



طرح جدید بانکداری به کمیسیون ویژه حمایت از تولید ملی رسید

کمیسیون ویژه حمایت از تولید ملی مجلس هفته آینده طرح بانکداری جمهوری اسلامی ایران را بررسی می کند. نشست کمیسیون ویژه حمایت از تولید ملی و نظارت بر اجرای سیاست‌های کلی اصل ۴۴ قانون اساسی دوشنبه (۷ بهمن‌ماه) با دستور کار بررسی طرح بانکداری جمهوری اسلامی ایران و طرح اصلاح برخی قوانین درباره تأمین اجتماعی بر گزار می‌شود.

در صورت اصلاح نشدن مصوبه کمیسیون تلفیق، تیر مالیات گرفتن از خانه‌های خالی به سنگ خواهد خورد

مالیات بر خالیات!

طبق مصوبه کمیسیون تلفیق، نصف در آمد حاصل از مالیات بر خانه‌های خالی متعلق به شهر داری هاست
تعلل ۴/۵ ساله وزارت راه و شهر سازی در ایجاد سامانه ملی املاک و اسکان، باعث شد اجرای طرح به شهر داری ها سپرده شود

حمید کمار
روزنامه‌نگار

کمیسیون تلفیق مجلس هفته گذشته گام جدیدی برای دریافت مالیات از خانه‌های خالی برداشت. طبق مصوبه کمیسیون تلفیق، شهر داری‌ها مکلف به شناسایی خانه‌های خالی شده و ۵۰ درصد از مالیات بر خانه‌های خالی را دریافت

ناتوانی ۴/۵ ساله دولت برای طراحی یک سامانه ساده

اصلاحیه قانون مالیات‌های مستقیم ۳۱ تیرماه سال ۹۴ در صحن علنی مجلس تصویب شد و یک هفته بعد یعنی ۷ مردادماه همان سال به تایید شورای نگهبان رسید. پس از آن نیز رئیس‌جمهوری در تاریخ ۱۹ مرداد ۹۴ اجرای این قانون را به وزارت امور اقتصادی و دارایی ابلاغ کرد. طبق تبصره ۷ ماده ۱۶۹ مکرر قانون مالیات‌های مستقیم، وزارت راه و راهوشهرسازی مأمور شناسایی خانه‌های خالی است. طبق این قانون

وزارت ارتباطات برای ایجاد سامانه ملی املاک و اسکان کشور» ظرف مدت ۶ ماه بود اما هم‌اکنون بعد از ۴ سال و نیم هنوز چنین سامانه‌ای ایجاد نشده است. اردیبهشت‌ماه سال ۹۷ حامد مظاهریان، معاون وقت مسکن و ساختمان وزارت راه‌وشهرسازی درباره عدم ایجاد چنین سامانه‌ای با اشاره به مشکلات پیش روی اخذ مالیات از خانه‌های خالی گفت: بزرگ‌ترین مانع بر سر اجرای این قانون، شناسایی خانه‌های خالی است. اکنون ۳۴ بانک اطلاعاتی در کشور وجود دارد که این آمار را در اختیار دارند اما به دلیل مشکلات قانونی حاضر به در اختیار قرار دادن آمار نیستند. وی افزود: شناسایی خانه‌های خالی نیازمند یکسان سازی بانک‌های اطلاعاتی و ایجاد سامانه‌ای مشترک برای ذخیره اطلاعات است. همچنین لازم است همکاری بین قوه‌ای در این زمینه شکل بگیرد، چرا که دستیابی به اطلاعات سازمان ثبت کشور

نیز ضروری است.

