



بازار مسکن با افت بازارهای رقیب برای دلال ها جذاب شده، «فرهختگان» ۴ راه نجات مسکن را بررسی کرده است

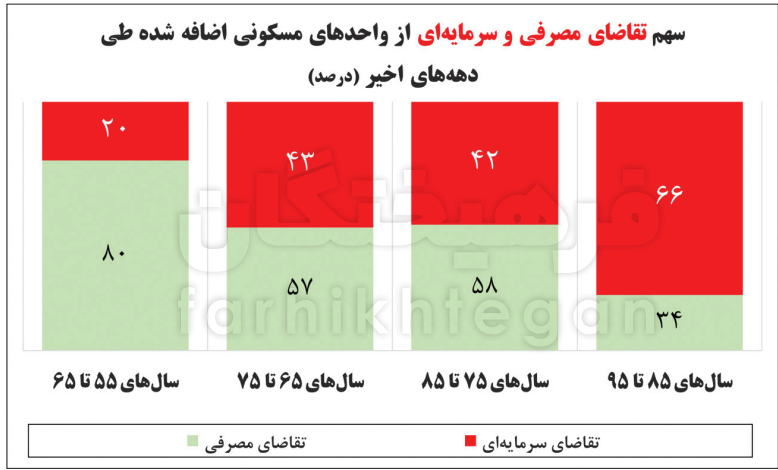
# دلال‌ها به خانه برمی‌گردند



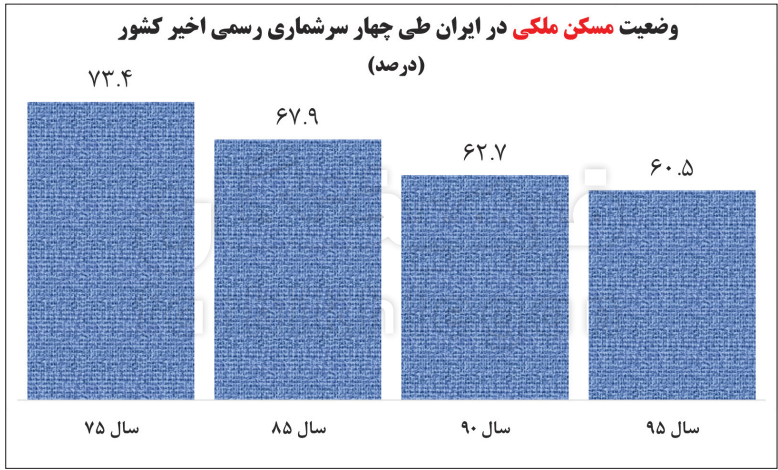
مهدی عبداللّهی

روزنامه‌نگار

در مهرماه سال جاری حجم معاملات بازار مسکن تهران با رشد ۲۲ درصدی نسبت به شهریور مواجه شد. در این زمینه برخی فعالان و کارشناسان حوزه مسکن می‌گویند نشانه‌هایی از ورود پول‌های کثیف به این بازار وجود دارد. استدلال این است که از یک طرف نزدیک به ۸۰ درصد تقاضاهای مسکن جزء تقاضای سرمایه‌ای بوده که در نبود شفافیت در این بازار قصد دارند به‌واسطه رصد بازارهای دیگر از سوی دولت و همچنین فعال شدن ابزارهای مالیاتی و طرح موضوع قطع یارانه‌های نقدی و ترمنداندن، بازار مسکن را به‌عنوان مقصد پولشویی انتخاب کنند و ثانیاً با معاملات سفته‌بازانه، زمینه



هیجانی شدن بازار را فراهم کنند. برای نمونه در حالی که قیمت مسکن در دو ماه پایانی نیمه اول سال جاری کاهش بود، اما در مهرماه قیمت مسکن در شهر تهران بازهم صعودی شد، البته با این توضیح که به جز چند منطقه شهر تهران از جمله مناطق شمالی شهر که



قیمت‌ها رشد چشمگیری داشته، قیمت در اغلب مناطق کاهش یافته است. برای نمونه قیمت مسکن در منطقه یک در هر مترمربع رشد چهارمیلیون تومانی نسبت به ماه قبل داشته است. بر این اساس از آنجایی که بازار مسکن در ایران کمترین شفافیت اطلاعاتی را

