کسب و کار

مهم‌ترین ماموریت اجتماعی کسب‌وکارتان را بشناسید

رابطه کسب‌وکارها با جامعه، اغلب در دو دسته اصلی قرار می‌گیرد. بخشی از کسب‌وکارها به طور کامل نقش خود در جامعه را نادیده می‌گیرند و فقط به سودآوری توجه می‌کنند. چنین نگاه خودمحور و انزواطلبانه‌ای چندان توجیهی ندارد؛ به‌ویژه که با انتظارات جامعه برای مسوولیت‌پذیری شرکت‌ها در تناقض است.

بخش دیگری از کسب‌وکارها در تلاش برای عمل به مسوولیت‌های اجتماعی، چنان درگیر تعهدات مختلف می‌شوند که تمرکز آنها از دست می‌رود. چنین نگاهی نیز منطقی نیست. فارغ از آنکه مسوولیت‌پذیری ایشان باید برآمده از میل درونی و انتخاب آزادانه باشد، در صورتی که یک کسب‌وکار نیز چنین انتخابی داشته باشد، بهتر آن است که فقط بر یک تا سه ماموریت اجتماعی تمرکز کند.

در دهه‌های گذشته، شرکت‌هایی بودند که احترام به مسوولیت‌های اجتماعی و زیست‌محیطی را به معنای عام آن در دستور کار داشته‌اند و خود را محدود به هیچ هدف کوچک‌تری نمی‌کردند. از جمله آنها، شرکت یونیلیور بوده که خود را به عنوان الگو و سرمشقی برای مسوولیت‌پذیری شرکتی مطرح کرده است.

با این حال، تعهدات مختلف این شرکت برای احترام به مسائل زیست‌محیطی و تلاش برای ساختن آینده‌ای سبزتر، مانع از موشکافی و انتقادات گروه‌های مختلف جامعه نشد. در برهه‌هایی از زمان، سرمایه‌گذاران آنها را متهم به بی‌توجهی نسبت به سودآوری کردند و در زمانی دیگر، تلاش شرکت برای بهبود کیفیت تغذیه در کشورهای جهان سوم متهم به آلایندگی پلاستیکی شد. از این رو، توصیه می‌شود که شرکت‌ها، به وضوح و با شفافیت، تمرکز خود را فقط بر یک یا حداکثر سه ماموریت اجتماعی و زیست‌محیطی بگذارند.

حفظ تمرکز بر ماموریت‌های اولویت‌دار باعث می‌شود که منابع و انرژی کسب‌وکارها به طور موثری استفاده شوند؛ به‌ویژه اگر فقط یک ماموریت اجتماعی مانند کاهش الایندگی فعالیت‌ها یا ایجاد یک مدل کسب‌وکار برای صرفه‌جویی در منابع آبی انتخاب شود، به احتمال بیشتری می‌توان آن را در هسته مدل کسب‌وکار ادغام کرد و از آن سودآوری هم کسب کرد.

اما تشخیص اینکه تمرکز را بر چه موضوع و مساله‌ای بگذاریم نیز جای بحث دارد و بسیاری از شرکت‌ها باید مدتی را صرف بررسی و شناسایی شرایط کنند. «جیم مسی»، فردی که پس از دوران خدمتی طولانی در شرکت آسترازنکا به عنوان رئیس واحد پایداری یک شرکت زیست‌فناوری نوپا انتخاب شده، در این باره توضیح می‌دهد: «باید برای شناسایی جوهره هویت و ماموریت کسب‌وکار خود، زمان بگذارید. در غیر این صورت، هیچ‌گاه نخواهید توانست انگیزه‌ای درونی در کارکنان خود ایجاد کنید. من با شرکت‌های بزرگ تجهیزاتی و استارت‌آپ‌های کوچک مختلفی کار کرده‌ام، ولی کلید موفقیت و حرکت در تمام آنها، تمرکز بوده است.

اگر تمرکز نداشته باشید و بخواهید به هر تقاضا و پیشنهاد اشتباهی، بی‌توجه به منابع محدود خود واکنش نشان دهید، هم تیم کاری و هم شرکت خود را به خطر خواهید انداخت. در این صورت، کسب‌وکار شما صرف‌نظر از دست خواهد داد و هیچ کاری را هم به نتیجه نخواهید رساند.»

