

معین رضینی

روزنامه‌نگار

گرانی‌های سرسسام‌آور مسکن، خانه‌دار را شستن را برای خیلی از خانواده‌های ایرانی تبدیل به رویا کرده است. سیاستگذاری‌های غلط در چند سال گذشته و نبود ابزار نظارتی مناسب بر این بازار آشفته، مسکن را از کالای مصرفی تبدیل به کالای سرمایه‌ای کرده است. در واقع طی این سال‌ها دلالتن و مالکان با احتکار بخش قابل توجهی از خانه‌های خالی علاوه‌بر برهم‌زدن بازار سبب افزایش قیمت مسکن می‌شدند. طبق آخرین سرشماری نفوس و مسکن در سال ۹۵ حدود دویونیم میلیون واحد خالی در کشور داریم. همین موضوع باعث شد نمایندگان مجلس نهم به هنگام بررسی لایحه اصلاح ماده ۱۶۹ مکرر قانون مالیات‌های مستقیم به فکر استفاده از ابزار مالیاتی برای کنترل قیمت مسکن بیفتند. استفاده از ابزار مالیات برای جلوگیری از احتکار مسکن قدمتی نزدیک به ۵۰ سال در کشور ما دارد؛ طرحی که همواره پیش از اجرایی‌شدن در مرحله شناسایی خانه‌های خالی شکست خورده است.

طرح مجلس نهم از همان ابتدا با مخالفت عباس آخوندی، وزیر وقت راه و شهرسازی روبه‌رو شد. آخوندی معتقد بود مالیات بر مسکن‌های خالی نه‌تنها مشکلی را حل نمی‌کند بلکه باعث فرار سرمایه از بازار مسکن در شرایط رکود این بازار خواهد شد و به همین دلیل تا پایان مسئولیتش در مهر ۹۷ از اجرایی‌شدن این قانون سرباز زد تا آنکه محمد اسلامی سکان این وزارتخانه را در دست گرفت. اسلامی یک‌سال پس از وزارتش در بهمن‌ماه سال گذشته با عملیاتی کردن تبصره ۷ مساده ۱۶۹ مکرر قانون مالیات‌های مستقیم و ارائه اندازی سامانه جامع املاک و اسکان نخستین گام را برای اجرایی‌شدن این قانون بعد از چهار سال از تصویب آن در مجلس شورای اسلامی برداشت. حاصل راه‌اندازی سامانه در ۹ ماه گذشته تنها شناسایی ۱۹۴ هزار واحد مسکونی خالی بود که تفاوت زیاد و قابل معنایی با عدد ۲/۵ میلیون واحد خالی سرشماری شده

گفت‌وگو

مهدی طغیانی، سخنگوی کمیسیون اقتصادی مجلس در گفت‌وگو با «فرهیختگان»:

سامانه املاک و اسکان

ملاک معافیت افراد از مالیات بر خانه‌های خالی

اگر برای یک ملک مشتری حتی به قیمت منطقه‌بندی پیدا نشد، مالک معاف از مالیات می‌شود. فرد را الزام به فروش نمی‌کنیم

طرح مالیات بر خانه‌های خالی، به‌عنوان یکی از طرح‌های مهم و جنجالی مجلس شورای اسلامی، چند سالی است که نقل محافل خبری است. این طرح که برای دومین بار از سوی شورای نگهبان رد شده بود اخیراً در کمیسیون اقتصادی مجلس مجدداً مورد اصلاح قرار گرفته است. برای بررسی علل مخالفت شورای نگهبان با اصلاحات اخیر، با مهدی طغیانی، سخنگوی کمیسیون اقتصادی مجلس به گفت‌وگو نشستیم که مشروح آن را در ادامه می‌خوانید.

۱۱۱

طرح مالیات بر خانه‌های خالی برای دومین بار توسط شورای نگهبان رد شد. ایرادات شورا به این طرح چه بود؟

این طرح دو بار از سوی شورای نگهبان رد شده است، مهم‌ترین ایراد آن در هر دو مرتبه شوروی نگهبان به این طرح وارد کرده این است که در صورت خالی بودن خانه‌ای و عدم موفقیت مالک در فروش و یا اجاره دادن آن و در اصل عدم موفقیت در پیدا کردن مشتری، الزام به پرداخت مالیات ممکن است برای آنها صحیح نباشد.

نظر مجلس چه بود؟

یک بحث اقتصادی اینجا مطرح می‌شود. در صورت پایین آوردن قیمت، قطعاً برای آن مشتری پیدا می‌شود ولی اگر قرار باشد با قیمت بالاتر بازار ارائه‌شود و مشتری نداشته باشد و سپس از مالیات معاف شود در این صورت همه کسانی که براساس قانون به‌عنوان کسانی که مسکنی را خالی نگه داشته‌اند ممکن است ادعا کنند می‌خواستیم اجاره دهیم و یا بفروشیم ولی مشتری پیدا نشده و در این صورت قانون به کلی از اثر بخشی بیفتد.

