گزارش «وطن امروز» از برنامه‌های مالیاتی در ایران و جهان در جهت ممانعت از سوداگری مالکان عمده مسکن

بهشت خانه‌های خالی

چرا وزارت راه و شهرسازی در عملیاتی کردن قانون «سامانه ملی املاک و اسکان کشور» تعلل می‌کند؟!

■ صادق فرامرزی ■

مساله مسکن را پیش و بیش از هر چیز می‌توان از نخستین حقوق اجتماعی افراد دانست که از فلسفه شکل‌گیری شهرها و روستاها و از تجمعات اولیه انسانی تاکنون بشدت متاثر از آن بوده است. حق مسکن جزو حقوق اولیه و اساسی‌ای است که قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران نیز طبق اصل ۳۱ بر آن تاکید داشـــته و دولت‌ها را موظف به آن دانسته که «با رعایت اولویت برای آنها که نیازمندترند بویژه روستانشینان و کارگران زمینـــه اجرای این اصل را فراهم کننـــد». با این همه می‌توان این حقوق عمومی را جزو ضایع شده‌ترین حقوق قانونی مردم دانست که در سایه سیاست‌های غلط در حوزه مسکن و ساخت و ساز هیچگاه دست‌یافتنی نشده و حتی فراتر از آن نیز تبدیل به یکی از عوامل آســیب‌زا شده است. تبدیل شدن مسکن از کالایی با ماهیت «مصرفی» به کالایی با ماهیت «سرمایه‌ای» در همه جای دنیا از مهم‌ترین عوامل شکل‌گیری بحران در حوزه مسکن مردم تلقی می‌شود؛ به عبارت دیگر هرگاه خرید مسکن به جای آنکه با هدف مصرفی یعنی سکونت در آن انجام شود، با هدف سرمایه‌ای یعنی حفظ دارایی و تلاش برای سودآوری از طریق این خرید باشد ما شاهد آن خواهیم بود که ابتدایی‌ترین نیاز هر خانوار یعنی داشـــتن یک سرپناه تبدیل به آرزویی دور و دراز و گاه به اندازه عمر یک انسان می‌شود. عدم دستیابی به حق اولیه سرپناه در سطح شـــهرهای بزرگ همواره منجر به بحران «حاشیه‌نشینی» شـــده است و تهدیدات حاصل از این بحران اثرات جبران‌ناپذیری بر فضای اجتماعی می‌گذارد؛ با همه این اوصاف طبیعی است که صیانت از این حق عمومی جز با شکل دادن به عوامل کنترل‌کننده‌ای که مانع از ماهیت تجاری یافتن مسکن شـــود، محقق نمی‌شـــود. در این باب تجربیات جهانی و عملکرد داخلی نهادهای موثر بر حوزه مسکن تا حد زیادی می‌تواند پاسخگوی این سوال در چرایی محقق نشدن حقوق ابتدایی مردم باشد.

■ **مالیات بر مسکن؛ طرحی جهانی، آرزویی ایرانی**

«مالیات هر قدر که در کشـــورهای توسعه یافته مساله‌ای حیاتی اســـت در ایران شکلی تشریفاتی یافته است»؛ شاید از جهات مختلف بتوان این گزاره را گزاره‌ای مشـــهور میان همه طیف‌های سیاســـی کشور دانســـت، گزاره‌ای که همه در باب چرایـــی آن به تعیین‌کنندگی درآمدهای نفتی و منتفع بودن دولـــت از آن و بی‌نیازی از درآمد مالیاتی اشـــاره می‌کنند. اما نکته‌ای که کمتر به آن اشـــاره می‌شـــود آن است که کارکرد مالیـــات صرفـــا افزودن به منبـــع درآمدی دولت نبـــوده و گاه می‌توانـــد به عنوان عاملی بازدارنده مانع از آن شـــود که ارزش کالاها در مســـیری خلاف منافع عمومی حرکت کند. مالیات بر مسکن نیز در همین چارچوب معنا پیدا می‌کند و بیش از آنکه منبع درآمدی برای دولت‌ها باشد، عامل کنترل‌کننده‌ای در جهت تعادل‌بخشی به قیمت مسکن و مانع سوداگری مالکان آن خواهد بود. بر این اساس سهم مالیات مسکن از کل درآمد مالیاتی کشورها می‌تواند نشانگر تفاوت میزان اهمیتی باشد که نسبت به این مساله اتخاذ شده است. فرانسه ۱۶درصد درآمد مالیاتی خود را از طریق مالیات بر مســـکن کسب می‌کند که این درصد در آمریکا به عنوان نماد بازار آزاد و کمترین دخالت دولتی در مساله مالکیت به ۱۴درصد می‌رسد، کانادا و سوییس نیـــز هر کدام ۱۲درصد از مجموع درآمد مالیاتی خود را از این طریق کســـب می‌کنند و این درصد در کشور ما تنها ۷ درصد است. اما فارغ از نسبت درآمد مالیاتی مسکن بر مجموع درآمد مالیاتی دولت‌ها، قالب کشورها در جهت ممانعت از سوداگری مالکان عمده مســـکن در بازارهای‌شان و ضربه خوردن حقوق مردمی که مالک مسکن نیستند، ۴ گونه مالیات را در این حوزه معین کرده‌اند:

