



وام مسکن در مسیر صعود؛

دولت به دنبال افزایش سقف تسهیلات

۲



رکورد بی سابقه سوخت رسانی به نیروگاه
سیکل ترکیبی شیروان

یک میلیون ملک مشمول
مالیات بر اجاره شد

بسته متنوع تسهیلات دهی مسکن
تدوین شد

بحران اجاره مسکن؛ افزایش فقر
مستأجران در سایه سیاست های ناکارآمد

مروری بر دستورالعمل تفکیک آپارتمان ها؛

ضوابط تفکیک آپارتمان ها (بخش دوم)

نقشه مشخص و مساحت و حدود آنها در صورت مجلس تفکیکی درج گردد و پارکینگ هایی که در یک امتداد و به دنبال هم واقع اند حق عبور از یکدیگر ذکر گردد و در صورتیکه پارکینگ مفروز در حیاط مشاعی واقع است مساحت حیاط با کسر مساحت پارکینگ مفروزی محاسبه و در مشاعات ذکر شود و چنانچه تعداد پارکینگ ها برابر تعداد واحدهای تفکیک شده نباشد تعداد واحدهای بدون پارکینگ را در صورت مجلس تفکیکی قید تا هنگام تنظیم سند انتقال مراتب به خریدار تفهیم و در سند انتقال قید گردد.

۱۶- در صورت مجلس تفکیکی تصریح شود انبار یو پارکینگ باید توام با آپارتمان مورد انتقال واقع شود و انتقال انبار ی و پارکینگ به تنهایی به افرادی غیر از مالکین مجموعه آپارتمان ها و نیز انتقال مشاعی پارکینگ به مالکین دو واحد یا بیشتر مجوزی ندارد و همچنین انتقال دو واحد ... ادامه در صفحه ۳ ...

فی مابین قسمت تحتانی و فوقانی جزء تحتانی محاسبه گردد و نیاز با احتساب مساحت آن در طبقه فوقانی ندارد و حدود و مشخصات قسمتهای تحتانی و فوقانی باید جداگانه و جمعا به عنوان یک واحد تعریف شود.

۱۴- تعداد انباریهای ساختمان و جمع مساحت آنها باید مطابق گواهی پایانکار باشد. اختلاف مساحت انباریها با یکدیگر مانع از تفکیک نیست، مگر اینکه در گواهی پایانکار مساحت هر انباری جداگانه قید شده باشد که در این صورت باید مفاد گواهی پایانکار رعایت شود.

بدیهی است انبار عمومی ساختمان موضوع ماده ۴ آیین نامه اجرائی قانون تملک آپارتمانها از شمول این بند خارج و جزء مشترک محسوب می شود.

۱۵- تعداد پارکینگ ها و محل استقرار آنها که به صورت مفروزی داخل ساختمان یا حیاط مشاعی می باشد باید با رعایت گواهی پایانکار در روی

و عدم دسترسی در صورت مجلس تفکیکی توضیح داده شود و در موقع انتقال آپارتمانها به خریداران تفهیم در اسناد انتقال و اسناد مالکیت ذکر گردد.

۱۱- راه پله ای که منحصرأ مورد استفاده یک آپارتمان است چنانچه عملا جزء محدوده آپارتمان باشد و محصور و درب آن در راه پله مشاعی باز شود به نحوی که بتوان حدود آن را جزء محدوده آپارتمان محسوب و تعریف نمود و در پروانه ساختمان و گواهی پایان کار مساحت آن جزء آپارتمان قید شده باشد، جزء آپارتمان است. در غیر اینصورت جزء مشاعات محسوب می گردد.

۱۲- واحدی که در زیر پله احداث شده در صورتی می توان به عنوان واحد مستقل در صورت مجلس تفکیکی ذکر نموده که در گواهی پایانکار به عنوان یک واحد منظور شده باشد، در غیر این صورت پس از استعلام و تایید شهرداری می توان اقدام نمود.

