

باسمه تعالی

دستورالعمل نحوه ثبت اطلاعات در سامانه ملی املاک و اسکان کشور

موضوع جزء (۱۱) تبصره (۸) ماده (۱۶۹) مکرر

در اجرای جزء ۱ تبصره ۸ الحاقی ماده ۱۶۹ مکرر قانون مالیات‌های مستقیم موضوع قانون اصلاح موادی از قانون مالیات‌های مستقیم مصوب ۱۳۹۹/۰۹/۰۵ مجلس شورای اسلامی و به منظور تعیین نحوه ثبت اطلاعات مرتبط با املاک تحت تملک و محل اقامت یا بهره‌برداری اشخاص حقیقی و حقوقی در سامانه ملی املاک و اسکان کشور به نشانی <https://amlak.mrud.ir>، دستورالعمل «نحوه ثبت اطلاعات در سامانه ملی املاک و اسکان کشور» توسط وزیر راه و شهرسازی جهت اجرا ابلاغ می‌گردد.

فصل اول: تعاریف و اصطلاحات

ماده ۱: در این دستورالعمل اصطلاحات و تعاریف زیر به کار می‌رود:

الف- قانون: قانون مالیات‌های مستقیم با آخرین اصلاحات از جمله قانون اصلاح موادی از قانون مالیات‌های مستقیم مصوب مجلس شورای اسلامی مورخ ۱۳۹۹/۰۹/۰۵

ب- وزارت: وزارت راه و شهرسازی

پ- سامانه: سامانه ملی املاک و اسکان کشور موضوع تبصره ۷ ماده ۱۶۹ مکرر قانون مالیات‌های مستقیم

ت- واحد مسکونی: کلیه واحدهای ساختمانی شهری و روستایی دارای سند رسمی یا فاقد آن اعم از آپارتمان، ویلا، ساختمان و باغ مسکونی که دارای کاربری مسکونی بوده و عملیات ساختمانی آن‌ها به پایان رسیده باشد اعم از آنکه گواهی پایان کار داشته باشد یا نداشته باشد.

تبصره: واحدهای نوساز با کاربری مسکونی از زمان صدور گواهی اتمام عملیات ساختمانی (موضوع تبصره ۳ ماده ۱۰۰ قانون شهرداری مصوب ۱۳۳۴/۴/۱۱ با اصلاحات و الحاقات بعدی آن) به عنوان یک واحد مسکونی محسوب می‌گردند.

ث- بهره‌برداران واحدهای مسکونی: سرپرستان خانوارهای تک‌نفره و بیشتر مقیم در واحدهای مسکونی، صاحبان صنوف و مشاغل در حال فعالیت در واحدهای مسکونی و اشخاص مقیم در اقامتگاه‌های جدا از خانوار (موضوع جزء ۳ تبصره ۸ ماده ۱۶۹ مکرر قانون)

ج- اشخاص مشمول خوداظهاری: کلیه مالکان و مستأجران و بهره‌برداران واحدهای مسکونی در تمام مناطق کشور اعم از آن‌که مالکیت و بهره‌برداری آن‌ها به صورت رسمی یا غیررسمی باشد.

چ- اقامتگاه: واحد مسکونی که به عنوان محل اقامت خانوار یا بهره‌برداری شغلی، تحت تصرف اشخاص مشمول خوداظهاری است. تعریف اقامتگاه‌ها به شرح زیر است:

اقامتگاه اصلی: محلی که خانوار در آنجا اقامت داشته و مرکز اصلی (مهم) امور زندگی ایشان در آنجا باشد. (موضوع جزء ۲ تبصره ۸ ماده ۱۶۹ مکرر قانون)

اقامتگاه فرعی: واحد مسکونی تحت اقامت خانوار که غیر از محل اقامتگاه اصلی آن‌هاست. (موضوع جزء ۲ تبصره ۸ ماده ۱۶۹ مکرر قانون)

اقامتگاه جدا از خانوار: واحد مسکونی تحت اقامت دانشجویان، دانش‌آموزان، طلاب، مبتلایان به بیماری خاص یا شاغلان در شهر دیگری غیر از محل اقامتگاه‌های اصلی و فرعی خانوار (موضوع جزء ۳ تبصره ۸ ماده ۱۶۹ مکرر قانون)

اقامتگاه شغلی: واحد مسکونی که به عنوان محل اشتغال صاحبان صنوف، مشاغل از جمله گردشگری و زیارتی، مؤسسات یا شرکت‌های فعال استفاده می‌گردد که مجوز از دستگاه مربوطه (مجوز قانونی مربوطه) دارند و ممنوعیتی برای فعالیت در واحدهای مسکونی ندارند (موضوع جزء ۴ تبصره ۸ ماده ۱۶۹ مکرر قانون)

ح- املاک تحت تملک: املاکی که به موجب اسناد رسمی یا عادی در مالکیت اشخاص حقیقی یا حقوقی می‌باشند.

