

خصوصی سیکشن 1: ریئل اسٹیٹ - اعلان کردہ اصلاحات پر عمل درآمد

ریئل اسٹیٹ کے شعبے میں دستاویزیت کی کمی پر قابو پانے کے لیے اور ٹیکس ادائیگی سے بچنے کی خاطر جائیداد کی خرید و فروخت کا حربہ استعمال کیے جانے کے واقعات کم کرنے کے لیے فنانس ایکٹ 2018ء میں اہم اقدامات متعارف کرائے گئے۔ وہ اقدامات یہ تھے: (i) پانچ ملین روپے سے زائد کی جائیداد کی خریداری نان فائلرز کے لیے ممنوع، (ii) جائیداد کے ایسے کسی بھی ملین دین اور تبادلے کے خلاف قانونی کارروائی جس کے بارے میں یہ سمجھا جاسکتا ہو کہ اس کا مقصد ذریعہ آمدنی چھپانا اور / یا ٹیکس سے بچنا ہے، اور (iii) جائیداد کی اصل سے کم قیمت ظاہر کی جائے اور ثابت بھی ہو جائے تو اس جائیداد کی خریداری کا اختیار حکومت کو منتقل ہو جائے گا۔

یہ اقدامات محاصل جمع کرنے میں بہتری لانے کی عمدہ صلاحیت رکھتے ہیں، جبکہ سرمایہ کاری کے دیگر طریقوں کے لیے ایک منصفانہ ماحول فراہم کرنے کی غرض سے ترغیبات مرتب کی جاسکتی ہیں۔ اس خصوصی سیکشن میں ریئل اسٹیٹ کے شعبے میں دستاویزیت کی کمی کے محرکات کی وضاحت کی جائے گی، اور حال میں اعلان کردہ اصلاحات پر بروقت عمل درآمد کی اہمیت زیر بحث لائی جائے گی۔

1۔ ریئل اسٹیٹ کی ترقی پاکستان کے لیے اہم ہے

ریئل اسٹیٹ کا شعبہ - جو ہاؤسنگ، تعمیرات، خوردہ فروشی، ہوٹلنگ، اور رہائشی یا کاروباری مقاصد کے لیے املاک کرایے پر دینے پر مشتمل ہے،¹ بتدریج ارتقا پذیر ہو کر ملک کی اقتصادی نمو کا اہم ذریعہ بن چکا ہے۔ ملک کی جی ڈی پی میں تعمیرات اور ہاؤسنگ کے شعبوں - جس میں سے ہاؤسنگ قومی حسابات میں شعبہ خدمات کا جز ہے - کا مجموعی براہ راست حصہ گذشتہ ایک عشرے کے دوران مسلسل 9 فیصد سے بلند رہا ہے، جبکہ ملک میں تھوک اور خوردہ تجارتی سرگرمیوں میں متواتر توسیع نے کاروباری ریئل اسٹیٹ کو فعال رکھا ہے۔ اس شعبے کے ذیلی اثرات بھی خاصے طاقتور ہیں جس کا ثبوت پھلتے پھولتے ریئل اسٹیٹ شعبے کے ساتھ مربوط متعدد شعبوں (جیسے سیمنٹ، فولاد، لکڑی، کیبل، سرامکس، وغیرہ) کی سرگرمیوں میں مستحکم اضافے سے ملتا ہے۔

کلی اقتصادیات کے ساتھ ریئل اسٹیٹ کی ترقی کے تعلق کا جائزہ لیتے ہوئے اس شعبے کے سماجی پہلو کو نظر انداز نہیں کیا جاسکتا۔ ایک تخمینے کے مطابق پاکستان میں مکانات کی کمی تقریباً 9 ملین یونٹ ہے،² اس کا مطلب یہ ہے کہ پاکستان کے 32 ملین گھرانوں کا ایک تہائی سے زائد مناسب رہائشی سہولتوں سے محروم ہے۔ چند اسباب اراضی جیسے ملکیت کے مشترکہ ریکارڈ کی عدم دستیابی، اور سائٹ کی ڈیولپمنٹ کے

¹ اس تفریح کی بنیاد بازل سوم فریم ورک کے تحت آمدنی بڑھانے والی ریئل اسٹیٹ کو قرضوں کی درجہ بندی پر ہے۔ اس شعبے کی سرگرمیوں کا احاطہ کرنے والے تین زمرے یہ ہیں:

(i) رہائشی ریئل اسٹیٹ، (ii) کاروباری ریئل اسٹیٹ، اور (iii) زمین کی خریداری، ترقی اور تعمیرات۔

² ماخذ: گیارہواں پانچ سالہ منصوبہ (2013-18ء)، وزارت منصوبہ بندی اور کمیشن، پاکستان۔

پاکستانی معیشت کی کیفیت

سخت ضوابط اس شعبے میں محدود ترقی کے ذمہ دار ہیں۔ طلی پہلو سے بھی مدد نہیں ملی ہے کیونکہ مالکاری محدود ہونے کی بنا پر مکانات پست تا متوسط آمدنی والے زمروں کے لیے بے حد مہنگے ہو چکے ہیں۔ ایک طرف یہ صورت حال ہے کہ بینک اپنا رہن کا جزدان بڑھانے میں اس لیے متذبذب ہیں کہ معاہدوں پر پوری طرح عمل درآمد نہیں ہو پاتا، جائیداد کی ملکیت کی دستاویزات کے حوالے سے غیر یقینی پائی جاتی ہے، اور بینکوں کا عمومی رویہ یہ ہوتا ہے کہ وہ خطرے سے پاک مالکاری کرنا چاہتے ہیں، اور دوسری طرف دستیاب رہن اکثر آبادی کے لیے اس لیے ناقابل استطاعت ہے کہ آمدنی اور بچت کی سکت کم ہے۔ پس، اگرچہ مکانات کی طلب اور ممکنہ رسد کا حجم بڑا ہے تاہم رینٹل اسٹیٹ کی مارکیٹ پست توازن پر کام کر رہی ہے۔