تمرکز دقیق، باعث می‌شود که راحت‌تر بتوانید راه خود را در میان ابهام و هیاهو پیدا کنید. به همین دلیل است که باید اهداف خود را اولویت‌بندی کنید و منابع خود را به مسائل و ماموریت‌های مهم اختصاص دهید! اما چه مساله‌ای مهم است؟ می‌توان گفت مسائلی که شامل ریسک (مانند دشوار شدن تامین مواد اولیه در پی تغییر اقلیم)، فرصت (به عنوان مثال، احتمال کسب سهم بیشتری از بازار در صورت برخورداری از سبد انرژی پاک‌تر نسبت به رقبا) یا الزامات اخلاقی (اگر کسب‌وکارتان متکی به سوخت فسیلی یا استثمار کارگران باشد، آینده بلندمدتی خواهد داشت؟) باشند، مهم هستند. هر شرکت اهداف خود را با این سه معیار می‌سنجد و به نتایج متفاوتی دست می‌یابد.

اما در بیشتر مواقع، یک مساله یا هدف خاص، هر سه ویژگی را داراست و تبدیل به مساله مرگ و زندگی کسب‌وکار می‌شود. تا گذشته نزدیک، شرکت‌ها مسائل اجتماعی را بی‌اهمیت و بی‌ربط تلقی می‌کردند؛ مگر آنکه سیستم قضایی خلاف آن را دیکته می‌کرد. اقتصاددانان، هزینه‌های جانبی یا هزینه‌های بیرونی (externality) کسب‌وکارها را هزینه‌ها و آسیب‌هایی می‌دانند که یک شرکت با تحمیل آنها به جامعه یا محیط‌زیست بر سودآوری خود می‌افزاید (مانند: هزینه‌های افزایش بیماری‌های جامعه در پی آلودگی). علم حسابداری و مدیریت مالی هنوز به جمع‌بندی جامعی برای لحاظ کردن این هزینه‌های ناملموس در صورت‌های سود و زیان شرکت‌ها نرسیده‌اند. با این حال، در عصری که دست کم جامعه نسبت به ارزش آفرینی ناملموس حساس شده است، نادیده گرفتن آنها به بهای گزافی در آینده منتهی خواهد شد. با این حال، برای صداقت و انسجام عملی بیشتر کسب‌وکارها، بهتر است هر یک از آنها مهم‌ترین مسائل مرگ و زندگی مرتبط با خود را شناسایی کنند و با بلندپروازی برای حل آن یک یا چند مساله انگشت‌شمار تلاش کنند.

هر شرکتی که تاکنون با آنها کار کرده‌ام، فارغ از آنکه در چه حوزه و صنعتی فعال بوده‌اند، دست‌کم با یکی از این مسائل مرگ و زندگی مواجه بوده‌اند. با این حال، بلندپروازی غیرحساب‌شده و تلاش برای هر چالش اجتماعی که تخصص و منابع کافی برای آن ندارید، ارزش چندانی ندارد. تعهدات بی‌پشتوانه و احساسی فقط منجر به حواس‌پرتی و کاهش تمرکز شما می‌شود و گاه آسیب‌هایش بیش از منافعش است.

مترجم: مهدی نیکونی

برگرفته از کتاب: زمین مرتفع / نوشته: آلیسون تیلور

نمایندگان ویژه مدیریت شهری و روستایی در ۱۱ استان کشور منصوب شدند

معاون عمران و توسعه امور شهری و روستایی وزیر و رئیس سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور، طی احکام جداگانه‌ای، ۱۱ چهره متخصص و باتجربه را به عنوان حامیان حوزه مدیریت شهری و روستایی و نمایندگان ویژه سازمان در استان‌های مختلف کشور منصوب کرد.

به گزارش پیام آشنا به نقل از ایسنا، مسعود نصرتی در راستای تقویت ساختارهای مدیریتی و تحقق اهداف و رویکردهای نوین در حوزه حکمرانی محلی، طی احکام جداگانه‌ای نمایندگان ویژه این سازمان را در ۱۱ استان کشور منصوب کرد.

بر این اساس، مصطفی آقاعلیخانی (استان تهران)، علی ایرانشاهی (استان مرکزی)، امیر پالگانه (استان اردبیل)، حامد جعفرزاده (استان گیلان)، اشکان جعفر کریمی (استان یزد)، محمد جوانمردی (استان قم)، سیدعبدالله حکیمی (استان گلستان)، حبیب روح‌جاژ (استان قزوین)، اسمعیل زیارتی نصرآبادی (استان اصفهان)، سیده‌ثریا سیدزاده (استان سیستان و بلوچستان)و علی همتی (استان فارس) به عنوان حامیان حوزه مدیریت شهری و روستایی و نمایندگان ویژه سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور منصوب شدند.

