

■ از آنجا که مالیات به عنوان یکی از ابزارهای دولت برای جبران کسری بودجه و برقراری عدالت اجتماعی است لذا دولت سیزدهم با طرح موضوع مالیات بر خانه‌های خالی و مالیات بر خانه‌های لوکس قدم در مسیر تحقق اهداف خود گذاشت. تأمین مسکن برای اقشار مختلف جامعه نیز با طرح نهضت ملی مسکن از دیگر هدف‌های کلان دولت است که امید می‌رود با اجرای آن بخش قابل توجهی از نیاز کشور به مسکن تأمین شود

«وطن امروز» سرنوشت ۳ طرح مهم حوزه مسکن دولت سیزدهم را بررسی می‌کند

پایان مدیریت کلنگی

اخذ مالیات از خانه‌های خالی و خانه‌های لوکس بخش قابل توجهی از کسری بودجه دولت را جبران می‌کند
عملیات اجرایی ساخت ۸۰۰ هزار واحد مسکونی در قالب طرح نهضت ملی مسکن در حال انجام است

زهرا فریدزادگان: دولت سیزدهم در راستای حل مشکلات حوزه مسکن و همچنین رفع چالش‌های کسری بودجه، طرح‌هایی را مطرح و تصویب کرده و به مرحله اجرا رسانده است که به گفته کارشناسان و صاحب‌نظران، در صورت اجرای صحیح و اصولی، می‌تواند دغدغه‌های دولت در بخش کسری بودجه و نگرانی اقشار مختلف مردم برای تأمین مسکن مورد نیاز را برطرف کند. از آنجا که مالیات به عنوان یکی از ابزارهای دولت برای جبران کسری بودجه و برقراری عدالت اجتماعی است، لذا دولت سیزدهم با طرح موضوع مالیات بر خانه‌های خالی و مالیات بر خانه‌های لوکس قدم در مسیر تحقق اهداف خود گذاشت. تأمین مسکن برای اقشار مختلف جامعه نیز با طرح نهضت ملی مسکن از دیگر هدف‌های کلان دولت است که امید می‌رود با اجرای آن بخش قابل توجهی از نیاز کشور به مسکن تأمین شود.

■ مالیات؛ ابزاری برای تنظیم بازار مسکن
قانون مالیات بر خانه‌های خالی ۵ آذر ۹۹ توسط مجلس یازدهم تصویب و پس از تأیید شورای نگهبان در ۲۶ آذر همان سال، برای اجرا ابلاغ شد. بر اساس این قانون قرار بود اگر یک واحد مسکونی در شهرهای بالای ۱۰۰ هزار نفر بیش از ۱۲۰ روز خالی از سکنه باشد، مشمول مالیات بر مبنای درآمد اجاره شود. بدین صورت که به ازای هر ماه بیش از زمان مذکور، بدون لحاظ معافیت‌های مندرج در این قانون، ماهانه مشمول مالیاتی بر مبنای مالیات بر درآمد اجاره به شرح ضرایب سال اول معادل ۶ برابر مالیات متعلقه، سال دوم معادل ۱۲ برابر مالیات متعلقه و سال سوم به بعد معادل ۱۸ برابر مالیات متعلقه می‌شود.

پیش از تأیید این قانون توسط شورای نگهبان، وزارت راه‌وشهرسازی سامانه املاک و اسکان را که یکی از کارکردهای آن اجرای مالیات بر خانه‌های خالی بود در مرداد ۱۳۹۹ وارد فرآیند اجرا کرد و تا آخر مهر ۱۴۰۰ به سرپرست خانواده‌ها اعم از مالک و مستاجر مهلت داده شد تا اطلاعات سکونتی خود را

در این سامانه ثبت کنند، با این حال به دلیل توقف ۲ ماهه فعالیت این سامانه، مهلت تعیین شده تا پایان فصل پاییز تمدید شد.

