

اخبار

راه‌اندازی سامانه کشف قیمت منصفانه مسکن

سرپرست دفتر اقتصاد مسکن از تغییر فرمول محاسبه حق الزحمه مشاوران املاک با هدف جلوگیری از سوداگری خیرداد و گفت: وزارت راه سامانه کشف قیمت منصفانه مسکن را ایجاد می‌کند. ابوالفضل نوروزی، فعالیت بدون مجوز مشاوران املاک، دریافت حق الزحمه بالاتر از تعرفه‌های تعیین شده، عدم صدور کد رهگیری و... را از جمله تخلفات بنگاه‌های املاک عنوان کرد و گفت: نحوه تعیین حق الزحمه مشاوران املاک در معاملات مسکن به‌گونه‌ای است که باعث بروز تعارض منافع و فرام کردن شرایط برای افزایش قیمت‌ها می‌شود.

وی تأکید کرد: برای جلوگیری از سوداگری برخی مشاوران املاک در بازار مسکن، فرمول محاسبه حق الزحمه تغییر می‌کند و این اقدام با انتشار قیمت‌های منصفانه مسکن از سوی وزارت راه و شهرسازی به‌صورت سالیانه عملیاتی خواهد شد، در این راستا با همکاری وزارت کشور، سامانه‌ای برای کشف قیمت منصفانه مسکن ایجاد می‌شود. وی گفت: منافع حاصل از شناسایی خانه‌های خالی به‌صورت ۱۰۰ درصد به شهرداری‌ها اختصاص می‌یابد و شهرداری‌ها می‌توانند در احیای بافت فرسوده و ساخت مسکن برای گروه‌های هدف از این منابع مالی استفاده کنند.



فعالیت تعاونی‌های خوش سابقه در ساخت نهضت ملی مسکن

سرپرست سازمان ملی زمین و مسکن از انعقاد تفاهنامه مشترک این سازمان با معاونت امور تعاون وزارت کار، تعاون و امور اجتماعی برای ساخت مسکن با استفاده از توان تعاونی‌های دارای صلاحیت و خوش سابقه خبر داد. «ارسلان مالکی» با اشاره به عزم دولت برای استفاده از همه ظرفیت‌های موجود برای ساماندهی متقاضیان و تأمین مسکن آنان، گفت: در این تفاهنامه به دنبال این هستیم تا از تعاونی‌های دارای صلاحیت و خوش سابقه در ساخت واحدهای نهضت ملی مسکن و اتمام پروژه‌های باقی‌مانده مسکن مهر استفاده کنیم. وی افزود: استفاده از زمین‌های تعاونی‌های مسکن در کشور و ایجاد بسترهای لازم برای حمایت دولت از این تعاونی‌ها برای ساخت مسکن در قالب طرح نهضت ملی مسکن، از جمله اهداف این تفاهنامه است.

مالکی بر عزم دولت بر اتمام پروژه‌های باقی‌مانده مسکن مهر نیز تأکید کرد و ادامه داد: با کمک به مدیریت تعاونی‌ها، استفاده از ظرفیت قانونی برای تشکیل جلسات مجمع تعاونی‌ها و کمک به حسابرسی آنها و همچنین استفاده از ظرفیت صندوق ملی مسکن، درصددیم تا واحدهای باقی‌مانده مسکن مهر را بزودی تکمیل کنیم.



معامله واحدهای سنددار با قولنامه برای فرار از مالیات

با اجرای قوانین مالیاتی، معاملات مسکن با قولنامه در برخی بنگاه‌ها رو به افزایش است

گزارش

مسکونی بیشتر می‌شود تعداد مستأجران یا خانوار فاقد مسکن ملکی نیز بیشتر می‌شود. احتکار ملک بخصوص در بازار واحدهای مسکونی با توجه به سودآوری بالا باعث شده عرضه املاک در بازار به روز نباشد و واحدها به قصد افزایش قیمت و سودآوری بیشتر منجمد می‌شود از سوی دیگر مالکان بابت احتکار و نگه‌داری واحدها هزینه‌ای (مالیات) نمی‌پردازند بنابراین برای فروش با عرضه واحد نیز عجله‌ای ندارند.

طرح مالیات بر عایدی سرمایه که دلالتان و سفته‌بازان بازار مسکن، خودرو، طلا و سسکه یا ارزهای خارجی را هدف قرار داده بعد از سال‌ها، در دولت سیزدهم تکمیل و ارائه شده است. این طرح جزئیات زیادی دارد که هدف نهایی آن کاهش سوداگری و سفته‌بازی است. علاوه بر این قانون، اخذ مالیات از خانه‌های خالی و لوکس نیز در کنار مالیات بر عایدی سرمایه ارائه شده است. ضمانت اجرای قوانین مالیاتی در بخش مسکن شفافیت فعالیت‌ها در بازار مسکن است. شفافیت بازار مسکن به شفافیت معاملات گره خورده است. ثبت رسمی معاملات نشان می‌دهد که چه کسانی با خرید و فروش‌های مکرر فعالیت‌های سوداگرانه را در این بازار تقویت می‌کنند اما مانع اصلی شفافیت معاملات در بازار املاک این است که معاملات املاک با اسناد عادی و وکالتی مانند قولنامه یا مبیعه‌نامه معتبر است و این اسناد در محاکم قضایی و دفاتر ثبت به عنوان اسناد دارای اعتبار شناخته می‌شود. معاملات مکرر و سوداگرانه با استفاده از قولنامه موجب فرار از نظارت قانونی است. برخی فعالان بازار مسکن اظهار می‌کنند که با مطرح شدن بحث‌های

