



اطلاعی ندارد؟! در حال حاضر باتوجه‌به‌الکترونیکی شدن سیستم خدمات‌رسانی اکثر ادارات و سازمان‌های کشور، تمام اطلاعات اعم از نقشه‌ها، پروانه‌های ساختمانی، پایان کارها و اطلاعات افراد به‌صورت الکترونیکی انجام می‌گیرد. سازمان مالیاتی به‌راحتی می‌تواند حتی بدون همراهی وزارت مسکن، راه‌و‌شهرسازی با استفاده از سامانه اطلاعاتی خود، شهرداری‌ها و سازمان ثبت‌اسناد بسیاری از خانه‌های خالی را به‌طور دقیق شناسایی کند.

❶ ظرفیت بالقوه مالیات بر خانه‌های خالی برای تأمین مسکن خانه‌اولی‌ها

هرچند مبلغ مالیاتی که برای خانه‌های خالی در این قانون در نظر گرفته‌شده پایین است و باید در تکمیل این قانون افزایش یابد، اما تاکنون نیز زبان‌های مالی زیادی ناشی از عدم اجرای این قانون متحمل کشور شده است. برای محاسبه زبان وارده بر اثر عدم اجرای قانون مالیات بر خانه‌های خالی به گزارش رسمی منتشرشده توسط معاونت امور اقتصادی وزارت اقتصاد در دی‌ماه سال ۹۶ مراجعه می‌کنیم. طبق جدول انتهای متن در گزارش منتشره، با در نظر گرفتن تعداد واحدهای مسکونی خالی در کشور، متوسط مساحت واحدهای استیجاری، ارزش اجاری واحدها و... در مجموع درآمد یک سال اخذ مالیات بر خانه‌های خالی بیش از ۲۲۰ میلیارد تومان تخمین زده شده است. به دلیل عدم راه‌اندازی سامانه ملی املاک و اسکان، امکان اخذ و کسب این درآمد برای دولت به وجود نیامده است. علاوه‌بر این زبان دولت، باید زبان مالی تمامی مستاجران و خریداران مسکن در سه سال اخیر به‌دلیل گران‌تر اجاره کردن (خرید) مسکن را نیز به این فقره افزود.

البته باید خاطرنشان کرد اختلاف ارزش اجاری تعیین‌شده توسط کمیسیون تقویم املاک نسبت به ارزش اجاری روز املاک حدود یک‌سوم ارزش اجاری روز است. بدیهی است در صورت رفع این نقص، ظرفیت بالقوه این نوع مالیات در سال اول آن از ۳۰۰ به حدود ۹۰۰ میلیارد تومان افزایش خواهد یافت و دولت می‌تواند از منابع حاصل از این کار برای کمک به تأمین مسکن اقشار کم‌درآمد استفاده کند به این صورت که بخشی از درآمد حاصل از این مالیات را برای اختصاص زمین ارزان یا تسهیلات به سازندگان اختصاص دهد تا با تولید و عرضه بیشتر مسکن متناسب با نیاز خانوار، قیمت واحدهای مسکونی کاهش یابد و زوجین و خانه‌اولی‌ها به‌راحتی بتوانند برای خود سرنپناه تهیه کنند.

عده‌ای از کارشناسان مسکن عقیده دارند عرضه مسکن‌های خالی دردی را از مردم دوا نمی‌کند و در بحث اجاره مسکن تأثیری نخواهد داشت باید، در این باره گفت‌در صورتی که با استفاده از ابزار مالیاتی نرخ خانه‌های خالی در بازار کاهش یابد، این امر منجر به عرضه واحد مسکونی در سراسر کشور خواهد شد که این عرضه یا در بازار اجاره اتفاق خواهد افتاد که منجر به افزایش عرضه مسکن اجاره‌ای خواهد شد یا آنکه افزایش عرضه در بازار مسکن ملکی را به‌دنبال دارد که منجر به کاهش سهم تقاضا در بازار اجاره خواهد شد؛ بنابراین کنترل خانه‌های خالی از سکنه در سراسر کشور سهم بسزایی در کاهش قیمت اجاره‌بها و کاهش فاصله عرضه و تقاضا در این بازار خواهد داشت.

