

### ارائه تسهیلات ودیعه مسکن به ۵۶ خانواده نیازمند

مدیرکل کمیته امداد قزوین گفت: ۶۵۰ خانواده نیازمند این استان طی سال جاری ۲۷۰ میلیارد ریال تسهیلات ودیعه مسکن از این نهاد دریافت کردند.

ناصر ظاهری اظهار کرد: تسهیلات پرداختی مسکن به صورت قرض الحسنه ارائه می‌شود، تا خانواده‌های نیازمند و اجاره‌نشینان در شهر بتوانند بخشی از هزینه‌های زندگی خود را تحمل کنند.

وی با بیان اینکه حمایت از مستاجران نیازمند همواره در اولویت کار این نهاد حمایتی قرار داشته است، افزود: در بحث اجاره مسکن چهار هزار و ۳۰۶ خانواده محروم و نیازمند استان از کمک‌هزینه‌های اجاره مسکن از سوی کمیته امداد برخوردار شده‌اند.

ظاهری به کمک‌های مالی در راستای تعمیر مسکن افراد نیازمند اشاره و گفت: منازل برخی از خانواده‌های نیازمند در شهر و روستا نیاز به تعمیرات اساسی داشت که طی سال جاری ۳۵۰ میلیارد ریال از محل کمک‌های مردمی پرداخت شده است.

به گفته این مسئول، برنامه‌های کمیته امداد در حوزه مسکن تنها مربوط به ساخت وساز منازل مسکونی نبوده و این نهاد حمایتی همواره تلاش دارد تا در حوزه اجاره‌نشینی و مسائل مربوط به حوزه مسکن نیازمندان پیشگام باشد.

ظاهری خاطر نشان کرد: طی سال جاری ۲۶۰ واحد مسکونی احداث و به خانواده‌های نیازمند روستایی تحویل داده شد و برنامه داریم تا پایان سال جاری عملیات ساخت ۲۵۰ واحد را در دستور کار قرار دهیم. در طرح نهضت ملی مسکن هزار و ۳۶۸ خانواده دارای شرایط ثبت‌نام کرده‌اند که در همین رابطه این نهاد یک میلیارد ریال به هر خانواده نیازمند، به صورت کمک بلاعوض پرداخت می‌کند.

### بازار مسکن در کدام منطقه تهران رونق دارد؟

اطلاع از وضعیت صف فروش ملک به دلیل تأثیرگذاری آن بر قیمت پیشنهادی فروش بسیار حائز اهمیت است. درواقع در هر منطقه‌ای که حضور فروشنده‌های مسکن پررنگ‌تر باشد، به همان نسبت قیمت‌های پیشنهادی فروش نیز مناسب‌تر است. بررسی آخرین فایل‌های عرضه شده برای فروش به بازار مسکن مناطق متوسط تهران حاکی از آن است که در میان این مناطق، طویل‌ترین صف فروشند‌ه‌ها احتمالا در منطقه پنج شکل گرفته است.

هرچند تعداد فایل‌های عرضه‌شده برای فروش در موتورهای جست‌وجوی آگهی ملکی به طور دقیق شمارش نشده است، اما در یک نگاه کلی می‌توان ادعا کرد که دست‌کم در طول یک هفته گذشته تعداد آگهی‌های ملکی افزوده شده به منطقه پنج به مراتب بیشتر از مناطق متوسط و میانی دیگر تهران بوده است.

کارشناسان اقتصادی، اخذ هر گونه مالیات از مسکن در شرایط تورمی را رد می‌کنند و بر این باورند که تورم خود نوعی مالیات پنهان است و اثرات شدیدی روی اقشار ضعیف جامعه می‌گذارد و سفره آنها را کوچک می‌کند. تورم در میان مدت و بلندمدت نیز برای ثروتمندان و دولت نیز مضر و مخرب است و مشاهدات سال‌های اخیر ایرانیان این مسئله را تایید می‌کند.