خ- اسناد رسمی و عادی: اسنادی که در اداره ثبت اسناد و املاک و یا دفاتر اسناد رسمی یا در نزد سایر مأمورین رسمی در حدود صلاحیت آنها و برطبق مقررات قانونی تنظیم شده باشند رسمی است. غیر از اسناد مذکور، سایر اسناد، عادی است.

فصل دوم: نحوه ثبت اطلاعات خوداظهاری

ماده ۲: اشخاص مشمول خوداظهاری موظفند اطلاعات املاک مسکونی تحت تملک، اقامت و بهره‌برداری خود را مطابق با ضوابط این دستورالعمل، حداکثر ظرف مدت دو ماه پس از انتشار آن و مطابق با برنامه‌های زمانی و منطقه‌ای اعلامی وزارت راه و شهرسازی که از طریق رسانه‌های رسمی کشور و درگاه سامانه اعلام می‌گردد، در سامانه ثبت کنند. پس از پایان مهلت مذکور، واحدهای مسکونی واقع در کلیه شهرها و روستاهای کشور که مالک و بهره‌بردار آنها هر یک جداگانه در سامانه ثبت نشده باشد در حکم خانه خالی تلقی می‌گردد و مشمول جرائم موضوع جزء ۵ تبصره ۸ الحاقی به ماده ۱۶۹ مکرر قانون می‌باشند.

تبصره ۱: ثبت اطلاعات اشخاص حقوقی در سامانه صرفاً از طریق نماینده قانونی آنها که توسط مراجع قانونی ذیربط معرفی می‌شود، مقدور می‌باشد. نمایندگان مذکور صرفاً برای مدیریت اطلاعات املاک تحت مالکیت و اقامتگاه‌های شخص حقوقی در سامانه صلاحیت دارند و نمایندگی آنها در خارج از سامانه فاقد وجاهت قانونی است.

تبصره ۲: ثبت اطلاعات واحدهای مسکونی دارای جهات امنیتی مطابق با دستورالعمل مصوب شورای عالی امنیت ملی انجام می‌شود.

ماده ۳: احراز هویت اشخاص مشمول خوداظهاری اعم از حقیقی و حقوقی به صورت غیرحضوری و از طریق سامانه انجام خواهد شد.

ماده ۴: هر یک از اشخاص مشمول خوداظهاری می‌بایست در اولین مراجعه خود به سامانه نسبت به ورود اطلاعات و بارگذاری مستندات مرتبط با موارد زیر مطابق با ضوابط این دستورالعمل اقدام نمایند:

الف- مشاهده و تکمیل اطلاعات هویتی و ارتباطی شخص

ب- مشاهده و تکمیل اطلاعات سرپرست و خانوار شخص

ج- ورود اطلاعات اقامتگاه اصلی خانوار توسط سرپرست خانوار شامل مشخصات ملک، مالک و اقامت

تبصره: در صورتی که اقامتگاه اصلی اعضای غیر سرپرست خانوار از اقامتگاه اصلی خانوار مجزا باشد، اعضای مذکور می‌بایست در اولین ورود خود نسبت به درج اطلاعات اقامتگاه جدا از خانوار خود شامل مشخصات ملک، مالک، اقامت و مستندات قانونی اقامت مجزا از خانوار اقدام نمایند. هر عضو خانوار در صورت شمول ضوابط قانونی می‌تواند نسبت به ثبت حداکثر یک اقامتگاه جدا از خانوار اقدام نموده و اسناد مثبتیه مرتبط با آن را در سامانه بارگذاری نماید. اسناد مثبتیه موضوع این تبصره مطابق با آیین‌نامه نحوه صحت‌سنجی اسناد مثبتیه موضوع جزء ۳ تبصره ۸ الحاقی به ماده ۱۶۹ مکرر قانون مورد ارزیابی قرار می‌گیرد.

