

مشکلات اجرای قانون «مالیات بر خانه‌های خالی»

قانون «مالیات بر خانه‌های خالی» در حالی به مرحله ابلاغ رسیده است که از هنگام پیشنهاد تا تصویب در چند سال اخیر موافقان و مخالفان زیادی به همراه داشته است و اکنون در اولین گام‌های اجرا در اصفهان و سایر استان‌های کشور قرار گرفته است.

به گزارش سایت خبری پرسون، پیشینه این قانون به سال ۱۳۶۶ و بحث مالیات بر خانه‌های خالی برمی‌گردد ولی به خاطر اینکه پروسه شناسایی خانه‌های خالی از نظر اجتماعی بسیار هزینه‌بر بود، سازمان امور مالیاتی عطای آن را به لقایش بخشید و از قانون مالیات‌ها حذف شد.

سال ۸۶ بود که مجدد برخی نمایندگان مجلس با هدف کاهش قیمت مسکن و اجاره‌ها، طرحی را با عنوان «واگذاری زمین و وضع مالیات بر خانه‌های خالی» با قید یک فوریت و در سه ماده تقدیم مجلس کردند اما در آن زمان این طرح با مخالفت شدید نمایندگان مواجه شد و هیچ‌گاه از سد تصویب مجلس عبور نکرد.

این طرح گذشت؛ تا در دوره قبلی مجلس شورای اسلامی، زهرا سعیدی نماینده مردم مبارکه و عضو کمیسیون اقتصادی مجلس این قانون را احیا و باردیگر در صحن علنی مجلس مطرح کرد که طرح مالیات بر عایدی مسکن به معنی مالیات بر خانه‌های اضافه است و باید اجرا شود. در نهایت این طرح در کمیسیون اقتصادی تصویب شد؛ اما عمر تصویب این طرح به دوره دهم مجلس قد نداد.

دوره یازدهم مجلس شورای اسلامی نیز سیداحسان خاندوزی نماینده مردم تهران مجدد از کلید خوردن طرح اخذ مالیات بر عایدی مسکن و خودرو در این دوره از مجلس خبر داد و نمایندگان بلاخره پس از سالها مخالفت به تصویب آن رای دادند.

این طرح ۳۳ ساله با کش و قوس‌های فراوان از انواع مخالفت‌ها و موافقت‌ها و باید‌ها و نبایدها، پس از پافشاری‌های چند تن از نمایندگان مجلس و اصلاح برخی بندهای قانون آن طی یک مارتن ۵ ماهه به دو فوریتی کشید و سپس به تایید شورای نگهبان در نهایت به دفتر ریاست جمهوری رسید و خروجی آن یعنی لازم الاجرا شدن قانون اخذ مالیات از خانه‌های خالی از سوی رئیس‌جمهوری به وزیر اقتصاد ابلاغ شد.

محمود محمودزاده معاون وزیر راه و شهرسازی می‌گوید، سرمایه‌های هنگفتی از کشور در ۲.۵ میلیون واحد خالی از سکنه حبس شده است که طی برآوردی می‌توان گفت ایران ۱۰ برابر کشور انگلیس خانه خالی دارد.

وی افزود: اگر خانه‌ها خالی بمانند حاکمیت باید شهرها را توسعه دهد و محل جدید برای ساخت و ساز نیازهای جدید ایجاد کند که هزینه مضاعفی از منابع عمومی می‌طلبد. بنابراین منطق اصلاحیه ماده ۵۴ قانون مالیات‌های مستقیم این است که واحدهای مسکونی را خالی نگه نداریم تا کسانی که متقاضی مسکن هستند بتوانند استفاده کنند.

