن به نظر ممیز و تائید سرممیز مالیاتی ذیربط غیر قابل رسیدگی تشخیص و یا بعلت عدم رعایت موازین قانونی و مقررات این آئین نامه مردود اعلام شود ممیز مالیاتی بایستی مراتب را با ذکر دلایل کافی کتباً به مؤدی ابلاغ و پرونده امر را برای رسیدگی هیأت سه نفری حسابرسان منتخب وزیر امور اقتصادی و دارایی موضوع بند ۳ ماده ۹۷ قانون مالیاتهای مستقیم ارسال دارد، چنانچه مؤدی ظرف یک

ماه از تاریخ ابلاغ به آن هیأت مراجعه و با ادای توضیحات لازم و ارائه دلایل و مدارک کافی رفع اشکال نماید تشخیص درآمد مشمول مالیات بر اساس رسیدگی به دفاتر و در غیر این صورت بر اساس رأی هیأت مزبور بطریق علی الرأس صورت خواهد گرفت.

تبصره ۲- هیأت‌های موضوع بند ۳ ماده ۹۷ قانون مالیات‌های مستقیم مکلفند دلایل غیرقابل رسیدگی یا مردود بودن دفاتر اعلام شده از طرف مأموران تشخیص را با ملاحظه چگونگی تنظیم و نگاهداری دفاتر و توضیحات مؤدی (اعم از حضوری یا ارسالی بصورت کتبی) و رعایت اطراف و جوانب و با توجه به اوضاع و احوال دفاتر و اسناد و مدارک مربوط و عنایت به اصول کلی و متداول حسابداری و نیز درجه اهمیت اشکالات مطروحه از طرف حوزه مالیاتی و واقعیات امر مورد بررسی دقیق قرار داده نظر خود را برابر حکم بند ۳ یاد شده اعلام دارد و در صورت قبول دفاتر مواردی را که طبق ماده ۲۱ این آئین نامه سبب تعلق جریمه می‌باشند مشخص نماید.

ماده ۲۱- موارد مذکور در زیر در صورتی که دفاتر و اسناد و مدارک مؤدی مورد قبول مأموران تشخیص یا حسب مورد هیأت موضوع بند ۳ ماده ۹۷ قانون مالیات‌های مستقیم و یا هیأت‌های حل اختلاف مالیاتی قرارگیرد، موجب تعلق جریمه می‌باشد.

الف- قلم زدن مندرجات دفاتر قانونی در هر مورد دویست ریال و حداکثر ده هزار ریال

ب- ثبت تمام یا قسمتی از یک فعالیت (آرتیکل) بین سطور یا در حاشیه در هر مورد پنج هزار ریال

ج- تراشیدن و پاک کردن مندرجات دفاتر در هر مورد ده هزار ریال

د- محو کردن مندرجات دفاتر با وسایل شیمیائی در هر مورد پنجاه هزار ریال

ه- ناپدید کردن مندرجات دفاتر با رنگ یا جوهر و نظائر آنها در هر مورد بیست

هزار ریال

- و - جای سفید گذاشتن در صفحات دفتر روزنامه و دفتر مشاغل بیش از حد مجاز مقرر در این آئین نامه در هر مورد پنج هزار ریال
- ز - سفید ماندن تمام صفحه در دفاتر روزنامه و مشاغل، غیر از موارد مجاز مقرر در این آئین نامه به ازاء هر صفحه سی هزار ریال
- ح - بستانکار شدن حسابهای نقدی و بانکی، غیر از موارد مجاز مقرر در این آئین نامه در هر مورد پنج هزار ریال
- ظ - تأخیر تحریر دفاتر قانونی بیش از حد مجاز مقرر در این آئین نامه برای هر مورد پنج هزار ریال
- ط - اشتباه حساب حاصل در ثبت عملیات مؤسسه در هر مورد دو هزار ریال و حداکثر بیست هزار ریال
- ک - عدم ارائه دفاتر ثبت و پلمپ شده مربوط به سال مالیاتی مورد رسیدگی بازای هر جلد دفتر یکصد هزار ریال
- ل - عدم رعایت مقررات موضوع تبصره ۲ ماده ۱ این آئین نامه یکصد هزار ریال تبصره ۱ - حداکثر جریمه مقرر در این آئین نامه برای یک یا چند مورد حسب مقررات تبصره یک ماده ۹۵ قانون مالیاتهای مستقیم بشرح زیر خواهد بود:
- ۱ - تا ده درصد مالیات متعلق، در صورتی که ده درصد مذکور از یکصد هزار ریال بیشتر باشد.
- ۲ - تا یکصد هزار ریال، در صورتی که ده درصد مالیات معادل و یا کمتر از یکصد هزار ریال باشد.
- ۳ - تا یکصد هزار ریال، در صورت عدم شمول مالیات
- تبصره ۲ - تعلق جرائم مذکور در این آئین نامه که در اجرای تبصره یک ماده ۹۵ قانون مالیاتهای مستقیم مقرر شده است مانع وصول جرائم مقرر در سایر مواد قانون مزبور نخواهد بود.

تبصره ۳- جرائم موضوع این ماده باید به همراه مالیات و در صورت عدم شمول مالیات بطور مجزا در مهلت مقرر برای مطالبه مالیات توسط مأموران تشخیص مربوط مورد مطالبه قرار گیرد و چنانچه دفاتر بعداً مورد قبول هیأت حل اختلاف مالیاتی واقع شود. هیأت مزبور مکلف است موارد تعلق جریمه و میزان آن را در رأی صادره مشخص نماید.

با توجه به مفاد مواد ۹۷ و ۹۸ قانون مالیاتهای مستقیم در خصوص تشخیص درآمد مشمول مالیات، صاحبان دفاتر اسناد رسمی در موارد علی‌الرأس لازم است با توجه به تعداد اسناد ثبت شده تنظیمی وسیله آنها اقدام و حتی الامکان نرخهای تعرفه مصوب وزارت دادگستری را اعمال نمایند. بدیهی است این امر مانع احتساب سایر درآمدهای مؤدیان مزبور که به هر نحو عاید آنها می‌شود، در صورت احراز بر طبق مقررات مربوط نخواهد بود.

با توجه به ماده ۹ آئین نامه نظارت بر عملیات صاحبان دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۵۰ و الزاماً در اجرای ماده ۷۳ قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۵۴ نظارت و بازرسی دفاتر اسناد رسمی به وسیله بازرسان سازمان ثبت اسناد و املاک کشور یا کانون سردفتران و دفترباران یا هیأت‌های مخصوصی که از طرف وزارت دادگستری تعیین می‌شود و نمایندگان وزارت امور اقتصادی و دارایی برای امور مالیاتی به عمل خواهد آمد. سایر مراجع دولتی که به منظور بازرسی امور مربوط به دستگاه خود احتیاج به مراجعه و ملاحظه دفاتر داشته باشند مراجعه آنها باید با اطلاع اداره ثبت محل و حضور بازرس ثبت باشد، امور مالی دفترخانه باید لااقل هر شش ماه یک بار مورد بازرسی قرار گیرد.

رسیدگی به امور مالیاتی اسناد تنظیمی (اعم از منقول و غیر منقول) و نحوه عملکرد دفاتر اسناد رسمی در اجرای قوانین و مقررات مالیاتی در تنظیم اسناد توسط کارشناسان و مأمورین تشخیص و بازرسان و ناظرین دفاتر اسناد رسمی اداره کل

اطلاعات و خدمات مالیاتی و اداره کل مالیاتهای غیر مستقیم و واحدهای مالیاتی ادارات امور اقتصادی و دارایی استانها و شهرستانها انجام و به فرم صورتجلسه تنظیم و نسخه‌ای از آن به رؤیت و امضای سردفتران و مسؤولین دفاتر اسناد رسمی می‌رسد و در صورت مشاهده تخلف مراتب به دادستانی انتظامی مالیاتی مستقر در وزارت امور اقتصادی و دارایی اعلام و مورد رسیدگی و پیگیریهای لازم قرار گرفته و با در نظر گرفتن شمول مرور زمان مقرر در ماده ۴۶ قانون دفاتر اسناد رسمی (مرور زمان نسبت به تعقیب انتظامی و تخلفات سردفتران و دفتریاران دو سال از تاریخ وقوع امر مستوجب تعقیب و یا از آخرین تعقیب انتظامی خواهد بود.) که ناظر به تعقیب اداری است. و با محرز شدن تخلف در اجرای ماده ۲۶۸ قانون مالیاتهای مستقیم (ماده ۲۶۸: در مواردی که به موجب قوانین و مقررات مالیاتی بسبب معاملاتی که در دفتر اسناد رسمی انجام می‌شود تکالیفی به عهده صاحبان دفتر گذارده شده است تخلف آنان از انجام تکالیف مذکور بوسیله دادستانی انتظامی مالیاتی تعقیب خواهد شد. محاکمه و مجازات سردفتر متخلف در مرجع صلاحیتدار مذکور در قانون دفاتر اسناد رسمی به عمل خواهد آمد ولی دادستانی انتظامی مالیاتی علاوه بر تسلیم ادعانامه می‌تواند از وجود یکی از مأمورین تشخیص برای ادای توضیحات لازم در مرجع مزبور استفاده نماید) و مطابق ماده ۳۸ قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۵۴ اقدام به صدور و تسلیم ادعانامه به دادگاه انتظامی سردفتران و دفتریاران ثبت می‌نماید.

مضافاً اینکه با توجه به مفاد ماده ۴۲ قانون دفاتر اسناد رسمی چنانچه رأی به سلب صلاحیت سردفتر یا دفتریار صادر گردد به موجب ماده واحده قانون تفسیر ماده ۴۲ ق.د.ا.ر. مصوب ۱۳۷۵/۳/۶ مجلس شورای اسلامی دیوان عدالت اداری صلاحیت رسیدگی به شکایت از تصمیمات دادگاه مذکور در ماده ۴۲ قانون فوق الذکر را دارد. ضمناً در پرداخت مالیات یا مالیاتهای متعلق مربوط (تکلیفی) سردفتر با مؤدی مسؤولیت تضامنی دارد.

ماده ۲۰۰ ق.م.م: در هر مورد که به موجب مقررات این قانون تکلیف یا وظیفه‌ای برای دفاتر اسناد رسمی مقرر گردیده است. در صورت تخلف علاوه بر مسؤولیت تضامنی سردفتر با مؤدی در پرداخت مالیات یا مالیاتهای متعلق مربوط مشمول جریمه‌ای معادل ۲۰ درصد آن نیز خواهد بود و در مورد تکرار به مجازات مقرر در تبصره ۲ ماده ۱۹۹ ق.م.م این قانون نیز با رعایت مقررات مربوط محکوم خواهد شد. از مالیاتهایی که در سنوات گذشته برای مدت زمان محدود برقرار و بواسطه آن برای دفاتر اسناد رسمی تکلیفی مقرر شده بود می‌توان مالیات تعاون ملی برای بازسازی و مالیات نقل و انتقال حق الامتیاز تلفن‌های خودکار از دست دوم به سوم را نام برد.

بموجب قانون مالیات تعاون ملی برای بازسازی مصوب ۶۷/۱۲/۹ مجلس شورای اسلامی

ماده ۱: اشخاص حقیقی نسبت به جمع ارزش دارایی‌های خود (املاک، حق واگذاری محل و سرقفلی)، باغهای پسته و مرکبات و نخلستانها، اتومبیل شخصی، سهام و سهم الشرکه شرکتهای تجاری) و افراد تحت ولایت خود مذکور در ماده ۲ این قانون که در تاریخ ۶۷/۷/۱ مالک آن بوده‌اند برای یکبار مشمول مالیات موضوع این قانون خواهند بود. وجوه حاصله از اجرای این قانون صرفاً در امور زیربنائی و سرمایه‌ای بمنظور بازسازی اقتصاد کشور به مصرف خواهد رسید.

