



بررسی دیدگاه‌های نامزدهای چهاردهمین دوره ریاست جمهوری؛

سرنوشت مسکن در دولت چهاردهم

آنچه در این شماره می‌خوانید

سود جوئی و تأثیرات آن بر بازار مسکن: چالش‌ها و راهکارهای ممکن

فصل مالیاتی مشاغل و فعالین حوزه مسکن (۲)

جزئیات شناسایی ۴۸ مورد تجاوز به حریم راه‌ها در خراسان شمالی



عکس از: روزنامه نسیم خراسان شمالی

بررسی قانون الزام به ثبت رسمی معاملات غیرمنقول؛

استعلامات از سامانه ثبت اسناد الکترونیک

خواهد شد و از تعدد و تعارض مالکیت افراد مختلف جلوگیری می‌شود و برعکس عدم تحقق نیز می‌تواند موجب تشنگی و پراکندگی شناسایی مالکین واقعی گردد و به همین دلیل قانونگذار عدم توجه و بی‌اعتنایی کارمندان مربوط به اجرای این ماده را جرم تلقی نموده است و بیان داشته تخلف از حکم این ماده موجب محکومیت به یکی از مجازات‌های تعزیری درجه شش موضوع ماده (۱۹) قانون مجازات اسلامی مصوب ۱۳۹۲/۲/۱۷ می‌شود.

تبصره - چنانچه در نتیجه تخلف از این ماده، خسارتی به دارنده سند رسمی وارد شود، متخلف با رعایت قواعد ضمان قهری مسئول جبران خسارات وارده به زیان‌دیده است.

در نهایت با توجه به اینکه ثمره و حاصله اجرای مقررات قانون مذکور یکپارچه سازی و شناسایی دقیق مالکین املاک

تغییر کاربری یک زمین کشاورزی و مسکونی کمیسیون مربوطه حکم صادر نموده باشد که تمام این احکام باید در سوابق ملک در سامانه مذکور که بر خط و آنلاین می‌باشد ثبت گردد.

طبق ماده ۸ این قانون: «مراجع قضائی، کمیسیون‌ها، شوراهای و مراجع ذیصلاحی که به موجب قوانین برای رسیدگی به امور ابنیه و املاک و اراضی تعیین شده‌اند، مکلفند تصمیمات و آرای قطعی مربوط به ایجاد و سلب هرگونه حق عینی و همچنین آرای قطعی صادره در خصوص تغییر کاربری یا تخریب بنا در مورد هر پلاک ثبتی را با ذکر مختصات جغرافیایی موضوع رای، از طریق سامانه به صورت آنی به سازمان اعلام نمایند. سازمان موظف است اطلاعات مذکور را آنی در دفتر الکترونیک املاک درج نماید.»

تحقق این ماده منجر به یکپارچه‌سازی اطلاعات اموال غیرمنقول

عینی افراد نسبت به اموال غیر معقول در سامانه مذکور ثبت شود. همچنین ممکن است از مراجع شبه قضایی مانند کمیسیون‌ها نیز آرای در رابطه با ایجاد حقوق عینی اموال غیرمنقول صادر شود که در این صورت نیز باید مفاد آرای این کمیسیون‌ها در سامانه الکترونیک ثبت اسناد ثبت گردد. مثلاً ممکن است کمیسیون ماده ۱۲ قانون زمین شهری ملکی را مواد اعلام نماید که در این صورت سوابق این موضوع باید در سامانه ثبت الکترونیک ثبت گردد و یا ممکن است طبق رای صادره از مرجع قضایی زمینی که قبلاً اراضی ملی تشخیص شده بوده جز مستثنیات تلقی گردد. در این صورت سوابق این موضوع باید در سامانه مذکور ثبت گردد چرا که مفاد این حکم چه بسا بر خلاف صدور سند مالکیت برای دولت باشد. همچنین ممکن است در خصوص ملکی حکم تخریب صادر شده باشد و یا در خصوص

اسناد رسمی تنظیم می‌شود. تبصره ۱. مقامات و کارکنان متخلف از حکم این ماده، به مجازات مقرر در بند «د» ماده (۹) قانون رسیدگی به تخلفات اداری مصوب ۷/۹/۱۳۷۲ محکوم می‌شوند.

تبصره ۲. در مورد نقل و انتقال املاک واقع در پلاک‌های ثبتی اصلی که مفاد ماده (۳) قانون جامع حدنگار (کاداستر) کشور مصوب ۱۳۹۳/۱۱/۱۲ در آن پلاک اصلی به صورت کامل اجرا نگردیده است، حسب مورد، مهلت اعلام نظر وزارتخانه‌های جهاد کشاورزی یا راه و شهرسازی حداکثر یک ماه است.

بسیاری از اوقات دعاوی قضایی و پرونده‌هایی که مردم در دادگستری دارند آرای صادر می‌گردد که مرتبط با اراضی و املاک بوده و گاه با مفاد یک سند نیز مطابقت نداشته و یا یک سند را بطلان نموده‌اند از این رو لازم است که مفاد احکام مرتبط با حقوق



دکتر یاسر غلامی
حقوقدان و پژوهشگر

همگام با قانون الزام به ثبت رسمی معاملات غیرمنقول کلیه دستگاه‌های اجرایی نیز مکلف به اتصال به سامانه ثبت الکترونیک اسناد شده‌اند.