۱- مالیات بر عایدی مســـکن: این مالیات را می‌توان مهم‌ترین مالیات در جهت ممانعت از سوداگری مالکان مسکن دانست، به این معنا که اگر شخصی ملکی را برای کسب سود با قیمتی پایین‌تر بخرد و ســـپس بخواهد با استفاده از التهابات بازار آن را بـــا رقمی بالاتر به فروش برســـاند باید حجم عمده‌ای (غالبا نزدیک بـــه ۴۰درصد) از این مابه‌التفاوت را در قالب مالیات به دولت بپردازد. به عبارتی عایدی ســـرمایه را می‌توان درآمدی دانســـت که در بخش غیرمولـــد اقتصاد (همانند دلالی مســـکن) به وجود می‌آید که عدم مالیات‌گیـــری از آن باعث از بین رفتن انگیزه‌های رقابتی بخش سالم و مولد اقتصاد می‌شود. هر چند قالب سیستم‌های اقتصادی با رویکردهای مختلف از جمله بـــازار آزاد با این ایـــده همراهی کرده‌اند و آن را طرحـــی در چارچوب تثبیت قیمت مســـکن به نفع اقشـــار محروم دانسته‌اند اما این طرح در مجلس شـــورای اسلامی بـــا لابی‌هـــای شـــدید وزارت مســـکن و شهرســـازی در ســـال ۹۴ تصویب نشد و راه را برای بخش دلال اقتصادی در ســـوداگری بازار مسکن باز گذاشت.

۲- مالیـــات خرید امـــلاک گران‌قیمت: ایـــن مالیات در جهت سیاست‌های تصاعدی مالیاتی و به نیت اخذ مالیات بیشتر از طبقات ثروتمند در برخی کشورها پیگیری می‌شود.

۳- مالیات بر ارزش زمین: غیرمولد بودن زمین و میزان ثابت آن راه را برای عدم عرضه جهت ســـاخت و ساز مسکن‌های جدید به نیت بالا بردن نهایی قیمت فراهم می‌آورد، از این رو می‌توان مالیـــات بر ارزش زمین را نوعی مالیات بر رانت اقتصادی تلقی کرد.

۴- مالیـــات بـــر خانه‌های خالی: این نـــوع از مالیات را تا حدود زیادی می‌توان مالیاتی در برابر احتکار مســـکن جهت تاثیر بر بازار عرضه و تقاضا دانســـت، زیرا آنچنان که پیداست مالکان عمده مسکن می‌توانند با خالی نگه داشتن مسکن خود بدون آنکه متحمل کمترین هزینه اســـتهلاکی شوند با تاثیر بر بازار عرضه و تقاضا موجب بالا رفتن قیمت‌ها در مدتی کوتاه شده و سود حاصل از عرضه در این شرایط را کسب کنند. با این اوصاف طبیعی اســـت که اخذ مالیات‌های سنگین بر خانه‌های خالی جهت از صرفه انداختن خالی بودن آنها و عرضه‌شان به بازار از برنامه‌های مورد اجماع در عمده سیستم‌های اقتصادی جهان اســـت. برای مثال در بخش قابل توجهـــی از ایالت‌های آمریکا به ازای هر یک ســـال خالی بودن منزل از سکنه رقمی معادل ۱۰درصد ارزش فعلی مسکن از مالک آن مالیات گرفته می‌شود و فـــارغ از آن هر شـــخص اگر مالک بیش از یک ملک باشـــد تا ۱۸درصد ارزش ملک خریداری شـــده باید مالیات پرداخت کند. در این میان با توجه به فاصله زیاد تعداد خانه‌های خالی کشورمان در قیاس با اکثر کشورهای جهان طرح شناسایی و اخذ مالیات از مالکان آنها سال‌هاست که ارائه شده اما به مرحله عمل نرسیده است.

