



خبر

تشریح طرح مالیات بر عایدی سرمایه مسکن

یک عضو کمیسیون اقتصادی مجلس شورای اسلامی با تشریح طرح مالیات بر عایدی سرمایه املاک که در این کمیسیون مطرح است آن را مقدمه‌ای بر اخذ مالیات بر ثروت یا دارایی عنوان کرد.

به گزارش پایگاه خبری بانک مسکن - هیئتنا - به نقل از «ایسنا»، علی اکبر کریمی اظهار کرد: طرح مالیات بر عایدی سرمایه بر ملک با عنوان طرح الحاق یک ماده قانون مالیات‌های مستقیم و مقابله با سوداگری و کاهش التهابات بازار مسکن در شهرومراه در مجلس شورای اسلامی ارائه و چاپ شده است. براساس این طرح یک متن به‌عنوان ماده ۶۰ به قانون مالیات‌های مستقیم الحاق می‌شود.

وی افزود: «براساس مفاد این ماده و تبصره‌های آن بعد از یک‌ماه از تاریخ تصویب قانون تمامی معاملاتی که در خصوص املاک و مستغلات با کاربری‌های مسکونی تجاری و اداری صورت می‌گیرد، مشمول مالیات بر عایدی سرمایه املاک خواهد بود و این قانون درمورد کل مناطق کشور و حتی مناطق آزاد و ویژه اقتصادی نیز ساری و جاری است.»

عضو کمیسیون اقتصادی مجلس شورای اسلامی با بیان اینکه عایدی سرمایه املاک به معنای مابه‌التفاوت قیمت خرید و قیمت فروش است، تصریح کرد: «فرض طراحان طرح و قانونگذار این است که هر وقت ملکی خریداری شده و همزمان به فروش می‌رسد مابه‌التفاوت ارزش خرید و فروش عایدی است که گیر مالک آمده و با توجه به اینکه برای این درآمد تلاش نشده و فقط سرمایه در آن ملک ذخیره شده و در واقع ارزش افزوده حاصل شده همه این مبلغ متعلق به فرد نیست. بخشی از آن ناشی از تورم و تغییراتی است که یک‌باره در بازار املاک و مسکن اتفاق می‌افتد و درآمد یادآورده است، لذا اخذ مالیات از این درآمد می‌تواند برای جامعه مفید باشد و صرف نیاز جامعه شود.»

کریمی در ادامه یادآور شد: «نرخ مالیات بر عایدی سرمایه املاک طی سال‌های مختلف متفاوت است. در سال اول اجرای قانون این نرخ پنج درصد، در سال دوم ۱۰ درصد، در سال سوم ۱۵ درصد و از سال چهارم به بعد ۲۰ درصد خواهد بود.»

این عضو کمیسیون اقتصادی مجلس شورای اسلامی با اشاره به موارد معافیت از پرداخت مالیات بر عایدی سرمایه املاک اظهار کرد: «اولین انتقال املاک که قبل اجرای قانون خریداری شده و برای اولین بار نقل و انتقال صورت می‌گیرد، از پرداخت مالیات معاف هستند. همچنین اولین نقل و انتقال درمورد ساختمان‌های نوساز که از اخذ پروانه ساخت آنها پیش از پنج‌سال نگذشته باشد، معاف خواهد بود. این عاملی است که ساختمان‌های نوسازی که خالی هستند هرچه سریع‌تر به فروش برسند و حبس نشوند و احتکار مسکن و ساختمان ساخته شده نداشته باشیم.»

وی در ادامه گفت: «نقل و انتقال واحد مسکونی اصلی هر شخص حقیقی یک‌بار در هر دو سال نیز از این مالیات معاف است. فرض این است که هر فرد یک خانه دارد و برای آن خانه اصلی که آن را به سازمان امور مالیاتی معرفی خواهد کرد؛ اگر در هر دو سال یک معامله انجام دهد از این معامله معاف است. علاوه بر این در صورتی که بخواهد ملکی را کسی وقف کند نقل و انتقال آن از مالیات معاف است یا مواردی که قیمت فروش مساوی یا کمتر از قیمت خرید باشد مالیات اعمال نخواهد شد زیرا ارزش افزوده‌ای ایجاد نشده است.»

طرح مالیات بر خانه‌های خالی ابتدا در کمیسیون‌های اقتصادی و عمران مطرح شد که کمیسیون عمران با آن مخالفت کرد و کمیسیون اقتصادی نیز با جمع‌کردن طرح مالیات بر عایدی سرمایه املاک را در نظر گرفت که البته کمیسیون بعد از جمع‌بندی گزارش خود را به صحن علنی مجلس شورای اسلامی تقدیم خواهد کرد.»

