قیمت موز از کیلویی ۴۰ هزار تومان گذشت

قیمت هر کیلوگرم موز در میدان مرکزی میوه و تره‌بار تهران ۳۸ هزار تومان به فروش می رسد، درحالی‌که این محصول وارداتی در بازار تهران کیلویی بیش از ۴۰ هزار تومان عرضه می‌شود. در میادین میوه و تره‌بار شهرداری تهران به دلیل آن‌که با نرخ‌های مصوب جور درنمی‌آید، از مدت‌ها قبل موز عرضه نمی‌شود. گفته می‌شود واردات این محصول بیشتر انحصاری است و توسط افرادی که تعداد آنها به انگشتان دست هم نمی‌رسد، وارد می‌شود. موز محصول میوه گرمسیری است و در کشور ما به‌صورت تجاری پرورش نمی‌یابد. از سال‌های گذشته این محصول وارد کشور شده و ذائقه مردم را به سمت این محصول عوض کرده، طوری که اکنون این میوه با عنوان محصول لوکس در مهمانی‌ها یا میوه مناسب برای عیادت استفاده می‌شود. کارشناسان معتقدند خداوند هر محصولی را بر اساس منطقه و نیاز انسان‌ها خلق کرده و اگر محصولی در یک منطقه رشد نمی‌کند به این مفهوم است که انسان‌های آن منطقه به مواد و املاح موجود در آن میوه نیازی ندارند./ فارس

عکس: مجید آزاد/ جام جم

گزارش جام جم از قانون دریافت مالیات از خانه‌های خالی در بودجه ۱۴۰۰ و میزان اثرگذاری آن بر بازار مسکن

قوانینی که خانه پر کن نیست

محمدحسین علی‌اکبری

اقتصاد

قانون مالیات بر خانه‌های خالی سرانجام و پس از کش‌وقوس‌های فراوان پس از دوبار رفت و برگشت به تصویب شورای نگهبان رسید و برای ابلاغ به دولت به مجلس ارسال شد. ابلاغ اجرای این قانون به دولت در حالی رخ داد که این موضوع از سال ۹۴ در مجلس مطرح بوده است. با این حال و باتوجه به این موضوع که در بودجه سال آینده ۲۰۰ میلیارد تومان درآمد مالیاتی از محل خانه‌های خالی درنظر گرفته شده است به نظر می‌رسد این رقم باتوجه به تعداد خانه‌های خالی در کشور رقم عجیبی است. چراکه طبق آخرین سرشماری نفوس و مسکن مربوط به سال ۹۵ چیزی حدود ۲/۵ میلیون خانه خالی در کشور شناسایی شده است که اگربخواهیم همین عدد را مبنای محاسبات خود قرار دهیم باتوجه به درآمد ۲۰۰ میلیارد تومانی دولت از مالیات بر خانه‌های خالی هر خانه خالی به طور متوسط باید ۸۰ هزار تومان مالیات پرداخت کند.

باتوجه به این‌که اغلب خانه‌های خالی در مناطق بالای شهر قرار دارند طبیعتا رقم ۸۰ هزار تومان باعث نمی‌شود صاحبان خانه‌های خالی به اجاره دادن ملک خالی خود ترغیب شوند. ضمن این‌که درآمد ۲۰۰ میلیارد تومانی هیچ تناسبی با تعداد تخمینی خانه‌های خالی در کشور ندارد. در این میان برخی کارشناسان مسکن معتقدند به جای مالیات بر خانه‌های خالی، اگر قانون مالیات بر عایدی سرمایه یا حداقل مالیات بر عایدی مسکن اجرا می‌شد اصولا مسکن خالی چندانی در کشور وجود نداشت چراکه عمده خانه‌های خالی در کشور به دلیل احتکار آن توسط افراد دارای منابع مازاد و با نیت‌های سفته‌بازانه و کسب سود از بازار مسکن خریداری شده است. با این حال مجلس تصمیم گرفته در گام اول برای سال آینده قانون مالیات بر خانه‌های خالی را اجرایی کند. گزارش جام جم در این باره را بخوانید.

