



**نواقص
طرح مالیات
خانه‌های خالی
رفع شود**

حسام عقیایی -نایب رئیس اول
اتحادیه صنف مشاوران املاک تهران

آخرین آمار موجود برای میزان خانه‌های خالی، به سال ۱۳۹۷ باز می‌گردد؛ طبق آمار منتشرشده در این سال توسط مرکز آمار ایران، در آن زمان حدود ۲ میلیون و ۵۰۰ هزار خانه خالی در کل کشور وجود داشت که از این میزان، ۵۰۰ هزار خانه خالی مربوط به استان تهران بود. براساس این آمار منتشرشده، ۲۵۰ هزار خانه خالی در شهر تهران و حدود ۲۵۰ خانه خالی در اطراف تهران و شهرهای تازه‌تاسیس این استان وجود داشت. بعد از این سال، تاکنون آمار جدیدی از سوی دولت مبنی بر تعداد مسکن خالی در کشور منتشر نشده است. در سال‌های اخیر با رشد بهای مسکن و به‌ویژه کاهش قدرت خرید و اجاره مردم، خانه‌هایی که در قالب مسکن مهر و در شهرهای اطراف تهران ساخته شده بودند، به‌فروش رفته و بخشی از این میزان خانه‌های خالی پر شده‌اند. خانه‌های خالی موجود در کلانشهرها به‌ویژه تهران نیز بیشتر مربوط به خانه‌های لوکس بوده که توسط افراد سوداگر یا حتی برخی بانک‌ها ساخته شده‌اند. دیده شده در سال‌های اخیر برخی بانک‌ها برخلاف قانون وارد بازار مسکن شده و به‌ساخت پروژه‌های مسکونی با مترژهای بالا پرداخته‌اند. باید خاطرنشان کرد: دهک‌های متوسط و ضعیف جامعه توانایی خرید یا حتی اجاره این نوع خانه‌ها را نداشته و از این‌رو هدف ساخت املاک لوکس را می‌توان سرمایه‌گذاری، بنگاه‌داری و در نهایت سوداگری در بازار معرفی کرد. این دست خانه‌ها به‌طورمعمول در بازار عرضه نمی‌شوند؛ حتی در صورت عرضه نیز خواهان چندانی برای خرید یا اجاره این املاک وجود نداشته و در نهایت همچنان خالی می‌مانند. افرادی که این دست خانه‌ها را ساخته‌اند، بیشتر قصد سوداگری و ایجاد فضای منفی قیمتی در بازار دارند تا بتوانند ارزش درایی‌های خود را افزایش دهند.

به‌طور کلی می‌توان گفت قانون مالیات بر خانه‌های خالی، یک قانون مفید و موثر بر ثبات بازار مسکن است، حتی پیش از تصویب و اجرایی شدن این قانون نیز کارشناسان در سال‌های گذشته پیامدهای مثبت اجرای قانون مالیات بر خانه‌های خالی را عنوان کرده بودند، اما مسئله قابل توجه، وجود ایرادات در اجرای این طرح است. در گام نخست باید تأکید کرد سازمان امور مالیاتی کشور و به‌طور کلی دولت، نباید مالیات مسکن‌های خالی را به‌عنوان درآمد دولت برداشت کند. هدف مجلس شورای اسلامی از وضع قانون مالیات بر خانه‌های خالی، کسب درآمد دولت نبوده و باید به این نکته مهم توجه داشت، چرا که این مالیات، مالیات تنظیمی بوده و وظیفه اصلی آن، بهبود و کنترل بازار مسکن است، از این‌رو پیش‌شرط اجرای قانون مالیات بر خانه‌های خالی، نبود نگاه درآمدزایی برای دولت است.

یکی از مهم‌ترین مواردی که سبب شده در اجرای طرح مالیات بر خانه‌های خالی تا به امروز ناموفق باشیم، نبود بانک‌های اطلاعاتی دقیق و جامع است. به‌دلیل همین نقایص اطلاعاتی و خلأ مدیریت جامع در بحث املاک، شاهد بودیم در این مدت پیامک‌های اشتباه زیادی برای افرادی که خانه خالی نداشته و در مسکن خود سکونت داشتند، ارسال شده و دولت به آنها اعلام کرده که باید مالیات بپردازند، از این‌رو باید همواره بر اهمیت جامع و کامل بودن اطلاعات و همچنین به‌روز بودن آمارهای مهم جامعه تأکید داشت.

