

سرنوشت مالیات از خانه‌های خالی

تبصره ۱ ماده ۵۴ مکرر قانون مالیات‌های مستقیم مشهور به قانون مالیات بر خانه‌های خالی ۵ آذرماه سال گذشته در مجلس اصلاح شد و در ۲۶ آذر سال ۹۹ به تأیید شورای نگهبان رسید اما با گذشت یک سال از تصویب این قانون و وجود مشکلات ساختاری، هنوز نتوانسته در فرآیند اجرایی قرار بگیرد
#۴۷

به گزارش سایت خبری پرسون، تبصره ۱ ماده ۵۴ مکرر قانون مالیات‌های مستقیم مشهور به قانون مالیات بر خانه‌های خالی ۵ آذرماه سال گذشته در مجلس اصلاح شد و در ۲۶ آذر سال ۹۹ به تأیید شورای نگهبان رسید اما با گذشت یک سال از تصویب این قانون و وجود مشکلات ساختاری، هنوز نتوانسته در فرآیند اجرایی قرار بگیرد. براساس قانون هر واحد مسکونی واقع در شهرهای بالای ۱۰۰ هزار نفر که به استناد سامانه املاک و اسکان بیش از ۱۲۰ روز ساکن نداشته باشد، در سال اول مشمول ۶ برابر مالیات متعلقه، سال دوم ۱۲ برابر و سال سوم ۱۸ برابر مالیات خانه‌های اجاره‌ای می‌شود.

طبق قانون واحدهای بالای ۱۵۰ متر در تهران و بالای ۲۰۰ متر در شهرستان‌ها که اجازه داده می‌شوند، مشمول مالیات هستند. بدین‌صورت که تا ۳ میلیون تومان درآمد اجاره مشمول ۱۵ درصد، بین ۳ تا ۱۰ میلیون مشمول ۲۰ درصد، بین ۱۰ تا ۲۵ میلیون شامل ۲۵ درصد، بین ۲۵ تا ۱۰۰ میلیون تومان مشمول ۳۰ درصد و بالاتر از ۱۰۰ میلیون تومان شامل ۳۵ درصد مالیات خواهند شد.

در این قانون هر خانوار می‌تواند یک اقامتگاه اصلی و یک اقامتگاه فرعی در یک شهر دیگر ثبت کرده و مشمول مالیات بر خانه‌های خالی نشود. علاوه بر معافیت اقامتگاه اصلی و فرعی خانوارها، حداکثر یک واحد که مورد استفاده یکی از اعضای خانواده باشد، از مالیات معاف است. همچنین بیماران، طلاب، دانشجویان و شاغل اگر در شهری غیر از شهرهای مرتبط با اقامتگاه اصلی و فرعی ساکن شوند، اگر اسناد و مدارک ارائه دهند، همچنان از مالیات بر خانه خالی معاف هستند.

قطعی‌های مکرر سامانه املاک و اسکان

قانون مالیات بر خانه‌های خالی، وزارت راه و شهرسازی را ملزم به اجرایی شدن امکان خوداظهاری سرپرستان خانوار اعم از مالک و مستأجر در سامانه املاک و اسکان کشور ظرف دو ماه از زمان ابلاغ کرد اما به علت عدم آماده‌سازی سامانه املاک و اسکان تا ۱۹ فروردین‌ماه امسال، زمان خوداظهاری به تأخیر افتاد و مدت دوماهه تا ۱۹ خردادماه به اتمام رسید.

ستاد ملی مقابله با کرونا مجدداً خردادماه امسال خوداظهاری سرپرستان خانوار و مالکان املاک مسکونی را تا پایان مهرماه امسال تمدید کرد، اما این سامانه از ۲۰ تیرماه تا ۱۹ شهریور نیز از دسترس کاربران خارج شد و گمانه‌زنی پیرامون تمدید مهلت خوداظهاری در سامانه املاک و اسکان کشور را تقویت نمود. تا قبل از بروز مشکلات زیرساختی در سامانه املاک و اسکان کشور در تیرماه امسال، ۴ میلیون و ۳۰۰ هزار خانوار اقدام به خوداظهاری در سامانه املاک و اسکان کرده بودند.

محمود محمودزاده معاون مسکن و ساختمان وزیر راه و شهرسازی، بعد از اتمام مهلت خوداظهاری در پایان مهرماه اعلام کرد احتمال دارد امکان خوداظهاری مالکان در سامانه املاک و اسکان تا پایان سال تمدید شود. این در حالی است که مجدداً درج اطلاعات سکونت در سامانه املاک و اسکان با مشکلاتی روبه‌رو شد و با نظر کمیسیون اصل ۹۰ مجلس، اطلاعات در سامانه‌ای با نام سماوا زیر نظر وزارت ارتباطات در بستر امن فناوری اطلاعات به سازمان امور مالیاتی ارسال می‌شود.

رفع اختلاف میان وزارت راه و سازمان امور مالیاتی

علی‌رغم وجود مشکلات زیرساختی برای جمع‌آوری اطلاعات خانه‌های خالی، اختلاف میان وزارت راه و شهرسازی و سازمان امور مالیاتی درباره معرفی واحدهای خالی از سکنه به تأخیر در اجرای این قانون منجر شده است به‌طوری‌که وزارت راه اعلام می‌کرد اطلاعات یک‌میلیون و ۳۰۰ هزار واحد مسکونی را به سازمان امور مالیاتی داده اما این سازمان بیان می‌نمود که این اطلاعات را دریافت نکرده است.

سامانه املاک و اسکان مردادماه ۱۳۹۹ به‌منظور شناسایی وضعیت واحدهای مسکونی کشور به مرحله اجرا رسید، اما دی‌ماه سال ۹۹ مسئولان سازمان امور مالیاتی کشور از وجود نقص در اطلاعات سامانه املاک برای شناسایی واحدهای مسکونی خالی از سکنه انتقاد کرده بودند.

