

شنبه ۱۱ بهمن ۱۳۹۹ | شماره ۳۲۴۵



۵ راهکار نهایی زمین صفر یا مالیات؟

کارشناسان اقتصادی از خصوص زمین معتقدند با تاکید بر پرنسپل بودن نقش عملیات سوداگرانه روی زمین در افزایش سهم آن در قیمت تمام شده تولید مسکن، می‌گویند آنچه به‌سکین به‌عنوان سرپناه جنبه دارایی و سرمایه در کشور ما می‌دهد عرصه (زمین) است نه اعیان (بنا). چرا که از یک سو قیمت و هزینه ساخت آن پایین است و از سوی دیگر نهان (اعیان) قابل مستهلک شدن است. اما آنچه موجب شمول زمین در ارزش زمین است، ارزش زمین نیست، بلکه فراتر از هر چیزی سوداگرانه روی زمین است.

کارشناسان اقتصادی در خصوص زمین معتقدند با تأکید بر پررنگ بودن نقش عملیات سوداگرانه روی زمین در افزایش سهم آن در قیمت تمام‌شده تولید مسکن، می‌گویند آنچه به مسکن به عنوان سرپناه جنبه دارایی و سرمایه در کشور ما می‌دهد عرصه (زمین) است نه اعیان (بنا). چرا که از یک سو قیمت و هزینه ساخت آن پایین است و از سوی دیگر نهان شدن (اعیان) قابل مستهلک شدن است. اما آنچه موجب شمول زمین در عملیات خرید و فروش زمین است، فراتر از دوبروز سوداگرانه روی زمین است.

در آمریکا این نوع مالیات از سال ۱۹۱۳ اجرائی شود و مسئولان ایالت پنسیلوانیا اولین قانون این نوع مالیات را اجرا کردند. تعداد کم کشورهای که این نوع مالیات را اجرا کرده‌اند به این معنا نیست که این نوع از 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. باید در ارزش زمین به هادیت مالکان به تخصیص بهینه منابع خود عمل در حوزه زمین‌های مسکونی شهری منجر به افزایش ساخت‌وساز می‌نشد. در شرایطی که بازار زمین با افزایش قیمت و انتظارات تورمی ناشی از این افزایش قیمت همراه باشد این نوع مالیاتی می‌تواند منجر به کاهش قیمت زمین در بازار شود؛ چرا که با افزایش هزینه‌های نگهداری زمین، مالکانی که قادر به استفاده بهینه از زمین خود نباشند اقدام به فروش زمین‌های خود کرده و در نتیجه با افزایش عرضه زمین در بازار، قیمت زمین می‌تواند کاهش یابد. اما در ایران موضوع بسیار متفاوت است، چرا که بررسی‌ها نشان می‌دهد در این زمینه با وجود اینکه بخش عمده هزینه ساخت مسکن مربوط به قیمت زمین بوده و زمین یکی از ابزارهای سوداگری و احتکار بوده است، این حال ابزار مالیاتی برای کنترل سوداگری در این بخش وجود ندارد.

تغییرات	تابستان ۹۹	تابستان ۹۸
درصد	قیمت	درصد
۹۸۷	۶.۵۵۶.۳۰۰	۷.۳۳۴.۴۰۰
۹۹۲	۲۱.۲۷۵.۰۰۰	۲۵.۵۵۶.۱۰۰
۴۹۴	۱.۶۴۹.۲۰۰	۱.۹۸۳.۲۰۰
۴۶۴	۶۲.۴۰۰	۱.۱۴۹.۹۰۰
۴۳۹	۳۰.۲۶۰	۲.۸۲۷.۶۰۰
۴۲۶	۲.۲۶۳.۵۰۰	۲.۷۹۵.۰۰۰
۴۱۳	۲.۷۹۳.۹۰۰	۹۸۶.۳۰۰
۳۸۸	۱.۹۹۱.۲۰۰	۱.۵۲۴.۲۰۰
۳۶۸	۱.۰۵۷.۲۰۰	۱.۳۴۴.۵۰۰
۳۶۶	۱.۶۶۸.۴۰۰	۱.۱۲۳.۷۰۰
۳۵۷	۹۳۵.۲۰۰	۲.۱۹۷.۱۰۰
۳۴۹	۵۰.۳۷۰	۶۴۸.۲۰۰
۳۳۵	۵۲۱.۷۰۰	۶۹۵.۲۰۰
۳۱۱	۹۹۹.۲۰۰	۱.۲۴۱.۰۰۰
۳۰۴	۸۷۵.۳۰۰	۱.۱۶۲.۸۰۰
۳۰۳	۷۳۱.۴۰۰	۹۷۳.۱۰۰
۲۹۷	۷۲۰.۲۰۰	۹۶۲.۴۰۰
۲۹۳	۱.۲۴۶.۳۰۰	۱.۶۷۱.۵۰۰
۲۸۸	۷۷۲.۸۰۰	۱.۰۴۱.۰۰۰
۲۷۱	۱.۰۸۸.۱۰۰	۱.۴۹۰.۲۰۰
۲۶۷	۸۸۴.۴۰۰	۱.۱۶۳.۳۰۰
۲۶۲	۱.۰۰۷.۴۰۰	۱.۳۹۱.۶۰۰
۲۵۵	۱۵۸.۵۰۰	۲۲۰.۶۰۰
۲۲۲	۱.۵۶۱.۴۰۰	۲.۲۳۳.۶۰۰
۲۲۲	۴۴۳.۶۰۰	۶۳۵.۰۰۰
۲۲۹	۶۶۴.۷۰۰	۹۵۴.۸۰۰
۲۰۴	۴۸۸.۷۰۰	۶۵۳.۸۰۰
۱۹۶	۴۹۷.۹۰۰	۷۵۲.۲۰۰
۱۸۹	۵۱۱.۴۰۰	۷۸۱.۸۰۰

