جمهوری اسلامی ایران
وزارت امور اقتصادی و دارایی

معاونت امور اقتصادی

پیشنهاد اصلاح مالیات بر املاک
(با تأکید بر عایدی سرمایه)

دکتر علی اکبر قلی‌زاده

عضو هیأت علمی و دانشیار دانشگاه بوعلی سینا

به نام خدا

پیشنهاد اصلاح مالیات بر املاک (با تأکید بر عایدی سرمایه)

کارفرما	معاونت امور اقتصادی- وزارت امور اقتصادی و دارایی
مجری	دانشگاه بوعلی سینا
مسئول انجام مطالعه	دکتر علی اکبر قلی‌زاده
همکار اصلی	رویا پورمحمدی
تاریخ انتشار	آذر ۱۳۹۶

فهرست مطالب

۱. کلیات و مفاهیم اساسی ۱

۱-۱. مقدمه ۱

۱-۲. تعریف مسئله ۱

۱-۳. ضرورت و اهداف مطالعه ۴

۱-۴. تعریف منفعت سرمایه ۵

۱-۵. مالیات‌های بخش مسکن ۶

۱-۶. سؤال‌های اساسی تحقیق ۸

۱-۶-۱. سؤال اصلی ۸

۱-۶-۲. سؤالات فرعی ۸

۱-۷. هدف از اجرا ۸

۱-۸. روش پژوهش ۹

۱-۹. دستاوردهای طرح ۱۰

۱-۱۰. جنبه‌های نوآوری ۱۰

۱-۱۱. جنبه‌های کاربردی ۱۰

۲. مبانی نظری ۱۱

۲-۱. مقدمه ۱۱

۲-۲. باید و نبایدهای سیاست‌های مسکن-مدل مایو ۱۲

۲-۳. مفاهیم مرتبط با عایدی سرمایه ۱۷

۲-۳-۱. مفهوم تئوریک عایدی و زیان سرمایه ۱۸

۲-۳-۲. تمایز بین درآمد عادی و عایدی سرمایه ۱۸

۲-۳-۳. عایدی واقعی در مقابل عایدی غیرواقعی ۱۹

۲-۳-۴. عایدی بلندمدت،کوتاه‌مدت و مسئله تورم ۱۹

۲-۳-۵. مسئله محاسبه زیان سرمایه ۲۰

۲-۴. مبانی نظری مالیات منفعت سرمایه ۲۰

۲-۴-۱. اثر مالیات منفعت سرمایه بر قیمت دارایی‌ها ۲۳
۲-۴-۲. اثرات توزیعی مالیات منفعت سرمایه ۲۴
۲-۵. آثار اقتصادی مالیات بر عایدی سرمایه ۲۵
۲-۵-۱. بررسی آثار اقتصادی در قالب الگوهای تئوریک ۲۹
۲-۶. اثرات نظام مالیاتی بر نوع تصرف مسکن ۳۲
۲-۷. مالیات بر مصرف مسکن ۳۴
۲-۸. اثر مالیات‌ها بر بازار مسکن ۳۵
۲-۸-۱. اثر مالیات منفعت سرمایه ۳۷
۲-۸-۲. مالیات املاک و یا دارایی مسکن ۳۸
۲-۸-۳. مالیات بر نرخ اجاره ۳۸
۲-۹. بررسی تحلیلی مالیات‌های مسکن ۳۹
۲-۹-۱. مالیات بر منفعت سرمایه ۳۹
۲-۹-۲. مالیات بر ارزش زمین ۴۰
۲-۹-۳. مالیات بر واحدهای مسکونی خالی ۴۱
۲-۹-۴. مالیات بر خرید املاک گران‌قیمت ۴۲
۲-۹-۵. مالیات ارزش افزوده مسکن ۴۲
۲-۱۰. خلاصه و جمع‌بندی ۴۳
۳. بررسی مالیات بر املاک در کشورهای منتخب ۴۵
۳-۱. مقدمه ۴۵
۳-۲. ملاحظات کارایی در حمایت از مالیات بر املاک ۴۵
۳-۳. ملاحظات عدالت در حمایت از مالیات بر املاک ۴۸
۳-۴. نظام مالیات مسکن در جهان ۴۸
۳-۴-۱. مالیات بر منفعت سرمایه (CGT) ۴۹
۳-۴-۲. مالیات بر ارزش زمین (LVT) ۵۰
۳-۴-۳. مالیات بر واحدهای مسکونی خالی ۵۱
۳-۴-۴. مالیات بر خرید املاک گران‌قیمت (SDLT) ۵۱
۳-۵. مقایسه تطبیقی از مالیات‌های بخش مسکن ۵۲
۳-۵-۱. مالیات بر نقل و انتقال ۵۷
۳-۵-۲. مالیات بر عایدی سرمایه‌ای ۵۸

۳-۵-۳. مالیات سالانه بر املاک ۵۹
۳-۶. مالیات مسکن در کشورهای عضو اتحادیه اروپا ۶۵
۳-۷. مالیات بر دارایی مسکن ۷۰
۳-۷-۱. مالیات منفعت سرمایه در آمریکا ۷۴
۳-۷-۲. مالیات منفعت سرمایه در انگلستان ۷۸
۳-۷-۳. مقایسه ویژگی‌های مالیات بر عایدی سرمایه (CGT) در کشورهای مختلف ۸۰
۳-۸. مشوق‌های مالیاتی بخش مسکن در سطح کشورهای عضو (IHA) ۸۵
۳-۸-۱. مشوق‌های ارائه شده به تولید کنندگان مسکن ۸۶
۳-۸-۲. مشوق‌های ارائه شده به مصرف‌کنندگان مسکن ۸۷
۳-۹. سیاست‌ها و انتخاب نوع مسکن ۸۸
۳-۹-۱. سیاست‌های کنترل اجاره ۸۹
۴. مالیات بر املاک در ایران ۹۴
۴-۱. مقدمه ۹۴
۴-۲. تحلیل مالیات املاک و مستغلات در ایران ۹۶
۴-۲-۱. ظرفیت و شکاف مالیاتی ۹۶
۴-۲-۲. ظرفیت و شکاف مالیاتی املاک و مستغلات ۹۷
۴-۳. اهداف بخشی مالیات‌های مسکن: رشد باثبات بلندمدت بخش مسکن ۹۸
۴-۳-۱. نوسان قیمت مسکن ۹۹
۴-۳-۲. سرمایه‌گذاری مسکن ۹۹
۴-۴. تحلیل اثر مالیات بر رشد و قیمت مسکن ۱۰۰
۴-۴-۱. ثبات بلندمدت بخش مسکن ۱۰۰
۴-۴-۲. مالیات منفعت سرمایه ۱۰۳
۴-۵. اصلاح مالیات‌های مسکن در قانون مالیات‌های مستقیم ایران ۱۰۴
۴-۵-۱. مالیات بر وجوه دارایی مسکن ۱۰۵
۴-۵-۲. مالیات بر وجوه درآمدی مسکن ۱۰۷
۴-۵-۳. معافیت مالیات اقساط وام مسکن ۱۱۰
۴-۵-۴. عوارض مسکن ۱۱۰
۴-۵-۵. قانون مالیات ارزش افزوده ۱۱۰
۴-۶. اصلاح قانون مالیات‌ها در طرح تحول اقتصادی ۱۱۱

۴-۶-۱. ارزیابی نظام مالیاتی بخش مسکن در لایحه طرح تحول نظام مالیاتی کشور ۱۱۲
۴-۷. مالیات بر خانه‌های خالی و مالیات بر عایدی سرمایه ۱۱۵
۴-۷-۱. تبعات عدم اجرای قانون مالیات بر عایدی سرمایه در ایران ۱۱۶
۴-۸. ویژگی‌های نظام مالیاتی مطلوب و کارآمد ۱۲۱
۴-۹. ارکان اقتصاد ایران در حوزه مالیات ۱۲۲
۴-۹-۱. تولید ملی ۱۲۲
۴-۹-۲. قوانین و مقررات مالیاتی ۱۲۳
۴-۹-۳. سازمان وصول مالیات ۱۲۳
۴-۱۰. الزامات تحقق درآمدهای مالیاتی ۱۲۳
۴-۱۰-۱. پتانسیل‌ها و موانع موجود در شکوفایی ظرفیت بالقوه اقتصادی مالیات ۱۲۳
۴-۱۱. مالیات ساختمان و مسکن، پدیده‌های لازم و ظریف ۱۲۹
۵. پیشنهادات اصلاحی در ارتباط با مالیات‌های موجود و معرفی مالیات‌های جدید ۱۳۲
۵-۱. مقدمه ۱۳۲
۵-۲. مالیات‌های مسکن و محورهای اساسی اصلاح آن ۱۳۳
۵-۳. پیشنهادهایی برای اصلاح و تکمیل قانون مالیات‌های مستقیم ۱۳۵
۵-۳-۱. عدم توانایی در مقابله و کنترل سوداگری مسکن ۱۳۶
۵-۳-۲. کم‌توجهی به مسکن اقشار آسیب‌پذیر ۱۴۱
۵-۳-۳. نامناسب بودن معیار معافیت مالیات بر درآمد اجاره ۱۴۱
۵-۳-۴. اختصاص بخشی از درآمد مالیات مسکن جهت اعطای یارانه اجاره ۱۴۲
۵-۳-۵. محدود نمودن ظرفیت مالیات ارزش افزوده ۱۴۲
۵-۳-۶. عدم توجه به تحقق سایر اهداف مهم بخش مسکن ۱۴۳
۵-۴. خلاصه و نتیجه‌گیری ۱۴۴
منابع و مآخذ: ۱۴۵

۱. کلیات و مفاهیم اساسی

۱-۱. مقدمه

طی چند دهه اخیر نوسانات بخش مسکن و شوک‌های ایجاد شده در این بازار، تبعات اقتصادی و اجتماعی گسترده‌ای را در پی داشته و طیف وسیعی از زیان‌های اقتصادی و آسیب‌های اجتماعی را در اشکال مختلف متوجه جامعه و اقتصاد ملی نموده است. اعتقاد بر آن است عدم بکارگیری نظام مالیات منفعت سرمایه به عنوان مهم‌ترین ابزار مالیاتی مسکن؛ از طرفی بی‌ثباتی بازار مسکن را بدنبال داشته و این در حالی است که در کشورهای دیگر نقش قوی و مؤثر در سیاست‌گذاری اقتصاد مسکن ایفا می‌نماید. از طرف دیگر، ظرفیت‌های مالیاتی گسترده جهت توسعه پایه مالیاتی مورد استفاده قرار نمی‌گیرد که به تبع خود کاهش درآمد مالیاتی دولت را بدنبال خواهد داشت. مشکل تأمین سرپناه به ویژه برای جوانان و گروه‌های کم‌درآمد، اختلال در مکانیسم قیمت‌ها، تشدید فرآیندهای تورمی، نقل و انتقال شدید منابع بین بازار مسکن و سایر اجزاء بازار دارایی‌ها، کاهش انگیزه فعالیت‌های مولد اقتصادی، کاهش قدرت رقابت‌پذیری اقتصادی از طریق افزایش هزینه‌های تأمین مکان بنگاه‌ها و اختلال در نظام توزیع درآمد از جمله مشکلاتی است که افزایش قیمت املاک و مستغلات و بی‌ثباتی بازار مسکن و مالاً گستردگی سوداگری در این بازار و عدم استفاده از ظرفیت‌های مالیاتی این بخش بوجود می‌آورد. اگر چه در اصلاحیه قانون مالیات‌های مستقیم مصوب ۱۳۹۴ بویژه مواد ۷۷ و ۶۴، اهدافی چون توسعه پایه مالیاتی و تغییر ترکیب درآمدهای مالیاتی در دستور کار قرار گرفته و توجه ویژه‌ای به بخش مسکن و کمک به تحقق اهداف سند چشم‌انداز و اهداف برنامه‌های توسعه بخش مسکن صورت پذیرفته، با این حال به نظر می‌رسد؛ اصلاح قانون مالیات‌های مستقیم از ابعادی چون مهار سوداگری مسکن، تثبیت بازار مسکن، توجه به مسکن گروه‌های کم‌درآمد، بهبود و توسعه منابع درآمدی و ظرفیت‌های مالیاتی و کمک به برقراری تعادل در بازار مسکن و تحقق اهداف توزیعی با کاستی‌هایی مواجه باشد. در این مطالعه با توجه به نظام مالیاتی مسکن در ایران و جهان توصیه‌هایی جهت تقویت نظام مالیاتی و اصلاح و تکمیل نظام مالیاتی بخش مسکن ارائه گردیده است. در این مطالعه تلاش می‌شود جزئیات پیش‌نویس مقدماتی لایحه مالیات منفعت سرمایه تدوین و ارائه گردد.

۱-۲. تعریف مسئله

طی چند دهه اخیر نوسانات بخش مسکن و شوک‌های ایجاد شده در این بازار، تبعات اقتصادی و اجتماعی گسترده‌ای را در پی داشته و طیف وسیعی از زیان‌های اقتصادی و آسیب‌های اجتماعی را در اشکال مختلف متوجه جامعه نموده است. از طرفی شکل‌گیری حباب و فروپاشی آن و از سوی دیگر حجم وسیعی از واحدهای مسکونی خالی و شبه خالی به دلیل نقش دارایی و سوداگری مسکن پدیده جدیدی است که معادل درآمد نفتی چند سال کشور سرمایه‌های کشور را راکد و بلااستفاده نموده است. اعتقاد بر آن است عدم بکارگیری ابزارهای مالیاتی که اثرات قوی و تعیین کننده‌ای در این زمینه

دارند؛ از طرفی موجب تداوم بی‌ثباتی بازار مسکن شده و از طرف دیگر به دلیل عدم وجود یا ضعف ابزارها، ظرفیت‌های مالیاتی بخش مسکن جهت توسعه پایه مالیاتی و همچنین تحقق اهداف کلیدی اقتصاد کلان بکار گرفته نمی‌شود. مشکل تأمین سرپناه به ویژه برای جوانان و گروه‌های کم‌درآمد، اختلال مکانیزم قیمت‌ها، تشدید فرآیندهای تورمی، نقل و انتقال شدید منابع بین بازار مسکن و سایر اجزاء بازار دارایی‌ها، کاهش انگیزه فعالیت‌های مولد اقتصادی و اختلال در نظام توزیع درآمد از جمله مشکلاتی است که بی‌ثباتی بازار مسکن و عدم استفاده از ظرفیت‌های مالیاتی این بخش بوجود می‌آورد. همچنین گرایش شدید خانوارها به مسکن ملکی، مسکن شبه خالی (مسکن دوم و سوم، ویلایی و ییلاقی) جهت بهره‌گیری از منفعت سرمایه و ابعاد فرهنگی و اجتماعی و ارزش وثیقه‌ای آن موجب انتقال بیش از حد سرمایه‌ها به بخش مسکن شده و ضمن ایجاد اختلال در بازار سرمایه، انگیزه‌های تولید و سرمایه‌گذاری در بخش‌های تولید کالا و خدمات را بشدت کاهش و تحت تأثیر قرار می‌دهد. نرخ واحدهای مسکونی خالی در ایران ۱۰/۶ درصد است، در حالی که نرخ طبیعی واحدهای مسکونی و نرخ‌های استاندارد و پذیرفته شده در دامنه ۲/۵ الی ۳/۵ قرار دارد، بنابراین نسبت واحدهای مسکونی خالی بیش از ۳ برابر نرخ طبیعی و قابل قبول است. بر اساس محاسبات و بررسی‌های انجام شده ارزش واحدهای مسکونی خالی در تهران ۵۰ میلیارد دلار و در سطح کشور ۲۵۰ میلیارد دلار می‌باشد. این اعداد نشان می‌دهد علی‌رغم محدودیت‌های شدید منابع مالی برای فعالیت‌های تولیدی، معافیت‌های گسترده مالیاتی، نظام مالیاتی نامناسب و غیرمؤثر بخش مسکن و حمایت‌های دولت از بخش مسکن، منابع قابل توجهی در حد تولید ناخالص داخلی چند سال کشور در بخش مسکن راکد مانده و از چرخه تولید و ارزش افزوده خارج شده است. لذا وضع مالیات منفعت سرمایه مسکن با ثابت بودن سایر عوامل، دارای اثر مستقیم تثبیت و تنظیم اقتصاد مسکن و همچنین تقویت رشد تولید و اشتغال در سایر بخش‌های اقتصادی در شکل اثر غیرمستقیم ناشی از کنترل و مهار منفعت سرمایه قابل ملاحظه در بخش مسکن می‌باشد.

در حال حاضر نظام مالیات نقل و انتقال بخش مسکن در ایران از چند مشکل اساسی رنج می‌برد: اول، بر مبنای اهداف تلفیقی برنامه توسعه (چشم‌انداز ۲۰ ساله) و اهداف و اصول نظام مالیاتی پایه‌گذاری نشده است. دوم، متأثر از شرایط و ادوار تجاری حاکم بر اقتصاد مسکن نمی‌باشد. سوم، از ظرفیت‌های موجود مالیاتی بخش مسکن استفاده کافی بعمل نیامده است. چهارم، اهداف توزیعی مورد توجه قرار نگرفته است. پنجم، قوانین مالیاتی بعنوان ابزار مؤثر در اختیار سیاست‌گذاران بخش مسکن جهت هدایت بخش مسکن در جهت تحقق اهداف برنامه‌ها قرار ندارند و ثابت و انعطاف‌ناپذیر است و توجهی به شرایط بازار مسکن ندارند. در برخی کشورهای توسعه یافته بر مبنای شرایط بازار مسکن و اطلاعات دریافتی سیاست‌گذاران مرتباً قوانین و مقررات مالیات مسکن اصلاح می‌شود تا بخش مسکن را در شرایط رشد با ثبات بلندمدت قرار دهد و عوامل اختلال‌زای بازار مسکن رفع گردد. ششم، سنتی بودن نظام مالیات نقل و انتقال مسکن و عدم وجود اطلاعات کافی موجب تصمیم‌گیری بر مبنای معیارهای نادرست می‌شود. برای مثال سطح آستانه در کشورهای دیگر بر اساس معیارهای ارزشی (ریالی) تعیین می‌شود حال آن که در ایران معیار فیزیکی مورد استفاده قرار می‌گیرد (مثلاً متر مربع) و یا از قیمت‌های منطقه‌ای به جای قیمت‌های بازار استفاده می‌شود که فاقد کارایی است. هفتم، کثرت انواع معاملات غیررسمی دامنه پوشش و اثرگذاری سیاست‌های مالیاتی بخش مسکن را با مشکل مواجه می‌سازد.

نظام مالیاتی بخش مسکن در برخی کشورها از اهمیت زیادی برخوردار است و به طور خاص مالیات منفعت سرمایه مسکن در ابعاد ذیل بر فعالیت‌های بخش خصوصی اثرات تعیین‌کننده‌ای بدنبال خواهد داشت:

- رشد باثبات بلندمدت بخش مسکن و اقتصاد ملی.
- هزینه تأمین مکان بنگاه‌ها و قدرت رقابت‌پذیری
- رفتار مصرف و سبد دارایی خانوارها.
- جابجایی و مهاجرت جمعیت و نیروی کار.
- نحوه توزیع درآمد و تأمین مسکن گروه‌های کم‌درآمد.
- تخصیص منابع تولیدی.
- رفتار تولیدکنندگان و سرمایه‌گذاران مسکن.
- نوع تصرف مسکن (ملکی و اجاره‌ای).
- اثرگذاری بر ترکیب، مبلغ درآمد مالیاتی دولت از بخش مسکن و سهم آن از کل درآمدهای مالیاتی.

برای این که این مالیات تأثیری بر هزینه تقاضای مصرفی و سرمایه‌ای مولد نداشته باشد و تنها تقاضای سوداگرانه را هدف قرار دهد، تقاضای مصرفی خانوارها و خود تولیدکنندگان مسکن، مشمول این مالیات نمی‌شوند. این مالیات با تشویق انگیزه مصرفی مسکن، به برقراری کارایی در بازار کار، کنترل شوک‌های قیمت و اجاره مسکن و بهبود وضعیت توزیع درآمد کمک می‌نماید. بنابراین وضع مالیات عایدی سرمایه در شرایطی قابل دفاع است که ریسک قیمت را کاهش داده و موجب افزایش رشد سرمایه‌گذاری شود. در کشور ایران تاکنون چنین مالیاتی وضع نشده است. با توجه به شرایط بازار مسکن و نیاز روزافزون کشور به تأمین تقاضای انباشت شده و در حال افزایش، به نظر می‌رسد اتخاذ سیاست‌های افزایش عرضه پاسخگوی این نیاز نبوده اکنون با وجود بیش از ۵.۵ میلیون واحد مسکونی خالی و شبه خالی سوداگری مسکن و نگرانی در خصوص شکل‌گیری حباب مسکن و بروز تکانه در این بازار وجود دارد و دولت باید از تمامی امکانات به منظور کاهش سوداگری در بخش مسکن بهره‌برداری نماید. علاوه بر این، از منظر کارکرد درآمدی مالیات‌ها نیز بخش مسکن برای دولت اهمیت دارد. زیرا که این بخش اقتصادی طی سنوات گذشته با توجه به برخی ملاحظات عملاً در مقایسه با سایر بخش‌های اقتصادی مشمول مالیات ناچیزی بوده است. بررسی نظام مالیاتی مسکن در کشورهای مختلف جهان نشان می‌دهد؛ به منظور کنترل سوداگری، کسب درآمد، تحقق اهداف بخش مسکن و تخصیص بهینه منابع، بهبود اهداف توزیع درآمد، ابزار مالیاتی متناسب با آن کارکرد بکار گرفته می‌شود. سهم انواع مالیات‌های مسکن در ایران در مقایسه با کشورهای توسعه یافته و در حال توسعه بسیار اندک است. برای مثال سهم مالیات بر پایه دارایی و درآمدی املاک از کل درآمدهای مالیاتی در فرانسه ۱۶ درصد، آمریکا ۱۴ درصد، کانادا و سوئیس ۱۲ درصد، اسپانیا ۱۰ درصد، ترکیه، کره و مالزی ۳ درصد و این میزان در ایران ۱/۷ درصد بوده است. علاوه بر آن سهم ارزش افزوده مسکن در دوره تولید و بهره‌برداری از تولید ناخالص داخلی بیش از ۱۰ برابر سهم مالیات مسکن به کل درآمدهای مالیاتی است. این شاخص‌ها نشان می‌دهند از ظرفیت‌های بالقوه مالیاتی موجود بخش مسکن استفاده نمی‌شود و همچنین ابزار مالیاتی

جهت تحقق اهداف بخش مسکن و مالاً اهداف اقتصاد ملی به طور مؤثری بکار گرفته نمی‌شود. به نحوی که بخش مسکن قابلیت گسترش پایه‌های مالیاتی را دارد که این امر نیز به نوبه خود در راستای افزایش سهم درآمدهای مالیاتی در منابع عمومی دولت به عنوان یکی از سیاست‌های ابلاغی اقتصاد مقاومتی حائز اهمیت می‌باشد. بنابراین اصلاح نظام مالیات بخش مسکن با اولویت توسعه پایه و درآمدهای مالیاتی بخش مسکن بدون اختلال در قیمت و اجاره مسکن و نهایتاً کمک به اهداف اقتصاد کلان از جمله؛ کنترل تورم، رشد اقتصادی و اهداف توزیعی و کاهش نوسان ادوار تجاری ضروری می‌باشد. از این‌رو هدف اساسی این مطالعه بررسی تفصیلی علمی و تجربی مالیات منفعت سرمایه مسکن خواهد بود که محصول آن ارائه پیش‌نویس مقدماتی لایحه مالیات منفعت سرمایه می‌باشد. مطالعه حاضر الگوی اقتصادی مالیات‌های مسکن از جمله؛ مالیات منفعت سرمایه را ارائه می‌نماید و ضمن بررسی اثرات مالیات‌های دولت و ارزیابی تجارب کشورها در این زمینه، پیشنهادات لازم و یا ترجیحاً پیش‌نویس مقدماتی لایحه مالیات منفعت سرمایه مسکن را ارائه می‌دهد که می‌تواند در تثبیت و برقراری کارایی بخش مسکن و اقتصاد ملی بسیار مؤثر باشد.

۱-۳. ضرورت و اهداف مطالعه

بخش مسکن به عنوان سرپناه نقش مهمی در اقتصاد خانوار ایفا نموده و در قلمرو اقتصاد کلان نیز اثر تعیین کننده‌ای بر متغیرهای کلیدی رشد، تورم، نقدینگی و توزیع درآمد بجای گذاشته و از آن‌ها نیز تأثیر می‌پذیرد. در ادبیات اقتصاد مسکن بحث حبابی شکل بودن قیمت مسکن مورد تأیید قرار گرفته و نوسانات ادواری بخش مسکن که اقتصاد ملی را دستخوش تغییر قرار می‌دهد موضوعی کوتاه‌مدت و میان‌مدت تلقی می‌شود و در این صورت تقاضای مسکن در نوسانات کوتاه‌مدت مؤثر است که سیاست مالیاتی در کنترل آن نقش عمده‌ای ایفا می‌کند. تفکیک تقاضای مسکن به تقاضای مصرفی، تقاضای دارایی و تقاضای سوداگری مهم‌ترین کمک علمی اقتصاددانان به ساماندهی و کنترل اقتصاد مسکن به ویژه در خصوص کشورهای در حال توسعه است و به درک صحیح عملکرد این بخش و به تبع آن سیاست‌گذاری بخش مسکن کمک شایانی نموده است. در تقاضای مصرفی مسکن صر فاً تأمین سرپناه خانوار مطرح است، حال آنکه از منظر دارایی و سوداگری بازدهی سرمایه‌گذاری مبنای تصمیم‌گیری است. به علاوه، از منظر تقاضای سوداگری رفتار سرمایه‌گذارانی که وارد بخش مسکن شدند و با خرید و فروش در دوره زمانی کوتاه‌مدت درآمد قابل توجهی بدست می‌آورند حائز اهمیت است و غفلت از آن آسیب‌های جبران‌ناپذیری را متوجه بخش مسکن و اقتصاد ملی می‌نماید. در حال حاضر، در خصوص رواج پدیده سوداگری در بازار مسکن اتفاق نظر وجود دارد و متخصصان و کارشناسان بازار مسکن اعتقاد دارند دلیل اصلی پیدایش شوک‌های بازار مسکن که آثار مخربی بر اقتصاد ملی بر جای می‌گذارد به شدت تحت تأثیر رفتار سوداگری در بازار مسکن قرار دارد. شوک بازار مسکن منافعی را متوجه مالکان مسکن می‌نماید و مستأجران از آن متضرر می‌شوند. علاوه بر این، گروه خاصی از خانوارهای مالک از آن بهره‌مند می‌شوند. به طور کلی، اثر شوک بازار مسکن بر وضعیت توزیع درآمد به اندازه‌ای گسترده است که در اغلب موارد هیچ سیاستی قادر به خنثی‌سازی آن نخواهد بود. برای پرهیز از آثار گسترده و زیان‌بار شوک‌های بازار مسکن، سیاست‌گذاران استفاده از ابزارهای مکمل مالیاتی به ویژه مالیات منفعت سرمایه را در اولویت قرار داده و از شکل‌گیری شوک جلوگیری می‌کنند یا اینکه از شدت آن می‌کاهند.

تحولات نظام مالیاتی نوین بخش مسکن و تجربه کشورهای توسعه یافته در این زمینه و وضعیت موجود نظام مالیاتی مسکن، شکاف عمیق بین شرایط موجود و مطلوب و توسعه نیافتگی را نشان می‌دهد و نظام مدرن مالیاتی در قلمرو

قوانین و مقررات، زیرساخت‌ها، روش‌های اجرایی و ابزارهای آن کمک بسیار زیادی به سیاست‌گذاران در خصوص هدایت اندیشمندانه و غیرمستقیم بخش مسکن ارائه نموده است. نظام مالیاتی بخش مسکن نظام سنتی است و بر اساس اهداف بخشی پایه‌گذاری و تدوین نشده است. نوسان‌های ادواری قیمت مسکن ناشی از فعالیت‌های سوداگرانه، زیان‌های اجتماعی بر خانوارها وارد می‌سازند و موجب کاهش یا تأخیر در تقاضای مؤثر مسکن شده و هم‌چنین کاهش رشد ارزش افزوده بخش مسکن را به دنبال دارد و با توجه به اهمیت بخش مسکن در اقتصاد ملی می‌تواند کاهش رشد اقتصادی را به دنبال داشته باشد. بخشی از مهم‌ترین ابزارهای مدیریت بازار مسکن و کنترل فعالیت‌های سوداگرانه که توسط دولت‌ها بکار گرفته می‌شود در نظام مالیاتی بخش مسکن تعبیه می‌شود و این موضوع در تجارب کشورهای توسعه یافته نیز به وضوح قابل مشاهده است. هدف از اجرای طرح آن است که سیاست‌های مالیاتی دولت که بر مسکن وضع می‌شود، با عنایت به اهداف برنامه‌ها و چشم‌انداز از الگوی بهینه تبعیت نماید. نظام بهینه مالیاتی مبتنی بر اصول مالیاتی مثل: اصل توانایی پرداخت و اصل منفعت است و دارای منافعی از جمله: حداقل اختلال در عملکرد بازار، فراهم نمودن زمینه‌های برقراری کارایی، به حداقل رساندن کاهش منافع خالص اجتماعی، به حداقل رساندن هزینه جمع‌آوری مالیات و نهایتاً توجه ویژه به تحقق اهداف بخشی می‌باشد. از این‌رو انجام مطالعه حاضر با هدف ثبات بازار مسکن و کارایی در بازار دارایی‌ها همچنین کمک به تحقق اهداف بخش مسکن و مالاً اهداف اقتصاد کلان و توسعه پایه و درآمد مالیاتی دولت ضروری به نظر می‌رسد.

۱-۴. تعریف منفعت سرمایه

منفعت سرمایه شامل تمامی منفعت‌هایی می‌شود که افراد و یا شرکت‌ها از تصرف دارایی‌ها در طول سال بدست می‌آورند و این منفعت‌ها مشمول پرداخت مالیات منفعت سرمایه خواهد بود. انواع دارایی‌های در تصرف افراد و شرکت‌ها به شرح ذیل می‌باشد:

الف) زمین و مسکن

ب) معادن و یا حقوق و اجاره استفاده از معادن به منظور استخراج مواد معدنی

ج) سهام و یا سایر اشکال حقوق در بازار بورس اوراق بهادار که بطور مستقیم و یا غیرمستقیم مرتبط با افزایش ارزش دارایی‌ها می‌باشد.

د) دارایی‌هایی که برای فعالیت اقتصادی مورد استفاده قرار می‌گیرد.

تمامی اشکال مالکیت دارایی‌ها می‌تواند مشمول مالیات منفعت سرمایه باشد. دارایی‌ها شامل مالکیت معنوی (برای مثال سرقفلی و یا ودیعه) و دارایی فیزیکی و یا مالی می‌باشد. هر نوع نفع ناشی از دارایی، برای مثال اجاره، مشمول این مالیات نخواهد بود.

منفعت سرمایه می‌تواند از طریق؛ انتقال مالکیت دارایی، تبدیل و هر نوع توافق در خصوص حقوق استفاده از آن بوجود آید. بخشی از حقوق مترتب بر دارایی حقوق استفاده از آن است؛ برای مثال درآمد اجاره و یا درآمد سرمایه دارایی. درآمد سرمایه شامل مجموعه منافعی است که از یک دارایی تحت و یا بخشی از حقوق دارایی می‌باشد. برخی از هزینه‌ها

از جمله هزینه‌های نگهداری و انتقال حقوق مالکیت، هزینه‌های بازسازی جزء هزینه‌های قابل قبول مالیاتی است و از منفعت سرمایه کسر می‌شود.

از این‌رو منفعت سرمایه مسکن برابر؛ تفاوت ارزش فروش و ارزش خرید مسکن است و چنانچه از رقم ذکر شده هزینه‌های قابل قبول مالیاتی کسر شود، منفعت سرمایه مشمول مالیات بدست می‌آید. نرخ مالیات منفعت سرمایه در کشورهای مختلف متفاوت است. نظام مناسب مالیات منفعت سرمایه بر مبنای اصول مالیات در بخش عمومی، اهداف دولت در بخش مسکن، چشم‌انداز و برنامه توسعه در بخش مسکن تعریف می‌شود. همچنین ادوار تجاری شامل دوره شروع رکود تا اوج رونق بخش مسکن است. در کنار درآمدزایی یکی از اهداف مالیات منفعت سرمایه کنترل نوسانات بازار مسکن و به عبارت دیگر، کاهش اختلال‌ها در اثر شوک‌ها و نوسان ادوار تجاری بر روی متغیرهای اساسی از جمله قیمت و ارزش افزوده بخش مسکن تعریف می‌شود.

