

## حقوق در بستی!

سمیه محمدنیا حنایی - استفاده از انواع تاکسی‌های یکی از روش‌های تردد شهری است. در روزهای شیوع کرونا بیشتر افرادی که دارای خودروی شخصی نیستند، ترجیح می‌دهند برای تردد‌های شهری از تاکسی استفاده کنند اما ناآگاهی آن‌ها از حقوق‌شان در تاکسی‌ها باعث می‌شود تجربه بدی از سفر با تاکسی داشته باشند. در این هفته تلاش داریم شما را با حقوق متقابل شوفر و مسافر آشنا کنیم.

- وجود فضای جدا کننده میان مسافر و راننده در شرایط کرونایی
- استفاده از اپلیکیشن‌های پرداخت آنلاین به جای پرداخت نقدی و

وجود درگاه مناسب برای پرداخت آنلاین وجود و سالم بودن دستگاه‌های پرداخت برای مسافر استفاده نکردن مسافران از گوشی همراه به طوری که حواس راننده را پرت کند. شایان ذکر است در این باره حتی از مسافران خواسته شده است تا تماس‌های ورودی به گوشی همراه‌شان را نیز به صورت گزینشی پاسخ دهند. مسافران نیز موظف هستند در حین دیدن انواع ویدئوها یا شنیدن موزیک از هندزفری استفاده نکنند. استفاده نکردن راننده از گوشی همراه حین رانندگی نیز بر همه مبرهن است. راننده می‌تواند پخش خودرو را روی رادیو تنظیم کند اما پخش موزیک چه از نوع مجازش باشد و چه غیر مجاز،

منوط به رضایت مسافر است. پرحرفی هم برای راننده و هم مسافر ممنوع است و دوطرف می‌توانند به یکدیگر در خصوص این موضوع تذکر دهند. بحث سیاسی، نژادی، عقیدتی و جنسیتی در تاکسی‌ها ممنوع است و راننده اجازه ندارد به دلیل اختلاف در زمینه‌های گفته شده از خدمات دهی به مسافر سر باز زند. تمیز بودن محیط تاکسی از وظایف راننده و تمیز نگه داشتن محیط آن بر عهده مسافر است. چنانچه مسافری از این بابت موجب کثیفی یا خسارت‌های دیگری به تاکسی شد، باید خسارت آن را بپردازد. جابه‌جایی حیوانات خانگی با تاکسی‌ها با رضایت راننده میسر است و راننده می‌تواند از خدمات دهی به مسافران با حیوانات خانگی امتناع کند.

## ۳ درس جهانی از مالکیت پرخانه‌های خالی

آمریکا، انگلستان و فرانسه چگونه قفل خانه‌های خالی را باز کرده‌اند؟

نیز به کارگیری نرخ‌ها و فرمول‌های موثر برای کشاندن خانه‌های خالی به بازار ضروری است. ضمن این که شرایط کشور ما اقتضا می‌کند مالکیت‌های مخصوص ضد سفته بازی نظیر مالکیت بر عایدی سرمایه نیز در کنار این پایه مالیاتی به کار گرفته شوند. در ادامه ضمن اشاره به چهار تجربه در انگلستان، اسکاتلند، فرانسه و آمریکا، به تشریح این نکات می‌پردازیم.

با فرارسیدن موعد خوداظهاری اطلاعات واحدهای مسکونی، امیدها برای روشن شدن بخش تاریک و در سایه بازار مسکن با حجمی بیش از یک میلیون و ۸۰۰ هزار واحد، توسط ابزار مالکیت بر خانه‌های خالی تقویت شده است. با این حال، مروری بر تجربیات جهانی، بیانگر راه طولانی سیاست‌گذاری در این عرصه است. این تجربیات نشان می‌دهند که برای به کارگیری دایمی این مالیات، ذینفع شدن نهادهای محلی از جمله شهرداری‌ها و

محمد  
حقیق  
روزنامه نگار  
اقتصادی

تجربه سیاست‌گذاری در این حوزه، نقش نهاد‌های محلی و به خصوص شهرداری‌ها را آشکار می‌سازد. به عبارت دیگر اگر چه متولیان ملی مسکن، از ابزار مالکیت بر خانه‌های خالی برای مقابله با ادوار رکود مسکن استفاده می‌کنند، اما شهرداری‌ها با استفاده از اطلاعات دقیق محلی، امکان نظارت دائمی بر این عرصه را با انگیزه‌هایی نظیر بهبود ارائه خدمات به شهروندان و نیز درآمدزایی، به میزان بیشتری خواهند داشت