با پایان مهلت ثبت، وزارت راه‌وشهرسازی اعلام کرد از طریق تقاطع اطلاعاتی یک میلیون و ۳۰۰ هزار واحد مسکونی خالی توسط این سامانه شناسایی و به سازمان امور

مالیاتی برای اخذ مالیات معرفی شده است. البته اعلام شد از این تعداد فقط ۱۲۰ هزار مالک خانه خالی به سامانه ملی املاک و اسکان - سامانه شناسایی خانه‌های خالی - وارد شده و اظهار کرده‌اند واحد مسکونی آنها خالی از سکنه است. در واقع وزارت راه‌وشهرسازی برای مالکان یک میلیون و ۳۰۰ هزار خانه خالی پیامک ارسال کرد اما فقط ۱۲۰ هزار نفر برای ثبت املاک خود به سامانه املاک و اسکان مراجعه کردند.

البته ناگفته نماند که به گفته یکی از اعضای کمیسیون عمران مجلس شورای اسلامی، اطلاعاتی که از یک میلیون و ۳۰۰ هزار خانه خالی به دست آمده، مربوط به قانون قبلی مالیات بر خانه‌های خالی است و با توجه به قانون جدید، این اطلاعات چندان قابل استناد نیست. به هر حال آنچه مسلم است تلاش وزارت راه بر این بود که به واسطه الزام قانونی تاریخ ۲۰ دی‌ماه، با شناسایی و ارسال نخستین فهرست قطعی شناسایی شده خانه‌های خالی و ارسال آن به سازمان امور مالیاتی، نخستین قبض‌های مالیاتی قبل از عید امسال صادر شود.

■ مخالفان و موافقان چه می‌گویند؟

اجرای قانون مالیات بر خانه‌های خالی از همان ابتدای طرح موضوع، موافقان و مخالفان متعددی داشت. مهدی طغیانی، عضو کمیسیون اقتصادی مجلس به عنوان یکی از مدافعان دریافت مالیات از خانه‌های خالی این قانون را قانونی خوب و کارآمد می‌داند که در پروسه اجرای بد قرار گرفته است. مخالفان این قانون نیز بر این باورند قانون دریافت مالیات از خانه‌های خالی قانونی بد و غیرکارآمد است و بهتر است مسیر اصلی تنظیم‌گری

بازار مسکن با اهرم مالیاتی یعنی مالیات سالانه از همه املاک مسکونی طی شود. مضاف بر اینکه در نبود بانک اطلاعاتی دقیق، عدم ثبت املاک خالی توسط مالکان و تناقض در آمار وزارت راه‌وشهرسازی و سازمان امور مالیاتی، این احتمال وجود دارد که مالکان خانه‌های خالی نگرانی چندانی از اجرای این قانون نداشته باشند و خیال‌شان از ندادن مالیات راحت باشد!

اما لازم به ذکر است که طبق اعلام وزارت راه‌وشهرسازی، وضعیت پالایش خانه‌های خالی از سوی این وزارتخانه دائمی است و گام به گام انجام می‌شود و مالکان صاحبان خالی نباید فکر کنند که اگر در فهرست نخست نبودند، شناسایی نشده‌اند. در واقع مسؤولان وزارت راه‌وشهرسازی معتقدند از آنجایی که ممکن است برخی خانه‌های خالی یا برخی واحدهای تکمیل شده و کلید نخورده به بازار وارد شود، شناسایی خانه‌های خالی به صورت پویا و مستمر انجام می‌شود و بزودی با دسترسی مستقیم که برای سازمان امور مالیاتی فراهم می‌شود، امکان شناسایی مستقیم برخی از این سازمان هم وجود خواهد داشت.

