

□□ مالیات خانه‌های خالی در ایران | قانون، اهداف، چالش‌ها و راهکارها



- در سالهای اخیر، بازار مسکن ایران دستخوش افزایش شدید قیمت و کاهش قدرت خرید شده است. یکی از راهکارهایی که دولت برای کنترل تقاضا، عرضه و مقابله با احتکار مسکن بهکار گرفته، وضع مالیات بر خانههای خالی است. اما اجرای این قانون همواره با چالشهایی همراه بوده و در سال ۱۴۰۴ دوباره به صدر اخبار بازگشته است.

مبنای قانونی مالیات بر خانههای خالی

بر اساس ماده ۵۴ مکرر قانون مالیاتهای مستقیم (مصوب ۱۳۹۴ و اصلاحیه ۱۳۹۹)، خانههای خالی مشمول مالیات تصاعدی میشوند.

بهبطور خلاصه:

مدت زمان خالی بودن	نرخ مالیات سالانه (نسبت به اجاره ماهانه ملک مشابه)
سال اول	۶ برابر اجاره ماهانه
سال دوم	۱۲ برابر اجاره ماهانه
سال سوم و بیشتر	۱۸ برابر اجاره ماهانه

مرجع شناسایی ملک خالی: سامانه ملی املاک و اسکان به آدرس amlak.mrud.ir

نحوه ثبت اطلاعات: مالک باید اطلاعات ملک خود را در این سامانه ثبت کند. در صورت ثبتنشدن، ملک بهطور خودکار خالی تلقی خواهد شد.

اهداف اجرای قانون مالیات بر خانههای خالی

- افزایش عرضه مسکن: جلوگیری از احتکار ملک توسط سرمایهگذاران.
- تعادل قیمت مسکن: تشویق مالکان به اجاره دادن یا فروش املاک خالی.
- درآمدزایی برای دولت: بهویژه در شرایط کاهش درآمدهای نفتی.
- شفافسازی بازار ملک: از طریق دادهمحور شدن سیستم املاک.

وضعیت اجرای قانون تا ۱۴۰۴

با وجود اهداف روشن، این قانون تا کنون موفقیت کامل نداشته است:

مشکلات اجرایی:

- ضعف سامانه املاک: اطلاعات ناقص، عدم اتصال کامل با سایر بانکهای اطلاعاتی.
- عدم تمکین مالکان: بهدلیل ناآگاهی یا بیاعتمادی به سازوکارها.
- خلاءهای قانونی: نبود تعریف روشن برای خانه خالی در برخی موارد.
- شناسایی دشوار مالکان حقوقی یا چندملکی.

آمار رسمی (تا تیر ۱۴۰۴):

- حدود ۶۰۰ هزار واحد مسکونی مشکوک به خالی بودن شناسایی شدهاند.
- تنها ۱۲۰ هزار ملک مشمول مالیات قطعی اعلام شده است.
- درصد بسیار کمی از مالیاتها تا کنون وصول شده است (کمتر از ۳۰٪).

آیا قانون مؤثر است؟ (دیدگاه کارشناسان)

مثبت:

- ابزاری بازدارنده برای جلوگیری از دیوی ملک.
- تشویق بازار به شفافیت.
- همراستا با الگوی جهانی (مانند کانادا، کره جنوبی و آلمان).

منفی:

- سیستم اجرا ناقص و پرخطا.
- فشار روانی و قانونی بر مالکان با نیت غیرسوداگرانه (مثل مهاجرت یا وراثت).
- احتمال انتقال سرمایه به بازارهای سوداگرانه دیگر.

پیشنهادات برای بهبود اجرای قانون

- تقویت زیرساخت سامانه املاک (یکپارچهسازی با ثبت اسناد، کد ملی، قبوض خدماتی)

- تعیین مصادیق دقیق خانه خالی (مثلاً نداشتن سکونت بیش از ۱۲۰ روز در سال)
- ارائه مشوق مالیاتی برای اجاره‌دادن املاک خالی
- معافیت برای خانه‌های با شرایط خاص: مثل املاک در حال تعمیر، وراثتی یا تحت اختلاف قضایی
- شفافسازی نحوه محاسبه مالیات و زمان اجرا
- اطلاع‌رسانی گسترده به مردم و مشاوران املاک

مالیات بر خانه‌های خالی به‌عنوان یک ابزار سیاست‌گذاری مالیاتی و اجتماعی، در صورت اجرا با زیرساخت‌های دقیق و شفاف، می‌تواند به بهبود وضعیت بازار مسکن در ایران کمک کند. اما تا تحقق این اهداف، نیاز به اصلاحات، نظارت و مشارکت فعال مردم و نهادهای اجرایی داریم.