سازمان امور مالیاتی در اخذ مالیات از فعالیت‌های نامولد، کم‌کاری می‌کند

یک کارشناس اقتصادی با اشاره به کم‌کاری سازمان امور مالیاتی در اخذ مالیات از فعالیت‌های نامولد گفت: با این شرایط چه کسی در ایران حاضر می‌شود سرمایه‌اش را وارد تولید کند وقتی که این‌قدر در تولید اذیت می‌شود ولی از آن طرف فعالیت‌های نامولد سهل و راحت و بدون مالیات هستند؟ سید امیر سیاح ،کارشناس اقتصادی در گفت‌وگو با فارس عنوان کرد: برای اینکه تولید در کشور ما پا بگیرد و قوی شود لازم است فعالیت‌های اقتصادی که درآمد به دست می‌آورند ولی در بخش تولید نیستند با ابزارهای مختلفی از جمله مالیات مهار شوند. مثلاً خرید و فروش دست‌دوم مسکن و خودرو. تا زمانی که مثل الآن، سود این کارها بیشتر از تولید باشد، توقع بی‌جایی است که رونق تولید در کشور ما اتفاق بیفتد. این کارشناس اقتصادی ادامه داد: از این رو سازمان مالیاتی در این زمینه به وضوح کم‌کاری می‌کند و مالیات‌هایی مثل مالیات بر عایدی سرمایه و همین‌طور مالیات بر خانه‌ها یا خودروهای دوم و سوم را نمی‌گیرد و جلوی همه این فعالیت‌ها که نامولد هستند را نمی‌گیرد.

مشاوران املاک امسال راسال سخت مستاجران می‌دانند

در شرایطی که تورم و کاهش سود بانکی اجاره‌بهای مسکن را افزایش داده کرونا هم سختی‌های زندگی مستاجران را چند برابر کرده است

مستاجران؛ قربانیان پنهان کرونا

گروه اقتصاد

بازار اجاره مسکن، غیرقابل مهارترین بازار در کشور است که سیاستگذاری‌ها نمی‌تواند برای آن تعیین تکلیف کند. همین مساله موجب شده در سال‌های اخیر که به علت کاهش تولید مسکن، تعادل بازار بیش از گذشته به هم بخورد، قیمت‌ها در بازار اجاره، به طور بی‌رویه بالا رود. در سال جاری بازار اجاره مسکن، با وقایع جدیدی هم روبه‌رو شده که کار را برای مستأجران سخت‌تر کرده است. از یک سو، با بحران کرونا، قشر اجاره‌نشین که جزو اقشار متوسط و کم‌درآمد جامعه محسوب می‌شود با کاهش درآمد مواجه شده؛ به طوری که بسیاری از آنها از پرداخت اجاره‌بهای دو ماه اخیر خود بازمانده‌اند. از سوی دیگر، رشد بالای تورم و کاهش نرخ سود سپرده‌های بانکی، موجب شده تا احتمال افزایش اجاره‌بها بیشتر شود. در این میان، دولت هم طرح‌هایی برای مهار اجاره‌بها مطرح کرده که به نظر می‌رسد عملیاتی نباشد، چراکه در بازار اجاره، این صاحبخانه‌ها هستند که قیمت را تعیین می‌کنند و کاری به سیاست‌های دولت ندارند. از این رو، امسال را باید سال سخت مستأجران دانست. برای بررسی وضعیت بازار اجاره از برخی بنگاه‌ها در تهران و شهرهای اطراف پرس‌وجو کرده‌ایم و جزئیات طرح دولت را نیز از معاون وزیر راه پرسیده‌ایم.

ضرورت ساماندهی بازار بی‌سروسامان اجاره

افزایش سرسام‌آور قیمت مسکن باعث شده تا بازار اجاره‌بها با نوسانات زیادی روبه‌رو شود. به طوری که در برخی موارد نرخ اجاره‌بها برای تمدید تا دو برابر رشد دارد و نظارتی هم در این زمینه نیست. طبق بررسی‌های انجام‌شده بین ۵۰ تا ۶۰ درصد بودجه اقشار کم‌درآمد و تا ۳۰ درصد بودجه اقشار متوسط صرف تأمین مسکن می‌شود، اما این رقم ظاهراً در سال جاری افزایش بیشتری هم خواهد داشت.