و طبق ماده ۱۲: صاحبان دفاتر اسناد رسمی و ادارات ثبت اسناد و املاک مکلفند قبل از تنظیم و ثبت هر نوع سند و انتقال مالکیت داراییهای اشخاص مشمول مالیات این قانون که مشخصات دارایی یا اسامی آنها توسط وزارت امور اقتصادی و دارایی به آنها ابلاغ می‌گردد گواهی پرداخت مالیات بر دارایی مورد انتقال را اخذ و سپس اقدام به تنظیم و ثبت اسناد مربوط نمایند. صاحبان دفاتر اسناد رسمی در صورت تخلف در اجرای این ماده مشمول جریمه‌ای معادل ۱۰۰ درصد مالیات تأدیه نشده مربوط به

دارایی مورد انتقال خواهند بود. و علاوه بر آن پروانه کار آنها ابطال می‌گردد. و در صورتی که کارکنان ثبت اسناد و املاک کشور نیز در اجرای این ماده تخلف نمایند، علاوه بر شمول جریمه به شرح فوق محکوم به انفصال دائم از خدمات دولتی خواهند بود.

طبق ماده ۱۴: مدت اعتبار این قانون ۳ سال بوده که متعاقباً تمدید و به ۵ سال تمام افزایش یافته و وزارت دارایی موظف بوده ظرف مدت فوق این قانون را بطور کامل اجرا نماید. مالیات متعلقه پس از پایان زمان فوق بعنوان دین قابل وصول خواهد بود.

و طبق ماده ۱۰: آئین نامه اجرائی قانون مذکور مصوب ۶۸/۱/۲۰ هیأت وزیران وزارت امور اقتصادی و دارایی می‌تواند مأمورین جهت نظارت بر اجرای صحیح مفاد ماده ۱۲ قانون مالیات تعاون ملی برای بازسازی به دفاتر اسناد رسمی اعزام نماید همچنین دفاتر اسناد رسمی مکلفند با مأموران مزبور جهت استخراج و صورت مشخصات معاملات مربوطه به داراییهای مشمول قانون مالیات تعاون ملی برای بازسازی همکاری نمایند.

با توجه به مفاد ماده ۱۱ ق تعاون ملی برای بازسازی مصوب ۶۷/۱۲/۹ مجلس شورای اسلامی دفاتر اسناد رسمی در هر مورد که وکالتنامه‌ای راجع به املاک و داراییهای موضوع قانون مزبور تنظیم می‌نمودند نسخه‌ای از آن را در تهران به اداره کل مالیات تعاون ملی و در مراکز استانها به اداره کل امور اقتصادی و دارایی و در شهرستانها به دارایی محل ارسال می‌نمودند.

دفاتر اسناد رسمی از نقل و انتقال املاکی که فرم گواهی ماده ۱۰ مصوبه ۵۹/۳/۳ شورای انقلاب اسلامی ایران (ماده ۱۸۷ فعلی) فاقد مهر واحد کنترل مالیات تعاون ملی برای بازسازی بوده خودداری و انتقال دهندگان را جهت ممهور نمودن فرم مذکور در تهران به اطلاعات و خدمات مالیاتی و در شهرستانها به ادارات دارایی محل هدایت می‌نمودند.

حوزه‌های مالیاتی نیز مکلف شدند مشخصات املاک مورد انتقال را که ارزش معاملاتی آنها بیش از ده میلیون ریال می‌بود را هنگام صدور گواهی انجام معامله با مشخصات مالک به واحد تعاون ملی مربوط ارسال و از آن طریق به اداره کل تعاون ملی فرستاده می‌شد و به مهر آن اداره ممهور می‌گردید و جهت رسیدگی‌های بعدی... در مورد مالیات نقل و انتقال حق الامتیاز تلفنهای خودکار از دست دوم به سوم به موجب ماده ۴ قانون وصول مالیات مقطوع از بعضی کالا و خدمات مصوب ۶۶/۳/۲۶ در تهران و مراکز استانها و برخی از شهرستانها اعم از اینکه بطور جداگانه و یا توأم با انتقال قطعی ملک انجام شود مشمول مالیات بوده و منظور از انتقال دهندگان دست دوم اشخاصی هستند که امتیاز تلفن را مستقیماً از شرکت مخابرات تحصیل نموده باشند (مالیات تعیین شده در تهران ۲۰۰۰۰۰ ریال در اصفهان، مشهد، تبریز، کرج ۱۵۰۰۰۰ ریال و در شهرهای شیراز، ساری، رشت، اهواز، اراک، کرمان، بندرعباس، ارومیه، یزد، بوشهر، زنجان، گرگان، همدان، قزوین و قم ۱۰۰۰۰۰ ریال و در شهرهای زاهدان، باختران، خرم‌آباد، سمنان، سنندج، شهرکرد، یاسوج، اردبیل، کاشان، بابل ۵۰۰۰۰۰ ریال تعیین گردیده و طبق تبصره یکم انتقال دهنده حق الامتیاز مکلف بود مالیات متعلق را به حساب تعیین شده از طرف وزارت امور اقتصادی و دارایی واریز و رسید آن را به حوزه مالیاتی محل استقرار انشعاب تلفن تسلیم و گواهی لازم اخذ نماید.

دفاتر اسناد رسمی اجازه نداشتند قبل از دریافت گواهی پرداخت مالیات نسبت به تنظیم و ثبت سند در مورد انتقال حق الامتیاز تلفن اعم از قطعی، شرطی، اجاره‌ای، وکالتی، صلح و غیره اقدام نمایند و در صورت تخلف با انتقال دهنده متضامناً مسؤول پرداخت مالیات بوده و علاوه بر آن مشمول جریمه‌ای معادل ۲۰٪ مالیات پرداخت شده بود و...

و نهایتاً قانون مذکور با توجه به مفاد ماده ۱۷۳ قانون مالیاتهای مستقیم مصوب

۶۶/۱۲/۳ مجلس شورای اسلامی تا پایان سال ۶۷ به قوت و اعتبار خود باقی و با توجه به ماده فوق الذکر از تاریخ ۶۸/۱/۱ نسخ و ملغی شده است و آرا صادره از دیوان عدالت اداری در سالهای ۷۰ و ۷۱ مؤید امر می باشد.

امام علی بن ابی طالب علیه السلام

المشاورۃ الاستظهار

مشورت کردن، پشتیبان گرفتن است.

**نگاهی به بخشنامه
شماره ۳۴/۱۴۲۵۷ مورخه ۷۹/۱۱/۲۳
اداره کل امور اسناد و سردفتران**

غلامرضا طغیانی*

*. سردفتر ۳۷ زرین شهر.

اکثر ادارات دولتی و وابسته به دولت جهت اجرای بهتر قوانین و تسریع در امور، مبادرت به صدور بخشنامه نسبت به ادارات و اشخاص تابعه می نمایند که هر روزه شاهد رسیدن انبوهی از بخشنامه‌های متنوع به ادارات از جمله دفاتر اسناد رسمی می باشیم. بخشنامه بطور کلی عبارت از تعلیم یا تعلیماتی کلی و یکنواخت (بصورت کتبی) است که از طرف مقام اداری به مرئوسین برای ارشاد به مدلول و طرز تطبیق قانون یا آئین نامه داده می شود و نباید مخالف قانون یا آئین نامه باشد.

نکته مهمی که درعین حال از بدیهیات علم حقوق است رتبه و درجه اهمیت بخشنامه می باشد که نباید مخالف قوانین (اعم از اساسی یا عادی) یا آئین نامه‌ها باشد. در توجیه آن گفته شده که قانون با تشریفات خاص و توسط عدّه نسبتاً زیادی از نمایندگان تصویب شده و آئین نامه (معمولاً) توسط چند وزارتخانه یا سازمان دولتی مربوطه (طبق دستوری که در خود قانون آمده) تصویب می شود و بخشنامه توسط بالاترین مقام اداره یا سازمان دولتی یا حتی معاونان آنان تهیه می شود و بدیهی است که اهمیت قانون و آئین نامه از لحاظ تصویب و تشریفات بالاتر از بخشنامه می باشد. اما بسیار دیده شده است که مسئول اداره یا سازمان دولتی یا حتی مقامی مادون آنان رأساً و به تشخیص خود مبادرت به صدور بخشنامه ای می نماید که مخالف

صریح قانون می‌باشد که این امر علاوه برآنکه برای عوامل ذی مدخل ایجاد مشکلاتی می‌نماید، در نهایت باعث کندی روند امور مردم می‌شود و هدف اصلی قانونگذار را به دست فراموشی می‌سپارد یا در هزار توی تشریفات و کاغذبازی محو می‌کند. اکثر ادارات و دفاتر اسناد رسمی کشور دست به گریبان این گونه بخشنامه‌ها می‌باشند که باعث ایجاد مشکلاتی می‌گردد، از آن جمله است که قانونگذار جهت تسهیل امور متقاضیان دریافت وام در پاره‌ای از بخشها از جمله بخشهای تولیدی (صنعتی، ساختمانی، کشاورزی، معدنی، ساختمان و...) مقرر داشته است:

تعرفه ثبت اسناد رسمی برای قراردادهای مربوط به اعطای تسهیلات بانکی و تأمین اجتماعی به تعاونی‌های ایثارگران ۳ در هزار و برای بخشهای تولیدی (صنعتی، کشاورزی، معدنی، مسکن و ساختمان) و مؤسسات آموزشی غیر انتفاعی و فعالیت‌های فرهنگی (امور فیلمسازی واحداث تالارنمایش) پنج در هزار تعیین می‌گردد (بند الف ماده یک قانون وصول برخی درآمدهای دولت و مصرف آن در موارد معین مصوب ۱۳۷۳)

یعنی مقنن با آگاهی از اینکه تعرفه ثبت اسناد مطابق دستور بالا از درآمد حق الثبت می‌کاهد به جهت رعایت مصالحی که در اخذ تسهیلات بخشهای مرقوم ملاحظه نموده، تعرفه حق الثبت اسناد متعلقه را بدین صورت تعیین نموده است و به عبارت دیگر به خاطر وجود اهمیت و مصلحتی که قانونگذار در مصرف تسهیلات توسط افراد مندرج در تبصره بالا ملاحظه نموده (نه به خاطر جمله بندی و نحوه املاء و انشاء متن قرارداد رهنی و نمونه ارسالی از سوی بانکها به دفاتر اسناد رسمی) این تخفیف را برای نامبردگان قائل شده است و مرجع و مسئول تطبیق وام و تسهیلات مأخوذه با قانون فوق الاشاره بانک معطی تسهیلات تعیین گردیده است.

اما در کمال تعجب می‌بینیم که اداره کل امور اسناد و سردفتران سازمان ثبت در بخشنامه‌ای که طی شماره ۳۴/۱۴۲۵۷ مورخه ۷۹/۱۱/۲۳ به ادارات کل ثبت استانها و

دفاتر اسناد رسمی تابعه ابلاغ نموده با چشم پوشی از مصلحتی که قانونگذار در اعطای تخفیف به تولید کنندگان جامعه در نظر داشته بیان می‌کند که: گواهی و اعلام بانک در خصوص موضوع در صورتی قابل پذیرش است که تصریح به یکی از موارد مصرح در تبصره مزبور شده و علاوه بر آن مغایرتی با متن سند تنظیمی نداشته باشد و قید عبارتی نظیر مشتری در جهت انجام عملیات تجاری و امثال آن در سند که خارج از موارد مصرح در تبصره مورد بحث و در نتیجه مغایر گواهی بانک است به جهت عدم همخوانی و مغایرت متن و مفاد سند با گواهی صادره تنظیمی در شمول تبصره مذکور قرار نمی‌گیرد.

در پاسخ باید معروض داشت که اولاً احراز مطابقت مصرف تسهیلات مأخوذه با موارد مندرج در تبصره بانک معطی تسهیلات قید گردیده است و ارتباطی با احراز آن توسط دفترخانه ندارد و انتقال مسئولیت احراز این امر به دفترخانه حمل تکلیف غیر قانونی و اضافی بردوش سردفتر است .

ثانیاً، درج هر گونه قیود و مطالبی بطور جانبی، عنوان اصلی اسناد را از بین نمی‌برد مثلاً اگر در ضمن سند رضایت نامه یکی از طرفین به شخص دیگر در خصوص انجام عملی وکالت اعطاء نمود، عنوان رضایت نامه را سلب و ساقط نمی‌کند پس درج جملاتی از آنگونه که در بخشنامه آورده است، قصد طرفین سند تنظیمی که همان اخذ تسهیلات برای امور تولیدی می‌باشد را ساقط نمی‌کند .