همان‌طور که در ابتدا یاد شد، به‌طور کلی می‌توان قانون مالیات بر خانه‌های خالی را طرحی مناسب و اثرگذار بر بازار مسکن توصیف کرد. این نوع مالیات در تمامی کشورهای توسعه‌یافته جهان نیز وجود دارد، اما باید به این نکته همواره تأکید داشت که توازن بین عرضه و تقاضا در بخش مسکن ایران، وجود ندارد؛ به بیانی دیگر با برقراری مالیات بر خانه‌های خالی و عرضه این مسکن‌ها در بازار، تقاضای بازار اقیان نخواهد شد.

در تولید مسکن بسیار عقب هستیم و دولت باید عزمی جدی در این بحث داشته باشد تا بازار بتواند به‌خوبی پاسخگوی نیاز جامعه باشد.

رشد ۲۰۹ درصدی شاخص بهره‌وری در سال گذشته

میرسامان پیشوایی، رئیس سازمان ملی بهره‌وری در مراسم همایش ملی بهره‌وری اظهار کرد: قدمت سازمان بهره‌وری در کشور ۶۰ سال است و ایران در این مدت عضو سازمان بهره‌وری آسیایی بوده است. به‌گزارش مهر، وی تأکید کرد: رشد اقتصادی از محل بهره‌وری، مهم‌ترین هدف در برنامه‌های توسعه اقتصادی است و در بودجه سنواتی نیز بر تحقق رشد بهره‌وری تأکید شده و رئیس‌جمهوری هم بر تحقق رشد اقتصادی تا ۳.۵ برابر از محل بهره‌وری تأکید دارد. رشد شاخص بهره‌وری در ۱۰

بازار و اصناف

editor@smtnews.ir

وی با بیان اینکه سازمان ملی بهره‌وری ۳ رویکرد اساسی دارد، افزود: تکمیل چرخه تنظیم‌گری بهره‌وری، جریان‌سازی نوآوری بهره‌ور و هوشمندسازی و مردمی‌سازی زیست‌بوم بهره‌وری از جمله رویکردهای سازمان ملی بهره‌وری در سال جدید است. پیشوایی تأکید کرد: زمانی موفق می‌شویم که بهره‌وری مطالبه ملی باشد. بر همین اساس اسفند سال گذشته اطلاعات بهره‌وری در سامانه ملی بارگذاری شد تا قدرت‌آفرینی برای حضور مردم فراهم شود.

بازنده اصلی اقتصاد تورم‌زده مردم هستند

لوکس نشینی اجباری



عکس: آیدآ فریدی

مالیات بر عایدی سرمایه که در چند سال اخیر زمزمه‌های وضع آن شنیده می‌شد، از سال گذشته تبدیل به یکی از مباحث مهم مجلس شورای اسلامی شده است. حتی اخبار منتشرشده حاکی از آن است که مجلس شورای اسلامی قصد دارد امسال جزئیات طرح مالیات بر عایدی سرمایه را به‌تصویب برساند. به‌همین دلیل هم طرح مالیات بر عایدی سرمایه در دستور کار صحن علنی مجلس قرار گرفته است. یکی از بخش‌های وابسته به مسئله مالیات بر عایدی سرمایه، بخش مسکن است.

مالیات عایدی سرمایه حاصل از تملک مسکن، بر رشد نرخ مسکن در هنگام فروش آن وضع می‌شود و از این طریق فرد باید بخشی از عایدی سرمایه حاصل از فروش مسکن را به‌عنوان مالیات بپردازد. یکی از پیامدهای مثبت و مهم وجود مالیات بر عایدی مسکن می‌تواند کاهش سوداگری در بازار ملک باشد. برخی معتقدند به‌دلیل وجود مالیات، افراد دیگر تمایلی برای ورود به بازار مسکن و معاملات بی‌دری می‌ملک نخواهند داشت، اما برخی دیگر عقیده دارند می‌توان راهکارهای مناسب‌تری برای کنترل و نظارت بازار به‌کار گرفت. در این گزارش، به ابعاد پیامدهای اجرای طرح مالیات بر عایدی مسکن پرداخته است.