درمورد ادعای اینکه اکثر این خانه‌ها لوکس هستند نیز باید گفت اولاً بازهم قاعده کلی درباره این خانه‌ها جاری است ثانیاً با توجه به اینکه متأسفانه هنوز در کشور مالیات بر خانه‌های لوکس (SDLT) برخلاف بسیاری از کشورهای دنیا اجرائی نشده است، این مالیات تا حد کمی می‌تواند اثر SDLT را در مسکن کشور ایفا کند. در نتیجه نیازی به دلسوزی برخی افراد برای مالکان این واحدها نیست.



حسین عبداللهی

کارشناس مسکن



گزارش

در سال‌های اخیر رشد قیمت مسکن و اجاره‌بها در کشور بیش از توان مالی اغلب مردم بوده و با درآمد‌های عموم همخوانی ندارد. یکی از دلایل این افزایش قیمت، عدم عرضه مناسب مسکن است. عده‌ای سرمایه‌های کلان خود را با قصد سوداگری وارد بازار مسکن کرده‌اند و با ساخت خانه و عدم فروش یا اجاره آن باعث آشفتنگی و از بین رفتن تعادل بازار مسکن شده‌اند.

❷ ۴ برابر شدن تعداد خانه‌های خالی در ۱۰ سال اخیر

براساس سرشماری سال ۱۳۹۵ کل واحدهای مسکونی موجود در کشور از سه دسته «خانه در حال استفاده»، «خانه خالی از سکنه» و «خانه شبه‌خالی» تشکیل می‌شود که مجموع آنها ۲۷ میلیون و ۵۲۸ هزار و ۲۸۲ واحد است که از این تعداد، حدود ۲۲/۸ میلیون واحد مسکونی دارای سکنه، حدود ۲/۶ میلیون واحد خالی و حدود ۲/۱ میلیون نیز خانه شبه‌خالی بوده که به‌صورت موردی یا مقطعی برای سکونت زمان‌های کوتاهی از سال، از آنها استفاده می‌شود؛ مشابه ویلاهای استان‌های شمالی.

نتایج سرشماری در ۱۰ سال اخیر نشان می‌دهد میزان خانه‌های خالی افزایش قابل توجهی داشته است؛ به‌طوری‌که آمار حاکی از آن است که خانه‌های خالی در کشور طی سال‌های ۱۳۸۵ الی ۱۳۹۵ حدود چهار برابر شده است و از ۶۵۰ هزار واحد به ۲/۶ میلیون واحد خالی افزایش یافته است.

حال سوال اینجاست که آیا این افزایش در تعداد خانه‌های خالی امری طبیعی است یا به دلیل حاکم بودن رکود در بخش مسکن، این خانه‌ها عرضه نشده است؟! در پاسخ به این پرسش باید گفت اولاً وجود خانه‌های خالی به میزان نرخ طبیعی، امری ذاتی برای تعادل در بازار مسکن تلقی می‌شود به‌طوری‌که در بیشتر کشورهای دنیا این نرخ چهار درصد اعلام شده است. آنچه برهم‌زننده تعادل بازار تلقی شده، فاصله قابل توجه هفت درصدی تعداد خانه‌های خالی نسبت به نرخ طبیعی آن است که این امر به دلیل وجود تقاضای سوداگرانه خانه‌های خالی رخ می‌دهد.

ثانیاً عاملی که منجر به این اتفاق شده نگاه سرمایه‌ای به بازار مسکن است. اگر به مسکن به‌عنوان یک کالای مصرفی نگاه می‌شد و برخی از سازندگان به سود متناسب قانع بودند، هیچ‌وقت شاهد این اتفاق در کشور نبودیم. اگر ادعا می‌شود رکود باعث این اتفاق شده این سوال

۲ برابر شدن خانه‌های بی‌سکنه در ۱۰ سال

خانه خالی‌ها نفس مستاجران را گرفته است

پیش می‌آید که چرا در سال ۹۰ که رکودی حاکم نبود، ۱/۶ میلیون واحد مسکونی خالی وجود داشته و فروخته نشده تا موجب ضرر نشود و بالعکس روز به روز بر تعداد این خانه‌ها افزوده شده است؟! چرا برای بازگشت مقداری از سرمایه خود این واحدها اجاره داده نشده است؟! این در حالی است که طبق مطالعات انجام‌گرفته، شاخص تراکم خانوار در واحد مسکونی با ملاحظه واحدهای مسکونی در حال استفاده حدود ۱/۰۶ است، به این معنا که تقاضای مسکن بالا بوده و همواره مردم خواستار مسکن با قیمت مناسب هستند. در مجموع باید گفت بخشی از علت رکود و بالا رفتن قیمت‌ها نیز همین احتکار خانه‌هاست.

