

سند شکست مالیات «خالی»

کلید اشتباهی ۴۰ ساله برای گشایش قفل «خانه‌های خالی» یک‌بار دیگر در این دوره با اصرار سیاستگذار مورد استفاده قرار گرفت اما باز هم نچرخید و قفل را باز نکرد. کارنامه اجرای فاز اول قانون «مالیات بر خانه خالی» نشان می‌دهد مجریان در مرحله «شناسایی مالکان خانه‌های خالی» به بن‌بست رسیده‌اند.

به گزارش سایت خبری پرسون، حداقل ۲ میلیون آپارتمان در سراسر کشور خالی از سکنه است؛ به‌طوری‌که حجم قابل توجهی از سرمایه‌ها که می‌توانست در مسیر مولد به‌کار گرفته شود، در املاک بیکار منجمد شده است. اما مجریان «مالیات بر خانه خالی» تاکنون فقط ۲۴۵۰ واحد را به‌عنوان «خالی از سکنه و مشمول اخذ مالیات» تشخیص داده‌اند. حجم زیادی رکورد اطلاعاتی ناقص و غیرقابل استناد از املاک در یک «سامانه» جمع‌آوری شده است که می‌گوید حدود ۶ میلیون ملک، خالی از سکنه است. قرار بود با «خوداظهاری مالکان» این داده‌ها راستی‌آزمایی شود و در اختیار سازمان امور مالیاتی برای مالیات‌ستانی قرار بگیرد؛ اما تاکنون در حد ۱۲۰ هزار مالک به این داده‌ها واکنش نشان داده‌اند. اصرار سیاستگذار به این مالیات «خالی»، راه را برای قفل‌گشایی از مسکن با «مالیات اصلی» بسته است. این کارنامه سند شکست انتخاب مالیات فرعی (کلید اشتباهی) و آلام جدید برای شیفت به کلید اصلی (مالیات سالانه) است.

برآیند اظهارات سه ضلع تنظیم‌کننده بازار مسکن در ارتباط با فرجام اجرای قانون دریافت مالیات از خانه‌های خالی، هفت سال بعد از تصویب و لازم‌الاجرا شدن آن، نشان‌دهنده اقرار آنها به شکست این سیاست مالیاتی انحرافی است. انتخاب مالیات انحرافی و دسته‌چهارم و غفلت چندین ساله از اجرای شکل درست و کارآمد سیاست‌های مالیاتی برای تنظیم بازار ملک و رفع انجماد از حداقل ۲ میلیون و ۵۰۰ هزار واحد مسکونی خالی از سکنه، باعث شده مقابله با جریان احتکار ملکی به فرآیند بی‌حاصل تعقیب و گریز خانه‌های خالی منجر شود. فرآیندی که شب گذشته، در نشست مشترک سه ضلع اصلی تنظیم‌کننده و مسوول در بازار مسکن، عملاً به اقرار شکست این مالیات به ملاکان منجر شد. در حالی که همچنان مشخص نیست ماروپله با مالیات انحرافی قرار است تا کی ادامه داشته باشد؟

دوشنبه شب، در برنامه تلویزیونی «تیترا امشب» که با عنوان «کلاف سردرگم مالیات بر خانه‌های خالی» برگزار شد، مسوولان سه ضلع اصلی قانون‌گذاری و اجرای مالیات خانه‌های خالی، به بررسی فرآیندهای اجرایی این قانون طی هفت سال گذشته (از سال ۹۴ تا ۱۴۰۰) پرداختند. برآیند و نتیجه اظهارات این مسوولان نشان از شکست مالیات خانه‌های خالی به ملاکان دارد. در این برنامه تلویزیونی، علی رستم‌پور، مدیرکل تنظیم مقررات و نظارت سازمان امور مالیاتی، مهدی طغیانی، عضو کمیسیون اقتصادی مجلس و پروانه اصلانی، مدیرکل دفتر اقتصاد مسکن وزارت راه و شهرسازی حضور داشتند. در شرایطی که آمارهای رسمی مربوط به سرشماری نفوس و مسکن سال ۹۵ نشان‌دهنده وجود ۲ میلیون و ۵۰۰ هزار خانه خالی در کشور است، روند ۵ سال گذشته در بازار مسکن نشان‌دهنده افزایش این تعداد خانه خالی در کشور است. چرا که دست کم طی سه سال گذشته و در دوره جهش اخیر قیمت مسکن حدود ۷۰ درصد از معاملات مسکن از سوی سرمایه‌گذارها و سفته‌بازها انجام شده است. بنابراین حتی در صورت عدم توجه به این موضوع، دست‌کم ۲ میلیون و ۵۰۰ هزار خانه خالی در کشور وجود دارد که رفع انجماد و عرضه آنها به بازار مسکن می‌تواند بخش قابل توجهی از نیاز به واحدهای مسکونی را پاسخگو باشد.