حداقل حقوق کارگران باسابقه کار دو میلیون و ۸۰۰ هزار تومان است که با احتساب ودیعه‌ای که به موجر می‌پردازند بیش از ۷۰ درصد حقوق ماهانه خود را باید برای تأمین مسکن کنار بگذارند. این در حالی است که هزینه‌های آموزش، بهداشت، خوراک و مسائل دیگر نیز باید پرداخت شود که این موارد بر کیفیت زندگی بسیار تأثیر می‌گذارد.

اثر منفی کاهش نرخ سود بانکی

در سال‌های گذشته معمولا در ماه فروردین به علت تعطیلات نوروز، بازار اجاره‌بها راکد بود و قیمت‌ها رشد زیادی نمی‌کرد اما امسال وضع فرق کرده است.

بر اساس آمار بانک مرکزی شاخص کرایه مسکن اجاری در شهر تهران و در کل مناطق شهری در فروردین امسال نشان‌دهنده رشد به ترتیب معادل ۲۹ و ۳۱ درصدی نسبت به ماه مشابه سال قبل است. این در حالی است که بنگاه‌های مسکن در طول فروردین تقریبا بسته بودند و با باز شدن آنها، تازه معاملات آغاز شده و تحرک قیمت‌ها مشخص خواهد شد. نکته دیگر آن که با شروع فصل جابه‌جایی مسکن، مراجعه به بنگاه‌های مشاوره املاک در حال افزایش است و در این بازار بسیاری از مستأجران ناخواسته مجبور به رفت و آمد در سطح شهر هستند. برخی مشاوران املاک در نقاط مختلف شهر، به این نکته اذعان کردند که مستأجران امسال تمایلی برای جابه‌جایی ندارند و ترجیح آنان تمدید قرارداد است. علت این تمایل هم کرونا و تهدید سلامتی آنان به خاطر رفت و آمدهاست. برخی موجران هم این موضوع را قبول دارند و با مستأجران فعلی کنار می‌آیند.

اما در حالی که این موضوعات بر بازار اجاره‌بها حاکم بود، اقدام هفته گذشته بانک‌ها در کاهش نرخ سود بانکی، محرک جدیدی بر بازار اجاره خواهد بود. از دیرباز در ایران، نرخ سود سپرده‌های بانکی تأثیر معکوس بر بازار اجاره داشته است. موجران معمولا پول رهن دریافتی از مستأجران را در قالب سپرده یکساله در بانک‌ها می‌گذارند و از سود آن بهره‌مند می‌شوند، اما با کاهش نرخ سود سپرده‌ها، صاحبخانه‌ها به کاهش رهن و افزایش اجاره تمایل پیدا می‌کنند که فشار بر این قشر را دوچندان خواهدکرد. باوجود رونق بورس در این روزها، اما به علت اثر روانی نرخ سود سپرده‌های بانکی در بازار اجاره نمی‌توان امید داشت که کاهش سود بانکی موجب بدتر شدن شرایط برای مستأجران نشود.

طرح‌های کاغذی دولت

در سال گذشته که نرخ اجاره‌بها در سطح تهران و شهرهای حومه به شدت افزایش یافت، وزارتخانه‌های اقتصاد و راه طرح‌هایی برای حمایت از مستأجران مطرح کردند که البته عملیاتی نشد.

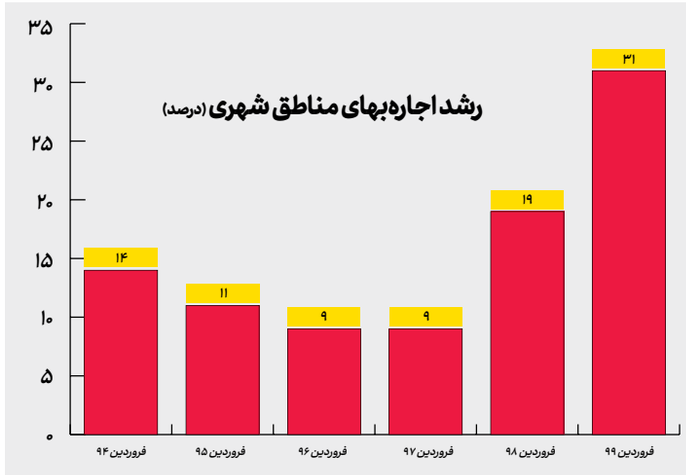
یکی از این طرح‌ها راه‌اندازی صندوق رهن با هدف اعطای وام به مستأجران برای پرداخت رهن بود ،اما به گفته کارشناسان، چنین طرح‌هایی به تحریک قیمتی در بازار اجاره منجر خواهد شد. این در حالی است که کارشناسان می‌گویند طبق قانون مدنی، دولت نمی‌تواند برای موجر تعیین تکلیف کند. دولت صرفاً از طریق توصیه به مالکان می‌تواند از آنها درخواست کند که مثلا به مستأجران مهلت چندماهه بدهند.

