

## خانه‌های خالی با مالیات پر نمی‌شوند

در چندین حوزه باید اصلاحات ساختاری را داشته باشیم که یکی از این حوزه‌ها، حوزه مالیاتی است که باید شفافیت سامانه املاک را در کنار آن داشته باشیم. موضوع واسطه‌های حوزه املاک و مستغلات باید تغییر پیدا کند و به‌روز شود.

به گزارش سایت خبری پرسون، فرهاد بیضایی کارشناس حوزه مسکن نوشت: باید به سمت ساختارهای نوینی در حوزه واسطه‌گری پیش برویم. مدل فعلی که تحت عنوان مشاورین املاک وجود دارد یک مدل کاملاً قدیمی و ناکارآمد است. علاوه بر این واسطه‌گری‌ها را تبدیل به واسطه خدمت کنیم و مشاورین املاک باید منافع‌شان به‌گونه‌ای تأمین شود که از روی خدمتی که ارائه می‌دهند، درآمد کسب کنند و نه از روی درآمد مردم.

این باعث می‌شود واسطه‌های املاک ذی‌نفع باشند و برای افزایش قیمت در بازار انگیزه داشته باشند. نیازمند چندین سطح اصلاحات ساختاری در حوزه مسکن هستیم، از بحث مالیات گرفته تا هوشمندسازی بازار و تغییر ساختار واسطه‌گری بازار باید این اتفاق بیفتد. مردم با کمترین واسطه یا بدون واسطه به صورت ایجاد بازارهای هوشمند در املاک و مستغلات خدمات باکیفیت‌تری دریافت کنند. این به بحث مصرفی‌شدن حوزه مسکن کمک می‌کند. فقط مسئله در حد یک یا دو مالیات نیست، هرچند اثرگذارند و حتماً باید در دستورکار قرار گیرند و مهم‌تر از همه مالیات بر املاک لوکس مالیات بر عایدی سرمایه و دارایی هم هست که اثرگذاری بیشتری در بازار مسکن دارند.

خانه‌های خالی لزوماً فقط متعلق به دولتی‌ها نیست، اشخاص حقوقی مهمی هستند که در بازار مسکن دخالت می‌کنند، مانند بانک‌ها و به‌خصوص بانک‌های خصوصی که از دهه هشتاد وارد شده‌اند و وجوهی املاک و دارایی و مستغلات‌شان را افزایش می‌دهند. در واقع اشخاص حقوقی به دلیل شرایطی که دارند، چندان هم ارتباطی با اجاره‌داری ندارند و لزوماً به خاطر حفظ دارایی‌های‌شان با توجه به منابعی که دارند، استفاده می‌کنند و ریشه کنترل این‌ها بحث شفافیت و استفاده از ابزار مالیاتی است که انگیزه سوداگری و تقاضاگری در بازار را از اینها بگیرد.

مالیات بر خانه‌های خالی یک مالیات تنظیمی است و بین همه مالیات‌هایی که در حوزه املاک و مستغلات وجود دارد، شاید موضوع مالیات بر خانه‌های خالی به خاطر بار سیاسی که پیدا کرده است، اهمیت دارد. من فکر می‌کنم تا مالیات بر عایدی سرمایه و مالیات بر املاک و مستغلات و دارایی‌هایی که دولت می‌تواند کسب کند یا حتی دارایی‌های لوکس به مراتب کارآمدی بیشتری نسبت به خانه‌های خالی دارد. در دنیا مالیات بر خانه‌های خالی عمومی نیست نه اینکه بی‌اثر باشد و مسلماً در نقاطی مانند تهران یا شمال کشور قطعاً اهمیت دارد ولی مالیات بر خانه‌های خالی منطقه‌ای است.

اکثراً شهرداری‌ها و دولت‌های محلی در مکان‌هایی که مسئله خانه خالی پررنگ شود مثل همین تهران موضوع مالیات بر خانه‌های خالی را اجرایی می‌کنند اما عمدتاً به عنوان یک مالیات ملی گرفته نمی‌شود. فکر می‌کنم پرداختن به موضوع مالیات بر خانه‌های خالی بهتر است به موضوع مالیات‌های کارآمدتر برویم مانند مالیات بر عایدی سرمایه که مجلس قرار بود بعد از تصویب مالیات بر خانه‌های خالی پیگیر آن باشد اما چنین نشده است.

توجه: مطلب مندرج صرفاً دیدگاه نویسنده است و رسانه پرسون در قبال آن هیچ موضعی ندارد.

منبع: آرمان ملی