

با ابلاغ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول انجام می شود

# ساماندهی بازار مسکن

عطفی در بهبود شفافیت و نظم بازار مسکن باشد. الزام به ثبت تمامی معاملات، موجبات آن را فراهم می آورد که مالکیت ها و نقل و انتقالات به صورت رسمی و با امکان رهگیری ثبت شوند. این امر ریسک تخلفات و معاملات غیررسمی را کاهش می دهد. با وجود چنین ساز و کاری، حقوق طرفین در معاملات به شکل روشن تری حفظ می شود و در صورت بروز دعاوی حقوقی، اسناد و سوابق معتبر در دسترس خواهد بود.»

## شفافیت رکن مهم این قانون

این قانون با ایجاد بستر شفاف، موجبات آن را فراهم می آورد تا خریداران و سرمایه داران با اطمینان بیشتری وارد بازار شوند. در بلندمدت، افزایش شفافیت در بازار مسکن می تواند به ثبات قیمت ها و کاهش التهابات ناشی از معاملات غیرشفاف و ناسالم کمک کند. با توجه به اینکه تمامی معاملات به صورت رسمی ثبت می شوند، امکان برنامه ریزی اقتصادی بهتر برای سیاست گذاران فراهم و شرایط برای نظارت دقیق تر دولت بر بازار به وجود می آید. اگرچه ممکن است در ابتدا، هزینه های جانبی ثبت معاملات تا حدودی به افزایش قیمت ها منجر شود اما با تنظیم هزینه ها و کاهش ریسک های موجود در بازار، این قانون در بلندمدت به نفع خریداران و فروشندگان عمل کرده و بازار رقابتی تر و قابل پیش بینی تری را شکل می دهد. این الزام معاملات را از حالت غیررسمی و غیرمستند خارج کرده و نظم بیشتری به بازار می بخشد. یکی از مزیت های این رویکرد، کاهش خطرات مربوط به دعاوی حقوقی است، چرا که هر معامله به شکل دقیق ثبت و مستندسازی می شود. در نتیجه، هنگام بروز اختلافات، طرفین معامله می توانند با استناد به سوابق رسمی ثبت شده، حقوق خود را اثبات کنند. این امر به ویژه در مواردی مانند مالکیت چندباره و معاملات صوری که در بازار سنتی بیشتر دیده می شد، بسیار کاربردی به حساب می آید. از سوی دیگر، شفافیت حاصل از ثبت معاملات دولت را قادر می سازد که با اطلاعات به روزتر و دقیق تر، سیاست های اقتصادی و مسکن را تنظیم کند. این قانون به دولت نهادهای نظارتی کمک می کند تا میزان دقیق معاملات، قیمت ها و روندهای بازار اطلاع پیدا کنند و بر مبنای این داده ها، برنامه ریزی های لازم را انجام دهند. همچنین بهبود نظارت و شفافیت مالیاتی را در پی دارد، به طوری که با شناسایی مالکان و حجم معاملات آن ها، امکان جلوگیری از تخلفات مالیاتی و افزایش درآمدهای دولت فراهم می شود. به این ترتیب، شفافیت در بازار مسکن به ایجاد بازاری پایدارتر و منطقی تر برای خریداران و فروشندگان می انجامد.



## قانون باید دقیق اجرا شود

احمدرضا سرحدی، کارشناس مسکن، در گفت وگو با آتیه نو با اشاره به اینکه از نظر کلی، هر قانونی که شفافیت را افزایش دهد و وظایف و تکالیف را روشن تر کند اصولاً خوب و مفید به حساب می آید، گفت: «اما معمولاً مشکل در مرحله اجرای صحیح قوانین است. به عنوان نمونه، قانون مالیات بر خانه های خالی که با وجود پیگیری ها، در نهایت به نتیجه مشخصی نرسید و عملاً بی اثر ماند. در واقع، امکان دارد به دلیل عدم ثبت معامله در سامانه، مشکلات قانونی بروز کند اما از نظر شرعی، خود معامله معتبر به شمار آمده و نمی توان تنها به استناد عدم ثبت در سامانه، آن را بی اعتبار دانست. بنابراین، شاید برخی اظهارات که به واسطه این قانون، ادعاهای جدید یا حق مالکیت صورت گیرد، چندان عملی نباشد.»