ملیکا انصاری
editor@smtnews.ir

شامل قانون پرداخت مالیات بر عایدی مسکن نمی‌شود. از طرفی در برخی موارد حداقل بین خریدوفروش مسکن و همچنین تعداد مسکن می‌تواند از مواردی باشد که مورد توجه قرار می‌گیرد.

از اصلی‌ترین دلایل وضع قانون مالیات بر عایدی مسکن جلوگیری از احتکار و سودجویی برخی سوداگران در بخش مسکن و کنترل کردن تورم در این حوزه یاد می‌شود.

عایدی سرمایه است. دلالت و بنگاه‌داران مسکن در زمره مهم‌ترین پرداخت‌کننده‌های مالیات بر عایدی مسکن هستند. در کشورهای مختلف این قانون به روش‌های متفاوتی اجرا می‌شود.

به‌طورمعمول هر فرد برای یک ملک یا مسکن نیازی به پرداخت مالیات بر عایدی مسکن ندارد و در برخی کشورها نیز مسکنی که در آن فردی ساکن است نیز

قانون مالیات بر عایدی سرمایه را با هدف حمایت از تولید و سرمایه‌گذاری مولد، کاهش نوسانات بازارهای دارایی از جمله خودرو، مسکن، طلا و ارز همچنین جلوگیری از افزایش نرخ ناگهانی این بازارها پیشنهاد داد. همان‌طور که عنوان شد، جز مهم‌ترین موارد مالیات بر عایدی سرمایه، مالیات بر عایدی مسکن است که در تمامی کشورهای جهان به‌عنوان یکی از اصلی‌ترین و مهم‌ترین منابع مالیات

براساس مفاهیم اقتصادی و اهداف عنوان‌شده توسط دولت، مالیات بر عایدی سرمایه یکی از پایه‌های مالیاتی است که اگر چه می‌تواند به افزایش منابع عمومی بینجامد، اما بیشتر کارکرد تنظیم‌گری داشته و می‌تواند با تضعیف فعالیت‌های غیرمولد و کاهش انگیزه‌های سوداگران نقش موثری در تنظیم بازارهای مختلف از جمله مسکن، خودرو، طلا و ارز ایفا کند. در همین راستا دولت طرح

مالیات بر عایدی مسکن چیست؟

حباب نرخ مسکن می‌ترکد

نیز، همین مسئله باشد. وی ادامه داد: زمانی که طرح یا برنامه‌ای پس از تصویب مجلس شورای اسلامی تبدیل به قانون یا مصوبه می‌شود، باید ضمانت‌های اجرایی لازم را نیز به‌همراه داشته باشد؛ چرا که بدون این شرط، در عمل تدوین قوانین و حتی اعلام آنها در جامعه فایده‌ای ندارد. از سویی دیگر باید در نظر داشت همواره قوانین، به‌ویژه مصوبه‌های اقتصادی باید قابلیت اجرا داشته باشند. نمی‌توان برای جامعه قوانین را بدون داشتن پشتوانه مناسب اجرایی، تدوین کرد. باید تصمیمات و مصوبات براساس زمان و شرایط موجود، منطقی و کارآمد باشند.

مالیات از پله‌های بالاتر گرفته شود

رئیس اتحادیه مشاوران املاک تهران، همکاری تمام نهادهای دولتی را برای اجرای طرح مالیات بر عایدی مسکن ضروری عنوان کرد. قلی‌خسروی معتقد است دولت در ابتدا برای کاهش سوداگری در تمامی بازارها، ابتدا باید بانک‌ها را موردبازرسی قرار دهد. او در این باره توضیح داد: باید توجه داشت برای اجرای طرح‌های کلان اقتصادی، همکاری همه‌جانبه تمام دستگاه‌های دولتی و

آن در جامعه نیستیم. زمانی که برنامه‌ها عملیاتی نشوند، نمی‌توانیم به‌طورجامع درباره ابعاد پیامدهای مثبت و منفی آن صحبت کنیم، از این‌رو مهم‌ترین لازمه بررسی ابعاد طرح‌ها و مصوبه‌ها، اجرایی شدن آنها است.