به هر حال ماده ۵۴ مکرر قانون مالیات‌های مستقیم که به قانون مالیات بر خانه‌های خالی شهرت دارد و با راه‌اندازی سامانه املاک و اسکان وارد فاز اجرایی شد، قرار است هم درآمد مالیاتی قابل توجهی را در سال آتی برای دولت رقم بزند، هم بازار اجاره مسکن با اجرای سریع این قانون ساماندهی شود و خانه‌های

دولت سیزدهم با تأکید بر ساخت ۴ میلیون واحد مسکن تا پایان دوره ۴ ساله خود، ماموریت و مسؤلیت بزرگی را برای اجرا انتخاب کرد؛ ماموریتی که برای محقق شدن، به برنامه‌ریزی دقیق و عزم جدی در اجرا نیاز دارد

خالی از سکنه با استفاده از ابزار مالیاتی بازارپذیر، وارد بازار شوند.

■ سرنوشت خانه‌های لوکس چه می‌شود؟

لایحه بودجه سال ۱۴۰۱ دومین لایحه بودجه‌ای است که در آن بحث مالیات‌ستانی از خانه‌ها و خودروهای لوکس مطرح شده است. در قانون بودجه سال ۱۴۰۰ دولت عملکرد ضعیف یا حتی در حد صفری در دریافت مالیات بر خودروها و خانه‌های لوکس داشت. در واقع مالیات‌ستانی از خانه‌های لوکس نیازمند تصویب آیین‌نامه در هیات دولت بود و به رغم اینکه سازمان امور مالیاتی در دولت دوازدهم بارها اعلام کرده بود که این آیین‌نامه‌ها را تدوین کرده است اما در نهایت دولت روحانی این آیین‌نامه‌ها را به تصویب نرساند. تا اینکه با روی کار آمدن دولت سیزدهم آیین‌نامه مربوط به مالیات از خانه‌های لوکس به تصویب رسید و امکان آغاز مالیات‌ستانی از خانه‌های لوکس فراهم شد.

محمد مخبر، معاون اول رئیس‌جمهور در آبان‌ماه سال جاری آیین‌نامه اجرایی نحوه اخذ مالیات از واحدهای مسکونی و ویلاهای گران‌قیمت ذیل بند «ج» تبصره ۶ قانون بودجه سال ۱۴۰۰ مشهور به «قانون مالیات بر خانه‌های لوکس» را به وزارتخانه‌های اقتصاد، راه‌وشهرسازی، صمت، کشور و دادگستری ابلاغ کرد. بر اساس این آیین‌نامه، ابتدا همه واحدهای مسکونی اعم آپارتمان، مستغلات، ویلا و باغ ویلا که با احتساب عرصه و اعیان ارزش آنها بیش از ۱۰ میلیارد تومان باشد، مشمول مالیات بود اما در اوایل بهمن‌ماه سال جاری سخنگوی کمیسیون تلفیق لایحه بودجه ۱۴۰۱ اعلام کرد که سقف معافیت مالیاتی خانه‌های لوکس

و باغ ویلاهای گران‌قیمت افزایش پیدا کرده است. به این ترتیب خانه‌هایی با ارزش روز تا سقف ۲۰ میلیارد تومان معاف از مالیات شدند. مالیات خانه و باغ‌ویلاهای گران‌قیمت نسبت به مازاد ۲۰ تا ۲۵ میلیارد تومان یک در هزار، نسبت به مازاد ۲۵ تا ۳۵ میلیارد تومان ۲ در هزار، نسبت به مازاد ۳۵ تا ۵۰ میلیارد تومان ۳ در هزار، نسبت به مازاد ۵۰ تا ۷۰ میلیارد تومان ۴ در هزار و نسبت به مازاد ۷۰ میلیارد تومان ۵ در هزار است.

در این آیین‌نامه همچنین عنوان شده است وزارت راه‌وشهرسازی (به عنوان متولی سامانه املاک و اسکان کشور)، وزارت صمت (به عنوان متولی سامانه املاک و مستغلات کشور)، وزارت کشور (متولی سازمان همیاری شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور) و سازمان ثبت اسناد و املاک کشور مکلف به ارائه اطلاعات املاک گران‌قیمت ظرف ۱۵ روز از زمان درخواست، به سازمان امور مالیاتی هستند. به این ترتیب مدت زمان اتمام ثبت اطلاعات در سامانه املاک و اسکان کشور که در اختیار وزارت راه‌وشهرسازی است پایان آذر ۱۴۰۰ بود و قرار بود اگر مالکان خانه‌های لوکس تا پایان بهمن امسال مالیات متعلقه را پرداخت نکنند، سازمان امور مالیاتی راساً اقدام به وصول آن کند.