## انگلستان و به کارگیری ابزار اطلاعاتی



مالیات بر خانه‌های خالی در انگلستان در قالب مالیات شهرداری دریافت می‌شود. در این کشور واحدهای مسکونی که بیش از شش ماه خالی باشند، مشمول ۵۰ درصد از مالیات شهرداری می‌شوند و بعد از ۱۲ ماه این مالیات تا ۱۰۰ درصد افزایش می‌یابد. پایه مالیات خانه‌های خالی همانند مالیات شهرداری، ارزش محاسبه شده منطقه ای املاک است که میزان آن در هر منطقه توسط یک گروه ارزش‌یاب مربوط به شهرداری تعیین می‌شود. این گروه ارزش‌یاب، فهرستی از تمام املاک منطقه تهیه و دامنه‌ای برای قیمت‌گذاری املاک ارائه می‌کند. سپس بر این مبنا مالیات هر ملک مطابق این فهرست تعیین می‌شود. البته در انگلستان، خانه‌های زیر از مالیات خانه‌های مستثنا هستند: خانه فردی که به دلیل بستری شدن در بیمارستان خالی باشد، خانه‌ای که به دلیل قرار داشتن در دوره انتظار تخریب خالی باشد، خانه‌ای که به دلیل مشکلات مربوط به اجازه برای سکونت هم چون ورثه‌ای بودن آن خالی باشد و خانه‌های پلمب شده. همچنین خانه‌ای که به رغم عرضه فعال آن به بازار برای فروش یا اجاره، به مدت کمتر از دو سال خالی باشد و خانه‌های خالی تحت تعمیرات عمده تا حداکثر ۵۰ درصد مشمول تخفیف خواهند شد. در این کشور همچنین شناسایی و سامان دهی خانه‌های خالی با استفاده از ابزارهای اطلاعاتی نظیر سیستم اطلاعات جغرافیایی (GIS) و فروشگاه‌های مخصوص خدمات شهرداری انجام می‌شود. سیستم اطلاعات جغرافیایی

## شناسایی با خوداظهاری و بررسی میدانی در آمریکا



در ایالات متحده آمریکا، قوانین مالیات بر خانه‌های خالی توسط دولت‌های محلی هر ایالت تعیین می‌شود. در این خصوص می‌توان دو ایالت رود آیلند و واشنگتن دی سی را نام برد. نرخ مالیات بر خانه‌های خالی در ایالت رود آیلند معادل ۱۰ درصد و پایه آن معادل ارزش ملک برآورد شده توسط گروه ارزش‌یاب مالیاتی است که به صورت سالانه پرداخت می‌شود. این نرخ در واشنگتن دی سی معادل ۵ درصد ارزش محاسبه شده ملک توسط گروه ارزش‌یاب است. برای ناحیه کلمبیا نیز مالیات بر خانه‌های خالی برابر ۵ درصد به مازاد ارزش بازاری املاک تعیین شده و تقریباً ۳ برابر نرخ مالیاتی واحدهای تجاری و صنعتی است. در آمریکا، مالیات بر خانه‌های خالی، بر خانه‌هایی اعمال می‌شود که برای مدت زمان یک سال خالی باشند. مالکان این خانه‌ها ملزم به ثبت اطلاعات خانه‌های خود در سامانه مربوطه هستند. در صورت ثبت نام نکردن نیز مجازات‌هایی توسط حوزه‌های قضایی تعیین می‌شود. شناسایی این خانه‌ها در آمریکا بر عهده اداره امور مصرف‌کننده و قانون‌گذاری و اداره درآمد و مالیات است. اداره امور مصرف‌کننده از طریق بررسی‌های میدانی و گزارش‌های مردمی، خانه‌های خالی را شناسایی می‌کند. در این کشور نیز واحدهای مسکونی نظیر واحدهای تحت تعمیرات اساسی، خانه‌های موضوع گواهی حصر وراثت یا تحت دادخواهی و املاکی (مسکونی تجاری) که شرایط فروش و اجاره برای آن‌ها فراهم نیست، مشمول معافیت‌هایی تا دو سال می‌شوند.