در متن احکام صادره از سوی مسعود نصرتی آمده است: نظر به تخصص، تعهد و تجارب ارزشمندتان، به عنوان نماینده ویژه سازمان در تحقق اهداف، برنامه‌ها و رویکردهای مورد انتظار از استان مربوطه منصوب می‌شوید. انتظار می‌رود با هماهنگی دفاتر تخصصی سازمان، نسبت به تدوین برنامه‌ای منسجم، عملیاتی و زمان‌بندی‌شده متناسب با اسناد بالادستی و شاخص‌های استانی اقدام کرده و در تعامل با مسئولان و مدیران اجرایی استان و ویژه معاونت هماهنگی امور عمرانی استانداری، نسبت به رصد و پایش میدانی مسائل شهری و روستایی، انعکاس آن‌ها به سطوح بالادستی، ارتقای خدمات شهری و کمک به توسعه منابع درآمدی پایدار شهرداری‌ها و دهیاری‌ها اهتمام ورزید.

در این احکام همچنین تأکید شده است، گزارش اقدامات، بازدیدهای میدانی و درخواست‌های واصله از نمایندگان مجلس، معاونت هماهنگی امور عمرانی استانداری‌ها، شهرداران، دهیاران و شوراهای اسلامی شهر و روستا در استان به صورت منظم به معاونت‌های ذی‌ربط در سازمان ارائه و پیگیری لازم جهت پاسخگویی به موقع و مناسب صورت گیرد.

بر اساس گزارش روابط عمومی سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور، این انتصابات در چارچوب رویکرد تحولی سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور برای تقویت نقش نظارتی، راهبری و حمایتی از مدیریت شهری و روستایی و با هدف ارتقای کیفیت حکمرانی محلی انجام شده است.

یادداشتی تحلیلی بر ضرورت مشارکت اجتماعی در مدیریت منابع آبی کشور

بحران بی‌صدا؛ چرا صرفه‌جویی آب شرب وظیفه‌ای عمومی است؟

نسترن گیوان‌پور – در روزگاری نه‌چندان دور، باران به‌موقع می‌بارید، رودها جاری بودند و قنات‌ها آرام اما مطمئن، رگ‌های زیرزمینی زمین را تغذیه می‌کردند. امروز اما شرایط فرق کرده. زمین دفاغ‌تر، بارش‌ها بی‌نظم‌تر، و منابع آب زیرزمینی تهی‌تر از همیشه‌اند. آنچه زمانی پیش‌بینی‌پذیر بود، اکنون واقعیتی است انکارناپذیر: ایران، در میانه یکی از سخت‌ترین بحران‌های آبی تاریخ خود ایستاده است.

در چنین شرایطی، طبیعی است که همه نگاه‌ها به بخش کشاورزی دوخته شود؛ جایی که نزدیک به ۹۰ درصد از منابع آبی مصرف می‌شود. اما نکته‌ای که اغلب در هیاهوی آمار گم می‌شود، تفاوت کیفی و هزینه‌ای آب مصرفی در بخش‌های مختلف است. تولید آب شرب به‌دلیل فرآیندهای تصفیه، انتقال و استانداردهای بهداشتی – به‌مراتب پرهزینه‌تر از آب مورد استفاده در کشاورزی است. بنابراین حتی اگر سهم مصرف خانگی کمتر باشد، کاهش آن همچنان یک ضرورت است، نه صرفاً یک توصیه.

بر همین مبنا، وزارت نیرو با تأکید بر لزوم کاهش مصرف در همه حوزه‌ها از جمله شرب، اقدام به تدوین بستهای راهبردی کرده است؛ بستهای که بنا بر گفته‌های سخنگوی صنعت آب کشور، عیسی بژرگ‌راد، شامل پنج محور اجرایی و بیش از ۵۰ اقدام مشخص است و یکی از اهداف اصلی آن «عبور از بحران آب با اتکا به کاهش مصرف، بازتوزیع جمعیت و عزم ملی» عنوان شده است.

اما این پرسش همچنان در افکار عمومی تکرار می‌شود: چرا مردم باید صرفه‌جویی کنند وقتی کشاورزی بیشترین سهم از آب را مصرف می‌کند؟ پاسخ، در پیچیدگی مسأله نهفته است. بحران آب صرفاً نتیجه مصرف زیاد نیست؛ حاصل ترکیب چندین عامل است: تغییر اقلیم، توزیع ناعادلانه جمعیت، شیوه‌های سنتی کشاورزی، بهره‌وری پایین، و البته مصرف نامعقول در بخش خانگی. اگر یکی از این اجزا اصلاح نشود، توازن کل سیستم به‌هم می‌ریزد.