دارد، با رصد حساب‌های بانکی برای شناسایی ثروتمندان و همچنین طرح اخذ سود از سپرده‌های بانکی در طرح پیش نویس اصلاح برخی قوانین مالیاتی که اخیراً از سوی سازمان امور مالیاتی ارائه شده، امکان تحرک جدید در حرکت نقدینگی به نیت پولشویی می‌تواند به تشش دوباره بازار مسکن دامن بزند. در این زمینه بررسی تجربیات جهانی نشان می‌دهد در سطح جهان، کشورهای مختلف به‌منظور کنترل سوداگری، کسب درآمد، تحقق اهداف بخش مسکن و تخصیص بهینه منابع، به‌مورد اهداف توزیع درآمد ابزار مالیاتی متناسب با آن کارکرد را به کار گرفته‌اند که از مهم‌ترین آنها می‌توان به مالیات بر عایدی (منفعت) سرمایه (CGT)، مالیات بر ارزش زمین (LVT)، مالیات بر واحدهای مسکونی خالی (VHT) و مالیات بر خرید املاک گران قیمت (SDLT) اشاره کرد.

## ۱۰ سال غفلت از مالیات عایدی سرمایه

در ادبیات اقتصادی اعتقاد بر این است که نوسان‌ها و شوک‌های ادواری بخش مسکن عموماً تحت‌تأثیر شوک‌های تقاضا و سوداگری در این بازار قرار دارد. یکی از ابزارهای بسیار موثر مالیاتی که می‌تواند مانع از فعالیت‌های سوداگرانه و ورود و خروج شدید سرمایه‌های سرگردان به این بخش شود و روند سرمایه‌گذاری را در این بخش در مسیر باثبات و به‌دور از نوسان‌های ادواری قرار دهد، مالیات بر عایدی سرمایه است که سابقه به کارگیری آن در کشورهای دیگر حتی از مالیات بر ارزش افزوده نیز بیشتر است. این مالیات با نرخ بازدارنده بر مابه‌التفاوت قیمت خرید و فروش اقلام مورد هدف از جمله مسکن اعمال می‌شود. با استناد به تجارب کشورهای پیشرفته و مطالعات علمی می‌توان گفت اخذ این مالیات در بخش مسکن، آثار مثبتی را از جمله کنترل تقاضای سوداگری و تورم، کاهش شکاف طبقاتی در جامعه، هدایت نقدینگی به سمت تولید و رونق ساخت‌وساز، افزایش ثبات و پیش‌بینی‌پذیری اقتصاد و افزایش قدرت خرید مردم دارد. این پایه مالیاتی تنها سوداگران و تقاضاهای غیرمصرفی را مورد هدف قرار می‌دهد؛ بنابراین خانه اصلی هر فرد از پرداخت مالیات معاف است و هر خانواده به تعداد اعضای خود می‌تواند از معافیت مالیاتی در مالیات بر عایدی سرمایه و مالیات نقل و انتقال برخوردار باشد. همچنین سازندگانی که اقدام به تولید و عرضه واحدهای مسکونی (ساختمان‌های نوساز) می‌کنند نیز از پرداخت این مالیات معاف هستند. بنابراین پس از اعمال مالیات بر عایدی سرمایه، تقاضاهای سوداگرانه از بازار مسکن به‌تدریج خارج شده و در مقابل، تقاضاهای مصرفی و تولید و عرضه تقویت می‌شوند. در ایران، علاوه بر ملاحظات مربوط به عدالت، انگیزه‌های سوداگرانه در بازار برخی دارایی‌ها به‌ویژه دارایی‌هایی که عرضه آنها بی‌کشش است (نظیر املاک و مستغلات) ضرورت معرفی این مالیات را اجتناب‌ناپذیر کرده است. در کشورهای مختلف املاک و مستغلات، سرقفلی، ارزهای خارجی، طلا، جواهر و زیورآلات (غیرمصرفی و تقاضای سراسری)، حقوق قرارداد، زمین، مجموعه‌اشیای قیمتی، معادن و حقوق استفاده از آن و صندوق‌های سرمایه‌گذاری مشمول مالیات بر عایدی سرمایه هستند، با این حال رویکرد فعلی کشور در مالیات‌ستانی از انواع درآمد‌ها یکسان نیست، به‌طوری که در این ساختار، در غیاب یک سیستم مالیات بر عایدی سرمایه در کشور، نوعی سیستم جایگزین مالیات بر عایدی سرمایه در قالب مالیات نقل و انتقال املاک (موضوع مواد ۵۲، ۵۹ و ۶۴ قانون مالیات‌های مستقیم)، مالیات نقل و انتقال سهام و مالیات نقل و انتقال سرقفلی در قانون مالیات‌های مستقیم وجود دارد که به‌عنوان جانشین یا نماینده مالیات بر عایدی سرمایه در منابع مذکور عمل می‌کنند. با وجود این، معاملات سایر دارایی‌ها نظیر برخی اوراق بهادار و ابزارهای مالی، مالکیت معنوی مثل حق اختراع و حقوق معنوی از مالیات معاف هستند. در واقع مرز بین درآمد‌های معمول و سایر درآمد‌های غیرمشمول در نظام مالیاتی ایران چندان شفاف و روشن نیست. بررسی تجارب جهانی نشان می‌دهد این نوع مالیات سابقه بیش از ۱۰۰ ساله در دنیا دارد. در ادامه به برخی از این تجارب در حوزه مالیات بر عایدی بخش مسکن اشاره می‌شود.