۱۳- در آپارتمانهای دوبلکس مساحت راه پله



دکتر یاسر غلامی
حقوقدان و پژوهشگر

در شماره پیشین روزنامه به بررسی دستورالعمل تفکیک آپارتمان ها پرداخته شد و اکنون به بیان ادامه آن می پردازیم:

۱۰- هرچند امکان دسترسی تمام مالکین آپارتمانها به بام و حیاط که جزء مشترکات می باشد ضروری است، لکن با توجه به اینکه ادارات ثبت اسناد و املاک طبق گواهی پایانکار صادره از شهرداریها مبادرت به انجام تفکیک می نماید عدم دسترسی بعضی از آپارتمانها به بام و حیاط مانع از تفکیک نمی باشد ولی باید موضوع اشتراک

وام مسکن در مسیر صعود؛ دولت به دنبال افزایش سقف تسهیلات



گروه مسکن و اقتصاد: وزیر راه و شهرسازی با اشاره به مصوبه شورای عالی مسکن برای افزایش سقف وام نهضت ملی مسکن به ۶۵۰ میلیون تومان گفت: به دنبال افزایش وام بالاتر از این رقم هستیم.

فرزانه صادق در حاشیه افتتاح ۹۱۲ واحد مسکن مشارکتی شهر جدید اندیشه در پاسخ به پرسش تسنیم مبنی بر اینکه وام ۶۵۰ میلیون تومانی نهضت ملی مسکن چه زمانی به پروژه ها تخصیص می باید، اظهار کرد: شورای عالی مسکن در دولت چهاردهم سقف وام نهضت ملی مسکن را از ۵۵۰ میلیون تومان به ۶۵۰ میلیون تومان افزایش داد.

وی ادامه داد: در دولت قبل نیز افزایش وام مذکور به ۸۰۰ میلیون تومان فقط مطرح شده بود.

وی بیان کرد: هیئت عالی بانک مرکزی نیز اخیراً وام ۶۵۰ میلیون تومانی نهضت ملی مسکن را تصویب کرده و به زودی به پروژه ها تخصیص می باید.

وزیر راه و شهرسازی با تاکید بر این که به دنبال افزایش وام نهضت ملی به رقم بالاتر از ۶۵۰ میلیون تومان هستیم در پاسخ به پرسش دیگر تسنیم در خصوص بسته حمایتی از مستأجران تصریح کرد: در تلاشیم تا یکماه آینده جزییات این بسته را برای حمایت از قشر مستأجران رونمایی کنیم.

• درخواست بانک مسکن برای ۲ برابر شدن وام ساخت و تعمیر

مدیرعامل بانک مسکن با اشاره به درخواست افزایش ۲ برابری وام خرید، ساخت و تعمیر مسکن، گفت: برنامه داریم نرخ اوراق حق تقدم وام مسکن را در یک تعادل نسبی نگاه داریم.

علی خورسندیان درباره وام نهضت ملی مسکن اظهار کرد: آخرین سقفی که در شورای عالی مسکن برای وام نهضت ملی مسکن درباره آن گفت‌وگو شد حدود ۸۵۰ میلیون تومان بود، اما در هیئت عالی بانک مرکزی رقم ۶۵۰ میلیون تومان تصویب شده است.

وی ادامه داد: شبکه بانکی منتظر است وام مذکور ابلاغ شده و بر اساس آن اقدامات لازم را انجام دهند.

وی افزود: نرخ سود مصوب هیئت عالی بانک مرکزی برای مشتریان عادی ۲۳ درصد و برای مسکن محرومان ۱۸ درصد است.

مدیرعامل بانک مسکن در پاسخ به پرسش تسنیم در خصوص آخرین وضعیت درخواست افزایش دو برابری وام خرید مسکن گفت: چنانچه بانک مرکزی به ما مجوز بدهند، قصد داریم سقف وام ساخت، خرید و تعمیر را ۲ بار کنیم.