درواقع مالیات بر خانه‌های خالی اگرچه به عنوان سیاستی برای ساماندهی بازار مسکن مطرح شده، اما فرمولی ناکارآمد است که به التهاب این بازار دامن می‌زند. به بیان دیگر دریافت مالیات از خانه‌های خالی نه تنها نمی‌تواند به کاهش قیمت ملک کمک کند، بلکه موجب تورم مضاعف و افزایش قیمت‌ها خواهد شد. از سوی دیگر اتخاذ این سیاست موجب می‌شود سوداگران اقدام اشتباه خود را با پرداخت مالیات توجیه کنند که در نهایت تاوان آن را مصرف‌کننده نهایی باید با افزایش چندبرابری قیمت ملک پرداخت کند. در این میان حتی برخی بر این باورند که پشت پرده اخذ مالیات از خانه‌های خالی فقط درآمدزایی است، به این ترتیب که دولت حاضر است مردم را تحت فشار قرار دهد، اما کسری مالی خود را از این طریق جبران کند.

درخصوص وضعیت فعلی دریافت مالیات از خانه‌های خالی، گفت وگویی با شاهین مستوفی، مدیرکل دفتر حسابرسی سازمان امور مالیاتی انجام شده است که در ادامه می‌خوانید.

#### درخصوص آخرین جزئیات شناسایی و دریافت مالیات از خانه‌های خالی توضیح دهید.

براساس آخرین اعلام رئیس کل سازمان امور مالیاتی، بالغ بر ۱۸ هزار و ۱۸۰ واحد مسکونی در کل کشور که بیش از دو واحد مسکونی خالی در سال ۱۴۰۱ داشتند، در سامانه شناسایی و از طریق وزارت راه و شهرسازی اعلام شده است. چون داشتن کلید شناسایی واحد بین املاک امسال و سال گذشته ضروری است، اطلاعات را در اختیار وزارت راه و شهرسازی قرار دادیم و به مجردی که کلید واحد در اختیار سازمان قرار بگیرد، میزان مالیات عملکرد سال ۱۴۰۱ برای ۱۸ هزار و ۱۸۰ واحد مسکونی محاسبه و به مالکین اطلاع‌رسانی خواهد شد.

کلید شناسایی واحد به این معنا است که باید مشخص شود یک ملک سال گذشته هم در اختیار همان مالک و خالی بوده است و همان ملک در سال ۱۴۰۱ نیز خالی است و اگر این شرایط را داشته باشد، میزان مالیات دو برابر میزان مالیات واحدی است که در یک سال خالی خواهد بود و اگر ۶ برابر در سال اول محاسبه مالیات انجام شود، برای سال دوم خالی بودن ۱۲ برابر محاسبه خواهد شد.

#### آیا خانه‌های خالی شناسایی شده، دارای سند است یا فاقد سند و جزو خانه‌های

دولت خط و نشان کشید

## چراغ قرمز به معامله خانه‌های خالی



#### تعاونی و قولنامه‌ای است؟

به طور قطع، اطلاعات در سامانه املاک و اسکان کشور ثبت شده و الزاما باید شماره پلاک ثبتی ملک درج شده باشد. طبق اطلاعاتی که در اختیار داریم، این خانه‌ها جزو خانه‌هایی است که ثبت شده هستند. براساس دستور مقام معظم رهبری به مجمع تشخیص مصلحت نظام مبنی بر اینکه اسناد باید به صورت ثبتی مبنای اقدامات قرار بگیرد، قانون در حال اصلاح است و بعد از اینکه مجمع تشخیص مصلحت نظام قانون را با سیر مراحل قانون‌گذاری مصوب و ابلاغ کرد؛ با توجه به ضوابطی که در آن قانون تعیین خواهد شد، حتما بحث املاک از طریق اسناد رسمی مورد پیگیری همه دستگاه‌های دولتی و اجرایی کشور قرار خواهد گرفت.

