

گروه اقتصادی – دمای اجاره بهای مسکن همزمان با آغاز گرم‌ترین روزهای سال به نقطه جوش نزدیک و با افزایش بی‌سابقه‌ای همراه شده است. یافتن مسکن اجاره‌ای مناسب برای خانوارهای متوسط شهری به یکی از معضلات این روزها تبدیل شده که دو عامل «کمبود قابل اجاره‌ای مناسب در دفاتر مشاوران املاک» و نیز «افزایش تمایل موجران به دریافت اجاره ماهانه به جای ودیعه،» سبب شده تا این سختی در یافتن مسکن مناسب اجاره‌ای، دو چندان شود.

علیرضا زاکانی شهردار تهران پیش از این گفته بود: شهرداری تلاش می‌کند بازار اجاره را در دست بگیرد تا شرایط اجاره داری را اصلاح کند. «افزایش تمایل موجران به دریافت اجاره ماهانه به جای ودیعه،» بهبود پیشقد و تا ظرف ۶ تا ۷سال آینده کمبودهای حوزه مسکن را جبران کنیم و در فاز مثبت قرار بگیریم.

محمود محمودزاده معاون مسکن و ساختمان وزارت راه و شهرسازی در ۳۰ خرداد ۱۳۹۹ گفته بود: بر اساس آخرین آمار نفوس و مسکن سال ۱۸٫۹۵ میلیون و ۱۰۰ هزار خانوار در کشور وجود دارد که از این تعداد حدود ۶ میلیون و ۶۰۰ هزار خانوار، معادل ۲۰٫۷در صد مستأجر هستند. به گفته محمودزاده بر اساس آمار ۹۵، در شهر تهران، ۴۳٫۶ درصد از افراد مستأجر هستند.

مرکز پژوهش‌های مجلس در ۷ تیر ۱۳۹۹ در گزارشی درباره تعداد اجاره نشینان تهران، از منابع آماری شهرداری تهران و معاونت مسکن و ساختمان وزارت راه و شهرسازی در سال ۱۳۹۸ بهره برده است.

در این گزارش آمده: در ایران بر اساس آمار سرشماری نفوس و مسکن در سال ۱۳۹۵ حدود ۳۴

درصد از واحدهای مسکونی کل کشور، ۴۰ درصد از واحدهای مسکونی شهری و ۱۳ درصد از واحدهای مسکونی روستایی دارای طبق آمار منابع ذی ربط از جمله وزارت راه و شهرسازی و شهرداری تهران برآورد سهم اجاره‌نشینی در ۴۲درصد از کل خانوارها بوده است. **تعیین سقف اجاره بهادر ۱۴۰۰، شکست خورد؟**

وی در پاسخ به این سوال که آیا متوسط افزایش ۴۶٫۹ درصدی هزینه اجاره بها در تابستان ۱۴۰۰ برای خانوارهایی که تمدید قرارداد داشته‌اند، نشان دهنده شکست طرح تعیین سقف ۲۵ درصدی افزایش اجاره بها است؟ گفت: مصوبه ستاد ملی کرونا در حکم قانون بوده و لازم‌الاجرا است. بر اساس مصوبه این ستاد در راستای حمایت از مستأجران، تمامی اجاره نامه‌ها منسوب و تمدید شده تلقی می‌شوند مگر آن استثنائهای ۸ گانه ذکر شده در مصوبه ستاد ملی؛ از طرفی اگر مستأجر و موجر با هم توافق کنند، کسی مانع آن نخواهد شد، اما هیچ مالکی نمی‌تواند مستأجر خود را ملزم به افزایش اجاره بها بیش از ۲۵ درصد کند.

کارشناس اقتصاد مسکن: مالیات سستانی از خانه‌های خالی کافی نیست

مهملدی اشعری کارشناس ارئه دهم. وی با بیان اینکه بازار اجاره مسکن یک بازار عرضه و تقاضا



اجاره دادن واحد مسکونی از خالی ماندن آن به صرفه تر است ولی ریسک اجاره داری بالاست؛

تعیین دستوری سقف اجاره بها؛ مؤثر یا شکست خورده؟

■ اگرچه در دو سال گذشته تعیین سقف اجاره بها از سوی نهادهای سیاستگذار به عنوان عاملی موفق برای جلوگیری از رشد اجاره بها عنوان می شود، اما آمارهای مراکز اقتصادی چندان این ادعا را تأیید نمی کنند.

