

فقط ۷ میلیارد!

عملکرد مالیات بر خانه‌های خالی در سال ۱۴۰۴ نشان می‌دهد این قانون همچنان در مرحله شناسایی و اجرا گرفتار است و خروجی آن به فقط ۷ میلیارد تومان رسیده است



شده است.

این اختلاف، نشانه نبود تصویر واحد از مسئله‌ای است که قرار است مبنای مالیات ستانی قرار گیرد. وقتی سیاست‌گذار نمی‌داند با ۵۰۰ هزار واحد خالی مواجه است یا با حدود ۲۰۷ میلیون واحد، طبیعی است که ابزار مالیاتی نیز در اجرا دچار بن‌بست شود.

خوداظهاری؛ گلوگاه پر ریسک قانون
سامانه ملی املاک و اسکان قرار بود پایگاه اصلی داده‌های سکونتی کشور باشد. دولت برای اجرای این قانون باید بدان‌هر ملک متعلق به چه کسی است، چه کسی در آن ساکن است، چه مدت خالی مانده و آیا مالک اطلاعات درست ثبت کرده است یا نه. اما این سامانه از ابتدا با چالش‌هایی چون مشارکت پایین مردم، ثبت ناقص اطلاعات، بی‌اعتمادی عمومی، اتصال ناکامل دستگاه‌ها و نبود سازوکار مؤثر راستی‌آزمایی روبه‌رو بود.

وابستگی زیاد به خوداظهاری، یکی از ضعف‌های اصلی این سازوکار است. مالکی که احتمال می‌دهد مشمول مالیات سنگین شود، انگیزه چندانی برای ثبت دقیق وضعیت ملک خالی خود ندارد. در نتیجه، اگر داده‌های سامانه با اطلاعات ثبت اسناد، شهرداری‌ها، شرکت پست، شرکت‌های خدمات‌رسان، معاملات و اجاره‌نامه‌ها تطبیق داده نشود، شناسایی خانه خالی با خطا همراه می‌شود یا اساساً به مرحله مطالبه مالیات نمی‌رسد.

گروه اقتصاد- مالیات بر خانه‌های خالی قرار بود یکی از ابزارهای مهم تنظیم بازار مسکن باشد؛ ابزاری نه صرفاً برای پرکردن خزانه دولت، بلکه برای وادارکردن مالکان به عرضه واحدهای بلااستفاده به بازار. منطق قانون ساده بود: اگر خالی نگه داشتن خانه پرهزینه شود، بخشی از واحدهای احتکارشده وارد بازار خرید و اجاره می‌شود و فشار بر مستأجران و متقاضیان مصرفی کاهش می‌یابد. اما عملکرد این پایه مالیاتی در سال ۱۴۰۴ تصویر دیگری نشان می‌دهد. کل وصولی مالیات بر خانه‌های خالی در این سال فقط ۷ میلیارد تومان بوده است؛ رقمی ناچیز در برابر ابعاد بازار مسکن و حتی کمتر از عملکرد سال قبل از آن. در سال ۱۴۰۳ درآمد دولت از این محل، ۱۶ میلیارد و ۲۷۴ میلیون تومان اعلام شده بود؛ رقمی که خود نیز بسیار محدود بود و عمدتاً به مالیات متعلقه سال ۱۴۰۲ مربوط می‌شد. اکنون پرسش اصلی این است: قانونی که با هدف مقابله با احتکار مسکن و حمایت از مستأجران تصویب شد، چرا پس از چند سال اجرا به خروجی‌ای معادل قیمت چند واحد آپارتمان در تهران محدود مانده است؟ پاسخ را باید در زنجیره‌ای از ضعف‌ها جست‌وجو کرد: نبود داده دقیق، اختلاف آماری، خوداظهاری ناقص، اتصال نامؤثر سامانه‌ها و ناتوانی در شناسایی قطعی خانه‌های خالی.

قانونی با هدف درست، اما اجرای ناتمام
مالیات بر خانه‌های خالی ذیل اصلاح ماده ۵۴ مکرر قانون مالیات‌های مستقیم از آذر ۱۳۹۹ وارد مرحله اجرا شد. طبق قانون، واحدهای مسکونی خالی در سال نخست مشمول مالیاتی معادل ۶ برابر مالیات متعلقه به درآمد اجاره می‌شوند و این ضریب در سال‌های بعد افزایش می‌یابد. برای مالکان دارای بیش از پنج واحد خالی نیز ضرایب سنگین‌تری پیش‌بینی شده است.