دریافت مالیات از خانه‌های خالی گر چه برای خیلی از جوان‌ها عبارت جدیدی محسوب می‌شود اما واقعیت این است که این مالیات موضوع جدیدی نبوده و مطرح شدن آن به دهه ۶۰ باز می‌گردد. به طوری که قانون دریافت مالیات از خانه‌های خالی برای اولین‌بار در سال ۱۳۶۶ تصویب و تا سال ۱۳۸۰ نیز اجرایی می‌شده است. اما به دلیل هزینه‌های بسیار زیاد ارزش‌گذاری املاک که برای دولت ایجاد می‌شد و به‌طور کلی مالیات اثرگذاری نیز نبود، سال ۱۳۸۰ از قانون حذف شد. این پایه مالیاتی مجددا در سال ۹۵ در ماده ۵۴ مکرر اصلاحیه قانون مالیات‌های مستقیم گنجانده شد تا بر اساس این قانون، خانه‌هایی که بیشتر از یک سال خالی می‌مانند، مشمول درصدی از نرخ مالیات اجاره‌بها شوند.

هرچند آمارهای جدید و رسمی از تعداد خانه‌های خالی در سراسر کشور وجود ندارد با این حال بر اساس گزارش چندی پیش وزارت امور اقتصادی و دارایی در سال ۹۵ چیزی حدود ۲/۶ میلیون خانه مسکونی خالی در کشور وجود داشته است. این در حالی است که تعداد خانه‌های خالی در سال ۸۵ حدود ۶۳۳هزار واحد مسکونی و در سال ۹۰ یک میلیون و ششصدهزار واحد بوده است. بر این اساس به نظر می‌رسد تعداد خانه‌های خالی باتوجه به افزایش قیمت مسکن و تبدیل آن به یک کالای سرمایه‌ای در حال‌حاضر بیش از سه میلیون و ۵۰۰ هزار واحد مسکونی باشد.

قوانین مالیات بر عایدی مسکن

قانون مالیات بر عایدی سرمایه به‌خصوص در حوزه مسکن در کنار مالیات بر خانه‌های خالی ازجمله طرح‌هایی هستند که برای کنترل قیمت مسکن پیشنهاد می‌شود. این طرح در کشورهای دیگر اجرا شده و سرپرست خانوار این اختیار را دارد که خانه اول خود را تا هر مبلغی که باشد بدون پرداخت مالیات به فروش برساند. اما اگر به منظور سرمایه‌گذاری اقدام به خرید مسکن کند در زمان فروش در صورت افزایش قیمت باید مابه‌التفاوت بیشتر از نرخ تورم را به عنوان مالیات به دولت پرداخت کند. بازار این نوع سرمایه‌گذاری در اقتصاد ایران به واسطه دلایلی چون عدم‌وجود مالیات‌های بازدارنده، وجود تورم ساختاری، بیماری هلندی و.... بسیار گرم است، اما از آنجا که تورم در کشورهای توسعه‌یافته مقدار کمی است افراد کمتر در این حوزه سرمایه‌گذاری می‌کنند، در مقابل مواردی برای سرمایه‌گذاری در حوزه مسکن برای سرمایه‌گذاران تعیین شده که یکی از آنها حضور در بورس و دیگری مشارکت در ساخت پروژه‌های ساختمانی است. به این صورت که افراد علاقه‌مند به سرمایه‌گذاری در حوزه مسکن می‌توانند با خرید سهام این پروژه‌ها در انجام پروژه‌های مسکونی مشارکت کنند.

شناسایی بسیار سخت

بسیاری از کارشناسان معتقدند شناسایی واحدهای مسکونی در کشور بسیار سخت است و احتمال دارد درصد خطای آن بالا باشد. آنچه در کشورهای دیگر اجرا شده درگیر کردن درآمد دولت‌های محلی مانند شهرداری‌ها یا استانداری‌ها به این نوع درآمدهاست.

به این صورت که شناسایی واحد مسکونی خالی توسط سازمان امور مالیاتی و وزارت راه و شهرسازی به دلیل گستردگی و پراکندگی خانه‌های خالی کار سخت و تقریبا نشدنی است اما اگر درآمد شهرداری‌ها و استانداری‌ها به این نوع درآمدها گره بخورد قطعا می‌توان خانه‌های خالی را به صورت مویرگی شناسایی کرد.

