



**شاخص بورس ۳ هزار واحد افت کرد**

شاخص کل بورس تهران دیروز با ۲ هزار و ۷۹۵ واحد کاهش در ارتفاع یک میلیون و ۴۴۰ هزار واحدی قرار گرفت. شاخص هموزن نیز با ۲ هزار و ۲۴۹ واحد کاهش به ۲۸۷ هزار و ۲۱۸ واحد و شاخص قیمت با یک‌هزار و ۳۴۹ واحد افت به ۲۳۲ هزار و ۳۵۵ واحد رسید.

**میانگین قیمت هر متر مربع مسکن در پایتخت به مرز ۴۵ میلیون تومان رسید**

# مسکن سرکش

**به طور متوسط قیمت مسکن در تهران از تیر ۱۴۰۰ تا تیر ۱۴۰۱ معادل ۴۵ درصد گران شده است**

**تورم مسکن خانوارهای شهری کشور در تیر ۱۴۰۱ نسبت به ماه مشابه سال قبل ۳۱٫۸ درصد بوده است**



■ **افزایش تورم سالانه**

منظور از نرخ تورم سالانه، درصد تغییر میانگین اعداد شاخص قیمت در یک سال منتهی به ماه جاری، نسبت به شاخص دوره مشابه سال است. نرخ تورم سالانه تیرماه ۱۴۰۱ املاک مسکونی شهر تهران به عدد ۲۷٫۱ درصد رسیده که نسبت به همین اطلاع در ماه قبل( ۲۶٫۴ درصد) ۰٫۷ واحد درصد افزایش داشته است.

■ **متوسط قیمت آپارتمان‌های مسکونی مناطق ۲۲گانه شهر تهران**

تیرماه ۱۴۰۱ متوسط وزنی قیمت آپارتمان‌های مسکونی فروش رفته در مناطق بیست‌ودوگانه شهر تهران به ۴۴۸۲۰۷ هزار ریال رسیده است. در این ماه منطقه یک با متوسط قیمت ۸۴۵۲۲۰ هزار ریال بیشترین و منطقه ۱۷ با متوسط قیمت ۲۲۸۹۰۳ هزار ریال کمترین قیمت را در بین مناطق بیست‌ودوگانه شهر تهران به خود اختصاص داده‌اند.

■ **سامانه ملی املاک و اصالح نظام مالیاتی مسکن، راهکارهای اصلی حل مشکل اجاره‌بها**

راه‌حل ریشه‌ای برای حل مشکل بازار مسکن، ابتدا تکمیل و امکان بهره‌برداری از سامانه ملی املاک و اسکان و سپس استفاده از تمام ابزارهای مالیاتی است. سامانه املاک به عنوان اساسی‌ترین ابزار داده‌کاوی و اتخاذ سیاست‌های مناسب برای هر منطقه بسکونتگاهی است. از طرفی اجرای کامل ابزارهای متنوع مالیاتی مانند مالیات بر خانه‌های خالی، مالیات بر عایدی سرمایه، مالیات بر زمین‌های بایر و مالیات بر در آمد اجاره، وابسته به این سامانه است.

اجرای بی‌نقص مالیات بسر خانه‌های خالی و مالیات بر عایدی سرمایه باعث می‌شود هم دغدغه‌های طرفداران رویکرد نرخ‌گذاری دستوری در بازار برطرف شود و هم اجرای درست مالیات‌های درآمدی همچون سالانه املاک و درآمد اجاره باعث می‌شود طرفداران عدم مداخله دستوری دولت در طراحی نظام انگیزشی برای کنترل بازار اجاره موفق عمل کنند.

■ **بازار مسکن نیازمند افزایش عرضه**

همچنین علاوه بر اینکه لازم است سیاست‌های کنترل نرخ ارز در خارج از بازار مسکن طراحی و پیاده شود، نیاز است در داخل بازار مسکن علاوه بر افزایش عرضه، با استفاده از ابزارهای مالیاتی کنترل‌کننده تقاضای سرمایه‌ای و سوداگری، بازار مسکن را مدیریت کرد تا قدرت تهیه مسکن خانوارها کاهش نیابد.