جدول 1.1: ستمبر 2018ء میں لاہور، اسلام آباد اور کراچی میں ایف بی آر، ڈی سی اور مارکیٹ کے نرخوں کا موازنہ

ایک کنال رہائشی املاک / مکان کی اوسط مالیت (ہزار روپے)

ڈی سی ریٹ	لاہور			کراچی			اسلام آباد		
	ڈی ایچ ایف VI	کیٹ ایریا	واپڈ ایڈون	ڈی ایچ ایف VI	نارنج کراچی	گلشن اقبال	ڈی-12	ای-11	جی-11
ڈی سی ریٹ	14,000	14,000	8,800	6,987	1,197	6,987	دستیاب نہیں	دستیاب نہیں	دستیاب نہیں
ایف بی آر ریٹ	8,400	11,700	8,400	15,124	3,024	15,124	19,541	15,730	23,050
مارکیٹ ریٹ	60,254	55,876	41,975	102,180	62,111	59,437	50,437	75,936	78,495

ڈیٹا کا ماخذ: ایف بی آر، پنجاب آئی ٹی بورڈ، زمین ڈاٹ کام، سندھ زمین ڈاٹ جی او ایس ڈاٹ پی کے (حکومت سندھ)

2- تاہم یہ شعبہ ٹیکس سے بچنے اور دولت چھپانے کا ذریعہ بن گیا ہے

تازہ ترین تخمینوں کے مطابق پاکستان کی بے ضابطہ معیشت کا حجم جی ڈی پی کے 70 سے 91 فیصد کے درمیان ہے۔³ اس کے علاوہ جو عوامل ایک وسیع بے ضابطہ معیشت کی موجودگی کی طرف اشارہ کرتے ہیں وہ ملازمتوں کی فراہمی میں (70 فیصد سے زائد) بے ضابطہ شعبے کا بڑا کردار، نقد تا جی ڈی پی کا بلند تناسب، اور جی ڈی پی کا تقریباً 10 فیصد ٹیکس گپ⁴ ہیں۔ غیر مندرج منافع (unreported gains) کا بیشتر حصہ ملک کی پراپرٹی مارکیٹ میں شامل ہو جاتا ہے، اس مارکیٹ کی ضوابطی نگرانی بہت کم ہے جبکہ اپنے صارف کو پہچاننے کے حوالے سے کوئی ضابطہ موجود ہی نہیں ہے۔ چنانچہ املاک کی متعین سرکاری قیمت بہت پست رکھی جاتی ہے جس سے افراد کو لین دین کی دستاویزی صورت کم رکھنے کا قانونی راستہ مل جاتا ہے۔ اس طرح خاص طور پر ان لوگوں کو فائدہ پہنچتا ہے جو اپنے ٹیکس واجبات کم سے کم رکھنا چاہتے ہیں اور / یا اپنے ذرائع آمدنی کے ساتھ ساتھ اپنی دولت بھی چھپانا چاہتے ہیں۔

³ خان اور خلیل (2017ء) اور کمال (2013ء)۔

⁴ عالمی بینک کے تخمینے کے مطابق ٹیکس وصولی کی پاکستان کی ممکنہ استعداد جی ڈی پی کا 23 فیصد ہے جبکہ حقیقی وصولی 13 فیصد ہے۔

پاکستان میں صوبائی ٹیکس واجبات جیسے کیپٹل ویلیو ٹیکس، پراپرٹی ٹیکس اور اسٹامپ ڈیوٹی کے تخمینے کے لیے ضلعی کلکٹر (ڈی سی) کی شرحیں استعمال کی جاتی ہیں۔ یہ شرحیں املاک کی حقیقی قیمت سے نمایاں طور پر کم ہیں اور ان میں پایا جانے والا فرق مختلف شہروں کے لحاظ سے دو سے پانچ گنا تک ہے۔ ایف بی آر نے 2016ء میں کیپٹل گین ٹیکس اور ود ہولڈنگ ٹیکس کی وصولی کے لیے قیمت بندی کے جداول متعارف کرائے تھے جو ڈی سی کی شرحوں سے زائد تاہم حقیقی قیمتوں سے بہت کم تھے۔ حکومت پنجاب نے 2018ء میں نظر ثانی کرتے ہوئے اکثر علاقوں کے لیے ڈی سی کی شرحیں بڑھائیں اور انہیں ایف بی آر کی قیمتوں کے نزدیک کیا تاکہ حاصل اکٹھا کیے جائیں، تاہم بقیہ صوبوں میں شرحیں جو کی توں رہیں یعنی ایف بی آر کی قیمت بندی سے خاصی کم سطح پر۔ ملک کے بڑے شہری مراکز سے لی گئی چند مثالیں جدول 1.1 میں ہیں۔

لہذا پراپرٹی مارکیٹ سرگرمیوں کے لحاظ سے فعال رہی تاہم وفاقی اور صوبائی دونوں حکومتیں اس وسیلے سے حاصل اکٹھا نہ کر سکیں۔ اگر پاکستان کا موازنہ دیگر ابھرتی ہوئی منڈیوں کی معیشت کے ساتھ کیا جائے جہاں مجموعی حاصل میں پراپرٹی ٹیکس کا تناسب ترقی یافتہ ملکوں کے مقابلے میں عام طور پر کم ہے، وہاں بھی پاکستان کی کارکردگی کمزور رہی ہے (جدول 1.2)۔