ثالثاً، مطلب مهمی که از چشم تنظیم کننده بخشنامه اخیرالذکر مخفی مانده است این است که تولیدی بودن موضوع وام مغایرتی با تجاری بودن یا حتی گرفتن تسهیلات ارزی و صدور ضمانت نامه و غیرهم ندارد و معلوم نیست اداره کل امور اسناد سازمان ثبت تعارض و تنافی عملیات تولیدی را از کجا بدست آورده و آنرا مسلم‌الحصول پنداشته و سپس بخشنامه فوق را صادر کرده است در صورتیکه تعارضی بین انجام عملیات تجاری و امور تولیدی و صنعتی وجود ندارد. قانونگذار

در ماده ۲ و ۳ قانون تجارت اعمال تجاری را تعریف نموده که در بند ۴ ماده ۲ قانون فوق، تأسیس و بکار انداختن هر قسم کارخانه مشروط بر اینکه برای رفع حوائج شخصی نباشد را عملیات تجاری می‌شناسد در صورتیکه بنا بر نظر اداره کل امور اسناد مؤسسين و راه‌اندازان کارخانه (که صرفاً تولید کننده می‌باشند) نمی‌توانند از مزایای بند الف ماده یک قانون وصول برخی درآمدهای دولت (که استفاده از تخفیف در پرداخت حق الثبت باشد) استفاده نمایند چون عملیاتشان تجاری است در حالی که هدف از تصویب بند بالا حمایت از تولید کنندگان و کارخانه‌های تولیدی صنعتی بوده است.

همچنین چنانچه کسی برای احداث بنا به طریق انبوه سازی تقاضای اخذ وام بانکی نماید بدون هیچ شکمی مورد از مصادیق تبصره بوده و مشمول تخفیف می‌باشد و این مطلب که گیرنده وام تعدادی از ساختمانها را به قصد فروش و تجارت بنا نماید و به صرف اینکه قصد نامبرده تجارت و بردن سود باشد (و به این امر هم تصریح نماید) باز نافی تولیدی بودن عمل وام گیرنده نبوده و وام و تسهیلات مأخوذه مشمول عنوان وام تولیدی می‌باشد و هکذا در بخش تولیدی کشاورزی چنانچه شخصی چندین هکتار چغندر قند کشت نماید یقیناً آنها را برای فروش و تجارت به عمل آورده و نه برای مصرف شخص خودش و اگر تفکر اداره کل امور اسناد را ملاک عمل قرار دهیم، چنین شخصی مشمول تخفیف تبصره مرقوم نبوده و باید به بالاترین مأخذ حق الثبت پرداخت نماید چون عملش تجاری است و چنانچه بخواهد از تخفیف بهره‌مند شود باید چغندر حاصله را به مصرف شخصی خود و خانواده‌اش رسانیده و جهت حصول اطمینان تعهد محضری نیز در این باب بسپارد! در صورتی که هدف قانونگذار از رعایت این دسته از وام گیرندگان بخاطر تجاری بودن یا تجاری نبودن اعمال آنان نیست که یقیناً هر عملی اقتصادی (از جمله اخذ وام) جنبه تجاری دارد اعم از اینکه در سند قید شود یا نشود جالب این است که در

قسمت اخیر بخشنامه راهنمایی فرموده‌اند که: (سردفتران مکلفند در صورت برخورد با گواهی‌های مغایر با متن سند مراتب را به متقاضی جهت رفع نقص اعلام دارند) که باید گفت نمونه متن تنظیمی بانکها از بالاترین مقام در سیستم بانکداری ارسال شده است و شعب بانکها و دفاتر اسناد رسمی قادر به انجام هیچ‌گونه تغییری در آن نمی‌باشد و ظاهراً منظور قسمت اخیر این است که متقاضی وام از اخذ تسهیلات چشم‌پوشی نماید یا بالاترین تعرفه حق الثبت را پرداخت نماید چون وام گیرنده قادر به رفع نقص نیست. شاید هم منظور بخشنامه از متقاضی بانک معطی تسهیلات باشد!

نکته دیگری که در اینجا قابل ذکر است این است که مطابق قانون نحوه وصول حق الثبت از معاملات انواع خودرو فعلاً میزان حق الثبت تنظیم اسناد برای خودروهای ایرانی و خارجی به ترتیب ده و بیست در هزار قید شده است و این جا سئوالی به ذهن می‌رسد که عمل نقل و انتقال خودرو تجاری تر است یا اخذ تسهیلات بانکی؟ به نظر می‌رسد بخشنامه مرقوم بدون توجه به موارد ذکر شده تهیه و ابلاغ گردیده است.

امام علی بن ابی طالب علیه السلام

اذا قَدَرْتَ علی عدوِّک فاجعل العفو عنه شکرًا للقُدرةِ علیهِ

اگر بر دشمنت دست یافتی،

بخشیدن او را سپاسِ دست یافتن بر وی ساز.

تفسیر و توضیح ماده ۲۲ قانون ثبت اسناد و املاک

شهاب اقبالی افشار

اشاره:

ماده ۲۲ قانون ثبت بیان می‌دارد:

«همین که ملکی مطابق قانون در دفتر املاک به ثبت رسید، دولت فقط کسی را که ملک به اسم او ثبت شده و یا کسی را که ملک مزبور به او منتقل گردیده و این انتقال نیز در دفتر املاک به ثبت رسیده یا این که ملک مزبور از مالک رسمی ارثاً به او رسیده یا اینکه ملک مزبور از مالک رسمی ارثاً به او رسیده باشد، مالک خواهد شناخت. در مورد ارث هم ملک وقتی در دفتر املاک به اسم وراثت ثبت می‌شود که وارث و انحصار آنها محرز و در سهم الارث بین آنها توافق بوده و یا در صورت اختلاف حکم نهایی در آن باب صادر شده است». نویسنده در این مقاله به ادامه شرح و تفسیر این ماده می‌پردازد.

فصل چهارم: دولت و اموال غیر منقول

مبحث اول - هیأت‌ها و مراجع تصمیم‌گیرنده در خصوص اموال غیر منقول

گفتار اول - هیأت نظارت و شورای عالی ثبت

هیأت نظارت طبق ماده ۶ ق. ت تشکیل و به کلیه اختلافات و اشتباهات مربوط به امور ثبت اسناد و املاک رسیدگی می‌نماید. در مقرر دادگاه استان، هیأت مزبور مرکب از رئیس ثبت استان یا قائم مقام او و دو نفر از قضات دادگاه استان به انتخاب وزیر دادگستری تشکیل و به اختلافات و اشتباهات مربوط به امور ثبتی در حوزه قضایی استان رسیدگی می‌نماید.

الف - وظایف هیأت‌های نظارت

ماده ۲۵ اصلاحی ق. ت تشکیل حدود صلاحیت و وظایف هیأت‌های نظارت را بیان کرده است. شکایت اشخاص از عملکرد مامورین اداره ثبت و اختلافات اداری که ما بین اشخاص و ادارات ثبت به وجود می‌آید در صلاحیت هیأت‌های نظارت است.

مسائل و موضوعاتی که توسط هیأت‌های نظارت مورد رسیدگی و حکم قرار

می‌گیرد به قرار ذیل است:

۱- اشتباهاتی که در جریان عملیات مقدماتی ثبت واقع شده است

عدم رعایت قانون در طی عملیات مقدماتی ثبت املاک در هیأت نظارت مورد رسیدگی قرار گرفته و ممکن است حکم به ابطال عملیات داده شود چون ملک در دفتر املاک ثبت نشده است بنابراین ابطال عملیات مقدماتی ثبت تضییع حق متقاضی ثبت یا اشخاص ثالث نمی‌باشد و تصمیم اداری به حساب می‌آید.^۱

۲- کشف اشتباه بعد از ثبت در دفتر املاک

ثبت در دفتر املاک به منزله حق مکتسبه برای متقاضی ثبت یا مدعی مالکیت در عملیات مقدماتی ثبت اشتباهی واقع شده و بعد از ثبت در دفتر املاک اشتباه مزبور کشف شود. رفع اشتباه تا جایی که به حقوق اشخاص ثالث مربوط نشود با هیأت نظارت است.^۲

۳- اشتباه در مفاد اسناد رسمی

سند مالکیت یا اسناد تنظیمی در دفاتر اسناد رسمی ممکن است دارای اشتباه مربوط به ظاهر سند بوده یا قانون رعایت نشده باشد. فرض بر این است که عدم رعایت قانون یا اشتباه در طرز تنظیم اسناد رسمی بدون سوء نیت واقع شده است. بدیهی است در صورت احراز سوء نیت موضوع دارای تبعات کیفری خواهد بود. بند ۷ ماده ۲۵ ق. ثبت اشتباه در مفاد اسناد رسمی را ناشی از دو عنصر بیان کرده است:

۳/۱- اشتباه در طرز تنظیم اسناد

این نوع اشتباهات مربوط به ظاهر سند است و بدون تصریح در قانون رسمیت سند ساقط نمی‌شود. به عنوان مثال اگر در سند معامله نام وکیل به جای اصیل قید شده

۱. بندهای یک و دو ماده ۲۵ ق. ثبت و تبصره ۳ همان ماده.
۲. بندهای ۳ و ۴ ماده ۲۵ ق. ثبت.

باشد موضوع در صلاحیت هیأت نظارت است که پس از احراز اشتباه حکم به اصلاح سند داده می‌شود.

۳/۲- اشتباه در تطبیق مفاد اسناد رسمی با قوانین

تنظیم کنندگان اسناد رسمی مکلفند اراده متعاملین را با قوانین تطبیق داده و عناصر هر عقد را به وضوح در سند قید نمایند. به عنوان مثال اگر موضوع یک سند رسمی عقد اجاره بوده ولی مدت آن قید نشده باشد چنین سندی قانوناً فاقد اعتبار است.

۴- شکایت از تصمیم رئیس واحد ثبتی

شکایت از نحوه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجرا مستقیماً به رئیس واحد ثبتی تسلیم می‌شود و رئیس ثبت مکلف است فوراً رسیدگی نموده با ذکر دلیل رأی صادر نماید. نظر رئیس واحد ثبتی برابر مقررات به ذی نفع ابلاغ می‌شود. چنانچه ذی نفع نسبت به نظر رئیس واحد ثبتی معترض باشد می‌تواند ظرف مدت ده روز پس از ابلاغ، شکایت خود را به ثبت محل یا هیأت نظارت تسلیم نماید.^۱

ب- شورای عالی ثبت

مرجع تجدید نظر نسبت به آرای هیأت‌های نظارت، شورای عالی ثبت می‌باشد. آرای هیأت‌های نظارت در مورد بندهای ۱ و ۵ و ۷ ماده ۲۵ ق.ت قابل تجدید نظر است. شورای عالی ثبت دارای دو شعبه املاک و اسناد می‌باشد. هر یک از شعب مذکور مرکب از سه نفر (دو نفر از قضات دیوان عالی کشور به انتخاب وزیر دادگستری^۲ و مسؤول قسمت املاک در شعبه املاک و مسؤول قسمت اسناد در شعبه اسناد است). شورای عالی ثبت علاوه بر صدور رأی در مقام تجدید نظر در مقام ایجاد وحدت

۱. مواد ۲۲۹، ۲۳۰، ۲۳۲ آیین نامه اجرای مفاد اسناد لازم الاجرا...

۲. برابر ماده واحده (لایحه قانونی اختیارات مربوط شورای عالی قضایی) مصوب ۵۹/۴/۲۲ اختیارات وزیر دادگستری به شورای عالی قضائی محول شده است. همچنین به موجب بند ۳ اصل ۱۵۸ قانون اساسی عزل و نصب و تغییر محل ماموریت و تعیین مشاغل و ترفیع آنان از وظایف رئیس قوه قضاییه است.