اقتصاد مسکن درباره مصوبه اخیر شورای عالی هماهنگی سران قوا در خصوص الزام موجر به تمدید قرارداد اجاره اظهار خوشبینی کرد؛ باید ابتدا مشکل بازار اجاره مسکن را بررسی کنیم و سپس بر اساس آن راهکار محدود کرد.

سامانه املاک و اسکان کشور برای شناسایی خانه‌های خالی و اخذ مالیات از مالکان این واحدها به فخته بسیاری از کارشناسان اقتصادی و نمایندگان مجلس تکمیل نشده و نتوانسته نقش پشتیبانی اطلاعاتی از مالیات سستانی از مالکان آنها را ایفا کند.

ارائه دهم.

وی با بیان اینکه بازار اجاره مسکن یک بازار عرضه و تقاضا

اقتصادی



اجاره دادن واحد مسکونی از خالی ماندن آن به صرفه تر است ولی ریسک اجاره داری در کشور بالاست

وی افزود: مثلاً بررسی شود که آیا آگس فردی خانه‌اش را خالی نگه دارد به صرفه تر است یا آن را به بازار اجاره عرضه کند؟ بررسی‌ها نشان می‌دهد اگر خانه به اجاره بدهد سود دو برابری نسبت به خالی بودن آن در یک سال کسب خالی کرد چون در صورت خالی بودن تنها ۵ تا ۶ درصد از محل افزایش ارزش ملک سود به دست می‌آورد. بر اساس مطالعات تورم مسکن نسبت به تورم عمومی در طولانی مدت در کشور ما ۵ تا ۶ درصد بیشتر است و ارزش حقیقی ملک از مابه تفاوت این دو به دست می‌آید.

اشعری گفت: این در حالی است اگر ملک به اجاره برود دو برابر سود مذکور نصیب مالک خواهد شد ضمن اینکه استهلاک مسکن ارتباط چندانی با خالی یا پر بودن واحد مسکونی ندارد و در هر صورت سالانه بسا افزایش عمر ساختمان، استهلاک آن نیز بیشتر می‌شود. همچنین هزینه‌های تعمیر و نگهداری نسبت به درآمد یک سال اجاره واحد مسکونی قابل چشم پوشی است.

کارشناس اقتصاد مسکن با طرح این سوال که چرا برخی افراد تمایلی به اجاره دادن ملک نداشته و به خالی نگهداشتن آن تمایل هستند پاسخ داد: علت خالی نگهداشتن واحد بهای اجاره دادن آن، بالا بودن ریسک اجاره داری در ایران است. ریسک‌هایی از قبیل اینکه اگر مستأجر از پرداخت اجاره ماهانه سر باز بزند یا امکان وصول راحت اجاره بها نباشد یا اینکه مستأجر در پایان قرارداد اجاره از تخلیه آن خودداری کند یا امکان اخذ خسارت در صورت

وارد آمدن آسیب‌های غیرمعمول به واحد مسکونی وجود دارد یا نه و امثال این موارد می‌توان برشمرد که به افزایش ریسک اجاره دادن واحد مسکونی می‌انجامد.

وی تصریح کرد: بنابراین سیاستگذار در کنار حمایت از افزایش عرضه واحد مسکونی به بازار اجاره، باید در خصوص کاهش ریسک اجاره داری نیز برنامه ریزی کند. اشعری به تصویب قانون تنظیم روابط موجر و مستأجر در سال ۱۳۷۶ اشاره کرد و گفت: به کس اکثر خانوارها متمایل به مالک بودن هستند، به نظر می‌رسد تقویت سیاست خانه‌دار شدن و تولید مسکن در کنار سیاست حمایت از عرضه خانه‌های خالی اعم از روش‌های تنبیهی (مالیات سستانی) یا تشویقی (معافیت‌های مالیاتی) از قیمت گذاری دستوری مؤثرتر باشد.