خورسندیان در پاسخ به این پرسش تسنیم مبنی بر اینکه آیا برنامه برای ارائه تخفیف در خرید اوراق حق تقدم در وام جدید دارید، اضافه کرد: اگر بخواهیم مشوق بدهیم، این مشوق برای سپرده گذاران است.

به رغم اینکه دولت همچنان به دنبال افزایش وام به ۸۰۰ میلیون تومان است، اما بانک مرکزی افزایش سقف فردی تسهیلات نهضت ملی مسکن به مبلغ ۶/۵ میلیارد ریال (۶۵۰ میلیون تومان) جهت ساخت پروژه های حمایتی مسکن که زمین آن از سوی وزارت راه و شهرسازی تأمین و به متقاضیان عرضه می شود، به شبکه بانکی ابلاغ کرد.

پیرو نامه شماره ۲/۱۲۹۰۸۰ مورخ ۱۴۰۲/۵/۳۰ موضوع ابلاغ سقف فردی تسهیلات طرح های حمایتی مسکن موضوع ماده (۴) قانون جهش تولید مسکن و حسب بند (۳) از صورتجلسه هجدهمین جلسه هیأت عالی بانک مرکزی مورخ ۱۴۰۳/۱۱/۲۳ مقرر شد: «به استناد مصوبه نوزدهمین جلسه شورای عالی مسکن مورخ ۱۴۰۳/۱۰/۱۰ و در راستای مساعدت با متقاضیان طرح های حمایتی مسکن، باتوجه به افزایش هزینه های ساخت مسکن و با درنظر گرفتن توان متقاضیان در بازپرداخت اقساط تسهیلات، سقف فردی تسهیلات نهضت ملی مسکن به مبلغ ۶/۵ میلیارد ریال (شش میلیارد و پانصد میلیون ریال) صرفاً جهت ساخت پروژه های حمایتی مسکن که زمین آن از سوی وزارت راه و شهرسازی تأمین و به متقاضیان عرضه می شود، افزایش یابد.»

براین اساس بانک ها موظفند به قید فوریت و به نحو مقتضی افزایش سقف را به واحدهای اجرایی ذی ربط منعکس شود.

در دولت سیزدهم، شورای عالی مسکن در اردیبهشت ماه امسال با افزایش سقف وام نهضت ملی مسکن به ۸۰۰ میلیون تومان موافقت کرد. این در حالی بود که فرزین رئیس کل بانک مرکزی روال طی شده برای افزایش وام در شورای عالی مسکن را یک بدعت غیرکارشناسی عنوان کرد و طی نامه ای به وزیر راه و شهرسازی خواستار حذف آن شده بود.

در ادامه اوایل دیماه امسال معاون وزیر راه و شهرسازی گفته بود: با مصوبه جلسه دیروز شورای

در واقع سقف اوراق را برای سپرده گذاران افزایش می دهیم تا به سپرده گذاری تشویق شوند. از آن طرف هزینه کسانی که تسهیلات را دریافت می کنند، مقداری افزایش می یابد.

وی تاکید کرد: برنامه داریم نرخ اوراق حق تقدم وام مسکن را در یک تعادل نسبی نگاه داریم تا هم سپرده گذار به اهداف خودش برسد و هم اینکه هزینه سنگینی به وام گیرندگان تحمیل نشود.

وی با یادآوری اینکه این موضوع در هیئت مدیره بانک مسکن مورد بررسی قرار گرفته است، تصریح کرد: نسبت به اوراق تسه سبدگردانی خواهیم داشت تا دچار کاهش ها یا افزایش ها خارج از عرف نشویم.

مدیرعامل بانک مسکن درباره نهضت ملی مسکن نیز گفت: به گواهی وزارت راه و شهرسازی، بانک مسکن در انجام تکالیف نهضت ملی با توجه به تخصص و بدنه کارشناسی توانسته نسبت به سایر بانک ها پیشتاز باشد.

خورسندیان با اشاره به آمار مربوط به این پروژه اظهار کرد: تا الان وام ۳۷۷ هزار واحد نهضت ملی مسکن امضای قرارداد شده است. حدود ۱۱۸ هزار میلیارد تومان بابت این قراردادها تأمین مالی صورت گرفته و باید به عدد ۱۷۲ همت برسیم.