آنطور که محمود محمودزاده، معاون مسکن و ساختمان وزارت راه و شهرسازی اعلام کرده در سامانه املاک و اسکان تاکنون برای ۱۳ میلیون و ۴۰۰ هزار واحد خالی، شناسنامه ایجاد شده که این تعداد حدود ۵۰ درصد املاک کشور را تشکیل می‌دهد.

چندی پیش هم محمد اسلامی وزیر راه و شهرسازی از شناسایی ۱۰۹ هزار واحد مسکونی خالی از سکنه و ارسال اطلاعات آنها به سازمان امور مالیاتی خبر دادند اما هنوز سازمان امور مالیاتی در این زمینه گزارش نداده که چقدر از این محل درآمد نصیب دولت شده است.

عمده خانه‌های خالی در ایران لاکچری هستند

غلامرضا سلامی، مشاور سابق وزارت راه و شهرسازی درباره دریافت مالیات از خانه‌های خالی به جام جم گفت: به نظر می‌رسد تعداد دو میلیون و ۵۰۰ هزار واحد مسکونی که به عنوان خانه خالی شناسایی شده است عدد درستی نبوده و تعداد واقعی خانه‌های خالی کمتر از این عدد است.

وی با بیان این‌که برای شناسایی خانه‌های خالی، ساز و کار مشخصی وجود ندارد، افزود: اکنون اطلاعات سامانه املاک کامل نیست، از سوی دیگر واحدهایی که به عنوان خانه خالی شناخته می‌شود عمدتا خانه‌های لوکس و لاکچری هستند.

سلامی با اشاره به این‌که تنها راه کنترل قیمت مسکن افزایش عرضه است، تاکید کرد: گرچه طرح‌هایی مانند مالیات بر خانه‌های خالی، مالیات بر عایدی مسکن، مالیات بر عایدی سرمایه و مواردی از این قبیل برای کنترل قیمت مسکن پیشنهاد می‌شود اما باید توجه داشت مالیات بر عایدی در زمان فروش درآمدی را نصیب دولت می‌کند که در این صورت افراد از فروش خانه خود خودداری می‌کنند.

بسترسازی از ساختمان‌سازی مهم‌تر است

به گفته این کارشناس مسکن، اکثر واحدهای مسکونی که به عنوان خانه خالی شناخته می‌شوند لوکس و لاکچری هستند و عرضه آنها در بازار اجاره، تاثیری بر قیمت‌ها نخواهد داشت، تصریح کرد: به نظر می‌رسد طرح پیش فروش خانه که اکنون قوانین مشخصی در ایران ندارد باید به اجرا در بیاید و شرایطی فراهم شود تا بخش خصوصی در این مسیر قرار گیرد.

وی در پاسخ به پرسش خبرنگار ما مبنی بر این‌که با وجود وظیفه دولت برای تامین مسکن چرا اغلب وزرا معتقدند وزارت راه و شهرسازی متولی ساخت مسکن نیست گفت: به نظر من بسترسازی از ساختمان‌سازی بهتر است و اگر شرایطی را فراهم کنیم که سرمایه‌گذاری در این بخش افزایش یابد بهتر از درگیر شدن دولت و وزارت‌خانه در امر ساختمان‌سازی است.

اکنون با توجه به کاهش قدرت خرید مردم و گرانی مسکن بهترین روش برای خانه‌دار کردن افرادی که واحد مسکونی ندارند به کار گرفتن طرح پیش فروش خانه است. به این صورت که خریداران خانه را بر اساس نقشه خریداری می‌کنند و هر چند ماه یکبار می توانند بخشی از پول ساخت را بپردازند.

تحقق چنین شرایطی هم برای پیمانکاران و هم برای خریداران مناسب است به این دلیل که سازنده پول زیادی را برای ساخت هزینه نمی‌کند و خریدار نیز مجبور نیست یکباره چند صد میلیون پول پرداخت کند.