صاحبان خانه‌های لوکس مالیات بپردازند

قلی‌خسروی در ادامه به اهمیت اخذ مالیات بر عایدی مسکن از سوداگران اصلی بازار اشاره کرد. او معتقد است افراد انگشت‌شماری که صاحب خانه‌های لوکس به قصد سوداگری در بازار هستند، باید هدف اصلی این مصوبه قرار بگیرند. رئیس اتحادیه مشاوران املاک تهران در این باره تشریح کرد: تمامی اقشار جامعه شامل مالیات بر عایدی مسکن نمی‌شوند. غیر از بحث جزئیات نقل‌وانتقالاتی که مشمول این مالیات می‌شوند، باید در نظر داشت اخذ مالیات از افراد ویژه‌ای که براساس رانتهای مختلفی توانسته‌اند واحدهای متعددی خریداری کرده و در بازار مسکن سوداگری کنند، از اولویت برخوردار است. هرچند مقابله کردن با این افراد یک چالش اساسی است و شاید یکی از دلایل اجرا نشدن اخذ مالیات بر عایدی مسکن

مصطفی قلی‌خسروی، رئیس اتحادیه مشاوران املاک تهران در گفت‌وگو با **سنت** به پیامدهای مثبت اجرای قانون مالیات بر عایدی مسکن اشاره کرد و گفت: اخذ مالیات بر عایدی مسکن، در صورت اجرا می‌تواند نتایج مثبتی را بر بازار و اقتصاد کلان کشور داشته باشد. از مهم‌ترین این پیامدها می‌توان به کاهش و در ادامه حذف دلالتی و سوداگری در بازار مسکن اشاره کرد، چرا که به‌دلیل وجود مالیات بر عایدی مسکن، افراد می‌دانند باید مالیات سودی که از نقل و انتقالات خود در بازار مسکن را به‌سند می‌آورند، بپردازند. بنابراین تلاش می‌کنند تا خریدوفروش‌های خود را محدودتر کنند. این سبب جلوگیری از رشد سوداگری و شکل‌گیری حباب قیمتی در بازار مسکن می‌شود. قلی‌خسروی به ضرورت اجرای طرح‌ها و مصوبه‌های قانونی تأکید کرد و گفت: در ابتدا اشاره کردم اگر قانون مالیات بر عایدی مسکن اجرا شود، پیامدهای مثبت در بازار شاهد خواهیم بود، اما هنوز پس از گذشت یک‌سال از تصویب کلیات این طرح در مجلس شورای اسلامی، هنوز شاهد اجرایی شدن

اخذ مالیات از افراد ویژه‌ای که بر اساس رانتهای مختلفی توانسته‌اند واحدهای متعددی خریداری و در بازار مسکن سوداگری کنند، از اولویت برخوردار است

قیمت کالا واقعی می‌شود

از ارزش واحد پول ملی کاسته شد و نمی‌توان بدون در نظر گرفتن این موضوع، به‌وضع مالیات بر عایدی سرمایه پرداخت. به‌عنوان مثال اگر ماشینی در سال گذشته ۳۰۰ میلیون تومان ارزش داشته و امسال بنا بر تورم، ارزش همان ماشین ۴۰۰ میلیون تومان شده، این افزایش نرخ به‌معنای سود نیست، چرا که ۴۰۰ میلیون تومان در شرایط فعلی، ارزش ۳۰۰ میلیون تومان را در سال گذشته داشته و این افزایش نرخ به‌معنای کاهش ارزش پول است. شرایط حاکم بر این مثال عنوان‌شده، در بازار ملک نیز صادق است. این کارشناس بازار مسکن به‌رویه سایر کشورها در مالیات بر عایدی مسکن اشاره کرد و گفت: در کشورهای که مالیات بر عایدی سرمایه یکی از قوانین مهم مالیاتی آنهاست، میزان تورم بسیار ناچیز است، حتی در کشورهایی مانند هند که میزان تورم بالای در جامعه حاکم است نیز ابتدا اثر تورم از ارزش کالاها حذف شده و سپس به محاسبه مالیات بر عایدی مسکن پرداخته‌اند.