ماده ۵: کلیه اشخاص مشمول خوداظهاری می‌بایست پس از تکمیل اطلاعات موضوع ماده ۴، نسبت به تکمیل سایر اطلاعات مرتبط با خود در سامانه مطابق موارد زیر اقدام نمایند:

الف- مالکان واحدهای مسکونی می‌بایست نسبت به ثبت یا تأیید اطلاعات واحدهای مسکونی تحت مالکیت خود شامل مشخصات ملک، مالکیت و بهره‌برداران آن اقدام نمایند.

ب- بهره‌برداران واحدهای مسکونی می‌بایست نسبت به درج و ثبت اطلاعات واحدهای مسکونی تحت بهره‌برداری خود شامل مشخصات ملک، مالکان آن و نحوه بهره‌برداری برای املاکی که در ماده ۴ اظهار نموده‌اند اعم از اقامتگاه‌های فرعی خانوار، اقامتگاه جدا از خانوار یا محل فعالیت شغلی در واحدهای مسکونی در سامانه اقدام نمایند.

تبصره ۱: ثبت اطلاعات اشخاص به عنوان مالک در سامانه املاک و اسکان کشور، حق مالکیت برای اشخاص ایجاد نمی‌کند و مبنای مالکیت جهت استفاده در دستگاه‌های اجرایی و محاکم قضائی نیست.

تبصره ۲: هریک از مالکان املاک با مالکیت مشاع لازم است، اطلاعات مالکیت خود به صورت جداگانه در سامانه ثبت نمایند.

تبصره ۳: کلیه دستگاه‌های اجرایی موضوع ماده ۵ قانون مدیریت خدمات کشوری و ماده ۳ تا ۵ قانون محاسبات عمومی کشور، بنیادها، نهادهای انقلاب اسلامی، مؤسسات و سایر اشخاص حقوقی که زیر نظر ولی فقیه اداره می‌شوند، نهادهای عمومی غیردولتی، دیوان محاسبات کشور، شورا نگهبان، مجمع تشخیص مصلحت نظام و مجلس خبرگان رهبری، نهادهای نظامی و انتظامی لازم است که پس از معرفی نماینده خود در سطوح ملی یا استانی به وزارت، اقدام به ثبت اطلاعات املاک مسکونی تحت مالکیت و بهره‌برداری خود نمایند.

تبصره ۴: سازمان اوقاف و امور خیریه و آستان‌های مقدس موظفند، پس از معرفی نماینده خود به وزارت نسبت به ثبت اطلاعات املاک وقفی در سامانه اقدام نمایند.

ماده ۶: در موارد زیر کلیه اشخاص مشمول خوداظهاری فرصت دارند ظرف مدت حداکثر یک ماه پس از هرگونه تغییر در محل اقامت یا وضعیت مالکیت املاک خود، با ورود به سامانه نسبت به درج و ثبت اطلاعات مربوطه اقدام نمایند (مطابق با جزء ۶ تبصره ۸ ماده ۱۶۹ مکرر قانون):

الف- در صورت تغییر وضعیت اقامت املاک تحت مالکیت خود نسبت به تعیین وضعیت جدید اقامت و ثبت یا تأیید اطلاعات بهره‌برداران جدید اقدام نمایند.

ب- در صورت خرید و فروش ملک، نسبت به ثبت یا تأیید اطلاعات معامله انجام‌شده و طرفین آن اقدام نمایند.

ج- در صورت تغییر محل هر یک از اقامتگاه‌های خود نسبت به تعیین وضعیت اقامتگاه قبلی و ثبت اطلاعات اقامتگاه جدید اقدام نمایند.

ماده ۷: در مواردی که اطلاعات موضوع مواد ۴ تا ۶ این دستورالعمل از طریق دستگاه‌های اجرایی ذیربط نظیر سازمان ثبت احوال کشور، سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی دریافت شده باشد، اشخاص مشمول خوداظهاری امکان ویرایش اطلاعات مذکور را در سامانه نداشته و جهت رفع ایرادات احتمالی مرتبط با این اطلاعات می‌بایست مطابق با سازوکارهای تعیین‌شده توسط مراجع مذکور اقدام نمایند.