#### آیا روش شناسایی دیگری وجود ندارد و آمار خانه‌های خالی تنها از طریق وزارت راه و شهرسازی اعلام می‌شود؟

مالیاتی فقط صرفا مکلف به اجرای قانون در مطایبه مالیات است. براساس ماده ۵۴ مکرر قانون مالیات‌های مستقیم که در تاریخ ۵ آذر ماه ۱۳۹۹ مصوب شده است، صرفا اطلاعاتی که از طریق سامانه ملی املاک و اسکان کشور در اختیار سازمان قرار می گیرد، ملک عمل برای مطالبه واحدهای مسکونی خالی است. البته همکاران ما در وزارت راه و شهرسازی قطعا با استفاده از تمامی ظرفیت‌های اطلاعاتی، املاک خالی را شناسایی و به سازمان امور مالیاتی اعلام می‌کنند.

#### نحوه محاسبه مالیات خانه‌های خالی چگونه است و فرضا فردی که یک خانه خالی دارد، با فردی که اخیرا اعلام شده ۱۵۳ خانه خالی دارد، چه تفاوتی دارد؟

طبق قانون اگر هر شخصی بالای ۳۰ دانگ یا ۵ واحد مسکونی خالی به بالا داشته باشد، میزان مالیات مربوط به ماده ۵۴ مکرر، دو برابر مالیات افرادی محاسبه می‌شود که زیر ۳۰ دانگ یا ۵ واحد مسکونی خالی داشته باشند. اگر این اتفاق در سال دوم هم تکرار شود، باز هم دو برابر میزان مالیات سال قبل، محاسبه می‌شود. یعنی اگر یک نفر بالای پنج واحد مسکونی داشته باشد و برای سال دوم این واحدها را خالی نگه داشته باشد، چهار برابر مالیات فردی است که در یک سال خانه خود را خالی نگه داشته است.

محاسبه مالیات خانه‌های خالی براساس متراژ واحدها محاسبه می‌شود. بر اساس قانون، مالیاتی که مبنای محاسبه قرار می‌دهیم، در سال اول ۶ برابر میزان مالیات اجاره یک واحد عادی است. اگر فردی خانه خود را اجاره دهد و طبق قانون مشمول مالیات باشد، مالیات اجاره محاسبه می‌شود. اگر این خانه خالی باشد و به اجاره واگذار نشده باشد، ۶ برابر میزان مالیات خانه اجاره شده، محاسبه خواهد شد.

#### پس از اعلام مبلغ مالیات، مالکان خانه‌های خالی چقدر فرصت پرداخت دارند و اگر پرداخت نکنند، چه می‌شود؟

بعد از ابلاغ مبلغ نهایی مالیات، مالکان خانه‌های خالی یک ماه فرصت پرداخت دارند و اگر پرداخت نکنند، با صدور برگ مطالبه از آنها مالیات مطالبه می‌گردد. اگر به آن برگ اعتراض کنند، در هیئت‌های حل اختلاف مالیاتی اعتراض مورد رسیدگی قرار می‌گیرد.

در صورت قطعیت مالیات علاوه بر اینکه بلافاصله بعد از اینکه مالیات به آنها اعلام می‌شود و پرداخت نمی‌شود، ملک از نظر سازمان تا قبل از پرداخت مالیات

ممنوع معامله است. یعنی قبل از اینکه مالیات پرداخت شود، اجازه انتقال به شخص دیگری را نخواهد داشت و اگر دفترخانه‌ای قبل از اینکه مفاصحاسب مالیاتی مربوط به ماده ۵۴ مکرر قانون مالیات‌های مستقیم را بگیرد، متضامنا در پرداخت مالیات مسئول خواهد بود. بعد از قطعیت مالیات اگر نسبت به پرداخت اقدام نکند، طبق ضوابط اجرایی، اقدامات اجرایی برای آنها اعمال می‌شود و از طریق اموال شناسایی شده، مالیات حقه دولت مطالبه خواهد شد.