راهکار این امر چیست؟

در کمیسیون اقتصادی با حضور یکی از اعضای حقوقی شورای نگهبان پیش‌بینی شد که یک امکان جدید در سامانه املاک و اسکان فراهم کنیم؛ بدین شکل که در این سامانه شرایطی فراهم شود که مالکان مشخصات ملک خود را در این سامانه ارائه و تا زمانی که اطلاعات در سامانه هست ولی مشتری برای آن پیدا نشده، از مالیات معاف خواهند شد.

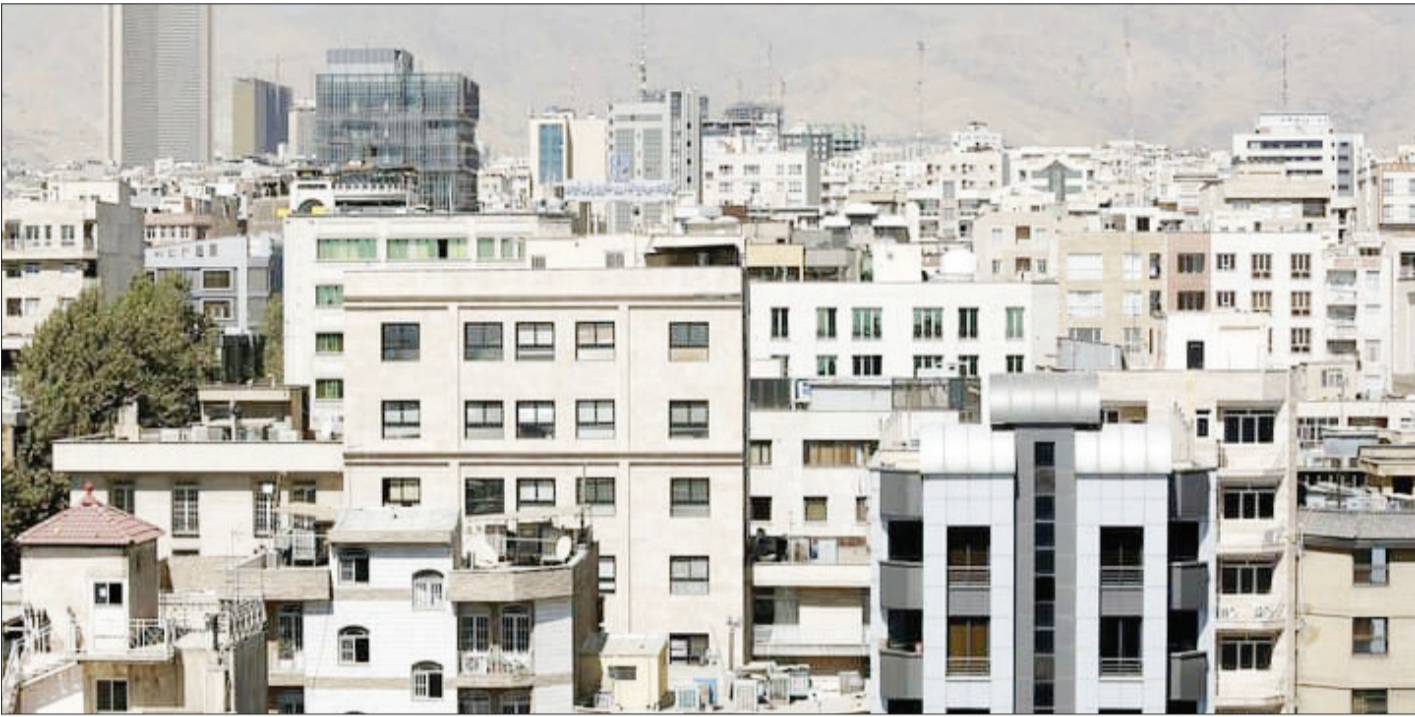
طبیعی است در وضعیت فعلی اقتصادی کشور، افراد سعی می‌کنند از هر راهکاری برای حفظ سرمایه خود استفاده کنند، اینکه افراد را مجبور کنیم با قیمت پایین خانه خود را اجاره داده یا بفروشند، چقدر محقق می‌شود؟

هیچ کسی به افراد نمی‌گوید به زور با مالیات بدهند. بحث این است که مسکن که نیاز ضروری مردم است از احتکار خارج شود. اگر مالک نخواهد بفروشد، فرد را الزام به فروش نمی‌کنیم. ما تنها

سیاست

طرح مالیات بر خانه‌های خالی دوباره در کمیسیون اصلاح شد، آیا این بار به تایید شورای نگهبان می‌رسد؟