در همین ارتباط معاون فناوری سازمان امور مالیاتی کشور بابیان این‌که لیست اطلاعات خانه‌های خالی ناقص است، گفته بود: «بحث ارسال پیامک و احراز خالی بودن خانه‌ها بر عهده سازمان امور مالیاتی نیست و این اقدامات باید توسط وزارت راه و شهرسازی انجام شود. سازمان امور مالیاتی صرفاً لیست اسامی افراد و اطلاعات ملک آن‌ها را برابر توافقی که با وزارت راه و شهرسازی داریم دریافت می‌کند و بدون این‌که دخالتی در احراز خالی بودن خانه‌ها داشته باشیم مطالبه مالیات را انجام می‌دهیم.»

مشکل سازمان امور مالیاتی از آنجا ناشی می‌شد که وزارت راه پیش‌ازاین اطلاعات یک‌میلیون و ۳۰۰ هزار واحد مسکونی حقیقی را به کارتابل سازمان امور مالیاتی ارسال کرده بود اما سازمان گفته بود فایل‌ها باید از طریق سیستم ارتباطی بین دو بخش ارسال شود که در آن زمان چنین سیستمی طراحی نشده بود و به همین علت مورد قبول سازمان امور مالیاتی قرار نگرفته بود، اما آبان ماه امسال کارتابل بیش از یک‌میلیون و ۲۰۰ هزار واحد حقیقی و حقوقی به کارتابل سازمان امور مالیاتی در قالب لوح فشرده ارسال شد.

وزارت راه و شهرسازی و سازمان امور مالیاتی بیان کرده‌اند برای مالیات ستانی از مالکان خانه‌های خالی، صرفاً به خوداظهاری در سامانه املاک و اسکان بسنده نکرده و با سایر اطلاعات دستگاه‌های مرتبط ازجمله سازمان ثبت املاک و مستغلات، شهرداری‌ها، دستگاه‌های خدمات رسان ازجمله شرکت‌های آب و برق و... نسبت به تکمیل اطلاعات ملکی-سکونتی سرپرستان خانوار اقدام می‌کنند.

صدور برگه‌های مالیاتی خانه‌های خالی از دی‌ماه

امیدعلی پارسا، رئیس‌کل سازمان امور مالیاتی کشور پیش‌تر اعلام کرده بود «در صورتی‌که اطلاعات خانه‌هایی که از ابتدای سال جاری تا مردادماه خالی مانده باشد توسط وزارت راه و شهرسازی در اختیار سازمان امور مالیاتی قرار گیرد، در دی‌ماه امسال اولین سری برگه تشخیص مالیاتی را برای مالکان خانه‌های خالی ارسال خواهیم کرد.» اما با توجه به مشکلاتی که در مسیر اخذ مالیات از خانه‌های خالی وجود دارد، به نظر نمی‌رسد در ماه جاری مالیات از خانه‌های خالی اخذ شود. طبق متن قانون خانه‌های خالی، هر فردی که در سامانه املاک و اسکان ثبت‌نام نکند وزارت راه و شهرسازی این خانه را خالی در نظر می‌گیرد و در نهایت به سازمان امور مالیاتی معرفی خواهد شد.

تأخیر در اجرای قانون مالیات بر خانه‌های خالی واکنش بعضی از نمایندگان مجلس را برانگیخته و رضایی کوچی رئیس کمیسیون عمران مجلس بابیان این‌که بی‌توجهی به اجرای قوانین، مصداق استتکاف از قانون بوده، از لزوم ورود دیوان محاسبات به این موضوع سخن گفته و خواستار برخورد قاطعانه دیوان با متخلفین شده است. قانون اخذ مالیات از خانه‌های خالی قانون جدیدی نیست ولی به دلایل مختلفی ازجمله عدم هماهنگی دستگاه‌های ذی‌ربط و نگاه جدی دولت قبلی اجرایی نشد.

بازار فروش و اجاره مسکن در سال‌های اخیر با افزایش چند برابری قیمت‌ها مواجه شده است و یکی از مهم‌ترین دلایل آن عدم عرضه واحدهای خالی به امید بالا رفتن قیمت‌هاست. بر اساس نتایج سرشماری نفوس و مسکن در سال ۹۵، حدود ۲ میلیون و ۶۰۰ هزار واحد مسکونی خالی از سکنه در ایران وجود دارد که حدود نیم میلیون از این واحدها در شهر تهران شناسایی شده‌اند. دولت امیدوار است اجرای طرح دریافت مالیات از عایدی مسکن به عرضه بیشتر مسکن و کاهش قیمت آن منجر شود، چراکه سیاست مؤثر مالیاتی از املاک مسکونی تجربه موفق در سایر کشورها داشته است.

دولت در لایحه بودجه ۱۴۰۱ نیز بر افزایش سهم درآمدزایی از مالیات تأکید داشته است و مهدی طغیانی عضو کمیسیون اقتصادی مجلس از اعمال دو پایه مالیات بر خانه‌های خالی و خودروهای لاکچری در بودجه ۱۴۰۱ خبر داده است. هدف قانون مالیات از خانه‌های خالی تنظیم‌گری در بازار مسکن است و طبق اعلام قبلی درآمد آن صرف هزینه در بخش مسکن می‌شود اما متأسفانه اجرای آن تاکنون معطل مانده است و مشخص نیست آیا صدور برگه‌های مالیاتی برای خانه‌های خالی تا پایان سال ۱۴۰۰ مقدور می‌شود یا خیر؟

منبع: رسالت