

عدم تمکین ثروتمندان به مالیات املاک با پرداخت فقط ۲درصدی

طی سه سال گذشته تنها ۲درصد از مالیات تشخیصی برای خانه‌های لوکس وصول شده است، بر همین اساس به نظر می‌رسد که شاهد عدم جدیت سیستم مالیات ستانی و مودیان مرفه در زمینه مالیات بر دارایی‌ها به عنوان محور اصلی شکاف طبقاتی در کشور هستیم. به گزارش تسنیم، در حالی که ۶ هزار میلیارد تومان مالیات تشخیصی برای خانه‌های لوکس در سه سال گذشته در نظر گرفته شده، اما تنها ۱۳۰ میلیارد تومان آن وصول شده است. با توجه به این آمارها که از سوی سازمان امور مالیاتی اعلام شده، ثروتمندان تنها ۲ درصد از مالیات تشخیصی مربوط به املاک، ویلا و باغ ویلاهای لوکس را به دولت پرداخت کردند.

مالیات از مهم‌ترین ابزارهای حاکمیت برای توزیع درآمد در جامعه و کاهش شکاف طبقاتی است. اما متأسفانه سیستم مالیاتی از گذشته تاکنون بیشتر بر درآمد افراد تمرکز داشته است. حال آنکه شکاف اصلی که در ایران شاهد آن هستیم، شکاف در دارایی است، نه درآمد.

آمارهای رسمی نشان می‌دهد، عملکرد رخ‌داده در زمینه وصول این مالیات‌ها بسیار کمتر از حد انتظار بوده و به نظر می‌رسد که به دلیل رویکرد قدیمی که بر مالیات بر درآمد تمرکز دارد، به این پایه‌های جدید بی‌توجهی شده است.

وام ودیعه مسکن به مجردها هم پرداخت می‌شود

مدیرکل راه و شهرسازی استان تهران گفت: متقاضیانی که شرایط آنها تایید شده باشد، ظرف ۲۴ ساعت می‌توانند بانک و شعبه مورد نظر را انتخاب کنند.

حسین جنتی با بیان اینکه روند پرداخت تسهیلات ودیعه مسکن در استان تهران در مقایسه با مدت مشابه سال گذشته روند بهتری پیدا کرده است، گفت: همکاری بانک‌ها باید با توجه به ورود به فصل تابستان بهتر شود و متقاضیان بیشتری باید تسهیلات دریافت کنند. وی ادامه داد: به استناد ماده ۴ قانون جهش تولید مسکن و با هدف حمایت از مستاجران بانک‌ها ملزم به پرداخت تسهیلات ودیعه مسکن در تهران تا مبلغ ۲۰۰ میلیون تومان هستند.

جنتی اظهار کرد: از جمله شرایط پرداخت تسهیلات ودیعه مسکن تاهل بودن و یا خانم مجرد بالای ۳۰ سال و آقای مجرد بالای ۴۵ سال فاقد مسکن و یا زمین است که در این بخش باید فرم ج آنها سبز باشد. متقاضیان برای دریافت این تسهیلات باید اطلاعات خود را در سامانه املاک و اسکان ثبت کرده و از سامانه خودنویس و یا مشاوران املاک دک رهگیری دریافت و در سامانه طرح‌های جامع مسکن برای دریافت تسهیلات ودیعه ثبت‌نام کنند. ۲۴ ساعت بعد از ثبت‌نام در صورت داشتن شرایط می‌تواند اقدام به انتخاب شعبه و بانک موردنظر خود کند.

با اجرای قانون «الزام به ثبت رسمی معاملات غیرمنقول» و شیوه‌های جدید نقل و انتقال املاک، جلوی کلاهبرداری در این زمینه گرفته خواهد شد.

قانون «الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول» در ۳۰ اردیبهشت ماه سال جاری توسط رئیس مجلس به دولت ابلاغ شد. این قانون از سوم تیر ماه ۱۴۰۳ لازم‌الاجرا است و براساس آن باید تمامی معاملات اموال غیرمنقول پس از این تاریخ، به‌صورت رسمی انجام شود. به گفته سخنگوی سازمان ثبت اسناد و املاک، این قانون میزان کلاهبرداری در نقل و انتقالات اموال غیرمنقول را کاهش می‌دهد و مانع از فریب‌کاری در معاملات می‌شود.



به گزارش «خانمان» برای بررسی این ادعا و آشنایی با کارکرد قانون الزام به ثبت رسمی معاملات غیرمنقول، صدورکشاورز، معاون املاک و

سخنگوی سازمان ثبت اسناد کشور در یک برنامه تلویزیونی حاضر شد و به بیان توضیحاتی در این رابطه پرداخت.