یک عضو کمیسیون عمران مجلس پیش‌بینی کرد تعیین تکلیف طرح مالیات بر عایدی مسکن



قلی‌زاده با بیان اینکه طرح مالیات بر عایدی مسکن به احتمال بسیار زیاد تا پایان امسال تعیین تکلیف می‌شود، گفت: «تکمیل هرچه سریع‌تر پروژه‌های مسکن مهر می‌تواند بخشی از تقاضای بازار را پوشش دهد.» قلی‌الله قلی‌زاده در گفت‌وگو با پایگاه خبری بانک مسکن - هیئتنا - با تشریح چشم‌انداز بازار مسکن گفت: «هرچند در شرایط فعلی تحلیل منطقی نمی‌توان از بازار مسکن ارائه داد اما امیدواریم مجموعه سیاست‌ها در این بازار از جمله طرح مالیات بر عایدی مسکن بتواند بازار مسکن را ساماندهی کند.»

وی ادامه داد: «در کلیات این طرح پیش‌بینی شده تولیدکنندگان مسکن و خانه‌اولی‌ها از این مالیات معاف هستند و این طرح صرفاً برای مقابله با سوداگری سودجویان است.»

این نماینده مردم در مجلس دهم شورای اسلامی درباره آخرین وضعیت بررسی طرح مالیات بر عایدی مسکن گفت: «در حال حاضر طرح مذکور در کمیسیون‌های عمران و اقتصادی در حال بررسی است که پس از جمع‌بندی و تصویب در صحن علنی قطعاً در زمان اجرا می‌تواند اثرگذار باشد.»

عضو کمیسیون عمران مجلس شورای اسلامی با تأکید بر اینکه امیدواریم طرح مالیات بر عایدی مسکن به‌زودی در مجلس تصویب شود، گفت: «به دلیل اینکه این طرح با قید فوریت مطرح شده به احتمال بسیار زیاد تا پایان امسال در صحن علنی مجلس تعیین تکلیف می‌شود.»

**فرهنگستان** یکی از وعده‌های انتخاباتی حسن روحانی در سال ۹۲ که تأثیر بسزایی در پیروزی وی در دوره یازدهم انتخابات ریاست‌جمهوری داشت، وعده بهبود فضای کسب‌وکار کشور بود. روحانی اعلام کرد برای بهبود فضای کسب‌وکار کشور، ۱۰ برنامه عملیاتی در دستورکار خود قرار داده است تا به‌واسطه اجرای این برنامه‌ها، رتبه ایران در شاخص بهبود فضای کسب‌وکار تغییر یافته و جایگاه بهتری پیدا کند، اما متأسفانه ۱۰ برنامه مدنظر روحانی نه تنها هیچ‌گاه منتشر نشد، بلکه به مرحله اجرا نیز نرسید. اگرچه باروی کار آمدن دولت یازدهم ساماندهی و بهبود فضای کسب‌وکار در اولویت برنامه‌های دولت قرار گرفت و در این راستا نیز دفتر پایش و بهبود محیط کسب‌وکار در زیرمجموعه معاونت امور اقتصادی وزارت اقتصاد شکل گرفت اما امروز که حدود پنج سال از فعالیت‌های این دفتر سپری می‌شود، گزارش‌های بانک جهانی نشان می‌دهد موفقیتی در این زمینه به دست نیامده و طرح دولت برای بهبود فضای کسب‌وکار شکست خورده است و براساس رده‌بندی بانک جهانی، آمار فضای کسب‌وکار روند نزولی به خود گرفته تا جایی که رتبه ۱۲۰ ایران در سال ۲۰۱۷ به ۱۲۴ در سال ۲۰۱۸ و ۱۲۸ در گزارش سال ۲۰۱۹-۲۰۱۸۰۲۰۱۹ تنزل یافته است.

