

بررسی آثار اتفاق نظر بر تشدید عرضه اولیه ها در بورس و وضعیت هلدینگ ها و شرکت های مادر عرضه اولیه زیر مجموعه ها محرک جدید هلدینگ ها؟

بورس چطور به این جا رسید؟

بارها توضیح دادیم که طی دو سال اخیر، در هر دوره زمانی، یک عامل یا بهانه اصلی برای رشد بورس وجود داشته است و تحت تاثیر این شرایط یک یا چند گروه پیش‌تاز بازار بوده‌اند. گاهی رشد نرخ ارز، گاهی تورم و دریافت مجوز افزایش قیمت داخلی، گاهی حذف نرخ ارز مبادله‌ای و گاهی تجدیدارزیابی. اگرچه موج نقدینگی باعث شده است که اکثر سهام‌های بازار بازدهی مناسبی طی این مدت ایجاد کنند اما همراهی با سهام‌های پیش‌تاز بازدهی بیشتری به ارمغان می‌آورد. ضمن این که هر چه می‌گذرد برخی سهام‌های ضعیف‌تر بیشتر تمایل به افت و کناره گرفتن از مسیر کلیت بازار دارند.

دلیل رشد بعدی و سهام پیش‌تاز چه خواهد بود؟

طی دوره صعودی فعلی (از ۷ خرداد تاکنون) بی‌شک سهام خودروسازان بزرگ بهترین سهام‌های بازار بوده‌اند. بعد از آن سهام‌برخی بزرگان فلزی معدنی مثل فولاد و فملی نیز عملکرد کم‌ریسکی داشته‌اند. پالایشگاهی‌ها نیز عمدتاً بدون دردسر رشد کرده‌اند. بانکی‌ها نیز

محدثه انبیايي - بورس دومین هفته تیرماه را نیز توفانی پشت سر گذاشت و با عبور کم‌دردسر از مرز روانی ۱/۵ میلیون واحد، چشم‌اندازهای بزرگ‌تری را پیش روی بورس بازار قرار داد. از آن جا که استراحت و اصلاح دو روزه شاخص در محدوده ۱/۵ میلیون واحد، کمتر از انتظار بسیاری از تحلیل‌گران بود لذا همچنان نیاز به اصلاح و استراحت احساس می‌شود. برخی معتقدند روند پرشتاب فعلی شاید در محدود ۱/۸ یا ۲ میلیون واحد متوقف شود. طبیعتاً نقطه اصلاح بعدی، زمانی مناسب برای تغییر سبب‌داری خواهد بود. اگرچه این روزها با توجه به روند نسبتاً یک‌دست صعودی، بهترین کار سهامداری است، شاید بد نباشد که برای دوره اصلاح و استراحت بعدی به فکر سهام‌های دارای پتانسیل باشیم تا سهم آن‌ها را در سبب افزایش دهیم. یکی از گروه‌هایی که با توجه به تحولات اخیر و تاکید و اصرار دولت و کارشناسان بر تشدید عرضه اولیه‌ها، مورد توجه قرار می‌گیرند هلدینگ‌های مالک شرکت‌های تازه وارد هستند. در ادامه ضمن توضیحی در خصوص کلیت بازار درباره چند هلدینگ توضیح می‌دهیم.

کاهش دهد اما همزمان می‌تواند بنزینی برای شرکت‌های مادر و هلدینگ‌ها باشد که ارزش زیرمجموعه‌های خود را چندبرابر خواهند یافت.

کدام هلدینگ‌ها برنامه عرضه اولیه دارند؟

به طور کلی هلدینگ‌ها سهام‌های کندی هستند که به راحتی رشد یافت نمی‌کنند. چرا که به خاطر سبب‌داری متنوع و تعداد بالای سهام به راحتی دچار هیجان نمی‌شوند. اما عرضه زیرمجموعه‌های می‌تواند محرک خوبی برای این دسته از سهام‌ها باشد. مثلاً شستا که تا نیمه اول موج صعودی اخیر (از ۷ تا ۲۷ خرداد) تقریباً درجا زده بود در دو هفته اخیر با قدرت بالایی رشد کرد. عرضه سیتا از زیرمجموعه‌های بزرگ شستا در کنار عرضه اولیه‌های متعدد بعدی از جمله علل این توجه است. هلدینگ خلیج فارس هم که زمزمه عرضه برخی زیرمجموعه‌ها مثل پتروشیمی بندرامام را دارد وضعیت مشابهی دارد. تاپیکونیز در صورت عرضه ستاره خلیج فارس می‌تواند مورد توجه بیشتر قرار گیرد. صباتامین دیگر زیرمجموعه شستا هم خبرهایی در خصوص عرضه چند زیرمجموعه دارد که ممکن است در آینده راهی مشابه سهام‌های فوق‌الذکر را طی کند. وضعیت برای برخی هلدینگ‌های دارویی و سیمانی هم برقرار است. لذا بد نیست که برای سبب‌آنی خود در کنار سهام‌های پیشرو فعلی، یک سهم مناسب از هلدینگ‌هایی که عرضه اولیه‌های جذاب دارند نیز انتخاب کنید و با آن تا انتهای امسال بمانید.