مصطفی قلی خسروی، رئیس اتحادیه مشاوران املاک هم تأکید دارد که بازار مسکن شرایط متفاوتی نسبت به بازارهای دیگر دارد و به خاطر قوانینی که برای محترم شمردن حق مالکیت داریم نمی‌توان مالکان را به تمدید قرارداد یا نگرفتن اجاره‌بها مجبور کرد. او توصیه و تقاضا را بهترین راهکار دانست تا از مالکان خواسته‌شود در شرایط بحرانی اخلاقیات را در نظر بگیرند.

قلی خسروی افزود: بعضی از صاحب‌خانه‌ها به درآمد خود از اجاره نیاز دارند و نباید انتظار داشت همه مالکان اجاره‌بها را نگیرند یا قرارداد را تمدید کنند. البته رفتار بعضی از موجران در تخفیف یا تعویق اجاره‌بها امری بسیار پسندیده‌است. برای بسیاری از مالکان اجاره‌بها تنها منبع درآمد آنان است. مالکان با توجه به اجاره، اقساطی را می‌پردازند یا بر اساس مبلغ رهن چک کشیده‌اند. درواقع باید برای تنظیم دستورالعمل‌های بهداشتی تمام این موارد را در نظر داشت. نمی‌توانیم بگوییم مالک برای تمدید قرارداد یا نپرداختن اجاره دستشان باز است.

خسروی گفت: در سایت مشاوران املاک از مالکان تقاضا کرده‌ایم با درک شرایط از فشار بیشتر بر مستأجران خودداری کنند که بسیاری از مالکان به فراخوان اتحادیه پاسخ مثبت داده‌اند و حداقل اجاره یک ماه را نگرفته‌اند یا قراردادها را تمدید کرده‌اند.

با توجه به جهش قیمت مسکن ظرف دو ونیم سال گذشته، بخش قابل توجهی از متقاضیان خرید و حتی اجاره در پایتخت به شهرهای اطراف کوچ کرده‌اند. پرند، پردیس، هشتگرد، کرج، محمد شهر، اندیشه و دیگر شهرهای اقماری مقصد خانوارهای اجاره‌نشین شده‌است. بررسی‌های میدانی نشان‌دهنده افزایش جمعیت در برخی شهرهای مذکور است.



در سال‌های گذشته معمولا در ماه فروردین به علت تعطیلات نوروز، بازار اجاره‌بها راکد بود و قیمت‌ها رشد زیادی نمی‌کرد اما امسال وضع فرق کرده است

فایل اجاره نایاب است

برای بررسی وضعیت بازار اجاره، سراغ تعدادی از بنگاه‌های املاک در شهرهای اطراف تهران رفتیم. مشاوران املاک از کاهش شدید فایل‌های اجاره، افزایش مراجعه صاحبخانه‌ها در اعتراض به پرداخت نشدن اجاره‌بها توسط مستأجر و تمایل برخی موجران برای تمدید قرارداد به علت نگرانی‌ها نسبت به شیوع کرونا خبر می‌دهند. نکته مهم اما کاهش فایل‌های اجاره در بنگاه‌هاست که نسبت به تقاضای موجود، منجر به گران شدن اجاره‌بها شده است. صدیق، یکی از مشاوران املاک منطقه پردیس درخصوص وضعیت اجاره در سال ۹۹ گفت: به دلیل شیوع بیماری کرونا و مراقبت‌های بهداشتی اکثر صاحبخانه‌ها میل به تمدید با مستاجرین قبلی خود دارند. به همین دلیل بازار اجاره با کاهش ۷۰ الی ۸۰ درصدی نسبت به سال قبل روبه‌رو شده است که همین امر سبب زیان فراوانی به مشاوران املاک شده است. این فعال صنفی تصریح کرد: البته روند افزایش میزان اجاره مثل سال‌های قبل بوده و به صورت طبیعی ۲۰ درصد گران‌تر شده است، ولی با این حال طی این دوسه‌ماه‌اخیر بسیاری از صاحبخانه‌ها به بنگاه‌ها مراجعه و از عدم پرداخت اجاره خانه و مغازه خود به دلیل بسته بودن بسیاری از کسب‌وکارهای مستاجرین گله داشتند.