اصولاً منفعت با دو تعریف مختلف قابل محاسبه است که عبارتند از: منفعت واقعی و تحقق یافته و دیگری منفعت محاسباتی (منتسب). منفعت واقعی بر اساس معاملات صورت گرفته در بازار اندازه‌گیری می‌شود. یعنی اگر بخش خاص و یا کل دارایی خاص مورد معامله قرار می‌گیرد، منفعت معینی حاصل می‌گردد که مشمول مالیات خواهد بود. زمانی که منفعت حاصل می‌گردد و از کانال بازار عبور نمی‌کند و معامله صورت نمی‌گیرد منفعت محاسباتی و یا منفعت منتسب اتفاق می‌افتد که مشمول مالیات نخواهد بود.

درآمد اجاره که جزئی از درآمدهای دارایی مسکن است می‌تواند مشمول مالیات باشد و در ایران مالیات مستغلات نامیده می‌شود. لذا بخشی از واحدهای مسکونی که حق استفاده از آن بر مبنای قرارداد اجاره به شخص مستأجر واگذار می‌شود تحت شرایطی مشمول مالیات است. در مقابل اجاره محاسباتی که از کانال بازار عبور نمی‌کند مشمول مالیات مستغلات نیست. مالیات سالانه املاک می‌تواند با این استدلال وضع شود که؛ واحدهای مسکونی ملکی که مشمول مالیات مستغلات نیستند و درآمد اجاره محاسباتی برای مالک حاصل می‌کنند، مشمول مالیات خواهند بود. برخی از اشکال مالیات‌های بخش مسکن اهداف سیاست‌گذاری بخش مسکن را دنبال می‌کند از جمله؛ مالیات بر واحدهای مسکونی خالی و یا مالیات اراضی بایر. مالیات ارزش افزوده مسکن الزامات و استدلال‌های خاص خود را خواهد داشت و در ایران مسکن از این نوع مالیات معاف است و در فصل‌های آتی مفصلاً مورد بررسی قرار می‌گیرد.

۱-۵. مالیات‌های بخش مسکن

در ایران دخالت‌های دولت در بازار مسکن دارای اشکال مختلف و اهداف متعددی است که در مواردی به صورت مستقیم و در موارد دیگر شامل دخالت‌های غیرمستقیم است. دخالت‌های مستقیم دولت در بازار مسکن از زمان اجرای برنامه چهارم توسعه اهمیت کمتری یافته و دولت تلاش می‌کند اهداف برنامه‌های توسعه بخش مسکن را با استفاده از سیاست‌های مالیاتی، یارانه‌ای و نظام تسهیلات اعتباری تحقق بخشد.

مالیات مستقیم و غیرمستقیم در بخش مسکن که مورد استفاده سیاست‌گذاران قرار می‌گیرد عبارتند از:

۱. مالیات بر درآمد مسکن (مالیات مستغلات)

۲. مالیات منفعت سرمایه

۳. مالیات فروش که مالیات ارزش افزوده و یا مالیات بر فروش کلی نیز نامیده می‌شود

۴. مالیات املاک مسکن

۵. مالیات بر نقل و انتقال مسکن. علاوه بر مالیات‌های ذکر شده مالیات‌های غیرمستقیم، مالیات سرانه، مالیات اضافی، عوارض یا گمرک ممکن است بر صنعت مسکن وضع شود. فرض بر آن است بر فعالیت‌های غیرانتفاعی مسکن مالیات وضع نمی‌شود.

لذا مالیات‌ها در بخش مسکن می‌توانند به سه قلمرو مهم و عمده تقسیم‌بندی شوند:

۱. مالیات‌هایی که بر درآمد و یا هزینه فرصت سرمایه‌گذاری در مسکن اثر می‌گذارد.

۲. مالیات‌هایی که بر دارایی مسکن وضع می‌شوند.

۳. مالیات‌های غیرمستقیم مثل مالیات ارزش افزوده، مالیات بر معاملات و غیره.

مالیات مسکن بر اساس پرداخت‌کنندگان آن می‌تواند به سه بخش مستقل تقسیم‌بندی شود؛ تولیدکنندگان، مصرف‌کنندگان و مالکان واحدهای مسکونی استیجاری مؤجران بهره‌برداری.

تولید کننده مسکن: بخشی از مالیات‌های مسکن مربوط به مرحله تولید است و یا از تولیدکننده دریافت می‌شود. مالیات بر درآمد بساز بفروش در ایران و یا اشکال دیگر آن می‌تواند بر پایه درآمد سازندگان و یا سود ناشی از تولید مسکن وصول شود. نقل و انتقال واحد مسکونی نیز می‌تواند مشمول مالیات باشد. در برخی کشورها از جمله در ایران برخی از اشکال ساخت و ساز مشمول معافیت و یا تخفیف‌های مالیاتی می‌گردد. در برنامه سوم توسعه جهت تشویق کوچک و انبوه‌سازی مسکن تخفیف و یا معافیت‌هایی اعمال گردید. همچنین نظام ساخت و ساز؛ خودسازندگان، تعاونی و یا مسکن اجتماعی از جمله نظام‌های ساخت مسکن است که در مواردی مشمول معافیت و تخفیف مالیاتی خواهد بود. اینکه هر یک از مشوق‌های مالیاتی مذکور تا چه اندازه از نظرگاه اهداف کارایی و توزیعی نظام مالیاتی قابل دفاع است بحثی است که در فصل‌های بعدی تلاش می‌شود به آن پاسخ داده شود.

مصرف کنندگان مسکن: مصرف کالای با دوام مسکن در اشکال متفاوتی مشمول مالیات است. دولت‌ها همواره سرپناه را به عنوان یکی از نیازهای اساسی مورد توجه خاص قرار داده و معافیت و یا تخفیف مالیاتی برای گروه‌های هدف وضع می‌نمایند. برخی گروه‌های خاص مورد تشویق و حمایت نظام مالیاتی قرار می‌گیرند؛ خریداران نخستین بار مسکن، خریداران مسکن ارزان قیمت، خریداران مسکن در شهرها و یا مکان و مناطق خاص جغرافیایی و خانوارهای کم‌درآمد از آن جمله هستند. تخفیف‌ها و یا معافیت‌ها در نظام‌های پیشرفته مالیاتی بر اساس ارزش واحد مسکونی و در نظام‌های دیگر بر اساس واحد فیزیک (مساحت) اعطا می‌گردد. در این موارد میزان کاهش درآمدهای مالیاتی از یک طرف و اثربخشی تخفیف‌ها و معافیت‌ها در تحقق اهداف ذکر شده از سوی دیگر تعیین کننده منافع خالص اجتماعی است و مبنای تصمیم‌گیری دولت‌ها خواهد بود.

بهره‌برداران مسکن: وضع مالیات گاهی نوع تصرف مسکن را هدف قرار داده و نوع خاص آن مورد تشویق قرار می‌گیرد. معافیت بهره وام مسکن از مالیات مشوق مسکن ملکی تلقی می‌شود. در برخی از نظام‌های مالیاتی اجاره واقعی مشمول مالیات است و بر اجاره محاسباتی مالیات اخذ نمی‌شود و رفتار نظام مالیاتی در این مورد مشوق مسکن ملکی است. طبیعتاً حمایت از خانوارها بر مبنای درآمد، ارزش مسکن، مساحت مسکن، مناطق جغرافیایی می‌تواند آثار و پیامدهای مختلفی داشته باشد. از منظرهای متعددی کشورها متفاوت هستند و یکی از عوامل مهم ایجاد تفاوت بین کشورها منابع درآمدی می‌باشد. در کشورهایی که مالیات سنگین بر مصرف وضع می‌شود انگیزه برای کاهش نرخ معافیت‌های مالیاتی زیاد است. در کشورهایی که مالیات بر درآمد مهم است تخفیف‌ها، کاهش نرخ‌ها و معافیت‌های مالیاتی گسترش می‌یابد.

۱-۶. سؤال‌های اساسی تحقیق

۱-۶-۱. سؤال اصلی

راهبردها و اقدامات لازم به منظور ارتقاء کارآیی نظام مالیات در بخش املاک با هدف جلوگیری از فعالیت‌های سوداگرانه مخل اقتصاد در ایران کدامند؟

۱-۶-۲. سؤالات فرعی

۱. نظام مالیات بر بخش مسکن در ایران با نظام مالیات بر بخش مسکن در کشورهای توسعه‌یافته چه اشتراکات و تفاوت‌هایی دارد (در قالب پایه، نرخ، مشوق‌ها و ضمانت‌های اجرایی)؟

۲. مالیات‌های متداول در نظام مالیاتی کشورهای توسعه‌یافته به منظور مقابله با فعالیت‌های سوداگرانه مضر در این بخش کدامند؟

۳. آیا اصلاحات صورت پذیرفته در نظام مالیات بر بخش مسکن ایران در قالب اصلاحیه قانون مالیات‌های مستقیم مصوب ۱۳۹۴ بویژه مواد ۷۷ و ۶۴ آن کارکردهای مورد انتظار این نظام را محقق می‌سازند؟ آسیب‌های اصلاحات مذکور بر بازار مسکن چه می‌باشد؟

۴. آیا اصلاح مالیات املاک و وضع مالیات بر عایدی سرمایه می‌تواند در کنترل نوسانات ادوار تجاری این بخش تأثیر مهمی برجای بگذارد؟

۵. نوع و انگیزه‌های تقاضای مسکن چگونه قابل تشخیص است و چه اثری بر شمول مالیات و یا مقدار مالیات پرداختی دارد؟

۱-۷. هدف از اجرا

هدف از اجرای طرح آن است که مالیات منفعت سرمایه در بخش مسکن با عنایت به اهداف برنامه‌ها و سند چشم‌انداز از الگوی بهینه تبعیت نماید. نظام بهینه مالیات منفعت سرمایه مبتنی بر اصول مالیاتی مثل: اصل توانایی پرداخت و اصل منفعت است و دارای منافعی از جمله: حداقل اختلال در بخش مسکن و کل اقتصاد ملی بوده و کارایی و ثمربخشی نظام مالیات بر املاک را ارتقاء می بخشد.

عملکرد بازار، فراهم نمودن زمینه‌های برقراری کارایی، به حداقل رساندن کاهش منافع خالص اجتماعی، به حداقل رساندن هزینه جمع‌آوری مالیات و نهایتاً توجه ویژه به تحقق اهداف بخشی می‌باشد. در این صورت انتظار می‌رود اهداف ذیل در پیش‌نویس مقدماتی لایحه مالیات منفعت سرمایه محقق گردد:

- کمک به رشد و توسعه با ثبات و بلندمدت بخش مسکن[1].
- کاهش نوسانات بازار مسکن و تشویق سرمایه‌گذاری در حد کفایت.
- کنترل سوداگری و رشد حبابی قیمت املاک و بهبود رقابت‌پذیری اقتصادی از طریق کنترل هزینه تأمین مکان فعالیت بنگاه‌ها
- کمک به تأمین مسکن گروه‌های کم‌درآمد و اقشار ویژه.
- کمک به تحقق اهداف توزیعی و کاهش و یا دست‌کم حفظ اختلاف طبقاتی.
- تحقق برنامه‌های توسعه بخش مسکن.
- رعایت اصول علمی و ارزشی حاکم بر نظام مالیاتی در بخش مسکن.
- کمک به تثبیت بازار مسکن استیجاری و تثبیت اجاره و مالاً تورم.

۱-۸. روش پژوهش

به منظور بررسی اثر مالیات عایدی سرمایه بر تثبیت قیمت و بازار مسکن و افزایش سرمایه‌گذاری از طریق کاهش ریسک در این بازار مطالعه به روش کتابخانه‌ای در سطح کشور و کشورهای منتخب صورت می‌گیرد. با استفاده از مدل‌های اقتصادی و روش تحلیل کمّی مناسب، الگوی اقتصادی مورد ارزیابی و تحلیل کمّی قرار می‌گیرد. نتایج تحلیل‌های کمّی و بررسی آثار آن بر متغیرهای اقتصاد کلان و شاخص‌های کلان بخش مسکن، مبنای ارائه توصیه‌ها و پیشنهادات خواهد بود. داده‌های عملکرد مالیات‌های بخش مسکن از منابع موجود و سازمان امور مالیاتی جمع‌آوری می‌گردد. داده‌های مربوط به عملکرد مالیات‌های مسکن در چند کشور منتخب و موفق در این زمینه از سایت‌ها و آمارنامه‌های معتبر جهانی گردآوری خواهد شد. از آنجا که در ایران نظام مالیات منفعت سرمایه وجود ندارد، داده‌های مربوط به کشورهای دارای نظام و فاقد آن مورد استفاده قرار می‌گیرد و داده‌های آماری مربوط به کشورهایی که نظام CGT در آن رواج دارد، مورد استفاده قرار خواهد گرفت.

- تحلیل شاخص‌های آماری و کمّی برای بررسی اثرات مالیات در دو گروه کشورها.
- همچنین استفاده از شاخص‌های کمی و آماری زمینه تحلیل شکاف و مقایسه تطبیقی و تدوین لایحه پیشنهادی در چارچوب مدل مفهومی را فراهم می‌سازد.

[1].Steady State of Housing Growth

به منظور تحقق اهداف مطالعه و پاسخ‌گویی به سؤالات اساسی تحقیق مدل اقتصادی با استفاده از مدل مفهومی و تجزیه و تحلیل شاخص‌های آماری و کمی برای بررسی اثرات مالیات در دو گروه کشورها و تجارب کشورها بویژه کشورهای موفق در این زمینه استفاده خواهد شد.

مطالعه حاضر الگوی اقتصادی مالیات‌های مسکن از جمله؛ مالیات منفعت سرمایه، مالیات اجاره و سایر سرفصل‌های مالیات مسکن را ارائه می‌نماید و ضمن بررسی اثرات مالیات‌های دولت و ارزیابی تجارب کشورها در این زمینه، پیشنهادات لازم و یا ترجیحاً طرح پیشنهادی مالیات‌های بخش مسکن را ارائه می‌دهد که می‌تواند در تثبیت و برقراری کارایی مسکن مؤثر باشد.

۱-۹. دستاوردهای طرح

- ارائه پیشنهادات اصلاحی در خصوص پایه‌ها، نرخ و مشوق‌های مالیاتی در حوزه مسکن (مالیات اجاره و نقل و انتقال).
- تبیین مالیات‌های جدید و الزامات اجرایی آن در این بخش نظیر مالیات بر عایدی سرمایه.
- تهیه پیش‌نویس مقدماتی لایحه و یا لوایح مورد نیاز.

۱-۱۰. جنبه‌های نوآوری

تاکنون هیچ مطالعه جامعی در خصوص مالیات منفعت سرمایه انجام نشده که شامل؛ بررسی و تحلیل تطبیقی، الگوی مفهومی بررسی اثرات آن، پیش‌نویس مقدماتی لایحه پیشنهادی و چهارچوب و ضرورت‌ها و الزامات اجرایی تشخیص و وصول این نوع مالیات باشد.

۱-۱۱. جنبه‌های کاربردی

۱. جلوگیری و یا کاهش اثرات شوک بازار مسکن بر اقتصاد ملی و اهداف اقتصاد کلان.

۲. استفاده حداکثری از ظرفیت‌های موجود مالیاتی بخش مسکن.

۳. کمک به حوزه سیاست‌گذاری‌های مالیاتی و اصلاح قانون مالیات‌های مستقیم.

۴. تثبیت بازار مسکن، کمک به تأمین مسکن گروه‌های هدف و بهبود توزیع درآمد.

۵. کنترل سوداگری و رشد حبابی قیمت املاک و بهبود رقابت‌پذیری اقتصادی از طریق کنترل هزینه تأمین مکان فعالیت بنگاه‌ها.

۶. کمک به توسعه ابزارها و سیاست‌های دولت در بخش مسکن و همچنین کمک به رشد با ثبات بلندمدت اقتصاد مسکن و مالاً رشد با ثبات بلندمدت اقتصاد ملی.

۷. بهره‌گیری از تجارب کشورها و نتایج مطالعه جهت کمک به ارتقاء کارایی بازار مسکن.

۲. مبانی نظری

۲-۱. مقدمه

بازار مسکن در ایران به دلیل مشکلات ساختاری اقتصاد و ناکارآمدی سیاست‌های دولت تقریباً به یک بازار با سود تضمین‌شده و کم‌خطر سرمایه‌گذاری تبدیل شده و این موضوع سبب شده است زمینه انحراف سرمایه‌ها به بخش واسطه‌گری مسکن را فراهم کرده و کاهش جذب سرمایه در بخش‌های مولد اقتصادی به ویژه در برخی سال‌ها شود. مسکن، یکی از نیازهای اساسی انسان است. رشد فزاینده تقاضای مسکن به دلیل رشد جمعیت در مقابل محدودیت عرضه آن، منجر به افزایش قیمت آن در طول زمان می‌گردد. تقاضای مسکن با دو هدف صورت می‌گیرد. ۱: مالکیت و سکونت. ۲: کسب منفعت و عایدی از سرمایه‌گذاری. هدف اول را نباید محدود کرد؛ زیرا از یک طرف سرپناه یکی از نیازهای اصلی هر انسانی است و از طرف دیگر، این هدف در رشد تقاضا و قیمت مسکن سهم محدودی داشته و از طریق رشد عرضه قابل کنترل است. هدف دوم یا انگیزه سوداگری از تقاضای مسکن، یک آفت اقتصادی است؛ زیرا این‌گونه سرمایه‌گذاری‌ها در مقابل سرمایه‌گذاری‌های دیگر که چرخه‌های اقتصادی را به حرکت در می‌آورند، غیرمولد به شمار می‌آیند. بنابراین وجود رشد قابل پیش‌بینی و مداوم در قیمت مسکن سبب می‌شود سرمایه‌گذاری در املاک و مسکن به قصد کسب عایدی از رشد ارزش دارایی معقول و کم‌ریسک به نظر برسد؛ لذا انگیزه سوداگرانه با دامن زدن به رشد تقاضای مسکن حباب قیمتی را در این بازار ایجاد یا تشدید می‌کند. همچنین نابسامانی سایر بازارهای سرمایه‌گذاری کشور به دلیل مشکلات ساختاری اقتصاد و ناکارآمدی سیاست‌های دولت، زمینه انحراف سرمایه‌ها به بخش واسطه‌گری مسکن را فراهم کرده است که نتیجه آن کاهش جذب سرمایه در بخش‌های مولد اقتصادی به ویژه در برخی سال‌ها بوده است.

بازار مستغلات ماهیّتاً پر نوسان است و این موضوع با تکیه بر مبانی نظری و داده‌های بازار مسکن قابل استنباط است. گرین (۲۰۰۲) بیان می‌کند توسعه بازار مسکن منجر به ادوار تجاری می‌شود و توسعه تجاری از نوسان بخش مسکن تبعیت می‌کند. بحران‌های متعدد در بازارهای مالی در کشورهای مختلف از جمله بحران پس‌انداز و وام در آمریکا، بحران دهه ۱۹۸۰ در آرژانتین، مشکلات بلندمدت اقتصاد ژاپن که بعضی مواقع از آن به نام «افسانه زمین» یاد می‌شود و بحران‌های آسیایی در تایلند مالزی و کشورهای دیگر از آن جمله است. تردیدی نیست ریشه بحران‌های ذکر شده حباب قیمت املاک بوده است که به واقع ریشه در نقل و انتقالات شدید سرمایه به داخل کشور و به ویژه بازار املاک و مستغلات بدون توجه به ظرفیت‌ها، اصول و قانون‌مندی نظام اقتصادی و حاکمیت قوانین و مقررات و نظام انگیزشی قوی داشته است. اگرچه بحران مالی کره جنوبی ریشه در بازار دارایی‌های غیرمنقول نداشته است اما دست‌کم در کشورهای اندونزی و تایلند عملکرد مؤسسات مالی و اعتباری در بخش مستغلات ریشه بحران مالی معرفی شده است که به دلیل عدم مدیریت صحیح و فقدان نظام قوی قوانین و مقررات، ورود وخروج منابع مالی در مقیاس وسیع در این بازار کنترل نگردید. این نکات در مطالعات کیم (۲۰۰۰) و مرا و رنوآد (۲۰۰۰) تصریح شده که در بحران مالی آسیا بازار دارایی‌های

غیرمنقول نقش مهمی داشته است. انگیزه‌های بحران از طرف بخش حقیقی اقتصاد نیز تشدید می‌گردید؛ از جمله به ساخت و ساز بیش از حد معمول و مورد نیاز می‌توان اشاره کرد. مطالعات نشان می‌دهد نوسان قیمت دارایی‌ها در میان کشورهای OECD تا اندازه قابل توجهی متأثر از تغییرات در بازار مالی و سیاست‌های مرتبط بوده است.

قوانین و مقررات غیرضروری و غیرکارآمد، قرار داشتن اقتصاد در نزدیکی اشتغال کامل و یا اقتصادی که از تنگناهای تولید و سرمایه‌گذاری در بخش‌های تولیدی و صنعتی رنج می‌برد، محدودیت زمین، گران‌قیمت بودن مسکن همگی سبب پیدایش رانت‌ها در بازار مسکن و شکل‌گیری تقاضای سوداگری مسکن می‌گردد و نوسان قیمت مسکن را به امری اجتناب‌ناپذیر مبدل می‌سازد. نوسان قیمت مسکن ریسک سرمایه‌گذاری را افزایش می‌دهد و به همراه مؤلفه‌های دیگر از جمله؛ افزایش دوره انتظاری فروش و راکد شدن سرمایه و سرمایه سنگین مورد نیاز برای ساخت و ساز، شرایط انحصاری در بازار مسکن بوجود می‌آورد که خود حاشیه سود مورد انتظار را افزایش خواهد داد. مطالعات متعددی حکایت از آن دارند؛ بین قوانین و مقررات و قیمت مسکن و مستغلات ارتباط شدید وجود دارد. قوانین و مقررات به ویژه قوانین مالیاتی، ممکن است به طور مطلق نه خوب و نه بد باشند. مهم آن است که منافع و مضرات قوانین و مقررات بستگی به شرایط اقتصادی خواهد داشت. از این‌رو قبل از تدوین و اجرای قوانین لازم است مانند سایر فعالیت‌های اقتصادی خصوصی و دولتی، ارزیابی هزینه و منفعت انجام پذیرد.

برخی از انواع مالیات‌های مسکن اثرات درون‌زا بدنبال دارند و اغلب اثرات آن در بازار مسکن ظاهر می‌شود. مالیات بر واحدهای مسکونی خالی نمونه‌ای از این نوع مالیات بشمار می‌رود. برخی دیگر اثرات گسترده‌تری به همراه دارند و علاوه بر اثرگذاری بر بخش مسکن، بر عملکرد سایر بخش‌ها مؤثر واقع می‌شود؛ مالیات منفعت سرمایه، مالیات بر ساخت و ساز مسکن، مالیات ارزش افزوده، مالیات بر ارث از آن جمله هستند. وضع این مالیات‌ها موجب کاهش انگیزه دارایی و یا سرمایه‌گذاری مسکن می‌شود و در عین حال اثراتی بر سایر بخش‌های اقتصادی از جمله فعالیت‌های اقتصادی در بخش‌های مختلف و یا بازار سرمایه دارد. عدم وضع مالیات ارزش افزوده مسکن که با انگیزه حمایت از تأمین سرپناه صورت می‌گیرد، سرمایه‌گذاری مسکن را تشویق می‌کند. از طرف دیگر وضع مالیات منفعت سرمایه مسکن فرصت کسب سود اتفاقی را محدود می‌سازد و موجب انتقال منابع مالی و سرمایه‌ها به سایر اجزاء بازار سرمایه، سایر فعالیت‌های تولیدی و خدماتی و رونق فعالیت‌های اقتصادی می‌شود. با توجه به اینکه اصولاً مسکن سرمایه‌بر است، انتقال منابع به سایر بازارها تحرک و فعالیت‌های اقتصادی را رونق می‌بخشد. در ادامه ابتدا تعادل بازار مسکن و متغیرهای تعیین کننده تعادل و سپس اثر انواع مالیات‌ها مورد بررسی قرار می‌گیرد. سپس با ارائه مدل مفهومی، اثرات مالیات‌های مسکن به طور ویژه مورد بررسی قرار می‌گیرد.

۲-۲. باید و نبایدهای سیاست‌های مسکن-مدل مایو[1]

هدف سیاست‌های بخش مسکن، بهینه کردن عملکرد این بخش و انتخاب بهترین ابزار است بگونه‌ای که منافع تمامی افراد و گروه‌های فعال در بخش مسکن را تأمین نماید و درصد قابل توجهی از اهداف اقتصادی و اجتماعی برنامه‌های توسعه بخش مسکن تحقق یابد. عملکرد بهینه بخش مسکن شامل سه بعد مهم است؛

[1]. Stephn Mayo (2005)

- مولد و کارا؛ استفاده از عوامل تولید و منابع مالی برای تولید مناسب‌ترین نوع مسکن

- حساس بودن نسبت به نیازها و منابع تمامی اقشار جامعه از جمله؛ گروه‌های کم‌درآمد و توانمندسازی آنها برای استفاده از مسکن مناسب با قیمت‌های منطقی و قابل قبول

- محیط زیست سالم (تولید مسکن سازگار با محیط زیست)؛ فراهم آوردن امکان رشد با کم‌ترین زیان و اثرات منفی خارجی بر محیط طبیعی و محیط شهری.

عملکرد بهینه بخش مسکن مستلزم آن است که؛ زمینه‌های مناسب برای برقراری کارایی در بخش مسکن فراهم آید. دولت‌ها از طریق سرمایه‌گذاری‌ها، مالیات‌ها، یارانه‌ها و طیف گسترده‌ای از ابزارها، بازار مسکن را در مسیر رشد با ثبات بلندمدت قرار دهد. بازار مسکن از مؤلفه‌ها و عوامل اقتصادی، اجتماعی و همچنین سیاست‌ها تأثیر می‌پذیرد به گونه‌ای که؛ اثرات این عوامل می‌تواند بخش مسکن را در جهت تحقق اهداف و آرمان‌های اقتصادی و ارزشی بخش مسکن یاری بخشد. در عین حال باید توجه نمود سیاست‌ها و ابزارهای بکارگرفته شده از سوی سیاست‌گذاران قادر نیستند همواره در شکل کارآمد اهداف تعیین شده را محقق بخشد. عوامل متعددی ممکن است مانع دسترسی خانوارهای کم‌درآمد به بخش مسکن رسمی شود لذا آنها به اجبار در مسکن غیررسمی و غیرقانونی و یا زمین‌های خالی، حاشیه شهرها، ارتفاعات و اراضی طبیعی اقامت گزیده و اقدام به ساخت واحد مسکونی نمایند که در آن استانداردهای بهداشتی، زیست محیطی و ایمنی رعایت نشده و یا اینکه در ساختمان‌های بسیار شلوغ و غیراستاندارد اقامت می‌گزینند.

تقاضای بالفعل مسکن ممکن است بدلیل فقدان فعالیت مؤسسات حمایت کننده از حقوق مالکیت خصوصی، یا به دلیل عدم وجود نظام کارآمد ثبت اسناد رسمی و یا فقدان سیستم ارائه اعتبارات بلندمدت تأمین مسکن تضعیف شده و به تقاضای مؤثر تبدیل نشود.

عرضه مسکن ممکن است نسبت به تقاضای مسکن عکس‌العمل نشان ندهد و دلایل آن عبارتند از؛ سرمایه‌گذاری کمتر از اندازه مناسب در امور زیربنایی، کنترل انحصارات و ایجاد زمینه های شکل‌گیری بازار رقابتی در؛ بازار زمین، کنترل انحصارات در بازار مصالح ساختمانی و یا انحصار در تولید مسکن. توسعه مسکن می‌تواند به تخریب محیط زیست، نابودی و تخریب زمین‌های حاصل‌خیز حاشیه شهرها، گسترش کاربری‌های مسکونی و از بین رفتن باغ و زمین‌های کشاورزی و ایجاد انواع آلودگی‌ها و مشکلات گسترده‌ای منجر شود.

گستردگی موارد شکست بازار مسکن زمینه مشروعیت بخشیدن دخالت دولت در بخش مسکن را فراهم می‌آورد تا اینکه اطمینان نسبت به برقراری بهینه دوم بازار مسکن ایجاد شود. رفع موارد شکست بازار و کاهش اثرات آن‌ها جنبه کلیدی تقویت نقش دولت در بازار مسکن بشمار می‌رود. باید توجه داشت دخالت دولت‌ها برای رفع موارد شکست بازار نباید منجر به ایجاد اختلال در بازار مسکن شود. بسیاری از سیاست‌های دولت در بخش مسکن با انگیزه کمک به اقتصاد ملی و رفاه اجتماعی اتخاذ و به اجرا در می‌آید اما آن‌چه در عمل اتفاق می‌افتد ماهیتاً اختلال‌زا و بروز زیان‌های اجتماعی می‌باشد. مقررات تدوین شده اهدافی نظیر؛ ممانعت از تخریب زمین‌های کشاورزی، حصول اطمینان نسبت به رعایت کاربری اراضی، حمایت از محیط زیست و جلوگیری از رشد نامتوازن و غیرمتعارف شهرها را دنبال می‌کنند. به هرحال در اغلب موارد اثر تدوین مقررات محدودسازی عرضه زمین با کاربری مسکونی، تکنیک‌ها و روش‌های ساخت است که نتیجه

آن افزایش هزینه زمین و مسکن بوده که خود موجب زیان خالص و یا خنثی‌سازی منافع تدوین و اجرای قوانین می‌گردد. علاوه بر آن زمانی که قیمت مسکن افزایش می‌یابد، دولت به دلایل مختلف در بازار مسکن دخالت نموده و با تقویت انگیزه‌های فروش مسکن زیر قیمت‌های رایج، سعی در کنترل قیمت‌ها داشته و این روش‌ها بجای حل مشکل آن را تشدید می‌نماید.

وقتی کمبود مسکن حاد می‌شود، دولت‌ها یا به طور مستقیم دخالت نموده و اقدام به تولید مسکن نموده و در این صورت ساخت مسکن دولتی جایگزین مسکن خصوصی‌ساز می‌شود. یا اینکه با خلع ید ساخت از سوی گروه‌های خاص و یا سازندگان غیرقانونی، عرضه مسکن را افزایش می دهد و در این صورت دولت بجای بررسی و پرداختن به علل و رفع مشکل به معلول می‌پردازد.

راهبرد مؤثر و کارآمد بخش مسکن آن است که دولت مستقیماً به موارد شکست بازار مسکن توجه ویژه داشته و بجای پرداختن به معلول، علل و ریشه‌ها را مورد بررسی قرار دهد. بهینه‌سازی عملکرد بخش مسکن مستلزم تأمین منافع تمامی نهادهای فعال در بازار مسکن اعم از؛ مصرف‌کنندگان، تولیدکنندگان، مؤسسات و نهادهای تأمین مالی، دولت و شهرداری‌ها و نهادهای محلی خواهد بود. چنین راهبرد جامع و مانع از سوی تمامی دولت‌ها قابل بکارگیری است حتی اگر اولویت‌ها و اهداف و سیاست‌ها از کشوری به کشور دیگر تغییر کند. راهبرد کارآمد اجازه می‌دهد هر نهاد نقش خود را در مؤثرترین شکل ممکن ایفاء نماید و ضمن برداشتن سنگینی بار از دوش دولت که منابع محدودی در اختیار دارد، نیازهای منابع مالی و نهادهای ساخت مسکن و نیاز بازار را به نحو مطلوبی تأمین می‌کنند. هدف اصلی دولت‌ها باید تثبیت و تقویت نهادهای بازار مسکن بوده و بکارگیری سیاست‌های مناسب در تحقق این اهداف بسیار مهم تلقی می‌شود. دولت‌ها هفت ابزار مهم در اختیار دارند که تعمیق، تثبیت و تقویت بازار مسکن کمک می‌کند. سه ابزار در جهت رفع محدودیت طرف تقاضا، سه ابزار دیگر مربوط به رفع محدودیت‌های عرضه و ابزار هفتم مدیریت جامع و عمومی بخش مسکن را هدف قرار می‌دهد. در ادامه ابزارهای طرف تقاضا، عرضه و مدیریت بخش مسکن به همراه توصیه‌های سیاستی لازم در این زمینه مورد بررسی قرار می‌گیرد.