**انگلستان:** یکی از دلایل اصلی معرفی مالیات بر عایدی سرمایه در انگلستان، رشد سریع ارزش ملک پس از جنگ جهانی دوم بود که به علت احتکار املاک از سوی سوداگران املاک رخ داده بود. در این کشور در خصوص اموال و دارایی‌های غیر از املاک، نرخ مالیات بر عایدی سرمایه بین ۱۰ تا ۲۰ درصد در نظر گرفته شده و برای خانه‌های دوم به بالاتر نرخ این مالیات بین ۱۸ تا ۲۸ درصد است. **آمریکا:** در آمریکا این مالیات از سال ۱۹۱۳ اخذ می‌شود. در این کشور افراد

## ۳ برابر وضعیت طبیعی، خانه خالی داریم

یکی از ابزارهای دولت‌ها برای تخصیص بهینه منابع موجود مسکن در شرایط نابرابری عرضه و تقاضا، وضع مالیات بر خانه‌های خالی از سکنه (Vacant Home Tax) است. وضع نرخ مناسب مالیات منجر به افزایش هزینه نگهداری خانه‌های خالی برای مالکان شده و به‌عنوان اثری و اثری مکرر در کنار عرضه مسکن برای کاهش قیمت مسکن ایجاد تعادل در بازار است. از این‌رو، وضع مالیات بر خانه‌های خالی به‌عنوان ابزاری تنظیم‌گر جهت مقابله با این نوع فعالیت سوداگرانه و بهبود مدیریت بازار مسکن، امری ضروری و اجتناب‌ناپذیر است.

