قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول، چه قوانینی را تغییر داده است؟

نوع سند: قوانین ـ تاریخ: 1401/9/6

قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول، چه قوانینی را تغییر داده است؟

قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول، برخی مواد قانون احکام دائمی برنامه‌های توسعه کشور، قانون ثبت اسناد و املاک، قانون مالیات‌های مستقیم و قانون پیش‌فروش ساختمان را نسخ، حذف و یا اصلاح کرده است.

قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول، مصوب 1401/9/6 در مجلس شورای اسلامی که برخی مواد آن در تاریخ 1403/2/26 از سوی مجمع تشخیص مصلحت نظام تأیید شد، برخی از مواد قوانین مصوب کشور را به نسخ، حذف و یا اصلاح کرده است.

به موجب این قانون ماده 62 از قانون احکام دائمی برنامه‌های توسعه کشور ، ماده 73 از قانون ثبت اسناد و املاک کشور ، ماده 187 از قانون مالیات‌های مستقیم را نسخ و مواد 1، 2، 4، 14 و 23 قانون پیش‌فروش ساختمان را اصلاح و مواد 20 و 21 قانون پیش‌فروش ساختمان را، حذف کرده است.

مواد منسوخ در قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول

به موجب ماده 15 قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول، مواد 62 قانون احکام دائمی برنامه‌های توسعه کشور، ماده 73 قانون ثبت اسناد و املاک و ماده 178 قانون مالیات‌های مستقیم نسخ شده است.

1- ماده 62 قانون احکام دائمی برنامه‌های توسعه کشور

ماده 62

ماده 62 قانون احکام دائمی برنامه‌های توسعه کشور که طبق ماده 15 قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول نسخ شد، مقرر می‌داشت: کلیه معاملات راجع به اموال غیرمنقول ثبت شده مانند بیع، صلح، اجاره، رهن و نیز وعده یا تعهد به انجام این گونه معاملات باید به طور رسمی در دفاتر اسناد رسمی تنظیم شود. اسناد

عادی که درخصوص معاملات راجع به اموال غیرمنقول تنظیم شوند مگر اسنادی که براساس تشخیص دادگاه دارای اعتبار شرعی است در برابر اشخاص ثالث غیرقابل استناد بوده و قابلیت معارضه با اسناد رسمی را ندارند.

2- ماده 73 قانون ثبت اسناد و املاک

ماده 73

ماده 73 قانون ثبت اسناد و املاک کشور که طبق ماده 15 قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول نسخ شده است مقرر می‌داشت: قضات و مأمورین دیگر دولتی که از اعتبار دادن باسناد ثبت شده استنکاف نمایند در محکمه انتظامی یا اداری تعقیب می‌شوند و در صورتی که این تقصیر قضات یا مامورین بدون جهت قانونی باشد و به همین جهت ضرر مسلم نسبت بصاحبان اسناد رسمی متوجه شود محکمه انتظامی یا اداری علاوه بر مجازات اداری آن‌ها را بجبران خسارات وارده نیز محکوم خواهد نمود

3- ماده 187 قانون مالیات‌های مستقیم

ماده 187

ماده 187 (اصلاحی 27؟11؟1380) قانون مالیات‌های مستقیم که طبق ماده 15 قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول نسخ شده است مقرر می‌داشت: در کلیه مواردی که معاملات موضوع فصل چهارم از باب دوم و همچنین فصول اول و ششم باب سوم این قانون به موجب اسناد رسمی‌صورت 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 وموضوع معامله مورد نظر به اداره امور مالیاتی محل وقوع ملک و یا محل سکونت مودی حسب مورد اعلام و پس از کسب گواهی انجام معامله اقدام به ثبت یا اقاله یا فسخ سند معامله حسب‌مورد نموده و شماره و مرجع صدور آن را در سند معامله قید نمایند

مواد اصلاح شده در قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول

به موجب ماده 15 قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول، ماده 1، بند 3، 4 و 11 ماده 2، بندهای 2 و 4 ماده 4 و تبصره آن و ماده 14 و 23 قانون پیش‌فروش ساختمان اصلاح شده است.