■ **تورم اجاره‌بها در کانال ۳۰ درصد**

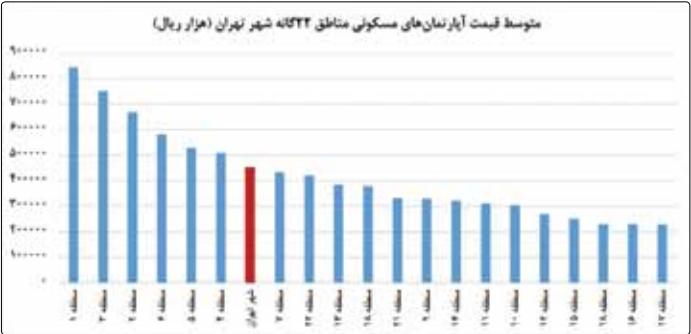
همچنین در آخرین آماری که مرکز آمار در گزارش شاخص قیمت مصرف‌کننده منتشر کرده است، میزان تورم اجاره‌بها در تیرماه برای خانوارهای شهری عدد ۳۱٫۶ درصد را به ثبت رسانده، این در شرایطی است که برای سومین ماه پیاپی است که رقم تورم نقطه به نقطه اجاره در کانال ۳۰ درصد باقی مانده است. اواخر خردادماه دولت برای کنترل افسارگسیخته تورم مسکن دست به صدور فرمان‌هایی زد؛ در جلسه شورای عالی هماهنگی اقتصادی سران ۳ قوه، موضوعات مدیریت نقدینگی و کاهش تورم مطرح شد و مورد بررسی اعضا قرار گرفت. بر این اساس سران ۳ قوه تأکید کردند سیاست‌ها و اقدامات لازم برای مدیریت حوزه مسکن سریع‌تر اجرایی شود و همزمان طرح دوفوریتی

مطرح در مجلس شورای اسلامی نیز در اولویت تصویب قرار گیرد. در همین زمینه مصوبه دولت درباره تعیین حداکثر افزایش اجاره‌بها در هر سال تا سقف ۲۵ درصد در تهران و ۲۰ درصد در شهرهای سراسر کشور مورد تأیید شورای عالی هماهنگی اقتصادی سران قوا قرار گرفت و مقررات لازم برای ضمانت اجرایی این مصوبه به تصویب سران قوا و دیگر اعضا رسید. اما با گذشت بیش از یک ماه از اعلام این دستورات به نظر می‌رسد به دلیل عدم نظارت کافی و عدم توانایی فنی برای تنظیم‌گری بازار اجاره‌بها، سقف افزایش ۲۵ درصد برای اجاره‌بها محقق نشده است و تورم مسکن نیز هر ماه رکورد تازه‌ای را به ثبت می‌رساند و روند تورم نشانی از کاهش نمی‌دهد. بر اساس گزارش مرکز آمار، تورم اجاره در تیرماه برای خانوارهای شهری ۳۱٫۶ درصد بوده که این عدد به طور میانگین و برای تمام شهرهای کشور است و به مراتب برای شهر تهران بیشتر به نظر می‌رسد.

■ **روش جدید محاسبه حق‌الزحمه مشاوران املاک**

در حال حاضر حق‌الزحمه مشاوران املاک به صورت درصدی از رقم معاملات از طرفین کسر می‌شود که به گفته یک عضو هیات‌مدیره اتحادیه مشاوران املاک استان تهران، این رقم در تهران ۲۵ صدم درصد از هر یک از متعاملان یا نیم درصد رقم قرارداد از ا طرف معامله است.