ماده ۶ - کلیه دستگاه‌های اجرائی که طبق قوانین، نقل و انتقال ملک منوط به اعلام نظر آنها شده است، مکلفند حداکثر ظرف یک سال پس از لازم‌الاجرا شدن این قانون با اتصال به سامانه ثبت الکترونیک اسناد، نسبت به اعلام پاسخ استعلام به صورت آنی اقدام نمایند. عدم ارسال پاسخ استعلام به طریق مذکور به منزله جواز انجام معامله تلقی و سند رسمی انتقال ملک به درخواست متعاملین توسط سردفتر

بررسی دیدگاههای نامزدهای چهاردهمین دوره ریاست جمهوری؛

سرنوشت مسکن در دولت چهاردهم



بخش مسکن در مناطق شهری (بافت‌های فرسوده) است.

مسعود پزشکیان، یکی از نامزدهای قطعی برای انتخابات ریاست جمهوری در ماه تیر است، اعلام کرده است که مخالف طرح مسکن‌سازی دولتی است. در حالی که در گذشته دولت‌های قبلی طرح‌هایی مشابه اجرا شده بودند، پزشکیان معتقد است که ساخت یک میلیون واحد مسکونی در سال توسط دولت غیرممکن است و تعداد واحدهای ساخته شده در طرح‌های قبلی کمتر از ۴۰۰ هزار واحد بوده است. او در دولت اصلاحات همواره به عدم مداخله مستقیم دولت در بازار مسکن و ارائه امکانات برای سرمایه‌گذاری ساختمانی تأکید داشته است. همچنین، یکی از مشاوران اقتصادی اصلی او نیز به مداخله مستقیم دولت در بازار مسکن اعتقاد ندارد. از این رو، اگر پزشکیان به عنوان رئیس جمهور انتخاب شود، احتمالاً سیاست‌هایی را پیگیری خواهد کرد که بر اساس خط فکری دولت اصلاحات در دهه ۸۰ مبنی بر عدم مداخله مستقیم دولت در بازار مسکن و ارائه امکانات برای سرمایه‌گذاری ساختمانی است.

از طرفی، یک وزیر پیشین مسکن نیز ظاهراً در تیم فکری مسعود پزشکیان قرار گرفته است (عبدالعلی زاده وزیر مسکن دولت اصلاحات) که سابقه بازار مسکن

رکود» را «سیاستی فراتر از درون بازار مسکن» معرفی می‌کنند.

بازار مسکن در حال تعلیق انتخاباتی

در حال حاضر، تا زمان مشخص شدن نتایج انتخابات ریاست جمهوری، بازار معاملات مسکن در شرایط تعلیق قرار دارد. این وضعیت باعث شده که متقاضیان خرید مسکن، فروشنده‌گان و سازندگان مسکن تا روشن شدن نتایج انتخابات و تعیین سیاست‌های آینده، اقدامات خود را به تعویق بیندازند. به عبارت دیگر، چرخش بازار تا حدی کند خواهد شد.

با توجه به احتمالات موجود در ارتباط با تغییر رویه بازار مسکن پس از انتخابات و تأثیر آن بر تحولات این بازار، باید توجه داشت که سیکل‌های سیاسی ممکن است بر تحولات بازار مسکن تأثیر گذار باشند. اما باید به یاد داشت که صرف برگزاری انتخابات الزاماً به معنای تغییر پارادایم نیست. بنابراین، انتظار چندانی برای تغییرات عمده در پارادایم‌های سیاستگذاری بازار مسکن وجود ندارد. در واقع، تنها انتظار قابل قبول در این دوره، ورود بازار به حالت تعلیق و انتظار بازیگران این بازار برای روشن شدن وضعیت پیش‌رو است. به طور کلی، در شرایط فعلی، انتظار چندانی از بابت تغییر پارادایم وجود ندارد.

نگاه پزشکیان، قالیباف و جلیلی به مسکن؛

با توجه به بررسی روزنامه نسیم، نامزدهای ریاست

گروه مسکن نسیم: در هفته‌ای که گذشت، نامزدهای نهایی انتخابات ریاست جمهوری در برنامه‌های صدا و سیما، درباره حوزه‌های مختلف اقتصادی، سیاسی و اجتماعی صحبت کردند. آنها به سوالاتی درباره «یکی از مهم‌ترین نیازهای ایرانیان از رئیس‌جمهور جدید» پاسخ دادند و در مورد بازار مسکن دولت خود صحبت کردند. بررسی‌های روزنامه نسیم نشان می‌دهد که تاکنون در ذهن نامزدها درباره وضعیت خانه‌های اولیه، ایده‌هایی برای سیاستگذاری در بخش مسکن وجود دارد که قابل تحلیل است. نامزد ششم هنوز موقعیت خود را در این بخش مهم از اقتصاد مشخص نکرده است. از بین پنج نامزد، برنامه‌های چهار نفر را می‌توان به دو دسته تقسیم کرد.