حالا پس از سال‌ها رئیس کمیسیون عمران مجلس شورای اسلامی با انتقاد فراوان به این اتفاق، معتقد است دولتی‌ها وظیفه خود را در این باره انجام نداده‌اند. محمدرضا رضایی کوچی اظهار داشت: متأسفانه با وجود پشتوانه قانونی برای ساماندهی خانه‌های خالی، دولت اقدامات قابل قبولی در این عرصه انجام نداده است. وی افزود: با توجه به تعلل وزارت امور اقتصادی و دارایی و وزارت ارتباطات برای ایجاد سامانه ملی املاک و اسکان، مجلس در لایحه بودجه سال ۹۹ برای ساماندهی خانه‌های خالی از ظرفیت شهرداری‌ها استفاده می‌کند. همچنین علی‌اصغر یوسف‌نژاد، عضو دیگر کمیسیون تلفیق به ایسنا گفت: شهرداری‌های کشور موظفند واحدهای مسکونی خالی واقع در شهرهای با جمعیت بیش از یکصد هزار نفر جمعیت در سال‌های ۹۷، ۹۸ و ۹۹ را شناسایی و مالیات متعلقه ماده ۵۴ مکرر قانون مالیات‌های مستقیم را از مالکان اخذ کنند. به گفته وی، ۵۰ درصد از درآمد حاصل از این مالیات به حساب خزانه و ۵۰ درصد باقیمانده به عنوان سهم شهرداری‌ها به حساب شهرداری شهرهای محل اخذ مالیات واریز می‌شود. سازمان امور مالیاتی و وزارتخانه‌های راه‌وشهرسازی و نیرو و دیگر وزارت‌خانه‌ها به تشخیص آیین‌نامه‌های اجرایی این بند مکلفند همه اطلاعات لازم جهت شناسایی خانه‌های خالی را در اختیار شهرداری‌های کشور قرار دهند.

چراغ سبز مجلس به شهرداری‌ها برای ساماندهی خانه‌های خالی

برای ساماندهی خانه‌های خالی از ظرفیت شهرداری‌ها استفاده می‌کند، به این نحو که شهرداری‌ها با ایجاد زیرساخت‌های لازم جهت شناسایی خانه‌های خالی، سهمی از درآمدهای حاصل از اخذ مالیات از این حوزه را دریافت می‌کنند. رئیس کمیسیون عمران ادامه داد: با این اقدام شهرداری‌ها برای شناسایی خانه‌های خالی و اخذ مالیات از آنها انگیزه مضاعفی پیدا خواهند کرد و مسیر برای ساماندهی این حوزه هموارتر خواهد شد. رضایی کوچی با بیان اینکه در شرایط کنونی بیش از ۳ میلیون واحد خانه خالی در کشور وجود دارد، گفت: ساماندهی این میزان واحد مسکونی و تزریق آنها به بازار شرایط را برای بهبود وضعیت بازار مسکن فراهم می‌کند. در شرایط کنونی به دلیل کمبود عرضه و بالا بودن تقاضا، وضعیت بازار معمولاً بالاست. این نماینده مردم در مجلس دهم تصریح کرد: قطعاً با ساماندهی خانه‌های خالی در کشور بویژه پایتخت، قیمت مسکن روند نزولی به خود خواهد گرفت.

نگران اجرای بد مالیات بر خانه‌های خالی هستم

این سامانه بیاید، مثلاً در برخی کشورها از طریق چک کردن قبض آب، برق، گاز و حتی فاضلاب، خالی بودن یا نبودن خانه‌ها را بررسی می‌کنند. رئیس سابق مرکز مطالعات مسکن دانشگاه علم و صنعت افزود: اجرای طرح هم بدرستی بر عهده شهرداری‌ها گذاشته شده است، چرا که جبهه عمل در این موضوع در شهرداری‌ها هستند. در تمام کشورها هم مدیریت بازار مسکن بر عهده شهرداری‌ها است؛ به دولت، در کشور ما هم بازار مسکن و عرضه و تقاضا را شهرداری‌ها باید کنترل کنند، چون دولت نمی‌تواند بازار مسکن تمام نقاط کشور را کنترل کند. دولت فقط می‌تواند بخش کلان مسکن را مدیریت کند. اقدامات خرد مربوط به هر شهر و محله را شهرداری باید انجام دهد. اما اگر این طرح بد اجرا شود؛ مثلاً در شناسایی خانه‌های خالی موفق عمل نکنند یا نرخ‌ی که برای مالیات تعیین می‌کنند موثر و بازدارنده نباشند، در چنین شرایطی طرح