مالیاتی در بازار مسکن، داد و ستدها در این بازار با قولنامه بیشتر شده است. این در حالی است که این املاک سند ملی و اراضی مردم، معاملات با قولنامه دارند اما طرفین معامله ترجیح می‌دهند معامله مسکن با قولنامه یا مبیعه‌نامه باشد. اخیراً احسان خاندوزی، وزیر امور اقتصادی و دارایی در نامه‌ای به رئیس مجمع تشخیص مصلحت نظام، خواستار «اعتبار زدایی از اسناد عادی و وکالتی» و تصویب «طرح الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول» در مجمع تشخیص مصلحت نظام برای توفیق حاکمیت در کنترل بازار سوداگرانه مسکن شده است.

کنترل دلالتی مسکن

ابوالفضل نوروزی، سرپرست دفتر اقتصاد مسکن وزارت راه و شهرسازی، در خصوص تأثیر ممنوع شدن معاملات مسکن به‌صورت قولنامه‌ای به «ایران» گفت: ۵۰ درصد پرونده‌های حقوقی قوه قضائیه ریشه در اعتبار اسناد عادی و قولنامه‌ای دارد. ما در وزارت راه و شهرسازی به عنوان متولی بخش مسکن با اعتبار زدایی از اسناد عادی و وکالتی و طرح الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول با هدف کنترل بازار سوداگرانه مسکن به طور کامل موافق هستیم.

ساماندهی بازار

از واحدهای مسکونی موجود در کشور تقریباً ۱۰۰ هزار واحد با قولنامه معامله می‌شود البته این واحدها سند دارند اما مالکان برای فرار از مالیات یا پرداخت هزینه‌های دیگر معاملات را قولنامه‌ای انجام می‌دهند این معاملات در بنگاه‌ها انجام می‌شود. این بنگاه‌ها غالباً یا غیر مجاز هستند و یا خارج از ضابطه، معاملات را قولنامه‌ای ثبت می‌کنند. برای ساماندهی این معاملات راهکار ساماندهی مشاوران املاک است. اگر مشاوران معاملات قولنامه‌ای را ثبت نکنند و برای معاملات حتماً کد رهگیری صادر کنند قطعاً تخلفات مربوط به بازار مسکن کاهش می‌یابد.



افزایش اعتبار معاملات در بازار مسکن

طرح الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول موجب تسهیل در صدور سند برای خانه‌هایی که سند ندارند نیز می‌شود که این کار باعث افزایش اعتبار حقوقی و مالی املاک می‌شود

عکس: نعیم احمدی / ایران

۵۰٪

پرونده‌های حقوقی

۵۰ درصد پرونده‌های حقوقی قوه قضائیه ریشه در اعتبار اسناد عادی و قولنامه‌ای دارد وزارت راه و شهرسازی به عنوان متولی بخش مسکن با اعتبار زدایی از اسناد عادی و وکالتی و طرح الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول با هدف کنترل بازار سوداگرانه مسکن به طور کامل موافق است

+

جامعه هستند، صدور سند برای این واحدها کمک می‌کند تا ساکنان بتوانند از تسهیلات بانکی برای نوسازی واحدهای فرسوده‌شان نیز بهره ببرند. لذا در صورت تأیید طرح مجلس شورای اسلامی در حوزه ارتقای اعتبار اسناد رسمی که پس از سال‌ها تلاش کارشناسی در مجمع تشخیص نظام، بسیاری مشکلات زیرساختی حوزه مسکن با ایجاد شفافیت و کاهش دلالتی و سوداگری کاهش می‌یابد.

حاشیه‌نشینان بدون سند

کارشناسان حوزه املاک الزام به داشتن سند برای معاملات املاک را موجب بروز مشکلاتی می‌دانند. به گفته آنان بسیاری املاک مخصوصاً املاک وراثتی فاقد سند است و در سالیان سال به‌صورت قولنامه‌ای داد و ستد شده است ممکن است الزام به اخذ سند موجب خروج عرضه این املاک به بازار مسکن نشود و شاهد اضافه شدن مشکلات به این بازار باشیم. پارسا گوهری، رئیس کمیسیون مسکن اتاق تعاون با تأیید این مشکلات در بازار املاک به مشکل دیگری اشاره کرد و آن وجود بیش از یک میلیون مسکن فاقد سند در بافت‌های فرسوده، سکونتگاه‌های غیررسمی و حاشیه شهرها است.