عمدتاً در این دوره رشد مناسبی داشته‌اند اما بانک‌صادرات وضعیتی بسیار بهتر و در مقایسه با بانک ملت، عملکرد بسیار بهتری داشته است. اما به تازگی یک گروه به جمع پیش‌تازان اضافه شده و آن سهم‌هایی مثل شستا و هلدینگ خلیج فارس است. این سه‌گانه‌ها که در ابتدای دوره صعودی فعلی از ۷ خرداد عمدتاً درجا زده بودند، اخیراً با اقبال مواجه شده‌اند و با قدرت رشد می‌کنند. دلیل اصلی اقبال به این سه‌گانه، علاوه بر رشد قیمت و بعضاً سودسازی زیرمجموعه‌ها، ماجرای عرضه اولیه زیرمجموعه‌هاست. به نظر می‌رسد این آغاز یک موج است که دامن سهام‌های دیگری را هم خواهد گرفت.

تشدید عرضه اولیه‌ها

طی هفته اخیر مصوبات و اخبار مهمی در خصوص تشدید و تسریع عرضه اولیه‌ها منتشر شد. تصویب عدم کنکاش مالیاتی در صورت‌های مالیاتی سال‌های قبل شرکت‌های تازه وارد به بورس از این جمله بود. وزیر اقتصاد هم از افزایش روزهای عرضه اولیه خبر داد و گفت که ۲۱ زیرمجموعه شستا عرضه اولیه می‌شود. رئیس کل بانک مرکزی هم بارها بر عرضه زیرمجموعه‌های بانک‌ها تاکید کرده بود. کارشناسان هم (اعم از موافق یا مخالف صعود فعلی بورس)، بر لزوم تعمیق بازار با عرضه‌های اولیه تاکید دارند. در این شرایط تشدید و تداوم عرضه اولیه‌ها یک اتفاق قطعی در ادامه سال ۱۹۹۹ از زیایی می‌شود. اگرچه افزایش عرضه‌ها به‌طور عمومی و در صورت کاهش تریق نقدینگی می‌تواند تب معاملات ثانویه را

نگاهی به جزئیات مالیات بر خانه‌های خالی حساب و کتاب مالیات محسوران مسکن

چقدر خانه خالی داریم؟ طبق گفته سرپرست معاونت مسکن و ساختمان وزارت راه و شهرسازی تعداد خانه‌های خالی کشور بیش از ۲/۶ میلیون است. از آمار خانه‌های خالی در سایر کشورها چه خبر؟ سه برابر آمار جهانی در ایران خانه خالی داریم. رقم دریافتی سازمان مالیاتی از مالکان خانه‌های خالی چه مقدار است؟

خانه‌های خالی در سال اول معاف از مالیات هستند. در سال دوم معادل ۵۰ درصد از ارزش اجاره سالانه ملک و در سال سوم به اندازه کل ارزش اجاره سالانه ملک مالیات وصول خواهد شد. نکات مهم مالیات خانه‌های خالی طبق توضیحات معاون سازمان امور مالیاتی

۱ اگر هر واحد مسکونی بیش از یک سال خالی از سکنه و بلااستفاده بماند، به عنوان خانه خالی، مشمول مالیات موضوع ماده ۵۴ مکرر قانون مالیات‌های مستقیم می‌شود.

۲ درباره «ارزش جاری ملک»، اگر اجاره ملک ماهی ۵ میلیون تومان باشد، این ۵ میلیون طی سال معادل ۶۰ میلیون تومان می‌شود و مالیات بر اساس این مبلغ اعمال می‌شود. سال اول معاف از مالیات است؛ در سال دوم ۵۰ درصد ارزش اجاره سالانه ملک و در سال سوم ۱۰۰ درصد آن به عنوان مالیات اخذ می‌شود و در سال چهارم و بعد از آن ۱/۵ برابر رقم ارزش اجاره سالانه ملک به عنوان مالیات دریافت می‌شود.