ارزش مسکن کاهش یافته است

این کارشناس بازار مسکن ضمن تأکید بر محاسبه دقیق ارزش دارایی‌ها، به‌اصلاح روش ارزش‌گذاری در ملک در نگاه عمومی اشاره کرد و گفت: بنا بر دلایلی که پیش‌تر ذکر شد، در ابتدا باید اثر تورم را از ارزش دارایی‌ها حذف کنیم و سپس افزایش سود سرمایه را محاسبه کنیم. اگر اثر تورم را از بازار مسکن خارج کنیم، خواهیم دید ملک طی یک سال اخیر کاهش ارزش داشته است، چرا که تورم جاری در جامعه ۲۸ درصد بوده اما نرخ مسکن تنها ۱۸ درصد رشد داشته است. این به‌معنای کاهش ۲۰ درصدی



نظارتی موردنیاز است. در صورت تصویب نهایی مجلس شورای اسلامی برای اجرای طرح مالیات بر عایدی سرمایه، مناسب به‌نظر می‌رسد دولت ابتدا از نهادهای بلندپایه که سرمایه‌های کلانی در اختیار خود دارند، شروع به کار کند. به‌عنوان مثال بانک‌ها از جمله نهادهایی هستند که نقل‌وانتقالات سرمایه را بدون پرداخت مالیات بر عایدات آن انجام می‌دهند. قلی‌خسروی تأکید کرد: در اجرای طرح‌های اقتصادی، تنها نباید مردم را هدف قرار داد؛ به‌عبارت دیگر برای تمیز کردن بسترهای اقتصادی از رانت و سوداگری، ابتدا باید از پله‌های بالا آغاز به کار کرد. نهادهای بزرگ دولتی و خصوصی بیشترین سرمایه را در اختیار دارند؛ از این‌رو بیش از مردم عادی می‌توانند موجب رانت و سوداگری را در بازار فراهم کنند. پس از اخذ مالیات بر عایدی سرمایه از این نهادهای، می‌توان به مردم که در پله‌های پایین‌تر تأثیرگذاری و سرمایه‌ای قرار دارند، رسید.



به‌صرفه نیست، وی یا ملکی را برای سرمایه‌گذاری یا سایر مقاصد سودجویی نگه دارند، از این‌رو بکارگیری عوارض شهری می‌تواند معضل خانه‌های خالی را نیز حل کند. وی ادامه داد: اگر خواهان اصلاح رویکردهای کلان بازار هستیم، باید از ابزارهای درست کنترلی و نظارتی استفاده کنیم. مالیات بر عایدی سرمایه با در نظر گرفتن شرایط تورمی می‌تواند راهکاری مناسب باشد، اما تأثیر محدودی بر تنش‌های فعلی بازار خواهد داشت.

سخن پایانی

یکی از دلایل مهمی که امروزه مسکن در ایران به‌عنوان یک کالای سرمایه‌ای محسوب می‌شود، رشد شدتایان تورم در تمامی بخش‌های اقتصادی و کاهش بی‌وقفه ارزش پول ملی است. در این میان تلاش مردم برای مقابله با این تورم، گاه به‌عنوان سوداگری شناخته می‌شود. به‌عقیده کارشناسان، باید در نظر داشت شناخت سوداگران اصلی در بازارهای اقتصادی، از مهم‌ترین بخش‌های اساسی مبارزه با فساد است. دادن آدرس غلط و چشم‌پوشی از مسائلی مانند خانه‌های لوکس خالی (که بخش عظیمی از مردم از آنها بی‌بهره‌اند) نه تنها باعث ثبات و کنترل بازار نمی‌شود، بلکه نوعی تأیید بر حفظ نابسامانی و تنش اقتصادی است.