برخورد بد مالکین با مستأجران

محمدی، یکی از مشاوران املاک در منطقه اسلامشهر نیز در این باره گفت: نسبت به همین بازه زمانی در سال گذشته با کاهش ۸۰ درصدی اجاره‌ها روبه‌رو بوده‌ایم. از طرف دیگر بسیاری از مستاجرین به دلایل مختلف از پس اجاره خانه‌ها برنیامده و بعضاً پول اجاره خود را به موجر پرداخت نکرده‌اند به همین دلیل مالکین به آنها مهلت نداده و خانه‌هایشان را تخلیه کرده‌اند.

او وضعیت این روزهای بازار اجاره را این‌طور توصیف می‌کند: به خاطر شیوع بیماری کرونا بازار معاملات چه فروش و چه رهن و اجاره خوابیده، ولی خوشبختانه با ازسرگیری فصل اجاره بازار کم‌کم در حال بهتر شدن است.

اما واقعیت این است که مستاجران توان پرداخت مبالغ مورد نظر صاحب‌خانه‌ها را ندارند و مجبورند محله یا حتی شهر خود را تغییر دهند. تقاضای اجاره در این محدوده از سمت کسانی که قبلا در تهران ساکن بوده‌اند زیاد شده است. عالیپور، یکی از مشاوران املاک در منطقه اندیشه هم می‌گوید: متاسفانه در شهر اندیشه فایل‌های اجاره بسیاری کمی وجود دارد و اکثر بنگاه‌ها فایل اجاره ندارند از طرف دیگر تقاضا برای اجاره خانه در این منطقه به شدت افزایش یافته، ولی ما نمی‌توانیم به این تقاضاها پاسخ مساعد دهیم.

به گفته او، بیماری کرونا در سه‌ماهه اخیر تاثیرات زیادی روی بازارها فروش و اجاره داشته، ولی کم‌کم وضعیت در حال نرمال شدن است.

نبض اقتصاد

جلسه ویژه مشکلات هپکو با حضور رئیسی

رئیس قوه قضاییه با تأیید پیشنهادهای استاندار مرکزی و معاون وزیر صمت مبنی بر واگذاری سریع سهام دولت شرکت هپکو به ایمیدرو برای حل مشکلات این مجموعه بزرگ صنعتی دستور داد این پیشنهادها که مورد توافق اعضای حاضر در جلسه است، برای اجرایی شدن به دولت منعکس و در صورت لزوم در شورای عالی هماهنگی اقتصادی سران سه قوه مطرح شود. به گزارش مرکز رسانه قوه قضاییه، نشست ویژه رسیدگی به مسائل و مشکلات شرکت هپکو بعد از ظهر پنجشنبه همزمان با روز کارگر در دفتر رئیس قوه قضاییه برگزار شد. همچنین حجت‌الاسلام والمسلمین سیدابراهیم رئیسی سه‌شنبه نهم اردیبهشت در دیدار با جمعی از اصحاب تولید و فعالان کارگری وعده داده بود مشکلات شرکت هپکو را با فوریت و در یک نشست اختصاصی پیگیری کند.

بر همین اساس کمتر از ۴۸ ساعت پس از این وعده رئیس قوه قضاییه، عصر پنجشنبه ۱۱ اردیبهشت و همزمان با روز کارگر نشستی با حضور رئیس دستگاه قضا، استاندار مرکزی و دادستان این استان، معاون وزارت صنعت و رئیس ایمیدرو، مدیرعامل و تعدادی از کارگران هپکو برگزار و راهکارهای حل مشکلات این شرکت مورد بحث و بررسی قرار گرفت.

در این جلسه پس از ارائه گزارشی از روند رسیدگی به مشکلات شرکت هپکو پس از سفر سال گذشته رئیس قوه قضاییه به اراک و طرح دیدگاه‌ها و پیشنهادهای مختلف، یک بسته پیشنهادی با هدف حل مشکلات هپکو در یک فرآیند مشخص ارائه شد.

بلاتکلیفی وضعیت مالکیت شرکت هپکو، فقدان نقدینگی و مواد اولیه مورد نیاز برای تولید، انباشت دیون و فساد مالی از مهم‌ترین مشکلات شرکت هپکو عنوان شد.