ابزارهای طرف تقاضا عبارتند از:

۱. توسعه و تضمین حقوق مالکیت. تضمین و احترام به حقوق مالکیت، نقل و انتقال آزادانه مسکن در چهارچوب قوانین و مقررات حاکم و قوانین و مقررات حاکم بر کاربری اراضی و دستگاه ثبت اسناد الزامات این هدف مهم تلقی می‌شوند.

۲. توسعه وام رهنی. ایجاد نهادها و مؤسسات وام رهنی در بازار سالم و رقابتی و حمایت از نوآوری‌هایی که امکان دسترسی آزاد خانوارهای کم و میان‌درآمد به نظام تأمین مالی مسکن را فراهم سازد.

۳. منطقی نمودن ساختار مالیات‌ها و یارانه‌ها. پوشش مناسب، تعلق به گروه‌های هدف، شفاف‌سازی، قابلیت اندازه‌گیری، پرهیز از ایجاد اختلال در بازار مسکن اصول و مبانی نظام مناسب مالیاتی و یارانه بخش مسکن را تشکیل می‌دهد.

در جدول ذیل باید و نبایدهای سیاست‌های مسکن بر اساس ابزارهای مورد استفاده درج شده است.

جدول ۲-۱. باید و نبایدهای سیاست‌های مسکن- طرف تقاضا

ابزارها	بایدها	نبایدها
تضمین حقوق مالکیت	- تصرف زمین و مسکن مطابق قوانین - توسعه و مکانیزه کردن نظام ثبت اسناد - واگذاری و خصوصی‌سازی مسکن دولتی	- مصادره اموال و مستغلات - ملی کردن زمین - واگذاری مؤسسات پر هزینه و بزرگ - اعمال محدودیت بر انجام معاملات
توسعه نظام تأمین مالی مسکن	- اعطای مجوز تأسیس مؤسسات اعتباری خصوصی - اعطای وام با نرخ بهره واقعی مثبت - وضع قوانین توقیف مرهون و سادگی اجرای آن - تضمین مقررات احتیاطی - معرفی وام و مؤسسات رهنی برتر	- اعطای یارانه بهره وام - تبعیض قائل شدن بین مسکن اجاره‌ای و ملکی - فراموش کردن تجهیز منابع مالی - قانونی کردن نرخ نکول بالا و پر هزینه
منطقی کردن ساختار مالیات‌ها و یارانه‌ها	- شفاف‌سازی ساختار مالیات‌ها و یارانه‌ها - وضع مالیات بر دارایی و منفعت سرمایه - پرداخت یارانه و معافیت مالیاتی صرفاً به کم‌درآمدها - تعلق معافیت مالیاتی و یارانه به افراد نه واحد مسکونی - هدف‌گذاری و تعیین آستانه بر مبنای ارزش نه مساحت مسکن - عدم تبعیض بین مسکن ملکی و اجاره‌ای - جلوگیری از شکل‌گیری منافع در کلان‌شهرها و شهرهای بزرگ	- ساخت واحدهای مسکونی اجتماعی و یارانه‌ای - رواج یارانه‌های پنهان و غیر شفاف - برقراری یارانه‌های اختلال‌زای قیمت‌های نسبی - استفاده از یارانه برای کنترل اجاره - اعطای یارانه و معافیت مالیاتی به نوع خاص مسکن - هدف‌گذاری و مشوق‌ها بر اساس مساحت مسکن - تبعیض بین مسکن ملکی و اجاره‌ای بخصوص بر ضرر مسکن اجاره‌ای

سه ابزار مهم سیاست‌گذاری طرف عرضه به شرح ذیل است:

۴. تقویت و ایجاد امور زیربنایی توسعه زمین مسکونی. برقراری هماهنگی در زمینه عرضه امور زیربنایی زمین‌های مسکونی نظیر؛ جاده، جدول‌بندی، آب، فاضلاب، برق، گاز و همچنین تمرکز بر خدمات‌دهی به زمین‌های توسعه شهری کمتر توسعه یافته به گونه‌ای که کارایی و توسعه بخش مسکن تأمین گردد.

۵. توسعه زمین و مسکن بر اساس قوانین و مقررات. ایجاد موازنه بین هزینه‌ها و منافع مقررات که بر بازار زمین و مسکن مؤثر واقع می‌شوند. همچنین لغو قوانین و مقررات غیرضروری بر عرضه مسکن حائز اهمیت است.

۶. سامان‌دهی صنعت ساختمان، ایجاد رقابت در این صنعت، و لغو قوانینی که موانع غیرضروری بر سر راه عرضه مسکن و نهادها و تولید و تجارت مصالح ساختمانی بوجود می‌آورند.

۷. توسعه چهارچوب نهادی برای مدیریت بخش مسکن. تقویت نهادهای مدیریت و نظارت بر بخش مسکن، مثل؛ دستگاه‌های اجرایی و سیاست‌گذاری دولتی، بخش خصوصی، سازمان‌های غیردولتی، نهادهای غیرانتفاعی و عمومی، حصول اطمینان نسبت به اینکه گروه‌های خاص، کم و میان‌درآمد از مزیت‌ها و منافع این سیاست‌ها و برنامه‌ها منتفع می‌شوند اصل‌محوری و بنیادی تلقی می‌شود.

جدول ۲-۲. باید و نبایدهای سیاست‌های مسکن- طرف عرضه

ابزارها	بایدها	نبایدها
آماده‌سازی امور زیربنایی	- توسعه هماهنگ بازار زمین - تأکید بر فنآوری تولید و کاهش هزینه‌ها - توسعه بر مبنای تقاضای موجود - بهبود امور زیربنایی و خدمات شهری در مناطق شلوغ و پر ازدحام - توجه خاص و ویژه به توسعه پایدار محیط شهری	- عدم توجه به انواع کاربری اراضی - استفاده از روش‌های سنتی و پر هزینه - عدم توجه به ساختار تقاضا در کاربری‌ها - اهمیت ندادن به امور زیربنایی در مناطق شلوغ تداوم توسعه غیرمتوازن سرمایه‌گذاری در امور زیربنایی - عدم توجه به محیط زیست پایدار و تخریب آن
توسعه زمین و مسکن بر پایه برنامه های توسعه	- ارزیابی و هزینه فایده وضع و اجرای قوانین و مقررات - تأکید بر سادگی و کاهش پیچیدگی قوانین و مقررات - لغو قوانین و مقررات اختلال‌زای قیمت نسبی - برطرف نمودن کمبودهای مصنوعی	- تداوم قوانین و مقررات غیر قابل اجرا - وضع استانداردهای غیر قابل دسترس - تعیین پروژه‌های بی‌ارتباط با اصلاح ساختار نهادی مقرراتی - تداوم قوانین و مقررات اختلال‌زا - استمرار کمبودهای مصنوعی
ساماندهی صنعت ساختمان	- لغو انواع انحصارات مصالح، ساخت و تأمین مالی - تشویق و حمایت از بنگاه‌های کوچک - کاهش کنترل‌های وارداتی - حمایت از تحقیق و پژوهش در سطح گسترده - ساماندهی دخالت شهرداری‌ها در بازار زمین و مسکن و نظارت بر عملکرد شهرداری‌ها و لغو قوانین و مقررات غیرضروری - شفاف‌سازی عملکرد شهرداری‌ها	- تداوم قوانین و مقررات پر هزینه و طولانی مجوزهای ساخت و تکمیل ساختمان - استمرار مقررات نهادی بازدارنده رقابت - تداوم انحصارات دولتی - عملکرد غیرشفاف و اختلال‌زای شهرداری‌ها

ابزار مهم سیاست‌های مدیریت بخش مسکن به شرح ذیل است؛

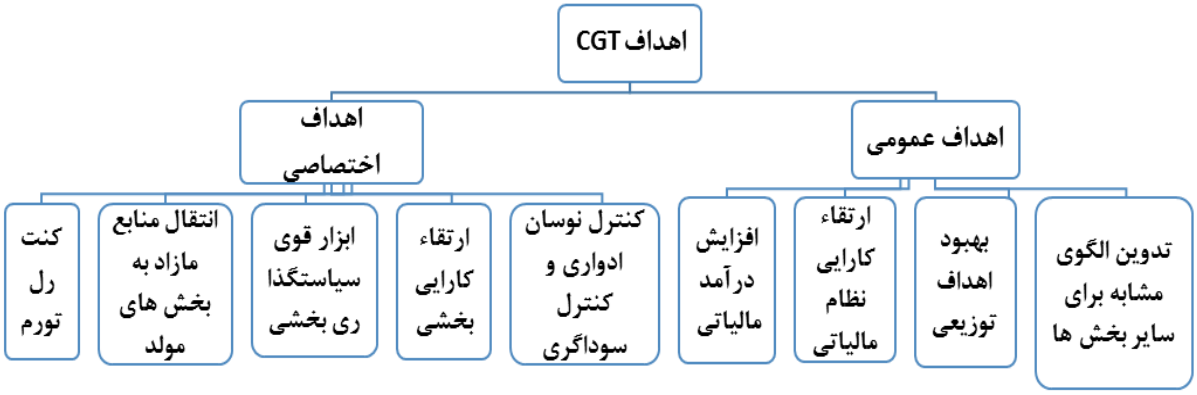
جدول ۲-۳. باید و نبایدهای سیاست‌های مسکن- مدیریت جامع بخش

سیاست‌ها	بایدها	نبایدها
چهارچوب نهادی مدیریت بخش مسکن	- اهتمام جدی دولت به امور حاکمیتی و رهاسازی امور تصدی‌گری - مدیریت جامع و هماهنگ در امور زمین و نظارت بر عملکرد مقام‌های محلی - نظارت دائمی و تحلیل و ارزیابی مستمر بازار زمین و مسکن و انتشار شاخص‌های عملکرد - ایجاد تشکل‌ها و نهادی‌های مؤثر در امر سیاست‌گذاری و نظارت؛ صنف خریداران، اجاره‌نشینان، خود تولیدکنندگان، تولیدکنندگان خرید، اجاره‌داران - تأکید بر نهادسازی طرف تقاضا و تشکیل صنف خریداران و مستأجران.	- انجام امور تصدی‌گری و دخالت مستقیم در بخش مسکن - نهادسازی تولید کنندگان و صرفاً حمایت از طرف عرضه .

۲-۳. مفاهیم مرتبط با عایدی سرمایه

در این بخش تعریف تئوریک عایدی سرمایه ارائه می‌گردد و مباحث مرتبط با آن از جمله عایدی واقعی و غیرواقعی، عایدی بلندمدت و کوتاه‌مدت، تعدیلات نسبت به تورم و استهلاک در عایدی ایجاد شده، تفاوت عایدی با درآمد معمولی افراد و نحوه برخورد با زیان در مقابل عایدی مورد بررسی قرار می‌گیرند.

در نمودار ذیل اهداف مالیات منفعت سرمایه به دو دسته اهداف عمومی و اختصاصی (بخشی) تقسیم‌بندی شده است.



نمودار ۲-۱. اهداف عمومی و اختصاصی مالیات عایدی سرمایه

مالیات منفعت سرمایه یکی از مالیات مهم تلقی می‌شود و در کشورهایی که این مالیات وضع می‌گردد یکی از منابع مهم درآمدی دولت از بخش مسکن تلقی می‌شود. مسکن پایه مالیاتی گران‌قیمت و با توجه به گستردگی تعداد معاملات، درآمد مالیاتی قابل توجهی بدنبال خواهد داشت. مالیات منفعت سرمایه بر اساس اصل منفعت وصول می‌شود و افرادی که از معامله مسکن سودی بدست نیاورده‌اند و با هدف تأمین سرپناه اقدام به خرید و فروش نموده‌اند معمولاً مشمول پرداخت مالیات نمی‌شوند لذا از کارایی عمومی نظام مالیاتی برخوردار می‌باشد. با توجه به اینکه این نوع مالیات به گروه‌های کم‌درآمد تعلق نمی‌گیرد و برخورداری از منفعت سرمایه تا سطح آستانه مشمول مالیات نخواهد بود لذا اهداف توزیعی در این مالیات مورد توجه خاص است. تدوین این مالیات می‌تواند الگویی برای اخذ مالیات منفعت سرمایه از سایر بخش‌های اقتصادی و تعمیم آن باشد.

اهداف اختصاصی و بخش مالیات منفعت سرمایه از اهمیت زیادی برخوردار است که خود دلیل قوی برای تدوین و اجرای این مالیات خواهد بود. یکی از مهم‌ترین هدف وضع این مالیات کنترل نوسان ادواری بازار مسکن و جلوگیری از شکل‌گیری و فروپاشی حباب قیمت مسکن است که آثار سوء گسترده درون‌بخشی و برون‌بخشی دارد. زیان‌های گسترده نوسان ادواری که به تولیدکنندگان، مصرف کنندگان و صنایع وابسته وارد می‌شود انگیزه قوی برای مدیریت و سیاست‌گذاری دولت به ویژه از طریق سیاست‌گذاری مالیاتی فراهم می‌سازد. کنترل نوسان ادواری و انتقال منافع اتفاقی به دولت از سرمایه‌گذاری بیش از ظرفیت بخش و نیاز بازار جلوگیری نموده و منابع مازاد به سایر بخش‌های تولیدی و خدماتی انتقال می‌یابد و افزایش تولید و اشتغال را بدنبال دارد. این مالیات در صورت موفقیت و کنترل نوسان قیمت

مسکن می‌تواند اجاره مسکن را نیز تا حدودی کنترل و مدیریت نماید که خود زمینه کنترل تورم خواهد بود. این مالیات در اغلب کشورهای توسعه یافته ابزار قوی سیاست‌گذاری بخش مسکن است و می‌تواند به برقراری تعادل در بازار مسکن و مهار نقل و انتقال منابع بین بخش مسکن و سایر بخش‌ها کمک فراوانی ارائه نماید. اجرای موفق این مالیات می‌تواند به برقراری کارایی در بخش مسکن و جلوگیری از انتشار اختلال به سایر بازارها کمک کند و کارایی بازار مسکن و سرمایه را برقرار سازد.

۲-۳-۱. مفهوم تئوریک عایدی و زیان سرمایه

ارزش دارایی معمولاً بر اساس سه متغیر زیر تعیین می‌شود: ۱- درآمدهای مورد انتظاری که دارایی در آینده ایجاد می‌کند ۲- ارزش برآوردی دارایی در زمان اسقاط دارایی ۳- نرخ تنزیل مناسب برای تبدیل جریان درآمدی آتی و ارزش اسقاطی به ارزش حال.

بنابراین زمانی که دارایی بفروش می‌رسد قیمتی که فروشنده دریافت می‌دارد منعکس کننده برآورد فروشنده و خریدار از جریان درآمد دارایی در آینده است. اگر برآوردهایی که در زمان فروش از جریان درآمد آتی دارایی صورت می‌پذیرد با برآوردهای قبلی (برآورد جریان درآمد دارایی در زمان خرید دارایی) یکسان باشد قیمت فروش دارایی برابر با قیمتی خواهد بود که در ابتدا برای خرید دارایی پرداخت شده است. اما اگر برآوردهای جدید نشان دهنده کاهش درآمد مورد انتظار آن دارایی باشد (که ممکن است به هر دلیل این اتفاق بیافتد به عنوان مثال ممکن است در اثر کاهش طول عمر دارایی در مقایسه با طول عمری که در موقع خرید برای این دارایی پیش‌بینی شده بود) در اینصورت ممکن است که صاحب دارایی در موقع فروش دارایی متحمل زیان گردد. اما اگر برآوردهای جدید نشان دهنده افزایش در جریان درآمدی مورد انتظار این دارایی درآینده باشد ممکن است صاحب دارایی در زمان فروش دارایی سود کسب کند. عایدی سرمایه مبتنی بر این فرض است که درآمد مورد انتظاری که در زمان فروش دارایی برآورد می‌شود بیش از درآمد مورد انتظار پیش‌بینی شده قبلی (در زمان خرید) برای دارایی باشد. به عبارت دیگر، عایدی یا زیان سرمایه عبارت است از تفاوت بین ارزش فعلی درآمد مورد انتظار آتی دارایی که در زمان فروش برآورد می‌گردد از ارزش فعلی درآمد مورد انتظار آتی دارایی که زمان خرید پیش‌بینی شده بود. به بیانی ساده‌تر عایدی (زیان) دارایی سرمایه‌ای حاصل تغییر در انتظارات مرتبط با توان تولیدی بالقوه (توان بالقوه ایجاد درآمد) دارایی است. مفهوم مشابهی برای عایدی سرمایه مرتبط با دارایی‌های مستهلک شدنی بکار گرفته می‌شود. برای دارایی‌های مستهلک شدنی عایدی سرمایه عبارت است از تفاوت بین ارزش فعلی جریان درآمدی مورد انتظار دارایی در زمان فروش دارایی از ارزش فعلی جریان درآمد پیش‌بینی شده برای دارایی در زمان خرید دارایی است که باید از آن استهلاک سالیانه دارایی در طول دوره نگهداری دارایی کسر گردد.

۲-۳-۲. تمایز بین درآمد عادی و عایدی سرمایه

تمایز بین مالیات بر درآمد، مالیات عایدی سرمایه مشمول مالیات و غیر آن در قوانین مربوطه تصریح و روشن می‌شود. در خصوص مالیات بر درآمد؛ پایه، نرخ، معافیت‌ها و ترتیب وصول درآمد توضیح داده می‌شود. در مالیات بر عایدی سرمایه پایه مالیات تفاوت قیمت خرید و فروش است و علاوه بر جدول نرخ مالیات که بستگی به مبلغ عایدی سرمایه و دوره زمانی نگهداری سرمایه خواهد داشت، درصد عایدی سرمایه مشمول مالیات، معافیت‌ها و مقررات وصول نیز تعیین می‌شود.

دو نظام مالیات بر اجزای درآمد و مالیات بر مجموع درآمد متمایز می‌باشند. در نظام مالیات‌ها بـر اجـزای درآمـد، قـانون چگونگی وضع مالیات بر درآمد را در جداول جداگانه بیان می‌دارد که در آن پایه، نرخ، معافیت‌ها و چگونگی وصول تعیین شده است. درآمد افراد بر اساس منابع درآمدی (درآمد کار، درآمد اتفاقی، ارث، درآمد دارایی و. . .) طبقه‌بندی می‌شـوند و بر درآمد حاصل از منابع مختلف درآمدی با نرخ و پایه جداگانه‌ای مالیات وضع می‌شود. امـا در نظـام مالیـاتی، مالیـات بـر مجموع درآمد، درآمد حاصل از کلیه منابع درآمدی با هم جمع زده می‌شـود و درآمـد بـا نـرخ یکسـانی مشـمول مالیـات می‌باشد.

۲-۳-۳. عایدی واقعی در مقابل عایدی غیرواقعی

علل تغییر در ارزش دارایی به دو دسته زیر تقسیم‌بندی می‌شود:

۱. علل بیرونی که به فرآیند تولید مربوط نیست (کمبود دارایی‌های جدید در بازار، افزایش قیمت محصولاتی که دارایـی تولید می‌کند و یا تغییر در نرخ بهره بازار).

۲. علل درونی که مربوط به فرآیند تولید است (خطا در پیش‌بینی‌های موجود در مورد میزان استهلاک واقعی دارایی و یا ظرفیت واقعی تولید محصول بیشتر از آنچه در زمان خرید دارایی پیش‌بینی می‌شد).

تغییر قیمت دارایی در اثر علل خارجی، عایدی واقعی است و تغییر در قیمت در اثر برآورد غلط استهلاک، عایدی غیرواقعی را نشان می دهد. حال سؤال این است که؛ چگونه می‌توان تغییرات ایجاد شده در ارزش دارایی ناشی از عوامل ذکر شده در فوق را از یکدیگر تفکیک کرد؟ در این باره روش دقیقی وجود ندارد، اما راه‌حلی که در عمل می‌تواند بکار گرفته شود عبارت است از؛ محاسبه استهلاک دارایی و کسر استهلاک از ارزش زمان فروش دارایی . در این صورت مالیات قابل پرداخـت بـر اساس ارزش‌هایی که بازار دارایی تعیین می‌کند تعیین می شود. این روش عاری از اشتباه نیست، اما مقدار ایـن خطاهـا را می‌توان زمان فروش دارایی و پرداخت مالیاتتعیین نمود. این کـار بـه وسـیله محاسـبه مجـدد اسـتهلاک سـالیانه مقـدور می‌باشد.کمیت استهلاک با کسر استهلاک از عایدی خالصی که پرداخت کننده مالیات در زمان فروش دارایی بدست آورده حاصل می گردد که این استهلاک را استهلاک تجربی مـی‌نـامیم. تفـاوت بـین کسـورات مربـوط بـه اسـتهلاک واقعـی از استهلاکی که به صورت تجربی محاسبه می‌گردد باید به عنوان عایدی غیرواقعی در نظر گرفته شـود. نکتـه قابـل ذکـر در اینجا این است که در پاره‌ای از موارد که دولت یا شهرداری‌ها با ارائه کالاهای عمومی از جمله جاده، بزرگـراه، پـارک و . . . باعث افزایش قیمت املاک و یا واحدهای مسکونی در محدوده این کالاهای عمومی می‌شوند ایـن افـزایش قیمـت عایـدی واقعی سرمایه تلقی می‌شود (چون در اثر تغییر در عوامل بیرونی رخ داده است) و باید از آن مالیات اخذ شود.

۲-۳-۴. عایدی بلندمدت،کوتاه‌مدت و مسئله تورم

در عمده قوانین مالیاتی در برقراری مالیات بر عایدی سرمایه، دوره نگهداری دارایی مورد نظر قرار گرفته است و به صـورت دو دوره کوتاه و بلندمدت از یکدیگر متمایز شده‌اند. در قوانین برخی از کشـورها، رفتـار نظـام مالیـات عایـدی سـرمایه بـا معاملات یک سال و کمتر متفاوت از معاملاتی است که بیشتر از یکسال است. چنانچه طول دوره نگهداری سرمایه (واحـد مسکونی) کمتر از یک سال باشد (که دوره کوتاه‌مدت نامیده می‌شود)، هدف از معامله سوداگری تلقی می‌شـود و بـا نـرخ بالاتر کل عایدی حاصله مشمول مالیات خواهد بود. فروش دارایی در دوره بلندمدت بـا نـرخ پـایین‌تـری مشـمول مالیـات

می‌گردد و همچنین بخشی از عایدی مشمول مالیات و بخش دیگر آن مشمول مالیات نخواهد بود و با گذشت زمان بخش معاف از مالیات بیشتر خواهد بود. دلیل این امر آن است که سعی می‌نمایند تا با وضع مالیات فعالیت‌های سوداگرانه را تنبیه و فعالیت‌های بلندمدت سرمایه‌گذاری را تشویق نمایند.

در دوره‌های کوتاه‌مدت تقریباً مسئله تورم و اثر آن بر ارزش دارایی منتفی است و قوانین موجود در این مورد تعدیل خاصی انجام نمی‌دهند. ولی در مورد قوانین مالیات بر عایدی سرمایه که شامل فروش دارایی در بلندمدت است، مسئله تورم مطرح می‌شود به همین دلیل در این موارد اصلاح پایه مالیاتی برای تورم موضوعیت می‌یابد و مورد عمل قرار می‌گیرد. یکی از علل تفاوت نرخ مالیات بر عایدی کوتاه‌مدت و عایدی بلندمدت مسئله تورم است. برای لحاظ نمودن مسئله تورم در استرالیا و انگلستان، آمریکا و بسیاری از کشورهای دیگر از روش شاخص‌سازی برای حذف جزء تورمی عایدی سرمایه استفاده می‌شود که برای محاسبه این شاخص از هزینه پایه همه دارایی‌های سرمایه‌ای بجز آنهایی که برای کمتر از دو سال نگهداری می‌شوند استفاده می‌شود. سپس با تفاضل نرخ تورم از این شاخص نرخ رشد ارزش حقیقی دارایی‌ها که همان عایدی حقیقی است محاسبه می‌شود.

۲-۳-۵. مسئله محاسبه زیان سرمایه

در اکثر کشورها اگر در یک سال مالیاتی زیان سرمایه بیش از عایدی سرمایه گردد، مقدار مازاد این زیان معمولاً از سایر درآمدها کسر نمی‌گردد اما مقدار آن در محاسبات مربوط به عایدی سرمایه سال‌های آتی لحاظ می‌گردد. این روش موجب قفل شدن زیان‌های سرمایه‌ای می‌گردد تا از تحقق زیان‌ها به صورت دلخواه در سال مالیاتی مشخص توسط پرداخت‌کنندگان مالیات و به تأخیر انداختن تحقق عایدی سرمایه توسط آن‌ها جلوگیری گردد. در ایالات متحده برای افراد، عایدی خالص با درآمد عادی جمع بسته می‌شود و با نرخ یکسانی بر آن‌ها مالیات وضع می‌شود، اما در مورد شرکت‌ها چنین نیست زیرا به شرکت‌ها اجازه داده نمی‌شود تا زیان سرمایه‌ای را از درآمد عادی خود کسر نمایند. شرکت‌ها قادرند زیان سرمایه‌ای را به عقب یا جلو انتقال دهند. به عنوان مثال شرکت‌ها می‌توانند زیان سرمایه‌ای را به مدت ۳ سال به گذشته انتقال دهند و آن را با عایدی‌های خالص سه سال گذشته مبادله نمایند یا اینکه زیان را به مدت ۵ سال به آینده منتقل کنند. از آنجا که در قانون مالیات، ارزش زمانی پول توسط نرخ بهره محاسبه نمی‌شود انتقال دادن زیان به جلو نسبت به پرداخت سریع آن ارزش کمتری دارد.

۲-۴. مبانی نظری مالیات منفعت سرمایه

در اغلب کشورهای جهان افزایش ارزش دارایی‌های فیزیکی، غیرفیزیکی و یا معنوی مشمول مالیات منفعت سرمایه می‌باشد. از نظر تئوریکی دو روش برای جمع‌آوری مالیات منفعت سرمایه وجود دارد؛ نخست مالیات بر منفعت سرمایه منتسب (تعهدی) دوم مالیات بر منفعت سرمایه تحقق یافته و یا واقعی. تحت نظام سرمایه منتسب (تعهدی) که گاهی اوقات رویکرد "درآمد - بلوغ"[۲] نامیده می‌شود، از نظر تئوری زمانی تغییر در ارزش دارایی ایجاد می‌شود مالیات قابل پرداخت است و یا بطور کاربردی بصورت دوره‌ای قابل دریافت است. نکته دیگر که در این نظام مالیاتی مهم است؛ مسئله نقد بودن و ارزش‌گذاری دارایی است. برخی از سرمایه‌گذاران ممکن است برای برخورداری از منفعت تمایل به فروش و

[2]. yield-to-maturity’

برای اجتناب از مالیات بخواهند دارایی را نگه‌داری نمایند. برخی از دارایی‌ها که کمتر مورد معامله عموم قرار می‌گیرند، آگاهی دائمی مالکان از قیمت آن امری بسیار دشوار و یا غیردقیق است. به همین دلیل برای اجتناب از مشکلات ذکر شده، در عمل تنها منفعت تحقق یافته مشمول مالیات می‌باشد. تحت نظام منفعت تحقق یافته، مالیات تنها زمانی که سرمایه‌گذار دارایی‌اش را با قیمت رایج در بازار می‌فروشد، منفعت حاصله مشمول مالیات مشخص می‌شود. این نظام با رفع مشکل نقد شدن و ارزش‌گذاری با مشکل دیگری روبرو می‌شوند و آن این است که؛ مالیات مذکور موجب اختلال در سازوکار تبدیل به پول نقد می‌شود و لذا تصمیم سرمایه‌گذاری ممکن است با اختلال مواجه شود. در این نظام سرمایه‌گذار اختیار دارد زیان تحقق یافته را بلافاصله و منفعت را با تأخیر زمانی اظهار نماید تا در پرداخت مالیات صرفه‌جویی کند. برای توضیح بیشتر به مثال زیر توجه کنید. مالک یک دارایی با قیمت پایه p_0 و قیمت واقعی p_1 و قیمت نهایی p_2 که همان قیمت مبنای محاسبه مالیات است می‌تواند تصمیم بگیرد یا دارایی را بفروشد و دارایی دیگری در زمان ۱ بخرد و یا دارایی را تا زمان ۲ نگه دارد تا سود پس از پرداخت مالیات را به حداکثر برساند به طوری که نرخ مالیات برابر $0 < \tau < 1$ است.

در نظام مالیات تعهدی سرمایه‌گذار به‌طور واضح بین دو استراتژی بی‌تفاوت است. در هر دو رژیم مبلغ باقی‌مانده بعد از مالیات در دوره ۲ یکسان است.

$$W^{\text{acc}} := \frac{P_1 - \tau(P_1 - P_0)}{P_1}\left[P_2 - \tau(P_2 - P_1)\right]. \qquad (۱-۲)$$

توجه می‌کنید که در استراتژی نگهداری دارایی هنوز دارایی به پول نقد تبدیل نشده و به دوره ۲ نرسیده، اما در دوره ۱ باید مالیات متعلقه را بپردازد. تحت نظام مالیات تحقق یافته وضعیت پس از پرداخت مالیات در دوره ۲ در استراتژی نگهداری بصورت زیر است:

$$W_H^{\text{real}} := P_2 - \tau(P_2 - P_0), \qquad (۲-۲)$$

وقتی سرمایه‌گذار دارایی را می‌فروشد و دارایی دیگری خریداری می‌کند، شرایط به صورت زیر است:

$$W_R^{\text{real}} := \frac{P_1 - \tau(P_1 - P_0)}{P_1}\left[P_2 - \tau(P_2 - P_1)\right] \qquad (۳-۲)$$

این وضعیت دقیقاً مشابه شرایط تعهدی است. یعنی شرایط بعد از مالیات سرمایه‌گذار در صورت نگهداری، و همچنین فروش دارایی و تبدیل آن به دارایی دیگر دقیقاً مشابه است. در حالی که شرایط رفاهی در صورت فروش و تبدیل به دارایی بدتر از فروش است.

$$W_H^{\text{real}} \geq W_R^{\text{real}} \quad \Leftrightarrow \quad (P_0 \geq P_1 \geq P_2) \vee (P_0 \leq P_1 \leq P_2). \qquad (۴-۲)$$

اگر سرمایه‌گذار انتظار داشته باشد در زمان فروش، قیمت دارایی افزایش می‌یابد و هنوز در زمان ۱ قرار دارد، اگر $p_o \leq p_1$ باشد، روش بهینه، نقد کردن دارایی W_H^{rea} می‌باشد و در غیر این صورت W_R^{rea} انتخاب خواهد شد. برای مثال

تأخیر در صورت منفعت و بلافاصله در حالت تحقق زیان. در ادامه مدلی ارائه می‌شود که تجزیه و تحلیل ایستای مقایسه‌ای انواع حالت‌های مالیات منفعت سرمایه را توضیح می‌دهد.

فرض کنید دو فرد مصرف کننده مطلوبیت ناشی از مصرف دو کالای c_1 و c_2 را در دو دوره زمانی به حداکثر می‌رسانند که با c_1^i و c_2^i نشان داده می‌شود. علاوه بر آن تصمیم می‌گیرند در دوره ۱ چه مقدار پس‌انداز نماید. فرض کنید تنها یک فرصت برای پس‌انداز وجود دارد و آن این‌که دارایی با قیمت پایه p_0 خریداری و در دوره ۲ با قیمت p_2 به فروش می‌رسد. از این‌رو از مصرف کالا معادل p_0 صرف‌نظر می‌شود و در دوره ۲ معادل p_2 واحد کالا مصرف خواهد شد و لذا دارایی در دوره ۱ قابل نقد شدن نیست. مصرف کننده اول دارایی خود را در دوره صفر می‌خرد و در دوره یک می‌فروشد و مصرف‌کننده ۲ در دوره ۱ دارایی مصرف‌کننده اول را می‌خرد و در دوره ۲ به فروش می‌رساند. علاوه بر آن قیمت دارایی در طول زمان افزایش می‌یابد $p_o < p_1 < p_2$ که سطح رفاه و همچنین وضعیت‌های تعادلی مختلف در دوره ۱ و ۲ به وجود می‌آید.

