

مالیات هایی که گره گشا نبود؛

## سه اشتباه در طراحی «مالیات سالانه بر املاک مسکونی» در ایران

سومین انحراف مالیاتی در بازار مسکن در حالی در آستانه شکل‌گیری است که جلوگیری از ایجاد آن نیازمند رفع دست‌کم سه اشکال مهم در پیش‌نویس لایحه دریافت مالیات سالانه از املاک مسکونی است.

به گزارش سایت خبری پرسون، چندین ماه آزمون و خطا برای «طراحی اهرم مالیاتی» در بازار مسکن هنوز به سرانجام مشخصی نرسیده است. از اوایل امسال نوعی رقابت نانوخته بین دولت و مجلس برای تصویب یکسری مالیات‌های ملکی شکل گرفت؛ به طوری که هر کدام از دو طرف، به فاصله کوتاهی از پیش‌مصوبه، بعضاً محتوا را حذف و اضافه می‌کنند. هیچ‌کدام از این طراحی‌ها هم هنوز نتیجه نداده است. بررسی‌ها درباره این ناکامی -که تداوم آن سیگنال بد به تقاضای غیرمصرفی می‌دهد- حاکی است ضعف نگاه طراحان به کارکرد مالیات و همچنین غفلت از «مالیات چندمنظوره» باعث این تصمیم‌گیری فرسایشی شده است. یک الگوی موفق جهانی در حوزه مالیات‌های ملکی نشان می‌دهد «مالیات سالانه بر ملک» به صورتی که شروط غیرقابل کنترل و بعضاً به نفع سوداگر همچون «سقف قیمت برای معافیت» به آن اضافه نشود، می‌تواند علاوه بر مهار جریان سرمایه‌گذاری و سفته‌بازی ملکی، زمینه تنظیم سطح قیمت برای تقاضای مصرفی را فراهم کند و در عین حال بخشی از هزینه‌های شهرهای بزرگ را پوشش دهد.

در حالی که اواخر سال گذشته پیش‌نویس لایحه اصلاح قانون مالیات‌های مستقیم در وزارت اقتصاد تهیه شده و به کمیسیون اقتصادی دولت ارسال شد، در جریان تصویب اصلاحیه قانون مالیات‌های مستقیم، دریافت مالیات سالانه از گروهی از املاک مسکونی نیز در لایحه گنجانده شده است؛ اما این لایحه دست‌کم دربردارنده سه اشتباه است که به توصیه کارشناسان، تیم اقتصادی دولت باید با رفع این اشتباهات از آخرین فرصت برای تنظیم بازار ملک با اهرم مالیاتی استفاده کند.

پیش از این و در جریان تصویب دو شکل دیگر مالیات‌های بخش مسکن از مالیات بر خانه‌های خالی و مالیات بر عایدی سرمایه ملکی به دلیل وجود برخی نواقص، ایرادات و ابهامات به‌عنوان دو انحراف مالیاتی در بخش مسکن یاد شده بود. حال در صورتی که دولت برای رفع نواقص موجود در لایحه مربوط به دریافت مالیات سالانه املاک در زمان باقی مانده اقدام نکند این موضوع می‌تواند سومین بیراهه مالیاتی بازار مسکن شناخته شود. با توجه به آنکه هنوز این لایحه در دولت قرار دارد و بخش‌هایی از آن مصوب شده است کارشناسان به دولت توصیه می‌کنند از آخرین فرصت باقی مانده برای رفع نواقص این اهرم مالیاتی و تنظیم‌کننده بازار مسکن استفاده کند.

این در حالی است که دریافت مالیات سالانه از املاک مسکونی یکی از اهرم‌های قوی و متداول مالیاتی برای تنظیم بازار مسکن در کشورهای پیشرفته دنیاست که یک نمونه موفق استفاده از آن را در آمریکا می‌توان مشاهده کرد. در واقع در این کشورها مالیات سالانه املاک مسکونی ستون مالیات‌های بخش مسکن برای ثبات بخشی به قیمت واحدهای مسکونی با اهرم مالیاتی و جلوگیری از آشفتنی قیمتی در بازار مسکن در نتیجه فعالیت غیرمعمول و هیجانی تقاضای غیرمصرفی در بازار ملک است.