اما آمارهای اعلام شده از سوی وزارت راه و شهرسازی نشان می‌دهد تنها یک میلیون و ۳۰۰ هزار واحد مسکونی خالی از سکنه در کشور شناسایی شده است که از این تعداد نیز فقط ۱۲۰ هزار مالک خانه خالی اقدام به ورود به سامانه ملی املاک و اسکان- سامانه شناسایی خانه‌های خالی- کرده و اظهار کرده‌اند واحد مسکونی آنها خالی از سکنه است. اما تلخ‌تر از فرآیند بیراهه‌ای که از هفت سال قبل برای تنظیم‌گری بازار مسکن با استفاده از مالیات انحرافی انتخاب شد، آن است که دوشنبه‌شب گذشته، مقام مسوول در سازمان امور مالیاتی که در این برنامه تلویزیونی حضور داشت اعلام کرد از مجموع کل خانه‌های خالی تنها حدود ۲ هزار و ۴۵۰ واحد مسکونی به عنوان خانه خالی از سکنه محرز شده است. این موضوع در واقع شکست جدید و دومین باخت این سیاست مالیاتی به ملاکان محسوب می‌شود.

در حالی که یک‌سال قبل دولت برای نخستین بار به مالکان واحدهای مسکونی خالی از سکنه برای خوداظهاری درباره خالی بودن واحدها پیامک ارسال کرده بود به دلیل عدم استقبال ملاکان از خوداظهاری، دولت برای بار دوم و یک‌سال بعد از پیامک اول، ناچار به ارسال دومین پیامک به مالکان شد. بررسی‌ها نشان می‌دهد آماري که دوشنبه شب از سوی مقام مسوول در سازمان امور مالیاتی به عنوان تعداد خانه‌های خالی تایید شده -حدود ۲ هزار و ۴۵۰ واحد مسکونی- اعلام شد در واقع دومین سند شکست این سیاست انحرافی است. چرا که از مجموع دست‌کم دو میلیون و ۵۰۰ هزار واحد مسکونی خالی از سکنه، هفت سال بعد از تصویب قانون دریافت مالیات از خانه‌های خالی تنها یک میلیون و ۳۰۰ هزار واحد به عنوان خانه خالی احصا شده و از این تعداد هم فقط حدود ۲ هزار و ۴۵۰ هزار واحد به عنوان خانه خالی از سکنه نهایی شده است.

به موجب قانون، دولت از سال ۹۴ مکلف به راه‌اندازی سامانه «املاک و اسکان کشور» برای شناسایی خانه‌های خالی شد. گام دوم بعد از راه‌اندازی این سامانه احصای خانه‌های خالی از طریق پایگاه داده‌های دستگاه‌های دولتی بود. در مرحله بعد دولت باید فراخوان خوداظهاری را به مالکان صادر می‌کرد که این اقدام از طریق ارسال پیامک به مالکان برای ورود به سامانه و درج اطلاعات هویتی و ملکی آنها انجام می‌شود. مرحله چهارم ارسال و ارائه اطلاعات پایش شده به سازمان امور مالیاتی است و مرحله پنجم هم دریافت مالیات از خانه‌های خالی است. اظهارات شب گذشته این سه مقام مسوول و همچنین نتایج فعالیت‌های انجام شده در این زمینه تاکنون، نشان می‌دهد عملاً این فرآیند به بن‌بست رسیده است.

براساس آنچه مقام مسوول در سازمان امور مالیاتی دوشنبه شب اعلام کرد وزارت راه و شهرسازی ۶ میلیون رکورد اطلاعاتی شناسایی خانه‌های خالی را به این سازمان ارسال کرده است که از این تعداد در نهایت به دلیل تکراری بودن رکوردها، حدود یک میلیون و ۳۰۰ هزار رکورد (واحد) احصا شده است.

هر چند مدیرکل دفتر اقتصاد مسکن وزارت راه و شهرسازی اعلام کرد دولت و مسوولان این وزارتخانه، برای اجرای این قانون فعالیت‌های بسیاری انجام داده‌اند اما مهدی طغیانی، عضو کمیسیون عمران مجلس که در این برنامه حضور داشت از کم‌کاری دولت در اجرای این قانون انتقاد کرد.

پروانه اصلانی، مدیرکل دفتر اقتصاد مسکن وزارت راه و شهرسازی اعلام کرد: وزارت راه و شهرسازی مطابق با قانون و زمان‌بندی‌های قانونی مشخص شده کار را جلو برده است اما تنها ۴۰ درصد از اطلاعاتی که از پایگاه‌های اطلاعاتی درباره کدپستی‌های مربوط به خانه‌های خالی دریافت کرده است درست بوده و در این زمینه مشکل وجود دارد.

اظهارات شب گذشته این مسوولان نشان می‌دهد بعد از دو بار ارسال پیامک خوداظهاری به مالکان واحدهای مسکونی خالی از سکنه تنها ۱۲۰ هزار مالک به این موضوع واکنش نشان داده و اطلاعات خود را در سامانه ثبت کرده‌اند.

