



بازگشت بورس به کانال ۲ میلیونی

شاخص کل بازار سرمایه در پایان معاملات روز گذشته با ۳۹ هزار و ۱۴۲ واحد رشد به رقم ۲ میلیون و ۲۴ هزار و ۱۸۶ واحد رسید، همچنین شاخص کل هموزن هم با ۴ هزار و ۲۴۲ واحد رشد به رقم ۵۳۱ هزار و ۸۶۰ واحد رسید در جریان معاملات روز گذشته بازار سرمایه، ۹ میلیارد سهم به ارزش تقریبی ۲۰ هزار میلیارد تومان معامله شد.



«وطن امروز» از تصویب طرح مالیات بر خانه‌های خالی در مجلس و آثار آن بر بازار مسکن گزارش می‌دهد

چراغ اول خانه‌ملت

کارشناس بازار مسکن در گفت‌وگو با «وطن امروز»: مصوبه مجلس بازدارندگی و ضمانت اجرایی بیشتری نسبت به قانون فعلی دارد

مالیات بر عایدی سرمایه، مالیات بر زمین و رونق ساخت و ساز از دیگر راهکارهای اصلی حل دائمی مسأله مسکن هستند

گروه اقتصادی: نمایندگان مردم در مجلس شورای اسلامی در جلسه علنی روز گذشته مجلس، طرح «اصلاح ماده ۵۴ مکرر قانون اصلاح قانون مالیات‌های مستقیم» معروف به طرح «مالیات بر خانه‌های خالی» را تصویب کردند. نمایندگان در نشست علنی دیروز مجلس شورای اسلامی پس از بررسی طرح مالیات بر خانه‌های خالی با ۱۶۹ رأی موافق، ۲۷ رأی مخالف و ۷ رأی ممتنع از مجموع ۲۳۷ نماینده حاضر در صحن، این طرح را تصویب کردند.

طرح مالیات بر خانه‌های خالی نخستین اقدام مجلس یازدهم برای مقابله با رشد افسارگسیخته قیمت مسکن به شمار می‌رود. مالیات بسر خانه‌های خالی نوعی مالیات تنظیمی و نه درآمدی است که برای تحریک عرضه مسکن مازاد مالکان به بازار است. سیاست‌گذار در اجرای این نوع مالیات برای جلوگیری از احتکار مسکن و تحریک عرضه برای کنترل قیمت، مبلغ قابل توجهی را به عنوان مالیات برای واحدهای مسکونی خالی در نظر می‌گیرد. طراحان این طرح معتقدند اجرای این طرح و دریافت مالیات از واحدهای مسکونی خالی، عرضه مسکن در بازار را به شکل قابل توجهی افزایش داده و از همین رو رشد قیمت مسکن را البته برای کوتاهمدت تا حدود زیادی کنترل می‌کند.

قانون مالیات بر خانه‌های خالی را البته مجلس نهم در سال ۹۴ به تصویب رساند. با این حال همکاری نکردن عباس آخوندی، وزیر پیشین راه‌وشهرسازی برای راه‌اندازی و تکمیل هرچه سریع‌تر سامانه ملی املاک و اسکان، اجرای این قانون را ۵ سال به تاخیر انداخت. پس از شروع به کار مجلس جدید و همزمان رشد شدید قیمت مسکن و آزاردهی، مجلس یازدهم تصمیم به اصلاح قانون برای مقابله با احتکار مسکن گرفت. علاوه بر راه‌اندازی نشدن سامانه ملی املاک و اسکان برای شناسایی خانه‌های خالی، ضرایب تعیین شده در قانون قبلی هم بسیار ناچیز تعیین شد به طوری که حتی اجرای موفق آن هم نمی‌توانست تأثیر خاصی بر عرضه واحدهای مسکونی خالی به بازار مسکن داشته باشد. از همین رو نمایندگان مجلس در طرح خود، «افزایش ضریب مالیات بر خانه‌های خالی» و «نحوه ثبت اطلاعات واحدهای مسکونی در سامانه ملی املاک و اسکان» را تغییر دادند.

