

در شرایطی که نرخ مالیات از خانه‌های خالی براساس طرح مجلس ۱/۵ برابر اجاره روز واحدهای مسکونی است، مالکان خانه‌های خالی به ازای یک سال خالی ماندن این واحدها به طور متوسط در شهر بندرعباس باید برای هر مترمربع مبلغ هشتصد و ده هزار تومان به عنوان مالیات پرداخت کنند

شوگ بورسی به وام مسکن

هزینه خرید «امتیاز وام مسکن» با صعود قیمت اوراق از کف ۵ ساله، روند افزایشی پیدا کرد. میانگین قیمت هر قفله اوراق وام خرید مسکن در سال ۹۸ به پایین‌ترین سطح در مقایسه با سال‌های قبل از آن رسید؛ به طوری که با بی‌اثر شدن قدرت وام برای غالب متقاضیان خرید آپارتمان، تقاضای مصرفی برای اوراق از همان ابتدای سال گذشته با شیب تند رو به کاهش گذاشت و میانگین سالانه قیمت اوراق به ۴۴ هزار تومان تنزل یافت. امسال اگر چه تضعیف قدرت خرید مسکن با تداوم جهش قیمت ملک تشدید شده و میزان استفاده از وام در معاملات بهار ۹۹ بازار ملک ۳۰ درصد نسبت به بهار پارسال کاهش پیدا کرده، اما بازار امتیاز وام دست‌کم در سه ماه اخیر به عرصه مانور تقاضای سرمایه‌ای تبدیل شده است. بررسی‌ها نشان می‌دهد هیجانات بورس به بازار اوراق وام مسکن شوک وارد کرده است. حجم معاملات (غیرمصرفی) در این بازار تا دو برابر سال گذشته شده است. در ادامه این گزارش قدرت واقعی وام خرید مسکن در تهران و سایر شهرها برآورد شده است. @tahlilemaskan

راههای گریز برخی مالکان از طرح مالیات خانه‌های خالی

مالیات ۸۱۰ هزار تومانی بابت احتکار مسکن

موقعیت مکانی «خانه‌های خالی معاف از مالیات» در طرح مجلس تعیین شد. طرح چکش‌کاری شده کمیسیون اقتصادی برای مقابله مالیاتی با خانه‌های بدون استفاده، حاوی دو ستون اصلی است که اولی شامل «نرخ بی‌سابقه برای مالیات» و دومی نیز «امتیاز به گروهی از مالکان» است. بررسی‌های صبح ساحل نشان می‌دهد مبلغ مالیات بعد از چندبار اصلاح نرخ، معادل ۱/۵ برابر اجاره‌بهایی سالانه آپارتمان‌ها در نظر گرفته شده است که با این حساب، مالک خانه‌های خالی با احتساب قیمت‌های فعلی، باید برای بندرعباس برای هر مترمربع، ۸۱۰ هزار تومان مالیات بپردازد. خانه‌های خالی در «شهر فرعی» معافیت دارد.

منظور دریافت مالیات از مالکان خانه‌های خالی طراحی شده است چهار حفره بزرگ دارد که هنوز طرح مصوب و اجرا نشده است مالکان مشمول پرداخت این مالیات امکان فرار پیدا کرده‌اند و از هم‌اکنون این فرار آغاز کرده‌اند. اولین حفره بزرگ این طرح آن است که واحدهای مسکونی نوساز تا قبل از دریافت پایان کار از پرداخت این مالیات معاف شده‌اند. هم‌اکنون برخی از سازنده‌ها برای فرار گرفتن ملکشان در فهرست واحدهای مسکونی خالی از سکنه و مشمول پرداخت مالیات، ساخت‌وسازهای خود را پشت مرحله پایان کار فریز کرده‌اند تا از این طریق هم واحدهای آنها خالی مانده و مشمول تورم مسکن شود و هم مجبور به پرداخت مالیات خانه‌های خالی نباشند. در واقع از هم‌اکنون برخی از سازنده‌ها از تکمیل آخرین مرحله ساختمانی قبل از تقاضا برای دریافت پایان کار خودداری می‌کنند. این در حالی است که نیمه‌کاره گذاشتن ساختمان‌ها از حدود یک

