

جزئیات طرح دوفوریتی برای مالیات بر عایدی مسکن

بساط سوداگری برچیده می‌شود

بخش اقتصاد– یک مقام مسئول با تشریح جزئیات طرح دو فوریتی مجلس برای مالیات بر عایدی مسکن، گفت:در گام نخست فقط سوداگران عمده آن هم به تدریج مشمول این مالیات می‌شوند چراکه نمی‌خواهیم شوکی به بازار وارد شود. به گزارش مهر، طرح دو فوریتی مالیات بر عایدی مسکن و زمین تقدیم هیات رییسه مجلس شورای اسلامی شد.

سخنگوی کمیسیون اقتصادی مجلس هفته قبل از تدوین این طرح دو فوریتی جبر داده و گفته بود که محور این طرح، دریافت مالیات بر عایدی سرمایه از املاک غیرمصرفی است.

یک مقام مسئول در گفتگو با مهر با اشاره به جزئیات این طرح گفت: در طرح مجلس یکی از محورهای اصلی، ثبت قیمت معامله در سند ملک است به این معنی که در خرید و فروش ملک، قیمت فروش باید در سند ملک درج شود.

وی افزود: نکته مهم تر در این طرح بحث معافیت ها است به این ترتیب که خانه های موجود کلا در اولین نقل و انتقال سند، از پرداخت مالیات معاف هستند.

وی ادامه داد: همچنین در راستای حمایت از تولید و ساخت و ساز ، خانه های نوساز بعد از صدور پروانه ساخت به مدت ۵ سال از پرداخت مالیات معاف خواهند بود.

وی افزود: همچنین زمین های کشاورزی و صنعتی نیز از مالیات بر عایدی زمین و مسکن معاف هستند.

به گفته این مقام مسئول، نرخ مالیات بر عایدی مسکن در این طرح پیش بینی شده که ۲۰ درصد مابه التفاوت خرید و فروش باشد. وی با بیان اینکه اخذ این نوع مالیات نیاز به سامانه خاصی ندارد، اظهار کرد: فقط کسی که می‌خواهد خانه را بفروشد در زمان فروش در محضر اعلام می‌کند

که این خانه خانه اصلی فرد است یا خیر. اگر خانه اصلی باشد معاف است و اگر خانه اصلی نباشد ملزم به پرداخت مالیات می‌شود.

این مقام مسئول تصریح کرد: هر فرد، هر دو سال یک بار هم می‌تواند بدون پرداخت مالیات، خانه اصلی را عوض کند. درواقع هر دوسال، یک خانه برای فروش از پرداخت مالیات بر عایدی معاف است.

وی تاکید کرد: نکته مهم این طرح آن است که در گام نخست فقط سوداگران عمده آن هم به تدریج تحت الشعاع مالیات قرار می‌گیرند چراکه نمی‌خواهیم شوکی به بازار وارد شود و مردم عادی که ذینفع هستند دچار مشکل شوند؛ وگرنه، به دنیا هم نرخ بالاتر است هم میزان معافیت ها کمتر است.

۶۵ درصد معاملات مسکن، با نگاه سرمایه‌گذاری است

به گزارش خبرنگار مهر، یکی از عوامل ناکارآمدی در بازار مسکن رشد و

گسترش پدیده سفته بازی و تقاضاهای سوداگران در بازار مسکن است به گونه

ای که سهم تقاضاهای سرمایه‌ای در این بخش از ۲۰ درصد در سال ۱۳۵۵ به ۵۸ درصد سال ۱۳۸۰ و به بیش از ۶۵ درصد در سال ۹۵ رسیده است.

بررسی شاخص‌های حوزه مسکن، التهابات شدید قیمتی و کاهش قدرت خرید مردم را نشان می‌دهد که این روزها مردم و مسئولان را درگیر خود کرده است. بر اساس آمار منتشر شده از سوی بانک مرکزی، در سال ۱۳۹۵ سهم هزینه‌ای مسکن در سبد خانوار به ۳۵.۵ درصد رسیده که نسبت به سال ۱۳۸۹ در حدود ۵.۴ درصد افزایش داشته است. این در حالی است که در کشورهای



توسعه یافته، سهم هزینه‌ای مسکن در سبد خانوار در حدود ۷ تا ۱۵ درصد است. همچنین بر اساس گزارش بانک مرکزی در خرداد ۹۷، متوسط قیمت یک متر مربع واحد مسکونی نسبت به ماه مشابه سال قبل ۴۵.۸ درصد رشد داشته است. با توجه به افزایش سالیانه قیمت مسکن، اقشار متوسط جامعه توانایی مالی خود را برای خرید خانه از دست می‌دهند و بالاجبار به سمت اجاره‌نشینی روی می‌آورند به طوری که طبق آمار دهه ۶۰ تقریباً ۷۰ درصد از اقشار شهری دارای خانه ملکی بوده‌اند که در حال حاضر به ۵۴ درصد رسیده است.

