



بند ۲۲

بند ۲۲: چنانچه تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی مستلزم اخذ گواهی از مراجع دیگر مانند دارائی، شهرداری و غیره باشد سردفتران و دفتریاران مکلفند قبل از تنظیم سند از مراجع مزبور گواهی لازم را اخذ و ضمیمه پرونده مربوط به سند نمایند. اصلاحی بند چهل و دو مجموعه بخشنامه‌های تا آخر سال ۴۹.

تحلیل بند ۲۲: این ماده از **آیین‌نامه سردفتری** اخذ گواهی از مراجعی مانند دارایی و شهرداری را قبل از تنظیم سند الزامی می‌کند. بر اساس **قوانین دفتر اسناد رسمی** ماده ۲۲ قانون ۱۳۵۴، هدف رعایت دقیق الزامات قانونی و مالیاتی است.

این **مقررات دفترخانه** بر لزوم تکمیل مدارک و گواهی‌های لازم پیش از انجام معامله تأکید دارد. **ضوابط سازمان ثبت** هرگونه سهل‌انگاری در این زمینه را رد می‌کند.

سردفتران باید کلیه گواهی‌های لازم را اخذ و در پرونده سند بایگانی کنند تا از هرگونه ابطال سند جلوگیری شود. **رویه‌های سردفتران** جدید در آیین‌نامه ۱۴۰۰ این فرآیند را با اتصال به سامانه‌های دارایی و شهرداری دیجیتال کرده است.

برای تنظیم سند فروش ملک، گواهی مفصاحساب مالیاتی از دارایی باید اخذ و ضمیمه پرونده شود.

بند ۲۳

بند ۲۳: چون اکثراً مشاهده شده است که در تنظیم اسناد رهنی در دفاتر اسناد رسمی مشخصات کامل و دقیق مورد رهن در سند قید نمی‌شود لذا مقتضی است به کلیه دفاتر اسناد رسمی ابلاغ گردد که در تنظیم اسناد رهنی مشخصات کامل و دقیق مورد رهن اعم از شماره پلاک و مشخصات کامل ملک و حدود و مشخصات متعاملین و مدت رهن و مبلغ رهن و میزان دین و غیره دقیقاً در متن سند قید گردد. اصلاحی بخشنامه شماره ۷۵۶/۲-۲۵/۲/۵۵.

تحلیل بند ۲۳: این بند از **آیین‌نامه سردفتری** قید مشخصات کامل و دقیق در اسناد رهنی را الزامی می‌کند. بر اساس ماده ۳۰ آیین‌نامه قانون ۱۳۵۴، هدف این **دستورالعمل‌های دفترخانه**، جلوگیری از هرگونه ابهام، اختلافات حقوقی و بی‌اعتباری سند در آینده است.

در **مقررات دفترخانه**، **سند رهنی باید به وضوح و بدون هیچ ابهامی تنظیم شود**. این ضوابط سازمان ثبت امنیت حقوقی طرفین معامله را تضمین می‌کند.



مشخصات تأکید دارد. **رویه‌های سردفتران** جدید در آیین‌نامه ۱۴۰۰ (ماده ۳۰ اصلاحی) بر ثبت دیجیتال و دقیق تمامی مشخصات تأکید دارد.

رهن، و هویت کامل راهن و مرتهن ذکر شود. در سند رهن یک ملک، باید شماره پلاک ثبتی، حدود اربعه دقیق، مبلغ و مدت

بند ۲۴

بند ۲۴: چون تنظیم اسناد رسمی انتقال اموال غیرمنقول مستلزم رعایت ماده ۲۲ قانون دفتر اسناد رسمی است و پاسخ استعلامیه اداره ثبت محل وقوع ملک باید در تنظیم سند ملحوظ نظر قرار گیرد لذا در مواردی که پاسخ استعلامیه حاکی از بازداشت ملک مورد انتقال باشد تنظیم سند انتقال ممنوع است مگر اینکه رفع بازداشت به موجب سند رسمی و یا دستور مقام صلاحیتدار قضائی به دفتر اسناد رسمی اعلام شده باشد. اصلاحی بخشنامه شماره ۱۳۵۰/۲-۲۵/۳/۵۵.

تحلیل بند ۲۴: این ماده از **مقررات ثبت اسناد** تنظیم سند انتقال برای املاک بازداشت‌شده را به‌طور مطلق ممنوع می‌کند، مگر با ارائه سند رسمی رفع بازداشت. بر اساس **قوانین دفتر اسناد رسمی** ماده ۲۲ قانون ۱۳۵۴، هدف پیشگیری از معاملات غیرقانونی و باطل است.

این **دستورالعمل‌های دفترخانه** تأکید می‌کند که استعلام بازداشت باید جدی گرفته شود. **ضوابط سازمان ثبت** در این زمینه هیچ استثنایی قائل نیست.

مشخصات تأکید دارد. سردفتران باید رفع بازداشت را فقط از طریق سند رسمی یا دستور مستقیم مقام قضایی صالح تأیید کنند. **رویه‌های سردفتران** جدید و سامانه سنا در آیین‌نامه ۱۴۰۰ امکان استعلام آنلاین و لحظه‌ای وضعیت بازداشت را فراهم کرده است.

سند رسمی رفع بازداشت از دارایی یا دادگاه، حق تنظیم سند انتقال را ندارد. اگر ملکی به دلیل بدهی مالیاتی بازداشت شده باشد، سردفتر تا ارائه

بند ۲۵

بند ۲۵: در مواردی که تنظیم سند انتقال ملک مستلزم اخذ مفاصا حساب مالیاتی است باید مفاصا حساب مالیاتی در پرونده سند ضبط و شماره و تاریخ آن در متن سند قید گردد. اصلاحی بند چهارم و پنجم مجموعه بخشنامه‌های تا آخر سال ۴۹.



تحلیل بند ۳۵: این بند از **آیین‌نامه سردفتری** اخذ، بایگانی و درج مشخصات مفصاحساب مالیاتی را برای انتقال ملک الزامی می‌کند. بر اساس ماده ۲۲ قانون ۱۳۵۴، هدف این **مقررات دفترخانه**، رعایت کامل الزامات مالیاتی و ایجاد شفافیت در معاملات است.

در **قوانین دفتر اسناد رسمی**، مفصاحساب مالیاتی سند رسمی پرداخت تعهدات مالی محسوب می‌شود. این **ضوابط سازمان ثبت** از بروز اختلافات مالیاتی آتی جلوگیری می‌کند.

شماره و تاریخ مفصاحساب باید در متن سند انتقال ذکر شود و اصل آن در پرونده نگهداری گردد. **رویه‌های سردفتران** جدید در آیین‌نامه ۱۴۰۰ این فرآیند را با اتصال به سامانه دارایی دیجیتال و ثبت الکترونیک مشخصات تسهیل کرده است.

شماره و تاریخ آن در ذیل سند نقل و انتقال درج شود. برای انتقال آپارتمان، مفصاحساب مالیاتی فروشنده باید در پرونده بایگانی و شماره و تاریخ آن در ذیل سند نقل و انتقال درج شود.

□ برای دریافت مجموعه کامل بخشنامه‌های ثبتی به همراه تحلیل تمامی بندهای آن، به لینک زیر مراجعه کنید:

[بسته ویژه](#)

♥ **لطفاً از سایت ما حمایت کنید**

□ این مطلب را با دوستان خود به اشتراک بگذارید

□ **مطالب مرتبط**

- [بسته طلایی بخشنامه‌های ثبتی به همراه تحلیل و تفسیر](#)
- [قانون ثبت به همراه تحلیل و تفسیر ماده به ماده](#)