در این آیین‌نامه همچنین آمده است در املاک مشاعی، ابتدا ارزش کل ملک تعیین و سپس بر اساس قدرالسهم هر مالک، مالیات ستانده شود. خانه‌های لوکس در حال ساخت مشمول مالیات نیست که بر این اساس، در حال ساخت بودن به معنی «پیش از زمان صدور گواهی پایان کار» است.

اطلاعات قابل دسترسی در وزارت راه‌وشهرسازی نشان می‌دهد خانه‌های موجود در منطقه یک تهران هم‌اکنون ۱۶۶ هزار واحد مسکونی است که حدود ۴۷ هزار واحد از این تعداد بیش از ۲۰۰ مترمربع مساحت دارد. از مجموع ۲۲۴ هزار واحد مسکونی موجود در منطقه ۲ شهر تهران نیز ۱۱ هزار واحد مساحت بیش از ۲۰۰ مترمربع دارد. کل خانه‌های مسکونی واقع در منطقه ۳ شهر تهران نیز ۱۱۶ هزار واحد است که از این تعداد ۳ هزار واحد مترازی بیش از ۲۰۰ مترمربع دارد. به این ترتیب از آنجا که عمده واحدهای مسکونی لوکس و گران‌قیمت شهر تهران در ۳ منطقه اول پایتخت قرار دارد، با سطح قیمتی تعیین شده ۲۰ میلیارد تومان و بالاتر، واحدهای مشمول پرداخت این مالیات در این ۳ منطقه حداقل مساحتی بیش از ۲۰۰ مترمربع دارد. مطابق آمارهای موجود حول و حوش ۶۰ هزار واحد مسکونی شهر تهران در فهرست واحدهای مشمول پرداخت این مالیات قرار می‌گیرد. البته از آنجا که بانک اطلاعاتی موجود مربوط به اطلاعات واحدهای مسکونی شهر تهران در سال گذشته است و آمار واحدهای تکمیل شده و عرضه جدید امسال در آن درج نشده است، به نظر می‌رسد تعداد واحدهایی که هم‌اکنون مشمول این مالیات قرار می‌گیرد بین ۶۰ تا ۹۰ هزار واحد مسکونی باشد.

■ برنامه دولت برای ساخت ۴ میلیون مسکن

دولت سیزدهم با تأکید بر ساخت ۴ میلیون واحد مسکن تا پایان دوره ۴ ساله خود، ماموریت و مسؤلیت بزرگی را برای اجرا انتخاب کرد؛ ماموریتی که برای محقق شدن، به برنامه‌ریزی دقیق و عزمی جدی در اجرا نیاز دارد. ابراهیم رئیسی از همان روزهای قبل از انتخاب شدن به عنوان رئیس‌جمهور دولت سیزدهم و در ایام پیش از انتخابات، معضل تأمین مسکن را به عنوان یکی از چالش‌های جدی اقتصاد کشور شناسایی کرده بود و بر اجرای برنامه‌هایی برای حل این مساله تأکید داشت. به همین منظور دولت سیزدهم طرح نهضت ملی مسکن را با هدف تأمین مسکن مورد نیاز اقشار

مختلف و کنترل بازار مسکن در دستور کار خود قرار داد. طرح نهضت ملی مسکن طرحی است که در دولت سیزدهم به عنوان طرحی کلان با حمایت مجلس و تصویب قانون جهش تولید مسکن وارد فاز عملیاتی و اجرایی شد. دولت سیزدهم احداث ۴ میلیون واحد مسکونی طی ۴ سال دولت سیزدهم را به عنوان اصلی‌ترین سیاست خود در حوزه مسکن معرفی کرد و برای اجرای آن راهکارهای مناسبی را در قانون از جمله راه‌اندازی صندوق ملی مسکن و افزایش تسهیلات متناسب با قیمت واحدهای مسکونی در نظر گرفته و برای اجرایی شدن آنها نیز اقداماتی را به انجام رسانده است.

