

نقش مالیات بر خانه‌های خالی در کاهش قیمت

کارشناسان معتقدند اگرچه راهنمایی سامانه ملی املاک و اسکان می‌تواند کمک بزرگی هم در حوزه مبارزه با فساد در بخش املاک و هم در بخش اخذ مالیات‌های تنظیمی بازار مسکن همچوین مالیات‌بازار خانه‌های خالی و مالیات بر عایدی سرمایه باشد، اما آنچه در این زمینه می‌تواند کمک بزرگی به بازار مسکن کند، ترجیح‌های مؤثر در خصوص مالیات بر خانه‌های خالی است.

با توجه به این که در سال‌های اخیر و پاشرد عجیب قیمت‌ها در بازار مسکن، قیمت خانه‌های لوکس خالی رشد چشمگیری داشته و خواه ناخواه ارزش افزوده فراوانی برای مالکان این واحدهای پیش از شروع این پروژه است، لذا اگر قرار است از این خانه‌های خالی مالیاتی ستانده شود، باید معادل این رشد قیمت باشد تا اثر تنظیمی و تثبیتی خود را کند. مهم‌ترین اثر تنظیمی این مالیات، ورود آنها به بازار مسکن و کاهش قیمت‌ها در بخش اجاره‌دهی و هم در بخش خرید و فروش خواهد بود؛ در غیر این صورت، تنها تراکم نوع مالیات‌ها، افزایش درآمدات دولت است و تأثیرهایی در بازار مسکن نخواهد داشت.

حجم نقدینگی قفل شده در خانه‌های خالی

وحید عزیزی کارشناس بازار مسکن درباره ارزش خانه‌های خالی عنوان کرد: آخوندی، وزیر سایپا راه در آخرین اظهارنظر خود، ارزش خانه‌های خالی را ۲۵ هزار تومان بیان کرد. می‌بایست این ارزش را با ۳۰۰ هزار میلیارد تومان یعنی ۱۰۰ هزار میلیارد تومن بیش از حجم نقدینگی کشوری رساند.

وی ادامه داد: اگر میانگین متراره را واحد مسکوی خالی را حد مترمربع در نظر بگیریم و میانگین قیمت هر مترمربع را چهار میلیون تومن در کل کشور بدانیم، از سوی دیگر دو میلیون و ۰۰ هزار واحد خالی در کشور داریم که با این حساب ارزش جمیع آنها ۱۰ هزار هزار میلیارد تومن را فراز مرز می‌رسد.

این کارشناس اقتصاد مسکن گفت: این محاسبه در صورتی است که میانگین قیمت مسکن را در سراسر کشور ثابت بدانیم اما اگر بخواهیم آن را ۵۰ هزار واحد مسکوی خالی در تهران را بمانیگین متراره میلیون تومن برآورد کرد، در نظر بکریم، صرف ۵۰ هزار میلیارد تومن ارزش خانه‌های خالی در تهران است که با دو میلیون واحد مسکوی خالی در دیگر نقاط کشور که ارزش آنها به میزان ۱۰ هزار میلیارد تومن است، مجموعاً ۱۵ هزار هزار میلیارد تومن رسید.

وی اظهار کرد: رقمی در حدود نقدینگی سرگردان، در بخش خانه‌های خالی محبوس شده که مشکل مضافع برای کشور ایجاد کرده است؛ تنهای آن بیزیوه قانون مالیات بر خانه‌های خالی است.

نرخ موثر مالیاتی وضع شود

افشین پرون پور کارشناس مسکن درباره اخذ مالیات از خانه‌های خالی گفت: ملاحظه و نکته مهم در این باره، نرخ مالیاتی است که برای خانه‌های خاله در نظر گرفته می‌شود. این نرخ باید مؤثر باشد، به طوری که هزینه نکه داشتن خانه خالی را بسیار بالا ببرد و دیگر مالکان برایشان صرف نداشته باشند که این خانه‌ها را خالی نگه دارند تا به این سازمان امور مالیاتی ارائه کنند.