هر چند مطابق قانون مزبور "واحد مسکونی واقع در کلیه شهرهای بالای ۱۰۰ هزار نفر جمعیت که به استناد سامانه ملی املاک و اسکان کشور، در هر سال مالیاتی در مجموع بیش از ۱۲۰ روز ساکن یا کاربر نداشته باشد، به عنوان خانه خالی شناسایی شده و به ازای هر ماه بیش از زمان مذکور، بدون لحاظ معافیت‌های مندرج در این قانون، ماهانه مشمول مالیاتی بر مبنای مالیات بر درآمد اجاره به شرح ضرایب سال اول معادل ۶ برابر مالیات متعلقه، سال دوم معادل ۱۲ برابر مالیات متعلقه و سال سوم به بعد معادل ۱۸ برابر مالیات متعلقه می‌شود و یا واحدهای نوساز پس از ۱۲ ماه و در طرح‌های انبوه سازی پس از ۱۸ ماه از زمان صدور گواهی اتمام عملیات ساختمانی، مشمول مالیات مذکور می‌شوند." اما اجرای این قانون هنوز با وجود ابلاغ به زعم برخی ابهامات بسیاری دارد.

یکی از ابهامات این قانون نحوه تشخیص خانه‌های خالی و بخصوص نحوه اجرای آن در اصفهان و سایر استانهاست که با نواقص فراوانی همراه است.

آنچه مسلم است هنوز در بسیاری از استان‌ها سامانه جامع و کاملی از خانه‌ها و مالکیت‌های آنها وجود ندارد چه برسد به اینکه خالی بودن یا نبودن آن را بتوان تشخیص داد. ضمن اینکه اجرای این قانون بر عهده وزارت راه و شهرسازی است و در عمل ادارات کل راه و شهرسازی از چند و چون آن بی اطلاعند؛ از طرفی زد و بندهای معاملاتی و خرید و فروش و اجاره‌ها در بنگاه‌های معاملاتی صورت می‌گیرد.

شایان توجه است؛ در بخشی از این قانون، ۵۰ درصد از درآمد پایه مالیاتی اعمال شده خانه‌های خالی به حساب خزانه داری کل کشور و ۵۰ درصد دیگر به حساب شهرداری‌ها واریز می‌شود که در عمل منفعتی برای مستاجران، افراد بی خانمان و کم بضاعت جامعه نداشته و نیز فرق چندانی هم به حال خانه دار شدن افراد بی خانمان و کاهش قیمت مسکن ندارد.

با این حال ثبت اطلاعات ملکی و سکونت خانوارها در سامانه املاک و اسکان به نشانی amlak.mrud.ir از روز پنجشنبه (۱۹ فروردین) آغاز شده است و کلیه سرپرستان خانوار اعم از شهری و روستایی، مالک و مستاجر و تمامی مالکین واحدهای مسکونی مکلف هستند که اطلاعات محل سکونت (اقامتگاه) و املاک تحت مالکیت خود (با مالکیت‌های رسمی، وکالتی، تعاونی شهری و روستایی) را ظرف مدت دو ماه از تاریخ ۱۹ فروردین ۱۴۰۰ در سامانه املاک و

اسکان درج کنند.

در مرحله اول زمان بندی مراجعه به سامانه ملی املاک و اسکان بر اساس آخرین رقم کد ملی سرپرست خانوار است اما از ۱۰ اردیبهشت تا ۱۹ خرداد تمامی کدهای ملی قابلیت ثبت نام دارد.

اثبات خانه های خالی سخت است

محسن فشارکی یکی از صاحبان بنگاه معاملاتی منطقه جنوب اصفهان است؛ وی گفت که بعضی از مردم خانه ۲ طبقه و یک واحد خالی دارند اما یک طبقه آن را برای مهمانداری و پذیرایی خالی گذاشتند که واحد خالی محسوب می شود اما در ظاهر دارای ساکن است و به لحاظ قانونی نیز آبونمان برای آن صادر و پرداخت می شود؛ معلوم نیست که آیا عایدی بر مسکن چنین مواردی را هم در بر می گیرد یا نه؟ و یا برخی که واحدهای همکف و منهای ۶۰ مسکونی خالی دارند و جایی ثبت نشده ولی قابل سکونت است، چطور در این قانون مشمول عدالت واقع می شوند؟

مهدی مظاهری دیگر شهروندی است که می گوید من مالک چهار خانه هستم که دوتای آن واحدهای مسکونی است که به پسرانم داده ام و یک خانه هم خودم ساکن و یک خانه قدیمی هم داریم که ارثیه پدری و قدیمی است.