اما بر اساس آیین‌نامه مصوب دولت، قرار است یک ماه بعد از تاریخ ابلاغ این قرارداد که اول شهریور امسال است، این روش برای قراردادهای خرید و فروش به صورت «درصدی از ارزش



**لغو ممنوعیت واردات برنج و رشد تولید داخل**

## برنج ارزان می‌شود؟



تولید برنج در سال جاری موثر نمی‌داند، بلکه معتقد است مجموعه‌ای از عوامل در افزایش تولید نقش دارد که شرایط مساعد آب‌وهوایی، پایش و مراقبت از مزارع، کاهش خسارت‌های ناشی از آفت و بیماری‌ها، مصرف متعادل انواع کودهای پایه،

کشت قراردادی، افزایش درجه کمپنازاسیون مرحله کاشت و برداشت، استقبال کشاورزان از توصیه فنی کارشناسان و افزایش میزان تولید برنج در سال جاری از آن جمله است.
■ **لغو ممنوعیت واردات برنج**
اقدام دیگری که دولت برای کاهش قیمت برنج انجام داده ادامه واردات برنج حتی در فصل برداشت است. هر ساله طبق مصوبه‌ای که وجود داشت واردات برنج در ۴ ماه منتهی به آبان که هم‌زمان فصل برداشت برنج و عرضه محصول داخلی به بازار بود واردات انجام نمی‌شد. این کار با هدف حمایت از کشاورزان داخل انجام می‌شد اما امسال این مصوبه لغو شده و واردات برنج ادامه می‌یابد. در این باره مسیح کشاورز، دبیر انجمن

معاملاتی املاک» موضوع ماده ۶۴ قانون مالیات‌های مستقیم و برای قراردادهای اجاره مسکن به صورت «درصدی از ارزش اجاره‌بها در هر سال تا سقف ۲۵ درصد در تهران و ۲۰ درصد بر اساس ماده ۶۴ قانون مالیات‌های مستقیم»، کمیسیون تقویم املاک» متشکل از ۵ عضو شامل نمایندگان: ۱- وزارت جهاد کشاورزی ۲- وزارت راهوشهرسازی ۳- سازمان امور مالیاتی ۴- شورای اسلامی شهر و ۵- سازمان ثبت اسناد و املاک کشور می‌بایست «دفترچه ارزش معاملات املاک» را سالانه تدوین کرده و اسکلتهای متنوع و سوله و امثال آن، قدمت، تراکم، نوع کاربری اعم از مسکونی، تجاری، اداری، آموزشی، بهداشتی، خدماتی و از این دست، نوع ملکیت و در نهایت قیمت زمین تعیین می‌شود. قیمت زمین نیز با توجه به نوع کاربری و موقعیت جغرافیایی این لحاظ تجاری، صنعتی، مسکونی، آموزشی، اداری و کشاورزی تعیین می‌شود.

به عنوان مثال کمیسیون تقویم املاک شهر تهران را به ۱۰۰ بلوک تقسیم کرده و متوسط قیمت املاک هر بلوک بر اساس شاخص‌های مذکور برای یک سال تعیین می‌شود. بر اساس ماده ۶۴ قانون مالیات‌های مستقیم، تعیین ارزش معاملات املاک به صورت درصدی از میانگین قیمت‌های روز منطقه به تفکیک انواع کاربری است.

این درصد به صورت سالانه و با تصویب هیات‌وزیران برای کل کشور تعیین می‌شود. در این ماده قانونی آمده: کمیسیون تقویم املاک موظف است ارزش معاملاتی ملک را در سال اول معادل ۲ درصد میانگین قیمت‌های روز منطقه با لحاظ ملاک‌های مختلف تعیین کند، این شاخص هر سال به میزان ۲ واحد درصد افزایش می‌یابد تا زمانی که ارزش معاملاتی هر منطقه به ۲۰ درصد میانگین قیمت‌های روز املاک برسد. با این حساب اگر ارزش یک ملک ۲ میلیارد تومان باشد بر اساس محاسبات کمیسیون تقویم املاک، ارزش معاملاتی این ملک حدود ۲۰ میلیون تومان برآورد می‌شود. از سوی دیگر بر اساس مصوبه اخیر هیات دولت، مشاوران املاک حق کمیسیون را بر اساس ارزش‌گذاری کمیسیون تقویم املاک محاسبه می‌کنند نه قیمت واقعی ملک (مثلا ۲ میلیارد تومانی).