هر چند که سیاست تعیین سقف اجاره بها در سایر کشورهای دنیا هم پیگیری می‌شود ولی از آنجایی که راه‌های فرار از نرخ تعیین شده در شورای عالی هماهنگی سران قوا که شامل ۲۵ درصد برای موجران تهرانی و ۲۰ درصد برای سایر شهرهاست، وجود دارد و همچنین نظارت جدی بر قراردادهای اجاره که دفاتر مشاوران املاک تهیه می‌کنند، دیده نمی‌شود، بعید به نظر می‌رسد که در سال جاری نیز سقف اجاره بها آنگونه که شایسته است، رعایت شود.

همچنین سامانه املاک و اسکان کشور برای شناسایی خانه‌های خالی و اخذ مالیات از مالکان این واحدها به گفته بسیاری از کارشناسان اقتصادی نیز نمایندگان مجلس تکمیل نشده و نتوانسته نقش پشتیبانی اطلاعاتی از مالیات سستانی از مالکان آنها را ایفا کند.

گروه اقتصادی–معاون اقتصادی بانک مرکزی بخش عمده افزایش نرخ تورم در مردادماه امسال را ناشی از حذف ارز ترجیحی و عادلانه سازی یارانه‌ها دانست و گفت: نرخ تورم ماهانه در ماه‌های آتی کاهش می‌یابد. پیمان قربانی اظهار داشت: آنچه که در قالب افزایش قیمت‌ها حادث شده در واقع تورم پنهانی بوده که دلیل پرداخت ارز ۴۲۰۰ تومانی در کالاها پنهان بود و با حذف ارز ترجیحی این تورم نمایان شد.

وی افزود: نرخ تورم خردادماه امسال ناشی از تغییر قیمت برخی از کالاهای است که از ارز ترجیحی استفاده می‌کردند و این امر بیشتر اصلاح نظام پرداخت است و این تورمی نبوده که توسط دولت ایجاد شده باشد بلکه از سال ۹۷ شروع شده است.

قربانی ادامه سیاست پرداخت ارز ۴۲۰۰ تومانی را غیر ممکن دانست و افزود: متأسفانه ارز ۴۲۰۰ تومانی هیچگاه به هدف نمی‌نشتست و دولت

گروه اقتصادی –نائب رئیس کمیسیون برنامه و بودجه مجلس بیان اینکه برخی الزامات برای کنترل بازار سختگیرانه و تکرار دور باطل است، گفت: توقف طرح‌های تاقاجز برخی کالاهای شود.

این سازمان در پاسخ به انتشار مطلبی در یکی از رسانه‌های کشور با عنوان «سرایت فرار مالیاتی به اصناف خرد» گزارشی منتشر کرده است. در متن منتشر شده سازمان امور مالیاتی آمده است: قانون پایانه‌های فروشگاهی و سامانه مودیان در تاریخ ۱۳۹۸/۰۸/۰۱ به تصویب مجلس شورای اسلامی رسیده است که هدف از تصویب و اجرای آن جلوگیری از فرار مالیاتی و ایجاد شفافیت در معاملات و تراکتش‌های مالی است که به‌موجب بند (ب)

داشته باشد که خوشبختانه اراده برای هماهنگ شدن وجود دارد اما باید این هماهنگی بین وزارت خانه‌ها هم دیده شود. وی ادامه داد: به عنوان مثال، وزارت صمت در مورد برخی کالاها از قبیل- انواع لاستیک کامیون و سواری به قصد استفاده از آنچه در داخل کشور تولید شده، صادرات را منع می‌کند. بنابراین، آنچه تولید شده وارد بازار داخل شده و از طرف دیگر به دلیل عدم برابری بین عرضه و تقاضا در بازار، قیمت آن کالا افزایش می‌یابد.