سرحدی افزود: «از نظر اصولی، اگر شفافیت به طور دقیق و قابل اجرا اعمال شود، قطعاً به ایجاد نظم و سامان دهی در معاملات املاک و به ویژه اموال غیرمنقول کمک می کند و در خدمت منافع مردم قرار می گیرد. البته ممکن است در کوتاه مدت چالش ها و مشکلاتی پیش آید اما در بلندمدت فواید آن بیشتر خواهد بود.» این کارشناس بازار مسکن همچنین در خصوص تأثیر این قانون بر قیمت ها در بازار مسکن، توضیح داد: «به نظر نمی رسد این قانون به کاهش قیمت ها منجر شود. در واقع اگر هم تأثیری داشته باشد به دلیل شفاف سازی بیشتر، احتمالاً هزینه های اضافی را برای مالک به همراه دارد. اجرای قانون ثبت معاملات غیرمنقول در سامانه قوه قضاییه، می تواند نقطه

اسناد به صورت پیش نویس در سامانه کاتب ثبت می شود. موارد مربوط به قبل از آن روال عادی خود را طی می کند و نهایتاً به سامانه کاتب متصل خواهد شد. کار حقوقی روی اسناد عادی توسط مشاوران املاک انجام و ثبت در دفاتر اسناد رسمی صورت می پذیرد. مطابق این قانون، صرفاً مشاوران املاک دارای پروانه کسب از طریق سامانه نوین اصناف می توانند اقدام به ثبت قرارداد پیش نویس کنند. بنابراین دسترسی واحدهای بدون پروانه برای ثبت قرارداد مسدود می شود. در نتیجه این اقدام، مسئولیت پذیری مشاوران املاک افزایش و تعداد واحدهای صنفی غیرمجاز کاهش می یابد. در سال های اخیر همواره دو اتهام متوجه مشاوران املاک بود. اول اینکه به دلیل وابستگی تعرفه به قیمت مسکن عنوان می شد مشاوران املاک در بالا بردن قیمت نقش دارند. از سوی دیگر گزارش هایی انتشار می یافت مبنی بر اینکه مشاوران املاک بیش از تعرفه مجاز کمیسیون دریافت می کنند. در مواردی بنگاه ها تا یک درصد از طرفین معامله، حق الزحمه می گرفتند. حال مطابق قانون الزام قرار است ضریبی از ارزش معاملاتی به عنوان حق الزحمه دریافت شود. با اجرای این بخش از قانون، وابستگی قیمت ملک مورد معامله با کمیسیون مشاوران املاک از میان برداشته خواهد شد. البته قصد قانون گذار این نبوده که حق الزحمه مشاوران املاک را پایین بیاورد، بلکه نحوه دریافت تغییر می کند. در حال حاضر اتحادیه املاک با سازمان ثبت و وزارت صمت رایزنی هایی انجام داده تا ضریب ها به گونه ای باشد که تعرفه از مقدار کنونی کمتر نشود.

## مالیات سالیانه املاک گران قیمت

## ابزاری مؤثر برای کنترل بازار مسکن

امکان اخذ مالیات از مؤدیان واقعی را غیرممکن می کند. در راستای حل این چالش، وزارت راه و شهرسازی اقدام به ایجاد سامانه ملی املاک و اسکان کشور کرده که البته با وجود این رویکرد نیز تاکنون امکان شناسایی کامل مالکان حقیقی املاک و مستغلات کشور میسر نشده است. همچنین به رغم تصویب قانون مالیات سالیانه املاک در ماده واحده بودجه شش سال اخیر کشور، هنوز این قانون به صورت دائمی در نیامده است. این مسئله موجبات آن را فراهم آورده تا وصول کامل درآمدهای مالیاتی این پایه مالیاتی محقق نشود. عدم دائمی بودن این پایه مالیاتی، امکان ایجاد ساز و کارهای لازم همچون شناسایی املاک، اتخاذ جریمه دیرکرد و ایجاد ضمانت اجرایی مؤثر را فراهم نمی کند.

## دو نوع تقاضا در بازار مسکن

تقاضا در بازار مسکن به طور غالب در دو سطح صورت می گیرد: تقاضای مصرفی و تقاضای سفته بازی و سرمایه ای. تقاضای مصرفی همان تقاضایی است که توسط افراد جهت بهره برداری شخصی از املاک وجود دارد و تقاضای سرمایه ای آن نوع تقاضایی به حساب می آید که هدف شخص از آن، نه صرفاً استفاده مصرفی از دارایی، بلکه خرید به جهت ایجاد درآمد اجاره ای، حفظ ارزش پول و یا فروش با قیمت بیشتر به قصد کسب سود و دلالتی است. آن تقاضایی که تعادل بازار را به هم می زند و باعث اضافه تقاضا و به تبع آن افزایش قیمت ها می شود، تقاضای سوداگری و بعضاً سرمایه ای بوده که چندسالی است به جهت نوسانات قیمتی در بازار مسکن و دیگر بازارهای غیرمولد همچون ارز و طلا شدت گرفته است. گاهی عده ای اقدام به خرید چند ملک می کنند و به سبب نبود هیچ گونه استهلاکی نگرانی از بابت نگهداری چندین خانه بیش از نیاز خود را ندارند و مشمول هیچ مالیاتی نمی شوند. به همین جهت ضرورت دارد ساز و کاری پدید آید که با ایجاد هزینه برای مصرف سرمایه ای و سوداگری، افزایش عرضه ملک و کاهش تقاضای سرمایه ای در بازار اتفاق بیفتد و تا حدودی بازار تعدیل شود.