بر اساس داده‌های مرکز آمار ایران، تعداد واحدهای مسکونی خالی کشور از ۶۲۳ هزار واحد در سال ۱۳۸۵ به ۱/۶ میلیون واحد در سال ۱۳۹۰ و ۲/۶ میلیون واحد در سال ۱۳۹۵ افزایش یافته که این میزان افزایش در فاصله سال‌های ۱۳۸۵ تا ۱۳۹۵ حاکی از متوسط رشد سالانه خانه‌های خالی در کشور معادل ۱۷ درصد است. این روند افزایشی در شرایطی است که تعداد واحدهای مسکونی کشور طی این دوره با متوسط رشد سالانه‌ای معادل ۳/۷ درصد از ۱۵/۹ میلیون واحد مسکونی در سال ۱۳۸۵ به ۱۹/۹ میلیون واحد در سال ۱۳۹۰ و ۲۲/۸ میلیون واحد در سال ۱۳۹۵ افزایش یافته است. برآیند اختلاف قابل توجه متوسط رشد سالانه تعداد واحدهای مسکونی کشور و تعداد خانه‌های خالی طی سال‌های ۱۳۸۵ تا ۱۳۹۵ منجر به افزایش قابل توجه نرخ خانه‌های خالی کشور یا همان نسبت تعداد خانه‌های خالی به تعداد واحدهای مسکونی کشور شده، به‌طوری که نرخ مذکور از ۴/۲ درصد در سال ۱۳۸۵ به ۸/۳ درصد در سال ۱۳۹۰ و به ۱۱/۳ درصد در سال ۱۳۹۵ افزایش یافته است. استان تهران با دارا بودن سهمی معادل ۱۹ درصد از کل خانه‌های خالی کشور در سال ۱۳۹۵ (حدود ۴۹۰ هزار واحد مسکونی خالی)، رتبه نخست را در کشور دارد و در مجموع تهران به‌همراه ۶ استان اسفهان، خراسان رضوی، فارس، آذربایجان شرقی، البرز و خوزستان ۵۸ درصد از کل خانه‌های خالی کشور را به خود اختصاص داده‌اند. همچنین بررسی هانشان می‌دهد ۲/۶ میلیون واحد مسکونی خالی در مجموع بیش از ۲۶۳ میلیون مترمربع مساحت دارند که با احتساب قیمت ۲/۹ میلیون تومانی هر مترمربع زیربنای مسکونی، ارزش این واحدها در کل کشور به ۷۷۰ هزار میلیارد تومان می‌رسد. علت افزایش قابل توجه تعداد و نرخ خانه‌های خالی کشور طی سال‌های ۱۳۸۵ تا ۱۳۹۵ این‌ها می‌تواند در مبنای نظری بخش مسکن جست‌وجو کرد. براساس این مبانی، بین نوسان تعداد خانه‌های خالی یا نوسان قیمت مسکن ارتباط معکوس وجود دارد، به‌طوری که در شرایط کاهش رشد قیمت مسکن مالکان واحدهای مسکونی به امید افزایش قیمت در دوره آتی، از عرضه واحدهای خود به بازار خودداری می‌کنند. در این زمینه بررسی آماری نشان می‌دهد کاهش رشد قیمت مسکن در کشور از ۲۹ درصد در سال ۱۳۹۱ به حدود ۳ درصد در سال ۱۳۹۵ منجر به افزایش قابل توجه نسبت خانه‌های خالی به کل واحدهای مسکونی از حدود ۸ درصد در سال ۱۳۹۰ به حدود ۱۱/۳ درصد در سال ۱۳۹۵ شده است.

در این زمینه باید توجه داشت در ادبیات اقتصاد کلان، وجود خانه‌های خالی به میزان نرخ طبیعی، امر ذاتی برای تعادل در بازار مسکن تلقی شده، اما آنچه به‌رغم زننده تعادل و جزء غیرذاتی بازار تلقی می‌شود، فاصله قابل توجه نرخ واقعی خانه‌های خالی نسبت به نرخ طبیعی آن است که این امر به دلیل وجود تقاضای سوداگرانه خانه‌های خالی رخ می‌دهد و با افزایش تقاضای مذکور، این فاصله بیشتر نیز خواهد شد. در چارچوب ادبیات اقتصاد مسکن و براساس مکانیسم تعدیل قیمت، رخداد فوق (فاصله نرخ واقعی خانه‌های خالی از نرخ طبیعی) باید به کاهش قیمت تعادلی بازار بینجامد، لیکن از آنجایی که مکانیسم مذکور در بازار مسکن کشورهایی نظیر ایران که عرضه مسکن بسیار کمتر از تقاضای آن است عمل نمی‌کند، زونی قابل توجه نرخ واقعی خانه‌های خالی بر نرخ طبیعی آن، خود عامل افزایش قیمت مسکن شده و در چنین شرایطی بازار مسکن دچار شکست شده، با این شرایط جدید مسکن مشمول اخذ مالیات عایدی سرمایه شده‌اند، ابتدا باید توسط وزارت اقتصاد و هیات دولت تصویب شده و سپس در مجلس و شورای نگهبان بررسی و تصویب شوند، لذا هنوز قطعی نیستند.