در قالب مالیات سالانه املاک مسکونی، مالکان واحدهای مسکونی در پایان هر سال مالیاتی، مبلغی معادل ضریبی از ارزش روز ملک خود را به دولت پرداخت می‌کنند و نکته قابل توجه در آن است که کشورهایی در کاربرد این اهرم مالیاتی و تحقق اهداف مربوط به آن در تنظیم بازار مسکن موفق بوده‌اند که بدون هیچ گونه تبصره، استثنا و شرایطی اقدام به وضع و دریافت مالیات از املاک مسکونی به‌صورت سالانه کرده‌اند. در واقع در الگوهای موفق، این نوع مالیات در دنیا و در کشورهای پیشرفته همه املاک مسکونی با ضرایب مشخص مشمول پرداخت مالیات سالانه هستند. در آمریکا نیز مالیات سالانه ستون مالیات‌های بخش مسکن محسوب می‌شود. در آمریکا، نرخ مالیات بر دارایی ملکی یا مالیات سالانه مسکن درصدی از ارزش روز خانه‌هاست. این نرخ معمولاً هر چند سال یکبار براساس دو پارامتر مهم یعنی «تغییرات هزینه‌های ایالت‌ها» و همچنین «تغییرات قیمت مسکن» به روز رسانی می‌شود. به این ترتیب نرخ مالیات‌های سالانه املاک مسکونی در ایالت‌های مختلف متفاوت است. در برخی از شهرها و ایالت‌های آمریکا این نرخ بعضاً تا ۵٪ درصد از ارزش روز یک واحد مسکونی است. این ایالت‌ها و شهرها مناطقی هستند که قیمت مسکن در آنها نسبت به سایر مناطق آمریکا بالاتر است. مالیات سالانه املاک از همه واحدهای مسکونی در این کشور دریافت می‌شود؛ چه واحدهایی که اشخاص در آن سکونت دارند و چه واحدهای خالی از سکنه. در واقع در آمریکا این مالیات از همه واحدهای مسکونی دریافت می‌شود.

این در حالی است که در این کشور مالیات بر عایدی سرمایه هم پرداخت می‌شود و در صورتی که اشخاص پس از فروش ملک خود واحد دیگری خریداری نکنند هم مشمول پرداخت ۳۰ درصد مابه‌التفاوت بهای زمان خرید و فروش ملک به‌عنوان مالیات می‌شوند. در آمریکا علاوه بر مالیات سالانه و مالیات بر عایدی دارایی ملکی همچنین مالیات خانه‌های لوکس نیز دریافت می‌شود. در شهرهایی مانند نیویورک که قیمت مسکن در آن بالاتر از سایر شهرهاست در زمان خرید و فروش واحدهای مسکونی مالیاتی با عنوان مالیات خانه‌های مسکونی لوکس دریافت می‌شود. این مالیات رقمی بین ۰/۲۵ تا یک درصد قیمت روز واحدهای مسکونی است. نکته جالبی که در این زمینه وجود دارد آن است که درآمدهای مالیاتی حاصل از این مالیات‌ها در آمریکا در اختیار دولت محلی قرار می‌گیرد تا با استفاده از آنها بخشی از هزینه‌های توسعه‌ای و عمرانی شهر پوشش داده شود. بررسی‌های «دنیای اقتصاد» نشان می‌دهد کشورهای پیشرفته دنیا از جمله آمریکا با این نوع مالیات‌ها به نوعی جریان عرضه و تقاضا در بازار مسکن را هم تنظیم می‌کنند که این موضوع یکی از اصلی‌ترین عوامل تنظیم قیمت در بازار معاملات مسکن هم محسوب می‌شود.

دریافت مالیات سالانه از املاک مسکونی در حالی در پیش‌نویس اصلاح قانون مالیات‌های مستقیم اواخر سال گذشته از سوی وزارت اقتصاد به دولت

فرستاده شد که بررسی‌های کارشناسی نشان می‌دهد سه اشتباه عمده در طراحی این لایحه وجود دارد. در پیش‌نویس این لایحه مالیاتی عنوان شده مالکانی مشمول پرداخت مالیات سالیانه املاک مسکونی خواهند شد که مجموع دارایی‌های ملکی آنها اعم از خانه، آپارتمان و زمین مسکونی خود و فرزندان صغیر تحت تکفل آنها از ۵ میلیارد تومان بیشتر باشد. در چنین حالتی در صورتی که ارزش این دارایی‌ها بین ۵ تا ۷ میلیارد تومان باشد یک در هزار یا یک‌دهم درصد از ارزش روز ملک به‌عنوان مالیات سالانه دریافت می‌شود. هرچقدر ارزش واحدهای مسکونی تحت مالکیت افراد از این میزان فراتر رود ضریب مالیاتی نیز افزایش می‌یابد. در نهایت برای دارایی‌های ملکی ۴۰ میلیارد تومانی به بالا، مالک موظف به پرداخت ۶دهم درصد از ارزش روز ملک به‌عنوان مالیات سالیانه است.

در این لایحه یک نکته قابل‌تامل وجود دارد مبنی بر آنکه در ابتدا مبنای دریافت مالیات سالانه املاک ارزش روز ملک عنوان می‌شود اما در ادامه عنوان می‌شود که ارزش روز ملک در واقع ضریبی از ارزش معاملاتی املاک مسکونی است که میزان آن کمتر از ارزش روز یا ارزش واقعی واحد مسکونی است.