افزایش قیمت مسکن متأثر از نگاه سرمایه‌ای به این حوزه است

به گفته کارشناسان نگاه سرمایه‌ای به کالای مسکن از جمله دلایل افزایش قیمت مسکن و کاهش قدرت خرید اقشار جامعه بوده است.

ریسک پایین و سود بالای بخش مسکن، سبب شده است انگیزه لازم برای حضور

تقاضاهای سوداگران به سمت این بخش اقتصاد وجود داشته باشد.

افرادی با خرید مسکن درصدد کسب سودهای باد آورده و یک شبه برای خود هستند، این افراد تولیدی در این حوزه انجام نمی‌دهند؛ اما هرساله با معاملات مکرر و یا احتکار موجب افزایش قیمت مسکن و التهابات بازار می‌شوند. این شرایط باعث به هم خوردن توازن اقتصادی از حوزه‌های مولد اقتصادی به سمت بخش غیرمولد و سوداگرانه مسکن شده است. طبق سرشماری مرکز آمار در بازه زمانی ۱۳۸۵ تا ۱۳۹۵، ۷ میلیون واحد مسکونی بدون احتساب خانه‌های خالی از سکنه به موجودی مسکن اضافه شده است؛ در حالی که تنها ۲.۴ میلیون خانوار جدید دارای مسکن ملکی شده‌اند. در واقع تنها ۳۴ درصد از تقاضای مسکن طی ۱۰ سال اخیر تقاضای مصرفی بوده است و ۶۶ درصد از تقاضای مسکن را تقاضای سرمایه‌ای تشکیل داده است. همچنین بر اساس آمار، تعداد خانه‌های خالی از رقم ۴.۲ درصد در سال ۱۳۸۵ (۶۳۳ هزار واحد خالی) به ۸.۳ درصد در سال ۱۳۹۰ (۱.۶ میلیون واحد خالی) و ۱۱.۳ درصد در سال ۱۳۹۵ (۲.۶ میلیون واحد خالی) رسیده است که نشان دهنده هجوم سوداگران به حوزه مسکن به منظور کسب سود بیش‌تر ناشی از احتکار خانه‌ها است. احتکار این تعداد از خانه‌ها در کشور منجر به خروج بخش عمده‌ای از نقدینگی (حدود ۲۰۰ میلیارد دلار) از مسیر تولید شده است.

برچیدن بساط سوداگران با اخذ مالیات بر عایدی

بر این اساس؛ با توجه به افزایش دامنه های سوداگری در بخش مسکن می‌توان با تکیه بر یکی از ابزارهای سیاستی که می‌تواند کارآمدی اقتصاد را افزایش دهد، یعنی «مالیات بر عایدی سرمایه (CGT)» که بر پایه افزایش قیمت دارایی های غیرمصرفی است، از ریشه دواندن این معضل در تاروپود بازار مسکن جلوگیری کرد چراکه گروه هدف در اخذ این مالیات، تنها سفته بازان و سوداگران هستند. این مالیات به صورت درصدی از افزایش قیمت زمین یا مسکن در هنگام نقل و انتقال از فروشنده دریافت می‌شود.

هدف از طرح مجلس، برخورد با سوداگری است

در همین ارتباط، زهره سعیدی مبارکه، سخنگوی کمیسیون اقتصادی مجلس چندی پیش با اشاره به سوداگری در بازار مسکن گفته بود: مسکن یک کالای اساسی و ضروری است و نباید سفته بازی توسط افراد معدود به زیان آحاد جامعه منجر شود. به گفته وی طرح دوفوریتی مقابله با احتکار و کاهش التهابات بازار مسکن در راستای مهار سوداگری در بخش مسکن خواهد بود؛ البته افراد عادی، سازندگان مسکن و فعالان بخش تولید مسکن کشور از پرداخت این مالیات معاف می‌شوند.

چرتکه

احتکار کالا در گاوداری و مرغداری

بخش اقتصاد– رئیس اتحادیه دارندگان انبارهای کالای تجارتی، سراها و سردخانه‌ها با بیان اینکه به دلیل کاهش عرضه میوه نسبت به تقاضا، احتکار میوه به مقرون صرفه نیست، گفت: محتکران کالا، گاوداری، مرغداری و انبارهای علوفه را برای احتکار انتخاب می‌کنند.

