

نقطه ضعف های طرح اخذ مالیات از خانه های خالی

۴ پند از مطالعه بانک جهانی درباره نقطه کور و نقطه شکست بازار سفته بازی ملکی آموختنی است.

به گزارش سایت خبری پرسون، متولی مسکن قصد دارد از ابزار دست چهارم برای مقابله با محتکران ملک استفاده کند. نقشه مصوب برای دوئل با مالکان خانه های خالی دو نقطه ضعف اساسی دارد؛ به طوری که محک آن با تجربه های محدود ثبت شده در کشورهای مختلف نشان می دهد «مالیات تو خالی» علیه خانه های خالی جواب نمی دهد. در این نقشه، هم مجری - مالیات گیرنده - اشتباه تعریف شده و هم جای «مالیات اصلی به همراه دو مالیات مکمل آن» خالی است. در مناطقی از جهان که ریشه احتکار ملک در آنجا خشکانده شده، ابتدا یک اهرم مالیاتی غیر از «مالیات بر خانه خالی» فعال شده است.

جدیدترین مطالعات پژوهشگران اقتصادی کشور از تجربه کشورهای دنیا در ماجرای «دوئل با محتکران مسکن» و مرور دو تجربه شکست خورده در حوزه اخذ مالیات خانه های خالی در ایران نشان می دهد: شگرد جدید مقابله با محتکران مسکن با ابزار مالیات بر خانه های خالی به دلیل خلأ دو پیش شرط، به احتمال زیاد به برنده شدن محتکران منجر خواهد شد.

مرکز مطالعات و برنامه ریزی شهرداری تهران به تازگی مقاله پژوهشی تحت عنوان «بررسی نقش شهرداری ها در فرآیند اعمال مالیات بر مسکن های خالی» را منتشر کرده که در آن تجربه شهرهای مختلف جهان در حوزه مالیات ستانی از خانه های خالی و اثرات آن بر بازار مسکن مورد بررسی قرار گرفته است. یافته های این پژوهش که از سوی مهدی هادیان، عضو هیات علمی پژوهشکده پولی و بانکی انجام شده علاوه بر مرور تجربه های کشورهای مختلف و همچنین دو تجربه شکست خورده در حوزه اخذ مالیات از خانه های خالی در ایران (طی دو دوره مختلف) حاوی یک هشدار و چهار پند مهم براساس نتایج مطالعات بانک جهانی است.

این بررسی به طور مشخص نشان می دهد که پدیده خانه های خالی فقط مختص شهر تهران و برخی دیگر از شهرهای بزرگ ایران نیست بلکه در برخی دیگر از شهرهای بزرگ جهان نیز این پدیده سمی بازار مسکن وجود دارد، هرچند که یافته های این پژوهش مشخص می کند ریشه شکل گیری این پدیده در شهرهای جهان با شهرهای ایران متفاوت است به طوری که بخش عمده خانه های خالی موجود در بازار مسکن ایران به دلیل انتظارات تورمی و نوسانات شدید قیمتی به بازار عرضه نشده اند اما در کشورهای دیگر سایر انگیزه های اجتماعی یا فرهنگی در این موضوع دخیل بوده اند.

علاوه بر این چهار پند از جزئیات این پژوهش درباره تجربه اخذ مالیات از خانه های خالی در شهرهای جهان قابل استخراج است. پند نخست آنکه عمده کشورهایی که در این حوزه یعنی اخذ مالیات از خانه های خالی تجربه داشته اند، این روش صرفاً به صورت مقطعی و فقط در برخی از شهرهای یک کشور اجرایی شده است.

دوم آنکه، این مالیات به عنوان یک نوع ابزار مقابله ای و مالیات دست چهارم در بازار مسکن شهرهای جهان شناخته می شود. به این معنا که دولت های محلی قبل از ورود برای اخذ مالیات از خانه های خالی، سه نوع مالیات دیگر برای تنظیم جریان بازار مسکن تعریف و اجرایی می کنند و مالیات خانه های خالی نقش یک نوع مالیات مکمل را بازی می کند.

اولین نوع مالیات مربوط به بازار مسکن که اتفاقاً مطالعات انجام شده نشان می دهد روی سفته بازی ملکی مسلط می شود، «مالیات املاک و مستغلات» است. بررسی های تکمیلی مستقل از این پژوهش حاکی از آن است که این نوع مالیات همان مالیات سالانه بر املاک است؛ از جمله مالیاتی که دولت محلی در کشورهای دیگر از تمامی مالکان در بازار مسکن دریافت می کند. این نوع مالیات برای جلوگیری از شناسایی راه فرار، هیچ نوع استثنای معافیتی را برای افراد قائل نیست. در عین حال نرخ این نوع مالیات منوط به منطقه جغرافیایی ملک (ضعیف، ارزان قیمت یا لوکس) به صورت شناور از نیم تا ۱/۵ درصد ارزش روز املاک تعریف می شود.