با ورود دولت جدید به مدیریت کشور و اقتصاد ایران، بازار مسکن با یکی از بزرگترین چالش‌های خود روبرو خواهد شد. این چالش شامل تأمین مسکن (خرید و اجاره) و ساخت مسکن است که راه‌حل‌های مختلفی را به همراه دارد. اما برای رسیدن به مقصد، نیاز به پیش‌نیازهای مشترکی داریم. ناتوانی قدرت خرید مسکن، رکود تاریخی در حوزه خریدهای مصرفی خانه را شکل داده و باعث ورود اجباری زوج‌های جدید به بازار اجاره شده است. این وضعیت منجر به ایجاد «تقاضای تاریخی» در حوزه اجاره مسکن شده است. همچنین، سلب قدرت خرید در کنار تورم تولید به رکود عرضه و سقوط رشد واقعی سرمایه‌گذاری ساختمانی منجر شده است.

دولت جدید ممکن است در بخش مسکن، عمل

بازار مسکن پرداخته است، او به دنبال کاهش زمان برای صاحب‌خانه شدن است و این هدف در برنامه هفتم توسعه نیز مورد تأکید قرار گرفته است. او می‌گوید برای رسیدن به این هدف، باید درآمد مردم افزایش یابد یا قیمت مسکن کاهش یابد.

قالیباف همچنین قصد دارد به ساخت مسکن دولتی ادامه دهد و با مولدسازی زمین‌ها، شرایط ساخت مسکن انبوه را فراهم کند.

دیگر نامزدهای انتخابات ریاست جمهوری نیز نظراتی درباره ساخت مسکن انبوه دارند. علیرضا زاکانی با اعتقاد به اینکه دولت می‌تواند مسکن انبوه برای فقرا بسازد، به اهمیت ساخت مسکن توسط شهرداری اشاره کرده است. او اعلام کرده است که شهرداری تهران با شروع ساخت ۲۰۰ هزار واحد مسکن، قصد دارد به دولت در این زمینه کمک کند.

سعید جلیلی، دیگر نامزد انتخابات ریاست جمهوری، درباره برنامه‌اش برای بازار مسکن به «مشکل ناتوانی خانوارها از خرید مسکن» بر «اوضاع بازار زمین به عنوان ریشه تورم ملکی» متمرکز است. جلیلی معتقد است، «زمین به اندازه کافی در کشور وجود دارد اما انحصار در این بازار است.» البته شاید منظور او از انحصار، «سفته‌بازی و سوداگری روی زمین» است که باعث شده «عرضه زمین آماده ساخت، محدود باشد» اما در نقاط مختلف شهرها حتی در تهران که «برخی مسوولان مدام ادعا می‌کنند، زمین نیست»، زمین‌هایی را می‌بینیم که «بلااستفاده» رها شده و مالکانش، سال به سال از «تورم بالای زمین» نفع می‌برند. رشد قیمت زمین طی یک دهه گذشته، بیشتر از رشد قیمت مسکن بود. زمین در بلندمدت طی سه دهه گذشته - نیز عایدی بالاتری در مقایسه با مسکن به صاحبانش داد. در شرایط «انتظارات تورمی» در سال‌های گذشته، «سرمایه‌داران درشت» به جای آنکه آپارتمان بخرند و خالی نگه دارند، سراغ زمین رفتند. جلیلی می‌خواهد قیمت زمین را کاهش دهد اما تاکنون، نگفته از چه مسیری. با این حال، این نامزد از یک سو «به مسکن‌سازی دولتی اعتقاد دارد» اما از سوی دیگر، به شکل غیرمستقیم، از طرح‌های مسکن‌سازی دولتی دوره‌های قبل «ایراد ظریف» گرفته است.

جلیلی می‌گوید، بین «ساخت خانه برای مردم» و «ساخت خوابگاه» فرق وجود دارد. خانه‌هایی که روی زمین‌های دولتی می‌سازیم باید همه نوع خدمات و امکانات سکونتی و شغلی را داشته باشند تا افراد حس تعلق به آنجا پیدا کنند. این نامزد بنا دارد اگر رئیس‌جمهور شد، از ماده‌ای از برنامه هفتم توسعه که به دولت‌ها اجازه داده است «زمین‌های بیرون شهرها را به میزان ۰.۲ درصد کل پهنه ایران به کاربری مسکونی تبدیل کنند»، برای ساخت مسکن استفاده کند. این ماده اما اتفاقی را رقم خواهد زد که جلیلی منتقد آن است. زمین‌های خام بیرون شهرها دهه‌ها طول می‌کشد تا «محل مسکونی واقعی» شوند و افراد حس تعلق به آنها پیدا کنند. ضمن آنکه، مسکونی‌سازی زمین‌های خام به قیمت امروز، مترمربعی ۴ تا ۵ میلیون برای دولت هزینه دارد که با توجه به منابع محدود دولت، تأمین آن، سال‌ها طول می‌کشد و برنامه مسکن‌سازی دولتی را مشمول تورم سالانه می‌کند.



در دوره او «عدم‌مداخله مستقیم دولت» را نشان می‌دهد. در حال حاضر، «تورم اجاره» حادث‌تر از تورم مسکن است چون عمده زوج‌های جدید به دلیل ناتوانی از خرید وارد بازار اجاره مسکن می‌شوند. اگر این پازل را برای منوی مسکن مسعود پزشکیان فرض کنیم - براساس شواهد - در این صورت می‌توان انتظار داشت، سیاست‌های این بخش، اثر معناداری روی بازار اجاره داشته باشد. هر چند طی روزهای آینده و در مناظره‌های انتخاباتی، پزشکیان و دیگر نامزدها به سمتی خواهند رفت که «بیشتر و کامل» درباره آنچه دولت‌شان برای بخش مسکن انجام خواهد داد، صحبت کنند.