تبصره: مادامی که اطلاعات مربوط به خانوارهای کشور مطابق با جزء ۲ تبصره ۸ الحاقی به ماده ۱۶۹ مکرر قانون در اختیار وزارت راه و شهرسازی قرار نگرفته است، اشخاص مشمول خوداظهاری می‌توانند مطابق با شرایط اعلامی از طریق درگاه سامانه، جهت تعریف و اصلاح خانوار یا سرپرست خود اقدام نمایند.

ماده ۸: اشخاص مشمول خوداظهاری می‌بایست پیش از شروع فرآیند ثبت اطلاعات در سامانه، حسب هر یک از مواد ۴ تا ۶ نسبت به آماده‌سازی اطلاعات و مستندات زیر اقدام نمایند:

الف- مشخصات واحدهای مسکونی نظیر کد پستی، موقعیت، طبقه، واحد، مساحت، نوع ملک، شناسه قبوض انشعابات و سال ساخت مورد نیاز است. مالکان واحدهای مسکونی دارای سند رسمی (تک‌برگی یا دفترچه‌ای) می‌بایست علاوه بر موارد ذکرشده، اطلاعات ثبتی املاک تحت مالکیت خود را شامل حوزه و بخش ثبتی و پلاک اصلی و فرعی ملک در سامانه ثبت نمایند.

ب- مشخصات مالکیت به تفکیک هر واحد مسکونی نظیر میزان مالکیت (دانگ)، نوع سند (رسمی یا عادی)، تاریخ شروع مالکیت، نوع مالکیت اعم از عرصه (زمین) و اعیان (بنا، تأسیسات و...) یا هر دو

ج- مشخصات بهره‌برداران و مالکان به تفکیک هر واحد مسکونی نظیر شماره ملی یا شناسه ملی یا شناسه اختصاصی اتباع خارجی، شماره تلفن همراه

د- مشخصات بهره‌برداری شامل تاریخ شروع اقامت، نوع اقامت (شخصی، استیجاری) و نوع اقامتگاه (اقامتگاه اصلی خانوار، اقامتگاه فرعی خانوار، اقامتگاه جدا از خانوار، محل فعالیت شغلی اصلی، محل فعالیت شغلی فرعی)

ه- اسناد مثبت موضوع جزء ۵ تبصره ۸ ماده ۱۶۹ مکرر قانون شامل شناسه سند و رمز تصدیق موجود در اسناد اجاره‌نامه‌های رسمی یا کد رهگیری صادره از سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات برای اجاره‌نامه‌های غیررسمی.

ماده ۹: پشتیبانی و پاسخگویی به سؤالات مشمولان خود اظهاری به صورت برخط از طریق سامانه و یا تلفنی بر اساس شماره‌های اعلامی در سامانه و در ساعات کار اداری صورت می‌پذیرد.

فصل سوم: نحوه ثبت اطلاعات در موارد خاص

ماده ۱۰: اشخاص مشمول خوداظهاری مقیم خارج از کشور موظفند با مراجعه به سامانه، اطلاعات املاک تحت مالکیت خود در ایران را ثبت نمایند. اشخاص مذکور می‌توانند با ارائه وکالت‌نامه رسمی به سایر اشخاص از طریق وکیل خود نسبت به ثبت اطلاعات در سامانه اقدام نمایند.

ماده ۱۱: اتباع خارجی مشمول خود اظهاری موظفند، با استفاده از شناسه (کد) اختصاصی اتباع و شماره تلفن همراه نزد خود، پس از مراجعه به سامانه اقدام به ثبت اطلاعات اقامتگاه‌های خود نمایند.

ماده ۱۲: مسئولیت ثبت اطلاعات واحدهای مسکونی تحت مالکیت اشخاص صغیر و محجور و اقامتگاه‌های آن‌ها در سامانه بر عهده سرپرستان آن‌ها می‌باشد.

ماده ۱۳: ورثه حین الفوت اشخاص متوفی موظف هستند، پس از انحصار وراثت نسبت به ثبت اطلاعات سهم‌الارث خود از واحدهای مسکونی ماترک متوفی اقدام نمایند.