#### درخصوص خانه‌های خالی متعلق به بانک‌ها چگونه برخورد می‌شود؟

بانک‌ها باید نسبت به ضوابطی که از طریق بانک مرکزی برای داشتن املاک تعیین شده، پاسخگو باشند. سازمان امور مالیاتی کشور طبق قانون با بانک‌ها مانند سایر افراد و بر مبنای ماده ۵۴ مکرر قانون مالیات‌های مستقیم اقدام خواهد کرد. تکلیف سازمان امور مالیاتی، مطالبه مالیات و واریز آن به حساب خزانه کشور است.

#### قانون درخصوص وارثان املاک خالی چه می‌گوید؟

اگر یک ملک بیش از ۱۲۰ روز در سال خالی باشد، مشمول موضوع ماده ۵۴ مکرر قانون مالیات‌های مستقیم است؛ فارغ از اینکه ملک ابتیاع شده باشد، یا به ارث رسیده باشد. در قانون، شرایطی را برای شناسایی ملک به عنوان ملک خالی تعیین کرده است؛ از جمله اینکه اگر در یک خانواده فردی به عنوان دانشجو در یک شهرستان دیگر مشغول به تحصیل باشد، می‌توانند یک واحد را در آن شهرستان در اجاره یا مالکیت دانشجو اختصاص دهند. بنابراین تمام شرایطی که در قانون تعیین شده است، در محاسبات در نظر گرفته می‌شود؛ اما اگر مشمول شرایط ماده ۵۴ مکرر باشند، فارغ از اینکه ابتیاع باشد، یا به ارث رسیده باشد و بیش از ۱۲۰ روز در سال خالی باشد، از آن شخص مالیات موضوع ماده ۵۴ مکرر مطالبه خواهد شد.

### ۱۷۰هزار و ۴۵۲ واحد مسکن شهری وارد فاز اجرا شد

معاون مسکن شهری بنیاد مسکن از اجرایی شدن ۱۷۰ هزار و ۴۵۲ واحد مسکن شهری توسط این بنیاد خبر داد و گفت: تاکنون برای ساخت ۲۲۷ هزار واحد مسکونی شهری تامین زمین انجام شده است. حمیدرضا سهرابی افزود: از ابتدای اجرای طرح نهضت ملی مسکن در شهرهای تحت مسئولیت بنیاد مسکن، بیش از ۱۷۰ هزار واحد مسکونی وارد فاز عملیاتی شده‌که پیش‌بینی می‌شود با افزایش سهم و همچنین میزان تسهیلات، تولید مسکن در شهرهای تحت مسئولیت بنیاد نسبت به قبل سرعت بیشتری پیدا کند.

معاون مسکن شهری بنیاد مسکن ادامه‌داد: تاکنون اراضی در مناطق دارای متقاضی و با کاربری مسکونی برای ساخت ۲۲۷ هزار واحد مسکونی در شهرهای تحت مسوولیت بنیاد مسکن توسط وزارت راه و شهرسازی تامین شده است.

سهرابی، همکاری بانک‌ها را مناسب‌عنوان و ابراز امیدواری کرد: با تقویت نقش بانک‌ها و پرداخت به‌موقع تسهیلات، ساخت واحدهای نهضت ملی مسکن در شهرها سرعت بیشتری بگیرد. تاکنون ۱۲۰ هزار واحد مسکونی شهری به بانک‌ها برای اخذ تسهیلات معرفی شدند که بانک‌ها با حدود ۷۰ هزار و ۲۰۰ واحد برای پرداخت تسهیلات قرارداد منعقد کرده‌اند.

بنیاد مسکن انقلاب اسلامی تعهد کرده برای ساخت یک میلیون و ۶۰۰ هزار واحد مسکونی در شهرها و روستاها در دولت سیزدهم مشارکت داشته باشد.

### قیمت تمام‌شده مسکن ملی اعلام شد

بر اساس گزارشی که در پایگاه خبری وزارت راه و شهرسازی منتشر شده، قیمت تمام‌شده ساخت هر مترمربع مسکن، در طرح مسکن ملی، ملاک تعیین آورده متقاضیان است.