روی کاغذ، چنین جرمیه‌ای باید بازدارنده باشد. اما تجربه چند سال گذشته نشان داده است که شدت نرخ مالیات زمانی اثرگذار است که احتمال شناسایی، مطالبه و وصول آن بالا باشد. اگر مالک بداند احتمال شناسایی پایین است یا فرایند تشخیص و وصول با اختلاف روبه‌روست، حتی نرخ‌های سنگین نیز رفتار او را تغییر نمی‌دهد.

پیام بزرگ عملکرد تنها ۷ میلیاردی
رقم ۷ میلیارد تومان از چند جهت معنادار است. نخست آنکه هیچ تناسبی با برآوردهای موجود درباره تعداد خانه‌های خالی در کشور ندارد. طی سال‌های گذشته بارها از وجود صدها هزار تا چند میلیون واحد خالی سخن گفته شده است؛ واحدهایی که بخشی از آن‌ها به انگیزه حفظ ارزش دارایی، کسب سود سرمایه‌ای یا انتظار

خودرو در اتوبان گرانی

ایران خودرو با استناد به دستورالعمل شورای رقابت، قیمت محصولاتش را تا حدود ۵۰ درصد افزایش داد؛ وزارت صمت می‌گوید با روش فعلی قیمت‌گذاری موافق نیست اما ناچار به اجرای قانون است

افزایش ناگهانی قیمت محصولات ایران خودرو در روز ۲۷ خرداد، بازار خودرو و افکار عمومی را با موجی از پرسش‌ها روبه‌رو کرد. این شرکت با انتشار نامه‌ای در سامانه کدال از افزایش قابل توجه قیمت محصولات خود خبر داد؛ افزایشی که در برخی خودروها به حدود ۳۰ تا ۵۰ درصد می‌رسید. یک روز بعد وزارت صمت اعلام کرد بین محاسبات ایران خودرو و سازمان حمایت اختلاف وجود دارد و قیمت‌ها باید اصلاح شود. در نهایت اصلاحیه‌ای منتشر شد که نشان می‌دهد اگرچه برخی قیمت‌ها اندکی کاهش یافته‌اند، اما افزایش اصلی همچنان پابرجاست. مرور رویدادهای این سه روز نشان می‌دهد ماجرای گرانی خودرو بیش از آنکه یک تصمیم ساده باشد، حاصل زنجیره‌ای از مقررات، اختلاف محاسبات و ساختار انحصاری بازار خودرو است.

آغاز ماجرا با نامه کدال

۲۷ خرداد، مدیرعامل ایران خودرو، با انتشار نامه‌ای در سامانه کدال از اعمال قیمت‌های جدید برای محصولات این شرکت خبر داد. بررسی فهرست اعلامی نشان می‌داد بهای خودروها در بسیاری از مدل‌ها بین ۳۰ تا ۵۰ درصد افزایش یافته است؛ افزایشی که به سرعت بازتاب گسترده‌ای در بازار و شبکه‌های اجتماعی پیدا کرد. در میان نمونه‌های اعلام‌شده، قیمت «سون پلاس با موتور XU7P» به حدود یک میلیارد و ۵۳۰ میلیون تومان رسید. «رانا پلاس با موتور TU5P» نیز حدود یک میلیارد و ۵۳۵ میلیون تومان قیمت‌گذاری شد. همچنین «دنا پلاس توربوشارژ اتوماتیک آپشنال» با قیمت پایه حدود دو میلیارد و ۵۳۰ میلیون تومان در فهرست جدید قرار گرفت. این ارقام نسبت به قیمت‌های قبلی رشد قابل توجهی داشتند و همین مسئله موجی از واکنش‌ها را به همراه داشت. ایران خودرو دلیل این افزایش را رشد هزینه‌های تولید و مجوزهای صادرشده بر اساس دستورالعمل شورای رقابت بیان کرد.

مجوز افزایش قیمت از کجا آمد؟

بر اساس توضیحات سازمان حمایت مصرف‌کنندگان و تولیدکنندگان، مبنای

آن‌ها بوده است، اما در اعلام قیمت نهایی، شرکت خودروساز ارقامی بالاتر از محاسبات سازمان حمایت منتشر کرده است. به همین دلیل قرار شد قیمت‌ها اصلاح و نسخه جدید آن در سامانه کدال منتشر شود.

اصلاحیه؛ کاهش‌های محدود

پس از انتشار اصلاحیه قیمت‌ها مشخص شد تغییرات چندان گسترده نیست. بخش عمده قیمت‌های اعلامی بدون تغییر باقی‌ماند و تنها چند مدل با کاهش نسبی مواجه شدند.

بر اساس اصلاحیه منتشرشده، قیمت «تارا توربو» حدود ۲۲ میلیون تومان کاهش یافت. «دنا پلاس دستی شش‌دنده» نیز نزدیک به ۱۲ میلیون و ۹۰۰ هزار تومان ارزان‌تر شد. همچنین قیمت «پژو ۲۰۷ دستی با موتور TU5P» حدود ۵۰ میلیون تومان کاهش پیدا کرد.