ماده ۱۴: اشخاص مشمول خوداظهاری موظفند، در زمان ثبت اطلاعات اقامتگاه‌های خود که دارای مالکیت وقفی هستند، سازمان اوقاف و امور خیریه یا آستان‌های مقدس را به عنوان مالک در سامانه درج نمایند.

فصل چهارم: نحوه تأیید اطلاعات خوداظهاری

ماده ۱۵: برای هر خانوار ایرانی صرفاً یک اقامتگاه اصلی و برای هر عضو آن در صورت ارائه اسناد مثبت موضوع جزء ۳ تبصره ۸ ماده ۱۶۹ مکرر قانون و مطابق آئین نامه ای که به موجب تبصره حاضر متعاقباً ابلاغ می‌گردد، یک اقامتگاه جدا از خانوار در سامانه تأیید می‌گردد.

ماده ۱۶: شرایط تأیید اقامتگاه فرعی به شرح زیر است:

الف- برای هر خانوار صرفاً یکی از واحدهای تحت تملک خود در شهری غیر از شهر محل اقامتگاه اصلی به عنوان اقامتگاه فرعی در سامانه تأیید می‌شود.

ب- در صورتی که اقامتگاه اصلی خانوار تحت مالکیت یکی از اعضای خانوار باشد، یک واحد مسکونی دیگر از واحدهای تحت تملک خانوار که در همان شهر اقامتگاه اصلی واقع باشد به عنوان اقامتگاه فرعی تأیید می‌شود.

ماده ۱۷: واحدهای مسکونی محل اشتغال صاحبان صنوف، مشاغل از جمله گردشگری و زیارتی، مؤسسات یا شرکت‌های فعال که مجوز از دستگاه مربوطه دارند و ممنوعیتی برای فعالیت در واحدهای مسکونی ندارند، به شرط ثبت اطلاعات مالکان و بهره‌برداران در سامانه و تأیید سازمان امور مالیاتی کشور و سازمان تأمین اجتماعی، به عنوان اقامتگاه شغلی تأیید می‌گردند.

تبصره: خیریه‌ها، مراکز قرآنی و هیئت‌های مذهبی به شرط تایید نهادهای مربوطه (وزارت کشور برای خیریه‌ها و سازمان تبلیغات اسلامی برای مراکز قرآنی و هیئت‌های مذهبی) به عنوان اقامتگاه شغلی تأیید می‌گردند.

ماده ۱۸: تأیید اقامتگاه‌های تحت بهره‌برداری اتباع خارجی مشروط به تأیید مجوز اقامت یا فعالیت آن‌ها در کشور توسط مراجع ذیربط می‌باشد.

ماده ۱۹: کمیته‌ای با مسئولیت وزارت راه و شهرسازی با حضور نمایندگان سازمان امور مالیاتی و شهرداری‌ها در محل این وزارتخانه به منظور تشخیص خالی بودن املاک در موارد خاص و سایر موارد ابهام تشکیل شده تا در خصوص شمولیت املاک در قانون فوق تصمیم‌گیری نمایند.

ماده ۲۰: مسئولیت صحت اطلاعات وارد شده در سامانه به عهده اشخاص مشمول خوداظهاری است. در صورت احراز تخلف مالک به نحوی که منجر به عدم تشخیص یا تشخیص غلط خانه خالی گردد، مالک علاوه بر پرداخت مالیات مندرج در ماده (۵۴ مکرر) این قانون، مشمول جریمه‌ای معادل مالیات متعلقه خواهد شد (جزء ۵ تبصره ۸ ماده ۱۶۹ مکرر قانون).

ماده ۲۱: واحدهای مسکونی واقع در کلیه شهرهای زیر یکصد هزار نفر جمعیت و روستاهای کشور که هریک از مالک یا بهره‌بردار آن‌ها در سامانه ثبت نشده باشد در حکم خانه خالی تلقی شده و مشمول جریمه‌ای معادل بیست درصد (۲۰٪) مالیات سال اول موضوع ماده (۵۴ مکرر) این قانون و واحدهای مسکونی واقع در شهرهای بالای یکصد هزار نفر جمعیت که هریک از مالک یا بهره‌بردار آن‌ها در سامانه ثبت نشده باشد، در حکم خانه خالی موضوع ماده (۵۴ مکرر) این قانون محسوب می‌شوند (جزء ۵ تبصره ۸ ماده ۱۶۹ مکرر قانون).