اجرای مصوبات دولت درباره شرکت هپکو، منع واردات ماشین‌آلات دست‌دوم راهسازی،

نظارت بر مراحل واگذاری شرکت و حسابرسی و رسیدگی به مسائل مالی هپکو نیز از جمله درخواست‌های نمایندگان کارگری از رئیس قوه قضاییه بود. نمایندگان کارگران همچنین خواستار تعیین نماینده ویژه رئیس قوه قضاییه برای ارتباط مستمر با آنها در پیگیری پرونده شدند که رئیسی یادآور شد این مسؤولیت در جلسه روز سه‌شنبه با فعالان کارگری به سازمان بازرسی کل کشور تفویض شده است. در این نشست سه پیشنهاد برای حل مشکلات شرکت هپکو مطرح شد که شامل تعیین سریع مالکیت شرکت با توجه به فسخ قرارداد سازمان خصوصی‌سازی با مالک قبلی از سوی دولت، فروش ۳ درصد سهام شرکت در بورس برای تزریق نقدینگی به هپکو و واگذاری شرکت به کنسرسیوم شرکت‌های بزرگ معدنی بود.

معاون امور مسکن و ساختمان وزارت راه و شهرسازی

صنعت اجاره‌داری حرفه‌ای راه‌اندازی می‌کنیم

محمود محمودزاده، معاون امور مسکن و ساختمان وزارت راه و شهرسازی به اقدامات دولت برای ساماندهی بازار اجاره‌بها اشاره کرد و گفت: دولت در بازار اجاره‌بها تاکنون دخالتی نداشته اما با افزایش قیمت مسکن تأمین اعتبار از سوی مستأجران با مشکل مواجه شد، از این رو وزارت راه و شهرسازی طرحی را برای ساماندهی بازار اجاره کلید زد تا صنعت اجاره‌داری حرفه‌ای شکل بگیرد.

وی به موضوع اجاره‌داری حرفه‌ای اشاره کرد و افزود: دولت با تأمین زمین رایگان در شهرهای بزرگ که مشکل اجاره‌بها بیشتر و مشهودتر است، قصد دارد بازار اجاره‌بها را سامان دهد. به طوری که از سازندگان دعوت می‌شود زیر نظر دولت ساختمان‌های باکیفیتی را بسازند، اما حق فروش به آنها داده نخواهد شد.

محمودزاده تاکید کرد: اجاره این ساختمان‌ها ۹۹ ساله است و با توجه به حذف قیمت زمین که بخش اعظمی از اجاره‌بها را تشکیل می‌دهد، قیمت‌ها تعدیل می‌شود و بازار اجاره وارد فضای جدید خواهد شد.

معاون مسکن و ساختمان وزارت راه و شهرسازی گفت: بازار اجاره‌بها تاکنون به صورت سنتی انجام می‌شد، اما طرحی که بهمن سال گذشته وزارت راه و شهرسازی برای ساماندهی بازار اجاره کرد، این سیستم را نوین می‌کند. در این شرایط بازار اجاره گسترده‌تر و ارزان‌تر خواهد شد.

محمودزاده با بیان این‌که موارد بازدارنده برای کنترل بازار اجاره در نظر گرفته می‌شود، تصریح کرد: مشوق‌ها و بازدارنده‌هایی برای کنترل این بازار در نظر داریم که همزمان با اجرای طرح اجاره‌داری حرفه‌ای اجرا می‌شود و مستأجران در این صورت از قدرت خرید بیشتری برخوردار خواهند شد.

به گفته وی، طرح اجاره‌داری حرفه‌ای به معنای مداخله مستقیم دولت نیست و قصد اجرای مکانیسمی را دارد که بازار اجاره‌بها ساماندهی شود. برای رسیدن به این هدف با دستگاه‌های دیگر مکاتباتی

انجام‌شده و پس از بررسی نهایی وارد مرحله اجرا می‌شود.

این مقام مسوول در وزارت راه و شهرسازی با تاکید بر این‌که طرح وزارت راه و شهرسازی برای ساماندهی بازار اجاره بلندمدت خواهد بود، تاکید کرد: افرادی که املاک مازاد در اختیار دارند هم می‌توانند در این طرح شرکت کنند و وارد صنعت اجاره‌داری شوند. اکنون افرادی که دارای خانه‌های مازاد هستند به صورت سنتی خانه‌های خود را اجاره می‌دهند و خیلی ساختارمند نیست، اما اجاره‌داری باید به یک کار حرفه‌ای تبدیل شود. در صنعت حرفه‌ای اجاره‌داری افراد به سه دسته متقاضیان بلندمدت، میان‌مدت و کوتاه‌مدت تقسیم می‌شوند.