معاون اقتصادی بانک مرکزی با اشاره به تأمین مابه‌التفاوت نیاز کشور به ارز ترجیحی از محل پایه پولی در سال ۱۳۹۹ عنوان کرد: تأمین منابع پولی ارز ترجیحی در سال ۱۳۹۹ از کل پایه پولی بیشتر شد و این یکی از دلایلی است که حذف ارز ترجیحی را ناگزیر می‌کرد.

معاون اقتصادی بانک مرکزی با اشاره به تأمین مابه‌التفاوت نیاز کشور به ارز ترجیحی از محل پایه پولی در سال ۱۳۹۹ عنوان کرد: تأمین منابع پولی ارز ترجیحی در سال ۱۳۹۹ از کل پایه پولی بیشتر شد و این یکی از دلایلی است که حذف ارز ترجیحی را ناگزیر می‌کرد.

روند کاهشی رشد پایه پولی ادامه دارد

تأثیر قرار می‌دهد و یا اختیار مثبت که این روند را معکوس می‌کند. حادث می‌شود. وی افزود: در خردادماه بخش عمده‌ای از تورم، ناشی از تغییر نرخ برخی از کالاهایی است که پیش از این استفاده می‌کردند و با طرح مردمی سازی یارانه‌ها مبنای محاسبه به ارز نیمایی تغییر یافت. در واقع این تورم بیشتر اصلاح قیمتی است و نباید به حساب تورم گذاشت.

پرداخت ارز ۴۲۰۰ تومانی قابل استمرار نبود

قربانی خاطر نشان کرد: تورم خرداد ماه تورمی نبوده که در شرایط کنونی توسط دولت ایجاد شده باشد بلکه بیشتر ناشی از تصمیمی است که در سال ۹۷ دولت وقت مبنی بر تخصیص ارز ۴۲۰۰ برای تأمین کالاها اتخاذ کرد و این تورم در کالاها نهفته

بوده است به طوری که در ده سال اخیر متوسط تورم ماهانه خرداد ۲۵ درصد بوده است و این نرخ در سال قبل نیز ۴۵ درصد بوده است؛ ضمن اینکه در سال جاری تورم به یک پدیده عمومی تبدیل شده است و اکثر کشورهایی که تا پیش از این درگیر تورم صفر بودند به دلیل آثار جنگ روسیه و اوکراین هم اکنون باتورم بالایی راتجربه می‌کنند. **کاهش رشد پایه پولی و نقدینگی در دولت سیزدهم** معاون اقتصادی بانک مرکزی با اشاره به روند کاهشی رشد پایه پولی و رشد نقدینگی پس از روی کار آمدن دولت سیزدهم تصریح کرد: نرخ رشد پایه پولی که در تیر و مردادماه سال ۱۴۰۰ به ترتیب ۴۶٫۲ و ۴۲٫۱ درصد بود در پایان سال به ۳۱٫۶ درصد رسیده است که نشانگر عزم جدی دولت و بانک مرکزی برای کنترل پایه پولی به رشد نقدینگی را کاهش کنیم.

معاون اقتصادی بانک مرکزی اعلام کرد:

معاون اقتصادی بانک مرکزی با اشاره به تأمین مابه‌التفاوت نیاز کشور به ارز ترجیحی از محل پایه پولی در سال ۱۳۹۹ عنوان کرد: تأمین منابع پولی ارز ترجیحی در سال ۱۳۹۹ از کل پایه پولی بیشتر شد و این یکی از دلایلی است که حذف ارز ترجیحی را ناگزیر می‌کرد.

معاون اقتصادی بانک مرکزی تصریح کرد: بانک مرکزی با اعمال سیاست‌های کنترلی رشد نقدینگی و پایه پولی به عنوان عوامل اصلی تورم در سمت تقاضا، توانسته است روند کاهشی به این نرخ‌ها بدهد بر نامه مدونی با هماهنگی دولت برای کنترل تورم از سمت عرضه نیز در دستور کار دارد و بر این اساس نرخ تورم روند نزولی به خود گرفت و با کاهش ۱۳٫۱ واحد درصدی به رقم ۴۶٫۲ درصد در پایان سال ۱۴۰۰ رسید. این روند کاهشی طی دو ماهه نخست سال ۱۴۰۱ نیز تداوم یافته و تورم متوسط دوازده ماهه در اردیبهشت ماه سال جاری به ۴۱٫۹ درصد رسیده است.