همان‌طور که گفته شد در دوره ۱ دارایی‌ها مورد معامله قرار می‌گیرد. در هر دوره مصرف‌کننده یک، سهمی از کل ارزش دارایی‌ها را به خود اختصاص می‌دهد و بخش دیگر در تملک مصرف‌کننده دو قرار دارد و مجموع سهم دارایی‌های دو فرد برابر یک است. اگر S^1 نسبت دارایی در تملک فرد ۱ و S^2 نسبت دارایی در تملک فرد ۲ باشد، عبارت ذیل بدست می‌آید:

$$S^1 + S^2 = 1 \qquad (۵-۲)$$

نرخ مالیات منفعت سرمایه ثابت و برابر τ است که بین صفر و یک قرار دارد $0 \leq \tau \prec 1$ و در هر دوره بعد از انجام معامله دریافت می‌شود.

تابع مطلوبیت i امین مصرف کننده $(i:1,2)$ به صورت $U^i(C_1^i, C_2^i)$ نوشته می‌شود. در صورتی‌که مالیات وجود نداشته باشد قید بودجه مصرف‌کننده برابر است با:

$$C^1 = (1 - S^1)P_1 \qquad (۶-۲)$$

$$C^2 = S^1 P_2 \qquad (۷-۲)$$

و برای مصرف کننده دوم برابرست با:

$$C_1^2 = W - S^2 P_1 \qquad (۸-۲)$$

$$C_2^2 = S^2 P_2 \qquad (۹-۲)$$

شرایط درجه اول تعادل مصرف‌کنندگان به صورت زیر نوشته می‌شود:

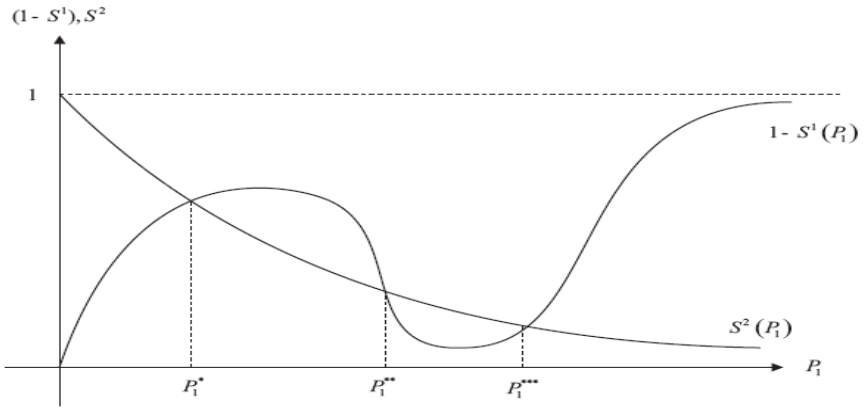
$$\frac{\partial U^i / \partial C_1^i}{\partial U^i / \partial C_2^i} = \frac{P_2}{P_1} \qquad (۱۰-۲)$$

تقاضای دارایی‌ها تابعی از قیمت بوده و به صورت $S^i(P_1)$ استخراج می‌شود و با استفاده از شرط مجموع سهم دو فرد از دارایی برابر یک می‌توان نتیجه گرفت سطح تعادلی قیمت دارایی P_1^* است. با استفاده از مشتق ضمنی روابط زیر بدست می‌آید:

$$\frac{dS^1}{dP_1} \gtrless 0, \quad \frac{dS^2}{dP_1} < 0. \qquad (۱۱-۲)$$

افزایش P_1 در دوره اول، از طریق اثر جانشینی تأثیر منفی بر مصرف و پس‌انداز دوره ۲ خواهد داشت بنابراین پس‌انداز هر دو فرد کاهش می‌یابد. اثر درآمدی اثر منفی بر مصرف شخص ۲ و اثر مثبت بر مصرف شخص ۱ دارد. لذا تقاضای دارایی فرد ۲ رابطه منفی با قیمت دارایی دارد و برای فرد ۱ این رابطه مبهم است. بر مبنای بحث ارائه شده، قیمت تعادلی وجود دارد ولی منحصر به فرد نیست و همان‌طور که در نمودار نشان داده شده است تعادل چندگانه بر اساس p_0 و p_2 و W برقرار می‌شود که تقاضای کل دارایی تابع معکوس P_1 خواهد بود.

$$\frac{d(S^1 + S^2)}{dP_1} < 0\,. \qquad (۱۲-۲)$$



نمودار ۲-۲- مالیات منفعت سرمایه تعهدی و تحقق یافته

۲-۴-۱. اثر مالیات منفعت سرمایه بر قیمت دارایی‌ها

در نظام مالیات منفعت سرمایه که نرخ مالیات ثابت است، قیمت ابرازی دارایی تحت مالیات واقعی بالاتر از نظام تعهدی خواهد بود. دلیل این امر آن است که در نظام منفعت تحقق یافته، انگیزه برای فرد ۱ وجود دارد که بخشی از منفعت تعهدی را به تأخیر بیندازد و در دوره ۲ مالیات کمتری پرداخت نماید. بنابراین کل تقاضا برای دارایی و قیمت دارایی در مقایسه با نظام تعهدی بیشتر خواهد بود.

برای مصرف‌کننده ۲ تقاضای دارایی در هر دو نظام مالیاتی یکسان است $S^2(P_1)$. با توجه به این که $p_o < p_1 < p_2$ می‌توان نتیجه گرفت:

$$\frac{P_1 - \tau(P_1 - P_0)}{P_1}\left[P_2 - \tau(P_2 - P_1)\right] \leq P_2 - \tau(P_2 - P_0) \qquad (۱۳-۲)$$

مصرف‌کننده ۱ تحت نظام مالیات تحقق یافته در مقایسه با نظام تعهدی در مورد خط بودجه تفاوت دارد و دو تفاوت با معادلات ۱۴ و ۲۰ دارد:

$$\begin{aligned} c_2^{1\,\mathrm{acc}} &= \frac{P_2 - \tau(P_2 - P_1)}{P_1}\left[P_1 - \tau(P_1 - P_0)\right] - \frac{P_2 - \tau(P_2 - P_1)}{P_1}\, c_1^{1\,\mathrm{acc}} \\ c_2^{1\,\mathrm{real}} &= P_2 - \tau(P_2 - P_0) - \frac{P_2 - \tau(P_2 - P_0)}{P_1 - \tau(P_1 - P_0)}\, c_1^{1\,\mathrm{real}}, \end{aligned} \qquad (۱۴-۲)$$

محدودیت بودجه مصرف کننده اول شدیدتر است و مصرف دوره دوم فرد اول بیشتر از مصرف دوره اول است. چون فرد اول مصرف دوره اول کالای نرمال است، هم اثر درآمدی و هم جانشینی نسبت به مصرف دوره ۲ مثبت است و بنابراین $c_2^{1\,\mathrm{real}} > c_2^{1\,\mathrm{acc}}$ است. این وضعیت در نمودار (۲-۳) نشان داده شده است. تنها در یک صورت این اتفاق می‌افتد و آن وقتی که پس‌انداز افزایش یابد زیرا در صورت $p_o < p_1 < p_2$ و برقراری قیدها عبارت ذیل حاصل می‌شود:

$$c_2^{1\,\mathrm{acc}} = S^1[P_2 - \tau(P_2 - P_1)] > S^1[P_2 - \tau(P_2 - P_0)] = c_2^{1\,\mathrm{real}} \qquad (۱۵-۲)$$

در صورت ثابت بودن سایر شرایط، مصرف فرد ۱ در دوره ۲ در نظام مالیات تعهدی بالاتر است. بنابراین تقاضای فرد ۲ $S^1(P_1)$ بوده و بنابراین کل تقاضا برای دارایی در نظام مالیات بر منفعت سرمایه واقعی بیشتر است. رابطه (۲-۱۵) نشان می‌دهد سطح قیمت تعادلی بالاتر است از P^*.

۲-۴-۲. اثرات توزیعی مالیات منفعت سرمایه

کارایی به تنهایی نمی‌تواند معیار کاملی برای انتخاب مالیات خاص باشد و ابعاد اقتصاد دستوری و مبانی ارزشی حاکم بر نظام مالیاتی حائز اهمیت ویژه‌ای است. اگر مبانی ارزشی انتخاب نظام خاص را تأیید نکند، معیار بهینه پرتو قادر به پاسخگویی به این موضوع نیست که کدام نظام مرجح خواهد بود. برای تعیین نظام مناسب بهینه دوم مورد استفاده قرار می‌گیرد که منافع خالص اجتماعی مبنای ارزیابی خواهد بود یعنی عده‌ای با زیان و گروه دیگر منفعت دریافت می‌کنند و در صورت مثبت بودن منفعت خالص مالیات مورد نظر مرجح خواهد بود. به هرحال استفاده از تابع مطلوبیت اجتماعی بر اساس وزن مطلوبیت افراد و یا گروه و اثرات بین دوره‌ای آن در کل اقتصاد مورد بررسی قرار می‌گیرد. انتخاب نظام مالیاتی مناسب به تابع رفاه اجتماعی بستگی دارد. به همین دلیل در سازوکار انتخاب نوع مالیات بر اساس تابع رفاه اجتماعی، وزن‌ها برای ارزیابی اثرات توزیعی ضروری خواهد بود. نظام مالیاتی عایدی سرمایه واقعی به ضرر فرد اول و به نفع فرد دوم است لذا این نظام به نفع افرادی است که به طور نسبی از منفعت سرمایه قابل توجهی برخوردار می‌شوند. نکته مهم آن است که معمولاً منفعت سرمایه توسط افراد ثروتمند و مسن دریافت می‌شود و افراد کم‌درآمد و فقیر و

جوان از آن بی‌بهره‌اند لذا پرداخت‌کنندگان مالیات منفعت سرمایه افراد پردرآمد و مسن خواهند بود. با توجه به مباحثی که از نظر گذشت، نظام مالیات منفعت سرمایه واقعی در نظام سیاسی که مالیات‌ها هدف کاهش اختلاف طبقاتی را دنبال می‌کند، ابزار مفید و کارآمدی خواهد بود و فشار بر روی نسل بعدی را کاهش می‌دهد، زیرا مالیات بیشتری توسط نسل فعلی پرداخت می‌شود و کاهش قیمت دارایی‌ها امر محتمل در این نظام خواهد بود.

در خصوص مالیات منفعت سرمایه مورد بررسی سؤال مهم آن است؛ نرخ بهینه مالیات τ چقدر است و بر اساس چه معیاری تعیین می‌شود و کمیّت آن در دو نظام تعهدی و واقعی چه تفاوتی خواهد داشت؟ پاسخ بستگی به اثرات رفاهی ایجاد شده توسط برنامه‌ریزان دارد. باید گفت درآمد مالیاتی جمع‌آوری شده از سوی دولت صرف تهیه و عرضه کالاهای عمومی و اولویت‌دار در پایان دوه ۲ می‌شود. عموماً نرخ مالیات منفعت سرمایه در نظام واقعی و تعهدی متفاوتند و معمولاً نرخ مالیات منفعت سرمایه در نظام تعهدی کمتر از نرخ مالیات منفعت سرمایه واقعی و تحقق یافته است. لذا: $\tau^*_a \leq \tau^*_e$. در مباحث کاربردی، لحاظ موجودی اولیه دارایی مصرف‌کنندگان و تفاوت مبلغ آن در بحث نظام مالیاتی حایز اهمیّت است.

۲-۵. آثار اقتصادی مالیات بر عایدی سرمایه

اگر این فرض را بپذیریم که روش تخصیص و هزینه نمودن درآمدهای حاصل از مالیات توسط دولت‌ها همواره بهینه‌تر از هزینه نمودن همان درآمدها توسط بخش خصوصی است، مطالعه آثار اقتصادی ناشی از مالیات‌ها از ضرورت چندانی برخوردار نمی‌شود، اما در عمل اتخاذ چنین فرضی درست به نظر نمی‌رسد. به همین دلیل باید قبل از اعمال هر نوع مالیات جدید به دقت آثار اقتصادی آن مورد بررسی قرار گیرد و چنین مطالعه‌ای به سیاست‌گذاران کمک می‌نماید تا چارچوب اجرایی مالیات‌ها را طوری طراحی نمایند تا آثار منفی آن به حداقل برسد.

بر اساس روش‌های مرسوم در کشورهایی که مالیات عایدی سرمایه وضع می‌شود، بر اکثر منابع درآمدی به صورت سالیانه مالیات وضع می‌شود اما بر عایدی سرمایه فقط در زمان تحقق[3] آن (فروش دارایی) مالیات وضع می‌شود و اگر دارایی مربوطه بجای فروش به صورت ارث به نسل بعدی منتقل شود مشمول مالیات عایدی سرمایه نخواهد بود. یکی از نکات مهم آن است که افراد ممکن است فروش دارایی را به تأخیر بیندازند و در این صورت مالیات کمتری پرداخت خواهند کرد و یا مالیات با تأخیر پرداخت می‌گردد. این رفتار منجر به قفل شدن دارایی‌های سرمایه‌ای می‌گردد، زیرا عایدی سرمایه تحقق یافته نسبت به سایر منابع درآمدی حساسیت بیشتری به نرخ مالیات دارد. رفتار قفل شدن دارایی سرمایه‌ای در برخی از بازارها از جمله بازار مسکن حائز مزیت ویژه‌ای است و آن اینکه؛ تأخیر در فروش دارایی مسکن یکی از اهداف مهم مالیات عایدی سرمایه مسکن است زیرا؛ طولانی شدن دوره نگهداری مسکن موجب کنترل سوداگری مسکن شده و کاهش پرداخت مالیات عایدی سرمایه را بدنبال دارد. کاهش سهم عایدی سرمایه[4] (CGD) مشمول مالیات همراه با افزایش دوره نگهداری دارایی؛ با انتقاداتی مواجه بوده است از جمله اینکه؛ این عمل موجب فرسودگی بیشتر پایه‌های مالیاتی افراد با درآمدهای بالاتر می‌شود. این سیاست همچنین منجر به اختلال در نقل و انتقال سرمایه و سرمایه‌گذاری در

[3]. realization
[4]. capital gain deduction

سایر بازارها خواهد شد. مالیات عایدی سرمایه عنصر تعیین کننده در تغییر رفتار افراد و تغییر ترکیب سبد دارایی آنها می‌شود.

شواهد مربوط به قفل کردن دارایی‌ها ناشی از رفتار ترجیحی نسبت به عایدی سرمایه تحقق یافته، در مطالعات اقتصادسنجی متعددی گزارش شده است. به عنوان مثال اوتن، فریدلند و هینریچ[5] مطالعاتی در خصوص اثر سیاست (CGD) در زمان فروش دارایی انجام داده‌اند. سرمایه‌گذاران (خصوصاً طبقات بالای درآمدی) به تفاوت بین نرخ مالیات عایدی بلندمدت و عایدی کوتاه‌مدت حساس می‌باشند. در نتیجه فروش دارایی سرمایه‌ای را برای برخورداری از مزایای نرخ پایین مالیات عایدی سرمایه بلندمدت به تأخیر می‌اندازد.

همچنین مطالعات نشان داده است که سرمایه‌گذاران (در طبقات درآمدی بالا) حاضرند از بازدهی ۱/۵ درصدی دارایی‌های قفل شده صرف‌نظر کنند تا عایدی تحقق یافته‌ای که در بلندمدت نصیب آنها می‌گردد (به دلیل نرخ کمتر مالیات عایدی بلندمدت) افزایش دهند. یافته‌های[6] ذکر شده در فوق در دو زمینه، یکی بزرگی اندازه اثر قفل شدن دارایی‌ها و دوم اثر تغییر در نرخ مالیات بر عایدی سرمایه بر در آمد مالیاتی خزانه‌داری به طور قابل توجهی متفاوت از یکدیگر هستند. بر خلاف شواهد مربوط به اثر قفل شدن دارایی‌ها، رابطه بین این اثر و سرمایه‌گذاری در دارایی‌های ریسکی دقیق‌تر است. در اصل اثر قفل شدن دارایی‌ها، سرمایه‌گذاری در دارایی‌های ریسکی جدید را کند می‌کند و این به دلیل تشویق سرمایه‌گذاران در به تأخیر انداختن فروش دارایی‌های مشمول مالیات بر عایدی سرمایه مؤثر است. زیرا نرخ بازدهی مربوط به سرمایه‌گذاری‌های جدید ریسک‌پذیر به اندازه کافی بزرگ نیست تا هزینه مالیات پرداخت شده به دلیل فروش دارایی قبلی (مالیات بر عایدی سرمایه) را جبران نمایند. فرض تلویحی این استدلال این است که درصدی از بازدهی سرمایه‌گذاری که به فرض افزایش ارزش بهای دارایی است با افزایش ریسک سرمایه‌گذاری افزایش می‌یابد. علاوه بر این فرض شده است که سرمایه‌گذاران به ندرت ترکیب پورتفولیو خود را تغییر می‌دهند در حالی‌که هیچکدام از فروض ذکر شده به صورت کلی صحیح نیستند[7]. شواهد نشان می‌دهد[8] که جزء بزرگی از بازدهی دارایی جدید به شکل عایدی سرمایه تحقق می‌یابد و سرمایه‌گذاران پورتفولیوهایی را ترجیح می‌دهند که حداکثر بازدهی مورد انتظار را برای سطح مشخص از ریسک ایجاد کنند در نتیجه این امکان وجود دارد که تخفیف یا حذف اثر قفل شدن دارایی‌ها بتواند با کاهش نرخ بازدهی مورد انتظار موجب افزایش سرمایه‌گذاری در دارایی‌های جدید ریسک‌پذیر گردد. همچنین عوامل دیگری نیز وجود دارند که می‌توانند رابطه بین قفل شدن دارایی و سرمایه‌گذاری در دارایی‌های جدید ریسک‌پذیر را تحت تأثیر قرار دهند. به عنوان مثال سرمایه‌گذاران ممکن است به دلیل وجود قواعد محدود کننده مرتبط با کسر زیان سرمایه (قابلیت کسر نمودن زیان سرمایه از عایدی آن و محاسبه عایدی خالص) از سرمایه‌گذاری جدید ریسک‌پذیر دوری گزینند[9]. گرچه وضع مالیات بر عایدی سرمایه در زمان تحقق عایدی (زمان فروش دارایی) باعث ایجاد نوعی عدم انگیزه برای فروش دارایی و به تأخیر انداختن فروش دارایی‌ها می‌شود.

---

5. hinrichs(1993) , fredland(1968), auten(1980)
6. yitzhoki(1989), darbg et al
7. katlarsky(1988)
8. lorie et al (1988)
9. auten(1983)

در جدول شماره (۲-۴) نظام‌های مختلفی برای وضع مالیات عایدی سرمایه تعریف شده است که از ویژگی‌های مختلفی برخوردار هستند. در برخی نظام‌ها ممکن است بخش کوچک و یا کل اثر قفل شدن دارایی حذف شود. در این جدول ۵ نظام متفاوت درج شده است. وضع مالیات بر عایدی سرمایه مطابق نظام‌های رایج و معمول بر پایه اصل تحقق عایدی سرمایه صورت می‌پذیرد. در نظام ۳ عایدی سرمایه در تمامی اشکال آن مشمول مالیات است. اعم از اینکه عایدی تحقق یابد و معامله از کانال بازار عبور کند یا خیر. اعم از اینکه به ارث گذاشته شود یا هبه گردد. نظام ۴ پرداخت مالیات سالانه عایدی سرمایه را معرفی می‌کند و مالیات می‌تواند بر پایه عایدی تحقق یافته و یا تعهدی جمع‌آوری شود. نظام ۵ از دیدگاه تعهدی و تحقق یافته مشابه نظام ۴ است اما شرایط شمول مالیات متفاوت است.

نظام مالیات عایدی سرمایه (۱): در این نظام مالیاتی، در زمان فروش دارایی بر عایدی حاصل از آن در نرخ‌های معمولی (نرخ مالیات بر درآمد) مالیات وضع می‌شود.

نظام مالیات عایدی سرمایه (۲): این نظام مالیاتی، شبیه نظام شماره (۱) است با این تفاوت که درصدی از عایدی سرمایه مشمول مالیات می‌شود.

نظام مالیات عایدی سرمایه (۳): این نظام مالیاتی شبیه نظام (۱) است با این تفاوت که در زمان فروش دارایی علاوه بر مالیات بر عایدی حاصل بهره مرتبط با مالیات متعلقه معوق (بهره مالیات به تأخیر انداخته شده) نیز وصول می‌گردد.

نظام مالیات عایدی سرمایه (۴): در این نظام افزایش یا کاهش سالیانه در ارزش دارایی را در پایه مالیات بر عایدی سرمایه لحاظ می‌کنند و این امر بدون توجه به تحقق یا عدم تحقق عایدی به صورت سالیانه انجام می‌شود.

نظام مالیات عایدی سرمایه (۵): در این نظام مالیاتی، عایدی تحقق‌یافته که صرف سرمایه‌گذاری مجدد شود از پرداخت مالیات معاف است.

در فوق پنج نظام مالیاتی مرتبط با مالیات بر عایدی سرمایه معرفی شده است. سه نظام مالیاتی اول مبتنی بر تحقق عایدی[10] است. از آنجایی که در این نظام‌ها (نظام‌های ۱تا ۳) افراد قادرند با به تأخیر انداختن فروش دارایی (عدم تحقق عایدی آن) مالیات وضع شده را به تأخیر اندازند در ادبیات مربوطه این نظام‌های مالیاتی مالیات پرداختی نامیده می‌شوند که در جدول (۲-۴) ویژگی‌های هرکدام مشخص شده است. در نظام مالیاتی که در فوق با شماره (۴) مشخص شده به دلیل اینکه عایدی یا زیان دارایی به صورت سالیانه محاسبه می‌گردد به روش مالیات تعهدی معروف است و چون در نظام مالیاتی (۵) عایدی تحقق یافته که صرف سرمایه‌گذاری مجدد شود از پرداخت مالیات معاف است، این نظام به نظام مالیاتی مالیات یکجا معروف است.

[10]. Realization

جدول ۲-۴. ویژگی نظام‌های مالیاتی مرتبط با وضع مالیات بر عایدی سرمایه

ویژگی‌ها و آثار نظام‌های ۵ گانه	نظام (۱)	نظام (۲)	نظام (۳)	نظام تعهدی (۴)	نظام (۵)
زمان وضع مالیات	زمان تحقق عایدی	زمان تحقق عایدی	در سه زمان: تحقق عایدی، فوت فرد، هدیه دادن دارایی	به صورت سالیانه در صورت وقوع عایدی یا زیان	در زمان مصرف دارایی یا فوت فرد
نحوه برخورد با عایدی	کل عایدی با نرخ مالیات بر درآمد مشمول مالیات می‌شود	کل عایدی کوتاه‌مدت در نرخ مالیات بر درآمد مشمول می‌شود اما درصدی ازعایدی بلندمدت مشمول می‌شود	کل عایدی با نرخ مالیات بر درآمد مشمول مالیات می‌شود و بهره مالیات متعلقه معوق نیز دریافت می‌شود	کل عایدی با نرخ مالیات بر درآمد مشمول مالیات می‌شود	کل عایدی با نرخ مالیات بر درآمد مشمول مالیات می‌شود
نحوه برخورد با زیان	کسر زیان در مقابل عایدی سرمایه یا درصد محدودی از درآمد عادی مجاز است و کسر آن از عایدی آتی مجاز است	کسر زیان در مقابل عایدی سرمایه یا درصد محدودی از درآمد عادی مجاز است و کسر آن از عایدی آتی مجاز است	کسر زیان در مقابل عایدی سرمایه و درآمد عادی مجاز است	کسر زیان در مقابل عایدی سرمایه و کسر آن از عایدی آتی مجاز است	کسر زیان در مقابل عایدی سرمایه، و کسر آن از عایدی حال، گذشته و آینده مجاز است
اثر بر قفل شدن دارایی‌ها	قوی	ضعیف	ضعیف	موضوعیت ندارد	موضوعیت ندارد
اثر بر دارایی ریسکی	ضعیف	متوسط	متوسط	متوسط	قوی

نظام‌های اول و دوم از دیدگاه اثر قفل شدن دارایی و اثر بر دارایی ریسکی کاملاً متضاد می‌باشند. در مجموع اثر قفل شدن دارایی با توجه به هدف مهم و اساسی کنترل سوداگری مسکن و اثرات درون‌بخشی و برون‌بخشی آن از اهمیت کمتری برخوردار است با این وجود سیاست‌گذاران با توجه به تابع هدف تعیین شده می‌توانند نظام مناسب با توجه به نوع تابع هدف انتخاب شده انتخاب نمایند. اثر قفل شدن دارایی تنها در نظام اول قوی است و در ۴ نظام دیگر ضعیف است و یا موضوعیت ندارد.

۲-۵-۱. بررسی آثار اقتصادی در قالب الگوهای تئوریک

در این بخش در قالب الگوهای تئوریک تعادل جزئی و مطالعات تجربی صورت گرفته در این زمینه آثار اقتصادی مالیات بر عایدی سرمایه مورد بررسی قرار می‌گیرد. مهم‌ترین متغیرهایی که در این بخش بررسی می‌شود عبارتند از؛ رشد اقتصادی، توزیع، سیاست مالی شرکت‌ها، ترکیب دارایی خانوارها، طول دوره زمانی مبادلات و تقاضا برای دارایی‌های حقیقی به ویژه مسکن می‌باشند.

۲-۵-۱-۱. اثر بر رشد اقتصادی

یکی از سؤالات مهم در زمینه مالیات بر عایدی سرمایه آن است که این مالیات چه تأثیری بر رشد اقتصادی دارد؟ برای پاسخ به این سؤال مباحث متنوعی در ادبیات مربوط به این موضوع توسط محققین مطرح شده است و تأثیر مالیات بر عایدی سرمایه بسته به نوع نظام انتخابی، نتایج متفاوتی به همراه داشته است. اما کانال‌های مهمی که از طریق آنها مالیات بر عایدی سرمایه می‌تواند، رشد اقتصادی را تحت تأثیر قرار دهد، سرمایه‌گذاری و پس‌انداز می‌باشند.

مالیات بر عایدی سرمایه از دو کانال عمده می‌تواند سرمایه‌گذاری را تحت تأثیر قرار دهد: یکی از طریق افزایش در هزینه سرمایه است. هنگامی که نرخ مالیات بر عایدی سرمایه افزایش می‌یابد نرخ بازدهی سرمایه‌گذاری کاهش یافته و هزینه سرمایه افزایش می‌یابد. هنگامی که بازدهی سرمایه‌گذاری کم باشد سرمایه‌گذاری و حجم سرمایه در اقتصاد کاهش می‌یابد. در شرایطی که کشش سرمایه نسبت به هزینه سرمایه اندک باشد تحلیل فوق چندان نمی‌تواند قابل قبول باشد و قطعاً مالیات عایدی سرمایه مسکن از این الگو تبعیت می‌کند که حساسیت سرمایه‌گذاری مسکن نسبت به این مالیات اندک است. مکانیسم دومی که از طریق آن مالیات بر عایدی سرمایه می‌تواند سرمایه‌گذاری را تحت تأثیر قرار دهد اثر قفل شدن دارایی‌ها است. اثر قفل شدن دارایی‌ها، سرمایه‌گذاری در دارایی‌های ریسکی جدید را کند می‌کند. این به دلیل تشویق سرمایه‌گذاران در به تأخیر انداختن فروش دارایی‌های مشمول مالیات بر عایدی سرمایه است. این استدلال زمانی صحیح است که نرخ بازدهی مربوط به سرمایه‌گذاری‌های ریسکی جدید به اندازه کافی بزرگ نیست تا هزینه مالیات پرداخت شده به دلیل فروش دارایی قبلی (مالیات بر عایدی سرمایه) را جبران نمایند.

در مورد اثر مالیات بر عایدی سرمایه بر پس‌انداز، تغییر نرخ مالیات بر عایدی سرمایه، بازدهی سرمایه‌گذاری پس از تغییر نرخ مالیات را تغییر می‌دهد. کاهش نرخ مالیات منجر به افزایش بازدهی پس از اعمال مالیات می‌گردد. تغییر در نرخ بازدهی دارای دو اثر جبرانی بر روی پس‌انداز است. افزایش در نرخ بازدهی می‌تواند تمایل خانوارها برای افزایش پس‌انداز را به همراه داشته باشد (اثر جانشینی). اما در همین زمان، افزایش نرخ بازدهی به خانوارها این امکان رامی‌دهد که سطح کمتری از ثروت را نگهداری نمایند (اثر درآمدی). بنابراین، اثر مالیات بر عایدی سرمایه بر روی پس‌انداز خصوصی وابسته به برآیند دو اثر ذکر شده است.

۲-۵-۱-۲. کاهش شکاف درآمدی و نابرابری

کاهش مالیات بر عایدی سرمایه یکی از بحث‌انگیزترین سیاست‌های مالیاتی در برخی کشورها بوده است. طرفداران اعمال این سیاست معتقد بودند که کاهش نرخ مالیات بر عایدی سرمایه به عنوان یک محرک قوی بهره‌وری عمل می‌کند و اکثریت افرادی که از درآمدهای ناشی از عایدی سرمایه منتفع می‌شوند قشر ثروتمند هستند لذا کاهش این مالیات فعالیت‌های اقتصادی را در مجموع افزایش می‌دهد. اما منتقدین ادعا می‌کنند، نباید مالیات را کاهش داد. کاهش مالیات

بر عایدی سرمایه منجر به توزیع نامناسب درآمد بین ثروتمندان و فقرا و گسترش شکاف طبقاتی می‌شود. همان‌گونه که بیان شد کاهش نرخ مالیات بر عایدی سرمایه به‌طور نسبی منجر به منتفع نمودن ثروتمند می‌شود و کاهش نرخ مالیات درآمد اتفاقی این قشر جامعه را افزایش می‌دهد. بگونه‌ای که مطالعات فنبری و سامرز (۱۹۹۰) در اقتصاد آمریکا نشان می‌دهد که بیش از نیمی از درآمد مربوط به عایدی سرمایه، به افراد دهک‌های ۹ و ۱۰ اختصاص می‌یابد. بر این اساس این نگرش بیان می‌شود که نرخ مالیات بر عایدی سرمایه باید افزایش یابد تا به سیستم مالیاتی تصاعدی دست یافت. در بحث مالیات بر عایدی سرمایه باید نرخ بهینه تعیین شود زیرا بالا بودن یا کمبود این نرخ اثرات توزیعی متفاوتی به همراه دارد. این مالیات بیشتر درآمد افراد با سطوح بالای درآمدی را متأثر می‌سازد و در شرایطی که این نرخ کم باشد مانند یک مالیات تنازلی عمل می‌کند.

این نگرانی همچنان وجود دارد که کاهش یا حذف مالیات بر عایدی سرمایه می‌تواند آثار نامطلوب اقتصادی به همراه داشته باشد که ممکن است بر آثار مثبت آن غلبه کند. مهم‌ترین اثر نامطلوب حذف مالیات بر عایدات سرمایه پس از انحرافات نامطلوب سرمایه‌های خصوصی، افزایش شکاف نابرابری است. افرادی که در سطوح بالاتر درآمدی قرار گرفته‌اند دارای درآمد مازاد بر مخارج بیشتری هستند که می‌توانند با آن اقدام به سرمایه‌گذاری کرده و از طریق آن عایداتی داشته باشند. پس این گروه علاوه بر اینکه از سطح درآمد بالاتری برخوردارند، مازاد درآمدی دارند که خود درآمدزا است زیرا عایدات سرمایه‌گذاری‌شان به مثابه درآمد مجزایی برای آنان تلقی می‌شود که افراد در سطوح پایین‌تر درآمدی به طور قطع از دستیابی به آن محرومند. در واقع افرادی که در سطوح درآمدی پایین‌تر قرار دارند، سرمایه‌ای ندارند تا بتوانند از طریق آن عوایدی را که نصیب سرمایه‌داران می‌شود کسب کنند و این امر سبب خواهد شد تا شکاف درآمدی بین فقیر و غنی روز به روز افزایش یابد. اینجاست که جایگاه مالیات بر عایدی سرمایه به عنوان مالیاتی کاملاً عادلانه و به نفع فقیر روشن می‌شود. از اینجا می‌توان به توجیح‌های پنهانی پی بردکه دولت‌ها را با وجود انتقادهای فراوان، همچنان مصر به جمع‌آوری مالیات بر عایدی سرمایه می‌کند. در واقع دولت‌ها حاضر نیستند رشد بیشتر اقتصادی را به قیمت رشد شکاف درآمدی و افزایش نابرابری بدست آورند زیرا با این کار فقط عوایدی را نصیب اقشار پردرآمد جامعه کرده و به جز درصد ناچیزی از جمعیت، بقیه جامعه از این رشد اقتصادی بی‌بهره خواهند ماند و علاوه بر آن مشمول عوارض نامطلوب حاصل از رشد ارزش کالاهای سرمایه‌ای خواهند شد. ضمن اینکه در مالیات بر عایدی سرمایه مسکن بر خلاف سایر دارایی‌های مشمول این مالیات، بده بستان بین رشد و بهبود توزیع درآمد به شکل ضعیف برقرار است لذا نگرانی کمتری از این دیدگاه برای دولت‌ها وجود دارد.