خطر خنثی سازی طرح مالیات بر خانه‌های خالی



در سال ۹۵ دارن. این تفاوت عددی نشان دهنده ضعف وزارت راه و شهرسازی در شناسایی واحدهای خالی از سکنه است. به علاوه طبق اعلام رسمی سازمان امور مالیاتی کشور از این تعداد تنها ۲۵۷۴ مورد (بین دو تا سه درصد) خالی بودن شان قطعی است. در ماه‌های گذشته طرح مالیات بر خانه‌های خالی علاوه بر دولت در مجلس شورای اسلامی نیز به در بسته خورد. کمیسیون اقتصادی مجلس یازدهم در نخستین گام خود به سمت اصلاح قانون مالیات بر خانه‌های خالی در ماده ۵۴ مکرر قانون مالیات‌های مستقیم رفت. طبق اعلام سیداحسان خاندوزی، نایب‌رئیس کمیسیون اقتصادی مجلس این اصلاحیه در کوتاه مدت می‌تواند هزینه

نگهداری از مسکن را برای مالکان افزایش دهد و در بلندمدت نیز با افزایش چندبرابری نرخ مالیات بر خانه‌های خالی نسبت به نرخ فعلی، کمک خواهد کرد دست دلالتن و سوداگران از این بازار کوتاه شده و بازار مسکن به ثبات برسد. در این طرح اگر فردی یک‌سال خانه خود را خالی نگه دارد، ۱۲ برابر رقم فعلی، اگر دو سال خانه خالی باشد، ۲۴ برابر رقم فعلی و اگر سه سال به بالا خالی باشد، ۳۶ برابر رقم فعلی مالیات بر خانه‌های خالی در سال ۱۴۰۰ از او مالیات گرفته خواهد شد. اما این اصلاحیه در ۲۱ مورد توسط شورای نگهبان مغایر با شرع و قانون تشخیص داده شد. این ایرادات بیشتر به ابهام در تعاریف برمی‌گشت، مانند ابهام در تعریف خانه

عزیزی، کارشناس مسائل اقتصادی در گفت‌وگو با «فرهیختگان»:

حاکمیت موظف به یارانه دادن

به ملاکان کشور نیست

قیمت گذاری مسکن بسیار امر پیچیده‌ای است و با منطقه‌بندی قابل اجرا نیست

هم مشمول نیست یا کسی دانشجویی در شهری دارد و می‌خواهد خانه‌ای داشته باشد هم شامل این مساله نیست و معافیت‌های اینچنینی در قانون وجود دارند. برای خانه هم زمانی در نظر گرفته شده که تا چهار ماه بعد از مستاجر قبلی یا خرید فرصت دارید خانه را اجاره بدهید یا بفروشید. در این مدت چهار ماه مالیات بر آن تعلق نمی‌گیرد. مساله اینجا است که این میزان معافیت داده شد و گفتند اگر کسی نتوانست بفروشد چطور؟ اگر نتواند بفروشد در اقتصاد معنا ندارد، یعنی شما بحث اصلی را قیمت تعیین کردید. اگر نمی‌تواند با قیمت کمتری بفروشد. حاکمیت موظف به یارانه دادن به ملاکان کشور نیست. حاکمیت موظف است تا همین حد اقل‌ها را برای کل‌آحاد جامعه تضمین کند. اگر بگوییم کسی دوست دارد قیمت خانه خود را دو برابر قیمت معمول اجاره بدهد و اجاره نمی‌رود. اینجا ما باید چه کار کنیم؟ این عذر قابل قبول از طرف شورای نگهبان و حاکمیت است؟ این خلاف فلسفه قانون است. این نقض غرض در وضع قانون است. نمایندگان محترم و اعضای کمیسیون اقتصاد ی راهکاری در نظر می‌گیرند که نه تنها مساله‌ای را حل نمی‌کند، بلکه نه اجرایی و هم مساله را بدتر می‌کند. به نمایندگان مجلس گفته‌اند خانه‌ها را عرضه کنید و دولت و کالت داشته باشد به نوعی که این خانه‌ها را قیمت گذاری کند و بفروشد.

در حقیقت بر اساس قیمت منطقه‌بندی پیش می‌روند.