محمودزاده ادامه داد: در قانون مالیاتی دیده‌شده افرادی که دارای چند ملک مسکونی هستند و از اجاره‌بها درآمد دارند، باید مالیات بپردازند ،اما به دلیل نبود ساختار در این بخش هنوز سازوکار اجرایی آن فراهم نیست. اکنون وزارت راه و شهرسازی به دنبال دریافت مجوز و زمین برای طرح اجاره‌داری حرفه‌ای است و سرمایه‌گذارانی که وارد این صنعت می‌شوند، بسته به سرمایه‌ای که وارد می‌کنند می‌توانند سالانه اجاره‌بها دریافت کنند.

معاون مسکن و ساختمان وزارت راه و شهرسازی به تجربه این طرح در کشور اشاره کرد و گفت: قبلاً سرمایه‌گذاران صنعت ساختمان این موضوع را تجربه کردند که پس از پایان ساخت باید تا پنج سال واحدمسکونی را اجاره می‌دادند، اما پس از پنج سال مالکیت زمین به آنها واگذار می‌شد و واحدهای مسکونی را به فروش می‌رساندند، اما در این طرح سرمایه‌گذاران امکان فروش را ندارند و برای تعیین قیمت، دولت نظارت دارد تا واحدهای مسکونی با قیمت معقول به دست مستأجران برسد.

وی با تاکید بر این‌که قیمت زمین بخش زیادی از قیمت واحد مسکونی و اجاره‌بها را تشکیل می‌دهد، تصریح کرد: با توجه به این‌که زمین به صورت رایگان در بافت شهری کلانشهرها واگذار می‌شود، هزینه تمام‌شده یک واحد مسکونی را کاهش می‌دهد، اما مالکیت‌آن در اختیار دولت باقی‌می‌ماند و سرمایه‌گذار اجازه خرید و فروش آن را ندارد.

سهام شرکت‌های دولت را با ۲۰ درصد تخفیف از بانک تجارت بخرید

بانک تجارت باقیمانده سهام دولت در بانک‌های تجارت، ملت، صادرات و بیمه‌های البرز و اتکایی امین را بدون نیاز به کد بورسی پذیره‌نویسی می‌کند.

به گزارش روابط عمومی بانک تجارت، وزارت اقتصاد در اطلاعیه‌ای، فراخوان واگذاری و پذیره‌نویسی واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق سرمایه‌گذاری قابل معامله (ETF) «واسطه‌گری مالی یکم» را منتشر کرده و از طریق این واگذاری، به نمایندگی از دولت جمهوری اسلامی ایران، باقیمانده سهام خود در بانک‌های ملت، تجارت و صادرات ایران و بیمه‌های البرز و اتکایی امین را واگذار می‌کند.

در همین راستا بانک تجارت به منظور سهولت در فرآیند پذیره‌نویسی و حفظ سلامتی هموطنان به سبب شیوع بیماری کرونا با ایجاد درگاه‌های پرداخت غیرحضوری شامل پایگاه اینترنتی بانک به نشانی www.tejaratbank.ir ، اینترنت بانک، همراه بانک، ست و پات و همچنین حضوری از طریق شعب بانک تجارت، امکان پذیره‌نویسی سهام دولت در بانک‌های تجارت، ملت، صادرات و بیمه‌های البرز و اتکایی امین را بدون نیاز به کدبورسی و تنها با کدملی از طریق صندوق سرمایه‌گذاری قابل معامله فراهم کرده است.

پذیره‌نویسی از بامداد روز یکشنبه ۱۴ اردیبهشت ۱۳۹۹ آغاز و تا ساعت ۲۴ چهارشنبه ۳۱ اردیبهشت ۱۳۹۹ ادامه دارد. حداقل مبلغ پذیره‌نویسی برای هر یک از اشخاص حقیقی دارای کدملی صد هزار ریال و حداکثر مبلغ ۲۰ میلیون ریال قابل انجام است و محدودیت سنی برای متقاضیان وجود ندارد.

قیمت هر واحد سرمایه‌گذاری مبلغ صد هزار ریال در نظرگرفته شده است و وجوه واریزی باید مضربی از این عدد باشد.