وی بیان کرد: به دنبال آن هستیم بسته به پیشرفت فیزیکی، تأمین مالی پروژه ها را انجام دهیم که واحدهای با پیشرفت ۸۰ درصد در اولویت قرار دارند.

وی درباره فروش متری مسکن، گفت: درباره ای بانک تجربه فروش متری را دارد که به دلیل بروز برخی مشکلات خیلی موفقیت آمیز نبود. باید چالش های موجود را بررسی کنیم تا به گونه ای پیشنهادات را ارائه دهیم تا مشکلات قبلی را تکرار نکنیم.

• ابلاغ بخشنامه وام ۶۵۰ میلیون تومانی مسکن

عالی مسکن با حضور رئیس جمهور، وام نهشت ملی مسکن از ۵۵۰ میلیون تومان به ۶۵۰ میلیون تومان افزایش یافت.

طی دو ماه اخیر بسیاری از نمایندگان مجلس و کارشناسان تصویب وام ۶۵۰ میلیون تومانی را عقبگرد شورای عالی مسکن عنوان و از آن انتقاد کرده اند.

در همین راستا روز گذشته کارشناس سیاستگذاری مسکن با اشاره به ادعای افزایش وام نهضت ملی مسکن به ۶۵۰ میلیون تومان، گفت: شورای عالی مسکن در دولت چهاردهم عقبگرد داشته است.

فرشید ایلاتی در رابطه با عملکرد دولت چهاردهم در بخش مسکن، اظهار کرد: طی ۶ ماهی که از عمر دولت می گذرد، تغییرات متعددی مدیریتی در وزارت راه و شهرسازی داشته ایم. در معاونت مسکن و ساختمان، تا امروز برای دو نفر حکم صادر شده است. وی افزود: این نشان می دهد تصمیم گیری های اتخاذ شده، بنیانی نداشته اند و تغییرات زود هنگام در وزارت راه و شهرسازی حاکی از آن است که تکلیف خیلی از پُست ها مشخص نیست.

وی با بیان اینکه اساساً تزلزل مدیریتی اثرات منفی دارد، تصریح کرد: از سوی دیگر، با اینکه مسأله مسکن مورد تأکید رئیس جمهور بوده، ولی وزیر راه و شهرسازی این مسئله را با تأخیر پیگیری کرده است. حدود پنج ماه از عمر دولت چهاردهم گذشته است، اما تشکیل اولین جلسه شورای عالی مسکن نشان می دهد که با آمادگی لازم وجود نداشته یا خواسته ها به درستی مشخص نبوده اند.

کارشناس سیاستگذاری مسکن با بیان اینکه افرادی که رأس وزارت راه و شهرسازی هستند خیلی به مسائل اشراف ندارند، گفت: شورای عالی مسکن جایی است که باید خواسته ها را مطرح کنند تا موانع رفع شود.

وی ادامه داد: جلسه شورای عالی مسکن رو به عقب بود، چراکه مصوبه این شورا در رابطه با تسهیلات نهضت ملی مسکن از ۸۰۰ میلیون تومان به ۶۵۰ میلیون تومان کاهش یافت. البته عنوان شد که این تسهیلات به ۶۵۰ میلیون افزایش یافته، اما در واقع کاهش یافته است.

وی با یادآوری جلسه شورای عالی مسکن در اردیبهشت امسال، اضافه کرد: در این جلسه افزایش وام نهضت ملی مسکن به ۸۰۰ میلیون تومان مصوب شد، اما به دلیل مقاومت بانک مرکزی در شهریور ماه نامه ای منتشر شد که عملاً جلوی مصوبه مذکور گرفتند.

وزیر راه و شهرسازی به جای این که وام ۸۰۰ میلیون تومانی را پیگیری کند، عنوان شد که وام به ۶۵۰ میلیون تومان افزایش یافته است. متأسفانه به دلیل عدم اشراف مسئولان وزارت راه و شهرسازی، خیلی آینده خوبی برای نهضت ملی مسکن متصور نیست.

