

خانه‌های خالی در بن‌بست مالیاتی



سرنوشت خانه‌های خالی به بن‌بست خورده است؛ نه مالکان آنها حاضرند تکلیف خانه‌های خالی‌شان را مشخص کنند و نه دولت می‌تواند آنها را با سخت‌ترین اتمام‌حجت‌ها مجبور به این کار کند.

جام جم آنلاین: سرنوشت خانه‌های خالی به بن‌بست خورده است؛ نه مالکان آنها حاضرند تکلیف خانه‌های خالی‌شان را مشخص کنند و نه دولت می‌تواند آنها را با سخت‌ترین اتمام‌حجت‌ها مجبور به این کار کند.

مالکان خانه‌های خالی ترجیح می‌دهند مدت‌ها آنها را خالی نگه دارند، اما به هر قیمتی آن را نفروخته یا اجاره ندهند؛ موضوعی که به رکود خرید و فروش و نابسامانی در اجاره‌ها دامن زده است.

نگاهی گذرا به پرونده خانه‌های خالی نشان می‌دهد رسیدگی به این موضوع در 5 سال اخیر بارها از سوی دولت در دستور کار قرار گرفته اما به دلایلی نیمه‌کاره به حال خود رها شده است.

در آخرین پیگیری در سال 89 شورای عالی استان‌ها به نمایندگی از شهرداری‌های چند کلانشهر پیش‌نویس طرحی را تصویب و تقدیم مجلس کرد که در آن درخواست شده بود مجوزی برای الزام مالکان آپارتمان‌های بدون استفاده به عرضه سریع آنها صادر شود که متأسفانه این موضوع بدون نتیجه‌ای متوقف شد.

حالا پس از دو سال وقفه یک‌بار دیگر موضوع اخذ مالیات از خانه‌های خالی از سوی مسئولان استانداری تهران به نمایندگی از دولت مطرح شده است. دولت، شهرداری‌ها، کارشناسان اقتصادی و فعالان بخش مسکن معتقدند این روش از یک‌سو به نابسامانی‌ها در بخش مسکن سروسامان خواهد داد و از سوی دیگر مالکان را مجبور خواهد کرد خانه‌های خالی خود را وارد چرخه عرضه کنند، آنها مصمم هستند به هر قیمتی این بار دیگر تکلیف خانه‌های خالی را روشن کنند.

5/1 میلیون در کشور، 300 هزار در تهران

آمارها می‌گویند تعداد خانه‌های خالی در کشور و بخصوص در پایتخت طی 5 سال اخیر دو برابر شده است، نیمی از واحدهای مسکونی خالی از سکنه متعلق به پنج کلانشهر کشور هستند و در بقیه استان‌ها تعداد خانه‌های خالی در حد نرخ طبیعی است.

به گفته وزیر راه و شهرسازی، براساس آمار سرشماری سال 90 تعداد یک میلیون و 666 هزار واحد خالی در کشور وجود دارد که 372 هزار واحد آن در تهران است و تلاش می‌شود با دریافت مالیات از خانه‌های خالی این آمار کاهش پیدا کند.

علی نیکزاد به این نکته هم تأکید دارد که موضوع مالیات گرفتن از خانه‌های خالی فقط مختص کشور ما نیست و در تمام دنیا با دریافت مالیات از خانه‌های خالی به نوعی از احتکار این خانه‌ها جلوگیری می‌شود.

وی با اشاره به این‌که 21/2 میلیون خانوار و 21/6 میلیون واحد مسکونی در کشور وجود دارد، معتقد است: نه تنها با کمبود خانه مواجه نیستیم بلکه 400 هزار واحد مسکونی نیز مازاد بر خانوارها وجود دارد.

رئیس کمیسیون برنامه و بودجه شورای شهر تهران نیز با اشاره به تأثیر منفی رشد تعداد خانه‌های خالی بر شرایط رفاهی و سکونتی شهروندان یک شهر می‌گوید: براساس سرشماری نفوس و مسکن سال 90، سهم پایتخت از خانه‌های خالی کشور به 10 درصد رسیده است.

رسول خادم با اشاره به مطالعه انجام‌شده درباره حجم تقاضای واقعی در بازار مسکن پایتخت تصریح می‌کند: در 20 سال منتهی به 1404 باید در تهران 3 میلیون واحد مسکونی جدید احداث شود که با وجود تحقق بخشی از این ساخت و سازها در فاصله سال‌های 85 تا 90 تعداد خانه‌های خالی در این مدت از 150 هزار واحد مسکونی به 300 هزار واحد افزایش یافته است.