■ **مردم بی‌خانه، خانه‌ها بی‌ساکن!**

وجود درصد خـــاص و اندکی از خانه‌های خالی گریزناپذیر و اقتضای روند جابه‌جایی و ســـاخت و ســـاز در عرصه مسکن محسوب می‌شود اما وجود حجم انبوه و نجومی خانه‌های خالی آن هم در دورانی که تقاضای مســـکن همـــواره به عنوان یک نیاز درجه اول خانواده‌ها وجود داشـــته و دارد حاکی از جریان داشتن یک احتکار عظیم در عرصه مسکن و لطمه زدن به نیاز اولیه مردمی اســـت که در ســـایه کمبود عرضه و کثرت تقاضا باید شاهد رشد سرسام‌آور قیمت مسکن و به تبع آن اجاره‌بها باشـــند. در باب تعداد خانه‌های خالی موجود در کشـــور اعداد و ارقـــام متفاوتی وجود دارد که با نـــگاه کردن به مجموع آنها می‌توان تا حد زیادی پی به وضعیت بحران‌آفرین مسکن و آینده مبهم و ناامیدکننده متقاضیـــان آن برد. طبق گزارش معاونت اقتصادی وزارت امور اقتصادی و دارایی، بررسی روند خانه‌های خالی در کشور طی سال‌های ۱۳۸۵ تا ۱۳۹۵ حاکی از آن است که نرخ واقعی خانه‌های خالی در کشـــور از رقم ۴/۲ درصد در ســـال ۱۳۸۵ (معادل ۶۳۳ هـــزار واحد خالی) به ۸/۳ درصد در ســـال ۱۳۹۰ (معادل ۱/۶ میلیون واحـــد خالی) و ۱۱/۳ درصد در سال ۱۳۹۵ (معادل ۲/۶ میلیون واحد خالی) افزایش یافته است. عباس آخوندی، وزیر راه‌وشهرسازی نیز در اوایل سال ۹۶ درباره تعداد خانه‌های خالی پایتخت خاطرنشـــان کرده بود که در برابر ۳/۹ میلیون واحد خانـــه در تهران ۲/۷ میلیون خانوار وجـــود دارد که از این مـــازاد ۱/۲ میلیونی، خالی بودن حداقـــل ۵۰۰ هزار خانه محرز شده است. احتساب ارزش پولی ۵۰۰ هزار خانه با میانگین قیمت ۵۰۰ میلیون تومانی رقمی بالغ بر ۲۵۰ هـــزار میلیارد تومان را شـــامل می‌شود. در این باب آخوندی نیز با اعلام وجود ۲/۵ تا ۲/۶ میلیون مسکن خالی یا منزل دوم در کشـــور، ارزش این خانه‌ها را ۱۰۰ تا ۱۱۰ میلیـــارد دلار برآورد کرده بود که سبب انباشـــت سرمایه در کشور و ممانعـــت از گـــردش مالـــی در بخش‌های مختلف اقتصادی بویژه ســـرمایه‌گذاری در حوزه ســـاخت و ساز شده اســـت. وی این رقم را معادل ۲ برابر ارزش کل بورس ایران دانســـته بود که اگر به چرخه اقتصادی وارد شـــود تحول عظیمی در کشـــور به راه خواهد انداخت. در چنین وضعیتی که بخش عمده مالکان خانه‌های خالی در قالب شکلی احتکارگونه تمایلی به عرضه در بازار ندارند می‌توان یکی از مهم‌ترین علل افزایش قیمت مســـکن و پایین آمدن شانس خانه‌دار شدن تعداد زیادی از خانوارها را خانه‌های خالی دانست. طبیعی است که در چنین شـــرایطی اخذ مالیات از خانه‌های خالی می‌تواند مالکان آن را وادار به عرضه مسکن‌های خود کند و با توجه به وجود تقاضا در جامعه با کاهش قیمت (و حداقل جلوگیری از افزایش آن) هم به موقعیت متقاضیان خرید و اجاره کمک کند و هم به بازار مســـکن رونق ببخشد. طبق آمار ارائه شده توسط مرکز آمار ایران بین سال‌های ۱۳۹۰ تا ۱۳۹۵ سهم خانوارهای دارای مسکن ملکی در کشور از ۶۲/۷ درصد به ۶۰/۶ درصد کاهش پیدا کرده و همچنین تعداد واحدهای مسکونی معمولی (بدون احتســـاب خانه‌های خالی) از ۱۹/۹ میلیون به ۲۲/۸ میلیون واحد رســـیده اســـت. بدین ترتیب با کسر تعداد واحدهای مسکونی که در مالکیت افراد است، ۸/۶ میلیون خانوار ایرانی صاحب مسکن ملکی نیستند. کل موجودی مسکن کشور در سال ۹۰ حدود ۲۱ میلیون و ۶۶۳ هزار واحد بوده که با ۱۷ درصد رشد به ۲۵ میلیون و ۴۱۲ هزار واحد در سال ۹۵ رسیده است. در مقابل، آمار خانه‌های خالی از یک‌میلیون و ۶۶۳ هزار واحد در سال ۹۰ به ۲ میلیون و ۵۸۷ هزار واحد در سال جاری افزایش یافته و حدود ۵۵ درصد رشد کرده است. مجموعه این آمارها گویای آن هســـتند که افزایش ساخت و ساز مسکن در ســـال‌های اخیر اثری عکس بر روند مالکیت خانوارهای ایرانی داشته و موجب یک و نیم برابر شدن تعداد خانه‌های خالی شده است که خود آن در دراز مدت موجب تضعیف قدرت خانوارها برای خرید خانه می‌شود.