1- ماده 1 قانون پیش‌فروش ساختمان

ماده 1

ماده 1 قانون پیش‌فروش ساختمان به موجب به موجب ماده 15 قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول به این نحو اصلاح شده است: هر قرارداد با هر عنوانی که به موجب آن مالک رسمی زمین با شخص دیگری مبادرت به مشارکت در ساخت نماید یا هر قراردادی که به موجب آن شخصی در برابر دیگری متعهد به ساخت و تحویل واحد ساختمانی مشخص گردد و نیز هر نوع انتقال حقوق و تعهدات ناشی از قراردادهای مذکور پیش فروش ساختمان محسوب می‌شود.

2- ماده 2 قانون پیش‌فروش ساختمان

ماده 2

ماده 2 قانون پیش‌فروش ساختمان به موجب به موجب ماده 15 قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول به نحو ذیل اصلاح شده است.

در قرارداد پیش فروش باید حداقل به موارد زیر تصریح شود:

1- اسم و مشخصات طرفین قرارداد اعم از حقیقی یا حقوقی

2- پلاک و مشخصات ثبتی و نشانی وقوع ملک

3- (اصلاحی) متن پروانه ساختمانی صادر شده از مراجع ذی‌صلاح در صورت صدور، راجع به موضوع معامله به عنوان پیوست قرارداد

4- مشخصات فنی و معماری ساختمانی که واحد در آن احداث می‌شود مانند موقعیت، کاربری و مساحت کل عرصه و زیربنا، تعداد طبقات و کل واحدها، نما، نوع مصالح مصرفی ساختمان، سیستم گرمایش و سرمایش و قسمت‌های مشترک و سایر مواردی که در پروانه ساخت و شناسنامه فنی هر واحد قید شده یا عرفاً در قیمت موثر است.

5 ـ بها یا عوض در قراردادهای معوض، تعداد اقساط و نحوه پرداخت

6 ـ شماره قبوض اقساطی برای بها، تحویل و انتقال قطعی

7- زمان تحویل واحد ساختمانی پیش فروش شده و تنظیم سند رسمی انتقال قطعی

8 ـ تعیین تکلیف راجع به خسارات، تضمین‌ها و قرارداد بیمه‌ای، تغییر قیمت و تغییر مشخصات مورد معامله

9- تعهدات پیش فروشنده به مرجع صادرکننده پروانه و سایر مراجع قانونی

10- معرفی داوران (حذف)

11- احکام مذکور در مواد (6)، (7) و (8) و تبصره آن، (9)، (11)، (12)، (14)، (16) و (20) این قانون

3- ماده 4 قانون پیش‌فروش ساختمان

ماده 4

ماده 4 قانون پیش‌فروش ساختمان به موجب به موجب ماده 15 قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول با حذف مواردی به این نحو اصلاح شده است.

تنظیم قرارداد پیش‌فروش منوط به ارائه مدارک زیر است:

1- سند رسمی مالکیت یا سند رسمی اجاره با حق احداث بناء یا قرارداد رسمی حاکی از این که مورد معامله در ازاء سرمایه‌گذاری با حق فروش از طریق احداث بناء بر روی عرصه به پیش فروشنده اختصاص یافته است.

2- پروانه ساخت کل ساختمان و شناسنامه فنی مستقل برای هر واحد (حذف)

3- بیمه نامه مربوط به مسئولیت موضوع ماده (9) این قانون

4- تاییدیه مهندس ناظر ساختمان مبنی بر پایان عملیات پی ساختمان (حذف)

5- پاسخ استعلام از اداره ثبت اسناد و املاک محل وقوع ملک

تبصره

تبصره ـ در مجموعه‌های احداثی که پیش فروشنده تعهداتی در برابر مرجع صادرکننده پروانه از قبیل آماده‌سازی و انجام فضاهای عمومی و خدماتی با پرداخت حقوق دولتی و عمومی و نظارت آن دارد، اجازه پیش فروش واحدهای مذکور منوط به حداقل سی درصد (30%) پیشرفت در انجام سرجمع تعهدات مربوط و تایید آن توسط مرجع صادرکننده پروانه می‌باشد.