سکنه به همسر فرزندان شود. پایه محاسبه مالیات از خانه‌های خالی براساس ماده ۵۴ قانون اصلاح قانون مالیات‌های مستقیم مصوب سال ۹۴، «مالیات بر درآمد اجاره مسکن» است. در این ماده قانونی مبلغ مالیات نیز معادل یک‌ماه اجاره آپارتمان تعیین شده است. اما در اشخاص حقوقی، نهادها، سازمان‌ها و بانک‌ها و سایر ملاکان حقوقی دو برابر ملاکان حقیقی است. این در حالی است که عمده اوج نسبت مالیات خانه‌های خالی به قیمت مسکن در دنیا در اکثر قریب به اتفاق کشورها، ۴ درصد است که این نرخ حدود یک و نیم برابر نرخ جهانی محسوب می‌شود.

قیمت مسکن در شرایط فعلی محاسبه شده است. با احتساب همین میزان متوسط قیمت مسکن این مالیات برای سال دوم خالی ماندن واحدهای مسکونی معادل ۱۳۰ میلیون تومان می‌شود. در عین حال در این قانون تصریح شده است مبلغ مالیات از خانه‌های خالی برای اشخاص حقوقی، نهادها، سازمان‌ها و بانک‌ها و سایر ملاکان حقوقی دو برابر ملاکان حقیقی است. این در حالی است که عمده اوج نسبت مالیات خانه‌های خالی به قیمت مسکن در دنیا در اکثر قریب به اتفاق کشورها، ۴ درصد است که این نرخ حدود یک و نیم برابر نرخ جهانی محسوب می‌شود.



نرخ مالیات معادل ۱/۵ برابر فرمول جهانی

دهه قبل به‌عنوان یک شوگر بزرگ برای فروش مسکن با قیمت بالاتر در دوره تورم، آن هم در مرحله اسکلت مشاهده شده است. حال این شوگر می‌تواند به بخش دیگری از ساختمان‌ها و عدم تکمیل تنها بخش‌هایی از داخل ساختمان منجر شود که این موضوع نیز برای مراجع مالیاتی قابل رهگیری نخواهد بود. شوگر دوم مالکان خانه‌های خالی به انتقال خانه خالی به شهر فرعی مربوط می‌شود. از آنجا که خانه‌های دوم یا اقامتگاه‌های دوم افراد در شهری غیر از شهر محل سکونت آنها مشمول پرداخت مالیات خانه‌های خالی نمی‌شود گروهی از مالکان خانه‌های خالی برای فرار مالیاتی، خانه‌های خود را به شهر دیگری منتقل می‌کنند. بانک سوم برخی دیگر از مالکان خانه‌های خالی مربوط به حفره بزرگی است که در مورد طرح نمایندگان برای معافیت خانه‌های خالی واقع در شهرهای با جمعیت کمتر از ۱۰۰ هزار نفر از پرداخت مالیات خانه‌های خالی در نظر گرفته شده است. به دنبال در نظر گرفتن این معافیت برخی دیگر از افراد نیز خانه‌های خالی خود را به روستاها و شهرهای کوچک منتقل خواهند کرد که بسیاری از روستاها و شهرهای کوچک استان نیز از این بابت تحت تاثیر افزایش تقاضا برای خرید مسکن قرار خواهند گرفت و این موضوع می‌تواند منجر به هجوم تقاضا به این مناطق شده و بازار مسکن آنها را تحت تاثیر قرار دهد.