■ **«سامانه ملی املاک و اسکان کشور» رؤیایی ۱۱ ساله**

ایده شناســـایی و ثبت تمـــام املاک موجود در کشـــور و ســـپس شکل دادن به یک سیستم مالیاتی جهت اخذ مالیات از خانه‌های بدون سکنه، عمری طولانی دارد. اما نخستین‌بار و به صورت جدی در سال۸۶ و طبق ماده۵۴ قانون مالیات‌های مســـتقیم جهت اخذ مالیات از خانه‌های خالی مطرح شـــد و سرانجام پس از ۸ سال پیگیری در تیرماه سال۹۴ به تصویب مجلس شـــورای اسلامی رسید و بر اساس تبصره۷ ماده ۱۶۹ قانون مقرر شد وزارت راه‌وشهرسازی ظرف ۶ ماه آن را راه‌اندازی کند و تا پایان سال ۹۵ در دستورکار امور مالیاتی قرار گیرد تا در نهایت از سال۹۶ روند اخذ مالیات از خانه‌های خالی شروع شود. وزارت اقتصاد نیز در همین راستا درآمد مالیاتی حاصل از اجرای این قانون را در سال نخست ۳۲۰ میلیارد تومان برآورد کرده بود که البته آنچنان که پیش از این هم به آن اشاره شد درآمد حاصل از این مالیات هدف ثانویه آن محسوب می‌شود و مهم‌ترین علت پیگیری این سیاست آن است که به علت تعلق گرفتن مالیات بر این خانه‌ها آنان ناگزیر به عرضه مسکن خود خواهند شـــد. پیرامون چگونگی اخذ این مالیات نیز ماده ۵۴ قانون اصلاح مالیات‌های مســـتقیم مصوب تیرماه سال ۹۴ بر اخذ مالیات بر خانه‌های خالی به صورت مستقیم اشاره دارد و می‌گوید: واحدهای مسکونی واقع در شهرهای با جمعیت بیش از یکصد هزار نفر که به اســـتناد ســـامانه ملی املاک و اسکان کشـــور (موضوع تبصره۷ ماده ۱۶۹ مکرر این قانون) به عنوان «واحد خالی» شناسایی می‌شوند، از سال دوم به بعد مشمول مالیات معادل مالیات بر اجاره به شرح زیر خواهند شد. فرآیند پلکانی این مالیات بدین شرح است:

سال دوم: معادل یک‌دوم مالیات متعلقه

سال سوم: معادل مالیات متعلقه

سال چهارم و به بعد: معادل یک و نیم برابر مالیات متعلقه

گذشت بیش از ۳ سال از تصویب مجلس شورای اسلامی و مدت زمان ۶ ماهه مقرر شده برای وزارت راه‌وشهرسازی جهت تشکیل «ســـامانه املاک و اسکان کشور» و ثبت ۲۷ میلیون واحد مسکونی هنوز اندک تغییری را در این پروسه ایجاد نکرده و هر روز با افزایش قیمت مســـکن و تضعیف احتمال صاحب خانه شـــدن مردم شـــاهد کمرنگ شـــدن امید اخذ مالیات از احتکارکنندگان مسکن هستیم.

