

«ایران» از تأثیر اجرای مالیات بر عایدی سرمایه بر بازار گزارش می دهد

سهم ۷۰ درصدی سوداگران در بازار مسکن

رصد معاملات بازار مسکن نشان می دهد بیشتر معاملات به قصد کسب سود و سهم متقاضیان واقعی از خرید و فروش مسکن، کمتر است



نمای هوایی از تهران، ایران

گروه اقتصادی/ بر اساس آخرین آمار مربوط به بازار مسکن شهر تهران متوسط قیمت هر مترمربع مسکن، ۴۸ میلیون و ۷۳ هزار تومان بوده که نسبت به ماه قبل و مدت مشابه سال قبل به ترتیب ۲.۹ و ۴۷.۵ درصد افزایش یافته است. از سوی دیگر با وجود افزایش قیمت مسکن، در آذرماه، تعداد معاملات انجام شده ۱۰۲ هزار فقره بود که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه در سال قبل به ترتیب ۲۷.۲ و ۴.۲ درصد افزایش را نشان می دهد. بررسی میدانی ما از معاملاتی که در بنگاه های املاک انجام می شود نشان می دهد بیشتر معاملات مسکن از سوی افرادی است که مسکن را به قصد کسب سود می خرند و در واقع سهم متقاضیان مصرفی از افزایش تعداد معاملات مسکن سهم قابل توجهی نیست. هر گاه قیمت مسکن بالا می رود تعداد معاملات نیز بیشتر می شود در حالی که توان مالی متقاضیان مصرفی در این زمان کمتر می شود و آنها نمی توانند مسکن مورد نیاز خود را تهیه کنند، بنابراین افزایش قیمت مسکن با معاملات سوداگری در ارتباط مستقیم است. هر چند نمی توان گفت رشد قیمت مسکن به صورت صددرصد به خاطر سوداگری است اما سهم سوداگری در آن قابل توجه است.

مهمترین اثری که معاملات سوداگری در بازار مسکن دارد رشد بدون ضابطه قیمت است. برخی افراد، دستگاه ها و شرکت ها مالک بیش از چند واحد مسکونی هستند که تقاضای کاذبی را در بازار ایجاد کرده است به این صورت که این افراد، سازمان ها، شرکت ها یا نهادها با خرید و فروش مکرر ملک پیرشند قیمت در این بازار اثر می گذارند. در ایران برخلاف بسیاری از کشورها، هیچ مالیاتی از معاملات و خرید و فروش مکرر ملک

اخذ نمی شود به همین دلیل سودآوری معامله مسکن برای مالک تقریباً هیچ هزینه ای ندارد، در حالی که در کشورهای دیگر اگر اشخاص بیش از یک ملک را در اختیار داشته باشند یا اقدام به خرید و فروش ملک مازاد کنند ملزم به پرداخت مالیات های سنگین هستند که حتی در معامله دوم یا سوم بیش از ۷۰ درصد قیمت را باید مالیات بپردازند. همین قانون موجب کنترل بازار مسکن در این کشورها شده و افراد معمولاً جز ملک مصرفی، ملک مازاد در اختیار نداشته و در بازار مسکن معاملات مکرری ندارند. به منظور ساماندهی بازارهای غیر مولد و با هدف غیرجذاب شدن معاملات بخش غیر مولد اقتصاد کشور «مالیات عایدی بر سرمایه» در دستور کار مجلس قرار گرفت اما حدود دو سال است که در کمیسیون اقتصادی مجلس و صف طرح های در دستور کار صحن

