

کاهش صدور پروانه  
ساختمانی در سال‌های  
گذشته منجر به کاهش  
تولید مسکن شده است.  
براساس آمار، در سال ۹۳  
برای تعداد ۴۰۰ هزار و  
۱۶۴ واحد مسکونی پروانه  
صادر شده که نسبت به  
سال قبل از آن، یعنی سال  
۹۲، کاهش بیش از ۵۰  
درصدی را نشان می‌دهد



#### مالیات ابزاری بازدارنده که اجرا نشد

با توجه به اهمیت مسکن در تأمین آسایش و امنیت خانوار، در جوامع پیشرفته و در حال توسعه، بازار مسکن از برنامه‌ای مدون برخوردار است که دولت‌ها حامی و مجری این برنامه هستند. مهم‌ترین اقدام کشورها برای ساماندهی بازار مسکن، جلوگیری از تبدیل شدن آن به کالایی سرمایه‌ای است. به همین دلیل، مالیات‌های سنگین از مالکان بیش از یک مسکن یا از معاملات و خرید و فروش مسکن اخذ می‌شود. در ایران نیز دو پایه مالیاتی در بخش مسکن برای ساماندهی این بازار مصوب شده است. اخذ مالیات از خانه‌های خالی با اصلاح ماده ۵۴ قانون مالیات‌های مستقیم در سال ۹۵ تصویب شد و قانون اخذ مالیات از خانه‌های لوکس نیز در سال ۹۹ مصوب شد، اما هیچ‌کدام از این دو قانون در دولت قبل اجرا نشد. به نوعی دولت قبل، در اجرای قانون مالیاتی بخش مسکن ترک فعل کرده است. اجرای قانون مالیات خانه‌های خالی مستلزم راه‌اندازی سامانه «املاک و اسکان» بود تا اطلاعات ملکی شهروندان در این سامانه ثبت و نحوه بهره‌برداری از ملک (واحد مسکونی) مشخص شود. سامانه املاک با تأخیر ۳ ساله (از سال ۹۵ تا ۹۸) راه‌اندازی شد. به این ترتیب پس از ۵ سال (سال ۹۵ تا ۱۴۰۰)، اجرای قانون و دریافت مالیات از مالکان حدود ۲/۵ میلیون خانه خالی به سرانجام نرسید.

تعلل در اجرای قانون در حالی بود که بازار مسکن دچار آشفتگی در کنترل قیمت‌ها بود. خارج شدن مسکن از کالایی سرمایه‌ای و تبدیل آن به کالای مصرفی، نیاز به برنامه مدون اقتصادی دارد. برنامه مالیاتی، بخشی از این برنامه مدون است، با اینکه دو برنامه مالیاتی به عنوان دریافت مالیات از خانه‌های خالی و خانه‌های لوکس در قانون بودجه گنجانده شده اما اجرای این قوانین

موفق نبوده است. اکنون که دولت برنامه ساخت و عرضه یک میلیون مسکن در سال را در حال اجرا دارد در کنار آن اجرای برنامه مالیاتی به ثبات قیمتی در بازار مسکن و چشم‌انداز مثبت این بازار در سال‌های آینده کمک خواهد کرد.

طبق آمار سرشماری نفوس و مسکن سال ۹۵، حدود ۲/۵ میلیون واحد مسکونی خالی از سکنه در کشور وجود دارد که در صورت ورود این تعداد واحد مسکونی به بازار، بخشی از کمبود مسکن در بازار از بین می‌رود. اخذ مالیات از واحدهای لوکس نیز در قانون بودجه سال ۹۹ به عنوان پایه مالیاتی آورده شد. پس از اهمال دولت قبل از دریافت مالیات خانه‌های لوکس در سال‌های ۹۹ و ۱۴۰۰، دولت سیزدهم آن را تصویب کرد. مالیات بر خانه‌های لوکس در سال‌های ۹۹ و ۱۴۰۰ عملاً عملکرد درآمدی نداشته است. براساس گزارش بانک مرکزی، تنها در شهر تهران و در اردیبهشت ماه امسال بیش از ۵۰۰ واحد مسکونی با ارزش ریالی بیشتر از ۱۰ میلیارد تومان معامله شده است که طبق قانون خانه لوکس محسوب می‌شود. بر طبق قانون بودجه واحدهای آپارتمانی با ارزش بالای ۱۰ میلیارد تومان باید مالیات بر خانه‌های گرانیقیمت را بپردازند. اما وصولی مالیاتی از خانه‌های خالی و لوکس، براساس آمار سازمان امور مالیاتی ناچیز است.

این در حالی است که دولت با اجرای دقیق قانون، می‌تواند معضل بزرگ بازار مسکن، معاملات سوداگرانه و دلالی را کاهش دهد. افزایش تعداد مستأجران (بیش از ۸ میلیون خانوار و ۲۴ میلیون شهروند) نشان می‌دهد متقاضیان مصرفی نتوانسته‌اند صاحب مسکن شوند و این نشان می‌دهد معاملات مسکن با قیمت بالا، به قصد سرمایه‌داری است. بیشتر خانه‌های معامله شده با متراژ بالا، عملاً به بازار مصرفی مسکن راه پیدا نمی‌کند و

خالی می‌ماند. به این ترتیب اهمیت اجرای قوانین مالیاتی بصورت «سفت و سخت» بتدریج ساماندهی بازار را پیش می‌برد. خرید و فروش مسکن به قصد سرمایه‌داری هیچ سودی برای ساماندهی این بازار ندارد و فقط موجب افزایش قیمت بصورت نامتعارف می‌شود. طوری که در سال‌های اخیر در مواقعی، تورم بخش مسکن بیشتر از نرخ تورم عمومی است. برنامه مالیاتی مهم‌ترین ابزار تنظیم‌گری بازارها و همچنین در بازار مسکن است. قوانین مالیاتی بخش مسکن، در کشور ما نیز با هدف ساماندهی بازار، کاهش احتکار املاک، افزایش عرضه به بازار و کاهش خریدهای سرمایه‌ای تدوین شده است. به نظر می‌رسد سیاست‌گذاران باید با رفع مشکلات زیرساختی و نرم‌افزاری، موانع اجرای قانون‌های مالیاتی را برطرف کنند تا بازار مسکن بیش از این معطل اجرای قانون نماند. اگر دریافت مالیات از خانه‌های خالی مطابق با قانون اجرا شود، می‌توان امیدوار بود سوداگری و معاملات مکرر مسکن برای کسب سود بیشتر تا حدودی کنترل شود و قیمت مسکن براساس نیاز واقعی و نه براساس کسب سود و افزایش سرمایه تعیین شود.

#### نهضت ملی

هزینه ساخت مسکن و قیمت نهایی آن تحت تأثیر مؤلفه‌های مختلف است. مهم‌ترین مؤلفه در تعیین قیمت مسکن، هزینه زمین است. قیمت زمین در سال‌های اخیر رشدی بیش از قیمت مسکن دارد. با توجه به این موضوع، در طرح دولت موسوم به نهضت ملی مسکن (ساخت ۴ میلیون مسکن در ۴ سال) زمین بصورت رایگان و از سوی دولت تأمین می‌شود. تأمین مصالح به نرخ عمده، کاهش یا رایگان کردن مجوزها مانند پروانه ساخت، مجوزهای آب، برق و گاز، تعدیل نرخ نظارت، مالیات، بیمه و

ویژه‌نامه



ایران

شهریور ۱۴۰۱