عدم پیش بینی دقیق راهکارهای وصول این پایه مالیاتی دانست. در واقع مالیات سالیانه املاک صرفاً در زمان نقل و انتقال املاک قابل پرداخت بوده که این مسئله موجبات آن را فراهم آورده تا درآمد وصولی این پایه مالیاتی به شدت کاهش یابد. بنابراین ضروری است تا با اتخاذ قوانینی از وصول سالیانه درآمد این پایه مالیاتی اطمینان حاصل شود. عامل دیگر در این زمینه، فقدان ساز و کار تعیین املاک مشمول این پایه مالیاتی است. در واقع می توان گفت هیچ ابزار کارآمدی جهت تعیین املاک مشمول این پایه مالیاتی وجود نداشته که همین موضوع باعث شده تا در عمل بسیاری از املاک گران قیمت از پرداخت مالیات سالیانه املاک معاف شوند. از دیگر عوامل اصلی عدم امکان وصول میزان درآمد مصوب، موضوع اسناد عادی در کشور به شمار می آید. در واقع به دلیل عدم وجود اسناد رسمی برای میزان قابل توجهی از املاک کشور، شناسایی مالکان حقیقی این املاک با چالش های جدی روبه روست و در عمل،

در ساختار بودجه اقتصادهای موفق دنیا، درآمدهای مالیاتی حجم عظیمی از منابع درآمدی را شامل می شوند. درآمد مالیاتی ثبات درآمدی دارند اما اثرات تورمی و سوءاقتصادی ندارند. مالیات بر دارایی یکی از باب های مالیاتی مرسوم در دنیا است. بر این رابطه، بر اساس نتایج بررسی تأثیر مالیات سالیانه املاک بر بازار مسکن کشور مشخص شد که با وضع این پایه مالیاتی، علاوه بر افزایش عرضه مسکن در کشور، تقاضای سوداگری نیز کاهش می یابد. این مسئله منجر به کاهش قیمت ها و افزایش میزان سرمایه گذاری در بخش مسکن خواهد شد.

## مالیات ستانی نامطلوب

عملکرد قوانین مالیات سالیانه املاک از سال ۱۳۹۸ تاکنون فاصله معناداری با عملکرد مصوب هر سال دارد. این موضوع از عواملی نشأت می گیرد که در ادامه به آن ها خواهیم پرداخت. یکی از عوامل اصلی محقق نشدن قانون یادشده را می توان



## گزارش

مسکن سال هاست که به دغدغه بسیاری از مردم تبدیل شده و در چنین شرایطی ساماندهی و حکمفرمایی آرمش بر این بازار از اهمیت بسزایی برخوردار است. در همین راستا با ابلاغ «قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول» انتظار می رود دست دلان از این بازار کوتاه شود و قیمت ها به سمت منطقی شدن حرکت کنند. مطابق این قانون که حدود ۹ سال بین مجلس و شورای نگهبان بررسی شده و نهایتاً ۲۶ اردیبهشت ماه سال ۱۴۰۳ توسط مجمع تشخیص مصلحت نظام به تصویب رسیده، تمامی معاملات املاک و اموال غیرمنقول باید در سامانه ثبت الکترونیک اسناد به ثبت برسد. قانون مذکور می تواند پایانی بر قولنامه های دستی باشد که از جمله دعاوهای معمول بین افراد بود و به تعدد پرونده ها در قوه قضاییه می انجامید. فروش مال غیر، فروش ملک به چند نفر، چالش بر سر نحوه پرداخت ثمن معامله، گران فروشی، کد فروشی برخی بنگاه های املاک، دخالت در افزایش قیمت منطقه ای مسکن و دریافت کمیسیون بالاتر از تعرفه، بخشی از چالش هایی به شمار می آید که با قانون الزام کاهش پیدا می کند. البته قانون گذار مدت زمان و پیش بینی های لازم را برای دوره گذار در نظر گرفته است. از اهداف اصلی این قانون می توان به جلوگیری از نقل و انتقالات غیررسمی و مخفیانه اموال غیرمنقول، ایجاد شفافیت در معاملات و حفاظت از حقوق مالکیت اشاره کرد. تمامی معاملات مربوط به اموال غیرمنقول می بایست به صورت رسمی در دفاتر اسناد رسمی ثبت شود. بنابراین، هرگونه معامله ای که بدون ثبت رسمی صورت پذیرد، از نظر قانونی معتبر نیست و قابل استناد نخواهد بود. همچنین اجاره نامه های با مدت بیش از دو سال و تمامی اسناد مرتبط با تفکیک و تقسیم اموال غیرمنقول نیز باید به صورت رسمی ثبت شوند. با توجه به اینکه توافقات خصوصی بین طرفین معتبر است اما برای برخورداری از اعتبار قانونی لازم است به شکل رسمی مورد ثبت قرار گیرند. مجازاتی برای عدم ثبت رسمی معامله تعیین نشده، با وجود این معامله بدون ثبت رسمی از اعتبار قانونی برخوردار نخواهد بود.