نرسیدن به عوامل و تعاریف معین در اثبات خالی بودن یک مسکن از جمله معیار قرار گرفتن مصرف ماهانه ۵۰ کیلووات ساعت که دســـت مالکان را برای دور زدن این طرح (با روشن گذاشـــتن یک یا چند وسیله برقی در خانه‌شان) باز می‌گذارد قضاوت‌ها را در باب تعلل نســـبت به اجرای این طرح به سمت و ســـویی برده که یا وزارت مسکن و شهرسازی به بهره‌برداری رســـاندن این ســـامانه را جزو اولویت‌های خود در بازار مسکن نمی‌داند یا دست مافیای مســـکن برای بهره بردن از سیستم کنونی و احتکار مسکن در میان است.

■ **گله وزارت اقتصاد، شکایت احمد توکلی**

احمد زمانی، معاون سازمان امور مالیاتی نیز چند ماه پیش با اعلام اینکه وزارت امور اقتصادی و دارایی و سازمان امور مالیاتی با هدف پیگیری و اطلاع از روند انجام کار در سی‌ام آبان و نهم و هفدهم دی ماه ۹۴، هجدهم اســـفند ۹۵، بیست‌ودوم مرداد و پانزدهم مهر و بیست‌وهفتم اسفند ۹۶ با وزیر راه‌وشهرسازی، معاون و دبیر کمیته ملی اســـکان وزارت مسکن و شهرسازی مکاتبه داشـــته‌اند، از عدم پاســـخگویی وزارت مسکن به این طرح گلایه کرده بـــود و تعلل در اجرایی کردن این طرح از ســـمت وزارت مسکن و شهرســـازی را به باد انتقاد گرفته بود تا مشخص شود در پیگیری ناتمام این طرح میان وزارتخانه‌هـــای دولت نیز اختلافات عدیده‌ای وجـــود دارد. اما گله‌ها از تاخیر وزارت مسکن و شهرسازی در باب عملیاتی کردن «سامانه ملی املاک و اسکان کشور» تنها بـــه وزارت اقتصاد نیز محدود نماند و احمد توکلی، نماینده سابق مجلس و عضو فعلی مجمع تشـــخیص مصلحت نظام را بر آن داشـــت با طرح شـــکایتی از عباس آخوندی پیرامون اجرایی نشـــدن این سامانه پای دادستانی را نیز به پیگیری مطالبات خود باز کند. توکلی در متن شکایتنامه خود چنین گفته بود: «به استناد تبصره ۷ ماده ۱۶۹ مکرر قانون مالیات‌های مستقیم مصوب سال ۱۳۹۴، وزیر راه‌وشهرسازی مســـؤول اجرای «ســـامانه ملی املاک و اسکان کشور» بود تا شناسایی برخط مالکان واحدهای مسکونی و تجاری و اداری و دسترسی به آنان، برای سازمان مالیاتی ممکن شود. مهلت انجام این وظیفه ۶ ماه از تاریخ تصویب، یعنی تا بهمن ۱۳۹۴ بود ولی اهمال نامبرده در انجام وظیفه، باعث تضییع درآمد مالیاتی قابل حصول از خانه‌های خالی برای دولت شـــده اســـت. خسارت و زیان این تاخیر، فقط برای سال اول ۳۲۰ میلیارد تومان برآورد می‌شود. ماده ۲۷۴ قانون مذکور نیز در مقام جرم‌انگاری برخی افعال و ترک افعال، در بند ۳ مقرر کرده است «امتناع از انجام تکالیف قانونی مبنی بر ارسال اطلاعات مالی موضوع مواد ۱۶۹ و ۱۶۹ مکرر، به سازمان امور مالیاتی کشور و وارد کردن زیان به دولت با این اقدام» را جرم شناخته و مرتکب یا مرتکبان را مستحق مجازات‌های درجه ۶ شمرده است. ضمناً متخلفان از ماده ۱۶۹ مکرر، مسؤول جبران خسارت نیز هستند».