محمدباقر قالیباف، نامزد انتخابات ریاست جمهوری، در مصاحبه‌های اخیر به مسائل مربوط به

جمهوری درباره بازار مسکن دیدگاه‌های متفاوتی دارند. دو نامزد، یعنی محمدباقر قالیباف و مسعود پزشکیان، با مداخله مستقیم دولت در مسکن‌سازی به شیوه‌هایی که در دهه ۸۰، روی زمین‌های دولتی انجام شد، موافق هستند. اما یکی از این دو کاملاً مخالف مسکن‌سازی دولتی است.

به علاوه، پیش‌بینی می‌شود که یکی از این دو نامزد، در صورت انتخاب به عنوان رئیس‌جمهور، طرح «اجاره به شرط تملیک» را اجرا کند. در مقابل، دو نامزد دیگر قصد دارند طرح دولتی ساخت انبوه مسکن را با تأکید بر برنامه هفتم به پیش ببرند. همچنین، یک نامزد دیگر قصد دارد با کاهش هزینه‌های ساخت، قیمت مسکن را کاهش دهد.

دو خلأ عمده در برنامه‌های مسکن نامزدها شامل «نحوه کنترل محرک‌های بیرونی تورم مسکن» و «رونق

منفعانه‌ای داشته باشد و هیچ سیاست یا اقدامی برای رونق بخش و یا مسکن‌سازی دولتی را پیش نگیرد و احتمال دارد که دولت جدید به سناریوی قبلی ادامه دهد و البته مطابق تجربه دولت‌های گذشته، «دولت جدید با طرح جدید» همراه باشد یعنی صرفاً نام طرح نهضت ملی مسکن تغییر کند و با نام جدیدی مطابق با شعارهای دولت آینده ادامه یابد. اما در سناریوی رویایی، دولت جدید ممکن است با قفل‌های بخش مسکن، «طرح جدید مسکن دولتی» یا «اقدامی از درون بازار مسکن مثل تغییر در وام خرید» یا هر دو را اجرا کند.

با این حال، صاحب‌نظران بخش مسکن که پیش از دو دهه، مطالعات و پژوهش‌های چندجانبه درباره اقتصاد مسکن انجام داده‌اند، خطاب به دولت آینده، «سوخت لازم برای خروج این بخش مهم اقتصاد از

سودجویی و تأثیرات آن بر بازار مسکن: چالش‌ها و راهکارهای ممکن؛

مالک نشینی یا مالکیت گستری



محسن عظیمی: با توجه به مطالب مطرح شده در شماره قبل روزنامه نسیم و چشم‌انداز ترسیم شده برای نظام مسکن و نیاز به اتخاذ سیاست‌های کارآمد و عادلانه، چند رهنمود که می‌تواند به بهبود وضعیت کمک کند، به شرح زیر است:

۱. اجرای سیاست مالیاتی پویا بر خانه‌های خالی به استناد قانون ساماندهی بازار مسکن، املاک و اجاره بها مصوب اردیبهشت ماه سال جاری: تعیین نرخ مالیاتی منصفانه و رقابتی برای خانه‌های خالی که به اندازه‌ای باشد تا مالکان را ترغیب به ورود این خانه‌ها به بازار اجاره یا فروش کند.

۲. تقویت برنامه‌های توانمندسازی اجتماعی و اقتصادی: برای افراد ساکن در بافت‌های فرسوده و ناکارآمد، برنامه‌هایی جهت افزایش دسترسی به خدمات و زیرساخت‌ها و ایجاد فرصت‌های شغلی مستقیم و غیرمستقیم و ترویج و اطلاع‌رسانی ظرفیت‌های قانونی پیش‌بینی شده برای مالکین بافت‌های فرسوده و طرح‌های تشویقی گروه هدف که در شمارگان قبلی روزنامه نسیم به تفصیل به آن پرداخته شد.

۳. تسهیل دسترسی به تسهیلات مالی: ارائه وام‌های مسکن با بهره مناسب و شرایط بازپرداخت انعطاف‌پذیر برای خرید یا بهسازی مسکن، به ویژه برای اقشار کم‌درآمد.

۴. توسعه و اجرای طرح‌های مسکن اجتماعی: ساخت و عرضه مسکن‌های مقرون به صرفه توسط دولت یا بخش خصوصی با همکاری دولت برای اقشار نیازمند در همان محلی که تجربه زیست مشترک با هم دارند و بهره‌مندی ساکنین این محلات از طرح‌های تشویقی مشابه بافت‌های فرسوده شهری.

۵. بهسازی بافت‌های فرسوده: تمرکز بر بازسازی و نوسازی مناطق فرسوده شهری با حفظ بنیان‌های تاریخی و فرهنگی و بهبود کیفیت زندگی ساکنین.

۷. سیاست‌گذاری جامع شهری: پیاده‌سازی برنامه‌های جامع شهری که شامل توزیع عادلانه فرصت‌ها و خدمات شهری باشد و از تمرکز ناعادلانه جمعیت و خدمات در بخش‌های خاصی از شهر جلوگیری کند.