جدول 1.2: پراپرٹی ٹیکس - ایک موازنہ		
ترقی یافتہ ممالک	حاصل کا فیصد	بی ڈی پی کا فیصد
آسٹریلیا	4.7	1.6
فرانس	8.9	4.3
سنگاپور	5.4	1.1
سوئزرلینڈ	5.4	1.8
برطانیہ	8.6	3.3
امریکہ	9.3	2.9
اگرتے ہوئے اور ترقی پذیر ممالک		
بھارت (م 15ء)	2.1	0.2
برازیل	3.5	1.5
چین	0.9	0.3
بھارت (2014ء)**	4.8	0.8
انڈونیشیا	2.7	0.4
جنوبی افریقہ	3.7	1.4
پاکستان (م 17ء)***	0.4	0.0

ڈیٹا کا ماخذ: آئی ایم ایف، بی ایف ایس، بھارت کی وزارت خزانہ، ** او ای سی ڈی *** صوبائی میزانی گوشوارے / پٹی ایس
تناسبات 2016ء کے ہیں، بصورت دیگر بیان کر دیا گیا ہے۔

3۔ جائیداد کی قیمتیں بڑھتی ہی تھیں
ملک کے بڑے شہری مراکز میں پراپرٹی مارکیٹ دباؤ میں ہے کیونکہ دیہی علاقوں سے آبادی کی بھاری تعداد میں شہروں کو منتقلی، اور گزشتہ عشرے کے دوران مسلسل بڑھتی ہوئی ترسیلات زر سے وہاں مکانات کی حقیقی طلب پیدا ہوئی ہے۔ دولت چھپانے اور ٹیکس سے بچنے کے مقصد سے جائیداد کی

⁵ Joumard, I., A. Thomas and H. Morgavi (2017), "Making income and property taxes more growth-friendly and redistributive in India", OECD Economics Department Working Papers, No. 1389, OECD Publishing, Paris, <https://doi.org/10.1787/5e542f11-en>.

خریداری نے اس طلب کو مزید بڑھا دیا ہے۔ علاوہ ازیں، سرمائے پر بھاری منافع کمانے کی امید پر بھی بہت سے لوگ اس شعبے میں سٹہ بازار اور قلیل مدتی سرمایہ کاری کرتے ہیں۔ اس سب کا نتیجہ یہ ہے کہ پراپرٹی مارکیٹ میں نزخوں کا دباؤ برقرار رہا ہے۔

پاکستان میں جون 2011ء سے، یعنی جب سے جائیدادوں کی قیمتوں کے تخمینے دستیاب ہیں، پلاٹوں کی قیمتیں تقریباً تین گنا ہو چکی ہیں جبکہ مکانات کے نرخ تقریباً 139 فیصد بڑھ چکے ہیں۔⁶ رہائشی مکانات کے مقابلے میں پلاٹوں کی قیمتوں میں نسبتاً تیزی سے اضافہ یہ ظاہر کرتا ہے کہ بڑے شہروں کی رینل اسٹیٹ مارکیٹ میں سٹہ بازار نہ دلچسپی بدستور طاقتور ہے (شکل خ 1.1)۔ گزشتہ پانچ سال کے دوران اس مارکیٹ کا تحرک خاص طور پر قابل ذکر رہا۔⁷ ان برسوں کے دوران - فیصلہ کن فوجی آپریشن کے بعد - ملک میں امن و امان کی صورت حال میں نمایاں بہتری نے بحیثیت مجموعی کاروباری اعتماد بہتر بنانے میں کلیدی کردار ادا کیا۔

4۔ جائیداد کی بڑھتی ہوئی قیمتوں کے نمایاں معاشی اور سماجی نتائج نکلے

سرمائے پر زبردست منافع، کرائے میں مستقل نمو اور محدود ٹیکس واجبات نے رینل اسٹیٹ کے شعبے کو متمول افراد / فرموں کے لیے سب سے زیادہ پُرکشش بنا دیا۔ دیگر منافع بخش شعبوں میں سرمایہ کاری کی طلب طاقتور رہنے کے باوجود ایسا ہوا، کیونکہ معیشت پست نمو اور بلند مہنگائی کا توازن حاصل کرنے میں کوشاں رہی۔ زیادہ اہم بات یہ ہے کہ اس شعبے میں ترقی اگرچہ بہت خوش آئند ہے تاہم منقولی شواہد بتاتے ہیں کہ پلاٹوں کی خرید و فروخت میں خاصی معقول سرگرمی رینل اسٹیٹ کی ترقی میں متعلقہ سرگرمی کے بغیر ہی واقع ہوئی۔

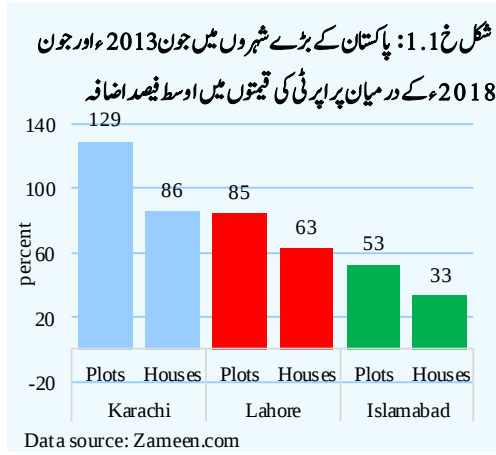
وسائل کا پیداداری سرمایہ کاری سے انحراف

اگرچہ گزشتہ ایک عشرے کے دوران معیشت کے بڑے شعبوں میں سرمایہ کاری کی مجموعی شرح کمزور رہی ہے تاہم ہاؤسنگ کی خدمات میں سرمایہ کاری مستحکم رہی (شکل خ 1.2 الف)۔ درحقیقت ہاؤسنگ کی خدمات میں مجموعی معینہ سرمائے کی تشکیل اشیا سازی کے شعبے میں اس تشکیل سے آگے نکل چکی ہے حالانکہ تاریخ گواہ ہے کہ اشیا سازی کے شعبے نے دنیا بھر میں اقتصادی ترقی کے متعدد کامیاب تجربات میں کلیدی کردار ادا کیا ہے۔