## آغاز ثبت اسناد به صورت پیش نویس

در حال حاضر سامانه کاتب در راستای قانون الزام ایجاد شده و آن طور که کیانوش گودرزی، رئیس اتحادیه مشاوران املاک می گوید، از سوم تیرماه اسمال تمام

**مالیات بر دارایی یکی از پایه های مالیاتی مهم و مورد استفاده در کشورهای مختلف است که علاوه بر ظرفیت درآمدی بالا و در نتیجه اثرگذاری بر تورم می تواند باعث بهبود عدالت مالیاتی و تقسیم بار مالیاتی در دهک های مختلف درآمدی کشور شود.**

دولت ها در جهت کنترل افزایش مکرر قیمت ها در بازار مسکن و دیگر بازارهای غیرمولد، سیاست های مختلفی را متناسب با شرایط اقتصادی خود وضع می کنند. عدم حضور مؤثر دولت در بازار زمین و مسکن به تخصیص غیربهینه منابع، افزایش تقاضای سفته بازی، ایجاد حباب قیمت زمین و مسکن، بروز شوک های متعدد در بخش مسکن و در نهایت به کاهش قدرت خرید مسکن خانوار و افزایش سپهم هزینه مسکن در سبد خانوار منجر شد. مالیات بر دارایی، گزینه ای به حساب می آید که می توان آن را به عنوان راهکاری مناسب جهت نیل به اهداف یاد شده، به کار گرفت. پایه مالیاتی طی دهه های اخیر یکی از مهم ترین ارکان سیستم های مالیاتی در بسیاری از کشورهای جهان، شناخته شد. ابزارهای مالیاتی در این بخش علاوه بر درآمدزایی برای دولت، با طراحی مناسب قادرند سبب ثبات در بازار و کاهش فعالیت های سوداگرانه شوند. بر این اساس، مالیات سالیانه املاک و مستغلات به عنوان یک ابزار کنترلی علاوه بر هدایت منابع زمین موجود به سمت استفاده و کاربری بهینه و افزایش عرضه مسکن، نقش مهمی در کنترل سوداگری در بخش زمین و مسکن داشته و به دولت ها در کسب درآمد پایدار به منظور ارائه کالاها و خدمات رفاهی عمومی و تخصیص بهینه منابع یاری می رساند. بر اساس گزارش مرکز پژوهش های مجلس شورای اسلامی، جبران کسری بودجه، یکی از اولویت های اقتصادی کشور در سال های اخیر محسوب می شود. این جبران در کشور معمولاً به چند روش استقراض از بانک مرکزی، انتشار اوراق، برداشت از صندوق توسعه ملی، مولدسازی دارایی های دولت و دیگر روش های مرسوم صورت می پذیرد. با نگاهی به آثار اقتصادی برخی از این روش ها، مشخص می شود که جبران کسری بودجه از این منابع خود افزایش تورم و افزایش مجدد کسری را در پی دارد.