مهدی غلامی، کارشناس مسکن در گفت‌وگو با «وطن امروز» با اشاره به اینکه وجود خانه‌های خالی در بازار مسکن در تمام دنیا متداول است، گفت: همیشه افرادی هستند که می‌خواهند خانه‌شان را جابه‌جا کنند یا خانه‌ای بسازند، از این رو به خانه خالی برای اسکان نیاز دارند. پس به طور کلی وجود تعدادی خانه خالی در بازار مسکن قابل قبول است. طبق محاسبات انجام شده در کشور ما باید حدود ۴ تا ۵ درصد از خانه‌ها خالی باشد اما آنچه در عمل اتفاق افتاده این است که بیش از ۱۱ درصد از خانه‌های موجود در کشور خالی هستند. وجود این تعداد خانه خالی غیرمعمول است و باید برای کاهش آن تدبیری اندیشیده شود. غلامی افزود: طبق سرشماری سال ۹۵ حدود ۲/۱۳ میلیون خانه خالی در سطح کشور وجود دارد. در استان تهران هم حدود ۵۰۰ هزار واحد مسکن خالی وجود دارد. اگر نصف این مقدار به بازار عرضه شود آثار خود را در بازار نشان می‌دهد؛ هم قیمت مسکن کم می‌شود و هم اجاره‌ها کاهش پیدا می‌کند. این کارشناس مسکن با بیان تاریخچه تلاش‌ها برای اخذ مالیات از خانه‌های خالی گفت: از ابتدای انقلاب سعی بر آن بوده مالیات بر خانه‌های خالی اجرایی شود و با کسالتی که خانه احتکار می‌کنند بر بخورد و خالی نگه داشتن خانه برای‌شان هزینه داشته باشد. این مالیات برای نخستین‌بار در سال ۶۶ تصویب اما به دلایلی در سال ۸۰ از پایه‌های مالیاتی حذف و مجدداً در سال ۹۴ در قانون مالیات‌های مستقیم تصویب شد. در این قانون مقرر شد از ۶ ماه بعد از اجرایی شدن سامانه اسکان و املاک توسط وزارت راه‌وشهرسازی از خانه‌های خالی مالیات گرفته شود.

بهمن سال ۹۴ قرار بود این سامانه راه‌اندازی شود اما هنوز این سامانه راه‌اندازی نشده است. وی در پاسخ به اینکه سامانه اسکان و املاک علاوه بر شناسایی خانه‌های خالی، چه مزیت‌های دیگری دارد؟ گفت: در ثبت‌نام طرح مسکن ملی که اواخر آذرماه امسال انجام شد این سامانه می‌توانست موثر و مفید باشد. اگر سامانه اسکان و املاک وجود داشت دیگر قرار نبود برای بررسی وضعیت متقاضیان ۴۵ روز زمان صرف شود. در این ۴۵ روز بررسی می‌شود که این فردی که ثبت‌نام کرده در ۵ سال اخیر در کجا اسکان داشته است؟ آیا مسکن شخصی دارد یا نه؟ یا اینکه از تسهیلات دولتی استفاده کرده یا نکرده است؟ اگر سامانه املاک و اسکان راه‌اندازی می‌شد، با وارد کردن کد ملی هر متقاضی به صورت آنلاین وضعیت او مشخص می‌شد که آیا این فرد می‌تواند در طرح ثبت‌نام کند یا خیر، چون تمام این اطلاعات در سامانه وجود دارد. غلامی با اشاره به مصوبه اخیر کمیسیون تلفیق درباره اخذ مالیات از خانه‌های خالی گفت: در این مصوبه مقرر شده است ۵۰ درصد از درآمدهای این مالیات به شهرداری‌ها برسد و ۵۰ درصد دیگر به خزانه واریز شود. این مصوبه ۲ وجه مثبت دارد؛ اول اینکه محل مصرف مالیات بر خانه‌های خالی تاکنون مشخص نبوده که اکنون محل مصرف مشخص است. وجه مثبت دیگر این است که معمولاً در دنیا دولت‌های محلی و در کشور ما شهرداری‌ها به شناسایی خانه‌های خالی کمک می‌کنند. در سال‌های اخیر ساختوسازهای مسکن کم شده و به نسبت درآمدهای