اگر چه هنوز ضرایب مربوط به آیین‌نامه اخیر دولت برای محاسبه حق‌الزحمه مشاوران املاک اعلام نشده اما به نظر می‌رسد اگر ارزش معاملاتی املاک، ملاک محاسبه حق‌الزحمه مشاوران املاک باشد، شاهد رقم‌هایی بسیار پایین‌تر از رقم فعلی خواهیم بود.

همچنین برآوردها حاکی است ممکن است برخی مشاوران املاکی که به فروشنده‌های مسکن با موجران و با هدف دریافت کمیسیون بیشتر از هر معامله، ارقامی بالاتر از رقم واقعی ارزش ملک، پیشنهاد قابل کردن ملک خود را می‌دهند، دیگر با این روش جدید محاسبه به دنبال کسب کمیسیون بیشتر از هر معامله‌نباشند.

واردکنندگان برنج، از لغو ممنوعیت واردات برنج طبق تصمیم وزارت جهاد کشاورزی خبر داد و گفت: این اقدام می‌تواند با افزایش عرضه در بازار قیمت را تا حدود زیادی متعادل کند. وی گفت: اتفاقا در فصلی که وزارت جهاد کشاورزی، واردات را ممنوع می‌کرد، قیمت در بازارهای جهانی به دلیل هم‌زمانی فصل برداشت پایین بود و دولت از این نظر که مجبور می‌شد بعدا به قیمت بالاتری وارد کند، ضرر می‌کرد.

■ **چرا ممنوعیت واردات برنج برداشته شد؟**
به گفته کارشناسان و تجار، قیمت برنج در بازارهای جهانی در ۴ ماهی که وارد نمی‌کردیم، پایین‌تر از سایر ماه‌هاست و به همین دلیل فرصت خوبی برای خرید و ذخیره‌سازی است، خرید در ماه‌های دیگر با قیمت گران‌تری تمام می‌شود و قیمت بازار داخلی را نمی‌شکنند. همچنین موضوع دیگر اینکه در سال‌های گذشته واردات برنج در فصل برداشت انجام نمی‌شد اما قیمت داخلی هم سرسام آور بالا می‌رفت، نمونه آن سال گذشته است که قیمت برنج داخلی از کیلویی ۱۲۰ هزار تومان هم فراتر رفت، بنابراین این طرح به نفع مصرف‌کننده تمام می‌شد.

اکنون نمایندگان استان‌های تولیدکننده برنج درباره لغو ممنوعیت واردات برنج اعتراض می‌کنند و معلوم نیست که آیا دولت از این تصمیم خود درباره لغو ممنوعیت واردات برنج عقب‌نشینی خواهد کرد یا نه. اما بهتر است تصمیمات در پوته نقد کارشناسی، پخته‌تر شده و عمل شود و در نهایت، تصمیم به منافع ملی منجر شود و نه استانی یا گروه‌های خاص.