سقوط ۴ پله‌ای

گزارش مرکز آمار و اطلاعات اقتصادی اتاق بازرگانی، صنایع و معادن ایران نیز که نتایج پایش ملی کسب‌وکار در فصل تابستان امسال را نشان می‌دهد، موبد این نکته است که رقم شاخص ملی کسب‌وکار در کشور، ۶/۴۰ محاسبه شده است. این در حالی است که نمره بدترین ارزیابی ۱۰ بوده و نشان می‌دهد که ایران فاصله چندانی با بدترین رقم ارزیابی ندارد. البته رقم به دست آمده به مراتب بدتر از وضعیت این شاخص نسبت به ارزیابی فصل بهار امسال است؛ چراکه شاخص ملی کسب‌وکار در بهار امسال ۶/۱۵ برآورد شده است، در نتیجه می‌توان گفت شاخص‌های فضای کسب‌وکار در ایران در شرایط نامساعدی قرار دارد. علاوه بر این، جدیدترین گزارش منتشرشده از سوی بانک جهانی در زمینه سهولت کسب‌وکار نیز نشان دهنده سقوط چهارپله‌ای رتبه ایران در مقایسه با سال گذشته است و ایران در میان ۱۹۲ کشور جهان، در جایگاه ۱۲۸ ایستاده قرار دارد؛ جایگاهی که نشان‌دهنده سقوط چهاررتبه‌ای ایران و افت برخی شاخص‌های کسب‌وکار در مقایسه با سال گذشته است. البته براساس گزارش بانک جهانی، رتبه ایران در دو شاخص تجارت برون مرزی و پرداخت مالیات بهبود یافته است، اما به گفته کارشناسان این نتایج نمی‌تواند چندان امیدوارکننده باشد. داده‌های استخراج‌شده توسط بانک جهانی مربوط به سال‌های ۹۶ و ۹۷ نیز نشان می‌دهد شاخص آغاز کسب‌وکار با رتبه ۱۷۳ و شاخص حمایت از سرمایه‌گذاری با رتبه ۱۷۳ از میان ۱۹۰ کشور جهان در بدترین وضعیت خود قرار دارد. علاوه بر این، شاخص پرداخت مالیات با رتبه ۱۴۹، شاخص ورشکستگی با رتبه ۱۳۱ و شاخص تجارت خارجی با رتبه ۱۲۱ در ردیف بدترین‌ها قرار دارند و ایران را حتی بین کشورهای خاورمیانه و شمال آفریقا در جایگاه نامطلوبی قرار داده است.

ضرورت اصلاح رویه‌های قانونی

بهبود شاخص فضای کسب‌وکار در کشور تنها برعهده دولت نیست بلکه در حیطه وظایف قوه مقننه و قضائیه نیز قرار دارد. با وجود این می‌توان دولت را به‌عنوان قوه مجریه، متولی اصلی فضای کسب‌وکار دانست. در این میان سقوط چهارپله‌ای ایران در شاخص‌های موردنظر بیانگر این نکته است که به‌رغم تکالیف قانونی سیاستگذاران کشور که برای خود در نظر

علل افول فضای کسب و کار

موانع داخلی مهم تر از تحریم



رتبه جهانی ایران در فضای کسب و کار طی ۱۵ سال اخیر

رتبه	سال
۱۰۸	۲۰۰۵ (پایان دولت اصلاحات)
۱۱۳	۲۰۰۶
۱۱۹	۲۰۰۷
۱۳۸	۲۰۰۸
۱۴۲	۲۰۰۹
۱۳۱	۲۰۱۰
۱۴۰	۲۰۱۱
۱۴۴	۲۰۱۲
۱۴۵	۲۰۱۳ (پایان دولت احمدی‌نژاد)
۱۵۲	۲۰۱۴
۱۱۹	۲۰۱۵
۱۱۸	۲۰۱۶
۱۲۰	۲۰۱۷
۱۲۴	۲۰۱۸
۱۲۸	۲۰۱۹

مقررات، در فصل تابستان به‌عنوان دومین مانع کسب‌وکار شناخته شده در حالی که این مولفه در پایش‌های قبلی رتبه سوم را به خود اختصاص داده بود. براساس نتایج این پایش در تابستان ۱۳۹۷، وضعیت محیط کسب‌وکار در بخش صنعت ۶/۴۲ در مقایسه با بخش‌های خدمات ۶/۴۱ و کشاورزی ۶/۳۷ نامناسب‌تر ارزیابی شده است. نتایج حاصل از وضعیت محیط کسب‌وکار کشور برحسب تعداد کارکنان شاغل در بنگاه‌های اقتصادی نیز نشان می‌دهد بنگاه‌های با ۶ تا ۱۰ نفر کارکن ۶/۵۷ دارای بدترین وضعیت و بنگاه‌های با ۱۰۱ تا ۲۰۰ کارکن ۶/۱۶ دارای بهترین وضعیت محیط کسب‌وکار نسبت به سایر بنگاه‌های ارزیابی شده‌اند. مضاف بر این، بنگاه‌های اقتصادی دارای ۱۱ تا ۱۵ سال سابقه فعالیت اقتصادی، نامساعدترین وضعیت کسب‌وکار ۶/۴۷ و بنگاه اقتصادی دارای کمتر از دو سال سابقه فعالیت اقتصادی با امتیاز ۶/۳۱ دارای وضعیت بهتری نسبت به سایر بنگاه‌های اقتصادی هستند.