⁶ اس دستاویز میں پراپرٹی کی قیمتوں کے بارے میں تمام معلومات Zameen.com سے لی گئی ہیں جو صارفین کا باہمی رابطہ کرانے کے لیے آن لائن مارکیٹ پلیس ہے جس پر پاکستان کے بڑے شہروں میں رہائشی مکانات برائے خرید و فروخت اور کرایے پر تلاش کیے جاتے ہیں۔ یہ پلیٹ فارم 2006ء میں شروع کیا گیا، اس کی سرگرمیاں بتدریج بڑھیں اور 2016ء میں اس نے ملک کے سطح اول اور سطح دوم کے شہروں میں مختلف علاقوں کے لیے مکان اور پلاٹ کی قیمتوں کے اشاریے مرتب کرتے ہوئے آن لائن معلومات کے ادارے کے طور پر بھی کام شروع کر دیا۔ یہ نظام لاہور یونیورسٹی آف مینجمنٹ سائنسز (لمز) کے اشتراک سے تیار کیا گیا۔

⁷ ان شہروں میں عمدہ سہولتیں مہیا کرنے والی ہاؤسنگ اسکیموں (مثلاً ڈی ایچ اے اور بحریہ ٹاؤن) میں سرمایہ کاری سرگرمی زیادہ دیکھی گئی کیونکہ ان علاقوں میں پلاٹوں کے نرخ گزشتہ پانچ سال میں تقریباً چار گنا ہو گئے۔

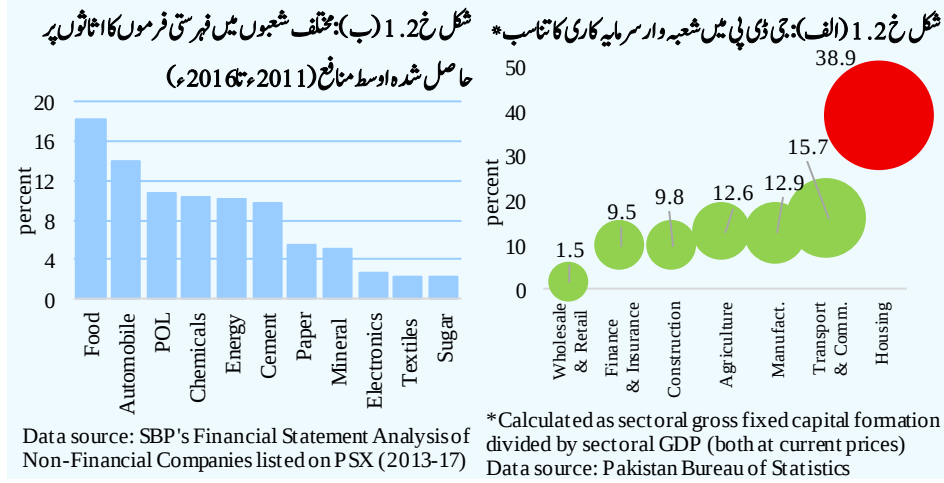
منقولی شواہد سے ظاہر ہوتا ہے کہ بعض بڑے صنعتی گروپ اپنی بچت کردہ آمدنی کو اپنی صنعتی اساس بڑھانے پر لگانے کے بجائے رینک اسٹیٹ میں—رہائشی اور کاروباری (شناپنگ مال اور ریسٹورنٹ) دونوں میں—لگانے کو ترجیح دیتے ہیں۔ یہ رجحان قابل فہم بھی ہے کیونکہ ملک میں پیداواری اخراجات (خصوصاً یوٹیلٹی) مسلسل بڑھ رہے ہیں اور حالیہ برسوں کے دوران کاروبار کرنے میں سہولت کا معاملہ بحیثیت مجموعی ناقص رہا ہے۔ بیشتر صنعتی شعبے میں اور صارفین کے لیے دیگر صنعتوں جیسے غذا (عارضی صارفی مصنوعات) اور گاڑیوں میں نفع یابی پر اپریٹی مارکیٹ کے منافع سے کم رہی ہے (شکل خ 1.2 ب)۔ برآمدی شعبے (خصوصاً ٹیکسٹائل) کی آمدنی میں خاص طور پر تخفیف ہوئی ہے کیونکہ دوسرے ملکوں کے ساتھ سخت مقابلے کی بنا پر منافع محدود ہوا ہے۔ غالباً اسی وجہ سے بڑے برآمدی ادارے دوسرے ملکی کاروباروں میں دلچسپی لے کر تنوع پیدا کر رہے ہیں۔