بحران اجاره مسکن؛ افزایش فقر مستأجران در سایه سیاست های ناکارآمد

مسکن نشان می دهد که این بخش با چهار مشکل اساسی مواجه است:

۱. عدم وجود سیاست های کنترلی مؤثر: افزایش نرخ اجاره بها بدون نظارت کافی و به صورت سلیقه ای انجام می شود و مستأجران تحت فشار قرار می گیرند. این افزایش قیمت ها، به ویژه در شرایط رکود اقتصادی، مستأجران را با مشکلات مالی مواجه کرده است.

۲. نبود قراردادهای بلندمدت اجاره: قراردادهای اجاره معمولاً یک ساله هستند که باعث بی ثباتی و کاهش امنیت

تا ۱۴۰۱، تعداد خانوارهای مستأجر درگیر فقر ۴۸ درصد افزایش یافته است. بیش از یک میلیون خانوار مستأجر در مناطق شهری با درآمدی کمتر از خط فقر زندگی می کنند. به علاوه، سهم هزینه مسکن در سبد خانوارهای ایرانی بیش از ۵۰ درصد است، در حالی که در استانداردهای جهانی این سهم معمولاً بین ۳۰ تا ۳۵ درصد است.

در حالی که بسیاری از کشورهای پیشرفته توانسته اند با سیاست های حمایتی مختلف وضعیت بازار اجاره را کنترل کنند، در کشور ما مشکلات متعددی در این حوزه وجود دارد. شکلات بازار اجاره مسکن: وضعیت بازار اجاره

اجاره با رشد قیمت ها و کاهش توان مالی مستأجران مواجه شده است.

این شرایط الگوی تعامل میان مالکان و مستأجران را تغییر داده است؛ به طوری که بسیاری از موجران با توجه به افزایش هزینه ها، ترجیح می دهند مبلغ ودیعه را کاهش داده و در عوض اجاره ماهانه بیشتری دریافت کنند. نتیجه این تغییرات، مهاجرت بسیاری از مستأجران به مناطق حاشیه ای شهرها به دلیل محدودیت های مالی بوده است.

بر اساس آمار رسمی وزارت کار، از سال های ۱۳۹۵

گروه مسکن: افزایش بی سابقه نرخ اجاره و کاهش توان مالی خانوارها، مستأجران را بیش از پیش تحت فشار قرار داده است. آمارها نشان می دهد که در سال های اخیر تعداد خانوارهای مستأجر درگیر فقر ۴۸ درصد افزایش یافته است، در حالی که سیاست های حمایتی مؤثر برای کنترل این بحران وجود ندارد.

براساس آمار رسمی، بازار اجاره مسکن کشور با افزایش فقر مستأجران و ضعف سیاست های حمایتی روبه رو است؛ موضوعی که فشار زیادی به اجاره نشین ها وارد کرده است. در سال های اخیر، به ویژه در پی افزایش نرخ تورم، بازار

بسته متنوع تسهیلات دهی مسکن تدوین شد



گروه مسکن: معاون مسکن و ساختمان وزیر راه و شهرسازی از توافق با بانک مرکزی برای ارائه بسته‌ای متنوع از تسهیلات مسکن خبر داد.

حبیب‌الله طاهرخانی اظهار کرد: سیاست‌گذاری‌ها در این دوره بر اساس برنامه هفتم توسعه و راهبردهای آن تنظیم شده و نقش ادارات کل راه و شهرسازی استان‌ها به‌عنوان سیاست‌گذار و برنامه‌ریز در حوزه مسکن و شهرسازی تقویت خواهد شد.

وی با اشاره به اینکه مدیران کل راه و شهرسازی نباید صرفاً درگیر امور اجرایی باشند، افزود: این مدیران باید در بخش مسکن و شهرسازی استان‌های خود نقش‌آفرینی کرده و علاوه بر تولید و عرضه مسکن، به مسئله استطاعت‌پذیری مسکن نیز توجه داشته باشند.