مالیات دوم، مالیات بر عایدی سرمایه است. این نوع مالیات اتفاقاً در شهرهایی از جهان که با رشد قیمت مسکن و اشتباهی زیاد سرمایه گذاران برای ورود به این بازار مواجه است به شکل قوی و کارآمد اجرایی می شود. سومین مالیات نیز مالیات بر معاملات مکرر است. این نوع مالیات در شهرهایی که نوسانات قیمت در یک بازه زمانی کوتاه مدت شدید و افراد برای به دست آوردن عایدی بیشتر، خرید و فروش مکرر انجام می دهند اجرایی می شود.

در بسیاری از شهرهای جهان، در کنار این سه نوع مالیات، مالیات خانه های خالی نیز به عنوان مالیات مکمل و مقطعی از محتکران اخذ می شود. آنطور که نتایج این مطالعه به طور صریح و تأکیدی مشخص می کند، صرف اخذ مالیات مضاعف، آثار محسوس آن به شکل کاهش خانه های خالی یا از بین رفتن انجماد در بازار مسکن نمایان نخواهد شد.

گذشته از این دو پند، جزئیات این پژوهش، حاوی دو پند دیگر برای طراحان مالیات خانه های خالی است. در سومین پند، شرط موفقیت مالیات خانه های خالی بیان شده است. اولین شرطی که با توجه به تجربه سایر کشورها به آن اشاره شده، دارا بودن بانک جامع اطلاعات املاک در یک شهر و رفتار مالکان در آن شهر به ویژه برای مالیات خانه های خالی است. یافته های این پژوهش مشخص می کند: بخش عمده و مهم این اطلاعات در اختیار

دولت‌های محلی یا همان شهرداری‌ها است که می‌توانند به خوبی در مالیات ستانی از بازار مسکن کارآمد باشد. دومین شرط موفقیت برای اخذ این نوع مالیات از بازار مسکن آن است که نرخ مالیات باید ضریبی از قیمت روز تعیین شود. این در حالی است که در طرح جدیدی که برای مالیات ستانی از خانه‌های خالی تعریف شده نرخ آن ضریبی از قیمت منطقه‌ای است، نه قیمت روز املاک. بررسی‌ها حاکی از آن است که قیمت منطقه‌ای در شهر تهران در حال حاضر حدود یک‌صدم قیمت روز املاک در هر منطقه است.

باتوجه به این دو شرط برای کسب موفقیت در مالیات‌ستانی از خانه‌های خالی و مسیری که برای اجرای آن در کشور پیشنهاد شده به نظر می‌رسد این دو شرط فعلاً مدنظر مسوولان طرح قرار نداشته است چراکه باتوجه به اظهارات مسوولان، هم اکنون در حوزه املاک، بانک اطلاعاتی جامع وجود ندارد. در این صورت این ابهام وجود دارد که مسوولان چگونه به دنبال اخذ مالیاتی می‌روند که در گام نخست نیاز به بانک اطلاعاتی کامل از املاک دارد.

نهایتاً چهارمین پند از یافته‌های این پژوهش، بازگشت به چگونگی اخذ مالیات خانه‌های خالی با توجه به تجربه سایر کشورها است. همان‌طور که اشاره شد، در این پژوهش تأکید شده که صرف مالیات مضاعف نمی‌توان منتظر آثار کاهش تعداد خانه‌های خالی در بازار مسکن بود.

در این پژوهش تأکید شده دو گام اصلی برای کنترل جریان احتکار و انجماد خانه‌های خالی در بازار مسکن باید در کشور طی شود تا بتوان اثرگذاری این نوع مالیات‌ستانی در بازار املاک شهرهای کشور مشاهده شود.

اولین گام، آن است که با رویکرد اقتصادی، سیاست‌هایی برای کاهش تورم و بهبود ثبات محیط اقتصاد کلان کشور اجرا شود. گام دوم نیز آن است که برای مدیریت بازار و مقابله با تقاضاهای سفته بازانه ابزارهای مخصوص همانند مالیات بر عایدی سرمایه و مالیات بر معاملات مکرر مسکن وضع شود. یافته‌های این پژوهش مشخص می‌کند فقط در صورت طی شدن این دوگام اصلی است که می‌توان در گام بعدی، برای اعمال مالیات بر خانه‌های خالی اقدام کرد.