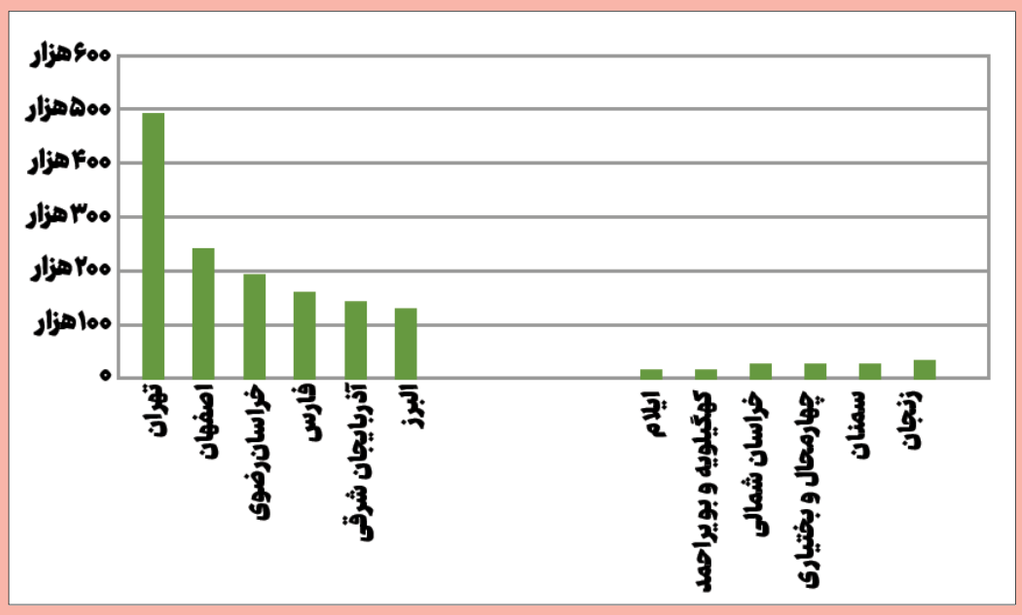
آخوندی با طرح اقدام ملی هم مخالف بود

مشاور سابق وزارت راه و شهرسازی با اشاره به این‌که در حال حاضر پیش فروش مسکن، قانون مشخصی ندارد تصریح کرد: اکثر پیش فروش‌هایی که انجام می‌شود با توافق طرفین است که متاسفانه کار خیلی از آنها نیز به دادگاه‌ها کشیده می‌شود.

سلامی به پرسش دیگر خبرنگار ما در این باره که شما مشاور آقای آخوندی وزیر راه و شهرسازی بودید و چرا در آن زمان به این طرح‌ها اشاره‌ای نشد پاسخ داد: متاسفانه زمانی که دولت یا وزیر تغییر می‌کند همه سیاست‌های قبلی فراموش می‌شود. در زمان آقای آخوندی روی طرح بافت‌های فرسوده کارهای خیلی زیادی شد اما خب وی به عنوان وزیر با طرح‌هایی مانند مسکن مهر و طرح اقدام ملی مخالف بود.

وی تاکید کرد: ورود مجلس به موضوع طرح مالیات بر خانه‌های خالی به دلیل کاهش قدرت خرید مردم و افزایش قیمت مسکن است اما باید به دلیل اصلی قیمت مسکن اشاره کرد که آن هم رشد نرخ ارز است! متاسفانه دولت‌ها در زمان فراوانی ارز، به جای تطبیق نرخ آن با میزان تورم قیمت را ثابت نگه می‌دارند که تجربه نشان داده پس از چند سال یکباره فنر آن رها می‌شود و قیمت همه کالاها افزایش می‌دهد. مسکن هم یکی از همان کالاهاست که با افزایش نرخ دلار رشد قیمت را تجربه می‌کند.

بیشترین و کمترین تعداد خانه‌های خالی در کشور (براساس سرشماری سال ۹۵)



نکته

درآمدهای دور از دسترس

لطفعلی بخشی، عضو هیات دانشگاه علامه طباطبایی به خبرنگار ما گفت: یکی از بزرگترین مشکلات ما نداشتن آمار دقیق است و بعید به نظر می‌رسد دو میلیون و ۵۰۰ هزار واحد مسکونی خالی در کشور داشته باشیم.