به‌ویژه در شرایطی که طبق اعلام رسمی وزارت نیرو، میزان بارش‌ها هم کاهش یافته و هم دچار نوسان شدید شده است. بارندگی‌های ناگهانی و سیل‌آسا جای بارش‌های آرام و تدریجی را گرفته‌اند و این یعنی بخش عمده‌ای از آب باران، به جای نفوذ در خاک، تبدیل به روان‌آب شده و به‌سرعت هدر می‌رود. در نتیجه، آبخوان‌ها دیگر فرصت تغذیه ندارند و تراز منابع زیرزمینی هر سال پایین‌تر می‌رود.

سخنان اخیر محمدرضا کاویان‌پور، رئیس مؤسسه تحقیقات آب کشور، بر این واقعیت تأکید دارد به گفته‌ی او، ایران در آستانه ورود به دوره‌ای بحرانی است؛ جایی بین سال‌های ۲۰۲۵ تا ۲۰۲۹ که «احتمالاً گرم‌ترین دوره تاریخی زمین» خواهد بود. روند بلندمدت افزایش دما، کاهش بارش و شدت یافتن پدیده‌های حدی، نشان می‌دهد که نه تنها مصرف آب، بلکه سبک زندگی ما باید دستخوش بازنگری جدی شود.

در این میان، اگرچه وزارت جهاد کشاورزی مسئول اجرای الگوی کشت بهینه است و اسناد بالادستی نظیر «سند ملی امنیت غذایی» برای افزایش بهره‌وری در این بخش در سال ۱۴۰۲ به تصویب رسیده‌اما اجرای آن‌ها نیازمند پیش‌زمینه‌هایی است که هنوز در بسیاری از مناطق کشور فراهم نشده است. از جمله این پیش‌زمینه‌ها می‌توان به مشارکت واقعی کشاورزان، وجود صندوق‌های اقتصادی، زیرساخت‌های نظارتی و شفافیت اطلاعاتی اشاره کرد. بدون این بسترها، هیچ الگویی –حتی بهترینشان– به‌درستی اجرا نمی‌شود.

با این حال، تمرکز صرف بر کشاورزی نمی‌تواند پاسخگوی بحران پیش‌رو باشد. مدیریت مصرف در بخش خانگی به دلایل متعددی از اهمیت برخوردار است:

اول اینکه تأمین آب شرب با هزینه و انرژی بسیار بالا انجام می‌شود؛ از پمپاژ و انتقال تا تصفیه و کلرزنی.

دوم اینکه، شهرها به‌ویژه کلان‌شهرهایی چون تهران، با تمرکز جمعیتی بالا و افزایش مصرف در برابر کوچک‌ترین اختلالی آسیب‌پذیرند. به تعبیر دیگر، یک صرفه‌جویی ۲۰ درصدی در بخش خانگی، می‌تواند مانع از بحرانی شدن شرایط در هفته‌های آتی‌اجرایی که گوی‌های این هنرمند در فضای باز نصب می‌شوند به دلیل آلودگی هوا و گرد وغبار، به مرمت و غبارروبی احتیاج دارند. از طرفی بتیداری به نام پومودورو در ایتالیا وجود دارد که برای حفاظت از آثارش در سراسر جهان فعالیت می‌کند.

سید مجتبی موسوی، مجسمه‌ساز و استاد دانشگاه هنر، غبارروبی از گوی این هنرمند می‌گوید: «سال ۱۲۹۳ با همکاری موزه هنرهای معاصر، سفارت ایتالیا و بتیاد پومودورو این گوی غبارروبی شد. گوی دیگری که در ارم بود سال ۱۴۰۳ به موزه زمان منتقل شد و قرار است با همکاری مجدد بتیاد پومودورو کار مرمت و غبارروبی آن انجام شود.»

خاص‌ترین مجسمه برنزی جهان در پایتخت

گوی‌های کروی خاص و برنزی آرنالدوپومودورو در موزه زمان، موزه هنرهای معاصر و کتابخانه اختصاصی مجموعه فرهنگی و تاریخی نیاوران سال‌هاست چشمان را به خود خیره کرده‌اند.

به گزارش پیام آشنا به نقل از همشهری آنلاین – سمیرا بابالیتو: این گوی‌ها معمولی نیستند. کیوان پورنصری نژاد، مجسمه‌ساز و استاد دانشگاه درباره این گوی‌های متحصربه‌فرد می‌گوید: «شاید خیلی از تهرانی ندانند خاص‌ترین مجسمه برنزی جهان در تهران قرار دارد. آرنالدو پومودورو خالق این گوی‌های فلزی یک هنرمند ایتالیایی خوش‌ذوق است. بیشترین شهرت او مدیون خلق مجسمه‌های کروی شکل با سایزهای مختلف است. هنرمند ایتالیایی که این گوی‌ها قبل از دهه پنجاه به تهران آورده شدند یکی در مقابل موزه هنرهای معاصر، دیگری در کتابخانه اختصاصی کاخ نیاوران و مورد دیگر مقابل پارکینگ پارک ارم تهران قرار گرفت.»