در چنین شرایطی، حتی برخی از افرادی که ارزش دارایی‌های ملکی آنها از ۵ میلیارد تومان با محاسبه قیمت روز، فراتر است از پرداخت مالیات معاف خواهند شد. در جریان تصویب این لایحه مالیاتی در کمیسیون اقتصادی دولت، این لایحه با تغییراتی مواجه شده است. از جمله آنکه سقف قیمتی املاک معاف از پرداخت مالیات سالانه از ۵ میلیارد تومان به ۷/۵ میلیارد تومان تغییر کرده است. ضمناً نرخ حداکثری پرداخت مالیات به پرداخت ۴/۰ درصد ارزش روز (بر مبنای ارزش روز معاملاتی) واحدهای مسکونی با قیمت ۳۵ میلیارد تومان و بیشتر تغییر کرده است.

اشتباه اول در این لایحه، تعیین سقف قیمت برای معاف کردن یک‌سری از املاک مسکونی از پرداخت مالیات سالانه است. در آمریکا همه واحدهای مسکونی مالیات سالانه پرداخت می‌کنند و هیچ واحدی از پرداخت این مالیات معاف نیست اما در این کشور و برخی دیگر از کشورهای پیشرفته نرخ‌های مالیاتی براساس گران‌بودن و ارزان‌بودن مسکن در یک محله، شهر یا منطقه متفاوت است و براساس آن تعیین می‌شود. دومین اشتباه مربوط به تعیین سقف قیمتی معافیت یا کف قیمتی مشمول پرداخت مالیات سالانه است. سقف قیمتی معافیت واحدهای مسکونی و دارایی‌های ملکی افراد از پرداخت مالیات سالانه به قدری بالا تعیین شده است که عملاً تنها املاک فوق‌لوکس مشمول پرداخت مالیات سالانه می‌شود و حتی بسیاری از واحدهای مسکونی لوکس هم از پرداخت این مالیات معاف هستند. سقف معافیت باید براساس سازگاری با میانگین قیمت مسکن تعیین شود. به‌عنوان مثال در شرایطی که هم‌اکنون میانگین قیمت مسکن در شهر تهران به ازای هر مترمربع برابر با ۲۶ میلیون و ۷۰۰ هزار تومان است میانگین قیمت یک واحد مسکونی ۱۰۰ مترمربعی ۲ میلیارد و ۶۷۰ میلیون تومان است، همچنین میانگین یک واحد مسکونی ۱۰۰ مترمربعی با توجه به متوسط قیمت مسکن در جنوب شهر تهران حول و حوش یک میلیارد و ۲۰۰ میلیون تومان است.

میانگین قیمت آپارتمان‌های شمال‌شهر با متراژ ۱۰۰ مترمربع نیز هم‌اکنون ۵ میلیارد تومان است. در چنین شرایطی کف قیمتی واحدهای مسکونی مشمول پرداخت مالیات سالانه املاک ۷/۵ میلیارد تومان تعیین شده است. کارشناسان معتقدند کف قیمتی تعیین شده برای واحدهای مسکونی مشمول مالیات سالانه املاک با میانگین قیمت مسکن سازگاری ندارد. در واقع در خوشبینانه‌ترین حالت بخش زیادی از آپارتمان‌های مسکونی واقع در ۲۰ منطقه تهران از پرداخت مالیات سالانه املاک معاف می‌شوند. این در شرایطی است که عمده تقاضای غیرمصرفی که طی دو سال اخیر در بازار مسکن مانوردهی کرده و منجر به اثرگذاری بر سطح قیمت‌ها و کاهش قدرت خرید متقاضیان مصرفی شده‌اند، در مناطق غیر شمالی تهران و مناطق مصرفی حضور داشته‌اند.

در سال ۹۷ تا نیمه سال ۹۸، عمده تقاضاهای غیرمصرفی در سه منطقه مصرفی نیمه شمالی تهران یعنی مناطق ۲، ۴ و ۵ حضور داشتند که از نیمه ۹۸ تاکنون به دلیل افزایش شدید قیمت مسکن تقاضای خود را به مناطق جنوبی‌تر هدایت کرده‌اند و در این مناطق نیز منجر به رشد قابل‌توجه تقاضا و سطح قیمت‌ها و در نتیجه اثرگذاری بر خروج اجباری تقاضای مصرفی از بازار ملک شده‌اند. این در حالی است که مطابق با این لایحه، این نوع مالکان عملاً از پرداخت مالیات سالانه معاف هستند چون عمده واحدهای مسکونی که از سوی آنها در این مناطق خریداری می‌شود قیمتی کمتر از کف قیمتی آپارتمان‌های مشمول پرداخت مالیات سالانه دارند.

این در حالی است که این ناسازگاری در سایر مناطق شهری و در کل کشور بیشتر از تهران است. هم‌اکنون میانگین قیمت مسکن در شهرهای کشور بدون لحاظ وزن قیمت مسکن تهران، برای یک واحد ۱۰۰ مترمربعی حول و حوش یک تا یک و نیم میلیارد تومان است که فاصله چندین‌برابری با کف قیمتی واحدهای مسکونی مشمول پرداخت مالیات سالانه مسکن دارد.