بچت کے باضابطہ ذرائع کے ساتھ بلا جواز مسابقت بینک امانتیں اور مالی وثیقہ جات جیسے بچت کے باضابطہ ذرائع بھی منافع دینے میں پراپرٹی مارکیٹ کا مقابلہ نہیں کر سکتے کیونکہ ایک تو ان کا منافع / سرمایہ جاتی منافع محدود ہوتا ہے، دوسرے ہر طرح کی آمدنی پر مارکیٹ شرح کے مطابق ٹیکس عائد ہوتا ہے۔ یہ بات سمجھنے کے لیے اس مثال پر غور کیا جائے: اگر کسی شخص نے 2013ء کے اواخر میں کراچی میں ایک پلاٹ پر ایک ملین روپے کی سرمایہ کاری کی تھی تو 2018ء میں اس کی مارکیٹ

قیمت 2.3 ملین روپے کے لگ بھگ ہو چکی ہوگی، یعنی صرف 5 سال میں 129 فیصد کا معقول سرمایہ جاتی منافع (شکل خ 1.3)۔ بچت کنندگان کو اس طرح کا منافع صرف ایکویٹی فنڈز میں ہوا ہے، تاہم یہ طریقہ سرمائے کے بہاؤ کو راغب کرنے میں زیادہ کامیاب نہیں رہا ہے کیونکہ بچت کنندگان پر خطر طریقوں سے گریز کرتے ہیں، اور اس طریقے کی عمومی آگاہی بھی نہیں پائی جاتی۔ اس کے علاوہ ایکویٹی فنڈ کے تحت سرمایہ جاتی منافع پر 15 فیصد ٹیکس ناگزیر ہے۔

دیگر متبادل ذرائع سے منافع خاصاً محدود رہا ہے، جیسے ریگولر انکم سرٹیفکیٹ کے معاملے میں 51.8 فیصد، میعادى امانتوں میں 41.6 فیصد، اور سونے کے معاملے میں 7.7 فیصد۔ عالمی اور ملکی معاشی ماحول کے لحاظ سے منافع یقیناً کم یا زیادہ ہو سکتا ہے، لیکن حقیقت یہی ہے کہ ملک میں ایک مستحکم ترقیاتی رجحان موجود ہے جو دیگر ذرائع کے مقابلے میں جائیداد میں سرمایہ لگانے کو درست سمجھتا ہے۔ اس طرح کے منافع



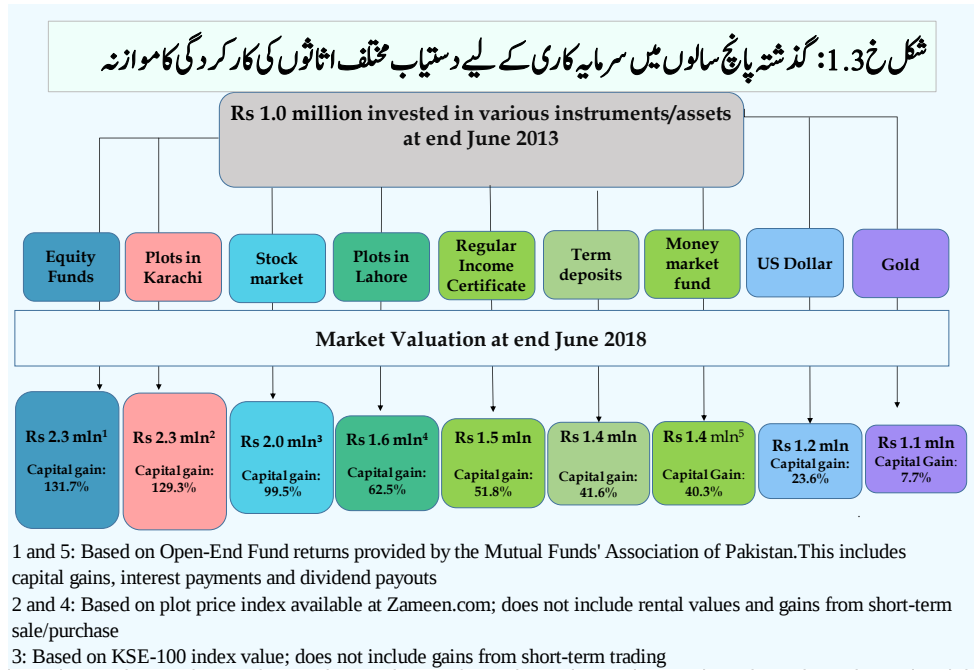
کے نتائج نکٹنا فطری ہیں، بچت کے باضابطہ ذرائع کی طلب پست رہی جس نے مالی اداروں کی مجموعی نمو کو متاثر کیا اور نجی کاروباری اداروں کے لیے قرضے کی دستیاب رقوم کم ہو گئیں۔

حقیقی خریدار محروم رہے

مکانات کی بلند ہوتی قیمتوں اور بڑھتی ہوئی طلب کا ایک اثر یہ ہوا کہ حقیقی خریداروں کی قوت خرید بتدریج کم ہوتی گئی۔ صورت حال بدتر اس لیے بھی ہوئی کہ قرض لینے کے ذرائع محدود اور قرض گیری کی لاگت بلند تھی چنانچہ اپنا مکان معاشرے کے پست سے متوسط آمدنی والے طبقوں کی استطاعت سے باہر ہو گیا۔ شہری علاقوں میں مکانات کی تقریباً تمام کی تمام قلت کا شکار معاشرے کا وہ طبقہ ہے جس کی آمدنی کم ہے۔ یہ صورت حال دراصل پاکستان میں باضابطہ مالی شعبے کی ناکامی ہے کہ وہ آبادی کے ایک بڑے طبقے کو مناسب اور قابل استطاعت رہائش دلانے والی ایسی مالی مصنوعات فراہم نہیں کر سکا جو ان کی ضروریات پوری کرنے میں معاون ہوتیں۔