گوهری گفت: این طرح دولت برای اخذ مالیات از عایدی سرمایه برای ضعیف جامعه هستند. در واقع این افراد چون نتوانسته‌اند صاحب مسکن شوند یا دولت‌ها برنامه‌ای برای خانه‌دار شدن آنها اجرا نکرده اقدام به تصرف اراضی کرده‌اند اراضی عموماً با مالکیت دولت، بنیاد مستضعفان، بنیاد مسکن، اوقاف و یا نهادهای دیگر است.

وی افزود: با توجه به اینکه ساکنان واحدهای فاقد سند زیر خط فقر قرار دارند الزام به دریافت سند مشکلات یا مسأله حاشیه‌نشینان را حل نمی‌کند و تبعات اجتماعی دارد. نگرانی ساکنان این است اگر برای سند اقدام کنند به آنها اعلام شود چون زمین تصرفی است، حق مالکیت ندارند. برای حل مشکل واحدهای بدون سند دولت طرحی را اجرا کند که زمین این واحدها با قیمت مناسب به مالکیت ساکنان در بیاید در این صورت برای اخذ سند مقاومتی نخواهیم داشت البته دولت در برنامه بودجه این طرح را ارائه کرده است.

به گفته گوهری حدود ۱۰ درصد از متصرفان جزو دهک‌های بالا هستند و از نظر مالی مشکلی برای دریافت سند ندارند اما ۹۰ درصد گرفتاری مالی دارند و نمی‌توانند برای سند اقدام کنند، از ۵ میلیون واحد موجود در بافت فرسوده حاشیه یا سکونتگاه غیررسمی یک میلیون واحد مالکیت ندارند تصرفی هستند یا زمین کشاورزی است و تغییر کاربری ندهاده‌اند.



برای نخستین بار، به مستأجران این حق داده شده تا در برابر افزایش بی‌ضابطه اجاره بها از موجر شکایت کنند

اعلامی این ماده توسط موجر، علاوه بر کاهش مال الاجاره به میزان تعیینی از سوی شورای عالی مسکن، موجر مشمول جریمه‌ای تا حداکثر ۴۰ درصد مبلغ اجاره سالانه می‌شود. جریمه مأخوذه در اجرای قانون جهش تولید مسکن در اختیار صندوق ملی مسکن قرار می‌گیرد. همچنین موجر مشمول معافیت مالیاتی موضوع تبصره ۱۱ ماده ۵۳ قانون مالیات مستقیم نمی‌شود. بر اساس این طرح، برای نخستین بار، به مستأجران این حق داده شده تا در برابر افزایش بی‌ضابطه اجاره بها از موجر شکایت کنند.

ساماندهی بازار مسکن و اجاره‌بها سرعت گرفت

دولت ارائه شده است.

بر اساس ماده ۹ طرح ساماندهی بازار مسکن و اجاره‌بها مصوب مجلس، وزارت راه و شهرسازی آیین‌نامه اجرایی کشف بازه قیمت مسکن و اجاره بها به صورت منطبقه‌ای را ظرف ۳ ماه تهیه کرده و به تصویب هیأت وزیران می‌رساند. همچنین در راستای کاهش التهابات مسکن و به منظور جلوگیری از معاملات سفته‌بازی، واحدهای احدثی در طرح‌های حمایتی تأمین مسکن مانند اقدام ملی یا نهضت ملی مسکن، ثبت تمام معاملات مربوط به انتقال، در این طرح‌ها باید از طریق سامانه

طرح‌های حمایتی تأمین مسکن، بخش معاملات ثانویه و با تأیید وزارت راه و شهرسازی برای متقاضیان واجد شرایط صورت پذیرد. معاملات وکالتنامه‌هایی که بدون تأیید وزارت راه و شهرسازی و ثبت در سامانه تنظیم شود، باطل است و در هیچ یک از ادارات و محاکم پذیرفته نخواهد شد.

حمایت از مستأجران

در طرح ساماندهی بازار مسکن، شعب تعزیرات حکومتی مجازند در صورت احراز تخلفات موضوع ماده ۱۷ قانون نظام صنفی در واحدهای صنفی

بنگاه‌های مشاوران املاک، علاوه بر افزایش ۱۰ برابری جریمه، نسبت به صدور دستور پلمب واحد صنفی و نصب تابلو در دو نوع تخلفات به مدت یک ماه اقدام نمایند. بر اساس ماده ۸ این طرح، شورای عالی مسکن مکلف است هر ساله نسبت به تعیین سقف یا میزان افزایش اجاره بها و قرض موضوع شرط آن اقدام کند. شورای مذکور مکلف است تعیین سقف و میزان افزایش یاد شده این ماده را تا قبل از پایان اردیبهشت هر سال اعلام کند و در صورت عدم رعایت نرخ افزایش اجاره بها سالانه