۳ طبق قانون افرادی که از سال ۹۵ خانه‌شان خالی بوده است، مشمول مالیات با نرخ ۱/۵ برابر ارزش اجاره هستند.

۴ ارزش اجاره ملک آن چیزی است که بر اساس مکان ملک در بازار مسکن در حال حاضر وجود دارد بدیهی است که نرخ آن ملک در شهرهای کوچک و بزرگ و حتی محله‌ها متفاوت

است. ۵ هر خانه‌ای که بر اساس سامانه املاک و مستغلات، خالی تشخیص داده شود، مشمول مالیات است و فرقی بین سنددار بودن یا نبودن آن وجود ندارد.

فرار مالیاتی به کمک برخی مشاوران املاک

گفته می‌شود پس از قطعی شدن دریافت مالیات از خانه‌های خالی، عده‌ای به فکر فرار مالیاتی از آن افتاده‌اند. این افراد تلاش می‌کنند با متقاعد کردن برخی از مشاوران املاک قراردادهای اجاره‌صوری تنظیم کنند تا این قراردادها در سامانه املاک و مستغلات نیز به ثبت برسد. اما صحبت محمود علیزاده، معاون سازمان مالیاتی مبنی بر اینکه «برای شناسایی خانه‌های خالی به این سامانه اکتفا نخواهد شد و سازمان مالیاتی به صورت میدانی نیز اقدامات لازم را انجام خواهد داد» ممکن است تلاش این افراد را ناکام بگذارد. علاوه بر این که خسروی رئیس اتحادیه مشاوران املاک نیز برای مقابله با چنین تخلفاتی گفته است: برای هر دفتر مشاور املاک مشخص است که چه تعداد قرارداد می‌تواند منعقد کند؛ اگر زیاد نوشته باشد، او را به اداره آگاهی معرفی می‌کنیم کما این که تا کنون اسامی تعدادی از مشاوران املاک را به پلیس آگاهی ارائه کرده‌ایم.

طرح مالیات خانه‌های خالی بر بازار مسکن اثرگذار است؟

کارشناسان اقتصادی نظرات موافق و مخالفی درباره این موضوع دارند. عده‌ای از کارشناسان معتقدند، مالیات بر خانه‌های خالی می‌تواند سرمایه‌گذاری در بازار مسکن را کم، عرضه را زیاد و قیمت‌ها را کاهش دهد. برای توضیح بیشتر

باید گفت، طبق برخی گزارش‌ها تنها در شهر تهران افرادی وجود دارند که بالغ بر ۲۰۰۰ خانه دارند. این افراد با هدف سرمایه‌گذاری خانه‌ها را خریداری کرده‌اند و پس از چند سال با قیمت بالایی به فروش می‌رسانند. یکی از راه‌های موثری که می‌تواند از قدرت این افراد در تاثیرگذاری بر گران شدن مسکن بکاهد، وضع مالیات بر خانه‌های خالی است. از ایراداتی که به وضع قانون مالیات بر خانه‌های خالی وارد می‌شود این است که ۲۰ درصد از خانه‌های خالی در تهران هستند و برخی از آن‌ها، ملک‌هایی لوکس در شمال تهران هستند که حتی در صورت آزاد شدن این واحدها تاثیر چندانی در بالابردن عرضه نخواهند داشت. ایراد دیگر درباره درصد پایین مالیات بر خانه‌های خالی است که گفته می‌شود در مقایسه با کشورهای خارجی رقم پایینی است. زیرا مالیات بر خانه‌های خالی برای یک خانه یک میلیاردی در طول یک سال تنها ۱۰ میلیون تومان است. البته با احتساب دو میلیون و ۶۰۰ واحد خالی می‌توان در آمدی بالغ بر ۱۰ هزار میلیارد تومان را پیش‌بینی کرد که با آن نیازهای ضروری بسیاری تامین خواهد شد.

محدثه انبیايي تحلیل گر بورس

گفته می‌شود پس از قطعی شدن دریافت مالیات از خانه‌های خالی، عده‌ای به فکر فرار مالیاتی از آن افتاده‌اند. این افراد تلاش می‌کنند با متقاعد کردن برخی از مشاوران املاک قراردادهای اجاره‌صوری تنظیم کنند تا این قراردادها در سامانه املاک و مستغلات نیز به ثبت برسد. اما صحبت محمود علیزاده، معاون سازمان مالیاتی مبنی بر اینکه «برای شناسایی خانه‌های خالی به این سامانه اکتفا نخواهد شد و سازمان مالیاتی به صورت میدانی نیز اقدامات لازم را انجام خواهد داد» می‌تواند این افراد را ناامید کند

