



اخبار



معرفی ۱۳۲۵ بنگاه معاملات ملکی به تعزیرات حکومتی

مدیرکل بازرسی خدمات سازمان حمایت مصرف کنندگان و تولیدکنندگان اعلام کرد: یک هزار و ۳۲۵ واحد معاملات ملکی و مشاوران املاک متخلف در ۶ ماهه نخست امسال توسط بازرسان ادارات کل صنعت، معدن و تجارت سراسر کشور به ادارات کل تعزیرات حکومتی استان‌ها معرفی شدند. «رضا زرین گل» عملکرد بازرسی‌های انجام شده از مشاوران املاک در ۶ ماهه نخست سال جاری را اعلام و تصریح کرد: در این مدت طرح ویژه نظارت بر واحدهای صنفی معاملات ملکی و مشاوران املاک با هدف نظارت بر اجاره‌بهای مسکن و کنترل قیمت‌های مسکن از سوی بازرسان ادارات کل صنعت، معدن و تجارت برگزار و ۷ هزار و ۹۶۸ مورد بازرسی از بنگاه‌های مشاوران املاک در کشور انجام شد. وی افزود: از این تعداد یک هزار و ۳۲۵ واحد صنفی متخلف شناسایی و پرونده‌های مربوطه با ارزش بیش از ۱۳۲ میلیارد و ۵۱۳ میلیون و ۷۴۸ هزار و ۶۴۶ ریال برای رسیدگی و صدور رأی به مراجع ذیصلاح ارسال شد. به گفته این مسئول، گران‌فروشی خدمات با ۵۱۰ مورد، عدم درج تعرفه در محل با ۸۷۶ مورد، عدم صدور فاکتور با ۹۱۴ مورد و در نهایت نداشتن پروانه کسب با ۲۴۲ مورد از عمده تخلفات این واحدهای صنفی است.

ارسال ۱۰۰ TEU کانتینر یخچالی به بازارهای بین‌المللی

با توجه به تأکیدات مقام معظم رهبری مبتنی بر توسعه سواحل مکران و ابلاغ سیاست‌های کلی توسعه دریا محور، کشتیرانی جمهوری اسلامی با عزمی راسخ در جهت تحقق این اهداف در چابهار به عنوان بزرگ‌ترین بندر اقیانوسی کشور گام برداشته است. کشتیرانی جمهوری اسلامی ایران با اعلام اینکه این گروه به‌تازگی با برقراری سرویس‌های منظم حمل‌ونقل دریایی حجم قابل توجهی از محمولات کانتینری از جمله کالاهای اساسی و همچنین کالاهای سردخانه‌ای را بین بندر چین، هندوستان، بندر جبل علی (امارات متحده عربی)، بندرعباس و بندر شهید بهشتی چابهار به طور مستقیم جابه‌جا کرده، آورده است: در همین رابطه هفته گذشته یک محموله بزرگ پرنج با استفاده از ۸۲۰ دستگاه انواع کانتینر از مبدأ یکی از بندر هندوستان در بندر شهید بهشتی چابهار تخلیه شده که رکوردی شاخص در این زمینه محسوب می‌شود. براین اساس همچنین تخلیه سایر انواع کالاهای تجاری و اساسی در بندر چابهار با استفاده از خدمات حمل‌ونقل دریایی گروه کشتیرانی جمهوری اسلامی ایران ادامه دارد و تاکنون دو محموله کالاهای سردخانه‌ای شامل محصولات باغی و کشاورزی نظیر سیب، خرما و سیر با استفاده از بیش از ۱۰۰ TEU کانتینرهای یخچالی ظرف دو هفته گذشته به مقصد بازارهای هدف ارسال شده است.