یک متر زمین در شمال تهران ۷۸ میلیون تومان

۹ گزارش

دسترس‌به‌خوراک پایدار، دسترسی‌به آب‌های آزاد و آب‌های آسایش‌الیه، تحریم‌ناپذیری فروش فراورده‌های پتروپلاستیکی از فرصت‌های ایران برای توسعه ظرفیت پتروپلاستیکی بوده است. ازجمله مزایای مهمی که برای احداث پتروپلاستیک‌ها مادر کشور می‌توان در نظر گرفت، عبارتند از: ۱- تبدیل شدن تهدید تحریم نفت به فرصت صادرات فراورده‌های تحریم‌ناپذیر پتروپلاستیکی؛ ۲- حذف سود بسیار بالاتر پتروپلاستیک‌ها نسبت به پلاستیک‌های واقعی؛ ۳- ایجاد تنگنایی به‌پروژه‌های مولد و گزینش بخش واقعی اقتصاد به‌طورسریع؛ ۴- رفع اشتغال صنایع داخلی مرتبط با نفت و گاز؛ مشکلات بسیاری ازجمله فقدان اعتبارات لازم و اقتصاد دستوری پلاستیک‌ها اکنون سبدها توسعه یافتند و پتروپلاستیکی در ایران بوده است. پیدا کردن راهکارهایی برای هموار کردن این مسیر و تسهیل حضور سرمایه‌گذاری بخش‌های خصوصی و مردمی در این حوزه، نیاز به سال گذشته منجر به تصویب قانون «حمایت از صنایع پایین دستی نفت و میعانات گازی» سرمایه‌گذاری مردمی» در مجلس شورای اسلامی شد. هر کشور متناسب با شرایط اقتصادی و منابع خود راهکارهایی برای جذب توجیه حضور بخش‌های خصوصی در توسعه صنایع خود در نظر می‌گیرد. از همین‌رو، راهکار مفادی که در قانون ذکر شده جواب‌گویی سرمایه‌گذاری در طرح‌های پتروپلاستیکی را با املای خود، عبارت است از: تنفس خواب، ایده تنفس خواب که اکنون در کشور دیگری وجود نداشته و در نظر گرفتن منابع نفتی ایران، ظرفیت تولید نفت خام، نقش صندوق توسعه ملی، تحریم‌پذیری صادرات

سه‌م ۶۰ درصدی زمین در قیمت مسکن

برای کلیدزدن انقلابی در توسعه پتروپالایشگاه‌ها، فقط به حضور رئیس جمهور در یک جلسه صندوق توسعه ملی نیاز است

هزینه ساخت یک پتروپالایشگاه ۲۵۰ هزار بشکه ای پنج میلیارد دلار تمام شود به افراز اینکه قیمت نفت خام هر بشکه ۵۵ دلار باشد، این پتروپالایشگاه از روز بهربرداری ۳۶۵ روز مجاز به دریافت خوراک رایگان است اما به مبلغ پنج میلیارد دلار برسد. پس به تمام رسیدن این ۳۶۵ روز، پتروپالایشگاه مبلغ پنج میلیارد دلار را به صورت یک وام هشت ساله به صندوق توسعه ملی با نرخ سود چهار درصد می‌آی بازگردد. به عقیده کارشناسان تنفس خوراک موجب افزایش نرخ باره داخلی (IRR) پتروپالایشگاه‌ها کاهش دوره بازگشت سرمایه از شش تا یک سال و همچنین فراهم آوردن یک تضمین بیشتر قوی برای جلب اعتماد سرمایه گذاران در طول دوره ساخت پروژه‌ها

نفت خام ایران و حضور سرمایه‌های مردمی مطرح شده است. کارشناسان معتقدند این قانون می‌تواند نقطه عطفی طی تاریخ سرمایه‌گذاری در صنایع پایین دستی نفت ایجاد کند. تنفس خوراک به این صورت است که وقتی پتروپالایشگاه یا پتروشیمی به بهره‌برداری رسیده تعداد روز معینی که معادل هزینه سرمایه‌گذاری آن می‌شود، بهای خوراک را پرداخت نمی‌کند، در آن‌تأجاً که کل هزینه خوراک که پرداخت نکرده به هزینه سرمایه‌گذاری پالایشگاه یا پتروشیمی تبدیل می‌شود. در نهایت پتروپالایشگاه یا پتروشیمی این مبلغ را به صورت یک‌بک و هشتاد و سه درصد صندوق توسعه ملی بازمی‌گردد. زیر این سقف، درآمد دولت و خوراک بهای آن پرداخت نشده از سهم صندوق توسعه ملی است. به‌عنوان مثال اگر

۹ وظیفه بر زمین مانده صندوق توسعه ملی