وی ادامه داد: بخشی از جامعه، به‌ویژه اقشار کم‌درآمد و متوسط، توانایی مالی برای تأمین مسکن را ندارند که باید با سیاست‌گذاری‌های مناسب، امکان دسترسی به مسکن برای همه اقشار فراهم شود.

این مقام مسئول با تأکید بر اینکه دولت نقش تسهیل‌گر را در بخش مسکن ایفا خواهد کرد، خواستار حمایت و ترغیب بخش خصوصی برای تولید مسکن شد.

طاهرخانی با اشاره به اینکه سیاست‌های کلان مسکن در سراسر کشور یکسان است، اما راه‌حل‌های اجرایی آن در

استان‌ها متفاوت خواهد بود، بهره‌گیری از روش‌های متنوع ساخت‌وساز را لازمه موفقیت در عرضه و تولید مسکن دانست. وی همچنین بر لزوم رفع موانع در بخش صدور پروانه‌های ساختمانی، مشکلات مرتبط با خدمات نظام مهندسی، عرضه به‌موقع زمین، تأمین خدمات زیربنایی و روبنایی، و ارائه تسهیلات بانکی تأکید کرد.

وی خواستار عرضه اراضی احتکارشده‌ای شد که می‌توانند در حل مشکلات بخش مسکن مؤثر باشند.

طاهرخانی از توافق با بانک مرکزی برای تنوع‌بخشی به تسهیلات مسکن خبر داد و گفت: بانک‌ها درخواست‌هایی برای افزایش تنوع در تسهیلات‌دهی داشتند که در همین راستا بسته جدیدی تدوین شده است.

وی تکمیل واحدهای نیمه‌تمام را یکی از اولویت‌های مهم این دوره دانست و از مدیران کل راه و شهرسازی استان‌ها خواست تا بر این موضوع تمرکز ویژه‌ای داشته باشند.

طاهرخانی با اشاره به برنامه هفتم توسعه، گفت: در این برنامه، ساخت ۵ میلیون واحد مسکونی در بخش‌های شهری و روستایی پیش‌بینی شده است که از این تعداد، یک و نیم میلیون واحد مربوط به مسکن حمایتی شهری خواهد بود. سایر بخش‌های این برنامه شامل مسکن روستایی، مقاوم‌سازی، نوسازی

بافت‌های فرسوده و سایر روش‌های تأمین مسکن است.

وی اصلی‌ترین وظیفه وزارت راه و شهرسازی را رفع موانع تولید و عرضه مسکن دانست و تأکید کرد که این امر تنها با تصدی‌گری محقق نخواهد شد، بلکه نیازمند سیاست‌گذاری‌های کلان و برنامه‌ریزی دقیق است.

طاهرخانی با اشاره به سهم بالای مسکن در سبد هزینه خانوار، خاطرنشان کرد: تمام تلاش ما باید بر بهبود شاخص سهم مسکن در سبد خانوار متمرکز باشد، در غیر این صورت، تمام سیاست‌گذاری‌ها و اقدامات ما بی‌نتیجه خواهد بود.

وی ادامه داد: نهضت ملی مسکن و مسکن محرومان باید به جامعه هدف اصلی، یعنی اقشار آسیب‌پذیر، متصل

شود.

استفاده از کمیسیون ماده ۵ به عنوان یکی از ابزارهای اصلی، عرضه اراضی داخل محدوده به بازار مسکن، پروانه‌های ساختمانی، تکمیل و عرضه واحدهای نیمه‌تمام مسکونی در استان‌ها، تورم بخش مسکن و لزوم کنترل تورم اجاره بخش مسکن، ایجاد تنوع در تسهیلات بانکی از دیگر مواردی بود که معاون مسکن و ساختمان وزارت راه و شهرسازی بر آنها تأکید کرد.