در دهه گذشته محدود به کاهش تولید نبوده و در بخش ساماندهی بازار مسکن نیز قوانین مهمی بر زمین مانده که عدم اجرای قوانین کنترل سوداگری و دلالی در بازار مسکن را از دسترس دولت خارج کرده است. مهم‌ترین قانونی که دولت قبل در حوزه ساماندهی بازار مسکن آن را اجرا نکرد، شناسایی واحدهای خالی و اخذ مالیات از صاحبان این واحدها است. هدف این قانون افزایش عرضه مسکن و کاهش احتکار آن است تا صاحبان واحدهای خالی ترغیب شوند واحد خود را برای فروش یا اجاره وارد بازار کنند. دریافت مالیات از واحدهای خالی در بازنگری قوانین مالیاتی در سال ۹۵ تصویب شد اما اجرا نشد. دولت سیزدهم همزمان با برنامه افزایش تولید مسکن برای جبران کمبود و همچنین برای کمک به خانه‌دار شدن اقشار هدف، قوانین مربوط به ساماندهی بازار را نیز اجرا می‌کند. همچنین شناسایی واحدهای خالی نیز در همین برنامه در حال اجرا است.

مهم‌ترین محورهای برنامه ساماندهی بازار مسکن شامل ساماندهی مشاوران املاک، اخذ مالیات از اراضی بایر، توسعه سامانه ملی املاک و اسکان کشور، ارائه مشوق به موجران، تعیین حداکثر نرخ افزایش اجاره‌بها توسط شورای عالی مسکن در شرایط اضطرار، کشف بازه قیمت مسکن و اجاره‌بها، پرداخت تسهیلات کمک ودیعه مسکن، ایجاد سکوی ثبت رسمی اسناد و املاک و سازماندهی، خرید و فروش امتیازهای طرح‌های حمایتی تأمین مسکن است.

آمار رسمی نشان می‌دهد هر چند قیمت مسکن در شهریورماه امسال در مقایسه با مدت مشابه سال قبل رشد داشته است، اما سرعت رشد آن در مقایسه با اواخر سال گذشته کاهش چشمگیر پیدا کرده و همسو با کاهش تورم در حال نزدیک شدن به نرخ تورم عمومی است. اطلاعات مرکز آمار از بازار مسکن شهر تهران کاهش حدود ۱۱ درصدی تورم مسکن از ابتدای سال تا شهریورماه را نشان می‌دهد. براساس این آمار، تورم مسکن از ابتدای سال تا شهریور در هر ماه کاهش داشته و در ماه‌های تیر و شهریور منفی شده است. آثار اقدامات دولت در حوزه مسکن، به تدریج در بازار نمایان می‌شود و بعد از سال‌ها رشد تورم مسکن، در نیمه نخست امسال تورم مسکن منفی شده است. تورم منفی مسکن به این معنی است که در جهش قیمتی و افزایش مداوم ماهانه و فصلی قیمت قطع شده است و آثار سیاست‌های دولت قبل در بازار مسکن با برنامه افزایش تولید و ساماندهی بازار، به تدریج در حال کاهش است و از این پس و در صورت تداوم ساخت و ساز و نظارت بر بازار، آثار این سیاست‌ها با سرعت بیشتری خود را در بخش مسکن و ثبات قیمت‌ها نشان می‌دهد.