هر چند پنج‌شنبه شب یکی از اعضای کمیسیون اقتصادی مجلس با حضور در برنامه گفت‌وگوی ویژه خبری شبکه دوم صدا و سیما اعلام کرد نرخ این مالیات در طرح به صورت دریافت ۶ برابر مالیات اجاره در سال اول، ۱۲ برابر در سال دوم و ۱۸ برابر در سال سوم قرار است محاسبه و دریافت شود. مالیات بر اجاره مسکن مالیاتی است که براساس اجاره‌بهایی منطقه‌ای املاک مسکونی محاسبه و از مالکان واحدهای اجاره‌ای دریافت می‌شود. این نوع مالیات بسته به اینکه اجاره‌بهایی هرواحد مسکونی به چه اندازه است از واحدی به واحد دیگر متفاوت است. نرخ مالیات بر درآمد اجاره در شهر بندرعباس هم‌اکنون بیش از ۳۰ درصد اجاره‌بهایی روز است. بنابراین در سال اول خالی ماندن واحدهای مسکونی مالک واحد خالی از سکنه باید معادل ۱/۵ برابر درآمد حاصل از اجاره آن واحد مسکونی را به‌عنوان مالیات خانه خالی پرداخت کند. هم‌اکنون اجاره سالانه یک واحد مسکونی متوسط براساس میانگین قیمت و اجاره‌بهایی مسکن در شهر بندرعباس بیش از ۶ درصد قیمت همان واحد مسکونی است. یعنی در شرایط فعلی که میانگین قیمت هر مترمربع واحد مسکونی در شهری مثل بندرعباس معادل ۹۰۰۰۰۰۰۰ میلیون تومان است ۶ درصد از این میزان برابر با ۵۴۰ هزار تومان و معادل متوسط اجاره سالانه هر مترمربع مسکن در پایتخت است.

در شرایطی که نرخ مالیات از خانه‌های خالی براساس طرح مجلس ۱/۵ برابر اجاره روز واحدهای مسکونی است، مالکان خانه‌های خالی به ازای یک سال خالی ماندن این واحدها به‌طور متوسط در شهر بندرعباس باید برای هر مترمربع مبلغ هشتصد و ده هزار تومان به‌عنوان مالیات پرداخت کنند. در چنین شرایطی مبلغ مالیات خانه‌های خالی برای یک واحد مسکونی معمولی و متوسط در شهر بندرعباس با مساحت ۸۰ مترمربع به‌صورت سالانه تقریباً ۶۵ میلیون تومان می‌شود. این مبلغ با احتساب میانگین

از سوی دیگر دربردارنده ۴ حفره بزرگ در مسیر اجراست. در واقع در حالی که هنوز جزئیات این طرح در صحن مجلس مورد رسیدگی و بررسی قرار نگرفته است گروهی از مالکان واحدهای مسکونی خالی از سکنه ۴ پانک مهم برای دور زدن این مسیر مالیاتی در نظر گرفته و دنبال می‌کنند تا بتوانند به واسطه پناهگاه فرعی در نظر گرفته شده در متن این طرح، علاوه بر نگهداری از واحدهای مسکونی خالی از سکنه از پرداخت مالیات بر خانه‌های خالی نیز معاف شوند. براساس طرحی که در کمیسیون اقتصادی مجلس تهیه شد، یکبار برای بررسی جزئیات، به صحن رفت، اما بنا بر آنچه از سوی نمایندگان کمیسیون اقتصادی به‌عنوان ضرورت رفع پاره‌ای از ابهامات و انجام برخی اصلاحات در متن طرح عنوان شد از صحن پس گرفته شد و هم‌اکنون قرار است به صورت مجدد به صحن ارسال شود، خانه‌های دوم یا اقامتگاه‌های دوم اشخاص در شهرهایی غیر از شهر محل سکونت آنها به دلیل استفاده فصلی و موردی خانوارها از آنها، خانه خالی تلقی نشده و مشمول پرداخت مالیات بر خانه‌های خالی نیست.