❸ مالیات از خانه‌های خالی یکی از قدرتمندترین ابزارهای قانونی برای کنترل قیمت‌ها

باید به این نکته اشاره کرد که این مساله تنها مختص به ایران نیست و در بسیاری از کشورها این معضل وجود دارد؛ در نتیجه کشورهای مختلف برای حل این معضل راهکارهای مختلفی به کار گرفته‌اند که یکی از آنها دریافت مالیات از خانه‌های خالی است. طرح دریافت مالیات از خانه‌های خالی به‌عنوان یکی از قدرتمندترین ابزارهای قانونی برای افزایش عرضه مسکن به بازار مسکن و کنترل

❹ تعلل ۳ ساله وزارت راه و شهرسازی در راه‌اندازی سامانه ملی املاک و اسکان کشور

حدوداً سه سال از تصویب ماده ۵۴ مکرر قانون اصلاح مالیات‌های مستقیم در مجلس شورای اسلامی می‌گذرد که در آن مقرر شده واحدهای مسکونی واقع در شهرهای با جمعیت بیش از ۱۰۰ هزار نفر که به‌استناد سامانه ملی

شرح	شهر تهران	شهرهای بزرگ به جز تهران
تعداد واحدهای مسکونی خالی	۴۸۹۹۸۶	۲۰۹۷۶۲۱
تعداد واحدهای مسکونی خالی بن‌دست (۱)**	۲۹۹۹۹۲	۱۲۵۸۵۷۳
متوسط مساحت واحدهای مسکونی استیجاری (۲)	۷۸	۸۰
متوسط اجاره‌بهای سالانه واحدهای مسکونی استیجاری به ازای هر مترمربع (هزار ریال) (۳)	۲٫۹۲۱	۱۰۳۱
متوسط ارزش اجاری هر مترمربع خانه‌های خالی (هزار ریال) (۴)=۳:۴	۹۷۴	۳۴۴
درآمدهای اجاره احتسابی مشمول مالیات کل (میلیارد ریال) (۶)×۰/۷۵×(۴)×(۲)×(۱)	۱۶۷۴۴	۲۵۹۵۳
نرخ مالیات بر درآمد اجاره خانه‌های خالی (میلیارد ریال) (۷)	۰/۱۵	-
مالیات بر اجاره خانه‌های خالی (میلیارد ریال) (۸)=(۷)×(۶)	۲۵۱۲	۳۸۹۳
مالیات بر خانه‌های خالی در سال اول اخذ (۱۳۹۷)	۱۲۵۶	۱۹۴۶
کل مالیات بر خانه‌های خالی در سال اول اخذ (۱۳۹۷) - میلیارد ریال	۳۲۰۰	-

جدول نوشت



قیمت انواع خودروی هیبریدی در بازار تهران			
مدل خودرو	سال تولید	کارکرد (کیلومتر)	قیمت (تومان)
هیوندای سوناتا LF هیبرید GL	۲۰۱۸	صفر	۲۳۵٫۰۰۰٫۰۰۰
هیوندای سوناتا LF هیبرید GLS	۲۰۱۸	صفر	۲۵۱٫۰۰۰٫۰۰۰
هیوندای سوناتا LF هیبرید GLS پلاس	۲۰۱۸	صفر	۲۶۷٫۰۰۰٫۰۰۰
تویوتا کمری هیبرید XLE مدل ۲۰۱۶	۲۰۱۸	صفر	۳۰۰٫۰۰۰٫۰۰۰
تویوتا پریوس A	۲۰۱۷	۴٫۶۰۰	۱۷۵٫۰۰۰٫۰۰۰
لکسوس NX300H	۲۰۱۷	۱۴٫۰۰۰	۵۶۰٫۰۰۰٫۰۰۰
لکسوس CT200H	۲۰۱۵	۴۰٫۰۰۰	۲۸۰٫۰۰۰٫۰۰۰
میتسوبیشی اوتاندر PHEV	۲۰۱۸	۱٫۷۰۰	۳۰۵٫۰۰۰٫۰۰۰
تویوتا کمری XLE	۲۰۱۶	۱۹٫۰۰۰	۲۹۵٫۰۰۰٫۰۰۰
تویوتا پریوس C	۲۰۱۷	۱٫۵۰۰	۱۸۰٫۰۰۰٫۰۰۰
هیوندای سوناتا LF هیبرید GL	۲۰۱۷	صفر	۱۸۵٫۰۰۰٫۰۰۰
هیوندای سوناتا LF هیبرید GLS	۲۰۱۷	صفر	۲۰۵٫۰۰۰٫۰۰۰
هیوندای سوناتا LF هیبرید GLS پلاس	۲۰۱۷	صفر	۲۲۷٫۰۰۰٫۰۰۰