در این پژوهش با توجه به دو تجربه شکست خورده در حوزه اخذ مالیات از خانه‌های خالی، تأکید شده که اعمال مالیات بر خانه‌های خالی به سبب وجود ابهامات فراوان در تعریف املاک خالی و لزوم همکاری بین دستگاهی برای شناسایی دقیق خانه‌های خالی یک طرح چالشی است.

اولین تجربه شکست خورده در حوزه اخذ مالیات از خانه‌های به دهه ۵۰ تا اواخر دهه ۶۰ بازمی‌گردد. در آن زمان مالیات بر خانه‌های خالی در ایران در چارچوب قانون تعدیل و تثبیت اجاره بها اعمال شد. مطابق ماده هشت این قانون، هرگاه محلی که آماده برای اجاره دادن است بیش از ۶ ماه از طرف مالک خالی نگه داشته شود، برای مدتی بعد از انقضای مدت یاد شده، عوارضی معادل ۳۰ درصد ارزش اجاره‌ای آن براساس ضوابط آیین‌نامه محاسبه ارزش مستغل و نسبت اجاره بها به ارزش عرصه و اعیان به وسیله وزارت دارایی اخذ می‌شد. این طرح به دلایلی از جمله تعریف و مصادیق خانه خالی، ابهامات اجرایی و همچنین اعتراض زیاد نسبت به آن، نتوانست تأثیر زیادی بر افزایش عرضه خانه‌های خالی به بازار و کاهش اجاره بها داشته باشد.

در تجربه دوم نیز مالیات بر مستغلات خالی تا پایان سال ۱۳۸۰ اجرا می‌شد اما به دلایل مهمی همچون ضعف قانون‌گذاری در حوزه‌های نظارتی، ضعف اجرایی در شناسایی خانه‌های خالی و ضعف بنیادی در پایه مالیاتی و ارزش‌گذاری املاک با شکست مواجه شد. باتوجه به این دو تجربه، به نظر می‌رسد اگر در وضع موجود دوئل با محتکران ملکی مجدداً شروع شود، محتکران برنده آن خواهند بود چراکه همچون وضعیت سال‌های گذشته، ضعف شناسایی در مصادیق خانه‌های خالی وجود دارد. تجربه شهرهای جهان در حوزه اخذ این نوع مالیات مشخص می‌کند تعریف نقش دقیق برای شهرداری‌ها در فرآیند شناسایی خانه‌های خالی می‌تواند موثر باشد.

شهرداری‌ها به سبب وجود سامانه ارزیابی املاک و اراضی شهر، دارای اطلاعات بسیار دقیق از تحولات و پویایی‌های مختصات شهری در ابعاد مختلف و موردنیاز برنامه‌ریزان شهری هستند، این در حالی است که تاکنون برخلاف شهرهای جهان، از این مزیت و ظرفیت شهرداری‌ها در ایران استفاده نشده است. علاوه بر در تجربه‌های گذشته برای اخذ مالیات از خانه‌های خالی، در بهترین عملکرد، سهم مالیات بر مستغلات خالی از ۷/۰ درصد و در مجموع از ۲ درصد مالیات‌های بخش مسکن فراتر نرفته است. به‌عنوان مثال در آخرین سال، عملکرد مالیات بر خانه‌های خالی از کل درآمدهای مالیاتی ۳ در ده هزار بوده است و نهایتاً هزینه دریافت مالیات از درآمد آن فراتر رفته است.

در جمع بندی این پژوهش عنوان شده یکی از اقدامات بنیادی برای کاهش حجم خانه‌های خالی تقویت بانک‌های اطلاعاتی از موجودی مسکن و خانه‌های خالی است که در کشورهای توسعه یافته وجود دارد. این اقدام سبب می‌شود که عدم تقارن اطلاعاتی بین متقاضیان و عرضه‌کنندگان مسکن کاهش یافته و طول دوره جست‌وجو و همچنین هزینه‌های جست‌وجو برای یافتن ملک موردنظر به شدت کاهش پیدا کند. در این زمینه بر نقش شهرداری‌ها در تجهیز و تقویت بانک جامع اطلاعات املاک و اسکان کشور به سبب دسترسی به مشخصات و جزئیات ریز از واحدهای مسکونی و منطقه آن تأکید شده است.

منبع: دنیای اقتصاد