وی افزود: متأسفانه به دلیل اختلافات خانوادگی نمی توانم این خانه را نه اجاره دهیم و نه بضاعت مالی ایجاب می کند که ساخت و ساز کنیم اما مالک خانه مسکونی هستیم که ساکن ندارد.

محمد بزاز مالک خانه ۲ طبقه است و گفت: من حاضر به دادن مالیات برای خانه خالی خود نیستم و لازم باشد چراغ خانه ام را روشن می گذارم تا کنتور کار کند و وانمود شود که خانه دارای سکنه است.

چنین وصف حالی نه تنها در استان اصفهان که در بسیاری از کلان شهرها و شهرستان ها برقرار است که نه آمار دقیقی از خانه های خالی در دست است و نه می توان برخی خانه های خالی را ثابت کرد و مالیات صادر کرد.

البته ناگفته نماند؛ راه کارهای قانونی از جمله اینکه در ۲۹ بهمن ماه ۱۳۹۸ سامانه املاک و اسکان را راه اندازی شده است که یکی از کارکردهای آن دریافت مالیات از خانه های خالی است به شرطی که دستگاه های دیگر به آن اتصال پیدا کنند تا عملیاتی شود؛ به عنوان مثال سازمان امور مالیاتی و ثبت اسناد نیز باید به این سامانه دسترسی بر خط پیدا کند اما هنوز این امکان فراهم نشده است.

آخرین آمار مسکن خالی اصفهان از سرشماری سال ۹۵ است

علیرضا قاری قرآن مدیرکل راه و شهرسازی استان اصفهان در باره خانه های خالی و تصویب این قانون اظهار کرد: بر اساس آمار مرکز ایران بیش از ۲ میلیون خانه خالی در کشور وجود دارد و طبق آخرین سرشماری سال ۹۵، ۲۲۰ هزار واحد مسکونی خالی در سطح استان اصفهان است که به لحاظ نرخ واقعی، خانه های خالی استان ۶/۱۴ درصد بوده است.

وی در خصوص اخذ مالیات بر مسکن های خالی تصریح کرد: سامانه اسکان و املاک در اختیار سازمان امور مالیاتی قرار گرفته است و وزارت راه و شهرسازی متولی تکمیل آن است.

مدیرکل راه و شهرسازی استان اصفهان تصریح کرد: این موضوع یک مبحث کشوری است که به صورت متمرکز در وزارت خانه انجام می پذیرد و در اختیار استان ها قرار نگرفته است. به این ترتیب هر آنچه وزارتخانه تصمیم بگیرد، انجام می شود.

وی بیان داشت: برای وزارت راه و شهرسازی تعداد واحدهای مالکان و یا اینکه این واحدها در مالکیت چه فردی هست، اهمیتی ندارد. بلکه موضوع حائز اهمیت خالی نبودن واحدها است که می بایست هر چه سریعتر این واحدها به چرخه بازار مسکن وارد شود.

قاری قرآن افزود: طرح مالیات از خانه های خالی قصد دارد واحدهای فاقد سکنه و خالی را به چرخه اجاره یا خرید وارد کند تا در نهایت بازار مسکن به ثبات برسد.

وی در پاسخ به این سوال که طبق گفته وزیر، پیامک به صاحبان خانه های خالی سراسر کشور ارسال شده است، آیا برای صاحبان مسکن در اصفهان ارسال شده و نتیجه چه بوده است، پاسخ داد: موضوع خانه های خالی و پیامک و مالیات برای آنها به صورت متمرکز از سوی وزارت راه و شهرسازی و وزارت امور اقتصادی دارایی انجام می شود و به استان ها تفیضی در این خصوص نشده است.

مدیرکل راه و شهرسازی استان اصفهان با تاکید به اینکه ادارات کل استانی در این خصوص آماری ندارند، گفت: تا آنجایی که مطلع هستیم و دیدیم پیامک برای مالکان خانه های خالی ارسال شده و صحیح هم هست ولی اقدام کننده و متولی امر خود وزارت راه و شهرسازی است.