روزنامه دنیای اقتصاد نوشت: دراین گزارش، زمان واریز مراحل مختلف آورده متقاضیان به پروژه‌ها، در برخی از ساخت‌وسازهای فعال به طور متوسط، هر سه ماه یک‌بار تخمین زده شده است. براین اساس اعلام شده است که ملک می‌زان آورده متقاضیان، قیمت تمام‌شده ساخت هر مترمربع واحد مسکونی با در نظر گرفتن ضرایب تعدیل است که مبلغ تسهیلات بانکی از مجموع آورده کسر خواهد شد. سقف تسهیلات بانکی نیز در همه شهرهای برای همه پروژه‌ها ۵۵۰ میلیون تومان با سود ۱۸درصد و بازپرداخت ۱۷ساله برای متقاضیان است که این وام‌ها مرحله به مرحله متناسب با پیشرفت فیزیکی به پروژه‌ها تزریق می‌شود.
انتظارکه محاسبات نشان می‌دهد به طور متوسط با قیمت امروز، قیمت کل هر واحد مسکونی در طرح خانه‌سازی دولتی، به طور میانگین، حداقل یک میلیارد و ۲۰۰میلیون تومان تمام می‌شود.



### چهارشنبه شماره ۸۳

هشدار دیر کانون سر اسری انبوه‌سازان:

## آینده سختی پیش روی بازار مسکن است

گران قیمت در کشور گران‌تر هم شود.

#### کمبود پنج میلیون مسکن در کشور

این کارشناس مسکن با اشاره به کمبود پنج میلیون مسکن در کشور، افزود: قشر مصرف‌کننده نیز که زمانی برای خرید مسکن موردنیاز خود از طریق پیش‌خرید مسکن اقدام می‌کرد، به دلیل فراهم نشدن شرایط نمی‌توانند وارد بازار مسکن شوند و خانه پیش‌خرید کنند. در این زمینه باید گفت که قانون پیش فروش مسکن مخل کسب و کار برای بخش خصوصی است و شرایط تولید مسکن کشور را به مخاطره انداخته است و باید اصلاح شود.

عضو هیئت مدیره کانون سراسری انبوه‌سازان با بیان اینکه بیش از ۹۷ درصد از تولید مسکن کشور توسط بخش خصوصی انجام می‌شود، گفت: در حال حاضر شرایط دشواری برای تولید مسکن توسط بخش خصوصی در کشور وجود دارد و اگر بخش خصوصی از گردونه تولید مسکن در کشور خارج شود، شرایط سختی برای آینده بازار مسکن پیش‌بینی می‌شود.

از سوی مجلس؛

## سازوکار احداث مسکن حمایتی تعیین شد

روستایی و طرح نهضت ملی مسکن، از مصادیق قراردادهای مواد (۳۸) و (۴۱) قانون تأمین اجتماعی مصوب ۱۳۵۴/۴/۳ محسوب نمی شوند و مشمول ماده (۵) قانون بیمه اجباری کارگران ساختمانی مصوب ۱۳۵۲/۷/۲۱ می‌گردد. همچنین گفتنی است، نمایندگان بند الحاقی ماده ۴۶ این لایحه را با رأی ۱۶۶ رأی موافق، ۷ رأی مخالف و ۶ رأی متنتع از مجموع ۲۱۴ نماینده حاضر در جلسه به تصویب رساندند. در بند الحاقی ماده ۴۶ این لایحه آمده است: به منظور ایجاد وحدت رویه و

نمایندگان مجلس شورای اسلامی، سازوکار رونق ساخت‌وساز مسکن‌های حمایتی را تعیین کردند.

به گزارش فارس، نمایندگان در نشست علنی مجلس شورای اسلامی در جریان بررسی جزئیات لایحه برنامه هفتم توسعه، با تصویب تبصره ۲ ماده ۵۰ این لایحه، سازوکار رونق ساخت‌وساز مسکن‌های حمایتی را تعیین کردند.

در تبصره ۲ ماده ۵۰ این لایحه آمده است: تفاهم‌نامه‌ها و قراردادهای طرح (پروژه)‌های حمایتی بافت فرسوده، مسکن