اسناد قدیمی همچنان معتبر هستند

در ابتدای برنامه، معاون املاک و سخنگوی سازمان ثبت اسناد کشور پیرامون قانون و اعتبار اسناد قدیمی گفت: تصویب قانون، شرایط جدیدی را ایجاد کرده است و اسناد قدیمی همچنان معتبر هستند. تا پیش از لازم‌الاجرا شدن این قانون، مردم می‌توانستند اسناد را هم به صورت عادی و هم به صورت رسمی منتقل کنند. منظور از انتقال عادی، انتقال قولنامه‌ای است.

نخودپیش شرط ثبت رسمی معاملات

وی ادامه داد: پس از تاریخ سوم تیر ماه امسال، معاملات فقط به صورت رسمی باید انجام شود؛

تاثیرات اجرای قانون «الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول» بر رسی می‌شود

سازوکار معامله امن در بازار مسکن

✓ دست کلاهبرداران در پیش فروش خانه بسته شد



اما برای این موضوع دو پیش شرط وجود دارد. شرط اول، رانندازی سامانه «ساماندهی اسناد عادی» تا یک سال آینده، و شرط دوم، فراهم شدن امکان استعلام برخط مواردی است که برای نقل و انتقال ملک، لازم است.

سخنگوی سازمان ثبت اسناد توضیح داد: پس از اجرای این قانون اصلاً در مالکیت و سند تفاوتی ایجاد نمی‌شود. آنچه که با گذشته

متفاوت است، نحوه نقل و انتقال است که باید رسمی باشد. برای سهولت در کار، اسناد مالکیتی که پس از تاریخ سوم تیر ماه ۱۴۰۲ تنظیم می‌شوند، دیگر به رنگ زرد صادر نشده و سبزرنگ می‌شوند.

وی درخصوص وضعیت املاکی که برای آن‌ها اسناد جدید صادر می‌شود، افزود: معامله عادی املاکی که پس از این تاریخ برایشان سند رسمی صادر شود، دیگر امکان پذیر است.

سه راه انتقال مالکیت در شرایط جدید

سخنگوی سازمان ثبت درباره شرایط انتقال ملک در قانون جدید توضیح داد: پس از اجرای

این قانون، سه طریق برای انتقال مالکیت وجود دارد. راه اول، انتقال مالکیت در دفاتر اسناد رسمی است. برپایه ماده ۲ قانون، به درخواست طرفین معامله، این دفاتر باید اسناد مربوط به قراردادهای خصوصی اشخاص راجع به اموال غیرمنقول، مانند تعهد به بیع، قولنامه، مبیعه‌نامه و... را تنظیم و ثبت کنند.

وی افزود: راه دوم، اتصال مشاورین املاک به سامانه ثبت الکترونیک اسناد است. براساس ماده سه قانون، مشاورین املاک، واسطه نقل و انتقال هستند. زمانی که طرفین قرارداد به تفاهم رسیدند، مشاور املاک مفاد قرارداد را در سامانه ثبت می‌کند و سامانه مفاد قرارداد را برای دفاتر اسناد رسمی ارسال می‌کند تا قرارداد تنظیم شود.

کشاورز ادامه داد: راه سوم، براساس تبصره ۲ ماده سه است. قانون، دستگاه‌های مربوطه را موظف می‌کند تا قالبی یکسان برای قراردادهای تعریف کنند. پس از تعریف قالب، مردم می‌توانند به صورت خودکار بری و بدون نیاز

مراجعه به دفاتر اسناد رسمی یا مشاورین املاک، خودشان قرارداد را تنظیم کنند. لازمه این امکان دو شرط اساسی است. اول آنکه فقط با استفاده از قالب تعریف شده، مجال خودکاربری است و اگر مردم بخواهند بندهای دیگری را به قرارداد اضافه کنند؛ ناگزیر از مراجعه به مشاورین املاک هستند. شرط دوم مربوط به دستگاه‌های دولتی است. برای آنکه مردم بتوانند خودشان قرارداد را تنظیم کنند، باید شهرداری‌ها، امور اراضی، تأمین اجتماعی و... برخط استعلامات لازم را پاسخ دهند. تا زمانی که امکان استعلام آنلاین فراهم نشود، خودکاربری هم ایجاد نمی‌شود.

ثبت رسمی معاملات غیرمنقول

معاون املاک سازمان ثبت اسناد همچنین درخصوص افزایش امنیت معاملات توضیح داد و گفت: در گذشته مالکان، ملک خود را به صورت عادی به چند نفرپیش فروش می‌کردند. مجلس برای جلوگیری از این اتفاق، قانون همکاری نکردند. بنابراین مجلس، قانون «الزام به ثبت رسمی معاملات غیرمنقول» را تصویب کرد. با تدابیر این قانون، دیگر امکان کلاهبرداری در پیش فروش، به نحوی که یک ملک به چند نفر فروخته شود، وجود ندارد.

