



شناسه	تاریخ تهیه گزارش	قانون-مقررات-رویه های اجرایی	1401/01/17
عنوان موضوع	بحث و بررسی در خصوص مشکلات حوزه حق الثبت دفترخانه ها در ترهین املاک		
مرجع طرح موضوع	انجمن مدیران صنایع استان		
شرح موضوع	<p>با توجه به ماده ۱۱۸ قانون ثبت، یکی از حقوقی که در ادارات ثبت و دفاتر اسناد رسمی می‌بایست اخذ گردد، حق الثبت املاک است.</p> <p>به استناد ماده ۱۰ قانون الحاق موادی به قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت مصوب ۱۳۸۰/۱۱/۲۷:</p> <p>" مواد (۱۲۳) و (۱۲۴) اصلاحی قانون ثبت به شرح زیر اصلاح میشود:</p> <p>ماده ۱۲۳ - تعرفه ثبت کلیه اسناد در دفاتر اسناد رسمی به میزان نیم درصد مبلغ مندرج در سند و در موارد اسنادی که موضوع آنها انتقال منافع میباشد هرگاه منافع بطور عمومی انتقال داده شود حق الثبت از منافع ده ساله اخذ خواهد شد."</p> <p>از سوی دیگر بند ک تبصره ۱۱ بودجه ۱۳۹۹ تصریح میدارد: "علاوه بر حق الثبت مندرج در مواد (۱۲۳) و (۱۲۴) اصلاحی قانون ثبت مقرر در ماده (۱۰) قانون الحاق موادی به قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت (۱) م صوب ۱۳۸۴ / ۸ / ۱۸ با اصلاحات و الحاقات بعدی معادل نیم درصد (۰.۵٪) مبلغ مندرج در سند به عنوان حق الثبت موضوع تسهیل اجرای طرح حدنگار کادا ستر، آخذ و به ردیف شماره ۱۹۰۲۰۰ درآمدهای واریزی می شود. صد در صد (۱۰۰) درآمد حاصله تا سقف هجده هزار و پانصد میلیارد ( ۱۸ , ۵۰۰'۰۰۰'۰۰۰ ) ریال از محل ردیفهای اعتباری مربوط بابت اجرای طرح حدنگار (کاداستر) هزینه می شود."</p> <p>در شرایط فعلی که دریافت تسهیلات با توجه به نرخ تورم های حادث شده ارقام بالایی میباید و واحدهای تولیدی که بخواهد برای سرمایه در گردش یا سرمایه ثابت وثایق مورد نیاز بانکها و موسسات مالی و اعتباری را تامین و در رهن آنها قرار دهد باید رقم های بالایی را بابت حق الثبت پرداخت کند.</p>		
ایرادات و مشکلات مطروحه	- رقم بالای حق الثبت دریافتی توسط اداره کل ثبت اسناد و املاک		
جمع بندی جلسه کارگروه تخصصی (کارشناسی) به تاریخ 1401/01/17	<p>به منظور بررسی موضوع جلسه ای مشترک با نمایندگان اداره کل ثبت اسناد و املاک استان، استانداری و انجمن مدیران صنایع تشکیل و موضوع مورد بررسی قرار گرفت:</p> <p>آقای یحیایی نماینده اداره کل ثبت اسناد و املاک: تمامی این و صولیات بر مبنای تبیین قانون از سوی قانونگذار که مجلس (مرجع قانونگذار) می باشد، صورت میگیرد.</p>		



در سال 1384 برای دو ماده 123 و 124 اصلاحیه صورت گرفت. قبل از اصلاحیه با توجه به صنوف مختلف نرخ های متفاوتی وجود داشت و با توجه به نرخ فعلی، نرخ قبل از اصلاحیه به مراتب خیلی پایین تر بود و صنایع هزینه کمتری در باب رهن پرداخت می کردند.

اما در سال 84 طبق اصلاحیه صورت گرفته تمام نرخ ها به یک نرخ واحد (0.5%) تغییر یافت و برای هیچ مرجعی اعم از فرد حقوقی و فرد حقیقی تفاوتی در نظر گرفته نشد، که می توان گفت به نوعی بخش صنایع متضرر شدند.

در سال 1399، در جهت بحث تسریع، تثبیت و کاداستر کشور و در جهت پیگیری پنجاه سال کاداستر کشوری و تکمیل آن اعم از کاداستر عرصه های شهری و غیر شهری و منابع ملی و منابع طبیعی و عدم وجود بودجه ی مجزا در این خصوص، مجلس اقدام به تصویب قانون پرداخت 0.5٪ از مبلغ حق الثبت اسنادی که در دفترخانه ها تنظیم می گردد، را به عنوان کاداستر کشوری کرد. که صد درصد این مبلغ در اختیار سازمان ثبت قرار بگیرد تا صرف امور طرح کاداستر قرار بگیرد.