به گزارش ایسنا، در چند روز گذشته قیمت بسیاری از میوه ها روند صعودی به خود گرفته و فروشندگان میوه در سطح شهر دلیل این موضوع را سرمازدگی باغ های میوه عنوان می کنند. یکی از بهترین روش های اطلاع از صحت این گفته ها بررسی آمار و اطلاعات سردخانه‌هاست؛ زیرا در بسیاری از زمان ها صاحبان میوه بخشی از میوه خود را در سردخانه ها نگهداری می کنند تا در زمان مناسب به بازار عرضه کنند. از سوی دیگر برای تنظیم بازار، دولت هر ساله سبب و پرتقال را برای شب عید در سردخانه ها نگهداری می کند. قیمت سیب گلاب در بازار به شدت افزایش یافته و سیب درجه یک در سطح شهر کیلویی ۲۴ هزار تومان عرضه می شود؛ قیمتی که با گلابی که به عنوان شاه میوه ها از آن یاد می شد تفاوت هزار تومانی در هر کیلو دارد.

میوه‌ها در انبار و سردخانه نیستند

در کنار بازار آشفته میوه، انبارهای تجاری نیز محلی برای انبار و نگهداری کالاست که در شرایط نابسامان بازار و نوسانات ارزی برخی افراد معتقدند برخی از محصولات در انبارها احتکار می‌شود و دولت برای جلوگیری از این موضوع با کمک اصناف، سازمان حمایت و تعزیرات برنامه های بازرسی و کنترلی را تهیه و تدوین کرده است. حال جای سوال دارد که آیا میوه و دیگر محصولات که بازار سکه‌ای دارند، در چند وقت اخیر احتکار شده اند یا خیر؟

در این رابطه سید مهدی کشاورزی – رئیس اتحادیه دارندگان انبارهای کالای تجارتی،سراها و سردخانه ها – به ایسنا گفت: حجم میوه قابل مصرف در حال حاضر کم و این موضوع با گرانی میوه همراه بوده است.

وی دلیل اصلی کاهش حجم میوه در شرایط فعلی را سرمازدگی باغ های میوه دانست و گفت: میزان تقاضا در بازار میوه از عرضه پیشی گرفته است و این در حالی که انبار کردن میوه به صرفه نیست.

احتکار و اختفای میوه و مواد غذایی به صرفه نیست

رئیس اتحادیه دارندگان انبارهای کالای تجارتی، سراها و سردخانه ها در پاسخ به این سوال که با نوسانات قیمت ارز برخی ها به اختفا و احتکار محصولات پرداخته اند، برای جلوگیری از استفاده از واحدهای شما چه تدابیری اتخاذ شده است، بیان کرد: در محصولات خوراکی همچون میوه و مواد غذایی احتکار و اختفا به صرفه نیست، زیرا مشتری برای آن وجود دارد و هزینه نگهداری و خرابی آن نسبت به فروش لحظه ای مواد دارای سود و صرفه اقتصادی نیست.

وی تصریح کرد: شرکت های بزرگ واردات و تولیدی دارای انبارهای اختصاصی هستند که مملو از محصول است که این انبارها زیر نظر اتحادیه دارندگان انبارهای کالای تجارتی، سراها و سردخانه‌ها نیست.

کشاورزی خاطرنشان کرد: اتحادیه دارندگان انبارهای کالای تجارتی، سراها و سردخانه‌ها طبق قانون باید آمار و اطلاعات ۶۰ قلم کالا که در انبارهای خود نگهداری می‌کنند را به مراجع ذیصلاح اطلاع دهند که از آن ها می‌توان به برنج، گندم، تخم مرغ، آهن آلات و لاستیک اشاره کرد و محصولات لوازم خانگی در این لیست جایی ندارد.

انباشت دو ساله خرما در سردخانه‌ها

او در پاسخ به این سوال که اگر کالایی خارج از لیست مورد نظر وزارت صنعت در انبارهای اتحادیه نگهداری شوند، احتکار به حساب می‌آید؟ گفت: انبار به معنای نگهداری بار است و در شرایط فعلی زمانی که کسی قدرت خرید محصولات را ندارد صاحب کالا مجبور به نگهداری محصول می‌شود و این به معنای احتکار نیست.

وی با اشاره به اینکه به نگهداری هر کالایی احتکار گفته نمی‌شود، افزود: در زمان فعلی خرما از دو سال قبل در سردخانه ها انبار شده و این موضوع به دلیل آن است که در شرایط فعلی میزان خرید خرما به شدت افت کرده و زمان اوج مصرف خرما نیست؛ پس نمی‌توان گفت احتکار خرما در بازار صورت گرفته است.

رئیس اتحادیه دارندگان انبارهای کالای تجارتی، سراها و سردخانه‌ها یادآور شد: باید به معنا و کاربرد کلمات دقت شود. محتکران هیچ گاه انبار های اتحادیه و انبارهای شناخته شده را برای احتکار محصولات خود انتخاب نمی‌کنند، زیرا در دوره های مشخص انبارهای مورد تأیید باید اطلاعات و آمار محصولات موجود در خود را به مراجع ذیصلاح اعلام کنند.

علی امانی – شهردار رودسر

میرزا محمدعلی امانی – شهردار رودسر

میرزا محمدعلی امانی – شهردار رودسر

میرزا محمدعلی امانی – شهردار رودسر