۲-۵-۱-۳. اثر بر سیاست مالی و سرمایه‌گذاری شرکت‌ها

اثر مالیات بر عایدی سرمایه بر سیاست مالی شرکت‌ها وابسته به اندازه نرخ مالیات بر عایدی سرمایه شرکت در مقایسه با نرخ مالیات بر سود توزیع شده و نرخ مالیات بر درآمد شرکت‌ها است. اگر نرخ مالیات بر عایدی سرمایه نسبت به نرخ مالیات بر سود توزیع شده کوچکتر است، بدیهی است که بنگاه‌ها افزایش ارزش سهام (ایجاد عایدی سرمایه) را بر پرداخت سود توزیع شده ترجیح می‌دهند. اما به دلایلی ممکن است بنگاه‌ها اقدام فوق را انجام ندهند: اولاً، سود سهام توزیع شده، نشانه ارزش واقعی بنگاه است، بنابراین کاهش سود توزیع شده ممکن است برای خریدار بالقوه سهام به معنی وضعیت بد بنگاه تلقی شود. ثانیاً: محدودیت‌های قانونی در افزایش ارزش سهام، که آن‌ها را معادل سود توزیع شده مشمول مالیات

می‌کنند. اما اگر نرخ مالیات بر عایدی سرمایه و نرخ مالیات بر سود یکسان باشند در اینصورت بنگاه بین افزایش ارزش سهام (ایجاد عایدی سرمایه) و پرداخت سود توزیع شده بی‌تفاوت خواهد بود.

۲-۵-۱-۴. مدیریت سرمایه‌های خرد

شاید در نظر اول وجود این پایه مالیاتی را بتوان با هدف کسب درآمد برای دولت توجیه کرد اما توجه به اثرگذاری آن بر جهت‌گیری سرمایه‌ها نشان‌دهنده آن است که هدفی فراتر از کسب درآمد در ورای انگیزه‌های قانون‌گذاران وجود داشته است. از سوی دیگر هزینه بالای جمع‌آوری این مالیات در مقابل سهم اندک آن در مجموع درآمدهای مالیاتی دولت‌ها، همچنین انطباق نداشتن آن با برخی نظریه‌های معتبر اقتصادی، این تصور را در ذهن ایجاد می‌کند که؛ چرا دولت‌ها مصرانه بر اخذ آن پافشاری می‌کنند؟ وضع نرخ‌های مالیاتی متفاوت، وجود معافیت‌های خاص، تعدیل کامل آثار تورمی و نظایر آن‌ها شواهدی هستند که به خوبی نشان می‌دهند هدف قانون‌گذار از وضع مالیات بر عایدی سرمایه به ویژه در بخش مسکن، جلوگیری از بروز تورم‌های قیمتی و عواید غیرمعقول و اتفاقی سرمایه‌گذاری در بخش‌های غیرمولد و ممانعت از تمرکز بیش ازحد سرمایه‌ها در این بخش است. در آمریکا، نرخ مالیات بر عایدی سرمایه در بخش مسکن دامنه گسترده‌ای دارد و از عوامل متعددی تأثیر می‌پذیرد. مدت زمان تملک دارایی، درآمد صاحب‌خانه، هدف از تملک دارایی و مانند آن عواملی هستند که این نرخ را تحت تأثیر خود قرار می‌دهند. این نرخ از سطح نازل ۵ درصد شروع شده و تا ۴۰ درصد افزایش می‌یابد. نرخ‌های بالاتر بر عواید حاصل از مبادلات کوتاه‌مدت (زیر یک سال) وضع می‌شود. دولت مبادلات کوتاه‌مدت را از آنجایی‌که به رشد تقاضای سوداگری و جهش قیمت مسکن دامن می‌زند، با تحمیل مالیات سنگین‌تر محدود می‌کند. از سوی دیگر طبق جدیدترین قانون مالیات بر عایدی سرمایه در این کشور، املاکی که صاحبان آن بیش از دو سال در آن اقامت داشته‌اند تا سقف رشد قیمت ۲۵۰ هزار دلار، معاف از مالیات بر عایدی سرمایه کرده است. این معافیت برای خانوارهای متأهل دو برابر یعنی ۵۰۰ هزار دلار است. وجود چنین سیاست‌های مالیاتی نشان‌دهنده آن است که؛ دولت از افرادی که ملک را با قصد اقامت (نه با قصد کسب درآمد از اجاره یا رشد ارزش ملک) نگهداری کرده‌اند، مالیاتی دریافت نمی‌کند. پس هدف دولت از وضع مالیات بر عایدی سرمایه کسب درآمد نیست بلکه ممانعت از شکل‌گیری انگیزه‌های سودجویانه و سوداگری در بخش مسکن است که به کنترل و مدیریت بخش مسکن و بازار مالی و سرمایه و سایر فعالیت‌های اقتصادی کمک قابل توجهی خواهد کرد.

۲-۵-۱-۵. اثر بر ترکیب دارایی خانوارها

ساختار بازدهی خالص عایدی سرمایه ایجاد شده بعد از وضع مالیات بر عایدی دارای ویژگی وابستگی زمانی است. منظور از وابستگی زمانی[11] این است که نرخ بازدهی کوتاه‌مدت (جاری) حاصل از نگهداری یک دارایی وابسته به طول دوره زمانی نگهداری دارایی است. در نظام مالیاتی مبتنی بر عایدی تحقق یافته بازدهی خالص که صاحب دارایی کسب می‌کند با افزایش طول دوره نگهداری دارایی افزایش می‌یابد. اما از آنجا که اوراق قرضه چنین وابستگی زمانی ندارند بازدهی بعد از پرداخت مالیات اوراق (چه در کوتاه‌مدت و چه در بلندمدت) نسبت به طول دوره نگهداری آن ثابت است، مشروط به اینکه نرخ مالیات و بازدهی قبل از وضع مالیات ثابت باشند. در نتیجه زمانی که روش تعادلی سبد دارایی فرد (Miller 1997) را بکار می‌گیریم این امکان وجود دارد که در دوره زمانی کوتاه‌مدت اوراق قرضه بر سهام برتری یابد. زیرا اوراق قرضه دارای

[11]. Duration Dependent

این قابلیت است که بهره پرداختی بابت آن در سطح شرکت از مالیات معاف است. اما در دوره بلندمدت سهام بر اوراق ارجحیت می‌یابد و آن به دلیل مزیت سهام در به تأخیر انداختن پرداخت مالیات بوسیله عدم تحقق عایدی است.

بنا بر بحث فوق، وضع مالیات بر عایدی سرمایه بر اساس روش منفعت تحقق یافته بر انتخاب نوع دارایی در سبد دارایی افراد تأثیر می‌گذارد. بدین صورت که اگر فرد قصد سرمایه‌گذاری کوتاه‌مدت داشته باشد اوراق قرضه نگهداری می‌کند اما اگر قصد سرمایه‌گذاری بلندمدت داشته باشد سهام نگه می‌دارد. بحث فوق نشان دهنده این است که در شرایط وجود مالیات بر عایدی سرمایه، ساختار بازدهی دارایی‌ها دارای نوعی وابستگی زمانی است. یعنی نرخ بازدهی دارایی وابسته به طول دوره زمانی نگهداری آن دارایی است.

۲-۶. اثرات نظام مالیاتی بر نوع تصرف مسکن

مالیات‌های بخش مسکن آثار مختلفی بر عملکرد بخش مسکن به‌جای گذارد که ماهیتاً در برخی موارد اثرات درون‌بخشی بوده و در موارد دیگر سیاست‌های مالیاتی بخش مسکن علاوه بر عملکرد بخش مسکن، عملکرد سایر بخش‌های مرتبط و یا عملکرد بازار سرمایه و مالاً عملکرد کل اقتصاد را تحت تأثیر قرار دهد.

مصرف‌کننده از میان دو نوع تصرف ملکی و اجاره‌ای یک گزینه را انتخاب می‌کند. زمانی که مسکن ملکی انتخاب می‌شود، میزان سرمایه‌گذاری مسکن حائز اهمیت خواهد بود و در این موارد هزینه‌ها و بازدهی امری تعیین‌کننده تلقی می‌شود. چنانچه هزینه فرصت خرید مسکن برابر با؛ هزینهٔ تأمین مسکن اجاره‌ای باشد، فرد هیچ تفاوتی بین مسکن استیجاری و ملکی قائل نبوده و از نظر اقتصادی شرایط یکسانی حاکم است. اما چنانچه هزینه مسکن ملکی بیشتر از اجاره‌ای باشد، فرد مسکن استیجاری را برمی‌گزیند. زیرا بازدهی مسکن ملکی کمتر از بازدهی سایر دارایی‌ها می‌باشد. چنانچه بازدهی مسکن استیجاری بیشتر از بازدهی سایر دارایی‌ها باشد، سرمایه‌ها از سایر بخش‌های اقتصادی به سمت بخش مسکن انتقال می‌یابد. یعنی مسکن اجاره‌ای نسبت به سایر دارایی‌ها مرجح است. انتخاب نوع تصرف و میزان سرمایه‌گذاری در مسکن بر مبنای به حداکثر رساندن مطلوبیت صورت می‌گیرد و از این روش، شرط تعادل مصرف‌کننده بدست می‌آید. از برابری شرط تعادل مسکن ملکی و اجاره‌ای رابطه اساسی زیر حاصل می‌شود:

$$\frac{rp}{1+r} = R - \frac{T(u)-\tau(u)}{1+r} \qquad (۱۶-۲)$$

در این معادله r نرخ بهره، p قیمت هر مترمربع مسکن، R نرخ اجاره هر متر مربع مسکن، $T(u)$ هزینه نگهداری مسکن ملکی و $\tau(u)$ هزینه نگهداری مسکن اجاره‌ای می‌باشد. عبارت سمت راست ارزش کنونی هزینه فرصت خرید مسکن ملکی است. در سمت چپ عبارت اول هزینه اجاره مسکن و عبارت دوم ارزش کنونی تفاوت هزینه بهره‌برداری مسکن ملکی و اجاره‌ای است و معادل مبلغ هزینه‌ای است که مستأجر پرداخت نمی‌کند و در نظریه‌های اقتصاد مسکن اثرات منفی خارجی در بازار مسکن نامیده می‌شود. معادله اخیر تصمیم‌گیری در خصوص نوع تصرف (ملکی و استیجاری) مسکن را نشان می‌دهد. اگر برابری برقرار باشد مصرف‌کننده بین اجاره مسکن یا خرید آن بی‌تفاوت خواهد بود. دلیل این امر آن است که منفعت نهایی استفاده از واحدهای مسکونی مشابه است یعنی یک متر مربع واحد مسکونی خاص اعم از این که اجاره‌ای و یا ملکی باشد سطح مطلوبیت یکسانی را ایجاد می‌نماید لذا هزینهٔ اجاره و تملک واحد مسکونی عنصر

تعیین‌کننده خواهد بود و در این مورد هر دو یکسان هستند. اگر فرد اقدام به خرید واحد مسکونی نماید، هزینه‌ای معادل هزینهٔ فرصت سرمایه یعنی $\frac{rp}{1+r}$ متحمل می‌شود. اگر مسکن استیجاری را برگزیند، هزینه‌ای معادل $R-\frac{T(u)-\tau(u)}{1+r}$ می‌پردازد. اما مسکن اجاره‌ای به میزان $\frac{T(u)-\tau(u)}{1+r}$ نیز منفعت عاید می‌کند و این همان بخش از هزینه‌های تعمیرات و نگه‌داری است که مستأجر پرداخت نمی‌کند. مبنای انتخاب مسکن ملکی و اجاره‌ای هزینه هر یک بوده و لذا تحت شرایط خاص، مسکن ملکی مرجح است و تحت شرایط دیگری ممکن است مسکن استیجاری مرجح باشد. خرید واحد مسکونی شامل دو نوع هزینه می‌باشد: نخستین جزء هزینه فرصت است یعنی اگر فرد اقدام به خرید مسکن نماید با هزینه فرصت مناسب معادل نرخ بازدهی در سرمایه‌گذاری جانشین از دست می‌دهد و برابر $\frac{rp}{1+r}$ می‌باشد. جزء دوم هزینه بهره‌برداری است که از سوی مستأجر پرداخت نمی‌شود و برابر $\frac{T(u)-\tau(u)}{1+r}$ می‌باشد. اجاره تعیین‌شده در بازار باید در سطحی قرار گیرد که بتواند مجموع این دو بخش هزینه‌ها را پوشش دهد. مقایسه دو نوع هزینه نشان‌دهنده آن است مصرف‌کننده کدام گزینه را ترجیح می‌دهد و حالت‌های زیر اتفاق می‌افتد:

الف- اجاره در سطحی نیست که دو جزء هزینه را پوشش دهد و بعبارت دیگر اجاره کمتر از مجموع دو بخش هزینه‌هاست. پس هزینهٔ سکونت در مسکن ملکی بیشتر از مسکن اجاره‌ای است. لذا بهتر است از طریق اجاره، نیاز سرپناه خانوار تأمین شود.

$$\frac{rp}{1+r} > R-\frac{T(u)-\tau(u)}{1+r} \qquad (۱۷-۲)$$

ب- مسکن ملکی هزینه‌های کمتری را به دنبال خواهد داشت. لذا خرید مسکن اقتصادی است زیرا بازدهی مسکن ملکی مثبت است.

$$\frac{rp}{1+r} < R-\frac{T(u)-\tau(u)}{1+r} \qquad (۱۸-۲)$$

ج- اگر برابری حاصل شود بر مبنای معیار اقتصادی مصرف‌کننده بین اجاره و تملک بی‌تفاوت است لذا معیارهای غیراقتصادی تعیین می‌کند کدام گزینه مرجح است.

اگر مالیات بر مستغلات وضع شود به این معنی که درآمد اجاره مشمول مالیات باشد و مالیات پرداختی به مستأجر انتقال یابد، مسکن ملکی تشویق می‌شود زیرا ساکنان مسکن ملکی این نوع مالیات را نمی‌پردازند. هر چقدر منفعت سرمایه بزرگتر باشد انگیزه برای مسکن ملکی بیشتر خواهد بود.

الف) اثرات مالیات بر واحدهای مسکونی خالی: این که واحد مسکونی مورد استفاده قرار بگیرد یا به صورت خالی بماند، در چهارچوب هزینه فایده قابل تحلیل است. معمولاً مالکان در اشکال مختلف از واحد مسکونی استفاده می‌کنند و برخی واحد مسکونی را بصورت خالی نگهداری نموده و از آن استفاده بعمل نمی‌آید. نظام مالیاتی در بسیاری از کشورهای جهان نسبت به خالی بودن واحد مسکونی واکنش نشان می‌دهد و با وضع مالیات مالکان را وادار به استفاده از واحد مسکونی می‌کنند. در این زمینه نرخ مؤثر مالیات بر واحدهای مسکونی می‌تواند تغییر در رفتار افراد ایجاد نماید.

به طور کلی نظام مالیاتی مشوق مسکن ملکی است زیرا بر این نوع واحد مسکونی مالیات تعلق نمی‌گیرد و واحدهای اجاره‌ای مشمول مالیات هستند.

ب) اثرات بر سرمایه‌گذاری در مسکن: همان‌طور که گفته شد مسکن یکی از گزینه‌های سرمایه‌گذاری خانوارها را تشکیل می‌دهد و نظام مالیاتی در تصمیم‌گیری خانوارها و سهم مسکن در سبد دارایی‌ها اثر تعیین کننده‌ای خواهد داشت. اگر دارایی معین مورد تشویق نظام مالیاتی باشد دولت بر آن دارایی مالیات وضع نمی‌کند، یا مالیات کمتری دریافت می‌کند و حتی ممکن است با اعطای یارانه تقاضا برای آن را تشویق نماید. مشوق‌های مالیاتی بر مسکن در مقایسه با سایر فعالیت‌های اقتصادی موجب سرمایه‌گذاری‌های مسکن بیش از ظرفیت‌های واقعی و نیاز کشور می‌گردد و با بروز بحران‌هایی نظیر ۲۰۰۷ اقتصاد کشور را با خطرات جدی مواجه می‌سازد.

ج) اثرات بر الگوی منطقه‌ای بازار مسکن: دولت می‌تواند با اجرای سیاست‌های ترجیحی، توسعه مسکن در مناطقی خاصی را تشویق کند و یا این که با اعمال نرخ مالیاتی بالاتر مانع از توسعه مسکن در مناطق خاص شود. این سیاست‌ها در جابجایی جمعیت و یا ممانعت از جمعیت وارده به منطقه مورد نظر جلوگیری نماید. همچنین می‌تواند ابزار کنترلی برای جلوگیری از بورس‌بازی در بازارهای خاص شود. برخی از دانشمندان اعتقاد دارند هر نوع مالیاتی که جابجایی جمعیت و نیروی کار را محدود سازد می‌تواند عدم کارایی اقتصادی را بدنبال داشته باشد.

د) اثرات بر تأمین مسکن گروه‌های کم‌درآمد: دولت ممکن است به منظور حمایت از گروه‌های خاص نظام مالیاتی را به گونه‌ای تدوین نماید که گروه‌های کم‌درآمد از معافیت برخوردار شوند و یا از نرخ مالیاتی پایین‌تری برخوردار شوند. سطح آستانه معافیت‌ها ممکن است بر مبنای تعیین خط فقر مسکن تعریف شوند که می‌تواند مبنای ارزش ریالی و یا فیزیکی (مساحت بر اساس متر مربع) داشته باشد.

۲-۷. مالیات بر مصرف مسکن

در کشورهای معدودی انگیزه برای اخذ مالیات بر تولیدکنندگان مسکن وجود دارد و بر عکس نظام مالیاتی مشوق‌هایی برای بخش مسکن در نظر می‌گیرد. اگر این نوع مالیات وضع شود در اغلب موارد سیاست کاهش مالیات بر مصرف وضع می‌شود. برای مثال در فرانسه مالیات ارزش افزوده (VAT) بر مسکن جدید از ۱۹.۵ درصد به ۵.۵ درصد کاهش یافت و برای بازسازی مسکن اجتماعی به میزان بسیار بیشتری کاهش یافت. در مکزیک معافیت مالیاتی در زمینه فروش کالاها و خدمات مرتبط با تولید مسکن برقرار گردید و نرخ VAT در این کشور ۱۵ درصد است. در لهستان هزینه‌های تعمیرات و بازسازی هزینه قابل قبول مالیات VAT بشمار می‌رود. در انگلستان معافیت مالیات بر اراضی بایر وجود دارد اگر بین ۶۰ هزار الی ۱۵۰ هزار پوند ارزش داشته باشد. در فلسطین اشغالی سرمایه‌گذاری در مسکن اجاره‌ای از منفعت سرمایه معاف است اگر مؤجر تا ۵ سال از فروش صرف نظر کند.

در ایرلند معافیت مالیات بر منفعت سرمایه زمین اعمال می‌شود در صورتی که زمین برای ساخت مسکن مورد استفاده قرار گیرد. نظام مالیاتی فلسطین اشغالی انگیزه‌هایی برای انبوه‌سازی ایجاد می‌کند اگر دست‌کم نصف واحدهای مسکونی بیش از ۵ سال مورد استفاده قرار گیرد. انگلستان معافیت‌هایی بر فروش، نقل و انتقال، زمین بلااستفاده وضع می‌کند. از

۲۰۰۳ مکزیک در چهارچوب موافقت‌نامه آزادی تجارت آمریکای شمالی، بسیاری از تعرفه‌های گمرکی مصالح و تجهیزات ساختمانی را حذف نمود.

در آمریکا طیف گسترده‌ای از انگیزه‌های مالیاتی بر روی تولید کننده بکار گرفته می‌شود. تولید کنندگان مسکن برای کم‌درآمدها برای دریافت اعتبار مالیاتی دولت فدرال با هم رقابت می‌کنند. معیارهایی که بر رقابت اثرگذار است عبارتند از: جمعیتی که مسکن برای آنها ساخته می‌شود و نیاز منطقه به تولید مسکن و معیارهای دیگر که توسط دولت تدوین می‌شود. هر ایالت بر اساس جمعیت و متغیرهای جمعیتی بخشی از تخصیص منابع را به خود اختصاص می‌دهد. پروژه‌های انتخابی که مشمول اعتبار مالیاتی هستند از اکویتی بیشتری برای ساخت مسکن استفاده می‌کنند. واحدهای مسکونی اجاره‌ای باید تا ۱۵ سال مورد استفاده گروه هدف کم‌درآمد که درآمد آنها کمتر از ۶۰ درصد متوسط درآمد منطقه است قرار گیرد. سرمایه‌گذاران در مقابل اعتبار مالیاتی که از دولت فدرال استفاده می‌کنند متعهد به انجام تعهدات طی دوره ۱۰ ساله خواهند بود. این برنامه از سال ۱۹۸۶ آغاز گردید و بیش از یک میلیون واحد مسکونی را تحت پوشش قرار داده است. در ایران مسکن از وضع مالیات ارزش افزوده معاف است.

۲-۸. اثر مالیات‌ها بر بازار مسکن

تحلیلی که از نظر گذشت در مدل ساده اقتصادی مبانی انتخاب مصرف کننده را در اقتصاد بدون وضع مالیات توضیح می‌دهد حال آنکه بر مبنای مباحثی که از نظر گذشت، در بخش مسکن سرفصل‌های مختلف مالیاتی وضع شده است که بر شرط تعادل ذکر شده اثر می‌گذارد.

چنانچه جریان درآمد طی n سال ایجاد گردد، عبارت ذیل بدست می‌آید:

$$P = \frac{R_1}{(1+i)} + \frac{R_2}{(1+i)^2} + \ldots + \frac{R_n}{(1+i)^n} \qquad (۱۹-۲)$$

در این رابطه P قیمت مسکن، R_i درآمد اجاره مسکن در i امین سال و i هزینه استفاده مسکن را نشان می‌دهد. با انجام اصلاح و تعدیل در رابطه اخیر، ارتباط معروف بین قیمت و اجاره مسکن به صورت زیر برقرار می‌شود:

$$P = \frac{R}{Uc} \qquad (۲۰-۲)$$

رابطه قیمت و اجاره چند کاربرد مهم در اقتصاد مسکن دارد: اول اینکه ارتباط بین قیمت و اجاره را برقرار می‌سازد و این رابطه به تفصیل در ادامه همین فصل توضیح داده می‌شود. دوم ارتباط بین بازار مسکن به‌عنوان یک دارایی و سایر بازارها را برقرار می‌سازد. با استفاده از رابطه اخیر و سایر گزینه‌هایی که برای سرمایه‌گذاری وجود دارد، افراد تصمیم می‌گیرند کدام را انتخاب نمایند. سوم اثر متغیرهای برون‌زا بر تعادل در بازار مسکن بررسی می‌شود. برای مثال نرخ سرمایه‌ای شدن مسکن[۱۲] از اجزایی تشکیل شده است (نرخ استهلاک، نرخ بهره، نرخ مالیات، نرخ منفعت سرمایه) و تغییر هر یک می‌تواند تعادل جدیدی در بازار مسکن بوجود آورد. در مخرج کسر هزینه استفاده سرمایه قرار دارد که با Uc نشان داده می‌شود.

[12]. Capitalization Rate

یکی از چالش‌های مهم اقتصاددانان مسکن محاسبه هزینه استفاده می‌باشد. برای مستأجران هزینه استفاده مسکن دقیقاً برابر اجاره و هزینه‌های شارژ و یا هزینه‌هایی است که بر مبنای قرارداد اجاره به مستأجران محول شده است. محاسبه هزینه فرصت سرمایه برای مالکان دارای پیچیدگی‌های خاصی می‌باشد زیرا شامل اجزاء مختلفی مثل نرخ بهره، انواع مالیات‌ها بر ابعاد دارایی و درآمدی مسکن در سطح دولت مرکزی و محلی می‌باشد. بعد دیگر پیچیدگی محاسبه هزینه استفاده مسکن ملکی به این واقعیت مربوط می‌شود که واحدهای مسکونی ملکی خدماتی معادل اجاره محاسباتی ارائه می‌دهند و ارزش آتی آن و منفعت سرمایه وارد محاسبات می‌شود. بعبارت دیگر مالک واحد مسکونی هم مصرف‌کننده مسکن است و هم سرمایه‌گذار در دارایی‌های غیرمنقول به شمار می‌رود. ارزش سرمایه‌گذاری مسکن به عوامل متعددی بستگی دارد که عبارتند از: طول دوره نگه‌داری، سطح و میزان هزینه‌های نگه‌داری و بهره‌برداری و منفعت سرمایه. هزینه‌های دیگری مثل حق بیمه دارایی و وام مسکن نیز به موارد گفته شده اضافه می‌شود. معمولاً داده‌های لازم برای محاسبه هزینه استفاده به ندرت قابل جمع‌آوری می‌باشد.

پوتربا هزینه سرمایه‌ای شدن مسکن را در شرایط تعادلی به صورت زیر می‌نویسد:

$$R = \left[(1-\tau)(i+\tau p) + m + \delta - (1-\mu)\pi\right]P_H \qquad (۲۱-۲)$$

در این رابطه R نرخ اجاره محاسباتی، τ نرخ نهایی مالیات بر املاک مسکن، τp مالیات بر املاک مسکن، m هزینه‌های نگه‌داری، δ هزینه استهلاک، π نرخ تغییر قیمت واقعی مسکن (قیمت اسمی منهای نرخ تورم) است. از این‌رو می‌توان هزینه‌های بهره‌برداری را به دو بخش هزینه استهلاک و هزینه شارژ نگه‌داری تقسیم نمود. پوتربا با استفاده از داده‌های سال‌های ۱۹۸۰ الی ۱۹۹۰ هزینه استفاده مسکن ملکی را برای آمریکا اندازه‌گیری نمود. پوتربا در محاسبه از کمیّت‌های $\tau = \tau p = 0/025$ و $m = \delta = 0/02$ استفاده نمود و تورم را برابر متوسط ۵ ساله نرخ رشد CPI و i برابر نرخ بهره ۵ ساله وام مسکن تعریف نموده است. با توجه به تفاوت در اجزاء هزینه فرصت سرمایه برای افراد، هزینه فرصت افراد پردرآمد ۱۳/۳ درصد و افراد میان‌درآمد ۱۱/۶ درصد برآورد شده است. معمولاً دو جزء هزینه فرصت دارای نوسان و تغییر است که عبارتند از: نرخ بهره و منفعت سرمایه مسکن و سایر اجزاء از تغییرات کمتری برخوردار می‌باشند.

بر اساس معادله هزینه استفاده مسکن، اثرات انواع مالیات‌های قابل بررسی خواهد بود. استفاده از هزینه منتسب روشی برای محاسبه ارزش یا هزینه استفاده شخصی مسکن ملکی است. حال این سؤال مطرح است که خانوار ساکن در مسکن ملکی بابت استفاده چه هزینه‌ای را پرداخت می‌نماید؟ استفاده از قیمت خرید برای محاسبه هزینه منتسب به عنوان هزینه سالانه حق مالکیت ممکن است نتایج اشتباهی به بار آورد و معمولاً استفاده از هزینه منتسب پیشنهاد می‌گردد. هزینه منتسب نشانگر آن مقدار هزینه‌ای است که ساکن آن خانه باید می‌پرداخت یا معادل درآمدی است که در صورت واگذاری اجاره‌ای واحد مسکونی می‌توانست دریافت نماید. فرمول هزینه سالانه مالکیت مسکن در مقاله‌های مربوط به مسکن به عنوان هزینه منتسب شناخته شده است. فرمول زیر بر اساس مدل‌های ارائه شده بوسیله پوتربا و همیلبرگ پایه‌گذاری شده است.

$$C_{tp.a} = p_{it} r_t^{rf} + AV_{it}\omega_t - p_{it}\tau_{it} r_t^{m} + p_{it}\delta - p_{it} g + p_{it}\gamma \qquad (۲۲-۲)$$

رابطه بالا هزینه سالانه زندگی‌کردن در یک واحد مسکونی را اندازه‌گیری می‌کند و نشان می‌دهد اجاره منتسب و یا اجاره محاسباتی $C_{tp.a}$، شامل شش جزء مهم به شرح ذیل می‌باشد:

۱. $P_t r_t^{rf}$ = هزینه تأمین مالی خرید مسکن. مسلم این که صاحب مسکن می‌توانست درآمد بهره را از طریق سرمایه‌گذاری در دیگر بخش‌های اقتصادی به غیر مسکن بدست آورد که همان هزینه فرصت سرمایه شناخته می‌شود. این هزینه عبارتست از حاصل ضرب قیمت مسکن P_t در نرخ بهره قطعی r_t^{rf} مثل نرخ بهره اسناد خزانه‌داری یکساله دولت (نرخ سود اوراق مشارکت در ایران).

۲. $AV_t\omega_t$ برابر هزینه سالانه مالیات بر دارایی، که برابر حاصل ضرب ارزش املاک در قانون مالیات‌ها، AV_t، ضربدر نرخ مالیات بر دارایی، ω_t. ممکن است مالیات مستغلات بر بخشی از ارزش مسکن پرداخت شود نه کل آن.

۳. $P_t\tau_t r_t^m$ بیانگر تخفیف مالیات بر درآمد بهره وام رهنی مسکن می‌باشد. در این رابطه τ_t بیانگر میل نهایی به مالیات و r_t^m بهره رهن می‌باشد و علامت آن منفی است چون پرداخت‌های بهره رهن از درآمد مشمول مالیات کسر می‌شود.

۴. $P_t\delta$ برابر استهلاک مسکن است که در آن δ_t نرخ استهلاک بوده و ضریب ثابت می‌باشد و در ارزش مسکن P_t ضرب می‌شود. در ایران نرخ استهلاک مسکن در مناطق شهری بین ۱/۲ تا ۱/۵ درصد تخمین زده می‌شود. این نرخ مشابه نرخ محاسبه شده توسط پوتربا است که هزینه سالانه نگهداری مسکن به شمار می‌رود.

۵. $P_t g$ در این عبارت اصطلاح g بیانگر منفعت سرمایه مسکن است و یا افزایش خالص سالانه قیمت مسکن و برابر نرخ افزایش جاری قیمت مسکن منهای نرخ تورم خواهد بود که با علامت منفی در رابطه ظاهر شده است.

۶. $P_t\gamma$ برابر پاداش ریسک اضافی، γ، که برای جبران‌کردن بهره از دست مالک محاسبه می‌شود.

۲-۸-۱. اثر مالیات منفعت سرمایه

مباحثی که از نظر گذشت هزینه سرمایه و اجاره منتسب مسکن را در صورت عدم وضع مالیات بر منفعت سرمایه مسکن نشان می‌دهد. اگر منفعت سرمایه مسکن با نرخ ثابت μ مشمول مالیات باشد در این صورت هزینه استفاده به صورت زیر نوشته می‌شود:

$$R = [(1-\tau)(i+\tau p) + m + \delta - (1-\mu)\pi]P_H \qquad (۲۳-۲)$$

اگر از رابطه نسبت به مالیات بر منفعت سرمایه مشتق گرفته شود رابطه ذیل به دست می‌آید که اثر مالیات منفعت سرمایه بر قیمت مسکن را نشان می‌دهد.

$$\frac{\partial P_H}{\partial \mu} = -\frac{\pi R}{\{[(1-\tau)(i+\tau_p) + m + \delta - (1-\mu)\pi]P_H\}^2} < 0 \qquad (۲۴-۲)$$

مشاهده می‌شود قیمت مسکن ارتباط منفی با مالیات منفعت سرمایه دارد و افزایش مالیات منفعت سرمایه و یا افزایش نرخ مالیات منفت سرمایه موجب کاهش قیمت‌ها خواهد شد. در تفسیر این نتیجه باید گفت مالیات منفعت سرمایه با ویژگی‌هایی که از نظر گذشت بورس‌بازی مسکن را کنترل و مهار می‌کند و بخش قابل توجهی از منافع حاصله از بورس‌بازی مسکن را به صورت مالیات در اختیار دولت قرار می‌دهد و لذا با کاهش انگیزه تقاضای بورس‌بازی مسکن موجب کاهش قیمت خواهد شد.