تراکم بیشترین شعب بانکی در ۳ استان تهران، اصفهان و خراسان رضوی

تعداد شعب بانکی کاهش یافت

سهم ۲۶ درصدی بانک‌های خصوصی و موسسات اعتباری از تعداد شعب بانکی

شعبه و تعداد باجه‌های بانکی کشور در پایان اسفندماه ۱۳۹۶، ۲۲۳۹۰، ۱۳۹۶ باجه است. همچنین از مجموع کل شعب شبکه بانکی کشور، ۲۱۵ شعبه در مناطق آزاد تجاری قرار دارند. بررسی تعداد شعب داخل کشور بانک‌ها و موسسات اعتباری به تفکیک استانی در پایان اسفندماه سال ۱۳۹۶ نیز نشان می‌دهد که استان‌های تهران، اصفهان و خراسان رضوی به ترتیب با ۱۴۴۶، ۴۰۶۰ و ۱۳۳۴ شعبه بیشترین شعب بانکی را دارا هستند. گزارش فصلی «اطلاعات تعداد شعب بانک‌ها و موسسات اعتباری» توسط اداره اطلاعات بانکی بانک مرکزی تهیه و در آن تعداد شعب بانک‌ها و موسسات اعتباری به تفکیک گروه‌های بانکی و استانی اعلام می‌شود.

۶۸۰۰ میلیارد تومان با فروش سکه به حساب بانک مرکزی رفت

پوده است. رقم پیش‌فروش سکه در سال قبل برای سررسید یک‌ساله یک میلیون و ۳۰۰ هزار تومان و سررسید ۶ ماهه یک میلیون و ۴۰۰ هزار تومان بود. با این حساب بانک مرکزی توانسته در سال قبل با فروش ۸۰۳ هزار قطعه سکه با قیمت یک میلیون و ۳۰۰ هزار تومان، ۱۰۴۳ هزار میلیارد تومان نقدینگی را از مردم جمع‌آوری کند. ضمن آنکه با فروش حدود ۴۰۰ هزار سکه با قیمت یک میلیون و ۴۰۰ هزار تومان نیز ۵۲۰ میلیارد تومان پول مردم را جمع کرده است. در سال جاری نیز تا پایان روز ۱۹ فروردین بیش از ۸۹۱ هزار قطعه سکه توسط متقاضیان پیش‌خرید شده که از این تعداد، پیش‌فروش حدود ۵۶۲ هزار قطعه سکه به‌صورت ۶ ماهه بوده است.

نرخ پیش‌فروش سکه تا چند هفته قبل ثابت بود ولی از ۱۸ فروردین بانک مرکزی نرخ پیش‌فروش سکه را افزایش داد؛ بر همین اساس پیش‌فروش سکه طلا با سررسید ۶ ماهه، یک میلیون و ۴۷۵ هزار تومان و با سررسید ۱۲ ماهه، یک میلیون و ۲۵۰ هزار تومان تعیین شد. اما اگر با همان قیمت‌های قبلی هم محاسبه کنیم، بانک مرکزی توانسته با فروش ۵۶۲ هزار قطعه سکه با قیمت یک میلیون و ۴۰۰ هزار تومان تا ۲۰ فروردین، ۷۸۶ میلیارد تومان نقدینگی را مدیریت کند. ضمن آنکه در همان دوره زمانی نیز با فروش ۳۲۹ هزار قطعه سکه با قیمت یک میلیون و ۳۰۰ هزار تومان هم ۴۲۷ میلیارد تومان پول از مردم گرفته است.