رویه بین هیئت‌های نظارت، رأی وحدت رویه صادر می‌نماید که در موارد مشابه برای هیأت‌های نظارت لازم‌الاتباع است.^۱

گفتار دوم: آرای وحدت رویه هیأت عمومی دیوان عدالت اداری

الف: صلاحیت دیوان عدالت اداری در اعتراض به آرای شورای عالی ثبت «طبق تبصره ۲ از بند ۳ ماده ۱۱ قانون دیوان عدالت اداری، صرفاً تصمیمات و آرای دادگاهها و سایر مراجع قضایی دادگستری و نظامی و دادگاههای انتظامی قضات دادگستری و ارتش قابل شکایت در دیوان عدالت اداری نمی‌باشد و با عنایت به این که آرای صادره از شورای عالی ثبت از جمله آرای دادگاهها و سایر مراجع قضایی دادگستری نمی‌باشد و شرکت قاضی در همان شورا، شورای مرقوم را از شمول دادگاههای اداری موضوع بند ۲ ماده ۱۱ قانون دیوان عدالت اداری خارج نمی‌نماید. بنابراین دادنامه شماره ۱۰۰۴ - ۷۲/۶/۱۵ صادره از شعبه ۱۴ دیوان عدالت اداری که متضمن این معنی است مطابق موازین قانونی تشخیص می‌گردد. این رأی وفق ماده ۲۰ قانون دیوان عدالت اداری در موارد مشابه برای شعب دیوان و سایر مراجع لازم‌الاتباع است.»^۲

ب: ابطال بخشنامه وزارت دادگستری

به موجب تبصره ۵ ماده ۲۵ ق.ت آرای صادره از هیأت‌های نظارت به مدت بیست روز در تابلوی اعلانات ثبت محل الصاق و سپس به موقع اجرا گذاشته می‌شود. طبق بخشنامه شماره ۱/۴۶۹۹ مورخه ۱۳۵۲/۲/۱۶ وزارت دادگستری، مهلت اعتراض به آرای هیأت‌های نظارت، همان ۲۰ روز تعیین شده در تبصره ۵ ماده ۲۵ ق.ت می‌باشد.

۱. تبصره ۴ ماده ۲۵ ق.ت

۲. رأی وحدت رویه هیأت عمومی دیوان عدالت اداری، شماره دادنامه ۱۴ مورخه ۷۵/۴/۳۱.

هیأت عمومی دیوان عدالت در این خصوص چنین رأی داده است: «مهلت مقرر در تبصره ۵ ماده ۲۵ قانون ثبت اسناد و املاک کشور منحصراً در مقام اعلام تصمیم هیأت نظارت از طریق الصاق آن در تابلوی اعلانات تعیین شده است و تسری مهلت مزبور به زمان اعتراض نسبت به رأی هیأت نظارت و محدودیت زمان اعتراض به مهلت بیست روز مقرر، مغایر حکم مقرر در تبصره مذکور است. بنابراین دستورالعمل مورد اعتراض مستنداً به قسمت دوم ماده ۲۵ قانون دیوان عدالت اداری ابطال می‌گردد.»^۱

گفتار سوم: هیأت‌های حل اختلاف

برای صدور سند مالکیت در مورد مالکینی که اسناد ملکیت آنان در اثر حوادث غیر مترقبه از بین رفته است و همچنین تعیین تکلیف بناهایی که در اراضی موقوفه یا متعلق به شهرداری و یا مجهول‌المالک ساخته شده است دو قانون در سال ۱۳۷۰ به تصویب رسید.^۲

هر کدام از این قوانین تشکیل هیأت‌هایی با نام هیأت حل اختلاف را مقرر داشته است. هیأت‌های مزبور به شکایات این قبیل مالکین وفق مقررات همان قانون رسیدگی نموده و در مورد صدور اسناد مالکیت حکم مقتضی صادر می‌نمایند.

گفتار چهارم: مراجع تصمیم‌گیرنده در خصوص اراضی موات

اراضی موات جزو مشترکات عمومی بوده و قابل تملک خصوصی نمی‌باشد. چنانچه در خصوص این اراضی سند مالکیت برای اشخاص موضوع حقوق

۱. رأی وحدت رویه هیأت عمومی دیوان عدالت اداری، شماره دادنامه ۱۳ مورخه ۷۸/۴/۲۲.
 ۲. قانون نحوه صدور اسناد مالکیت املاکی که اسناد ثبتی آنها در امر جنگ یا حوادث غیر مترقبه مانند زلزله، سیل و آتش‌سوزی از بین رفته‌اند و قانون اصلاح مواد ۱ و ۲ و ۳ قانون اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت اسناد و املاک...

خصوصی صادر شده باشد اسناد مزبور فاقد اعتبار است.^۱

الف: مشخصات اراضی موات

وجه تمایز اراضی موات با سایر اراضی در این است که زمین موات فاقد آثار تصرف انسان است. به عبارت دیگر ارزش افزوده‌ای که ناشی از فعالیت انسان باشد در این اراضی مشاهده نمی‌شود همچنین اراضی موات فاقد پوشش گیاهی خودرو و قابل استفاده برای انسان یا دام است.

ب: اقسام زمین موات

اراضی موات دو قسم است:

۱- موات بالاصاله

زمین‌های طبیعی و فاقد پوشش گیاهی را شامل می‌شود.

۲- موات بالعرض

اراضی دایر که بر اثر عدم بهره‌برداری به تدریج به حالت موات درآمده باشد موات بالعرض گفته می‌شود اعم از آن که مالک مشخص داشته باشد یا نداشته باشد.

ج: مرجع تشخیص اراضی موات شهری

طبق ماده ۱۲ قانون زمین شهری مصوب ۱۳۶۶ «تشخیص عمران و احیا و تاسیسات متناسب و تعیین نوع زمین دایر و تمیزبایر از موات به عهده وزارت مسکن و شهرسازی است این تشخیص قابل اعتراض در دادگاه صالحه می‌باشد.» تبصره ۲ همین ماده مقرر داشته: «ملاک تشخیص مرجع مقرر در ماده ۱۲ در موقع معاینه محل در مورد نوع زمینهایی که از تاریخ ۱۳۵۷/۱۱/۲۲ و سیله دولت، ارگانها، نهادها، کمیته‌ها و دفاتر خانه سازی احداث اعیانی یا واگذار شده بدون در نظر گرفتن اعیانیهای مذکور خواهد بود.»

۱. اصل قانون اساسی و ماده واحده قانون مرجع تشخیص اراضی موات و ابطال اسناد آن مصوب ۱۳۶۵/۹/۳۰

بنا بر تبصره اخیرالذکر احداث اعیان نافی موات بودن زمین نمی باشد معذک در تشخیص نوع اراضی شهری نکات زیر مورد توجه کمیسیون موضوع ماده ۱۲ قانون زمین شهری است:

۱- اراضی شهری که بعد از تاریخ ۵۷/۱۱/۲۲ توسط دولت یا ارگانهای وابسته به دولت به اشخاص واگذار شده باشد بدون در نظر گرفتن اعیان احداثی نسبت به نوع زمین اظهار نظر می شود.

۲- اراضی شهری که قبل از ۵۷/۱۱/۲۲ مورد عمران قرار گرفته باشد با توجه به وضعیت موجود آن اظهار نظر می شود.^۱

۳- اراضی شهری که بعد از ۵۷/۱۱/۲۲ توسط اشخاص مورد عمران قرار گرفته و دارای پروانه ساختمان باشد زمین دایر محسوب می شود و اگر بدون پروانه احداث بنا شده باشد مشمول مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت اسناد و املاک است.

۴- اراضی موات یا بایر شهری که بعد از ۵۷/۱۱/۲۲ به باغ یا زمین مزروعی تبدیل شده باشد با توجه به سابقه زمین اظهار نظر می شود.

د: مرجع تشخیص اراضی موات واقع در خارج محدوده شهرها

حسب تبصره یک ماده واحده قانون تشخیص اراضی موات و ابطال اسناد آن مصوب ۶۵/۹/۳۰ «تشخیص موات بودن اراضی خارج از محدوده شهرها^۲ به عهده وزارت کشاورزی است که از طریق هیأت هفت نفره اقدام می نماید و در صورتی که متصرف فعلی منکر موات بودن زمین باشد از طریق دادگاه صالحه اقدام به عمل می آید و چنانچه دادگاه رأی به موات بودن زمین بدهد سند ابطال و از متصرف خلع ید خواهد شد.»

مطابق ذیل ماده واحده مذکور: «ادارات ثبت اسناد مکلفند حسب اعلام هیأت های

۱. مواد ۱ و ۲ و ۱۶ آیین نامه قانون زمین شهری.
 ۲. ماده ۴ آیین نامه اجرای قانون مرجع تشخیص اراضی موات و ابطال اسناد آن مصوب ۶۶/۷/۸ و تبصره های ذیل آن.

واگذاری زمین نسبت به ابطال سند آنها و صدور سند به نام دولت جمهوری اسلامی ایران اقدام نمایند.»

گفتار پنجم: مرجع تصمیم گیرنده در خصوص جنگلها و مراتع

قسم دیگر مشترکات عمومی جنگلها و مراتع است. عرصه و اعیان جنگلها و مراتع قابل تملک خصوصی نبوده و چنانچه در مورد آنها سند مالکیت صادر شده باشد فاقد اعتبار است. تشخیص عرصه و اعیان به عنوان جنگل و مرتع موجب می شود که سند مالکیت به نام دولت صادر شود.

الف: مشخصات اراضی جنگلی و مراتع

جنگل یا مرتع یا بیشه طبیعی عبارت از جنگل یا مرتع یا بیشه ای است که به وسیله اشخاص ایجاد نشده باشد... مرتع اعم است از مشجر یا غیر مشجر... اگر مرتع دارای درختان جنگلی خودرو باشد مرتع مشجر نامیده می شود...

مرتع غیر مشجر زمینی است که اعم از کوه و دامنه یا زمین مسطح که در فصل چرا دارای پوششی از نباتات علوفه ای خودرو بوده با توجه به سابقه چرا عرفاً مرتع شناخته شود. اراضی آیش ولو آن که دارای پوشش نباتات علوفه ای خودرو باشد، مشمول تعریف مرتع نیستند.

آن قسمت از اراضی ساحل دریا تا حدود سیصد متر از حریم دریا مشروط بر آن که از جاده ساحلی تجاوز نکند ولو آن که واجد شرایط فوق باشد مشمول تعریف اراضی جنگلی و مرتع (اعم از مشجر و یا غیر مشجر) نخواهد بود.^۱

ب: مرجع تشخیص اراضی جنگلی و مراتع

حسب ماده ۲ قانون حفظ و حمایت از منابع طبیعی و ذخایر جنگلی کشور مصوب ۱۳۷۱/۷/۵ «تشخیص منابع ملی و مستثنیات ماده ۲ قانون مدنی شدن جنگلها

۱. ماده اول قانون حفاظت و بهره برداری از جنگلها و مراتع مصوب ۱۳۴۶/۵/۳۰.

و مراتع با رعایت تعاریف مذکور در قانون حفاظت و بهره‌برداری از جنگلها و مراتع با وزارت جهاد سازندگی است که شش ماه پس از اخطار کتبی یا آگهی به وسیله روزنامه‌های کثیرالانتشار مرکز و یکی از روزنامه‌های محلی و سایر وسایل معمول و متناسب محلی، ادارات ثبت موظفند پس از انقضای مهلت مقرر در صورت نبودن معترض حسب اعلام وزارت جهاد سازندگی نسبت به صدور سند مالکیت به نام دولت جمهوری اسلامی ایران اقدام نمایند.»