افزایش ضرایب مالیات بر خانه‌های خالی نخستین تغییر مهم مصوبه دیروز مجلس نسبت به قانون فعلی مالیات بر خانه‌های خالی است. به طوری که طرح مصوب دیروز مجلس نرخ مالیات بر خانه‌های خالی را به ۱۲ برابر قانون فعلی افزایش داده است. طبق قانون فعلی مالکان بهر خانه‌های خالی که البته اجرا هم نمی‌شود، واحدهای مسکونی خالی در سال اول معاف و از سال دوم به شرح زیر مشمول مالیات می‌شوند:

سال دوم- معادل نیمی از مالیات متعلقه

سال سوم- معادل مالیات متعلقه

سال چهارم و به بعد- معادل یک‌ونیم (۱/۵) برابر مالیات متعلقه

این ضرایب در مصوبه دیروز مجلس تغییر یافت به طوری که معافیت سال اول حذف شده و ضرایب مالیاتی به شرح زیر ۱۲ برابر شده است:

سال اول- معادل ۶ برابر مالیات متعلقه

سال دوم- معادل ۱۲ برابر مالیات متعلقه

سال سوم به بعد- معادل ۱۸ برابر مالیات متعلقه

■ **مردم به جای دستگاه‌ها اطلاعات خانه‌ها را ثبت می‌کنند**
مصوبه دیروز مجلس علاوه بر ۱۲ برابر کردن ضرایب مالیات بر واحدهای مسکونی خالی، نحوه ثبت اطلاعات واحدهای مسکونی در سامانه املاک و اسکان را تغییر داد. در قانون فعلی ثبت اطلاعات مختلف واحدهای مسکونی از قبیل کدپستی، آدرس و... بر عهده سازمان‌های مختلف بود ولی در مصوبه دیروز، ثبت اطلاعات واحدهای مسکونی بر عهده مالکان است و صحت‌سنجی این اطلاعات از طریق اطلاعات دستگاه‌ها انجام می‌شود.

این طرح نسبت به قانون فعلی مالیات بر خانه‌های خالی ۲ تغییر عمده دارد؛ نخستین تغییر افزایش قابل توجه نرخ مالیات بر خانه‌های خالی است به طوری که نرخ مالیات بر خانه‌های خالی در مصوبه روز گذشته ۱۲ برابر نرخ مالیات قانون فعلی است.

تغییر دیگر در مصوبه دیروز مجلس نسبت به قانون فعلی، تغییر شیوه ثبت اطلاعات واحدهای مسکونی در سامانه ملی املاک و اسکان و در نهایت شناسایی واحدهای مسکونی خالی است. طبق قانون فعلی دستگاه‌ها موظف به وارد کردن اطلاعات تمام واحدهای مسکونی از قبیل آدرس، کدپستی و... هستند.

با این حال در مصوبه روز گذشته مجلس، مالکان واحدهای مسکونی موظف به وارد کردن اطلاعات تمام واحدهای مسکونی خود هستند و این داده‌ها از طریق تقاطع‌گیری با داده‌های سازمان‌های دیگر صحت‌سنجی می‌شود. اقدام مجلس برای تصویب مالیات از خانه‌های خالی - در صورت اجرای موفق - راهکاری موقت برای عرضه واحدهای مسکونی بلااستفاده است. با این حال راهکارهای اصلی برای حل ریشه‌ای مسأله بازار مسکن شامل تصویب قانون مالیات بر عایدی سرمایه و مالیات بر زمین است. این پایه‌های مالیاتی، مسکن را از کالایی سرمایه‌ای به کالایی مصرفی تبدیل می‌کند. راهکار نهایی دیگر، رونق‌بخشی به ساخت مسکن است. در حال حاضر برای تأمین نیاز مسکن باید سالانه یک میلیون واحد مسکونی ساخته شود، در حالی که این میزان اکنون حدود ۴۰۰ هزار واحد مسکونی است. کمبود ساخت‌وساز باعث کاهش عرضه و در نهایت افزایش التهاب در بازار مسکن می‌شود.