معاونت علمی و فناوری ریاست جمهوری در نظر دارد، مناقصه عمومی خدمات (نظافت، آبدارخانه، نگهداری و نقلیه) به شماره ۲۰۹۸۰۳۱۷۴۰۰۰۰۱ را از طریق سامانه تدارکات الکترونیکی دولت برگزار نماید. کلیه مراحل برگزاری مناقصه از دریافت اسناد مناقصه تا ارائه پیشنهاد مناقصه گران و باگشایی پاکتها از طریق درگاه سامانه تدارکات الکترونیکی دولت (ستاد) به آدرس www.setadiran.ir انجام خواهد شد و لازم است مناقصه گران در صورت عدم پذیرش قبلی، مراحل ثبت‌نام در سایت مذکور و دریافت گواهی اضافی که را بازگشایی می‌کند، در تاریخ انتشار مناقصه در سامانه ۱۳۹۸/۰۹/۲۶ می‌باشد.

◀ مهلت زمانی دریافت اسناد مناقصه از سایت: ساعت ۱۹ روز دوشنبه مورخ ۱۳۹۸/۱۰/۰۲
◀ مهلت زمانی ارائه پیشنهاد: ساعت ۱۹ روز پنجشنبه مورخ ۱۳۹۸/۱۰/۱۲
◀ زمان بازگشایی پاکها: ساعت ۱۴:۳۰ روز دوشنبه ۱۳۹۸/۱۰/۱۶
◀ نشانی و اطلاعات تماس دستگاه مناقصه گزار جهت دریافت اطلاعات بیشتر در خصوص اسناد مناقصه و ارائه پاکها: تهران، خیابان ملاصدرا، خیابان شیخ بهایی شمالی، خیابان لادن، پلاک ۲۰، طبقه سوم اداره کل امور اداری و فناوری اطلاعات واحد پشتیبانی، شماره تماس ۸۲۵۲۰۲۲ و ۸۲۵۳۰۰۳
◀ شماره تماس سامانه ستاد جهت انجام مراحل عضویت در سامانه: ۰۲۱-۴۱۹۳۴



مسکن یکم، مهم‌ترین دستاوردهای دولت پاژدهم در بخش مسکن بود. البته این تشخیص و درمان عیاس آخوندی، بانقدوهای متعدد کارشناسان رو به رشد و اهل فن معتقد بودند تشخیص اشتباه عیاس آخوندی از بیماری بازار مسکن به تجویز نوشداری غلطی منجر شد که این نوشدار درد بازار مسکن را تشدید کرد.

کشور را بارهایه تعویق انداخت. این در حالی است که در ابتدای دولت پاژدهم آخوندی با این استبدال که تعداد واحدهای مسکونی موجود از تعداد خانوارها بیشتر است، حمایت از سمت عرضه مسکن را متوقف و عدم حمایت دولت از بازار مسکن را برپا کرد که راهنمایی صندوق پس اندار برخانه‌های خالی بود و اجرای قانون را هنوز ایجاد نمی‌کند.

نرخ مالیات بر خانه‌های خالی در کشورهای پیشرفته

در کشورهای پیشرفته نرخ مالیات بر خانه‌های خالی بین ۱۰ تا ۲۰ درصد ارزش منطقه‌ای مسکن است اما در ایران نرخ این مالیات را بر مبنای ارزش اجاره قراردادنده که می‌شود

تجربه کشورهای پیشرفته در اخذ مالیات بر خانه‌های خالی مانند انگلستان، اسکاتلند، فرانسه و امریکا در استفاده از این اجزای مالیات نشان می‌دهد که این کشورها در کنترل این بخش از اقتصادی سوداگرانه بازار مسکن عملکرد مثبت داشته‌اند و شکل که این کشورهای دارای نرخ خانه‌های خالی پایین‌تر است به کشورهای فاقد این ارزه است.

به عنوان مثال کشورهای انگلستان و اسکاتلند از پایان ترین نرخ خانه‌های خالی در بین کشورهای اروپایی (معدل ۳ درصد) برخوردارند.

همینکنین کشور فرانسه نیز نرخ خانه‌های خالی می‌باشد (۷ درصد).