عکس: ایرنا

عبور قیمت مسکن از تورم صعودی به تورم منفی

با افزایش تولید و اجرای برنامه ساماندهی بازار، کاهش قیمت مسکن آغاز شده است



مقایسه شرایط دو سال ابتدایی دولت قبل و دو سال ابتدایی دولت سیزدهم در حوزه مسکن نشان می‌دهد دولت قبل در حالی سکاندار بخش مسکن شد که به خاطر مسکن مهر، تولید مسکن افزایش و قیمت‌ها ثبات یافته بود اما بازاری متلاطم رونق تغییرات متوسط قیمت اجاره یک مترآپارتمان در شهر تهران از زمستان ۱۳۹۲ تا بهار ۱۴۰۰ افزایشی بوده و از ۱۵ هزار تومان به ۸۰ هزار تومان رسیده است. اجاره مسکن، در بهار و تابستان هر سال با رشد روبه‌رو شده و در پاییز و زمستان با کاهش تقاضا، کاهش می‌یابد، ولی این روند طبیعی در دهه گذشته و از سال ۹۷ به علت رشد و جهش قیمت مسکن متوقف شده و متوسط مبلغ اجاره هر فصل افزایش یافته است. بیشترین رشد مبلغ اجاره در شهر تهران، در دهه گذشته در بهار ۱۴۰۰ برابر ۲۳ درصد بوده است. سیاست‌های اشتباه در بخش مسکن

مانند تورم، سوداگری، احتکار مسکن و... قیمت‌های اجاره را چند برابر کرده است. می‌توان گفت در پایان دولت قبل و آغاز دولت سیزدهم، قیمت مسکن و اجاره‌بها در اوج خود بود که کمبود تولید و فشار تورم، افزایش قیمت مسکن را تشدید کرده است. اجاره مسکن در این سال‌ها همواره افزایشی بوده است و شدت آن به میزان تغییر قیمت مسکن وابسته بوده و با جهش قیمت اجاره‌بها نیز با شدت افزایش پیدا کرده است. روند تغییرات متوسط قیمت اجاره یک مترآپارتمان در شهر تهران از زمستان ۱۳۹۲ تا بهار ۱۴۰۰ افزایشی بوده و از ۱۵ هزار تومان به ۸۰ هزار تومان رسیده است. اجاره مسکن، در بهار و تابستان هر سال با رشد روبه‌رو شده و در پاییز و زمستان با کاهش تقاضا، کاهش می‌یابد، ولی این روند طبیعی در دهه گذشته و از سال ۹۷ به علت رشد و جهش قیمت مسکن متوقف شده و متوسط مبلغ اجاره هر فصل افزایش یافته است. بیشترین رشد مبلغ اجاره در شهر تهران، در دهه گذشته در بهار ۱۴۰۰ برابر ۲۳ درصد بوده است. سیاست‌های اشتباه در بخش مسکن

مسکن شد که به خاطر مسکن مهر، تولید مسکن افزایش یافته و قیمت‌ها ثبات یافته بود اما شرایط مسکن در ابتدای دولت سیزدهم، بازاری متلاطم تحت تأثیر کاهش تولید جهش‌های پی در پی قیمت بود. البته عوامل دیگری مانند تورم، قیمت مسکن را افزایش داده اما از نظر کارشناسان اقتصادی، کاهش تولید اصلی‌ترین علت داخلی در التهاب قیمت مسکن است. همچنین آثار سیاست و برنامه‌های دولت‌ها در بازار مسکن در بازه زمانی طولانی مدت خود را نشان می‌دهد. تولید مسکن در کشور ما به‌طور متوسط ۲ سال زمان می‌برد بنابراین تأثیرگذاری افزایش ساخت و تولید مسکن که با اجرای نهضت ملی مسکن شروع شده را در آینده بازار مسکن می‌توان دید. تأثیرات منفی کاهش تولید علاوه بر جهش قیمت مسکن موجب جهش قیمت اجاره‌بها نیز شده است. کاهش تولید مسکن، دسترسی متقاضیان مصرفی به خانه‌دار شدن را دشوار کرده و طیف بیشتری از مردم را متقاضی اجاره مسکن کرده است. کمبود عرضه از یک طرف و افزایش فشار تقاضا از سوی دیگر، همزمان با عوامل دیگری