در تبصره ۲ مصوبه دیروز مجلس آمده است: «سرپرستان خانوار مکلفند اقامتگاه اصلی خانوار را حداکثر ظرف مدت ۲ ماه پس از انتشار دستورالعمل مذکور در تبصره «۱» این ماده، در سامانه املاک و اسکان کشور ثبت نمایند، علاوه بر اقامتگاه اصلی، هر خانوار می‌تواند حداکثر یکی از واحدهای تحت تملک خود در شهر غیر از محل اقامتگاه اصلی را به عنوان اقامتگاه فرعی ثبت نماید. اقامتگاه‌های موضوع این تبصره معاف از مالیات مندرج در این ماده است.»

چنانکه از این تبصره مشخص است، مالکان واحدهای مسکونی موظف به ثبت اطلاعات تمام واحدهای مسکونی خود در سامانه املاک و اسکان هستند. البته با توجه به راه‌اندازی نشدن این سامانه، مهلت ۲ ماهه مالکان هنوز آغاز نشده است و اجرای این تبصره در انتظار راه‌اندازی سامانه ملی املاک و اسکان است.

■ **کاستی‌های احتمالی مصوبه مجلس**

در بخش دیگر این تبصره اما حداکثر یک واحد مسکونی مازاد البته در شهری غیر از شهر محل اقامت از مالیات مذکور معاف شده است. این تبصره اما ممکن است به مسیری برای دور زدن قانون تبدیل شود. پیام واضح این تبصره، معاف بودن سرمایه‌گذاری افراد در واحدهای مسکونی خارج از شهر محل اقامت خود است. مسأله دیگر درباره مصوبه مجلس، امکان دور زدن قانون از طریق ثبت اجاره‌نامه‌های صوری است. در واقع ممکن است مالکان واحدهای مسکونی خالی برای فرار از پرداخت مالیات، اقدام به ثبت اجاره‌های صوری با همکاری برخی مشاوران املاک کنند.

البته طبق تبصره ۱۰ مصوبه روز گذشته مجلس، وزیر راه و شهرسازی موظف است در سال اول اجرای این ماده هر ۲ ماه یکبار گزارش پیشرفت اجرای آن را به کمیسیون‌های اقتصادی و عمران مجلس شورای اسلامی ارائه کند. گزارش وزیر راه‌وشهرسازی از اجرای این مصوبه می‌تواند تأثیر مصوبه نمایندگان بر عرضه واحدهای مسکونی خالی و همچنین روزه‌های احتمالی آن را تا حدود زیادی مشخص کند.