۸. اصلاح قوانین و مقررات: بازبینی و اصلاح قوانین مربوط به مسکن و ساخت‌وساز برای افزایش شفافیت، کاهش فساد و سهولت دسترسی به مسکن.

۹. گسترش شبکه‌های اجتماعی: حمایت از تشکلات و سازمان‌های مردم‌نهاد که در زمینه مسکن و حقوق شهری فعالیت می‌کنند مثل دفاتر تسهیل‌گری محلات حاشیه شهر برای ترویج، اطلاع‌رسانی و آموزش‌های شهروندی.

ترسیم چنین افقی از نظام مسکن کشور، ضرورت اتخاذ سیاست‌های بدیل را

در جهت همگانی کردن، ساخت مسکن استیجاری دولتی و عمومی در مناطق مختلف شهری انجام می‌شود. هدف از این اقدام، تضمین ثبات زندگی استیجاری و حفظ حقوق مستأجران در بخش مسکن استیجاری خصوصی است. علاوه بر این، اجرای قانون کنترل اجاره بها و بازبینی جامع در فرایند تهیه طرح‌های شهری و بازآفرینی شهری نیز به منظور حذف تبعیض مسکونی ساختاری و جلوگیری از اعمال تبعیض آمیز، طرد و جابه‌جایی اجباری ساکنان محلات شهری، به ویژه مستأجران، انجام می‌شود.

همچنین، بازبینی جامع در نظام اعطای یارانه‌های مسکن با هدف افزایش دسترسی به مسکن مالیاتی برای مسکن اولیه و مستأجران و بازنگری در رویکردها و سیاست‌های مشوق تخریب و نوسازی با هدف استفاده بهینه از ساختمان‌های مسکونی موجود و اصلاح نظام مالیاتی با هدف تسهیل عدالت درون نسلی و میان نسلی در حوزه دارایی‌های مسکونی نیز در دستور کار قرار دارد.

در این میان، برپایی تور ایمنی اجتماعی در صدر سیاست‌های نظام حکمرانی قرار می‌گیرد. این تور باید حداقل دارای ویژگی‌های زیر باشد و باید یادآوری شود

بیش از همیشه برجسته می‌سازد؛ با هدف تعریف مجدد نقش آفرینی‌های رفاه مدار دولت در حوزه مسکن. در حقیقت، دولت در حال حاضر نقشی در بخش مسکن دارد، اما این نقش آفرینی بیش از حد بر مقررات زدایی و مقررات‌گذاری تمرکز دارد و به جای تأکید بر «رسمیت شناسی نیاز به مسکن» و همخوان با روح ماده ۳۱ قانون اساسی، به اجرای مستمر «کالایی سازی مسکن» منتهی می‌شود. اما متن سند ملی راهبردی احیا، بهسازی، نوسازی و توانمندسازی بخش‌های فرسوده و ناکارآمد شهری را تصویب کرده است.

در اصول مختلف قانون اساسی و سند «چشم‌انداز جمهوری اسلامی ایران در سال ۱۴۰۴»، دستیابی به عدالت اجتماعی مورد تأکید قرار گرفته و مبارزه با فقر و محرومیت از اولویت‌های دولت است. در این بستر، کمتر به سرنوشت بخشی از شهروندانی کشور که با مسکن نامناسب، کمبود خدمات و زیرساخت‌های شهری ناکارآمد و فقدان محیط اجتماعی سالم رنج می‌برند و با فقر نسبی و بیکاری گسترده روبرو هستند، توجه شده است. این بخش از جامعه بی‌هیچ توجیه منطقی است. با توجه به این چشم‌انداز، می‌توان رهنمودهای سیاستی برخی را پیشنهاد داد تا زمینه برای کاهش شدت بحران مسکن و یا کنترل حداقلی آن فراهم شود. البته، کارآیی و اثربخشی این راهکارها به جزئیات سیاست‌گذارانه آنها بستگی دارد. به عنوان مثال، تعیین مالیات بر خانه‌های خالی باید به نحوی باشد که عدم استفاده از خانه‌های خالی برای مالکان توجیه مالی نداشته باشد و منجر به عرضه آنها در بازار اجاره یا فروش شود.

که همه چیز بستگی به جزئیات سیاست‌گذارانه دارد. به منظور افزایش قیمت اجاره و ودیعه مسکن، سقف قیمتی پلکانی براساس عمر ساختمان‌ها تعیین می‌شود. به این معنا که ساختمان‌هایی با عمر بیشتر، اجازه افزایش قیمت کمتری دارند. همچنین، قوانین مالیاتی مربوط به درآمد از اجاره بها و خانه‌های خالی با هدف استفاده بهینه از موجودی مسکن، مورد بازنگری قرار می‌گیرند.

با اعطای حق تمدید قرارداد به مستأجران ساکن، از تخلیه آنها جلوگیری می‌شود، مگر اینکه دلیل موجهی وجود داشته باشد. در این مورد، با تأکید و حساسیت ویژه به مصادیق دلایل موجه و اثبات صحت آنها و با اعطای برخی ملاحظات و حمایت‌های اضطراری، از مستأجران در فرایند صدور حکم تخلیه حمایت می‌شود. به خصوص خانوارهای آسیب‌پذیر، از جمله خانوارهای دارای عضو معلول، زن سرپرست خانوار، سرپرست معلول خانوارهای در آستانه فرزندآوری و خانوارهای دارای عضو بالای ۶۵ سال.