■ **دوزخ، برزخ، بهشت!**

نوسانات قیمت مسکن در ماه‌های اخیر و رشد۴۰ درصدی آن ظرف ۶ ماه در ســـایه نبود «ســـامانه ملی املاک و اسکان کشور» به عنوان عاملی کنترل‌کننده در عرصه مسکن که در شرایط فعلی کشورمان موجبات عرضه بیشتر به بازار را فراهم می‌آورد، احتمال خرید مسکن را برای طبقات محروم و متوسط جامعه تا حد زیادی کاهش داده است. بر اساس گزارش بانک مرکزی، متوســـط قیمت هر مترمربع زیربنای واحد مسکونی معامله شـــده از طریق بنگاه‌های معاملات ملکی در تهران در اردیبهشت‌ماه سال جاری به ۵ میلیون و ۹۸۰ هزار تومان رسیده که در مقایسه با نخستین‌ماه سال رشدی برابر ۸/۲ درصد و در قیاس با اردیبهشت سال گذشته افزایشی ۳۸/۴ درصدی داشته که این رشد در سایه نوسانات اخیر همچنان ادامه پیدا کرد و در خردادماه متوسط قیمت مسکن تهران به ۶ میلیون و ۴۹۰ هزار تومان رسید و سرانجام تیرماه متوسط قیمت مسکن در تهران به ۶ میلیون و ۹۸۷ هزار تومان (یک‌میلیون تومان بیشـــتر از اردیبهشت‌ماه) افزایش یافت. افزایش نجومی نرخ مسکن در بازه زمانی کوتاه‌مدت تاثیرات خود را بر نرخ اجاره‌بها نیز وارد کرد و اجاره‌نشینان با افزایش تا ۴۰ درصدی نرخ کرایه مواجه شدند.

نبود سیاست مالیاتی که جزو اهداف اولیه و اصلی «سامانه ملی املاک و اسکان کشور» محسوب می‌شد، مانع از عرضه خانه‌های خالی در بازار پرریسک و غیرقابل پیش‌بینی فعلی شد تا اثرات آن بشدت بر وضعیت اجاره‌نشین‌ها تاثیر منفی بگذارد. از ســـوی دیگر، متقاضیان خرید مسکن در شرایط فعلی تا حد زیادی با توجه به افزایش یک‌باره قیمت مسکن مردد هستند و در این میان شرایط تنها به نفع مالکان عمده مســـکن پیش می‌رود. با مجموع این اوصاف، وضعیت فعلی بازار مســـکن دوزخ اجاره‌نشـــین‌ها، برزخ متقاضیان خرید و بهشـــت مالکان تعداد انبوه مســـکن است. طبیعی است که در صورت اجرایی شدن طرح «سامانه ملی املاک و اسکان کشور» و وجود عامل کنترل‌کننده مالیاتی، بخش عمده‌ای از افزایش کاذب نرخ مسکن در سایه عرضه اجباری صورت گرفته توســـط مالکان آنها رخ نمی‌داد و همچنین مســـکن تبدیل به کالایی ســـوداگرانه و ســـرمایه‌ای نمی‌شد و حجم انبوهی از ثروت کشـــور به شکل راکد در خانه‌های خالی از سکنه انباشت نمی‌شد.