ج: اعتراض به تشخیص جنگل یا مرتع

معتبرضین می‌توانند پس از اخطار یا آگهی وزارت جهاد سازندگی اعتراضات خود را با ادله مثبتة جهت رسیدگی به هیأت مذکور در قانون تکلیف اراضی اختلافی موضوع اجرای ماده ۵۶ قانون جنگلها و مراتع مصوب ۱۳۶۷/۶/۲۲ مجلس شورای اسلامی تسلیم نمایند. صدور سند مالکیت به نام دولت مانع از مراجعه معترضین به هیأت مذکور نمی‌باشد.^۱ با توجه به این که هیأت موضوع ماده ۵۶ قانون جنگلها و مراتع ماهیت اداری داشته و مرجع اعتراض به تصمیمات دادگاههای اداری، دیوان عدالت اداری است معذک تبصره ۲ ماده واحده قانون مذکور دیوان عدالت اداری را مکلف نموده که کلیه پرونده‌های موجود در ماده ۵۶ قانون جنگلها و مراتع کشور و اصلاحیه‌های بعدی آن را که مختومه نشده است به کمیسیون موضوع این قانون ارجاع نماید. به نظر می‌رسد اعتراض اشخاص موضوع حقوق خصوصی در مورد مالکیت اراضی موضوعی ماهوی و در صلاحیت محاکم عمومی دادگستری است. تجدید نظر در آرای صادره از هیأتها موضوع ماده ۵۶ قانون جنگلها و مراتع و مرجع آن محل تردید و اختلاف است.^۲

۱. تبصره یک ماده ۲ قانون حفظ و حمایت از منابع طبیعی و ذخایر جنگلی کشور مصوب ۱۳۷۱/۷/۱۲.
 ۲. احمد شمس، کتاب اراضی ملی شده، ص ۱۶۷

گفتار ششم: مراجع تصمیم گیرنده در خصوص کاربری اراضی شهری

و خارج از محدوده شهرها

حفظ کاربری اراضی واقع در خارج محدوده شهرها و تعیین کاربری برای مستغلات و اراضی واقع در محدوده شهرها برای مالکین محدودیت ایجاد می نماید. ولی مصالح عمومی و اجتماعی اقتضا دارد که اراضی و مستغلات در کاربریهای معین و مورد نیاز به کار گرفته شوند و تغییر کاربری تحت ضوابط و نظارت دولت باشد.

الف: کاربری اراضی شهری

نقشه های مصوب شهری برای مناطق مختلف شهرها و اراضی شهری نوع خاصی از مصرف را معین می نماید لذا مالکین اراضی و مستغلات مکلفند که اراضی و مستغلات خود را در کاربریهای معین مورد استفاده قرار دهند. به بیان دیگر تعیین کاربری های مختلف نوعی محدودیت برای مالکین ایجاد می نماید. تبدیل کاربری های غیر شهری به کاربری های شهری و تبدیل کاربری های شهری به یکدیگر از وظایف کمیسیون موضوع ماده ۵ قانون تاسیس شورای عالی شهرسازی و معماری است.

ب: کاربری اراضی واقع در خارج از محدوده شهرها

وجه مشترک قوانین مختلف تحدید مالکیت اراضی، تاکید بر حفظ کاربری اراضی مزروعی و باغات است.^۱ انتقال ارادی یا قهری این اراضی نیز منوط به حفظ کاربری زراعی می باشد.^۲

به موجب قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها مصوب ۱۳۷۴، تغییر کاربری اراضی زراعی و باغها در خارج از محدوده قانونی شهرها و شهرکها جز در موارد

۱. قانون اصلاحات اراضی سال ۱۳۴۰ - لایحه قانونی اصلاح لایحه قانونی واگذاری و احیای اراضی در حکومت جمهوری اسلامی ایران مصوب ۵۹/۱/۲۶ شورای انقلاب جمهوری اسلامی - قانون واگذاری زمینهای بایر و دایر که بعد از انقلاب به صورت کشت موقت در اختیار کشاورزان قرار گرفته است مصوب ۶۵/۸/۸.

۲. ماده ۱۹ قانون اصلاحات ارضی سال ۱۳۴۰.

ضروری ممنوع می‌باشد. در موارد ضروری تغییر کاربری اراضی زراعی و باغها به عهده کمیسیونی مرکب از نمایندگان وزارتخانه‌های ذیربط زیر نظر وزارت کشاورزی می‌باشد. ادارات ثبت اسناد و املاک و دفاتر اسناد رسمی مکلفند در موارد تفکیک اراضی زراعی و باغها و تغییر کاربری آنها در خارج محدوده شهرها و شهرکها از وزارت کشاورزی استعلام و نظر وزارت مذکور را اعمال نمایند. در مواردی که به اراضی مزروعی و باغها مجوز تغییر کاربری داده می‌شود ۸۰٪ قیمت روز اراضی و باغهای مذکور با احتساب ارزش زمین از تغییر کاربری بابت عوارض از مالکین وصول و به خزانه کل کشور واریز می‌گردد.^۱

۱. ماده ۲ قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها مصوب ۱۳۷۴.

امام علی بن ابی طالب علیه السلام

اذا وصلت اليكم اطراف النعم
فلا تنضروا اقضاها بقلّة الشكر

چون طلیعه نعمتها

به شما رسید، به ناسپاسی دنباله آن را مبرید.

نقش ایرانیان مسلمان در فقه اسلامی (۳)

محمد علی اختری*

*. سردفتر اسناد رسمی ۱۲۲ تهران و عضو کمیسیون وحدت رویه.

دوره اول یا دوره تشریح

ناگفته نماند که به طور معمول کسانی را که پس از رحلت حضرت رسول چه از میان صحابه و چه دیگران به دانش دین می پرداختند فقیه می گفتند و این دوره از فقه به عقیده اهل تسنن پس از رحلت پیامبر (ص) آغاز می شود ولی در میان شیعه پیدا شدن فقها از قرن سوم است. زیرا اهل تشیع تا سال ۲۶۰ هجری قمری (سال غیبت حضرت مهدی امام دوازدهم «ع») را دوران تشریح می دانند و پس از آن را دوران فقها می نامند.

نخست، سلمان فارسی

بی شک، معروفترین صحابی ایرانی حضرت رسول، سلمان فارسی است. سلمان فارسی از اصفهان یا رامهرمز بوده و بعد در مدینه غلام یک نفر یهودی محسوب می شد، پس از هجرت حضرت رسول به مدینه مسلمان شد و در عداد مسلمین درآمد. به پیشنهاد او بود که در محاصره مدینه و جنگ خندق دور مدینه را خندق حفر نمودند^۱ و سه هزار نفر جنگجوی مسلمان در داخل خندق به حال دفاع

۱. خندق از کلمه فارسی کنده معرب شده، در زبان پهلوی کندک تلفظ می شد و عرب حجاز این تدبیر جنگی را نمی دانستند ولی چون در ایران معمول بود، سلمان به آنان یاد داد.

ایستادند و محاصره مدینه به مدت یک ماه به طول انجامید و دشمنان نتیجه نگرفته و هم به علت عداوت داخلی میان خود و سختی سرما در زمستان به اوطان خود مراجعت کردند^۱، سلمان پس از وفات حضرت رسول از خواص اتباع حضرت علی (ع) شمرده می‌شد و نیز گفته شده که حفر خندق شش روز به طول کشیده و مسلمانان برای کندن آن بیل و کلنگ و تبر و زنبیل از یهودیان بنی قریظه عاریت گرفته‌اند. طول خندق در حدود ۵/۵۰ کیلومتر نوشته‌اند و حدس می‌زنند که عرض آن ۱۰ متر و عمق آن پنج متر بوده است.^۲ خود سلمان گوید که در ناحیه‌ای از خندق به کار کندن مشغول بودم که سنگی بزرگ پیش آمد و کار مرا دشوار ساخت. رسول خدا نزدیک من بود. دیدند که هر چه بیشتر می‌زنم آن سنگ از جا کنده نمی‌شود. کلنگ از دست من گرفتند و سه بار بر سنگ زدند که هر بار برقی جهید، گفتم ای رسول خدا... این برقی که جهید چه بود؟ فرمودند خدای تعالی با برق نخستین، کشور یمن و با برق دوم شام و مغرب زمین و با برق سوم مشرق زمین را برای من فتح کرد^۳ در قرآن کریم سوره نساء آیه ۱۳۲ آمده است: «ان یشا یدهبکم ایها الناس و یات بآخرین و کان الله علی ذلک قدیراً» که فارسی شده آن چنین است «اگر خدا بخواهد شما را می‌برد و دیگران را به جای شما می‌آورد و خداوند بر هر چیز تواناست» به قول بیضاوی در تفسیر خود وقتی که این آیه نازل شد پیغمبر دست به پشت سلمان گذاشت و فرمود: آنها قوم این (اشاره به سلمان) هستند و حضرت امام باقر (ع) می‌فرمایند منظور از قوم دیگر، ایرانیان هستند و نیز امام صادق (ع) می‌فرمایند: این امر یعنی پشت کردن مردم عرب به قرآن تحقق پیدا کرد و خداوند به جای آنها (اعراب) ایرانیان را فرستاد و آنها از جان و دل اسلام را پذیرفتند.^۴ روزی سلمان فارسی در مسجد پیامبر حضور داشت، صحبت از

۱. سید حسن تقی زاده، از پرویز تا چنگیز، چاپ فروغی، تهران، ۱۳۴۹، صفحه ۱۶۹

۲. محمد ابراهیم آیتی، تاریخ پیامبر اسلام، چاپ دانشگاه تهران، آذر ۱۳۵۹، صفحه ۳۵۲ تا ۳۵۴.

۳. محمد ابراهیم آیتی، تاریخ پیامبر اسلام، صفحه ۲۵۵.

۴. شهید مرتضی مطهری، خدمات متقابل اسلام و ایران، چاپ هشتم، انتشارات صدرا، قم، ۱۳۵۷، صفحه ۶۷ و ۶۸.

اصل و نسب پیش آمد، نوبت سلمان که رسید فرمود من سلمان فرزند یکی از بندگان خدا هستم و خدا به وسیله محمد مرا راهنمایی کرد و فقیر بودم، خداوند به وسیله محمد مرا بی نیاز کرد و برده بودم، خداوند مرا به وسیله محمد آزاد کرد.^۱ شاید سلمان نخستین نفر از ایرانیان باشد که مسلمان شد و کار او چنان بالا گرفت که به شرف «سلمان منا اهل البیت» نایل شد و در میان سنیان و شیعیان، هر دو احترام زیاد دارد.^۲

سلمان اولین ایرانی است که کتاب حدیث نوشته است، این کتاب درباره شرح و توصیف حدیث جاثلیق^۳ رومی بوده است که بعد از وفات پیامبر برای تحقیق به مدینه آمده است. بخشی از این حدیث در کتاب توحید تألیف شیخ صدوق به طور متفرق ذکر شده است^۴ شرح حال سلمان فارسی در کتابهای «لغت نامه» دهخدا و «هزار سال تفسیر فارسی» تألیف دکتر سید حسن سادات ناصری و منوچهر دانش پژوه و «معارف و معاریف» تألیف سید مصطفی حسینی دشتی و «ادوار فقه» جلد سوم تألیف محمود شهابی خراسانی و «دائرةالمعارف» مصاحب جلد اول و کتب دیگر آمده است و بعضی کتب اختصاصاً شرح حال او را شامل است در این میان شرح حال او را از لغت نامه دهخدا نقل می‌کنم. مرحوم علی اکبر دهخدا می‌نویسد: سلمان فارسی از مشاهیر صحابه پیامبر و از شخصیت‌های بسیار بزرگ اسلام است. وی فارسی و دهقان زاده‌ای از ناحیه جی اصفهان بوده است. به قولی دیگر از نواحی رامهرمز از مضافات خوزستان است. نام اصلی او «ماهو» یا «روزبه» است. در کودکی به دین عیسایی گرایید و چون از کشیشان شنیده بود که ظهور پیامبر تازه‌ای نزدیک شده

۱. شهید مرتضی مطهری، خدمات متقابل اسلام و ایران، چاپ هشتم، انتشارات صدرا، قم، ۱۳۵۷، صفحه ۷۵.

۲. شهید مرتضی مطهری، خدمات متقابل اسلام و ایران، چاپ هشتم، انتشارات صدرا، قم، ۱۳۵۷، صفحه ۷۹.

۳. جاثلیق به معنی کشیش و معرب کلمه کاتولیک است.

۴. شهید مرتضی مطهری، خدمات متقابل اسلام و ایران، صفحه ۴۷۰.