اقتصاد بر اساس عرضه و تقاضاست

اما رسول جهانگیری رییس اتاق اصناف استان اصفهان و رییس اتحادیه صنف مشاوران املاک شهرستان اصفهان باوجود به تصویب رسیدن و دستور اجرای این قانون نظری متفاوت دارد و معتقد است طرح این قانون بدون زیرساخت کامل نیست.

وی گفت: مجلس قانون خوبی را وضع کرده است اما اینکه چه شخصی متولی شود؛ چه شخصی خانه‌های خالی را پیدا کند و در کل زیر ساخت هایی که بتواند خانه های خالی را از خانه های قابل استفاده تفکیک کند، مشخص نیست.

جهانگیری تصریح کرد: باید برای تحقق این امر، یک شخص، یک اداره، یک سازمان و یک وزارت خانه متولی باشد و نیروی کامل و بودجه کامل تخصیص یابد تا قانون قابلیت اجرایی داشته باشد.

وی با بیان اینکه این قانون به نفع مردم است اما سازو کاری ندارد، افزود: ما از لحاظ آماری تمرکز اطلاعاتی نداریم و زیر ساخت‌ها فراهم نیست و در حد اعداد و ارقام و برد رسانه ای قابل طرح است.

رئیس اتاق اصناف استان اصفهان تاکید کرد: باید متولیان امر گزارش دهند از روزی که این قانون تصویب شده است؛ چقدر قیمت خانه کاهش پیدا کرده در حالی که اثری در بخش مسکن نداشته است.

وی معتقد است؛ باید زیر ساخت تولید خانه را افزایش داد تا مردم بیشتر خانه دار شوند و بعد دید آیا باز هم کسی تمایلی به نگه داشتن خانه خالی دارد یا خیر؟

جهانگیری با تاکید به اینکه باید بازار مسکن را کنترل کنیم، ادامه داد: کنترل بازار مسکن امر دستوری نیست که قانون وضع کنیم مالیات بگیریم و بعدا قابل اجرا نباشد.

رئیس اتحادیه صنف مشاوران املاک شهرستان اصفهان معتقد است که در شرایط کنونی سیاستمداران کلان اقتصادی باید بازار مسکن وساخت و ساز را حمایت کنند تا رونق بگیرد.

وی ادامه داد: وقتی ساخت و ساز بیشتر از تقاضای مسکن باشد بعید به نظر می رسد مالک ۱۰ واحد آپارتمان ساخته شده را نگه دارد تا ارزش افزوده آن زیاد شود در حالی که سال آینده با گذر زمان قیمت مسکن کاهش پیدا می‌کند.

خانه از کالای سرمایه ای باید تبدیل به کالای مصرفی شود

عضو سابق شورای اسلامی شهر اصفهان ادامه داد: خانه باید کالای مصرفی باشد نه سرمایه‌ای و تا زمانی که بازار خودرو و مسکن به عنوان کالای سرمایه‌ای محسوب می شود؛ آتش همان آتش است و کاسه همان کاسه.

وی با اشاره به اینکه عرضه و تقاضا باهم هماهنگ نیست، گفت: اکنون تقاضا بالا و عرضه پایین است اما باید برنامه ریزی و ساخت و سازها به سمتی برود که مالکی خودش خانه خالی نگه ندارد.

آمار از خانه های خالی در اصفهان نداریم

رئیس اتحادیه صنف مشاوران املاک شهرستان اصفهان بیان کرد: هم اینک تعداد خانه‌های خالی در اصفهان قابل تشخیص نیست و به صورت موردی ممکن است ۱۲ واحد خالی موجود باشد اما برای بسیاری از واحدها و خانه‌ها، خالی بودن قابل تشخیص نیست.

وی با اشاره به افزایش قیمت مسکن و کاهش توانایی خرید تاکید کرد: اقتصاد را بخش خصوصی خراب نکرده است زیرا اگر چرخ اقتصاد بچرخد آنها هم درآمد دارند؛ پس بخش خصوصی حاضر به گرانی نیست.