## خانه‌های ۵۰ میلیارد تومانی معاف از مالیات!

از دیگر اهداف نظام‌های مالیاتی در حوزه زمین و مسکن شهری، اخذ مالیات بر خرید املاک گران قیمت (SDLT) است. واحدهای مسکونی گران قیمت از منظر مالیات ارزش افزوده نیز می‌توانند منبع اخذ مالیات باشند. با توجه به اینکه واحدهای مسکونی گران قیمت تنها با هدف سرپناه خریداری نشده‌اند و ارزش دارایی آنها نقش غالب در خرید آن است، بنابراین می‌توانند منبع اخذ مالیات باشند. به دلیل اینکه این مالیات از املاک باقیمت بالاتر از قیمت متوسط اخذ می‌شود، تعداد واحدهای مسکونی مشمول مالیات محدود اما درآمدهای مالیاتی حاصله قابل توجه است. علاوه بر ایجاد درآمد برای دولت، این مالیات دارای تاثیرهای کنترلی قیمت در بازار زمین مسکن شهری است. در واقع اخذ این مالیات عاملی بازدارنده برای افرادی است که با انگیزه دارایی اقدام به خرید املاک گران قیمت می‌کنند. این سیاست علاوه بر کاهش تاثیرات ناشی از معاملات املاک گران قیمت بر بازار

زمین و مسکن، تاثیر بازتوزیعی از طریق هزینه کردن درآمد آن برای تهیه مسکن دهک‌های پایین درآمدی و همچنین رویکرد مناسب‌تری برای تامین هزینه‌های دولت ملی و مقام‌های محلی خواهد داشت. این مالیات همچنین می‌تواند جایگزین درآمد‌های ناپایداری همچون تراکم فروشی یا شهرفروشی و باغ‌فروشی (برای ساخت مسکن) قرار گیرد. در این زمینه بررسی داده‌های سامانه املاک و مستغلات نشان می‌دهد در نیمه اول سال جاری صدها مورد ملک هرکدام به قیمت ۳۰ تا ۵۰ میلیارد تومان در تهران معامله شده‌اند که در نبود قوانین مالیاتی مشمول اخذ مالیات نبوده و خود به افزایش قیمت‌ها دامن زده‌اند. برای مثال در حالی که قیمت مسکن در ماه‌های اخیر کاهش یافته، اما قیمت مسکن در منطقه یک تهران (براساس گزارش وزارت راه و شهرسازی) از متری ۲۴/۸ میلیون تومان در شهریورماه به ۲۸/۱ میلیون تومان در مهرماه رسیده است.

## افزایش ۱۵ برابری قیمت زمین در نبود مالیات بر ارزش زمین

یکی از ابزارهای مالیاتی، تخصیص بهینه منابع زمین و مسکن شهری مالیات بر ارزش زمین است. افزایش روزافزون تقاضا برای مسکن با توجه به افزایش جمعیت شهرنشین از سویی و محدودبودن منابع زمین شهری و عدم امکان تولید زمین، استفاده بهینه از منابع زمین شهری موجود را اجتناب‌ناپذیر می‌سازد. استفاده از ابزارهای مالیاتی می‌تواند مالکان زمین و مسکن شهری را به سمت تخصیص بهینه منابع زمین و مسکن هدایت کند. در این زمینه بررسی‌ها نشان می‌دهد در حال حاضر بیش از ۳۰ کشور در سراسر جهان یک نوع مالیات با عنوان «مالیات بر ارزش زمین (LVT)، را برای مقابله با سوداگری در بخش زمین پیاده‌سازی کرده‌اند. در آمریکا این نوع مالیات از سال ۱۹۱۳ اجرامی‌شود و مسئولان ایالت پنسیلوانیا اولین قانون این نوع مالیات را اجرا کردند. تعداد کم کشورهایه که این نوع مالیات را اجرا کرده‌اند به این معنی نیست که این نوع ابزار مالیاتی قابلیت اجرایی ندارد یا موثر نیست، بلکه اغلب کشورهای جهان به این دلیل که موضوع سوداگری مسکن را ندارند، نیازی به ایجاد این نوع مالیات ندارند.