## درس‌های جهانی مالیات خانه‌های خالی

بررسی تجربیات جهانی، نکات مهمی را برای ادامه راه مالیات بر مسکن خالی در کشور ما روشن می‌کند. ۱ از این مالیات‌های عمدتاً به عنوان یکی از مالیات‌های تنظیم‌گر مسکن (در مقابل مالیات‌های درآمدزا) یاد می‌شود چرا که موجب پیشگیری از احتکار ظرفیت‌های مسکن خواهد شد. در این خصوص تجربه شهر ونکوور کانادا حاکی از این است که وضع مالیات بر خانه‌های خالی توانسته در سال ۲۰۱۸ ظرفیتی از خانه‌های خالی به میزان ۱۶ درصد ساخت و ساز خانه‌های جدید را به بازار مسکن بکشاند. با این

حال، قابل توجه است که عمده تأثیر، در یک پانهایتاً مراحل معدودی اتفاق خواهد افتاد. برای همین، تجربه سیاست‌گذاری در این حوزه، لزوم ایفای نقش نهاد‌های محلی و به خصوص شهرداری‌ها را آشکار می‌سازد. به عبارت دیگر اگر چه متولیان ملی مسکن، از ابزار مالیات بر خانه‌های خالی برای مقابله با ادوار رکود مسکن استفاده می‌کنند، اما شهرداری‌ها با استفاده از اطلاعات دقیق محلی، امکان نظارت دایمی بر این عرصه را با انگیزه‌هایی نظیر بهبود ارائه خدمات به شهروندان و نیز درآمدزایی، به میزان

بیشتری خواهند داشت. ۲ از سوی دیگر فارغ از این که مالیات بر خانه‌های خالی توسط چه نهادی اجرا شود، تشکیل بانک‌های اطلاعاتی جامع و دقیق، از ثمرات مثبت اجرای این قانون خواهد بود. موضوعی که منجر به اصلاح هدف گذاری‌های عرضه مسکن خواهد شد. البته در این میان نباید از جزئیات بیشتر در این زمینه نظیر محاسبه نرخ مالیات به شکلی که در عرضه این خانه‌ها واقعاً تأثیربخش باشد، غفلت کرد. ۳ اما شاید مهم‌ترین درس‌هایی که بتوان از تجربیات جهانی اقتباس کرد، شرایط متفاوت کشورهای دیگر در به کارگیری مالیات بر خانه‌های خالی است. در

## مصادره خانه‌های خالی به نفع افراد بی‌خانمان در فرانسه



در فرانسه قانون مالیات بر خانه‌های خالی در سال ۱۹۹۸ به تصویب رسیده است. مطابق این قانون در مناطق با بیش از ۵۰ هزار نفر جمعیت، بر پایه ارزش اجازه املاک مالیات وضع می‌شود. نرخ این مالیات برای سال اول معادل ۱۲/۵ درصد و برای سال‌های بعد معادل ۲۵ درصد است. البته مانند انگلستان، خانه‌هایی که به دلیل انجام عملیات نوسازی غیر قابل سکونت و در نتیجه خالی هستند، از پرداخت این نوع مالیات معاف شده‌اند. هدف از اعمال این مالیات در فرانسه، سامان دهی خانه‌های خالی است که با استفاده از ابزار حقوقی «مصادره خانه‌های خالی به نفع افراد بدون سرپناه» انجام می‌شود. بر این اساس، حق مصادره خانه‌هایی که بیش از ۱۸ ماه خالی باشند، تا هفت سال برای اسکان افراد فاقد سرپناه اعطا شده است.

این کشورها، پدیده خانه‌های خالی عمدتاً به دلیل اصطکاک‌های بازار (تطابق نداشتن عرضه و تقاضا) و نیز رشد سریع جمعیت شهری اتفاق می‌افتد. برخلاف کشور ما که در آن نقش انگیزه‌های سفته‌بازانه و صوبیت بر برابر تورم در شکل‌گیری این پدیده غالب است. بنابراین باید گفت نقش اصلی مقابله با انگیزه‌های سفته‌بازی را می‌بایست با تعریف پایه‌های مالیاتی مربوطه مانند مالیات بر عایدی سرمایه و نیز کنترل عوامل تورم در سطح کلان جست‌وجو کرد. بدون در نظر گرفتن این مهم، نمی‌توان از مالیات خانه‌های خالی، انتظار کنترل مناسب بازار مسکن در راستای نیازهای مصرفی خانوار را داشت.