وی اضافه کرد: اما شاهد خرید و فروش بی بند و بار و گرانی بازار مسکن هستیم، چنانکه معاملات مسکن شاهد کاهش ۲۰- ۳۰ درصدی بوده است که در عمل به نفع کسب و کار نیست.

سود دهی مسکن باعث رشد سوداگران شده است

در حالی رسول جهانگیری رئیس اتحادیه صنف مشاوران املاک شهرستان اصفهان معتقد است در شرایط کنونی زیرساخت‌ها آماده اجرای این قانون نیست که زهرا سعیدی نماینده سابق مردم مبارکه در مجلس شورای اسلامی از جمله موافقان و تاکید کنندگان سریع اجرای این طرح قانونی است و معتقد است؛ امروز بخشی از بازار مسکن در دست سوداگران افتاده در حالی که مقابله با آن خلاء قانونی در کشور وجود دارد.

وی افزود: کشورهایی که از نظام مالیاتی قوی برخوردارند عملکرد موفقتری در زمینه مالیات بر خانه‌های خالی دارند و قانون مالیات بر خانه‌های خالی در تمام دنیا از سابقه طولانی برخوردار است اما در کشور ما به دلیل نبود امکان اجرا، یکبار از مجموعه قوانین حذف شد و بار دوم هم به رغم ایجاد فضای خوب در این زمینه قرار شد که این خانه ها توسط دولت مشخص شود.

سعیدی یادآور شد: بر اساس قانون جدید کسی که بیشتر از یک خانه دارد با توجه به کد ملی در یک دوره زمانی باید وارد سامانه ثبت اسناد شود و نوع کاربری ملک خود را اعلام کند و در صورتی که خانه اش اجاره ای است باید مالیات واحدهای مسکونی اجاره ای را پرداخت کند و اگر خالی است باید مالیات خانه خالی را بپردازد.

نماینده سابق مردم مبارکه در مجلس شورای اسلامی تاکید کرد: خانه‌های خالی با خانه‌های اضافی ۲ مقوله مجزا از یکدیگر هستند و مالیات خانه و اتومبیل لوکس به سی جی تی (مالیات بر عواید سرمایه‌ای) ربطی ندارد بلکه سی جی تی مربوط به جمع املاک است و مابه التفاوت سودی که یک ملک امسال دارد و فروش آن به سه برابر قیمت در سال بعد می‌شود و این مبلغ مابه التفاوت مشمول مالیات می‌شود.

به گفته وی، پول‌ها و سرمایه‌های بسیاری در کشور خوابیده و این مساله ضربه‌های سنگینی به بخش‌های مختلف اقتصاد ما وارد می‌کند زیرا مسکن بیشترین سود را در دهه‌های اخیر در بازار مسکن داشته و به همین دلیل فضای سوداگری و تمایل به این قضیه به سمت این بازار است.

بر اساس الزام قانونی (اصلاحیه ماده ۵۴ مکرر قانون مالیات‌های مستقیم مصوب دی ۱۳۹۹)، تمامی سرپرستان خانوار اعم از شهری و روستایی، مالک و مستاجر مکلف هستند اطلاعات محل سکونت و املاک تحت مالکیت خود را با مالکیت‌های رسمی، وکالتی، تعاونی شهری و روستایی در سامانه ملی املاک و اسکان کشور به نشانی <https://amlak.mrud.ir> ثبت کنند. مدت خوداظهاری و درج اطلاعات سکونتی و ملکی تا ۱۹ خرداد ۱۴۰۰ ادامه دارد.

بر اساس تمهیدات وزارت راه و شهرسازی، در ابتدای طرح که از ۱۹ فروردین ۱۴۰۰ آغاز شد، سرپرستان خانوار این امکان را دارند تا ۹ اردیبهشت بر اساس آخرین رقم کد ملی خود (سرپرست خانوار) نسبت به ثبت اطلاعات ملکی و سکونتی خود در سامانه ملی املاک و اسکان کشور، اقدام کنند و پس از آن برای افراد جامانده از ثبت نام، از تاریخ ۱۰ اردیبهشت تا ۱۹ خرداد امکان درج اطلاعات ملکی و سکونتی در سامانه ملی املاک و اسکان فراهم شده است.