نائب رئیس کمیسیون برنامه و بودجه مجلس:

برخی الزامات برای کنترل بازار سختگیرانه و تکرار دور باطل است

برخی کالاهای تولید شده می‌شود. بنابراین، دولت نیازمند استفاده از افسراد متخصص، توانمند، تجربه فنی بالا و کارآزموده برای انجام تصمیم گیری‌های درست در شرایط بحرانی است.

خدابخشی در پایان گفت: از طرف دیگر وزارت صمت و سیسستم بانکی نیز باید از طریق بانک مرکزی با

و تقاضا می‌شود. خدابخشی با اشاره به اینکه گاهی برخی الزامات برای کنترل بازار سختگیرانه و تکرار دور باطل است، افزود: اگر هماهنگی بین دولت و دستگاه‌های مختلف وجود داشته باشد، هم بازار کنترل شده و هم طرح‌ها تأمین مالی و عملیاتی می‌شوند. نائب رئیس کمیسیون برنامه و بودجه مجلس گفت: ایجاد

سازمان امور مالیاتی اعلام کرد؛

مالیات سستانی از کار تخوان‌ها، قانون مجلس است



فروش مودیان موضوع این ماده را به هر طریق ممکن، از جمله مراجعه به محل‌های فعالیت و رسیدگی به دفاتر، اسناد و مدارک آنان، (اعم از فیزیکی و الکترونیکی) یا هر گونه

نخواهد شد. همچنین مودیان مزبور، در صورت اعتراض به میزان فروش اعلام شده توسط سازمان، می‌توانند با ارائه اسناد و مدارک مثبته به مراجع دادرسی مالیاتی مراجعه کنند.

به موجب فصل پنجم از قانون مورد بحث، ضمانت‌های اجرایی لازم به منظور جلوگیری از هر گونه تخلف در استفاده از پایانه‌های فروشگاهی از جمله عدم استفاده از آن (از جمله دستگاه‌های کارتخوان) در نظر گرفته شده و در صورت وقوع تخلف جرمه‌های متناسب با آن تعیین شده است.

محور اصلی بحث در مطلب مندرج در رسانه مزبور با عنوان «سرایت فرار مالیاتی به اصناف خرد»

حول آثار و عواقب چشم‌پوشی خرده‌فروشی‌ها از استفاده از دستگاه کارتخوان به منظور اعلام فروش پایین‌تر از میزان واقعی به سازمان امور مالیاتی کشور و به تبع آن پرداخت مالیات کمتر است که به نظر می‌رسد نگارنده اشرف کاملی بر قوانین فوق‌الذکر و سایر قوانین و مقررات مالیاتی که مودیان مالیاتی را ملزم به اقدام در چارچوب قانون و مقررات مصوب نموده و در صورت استنکاف از آن مشمول جرایم سنگین و حسب مورد محرومیت از معافیت‌های مقرر می‌کند، نداشته و تنها اقدام به پیش‌بینی رفتار مودیان مالیاتی در مواجهه با اجرای قانون مورد بحث کرده است.

اقتصاد کیش

روزنه

بروز درگیری میان موجر و مستأجر دانست و افزود: فشار آوردن بر مردم سبب برخی دعوا و درگیری‌ها میان آنها شده و حتی اعتماد عمومی را کم‌رنگ می‌کند.

تولید مسکن و افزایش عرضه خانه خالی مؤثرتر از قیمت گذاری دستوری

اگرچه در هیچ کجای دنیا همه مردم مالک نیستند و تعداد مستأجران نشانه رشد یافتگی یا عقب ماندگی اقتصاد مسکن نیست، اما با توجه به فرهنگ عمومی راکم بر کشور ما که اکثر خانوارها متمایل به مالک بودن هستند، به نظر می‌رسد تقویت سیاست خانه‌دار شدن و تولید مسکن در کنار سیاست حمایت از عرضه خانه‌های خالی اعم از روش‌های تنبیهی (مالیات سستانی) یا تشویقی (معافیت‌های مالیاتی) از قیمت گذاری دستوری مؤثرتر باشد.