نرخ پایین‌تر از متوسط کشورهای اروپایی است. علت موقوفت این



بررسی عدد وزیر راه و شهرسازی برای اجرای قانون مالیات بر واحدهای مسکونی خالی تا پایان امسال

خانه‌های خالی را بازار می‌شود؟

وزیر راه و شهرسازی از جلسه شدن سرمایه‌ای ۱۵۰ میلیارد دلاری در آنها سخن می‌گفت. ارزش نقدینگی قفل شده در این خانه‌های خالی بیش از ۴۰۰ هزار میلیارد تومان برآورده می‌شود. یعنی بیشتر از حجم نقدینگی کل اقتصاد ایران. تعداد خانه‌های خالی تا پایان امسال در چند سال آینده دارای حدود دو برابر شده که کشورمان با کمود سالانه ۵۰ هزار واحد مسکونی رو به روز است. معلم خانه‌های خالی در ایران در حالی به طور مرتبت در جای پیش از میانه مسکونی است که ایزاز مالیاتی برای مسدد کردن راه سوداگران مسکن از سوی مجلس پیش‌بینی شده امداد آن را تا کنون اجرانکرد است. محمد اسلامی در این زمینه گفت: با همکاری سازمان امور مالیاتی، شناسایی از خانه‌های خالی از اندادهای خود و آن قطعی شدن اخذ مالیات از خانه‌های خالی در آنها می‌گذرد. در نظر داریم تا منابع حاصل از این طرح را به سمت ساخت و ساز و تولید و عرضه مسکونی خالی از سکنه در هفت استان تهران، اصفهان، خراسان رضوی، فارس، آذربایجان شرقی، البرز و خوزستان توزیع شده که مراکز این استان‌ها به لحاظ شرافتی قیمتی در سطح بالاتری نسبت به شهرهای دیگر قرار دارند. این نحوه توزیع نشان می‌دهد تعداد زیادی از این واحدهای خالی در این استان‌ها مناسب را بازسازی ایران، خالی و بدون سکنه است: خانه‌های خالی را بسیاری که عیاس آخوندی و زیر پیشین

راه و شهرسازی از جلسه شدن سرمایه‌ای ۱۵۰ میلیارد دلاری در آنها سخن می‌گفت. ارزش نقدینگی قفل شده در این خانه‌های خالی بیش از ۴۰۰ هزار میلیارد تومان برآورده می‌شود. یعنی بیشتر از حجم نقدینگی کل اقتصاد ایران. تعداد خانه‌های خالی تا پایان امسال در چند سال آینده دارای حدود دو برابر شده که کشورمان با کمود سالانه ۵۰ هزار واحد مسکونی رو به روز است. معلم خانه‌های خالی در ایران کم‌دانسته باشند و آنها به احتکار این واحدهای خود انداده شدند. محمد اسلامی در این زمینه گفت: با همکاری سازمان امور مالیاتی برای مسدد کردن راه سوداگران مسکن از سوی مجلس پیش‌بینی شده امداد آن را تا کنون اجرانکرد است. در نظر داریم تا منابع حاصل از این طرح را به سمت ساخت و ساز و تولید و عرضه مسکونی خالی از سکنه در هفت استان تهران، اصفهان، خراسان رضوی، فارس، آذربایجان شرقی، البرز و خوزستان توزیع شده که مراکز این استان‌ها به لحاظ شرافتی قیمتی در سطح بالاتری نسبت به شهرهای دیگر قرار دارند. این نحوه توزیع نشان می‌دهد تعداد زیادی از این واحدهای خالی در این استان‌ها مناسب را بازسازی ایران، خالی و بدون سکنه است: خانه‌های خالی را بسیاری که عیاس آخوندی و زیر پیشین

شد. لازمه اجرای این ماده ایجاد سامانه ملی املاک است، بر همین اساس

مجلس طبق تبصره ۷ ماده ۱۶۹ مکرر همین قانون، وزارت راه، مسکن و

شهرسازی را موفق کرد حداقل تا شش ماه بعد از تصویب قانون می‌گذرد.

بهمن ۹۶ «سامانه ملی املاک و اسکان کشور» را بیان کرد.