شهرداری‌ها نیز کاهش یافته است. این مصوبه از طرفی درآمدهایی را نصیب شهرداری می‌کند و از سوی دیگر شهرداری تشویق می‌شود خانه‌های خالی را شناسایی کند. این کارشناس مسکن معتقد است باید در مصوبه کمیسیون تلفیق بودجه اصلاحاتی اعمال شود؛ اول اینکه نرخ مالیاتی که تعیین شده به حدی نیست که افراد را مجبور کند تا خانه‌های‌شان را به بازار عرضه کنند و دوم اینکه نباید توقع داشته باشیم شهرداری بتواند همه خانه‌های خالی را به تنهایی شناسایی کند. وی ادامه داد: نگاهی که در حین تصویب این مالیات در کمیسیون تلفیق بوده به این شکل بوده که شهرداری می‌تواند خودش شناسایی را راحت انجام دهد و سازمان مالیاتی یا وزارت نمی‌تواند. در صورتی که باید نوع نگاه عوض شود و یک سامانه املاک و اسکان به گونه‌ای طراحی شود که خود افراد خانه‌های‌شان را در این سامانه ثبت کنند و اگر مشخص شد خانه‌ای خالی است، از آن خانه مالیات اخذ شود و اگر فردی خانه خود را در سامانه اظهار نکرد، از او مالیات به علاوه جریمه اخذ شود.

این کارشناس مسکن با بیان اینکه عده‌ای ابهامی را به این مصوبه وارد کنند و آن اینکه مبنای محاسبه مقدار مالیات خانه‌های خالی بر اساس میزان اجاره‌خانه در سال قبل است، گفت: در ماده ۵۴ مکرر قانون مالیات‌های مستقیم آمده است، میزان مالیات بر اساس میزان اجاره کنونی واحد مسکونی است. منظور این است که خانه‌ای که اجاره داده می‌شود چه میزان مالیاتی را آن گرفته می‌شود که در حقیقت مالیات بر اجاره است. در قانون مالیات بر اجاره ابهامی وجود دارد که باعث می‌شود در قانون مالیات بر خانه خالی این ابهام هم وارد شود. قانون مالیات بر اجاره می‌گوید در شهر تهران کسی که مجموع خانه‌هایی که

اجاره داده بیش از ۱۵۰ متر باشد، به این مالیات بر اجاره تعلق می‌گیرد ولی در قانون مالیات بر خانه‌های خالی چیزی در این باره گفته نشده است. یعنی اگر خانه ۷۵ متری باشد، باید از آن مالیات گرفته شود. باید این قانون اصلاح شود و در قانون تصریح شود این قانون این معافیت را ندارد. غلامی درباره میزان درآمد مالیات از خانه‌های خالی گفت: بر اساس برآوردها در استان تهران که حدود ۵۰۰ هزار خانه خالی وجود دارد، با میانگین قیمت شهر تهران، حدود ۱۰ هزار میلیارد تومان از این محل درآمد عاید دولت می‌شود. در کل کشور هم نزدیک به ۱۵ تا ۳۰ هزار میلیارد می‌توان درآمد کسب کرد. این درآمد برای سال ۹۹ محاسبه می‌شود و طبق قانون یک سال تقس برای خانه‌های خالی وجود دارد و اگر قرار باشد درآمدی ایجاد شود از آخر سال ۱۴۰۰ می‌توان این درآمد را کسب کرد. وی افزود: شاید در یکی دو سال اول این مالیات برای کشور درآمدی نداشته باشد اما اصل ماجرا این است که این مالیات بیشتر از نوع تنظیمی است تا درآمدی. اخذ این مالیات برای این است که کشور در سال‌های آینده با معضل خانه‌های خالی روبرو نباشد. البته در بلندمدت مالیات بر خانه‌های خالی هزینه‌های دولت را کاهش می‌دهد و با متعادل کردن بازار مسکن کمک می‌کند دولت برای حل کردن مشکلات بازار مسکن هزینه زیادی نکند.