مصادیق آزار و اذیت مستأجران از سوی موجران در زمینه اخلال در سکونت در چارچوب قوانین موجود تعریف و تبیین می‌شود و حمایت‌های قانونی متناظر برای مستأجران ارائه می‌شود. همچنین، آزار و اذیت مستأجران از سوی موجران در زمینه اجبار در جابجایی جرم‌انگاری می‌شود و حمایت‌های قانونی متناظر برای مستأجران ارائه می‌شود. همچنین، امکان دسترسی به وکیل مدافع برای مستأجران در معرض تخلیه اجباری فراهم است.

فصل مالیاتی مشاغل و فعالین حوزه مسکن (۲)



گروه اول حاوی جدول ترانزنامه و جدول سود و زیان می‌باشد، در حالی که اظهارنامه مشاغل گروه دوم و سوم ترانزنامه و سود و زیان ندارد.

۲- صاحبان مشاغل گروه دوم

در تعریف گروه دوم مشاغل باید بگوییم که صاحبان مشاغل و حرفی که درآمد ابرازی (فروش کالا یا فروش توأم کالا و ارائه خدمت) دوسال قبل آنها و یا آخرین درآمد قطعی شده آنها (فروش کالا یا فروش توأم کالا و ارائه خدمت) بیش از یکصد میلیارد ریال و مساوی یا کمتر از مبلغ سیصد میلیارد ریال باشد. (مشروط به ابلاغ برگ قطعی حداکثر تا پایان دی ماه سال قبل به شخص مودی یا نماینده قانونی وی.) جزو این دسته از صاحبان مشاغل می‌باشند که با آگاهی کامل اظهارنامه و برنامه‌های مالی خود را مدیریت می‌نمایند.

۳- صاحبان مشاغل گروه سوم

این گروه شامل کسب و کارهای کوچک است؛ به عبارت دیگر، اشخاص حقیقی که در دو گروه فوق قرار نمی‌گیرند، در لیست مشاغل گروه سوم مشاغل بندی مشاغل مالیاتی قرار خواهند گرفت.

مشاغل تازه تاسیس

باید توجه داشت که با درنظر گرفتن موارد ذکر شده فوق، مشاغل تازه تاسیس چنانچه

حالت ۲: بر اساس حجم فعالیت:

سایر مشاغلی که جزو بند های ۸ گانه مذکور در حالت ۱ نیستند در صورتی که درآمد ابرازی بر اساس اظهارنامه مالیاتی عملکرد دو سال قبل (اظهارنامه تسلیمی خرداد ماه هر سال مبنای تعیین گروه بندی سال بعد از تسلیم اظهار نامه عملکرد می‌باشد. به عنوان مثال مبلغ فروش و سایر درآمدهای مندرج در اظهارنامه مالیاتی عملکرد سال ۱۴۰۰ مبنای گروه بندی سال ۱۴۰۲ می‌باشد) یا آخرین درآمد قطعی شده آن‌ها بیش از مبلغ سیصد میلیارد ریال معادل سی میلیارد تومان باشد. (مشروط به ابلاغ برگ قطعی حداکثر تا پایان دی ماه سال قبل به شخص مودی یا نماینده قانونی وی) جزو مشاغل گروه اول محسوب می‌شوند. نکته قابل اهمیت در خصوص این گروه بندی این است که:

در مواردی که مودیان صرفاً به فعالیت ارائه خدمت اشتغال داشته باشند، پنجاه درصد (۵۰٪) نصاب های تعیین شده (یعنی مبلغ یکصد و پنجاه میلیارد ریال معادل پانزده میلیارد تومان) مبنای گروه بندی می‌باشد. همچنین فرم اظهارنامه گروه های مختلف مشاغل دارای تفاوت های مهمی می‌باشد. به عنوان مثال اظهارنامه صاحبان مشاغل

در پاسخ به این سوال ابتدا باید به این نکته توجه داشت که صاحبان مشاغل گروه اول از ۲ طریق تعیین می‌شوند:

* حالت ۱: بر اساس نوع فعالیت:

بر این اساس گروه های شغلی زیر با هر میزان درآمد و حجم فعالیت، از ابتدای شروع فعالیت جزو مشاغل گروه اول محسوب می‌شوند:

- ۱- کلیه واردکنندگان و صادرکنندگان
- ۲- صاحبان کارخانه‌ها و واحدهای تولیدی و بهره‌برداران معادن دارای پروانه بهره‌برداری از وزارتخانه یا مراجع ذیربط
- ۳- صاحبان هتل‌های سه ستاره و بالاتر
- ۴- صاحبان بیمارستان‌ها، زایشگاه‌ها، درمانگاه‌ها، کلینیک‌های تخصصی.
- ۵- صاحبان مشاغل صرافی
- ۶- صاحبان فروشگاه‌های زنجیره‌ای دارای مجوز فعالیت از وزارتخانه و یا مراجع ذیربط
- ۷- صاحبان مشاغل حسابرسی، حسابداری و دفترداری، خدمات مالی و ارائه‌دهندگان خدمات مدیریتی، مشاوره‌ای، انفورماتیک و طراحی سیستم
- ۸- صاحبان مشاغل حمل و نقل موتوری، زمینی، دریایی و هوایی اعم از مسافری و یا باربری