که البته لازم به ذکر است که در این خصوص عملکرد موفقیت آمیزی صورت گرفته است، به شکلی که از ابتدای پیدایش طرح کاداستر در کشور تا سال گذشته، در کل کشور کمتر از 35٪ طرح کاداستر انجام شد. اما از زمان در نظر گرفتن اعتبار این طرح از سال گذشته، در استان سمنان قریب به 95٪ از اراضی ملی طرح کاداستر انجام و تثبیت شد و اقدام موثری در بحث زمن خواری و تعرض و... می باشد.

از طرفی با توجه به شعار سال، یکی از محورهای اساسی سازمان ثبت، رسیدگی به امورات تولید و تولیدات طرح های دانش بیان می باشد و با وجود طرح های دانش بنیان در سطح استان و مذاکره با پارک علم و فن آوری و ر صد انجام شده، به جهت تحقق بخشیدن به شعار سال و جامع عمل پوشاندن به این مهم و با توجه به برگزاری جلسات کارگروه در خصوص پیگیری مصوبات این طرح، این موضوع را جز مصوبات در نظر گرفته و از سوی این سازمان مورر پیگیری قرار خواهیم داد.

اما از انجایی که این قانون از سوی قانونگذار می باشد، اقدام خاصی از سوی ما نمی توان انجام داد، اما در جهت حمایت می توان پیشنهاد اصلاحیه در این باب را داد.

حق الثبت تماما در اختیار دولت می باشد و جز حقوق دولتی محسوب می شود. و دفاتر از این مبلغ هیچ نفعی نداشته و فقط حق التحریر شامل دفاتر می گردد که لازم به ذکر است که طبق تعرفه ی مشخص شده صورت میگیرد.

نحوه دریافت مبلغ 1٪ بدین شکل که جمع کل قرارداد به اضافه میزان سود پرداختی

با توجه به مبالغ بالای تسهیلات صنایع تولیدی، نرخ 1٪ نیز خود مبلغ گزافی می شود و برای صنایع مشکل ساز خواهد بود.

آقای جاهد خرم نماینده انجمن مدیران صنایع استان با توجه به تعاریف صورت گرفته، و جمع بندی مبالغ وام و سود پرداختی و وثیقه های در نظر گرفته شده در موضوع وام، بازپرداخت مبالغ تسهیلات با مبالغ بالا صورت می گیرد (به



فرم گزارش کارشناسی

( پیوست شماره 1) دستورالعمل تشکیل و نحوه اداره جلسات شوراهای استانی گفت‌وگوی دولت و بخش خصوصی

<p>عنوان مثال همان 50 میلیون ، با احتساب روند دریافت تسهیلات مبلغی به میزان 90 میلیون تومان بازپرداخت خواهد بود و وثایق به همین میزان دریافت خواهد شد. ( مضاف بر اینکه پرداخت 1٪ حق الثبت اداره ثبت نیز بر این مبلغ ، مبلغ قابل چشمگیری برای واحد ها به حساب می آیند . و از انجایی که پرداخت این قبیل موضوعات جز سربارهای واحد های صنعتی محسوب میگردد ، لذا دقیقا در زمان عدم نقدینگی گریبان گیر واحدهای صنعتی خواهد شد . فی الواقع بر خلاف فعالین بخش مسکن و انبوه سازان مسکن که با پیش فروش واحدهای مسکونی پیش درآمدی برای خود به وجود می آورند ، واحدهای صنعتگر بعد از تسویه وام ، مجددا در صدد ایجاد نقدینگی بوده و به دنبال وامهای بعدی خواهند بود و با توجه به جابه جایی بانک های عامل و جابه جایی اسناد و وثیقه ها هزینه های زیادی را برای آنها به وجود به می آورند. گاهی با توجه به حواشی زیاد دریافت تسهیلات و پرداختی های زیاد ، منصرف از دریافت وام می شوند .</p>	
<p>باتوجه به تحقق بخش اعظمی از طرح کاداستر پیشنهاد میگردد برای واحدهای تولیدی و دانش بنیان 0.2 درصد و سایر افراد 0.5 درصد مبلغ مندرج در سند بعنوان حق الثبت دریافت شود.</p>	<p>پیشنهادات</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- قانون الحاق موادی به قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت</li> <li>- قانون ثبت اسناد و املاک</li> <li>- قانون بودجه 99 و 1400</li> </ul>	<p>فهرست مستندات و مدارک پشتوانه</p>