به هر حال آنچه مسلم است اگر قوانین مربوط به بازار کار از جمله قانون کار و تأمین اجتماعی، مالیات، تصویب قوانین پشتیبان، قانون تجارت و به‌ویژه قانون بهبود فضای مساعد کسب‌وکار با شفافیت و صراحت اصلاح شود، گام مؤثری در ایجاد فضای کسب‌وکار در کشور برداشته می‌شود.

بهبود فضای کسب‌وکار با استراتژی بلندمدت

عضو اتاق بازرگانی ایران معتقد است برای بهبود فضای کسب‌وکار، استراتژی درازمدت لازم است تا سیاست‌های اقتصادی به نتیجه مطلوب برسد. در این راستا مجلس قانون بهبود مستمر فضای کسب‌وکار را در شرایطی تدوین کرد که فضای کسب‌وکار مناسب نبود. با این وجود، این قانون به‌درستی اجرا نشد. به گفته بهرام شکوری تحقیقات اتاق بازرگانی درمورد فضای کسب‌وکار حاکی از آن است که این فضا نسبت به سال گذشته شرایط بهتری ندارد در صورتی که برای دستیابی به رشد اقتصادی باید زمینه سرمایه‌گذاری در کشور فراهم شود و این امر میسر نمی‌شود مگر با اصلاح قوانین و بهبود فضای کسب‌وکار که نیاز به سرمایه‌گذاری داخلی و خارجی داریم. وی می‌گوید: «در ابتدای دولت یازدهم اصلاحاتی در شاخص‌های فضای کسب‌وکار انجام شد که مربوط به بهبود فضای کسب‌وکار نبود و فقط رتبه ما را از ۱۵۳ به ۱۷ رساند اما عملکرد چندساله نشان از سیر نزولی دارد و از ۱۲۰ به رتبه ۱۲۴ تنزل پیدا کردیم که رتبه خوبی نیست.»

دسترسی به برق، ثبت مالکیت، دریافت اعتبار، حمایت از سرمایه‌گذاران خرد، پرداخت مالیات، تجارت فرامرزی، اجرای قراردادهای، حل‌وفصل ورشکستگی و قوانین بازار کار، منتشر می‌کند. در حال حاضر بیش از ۱۴ سال از عمر گزارش‌های بانک جهانی می‌گذرد. مرور آمارهای این سال هانشان می‌دهد فضای کسب‌وکار کشور گاهی به‌صورت موردی و دستگامی بهبود یافته است اما استمرار نداشتن آن، گویای این نکته است که عزم جدی برای بهبود فضای کلی کسب‌وکار در کشور وجود ندارد. پندرام سلطانی، نایب‌رئیس اتاق ایران چندی پیش تأکید کرد که اگر جدیت دولت و دستگاه‌های اجرایی برای اصلاح رویه‌های قانونی وجود داشته باشد، به‌راحتی می‌توان در بازه زمانی سه‌ساله رتبه کشور را از جایگاه فعلی به حدود رتبه ۶۰ رساند و براساس محاسبات انجام‌شده، کسب این رتبه برای ایران با اصلاح چند قانون و بدون دشواری امکان‌پذیر است. در غیر این صورت دلیلی جز غفلت، بی‌توجهی و ناهماهنگی میان دستگاه‌های اجرایی وجود ندارد.

طبق گزارش مرکز آمار و اطلاعات اقتصادی اتاق ایران از نتایج پایش ملی کسب‌وکار در فصل تابستان سال جاری، فعالان اقتصادی مشارکت‌کننده در این پایش، به‌ترتیب سه مولفه «غیرقابل پیش‌بینی بودن و تغییرات قیمت مواد اولیه و محصولات»، «بی‌ثباتی سیاست‌ها، قوانین و مقررات و رویه‌های اجرایی ناظر بر کسب‌وکار» و «دشواری تأمین مالی از بانک‌ها» را نامناسب‌ترین مولفه‌های محیط کسب‌وکار کشور نسبت به سایر مولفه‌ها ارزیابی کردند. این در حالی است که طی چهار دوره نخست اجرای این طرح، «دشواری تأمین مالی از بانک‌ها» به‌عنوان نامساعدترین مولفه کسب‌وکار ارزیابی شده بود اما طی چهار دوره اجرای بعدی از پاییز ۱۳۹۶ تا تابستان ۱۳۹۷، «غیرقابل پیش‌بینی بودن» و «تغییرات قیمت مواد اولیه و محصولات»، نامساعدترین مولفه کسب‌وکار ارزیابی شده است. مضاف بر اینکه «بی‌ثباتی سیاست‌ها و قوانین و