گروه اقتصادی نسیم - علی لنگری: در

مبحث گذشته در مورد انواع اظهارنامه‌های مالیاتی مواردی تقدیم شد، با توجه به اقتضای زمان و نیاز مخاطبین حوزه مسکن به توضیح و معرفی و گروه‌های مشاغل از نگاه قوانین مالیاتی کشور می‌پردازیم:

معرفی صاحبان مشاغل:

بموجب ماده (۲) آئین نامه اجرایی ماده (۹۵) قانون مالیات‌های مستقیم صاحبان مشاغل به ۳ گروه تقسیم بندی می‌شوند:

۱- صاحبان مشاغل گروه اول

۲- صاحبان مشاغل گروه دوم

۳- صاحبان مشاغل گروه سوم

گروه بندی مشاغل از این نظر حائز اهمیت است که هر یک از این گروه‌ها دارای تکالیف و باید‌ها و نیاید‌های مخصوص به خود هستند. همچنین فرم اظهارنامه گروه‌های مختلف مشاغل دارای تفاوت‌های مهمی می‌باشد. به عنوان مثال اظهارنامه صاحبان مشاغل گروه اول حاوی جدول ترانزنامه و جدول سود و زیان می‌باشد، در حالی که اظهارنامه مشاغل گروه دوم و سوم ترانزنامه و سود و زیان ندارد.

۱-صاحبان مشاغل گروه اول

اما سوال مهم این جاست که چه مشاغل جزو مشاغل گروه اول محسوب می‌شوند؟



استعلامات از سامانه ثبت اسناد الکترونیک

ادامه از صفحه یک

با برقراری امنیت در انجام معاملات غیرمنقول است مقنن قضات و مأموران دولتی را مکلف نموده است که مفاد این سامانه احترام بگذارند. ماده ۹ این قانون بیان نموده: «هر یک از قضات یا مأموران دولتی یا عمومی که به مفاد اسناد رسمی از جمله موضوع ماده (۱) این قانون ترتیب اثر ندهند، به یکی از مجازات های تعزیری درجه ششش موضوع ماده (۱۹) قانون مجازات اسلامی محکوم می شوند و چنانچه در اثر تخلف مأموران یا قضات به دارندگان یا ذینفعان اسناد رسمی خسارتی وارد شود، متخلف با رعایت قواعد ضمان قهری مسئول جبران خسارات وارده به زیان دیده است.»

مطابق این ماده قانونی عدم احترام مفاد اسناد رسمی موضوع ماده ۱ این قانون تخلف و جرم به شمار می‌آید و مستلزم برخورد کیفری است. اما قانونگذار با برخورد کیفری بسنده نکرده و علاوه بر آن مسئولیت مدنی و تکلیف به جبران خسارت را نیز پیش‌بینی نموده است که از نقاط قابل توجه قانون مذکور است.

قانون جدید تعیین سقف اجاره مسکن



به گزارش گروه خبر نسیم به نقل از ایننا: یک کارشناس اقتصاد مسکن با بیان اینکه اعلام سقف اجاره بها براساس نرخ تورم موضوع جدیدی در بازار مسکن نیست، گفت: در بحث خرید و فروش مسکن قیمت‌گذاری برای یک کالای ناهمگن از سوی دولت یک شوخی است.

فردین یزدانی درباره قانون جدید سقف اجاره بها براساس نرخ تورم هر استان اظهار داشت: پیش از این هم تعیین سقف اجاره بها را تجربه کردیم با این تفاوت که در تجربه قبلی یک نرخ کلی برای اجاره بها در سراسر کشور اعلام می‌شد اما در این قانون جدید تورم سالانه هر منطقه پایه محاسبات است.

وی تأکید کرد: قبل از این قانون هم همواره افزایش نرخ اجاره بها براساس نرخ تورم بود و در واقع این قانون موضوع جدیدی نیست. این کارشناس اقتصاد مسکن با بیان اینکه عدد گذاری در بازار مسکن جواب نمی‌دهد و قابلیت اجرا ندارد، گفت: اگر دولت و مجلس هم نسبت به این اقدام دستوری نمی‌دادند همواره در بازار مسکن اجاره بها براساس نرخ تورم محاسبه می‌شد و اجاره بها متفاوت از تورم حرکت نکرده است. هرچند عقلانی‌تر از اعلام قیمت مقطوع برای سراسر کشور است اما چیز جدیدی برای بازار نیست.

یزدانی ادامه داد: البته باید توجه داشت که کمترین تورم استانی و بالاترین تورم حدود

۲۰ درصد از هم فاصله دارند. آخرین میانگین نرخ تورمی اعلام شده ۳۷ درصد در کل کشور بوده که کمترین نرخ تورم استانی حدود ۲۸ درصد و بالاترین نرخ تورم هم حدود ۴۲ درصد بوده است.