شکست می‌خورد. فلسفه تعیین نرخ مالیات بر خانه‌های خالی این است که این نرخ باید انقدر بالا باشد که خالی نگه داشتن خانه برای صاحبخانه به صرفه نباشد تا مجبور باشد یا خانه را بفروشد یا اجاره دهد. این کارشناس حوزه مسکن اظهار داشت: یکی از خطرات بالقوه در اجرای این طرح، نگاه در آمدی به «مالیات بر خانه‌های خالی» است. در دنیا ۳ نوع مالیات وجود دارد. اولین مدل مالیات، با هدف کسب درآمد در یافت می‌شود که منابع درآمدی دولت را تأمین می‌کند اما ۲ نوع دیگر مالیات وجود دارد که هدف از دریافت آنها، درآمدزایی برای دولت نیست که به آنها مالیات تنظیمی می‌گویند و با هدف «کنترل سوداگری» و «تخصیص بهینه منابع» دریافت می‌شوند. در این دو دسته از مالیات‌ها، هدف مالیات‌گیرنده به هیچ عنوان کسب درآمد نیست. در همین موضوع «مالیات بر خانه‌های خالی» هم همین‌طور است



شنبه ۵ بهمن ۱۳۹۸

وطن امروز | شماره ۲۸۵۱

اقتصادی

اخبار

آماده تولید رمزارز ملی هستیم

مدیرعامل بانک ملی درباره ایجاد رمزارز ملی برای مقابله با تحریم‌ها اظهار داشت: اکنون برای صادرات و واردات، نیاز به جابه‌جایی و انتقال پول از طریق شبکه بانکی است اما زمانی که بلاک‌چین و رمزارز مورد استفاده قرار گیرد، دیگر این مشکلات و ددرسرها وجود نخواهد داشت و می‌توان بخشی از مشکلات دوران تحریم را از این طریق رفع کرد. محمدرضا حسین‌زاده درباره پیشنهاد رئیس‌جمهوری به کشورهای اسلامی برای راه‌اندازی رمزارز مشترک و نقش آن در دور زدن تحریم گفت: برای همکاری با سایر کشورها نیاز به توافق دولت‌ها با یکدیگر است که اگر این توافق‌ها انجام شود، در داخل کشور محدودیت و مشکلی نداریم و با سرعت می‌توانیم آن را آغاز کنیم. وی به ایرنا خاطر نشان کرد: در صورت راه‌اندازی این رمزارزها به شکل توافق با سایر کشورها، براحتی می‌توان تبادل مالی انجام داد. حسین‌زاده با بیان اینکه بسترهای لازم در کشور آماده است، اضافه کرد: در کشور ما دانش فنی خوبی وجود دارد و ۴ بانک با مشارکت یکدیگر طرح رمزارز ملی ققنوس را طراحی کرده‌اند. وی اظهار داشت: تقریباً همه کارها آماده شده اما برای آغاز فعالیت آن نیاز به قوانین و دستورالعمل‌های لازم است که باید توسط بانک مرکزی صادر شود.

■ ■ ■

پرداخت پاداش به مشترکان

کم‌مصرف برق و گاز

سخت‌گویی صنعت برق از پرداخت پاداش توسط شرکت‌های برق و گاز به مشترکانی که نسبت به کاهش مصرف خود اقدام کنند، خبر داد. مصطفی رحبی‌مشهدی در بیان اینکه این اقدام توسط وزارتخانه‌های نفت و نیرو برای ترویج مصرف بهینه گاز و برق مشترکان است، افزود: طرح پرداخت پاداش خوش‌مصرفی به مشترکان به دلیل سرمایه هوا و افزایش مصرف انرژی در کشور اجرایی می‌شود. وی گفت: مشترکانی که نسبت به دوره مشابه سال قبل مصرف برق و گاز خود را کاهش دهند، مشمول پرداخت پاداش خوش‌مصرفی می‌شوند.