5۔ حالیہ برسوں میں کئی اصلاحات متعارف کرائی گئیں

حکومت کی بیشتر سابقہ اصلاحات کا مقصد ریکل اسٹیٹ کے شعبے میں شفافیت بڑھانا اور ٹیکس وصولی کے امکانات کو حقیقی بنانا تھا (جدول خ 1.3)۔ مثال کے طور پر 2009ء میں یہ لازم کیا گیا کہ 500 گز سے زائد رقبے کے مالکان ٹیکس ریٹرن کا اندراج کرائیں۔ نیز، 2012ء میں کیپٹل گین ٹیکس متعارف کرایا گیا جو دو سال سے کم عرصے کے لیے رکھی جانے والی غیر منقولہ جائیداد کی فروخت پر لاگو ہوا۔



تاہم 2016ء میں ایک بڑا اقدام کیا گیا جب پہلی بار ایف بی آر ویلیو ایشن ریٹ متعارف کرائے گئے تاکہ پیشگی ٹیکس اور کیپٹل گین ٹیکس وصول کیے جائیں۔ جیسا کہ پہلے ذکر آیا، بیشتر صورتوں میں یہ ویلیو ایشن حقیقی قیمتوں سے بہت کم تھی۔ اس سے قطع نظر، صوبائی ٹیکس وصولی بہت پست ڈی سی ریٹس رائج ہونے کی بنا پر محدود ہی رہی۔ حقیقت یہ ہے کہ ایف بی آر کی شرحوں کی آمد سے مارکیٹ میں خاصا ابھام پیدا ہو گیا، کیونکہ خریداروں اور فروخت کاروں کو وفاقی اور صوبائی دونوں ریٹس مد نظر رکھنے پڑتے تھے۔

حکومت نے (مالی سال 19ء کے میزانی اقدامات کے سلسلے میں) اپریل 2018ء میں اعلان کیا کہ نان فائلرز (5 ملین روپے سے زائد کی) جائیداد نہیں خرید سکیں گے۔ مزید برآں تجویز دی گئی تھی کہ ایف بی آر شرحیں ختم کر دی جائیں جبکہ صوبائی حکومتوں کو ہدایت کی گئی تھی کہ ڈی سی ریٹس ختم کر دیے جائیں۔ بجٹ میں یہ بات متعارف کرائی گئی کہ جائیداد کی صرف ظاہر کردہ مالیت پر ٹیکس وصول کیا جائے گا، تاہم یہ یقینی بنانے کے لیے کہ خریدار اور فروخت کار کی طرف سے ظاہر کردہ مالیت مناسب بازاری مالیت ہو، فنانس بل-2018 19ء میں حکومت کو اختیار دیا گیا کہ وہ اولین خریدار بنے۔

حکومت کو علی الخصوص یہ اختیار تھا کہ اصل سے کم مالیت ظاہر ہونا ثابت ہو جائے تو وہ اراضی اور جائیداد ظاہر کردہ مالیت سے 100 فیصد زائد پر خرید سکے گی۔ اس پر اس میں عمل درآمد کے لیے ضروری تھا کہ غیر منقولہ املاک کے ڈائریکٹوریٹ جنرل کا تقرر کیا جائے جسے اس