۲-۸-۲. مالیات املاک و یا دارایی مسکن

مالیات سالانه املاک در ایران یکی از مصادیق مالیات املاک و یا دارایی مسکن است و ممکن است دولت و یا مقامات محلی از مالکان واحد مسکونی مالیات دریافت نمایند و پایه مالیات ممکن است بر مبنای معیار فیزیکی مثل مساحت و یا معیار ارزشی مثل ارزش واحد مسکونی تعریف شود. برای بررسی اثر مالیات منفعت سرمایه با دیگر رابطه هزینه استفاده به صورت زیر معرفی می‌شود:

$$R = [(1-\tau)(i+\tau p) + m + \delta - (1-\mu)\pi]P_H \qquad (۲۵-۲)$$

در رابطه اخیر τ نرخ مالیات بر املاک است و نظام مالیات املاک با نرخ ثابت می‌باشد. ارتباط مالیات سالانه املاک و با مشتق‌گیری از شرط تعادل کارفرما بدست می‌آید و به صورت ذیل است :

$$\frac{\partial P_H}{\partial \tau} = +\frac{(i+\tau_p)R}{\{[(1-\tau)(i+\tau_p) + m + \delta - (1-\mu)\pi]P_H\}^2} > 0 \qquad (۲۶-۲)$$

علامت این رابطه مثبت است و بیان می‌کند مالیات املاک می‌تواند منجر به افزایش قیمت مسکن شود.

۲-۸-۳. مالیات بر نرخ اجاره

اگر مالیات متناسب بر قیمت مسکن وضع شود می‌تواند موجب افزایش اجاره شود:

$$\frac{\partial R}{\partial \tau} = (1+\tau_P)P_H > 0 \qquad (۲۷-۲)$$

این رابطه نشان می‌دهد مالیات املاک (مثل مالیات سالانه املاک) می‌تواند افزایش نرخ اجاره را بدنبال داشته باشد.

اگر مالیات منفعت سرمایه وضع شود تغییرات در نرخ اجاره مسکن به صورت ذیل خواهد بود:

$$\frac{\partial R}{\partial \mu} = -\pi P_H > 0 \qquad (۲۸-۲)$$

این رابطه نشان می‌دهد مالیات منفعت سرمایه موجب کاهش نرخ اجاره خواهد شد. لذا مالیات منفعت سرمایه با توجه به اینکه موجب کاهش قیمت مسکن می‌شود، کاهش نرخ اجاره هم خواهد شد. تفسیر اقتصادی این رابطه ساده است و آن اینکه این مالیات ارزش سرمایه‌ای مسکن را کاهش می‌دهد و انگیزه دارایی و بورس‌بازی مسکن را محدود می‌سازد.

۲-۹. بررسی تحلیلی مالیات‌های مسکن

یکی از چالش‌های مهم اقتصاددانان مسکن در حوزه محاسبه هزینه استفاده می‌باشد. برای مستأجران هزینه استفاده مسکن دقیقاً برابر اجاره و هزینه‌های شارژ و یا هزینه‌هایی است که بر اساس قرارداد اجاره به مستأجران محول شده است. محاسبه هزینه فرصت سرمایه برای مالکان دارای پیچیدگی‌های خاصی می‌باشد زیرا شامل اجزاء مختلفی مثل نرخ بهره، انواع مالیات‌ها بر ابعاد دارایی و درآمدی مسکن در سطح دولت مرکزی و محلی می‌باشد. بعد دیگر پیچیدگی محاسبه هزینه استفاده مسکن ملکی به این واقعیت مربوط می‌شود که واحدهای مسکونی ملکی خدماتی معادل اجاره محاسباتی ارائه می‌دهند و ارزش آتی آن و بدست آوردن منفعت سرمایه وارد محاسبات می‌شود. بعبارت دیگر مالک واحد مسکونی هم مصرف کننده مسکن است و هم سرمایه‌گذار در دارایی‌های غیرمنقول بشمار می‌رود. ارزش سرمایه‌گذاری مسکن به عوامل متعددی بستگی دارد که عبارتند از: طول دوره نگه‌داری، سطح و میزان هزینه‌های نگه‌داری و بهره‌برداری و منفعت سرمایه. هزینه‌های دیگری مثل حق بیمه دارایی و وام مسکن نیز به موارد گفته شده اضافه می‌شود. معمولاً داده‌های لازم برای محاسبه هزینه استفاده، به ندرت قابل جمع‌آوری می‌باشد. معمولاً دو جزء هزینه فرصت دارای نوسان و تغییر است که عبارتند از: نرخ بهره و منفعت سرمایه مسکن و سایر اجزاء از تغییرات کمتری برخوردار می‌باشند.

۲-۹-۱. مالیات بر منفعت سرمایه[۱۳]

در ادبیات اقتصادی اعتقاد بر آن است که نوسانات و شوک‌های ادواری بخش مسکن عموماً تحت تأثیر شوک‌های تقاضا و سوداگری در این بازار قرار دارد و مهم‌ترین ابزاری که برای مدیریت و کنترل آن در اختیار دولت‌ها می‌باشد، نظام مالیاتی بخش مسکن می‌باشد. یکی از ابزارهای بسیار مؤثر مالیاتی که می‌تواند مانع از فعالیت‌های سوداگرانه و ورود و خروج شدید سرمایه‌های سرگردان به این بخش شده و روند سرمایه‌گذاری در این بخش را در مسیر باثبات و به دور از نوسانات ادواری قرار دهد، مالیات بر منفعت سرمایه می‌باشد که سابقه بکارگیری آن در کشورهای دیگر حتی از مالیات بر ارزش افزوده نیز بیشتر می‌باشد. در حال حاضر بسیاری از کشورهای جهان از جمله انگلیس، ایرلند، اسپانیا، آلمان، کانادا، فرانسه، ایالات متحده آمریکا، کره جنوبی، آرژانتین، استرالیا، برزیل، شیلی، چین، دانمارک، هنگ‌کنگ و هند قانون مالیات بر افزایش ارزش زمین و مسکن را اجرا می‌کنند که خلاصه اطلاعات مربوط به نظام مالیاتی مسکن در این کشورها در جدول پیوست درج شده است.

روش‌های اخذ این مالیات در کشورهای مختلف تفاوت‌هایی دارد و اصول کلی حاکم بر این نوع مالیات، اخذ مالیات بر پایه منفعت حاصل از خرید و فروش املاک، معافیت سرپناه و انگیزه مصرفی مسلط بر خرید مسکن از پرداخت مالیات، تمایز بین انگیزه‌های سوداگری و غیر آن در تعیین نرخ و پایه مالیات بر منفعت سرمایه در بازه زمانی معین استوار است.

[13] CPT (Capital Gain Tax)

در اغلب کشورها برای افزایش هزینهٔ معاملات سوداگرانه نرخ‌های متفاوتی بر نقل و انتقالات وضع می‌نمایند و از شکل‌گیری این نوع معاملات جلوگیری می‌کنند زیرا برای تأمین منافع خصوصی، زیان‌های گسترده‌ای بر منافع اجتماعی و اقتصاد ملی وارد می‌سازند. از آنجا که درجه تسلط تقاضای سوداگرانه مسکن با زمان ارتباط معکوس دارد، پایه این مالیات پلکانی معکوس بوده و با افزایش فاصلهٔ زمانی بین خرید و فروش بخش کمتری از منفعت کسب شده مشمول مالیات است که مالیات طولی بر معاملات مسکن نامیده می‌شود. به‌طور مثال اگر ملک خریداری شده در سال اول بعد از خرید فروخته شود، صددرصد منفعت و در سال دوم ۸۰ درصد منفعت حاصله مشمول مالیات خواهد بود. این نسبت در سال سوم تا پنجم به ۵۰ درصد منفعت کسب شده تنزل خواهد یافت و فروش در سال‌های بعد موجب کاهش پایه مالیاتی خواهد شد. وضع مالیات طولی بر انجام معاملات علی‌رغم اینکه تا حدودی هزینه‌های ورود تقاضاهای سوداگرانه به بازار زمین و مسکن را افزایش می‌دهد، تأثیری بر هزینهٔ تقاضای مصرفی و سرمایه‌ای مولد ندارد، زیرا افرادی که مسکن را برای تقاضای مصرفی خود می‌خرند، دست کم ۵ سال از واحد مسکونی استفاده می‌کنند. در نتیجه این مالیات با کاهش بخشی از تقاضای سرمایه‌ای مخرب (سوداگرانه) تأثیرات ضد تورمی خواهد داشت و به همراه سایر مزیت‌های آن، موجب برقراری ثبات در بازار زمین و مسکن می‌شود.

شرط لازم شمول مالیات منفعت سرمایه فروش زمین و مسکن است، لذا اولین ملک افراد که تقاضای مصرفی آنهاست، از مالیات منفعت سرمایه معاف است. به علاوه در چارچوب مالیات بر منفعت سرمایه اغلب تولیدکنندگانی که در بازهٔ زمانی معین اقدام به تولید و عرضهٔ واحدهای مسکونی می‌کنند نیز از پرداخت این مالیات معاف هستند. به لحاظ روش‌شناسی تولید کننده اقدام به خرید و فروش مسکن نمی‌نماید تا مشمول مالیات شود. بلکه زمین مورد نیاز برای احداث ساختمان خریداری نموده و با احداث بنا، واحد مسکونی و یا تجاری ساخته شده را بفروش می‌رساند. در این صورت تنها به خریداران تحت شرایط مالیات حق تمبر (نوعی مالیات بر نقل و انتقال) که مبلغ آن جزئی است تعلق می‌گیرد. برای مثال کسانی که زمین یا خانهٔ کلنگی خریداری شده را تبدیل به واحدهای مسکونی نوساز کرده و در زمان معین (برای مثال تا ۴ سال پس از اخذ پروانه) این واحدها را به بازار عرضه کنند، از پرداخت این مالیات معاف خواهند بود. معافیت تولیدکنندگان برای پرداخت این مالیات تا ۴ سال باعث خواهد شد که مدت ساخت و ساز به علت انگیزهٔ سازنده برای کسب سود بیشتر در آینده، طولانی نشده و سرعت در ساخت و ساز افزایش یابد. این موضوع باعث شکل‌گیری بستر مناسبی جهت ورود فناوری‌های نوین به بخش مسکن خواهد شد. اتخاذ دو معافیت تأمین سرپناه از پرداخت مالیات و معافیت تولیدکنندگان مسکن از آن جهت است که این مالیات تأثیری بر هزینهٔ تقاضای مصرفی و سرمایه‌ای مولد نداشته باشد و تنها تقاضای سوداگرانه را هدف قرار دهد.

۲-۹-۲. مالیات بر ارزش زمین[۱۴]

یکی از ابزارهای مالیاتی، تخصیص بهینهٔ منابع زمین و مسکن شهری "مالیات بر ارزش زمین" است. افزایش روز افزون تقاضا برای مسکن با توجه به افزایش جمعیت شهرنشین از سویی و محدود بودن منابع زمین شهری و عدم امکان تولید زمین، استفاده بهینه از منابع زمین شهری موجود را اجتناب‌ناپذیر می‌سازد. استفاده از ابزارهای مالیاتی می‌تواند مالکان زمین و مسکن شهری را به سمت تخصیص بهینهٔ منابع زمین و مسکن هدایت کند.

[14]. LVT (Land Value Taxation)

مالیات بر زمین و واحدهای مسکونی خالی به عنوان تکمیل کنندهٔ بستهٔ مالیاتی در بخش تخصیص بهینهٔ منابع، مورد بررسی قرار می‌گیرند. به دلیل اینکه مدیریت منابع زمین شهری و تخصیص بهینهٔ آنها برای ایجاد زیرساخت‌های شهری بر عهدهٔ شهرداری‌ها است، نقش این بخش از بستهٔ مالیاتی پیشنهادی بیشتر بر عهدهٔ شهرداری‌ها قرار می‌گیرد. در متون اقتصاد بخش عمومی و سیاست‌های زمین شهری تأکید بر آن است، توسعه زیرساخت‌ها و خدمات شهری موجب افزایش ارزش زمین و مسکن شهری شده و می‌بایست هزینه‌های شهرداری‌ها از مالکان اخذ گردد. در موارد دیگر مالیات بر اراضی بایر نیز از شمول این قاعده مستثنی نخواهد بود البته با این تفاوت که این اراضی علاوه بر برخورداری از طرح‌های توسعه شهری، زیان‌هایی بر شهروندان و شهرداری‌ها وارد می‌سازند که شمول مالیات را ضروری‌تر می‌سازد.

مالیات بر ارزش زمین با هدایت مالکان به تخصیص بهینهٔ منابع خود، عملاً در حوزهٔ زمین‌های مسکونی شهری منجر به افزایش ساخت و ساز می‌شود. در شرایطی که بازار زمین با افزایش قیمت و انتظارات تورمی ناشی از این افزایش قیمت همراه باشد، این نوع از مالیات می‌تواند منجر به کاهش قیمت زمین در بازار شود؛ چرا که با افزایش هزینه‌های نگهداری زمین، مالکانی که قادر به استفادهٔ بهینه از زمین خود نباشند، اقدام به فروش زمین‌های خود کرده و در نتیجه با افزایش عرضهٔ زمین در بازار، قیمت زمین می‌تواند کاهش یابد.

علاوه بر آن تأمین منابع درآمدی شهرداری‌ها از طریق اجرای این مالیات به جای عوارض فروش تراکم، منجر به ایجاد رویکردی عدالت‌محور در عرصه درآمدهای شهرداری‌ها می‌شود. چرا که هر چه میزان خدمات شهری در منطقه‌ای بیشتر باشد، قیمت زمین نیز در آن منطقه بالاتر بوده و در نتیجه مالیات پرداختی نیز در آن منطقه بالاتر خواهد بود. از سویی دیگر هزینهٔ تولید مسکن به دلیل حذف هزینه عوارض فروش تراکم و پروانه‌های ساختمانی کاهش پیدا می‌کند. البته مالیات املاک در ایران نقش و وظیفه مذکور را ایفاء می‌کند که مقام‌های محلی از آن به عنوان ابزاری برای تأمین منابع مالی استفاده می‌کنند.

۲-۹-۳. مالیات بر واحدهای مسکونی خالی[15]

یکی دیگر از ابزارهای حاکمیت برای تخصیص بهینهٔ منابع موجود مسکن در شرایط نابرابری عرضه و تقاضا، وضع مالیات بر خانه‌های خالی از سکنه است. وضع نرخ مناسب مالیات منجر به افزایش هزینهٔ نگهداری خانه‌های خالی برای مالکان شده و به عنوان ابزار و اهرمی مکمل در کنار عرضهٔ مسکن برای کاهش قیمت مسکن و ایجاد تعادل در بازار است. نرخ طبیعی واحدهای مسکونی خالی (همانند نرخ طبیعی بیکاری) جزء ذاتی تعادل بازار مسکن تلقی می‌شود، اما باید توجه داشت که نرخ طبیعی واحدهای مسکونی خالی تنها در شرایط تعادل بازار برقرار می‌شود و در شرایط عدم تعادل همانند بازار مسکن ایران از این نرخ فراتر می‌رود. باید تأکید کرد، عموماً تفاوت نرخ واحدهای مسکونی خالی موجود و نرخ طبیعی آن متأثر از شرایط بازار مسکن است. اقتصاد مسکن پر نوسان و تقاضای مسکن رو به رشد ایران و به ویژه کلانشهرها و شهرهای بزرگ، علت اصلی فراتر رفتن نرخ واحدهای مسکونی خالی از میزان طبیعی آن است. بنابراین راه‌حل اساسی کاهش واحدهای مسکونی خالی، کنترل نوسانات بازار مسکن است. از این‌رو می‌توان انتظار داشت وضع مالیات منفعت سرمایه بطور خودکار کاهش میزان واحدهای مسکونی خالی را بدنبال داشته باشد. در میان‌مدت و

[15]. Vacant Home Tax

کوتاه‌مدت هدف از وضع این مالیات افزایش عرضهٔ مسکن در شرایط نابرابری عرضه و تقاضا در بازار و استفادهٔ بهینه از منابع مسکن شهری به منظور کنترل بازار است.

با توجه به مطالب بیان شده مالیات بر واحدهای مسکونی خالی مالیاتی است که به صورت دوره‌ای از املاکی که مدت‌زمان مشخصی از سال (برای مثال ۶ ماه) خالی از سکنه رها شده باشند، اخذ می‌شود. این مالیات تا زمانی که ملک مورد نظر خالی شناخته شود گرفته می‌شود و در صورت سکونت ملک مورد نظر، مشمول پرداخت این مالیات نمی‌شود.

۲-۹-۴. مالیات بر خرید املاک گران‌قیمت[۱۶]

از دیگر اهداف نظام‌های مالیاتی در حوزه زمین و مسکن شهری، کسب درآمد به منظور تأمین منابع مالی اعتبارات فصل تأمین مسکن در بودجه دولت است. در واقع در نظام مالیاتی کارآمد، هزینه‌های مورد نیاز به منظور پرداخت اعتبارات و یارانه‌های فصل تأمین مسکن از منابع درآمدی نظام مالیاتی کسب می‌شود و علاوه بر آن، بازتوزیع مجدد ثروتی که در فرآیند تملک دارایی در اختیار مالکان محدودی قرار گرفته است، بر عهدهٔ نظام مالیاتی است که این امر از سویی دیگر منجر به کاهش بار مالیاتی از دوش سایر فعالیت‌های مولد اقتصاد می‌شود.

این مالیات در واقع نوعی "حق تمبر[۱۷]" است که در معاملات اسنادی مختلف بر حسب ارزش سند از دریافت کنندهٔ سند اخذ می‌شود. واحدهای مسکونی گران‌قیمت از منظر مالیات ارزش افزوده نیز می‌تواند منبع اخذ مالیات باشد. با توجه به اینکه واحدهای مسکونی گران‌قیمت تنها با هدف سرپناه خریداری نشده و ارزش دارایی آن نقش غالب توجه در خرید آن دارد، لذا می‌تواند منبع اخذ مالیات باشد. به دلیل اینکه این مالیات از املاک با قیمت بالاتر از قیمت متوسط اخذ می‌شود، تعداد واحدهای مسکونی مشمول مالیات محدود اما درآمدهای مالیاتی حاصله قابل توجه است. به منظور جلوگیری از وضع مالیات مضاعف "واحدهای مسکونی گران‌قیمت نوساز" مشمول مالیات خواهد بود.

علاوه بر ایجاد درآمد برای دولت ملی، این مالیات دارای تأثیرات کنترلی قیمت در بازار زمین و مسکن شهری است. در واقع اخذ این مالیات عاملی بازدارنده برای افرادی است که با انگیزه دارایی اقدام به خرید املاک گران‌قیمت می‌کنند. این سیاست علاوه بر کاهش تأثیرات ناشی از معاملات املاک گران‌قیمت بر بازار زمین و مسکن دارای تأثیرات بازتوزیعی از طریق هزینه کردن درآمد آن برای تهیه مسکن دهک‌های پایین درآمدی و همچنین رویکرد مناسب‌تری برای تأمین هزینه‌های دولت ملی و مقام‌های محلی خواهد بود.

۲-۹-۵. مالیات ارزش افزوده مسکن

مالیات ارزش افزوده با انگیزه تأمین مالی دولت وضع می‌گردد و پرداخت‌کننده نهایی مصرف‌کنندگان هستند. در برخی کشورها از جمله ایران مسکن از مالیات ارزش افزوده معاف است و استدلال قانون‌گذار آن است؛ به منظور کمک به تأمین سرپناه خانوارها به ویژه خانوارهای کم‌درآمد و میان‌درآمد این معافیت را وضع نموده است. اما معافیت برای مسکن گران‌قیمت و خانوارهای پردرآمد دارای توجیه نیست، به ویژه اینکه اعمال انواع حمایت‌ها و معافیت‌ها از دارایی مسکن آن را به کالایی در شرف بورس‌بازی پردرآمدها تبدیل می‌کند. این تصمیم تا جایی که به منافع ملی صدمه وارد می‌کند و

16. *SDLT* (*Stamp Duty Land Tax*)
17. Stamp Duty

مانع انتقال سرمایه‌های کلان و قابل توجه به چرخه فعالیت‌های اقتصادی می‌شود بشدت زیان‌آور است. معافیت‌های مالیاتی در سایر سرفصل‌های مالیاتی مسکن نیز می تواند مانع انتقال سرمایه ها به چرخه فعالیت های اقتصادی شود، اما شکل عام ندارد. مثلاً معافیت مالیات بر درآمد فقط شامل افراد کم‌درآمد می‌شود و رویکرد مشابهی برای مالیات ارزش افزوده قابل اعمال است. معافیت مالیات ارزش افزوده مسکن مانع از پوشش جامع پایه مالیات مسکن می‌شود. در این صورت خریدار پردرآمد مسکن که دارایی مسکن را در دوره زمانی طولانی نگه‌داری کند، از پرداخت مالیات معاف است ولی در صورت خرید و فروش مالیات نقل و انتقال و یا منفعت سرمایه می‌پردازد.

۲-۱۰. خلاصه و جمع‌بندی

امروزه کمبود و عدم پایداری منابع مالی دولت در ایران و وجود تقاضای سوداگرانه در بازار مسکن که به نوسانات قیمتی در این بازار دامن می‌زند، دو معضل اقتصاد کشور محسوب می‌شود. معرفی پایه مالیاتی جدید با عنوان مالیات بر عایدی املاک و مسکن در ایران که در بسیاری از کشورهای جهان تجربه شده است، به میزان قابل توجهی از شدت این دو معضل خواهد کاست. مالیات‌های بخش مسکن یکی از ابزارهای مهم و مؤثر بازار مسکن می‌باشد و اثرات مختلف و گسترده بخشی و فرابخشی بدنبال دارد. این مالیات بر رشد قیمت مسکن یعنی تفاضل قیمت خرید و فروش آن وضع می‌شود و بدین ترتیب بخشی از عایدی سرمایه ناشی از تملک آن را از صاحب آن سلب می‌کند.

برخی از اثرات مالیات‌های بخش مسکن منحصر به‌فرد و بسیار کارآمد می‌باشد و برای تحقق اهداف بخش مسکن هیچ بدیلی برای آن وجود ندارد. بر خلاف آنچه تصور می‌شود، همیشه وضع مالیات‌ها معادل افزایش قیمت نمی‌باشد و در مورد مالیات منفعت سرمایه این‌گونه است. بعد دارایی مسکن که مؤلفه سوداگری در آن اثر کلیدی بر بازار مسکن دارد موجب می‌شود، تحلیل اثرات مالیات‌ها با سایر بازارها متفاوت باشد. مبانی نظری بازار مسکن و سیاست‌های مالیاتی نشان داده است مالیات منفعت سرمایه به عنوان ابزار مهم کنترلی بازار مسکن بوده و در تثبیت بازار مسکن و نوسانات قیمت اثرات تعیین کننده‌ای بدنبال خواهد داشت.

برخی از مالیات‌های بازار مسکن تبعیض‌آمیز بوده و مالیات مستغلات و یا درآمد اجاره از آن جمله است. تبعیض مالیات مستغلات به نفع مالکان است زیرا مالیات بر درآمد محاسباتی و منتسب تعلق نمی‌گیرد حال آنکه درآمد اجاره واقعی مشمول مالیات است لذا بخش قابل توجهی از مالیات مستغلات توسط گروه‌های میان‌درآمد و یا کم‌درآمد پرداخت می‌شود و بسیاری از خانوارهای پردرآمد مشمول این مالیات نمی‌باشند.

برخی از مالیات‌ها از جمله مالیات املاک و مصرف مسکن موجب تقویت رشد می‌شود و تجربه کشورها این امر را تأیید می‌کند. کانال اثرگذاری این سیاست مالیاتی انتقال سرمایه و نقدینگی به سمت سایر بازارها و فعالیت‌های خدماتی و تولیدی است که افزایش تولید و اشتغال را بدنبال دارد و موجب تقویت رشد می‌شود. به همین دلیل اقتصادهای توسعه یافته و در حال توسعه گسترش این مالیات‌ها را در دستور کار قرار داده‌اند تا به توسعه ظرفیت مالیاتی کمک کنند و در کنار آن به تحقق اهداف اقتصاد کلان کمک کنند. این پایه مالیاتی، ضمن ایجاد منابع جدید و پایدار درآمدی برای دولت، می‌تواند با کنترل نوسانات قیمت مسکن، نقش مهمی را در جلوگیری از انحراف و هجوم سرمایه‌ها به این بخش برای فعالیت‌های سودجویانه ایفا کند.

۳. بررسی مالیات بر املاک در کشورهای منتخب

۳-۱. مقدمه

سیاست‌های مسکن شامل طیف گسترده‌ای از مداخلات دولت‌ها به شکل انواع مالیات‌ها، معافیت‌های مالیاتی به نوع خاص سرمایه‌گذاری مسکن و یا اعطای یارانه به فعالیت خاص در بخش مسکن قابل شناسایی است که در ادامه انواع مالیات‌های بخش مسکن در طول زمان مورد تجزیه و تحلیل و ارزیابی قرار می‌گیرد. مالیات و یارانه‌های بخش مسکن را به سه طبقه کلی به شرح ذیل می‌توان تقسیم‌بندی کرد:

۱. مالیات و یارانه‌هایی که درآمد و یا هزینه فرصت مسکن را تحت تأثیر قرار می‌دهد.

۲. مالیات و یارانه‌ای مرتبط با املاک مسکن

۳. مالیات‌های غیرمستقیم مثل مالیات ارزش افزوده، مالیات نقل و انتقال شامل حق تمبر، مالیات ثبت و مالیات‌های علی‌الرأس

به طور کلی سه نوع اختلالی که سیاست‌های مسکن می‌توانند بوجود آورند عبارتند از:

الف) اختلال تصمیم‌گیری در خصوص سرمایه‌گذاری مسکن به عنوان دارایی غیرمنقول و سایر دارایی‌های منقول

ب) اختلال در زمینه انتخاب مسکن ملکی و اجاره‌ای

ج) اختلال در خصوص سرمایه‌گذاری در مسکن نوساز و مسکن قدیمی (موجود)

۳-۲. ملاحظات کارایی در حمایت از مالیات بر املاک

توجه به اصل کارایی اقتصادی در بکارگیری مالیات املاک به شدت به حداکثر اثرگذاری این مالیات بستگی دارد. مزایای شناخته شده‌ی مالیات املاک به طور عمده از غیرمنقول بودن پایه مالیاتی آن ناشی می‌شود، هنگامی که تحت تأثیر سیستم‌های ارزیابی کارآمد و دقیق قرار می‌گیرد منافع آشکاری را به همراه دارد. مالیات بر درآمد به شکل مالیات مجدد بر زمین و ساختمان به طور کلی کارآمدتر از انواع مالیات‌ها ارزیابی می‌شوند زیرا تأثیر آن‌ها بر تخصیص منابع در اقتصاد کمتر است زیرا در تصمیم‌گیری برای عرضه کار و سرمایه‌گذاری (از جمله در سرمایه انسانی) و استراحت تأثیری ندارد. عدم تحرک پایه مالیاتی باید واجد شرایط باشد، با این حال واجد شرایط بودن به این معنی است که تنها زمین تحرک ندارد، با این حال سرمایه‌ای که در ساخت و یا نوسازی بخصوص ساختارهای غیرمسکونی سرمایه‌گذاری شده است دارای تحرک خواهد بود و در نتیجه مالیات بالاتر بر املاک می‌تواند سرمایه را به بخش‌هایی با مالیات پایین‌تر انتقال دهد (بهل ۲۰۰۹). با این استدلال عدم وضع مالیات بر مسکن موجب انتقال بیش از حد سرمایه‌ها به این بخش خواهد شد.

به طور خاص اگر مالیات جدید معرفی شده بر قیمت املاک اعمال شود صاحبان کنونی املاک به دلیل از دست دادن ثروت آسیب می‌بینند در حالی‌که خریداران جدید املاک تحت تأثیر قرار نمی‌گیرند؛ پس از معرفی و یا افزایش مالیات بر املاک بر نرخ بازگشت تأثیر نمی‌گذارد بنابراین بر رفتار سرمایه‌گذاری خنثی است. این واقعیت نشان می‌دهد به میزانی که مالیات بر ثروت انباشته شده باشد رفتار آینده را تغییر نمی‌دهد.

شواهد و مدارک و مطالعات حاکی از این است که روش «رتبه‌بندی مالیاتی» تأثیر بسزایی روی رشد اقتصادی دارد. در این سیستم رتبه‌بندی مؤثرترین ابزارهای مالیاتی بر اساس میزان تأثیر بر افزایش تولید ناخالص داخلی سرانه شناسایی می‌شوند. بر اساس مطالعات تجربی صورت‌گرفته در کشورهای مختلف، مالیات بر دارایی‌های غیرقابل منقول، مالیات بر کالاهای مصرفی، مالیات بر درآمدهای شخصی مؤثرترین انواع مالیات به لحاظ تقویت رشد اقتصادی هستند. از این‌رو اصلاحات مالیاتی خنثی بر رشد اقتصادی شامل تغییر درآمدهای مالیاتی از مالیات بر درآمد به مالیات بر مصرف و مالیات بر املاک غیرمنقول خواهد بود. برخی از نظریه‌های جدید با شواهد تجربی اثبات کرده‌اند اصلاح نظام مالیاتی که از سهم مالیات‌های درآمد بکاهد و بر مالیات‌های مصرف و دارایی‌های غیرمنقول اضافه کند می‌تواند عامل تقویت رشد اقتصادی باشد.

مالیات بر املاک علاوه بر پتانسیل درآمدی قابل توجه، به طور کلی منبع درآمد مناسب برای دولت‌های محلی می‌باشد زیرا عمدتاً توسط ساکنان با فرار مالیاتی اندک پرداخت می‌شود. همچنین ارزش ملک تا حدودی منعکس کننده خدمات ارائه شده توسط دولت محلی است و طبیعی است دولت محلی از ارزش اضافه شده املاک سهمی داشته باشد. علاوه بر آن اخذ مالیات‌های املاک با همکاری دولت‌های محلی از کارایی و پوشش مناسب برخوردار خواهد بود. همچنین مالیات بر املاک به عنوان یک درآمد پایدار و قابل پیش‌بینی در نظر گرفته می‌شود. علاوه بر این، ماهیت غیرمنقول بودن پایه املاک می‌تواند به ویژه در زمانی که سایر پایه‌های مالیاتی با فرار مالیاتی و یا عدم شناسایی و تشخیص همراه هستند به‌طور فزاینده‌ای جذاب است. مالیات بر املاک به ویژه مالیات بر سود در سطح محلی با نرخ‌های متفاوت، علامت‌های قیمت را به منظور تخصیص بهینه منابع ارائه می‌دهد و از این‌رو بهره‌وری اقتصادی در دولت چندسطحی تنظیم می‌شود. کارایی تخصیصی مشروط به برقراری فرضیه‌های خاص از جمله؛ استقلال دولت‌های محلی در تنظیم نرخ حداقل مالیات مانند مالیات بر املاک و مقایسه کارایی ظرفیت‌های مالیاتی در سراسر کشور امری دست یافتنی است. به طور کلی مالیات بر املاک بر اساس معیارهای کارایی، عدالت، و منابع درآمد مالیاتی دولت‌های محلی بسیار مناسب است (بهل، ۲۰۰۹).

اما مالیات بر املاک تجاری مشکلات خاصی را به وجود می‌آورد و به توجه خاص نیاز دارد. مالیات بر یک عامل مهم تولید به ویژه در فعالیت‌هایی که از املاک به نسبت بیشتری به عنوان عامل تولید استفاده می‌کنند هزینه‌های غیرمستقیم را افزایش می‌دهد. بسیاری از کشورها تسهیلات ویژه‌ای را به بخش کشاورزی از طریق معافیت‌های کامل و یا جزئی و یا نرخ پایین مالیات اعمال می‌کنند. تقویت مالیات املاک همچنین می‌تواند به کاهش وابستگی دولت محلی به منابع درآمدی اختلال‌زا کمک کند و به تقویت کارایی اقتصادی و پاسخ‌گویی دولت محلی منجر شود. بطور کلی می‌توان گفت مالیات املاک جایگزین مناسبی برای عوارض مازاد تراکم شهرداری‌هاست زیرا: عوارض مازاد تراکم، مالیات تولید تلقی می‌شود و مالیات املاک مالیات مصرف است. پایه مالیات املاک بیش از ۲۰ برابر عوارض مازاد تراکم است و اثرات آن

بسیار ناچیز است. حذف عوارض مازاد تراکم بورکراسی شهرداری‌ها و طول دوره ساخت مسکن را کاهش و به تقویت کارایی اقتصادی کشور کمک می‌کند. عوارض مازاد تراکم دولت‌های محلی مانع جدی تلاش آنها برای بهبود و گسترش منابع درآمدی از جمله مالیات بر املاک عمل می‌کند.