وی افزود: خانه هایی که به عنوان خانه خالی شناخته می‌شود در مناطق پایین شهر نیست و اغلب در مناطق لوکس قرار دارد که در این مناطق افراد با درآمد بالا باید برای دریافت اجاره اقدام کنند و به همین دلیل اجاره دادن این واحدها طول می‌کشد که در این زمان به عنوان خانه خالی شناسایی می‌شوند. از سوی دیگر برخی سازنده‌ها برای فروش آپارتمان های خود از اجاره آن خودداری می‌کنند تا بتوانند خانه را به عنوان یک واحد مسکونی کلید نخورده و دسته اول بفروشند تا سود بیشتری کسب کنند.

عضو هیات علمی دانشگاه علامه طباطبایی با بیان اینکه بعید است دولت از محل مالیات بر خانه های خالی وصولی داشته باشد تصریح کرد: از سال ۶۶ تا ۸۰ نیز قانون مالیات بر خانه‌های خالی اجرا شد اما به‌دلیل اینکه هزینه شناسایی بالا بود و بسیاری از خانه هایی که خانه خالی تلقی می‌شد خالی نبودند منجر به وصول درآمدی از این محل نشد.

بخشی با اشاره به اینکه برخی از مسکن مهرها به دلیل نداشتن امکانات مختلف مانند کلانتری، بیمارستان و مدرسه خالی از سکنه است گفت: واحدهایی که در طرح مسکن مهر خالی مانده اند نمی توانند در لیست خانه های خالی قرار بگیرند. مشکل بزرگی که در این زمینه وجود دارد عدم هماهنگی میان سازمان امور مالیاتی و وزارت راه و شهرسازی است.

به گفته وی، برخی خانه‌ها با قراردادهای دست نویس اجاره داده شده اما در فهرست خانه های خالی قرار دارند و قطعا نمی توان مالیاتی از آنها دریافت کرد. در مقابل، درآمد دولت از بخش مالیات بر مستغلات افزایش یافته و دولت بر حسب قیمت اجاره سالانه در برخی مناطق مختلف مالیات هایی را دریافت می‌کند. اگر کسی سالانه مبلغ آن را پرداخت نکند در زمان فروش باید هزینه ادوار پرداخت نشده را یکجا بپردازد.

عضو هیات علمی دانشگاه علامه طباطبایی با اشاره به اینکه در کشورهای با اقتصاد بزرگ مالیات برای دولت های محلی است، تصریح کرد: در کشورهایی که اقتصاد بزرگ دارند شناسایی مواردی مانند خانه خالی بسیار سخت است آنها این اختیار را به شهرداری ها می دهند که در صورت شناسایی و دریافت مالیات این درآمدها برای آن دستگاه خواهد بود اما در ایران تنها عوارض و نوسازی پرداخت می‌شود که مبلغ آن بسیار کم است اما در برخی کشورها این رقم یک درصد کل مبلغ ساختمان را شامل می‌شود. البته باید به این توجه داشت که تورم مسکن در این کشورها بسیار پایین است اما در ایران طی چند ماه ممکن است قیمت مسکن صد در صد رشد کند.

بخشی:
از سال ۶۶ تا ۸۰ نیز قانون مالیات بر خانه‌های خالی اجرا شد اما به‌دلیل اینکه هزینه‌های شناسایی بالا بود و بسیاری از خانه‌ها که خانه خالی تلقی می‌شدند خالی نبودند منجر به وصول درآمدی از این محل نشد

سلامی:
با توجه به کاهش قدرت خرید مردم بهترین روش برای خانه‌دار کردن افراد، به کار گرفتن طرح پیش فروش خانه است. به این صورت که خریداران خانه را بر اساس نقشه خریداری می‌کنند و هر چند ماه یکبار می توانند بخشی از پول ساخت را بپردازند

نبض اقتصاد

۲۰۰ میلیارد تومان رقم زیادی در حوزه مالیات نیست

سیاوش غیبی‌پور، کارشناس مالیات درباره دریافت مالیات از خانه‌های خالی به جام‌جم گفت: با توجه به افزایش نرخ مالیات بر خانه‌های خالی طبق ماده ۵۴ مکرر قانون مالیات‌های مستقیم رقم ۲۰۰ میلیارد تومان قابل وصول است و حتی اگر در یکسال وصول نشود به انباشت بدهی برای مودی مالیاتی تبدیل شده و در سال پس از آن به حساب خزانه واریز خواهد شد.