در نهایت هم ۳ هزار و ۷۷۹ واحد مسکونی به عنوان واحدهای قطعی خالی از سکنه از سوی وزارت راه و شهرسازی به سازمان امور مالیاتی معرفی شده است که به دلیل وجود اطلاعات مربوط به واحدهای غیرمسکونی خالی در آنها در نهایت حدود ۲ هزار و ۴۵۰ واحد مسکونی به عنوان خانه‌های خالی نهایی شده است. این موضوع نشان می‌دهد دو مرحله اصلی برای اجرای این قانون یعنی احصای تعداد واقعی خانه‌های خالی از یک سو و فرآیند خوداظهاری مالکان این واحدها، عملاً به بن‌بست خورده است. عضو کمیسیون اقتصادی مجلس در حالی معتقد است که دولت در اجرای این سیاست کوتاهی کرده که در عین حال هشدار دوم و مهم‌تری در این باره ارائه می‌کند. طغیانی در اظهارات خود اعلام کرد تا زمانی‌که همه اطلاعات مربوط به خانه‌های خالی تکمیل نشود و همه مالکان اقدام به خوداظهاری نکنند عملاً اجرای این قانون امکان‌پذیر نیست؛ چرا که نمی‌توان قانون را با اطلاعات ناقص و غیرموثق اجرایی کرد. آنچه از اظهارات شب گذشته این سه مقام مسوول در ارتباط با سرنوشت اجرای این قانون در طول هفت سال گذشته برداشت می‌شود آن است که فرآیند اجرای این قانون با اشکال و اشتباه همراه است.

این در حالی است که هم گروهی از کارشناسان به عنوان رسانه‌ای که طی چند سال اخیر با زیر ذره‌بین قرار دادن این قانون و مقایسه آن با مسیرهای مالیاتی درست برای تنظیم‌گری بازار مسکن اقدام به آسیب‌شناسی اجرای مالیات انحرافی کرده است امیدوارند که با آسیب‌شناسی صورت گرفته دوشنبه شب، با حضور سه ضلع اصلی قانون‌گذار و مجری مالیات خانه‌های خالی، در نهایت به سمت استفاده از ابزار درست و کارآمد مالیاتی که همان دریافت مالیات سالانه از املاک مسکونی است حرکت شود.

در دنیا نیز این تجربه موفق در تنظیم‌گری بازار مسکن به کار گرفته می‌شود. اما مسوولان بازار مسکن در ایران، به جای توجه به اهرم‌های درست مالیاتی سراغ مالیات دسته‌چهارم رفته‌اند. در دنیا ابتدا مالیات سالانه از املاک مسکونی، سپس مالیات برعایدی مسکن، بعد از آن مالیات بر معاملات مکرر ملک و در نهایت مالیات از خانه‌های خالی در دستور کار قرار می‌گیرد. بررسی‌های «دنیای اقتصاد» نشان می‌دهد، نرخ دریافت مالیات از خانه‌های خالی مطابق با قانونی که در این زمینه در سال ۹۴ مصوب شد به‌طور متوسط به اندازه یک ماه اجاره‌بهای همان واحد و نرخی غیربازدارنده بود.

اگر چه در اصلاح این قانون در سال ۹۹ نرخ بازدارنده معادل دریافت مالیات برابر با ۶ برابر مالیات اجاره در سال اول، ۱۲ برابر در سال دوم و ۱۸ برابر در سال سوم، ملاک عمل مالیاتی قرار گرفت اما امکان‌پذیر نبودن اجرای این مالیات در عمل، باعث شده بعد از هفت سال، عملاً حتی از یک واحد خالی از سکنه نیز مالیات دریافت نشود.

مالیات سالانه اما به هیچ کدام از این مسیرهای دشوار و بی‌نتیجه نیاز ندارد. این مالیات در دنیا به‌طور متوسط معادل نیم تا ۱/۵ درصد از بهای روز همه واحدهای مسکونی دریافت می‌شود. هم با جریان سفته‌بازی و احتکار ملکی مقابله می‌کند، هم نیاز به بانک اطلاعاتی ندارد، هم ایجادکننده درآمد ثابت و پایدار برای شهرداری‌هاست و هم درآمدهای مناسبی را برای پرداخت یارانه‌های حمایتی تأمین مسکن اقشار کم‌درآمد مانند یارانه اجاره‌بها فراهم می‌کند. در واقع این روش مالیاتی منافع بسیاری هم برای دولت‌ها و هم متقاضیان مسکن دارد و از مسیر دشوار دریافت مالیات از خانه‌های خالی نیز عبور نمی‌کند. این در حالی است که اظهارات دوشنبه شب مسوولان و متولیان اجرای قانون مالیات خانه‌های خالی نیز نشان می‌دهد عملاً این سیاست، برنامه‌ای انحرافی است و بعید است در نهایت نیز به نتیجه برسد. چرا که اگر قرار بود موفقیت‌آمیز باشد در تمام طول مدت هفت سال گذشته به نتیجه رسیده بود.

منبع: دنیای اقتصاد