اکنون که بیش از ۵ ماه از ابلاغ قانون جهش تولید مسکن می‌گذرد، بیش از ۲ میلیون و ۳۸۷ هزار نفر در سامانه نهضت ملی مسکن ثبت‌نام کرده‌اند؛ سامانه‌ای که با تلاش وزارت راه‌وشهرسازی یک ماه بعد از ابلاغ قانون توسط رئیس‌جمهور، ثبت‌نام متقاضیان را آغاز کرد و متقاضیان واقعی مسکن فرصتی یافتند تا با ثبت‌نام در آن نسبت به درخواست خود برای مسکن اقدام کنند.

■ شرایطی برای تولید و عرضه مسکن

وزارت راه‌وشهرسازی با تجربه‌ای که در شناسایی متقاضیان واقعی مسکن در طرح نهضت ملی مسکن کسب کرده بود، شرایطی را برای ثبت‌نام متقاضیان تعریف کرد که این شرایط بر اساس ماده یک آیین‌نامه اجرایی قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن تعیین شد. این شرایط شامل تاهل، سرپرست خانوار بودن، حداقل سابقه ۵ سال سکونت در شهر مورد تقاضا، عدم دریافت تسهیلات ساخت یا خرید مسکن از سیستم بانکی از ابتدای سال ۸۴ تاکنون،

فاقد مالکیت خصوصی از سال ۸۴ و در نهایت عدم استفاده از امکانات دولتی از اول انقلاب در حوزه مسکن بود که ۲ شرط پایانی فرم «ج» متقاضیان را سبز می‌کند.

بتدریج و هم‌زمان با پالایش‌هایی که انجام شد و بررسی درباره تسهیل در شرایط ثبت‌نام برای فاقدان مسکن و افرادی که دولت برای خانه‌دار کردن

آنها عهده‌دار مسؤلیت بود، شرایط ثبت‌نام تسهیل‌گری شد و وزارت راه‌وشهرسازی در این اقدام مهم، نقشی تعیین‌کننده یافت و پیشنهادت خود را با ارائه به شورای عالی مسکن و تصویب در آن شورای عالی، مصوب کرد. البته در ادامه مسیر و با بررسی‌های بیشتر، برخی شروط ثبت‌نام تسهیل شد که این شروط تسهیل شده شامل کاهش سابقه مالکیت از ۱۶ سال به ۵ سال و امکان ثبت‌نام و مشارکت مردان مجرد بالای ۴۵ سال است. درباره تسهیل‌گری در دیگر شروط، ثبت‌نام مردان بالای ۲۵ سال نیز در حال نهایی شدن است. از دیگر تسهیل‌گری‌های دولت سیزدهم افزایش سقف تسهیلات ساخت مسکن بوده است که در تهران ۴۵۰ میلیون تومان، در کلان‌شهرهای بالای یک میلیون نفر جمعیت ۴۰۰ میلیون تومان، در مراکز استان‌ها ۳۵۰ میلیون تومان، در شهرهای کوچک ۳۰۰ میلیون تومان و در روستاها ۲۵۰ میلیون تومان مصوب شده است. این تسهیلات با تصویب در شورای پول و اعتبار توسط بانک مرکزی به بانک‌های عامل ابلاغ شد و بانک‌های عامل مکلفند تا ۲۰ درصد تسهیلات خود را به بخش مسکن اختصاص بدهند. در این باره نیز وزارت راه‌وشهرسازی

در همکاری با بانک مسکن و سایر بانک‌ها در صدد است با ایجاد اقساط پلکانی

یکشنبه اول اسفند ۱۴۰۰
وطن امروز | شماره ۳۴۳۱
[اقتصادی]

