

اولین پایه مالیاتی «رایین هودی» ایران اجرایی می‌شود؟

در حالی قرار است امسال مالیات از واحدهای مسکونی گران قیمت به اصرار و نظارت مجلس رنگ اجرا ببیند که هنوز آیین نامه اجرایی این قانون که در بودجه ۹۹ هم آمده بود، تهیه نشده است.

به گزارش خبرنگاران اقتصاد گزارش خبر، بر اساس آنچه در بند ۱ تبصره ۶ قانون بودجه ۱۳۹۹ به تصویب رسید، برای نخستین بار، نمایندگان مجلس دهم یک پایه مالیاتی جدید در ایران راه اندازی کردند که طبق این ماده قانونی، دولت می‌توانست از مالکان واحدهای مسکونی گران قیمت، مالیات اخذ کند.

در این تبصره از قانون بودجه ۱۳۹۹ آمده بود هر واحد مسکونی با ارزش روز معادل ۱۰ میلیارد تومان و بیشتر به نرخ زیر مشمول مالیات می‌شود:

- ۱- نسبت به مازاد ۱۰ تا ۱۵ میلیارد تومان، یک در هزار
- ۲- نسبت به مازاد ۱۵ تا ۲۵ میلیارد تومان، دو در هزار
- ۳- نسبت به مازاد ۲۵ تا ۴۰ میلیارد تومان، سه در هزار
- ۴- نسبت به مازاد ۴۰ تا ۶۰ میلیارد تومان، چهار در هزار
- ۵- نسبت به مازاد ۶۰ میلیارد تومان به بالا، پنج در هزار

در این ماده قانونی که به قانون مالیات بر خانه‌های لوکس مشهور شد، آمده بود که دولت (وزارت اقتصاد) می‌بایست با همکاری دستگاه‌های ذی ربط از جمله معاونت مسکن و ساختمان وزارت راه و شهرسازی، آئین نامه اجرایی مربوطه را تهیه و پس از تصویب در هیئت دولت، ابلاغ و اجرا کند. با این حال آئین نامه اجرایی این قانون علی‌رغم اتمام زمان آن، هیچ‌گاه به کمیسیون اقتصاد و سپس صحن هیئت دولت نه ارسال و نه تصویب شد. قانون بودجه ۱۴۰۰ درباره مالیات بر واحدهای گران قیمت چه می‌گوید؟

با وجود مهجور بودن قانون مالیات بر خانه‌های گران قیمت، این پایه مالیاتی که در ایران تا کنون سابقه اجرا نداشته، در قانون بودجه ۱۴۰۰ نیز لحاظ و در مجلس تصویب و در شورای نگهبان تأیید شد؛ با این تفاوت که علاوه بر واحدهای مسکونی گران قیمت شهری، در سال جاری قرار است از واحدهای ویلایی و باغ ویلاها نیز مالیات اخذ شود.

طبق بندهای ۱۱، ۱۲، ۱۳ و ۱۴ تبصره ۶ قانون بودجه ۱۴۰۰، در سال جاری (۱۴۰۰) واحدهای مسکونی و باغ ویلاهای گران قیمت به شرح بندهای زیر مشمول مالیات بر دارایی (سالانه) می‌شوند:

واحدهای مسکونی (با احتساب عرصه و اعیان) با ارزش روز معادل یکصد میلیارد ریال (۱۰ میلیارد تومان) و بیشتر به نرخ‌های زیر:

- ۱-۱ نسبت به مازاد ۱۰ تا ۱۵ میلیارد تومان یک در هزار
- ۱-۲ نسبت به مازاد ۱۵ تا ۲۵ میلیارد تومان دو در هزار
- ۱-۳ نسبت به مازاد ۲۵ تا ۴۰ میلیارد تومان سه در هزار
- ۱-۴ نسبت به مازاد ۴۰ تا ۶۰ میلیارد تومان چهار در هزار
- ۱-۵ نسبت به مازاد ۶۰ میلیارد تومان به بالا پنج در هزار

در محاسبه مالیات موضوع این بند، هر واحد مسکونی یک مستقل محسوب و جداگانه مشمول مالیات می‌باشد.

۲- موارد زیر مشمول این مالیات نمی‌باشند:

- ۲-۱ واحدهای مسکونی در حال ساخت
- ۲-۲ واحدهای مسکونی در سال تملک

مالیات از املاکی که مالک نقشی در افزایش ارزش آن ندارد

یکی از مهمترین وجوه شباهت در مواد قانونی مالیات بر خانه‌های گران قیمت در سال‌های ۹۹ و ۱۴۰۰، پایه قرار دادن واحدهای مسکونی ۱۰ میلیارد تومان به بالاست.

