

دولت به دنبال پرکردن خانه‌های خالی

تهران (پانا) - تعداد بالای خانه‌های خالی یکی از علل اصلی افزایش قیمت‌ها در بازار مسکن و اجاره به‌خصوص در شهرهای بزرگ است. ایجاد سامانه ملی املاک و اسکان کشور و اجرای مالیات بر خانه‌های خالی با نرخ مؤثر و جلوگیری از افزایش تعداد واحدهای خالی با اجتناب از تولید مسکن به شیوه مشارکتی، قطعا در کاهش قیمت‌ها مؤثر است.

به گزارش جام‌ZWNJ&، این روزها با شروع تابستان و فصل نقل و انتقال واحدهای مسکونی، افزایش شدید قیمت‌ZWNJ&ها در بازار مسکن و مشکلات و مصائبی که برای خانواده‌ZWNJ&ها و مخصوصا مستاجرین در پی داشته، نقل محافل و رسانه‌ZWNJ&ها شده است. تغییر منطقه، تن دادن به زندگی در واحدهای کوچک‌ZWNJ&تر و حتی مهاجرت از شهرهای بزرگ، افزایش حاشیه‌ZWNJ&نشینی و تشکیل سکونت‌ZWNJ&های غیررسمی در حاشیه شهرها از پیامدهای این افزایش قیمت‌ZWNJ&ها بوده است. تا جایی‌ZWNJ&که چند روز پیش احمد صفری، نماینده مردم کرمانشاه در مجلس شورای اسلامی گفت: مساله هزینه اجاره‌ZWNJ&بها چنان برای مردم مشکل ایجاد کرده که دیگر توان اجاره‌ZWNJ&خانه را نیز ندارند تا جایی‌ZWNJ&که تماس‌ZWNJ&های بسیاری از سوی همشهریان برای دریافت چادر از هلال‌ZWNJ&احمر و ادامه زندگی با نصب چادر در پارک‌ZWNJ&ها با من برقرار شده است. در این شرایط، درخواست‌ZWNJ&های مختلف از دولت و دستگاه قضایی برای ورود به بازار اجاره و مقابله با افزایش شدید قیمت‌ZWNJ&ها، راه‌ZWNJ&اندازی پویش‌ZWNJ&های مختلف برای حمایت از مستاجرین و تشویق صاحب‌ZWNJ&خانه‌ZWNJ&ها برای رعایت انصاف و کاهش اجاره‌ZWNJ&بها، نیز صورت گرفته تا اندکی از فشار سنگین اجاره‌ZWNJ&بها از دوش مستاجرین برداشته شود.

آیا این تعداد خانه خالی در کشور طبیعی است؟

وجود تعدادی خانه خالی برای تعادل در بازار مسکن امری لازم و ضروری است و در ادبیات اقتصاد مسکن، به میزان لازم آن، نرخ طبیعی خانه‌ZWNJ&های خالی گفته می‌ZWNJ&شود. البته در شرایطی که عرضه و تقاضا وضعیت مناسبی داشته و همچنین احتکار و خالی نگه داشتن خانه‌ZWNJ&ها هزینه سنگینی برای محتکران داشته باشد. اما بررسی وضعیت بازار مسکن کشور ما نشان می‌ZWNJ&دهد، وجود تعداد بسیار اندک خانه‌ZWNJ&های خالی نیز مورد پذیرش نیست. این در حالی است که در شرایط فعلی خانه‌ZWNJ&های خالی بیش از ۱۱ درصد کل واحدهای کشور را به خود اختصاص داده است. در شهرهای بزرگ و پرتقاضا این ماجرا غم‌ZWNJ&انگیزتر است. به‌ZWNJ&عنوان مثال در تهران در حالی‌ZWNJ&که کل تعداد خانواده‌ZWNJ&های مستأجر ۱/۸ میلیون خانواده است، ۴۹۰ هزار واحد خالی وجود دارد. واحدهایی که اگر به بازار اجاره عرضه می‌ZWNJ&شد، شرایط قیمت‌ZWNJ&ها به این شکل سنگین و تأسف‌ZWNJ&برانگیز نبود.

آیا قانونی برای مقابله با احتکار خانه‌ZWNJ&های خالی وجود دارد؟

در دنیا، دولت‌ZWNJ&ها با اخذ مالیات سنگین بر خانه‌ZWNJ&های خالی، جذابیت احتکار و خالی نگهداشتن مسکن را کاهش می‌ZWNJ&دهند. در کشور ما نیز مالیات بر واحدهای خالی تا سال ۱۳۶۶ در قانون مالیات‌ZWNJ&های مستقیم کشور وجود داشت. این مالیات و برخی دیگر از مالیات‌ZWNJ&های فصل املاک با توجیه نبود شفافیت اطلاعات و نبود سامانه اطلاعات املاک و مستغلات از قانون مالیات‌ZWNJ&های مستقیم حذف شدند.