■ **خانه‌های خالی شهر و تقاضا برای حاشیه شهر**

گذشـــت بیش از دو و نیم سال از زمان در نظر گرفته شده برای اجرایی کردن طرح «سامانه ملی املاک و اسکان کشور» جهـــت اخذ مالیـــات از خانه‌های بدون ســـکنه باعث تضمین سودآوری خرید مسکن برای سوداگرانی شد که مطمئن از بازار مسکن، رو به احتکار خانه‌های خریداری شده آورده‌اند؛ در این شرایط عدم عرضه متناسب خانه‌ها باعث شد جهش قیمت در ماه‌هـــای اخیر بخش زیادی از جامعه را با مشـــکلات عدیده‌ای مواجه کند. اجرایی نشدن طرح مورد نظر فارغ از محروم کردن کشور از این مالیات، روند را برای تسهیل خانه‌دار شدن بخش زیادی از جامعه مختل کرد و مسکن پس از سکه و ارز تبدیل به سومین محل انباشت سرمایه‌های راکد شد و با تبدیل کردن این بازار به محلی جهت سوداگری، صرفا سرمایه صاحبانش را با جهشـــی سریع و البته نامولد افزایش داد و بخش عمده‌ای از اجاره‌نشین‌ها را به سمت حاشیه‌نشینی رهنمون کرد. شواهد همگی گویای آن اســـت که با رشد شـــدید قیمت مسکن در ماه‌های اخیر بخشی از متقاضیان خرید مسکن که حالا توانایی خرید خانه با قیمت‌هـــای جدید را ندارند تبدیل به متقاضیان اجاره‌نشـــینی شده‌اند و ایـــن افزایش تقاضا به ســـرعت افزایش نـــرخ کرایه خانه را در پی داشـــت تا تعداد زیادی را به سمت سکونت در حاشیه‌های شهر سرازیر کند. ثابت ماندن تقاضا و عدم عرضه مناسب همیشه از مهم‌ترین عواملی بوده که شرایط را برای سرازیر شدن بخش زیادی از جمعیت متقاضی زندگی در شهر به سمت حاشیه‌های شهر فراهم می‌کند که طرح مالیات بر خانه‌های خالی تا حد قابل توجهی می‌توانست مانع از شکل‌گیری این مساله شود. رشد چندباره موج مهاجرتی به حاشیه‌های شهر (که غالبا هیچگاه دیگر توانایی بازگشت به شهر را پیدا نمی‌کنند) زنگ خطر یک انفجار جمعیتی دیگر را در مناطق فاقد کیفیت حواشـــی شـــهرهای بزرگ (از جمله تهران و مشـــهد) به صدا درآورده است. نبود بافت فرهنگی و ساختار اقتصادی متناسب زندگی حاشیه‌نشینی را همواره تبدیل به یک زندگی پرخطر از جهت رشد بزهکاری کرده که عدم توقف و کنترل آن همیشه اثرات بلندمدت مخرب زیادی را بر جای گذاشته است. در نتیجه با تاخیر در اجرای طرح‌های کنترل‌کننده قیمت مسکن از جمله مالیـــات از خانه‌های خالی بیم آن مـــی‌رود که موج گرایش به حاشیه‌نشینی پیش‌رو، مقدمات یک بحران اجتماعی بزرگ را فراهم کند. وجود آمارها و تعاریف متعدد از حاشیه‌نشینی باعث شده نگاه اساسی‌ای در بررسی عوامل گسترش این پدیده انجام نشـــود. بر اســـاس آمارهای مختلف، ۲۰ تا ۳۵ درصد جمعیت کشور را حاشیه‌نشینانی تشکیل می‌دهند که در ۳۰۰۰ نقطه حاشـــیه‌ای مختلف سکنی گزیده‌اند، هر چند پیش‌بینی شده بود طی ۲ برنامه توســـعه ششم و هفتم ظرف مدت زمانی ۱۰ سال ، ۲۷۰۰ نقطه حاشیه‌نشین مشمول بازآفرینی و نزدیکی به ســـطح زندگی شهری شـــود اما موج شکل گرفته برای این حاشیه‌نشینی خبر از عمیق شدن این زخم اجتماعی به جای التیام آن می‌دهد. مساله عدم برخورد با مالکان عمده مسکن و خانه‌های خالی را در عمق پیدا کردن این بحران نمی‌توان نادیده گرفـــت که هر روز تاخیر در برخورد با آنان زمینه‌ســـاز افزایش درصد جمعیت حاشیه‌نشین شهری خواهد شد.

در برابـــر ۳/۹ میلیون واحد خانه در تهـــران ۲/۷ میلیون خانـــوار وجود دارد کـــه از این مـــازاد ۱/۲ میلیونی، خالـــی بودن حداقـــل ۵۰۰هزار خانه محرز شـــده است. احتســـاب ارزش پولی ۵۰۰هزار خانه با میانگین قیمت ۵۰۰ میلیـــون تومانـــی رقمی بالغ بر ۲۵۰هـــزار میلیارد تومان را شـــامل می‌شود

ثابـــت مانـــدن تقاضا و عـــدم عرضه مناسب همیشه از مهم‌ترین عواملی بوده که شرایط را برای سرازیر شدن بخـــش زیـــادی از جمعیت متقاضی زندگی در شهر به سمت حاشیه های شهر فراهم کند که طرح مالیات بر خانه‌هـــای خالی تا حد قابل توجهی می‌توانست مانع از شکل‌گیری این مساله شود