قیمت گذاری مسکن بسیار امر پیچیده‌ای است و با منطقه‌بندی قابل اجرا نیست، چون خانه‌ها در منطقه مختلف در کنار هم به دلیل امکانات متفاوت با هم فرق می‌کند. نباید نهایتاً بتوان با بازه‌ای قیمت گذاری کرد. قیمتی که میانگین است از کجا نشأت می‌گیرد؟ از جایی که ایجاد شده است. قیمت میانگین قیمتی است که الان وجود دارد، در صورتی که یکی از فلسفه‌های قانون این است؛ قیمت بالاتر که کسی نمی‌تواند خانه را بخرد، بنابراین قیمت را واقعی تعیین نکرده‌اند. بنابراین این امر ممکن نیست و اینکه دولت می‌گوید مالیات دادن افرادی که می‌خواهند خانه خود را خالی نگه دارند، خلاف شرع است، در حالی که گرفتن وکالت و فروش بر اساس قیمت مدنظر خود بالاتر از خلاف شرع بوده و مساله را بدتر می‌کند و باید دانست این قانون با این شیوه هیچ زمانی اجرایی نمی‌شود. به نظر می‌رسد راه درست این است که اگر به جای اصلاحات عجیب و غریب، این طرح تصویب نشود، بهتر است، زیرا اصلاح جعبی در بار اول مطرح شد که شورای نگهبان گفت چون این قانون بر اساس قاعده اضطرار است باید موقت باشد.

شاخصه عجیبی به این معنا که این قانون دائمی نیست، یعنی در شرایطی این قانون لغو می‌شود. یک‌بار این قانون به این اندازه تضعیف شده و دوباره با معافیت‌های زیاد ضعیف‌تر خواهد شد. و حال در یک درجه بالاتر می‌خواهند این قانون را تضعیف کنند و راهکار درست این است که مجلس به نظر کارشناسی خود با فشاری کند و مجمع تشخیص مصلحت نظام این مساله را مورد بررسی قرار دهد. اگر این ایراد را اینجا مطرح باشد در خیلی از مسائل مشابه هم مطرح خواهد شد.

طرح مالیات بر خانه‌های خالی به یکی از طرح‌های پر بحث تبدیل شده که تاکنون دوبار از سوی شورای نگهبان رد شده است. این طرح هفته گذشته دوباره در کمیسیون اقتصادی مجلس بررسی و اصلاح شد و حالا با زهم باید در صف بررسی شورای نگهبان قرار بگیرد اما هنوز معلوم نیست که آیا این بار به تایید این شورا می‌رسد یا خیر. همین مساله البته باعث شده که برخی ایده‌های اصلاحی به‌عنوان پیشنهاد روی میز کمیسیون اقتصادی قرار بگیرد. از این رو و در همین زمینه با وحید عزیزی، کارشناس مسائل اقتصادی به گفت‌وگو نشستیم که مشروح آن در ادامه آمده است.

۱۱۱

طرح مالیات بر خانه‌های خالی برای دومین بار مورد ایراد شورای نگهبان قرار گرفته ورد نشده است. تحلیل شما از این موضوع چیست؟

به نظر می‌رسد شورای نگهبان مخالف اصل قانون است، چون تایید آن به صورت اضطرار بود.

منظورتان چیست؟

یعنی شاید با توجه به نگاه فقهی موجود، به اصل این مساله ایراد وارد باشد. منتها چندمساله اینجا قابل بررسی است؛ اول اینکه این قانون قبلاً در سال ۹۴ تصویب شده بود. اگر مشکل، شرعی و فقهی بود، همان زمان باید مطرح می‌شد. در حقیقت اصل این قانون وجود داشته و قانون جدید بحث اصلاح ماده ۵۴ قانون مکرر مالیات‌های مستقیم است. مساله دیگر اینجا است که مالیاتی وضع می‌شود با این فلسفه؛ کسانی که خانه مازاد دارند، خانه را خالی نگه ندارند و ناچار شوند یا اجاره داده یا بفروشند. ما نمی‌توانیم قواعدی وضع کنیم که اصل هدف این قانون را تغییر دهد یا باید اصل این قانون را رد کنیم یا بگوییم قانونی به این نام هست ولی قواعدی وضع شده که اثری از مالیات بر خانه‌های خالی نیست. به عبارت دیگر شورای نگهبان در بار اول این ایراد را گرفت؛ کسانی هستند که عذری برای انجام این کار دارند.

مثلا چه عذری؟

مثلا خانه‌ای که مساله قضائی دارد یا در مرحله وراثت است. آنچه نمایندگان در ابتدا برداشت کرده‌اند، این بود که این اصلاح شد تا کسانی که دادگاه و پرونده قضائی دارند مشمول مالیات نشوند. منتها دفعه دوم اعلام شد حتی با آن اصلاح این ایراد همچنان پابرجاست.

منظور اصلی شورای نگهبان چیست؟

از ایراد شورای نگهبان چنین چیزی برداشت می‌شود اما اینکه منظور چیست خود اعضای شورای نگهبان باید تبیین کنند. منتها برداشت از ایراد شورای نگهبان چنین چیزی برداشت می‌شود اما اینکه منظور چیست خود اعضای شورای نگهبان باید تبیین کنند. منتها برداشت افراد آشنا با این موضوع این است، کسی خانه مازاد بر معافیت‌هایی که در قانون ذکر شده دارد، مثلاً در قانون ذکر شده اقدامگاه فرعی افراد