است، خانه پدر را ترک گفت و به سفر پرداخت، به سوریه رفت و در شام و موصل و نصیبین اقامت جست تا این که در بلاد عرب به اسارت بنی کلب افتاد و مردی از بنی قریظه او را خرید و به یثرب برد، در این شهر چون آوازه ظهور پیامبر را شنید و نشانه‌هایی را که مراد او داده بود، در او یافت، اسلام آورد و حضرت رسول اکرم او را از خواجه‌اش خرید و آزاد کرد. در غزوه خندق به اشاره او دور مدینه را خندق کردند که مانع حمله مشترکان شد، پس از وفات حضرت رسول از ملازمان حضرت علی بود. در خلافت عمر، خلیفه دوم به امارت مداین منصوب شد و حقوقی را که از بیت المال می‌گرفت صدقه می‌داد و خود از دستمزد حصیربافی ارتزاق می‌کرد. وی در سال ۳۵ یا ۳۶ ه. ق فوت کرد. قبر سلمان در نزدیکی مداین (تیسفون) در محلی به نام سلمان پاک قرار دارد. ابن شهر آشوب روایت می‌کند: حضرت رسول عهدهی برای قبیله سلمان که در کازرون بودند نوشت که در آن عهدنامه نسبت به قوم وی مکرمتها شده است. برای شرح حال او مراجعه شود به نامه دانشوران، دائرةالمعارف اسلام، الاصابة فی احوال الصحابة و مقالات لویی ما سینون^۱

مرحوم شهابی خراسانی مؤلف کتاب گرانقدر ادوار فقه به نقل از حمزه بن الحسن (اصفهانی) نام سلمان را ماهبذ بن بدخشان بن آذر جشنس بن آذر گشنسب بن مرد سالار و نسب او را تا منوچهر، پادشاه کیانی آورده است و علت سفر او را ارتکاب عملی از سلمان دانسته که مستوجب قتل بوده است و نام خواجه او را یک نفر یهودی به نام عثمان بن الأشهل یاد کرده است و سند خرید او را که توسط پیامبر از یهودی مرقوم خریداری شده در کتاب خود آورده است^۲ که به موجب این سند تاریخ خرید سلمان فارسی، سال اول هجرت ذکر شده است ولی مرحوم سعید نفیسی سال خرید

۱. لغت نامه علی اکبر دهخدا، چاپ دوم، دوره جدید ۱۳۷۷، چاپ دانشگاه تهران، جلد ۹، صفحه ۱۳۷۳ به بعد.

۲. محمود شهابی خراسانی، ادوار فقه، جلد ۳، چاپ دانشگاه تهران، سال ۱۳۵۴، صفحه ۵۲.

سلمان را جزء وقایع سال دوم هجرت دانسته است.^۱

سلمان، برادر زاده‌ای داشت به نام ماه آذر بن فروخ بن بدخشان که اهل شیراز است و عهدنامه پیامبر برای قبیله سلمان، خطاب به او بوده است که متن آن در کتاب ادوار فقه جلد ۳ مرحوم شهابی صفحه ۵۴ آمده است.

مرحوم شهابی نقل می‌کند در عهد سلطان محمد (پسر ملک شاه) این عهدنامه دیده شده و از آن نسخه‌ای برداشته و اصل آن را به دارنده آن برگردانده‌اند و حتی در زمان حیات مرحوم شهابی گویا ایشان با شخصی زرتشتی هرمز یا سهراب نام در جشن عید غدیر در منزل دوستی دیدار کرده و آن شخص مدعی بوده که عهدنامه نزد اوست، ولی وقتی مرحوم شهابی به فکر دیدن آن عهدنامه افتاده‌اند که دیگر آن شخص در دسترس نبوده است.^۲

در تفسیر بصائر یمینی شرح حال سلمان فارسی با کمابیش اختلاف آمده است^۳ و اینک متن سند خریداری سلمان فارسی به نقل از کتاب ادوار فقه:

«بسم الله (هكذا) هذا ما افدى به محمد بن عبدالله [رسول الله] سلمان الفارسی من عثمان بن الاشهل اليهودی ثم القرظی بغرس ثلاث مائة نخلة و اربعین اوقية ذهباً و قد برىء محمد بن عبدالله [رسول الله] لثمن سلمان الفارسی. و ولاؤه لمحمد بن عبدالله [رسول الله] و اهل بيته لا سبيل على احد على سلمان. شهد على ذلك ابوبكر بن ابى قحافة و عمر بن الخطاب و حذيفة بن سعد بن اليمان و ابوذر الغفارى و المقداد بن الاسود و بلال مولى ابى بكر و عبدالرحمن بن عوف و كتب على بن ابى طالب [يوم الاثنين] فى جمادى الاولى من سنة [مهاجر] محمد بن عبدالله رسول الله».

و متن عهدنامه حضرت رسول درباره قبیله سلمان فارسی به نقل از ادوار فقه

۱. سعید نفیسی، تاریخ اجتماعی ایران از انقراض ساسانیان تا انقراض امویان، چاپ دانشگاه تهران، سال ۱۳۴۲، صفحه ۱۹۸.

۲. محمود شهابی خراسانی، ادوار فقه، جلد ۳، صفحه ۵۸ و ۵۹.

۳. تفسیر بصائر یمینی به تصحیح دکتر علی رواقی چاپ بنیاد فرهنگ ایران ۱۳۵۹ صفحه ۱۲۳ و ۱۲۴.

مرحوم شهابی جلد ۳، صفحه ۵۳ و ۵۴:

«بسم الله الرحمن الرحيم. هذا كتاب من محمد رسول الله، صلى الله عليه وسلم. سأله سلمان وصية بأخيه، ماهاذر فروخ و اهل بيته و عقبه من بعد ما تناسلوا، من اسلم منهم و من اقام على دينه، سلم الله (?):

احمد اليك، الذي امرني ان اقول: لا اله الا هو وحده لا شريك له: اقولها و آمر الناس بها و ان الخلق خلق الله و الامر كلمة الله خلقهم و اماتهم و هو ينشرهم و اليه المصير، و ان كل امر يزول، و كل شىء يبىء و يفنى، و كل نفس ذائقة الموت، من آمن بالله و رسوله كان له فى الآخرة دعة الفائزين، و من اقام على دينه تركناه فلا اكراه فى الدين.

فهذا كتاب لأهل بيت سلمان: ان لهم ذمة الله و ذمتى على دمائهم و اموالهم فى الارض التى يقيمون فيها، سهلها و جبلها و مراعيها و عيونها [غير] مظلومين و لامضييق عليهم. فمن قرء عليه كتابى هذا، من المؤمنين و المؤمنات، فعليه ان يحفظهم و يكرمهم و يسرهم و لا يتعرض [لهم] بالأذى و المكروه. و قد رفعت عنهم جز الناصيه و الجزية الخمس و العشر، الى سائر المؤمن و الكلف.

ثم ان سألوكم فاعطوهم، و ان استعانوا بكم فأعينوهم، و ان استجاروا بكم فأجبروهم، و ان اسأوا فاعفرو لهم، و ان اسبىء عليهم فامنعوا عنهم، و لهم ان يعطوا من بيت مال المسلمين فى كل سنة مأتى حلة فى شهر رجب و مائة فى الاضحية، فقد استحق سلمان ذلك منا، و لأن فضل سلمان على كثير من المؤمنين، و انزل فى الوحى على «ان الجنة الى سلمان اشوق من سلمان الى الجنة»، و هو تقى و امينى و تقى و نقى [و] ناصح رسول الله و المؤمنين و سلمان منا اهل البيت.

«فلا يخالفن احمد هذا الوصية فى ما امرت، من الحفظ و البر، لأهل بيت سلمان و ذراريتهم، من اسلم منهم و من اقام على دينه.

«و من خالف هذه الوصية فقد خالف الله و رسوله، و عليه اللعنة الى يوم الدين و من اكرمهم فقد اكرمنى، و له عند الله الثواب و من آذاهم فقد آذانى و انا خصمه يوم القيامة، جزاؤه نار جهنم و برئت منه ذمتى، و السلام عليكم.

«وكتب علي ابن ابيطالب بأمر رسول الله في رجب سنة تسع من الهجرة و حضر ابوبكر و عمر و عثمان و طلحة و الزبير و عبدالرحمن و سعد و سعيد و ابوذر و عمار و عيينة و بلال و المقداد و جماعة اخر من المؤمنين».

برای اینکه از نوشته تفسیر بصایر یمینی درباره سلمان فارسی آگاه شویم، متن آن کتاب ذیلاً نقل می شود:

«سلمان فارسی حکایت کرد که پدر من دهقانی بود در حوالی اصفهان ساکن و جز من فرزندی نداشت و نخواستی که از چشم وی دور بودمی تا روزی به ضرورت مرا دستوری داد و به مهمی مرا از پیش خود بیرون فرستاد و گذر من بر صومعه یکی از پارسایان افتاد. در آن جا رفتم. گروهی دیدم از پارسایان ترسایان روی به چیزی آورده و ذکری می گفتند و انجیل می خواندند. آن حال مرا پسندیده نمود. در دین ایشان رغبت نمودم و کیش مغان که پدرم داشت بگذاشتم. آن طایفه بر من اقبال نمودند و مرا قبول کردند و گفتند آن دین که ترا پسند خواهد آمد، وقتست که آرنده آن مبعوث گردد و حالی صواب آنست که به شام روی چه اگر پدر تو ازین حال آگاه شود و ترا اینجا دریابد، دست از تو ندارد و ترا بکیش خود باز برد. و از نوادر اتفاقات آن بود که هم در آن ساعت کاروانی یافتم که سوی شام می رفت. صحبت ایشان اختیار کردم و به شام رفتم و به عالم تر و پارسا ترسایان نشان خواستم. مرا به پیری صومعه دار نشان دادند و قرب سه سال در خدمت او بماندم. چون او درگذشت عالمی بسامان و پارسایی به راستی به جای او بنشست و من خدمت او را لازم گرفتم و نزدیک او بماندم تا او نیز از دنیا رحلت کرد و به وقت رفتن مرا به پیغامبر آخر الزمان مژده داد و گفت: چون زمان مبعوث او باشد اگر دریابی بدو بگرو و وفد تحیت و درود من باشد و پیش او بر تصدیق من گواهی ده و از وی برای من شفاعت خواه. و گفت: تا معطل نباشی به شهر عموریه رو و آنجا مردی است که ظاهر سیرت من دارد و در حقیقت سیرت وی مهذب تر است. تا آنگاه که پیغامبر آخر الزمان مبعوث گردد خدمت او را

لازم گیر و در کار دین بدو اقتدا کن. سلمان گفت چون آن جوانمرد درگذشت، به خدمت زاهد عموریه رفتم و روزگاری در خدمت او بودم و همواره صفت پیغامبر آخرالزمان می‌گفت و به مبعث وی بشارت می‌داد و مرا بر متابعت شریعت او تحریض می‌کرد و می‌گفت اگر نیک بختی مرا یاری دهد و عمر وفا کند تا روزگار او را دریابم که روزگار خدای پرستی است، اول کسی که بدو بگردد من باشم و اول چیزی که برای نصرت او بذل کنم، جان باشد و اتفاق چنان بود که پیش از آن که نهال امید به ثمره مراد رسد او نیز درگذشت و من به اشارات او سوی مکه آمدم و به ذل بندگی مبتلا گشتم و از نجا^۱ به مدینه افتادم و بماندم تا دعوت پیغامبر صلی الله علیه و آله آشکارا شد و اخبار او پیوسته گشت و بر اثر آن سوی مدینه هجرت کرد و چون چشم من بدیدار وی روشن شد و علامتی که از آن عالمان ترسایان شنوده بودم باز یافتم بدو باز گفتم و بگرویدم و اسلام قبول کردم و به فرمان او خواجه من مرا مکاتب کرد و به معونت وی و یاران وی بهای خود بدادم و آزاد شدم و هیچ موقفی از غزوات پیغامبر از من خالی نبود و به یمن آن همه سعادت دینی و دنیای بیافتم».

در خاتمه باید به عرض برسانم که ذیل عهدنامه و سند خرید حضرت سلمان فارسی که در حیات پیامبر تنظیم شده تاریخ سند، هجری قمری ذکر شده و این مغایر با مطلبی است که مشهور است. تاریخ هجری قمری در سال ۱۷ و به دستور عمر خلیفه دوم مقرر گردیده مگر اینکه قول کسانی را بپذیریم که گفته‌اند خود حضرت رسول هجرت را مبدأ تاریخ برای مسلمانان قرار داده‌اند، ولی در زمان عمر رسمیت یافته است.

۱. از نجا = از آنجا.

امام على بن ابي طالب عليه السلام

غاية الاسلام التسليم

نهايت و ثمره اسلام، گردن نهادن (در برابر فرامين الهى است).