وی با بیان اینکه رقم ۲۰۰ میلیارد تومان رقم سنگینی برای دریافت مالیات نیست افزود: اگر حتی ۲۰ درصد از واحدهای مسکونی که به‌عنوان خانه خالی شناخته می‌شود شناسایی شود رقم در نظر گرفته وصول می‌شود. البته وصول این مبلغ یک پیش شرط وجود دارد که درصورت شناسایی واحد مسکونی خالی صاحب خانه اعتراض نکند و آن را بپردازد که بعید است باتوجه به تازه بودن این نوع مالیات پرداخت به راحتی انجام شود.

غیبی‌پور به ایرادات سامانه املاک و اسکان پرداخت و تاکید کرد: سامانه املاک و اسکان با تبصره ۵ ماده ۱۶۹ مکرر قانون مالیات‌های مستقیم مغایرت دارد. در این سامانه به سردفترها اعلام شده که می‌توانند مالیات مستغلات را دریافت کنند اما مشخص نکرده برای املاک تجاری، اداری و سایر چه اقدامی باید انجام شود و پرونده این موارد را برای سازمان امور مالیاتی ارسال کنند یا خیر.

این کارشناس مالیات با بیان اینکه انتظار می‌رود با پیشرفت در زمینه هوشمندسازی و پیاده‌سازی دولت الکترونیک این موارد رفع شود، گفت: بانک‌های اطلاعاتی زمانی به کار می‌آیند که اطلاعات آنها به روز باشد که این موضوع نیازمند همکاری همه جانبه دستگاه است.

وی ادامه داد: برخی مناطق و برج های کشور به دلیل دور بودن از بخش‌های رفاهی مانند مدرسه، مرکز تجاری و مواردی از این قبیل خالی هستند که این گزینه‌ها در شورای حل اختلاف سازمان امور مالیاتی مورد بررسی قرار می‌گیرد.

مجوز صادرات مواد ضدعفونی‌کننده صادر شد

میر ابوطالب بدری با بیان این‌که مجوز صادرات مواد ضدعفونی‌کننده با پایه غیرالکلی به امارات صادر شد، گفت: سازمان توسعه تجارت ایران در تلاش است با رفع محدودیت و ممنوعیت صادراتی (با در نظر گرفتن نیاز بازار داخلی) شرایطی را مهیا کند تا صادرکنندگان حوزه اقلام سلامت‌محور بتوانند از فرصت‌های صادراتی در دوران کرونا استفاده کنند. مدیرکل دفتر توسعه صادرات محصولات صنعتی و معدنی سازمان توسعه تجارت ایران با اشاره به اهمیت تمرکز بر ظرفیت‌های صادراتی حوزه اقلام سلامت‌محور، گفت: دنیا در شرایط ممنوعیت‌های صادراتی داخلی، منتظر ایران نمی‌ماند. / مهر

افزایش ۲۰ درصدی جوجه ریزی مرغ گوشتی

محمدرضا طلایی، مدیرعامل شرکت پشتیبانی امور دام کشور در نشست خبری که در فضای مجازی برگزار شد، تصریح کرد: در حال حاضر شش کشتی در بندر امام خمینی(ره) و هشت کشتی روی آب داریم و حدود دو ماه است که نیاز کشور به نهاده تأمین‌شده و درصورتی‌که وزارت صنعت و بانک مرکزی همکاری کنند تا پایان سال مشکلی برای تأمین نهاده‌ها نداریم.

وی افزود: بر اساس قرارداد انجام‌شده با مرغداری‌های تولیدکننده زنجیره‌ای، تولید آنها ۱۰ تا ۲۰ در صد افزایش‌یافته و همچنین متعهد شده‌ایم خوراک آنها را به‌صورت صددرصدی تأمین کنیم.

طلایی اظهار کرد: بر اساس اطلاعات موجود میزان جوجه ریزی در سایر مرغداری‌های استان‌ها افزایش‌یافته و شرکت پشتیبانی امور دام درصورتی‌که تولید مازاد داشته باشند به قیمت مصوب از آنها خریداری می‌شود. / تسنیم