علاقه این هنرمند ایتالیایی به نور باعث شد تا مجسمه‌های هندسی‌اش بیشتر در فضاهای عمومی نصب شوند. مجسمه برنزی و کروی شکل او که سمت راست در ورودی موزه هنرهای معاصر نصب شده، نمادی از کره زمین است. جنس این مجسمه، برنز و پتینه طلا است و ۱۵۶ سانتی‌متر ارتفاع دارد.

کمدی مالیاتی در بازار مسکن

تور جدید «مالیات بر سوداگری» فروش مسکن را نیز درمی‌گیرد. این سومین «مالیات ملکی» پس از مالیات بر خانه خالی و املاک لوکس است که با استناد به فرمول دریافت و معافیت‌های آن، به نظر می‌رسد به سرنوشت دو مورد قبلی دچار شود. از سال ۱۴۰۱ تاکنون، تنها ۵ درصد از اهداف درآمدی مالیات بر خانه‌های خالی محقق شده است. مبنای نرخ مالیات بر سوداگری، «رشد واقعی» قیمت املاک است که متناسب با افزایش دوره مالکیت، کاهش می‌یابد. با این حال، این مالیات به‌خاطر شرایط خاص بازار مسکن، ۵ تهدید به همراه دارد.

به گزارش پیام آشنا به نقل از دنیای اقتصاد، مالیات تازه‌مصوب تحت عنوان «مالیات بر سوداگری و سفته‌بازی» شاید بیشتر از آنچه در محتوای این قانون درباره «بازارهای دارایی مختلف» به عنوان اهداف «مالیات ستانی» قید شده، دارایی‌های ملکی را نشانه گرفته است تا به زعم طراحان، ریشه جهش قیمت مسکن را خشک کند؛ با این حال «شرایط کنونی بخش مسکن و ساختمان» از یک‌سو و «فرمول‌های شناسایی مشمولان مالیات» از سوی دیگر به احتمال خیلی زیاد شرایطی را برای این بازار رقم می‌زند که بازیگران اصلی‌اش یعنی «سرمایه‌گذاران ساختمانی» و «خریداران مصرف‌کننده» برای یک دوره دیگر در «اتاق عمیق رکود» متوقف بمانند.

هفته گذشته طرح سال ۹۹ مجلس با عنوان «مالیات بر سوداگری و سفته‌بازی» سرانجام به تصویب رسید. این مصوبه اگرچه خیلی دیر –بعد از ۵ سال بحث و بررسی در دولت و مجلس– نهایی شد اما در یکی از «بهترین دوره‌های بازار مسکن» قرار است معادلات این بخش را تحت‌تاثیر قرار دهد.

هنوز «متن قانون مالیات جدید که چندروز پیش به تایید شورای نگهبان رسید» در سایت این شورا و سایت روزنامه رسمی کشور منتشر نشده است اما با استناد به آخرین نسخه‌ای که برای تایید روانه شورای نگهبان شده بود، می‌توان «فرمول مالیات بر سوداگری و سفته‌بازی» را تشریح کرد. خلاصه آنچه قرار است تحت عنوان «مالیات بر سوداگری» از فعالان بخش مسکن و ساختمان دریافت شود به این صورت است که «معادل ۲۵ درصد از رشد واقعی قیمت آپارتمان مسکونی در زمان فروش»، در قالب مالیات بر سوداگری از مالک دریافت می‌شود. البته نرخ مالیات برحسب «افزایش سال نگهداری» تشریح کاهشی می‌کند. این مالیات از «نرخ رشد قیمت فروش نسبت به قیمت زمان خرید و پس از گسر نرخ تورم عمومی» دریافت می‌شود و نرخ مالیات برای «فروش در سال اول» ۲۵ درصد است؛ به بیان ساده، مالیات ۲۵ درصدی پس از محاسبه میزان «رشد واقعی قیمت ملک مشمول مالیات» اعمال می‌شود. با این حال، به ازای هر سال نگهداری مالک ۲ واحد درصد از نرخ ۲۵ درصد کسر می‌شود و در نهایت، حداقل نرخ مالیاتی ۶ درصد خواهد بود.