پاکستانی معیشت کی کیفیت

جدول 1.3: ریئل اسٹیٹ شعبے کی ضابطہ سازی کے لیے حکومت کے اہم اصلاحی اقدامات کی تاریخ		
نمبر شمار	سال	اقدامات
1	2009ء	جولوگ کسی ریٹنگ والے علاقے میں 500 مربع گز یا اس سے زائد کی اراضی پر غیر منقولہ املاک اور / یا 2000 مربع فٹ یا اس سے زائد رقبے کے فلیٹ کے مالک ہوں، ریٹرن فائل کرنا ان پر لازم ہے [فنانس ایکٹ 2009ء صفحہ 7]
2	2010ء	اٹھارہویں ترمیم کے ذریعے صوبوں کو (صوبوں میں واقع) غیر منقولہ املاک پر کیپٹل ویلیو ٹیکس (سی وی ٹی) وصول کرنے کا اختیار دیا گیا ہے [ایف بی آر سرکلر نمبر R-105236-EC-e-Dox # 11/2010-ITP/B-C.No. بتاریخ 16 جولائی 2010ء]
3	2012ء	غیر منقولہ املاک، جن کی تحویل کا عرصہ دو سال سے کم ہو، کی فروخت پر کیپٹل گین ٹیکس (سی جی ٹی) لاگو کیا گیا [فنانس ایکٹ 2012ء صفحہ 437، ترمیم شدہ آئٹم ٹیکس آرڈیننس 2001ء کی ڈویژن VIII]
4	2014ء	جن املاک کی تحویل کا عرصہ ایک سال تک ہو ان پر سی جی ٹی 10 فیصد، اور تحویل ایک سال سے زائد یا دو سال تک ہو ان پر 5 فیصد لاگو ہو گا۔ دو سال سے زائد عرصہ تحویل پر سی جی ٹی عائد نہیں ہو گا [فنانس ایکٹ 2014ء صفحہ 135، جون 2014ء تک ترمیم شدہ آئٹم ٹیکس آرڈیننس 2001ء، صفحہ 328 تا 329]
6	2014ء	غیر منقولہ املاک کی فروخت کی صورت میں بتائی گئی مجموعی رقم پر تطبیقی پذیر (Adjustable) ٹیکس، فائلر کے لیے 0.5 فیصد اور نان فائلر کے لیے ایک فیصد۔ خریداری کی صورت میں فائلر کے لیے ٹیکس کی شرح ایک فیصد اور نان فائلر کے لیے دو فیصد ہے۔ 3 ملین روپے سے کم مالیت کی املاک ٹیکس ٹیکس سے مستثنیٰ ہیں۔ [فنانس ایکٹ 2014ء صفحہ 146، اور جون 2014ء تک ترمیم شدہ آئٹم ٹیکس آرڈیننس 2001ء، صفحہ 346 اور 349]
7	2016ء	کم جولائی 2016ء کو یا اس کے بعد خریدی گئی غیر منقولہ املاک کی فروخت پر سی جی ٹی 10 فیصد رکھا گیا (جب تحویل کا عرصہ ایک سال تک ہو)، تاہم (ایک سال سے زائد اور دو سال سے کم تحویل کی صورت میں) بڑھا کر 7.5 فیصد، اور (دو سال سے زائد اور تین سال سے کم تحویل کی صورت میں) 5 فیصد کر دیا گیا۔ کم جولائی 2016ء سے قبل خریدی گئی غیر منقولہ املاک پر جس کی تحویل کا عرصہ تین سال یا اس سے کم ہو سی جی ٹی کی شرح 5 فیصد ہو گی، اور اگر تین سال سے زائد ہو تو شرح صفر ہو گی۔ [31 اگست 2016ء تک ترمیم شدہ آئٹم ٹیکس آرڈیننس 2001ء، صفحہ 364 تا 365]
8	2016ء	غیر منقولہ املاک (ایٹ 4 ملین روپے سے زائد) کی خریداری پر ٹیکس ٹیکس بڑھا کر فائلر کے لیے 2 فیصد اور نان فائلر کے لیے 4 فیصد کر دیا گیا۔ غیر منقولہ املاک کی فروخت کی صورت میں بتائی گئی مجموعی رقم پر ٹیکس، فائلر کے لیے ایک فیصد اور نان فائلر کے لیے دو فیصد۔ [فنانس ایکٹ 2016ء اور 31 اگست 2016ء تک ترمیم شدہ آئٹم ٹیکس آرڈیننس 2001ء، صفحہ 388 اور 390 تا 391]
9	2016ء	بیس بڑے شہروں کے لیے ایف بی آر ویلیو ایٹن ریٹس متعارف کرائے گئے جو 31 جولائی 2016ء سے نافذ ہوئے، اس کا مقصد وفاقی ٹیکسوں کا تخمینہ لگانا تھا جیسے غیر منقولہ املاک کی خرید و فروخت پر کیپٹل گین ٹیکس اور ٹیکس ٹیکس۔ [https://www.fbr.gov.pk/Contents/Valuation-of-Immovable-Properties/11042]
10	2018ء	چھپائے گئے اثاثہ جات کے اظہار کے لیے ایننسٹی اکٹیم جون 2018ء تک متعارف کرائی گئی بذریعہ بیرونی اثاثہ جات (اعلان اور واپسی) ایکٹ 2018ء اور ملکی اثاثہ جات کے رضاکارانہ اعلان کا ایکٹ 2018ء۔
11	2018ء	نان فائلر پر پابندی لگادی گئی کہ وہ 5 ملین روپے سے زائد کی املاک نہیں خرید سکتے [فنانس ایکٹ 2018ء سیکشن 227 صفحہ 82، اور 30 اکتوبر 2018ء تک ترمیم شدہ آئٹم ٹیکس آرڈیننس 2001ء، صفحہ 342]

ڈیٹا کا ماخذ: فیڈرل بورڈ آف ریونیو

بات کا اختیار ہو کہ ظاہر کردہ مالیت مناسب بازاری مالیت سے کم معلوم ہو تو وہ جائیداد کی مالیت جاننے کے لیے اقدام کر سکے۔⁸ دریں اثنا کسی جائیداد کے خریدار اور فروخت کار اس کی رجسٹریشن پر مختلف حکام کو کئی کئی ٹیکس ادا کرنے کے بجائے کم تعداد میں ٹیکس ادا کر سکیں

⁸ ایف بی آر کے اعلامیہ ایف نمبر 19-2018 / DG(BTB) / 18-01 بتاریخ 29 نومبر 2018ء کے مطابق ڈائریکٹوریٹ جنرل آئی ایم پی - آئی آر کی باضابطہ تیاری کا کام شروع ہو چکا ہے۔ فی الوقت ڈائریکٹر جنرل بی بی ٹی اور اسلام آباد، لاہور اور کراچی کے کمشنرز بی بی ٹی کو سننے قائم ہونے والے ان دفاتر کا اضافی چارج سونپا جائے گا۔

گے۔ صرف ایک مرحلے میں ٹیکس وصولی کی سہولت دے کر اس عمل کو سادہ بنانا بہت اہم اقدام ہے، اس طرح عام افراد ٹیکس ادائیگی کے لیے کم لاگت اور کم وقت خرچ کریں گے جس سے سرکاری محاصل میں اضافے کا امکان ہوگا، اور وہ ریٹرن جمع کرانے کی طرف راغب ہوں گے۔