نگاهی به جرایم ثبتی و جایگاه آن در حقوق جزای اسلامی

علی حاجیانی *

*. سردفتر دفتر اسناد رسمی شماره ۲ بندر بوشهر.

عدم انعکاس حقوق اشخاص حقیقی یا حقوقی
نسبت به تمام یا قسمتی از املاک و اسناد از بین رفته
به علت جنگ یا حوادث غیر مترقبه در تقاضانامه شخص متقاضی

برابر ماده ۱۵ قانون نحوه صدور اسناد مالکیت املاکی که اسناد ثبتی آنها در اثر جنگ یا حوادث غیر مترقبه‌ای مانند زلزله، سیل و آتش سوزی از بین رفته‌اند مصوب ۱۳۷۰/۲/۱۷ مجمع تشخیص مصلحت نظام « کلیه اشخاصی که از مزایای مقرر در این قانون استفاده می‌کنند موظفند در تقاضانامه خود هرگونه حقی را که اشخاص حقیقی یا حقوقی نسبت به تمام یا قسمتی از املاک و اسناد مورد تقاضا دارند را منعکس نمایند در غیر این صورت چنانچه عالمأ و عامداً اعلام و منعکس ننمایند کلاهبردار محسوب و به مجازات آن محکوم خواهند شد.»

قانون نحوه صدور اسناد مالکیت املاکی که اسناد ثبتی آنها در اثر جنگ یا حوادث غیر مترقبه‌ای مانند زلزله، سیل و آتش سوزی از بین رفته‌اند، در مقطع زمانی خاصی به تصویب رسید. جنگ تحمیلی عراق علیه ایران و اشغال بسیاری از شهرهای مناطق مرزی غرب و جنوب کشور توسط اشغالگران و متجاوزان و لاجرم فرار مردم از

خانه و کاشانه خود و غارت و چپاول شدن آنها به وسیله مهاجمین و معدوم و نابود کردن پرونده‌ها و دفاتر و اسناد و بایگانی ادارات و منجمله ادارات ثبت اسناد و املاک و نبودن نسخه دوم کاملی از دفاتر ثبت املاک در تهران و همچنین وقوع زلزله های مخرب و خانمان سوزی مانند زلزله شمال که رودبار و بعضی دیگر از نقاط استان گیلان را به تلی از خاک مبدل نمود، مشکلات عدیده‌ای برای مردم بوجود آورد. زیرا از یک طرف اسناد و مدارک مالکیت آنان از بین رفت و از طرف دیگر ساختمانها و حدود مشخصات املاک آنان خراب و نابود شد و همچنین دفاتر ثبت شرکتها و دفاتر اسناد رسمی و ازدواج و طلاق معدوم گردید و بالطبع حقوق مکتسبه مردم در معرض تضییع و تزلزل قرار گرفت. در چنین اوضاع و احوالی متأسفانه قانون موضوعه جامعی در کشور وجود نداشت تا وظایف و تکالیف مردم و دولت را در برخورد با این پدیده اجتماعی مشخص نماید معهدا با توجه به چنین خلای تقنینی و ضرورت تصویب مقرراتی برای صدور اسناد مالکیت جدید و اسناد تازه ازدواج و طلاق و تعهدات افکار عمومی جامعه تصویب قوانین و مقرراتی را که احقاق حق در آنها تابع تشریفات بی حد و حصر باشد را نمی پذیرفت و چنین بود که دولت لایحه‌ای را در این خصوص تهیه و به مجلس تقدیم نمود که سرانجام در تاریخ ۲۸ بهمن ۱۳۶۹ در مجلس شورای اسلامی تصویب و در تاریخ ۱۳۶۹/۱۲/۱۸ در شورای نگهبان تایید و تبصره ۶ آن نیز در تاریخ ۱۳۷۰/۱۲/۱۷ به تصویب مجمع تشخیص مصلحت نظام رسید و در تاریخ ۲۶ خرداد ماه ۱۳۷۰ در شماره ۱۳۴۷۵ روزنامه رسمی جمهوری اسلامی ایران منتشر گردید و به خاطر مسائل صدرالتوصیف برای مشمولین این قانون مزایائی را پیش بینی نمود که در هیچ یک از قوانین و مقررات موضوعه کشور گنجانیده نشده بود. این مزایا در جای جای قانون مذکور بالاخص مواد ۳ و ۸ و ۱۳ مشهود و هویدا است لیکن از آنجا که تعیین چنین مزایایی احتمال افزایش سوء استفاده از قانون را زیاد می نمود قانونگذار ضمانت اجرای کیفری، اداری و انتظامی

مناسبتی را در متن قانون برای بعضی از اعمال و اقدامات مثبت و منفی «فعل و ترک فعل» متجاسران به حقوق افراد و جامعه پیش بینی نمود از جمله اینها ضمانت اجرای کیفری است که برای عدم انعکاس حقوق اشخاص حقیقی یا حقوقی نسبت به تمام یا قسمتی از املاک و اسناد از بین رفته در تقاضانامه شخص متقاضی طبق ماده ۱۵ مارالبیان مقرر نموده است و این عمل منفی را کلاهبرداری محسوب کرده است. این جرم که ما از آن به عنوان جرم ثبتی «اسناد و املاک» موضوع ماده ۱۵ قانون نحوه صدور اسناد مالکیت املاکی که اسناد ثبتی آنها در اثر جنگ یا حوادث غیرمترقبه ای مانند زلزله، سیل و آتش سوزی از بین رفته اند نام می بریم. حسب مورد می تواند در عداد هر یک از جرایم مربوطه به ثبت اسناد یا املاک قرار گیرد به مثابه دیگر جرایم دارای ارکانی بوده و مرتکبین و مجازاتی دارد.

بند اول ارکان جرم:

این جرم دارای سه رکن قانونی مادی و معنوی می باشد.

الف) رکن قانونی: ماده ۱۵ مارالبیان و ماده یک قانون تشدید مجازات مرتکبین ارتشاء، اختلاس و کلاهبرداری مصوب ۱۳۶۷ مجمع تشخیص مصلحت نظام با توجه به کلاهبردار محسوب نمودن مجرمین جرم مذکور رکن قانونی جرم مورد بحث را تشکیل می دهند.

ب) رکن مادی: فعل منفی منعکس نمودن حقوق اشخاص حقیقی و حقوقی فی المثل حقوق ارتفاقی یا حق و حقوقی که مستاجر نسبت به منافع ملک دارد یا حقوقی که مرتهن نسبت به عین مرهونه دارد. نسبت به تمام یا قسمتی از املاک و اسناد مورد تقاضا در تقاضانامه شخص متقاضی رکن مادی جرم مندرج در ماده ۱۵ مارالبیان را تشکیل می دهد این ترک فعل (فعل منفی) زمانی بوقوع می پیوندد که شخص تقاضانامه خود را به مرجع ذی صلاح تسلیم نماید لیکن بر خلاف واقع ذکری از حقوق ذوی الحقوق نسبت به تمام یا قسمتی از املاک و اسناد مورد تقاضا ننماید و به

این ترتیب از وظیفه‌ای که قانونگذار بر دوشش قرار داده است که همانا انعکاس کلیه حقوق اشخاص حقیقی و حقوقی نسبت به تمام یا قسمتی از املاک و اسناد مورد تقاضا در تقاضانامه است، سرباز زند بنا علی هذا ترک فعل (فعل منفی) ممیزه و مشخصه منحصر به فرد و جرم موضوع ماده ۱۵ قانون نحوه صدور اسناد مالکیت املاکی که اسناد ثبتی آنها در اثر جنگ یا حوادث غیر مترقبه‌ای مانند زلزله، سیل و آتش سوزی از بین رفته‌اند مصوب ۱۳۷۰/۲/۱۷ مجمع تشخیص مصلحت نظام می‌باشد.

ج) رکن معنوی: جرم مندرج در ماده ۱۵ مارالبیان از جرایم عمدی است با این تفسیر که شخص مرتکب باید بداند که عدم انعکاس حقوق اشخاص ذوی الحقوق اعم از حقیقی یا حقوقی نسبت به تمام یا قسمتی از املاک و اسناد مورد تقاضا در تقاضانامه‌اش غیر مشروع و خلاف قانون است و این عمل منفی باعث تضییع و ضرر و زیان خسارات به اشخاص ذوی الحقوق می‌گردد. مع الوصف عمداً این حقوق را در تقاضانامه درج و منعکس ننماید کلمات عامداً و عالماً در متن ماده قانونی مبحث عنه همانطور که گفته شد بار اثبات عمد و علم مرتکب را بر عهده قاضی محکمه رسیدگی کننده به جرم قرار می‌دهد.

بند دوم) مرتکبین و مجازات:

با توجه به اطلاق و عموم ماده ۱۵ مسبق اشاره مرتکبین و مجرمین این جرم می‌تواند هر شخص حقیقی و حقوقی باشد که به نحوی از انحاء از مزایای مقرر در قانون نحوه صدور اسناد مالکیت املاکی که اسناد ثبتی آنها در اثر جنگ یا حوادث غیر مترقبه‌ای مانند زلزله، سیل و آتش سوزی از بین رفته‌اند مصوب ۱۳۷۰/۲/۱۷ مجمع تشخیص مصلحت نظام که در نوع خود فراوان و زیاد می‌باشد، استفاده می‌نماید و از آنجا که مرتکبین جرم ثبتی «اسناد و املاک» موضوع ماده ۱۵ یاد شده کلاهبردار محسوب می‌شوند، بدیهی است که مجازات کلاهبرداری باید بر آنها

تحمیل شود که طبق ماده یک قانون تشدید مجازات مرتکبین ارتشاء، اختلاس و کلاهبرداری مصوب ۱۳۶۷ مجمع تشخیص مصلحت نظام حسب مورد می‌تواند علاوه بر رد اصل مال مأخوذه، حبس از یک تا هفت سال و پرداخت جزای نقدی معادل مال مأخوذه و یا علاوه بر رد اصل مال حبس از دو تا ۱۰ سال و انفصال ابد از خدمات دولتی و پرداخت جزای نقدی معادل مال مأخوذه باشد.

جرم مباحوث عنه جرم خصوصی و قابل گذشت می‌باشد. مستند این قول همانطور که به تفصیل در گفتار دوم همین فصل از آن سخن به میان آمد، تبصره ماده ۱۴ قانون نحوه صدور اسناد مالکیت املاکی که اسناد ثبتی آن‌ها در اثر جنگ یا حوادث غیر مترقبه‌ای مانند زلزله، سیل و آتش سوزی از بین رفته‌اند مصوب ۱۳۷۰/۲/۱۷ مجمع تشخیص مصلحت نظام می‌باشد که اشعار می‌دارد «مواد ۱۰۰ تا ۱۱۷ قانون ثبت در مورد این قانون نیز رعایت می‌شود.» که در رابطه با موضوع اخیرالذکر همانطور که قبلاً گفته شده ماده ۱۱۱ قانون ثبت تعقیب متهم را موکول به شکایت مدعی خصوصی مگر در صورتی که طبق ماده ۱۱۱ مکرر قانون ثبت متهم کسی باشد که املاک موقوفه عام‌المنفعه‌ای را بعنوان متولی یا متصدی و یا املاک مولی علیه را به عنوان ولایت و قیومیت در تصرف داشته باشد که در این موارد تعقیب جزایی متهم موکول به شکایت مدعی خصوصی نیست. (۱)

همچنین چنانچه مجرمین این جرم حق مدعی خصوصی را در اداره ثبت املاک تصدیق نمایند و یا به وسایل دیگر خساراتی را که مستقیماً به واسطه تقاضای صدور سند به طرف وارد آورده‌اند و مدعی خصوصی نیز به وسیله تقدیم عرضحال مطالبه نموده و مورد حکم واقع شده جبران نمایند طبق ماده ۱۱۴ قانون ثبت در توقیف و زندان خواهد ماند این توقیف علاوه بر مجازاتی است که به عنوان کلاهبردار بر وی تحمیل می‌گردد. (۲)