اعضای شورای شهر تهران به مسئولان بازار مسکن بابت جدی گرفتن معضل خانه‌های خالی هشدار داده و تأکید کرده‌اند اگر قرار است دولت کماکان در برخورد با این پدیده منفعل بماند، شورای شهر این آمادگی را دارد که با تصویب لایحه #171&؛ اخذ عوارض شهری سنگین، شهرداری را به مقابله با این خانه‌ها فرابخواند.

پرداخت دو ماه اجاره‌بها، مالیاتی است که برای مالکانی که خانه‌های خود را خالی نگه می‌دارند در نظر گرفته شده است. بر این اساس مبلغ حدود 300 هزار تومان برای واحدهای 100 متری آن هم فقط در مناطق متوسط تهران در نظر گرفته شده که دستورالعمل آن نیز برای اجرا به دستگاه‌های ذی‌ربط ابلاغ شده، اما هنوز از زمان دقیق اجرای آن خبری نیست.

تعیین مبلغ 300 هزار تومان آن هم فقط برای خانه‌های خالی در محدوده مرکزی که در اصطلاح از سطح درآمد متوسط برخوردارند چند پرسش را مطرح می‌کند از جمله این که مبلغ 300 هزار تومان بر مبنای چه شاخصی تعیین شده است؟ آن هم در شرایطی که حتی در همین مناطق مرکزی شهر نیز اجاره‌بهای خانه‌ها چند برابر این مبلغ است.

همچنین مشخص نشده مبلغی که به‌عنوان مالیات قرار است از خانه‌های خالی مناطق مختلف شهر تهران یا در شهرستان‌ها گرفته شود، چقدر است؟

تعیین مبلغ 300 هزار تومان به‌عنوان مبلغ پایه و ثابت برای تمام مناطق شهر با وضع اقتصادی و رفاهی متفاوت به هیچ وجه منطقی نیست، قطعاً این مبلغ برای مالکان خانه‌های مناطق شمالی شهر رقم قابل توجهی نخواهد بود تا آنها را از این بابت نگران کند.

نکته: لایحه اخذ مالیات از خانه‌های خالی در حالی تقدیم مجلس شده که دولتی‌ها بسیار امیدوارند با حمایتی که نمایندگان مجلس از این لایحه دارند، موضوع اخذ مالیات از خانه‌های خالی بزودی تصویب و آماده اجرا شود
موضوع دیگر این که پیشنهاددهندگان در تعیین رقم مالیات هیچ تفاوتی بین خانه‌های خالی تهران با خانه‌های خالی در شهرستان‌ها قائل نشده‌اند، تفاوت قیمت مسکن در پایتخت و دیگر شهرستان‌ها، متراژ خانه‌ها، سطح درآمدی مردم و... نقایصی است که به نظر می‌رسد در تعیین مبلغ مالیات نسبت به آن بی‌توجهی شده است.

نحوه شناسایی خانه‌های خالی و همچنین الزام مالکان آنها به پرداخت مالیات نکته مهم دیگری است که هیچ اشاره‌ای به آن نشده است.

اینها نمونه‌هایی از پرسش‌هایی است که موضوع گرفتن مالیات از خانه‌های خالی را با ابهامات غیرقابل انکاری مواجه کرده است.

در چنین شرایطی استاندار تهران به نمایندگی از دولت بر اجرایی شدن اخذ مالیات از خانه‌های خالی شهر در آینده نزدیک تاکید کرده و می‌گوید: تعداد خانه‌های خالی در پایتخت افزایش یافته به طوری که آمارها نشان می‌دهد حدود 10 درصد از خانه‌های نوساز تهران خالی از سکنه است.

به گفته مرتضی تمدن، پرداخت دو ماه اجاره‌بها، مالیاتی است که قانون برای مالکانی که خانه‌های خود را خالی نگه می‌دارند در نظر گرفته است.

این تنها اطلاعاتی است که استاندار تهران به نمایندگی از دولت درباره میزان مالیات و چگونگی اجرای آن در اختیار شهروندان قرار داده است، در حالی که ابهاماتی که در بالا به آن اشاره شد، همچنان به قوت خود باقی است.