6۔ اعلان کردہ اصلاحات کا فوری نفاذ بہت ضروری ہے

شفافیت اور محاصل جمع کرنے کے دہرے ہدف کے حصول کے لیے یہ ضروری ہے کہ ریئل اسٹیٹ کے شعبے میں مرکوز اور بروقت اقدامات پر عمل درآمد کیا جائے۔ حکومت کی طرف سے غیر منقولہ املاک کے ڈائریکٹوریٹ جزل کا قیام خوش آئند ہے جو ریئل اسٹیٹ سے متعلق تمام امور پر ایف بی آر کے خصوصی ادارے کے طور پر کام کرے گا۔ ان کاموں میں یہ شامل ہیں: غیر منقولہ املاک کی جیو میپنگ، ریئل اسٹیٹ مارکیٹ کے مختلف زمروں کا سروے اور مارکیٹ تجزیہ، غیر منقولہ املاک کی آن لائن مارکیٹنگ کی ٹریکنگ، غیر ملکی ریئل اسٹیٹ کے متعلقات کی سرگرمیوں کی ٹریکنگ، مربوط سرگرمیوں کے لیے محصول اور آبکاری اور محاصل اراضی کے صوبائی محکموں کے ساتھ معاونت، قیمتی جائیداد کی فروخت اور کرایہ داری کی شناخت، نئے اور آنے والے ریئل اسٹیٹ منصوبوں کا محتاط وڈیو سروے۔

تاہم جائیداد کی مالیت کے تعین کو زیادہ شفاف اور موثر بنانے کے لیے ضروری ہے کہ صوبائی حکومتیں ڈی سی ریٹس ختم کریں اور اسٹامپ ڈیوٹی اور دیگر صوبائی ٹیکسوں کی وصولی روک دیں۔ اب تک کسی صوبے نے ڈی سی ریٹس ختم نہیں کیے ہیں۔ اٹھارہویں ترمیم کے تحت غیر منقولہ املاک سے محاصل کی وصولی چونکہ ایک صوبائی معاملہ ہے اس لیے موجودہ بگاڑ کو درست کرنے کے لیے تنہا وفاقی حکومت کچھ نہیں کر سکتی۔ اصلاحات پر عمل درآمد کے لیے تمام صوبوں کو ایک موقف پر یکجا کرنا ضروری ہوگا۔

دریں اثنا، پراپرٹی مارکیٹ میں قیمت کے تعین، ٹیکس وصولی اور اس کے ساتھ ساتھ پراپرٹی کی قیمتوں کے آئندہ رجحان کے حوالے سے متعلقہ فریقوں میں بے یقینی پائی جاتی ہے۔ منقولی شواہد کے مطابق حال میں سرگرمیاں کم رہی ہیں کیونکہ بتایا گیا ہے کہ سودے فی الحال معرض التوا میں ڈال دیے گئے ہیں، خاص طور پر جب تک خریداری میں دلچسپی رکھنے والے افراد خود کو بطور فائلر رجسٹر نہ کرالیں۔ اسی طرح بعض ممکنہ فروخت کار اپنی جائیداد کچھ عرصہ تحویل میں رکھنا چاہیں گے تاکہ کیپٹل گین ٹیکس کا بوجھ کم کر سکیں۔ چونکہ سودوں کے حجم کے بارے میں قابل بھروسہ اعداد و شمار دستیاب نہیں ہیں اس لیے مارکیٹ کی سرگرمیوں کا اندازہ صرف ان معلومات سے ہو سکتا ہے جو قیمتوں کے بارے میں موجود ہیں، اور ان سے محدود سرگرمیوں کا پتہ چلتا ہے۔ اپریل تا ستمبر 2018ء کے دوران کراچی میں پلاٹوں کی قیمتیں تقریباً 15 فیصد گری ہیں جبکہ لاہور میں تقریباً خمد ہیں۔ چنانچہ سودوں کا حجم کم رہنے کی بنا پر مستقبل قریب میں ٹیکس وصولی کم ہو سکتی ہے، تاہم یہ اصلاحات وسط سے طویل مدت میں محاصل کی وصولی کے ساتھ ساتھ مجموعی ترغیبانی ڈھانچے کو بھی بہتر بنائیں گی۔

مکانات کی رسد کی صورت حال کو درست کرنا سماجی لحاظ سے بھی بے حد اہم ہے۔ اس سلسلے میں حکومت نے 10 اکتوبر 2018ء کو ”نیا پاکستان ہاؤسنگ پروگرام“ کے نام سے ایک نئے منصوبے کا اعلان کیا جس کا مقصد ملک بھر میں 5 ملین رہائشی یونٹوں کا قیام ہے تاکہ کم آمدنی والے طبقے کی ضروریات پوری کی جائیں۔ اسٹیٹ بینک نے بھی ملک میں سستے مکانات کے لیے قرضے کی فراہمی پر اپنی توجہ بڑھادی ہے۔ اس تناظر میں ملک میں غیر عدالتی قرضے کا نظام تشکیل دینا ضروری ہے تاکہ بینک اپنے رہن کا حق باسانی استعمال کر سکیں۔ تاہم اس صنعت کی حرکیات کو بہتر بنانا ہے تو یہ ضروری ہے کہ پراپرٹی مارکیٹ کے مسائل حل کرنے کی فوری نوعیت کو مارکیٹ کے تمام متعلقہ فریق بشمول وفاقی و صوبائی حکومتیں، رینل اسٹیٹ ڈیولپرز، بلڈرز، بینکاری صنعت اور تعمیراتی ساز و سامان کے سپلائرز۔ محسوس کریں۔

حوالہ جات:

- Joumard, I., A. Thomas and H. Morgavi (2017), “Making income and property taxes more growth-friendly and redistributive in India”, OECD Economics Department Working Papers, No. 1389, OECD Publishing, Paris.
- Khan, Ayaz and Khalil, Samina (2017). “The real size of underground economy: A case of Pakistan”. Pakistan Journal of Applied Economics, Vol.27 No.1, (89-100), Summer, 2017.
- Kemal, Ali and Qasim, A. Waqar (2012). “Precise estimates of the unrecorded economy”. Pakistan Development Review 51:4 Part II (Winter 2012) pp. 51:4, 505–516