## یادداشت



## فرجام حذف قیمت گذاری دستوری



بخش خصوصی به برخی موضوعات از جمله قیمت گذاری دستوری معترض است. دولت اعلام می کند شرایط کشور تحریمی و شبه جنگی شده و در این وضعیت برای تنظیم بازار، از مکانیسم کنترل قیمت ها بهره می برد. هردو حرف قابل درک است اما باید توجه کرد که «همه حرف ها» مطلقاً درست یا غلط نیست و گاهی راه حل های میانه و تفاهمی هم وجود دارد که از دل تعامل میان دولت و بخش خصوصی بیرون می آید. متأسفانه برخلاف تصور دولت ها، حتی در این شرایط سخت اقتصادی هم قیمت گذاری دستوری به مردم کمکی نمی کند. این موضوع، اقتصاد و تولید را نادرستی در تنگنا قرار داده، با وجود این متأسفانه تصور نادرستی در ذهن بخش مهمی از جامعه شکل گرفته؛ زیرا درصدد زیادی از مردم فکر می کنند قیمت گذاری دستوری به نفع آن هاست و با این کار در واقع جلوی افزایش قیمت ها گرفته می شود. در حالی که این موضوع کاملاً برعکس است و کسی نیست که بپرسد اگر قیمت گذاری دستوری قدرت داشت مقابل رشد بهای کالاها و خدمات بایستند، چرا کشور با تورم بالا دست به گریبان است و مصرف کننده مجبور است کالای با کیفیت پایین را با قیمت بالا بخرد؟ اگر دولت از سیستم قیمت گذاری دستوری دست بردارد، مفهومش این نیست که قیمت ها بی محابا رشد می کنند. در پس یک اقتصاد سالم و رقابتی و بدون دخالت دولت، نظم بازار و نهایتاً نظام عرضه و تقاضا قیمت ها را متعادل می سازد. شهروندان باید نسبت به آسیب های قیمت گذاری و اقتصاد دستوری آگاه شوند و برای این کار ضروری است فعالان اقتصادی و رسانه ها مردم را در این زمینه هوشیار کنند. برخی کشورها در سال ۱۹۷۰ قیمت گذاری دستوری را کنار گذاشتند، اتفاقی که به افزایش رقابت اقتصادی، کنترل تورم و بالا رفتن بهرهوری و بهبود کیفیت تولیدات صنعتی در این کشورها منجر شد. اقتصاد علم است و این گزاره به اثبات رسیده، هرچقدر بخش دولتی در نظام اقتصادی دخالت کند و بخواهد همه امور را تحت کنترل خود درآورد، به همان میزان ریسک سرمایه گذاری افزایش پیدا می کند و فساد و رانت گسترش می یابد. البته دولت تخصیص ارز ترجیحی و ارزان بودن انرژی را بهانه قیمت گذاری دستوری قرار داده است. در شرایطی که فعالان اقتصادی و بخش خصوصی واقعی و همچنین نهادهای مرتبط با آن ها مانند اتاق های بازرگانی به دفعات و رسماً اعلام کرده اند که ارز ترجیحی و چندنرخ ی بودن آن حذف شود، دولت در این خصوص مقاومت دارد که متأسفانه زمینه ساز رانت شده است. در حال حاضر اقتصاد دستوری عملاً انگیزه فعالان اقتصادی و تولیدی را در صنایعی مانند دارو، برق و انرژی، خودرو و فرآورده های لبنی از بین برده و تبعات این موضوع را هم می توان در کاهش علاقه به سرمایه گذاری و افت کیفیت بسیاری از کالاهای تولیدی دید. به عنوان نمونه باید به ناترازی انرژی و کسری حدود ۱۸ هزار مگاواتی برق در پیک مصرف اشاره کرد که حاصل مستقیم قیمت گذاری دستوری است. وقتی هزینه تولید برق چندبرابر هزینه فروش آن باشد و دولت هم مابه تفاوت آن (یارانه انرژی) را به موقع به تولیدکننده پرداخت نکند و هم زمان جلوی افزایش قیمت را بگیرد، آیا انگیزه جدیدی برای سرمایه گذاری و راه اندازی نیروگاه جدید به وجود می آید؟ در جریان رقابت های انتخابات ریاست جمهوری، دکتر پزشکیان بر حذف قیمت گذاری دستوری تأکید و حتی اعلام کرد: «مگر امکان دارد وقتی قیمت نهایی یک محصول برای تولیدکننده ۱۰ واحد (برای نمونه) تمام می شود، به او دستور بدهیم که با قیمت هشت واحد محصول خود را به فروش برساند؟» حالا بعد از گذشت سه ماه از شروع به کار دولت، فعالان اقتصادی و بخش خصوصی منتظرند تا رئیس جمهور وعده خود را عملی کند و در یک پروسه کوتاه و هم زمان با آگاه سازی جامعه، به قیمت گذاری دستوری پایان دهد و اقتصاد را به ریل درست بازگرداند.