نسخه‌های جامانده در مان بازار مسکن

تصویب و اجرای مالیات بر خانه‌های خالی هر چند به اعتقاد بسیاری از کارشناسان می‌تواند با عرضه‌شدن واحدهای مسکونی مازاد، التهاب بازار مسکن را تا مدتی کاهش دهد اما راهکارهای اصلی برای حل ریشه‌ای معضل تأمین مسکن هنوز تدوین و اجرایی نشده است. از جمله مهم‌ترین این راهکارها، تصویب و اجرای قانون «مالیات بر عایدی سرمایه» (CGT) و همچنین «مالیات بر زمین» (LVT) است. در واقع مجلس شورای اسلامی با تصویب این قوانین می‌تواند مسکن را از کالایی سرمایه‌ای به کالایی مصرفی تبدیل کرده و از این طریق، تقاضاهای سرمایه‌ای از این بازار حذف و برای همیشه التهاب ناشی از تقاضاهای سفته‌بازانه در آن بر طرف شود. در همین راستا، رئیس مجلس شورای اسلامی در نشست علنی روز گذشته مجلس در جریان بررسی طرح اخذ مالیات از خانه‌های خالی گفت: مجلس موضوع اخذ مالیات از مسکن را در قوانین دیگر از جمله CGT پیگیری می‌کند و این مسائل در دستور کار آینده ما قرار دارد. در شرایط کنونی قصد ما این است که خانه‌ای که از پول افراد و سرمایه‌های کشور ساخته شده، در سفته‌بازی قرار نگیرد و افراد با افزایش تورم به دنبال افزایش سود و در آمد نباشند و فردی که ۱۰ خانه هم دارد، آن را خالی نگه ندارد و عرضه کند. وی افزود: حال این موضوع که چرا یک فرد ۱۰ خانه دارد، میحت دیگری است و در جای دیگر باید مورد پیگیری و بررسی قرار گیرد. راهکار اصلی دیگر برای حل دائمی معضل تأمین مسکن مردم، رونق ساخت‌وساز است. پس از آغاز به کار دولت یازدهم در سال ۹۲ آمار ساخت‌وساز به کمتر از نصف کاهش یافت به طوری که آمار ساخت و ساز از حدود ۸۰۰ هزار واحد مسکونی به کمتر از ۴۰۰ هزار واحد مسکونی در کشور رسید. این مساله یکی از عوامل تشدید التهاب بازار مسکن در ۲ سال اخیر شده است. در حال حاضر بنا بر گفته مسؤولان مختلف، برای جبران نیاز جامعه به مسکن باید سالانه حداقل یک میلیون واحد مسکونی ساخته شود. از همین رو ورود دولت به بازار شکست‌خورده مسکن برای ساخت و عرضه واحدهای مسکونی ضروری به نظر می‌رسد. این همان واقعیتی است که دولت حسن روحانی را مجبور به تغییر رویکرد اولیه خود کرد. دولت روحانی تا پیش از این مخالفه سرسخت ورود دولت به حوزه ساخت‌وساز بود اما در نهایت با طرح ملی مسکن، وارد حوزه ساخت مسکن شد تا شکست بازار در حوزه مسکن را تا حدودی جبران کند.

سنخنگوی کمیسیون اقتصادی مجلس در گفت‌وگو با «وطن امروز»:

داده‌های خوداظهاری با اطلاعات نهاده‌ها صحت‌سنجی می‌شود

سنخنگوی کمیسیون اقتصادی مجلس در رابطه با چرایی تفکیک شهرها بر مبنای جمعیت برای دریافت مالیات از خانه‌های خالی گفت: ۱۰۰ هزار نفر معیاری برای مشخص کردن شهرهای پرجمعیت است. قیمت در بازار مسکن توسط شهرهای بزرگ تعیین می‌شود و شهرهای کوچک اثرگذاری ویژه‌ای در افزایش قیمت مسکن ندارند.

مهدی طغیانی ادامه داد: با توجه به اینکه در شهرهای کوچک امکان توسعه مسکن و گسترش شهر از طریق اصلاح حریم شهری وجود دارد، افزایش عرضه می‌تواند از طریق گسترش شهر و ساخت‌وساز بیشتر انجام شود اما در شهرهای بزرگ‌تر امکان گسترش جغرافیایی شهر کمتر است. پس ما باید خانه‌های خالی موجود در شهرهای بزرگ را به وسیله این قانون به بازار عرضه کنیم. همچنین شهرهای زیر ۱۰۰ هزار نفر و روستاها هم موظف به ثبت مسکن در سامانه ملی املاک و اسکان هستند. در مرحله بعد، پس از خوداظهاری و تکمیل شدن بانک‌های اطلاعاتی، بدست‌مجلس برای سیاست‌گذاری‌های بعدی بازتر می‌شود. وی این قانون را دارای ضمانت‌های اجرایی مختلفی

کارشناس بازار مسکن در گفت‌وگو با «وطن امروز»:

۶۰در صد خانه‌های خالی، معادل نیاز ۲ سال کشور به مسکن است

کارشناس بازار مسکن با اشاره به تفاوت‌های قانون پیشین و فعلی مالیات بر خانه‌های خالی بیان کرد: قانونی که سال ۹۴ تصویب شده بود ایراداتی داشت که از جمله آنها می‌توان به عدم تعریف درست از خانه خالی، عدم بازدارندگی نرخ‌های این قانون و نبود ضمانت اجرایی برای راه‌اندازی سامانه املاک و اسکان که پیش‌نیاز دریافت این مالیات است اشاره کرد. از طرفی هم به مالیات بر درآمد اجاره وصل شده بود و از آنجایی که معافیت‌های مالیاتی مثل معافیت برای خانه‌های زیر ۱۵۰ متر در تهران وجود داشت تأثیرگذاری زیادی نداشت.

علی ملسک‌زاده ادامه داد: در قانون جدید معافیت‌های مالیاتی که در قانون مالیات بر درآمد بود حذف شده است تا بتواند بازدارندگی بیشتری داشته باشد. همچنین نرخ‌های این قانون بازدارنده‌تر و ضمانت اجرایی تشکیل سامانه املاک

اخبار

تعیین ناظران مجلس در شورای عالی «بورس» و «رفاه و تأمین اجتماعی»

نمایندگان در جلسه علنی دیروز مجلس شورای اسلامی «محسن علیزاده» را با ۱۵۰ و «مسلم صالحی» را با ۱۴۲ رأی به عنوان اعضای ناظر در شورای عالی بورس و اوراق بهادار انتخاب کردند. نمایندگان همچنین «خلیل بهروزی‌فر» را با ۱۲۹ رأی، «حسن رزمیان» را با ۱۱۵ رأی و «مهرداد گودرزوند چگینی» را با ۱۰۴ رأی از مجموع ۱۶۵ رأی اخذشده به عنوان عضو ناظر در شورای عالی رفاه و تأمین اجتماعی انتخاب کردند.

وزیر پیشنهادی صمت معرفی شد جلسه رأی اعتماد ۲۲ مرداد

روز گذشته روح‌الله متفکر آزاد عضو هیأت‌رئیسه مجلس، نامه حسن روحانی، رئیس‌جمهور به محمدباقر قالیباف، رئیس مجلس برای معرفی حسین مدرس خیابانی به عنوان وزیر پیشنهادی صنعت، معدن و تجارت را اعلام وصول کرد. در همین راستا محمدحسین فرهنگی، سخنگوی هیأت‌رئیسه مجلس شورای اسلامی گفت: با توجه به اینکه رئیس‌جمهور طی نامه‌ای آقای آقای حسین مدرس خیابانی را به عنوان وزیر پیشنهادی صمت معرفی کرده، جلسه رأی اعتماد ایشان یک هفته بعد، روز چهارشنبه ۲۲ مردادماه خواهد بود.

دوفوریت لایحه افزایش سرمایه شرکت‌های بورسی تصویب شد

نمایندگان مجلس دیروز در جریان بررسی لایحه «افزایش سرمایه شرکت‌های پذیرفته شده در بورس اوراق بهادار با سلب حق تقدم»، با دوفوریت این لایحه با ۱۶۸ رأی موافق، ۳۹ رأی مخالف و ۱۱ رأی ممتنع از مجموع ۲۳۷ نماینده حاضر در صحن، موافقت کردند. معاون امور حقوقی و مجلس وزیر اقتصاد در تشریح این لایحه گفت: این لایحه براساس توصیه‌های مکرر ارائه‌شده در نشست‌های تخصصی، کمیسیون‌های مجلس و جلسات نشست‌های علمی حوزه بازار سرمایه تدوین و ارائه شده است. اسماعیل جلیلی اظهار داشت: از آنجایی که تقویت و استمرار تعمیق بازار سرمایه و بورس مدنظر است، لایحه دوفوریتی افزایش سرمایه شرکت‌های پذیرفته‌شده در بورس اوراق بهادار با سلب حق تقدم ۲۲ تیر ۹۹ توسط هیأت دولت به تصویب رسید و اول مرداد ۹۹ به مجلس تقدیم شد. وی افزود: بر اساس این لایحه، دستگاه‌های اجرایی‌ای که شرکت‌های بورسی را تحت کنترل یا تملک دارند، می‌توانند برای طریق تأمین مالی طرح‌های جاری و توسیعی‌ای از طریق افزایش سرمایه اقدام کنند اما این امر منوط به عرضه سهام آنها در بورس به صورت عمومی است. جلیلی با بیان اینکه این لایحه می‌تواند به سهامداران خرد کمک کند، ادامه داد: در صورت تصویب لایحه دوفوریتی افزایش سرمایه شرکت‌های پذیرفته‌شده در بورس اوراق بهادار با سلب حق تقدم، شرکت‌های بورسی رابطه خود با منابع دستگاه‌های اجرایی را قطع می‌کنند.