قیمت هر متر واحد مسکونی از ۳ میلیون و ۶۰۰ هزار در سال ۹۲ (ابتدای دولت یازدهم) به ۳۶ میلیون و ۷۰۰ هزار تومان در سال ۱۴۰۰ (پایان دولت دوازدهم) رسیده است. همان‌طور که اجرای برنامه مسکن مهر و افزایش تولید مسکن اثر مثبتی در بازار مسکن گذاشت و اثرات آن تا سال‌های ابتدایی دهه ۹۰ نیز مشهود بود، توقف این برنامه و به‌طور کلی کاهش ساخت و ساز و نبود برنامه‌ای مشخص برای بخش مسکن در دولت قبل اثر منفی بر بازار گذاشته که همچنان شاهد آن هستیم. در واقع ثبات قیمت مسکن در اوایل دولت قبل به خاطر ساخت مسکن مهر بود که تا آن زمان حدود یک میلیون واحد به مردم تحویل داده شده بود و نمی‌توان ثبات قیمت مسکن در ابتدای دهه گذشته را به سیاست‌های دولت قبل ربط داد، زیرا تداوم افزایش قیمت مسکن در دو سال اخیر نیز نتیجه سیاست دولت گذشته در بخش مسکن و نتیجه کاهش تولید و عرضه آن است. مقایسه دو سال ابتدایی دولت قبل و دو سال ابتدایی دولت سیزدهم در حوزه مسکن نشان می‌دهد دولت قبل در حالی سکاندار بخش

دولت با قانون جهش تولید مسکن و اجرای برنامه نهضت ملی مسکن، سعی دارد مشکلات ناشی از کسری تولید مسکن در دهه ۹۰ را رفع و اثرات کمبود مسکن را جبران کند. با وجود روند افزایشی تولید مسکن، اما جهش‌های مستمر قیمتی در چند سال (بویژه از سال ۹۷)، اثر منفی طولانی مدت بر بازار مسکن گذاشته و هر چند که در نیمه اول امسال تورم مسکن منفی شده اما قیمت مسکن همچنان بسیار بالاتر از توان مالی متقاضیان است. هرکنش و سیاستی که در بازار مسکن اجرا می‌شود، اثرات آن با تأخیر و البته با ماندگاری طولانی در بخش مسکن قابل مشاهده است. به همین دلیل با وجود تلاش دولت در دو سال اخیر برای ایجاد ثبات در بازار مسکن، قیمت هنوز تحت تأثیر سیاست‌های کاهش تولید مسکن در دهه گذشته است. مقایسه قیمت مسکن در ابتدا و انتهای کار دولت قبل، افزایش حدود ۱۰ برابری را نشان می‌دهد. در شهر تهران متوسط

گزارش

ممنوعیت ثبت نقل و انتقال املاک مسکونی خالی با بدهی مالیاتی

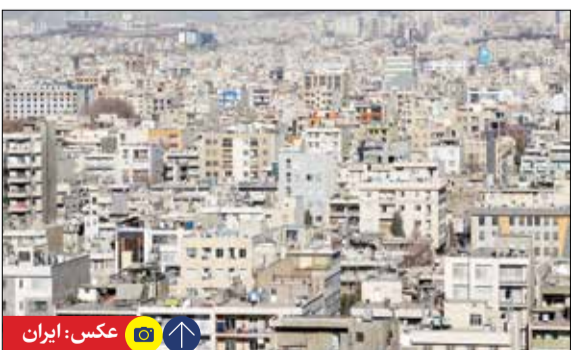
گزارش خبری

تمامی نقل و انتقالات املاکی در کشور به‌صورت برخط است و اگر ملکی بدهی قطعی شده ناشی از املاک مسکونی خالی داشته باشد این بدهی به دفترخانه اسناد رسمی ارجاع می‌شود و تا زمانی که این بدهی پرداخت نشود، اگر ثبت نقل و انتقالی انجام شود دفترخانه متضامناً در پرداخت مالیات مسئول خواهد بود. در حال حاضر شناسایی املاک مسکونی خالی به موجب قانون در اجرای ماده ۵۴ قانون مالیات‌های مستقیم و ۱۶۹ مکرر قانون مالیات‌های مستقیم توسط وزارت راه و شهرسازی انجام می‌شود و مقرر