این کارشناس اقتصاد مسکن با اشاره به حضور دولت در بازار خرید و فروش مسکن اظهار داشت: قانون مالیات بر عایدی سرمایه معاملات خرید و فروش مسکن را به شدت کند و با غیررسمی می‌کند اما در نهایت منطق پذیر است اما اینکه دولت بخواهد در بازار خرید و فروش مسکن هم قیمت‌گذاری کند مالکیت خصوصی را از بیخ و بن زیر سوال می‌برد. یزدانی درباره مبنای قرار دادن داده‌های

سازمان امور مالیاتی برای قیمت گذاری منطقه‌ای مسکن گفت: آن داده‌ها یک دهم قیمت‌های منطقه است و نمی‌تواند مبنای قرار بگیرد مگر اینکه این داده‌ها به روز شوند. اما در هر صورت مسکن کالایی مقید به مکان است و کالایی ناهمگن محسوب می‌شود که قیمت هر واحد در یک آپارتمان نسبت به قیمت به واحدی دیگر در همان آپارتمان متفاوت است. وی با بیان اینکه قیمت‌گذاری برای یک کالای ناهمگن از سوی دولت یک شوخی است، تأکید کرد: مگر دولت در ورود برای قیمت گذاری کالاهای همگن توانسته موفق باشد چه برسد برای کالایی ناهمگن مانند مسکن.

شناسایی ۴۸ مورد تجاوز به حریم راه‌ها در خراسان شمالی

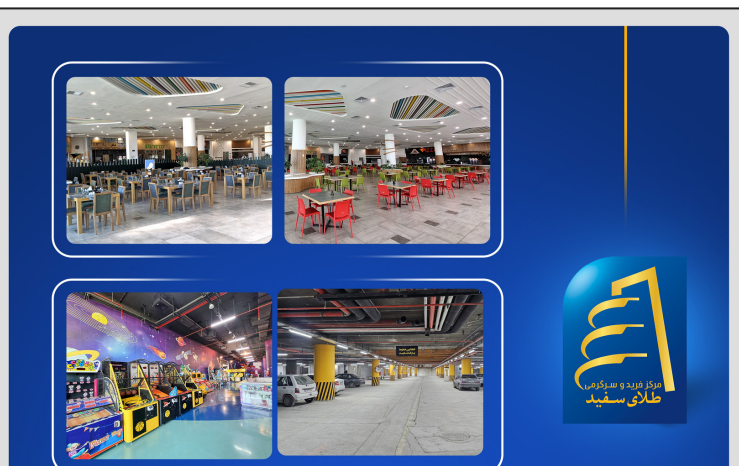
گروه خبر نسیم: ۴۸ مورد تجاوز به حریم راه‌های خراسان شمالی در راستای صیانت از حریم راه‌ها توسط گشت‌های راهداری استان کشف و شناسایی شد.

حامد معروف معاون راهداری این اداره کل گفت: گشت‌های راهداری استان به منظور حفاظت از حریم راه‌ها و جلوگیری از حوادث، ۴۸ مورد تجاوز به حریم راه کشف و شناسایی کردند که از این تعداد ۱۷ مورد قلع و قمع شده و مابقی در دست پیگیری است.

وی با بیان این که گشت‌های راهداری به طور مستمر در جاده‌ها حضور دارند و با مشاهده هر نوع تجاوز به حریم، آن را توقیف و به مراجع بالادستی معرفی می‌کنند، افزود: به استناد ماده ۱۷ قانون ایمنی راه‌ها، ایجاد هرگونه ساختمان و دیوارکشی و تاسیسات به شعاع ۱۰۰ متر از انتهای حریم راه‌ها و حریم راه آهن‌های کشور و در طول کنارگذرهایی که وزارت راه و شهرسازی احداث کرده و با مسئولیت نگهداری آن را به عهده دارد بدون کسب مجوز از وزارت مذکور ممنوع است.

این مسئول اظهار کرد: این اداره کل با موارد تجاوز به حریم، ریختن زباله و ساخت و ساز غیرمجاز در حریم راه‌ها به شدت برخورد می‌کند.

معروف ادامه داد: انجام عملیات از قبیل حفاری یا پایه‌گذاری یا لوله کشی یا کابل کشی از رو یا زیر زمین و یا نظایر آن منوط به دریافت مجوزهای لازم از اداره کل راهداری و حمل و نقل جاده‌ای استان است.



مرکز خرید سرگرمی و اقامتی طلای سفید

جهت رفاه بیشتر هم‌استانی‌های عزیز شیروانی اسفراینی مانه و سملقانی، راز و چرگلانی، گرمه و جاجرمی در مرکز استان در بخش فود کورت و رستوران همه روزه از ساعت ۱۲ الی ۱۶ و ۱۸ الی ۲۳ و در بخش شهرسازی از ساعت ۱۷ الی ۲۳ و روزهای جمعه و اعیاد از ساعت ۱۱ الی ۲۳ و پارکینگ از ساعت ۹ الی ۲۳ آماده خدمت‌رسانی به شما عزیزان می‌باشد.



بجنورد / خیابان امام خمینی
 جنب اداره پست خراسان شمالی
 www.talaesefid.com
 Talaesefid
 3100

هماهنگی جهت پذیرش آگهی‌های تبلیغاتی و تجاری: ۰۹۱۹۳۷۴۰۲۴۳

ویژه شعبه استقلال

۱۶ ماهه اقساط*

۰٪

reyhani.shop

با جیب خالی خرید کن حتی بدون پیش پرداخت

خرید نقدی تخفیف عالی

بجنورد / چهاره استقلال به سمت خرمشهر / میلمان ریحانی
 ۰۹۱۵ ۸۱۰ ۲۱۵۷
 ۰۵۸ ۳۲۲ ۱۰۱۰۱-۲