علنی مجلس خاک می خورد. تقاضای سوداگرانه در کنار عوامل دیگری مانند رشد نقدینگی، از جمله عواملی است که موجب نوسانات قیمتی در بازار دارای های همچون مسکن، خودرو، طلا و ارز می شود. این نوسانات قیمتی با ایجاد ناطمینانی از یکسو و با افزایش قیمت از سوی دیگر موجب اختلال در روند فعالیت های اقتصادی شده و تقاضای مصرفی مردم را با مشکل مواجه می کند. برای محدودسازی فعالیت های سوداگرانه و همچنین رعایت عدالت و حمایت از فعالیت های مولد، وضع مالیات بر عایدی سرمایه ضروری است. مالیات تنظیمی عایدی سرمایه با هدف حل مشکل های عایدی مردم را با مشکل مواجه می کند. بیان شده، یکی از پایه های مالیاتی است که از دیرباز (بیش از ۱۰۰ سال) در بسیاری از کشورها اجرایی و در سال ۲۰۱۱ دست کم در ۱۲۴ کشور استفاده شده است و انتظار می رود با وضع این مالیات، نوسانات

می کنند با توجه به اینکه در طرح مالیات بر عایدی سرمایه، تکالیف مالیاتی علاوه بر اشخاص حقوقی، شامل اشخاص حقیقی هم می شود لازم است با تفکیک نیازهای مصرفی از تقاضای سوداگری، اخذ مالیات صرفاً از فعالیت های سوداگرانه و به قصد سودجویی باشد. مثلاً معافیت مالیاتی املاک مسکونی به تعداد افراد خانواده در نظر گرفته شود، به این ترتیب نارضایتی از اخذ مالیات به این پیانه که معامله املاک در جهت رفع نیاز بوده نیز کاهش می یابد. بستر اجرایی مالیات بر عایدی سرمایه علاوه بر فراهم سازی امکان اخذ مالیات بر عایدی سرمایه و کاهش سوداگری، شفافیت اقتصادی و جلوگیری از فرار مالیاتی را نیز به دنبال دارد. هدف مالیات بر عایدی سرمایه، جلوگیری از ورود تقاضای کاذب و غیرمصرفی به بازار دارایی است. یعنی افراد صرفاً به خاطر نیاز به استفاده از یک واحد مسکونی، متقاضی خرید مسکن شوند، برای خرید ارز زمانی به بازار مراجعه کنند که نیاز مصرفی و واقعی داشته باشند و برای استفاده خود و خانواده از خودرو، متقاضی خرید خودرو شوند. هنگام بررسی طرح مالیات بر عایدی سرمایه در مجلس، مهرداد بذریاش، وزیر راه و شهرسازی نیز تأکید کرد «از کلیات طرح مالیات بر سفته بازی و سوداگری حمایت می کنیم، اما کارشناسان حوزه ساخت و تولید مسکن و افزایش عرضه باید در کنار این برنامه ها کارشناسان حوزه ساخت و تولید مسکن و افزایش عرضه را هم در نظر بگیرند. اهداف ما این است که با توجه به اینکه طرح مالیات بر سفته بازی و سوداگری در مقام اجرا ممکن است برای برخی دستگاه ها مانند وزارت راه و شهرسازی قابلیت های اجرایی داشته باشد، نقطه نظرانی در جزئیات طرح داریم که حتماً اعلام خواهیم کرد.» شیوه طراحی قانون مالیات بر عایدی سرمایه به گونه ای است که سامانه ملی املاک و اسکان کشور به عنوان زیرساخت های اجرایی این پایه مالیاتی