گرفته‌اند و به تصویب مجلس نیز رسیده است، اما دولت نتوانسته در بهبود شاخص‌های جهانی کسب‌وکار اقدام جدی و مؤثری انجام دهد.

به گفته کارشناسان، یکی از مهم‌ترین شروط بهبود جایگاه ایران در آمار بانک جهانی، اصلاح رویه‌های قانونی و مقررات حاکم بر فضای کسب‌وکار کشور است؛ مقرراتی که زمان و هزینه رویه‌های مرتبط با کسب‌وکار را کاهش می‌دهد. این در حالی است که سرعت اصلاح مقررات در ایران بسیار کند و عملکرد مسئولان در این حوزه حتی از برخی کشورهای ضعیف نیز ضعیف‌تر است. به‌عبارت دیگر، هزینه‌های کسب‌وکار در کشورهای توسعه‌یافته بسیار پایین است در حالی که علاوه بر بالا بودن هزینه‌های کسب‌وکار، زمانبر و وقت‌گیر است. ذکر این نکته ضروری است که خوب یا بد فضای کسب‌وکار تأثیر مستقیمی بر شاخص‌های آزادی اقتصادی و رقابت‌پذیری دارد لذا پدیده‌ای است که اگر فضای کسب‌وکار کشور مناسب نباشد، وضعیت سرمایه‌گذاری نیز مناسب نخواهد بود؛ چراکه سرمایه‌گذاران را به‌واسطه وجود فضای نامناسب کسب‌وکار، از سرمایه‌گذاری منصرف می‌کند.

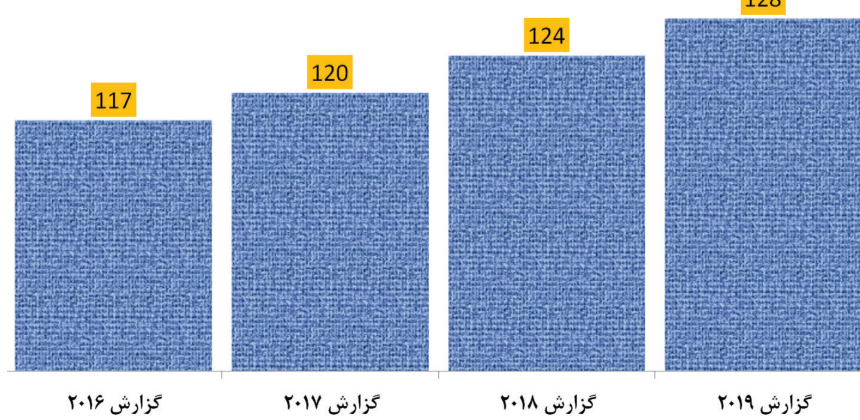
**اگر جدیت دولت و دستگاه‌های اجرایی برای اصلاح رویه‌های قانونی وجود داشته باشد، به‌راحتی می‌توان در بازه زمانی سه‌ساله رتبه کشور را از جایگاه فعلی به حدود رتبه ۶۰ رساند. کسب این رتبه برای ایران با اصلاح چند قانون و بدون دشواری امکان‌پذیر است**

ضرورت اصلاح رویه‌های قانونی

بهبود شاخص فضای کسب‌وکار در کشور تنها برعهده دولت نیست بلکه در حیطه وظایف قوه مقننه و قضائیه نیز قرار دارد. با وجود این می‌توان دولت را به‌عنوان قوه مجریه، متولی اصلی فضای کسب‌وکار دانست. در این میان سقوط چهارپله‌ای ایران در شاخص‌های موردنظر بیانگر این نکته است که به‌رغم تکالیف قانونی سیاستگذاران کشور که برای خود در نظر

رتبه جهانی سهولت کسب‌وکار در ایران براساس گزارش

۲۰۱۹-۲۰۱۶ بانک جهانی



مقایسه رتبه ایران در زیر شاخص‌های سهولت کسب‌وکار

درسال‌های ۲۰۱۸ و ۲۰۱۹