این در حالی است که متوسط قیمت مسکن در سال‌های ۹۹ و ۹۸ به ترتیب ۲۳.۸ و ۱۳.۲ میلیون تومان بود که نشان دهنده رشد ۸۰.۳ درصدی قیمت مسکن در سال گذشته (۹۹) نسبت به سال قبل از آن (۹۸) را نشان می‌دهد.

این رشد قیمت سبب می‌شود تا ارزش بسیاری از واحدهای مسکونی که در سال ۹۸ (به عنوان سال پایه محاسبه قیمت مسکن برای تعیین مالیات بر واحدهای گران قیمت) به دلیل تورم سالانه مسکن و همچنین تورم عمومی، افزایش یابد؛ بدون آنکه مالکان این واحدها نقشی در افزایش این ارزش املاک داشته باشند.

همین موضوع سبب شده تا این پایه مالیاتی هم موافقان و هم مخالفانی داشته باشد.

رئیس سازمان مالیاتی: آئین نامه مالیات از خانه‌های لوکس در کمیسیون اقتصاد دولت تصویب شد

امیدعلی پارسا رئیس سازمان امور مالیاتی نیز ۱۳ بهمن ماه سال گذشته در گفت و گو با خبرنگار مهر درباره علت تعلل در تصویب آئین‌نامه مالیات بر خانه‌ها و خودروهای لوکس گفت: آئین نامه مدت‌ها قبل توسط سازمان امور مالیاتی به دولت ارسال شد و به تازگی در کمیسیون اقتصاد دولت تأیید شده است.

وی افزود: این آئین نامه احتمالاً طی این روزها (روزهای پایانی سال گذشته) ابلاغ خواهد شد.

پارسا تصریح کرد: با ابلاغ آئین نامه، عملاً اخذ مالیات از خانه‌ها و خودروهای لوکس کلید خواهد خورد و در آن جریمه‌های سنگینی برای کسانی که از این مالیات فرار کنند در نظر گرفته شده است.

گفتنی است علی‌رغم اعلام معاون وزیر اقتصاد، بر اساس آنچه در وب سایت رسمی دفتر هیئت دولت آمده، هیچ‌گاه نه در مصوبات کمیسیون‌های دولت و نه در مصوبات صحن دولت، این آئین نامه نه مطرح شده و نه به تصویب رسیده بود.

سخنگوی کمیسیون اقتصادی مجلس: مالیات بر عایدی سرمایه، مهمتر از مالیات بر خانه‌های گران قیمت مهدی طغیانی سخنگوی کمیسیون اقتصادی مجلس در برنامه زنده تلویزیونی در نیمه نخست اسفند ماه سال گذشته درباره مالیات خانه‌های گران قیمت با اشاره به اینکه قانون مالیات بر خانه‌های لوکس در قانون بودجه سال ۹۹ هم دیده شده بود، افزود: قرار بود در ۳ ماهه آئین نامه اجرایی این قانون تهیه و تصویب و در بقیه ماه‌های سال اجرایی شود که این اتفاق رخ نداد. این اتفاق قطعاً از مصادیق ترک فعل است وی افزود: مجموع درآمدهای دولت از محل سه مالیات بر واحدهای مسکونی، خودرو و گوشی‌های موبایل گران قیمت، ۶ هزار میلیارد تومان برای سال جاری در نظر گرفته شده است. کسری بودجه دولت یکی از موتورهای تورم زایی است که باید جلوی آن گرفته شود؛ مالیات نیز یکی از اصلی ترین ابزارها برای جلوگیری از کسری بودجه است.

طغیانی اظهار داشت: مالیات بر عایدی سرمایه، اصلی ترین ابزار جلوگیری از رشد نقدینگی و تورم زایی در کشور است. وی در خصوص وجود زیرساخت‌های اطلاعاتی اخذ مالیات از خانه‌های گران قیمت گفت: در حال حاضر سامانه‌های اطلاعاتی درباره خودرو و گوشی موبایل موجود است اما در خصوص مسکن در شهرها می‌توانیم از سامانه سازمان ثبت اسناد و املاک استفاده کنیم. نماینده مجلس دهم افزود: طی ماه‌های آینده سامانه جامع املاک و اسکان که برای موضوع مالیات بر خانه‌های خالی به تصویب رسید، اجرایی می‌شود و می‌توانیم از آن برای اجرای قانون مالیات بر خانه‌های گران قیمت هم استفاده کنیم.

وی در خصوص ملاک گذاری تعیین پایه ۱۰ میلیارد تومان برای محاسبه مالیات بر خانه‌های لوکس گفت: این قیمت‌ها کارشناسی شده است. کارشناس اقتصاد مسکن: نیازی به مالیات بر واحدهای لوکس نبود؛ همان عوارض نوسازی است که شهرداری می‌گیرد محمود اولاد کارشناس اقتصاد مسکن در گفت و گویی با مخالفت با اخذ مالیات از خانه‌های گران قیمت، آن را حاصل رشد جمعی ارزش بسیاری از کالاها، همزمان با تورم دانست.