به حساب می آید. بسیاری از کارشناسان اقتصادی معتقدند بدون داشتن بانک اطلاعاتی در این بخش و شناسایی راه های فرار مالیاتی از سوی سوداگران مسکن، برنامه های مالیاتی در بخش مسکن کارآمدی ندارد. تا زمانی که سامانه املاک و اسکان کشور تکمیل نشود، ممکن است تصویب پایه های مالیاتی در این بخش، هنگام اجرا با مشکل مواجه شود. مثلاً در اجرای مالیات بر خانه های خالی به دلیل کامل نبودن سامانه املاک و اسکان کشور مشکلاتی بر سر نظام مالیاتی دیده می شود. با توجه به مشکلاتی که سامانه اسکان و املاک برای ثبت اطلاعات مالکان واحدهای مسکونی دارد رفع این مشکلات برای اجرای دقیق برنامه مالیات از عایدی سرمایه ضروری است. به منظور ساماندهی بازار مسکن سیاست های مختلفی اجرا می شود. افزایش عرضه و تولید مسکن، پرداخت تسهیلات بانکی برای ساخت یا خرید خانه و حمایت از دهک های هدف با ساخت مسکن برای آنها بخشی از این سیاست ها است، اما کارشناسان حوزه مسکن تأکید می کنند در کنار این برنامه، کاهش سوداگری در بازار مسکن تأثیری مستقیم در کنترل قیمت در این بازار ندارد. حتی اجرای برنامه اگر با برنامه بازدارنده مالیاتی همراه نباشد، اهداف ساخت و تولید مسکن و افزایش عرضه را تحت تأثیر قرار می دهد و در واقع اثر آن را کم رنگ می کند. در بازار مسکن هر چه معاملات به سمت معاملات مصرفی و در جهت پاسخ به تقاضای واقعی باشد معاملات شفاف و قیمت ها نیز به قیمت متعارف نزدیک تر خواهد بود. ابزار مالیاتی در حال حاضر در بیشتر کشورها ابزار کنترلی سوداگری در بازار مسکن است که در کشور ما هنوز اجرا نمی شود.

رویه فعالیت شرکت های حمل و نقلی اصلاح می شود

وزیر راه و شهرسازی از برنامه ریزی برای حذف واسطه ها در ناوگان حمل و نقل باری کشور خبر داد. مهرداد بذریاش گفت: اصلاح رویه فعالیت شرکت های حمل و نقلی آغاز شده است. اصلاح رویه شرکت های حمل و نقلی و جایگزینی شدن پلتفرم های صدور بارنامه را به سازمان راهداری اعلام کرده ایم و تا یک ماه آینده این رویه اصلاح می شود.

او افزود: ۳۷۸ هزار کامیون در جاده های کشور تردد می کنند و یکی از مشکلات این ناوگان گسترده، فرسودگی است و هرچه این کامیون ها فرسوده تر باشد میزان مصرف سوخت و دیر رسیدن کالا به مقاصد و هزینه های نگهداری از آن ها افزایش می یابد. در همین خصوص تأکید کرده ایم که تولید داخلی کامیون افزایش یافته به طوری که ۵۰ درصد از نیاز در این بخش از طریق تولید داخل تأمین شود. زمانی که تولیدات داخلی کافی نبوده و تولیدکنندگان همراهی کافی نداشته اند از اهرم واردات استفاده خواهیم کرد که در این حوزه هم اقدام به واردات کامیون های سه ساله اروپایی کرده ایم.

بذریاش گفت: مشکل بعدی رانندگان که همواره در شرایط سخت اقدام به جابه جایی کالاها از جمله نهادهای دامی، خوراکی و سوخت می کنند مربوط به بیمه رانندگان و از طرف دیگر کمبود لاستیک، روغن و قطعات یدکی بوده است که در حال حاضر نیاز کامیون ها به لاستیک ۲ میلیون حلقه است که میزان تولید در این بخش تنها یک میلیون حلقه در سال است که باید در این خصوص تدابیر لازم اتخاذ شود. او گفت: مشکل بعدی کامیونداران مربوط به سوخت آنهاست. میزان سهمیه کامیون ها ۳۰۰ لیتر است و این سهمیه براساس پیمایش آنها کاهش یا افزایش می یابد که این میزان تخصیص سوخت با توجه به پیمایش بسیار زیاد کامیون ها پاسخگو نبوده و بسیاری از کامیونداران با کمبود سوخت مواجه هستند. وزیر راه و شهرسازی بیان کرد: بخش دیگری از مشکلات کامیون ها مربوط به تعامل با شرکت های واسطه است که اقدام به تخصیص بار و صدور بارنامه می کنند. به سازمان راهداری و حمل و نقل جاده ای دستور داده ایم که تعامل بین این شرکت ها و رانندگان را با تغییر رویه اصلاح کنند و تا یک ماه آینده این اصلاح رویه در دستور کار قرار می گیرد. از سوی دیگر با توجه به آنکه پلتفرم مجازی در این بخش فراهم شده و بسیاری از بارها در کمترین زمان، هزینه و سرعت اقدام به صدور بارنامه می کنند بنابراین اصلاح رویه را در این بخش در دستور کار خود قرار داده ایم. او گفت: وزارت راه و شهرسازی صدور مجوزهای خودروهایی زیر سه سال و همچنین اصلاح تخصیص سوخت و لاستیک و قطعات یدکی را در دستور کار خود قرار داده است.

