

A full-page advertisement for Kashidi Day Tile. The background is a warm, golden-yellow curtain. In the foreground, a realistic elephant stands on a reflective surface. To the left, a large rectangular tile with a white and grey marble pattern is displayed, separated from the background by a dashed white line. The Kashidi Day Tile logo is in the top left corner.

یادداشت

فرشید ایلاتی، کارشناس مسکن

سهم ناچیز مالیات مسکن در ایران

شکست در اجرای سیاست‌های مالیاتی

در حال حاضر سیاست‌های دولت معطوف به تحریک و افزایش عرضه است. در این شرایط هر میزان مسکن ساخته شود، به دلیل عدم اجرای سیاست‌های مالیاتی از جمله مالیات بر خانه‌های خالی و پرداخت مالیات از محل خرید و فروش، کافی نخواهد بود و همچنان با کمبود مسکن مواجه خواهیم بود. مهمتر اینکه نمی‌توان مانع از افزایش قیمت مسکن شد. تورم اعلام‌شده در حوزه مسکن با تورم موجود در کشور تفاوت معناداری دارد و نشان‌دهنده ایراد در آمار اعلامی است. با وجود اینکه دولت در ساخت مسکن اقدامات مثبتی انجام داده است، اما به دلیل عدم همراهی مجلس در بخش مالیات از مسکن، موفقیتی کسب نشده است.

دلیل افزایش مستمر قیمت مسکن

مضوبه مالیات‌های مستقیم و سوداگری مسکن به دلیل اختلاف تبدیل به قانون نشده است و تا زمانی که این قانون مالیاتی اجرایی نشود، وضعیت مسکن روند افزایش قیمت را خواهد داشت. بنابراین در صورتی که سال آینده از بخش سوداگری مسکن، مالیات دریافت شود و از تمامی خانه‌های خالی نیز مالیات اخذ شود، می‌توان امیدوار بود که توقف افزایش قیمت مسکن را شاهد خواهیم بود. دولت برای سال آینده در تلاش است که درآمدهای خود را از محل مالیات‌ها افزایش دهد که البته این افزایش درآمد نباید از محل تولید باشد.

سهم ناچیز مالیات‌های مسکن در ایران

در کشورهایی که مبنای مالیاتی دارند ۱۱ تا ۳۰ درصد از مالیات‌ها از محل مالیات‌های مسکن تأمین می‌شود، اما در ایران این میزان زیر دو درصد است. این در حالی است که می‌توان محل درآمدهای مسکن را به ۱۰ درصد افزایش داد. اگر سیاست‌های مالیاتی اجرایی شود و قانون مالیات بر سوداگری مسکن را تعیین تکلیف کنند، از این محل می‌توان مانع از جهش قیمت مسکن شد.

فرآیند آمارهایی که توسط بانک مرکزی در حوزه مسکن اعلام می‌شود، ایراد ذاتی دارد. از آنجا که این آمارها صرفاً محدود به نواحی خاصی از شهر تهران است و مینا و الگوی برای سایر کلان‌شهرها می‌شود، ایراد دارد؛ بنابراین از مسئولان دولت سیزدهم خواسته شد که ایرادات آن را برطرف کنند و مجدداً انتشار دهند، اما بعد از چند ماه توقف آمار، مجدداً به سبک گذشته آمارها اعلام شد.

اختلاف نظر در شیوه‌های آماردهی

اختلاف قیمتی میان شهر تهران و سایر کلان‌شهرها وجود دارد؛ به طوری که بالاترین قیمت‌ها، برای مسکن شهر تهران است و نباید این ارقام مبنایی برای اعلام قیمت مسکن باشد، زیرا آثار روانی به همراه خواهد داشت. این شیوه آماردهی که برای تمام شهر تهران میانگین قیمتی مینا قرار می‌گیرد نیز اشتباه است، زیرا قیمت مسکن در بالاترین و پایین‌ترین منطقه تهران ۱۰ برابر است. خطاهای آمار زیادی در این شیوه آماردهی از سوی بانک مرکزی وجود دارد که این آمار مبنای تصمیم‌گیری برای سیاست‌گذاری در حوزه مسکن می‌شود، از طرفی علاوه بر بانک مرکزی، مرکز و دفتر اقتصاد مسکن وزارت راه و شهرسازی نیز آمارهایی در حوزه مسکن متناسب با شاخص‌های تعیین‌کننده خودشان اعلام می‌کنند و محل اختلاف است. در بازار تورمی کنونی باید به مدل انتشار آمار مسکن حساس بود.

قیمت‌گذاری محله به محله مسکن

مسکن یک کالای یونیک است، بنابراین برای هر مسکنی قیمت خاص خود را دارد. بر اساس آمار منتشر شده حجم معاملات نسبت به سال گذشته به نصف کاهش یافته است و این آمار بیانگر آن است که از دقت آماری کافی برخوردار نیست و جای سوال دارد. از این رو قیمت مسکن باید به صورت محله به محله و منطقه به منطقه اعلام شود.

با «خانمان» باشید

«خانمان»، اولین و تنها روزنامه سراسری تخصصی صنعت ساختمان، رسانه ای است فراگیر برای انعکاس صدای فعالان، کارآفرینان و صاحب‌نظران حوزه مسکن، صنایع و کسب و کارهای وابسته. در خانمان دیده و شنیده شوید. ایده هایتان را به اشتراک بگذارید و نقد و نظر خود را به گوش مسئولان و سیاستگذاران برسانید. با «خانمان» در ارتباط باشید :

خط اختصاصی ارتباط با مدیران و فعالان صنعت ساختمان در پیام‌رسان واتس‌آپ و تلگرام :

۰۹۱۲۶۴۹۰۰۴۱



اولین روزنامه تخصصی مسکن صنایع و کسب و کارهای وابسته

KHAMAN.IR