



دخلوخرج

شنبه یکم تیر ۱۳۹۸ - شماره ۲۲

پرونده روز

مدیرکل تعزیرات استان تهران اعلام کرد:

همدستی برخی مشاوران املاک با موجران برای فرار مالیاتی

یک کالای سرمایه ای رواج دارد.وامه داد: در شرایط کنونی هیچ سازمانی اطلاع ندارد که هر شهروند چه تعداد ملک و ساختمان دارد. در این شرایط مشاوران املاک برای فراری دادن موجران از پرداخت مالیات، برای آن ها کد رهگیری ثبت نمی کنند.به گزارش تسنیم، محمدعلی اسفغانی ـ با تأکید بر ضرورت تصویب و اجرای قانون مالیات بر عایدی سرمایه مسکن اظهار کرد: اجرای این قانون می تواند از دلال بازی و سوداگری در بازار مسکن جلوگیری کند، افرادی که به دنبال تلاطم در بازار هستند، با وضع سیاست های مالیاتی، عملا دچار مشکل می شوند.وی با اشاره به ضرورت اجرای قانون مالیات بر خانه های خالی در کشور، افزود: در دنیا برای واحدهای مسکونی و تجاری خالی از سکنه مالیات و عوارض وضع می شود، اما متأسفانه در کشور مسئله خالی نگه داشتن خانه به عنوان

مدیر کل تعزیرات استان تهران با بیان این که هیچ سازمانی نمی داند مردم چه تعداد املاک دارند، گفت: مشاوران املاک برای فراری دادن موجران از پرداخت مالیات، برای آن ها کد رهگیری ثبت نمی کنند.به گزارش تسنیم، محمدعلی اسفغانی ـ با تأکید بر ضرورت تصویب و اجرای قانون مالیات بر عایدی سرمایه مسکن اظهار کرد: اجرای این قانون می تواند از دلال بازی و سوداگری در بازار مسکن جلوگیری کند، افرادی که به دنبال تلاطم در بازار هستند، با وضع سیاست های مالیاتی، عملا دچار مشکل می شوند.وی با اشاره به ضرورت اجرای قانون مالیات بر خانه های خالی در کشور، افزود: در دنیا برای واحدهای مسکونی و تجاری خالی از سکنه مالیات و عوارض وضع می شود، اما متأسفانه در کشور مسئله خالی نگه داشتن خانه به عنوان

گزارشی از نرخ های عجیب اجاره خانه در تهران و مشهد

روزگار سیاه اجاره نشین ها

حسین بردبار
روزنامه‌نگار

زمانی که داریوش مهرجویی در اوایل دهه ۶۰ اثر ماندگار خود با نام اجاره نشین ها را ساخت و به مشکلات مستاجران در آن دوران پرداخت، تصور نمی کرد که اواخر دهه ۹۰ نیز معضل اجاره نشینی همچنان برقرار باشد. هرچه گرمای این روزهای سال افزایش می یابد، حرارت بازار اجاره خانه و تب و تاب مستاجران بیچاره ای که باید سرمایه ای چند برابری برای تهیه یک سرپناه جور کنند ، نیز بیشتر می شود، بازاری که از حدود یک سال گذشته روندی صعودی به خود گرفته است و هنوز بنای توقف ندارد. البته قیمت ها در نقاط شمالی پایتخت نجومی است و آه از نهاد هر مستاجری برمی آورد هرچند که در جنوب تهران نیز قیمت‌ها نسبت به سال گذشته دریک بازه زمانی کمتر از یک‌سال طبق گفته برخی از بنگاه داران تا ۲ برابر افزایش داشته است. مشاهدات خبرنگاران خراسان از مشهد نیز حاکی از افزایش شدید اجاره بهاست که در این گزارش نگاهی به آن‌ها می اندازیم.



تعیین دستوری اجاره بها جواب نمی‌دهد

مدیرکل دفتر برنامه ریزی و اقتصاد مسکن وزارت راه و شهرسازی افزود: این که در این کمیته، به صورت دستوری میزان افزایش اجاره بها را تعیین کنیم، جواب نمی‌دهد. اما در تیم ۹ نفره ای که قرار است دامنه قیمتی اجاره بها را تعیین کنند، هم سمت موجر را می‌بینند و هم مستأجر را؛ تصور ما بر این است که اگر حکم اعضای این کمیته را نهاد ریاست جمهوری بر اساس اصل ۱۳۸ قانون اساسی یا بر اساس مصوبه شورای عالی هماهنگی اقتصادی سران قوا بدهد، یک ریل گذاری برای بخش اجاره خواهد بود.

به گفته فرهادیه، این کمیته ۹ نفره تعیین اجاره بها هر سال مانند شورای عالی کار که برای تعیین حقوق و دستمزد تشکیل می‌شود، تشکیل خواهد شد و محدوده قیمتی تعیین شده توسط آن، یک معیار برای موجر و مستأجر خواهد بود. وی ادامه داد: قطعاً نمی‌توانیم کنترل تنبیهی کنیم اما تشویق مالیاتی برای موجران را در دستور کار قرار خواهیم داد.