مالیات بر املاک استفاده کارآمد از زمین را ارتقاء و در نتیجه رشد و توسعه را تشویق می‌کند. مالیات بر املاک اغلب عامل تقویت انگیزه صاحبان املاک به منظور تأمین استفاده کارآمدتر از زمین و ساختمان عمل می‌کند. این امر در بسیاری از کشورها مورد توجه قرار گرفته است، مالیات بر املاک احتمالاً هزینه نرخ مؤثر مالیاتی توسط سایر سرفصل‌های سیستم مالیاتی را کاهش می‌دهد. در بسیاری از کشورهای توسعه‌یافته مسکن که توسط مالک مورد استفاده قرار می‌گیرد نسبت به سایر اشکال سرمایه‌گذاری مالیات مناسب را پرداخت می‌کند. معافیت مالیات اجاره محاسباتی (مسکن ملکی) و معافیت بهره وام مسکن از مالیات مشوق سرمایه‌گذاری در مسکن ملکی است و این سرمایه‌گذاری را در مقابل سایر سرمایه‌گذاری‌ها تشویق می‌کند. این امر ممکن است علاوه بر افزایش تقاضای وام مسکن موجب تشویق جریان ورود سرمایه به بخش مسکن و منجر به سرمایه‌گذاری بیش از حد در این بخش شود. در این شرایط افزایش مالیات بر املاک غیرمنقول احتمالاً تعرفه‌های مالیاتی به نفع مسکن را کاهش و موجب بهبود کارایی و رشد سایر بخش‌های رقیب شود. این امر می‌تواند منجر به خروج سرمایه مازاد از املاک مسکونی به سمت فعالیت‌های مولد و اشتغال‌زا شود.

به این ترتیب افزایش مالیات بر املاک ممکن است به کاهش وابستگی به مالیات بر انتقال سرمایه کمک نماید. مالیات بر انتقال سرمایه در برخی از کشورها به عنوان مالیات شناور رواج دارد. علاوه بر این یک اصل کلیدی در ادبیات مالیات‌های بهینه این است که؛ مالیات‌ها هزینه‌های بهره‌وری از طریق منابع مالی بر ورودی‌های تجاری تحمیل می‌کنند. به همین دلیل برخی از کشورها مالیات بر انتقال سرمایه را به طور کامل و یا جزئی با مالیات مجدد بر املاک غیرمنقول جایگزین کرده‌اند (برای مثال ایرلند و پرتغال).

مالیات بر املاک به عنوان یک عامل بالقوه در مقابله با افزایش قیمت مسکن و نوسانات قیمت مسکن در نظر گرفته می‌شود. نمونه‌ای از کشورهایی که مالیات بر املاک (از جمله مالیات بر معاملات) استفاده می‌کنند چین وسنگاپور هستند. همچنین به نظر می‌رسد عوامل سوداگری و نقل و انتقال سرمایه‌های سرگردان در ایجاد بحران حباب قیمت مسکن و رفع پس از آن مسلط باشد (کین و همکاران، ۲۰۱۰)؛ اما ابزارهایی نظیر؛ سیاست‌های مالیاتی، سامان‌دهی نظام تأمین مالی، می‌تواند مانند ابزارهای مالیاتی مؤثر باشد. مالیات بر املاک در اقتصادهای کوچک و باز، بخصوص در معرض رقابت‌های شدید مالیاتی، می‌تواند به عنوان وسیله‌ای برای ارائه سیستم مالیاتی با انعطاف‌پذیری بیشتر در برابر شوک‌های خارجی در نظر گرفته شود.

تیبوت، مالیات بر املاک را در ساختار اقتصادی شهرها و محل سکونت مناطق مختلف شهر نوعی"رأی دادن با پا" تعریف می‌کند. افراد با انتخاب محل سکونت سطح درآمدی و اجتماعی خود را آشکار می‌کنند و دولت‌ها با نظام مالیاتی بر اساس مناطق مختلف می‌توانند اصول کارایی و عدالت نظام مالیاتی را به مرحله اجرا بگذارند.

۳-۳. ملاحظات عدالت در حمایت از مالیات بر املاک

پیامدهای مالیات بر املاک به عنوان مالیات قدیمی برای عدالت یک مسئله بلندمدت و متضاد است. دیدگاه جدید (در حال حاضر حدود ۴۰ سال است) متکی بر این فرض است که مالیات بر املاک تصاعدی است. برخی در حمایت از این دیدگاه معتقدند که مالیات بر املاک به صاحبان سرمایه و زمین منتقل می‌شود. مطالعات مبتنی بر این دیدگاه به طور کلی نشان می‌دهد که مالیات بر املاک تصاعدی است، زیرا زمین و سرمایه متعلق به افرادی با درآمد بالاست.

مطالعات محدودی به منظور برآورد مدل مالیات بر املاک در کشورهای در حال توسعه و گذار صورت گرفته است. والاس و همکاران بر اساس شبیه‌سازی با یک مدل CGE به منظور دقیق‌تر نشان دادن شرایط در کشورهای در حال توسعه و گذار دریافتند که بار مالیات بر املاک که به صورت مالیات بر زمین و سرمایه اعمال شده است به مالکان سرمایه و زمین منتقل می‌شود. از این‌رو مالیات بر املاک با انتقال بار مالیاتی به افرادی با درآمد بالا و متوسط تصاعدی است. از آنجایی‌که افرادی با درآمد بالا و ثروتمند در این کشورها می‌توانند مالیات بیشتری را پرداخت نمایند مالیات بر املاک چنانچه به شکل مناسب اداره شود می‌تواند ابزاری برای حل مشکلات مربوط به عدالت عمودی در این کشورها باشد.

اغلب ثابت شده است که استفاده از ارزش بازار عادلانه بودن مالیات بر املاک را به حداکثر می‌رساند. این امر به ویژه در صورتی است که ارزش‌های بازار به شکل گسترده‌ای منافع سرمایه‌گذاری شده توسط خدمات محلی که از مالیات تأمین می‌شود، را منعکس می‌سازد. در مقابل روش‌های جایگزین مانند مالیات بر مبنای مساحت (به عنوان مثال مالیات بر متر مربع) غیرمرتبط با ارزش واقعی املاک است که به طور معمول شامل تغییرات در نرخ مؤثر مالیات بر املاک است که ممکن است ملاحظات عدالت را نقض نماید. از این‌رو یکی از مبانی عدالت نظام مالیات املاک وضع مالیات بر پایه قیمت بازاری املاک است. نکته مهم دیگر آن است که هر دو نوع مسکن ملکی و اجاری متناسب با گروه‌های استفاده کننده و توانایی پرداخت مشمول مالیات باشند. تغییر ساختار درآمدی دولت‌های محلی و شهرداری‌ها و گذر از عوارض مازاد تراکم به سمت مالیات املاک و ارزش افزوده ضمن ارتقاء کارایی اقتصادی به برقراری عدالت کمک فراوانی ارائه می‌کند. کسب مالیات منفعت سرمایه به برقراری کارایی اقتصادی و تقویت رشد و بهبود محیط کسب و کار و برقراری عدالت کمک می‌کند و این ویژگی در مالیات نقل و انتقال وجود ندارد.

۳-۴. نظام مالیات مسکن در جهان

اخذ مالیات‌های مسکن از سوی دولت‌ها با هدف کسب درآمد، به حداقل رساندن اختلال در مکانیزم قیمت‌ها و تخصیص منابع و تحقق اهداف بخشی به ویژه کنترل سوداگری و نوسان شدید بازار مسکن صورت می‌گیرد. در این میان زمین و مسکن به عنوان یکی از مهم‌ترین عوامل تولید در کنار کار و سرمایه همواره یکی از پایه‌های مهم مالیاتی دولت‌ها بوده است که اهمیت نسبی آن در کشورها متفاوت است.

در این زمینه رشد و توسعه بازار مسکن مستلزم توسعه نظام تأمین مالی مسکن است. تأمین مسکن گروه‌های کم‌درآمد و اقشار ویژه نیازمند سیاست‌های یارانه‌ای و فراهم آوردن زمینه‌های توسعه نظام تأمین مالی در سطح (توسعه افقی) است. بررسی نظام مالیاتی مسکن در کشورهای مختلف جهان نشان می‌دهد که به منظور بهره‌گیری از هر یک از کارکردهای نظام مالیاتی بخش مسکن در زمینه کسب درآمد، کنترل سوداگری و برخی از اهداف مهم بخش مسکن، ابزار مالیاتی

متناسب با آن کارکرد بکار گرفته شده است که از مهم‌ترین آنها می‌توان به مالیات بر منفعت سرمایه، مالیات بر ارزش زمین، مالیات بر واحدهای مسکونی خالی و مالیات بر خرید املاک گران‌قیمت نام برد. از این‌رو عدم بکارگیری برخی از ابزارهای سیاستی موجب پیدایش نارسایی‌ها در بخش مسکن شده و با عنایت به اهمیت بخش مسکن زیان‌هایی را متوجه اقتصاد ملی می‌سازد.

۳-۴-۱. مالیات بر منفعت سرمایه (CGT)

در ادبیات اقتصادی اعتقاد بر آن است که نوسان‌ها و شوک‌های ادواری بخش مسکن عموماً تحت تأثیر شوک‌های تقاضا و سوداگری در این بازار قرار دارد و مهم‌ترین ابزاری که برای مدیریت و کنترل آن در اختیار دولت‌ها است نظام مالیاتی بخش مسکن می‌باشد. یکی از ابزارهای بسیار مؤثر مالیاتی که می‌تواند مانع از فعالیت‌های سوداگرانه و ورود و خروج شدید سرمایه‌های سرگردان به این بخش شده و روند سرمایه‌گذاری در این بخش را در مسیر باثبات و به دور از نوسان‌های ادواری قرار دهد مالیات بر منفعت سرمایه است که سابقه بکارگیری آن در کشورهای دیگر حتی از مالیات بر ارزش افزوده نیز بیشتر است.

در حال حاضر، بسیاری از کشورهای جهان از جمله انگلیس، ایرلند، اسپانیا، آلمان، کانادا، فرانسه، ایالات متحده آمریکا، کره جنوبی، آرژانتین، استرالیا، برزیل، شیلی، چین، دانمارک، هنگ کنگ و هند قانون مالیات بر افزایش ارزش زمین و مسکن را اجرا می‌کنند. روش‌های اخذ این مالیات در کشورهای مختلف تفاوت‌هایی دارد و اصول کلی حاکم بر این نوع مالیات، اخذ مالیات بر پایه منفعت حاصل از خرید و فروش املاک، معافیت سرپناه و انگیزه مصرفی مسلط بر خرید مسکن از پرداخت مالیات، تمایز بین انگیزه‌های سوداگری و غیر آن در تعیین نرخ و پایه مالیات بر منفعت سرمایه در بازه زمانی معین استوار است.

در اغلب کشورها برای افزایش هزینه معاملات سوداگرانه نرخ‌های متفاوتی بر نقل و انتقالات وضع می‌نمایند و از شکل‌گیری این نوع معاملات جلوگیری می‌کنند، زیرا برای تأمین منافع عده‌ای خاص زیان‌های گسترده‌ای بر منافع اجتماعی و اقتصاد ملی وارد می‌سازند. از آنجا که درجه تسلط تقاضای سوداگرانه مسکن با زمان ارتباط معکوس دارد پایه این مالیات پلکانی معکوس بوده و با افزایش فاصله زمانی بین خرید و فروش بخش کمتری از منفعت کسب شده مشمول مالیات است که مالیات طولی بر معاملات مسکن نامیده می‌شود. به عنوان مثال، اگر ملک خریداری شده در سال اول پس از خرید فروخته شود ۱۰۰ درصد منفعت و در سال دوم ۸۰ درصد منفعت بدست آمده مشمول مالیات خواهد بود . این نسبت در سال سوم تا پنجم به ۵۰ درصد منفعت کسب شده تنزل خواهد یافت و فروش در سال‌های بعد موجب کاهش پایه مالیاتی خواهد شد. وضع مالیات طولی بر انجام معاملات علی‌رغم اینکه تا حدودی هزینه‌های ورود تقاضاهای سوداگرانه به بازار زمین و مسکن را افزایش می‌دهد تأثیری بر هزینه تقاضای مصرفی و سرمایه‌ای مولد ندارد، زیرا افرادی که مسکن را برای تقاضای مصرفی خود خریداری می‌کنند حداقل ۵ سال از واحد مسکونی استفاده می‌کنند، در نتیجه این مالیات با کاهش بخشی از تقاضای سرمایه‌ای مخرب (سوداگرانه) تأثیرهای ضد تورمی خواهد داشت و به همراه سایر مزیت‌های آن موجب برقراری ثبات در بازار زمین و مسکن می‌شود.

شرط لازم شمول مالیات منفعت سرمایه، فروش زمین و مسکن است، بنابراین نخستین ملک افراد که تقاضای مصرفی آنهاست از مالیات منفعت سرمایه معاف است. به علاوه، در چارچوب مالیات بر منفعت سرمایه اغلب تولید کنندگانی که در

بازه زمانی مشخص اقدام به تولید و عرضه واحدهای مسکونی می‌کنند نیز از پرداخت این مالیات معاف هستند. به لحاظ روش‌شناسی، تولید کننده اقدام به خرید و فروش مسکن نمی‌نماید که مشمول مالیات شود، بلکه زمین مورد نیاز برای احداث ساختمان را خریداری نموده و با احداث بنا، واحد مسکونی یا تجاری ساخته شده را به فروش می‌رساند. در این صورت تنها به خریداران تحت شرایطی مالیات حق تمبر (نوعی مالیات بر نقل و انتقال) که مبلغ آن جزئی است تعلق می‌گیرد یا اینکه خریدار مشمول مالیات ارزش‌افزوده خواهد شد. به عنوان مثال، کسانی که زمین یا خانه کلنگی خریداری شده را به واحدهای مسکونی نوساز تبدیل کرده و در زمان مشخص (به عنوان مثال ۳ سال پس از اخذ پروانه) این واحدها را به بازار عرضه کنند از پرداخت این مالیات معاف خواهند بود. معافیت تولیدکنندگان برای پرداخت این مالیات تا ۳ سال باعث می‌شود که مدت ساخت و ساز به دلیل انگیزه سازنده برای کسب سود بیشتر در آینده طولانی نشده و سرعت در ساخت و ساز افزایش یابد. این موضوع باعث شکل‌گیری بستر مناسبی جهت ورود فناوری‌های نوین به بخش مسکن خواهد شد. اتخاذ دو معافیت تأمین سرپناه از پرداخت مالیات و معافیت تولید کنندگان مسکن از آن جهت است که این مالیات تأثیری بر هزینه تقاضای مصرفی و سرمایه‌ای مولد نداشته باشد و تنها تقاضای سوداگرانه را هدف قرار دهد.

۳-۴-۲. مالیات بر ارزش زمین (LVT)

یکی از ابزارهای مالیاتی، تخصیص بهینه منابع زمین و مسکن شهری مالیات بر ارزش زمین است. افزایش روز افزون تقاضا برای مسکن با توجه به افزایش جمعیت شهرنشین از سویی و محدود بودن منابع زمین شهری و عدم امکان تولید زمین استفاده بهینه از منابع زمین شهری موجود را اجتناب‌ناپذیر می‌سازد. استفاده از ابزارهای مالیاتی می‌تواند مالکان زمین و مسکن شهری را به سمت تخصیص بهینه منابع زمین و مسکن هدایت کند.

مالیات بر زمین و واحدهای مسکونی خالی به عنوان تکمیل کننده بسته مالیاتی در بخش تخصیص بهینه منابع مورد بررسی قرار گیرند. به دلیل اینکه مدیریت منابع زمین شهری و تخصیص بهینه آن‌ها برای ایجاد زیرساخت‌های شهری بر عهد ه شهرداری‌ها است، نقش این بخش از بسته مالیاتی پیشنهادی بیشتر بر عهده شهرداری‌ها قرار می‌گیرد. در متون اقتصاد بخش عمومی و سیاست‌های زمین شهری تأکید بر آن است که توسعه زیرساخت‌ها و خدمات شهری موجب افزایش ارزش زمین و مسکن شهری شده و می‌بایست هزینه‌های شهرداری‌ها از مالکان اخذ گردد. در موارد دیگر، مالیات بر اراضی بایر نیز از شمول این قاعده مستثنی نخواهد بود، البته با این تفاوت که این اراضی علاوه بر برخورداری از طرح‌های توسعه شهری، زیان‌هایی بر شهروندان و شهرداری‌ها وارد می‌سازند که شمول مالیات را ضروری‌تر می‌سازد. مالیات بر ارزش زمین با هدایت مالکان به تخصیص بهینه منابع خود عملاً در حوزه زمین‌های مسکونی شهری منجر به افزایش ساخت و ساز می‌شود. در شرایطی که بازار زمین با افزایش قیمت و انتظارات تورمی ناشی از این افزایش قیمت همراه باشد این نوع از مالیات می‌تواند منجر به کاهش قیمت زمین در بازار شود؛ چرا که با افزایش هزینه‌های نگه‌داری زمین مالکانی که قادر به استفاده بهینه از زمین خود نباشند اقدام به فروش زمین‌های خود کرده و در نتیجه با افزایش عرضه زمین در بازار، قیمت زمین می‌تواند کاهش یابد. علاوه بر آن، تأمین منابع درآمدی شهرداری‌ها از طریق اجرای این مالیات به جای عوارض فروش تراکم منجر به ایجاد رویکردی عدالت‌محور در عرصه درآمدهای شهرداری‌ها می‌شود، چرا که هر چه میزان خدمات شهری در منطقه‌ای بیشتر باشد قیمت زمین نیز در آن منطقه بالاتر بوده و در نتیجه مالیات پرداختی نیز در آن منطقه

بالاتر خواهد بود. از سوی دیگر، هزینه تولید مسکن به دلیل حذف هزینه عوارض فروش تراکم و پروانه‌های ساختمانی کاهش می‌یابد.

۳-۴-۳. مالیات بر واحدهای مسکونی خالی

یکی دیگر از ابزارهای حاکمیت برای تخصیص بهینه منابع موجود مسکن در شرایط نابرابری عرضه و تقاضا وضع مالیات بر خانه‌های خالی از سکنه است. وضع نرخ مناسب مالیات منجر به افزایش هزینه نگهداری خانه‌های خالی برای مالکان شده و به عنوان ابزار و اهرمی مکمل درکنار عرضه مسکن برای کاهش قیمت مسکن و ایجاد تعادل در بازار است. نرخ طبیعی واحدهای مسکونی خالی (همانند نرخ طبیعی بیکاری) جزء ذاتی تعادل بازار مسکن تلقی می‌شود، اما می‌بایست توجه داشت که نرخ طبیعی واحدهای مسکونی خالی تنها در شرایط تعادل بازار برقرار می‌شود و در شرایط عدم تعادل همانند بازار مسکن ایران این نرخ از حد طبیعی خود فراتر می‌رود. باید تأکید کرد عموماً تفاوت نرخ واحدهای مسکونی خالی موجود و نرخ طبیعی آن متأثر از شرایط بازار مسکن است. در میان‌مدت و کوتاه‌مدت هدف از وضع این مالیات افزایش عرضه مسکن در شرایط نابرابری عرضه و تقاضا در بازار و استفاده بهینه از منابع مسکن شهری به منظور کنترل بازار است.

با توجه به مطالب مذکور مالیات بر واحدهای مسکونی خالی مالیاتی است که به صورت دوره‌ای از املاکی که مدت زمان مشخصی از سال خالی از سکنه رها شده باشند اخذ می‌شود. این مالیات تا زمانی گرفته می‌شود که ملک مورد نظر خالی شناخته شود و در صورت سکونت ملک مورد نظر مشمول پرداخت این مالیات نمی‌شود.

۳-۴-۴. مالیات بر خرید املاک گران‌قیمت (SDLT)

از دیگر اهداف نظام‌های مالیاتی در حوزه زمین و مسکن شهری، کسب درآمد به منظور تأمین منابع مالی اعتبارات فصل تأمین مسکن در بودجه دولت است. در واقع، در نظام مالیاتی کارآمد هزینه‌های مورد نیاز به منظور پرداخت اعتبارات و یارانه‌های فصل تأمین مسکن از منابع درآمدی نظام مالیاتی کسب می‌شود و علاوه بر آن، بازتوزیع مجدد ثروتی که در فرایند تملک دارایی در اختیار مالکان محدودی قرار گرفته است بر عهده نظام مالیاتی است که این امر از سوی دیگر منجر به کاهش بار مالیاتی از دوش سایر فعالیت‌های مولد اقتصاد می‌گردد.

در واقع این مالیات نوعی حق تمبر است که در معاملات اسنادی مختلف بر حسب ارزش سند از دریافت کننده سند اخذ می‌شود. واحدهای مسکونی گران‌قیمت از منظر مالیات ارزش افزوده نیز می‌تواند منبع اخذ مالیات باشد. با توجه به اینکه واحدهای مسکونی گران‌قیمت تنها با هدف سرپناه خریداری نشده‌اند و ارزش دارایی آن‌ها نقش غالب در خرید آن است، بنابراین می‌تواند منبع اخذ مالیات باشد. به دلیل اینکه این مالیات از املاک با قیمت بالاتر از قیمت متوسط اخذ می‌شود تعداد واحدهای مسکونی مشمول مالیات محدود اما درآمدهای مالیاتی حاصله قابل توجه است. به منظو ر جلوگیری از وضع مالیات مضاعف واحدهای مسکونی گران‌قیمت نوساز تنها مشمول این نوع مالیات خواهد بود. علاوه بر ایجاد درآمد برای دولت ملی این مالیات دارای تأثیرهای کنترلی قیمت در بازار زمین و مسکن شهری است. در واقع، اخذ این مالیات عاملی بازدارنده برای افرادی است که با انگیزه دارایی اقدام به خرید املاک گران‌قیمت می‌کنند. این سیاست علاوه بر کاهش تأثیرات ناشی از معاملات املاک گران‌قیمت بر بازار زمین و مسکن تأثیر باز توزیعی از طریق هزینه کردن درآمد آن

برای تهیه مسکن دهک‌های پایین درآمدی و همچنین رویکرد مناسب‌تری بر ای تأمین هزینه‌های دولت ملی و مقام‌های محلی خواهد داشت.

۳-۵. مقایسه تطبیقی از مالیات‌های بخش مسکن

جمع‌آوری مالیات املاک با میزان توسعه یافتگی کشورها ارتباط دارد. در کشورهای ثروتمند و توسعه یافته مالیات املاک به طور گسترده‌ای به عنوان یک ابزار کارآمد و عادلانه جهت افزایش درآمد مورد توجه قرار گرفته است. جدول (۳-۱) سهم مالیات املاک از تولید ناخالص داخلی در تعدادی از کشورهای توسعه‌یافته را نشان می‌دهد. متوسط نسبت مالیات املاک به تولید ناخالص داخلی در کشورهای مورد بررسی برابر ۱.۶ درصد بوده است. نسبت مالیات املاک به تولید ناخالص داخلی در کشورهای بلژیک، دانمارک، یونان، اسپانیا، فرانسه، ایتالیا، ایسلند و انگلستان بالاتر و در سایر کشورها پایین‌تر از متوسط این متغیر در سال ۲۰۱۵ می‌باشد. همان‌طور که در جدول مشخص است نسبت مالیات املاک به تولید ناخالص داخلی در سال ۲۰۱۵ در کشور فرانسه بالاترین رقم را نشان می‌دهد و میزان آن ۴.۶ درصد است. کشور انگلستان با ۴.۲ درصد با فاصله‌ای اندک بعد از کشور فرانسه در رتبه دوم نسبت مالیات املاک به تولید ناخالص داخلی قرار دارد. کشورهای دانمارک، اسپانیا، پرتغال نیز در رده‌های بعدی این فهرست قرار دارند. بیشترین میزان تغییرات سهم مالیات املاک از تولید ناخالص داخلی طی سال‌های ۲۰۱۵-۲۰۰۵ برای کشور فرانسه با ۱.۶ درصد و کشور یونان با ۱.۳ درصد و کمترین میزان تغییرات برای کشور ایرلند با ۰.۹- درصد است. همچنین نسبت مالیات املاک به تولید ناخالص داخلی در کشورهای استونی، جمهوری چک، کرواسی، لتونی، اسلواکی و اسلوونی طی سال‌های ۲۰۱۵-۲۰۰۳ تقریباً ثابت بوده است.

همچنین جدول (۳-۲) سهم مالیات املاک از درآمدهای مالیاتی برای کشورهای مورد بررسی را نشان می‌دهد. همان‌طور که جدول نشان می‌دهد متوسط نسبت مالیات املاک به کل درآمدهای مالیاتی در کشورهای مورد بررسی، از ۳.۹ درصد در سال ۲۰۰۳ به ۴.۴ درصد در سال ۲۰۱۵ افزایش یافته است. از سال ۲۰۰۳، این رقم بالاترین سطح را در سال ۲۰۱۵ به خود اختصاص داده است. در بین کشورهای مورد بررسی، انگلستان بیشترین نسبت مالیات به کل درآمدهای مالیاتی ۱۲.۷درصد در سال ۲۰۱۵ را داراست و پس از آن کشورهای فرانسه (۱۰.۱ درصد) و یونان (۹ درصد) در رده‌های بعدی قرار دارند. استونی (با نسبت ۱.۱ درصد در سال ۲۰۱۵) و کرواسی و اسلواکی (با نسبت ۱.۳ درصد) کمترین نسبت مالیات به درآمدهای مالیاتی را بین کشورها به خود اختصاص داده‌اند. پس از آنها جمهوری چک و اسلوونی (با نسبت ۱.۷ درصدی) و استرالیا (با نسبت ۱.۹ درصدی) در رتبه سوم و چهارم قرار دارند. بین سال‌های ۲۰۰۳ و ۲۰۱۵، در میان کشورها ، بیشترین افزایش نسبت مالیات به درآمدهای مالیاتی مربوط به فرانسه (۲.۹ واحد درصد) و یونان (۲.۸ واحد درصد) بوده است. در ایتالیا، بلژیک و مجارستان نیز افزایش نسبتاً قابل توجهی (بیشتر از یک واحد درصد) مشاهده شده است. بیشترین افت نسبت مالیات به درآمدهای مالیاتی بین سال‌های ۲۰۰۳ و ۲۰۱۵ نیز مربوط به قبرس (۲.۹ واحد درصد)، ایرلند (۱.۹ واحد درصد) و مالت (۱.۲واحد درصد) بوده است. سهم مالیات املاک به ترتیب در کشورهای انگلستان، فرانسه، یونان، اسپانیا، بلژیک، ایتالیا، پرتغال، دانمارک، ایرلند، نروژ، قبرس بالاتر از متوسط کل می‌باشد. انگلستان بالاترین میانگین سهم مالیات املاک از کل مالیات‌ها و استونی پایین‌ترین میانگین سهم مالیات املاک از کل مالیات‌ها را داشته است.

جدول ۳-۱. سهم مالیات املاک از تولید ناخالص داخلی (درصد)

کشور	۲۰۰۳	۲۰۰۴	۲۰۰۵	۲۰۰۶	۲۰۰۷	۲۰۰۸	۲۰۰۹	۲۰۱۰	۲۰۱۱	۲۰۱۲	۲۰۱۳	۲۰۱۴	۲۰۱۵	تغییرات از ۲۰۰۵ تا ۲۰۱۵
بلغارستان	۰/۳	۰/۴	۰/۴	۰/۶	۰/۷	۰/۷	۰/۵	۰/۵	۰/۵	۰/۵	۰/۶	۰/۶	۰/۶	۰/۲
جمهوری چک	۰/۵	۰/۵	۰/۵	۰/۵	۰/۵	۰/۴	۰/۴	۰/۵	۰/۵	۰/۵	۰/۶	۰/۶	۰/۶	۰/۱
دانمارک	۲/۵	۲/۵	۲/۵	۲/۵	۲/۵	۲/۶	۲/۵	۲/۵	۲/۶	۲/۵	۲/۵	۲/۵	۲/۶	۰/۱
آلمان	۰/۸	۰/۸	۰/۸	۰/۸	۰/۹	۰/۸	۰/۸	۰/۸	۰/۸	۰/۹	۰/۹	۱	۱/۱	۰/۲
استونی	۰/۴	۰/۴	۰/۴	۰/۴	۰/۴	۰/۴	۰/۳	۰/۴	۰/۴	۰/۴	۰/۴	۰/۴	۰/۴	۰
ایرلند	۱/۹	۲	۲/۲	۲/۷	۲/۴	۱/۸	۱/۴	۱/۴	۱/۶	۱/۷	۱/۸	۲	۱/۳	-۰/۹
یونان	۲	۱/۹	۲	۲/۲	۲/۲	۲/۳	۲/۳	۱/۹	۲/۷	۲/۹	۳/۳	۳	۳/۳	۱/۳
اسپانیا	۲/۵	۲/۸	۳	۳/۲	۳	۲/۳	۲/۱	۲/۱	۲	۲/۴	۲/۶	۲/۷	۲/۸	-۰/۲
فرانسه	۲/۸	۳	۳/۱	۳/۱	۳/۲	۳/۱	۳/۱	۴	۴/۳	۴/۳	۴/۳	۴/۵	۴/۶	۱/۶
کرواسی	۰/۵	۰/۵	۰/۵	۰/۵	۰/۶	۰/۶	۰/۶	۰/۵	۰/۵	۰/۵	۰/۵	۰/۵	۰/۵	۰
ایتالیا	۱/۸	۲	۱/۹	۲	۲	۱/۷	۲/۱	۱/۸	۲/۱	۲/۵	۲/۶	۲/۸	۲/۷	۰/۸
قبرس	۱/۱	۱/۸	۲	۱/۶	۲/۵	۱/۸	۱/۱	۱/۳	۱/۱	۱	۱/۳	۱/۳	۱/۴	-۰/۶
لتونی	۱/۱	۱/۱	۱/۱	۱/۱	۱	۰/۷	۰/۸	۱	۱/۱	۱/۲	۱/۱	۱/۲	۱/۱	۰
لیتوانی	۰/۵	۰/۶	۰/۵	۰/۵	۰/۵	۰/۵	۰/۷	۰/۷	۰/۶	۰/۶	۰/۶	۰/۶	۰/۷	۰/۱
لوگزامبورگ	۱/۴	۱/۳	۱/۴	۱/۴	۱/۶	۱/۲	۱/۲	۱/۱	۱/۲	۱/۳	۱/۲	۱/۳	۱/۵	۰/۱
مجارستان	۰/۸	۰/۸	۰/۸	۰/۸	۰/۸	۰/۸	۰/۸	۰/۸	۱/۱	۱/۲	۱/۲	۱/۲	۱/۲	۰/۵
مالت	۱/۱	۱/۶	۱/۵	۱/۵	۱/۶	۱/۳	۱	۱	۱	۱	۰/۹	۱	۱/۲	-۰/۳
هلند	۱/۶	۱/۶	۱/۷	۱/۷	۱/۶	۱/۵	۱/۳	۱/۳	۱/۲	۱/۱	۱/۲	۱/۶	۱/۵	-۰/۲
استرالیا	۰/۶	۰/۶	۰/۶	۰/۷	۰/۶	۰/۶	۰/۶	۰/۷	۰/۸	۰/۹	۰/۸	۰/۸	۰/۸	۰/۲
لهستان	۱/۶	۱/۵	۱/۵	۱/۵	۱/۵	۱/۵	۱/۴	۱/۴	۱/۴	۱/۴	۱/۶	۱/۵	۱/۶	۰
پرتغال	۱/۸	۱/۸	۱/۸	۱/۹	۲	۱/۹	۱/۹	۱/۷	۱/۸	۱/۷	۱/۸	۱/۹	۲	۰/۱
رومانی	۰/۸	۰/۷	۰/۷	۰/۸	۱	۰/۸	۰/۸	۰/۸	۰/۸	۰/۹	۰/۹	۰/۹	۰/۹	۰/۱
اسلوونی	۰/۶	۰/۶	۰/۶	۰/۶	۰/۶	۰/۶	۰/۶	۰/۶	۰/۶	۰/۶	۰/۷	۰/۷	۰/۶	۰
اسلواکی	۰/۵	۰/۵	۰/۵	۰/۴	۰/۴	۰/۴	۰/۴	۰/۴	۰/۴	۰/۴	۰/۴	۰/۴	۰/۴	۰
فنلاند	۱	۱/۱	۱/۲	۱/۱	۱/۱	۱/۱	۱/۱	۱/۱	۱/۱	۱/۲	۱/۳	۱/۴	۱/۴	۰/۳
سوئد	۱/۴	۱/۴	۱/۴	۱/۳	۱/۱	۱	۱	۱/۱	۱	۱/۱	۱/۲	۱/۲	۱/۲	-۰/۲
انگلستان	۳/۷	۳/۹	۳/۹	۴/۱	۴/۱	۵/۲	۴	۳/۹	۴	۴	۴/۲	۴/۲	۴/۲	۰/۳
ایسلند	۱/۷	۲	۲/۲	۲/۱	۲/۳	۲/۱	۲	۲	۱/۹	۱/۹	۱/۹	۱/۸	۱/۸	-۰/۴
نروژ	۱	۱	۱	۰/۹	۱/۱	۰/۹	۱/۱	۱/۱	۱	۱	۱/۱	۱/۱	۱	۰/۱