4- ماده 14 قانون پیش‌فروش ساختمان

ماده 14

ماده 14 قانون پیش‌فروش ساختمان به موجب به موجب ماده 15 قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول به این نحو اصلاح شده است: در صورت انجام کامل تعهدات از سوی پیش خریدار چنانچه پیش فروشنده تا زمان انقضاء مدت قرارداد موفق به تکمیل پروژه نگردد، با تایید مهندس ناظر ساختمان مبنی بر این که صرفاً اقدامات جزئی تا تکمیل پروژه باقیمانده است (کمتر از ده درصد «10%» پیشرفت فیزیکی مانده باشد)، پیش‌خریدار می‌تواند با قبول تکمیل باقی قرارداد به دفتر اسناد رسمی مراجعه نماید و خواستار تنظیم سند رسمی به قدرالسهم خود گردد. حقوق دولتی و هزینه‌هایی که طبق مقررات بر عهده پیش فروشنده بوده و توسط پیش خریدار پرداخت می‌گردد مانع از استیفاء مبلغ هزینه شده از محل ماده (11) و ... با کسب نظر هیئت داوری مندرج در ماده (20) این قانون نخواهد بود.

5- ماده 23 قانون پیش‌فروش ساختمان

ماده 23

ماده 23 قانون پیش‌فروش ساختمان به موجب به موجب ماده 15 قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول به این نحو اصلاح شده است: اشخاصی که بدون تنظیم سند رسمی اقدام به پیش فروش ساختمان یا بدون أخذ مجوز اقدام به درج یا انتشار آگهی نمایند، به حبس از چهل و پنج روز تا شش ماه یا جزاء نقدی به میزان دو تا چهار برابر وجوه و اموال دریافتی محکوم می‌شوند.

تبصره

تبصره (اصلاحی 1390/03/31) ـ جرائم مذکور در این ماده تعقیب نمی‌شود مگر با شکایت شاکی خصوصی یا وزارت راه و شهرسازی و با گذشت شاکی، تعقیب یا اجراء آن موقوف می‌شود.

مواد حذف شده در قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول

به موجب ماده 15 قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول، ماده 20 و 21 قانون پیش‌فروش ساختمان حذف شده است.

1- ماده 20 قانون پیش‌فروش ساختمان

ماده 20

ماده 20 (اصلاحی 1390/03/31) قانون پیش‌فروش ساختمان که به موجب ماده 15 قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول، حذف شده است مقرر می‌داشت: کلیه اختلافات ناشی از تعبیر، تفسیر و اجراء مفاد قرارداد پیش فروش توسط هیات داوران متشکل از یک داور از سوی خریدار و یک داور از سوی فروشنده و یک داور مرضی الطرفین و در صورت عدم توافق بر داور مرضی‌الطرفین یک داور با معرفی رئیس دادگستری شهرستان مربوطه انجام می‌پذیرد. در صورت نیاز داوران می‌توانند از نظر کارشناسان رسمی محل استفاده نماید. آیین‌نامه اجرایی این ماده توسط وزارت راه و شهرسازی و وزارت دادگستری تهیه و به تایید هیئت وزیران خواهد رسید. داوری موضوع این قانون تابع مقررات آیین دادرسی دادگاه‌های عمومی و انقلاب خواهد بود.

2- ماده 21 قانون پیش‌فروش ساختمان

ماده 21

ماده 21 (اصلاحی 1399/11/08) قانون پیش‌فروش ساختمان که به موجب ماده 15 قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول، حذف شده است مقرر می‌داشت: پیش فروشنده باید قبل از هرگونه اقدام جهت تبلیغ و آگهی پیش فروش به هر طریق از جمله درج در مطبوعات و پایگاه‌های اطلاع رسانی و سایر رسانه‌های گروهی و نصب در اماکن و غیره، مجوز انتشار آگهی را از مراجع ذی‌صلاح که در آیین‌نامه اجرایی این قانون مشخص می‌شود أخذ و ضمیمه درخواست آگهی به مطبوعات و رسانه‌های یاد شده ارائه نماید. شماره و تاریخ این مجوز باید در آگهی درج و به اطلاع عموم رسانده شود.

نسخه متنی منتشرشده در دادکتاب نقره‌وانی - 1405/08/09