مجدد مالیات بر خانه‌ZWNJ&های خالی به‌ZWNJ&عنوان بخشی از لایحه اصلاح قانون مالیات‌ZWNJ&های مستقیم در سال ۱۳۹۴، به تصویب مجلس شورای اسلامی رسید. بر اساس ماده ۵۴ مکرر این قانون، واحدهای مسکونی واقع در شهرهای با جمعیت بیش از صد هزار نفر که به استناد سامانه ملی املاک و اسکان کشور به‌ZWNJ&عنوان واحد خالی شناسایی شوند، از سال دوم به‌ZWNJ&بعد مشمول این مالیات خواهند شد. مجلس همچنین در تبصره ۷ ماده ۱۶۹ مکرر قانون مالیات‌ZWNJ&های مستقیم، وزارت راه و شهرسازی را موظف کرده بود تا پایان بهمن ۹۴، سامانه ملی املاک و اسکان کشور

را ایجاد کند. این سامانه باید به گونه‌ای طراحی می‌شود که در هر زمان امکان شناسایی بر خط مالکان و ساکنان یا کاربران واحدهای مسکونی، تجاری، خدماتی، اداری و پیگیری نقل و انتقال املاک و مستغلات به صورت رسمی، عادی، وکالتی و... در تمام نقاط کشور فراهم شود. وزارت راه و شهرسازی موظف شده بود امکان دسترسی برخط به سامانه مذکور را برای سازمان امور مالیاتی کشور ایجاد کند و اخذ مالیات بر خانه‌های خالی اجرایی شود. با وجود این الزامات قانونی که به معنای الزام دولت به اجرایی کردن مالیات بر خانه‌های خالی از سال ۹۵ بود، به دلیل عدم تکمیل سامانه ملی املاک و اسکان کشور اتفاق قابل توجهی برای اجرای این سیاست رخ نداده است.

چگونه می‌توان واحدهای خالی را شناسایی کرد؟

یکی از چالش‌های اجرای این مالیات شیوه شناسایی واحدهای خالی است، در حالی که این امر با تدابیری قابل حل است.

ماجرای این قرار است که در شرایط فعلی شناسایی واحدهای خالی بر عهده دولت است. این در حالی است که اگر سامانه ملی املاک و اسکان کشور راه‌اندازی شده و مشخص شود مالک هر واحد مسکونی کیست، در این صورت مالیات بر خانه‌های خالی به راحتی قابل اجرا دارد. در این صورت افرادی که واحدهای مازاد دارند، باید اثبات کنند واحدهای مازاد خود را خالی نگه نداشته‌اند؛ یعنی واحدهای مازاد افراد خالی تلقی می‌شود و مشمول مالیات بر خانه‌های خالی است مگر این‌که مالکان آنها قراردادهای اجاره را به سازمان امور مالیاتی ارائه کنند.

آیا با اجرای قانون مالیات بر خانه‌های خالی این واحدها عرضه می‌شود؟

یکی دیگر از چالش‌های قانون فعلی مالیات بر خانه‌های خالی، نرخ پایین و غیرمؤثر این قانون است؛ یعنی در صورت شناسایی خانه‌های خالی، پرداخت این مالیات هزینه چندانی برای مالکان نداشته و آنها به احتکار این واحدها ادامه خواهند داد؛ بنابراین ضروری است همزمان با تشکیل سامانه ملی املاک و اسکان کشور، نرخ مالیات بر خانه‌های خالی به ندرتی تغییر پیدا کند.

در این بین نباید سیاست‌هایی را دنبال کرد که تعداد واحدهای خالی کشور را بیش از گذشته کند. به عنوان مثال در مورد تولید مسکن در طرح اقدام ملی که در حال پیگیری و برنامه‌ریزی است، این نگرانی وجود دارد. در این طرح قرار است ۴۰۰ هزار واحد مسکونی تا سال ۱۴۰۰ ساخته شود. شیوه برنامه‌ریزی شده در این طرح، ساخت مسکن به شکل مشارکتی است؛ یعنی وزارت راه و شهرسازی، زمین و پروانه ساخت و تسهیلات را برای انبوه‌سازان فراهم می‌کند و انبوه‌سازان نیز مسؤلیت ساخت را بر عهده می‌گیرند. در نهایت نیز با فروش واحدهای تکمیل‌شده به قیمت روز بازار، وزارت راه و شهرسازی و انبوه‌سازان هر یک سهم خود را برمی‌دارند؛ اما در این مدل، انبوه‌سازان که مانعی برای احتکار واحد نوساز خود نمی‌بینند، از عرضه این واحدها در دوران رکود قیمت‌ها خودداری می‌کنند و در زمانی که قیمت‌ها با رشد قابل توجهی مواجه شود، واحدهای خود را با قیمت‌های بالا به فروش می‌رسانند. در شرایطی که مالیات بر خانه‌های خالی نیز اجرا نمی‌شود، هیچ مانعی بر چنین رفتار سوداگرانه وجود نخواهد داشت و باید منتظر افزایش تعداد خانه‌های خالی با اجرای این شیوه باشیم.