این مالیات معافیت‌هایی را در دل خود دارد که اگر نسخه نهایی یا همان قانون تازه‌مصوب آن تغییری در معافیت‌ها نداشته باشد، برخی مالکان چندخانه‌ای با هزینه صفر از تور مالیات سوداگری عبور خواهند کرد. براین اساس، سرپرست خانوار می‌تواند ۲ ملک مسکونی داشته باشند و اگر بعداز ۲ سال آنها را بفروشد، از مالیات سوداگری معاف شود. همچنین هر فرد بالای ۱۸ سال نیز در صورت فروش آخرین واحد مسکونی بعد از ۲ سال از این مالیات معاف است. مالیات بر سوداگری در عین حال، فروش واحدهای مسکونی نوساز که بیش از ۲ سال از زمان صدور پروانه ساختمانی آنها نگذشته باشد را با هدف «معافیت سرمایه‌گذار ساختمانی» نیز از این مالیات معاف کرده است اما به دلایلی که در ادامه می‌آید یک بازنده بزرگ مالیات جدید همین سرمایه‌گذاران به عنوان عاملان اصلی عرضه مسکن به بازار مصرف هستند.

مالیات جدید –سومین آزمون دولت برای مالیات‌ستانی از بخش مسکن و ساختمان است. سیاست‌گذار طی همه این سال‌ها هدف از مالیات‌های مسکن را تنظیم قیمت مسکن به نفع مصرف‌کننده و مهار جریان سفته‌بازی عنوان کرده اما در عین حال همه این مالیات‌ها بدون آنکه «اثرگذاری محتاط و قابل احساسی بر کنترل قیمت مسکن» داشته باشند، مشکلاتی را برای بازیگران اصلی این بخش که اتفاقا سفته‌بازها جزو آنها نیستند، به وجود آورده است. «مالیات اول» از سال ۱۴۰۱ تحت عنوان «مالیات بر خانه خالی» –استارت خورد. اما چون وزارتخانه متولی مسکن که تخصصی بر شناسایی مودیان مالیاتی ندارد، طبق قانون مسوول شناسایی دارندگان خانه‌های خالی شد، با سامانه‌ای که تاکنون نیز خوانش پرشماری در ارائه اطلاعات ملکی درست و کامل از خانوارها دارد، شروع به تهیه لیست آدرس خانه‌های خالی و مشخصات مالکان‌شان کرد و لیست را در اختیار وزارت امور مالیاتی قرار داد تا تعاملیات مالیات‌ستانی آغاز شود. نتیجه این عملیات ناقص که تجربه‌های ناکام جهانی به همراه هشدارهای کارشناسی بابت پرهیز از این مدل «تنظیم مالیاتی» نیز ضمیمه آن بود، طی سال‌های ۱۴۰۱ تا ۱۴۰۳ نشان داد در این مدت بطور میانگین تنها ۵۰ درصد از هدف درآمدی در بودجه سالانه کشور، بابت مالیات بر خانه‌های خالی محقق شده و متوسط دریافتی دولت بابت آن سالانه ۷۶۰ میلیون تومان بوده است. رقمی که حتی با آن نمی‌شود یک واحد مسکونی خریداری کرد و احتمالا کمتر از هزینه‌های سربار سامانه املاک و مستغلات و عوامل مالیاتی نیز به نوعی، «هتقند شیوه پیش‌بینی شده برای مالیات بر خانه‌های خالی بودند» نکته محتاط‌تر برای سال ۱۴۰۴ است. دولت در بودجه ۱۴۰۴، رقم درآمدی ۲۰۰۰ میلیارد تومان پیش‌بینی شده در بودجه ۱۴۰۲ را به ۵۰۰ میلیارد تومان کاهش داد چون احتمالا خودش به «تاکرآمدی این مالیات در تامین مالی بودجه» واقف شده است. سال گذشته ۱۶ میلیارد تومان از این محل حاصل شد و طی ۲ ماهه اول امسال نیز وصولی ۱۰۰ میلیون تومان بوده است. اما کمدی مالیاتی در بازار مسکن به «مالیات دوم» کشید و بیش از دو سال است که مالیاتی تحت عنوان «مالیات بر املاک لوکس» از گروهی از مالکان دریافت می‌شود. این مالیات بدون آنکه «دارندگان یک واحد مسکونی» که در آن سکونت دارند را از مالیات معاف کند که قیمتی برای املاک مشمول مالیات بر املاک لوکس در نظر گرفته است. این کف قیمتی به شکل طبیعی، خانوارهایی که فقط یک آپارتمان دارند و آن ملک در نقاط کلان‌شهرهاست را نیز به‌شکل «متعارف» در مقایسه با الگوهای جهانی مالیات‌ملکی، مشمول مالیات‌ستانی کرده است. برای اساس، واحدهای مسکونی با قیمت بالای ۲۰ میلیارد تومان مشمول این مالیات شده‌اند. این در حالی است که در عمده کشورهایی که سیاست مالیاتی کارآمد و موفق در حوزه ملک و مسکن دارند، تک‌خانه‌های‌ها از مالیات معافند.