نتیجه گیری

با استقرار مشروطیت در ایران تحولات نوین حقوقی در زندگی مردم مرز و بوم ما پدید آمد که بیننده را به اعجاب و شگفتی وامی‌دارد از جمله نمودهای اولیه این تحولات تصویب قانون ثبت اسناد و املاک در تاریخ ۱۲ جمادی الاولی ۱۳۲۹ هجری قمری و آن هم قبل از تصویب قانون اصول تشکیلات عدلیه «مصوب ۲۱ رجب ۱۳۲۹ هجری قمری» می‌باشد. با تصویب این قانون روابط حقوقی و اجتماعی مردم راجع به ثبت اسناد و املاک نهادینه گردید و بالطبع برای ثبت اسناد و املاک قواعد و مقررات ویژه و خاصی پیش‌بینی و مقرر گردید. از طرف دیگر از آنجاکه هر اندازه جوامع انسانی راه کمال و سعادت را طی نماید و به صلاح رستگاری نزدیک شود. مع الاسف باز هم کم و بیش افراد نا صالحی در بین آن جامعه مترقی و متقی پیدا می‌شوند که دلالت پذیر نبوده و چشم طمع به مال هم‌نوعان خود دارند و برای حفظ منافع و مطامع شخصی خود حاضر به تجاوز به حقوق دیگران و نقض حریم مقدس قانون می‌باشند لازم می‌نمود که ضمانت اجراهای خاصی برای چنین خیره‌سریها و قانون شکنی‌ها توسط قانونگذار در نظر گرفته شود. قانونگذار ثبت چنین شیوه مرضیه‌ای را در پیش گرفت و به آن جامع عمل پوشاند و بعضی از این خیره‌سریها و قانون شکنی‌ها را مطابق قانون یاد شده و دیگر قوانین و مقررات ثبتی که به تناوب به تصویب رسید، جرم جزایی محسوب نمود و مجازاتهای مناسبی را برای متجاسرین به حریم مقدس قانون در نظر گرفت این جرایم در حقوق کیفری اختصاصی ایران به نام جرائم ثبتی اسناد و املاک نامیده می‌شوند. ما بعضی از این جرایم که عنوان خاص و منحصر به فردی داشته تحت عنوان جرایم ثبتی «اسناد و املاک» خاص در فصل جداگانه مورد بحث و مذاقه قرار دادیم و بعضی دیگر از جرایم مذکور را نظر به ارتباط و قرابتی که با جرایم دیگر مباحوث عنه در حقوق جزای اختصاصی منجمله جعل، خیانت در امانت و کلاهبرداری داشته و دارند تحت عنوان جرایم ثبتی «اسناد و املاک»

در حکم جعل و خیانت در امانت و کلاهبرداری مورد بررسی تفصیلی قرار دادیم. جرایم ثبتی اسناد و املاک در جامعه حقوقی ما پایگاه خاصی دارند این پایگاه متأسفانه در گذشته بسیار کم رنگ بوده لیکن می‌توان با توجه به اقبال عمومی جامعه به مسائل و مستحدثات حقوقی جدید این امیدواری را داشت که در آتیه صبغه و جلای ویژه‌ای بگیرد با غور و تتبع در این جرایم می‌توان مشخصات و ممیزات آنها را به شرح ذیل احصا نمود:

اولین وجه ممیزه این جرایم این است که ترک فعل (فعل منفی) که بندرت از اجزای متشکله رکن مادی جرایم تلقی می‌شود رکن رکین بعضی از این جرایم را تشکیل می‌دهد. دومین وجه تمایز این جرایم این است که مجرمین و مرتکبین آن‌را بعضاً افراد خاصه یعنی مستخدمین و اجزای سازمان ثبت اسناد و املاک و دفاتر اسناد رسمی یا متولی و نماینده اوقاف تشکیل می‌دهند. سومین مشخصه جرایم مذکور این است که اکثر جرایم خصوصی و قابل گذشت می‌باشد.

چهارمین خصیصه این جرایم این است که اکثر این جرایم متضمن ورود خسارات و ضرر و زیان به مدعی خصوصی می‌باشند و تا زمانی که مرتکبین جرایم مذکور خسارت و ضرر و زیان مدعی خصوصی را جبران نمایند در توقیف خواهند ماند.

مع‌هذا با وجود همه این مطالب بایستی مجدداً اذعان نمود که جرایم ثبتی «اسناد و املاک» در جامعه حقوقی ما بسان نوزادی می‌ماند که برای نشو و نمای کامل آن باید زحمت و مرارت بسیار کشید. این وظیفه دشوار و سخت عمدتاً بر عهده علمای حقوق جزا و جرم‌شناسی و ثبت می‌باشد که با فکر و اندیشه بخردانه خود به چنین مهمی جامعه عمل بپوشانند و راه ناهموار را هموار سازند.

ما با توجه به بضاعت مزجاء خود اندکی از این راه پر پیچ و خم را طی نمودیم و به تصور خود آن را هموار ساختیم با اعتراف به این که:

شرمان باد ز پشمینه آلوده خویش گر بدین فضل و هنر نام کرامات بریم

امام علی بن ابی طالب علیه السلام

غایة الدین الرضا

نهایت دینداری (هر چه خدا می رسد) راضی بودن است.

محکومیت‌های انتظامی سردفتران و دفتریاران

در طی یک ماهه اردیبهشت ۸۰ تعداد ۲۰ سردفتر و دفتریار اسناد رسمی سردفتر ازدواج و طلاق به انفصال از شغل محکوم شدند.

بنا به گزارش روابط عمومی سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و بر اساس آرای دادگاه بدوی انتظامی سردفتران و دفتریاران و تایید دادگاه تجدید نظر انتظامی تعداد ۲۰ سردفتر و دفتریار به مجازات انتظامی محکوم شدند.

از این تعداد ۱۲ سردفتر و یک دفتریار اسناد رسمی ۶ سردفتر ازدواج و یک سردفتر ازدواج و یک دفتریار اسناد رسمی ۶ سردفتر ازدواج و یک سردفتر طلاق به انفصال از دو ماه تا شش سال - جزای نقدی، سلب صلاحیت و توبیخ کتبی با درج در پرونده محکوم شدند.

از عموم مردم شریف و مومن تقاضا می‌گردد با توجه با تعرفه الصاقي در دفاتر اسناد رسمی و ازدواج و طلاق، وجوه پرداختی اعم از حق الثبت و حق التحریر از طریق بانک ملی ایران وصول خواهد شد. بنابراین هیچ‌گونه وجه نقدی به دفاتر اسناد رسمی پرداخت نخواهد گردید، در خصوص پرداخت حق التحریر دفاتر ازدواج و طلاق از سردفتر رسید دریافت نموده و در صورت مشاهده هرگونه تخلف از دفاتر فوق و همچنین ادارات ثبت اسناد و املاک کشور با شماره تلفن ۶۷۰۵۲۳۲ واحد ارتباطات مردمی روابط عمومی سازمان ثبت اسناد و املاک جهت راهنمایی و ارشاد لازم تماس حاصل نمایند.

دعوت به همکاری

مجله کانون ضمن فراخوان سردفتران، دفترباران، پژوهشگران، حقوقدانان، صاحب نظران و اهل قلم به همکاری، رعایت نکات زیر را در مقالات ارسالی توصیه می کند:

۱. مقالات روی یک طرف کاغذ و با خط خوانا و رعایت فاصله مناسب میان سطرها نوشته و در صورت امکان از ماشین تایپ استفاده شود.
۲. محور اصلی مطالب قابل درج در مجله مسائل حقوقی عموماً و به طور اخص حقوق ثبت اسناد و املاک و امور دفاتر اسناد رسمی است. از این رو مقالات ارسالی باید به نحوی با موضوعات مذکور پیوند داشته باشد.
۳. مقالات ارسالی نباید در نشریات دیگر چاپ شده باشد.
۴. در صورتی که مطلب ارسالی ترجمه باشد، ضروری است که به طور کامل متن نیز همراه ترجمه ارسال شود.
۵. مقالات و ترجمه ها - هر چند هم مفصل باشد - باید به طور کامل و یکجا ارسال گردد. مجله از انتشار مطالب مفصلی که به تمامی و یک جا ارسال نشود معذور است.
۶. در تحریر و تدوین مقالات جنبه تحقیق و تحلیل و نیز شیوه های کتابت علمی و تذکر مآخذ و منابع - به شیوه معمول تحقیقاتی - رعایت شود، و توصیه می شود که با مطلب نام و مشخصات و آدرس نویسنده نیز همراه شود.

نمایندگیهای فروش در تهران

انتشارات آریان خیابان انقلاب - اول خیابان اردیبهشت

انتشارات آگاه خیابان انقلاب - مقابل دانشگاه تهران

انتشارات بهنامی خیابان انقلاب - اول خیابان اردیبهشت

انتشارات توس خیابان انقلاب - مقابل دانشگاه تهران

انتشارات خورشید خیابان باب همایون - خیابان صوراسرافیل

انتشارات کتابخانه گنج دانش (۱) خیابان انقلاب

انتشارات کتابخانه گنج دانش (۲) خیابان باب همایون

انتشارات مجد خیابان انقلاب - خیابان فروردین

کتابفروشی دانشکده حقوق دانشگاه تهران

کتابفروشی دانشکده حقوق دانشگاه شهید بهشتی

کتابفروشی دانشکده حقوق دانشگاه آزاد تهران مرکزی .. میدان فردوسی

کتابفروشی دانشکده علوم قضایی خیابان خارک

کتابفروشی رجال خیابان انقلاب - خیابان فروردین

نمایندگیهای فروش در شهرستانها

ارومیه - کتابفروشی انزلی - خیابان امام

اصفهان - انتشارات تقفی - خیابان سپه

اهواز - کتابفروشی رشد - خیابان حافظ

بوشهر - کتابفروشی امیرکبیر - خیابان دانش آموز - پاساژ شهرداری

تبریز - کتابفروشی علامه - خیابان امام - فلکه دانشگاه

رشت - کتابفروشی مژده - خیابان امام

شیراز - نمایشگاه و انتشارات محمدی - ابتدای خیابان ملاصدرا

مراغه - خیابان شهید بهشتی - پاساژ صادقی - مؤسسه فرهنگی اشراق

بیرجند - کتابفروشی تخصصی گنجینه - فلکه دوم رحیم آباد

بابل - کتاب واژه - خیابان شریعتی - مقابل دانشکده فنی

«برگه درخواست اشتراک ماهنامه کانون»

خواهشمند است تعداد..... شماره مجله کانون را برای
اینجانب.....

به نشانی.....

کدپستی..... ارسال فرمایید. هزینه اشتراک طی فیش
شماره..... به مبلغ..... که اصل آن پیوست می باشد، واریز
شده است.

تلفن تماس.....

.....

۱. هزینه اشتراک ۶ شماره ۳۶۰۰۰ ریال و ۱۲ شماره ۷۲۰۰۰ ریال است.
۲. هزینه اشتراک را به حساب ۳۴۳۴ بانک ملی شعبه میرزای شیرازی به نام
مجله کانون واریز فرمایید.

۳. فرم اشتراک تکمیل شده را همراه با اصل فیش واریزی به صندوق پستی
۱۱۵۱-۱۴۳۳۵ ارسال فرمایید.

۴. کپی فیش واریزی را تا پایان دوره اشتراک نزد خود نگه دارید.

۵. در صورت تغییر نشانی در اسرع وقت مجله را مطلع فرمایید.

ماهنامه کانون سردفتران و دفتریاران

سال چهل و پنجم - دوره دوم - شماره ۲۵ - تیر ۱۳۸۰

ماهنامه کانون سردفتران و دفتریاران

سال چهل و پنجم - دوره دوم - شماره ۲۵ - تیر ۱۳۸۰

برخی از مطالب این شماره:

- بحثی پیرامون تعرفه حق التحریر دفاتر اسناد رسمی
 - نگاهی به جرایم ثبتی و جایگاه آن در حقوق جزای اسلامی
 - تفسیر و توضیح ماده ۲۲ قانون ثبت اسناد و املاک
 - سیر مالکیت در ایران و چگونگی ثبت اسناد و املاک
 - نگاهی به بخشنامه ۳۴/۱۴۲۵۷ مورخه ۷۹/۱۱/۲۳
- اداره کل امور اسناد و سردفتران
- ارتباط کار دفاتر اسناد رسمی با مالیات
 - نقش ایرانیان در فقه اسلامی