شده پس از شناسایی وزارت راه و شهرسازی، از طریق ارتباط برخط، اطلاعات این املاک به سازمان امور مالیاتی کشور ارسال شود؛ بنابراین سازمان امور مالیاتی با رعایت مفاد ماده اصل ۵۱ قانون اساسی مکلف به رعایت قانون است و صرفاً برای آن املاکی برگ مطالبه مالیات صادر می‌کند که از طریق سامانه املاک و اسکان وزارت راه و شهرسازی به‌عنوان واحد خالی شناسایی شده و در اختیار سازمان امور مالیاتی قرار گرفته است. در راستای تبصره ۴ ماده ۱۸۷ سازمان امور مالیاتی تمام نقل و انتقالات املاکی که در کل کشور انجام می‌شود و مستلزم اخذ گواهی موجب ماده ۱۸۷ هستند را به‌صورت برخط به سازمان ثبت می‌رساند، یعنی دفاتر اسناد رسمی از سازمان

امور مالیاتی میزان مالیات و بدهی ملک را به‌صورت برخط استعلام می‌کنند، سازمان امور مالیاتی میزان بدهی ملک را به دفاتر اسناد رسمی برمی‌گرداند و اگر بلافاصله توسط متقاضی پرداخت صورت بگیرد در همان‌جا گواهی موضوع ماده ۱۸۷ صادر می‌شود و دیگر نیازی به مراجعه حضوری وجود ندارد، در همین راستا اگر ملکی بدهی قطعی شده ناشی از املاک مسکونی خالی موجب ماده ۵۴ مکرر قانون مالیات‌های مستقیم داشته باشد این بدهی هم به دفترخانه اسناد رسمی ارجاع می‌شود و تا زمانی که این بدهی پرداخت نشود، اگر ثبت نقل و انتقالی انجام شود دفترخانه متضامناً در پرداخت مالیات مسئول خواهد بود. شاهین مستوفی، مدیر کل دفتر

حسابرسی مالیاتی سازمان امور مالیاتی کشور در این خصوص گفت: سازمان ثبت اسناد کشور، و شهرداری‌ها، در رابطه با منازل خالی، به حکم قانون و به حکم قانون بودجه سنوالتی مکلف هستند این اطلاعات را در اختیار سازمان امور مالیاتی قرار بدهند و همان‌طور که در ماده ۱۸۷ هم تأکید شده بود و الان در قانون بودجه امسال هم به آن تأکید شده اگر این اطلاعات در اختیار سازمان امور مالیاتی قرار نگردد به‌واسطه عدم در اختیار داشتن این اطلاعات، تصویب حقوق دولت صورت بگیرد و مالیاتی پرداخت نشود، مدیران آن دستگاه‌ها هم در پرداخت مالیات مسئول خواهند بود. وی افزود: ما یک بانک اطلاعاتی در رابطه با موضوع ماده ۱۶۹ مکرر



عکس: ایران

هم تأکید شده بیشترین مشکل مان اسناد عادی هستند که نه‌تنها ما، بلکه هیچ‌کدام از دستگاه‌های متولی هم، نسبت به آنها اطلاعات دقیقی ندارند، انشاءالله با تصویب قانونی که قرار است تمامی اسناد تبدیل به اسناد رسمی بشود، فقط اسناد رسمی، ملاک عمل ادعای افراد برای مالکیت قرار می‌گیرد.

قانون مالیات‌های مستقیم در سازمان امور مالیاتی ایجاد کرده‌ایم، تمام گواهی‌هایی که الان در اجرای ماده ۱۸۷ صادر می‌شود در آن بانک اطلاعاتی ذخیره می‌شود. بانک اطلاعاتی هم که از طریق این مراجع می‌گردد، در آن بانک ما افزوده می‌شود، ولی همان‌طور که بارها