با وجود این اصلاحات، سطح کلی افزایش قیمت‌ها همچنان بالا باقی‌ماند و بسیاری از خودروها نسبت به ماه‌های گذشته با رشد قابل توجهی عرضه می‌شوند.

گرانی‌های پیاپی در یک سال اخیر

افزایش اخیر در حالی رخ داده که ایران خودرو در سال گذشته نیز چند بار قیمت محصولات

خود را بالا برده بود. در بهمن سال گذشته این شرکت بدون دریافت مجوز رسمی قیمت‌های جدیدی اعلام کرد که با واکنش نهادهای نظارتی روبه‌رو شد، هر چند در نهایت قیمت‌های مصوب با اندکی کاهش تأیید شد. از سوی دیگر در فروردین و اردیبهشت اسامیل نیز تغییراتی در قیمت برخی محصولات به دلیل افزایش «دین دولتی» اعلام شد. به عنوان نمونه قیمت خودرو «ری‌را» حدود ۱۵۰ میلیون تومان و «پژو ۲۰۷ اتوماتیک سقف‌فلزی» حدود ۱۰۰ میلیون تومان افزایش یافت.

وزارت صمت: با این روش قیمت‌گذاری

موافق نیستیم
در میان این تحولات، وزارت صمت نیز موضعی متفاوت مطرح کرده است. سخنگوی این وزارتخانه اعلام کرده ممکن است روش فعلی محاسبه قیمت خودرو از نظر سازمان حمایت

با این حال، افزوده شدن شهرداری‌ها به فرایند شناسایی به تنهایی کافی نیست. تا زمانی که پایگاه‌های اطلاعاتی ثبت اسناد، شهرداری‌ها، سازمان امور مالیاتی، شرکت پست، شرکت‌های خدمات‌رسان و وزارت راه به‌صورت دقیق و عملیاتی به هم متصل نشوند، مالیات بر خانه‌های خالی همچنان در مرحله تشخیص متوقف می‌ماند.

مسکن یا یک مالیات درمان نمی‌شود

البته باید توجه داشت که بحران مسکن فقط با مالیات بر خانه‌های خالی حل نمی‌شود. تورم بالا، کاهش قدرت خرید خانوارها، افت تولید مسکن مصرفی، رشد قیمت زمین و تبدیل مسکن به پناهگاه سرمایه، ریشه‌هایی عمیق‌تر از خالی‌ماندن بخشی از واحدها دارد. این مالیات در بهترین حالت می‌تواند یکی از ابزارهای مکمل تنظیم بازار باشد، نه راه حل اصلی.

با این همه، ناکامی همین ابزار محدود نیز پیام مهمی دارد. سیاست‌گذار حتی در اجرای ابزارهای مکمل تنظیم بازار نیز با ضعف جدی داده‌ای و نهادی روبه‌روست.

فاصله قانون تا بازار

عملکرد ۷ میلیارد تومانی سال ۱۴۰۴ نشان می‌دهد مشکل اصلی با افزایش نرخ مالیات یا سنگین‌تر کردن جرایم حل نمی‌شود. پیش‌شرط موفقیت، تکمیل زنجیره اطلاعاتی، اتصال واقعی دستگاه‌ها، شفاف‌سازی دارایی‌های ملکی نهادهای عمومی، انتشار داده‌های قابل راستی‌آزمایی و ساده‌سازی فرایندهای قانونی است.

مالیات بر خانه‌های خالی قرار نبود منبع مهم درآمدی دولت باشد؛ قرار بود رفتار مالکان را تغییر دهد. اما وقتی خروجی آن به فقط ۷ میلیارد تومان محدود می‌شود، می‌توان تردید کرد که اثر بازدارندگی آن نیز جدی بوده باشد.

این عدد بیش از آنکه نشانه اجرای قانون باشد، یادآور فاصله عمیق میان سیاست‌گذاری روی کاغذ و واقعیت بازار مسکن است؛ بازاری که با سامانه ناقص، آمارهای متناقض و اجرای ناتمام تنظیم نمی‌شود.



منطقی نباشد، اما به دلیل الزام قانونی ناشی از دستورالعمل شورای رقابت، امکان استفاده از روش‌های جایگزین وجود ندارد.