رکورد تاریخی جدید برای طلای جهانی، هر اونس ۲۰۵۲ دلار



قیمت هر اونس طلا در بازارهای جهانی روز سه‌شنبه هفته جاری از مرز ۲۰۰۰ دلار عبور کرد تا رکورد تاریخی جدیدی را ثبت کند در جریان معاملات روز گذشته بازارهای بین‌المللی، قیمت هر اونس طلا که تا پیش از آن در کانال ۱۹۶۰ دلاری در نوسان بود ناگهان با رشدی ۸۰ دلاری به رقم بی‌سابقه ۲ هزار و ۵۲ دلار و ۳۲ سنت رسید. رکورد تاریخی پیشین طلایبه ۲ سال پیش بازمی‌گردد.اوایل شهریور سال ۹۰ بود که قیمت هر اونس طلا در بازارهای جهانی به رقم بی‌سابقه هزار و ۸۸۲ دلار و ۷۰ سنت رسید. این رکورد در نهایت اواسط تیرماه سال جاری شکسته شد.

شناسایی ۴ میلیون جامانده از دریافت سهام عدالت

سنخنگوی کمیسیون اقتصادی مجلس با اشاره به اینکه در جلسه عصر دیروز کمیسیون اقتصادی، موضوع شناسایی مشمولان سهام عدالت (موردبحث جلسات گذشته) ادامه پیدا کرد، گفت: افراد جامانده از دوره قبل و افراد تحت پوشش کمیته امداد امام خمینی(ره) و سازمان بهزیستی در مجموع ۴ میلیون نفر می‌شوند که باید به آنها نیز سهام عدالت پرداخت شود. مهدی طغیانی افزود: همچنین مقرر شد بررسی شود چه تعداد جامانده سهام عدالت در ۶ دهک اول درآمدی وجود دارد که به آنها نیز سهام عدالت پرداخت شود، البته رأی‌گیری نهایی در این رابطه به جلسه بعدی موکول شد.

ورود ۹۰ هزار میلیارد تومان نقدینگی در ۴ ماه نخست سال به بورس

نایب‌رئیس کمیسیون برنامه، بودجه و محاسبات مجلس در تشریح نشست عصر دیروز این کمیسیون با وزیر امور اقتصادی و دارایی گفت: بر اساس گزارش وزیر اقتصاد حدود ۹۰ هزار میلیارد تومان نقدینگی در ۴ ماه اول اسمال وارد بازار بورس شده است. محمد خداپخشى تصریح کرد: اعضای کمیسیون برنامه و بودجه در ادامه نشست دغدغه‌ها و سوالات خود را درباره بازار بورس اعلام کرده و گفتند اگر روند صعودی بازار بورس تبدیل به یک وضعیت نزولی شود امکان بروز تبعات منفی اجتماعی و اقتصادی برای جامعه وجود دارد و باید دولت بویژه وزارت امور اقتصادی و تراریبی برنامه جامعی برای مدیریت این حوزه داشته باشد