بررسی‌های «منبای اقتصاد» از تهدیدهایی که «مالیات بر سوداگری و سفته‌بازی» برای بخش مسکن و ساختمان در پی دارد، نشان می‌دهد: همه آن خروجی‌هایی که بازار مسکن ۱۴۰۴ نیاز دارد تا بلکه از «رکود فراگیر» کنونی به مقداری هرچند ضعیف اما امیدوارکننده، فاصله بگیرد و تحرکی در مسیر «رونق» پیدا کند، تداعی‌اند در این مالیات دیده نمی‌شود که علائم موجود در مالیات جدید، «خوراک‌های رکود ساز» را برای آینده این بخش نشان می‌دهد. اشکال اول آن است که همین الان، «طیف واقعی» مسکن کاهش پیدا کرده است و نه افزایش. بنابراین، دلیلی برای دریافت این مالیات وجود ندارد.

سال ۱۴۰۳ نرخ رشد واقعی قیمت مسکن متقی ۱۶ درصد شد. از ابتدای سال تاکنون نیز قیمت واقعی مسکن ۲۳.۵ درصد کاهش پیدا کرده است. در حال حاضر، تقاضای سرمایه‌ای و سفته‌بازانه در بازار مسکن تقریبا فعالیت‌شان متوقف شده است. ریسک‌هایی که فعالان بازار برای دارایی ابتدای سال گذشته تاکنون بر مسیر رشد قیمت اسمی آپارتمان اثر بازدارند، قوی گذاشته و باعث ثبات نسبی شده است.

ایراد دوم، ضعف شدید قدرت خرید مسکن است که برای رفع آن لازم است «تحریک تقاضا» صورت بگیرد. بازار معاملات مسکن با یکی از سنگین‌ترین دوره‌های رکودی مواجه است. فروش آپارتمان، حلقه آخر زنجیره سرمایه‌گذاری ساختمانی است و اگر تقاضایی در بازار خرید و فروش وجود نداشته باشد، تبعات آن همچون «حداقل ۳ سال گذشته» باعث رکود سنگین تولید مسکن و ساختمان خواهد شد. ورود دو مالیات جدید به این بازار رکودزده، بحثی شوک تازه به آن و دیوتر کردن از «خروجی مسیر طولانی رکود» سومین ایراد به مالیات سوم بر مسکن، همان داستان معافیت‌هاست که با هدف ادعایی سیاستگذار مبنی بر «عقیله با سوداگری و سفته‌بازی» کاملا در تعارض است. معافیت‌ها به قدری تور مالیات‌های ملکی را «قلیل فرار» طراحی کرده که جامعه هدف مالیات‌ستان عملا رد می‌شود و «بازیگران اصلی» بخش مسکن و ساختمان در تور می‌افتند. مثلا در یک نمونه از این مورد اشکال، اگر خانواری که صاحب فقط یک واحد مسکونی است، اگر زیر ۲ سال آن را بفروشد و خانه دیگری نخرد، باید این مالیات را بپردازد. این خانوار ممکن است به خاطر شرایط سخت اقتصادی مجبور به فروش خانه‌اش شده است و قصد او، سوداگری و سفته‌بازی نبوده است بلکه می‌خواهد بار دیگر مستاجر شود.

ایراد چهارم که بسیار قابل توجه است به «نرخ شتاب وزونه» مربوط می‌شود. در بازار ملک (خرید) طولانی شود، بازدهی آن برای مالک بیشتر از حالتی است که در کوتاه‌مدت خرید و فروش کند. اما نرخ مالیات بر سوداگری، برحسب سال‌های بیشتر نگهداری ملک، کاهش پیدا می‌کند و به کمتر از نصف می‌رسد. اما شاید بزرگ‌ترین ایراد این مالیات، همان اشکال پنجم آن باشد: بدون آینده سرمایه‌گذاری، ساختمانی و تولید مسکن.

رول کار سازندهها در خیلی از شهرها و به ویژه تهران، به دلیل «کمبود زمین خام» برای ساخت‌ساز، مشارکت با مالکان ساختمان‌های قابل تخریب است. در این حالت، سازنده، قبل از تولید مسکن، بخشی از املاک موجود را در قالب انتقال رسمی، ملک می‌شود. در این حالت، فروش واحد مسکونی نوساز ساخته‌شده توسط سازنده، با توجه به فرمول مالیات جدید، می‌تواند مالیات همان اشکال پنجم آن باشد کند! این در حالی است که تولیدکننده باید از این مالیات تحت هر شرایطی، برای فروش ساختمانی که ساخته معاف‌باشد.