واحدهای زیر ۱۵۰ متر از مالیات اجاره بها معافند

فرهادیه یادآور شد: اکنون واحدهای زیر ۱۵۰ متر مربع از مالیات معاف هستند؛ اگر فردی هم ۳ واحد ۶۰ یا ۷۰ متری داشته باشد، واحد سوم از معافیت مالیاتی خارج خواهد شد.وی تأکید کرد: هنوز در این زمینه به جمع بندی نرسیده‌ایم اما احتمالاً از مشوق های مالیاتی بیشتر استفاده خواهیم کرد. قرار نیست سقف اجاره به صورت دستوری تعیین شود بلکه شاخصی به مردم می‌دهیم تا بازار اجاره مسکن از آشفتگی خارج شود چون اکنون مستأجر خواهان افزایش ۱۰ درصدی اجاره بهاست و موجر خواهان افزایش ۸۰ درصدی؛ اما هیچ یک درست نمی‌گویند و هر دو اشتباه می‌کنند.

سرنوشت ۲ پایه مالیاتی «عایدی مسکن» و «خانه های خالی» به کجا انجامید؟

مدیرکل دفتر برنامه ریزی و اقتصاد مسکن وزارت راه و شهرسازی اظهار کرد: معتمد اجرای همزمان مالیات بر عایدی مسکن و مالیات بر خانه‌های خالی نیز در کنترل بازار مسکن مؤثر است.وی درباره سرنوشت این دو پایه مالیاتی گفت: سازمان امور مالیاتی در حال جمع بندی لایحه مالیات بر عایدی مسکن است، آن را آماده کرده و به دولت ارسال خواهد کرد. درباره مالیات بر خانه‌های خالی نیز که نیازمند ایجاد سامانه ملی املاک و اسکان است، من شخصاً در حال پیگیری برای راه اندازی این سامانه هستم که نهایی شود.

بازار مسکن منتظر سیاست‌های جدید درباره اجاره بها

در هر صورت می توان گفت که هرچند کنترل قیمت‌های اجاره بها در کلان‌شهرهایی مثل تهران تابع قوانین بازار است و به صورت دستوری امکان پذیر نیست اما دولت می تواند با فراهم کردن بسترها و ساختارهایی مثل مالیات بر عایدی سرمایه و مالیات بر خانه های خالی و مالیات‌های پلکانی بر اجاره بها ، امکان سودجویی برخی از افراد و سوداگران را کاهش دهد و از سوی دیگر با درنظر گرفتن سیاست‌های حمایتی در تولید و ساخت و عرضه مسکن فضا را برای کاهش قیمت مهیا و در نتیجه شرایط را برای مستاجران و افراد فاقد مسکن آرام تر و باثبات تر کند.

۱/۵ میلیون تومان درماه است.

رهن آپارتمان، متری یک میلیون تومان

اما محلات مناطق جنوبی تهران نرخ های معقول تری دارند هرچند که بازم بالا ست اما نجومی نیست و به نظر می رسد مقداری نظام مند است. مثلا در انتهای خیابان قلعه مرغی در منطقه ۱۷ تهران یا محله جوادیه در همان نزدیکی رهن آپارتمان متری یک میلیون تا یک میلیون و ۲۰۰هزار تومان است، مثلا رهن کامل یک واحد ۱۰۰ متری فاقد پارکینگ معادل ۱۰۰ میلیون تومان تمام می شود یا اجاره یک واحد دوخوابه دارای پارکینگ ۶۵ متری، ۲۰ میلیون تومان ودیعه و یک میلیون و ۸۰۰ هزارتومان ماهیانه است.

مقداری بالاتر در خیابان خیام جنوبی در جنوب بازار تهران نیز تقریبا همین قیمت‌ها حاکم است.مثلا یک واحد ۶۰ متری دراین منطقه با ۲۰ میلیون تومان ودیعه و یک میلیون و ۲۰۰ هزارتومان اجاره داده می شود.

تأمیل اجاره نشین ها به تهدید قرارداد

وضعیت اجاره بها در مشهد نیز سر به فلک کشیده است. اجاره بها و رهن در برخی مناطق از جمله مناطق بالاشر مشهد تا ۲ برابر هم افزایش داشته است.

این افزایش به گونه ای است که مستاجران حاضر هستند با افزایش اجاره بها، محل اجاره را تمدید کنند. طبیعتا اجاره بهای تمدیدی با افزایش کمتری مواجه است. یکی از مشاوران املاک در بولوار شهید رستمی که جزو مناطق پایین شهر مشهد است می گوید: و امسال اجاره ها به قدری بالا رفته که مستاجران تمدید قرار داد با مالک قبلی را به نفع خودشان می دانند و سعی می کنند به هر طریقی شده اجاره نامه شان را تمدید کنند چون اکثر مردم به این نتیجه رسیده اند جابه جایی محل سکونت در وضعیت تورم های امروز و بالا رفتن بی قانون



امسال اجاره ها به قدری بالا رفته که

مستاجران تمدید

قرار داد با مالک

قبلی را به نفع

خودشان می دانند

و سعی می کنند

به هر طریقی شده

اجاره نامه شان را

تمدید کنند چون

اکثر مردم به این

نتیجه رسیده‌اند

جابه جایی محل

سکونت در وضعیت

تورم های امروز و

بالا رفتن بی قانون و

قاعده اجاره ها به

نفعشان نیست

تومان پول پیش داشته باشی، برای اجاره یک آپارتمان حدود ۶۰ متری فول امکانات باید ماهانه ۲ میلیون تومان اجاره بپردازید.