هر چند که سیاست تعیین سقف اجاره بها در سایر کشورهای دنیا هم پیگیری می‌شود ولی از آنجایی که راه‌های فرار از نرخ تعیین شده در شورای عالی هماهنگی سران قوا که شامل ۲۵ درصد برای موجران تهرانی و ۲۰ درصد برای سایر شهرهاست، وجود دارد و همچنین نظارت جدی بر قراردادهای اجاره که دفاتر مشاوران املاک تهیه می‌کنند، دیده نمی‌شود، بعید به نظر می‌رسد که در سال جاری نیز سقف اجاره بها آنگونه که شایسته است، رعایت شود.

همچنین سامانه املاک و اسکان کشور برای شناسایی خانه‌های خالی و اخذ مالیات از مالکان این واحدها به گفته بسیاری از کارشناسان اقتصادی نیز نمایندگان مجلس تکمیل نشده و نتوانسته نقش پشتیبانی اطلاعاتی از مالیات سستانی از مالکان آنها را ایفا کند.

بخورد بانک مرکزی با بانک‌های بی‌انضباط

دکتر قربانی با اشاره به نرخ رشد اقتصادی ۴٫۴درصدی در سال گذشته افزود: رشد اقتصادی فصل زمستان گذشته به ۵٫۷در صد رسیده است و این رشد بدون نفت و فرآورده نفتی رشد ۶٫۳درصدی را نشان می‌دهد. همچنین رشد مثبت سرمایه گذاری در بخش صنعت و ساختمان نیز نوید روزهای روشن برای اقتصاد کشور را می‌دهد.

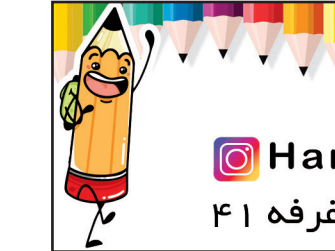
معاون اقتصادی بانک مرکزی جلوگیری از رشد خلق دروزن‌ای پول توسط شبکه بانکی از راه دیگر برنامه‌های بانک مرکزی و برشمرد و گفت: در خصوص رشد مقداری تراز نامه بانک‌ها و همچنین اضافه برداشت بانک‌ها از بانک مرکزی به شدت رصد و پایش از سوی بانک مرکزی انجام می‌شود و با بانک‌های متخلف با تنبیهاتی از عزل حیات مدبره تا معرفی به هیئت انتظامی بانک‌ها برخورد خواهد شد.



یکدیگر هماهنگ شوند تا فعالیت‌های اقتصادی به روند توسعه‌ای خود ادامه دهد.

آنچه مسلم است ایجاد عدالت اجتماعی در بین احاد جامعه تنها با ایجاد شفافیت در مراودات و معاملات صورت گرفته امکان‌پذیر بوده و قانونگذار با این هدف، مصمم به اجرای قانون مذکور و پیگیری تصویب قوانین تکمیلی در راستای دستیابی به این مهم خواهد بود.

شایان ذکر است مطالب عنوان شده توسط نگارنده در بسیاری از موارد، هیچ گونه انطباقی به نحوه اقدام این سازمان در اجرای تکالیف قانونی به موجب قوانین مصوب در راستای تعیین میزان مالیات مقطوع برای عملکرد سال ۱۴۰۰ بر برخی از صاحبان مشاغل نداشته و این سازمان با بهره‌برداری از سایر اطلاعات موجود در پایگاه‌های اطلاعاتی خود تمامی مساعی خویش را برای جلوگیری از فرارهای مالیاتی صرف خواهد نمود.



0902 299 2099 Hany_tahrir

آدرس: مرکز خرید آرین، طبقه اول، غرفه ۴۱

فتوکپا

سیمیا

پرینت

تایپ

منگه

سما

تایپ

تایپ

لوازم تحریر

هنگامی

تایپ

تایپ