در جای دیگری از نسخه‌های اولیه مالیات بر سوداگری، سقف زمانی برای فروش واحدهای مسکونی سازندهها (۲ سال) برای معافیت از این مالیات، اعلام شده است. این در حالی است که در کرد سنگین فعلی بازار فروش، امکان فروش در زمان مشخص عملا وجود ندارد و این موضوع، ریسک‌هایی برای تولیدکنندگان به همراه دارد. سرمایه‌گذاری ساختمانی در سال‌های اخیر، همواره در فاز رکود قرار داشته است. تورم بالای تولید و نبود تقاضای پایدار در بازار، از جمله دلایل این رکود است.

دیدگاه

خانه همچون پرتره‌ای سه بعدی از آدم‌هایی است که در آن زندگی می‌کنند

ایندیا مهدوی

یک خانه همچون یک کتاب است. خودش یک آهنگ کامل است. {چنین طراحی یک کتاب} گلائنتن یک شدت رنگ در همه صفحات آن کار درستی نیست. من هم در طراحی خانه، آن را همچون یک کل صورت می‌دهم و شاید به یک یا دو اتاق شدت رنگ متفاوتی ببخشم. خانه همچون پرتره‌ای سه بعدی از آدم‌هایی است که در آن زندگی می‌کنند.

{...} خانه‌های شخصی به افرادی که در آنها زندگی می‌کنند بسیار مرتبط است. من سعی می‌کنم پرتره آنها را در سه بعد ترسیم کنم. حاصل کار به آنها ارتباط دارد و شما {در مقام معمار} کار را با همراهی آنها انجام می‌دهید. (در گفتگو با Alain Elkann در سال ۲۰۱۹، منتشر شده در ویسایت مصاحبه‌کننده)

منبع: گفتار

محیط زیست

موج گرمای بی‌سابقه در کشورهای سردسیر اروپا

کشورهای سردسیر شمال اروپا (نوردیک) با گرمای «واقعاً بی‌سابقه‌ای» مواجه هستند. چرا که هوای گرم که به دلیل آلودگی کربن تشدید و طولانی‌تر شده، همچنان شمال اروپا را تحت تاثیر قرار می‌دهد.

به گزارش پیام آشنا به نقل از ایسنا، یک ایستگاه هواشناسی در بخش نروژی دایره قطب شمال، دمای بالای ۳۰ درجه سانتیگراد را در ۱۲ روز از مه تازه ثبت کرد. در حالی که فنلاند سه هفته متوالی با گرمای ۳۰ درجه سانتیگراد داشته است.

داده‌شمندان می‌گویند این طولانی‌ترین دوره ثبت شده از سال ۱۹۶۱ و ۵۰ درصد طولانی‌تر از رکورد قبلی است.

«هیکار لنتان» دانشمند آب و هوا در موسسه هواشناسی فنلاند روز پنجشنبه در یک پست در رسانه‌های اجتماعی گفت: موج گرمای واقعاً بی‌سابقه‌ای هنوز با حداکثر دمای حدود ۲۲ تا ۲۳ درجه سانتیگراد در حال وقوع است. حتی متاطق قطب شمال- سه هفته بالای ۲۵ درجه سانتیگراد را تجربه کردهاند و ممکن است فردا با رکورد گرمای ماه اوت خود رقابت کنند.

در همین حال، موسسه هواشناسی نروژ اعلام کرد که حداقل یک ایستگاه در سه شهرستان شمالی این کشور، دمای بالای ۳۰ درجه سانتیگراد را در ۱۲ روز از ماه ژوئیه ثبت کرده است.

به گزارش گاردین، در سوئد، هواشناسان گفتند که موج‌های گرمای طولانی مدت در چندین ایستگاه در شمال این کشور مشاهده شده است. به طوری که یک ایستگاه هواشناسی در «هاپارانده» به مدت ۱۴ روز متوالی دمای ۲۵ درجه سانتیگراد یا بیشتر را اندازه‌گیری کرد.

کشورهای نوردیک به منطقه‌ای فرهنگی و جغرافیایی در اروپای شمالی و اقیانوس اطلس شمالی گفته می‌شود. این منطقه شامل کشورهای دانمارک، فنلاند، ایسلند، نروژ و سوئد و همچنین قلمروهای خودمختار آنند. گرینلند، سوالبارد و فارو نیز شامل می‌گردد.

در شمال اروپا، میانگین دمای تابستان عموماً از ۱۰ درجه سانتیگراد تا ۲۲ درجه سانتیگراد متغیر است و این تغییرات بسته به مکان و زمان خاص تابستان فرق می‌کند.