یکشنبه ۹ مرداد ۱۴۰۱  
وطن‌امروز | شماره ۲۵۴۴  
**اقتصادی**

**اخبار**

### رشد ۷۳ درصدی مالیات ابرازی عملکرد ۱۴۰۰ اشخاص حقوقی

رئیس کل سازمان امور مالیاتی کشور از رشد ۷۳ درصدی مالیات ابرازی عملکرد اشخاص حقوقی نسبت به سال قبل خبر داد. داوود منظور اظهار داشت: مالیات ابرازی در تیرماه امسال به دلیل مشارکت و تمکین داوطلبانه اشخاص حقوقی در کشور نسبت به عملکرد سال گذشته ۷۳ درصد رشد داشته است. معاون وزیر امور اقتصادی و دارایی با تأکید بر اینکه مالیات عامل شفافیت اقتصادی و رشد اقتصاد کشور است، افزود: امسال در مهلت تعیین‌شده برای ارائه اظهارنامه مالیاتی اشخاص حقوقی، بیش از ۳۳۰ هزار فقره اظهارنامه از سوی اشخاص حقوقی دریافت شد که ارائه اظهارنامه تسلیمی از سوی اشخاص حقوقی نیز در این پایه مالیاتی رشد قابل توجهی داشته است.

رئیس کل امور مالیاتی کشور درباره اشخاص حقیقی نیز از رشد ۲۰۰ درصدی مالیات ابرازی در این بخش خبر داد. وی با اشاره به اینکه امسال در مقایسه با سال گذشته در بخش اشخاص حقیقی مشارکت بسیار خوبی وجود داشته است، افزود: مؤدیان محترم مالیاتی به صورت داوطلبانه و بر اساس اعتماد متقابل بین سازمان و مؤدیان این سازمان و همچنین بر اساس اصل شفافیت فعالیت اقتصادی مالیات ابرازی خود را ۲۰۰ درصد برای عملکرد ۱۴۰۰ در مقایسه با عملکرد ۱۳۹۹ افزایش دادند.

وی ضمن تشکر از مؤدیان محترم مالیاتی در ابراز صادقانه مالیات به سازمان مالیاتی تأکید کرد: رشد در اظهارنامه‌ها و درآمد ابرازی نشان از اعتماد فی‌مابین سازمان امور مالیاتی و مؤدی دارد که منجر به گسترش عدالت مالیاتی و توسعه اقتصادی در کشور می‌شود.

### پرداخت تسهیلات ۲۰۰میلیون تومانی مسکن روستایی

بنیاد مسکن انقلاب اسلامی خبر داد تسهیلات نوسازی و بهسازی واحدهای مسکونی در روستاها، سرانجام به دستور رئیس‌جمهور و با مساعدت سازمان برنامه و بودجه افزایش یافت. حجت‌الاسلام «سیدابراهیم رئیسی» رئیس‌جمهور در نامه‌ای به رئیس سازمان برنامه و بودجه خواستار موافقت این سازمان با پیشنهاد افزایش سقف وام مسکن روستایی شد و سازمان برنامه و بودجه نیز در اجابت دستور رئیس‌جمهور، با وجود برنامه جدی دولت برای جلوگیری از هرگونه فشار بودجه‌ای تورمز را موافقت کرد که سقف تسهیلات مسکن روستایی افزایش یابد.

از روز شنبه (هشتم مرداد) با ابلاغ رسمی بانک مرکزی به همه بانک‌های عامل، سقف مبلغ وام نوسازی و بهسازی واحدهای مسکونی روستایی از ۱۲۰ میلیون تومان به ۲۰۰ میلیون تومان افزایش یافت و فرآیند دریافت وام جدید در سازمان برنامه برای متقاضیان آغاز می‌شود. «کبر «سیدابراهیم رئیسی بنیاد مسکن انقلاب اسلامی با ابراز خرسندی از تسهیل ایجاد شده در طرح‌های توسعه روستایی، به نمایندگی از جامعه روستاییان کشور از زحمات دولت مردمی دکتر رئیسی و مساعدت‌های سازمان برنامه و بودجه در ابلاغ این قانون تشکر کرد.