طاهرخانی همچنین با اشاره به روند پیشرفت مسکن روستایی، اظهار کرد: در این حوزه به استانداردهای جهانی نزدیک شده‌ایم که این موفقیت به دلیل عرضه مناسب مسکن و ارائه تسهیلات بانکی با نرخ ترجیحی حاصل شده است.

یک میلیون ملک مشمول مالیات بر اجاره شد

اشاره به نقش مالیات در دریافت عوارض وزارت کشور، گفت: سال ۱۴۰۰ مبلغ ۲۴ همت عوارض به وزارت کشور پرداخت کردیم که در حال حاضر این عدد به ۴۱ همت رسیده است.

سبحانیان تصریح کرد: سال ۱۴۰۰ مبلغ عوارض که به شهرداری پرداخت می‌کردیم ۱۱۶ همت بود که این رقم در ۱۰ ماهه امسال به ۱۲۰ همت رسیده است.

وی با اشاره به طرح نشاندار کردن مالیات، گفت: در حال حاضر اشخاص حقیقی و حقوقی خودشان تعیین می‌کنند که مالیات پرداختی آنان در چه پروژه‌ای هزینه شود که این موضوع در رضایتمندی مودیان تأثیر بسزایی داشته است.

معاون وزیر اقتصاد، هدف این سازمان را گذار از نظام مالیاتی سنتی به سمت مالیات ستانی هوشمند و سیستمی برشمرد و یادآور شد: طبق قانون پایانه‌های فروشگاهی و سامانه مؤدیان، دولت موظف بود

در سال ۱۴۰۰ سامانه مودیان را راه اندازی کند که این کار انجام نشده بود و شورای عالی هماهنگی سران قوا اجرای آن را سه بار به تعویق انداخت. در دی ماه ۱۴۰۰ این سامانه راه‌اندازی اما فعالیت آن از ابتدای

امسال آغاز شد. ایجاد این سامانه باعث شد سرعت اخذ داده‌های مالیاتی در کشور به شدت افزایش پیدا کند.

سبحانیان درباره مالیات املاک اجاره‌ای، بیان داشت: یک میلیون ملک در کشور مشمول پرداخت مالیات بر اجاره است که در سال‌های گذشته مالیات آنها دستی محاسبه می‌شد، اما امسال رسیدگی مالیاتی این واحدها به صورت ۱۰۰ درصد سیستمی انجام شد. همچنین در حال حاضر ۷۰ درصد اظهارنامه اشخاص حقیقی به صورت سیستمی و ۳۰ درصد توسط ماموران انجام می‌شود.

وی تأکید کرد: در گذشته صدور صورتحساب الکترونیکی ۱۲۰ میلیون فقره در ماه بود که هم اکنون به ۹۰۰ میلیون صورتحساب رسیده است و با سیستمی شدن مالیات در حال حاضر ۹۰۰ هزار اظهارنامه مالیات بر ارزش افزوده با یک دکمه انجام می‌شود.

رئیس کل سازمان امور مالیاتی بیان داشت: در این سازمان، حرکت پرشتابی از نظام مالیاتی سنتی به سمت نظام سیستمی و هوشمند آغاز شده است که هم اکنون در ابتدای این مسیر هستیم.



گروه مسکن و اقتصاد: رئیس‌کل سازمان امور مالیاتی گفت: یک میلیون ملک در کشور مشمول پرداخت مالیات بر اجاره است که در سال‌های گذشته مالیات آنها دستی محاسبه می‌شد، اما امسال رسیدگی مالیاتی این واحدها به صورت ۱۰۰ درصد سیستمی انجام شد.

محمد هادی سبحانیان در همایش ملی «سامانه مودیان و صورتحساب الکترونیکی» در مرکز همایش‌های بین‌المللی صداوسیما با بیان اینکه نسبت مالیات به تولید ناخالص داخلی از ۵.۷ درصد در سال ۱۴۰۰ هم اکنون به ۷.۷ درصد رسیده است، افزود: سال ۱۴۰۰ مالیات ۴۰ درصد هزینه جاری کشور

بحران اجاره مسکن؛ افزایش فقر مستأجران....