البته متراژ بالاتر گران تر است مثلا در همان حوالی در خیابان بهار شیراز با ۴۰ میلیون تومان پول پیش باید برای اجاره معادل ۳ میلیون تومان درماه بپردازید یا اجاره یک واحد ۷۸ متری فاقد آسانسور اما دارای پارکینگ در خیابان سلیمان خاطر با ۳۵ میلیون تومان ودیعه ؛ ۲میلیون و ۲۰۰ هزار تومان درماه تمام می شود.

از متصدی املاک خیابان سهروردی جنوبی می پرسم که دلیل این نرخ های بالا چیست، می گوید که اینجا بافت اداری و تجاری تهران است و برخی از افراد می خواهند محل کار و سکونتشان نزدیک باشد بنابراین این‌جا نرخ های اجاره بالا است.

هنوز فصل مدارس است!

ازمتصدی یکی از بنگاه های معاملات املاک درباره این که تکلیف این گرانی در آینده چه می شود، می پرسم ؛می گوید: هنوز فصل مدارس است و خانواده ها درگیر امتحانات بچه هایشان هستند، چند روز دیگر که امتحانات تمام شود و گرمای تابستان بیاید، این‌جا شلوغ تر می شود و احتمالا قیمت‌ها هم افزایش پیدایمی کند.

به حرکت به سمت جنوب در پایتخت ادامه می دهیم و به خیابان بهار جنوبی می رسمیم. این‌جا قیمت‌ها مقداری پایین تر است. مثلا اجاره یک واحد ۶۵ متری در خیابان بهار جنوبی با پارکینگ و آسانسور در طبقه پنجم یک مجتمع معادل ۱۵۰ میلیون تومان رهن کامل یا ۱۰۰ میلیون تومان ودیعه با ۱/۵ میلیون تومان اجاره ماهیانه است.مقداری پایین تر بیایید ارزان‌تر هم می شود ، کرایه یک آپارتمان ۵۰ متری با ۱۵سال ساخت فاقد پارکینگ و آسانسور در حاشیه خیابان انقلاب نرسیده به پل چوبی با ۳۰ میلیون تومان ودیعه

اجاره ۵/۵ میلیونی با ۸۰ میلیون پول پیش در برج!

تهیه گزارش را از شمالی ترین نقاط پایتخت شروع می کنیم؛ بالای میدان بهرود در کوی فرار سعادت آباد، این‌جا رهن کامل یک آپارتمان کلید نخورده در یک برج نوساز با متراژ ۵۸ متر و فول امکانات (پارکینگ، انباری و آسانسور) ۲۵۰ میلیون تومان تمام می شود. قیمتی که در جنوب تهران می توان با آن یک واحد آپارتمانی درهمین حدود متراژ ولی چندسال ساخت خریداری کرد! اگر نخواهید رهن کامل کنید یا این میزان پول کنار گذاشته نداشته باشید نرخ های اجاره هم نجومی است. مثلا به گفته متصدی معاملات املاک این محله نرخ اجاره یک واحد دوخواب ۸۰ متری در طبقه پنجم یک برج با ۸۰ میلیون تومان ودیعه، ۵/۵ میلیون تومان اگر بر ۸۰ میلیون تومان ودیعه باید ۴/۵ میلیون تومان اجاره بها در ماه بپردازید! مخ هر کارمند یا کارگری سوت می کشند! هرچند که این نرخ ها برای برخی از مابهتران رقمی نیست !

اجاره برج های محله اوین نیز مشابه همین ارقام است، مثلا اجاره یک آپارتمان ۷۰ متری ، ۲۳۰۰ میلیون تومان رهن کامل است.

یک واحد ۵۸متری هم با ۴۰ میلیون تومان پول پیش و ۴ میلیون تومان درماه اجاره داده می شود.اجاره واحدهای آپارتمانی در شهرک آتی ساز تهران بالای انوبان چمران نیز همین ارقام است: ۷۵ متر یک خواب، ۴۰ میلیون پیش و ۴میلیون تومان اجاره ماهانه.

تفاوت ۲ میلیونی کمی پایین تر!

از این ارقام سرسام آور می گذریم و مقداری به محلات پایین تر مراجعه می کنیم. خیابان سهروردی جنوبی در بافت تجاری و اداری مرکز تهران ، این‌جا اگر ۴۰ میلیون