نوبت: اول | کد: ۴۰۱/۲۹-۳۰۰-ر

فراخوان عمومی (مزایده) فروش املاک و مستغلات شرکت عمران شهر جدید پردیس



وزارت راه و شهرسازی
شرکت عمران شهر جدید پردیس

شرکت عمران شهر جدید پردیس در نظر دارد تعدادی از قطعات با کاربری های مختلف مطابق جداول زیر را به روش نقد/نقد و اقساط از طریق فراخوان عمومی با جزئیات مندرج در اسناد، واگذار نماید. مبلغ تضمین شرکت در فراخوان معادل ۵ درصد قیمت کل پایه مورد فراخوان (برابر جداول موضوع آگهی) و نوع مبلغ تضمین، ضمانت نامه بانکی (با اعتبار ۷ ماهه از تاریخ درج آگهی) و یا چک بانکی تضمینی در وجه شرکت عمران شهر جدید پردیس می باشد که ارائه آن ها الزامی است.

● نحوه خرید اسناد فراخوان عمومی:

- الف) مراجعه به دبیرخانه شرکت در روزها و ساعات اداری به غیر از پنجشنبه، به مدت ۱۰ روز از تاریخ ۱۴۰۱/۱۰/۱۸ لغایت ۱۴۰۱/۱۰/۲۷ مقابل درخواست کتبی
- ب) مراجعه به امور مالی شرکت، با همراه داشتن کارت بانکی عضو یکی از گروه های شتاب، برای واریز مبلغ ۵۰۰/۰۰۰ (پانصد هزار) ریال به منظور خرید اسناد فراخوان
- تبصره: چنانچه اشخاص (اعم از حقیقی و حقوقی) چک برگشتی داشته باشند حق شرکت در فراخوان عمومی را ندارند.

«مشخصات قطعات با کاربری های مندرج در جداول زیر در فازهای مختلف شهر جدید پردیس»

ردیف	محلّه	نوع کاربری	شماره قطعه	مساحت (مترمربع)	استعداد ساخت	کل قیمت پایه کارشناسی (ریال)	با شرایط ۱۰۰٪ نقدی
۱۱	۱	۱	۸-۱-۱-۲۷۲	۳۴۴/۰۰	۶ واحد	۵۱,۶۰۰,۰۰۰,۰۰۰	
۱۲	۱	۱	۸-۱-۱-۳۷۷	۳۳۶/۰۹	۸ واحد	۵۰,۴۱۳,۵۰۰,۰۰۰	
۱۳	۳	۲	۸-۲-۳-۵۳۴	۳۷۸/۰۰	۱۰ واحد	۳۷,۸۰۰,۰۰۰,۰۰۰	
۱۴	۳	۲	۸-۲-۳-۵۳۵	۳۷۸/۰۰	۱۰ واحد	۳۸,۹۳۴,۰۰۰,۰۰۰	

ردیف	محلّه	نوع کاربری	شماره واحد - طبقه - جهت	مساحت (مترمربع)	شماره پارکینگ	انباری	کل قیمت پایه کارشناسی (ریال) با شرایط ۵۰٪ نقد و الباقی در اقساط ۱۲ ماهه
۱	۴	۱	۱۹ - طبقه چهارم - جنوب غربی	۱۹۰/۱۷	۲۳ و ۲۴	شماره ۶ به مساحت ۶,۶۷	۱۳۳۳/۱۱۹/۰۰۰/۰۰۰