ادامه از صفحه ۲....

روانی مستأجران می‌شود. همچنین، در شرایطی که نرخ‌ها مداوم افزایش می‌یابند، تمديد قراردادهای با قیمت‌های مناسب به‌ویژه در شهرهای بزرگ دشوار است.

۳. کمبود عرضه مسکن اجاره‌ای: عرضه و تقاضا در این بخش فاصله زیادی دارد. سیاست‌های تولید مسکن بیشتر بر خریدوفروش متمرکز است و به توسعه واحدهای استیجاری توجه کمتری شده است. این امر رقابت شدیدی برای واحدهای اجاره‌ای محدود ایجاد می‌کند.

۴. عدم دسترسی به وام‌های حمایتی: در حالی که بسیاری از کشورهای دیگر تسهیلات متعددی برای مستأجران، مانند وام‌های کم‌بهره یا یارانه‌های اجاره‌ای، ارائه می‌دهند، در کشور ما حمایت مالی از مستأجران به‌طور محدود وجود دارد که مشکلات اقتصادی مستأجران را تشدید می‌کند.

• ابزارهای کارآمد برای حمایت از مستأجران

نگاهی به تجربه کشورهای پیشرفته نشان می‌دهد که دولت‌ها سیاست‌های متنوعی برای کنترل بازار اجاره و حمایت از مستأجران دارند. در کشورهایی مانند آلمان و سوئد، دولت با اعمال سقف افزایش اجاره‌بها، مانع از رشد بی‌رویه قیمت‌ها می‌شود. این سیاست معمولاً بر اساس نرخ تورم یا شاخص‌های اقتصادی تعیین می‌شود تا افزایش اجاره‌ها کنترل شده باشد.

در فرانسه و هلند، مستأجران می‌توانند قراردادهای بلندمدت امضا کنند که این موضوع به آن‌ها امنیت بیشتری می‌دهد و نگرانی‌های ناشی از افزایش سالانه اجاره‌بها را کاهش می‌دهد.

در این کشورها، دولت‌ها با ساخت مسکن اجتماعی، وام‌های کم‌بهره، کمک هزینه‌های اجاره و پرداخت‌های مستقیم به مستأجران، هزینه‌های زندگی مستأجران را کاهش می‌دهند. این سیاست‌ها به‌ویژه برای افراد کم‌درآمد قابل‌دسترس است.

• راهکارهای حمایت از اجاره‌نشین‌ها

در کوتاه‌مدت، دولت می‌تواند با کنترل اجاره‌بها متناسب با نرخ تورم و افزایش وام‌های کم‌بهره برای مستأجران، بخشی از فشارهای سالانه بر اجاره‌نشین‌ها را کاهش دهد. این اقدامات می‌تواند کمک کند تا مستأجران بدون نگرانی از افزایش اجاره‌بها، مدت بیشتری در مسکن خود بمانند.

در حال حاضر، سقف تسهیلات ودیعه مسکن در تهران ۴۰ میلیون تومان، در مراکز استان‌ها ۱۵۰ میلیون تومان، در سایر شهرها ۱۰۰ میلیون تومان و در روستاها ۴۰ میلیون تومان است. این وام‌ها با سود ۲۳ درصد و پس از طی فرایند پیچیده اداری به مستأجران پرداخت می‌شود.

این وضعیت ضرورت اصلاح سیاست‌های حمایتی و تسهیل شرایط پرداخت وام‌ها را نمایان می‌کند.

همچنین، وزارت راه و شهرسازی می‌تواند با همکاری سایر دستگاه‌ها، قراردادهای بلندمدت اجاره مسکن را در کشور ترویج دهد. این کار می‌تواند با ارائه مشوق‌های مالی یا قانونی برای مالکان و مستأجران، امنیت بیشتری برای اجاره‌نشین‌ها فراهم آورد و از نوسانات سالانه قیمت‌ها جلوگیری کند.