به این معنا که برای مثال اگر فردی در بندرعباس یا هر شهر دیگری زندگی می‌کند و در شهر دیگری غیر از شهر محل سکونت خود واحد مسکونی دیگری دارد آن واحد خالی تلقی نمی‌شود اما در شرایطی که هر دو واحد مسکونی در شهر محل سکونت وی قرار داشته باشد یک واحد مسکونی مشمول پرداخت مالیات بر خانه‌های خالی می‌شود. افرادی که در دیگر شهرهای استان منزلی دارند که عمدتاً به دلیل سکونت در شهر بندرعباس خالی مانده‌اند نیز مشمول پرداخت مالیات خانه‌های خالی نمی‌شوند. جزئیات مربوط به این طرح در این باره نشان می‌دهد این طرح مالیاتی با عبارت دیگر تورمالیاتی طراحی شده از سوی نمایندگان مجلس قبل از بررسی و تصویب در صحن مجلس از هم‌اکنون به دلیل وجود ۴ حفره مهم، منجر به چهار پانک ملاکان به قانونی شده است که قرار است تحت عنوان طرح اصلاح ماده ۵۴ مکرر قانون مالیات‌های

مستقیم در صحن مجلس بررسی شده سپس به تصویب برسد. در واقع این تور مالیاتی که برای رهگیری خانه‌های خالی و اعمال قانون به

در صورتی که فرد خالی بودن واحد یا واحدهای شناسایی شده را تایید کند واحد یا واحدهای مسکونی خالی برای طی پروسه تخمین و دریافت مالیات به مراجع ذی‌ربط معرفی شده و وارد پروسه مالیاتی می‌شوند. در صورتی که فرد ادعا داشته باشد واحد خالی از سکنه‌ای در اختیار ندارد باید با ارائه مدارک دال بر خالی نبودن واحد مسکونی ادعای خود در این باره را به اثبات برساند. براساس اعلام طراحان، طرح اصلاح ماده ۵۴ قانون اصلاح مالیات‌های مستقیم در کمیسیون اقتصادی مجلس با هدف جلوگیری از احتکار مسکن و همچنین افزایش محسوس عرضه مسکن در کوتاه‌مدت تهیه شده است. با این حال چهار حفره شرح داده شده می‌تواند تحقق این اهداف را با اختلال همراه کند. دنیای اقتصاد