لایحه در راه مجلس

ابهامات اخذ مالیات از خانه‌های خالی در حالی هنوز به قوت خود باقی است که هنوز معلوم نیست با تمام این خط و نشان کشیدن‌ها برای مالکان خانه‌های خالی، این موضوع سرانجام چه موقع به مرحله اجرا خواهد رسید؟

همین بلاتکلیفی مالکان خانه‌های خالی که به قصد سوداگری و کسب سودهای کلان خانه‌های خود را به نوعی احتکار می‌کنند، به این خیال انداخته که بعید است به این زودی‌ها موضوع اخذ مالیات از خانه‌های خالی به مرحله اجرا برسد، اما رئیس کل سازمان امور مالیاتی کشور این موضوع را بشدت رد کرده و تاکید می‌کند: در مورد خانه‌های خالی هر چیزی که قانون شود و به سازمان امور مالیاتی اعلام کنند، آن را اجرا خواهیم کرد.

عسکری توضیح می‌دهد: اگر قرار باشد از خانه‌های خالی مالیات گرفته شود باید همه بحث‌های مربوط به آن نیز دیده شود و ما آمادگی داریم در نشست‌های کارشناسی نقاط قوت و ضعف طرح اخذ مالیات از خانه‌های خالی را که تاکنون نیز پیگیری شده، مطرح و

موافقت کمیسیون اقتصادی مجلس

مسئولان وزارت راه و شهرسازی می‌خواهند با تصویب اخذ مالیات از خانه‌های خالی با یک تیر دو نشان بزنند؛ هم با وارد کردن خانه‌های خالی به چرخه عرضه، قیمت مسکن را کاهش دهند و هم با افراد سودجویی که با خالی نگهداشتن خانه‌های اضافی خود می‌خواهند در این شرایط اقتصادی از آب گل‌آلود برای خود ماهی بگیرند، به‌طور جدی برخورد کنند.

لایحه اخذ مالیات از خانه‌های خالی در حالی تقدیم مجلس شده است که دولتی‌ها بسیار امیدوارند با حمایتی که نمایندگان کمیسیون اقتصادی مجلس از این لایحه دارند، موضوع اخذ مالیات از خانه‌های خالی بزودی تصویب و آماده اجرا شود.

ارسلان فتحی‌پور، رئیس کمیسیون اقتصادی مجلس چندی پیش در جمع خبرنگاران بر جدی بودن موضوع تصویب اخذ مالیات از خانه‌های خالی تأکید کرده و گفته بود: اتفاقاً دولت هم این پیشنهاد را قبول دارد و در واقع خود دولت آن را به مجلس ارائه داده است و چنانچه در طرح جامع مالیاتی نباشد، مجلس قطعاً آن را اضافه خواهد کرد، اما اطمینان داشته باشید موضوع مالیات گرفتن از خانه‌های خالی حتماً اجرا خواهد شد.

برخی از نمایندگان کمیسیون اقتصادی مجلس نیز معتقدند مالیات گرفتن از خانه‌های خالی موجب کاهش 50 درصدی قیمت‌ها بخصوص در فروش خانه خواهد شد.

محمد حسن‌نژاد، عضو دیگر کمیسیون اقتصادی مجلس در این زمینه توضیح می‌دهد: برخی شهروندان با رویکرد سرمایه‌ای خانه‌های خود را خالی نگه داشته‌اند و برای جلوگیری از ضرر و زیان‌های احتمالی برای عرضه واحدهای خود در بازار از یکدیگر سبقت می‌جویند.

با وجود تورم سالیانه، ساخت و ساز در کشور و بخصوص در پایتخت همچنان پررونق است، تعداد خانه‌های خالی شهر هم روز به روز بیشتر می‌شود و این فرصت مغتنمی است برای آنهایی که از راه سوداگری ساخت و ساز به سودهای کلانی دست می‌یابند حتی اگر به بهای احتکار چند ساله ملک‌شان تمام شود، آنها خوب می‌دانند سودی که از این راه می‌برند، دیر و زود دارد، اما سوخت و سوز ندارد.

مسئولان معتقدند مالیات گرفتن از خانه‌های خالی شاید تنها راه چاره باقیمانده برای جلوگیری از احتکار خانه‌ها باشد، راه‌حلی که اگر به مرحله اجرا برسد شاید تکلیف خانه‌های خالی را برای همیشه روشن کند.

پوران محمدی / گروه جامعه