وی افزود: تا جایی که می‌دانم، مالیات بر مستغلات در دنیا متعلق به دولت‌های محلی (مدیریت شهری) است. فلسفه آن هم این است که بخش عمده خدمات شهری، بویژه اثرات بیرونی مثبت شهرنشینی، به مالکیت‌ها تعلق می‌گیرد و با افزایش ارزش دارایی مالکانه همراه است. بنابراین، افراد نسبت به میزان مالکیتشان مالیات می‌دهند.

اولاد ادامه داد: جالب‌تر اینکه ما هم در ایران، عوارض نوسازی را داریم که شهرداری‌ها اخذ می‌کنند، عوارض نوسازی دقیقاً برحسب اندازه مالکیت و ارزش آن است؛ هر چند فعلاً ارزش گذاری به صورت درست انجام نمی‌شود. بنابراین، کسی که ارزش ملکش بالاست، عوارض نوسازی بیشتری هم می‌دهد.

وی یادآور شد: بنابراین وضع مالیات بر املاک لوکس که می‌توان از آن به عنوان مالیات بر مستغلات یاد کرد، نوعی مالیات مضاعف محسوب می‌شود و ربطی به دولت مرکزی ندارد. پس بهتر بود قانون عوارض نوسازی اصلاح می‌شد.

مقام مسئول: احتمالاً تا ۱۰۰ هزار خانه لوکس فقط در تهران داریم یک مقام مسئول در وزارت راه و شهرسازی نیز در گفت و گویی درباره آئین نامه اجرایی قانون مالیات بر خانه‌های گران قیمت با اشاره به تهیه این آئین نامه به صورت مشترک میان دو وزارت راه و اقتصاد، گفت: با توجه به شباهت مواد قانونی مورد نظر در خصوص این پایه مالیاتی، به احتمال زیاد همین آئین نامه تهیه شده، برای ارائه به هیئت دولت در سال جاری هم مورد استفاده قرار خواهد گرفت.

وی که خواست نامش در گزارش ذکر نشود، افزود: موضوع اصلی این قانون، نحوه شناسایی خانه‌های گران قیمت است؛ البته قابل شناسایی نیست ولی بسیاری از خانه‌های ویلایی و آپارتمانی در مناطق خاصی از تهران و برخی کلانشهرها مشمول این قانون می‌شود؛ اما آماری از تعداد خانه‌های گران قیمت در دست نیست.

این کارشناس اقتصادی گفت: با توجه به اینکه کف ارزش خانه‌های مشمول مالیات بر خانه‌های گران قیمت، ۱۰ میلیارد تومان در نظر گرفته شده و همچنین با توجه به اینکه ارزش واحدهای مسکونی در سال‌های اخیر افزایش قیمت شدیدی داشته‌اند، تعداد خانه‌های مشمول این پایه مالیاتی، افزایش یافته است.

وی ادامه داد: باید با استفاده از دفترچه تقویم املاک که هر ساله سازمان امور مالیاتی تهیه می‌کند، فرمولی برای تعیین ملاک خانه‌های گران قیمت تهیه می‌شود؛ در تهران حدود ۳ میلیون واحد مسکونی داریم که احتمالاً تا ۱۰۰ هزار واحد مسکونی در تهران مشمول مالیات بر خانه‌های گران قیمت می‌شود.

این کارشناس اقتصادی، مالیات بر خانه‌های گران قیمت را جایگزینی بر عوارض نوسازی دانست و گفت: باید این نوع مالیات را شهرداری‌ها دریافت کنند که در حال حاضر هم این عوارض اخذ می‌شود.

نقطه ضعف عجیب قانون / راه ساده برای فرار مالیاتی!

وی از دیگر نقاط ضعف این قانون را استثنای ذکر شده در آن دانست و اظهار کرد: بر اساس مصوبه مجلس یازدهم، واحدهای مسکونی در حال ساخت و واحدهای مسکونی در «سال تملک» از مالیات بر خانه‌های گران قیمت معاف هستند؛ اولاً چرا باید چنین استثنایی داشته باشیم؟ چرا باید سازنده‌ها با استفاده از منابع مالی مردم در بانک‌ها، تسهیلات بگیرند و با آن واحد مسکونی گران قیمت بسازند و از مالیات هم معاف شوند؟ این پژوهشگر اقتصاد مسکن گفت: ثانیاً، هر فرد مالک واحد گران قیمت می‌تواند با استفاده از این استثنا که در لایحه دولت وجود نداشت، ولی در مجلس به آن اضافه شد، واحد گران قیمت خود را از این مالیات با ترفند خرید و فروش صوری آن در هر سال، معاف کند!