تورم خانه سازی در کورس



مصطفی دولخانی کارشناس مسکن @tahlilemaskan

بنابرجدیدترین داده های بانک مرکزی رشد قیمت ساخت مسکن در شهر تهران چه به لحاظ مصالح و تجهیزات ساختمانی که اصطلاحاً نهاده های ساختمانی بدان اطلاق می شود و یا دستمزد عوامل نیروی انسانی ساخت و ساز، بارشد دورقمی ۱۸ درصدی نسبت به زمستان سال قبل مواجه شده است. این داده ها در صورتی است که همین درصد رشد کمابیش در کل مراکز استان ها هم دیده می شود. بنابراین بررسی های میدانی صورت گرفته در شهر بندرعباس این شدت رشد حتی بیشتر از این نرخ های اعلامی هم به نظر میرسد که می تواند تاثیرات محسوسی در قیمت تمام شده ی مسکن در این شهر از خود برجای گذارد. چه آنکه شهری مثل بندرعباس هم از حیث نهاده های ساختمانی و هم عوامل نیروی انسانی عمدتاً به سایر استانهای کشور وابسته است و مطمئناً این نرخ رشد را بیشتر و شدیدتر لمس خواهد نمود. بنابراین همین گزارش بانک مرکزی در حالی که تورم فصلی ساخت و ساز ۱۸ درصد است تورم معاملات یا همان خرید و فروش ۱۷/۱ درصد است که حکایت از وابستگی قیمت معاملاتی با تورم عوامل تولید مسکن دارد. براساس همین داده های آماری هزینه خانه سازی در تهران در بهار امسال نسبت به بهار سال گذشته از رشدی به طور متوسط ۲۶/۵ برخوردار است که هم در بندرعباس طبیعتاً این رشد بیشتر است و هم اینکه در همه ی اقلام نهاده ها و عوامل ساخت و ساز یکسان نیست. همچنان که اگر نرخ رشد دستمزد را به علت شروع سال جدید و افزایش طبیعی دستمزد ها به کناری نیمه نقش افزایش نهاده ها بسیار پررنگ مینماید. در این رشد چشمگیر هم بی شک متهم ردیف اول نرخ ارز است چه آنکه جهش مستمر آن تاثیر مستقیم بر روی سایر بازارها دارد. مثلاً کالای پرکاربردی مثل آسانسور که اثر بالایی از نرخ ارز در آن مشهود است در بازه ی زمانی بهار امسال تا بهار سال قبل از رشد بیش از ۸۰ درصدی برخوردار بوده است. همچنان که دیگر کالایی که از نرخ ارز تاثیر بالایی دارد و آن آبرگرمکن دیواربست هم بیش از ۶۱ درصدی نسبت به مدت مشابه سال قبل رشد داشته است. تاثیرات نرخ ارز در کالاهای با نقش عمدتاً وارداتی به تنهایی دیده نمی شود چه آنکه این تاثیر در سایر کالاها که نقشی صادراتی در رسید تولیدات کشور دارند هم دیده می شود. مثلاً این رشد در مدت یک ساله ی بررسی شده در صفحه ی ستون که از ورق های فولادی تولید داخل ساخته می شود هم رشدی ۶۳ درصدی داشته است. با نگاهی اجمالی به این گزارش بانک مرکزی به نقش پررنگ قیمت ارز در رشد لجام گسیخته ی بهای خانه سازی پی میبریم. ناگفته پیداست، تا زمانی که شرایط حاکم بر روابط ما با نهادها و بازارهای مالی دنیا اینچنین باشد و تحریم های ظالمانه ی آمریکا اینگونه با حداکثر شدت اعمال شود در بر همین پاشنه ی ناجور خواهد چرخید و تورم مستمر و قیمت‌نخ های بالاتر را جولانگاه خود قرار می دهند. تبعات چنین شرایط ناگواری علاوه بر برخورد تولیدکنندگان بیشتر از عرصه ی ساخت و ساز، بر دوش مردمی سنگینی خواهد کرد که مصرف کننده ی اصلی این مهمترین کالای مورد نیاز بشر یعنی مسکن هستند.

قیمت های پیشنهادی رهن کامل واحدهای مسکونی در محدوده منطقه یک شهرداری بندرعباس

صبح ساحل // مصطفی دولخانی:

محل	متراژ (مترمربع)	عمر بنا سال	قیمت (تومان)
شهرک آسمان	۶۵	۹	۸۵/۰۰۰/۰۰۰
الهیه جنوبی	۷۷	۸	۱۱۰/۰۰۰/۰۰۰
گلشهر جنوبی	۱۷۵	۱	۴۰۰/۰۰۰/۰۰۰
اتوبوس رانی	۱۳۰	۶	۲۵۰/۰۰۰/۰۰۰
الهیه شمالی	۱۲۰	۹	۱۲۰/۰۰۰/۰۰۰
گوهران	۷۵	۷	۱۱۰/۰۰۰/۰۰۰
فروزان	۱۴۰	۱	۳۰۰/۰۰۰/۰۰۰
دارو پخش	۸۰	۱	۱۵۰/۰۰۰/۰۰۰
شهرک سجاده	۷۵	کلید اول	۸۰/۰۰۰/۰۰۰
چهارراه پردیس	۱۰۰	۵	۱۵۰/۰۰۰/۰۰۰
خیابان دانشگاه	۷۵	۱۲	۹۰/۰۰۰/۰۰۰
شهرک توحید	۱۲۰	کلید اول	۱۰۰/۰۰۰/۰۰۰
زغفرانیه	۱۲۰	۱	۱۸۰/۰۰۰/۰۰۰

این قیمت‌ها بسته به شرایط، ممکن است در عمل ده درصد بیشتر یا کمتر از این مبالغ اعلامی باشد.

یادداشت

بخش بازار