شرایط را برای افراد میان درآمدی برای پرداخت تسهیلات فراهم کند. همچنین بر اساس این قانون، زنان خودسرپرست مشروط به داشتن حداقل ۳۵ سال سن و معلولان جسمی و حرکتی یا ۲۰ سال سن می‌توانند در قانون جهش تولید مسکن (نهضت ملی مسکن) مشارکت داشته باشند. همچنین قانون برای سرپرستان خانوار محدودیت سنی نگذاشته است، چرا که این افراد سرپرست خانوار تعریف می‌شوند و برای قانون‌گذار متاهل یا سرپرست خانوار بودن ملاک است. در عین حال، زنان و مردان سرپرست خانوار که به دلیل متراکه به صورت مجردی زندگی می‌کنند و سرپرست فرزندان خود هستند، خانوار تلقی شده و بدون ملاک سن می‌توانند ثبت‌نام کنند.

در ابرطرح‌هایی مانند نهضت ملی مسکن، موضوع اصلی تأمین زمین است. در سال‌های گذشته به دلیل عدم شفافیت قانون، زمین‌های دولتی در اختیار وزارت راه‌وشهرسازی قرار گرفت اما اکنون زمین ۷۶۰ هزار واحد مسکونی در حال بارگذاری در بانک زمین است. همچنین زمین برای ساخت یک میلیون و ۴۰۰ هزار واحد مسکونی نیز در دست بررسی قرار دارد و قرار است تا پایان سال زمین ۲ میلیون و ۳۰۰ هزار واحد آماده بارگذاری در بانک زمین شود.

■ ساخت ۸۰۰ هزار واحد

اکنون ساخت واحدهای نهضت ملی مسکن در سراسر کشور به ۸۰۰ هزار واحد رسیده و بر اساس اعلام وزارت راه‌وشهرسازی به تفکیک استان و شهر، در حال حاضر ۸۰۰ هزار واحد مسکونی در مراحل ساخت است. برای مثال در منطقه شهریار در استان تهران، ۵۰۴ واحد

نهضت ملی مسکن در ۹ طبقه با متراژهای ۸۰ تا ۹۵ متری با پیشرفت فیزیکی ۱۰ درصد با روش‌های نوین ساخت در حال تکمیل و تحویل تا ۲ سال آینده است که کوچک‌ترین پروژه نهضت ملی مسکن محسوب می‌شود. در شهرهای جدید پرنده، هشتگرد و ایوانکی نیز زمین نهضت ملی مسکن مشخص و برنامه ساخت

تابنداری دی‌ماه‌سال جاری ۲ میلیون و ۳۲۰ هزار و ۲۱۸ نفر در سامانه نهضت ملی مسکن ثبت‌نام کردند. به این ترتیب عملیات اجرایی احداث واحدهای مسکونی طرح نهضت ملی مسکن در استان‌های مختلف کشور آغاز شده است

در حال پیشرفت است و قرار است نخستین خانه‌های نهضت ملی مسکن فروردین سال آینده در شهرهای جدید کلنگ‌زنی شود.

شهرهای جدید در پروژه نهضت ملی مسکن بار اصلی را به دوش می‌کشند و تأمین زمین نهضت ملی مسکن نیز در شهرهای جدید و در صورت کمبود زمین، در شهرهای مجاور است. برای تأمین زمین اقدامات مهمی انجام شده است و با ایجاد «بانک زمین» در ۳ ماه گذشته اطلاعات یک‌هزار و ۳۰۰ شهر در این بانک تکمیل شده و اکنون مشخص است زمین‌ها کجا قرار دارد و نوع کاربری آنها چیست.

بر اساس آمار ارائه‌شده توسط معاونت مسکن و ساختمان وزارت راه‌وشهرسازی تا ابتدای دی‌ماه سال جاری ۲ میلیون و ۳۲۰ هزار و ۲۱۸ نفر در سامانه نهضت ملی مسکن ثبت‌نام کردند. به این ترتیب عملیات اجرایی احداث واحدهای مسکونی طرح نهضت ملی مسکن در استان‌های مختلف کشور آغاز شده است.