کشاورز درباره امنیت معاملات در قانون الزام به ثبت رسمی معاملات غیرمنقول گفت: اگر نقل و انتقالی در کشور نسبت به مال غیرمنقول بخواهد انجام شود، باید رسمی باشد. زمانی که رسمی شد کسی نمی‌تواند یک ملک را به چند نفر

معامله، اولاً خریدار بداند که مالک اصلی ملک چه کسی است، در ثانی بعد از فروش به صورت برخط مالکیت از بد فروشنده خارج می‌شود و به خریدار منتقل می‌شود. به این ترتیب امنیت معاملات افزایش یافته و مالکیت اشخاص تثبیت می‌شود.

اگر نقل و انتقالی نسبت به مال غیرمنقول بخواهد انجام شود، باید رسمی باشد. زمانی که رسمی شد کسی نمی‌تواند یک ملک را به چند نفر بفروشد



چهارشنبه شماره ۲۴۲

بازار مسکن

اخبار

تنظیم قرارداد

پیش فروش در

بنگاه‌های املاک

غیر قانونی است

مدیرکل راه و شهرسازی استان تهران از لزوم تنظیم قرارداد پیش فروش ساختمان در دفاتر اسناد رسمی خبر داد و گفت: تنظیم قرارداد پیش فروش توسط مشاوران املاک غیرقانونی است.

حسین جنتی اظهار کرد: مطابق با ماده قانونی ۲۴ پیش فروش ساختمان مصوب سال ۱۳۸۹ تنظیم قراردادهای پیش فروش در بنگاه‌های معاملات املاک قانونی نیست و این قراردادها می‌بایست در دفاتر اسناد رسمی ثبت شوند.

وی افزود: از دیگر موارد الزام قانونی برای پیش فروش مسکن داشتن پروانه ساختمانی برای کل ساختمان و شناسنامه فنی مستقل برای هرواحد، تأییدیه مهندس ناظر برای عملیات پی‌کنی ساختمان و پیشرفت فیزیکی ۳۰ درصدی است و تا این پیشرفت محقق نشود، پیش فروش ساختمان غیرقانونی است. جنتی اظهار کرد: مشاوران املاکی که در زمینه پیش فروش مسکن فعالیت می‌کنند، باید خریداران را به دفاتر اسناد رسمی هدایت کنند و و خود مبادرت به تنظیم قرارداد نکنند.



ممانعت از

فعالیت بنگاه‌های

غیر مجاز

دبیر کارگروه کنترل و تنظیم بازار املاک و مستغلات با بیان اینکه از فعالیت بنگاه‌های غیرمجاز طبق قانون ممانعت می‌شود، گفت: بنگاه‌های معاملات املاک غیرمجاز دارای مدرک در صورت تقاضا در کمتر از ۱۵ روز پروانه کسب دریافت می‌کنند.

یاسر دستمالچیان، با بیان اینکه استان‌های تهران، خراسان رضوی، مازندران، خوزستان و قم دارای بیشترین بنگاه‌های غیرمجاز هستند خواستار همکاری اصناف و پلیس اماکن برای پیگیری ساماندهی بنگاه‌های مشاور املاک در کشور شد.

وی با اشاره به اینکه بنگاه‌های معاملات املاک مجوزدار خواستار برخورد با بنگاه‌های غیرمجاز هستند و این خواسته‌ای برحق است، گفت: بنگاه‌های معاملات املاک مجوزدار به منظور تسهیل فضای کسب‌وکار خواستار برخورد با بنگاه‌های غیرمجاز شدند که بدون پرداخت هیچ‌گونه مالیات به شکل غیرقانونی در این صنف مشغول فعالیت هستند. دستمالچیان روش برخورد با بنگاه‌های غیرمجاز را این گونه عنوان کرد که با ارائه گزارش اظهارهای ماده ۲۷ صادره برای واحدهای غیرمجاز توسط اتحادیه و اتاق اصناف به پلیس اماکن و بعد از آن توسط پلیس به واحد صنفی صنفی غیرمجاز اطلاع داده می‌شود تا نسبت به اخذ پروانه کسب اقدام کنند، در صورت بی‌توجهی واحد صنفی غیرمجاز آن واحد پلمب خواهد شد و تا زمان دریافت پروانه کسب، حق بازگشایی ندارند و در صورتی که فک پلمب غیرقانونی انجام دهند مشمول مجازات ماده ۵۴۳ قانون مجازات اسلامی می‌شوند.