ردیف	محلّه	نوع کاربری	شماره قطعه	مساحت (مترمربع)	حداکثر طول قطعه برای سطح اشغال (به متر)	حداکثر تراکم (به درصد)	کل قیمت پایه کارشناسی (ریال) با شرایط ۱۰۰٪ نقدی
۲	۳	۴	(۲۸-۷۵) - ۳-۴	۴۹۴/۷۵	۲۴/۹۰	۸۰	۱۰۱,۴۲۳,۷۵۰,۰۰۰

.... حداکثر مساحت تجاری ۲۵ مترمربع

ردیف	محلّه	نوع کاربری	شماره قطعه	مساحت (مترمربع)	سطح اشغال (به درصد)	حداکثر تراکم (به درصد)	کل قیمت پایه کارشناسی (ریال) با شرایط ۱۰۰٪ نقدی
۳	۱	۱	۱-۱-۱۹۴	۹۴۵/۰۲	۳۵	۱۳۰	۲۰۷,۹۰۴,۰۴۰,۰۰۰
۴	۴	۵	(۱۵-۴) - A	۲۰۶۶/۲۷	۳۰	۲۴۰	۲۳۹,۶۸۷,۳۲۰,۰۰۰
۵	۱	۹	C ۹-۱-۰۶	۱۵۹/۹۹	۱۰۰	۱۰۰	۷۸,۳۹۵,۱۰۰,۰۰۰
۶	۱	۹	۹-۱-۱۵۱-۲۹۶	۲۵۹/۹۴	۵۰	۸۰	۳۲,۴۹۲,۵۰۰,۰۰۰
۷	۱	۹	۹-۱-۱۵۱-۲۹۷	۲۵۹/۶۴	۵۰	۸۰	۳۲,۴۵۵,۰۰۰,۰۰۰
۸	۱	۹	۹-۱-۱۵۱-۲۹۸	۲۵۹/۳۳	۵۰	۸۰	۳۲,۴۱۶,۲۵۰,۰۰۰
۹	۱	۹	۹-۱-۱۵۱-۲۹۹	۲۵۹/۰۳	۵۰	۸۰	۳۲,۳۷۸,۷۵۰,۰۰۰
۱۰	۲	۲	M ۱۱-۲-۱۶۹	۳۰۸/۰۸	۱۰۰	۱۵۰	۱۳۲,۴۷۴,۴۰۰,۰۰۰

ردیف	محلّه	نوع کاربری	شماره قطعه	مساحت (مترمربع)	سطح اشغال (به درصد)	حداکثر تراکم (به درصد)	کل قیمت پایه کارشناسی (ریال) با شرایط ۳۰٪ نقد و الباقی در اقساط ۴۸ ماهه
۱۵	۱	۸	۱-C-۵	۴۷۷۶/۲۷	۵۰	۵۰	۳۱۰/۴۵۷/۵۵۰/۰۰۰
۱۶	۶	۳	(A) ۳-۶-(۶۴-۲)	۵۶۳۱۷/۷۰	۵۰	۲۰۰	۲/۱۴۰/۰۶۸/۸۰۰/۰۰۰
۱۷	۵	۵	C ۵-۶-۰۴	۳۳۷۵/۰۱	۵۰	۲۰۰	۲۷۳/۳۷۶/۶۲۰/۰۰۰
۱۸	۸	۸	C - ۴ - L	۱۵۹۲/۳۶	۴۰	۱۶۰	۱۱۶/۲۴۲/۲۸۰/۰۰۰

● نکته: امکان ساخت تجاری مشروط برابر ضوابط شهرسازی برای قطعات: درمانی، ورزشی
● نشانی: کیلومتر ۱۷ آذر اراه تهران- پردیس، نرسیده به بومهن، شهر جدید پردیس؛ تلفن: ۰۵۰۰,۶۰۰,۰۰۰-۰۲۱-۷۶۲۷۵۴۰
و فاکس: ۰۲۱-۷۶۲۷۳۴۲۲-۰۲۱ و آدرس وبسایت: www.pardis.ntdc.ir

روابط عمومی شرکت عمران شهر جدید پردیس