به گفته او، روش‌هایی مانند مقایسه با خودروهای مشابه خارجی یا بررسی دقیق قیمت قطعات نیز می‌تواند مبنای قیمت‌گذاری قرار گیرد، اما در حال حاضر دستورالعمل شورای رقابت اجازه استفاده از این روش‌ها را نمی‌دهد. در چنین شرایطی، افزایش اخیر قیمت‌ها در حالی رقم خورده که بازار خودرو همچنان با مشکلاتی مانند فاصله زیاد قیمت کارخانه و بازار، محدودیت عرضه و ساختار انحصاری روبه‌روست؛ وضعیتی که به اعتقاد بسیاری از کارشناسان، تازمان اصلاح آن، نوسان و جهش‌های قیمتی در بازار خودرو ادامه خواهد داشت.

چه خوش باشد در این دنیای فانی
نباشد جز نگوئی نشانی
یاد و خاطره خوبی‌های پدر عزیزمان شادروان
حاج سید اسماعیل عباسیان حسینی
را در پانزدهمین سالگرد کوچ غم‌انگیزش
از گذرگاه فانی به قرارگاه باقی گرامی می‌داریم.
خانواده عباسیان حسینی



۱۳۹۱/۹/۶

اخبار



افزایش ۱۰ درصدی سود سپرده و وام در دستورکار

بر اساس شنیده‌ها، بانک مرکزی قصد افزایش ۱۰ درصدی نرخ‌های سود سپرده و تسهیلات را دارد. شنیده‌های خبرگزاری فارس حاکی از آن است که بانک مرکزی قصد دارد نرخ سود سپرده و نرخ سود تسهیلات را در ۲ مرحله و در هر مرحله ۵ درصد افزایش دهد. با این حال این امکان نیز وجود دارد به یک‌باره ۱۰ درصد افزایش را اعمال کند. دو روز قبل معاون سیاست‌گذاری پولی بانک مرکزی و حید ماجد گفته بود که نرخ سود بانکی بازبینی می‌شود اما از این صحبت نباید این سیگنال برداشت شود که «بانک مرکزی حتماً قصد افزایش نرخ سود را دارد.» هم‌اکنون طبق دستورالعمل‌های بانک مرکزی نرخ سود تسهیلات ۲۳ درصد است اما در عمل نرخ سود وام بانکی برای مشتریان حدود ۳۳ تا ۳۵ درصد است. یعنی هر چند بانک مرکزی به بانک‌ها نرخ سود ۲۳ درصدی را ابلاغ کرده اما نرخ سود در عمل بیش از ۱۰ درصد بالاتر از آن است.



فایننشال تایمز: پول ایران برای خرید کالاهای آمریکایی آزاد می‌شود

در حالی که رئیس کل بانک مرکزی می‌گوید در آزادسازی پول‌های ایران تمام تجربیات گذشته را در نظر گرفتیم، حالا یک دیپلمات آمریکایی مدعی است تهران برای خرید کالاهای آمریکایی به دارایی‌های بلوکه شده خود دسترسی پیدا می‌کند. به گزارش روزنامه انگلیسی فایننشال تایمز یک دیپلمات آگاه به جزئیات توافق گفته که ۶ میلیارد دلار پول بلوکه شده ایران در قطر آزاد می‌شود تا ایرانی‌ها محصولات آمریکایی بخرند. تابستان ۱۴۰۲ همین ۶ میلیارد دلار پس از خبر تبادل زندانیان ایران و آمریکایه بانک‌های قطر منتقل شد اما دوباره بلوکه شد. دوشنبه هفته گذشته هم وزیر خزانه‌داری آمریکا گفت از پول‌های بلوکه شده ایران برای بازسازی کشورهای حاشیه خلیج فارس استفاده می‌کنیم. با این حال، چند روز پیش، رئیس کل بانک مرکزی، عبدالناصر همتی، در مصاحبه‌ای گفت در تدوین مفاد مربوط به آزادسازی دارایی‌ها، به تمامی تجربیات و سوابق گذشته توجه کرده‌ایم. حالا دیپلمات آمریکایی می‌گوید پول ایران به صورت مرحله‌ای و با شرط بازگشایی تنگه هرمز و پیشرفت مذاکرات برای دستیابی به یک توافق نهایی آزادو برای حمایت از کشاورزان آمریکایی استفاده می‌شود.

یک مقام آمریکایی دیگر هم به فایننشال تایمز گفته که در طول مذاکرات نهایی بخشی از دارایی‌های مسدودشده با شرط «رفتار مناسب ایران» آزاد خواهد شد؛ یکی از این رفتارها هم تحویل اورانیوم غنی‌شده خود است.

سعدیا مردنگونام نمیرد هرگز - مرده آنست که نامش به نگویی نبرد
گرامی می‌داریم یاد و خاطره
پنجمین سالگرد پدر عزیزمان دکتر عباس تاج‌دینی
ویستمین سالگرد مهربان مادرمان فاطمه مردان
ضمناً هزینه مراسم صرف امور خیریه گردید.
تاج‌دینی - مردان
۱۳۹۱/۹/۶