■ ■ ■

اسلامی: ایران امن‌ترین آسمان برای پروازهای عبوری است

وزیر راه‌وشهرسازی از تلاش برای کاهش ضریب کسنسی پروازهای داخلی خبر داد و گفت: آسمان ایران، یکی از امن‌ترین آسمان‌ها برای پروازهای عبوری است. محمد



اسلامی با اشاره به امنیت هوایی پروازهای ایران تاکید کرد: جمهوری اسلامی ایران همواره یکی از کشورهای امن بوده و استقرار نظام‌ها هوانوردی در کشور موبد امنیت آسمان ایران است. وی ادامه داد: ایران یکی از قدیمی‌ترین و اصیل‌ترین کشورهای است که توانسته الزامات و تقاضات سازمان جهانی هواپیمایی ایکنو و همچنین یکپارچگی با نظام هوانوردی جهانی را مستقر کند و از این رو آسمان کشور همواره یکی از امن‌ترین آسمان‌ها برای پرواز بوده و خواهد بود.

■ ■ ■

ثبت‌نام کوله‌برها

در سامانه جامع تجارت آغاز شد

سامانه جامع تجارت در اطلاعیه‌ای با بیان اینکه اسکان ثبت تعرفه‌های مجاز برای واردات کوله‌بران در این سامانه فراهم شده است، اعلام کرد: پس از ثبت پرونده، کوله‌بران باید منشأ ارز را اعلام کنند. دستورالعمل ثبت‌نام کوله‌بران و الزام به اعلام منشأ ارز آنها از سوی سامانه جامع تجارت اعلام شد. این سامانه مجاز برای واردات کوله‌بران در سامانه جامع تجارت ایران فراهم شده است، اعلام کرد: پس از ثبت نهایی پرونده، کوله‌بران باید برای تکمیل عملیات واردات خود اقدام به «ثبت منشأ ارز» کنند؛ ضمن اینکه کوله‌بران باید در نقش «کوله‌بر حقیقی» اقدام به ثبت پرونده خود برای کالا‌های وارداتی کنند.

■ ■ ■

افزایش مهاجرت معکوس

و حاشیه‌نشینی

عضو هیأت‌رئسه کمیسیون عمران مجلس گفت: یکی از تبعات اصلی افزایش نرخ اجاره مسکن، افزایش مهاجرت معکوس و حاشیه‌نشینی در اطراف کلانشهرهاست. گرانی بازار اجاره در شهرهایی مانند تهران موجب شد تقاضا برای خرید مسکن در شهرهای اقماری و حومه‌ای پایتخت افزایش یابد. علیم یارمحمدی با اشاره به گرانی بازار اجاره مسکن در کشور، گفت: در ۳ سال اخیر نرخ اجاره مسکن به میزان چشم‌گیری بالا رفته و این مساله مشکلات بسیاری را برای خانوارها ایجاد کرده است. بر اساس آمارها، قیمت اجاره در ماه‌های اخیر نسبت به سال گذشته حدود ۳۰ درصد افزایش یافته است. وی ادامه داد: همواره قیمت اجاره تحت تأثیر قیمت خرید و فروش مسکن است، حال یا افزایش بیش از ۱۰۰ درصدی قیمت مسکن، نرخ اجاره نیز به تبع آن افزایش یافته است. وی گفت: افزایش قیمت مسکن در سال اخیر موجب شد افرادی که به دنبال خرید مسکن بودند، به دلیل کاهش قدرت خرید، مجبور به اجاره مسکن شوند. این مساله عملاً بخشی از جمعیت کشور را به سمت تأمین مسکن استیجاری سوق داد، حال زمانی که تقاضا از عرضه پیشی بگیرد، قیمت‌ها در بازار افزایش می‌یابد. یارمحمدی ادامه داد: یکی از تبعات اصلی افزایش نرخ اجاره مسکن، افزایش مهاجرت معکوس و حاشیه‌نشینی در اطراف کلانشهرهاست، گرانی بازار اجاره در شهرهایی مانند تهران موجب شد که تقاضا برای خرید مسکن در شهرهای اقماری و حومه‌ای پایتخت افزایش یابد. وی گفت: متأسفانه دولت در سال‌های اخیر اقدام قابل توجهی برای حمایت از مستأجران انجام نداده است. یکی از راهکارها برای حمایت از این قشر، تولید مسکن استیجاری است، البته اخیراً وزارت راه‌وشهرسازی به دنبال همکاری با شهرداری‌ها برای تولید مسکن استیجاری بود تا بخشی از نیازهای کنونی جامعه رفع شود.