لازم به ذکر است افتتاحیه کنترل تأمیل تراویث که مراکز این استان‌ها به اخیر کمالاً مشهود است؛ واحدهایی که عدالت در مراحل مختلف قرار گرفته‌اند و به این داده از این طبقه می‌باشند.

افزایش بیشتر قیمت‌ها نه در بازار خرد و فروش مسکونی عرضه شده و نه

مشمول پرداخت مالیات خواهند شد. میزان این مالیات در سال نخست.

نصف مالیات بر اجاره داده است. در سال دوم معادل مالیات بر اجاره و در سال سوم

۱/۵ هزار واحد است. این در حالی است که تعداد این واحدهای خواهند داشت.

نقوص و مسکن سال ۱۴۰۰، یک میلیون و ۶۰ هزار واحد بوده است.

در دریافت فعلی خانه‌های خالی بیش از اصدار دردیگر و گذشتگان می‌گذرد.

شهرهای با جمعیت بیش از سد هزار نفر از سال دوم به بعد به طور بلندانی

مشمول پرداخت مالیات خواهند شد. میزان این مالیات در سال نخست.

مکرر آمار نشان می‌داند تعداد واحدهای مسکونی خالی کشور دو میلیون و

۵۸ هزار واحد است. این در حالی است که تعداد این واحدهای در سرمه‌گاری

نقوص و مسکن سال ۱۴۰۰، یک میلیون و ۶۰ هزار واحد بوده است.

بر این داده از این طبقه می‌گذرد.

دریافت فعلی خانه‌های خالی بیش از اصدار دردیگر و گذشتگان می‌گذرد.

شهرهای با جمعیت بیش از سد هزار نفر که به استناد سامانه ملی املاک

و اسکان کشور به عنوان واحد خالی شناسایی شوند، از سال دوم به بعد

۱/۵ هزار واحد خالی وجود دارد.

به صورت پلکانی مشمول پرداخت مالیات معادل مالیات بر اجاره خواهند

فرخوان مناقصه عمومی یک مرحله‌ای

انجام امور خدمات و پشتیبانی

◀ معاونت علمی و فناوری ریاست جمهوری در نظر دارد، مناقصه عمومی خدمات (نظافت، آبدارخانه، نگهداری و نقلیه) به شماره ۲۰۹۸۰۳۱۷۴۰۰۰۱ را از طریق سامانه تدارکات الکترونیکی دولت برگزار نماید. کلیه مراحل برگزاری مناقصه از دریافت اسناد مناقصه تا ارائه پیشنهاد مناقصه گران و باگشایی پاکها از طریق درگاه سامانه تدارکات الکترونیکی دولت (ستاد) به آدرس www.setadiran.ir انجام خواهد شد و لازم است مناقصه گران عدم عضویت قبلی، مراحل ثبت‌نام در سایت مذکور و دریافت گواهی اضافی که تراویث می‌گردند، در ۱۳۹۸/۰۹/۲۶ می‌باشد.

◀ مهلت زمانی دریافت اسناد مناقصه از سایت: ساعت ۱۹ روز دوشنبه مورخ ۱۳۹۸/۱۰/۰۲

◀ مهلت زمانی ارائه پیشنهاد: ساعت ۱۹ روز پنجشنبه مورخ ۱۳۹۸/۱۰/۱۲

◀ زمان بازگشایی پاکها: ساعت ۱۴:۳۰ روز دوشنبه ۱۳۹۸/۱۰/۱۶

◀ نشانی و اطلاعات تماس دستگاه مناقصه گزار جهت دریافت اطلاعات بیشتر در خصوص اسناد مناقصه و ارائه پاکها:

تهران، خیابان ملاصدرا، خیابان شیخ بهایی شمالی، خیابان لادن، پلاک ۲۰، طبقه سوم اداره کل امور اداری و فناوری اطلاعات واحد پشتیبانی، شماره تماس ۸۲۵۲۰۲۲ و ۸۲۵۳۰۰۳

◀ شماره تماس سامانه ستاد جهت انجام مراحل عضویت در سامانه: ۰۲۱-۴۱۹۳۴