### حق مسکن ۶۵۰هزار تومانی کارگران از فروردین باید پرداخت شود

نماینده کارگران در شورای عالی کار درباره حق مسکن ۶۵۰ هزار تومانی گفت: رقم حق مسکن چشمگیر نیست و حتی هزینه کارمزد مشاور املاک را هم برای کارگر پوشش نمی‌دهد و به عنوان یک کمک‌هزینه مطرح است. عمده تمرکز شورای عالی کار روی حقوق و معیشت است. هادی ابوی، نماینده کارگران در شورای عالی کار درباره حق مسکن ۶۵۰ هزار تومانی گفت: این مصوبه طبق شورای عالی کار باید از فروردین‌ماه اجرا شود. دولت بزودی باید مصوبه جدید را ابلاغ کند و پس از ابلاغ، کارفرمایان باید عقب‌ماندگی مزدی را به کارگران بپردازند. ابوی گفت: نامه رئیس مجلس تنها عمل به وظیفه قوه مقننه در زمینه نظارت بر اجرای قانون بود. دولت باید بزودی اجرای مصوبه ۶۵۰ هزار تومانی را ابلاغ کند. نماینده کارگران در شورای عالی کار درباره طرح‌های حمایتی جهت خانه‌دار شدن کارگران، ادامه داد: عمده مشکلات در حوزه واگذاری زمین است. ایده دولت سیزدهم مبنی بر اینکه زمین‌هایی را که در اختیار سازمان‌ها، ارگان‌ها و دستگاه‌ها است برای ساخت مسکن استفاده کنیم و از سوی دیگر وام و تسهیلات کم‌بهره در اقساط بلند به کارگران بپردازیم ایده بسیار خوبی است و اگر آقای رئیسی آن را عملیاتی کند گام بزرگی در جهت خانه‌دار شدن کارگران است.

■ ■ ■  
**پرداخت سود سهام ۳۹ شرکت**

#### بورسی از طریق سجام

شرکت سپرده‌گذاری مرکزی اوراق بهادار و تسویه وجوه اعلام کرد سود سهام ۳۹ شرکت در تیرماه سال جاری از طریق اطلاعات سامانه سجام پرداخت شد. تازه‌ترین آمارهای منتشر شده از سوی این شرکت نشان می‌دهد در ادامه واربز سودهای سهام با استفاده از سامانه سجام که از ابتدای سال جاری پس از ابلاغ سازمان بورس و اوراق بهادار از سوی ناشران بورسی و فرابورسی تسریع شده است، در تیرماه امسال ۳۹ ناشر حاضر در بازار سهام، سود سهامداران خود را از طریق این سامانه واربز کرده‌اند. این گزارش می‌افزاید: در نخستین ماه تابستان ۱۴۰۱ شرکت‌های فرابورس، پتروشیمی بوعلی، ارتباطات سیار، برکت، بیمه البرز، سرمایه‌گذاری هلمون صیل، پتروشیمی غدیر، توسعه مسیر برق گیلان، داده‌پردازی ایران، آهن و فولاد غدیر ایران، سرمایه‌گذاری مسکن الوند، تجارت الکترونیک پارسسپان کیش، سرمایه‌گذاری بهمن، سرمایه‌گذاری مسکن، بیمه پاسارگاد، صنعتی بهپاک، بیمه پارسپان، پتروشیمی غدیر، لوله و ماشین‌سازی ایران، صنایع چوب خزر کاسپین، تامین سرمایه امین، سرمایه‌گذاری مسکن شمال شرق، پتروشیمی پارس، سرمایه‌گذاری پتروشیمی ساختمان خلیج‌فارس، لیزینگ کارآفرین، سپید ماکیان، نورد قطعات فولادی، سییمان فارس نو، تولیدات پتروشیمی قائد بصیر، همکاران سیستم، پتروشیمی خراسان، نفت پارس، بانک تجارت، پتروشیمی تندگویان، بانک ملت، پارسسل، فراورده‌های تزریقی ایران و تامین سرمایه خلیج‌فارس، سود سهامداران خود را با همکاری شرکت سپرده‌گذاری مرکزی سپرده از طریق سامانه سجام پرداخت کرده‌اند.