جدول ۳-۲. سهم مالیات املاک از درآمدهای مالیات (درصد)

کشور	۲۰۰۳	۲۰۰۴	۲۰۰۵	۲۰۰۶	۲۰۰۷	۲۰۰۸	۲۰۰۹	۲۰۱۰	۲۰۱۱	۲۰۱۲	۲۰۱۳	۲۰۱۴	۲۰۱۵	تغییرات از ۲۰۰۵ تا ۲۰۱۵
بلژیک	۶/۵	۶/۹	۶/۸	۷/۱	۷	۶/۸	۶/۸	۷/۱	۷/۵	۷/۸	۸	۸	۸/۱	۱/۳
بلغارستان	۱/۱	۱/۱	۱/۳	۱/۹	۲/۱	۲/۲	۱/۹	۱/۹	۲/۱	۲	۲	۲	۲	۰/۷
جمهوری چک	۱/۶	۱/۴	۱/۳	۱/۳	۱/۳	۱/۳	۱/۳	۱/۶	۱/۵	۱/۵	۱/۶	۱/۷	۱/۷	۰/۴
دانمارک	۵/۴	۵/۴	۵/۳	۵/۴	۵/۴	۵/۸	۵/۷	۵/۷	۵/۷	۵/۴	۵/۴	۵/۱	۵/۶	۰/۳
آلمان	۲/۲	۲/۳	۲/۳	۲/۳	۲/۳	۲/۲	۲/۲	۲/۲	۲/۳	۲/۳	۲/۴	۲/۵	۲/۸	۰/۵
استونی	۱/۴	۱/۳	۱/۳	۱/۲	۱/۳	۱/۳	۱	۱/۱	۱/۲	۱/۳	۱/۲	۱/۱	۱/۱	-۰/۱
ایرلند	۶/۶	۶/۸	۷/۴	۸/۷	۷/۹	۶/۲	۵/۱	۵	۵/۷	۶/۱	۶/۲	۶/۷	۵/۶	-۱/۹
یونان	۶/۳	۶/۱	۶/۱	۷/۱	۷	۷/۴	۷/۵	۶	۸/۲	۸/۲	۹/۳	۸/۳	۹	۲/۸
اسپانیا	۷/۵	۸/۱	۸/۶	۹	۸/۳	۷/۳	۷	۶/۸	۶/۴	۷/۵	۷/۸	۸/۱	۸/۴	-۰/۳
فرانسه	۶/۷	۷	۷/۲	۷/۲	۷/۴	۷/۲	۷/۴	۹/۴	۹/۹	۹/۸	۹/۶	۹/۸	۱۰/۱	۲/۹
کرواسی	۱/۳	۱/۵	۱/۳	۱/۵	۱/۵	۱/۶	۱/۵	۱/۳	۱/۴	۱/۳	۱/۴	۱/۳	۱/۳	۰
ایتالیا	۴/۵	۵/۱	۴/۹	۴/۹	۴/۸	۴/۱	۵/۱	۴/۳	۵	۵/۸	۵/۹	۶/۴	۶/۲	۱/۳
قبرس	۳/۹	۶/۱	۶/۴	۵/۱	۷	۵/۳	۳/۵	۳/۹	۳/۳	۳/۱	۴/۲	۴	۴/۲	-۲/۳
لتونی	۴/۱	۴/۱	۴	۳/۸	۳/۴	۲/۷	۳	۳/۶	۳/۹	۴/۱	۳/۹	۴/۱	۳/۸	-۰/۲
لیتوانی	۱/۸	۲	۱/۹	۱/۸	۱/۷	۱/۷	۲/۲	۲/۵	۲/۳	۲/۲	۲/۲	۲/۲	۲/۴	۰/۵
لوگزامبورگ	۳/۷	۳/۶	۳/۷	۳/۹	۴/۳	۳/۴	۳	۲/۹	۳/۱	۳/۳	۳/۲	۳/۴	۴	۰/۳
مجارستان	۲/۱	۲/۲	۲/۲	۲/۱	۱/۹	۲/۱	۲	۳	۳	۳/۱	۳/۳	۳/۳	۳/۲	۱
مالت	۳/۸	۵/۲	۴/۸	۴/۷	۴/۹	۳/۹	۳/۲	۳/۳	۳/۱	۳/۲	۲/۸	۲/۹	۳/۶	-۱/۲
هلند	۴/۴	۴/۶	۴/۸	۴/۵	۴/۶	۴/۱	۳/۸	۳/۷	۳/۲	۳/۱	۳/۴	۴/۲	۴	-۰/۹
استرالیا	۱/۵	۱/۵	۱/۵	۱/۶	۱/۶	۱/۵	۱/۵	۱/۶	۲	۲/۱	۱/۹	۱/۸	۱/۹	۰/۴
لهستان	۴/۸	۴/۷	۴/۶	۴/۴	۴/۳	۴/۳	۴/۵	۴/۵	۴/۴	۴/۵	۴/۹	۴/۶	۴/۸	۰/۲
پرتغال	۵/۹	۵/۸	۵/۹	۶/۱	۶/۳	۶	۶/۲	۵/۶	۵/۶	۵/۵	۵/۴	۵/۶	۵/۷	-۰/۲
رومانی	۲/۷	۲/۷	۲/۶	۳	۳/۴	۳	۳	۳/۲	۲/۹	۳/۱	۳/۲	۳/۲	۳/۱	۰/۵
اسلوونی	۱/۵	۱/۶	۱/۵	۱/۶	۱/۶	۱/۵	۱/۶	۱/۶	۱/۶	۱/۸	۱/۹	۱/۹	۱/۷	۰/۲
اسلواکی	۱/۵	۱/۵	۱/۵	۱/۵	۱/۳	۱/۳	۱/۴	۱/۵	۱/۴	۱/۵	۱/۵	۱/۴	۱/۳	-۰/۲

کشور	۲۰۰۳	۲۰۰۴	۲۰۰۵	۲۰۰۶	۲۰۰۷	۲۰۰۸	۲۰۰۹	۲۰۱۰	۲۰۱۱	۲۰۱۲	۲۰۱۳	۲۰۱۴	۲۰۱۵	تغییرات از ۲۰۰۵ تا ۲۰۱۵
فنلاند	۲/۳	۲/۶	۲/۷	۲/۵	۲/۶	۲/۶	۲/۶	۲/۷	۲/۶	۲/۸	۳/۱	۳/۲	۳/۳	۰/۵
سوئد	۳/۱	۳/۱	۲/۹	۲/۹	۲/۴	۲/۳	۲/۳	۲/۴	۲/۴	۲/۶	۲/۸	۲/۷	۲/۷	-۰/۲
انگلستان	۱۱/۷	۱۱/۸	۱۱/۸	۱۲/۱	۱۲/۳	۱۴/۹	۱۲/۲	۱۱/۷	۱۱/۶	۱۱/۹	۱۲/۶	۱۲/۸	۱۲/۷	۰/۹
ایسلند	۴/۹	۵/۴	۵/۶	۵/۱	۶	۶	۶/۳	۶/۱	۵/۴	۵/۳	۵/۳	۴/۷	۴/۹	-۰/۷
نروژ	۲/۴	۲/۳	۲/۳	۲/۲	۲/۵	۲/۳	۲/۶	۲/۶	۲/۵	۲/۵	۲/۷	۲/۷	۲/۷	۰/۴

جدول (۳-۳) به افزایش درآمد ناشی از مالیات املاک در سه گروه کشورها از دهه ۱۹۷۰ اما با روند اندک تأکید دارد، همچنین اطلاعات جدول بیانگر آن است که وابستگی به مالیات املاک همانند سایر مالیات‌ها به شدت به توسعه‌ی اقتصادی مرتبط است، در حالی‌که نسبت متوسط درآمد به تولید ناخالص داخلی در کشورهای عضو OECD سه برابر کشورهای در حال توسعه است. در کشورهای عضو سازمان همکاری و توسعه اقتصادی، میزان اخذ مالیات املاک از ۱.۲۴ درصد تولید ناخالص داخلی در دهه‌ی ۱۹۷۰ به ۲.۱۲ در دهه‌ی ۲۰۰۰ رسیده است. بررسی‌ها نشان می‌دهد نسبت مالیات املاک به تولید ناخالص داخلی در کشورهای درحال توسعه با اندکی افزایش، از ۰.۴۲ درصد در دهه‌ی ۱۹۷۰ به ۰.۶ درصد در دهه‌ی ۲۰۰۰ و در کشورهای در حال گذار از ۰.۳۴ درصد در دهه ۱۹۷۰ به ۰.۶۸ درصد در دهه ۲۰۰۰ افزایش یافته است.

جدول ۳-۳. سطح و روند درآمد مالیات بر املاک به صورت درصدی از GDP

	دهه ۱۹۷۰	دهه ۱۹۸۰	دهه ۱۹۹۰	دهه ۲۰۰۰
کشورهای عضوOECD	۱.۲۴	۱.۳۱	۱.۴۴	۲.۱۲
(تعداد کشورها)	(۱۶)	(۱۸)	(۱۶)	(۱۸)
کشورهای در حال توسعه	۰.۴۲	۰.۳۶	۰.۴۲	۰.۶
(تعداد کشورها)	(۲۰)	(۲۷)	(۲۳)	(۲۹)
کشورهای در حال گذار	۰.۳۴	۰.۵۹	۰.۵۴	۰.۶۸
(تعداد کشورها)	(۱۱)	(۴)	(۲۰)	(۱۸)
همه‌ی کشورها	۰.۷۷	۰.۷۳	۰.۷۵	۱.۰۴
(تعداد کشورها)	(۳۷)	(۴۹)	(۵۹)	(۶۵)

منبع: بهل (۲۰۰۸)

مجموع مالیات بر املاک از اواسط دهه‌ی ۱۹۶۰ حداقل برای کشورهای توسعه یافته پایدار بوده است. در مقابل سهم مالیات املاک از مجموع درآمدهای مالیاتی برای کشورهای عضو OECD در اواخر دهه ۱۹۶۰ و ۱۹۷۰ کاهش یافته و پس از آن ثابت شده است.

جدول ۳-۴. پایه مالیات بر املاک

منطقه	تعداد کشورها	ارزش زمین	ارزش افزایش سرمایه	زمین و افزایش سرمایه	فقط بر افزایش ارزش	ارزش درآمد سالانه	مساحت	نرخ ثابت
آفریقا	۲۵	۱	۸	۳	۴	۷	۱۱	۶
کارائیب	۱۳	۴	۴	۲	۰	۸	۵	۰
آسیا	۲۴	۲	۶	۲	۰	۱۱	۱۱	۰
اقیانوسیه	۷	۶	۲	۰	۰	۴	۰	۰
اروپای غربی	۱۳	۰	۹	۰	۰	۶	۰	۰
اروپای شرقی	۲۰	۱	۶	۰	۰	۰	۱۵	۰
آمریکای مرکزی و جنوبی	۱۶	۲	۱۴	۱	۰	۱	۰	۰
آمریکای شمالی	۳	۰	۳	۰	۰	۰	۰	۰
کل	۱۲۱	۱۶	۵۲	۸	۴	۳۷	۴۲	۶

منبع: بهل (۲۰۱۱)

در این بخش خلاصه‌ای از وضعیت مالیات‌های مختلف بخش مسکن به تفکیک مالیات بر نقل و انتقال، مالیات بر عایدی سرمایه‌ای و مالیات سالانه بر املاک در ۲۳ کشور مختلف مورد بررسی قرار می‌گیرد. کشورهای مورد بررسی شامل بلژیک، بلغارستان، قبرس، جمهوری چک، دانمارک، فنلاند، فرانسه، مجارستان، ایرلند، ایتالیا، نروژ، پرتغال، رومانی، مجارستان، اسلواکی، لهستان، اسلوونی، اسپانیا، سوئد، سوئیس، آلمان، استرالیا، انگلستان، می‌باشد. شواهد بدست آمده حاکی از آن

است که کشورهای مختلف هم از لحاظ تنوع مالیات‌ها و هم از لحاظ نرخ‌های مالیاتی وضع شده تفاوت‌های قابل ملاحظه‌ای با یکدیگر دارند.

۳-۵-۱. مالیات بر نقل و انتقال

مالیات بر نقل و انتقال املاک در برخی از کشورهای دنیا به عنوان پایه درآمدهای مالیاتی محسوب می‌شود این رقم مالیات بر نقل و انتقال املاک در تمامی کشورهای مورد بررسی اخذ می‌شود. نرخ این مالیات نیز در کشورهای مختلف متفاوت است. به گونه‌ای که نرخ مالیات بر نقل و انتقال املاک در بین کشورهای مورد بررسی از ۱ تا ۱۵ درصد متغیر است. به جز بلژیک، یونان و در برخی موارد اسپانیا و انگلیس نرخ مالیات بر نقل و انتقال بسیار کم است. لازم به ذکر است که نرخ مالیات بر نقل و انتقال در کشورهای لهستان و اسلوونی کمترین میزان برابر با ۲ درصد و در برخی کشورهای پیشرفته مانند انگلیس تا ۱۵ درصد (برای املاکی با ارزش بیش از 2 میلیون پوند) وضع شده است. پایه مالیات بر نقل و انتقال در بسیاری از کشورها ارزش معامله و در برخی از کشورها ارزش معامله یا ارزش بازاری ملک، هر کدام که بالاتر باشد قرار داده شده است. در مورد وقوع مالیاتی نیز می‌توان گفت که در اکثر کشورها این مالیات از خریدار املاک دریافت می‌گردد و در برخی از کشورها این مالیات به طور مشترک توسط خریدار و فروشنده پرداخت می‌شود. لازم به ذکر است که در برخی کشورها معافیت یا تخفیفات جزئی نیز در پرداخت مالیات بر نقل و انتقال املاک در موارد مشخصی قائل شده‌اند.

جدول ۳-۵. مالیات بر نقل و انتقال املاک

کشور	نرخ
استرالیا	۲-۳.۵٪
بلژیک	۵-۱۲.۵٪ (مالیات ثبت) مالیات وام مسکن بر ارزش وام ۱.۳٪
بلغارستان	۲.۵٪
قبرس	۳-٪۸
جمهوری چک	٪۴
دانمارک	-
فنلاند	۲-٪۴
فرانسه	۷.۸٪ ۳.۵٪ در مورد ساختمان‌های تجاری
آلمان	٪ ۳.۵ (بایرن، زاکسن) ٪۴.۵ (برمن، هامبورگ، نیدرزاکسن) ٪۵ (برلین و ایالت‌های دیگر)
یونان	٪۱۰-٪۸+٪۳ مالیات نقل و انتقال (مالیات شهرداری)
مجارستان	٪۴
ایرلند	٪۲-۱ مالیات تمبر برای املاک مسکونی
ایتالیا	٪۱۰
نروژ	۲.۵٪
لهستان	٪۲
پرتغال	۶.۵٪ ساختمان ٪۵ زمین

کشور	نرخ
	٪۸ جمع‌آوری شده توسط ساکنان در پناهگاه مالیاتی
رومانی	٪۳-۱
اسلواکی	-
اسلوونی	٪۲
اسپانیا	٪۱۱-۶
سوئد	٪۱.۵ مالیات تمبر
سوئیس	بلوک (بدون مالیات نقل و انتقال در زوریخ)
انگلستان	٪۱۵-۰ برای شرکت‌ها ٪۷-۰ برای افراد

۳-۵-۲. مالیات بر عایدی سرمایه‌ای

مالیات بر عایدی سرمایه‌ای املاک در تمامی کشورهای مورد بررسی وجود دارد. در بسیاری از کشورهای مورد بررسی، عایدی سرمایه‌ای حاصل از فروش ملک به عنوان جزئی از درآمد مشمول مالیات اشخاص حقیقی و حقوقی در نظر گرفته می‌شود و بر آن مالیاتی با همان نرخ مالیات بر درآمد شخصی یا مالیات بر سود شرکت‌ها وضع می‌شود. کمترین نرخ مالیات بر عایدی سرمایه برای کشور بلغارستان برابر با ۱۰ درصد و بیشترین نرخ برای کشور آلمان و پرتغال به ترتیب برابر با ۴۵ درصد و ۴۸ درصد است. در اکثر کشورهای مورد بررسی، خالص ارزش فروش (ارزش فروش پس از کسر هزینه‌های خرید و هزینه‌های بهسازی) به عنوان پایه مالیات بر عایدی سرمایه‌ای املاک تعریف شده است. لازم به ذکر است که در بین کشورهای مورد بررسی به غیر از بلغارستان، آلمان، یونان، ایتالیا، رومانی، اسلواکی و انگلستان، خالص ارزش اسمی فروش مشمول مالیات بر عایدی است. از بین کشورهای مورد بررسی ۵ کشور شامل استرالیا، بلژیک، قبرس، فرانسه، پرتغال و اسپانیا در محاسبه عایدی سرمایه تورم را لحاظ نموده‌اند. معافیت‌ها و تخفیفات مالیات بر عایدی سرمایه‌ای املاک به عنوان یکی از جنبه‌های مهم این مالیات در قوانین مالیاتی کشورهای مختلف خود را نشان می‌دهد. دو معافیت و تخفیف اصلی مالیات بر عایدی سرمایه املاک عبارتند از معافیت محل زندگی اصلی اشخاص حقیقی و معافیت و یا تخفیف مالیاتی برای نگهداری بلندمدت دارایی مسکن است. از کشورهای دارای معافیت مسکن اصلی اشخاص حقیقی می‌توان به مجارستان، دانمارک و انگلستان اشاره نمود. تعریف دوره بلندمدت نگهداری دارایی مسکن به منظور شمول معافیت و تخفیف مالیات بر عایدی املاک در کشورهای مختلف متفاوت است. برای مثال، این دوره در قوانین مالیاتی کشور نروژ برابر با یک سال در نظر گرفته شده است، در صورتی که این دوره زمانی در کشور ایتالیا برابر با ۵ سال و در کشورهای آلمان،استرالیا، رومانی و اسلوونی برابر با ۱۰ سال تعریف شده است.

جدول ۳-۶. مالیات بر عایدی سرمایه

کشور	سیستم	نرخ	استثنا- تخفیف				
			تورم	تعمیر و نگهداری	نوسازی/ خرید	دوره مالکیت	موارد دیگر
استرالیا	خاص	٪۲۵	✓	✓	✓	۱۰ سال	
بلژیک	خاص	٪۳۳- ۱۶.۵	✓		✓	۵-۸	هزینه‌های معامله
بلغارستان	درآمد	٪۱۰				بله	
قبرس	خاص	٪۲۰	✓		✓		منافع وام
جمهوری چک	درآمد	٪۱۵		✓	✓	۲-۵ سال	بیمه املاک/ مالیات املاک
فنلاند	درآمد	٪۳۲-۳۰			✓	۲سال(محل سکونت اصلی)	هزینه املاک و مستغلات، مالیات نقلو انتقال
فرانسه	خاص	٪۳۵.۶	✓	✓	✓	۳سال(استهلاک هرسال)	محل سکونت اصلی، ارزش کمتر از ۱۵۰۰۰، منافع هزینه‌های معامله
آلمان	درآمد	٪۴۵-۰				۱۰ سال	املاک مورد استفاده توسط مالک
یونان	خاص	٪۱۵					
مجارستان	درآمد	٪۱۶			✓	۵-۱۵ سال	هزینه‌های معامله
ایرلند	خاص	٪۳۳		✓	✓		
ایتالیا	خاص	٪۲۰				۵سال	
نروژ	خاص	٪۲۸			✓	۱ سال	
پرتغال	درآمد	٪۴۸- ۱۴.۵	✓		✓		
رومانی	درآمد	٪۱۶				۱۰ سال	
اسلواکی	درآمد	٪۲۵-۱۹					
اسلوونی	خاص	٪۲۰			✓	۱۰ سال	
اسپانیا	خاص	٪۲۷-۲۱	✓	✓	✓		هزینه مدیریت
سوئد	خاص	٪۳۰			✓		
سوئیس	خاص				✓		
انگلستان	خاص	٪۲۸-۱۸					کمک اقامت خصوصی

۳-۵-۳. مالیات سالانه بر املاک

بررسی‌های انجام شده نشان از فراگیر بودن مالیات سالانه بر املاک دارد، به گونه‌ای که در تمامی کشورهای مورد بررسی این مالیات وجود دارد. البته تفاوت‌های قابل ملاحظه‌ای در نرخ، پایه مالیاتی و نحوه اعمال این مالیات‌ها در کشورهای مختلف وجود دارد. پایه مالیات سالانه بر املاک در بسیاری از کشورهای مورد بررسی، ارزش بازاری املاک و در برخی از کشورها درآمد اجاره‌ای املاک و مساحت املاک قرار داده شده است. بررسی‌های انجام شده حاکی از این است که حداکثر نرخ مالیات سالانه بر ارزش بازاری املاک در کشور بلژیک برابر با ۴۰ تا ۵۰ درصد است. به عنوان یکی از خصوصیات بارز مالیات سالانه بر املاک در کشورهای مختلف می‌توان به سیستم دو نرخی مالیات بر ارزش زمین و ارزش ساختمان (بنا)

اشاره نمود. لازم به اشاره است که در برخی از کشورها نیز مالیات‌های جداگانه‌ای برای زمین‌های بلااستفاده وضع شده است. مهم‌ترین موضوع در مورد مالیات سالانه املاک توجه به این واقعیت است که مبنای مالیات در واقع معامله‌ای است که دارای قیمت مشخص نیست. در بیشتر کشورها به منظور جلوگیری از مالیات بیش از حد و ناعادلانه از سیستم ارزیابی ارزش r.e.p (سرمایه‌گذاری قابل توجه) استفاده می‌شود که استفاده از این سیستم باعث می‌شود که عملاً ارزش املاک کم پیش‌بینی شود. ارزش‌های ارزیابی شده معمولاً ۷۵-۷۰ درصد از ارزش واقعی بازار است. در مورد ایتالیا و یونان به دلیل بحران، ارزش ارزیابی شده در بسیاری از موارد بسیار بالاتر از ارزش بازار است اما در کشورهایی مانند بلغارستان، قبرس، جمهوری چک، فنلاند، فرانسه، آلمان، اسلوونی، اسپانیا، سوئد و سوئیس ارزش برآورد شده کمتر از ارزش بازار است.

جدول ۳-۷. مالیات سالانه املاک و مستغلات

کشور	نام مالیات	انواع سرمایه‌گذاری	پایه مالیات	محاسبه		نرخ	معافیت
				ارزش کل املاک	نرخ مساحت ملک		
استرالیا	مالیات املاک	هر نوع سرمایه‌گذاری قابل توجه	ارزش برآورد شده		✓	۲-۱.۵درصد	
بلژیک		هر نوع سرمایه‌گذاری قابل توجه	ارزش برآورد شده	✓		۵۰-۴۰ درصد	بله
بلغارستان	مالیات املاک و مستغلات	هر نوع سرمایه‌گذاری قابل توجه	ارزش برآورد شده		✓	۴.۵-۰.۱درصد	۸۵۶/۴۵
قبرس	مالیات دولتی	هر نوع سرمایه‌گذاری قابل توجه	ارزش برآورد شده	✓		۱.۹-۰.۶ درصد	خیر
	مالیات محلی	هر نوع سرمایه‌گذاری قابل توجه	ارزش برآورد شده		✓	بیشتر از ۱ درصد	خیر
جمهوری چک	مالیات املاک	زمین زراعی و غیره	ارزش برآورد شده		✓	۰.۷۵ درصد	خیر
		چمن‌زار، جنگل و غیره	ارزش برآورد شده		✓	۰.۲۵ درصد	خیر
		منطقه ساخته شده	متر مربع		✓	۰.۰۰۸ مترمربع/یورو	خیر
		ساختمان، منزل مسکونی، آپارتمان	متر مربع		✓	۰.۸-۰.۴ مترمربع/یورو	خیر
		ساختمان‌های تفریحی	متر مربع		✓	۱.۲-۰.۲۴ مترمربع/یورو	خیر
		ساختمان‌های مورد استفاده برای صنعت و غیره	متر مربع		✓	۲-۰.۴ مترمربع/یورو	
دانمارک	مالیات املاک	هر نوع سرمایه‌گذاری قابل توجه	ارزش برآورد شده		✓	۳-۱ درصد	بله
	مالیات بر زمین	زمین	ارزش برآورد شده		✓	۳.۴ درصد	

کشور	نام مالیات	انواع سرمایه‌گذاری	پایه مالیات	محاسبه		نرخ	معافیت
				ارزش کل املاک	نرخ مساحت ملک		
	شهری						
فنلاند	مالیات املاک	زمین	ارزش برآورد شده		✓	۰.۶-۱.۳ درصد	جنگلداری- زمین کشاورزی
		ساختمان‌ها	ارزش برآورد شده		✓	۰.۳۲-۰.۷۵ درصد	کاهش برای ساختمان‌های قدیمی
فرانسه	مالیات زمین	زمین	۸۰ درصد ارزش اجاره برآورد شده		✓	۰-۱۰ درصد(۲.۳ درصد به طور متوسط)	
	مالیات املاک	ساختمان‌ها یا محل‌ها	۵۰ درصد ارزش اجاره برآورد شده		✓	۲۹.۲۶ درصد-۴.۵درصد(۱۷.۰۴ به طور متوسط)	بله
	مالیات املاک	مسکن مبله	۵۰ درصد ارزش اجاره برآورد شده		✓	۲۹.۲۶ درصد-۴.۵ درصد	
		ساختمان‌ها یا محل‌ها	۵۰ درصد ارزش اجاره برآورد شده		✓		
	مالیات بر محل تخصصی					۲۹.۲۶ درصد-۴.۵ درصد	
		هر نوع سرمایه‌گذاری قابل توجه	ارزش بازار	✓		۰.۵-۱.۵ درصد	۸۰۰۰۰۰ یورو
آلمان	مالیات املاک	هر نوع سرمایه‌گذاری قابل توجه در منطقه فدرال پیشین	ارزش برآورد شده	✓		۲.۶-۳.۵ درصد	خیر
			ارزش برآورد شده	✓		۰.۵-۱ درصد	خیر
		تعهدات کشاورزی و جنگلداری	ارزش برآورد شده	✓		۰.۶ درصد	خیر
یونان	مالیات ویژه املاک	اموال شهری متصل به سیستم برق	متر مربع		✓	۱۷-۲.۵۵ مترمربع/یورو	خیر

کشور	نام مالیات	انواع سرمایه‌گذاری	پایه مالیات	محاسبه		نرخ	معافیت
				ارزش کل املاک	نرخ مساحت ملک		
	مالیات بر املاک دولتی	املاک شهری	ارزش برآورد شده	✓		۰.۲-۲ درصد	۲۰۰۰۰۰ یورو
	مالیات بر املاک محلی	املاک شهری	ارزش برآورد شده		✓	۰.۰۲۵-۰.۰۳۵ درصد	خیر
	مالیات بر املاک ویژه	املاک شهری	ارزش برآورد شده	✓		۱۵ درصد	خیر
مجارستان	مالیات املاک	زمین	مترمربع		✓	۰.۷۶ مترمربع/یورو	
		ساختمان	متر مربع		✓	۳.۶۸ مترمربع/یورو	
ایرلند		ملک تجاری	ارزش برآورد شده	✓		۰.۱۸-۱ درصد	خیر
ایتالیا	مالیات بر املاک عمومی	ساختمان	ارزش برآورد شده		✓	۰.۲ -۱.۹ درصد	اولین محل سکونت
نروژ	مالیات استانی	هر نوع سرمایه‌گذاری قابل توجه	۲۵ درصد ارزش بازار محل سکونت اصلی و ۶۰ درصد ارزش بازار سایر موارد			۱.۱ درصد	۱۰۵۴۵۵ یورو
	مالیات محلی	هر نوع سرمایه‌گذاری قابل توجه			✓	۰-۰.۷ درصد	ساختمان‌ها تا ۱۴۵۴۵۵ یورو
پرتغال	مالیات محلی	زمین	ارزش برآورد شده		✓	۰.۸ درصد	خیر
		ساختمان‌هایی که به تازگی ارزیابی شده‌اند	ارزش برآورد شده		✓	۰.۳-۰.۵ درصد	خیر
		ساختمان‌هایی که به تازگی ارزیابی نشده‌اند	ارزش برآورد شده		✓	۰.۵-۰.۸ درصد	خیر
		ساختمان‌های خالی یا خرابه	ارزش برآورد شده		✓	سه برابر نرخ قبلی	خیر

کشور	نام مالیات	انواع سرمایه‌گذاری	پایه مالیات	محاسبه		نرخ	معافیت
				ارزش کل املاک	نرخ مساحت ملک		
		ساختمان‌های متعلق به ساکنان	ارزش برآورد شده		✓	۷.۵ درصد	خیر
	مالیات تمبر	خانه‌هایی با ارزش بالاتر از ۱۰۰۰۰۰۰ یورو	ارزش برآورد شده		✓	۱ درصد	خیر
رومانی	مالیات املاک	ساختمان‌ها و زمین‌های بهبود نیافته	ارزش برآورد شده		✓	۱ درصد (اشخاص حقیقی) ۱.۵-۰.۲۵ درصد (اشخاص حقوقی)	بله
اسلواکی	مالیات املاک	زمین	ارزش برآورد شده		✓	۰.۲۵ درصد	
		ساختمان و آپارتمان	متر مربع		✓	۰.۰۳۳ مترمربع/یورو	خیر
اسلوونی	شارژ برای استفاده از زمین‌های ساختمانی	زمین‌های خالی و ساختمانی	ارزش برآورد شده		✓		بله
سوئد	مالیات املاک	خانه جداگانه	ارزش برآورد شده			۷.۵ درصد از ۰.۷۵ درصد ارزش زمین	حداکثر ۷۹۲ سال/یورو
	مالیات املاک	آپارتمان‌ها	ارزش برآورد شده			۰.۴ درصد	حداکثر ۱۳۵ سال/یورو
اسپانیا	مالیات املاک	املاک شهری	ارزش برآورد شده	✓		۰.۴-۱.۱ درصد	
	مالیات املاک	املاک روستایی	ارزش برآورد شده	✓		۰.۳-۰.۹ درصد	
سوئیس	مالیات بر دارایی	هر نوع سرمایه‌گذاری قابل توجه	ارزش برآورد شده	✓			۸۱۳۰۰ یورو
	مالیات بر املاک و مستغلات	هر نوع سرمایه‌گذاری قابل توجه در برخی از بلوک‌ها	ارزش برآورد شده		✓		

۳-۶. مالیات مسکن در کشورهای عضو اتحادیه اروپا

سیاست‌های مالیاتی و یارانه‌ای کشورهای عضو اتحادیه اروپا عموماً سرمایه‌گذاری در دارایی‌های غیرمنقول و مسکن را مورد حمایت قرار می‌دهد. در دهه ۱۹۹۰ سیاست‌های مسکن در برخی از کشورهای عضو اتحادیه اروپا با تحولات قابل ملاحظه‌ای مواجه بوده است. در این کشورها مسکن ملکی به ویژه برای اقشار کم‌درآمد مورد حمایت جدی قرار می‌گیرد. مسکن ملکی در اشکال مختلف مورد حمایت قرار می‌گیرد از جمله: معافیت‌های مالیاتی مسکن، اعطای یارانه وام و یا معافیت بهره وام مسکن از مالیات. نهایتاً این که در برخی کشورهای عضو اتحادیه اروپا سرمایه‌گذاری در مسکن نوساز را تشویق می‌کنند و در این زمینه رویکردهای مختلف بکار گرفته می‌شود. در برخی از کشورهای عضو روند توسعه باثباتی در سیاست‌ها مشاهده نمی‌شود.

جدول ۳-۸. نظام مالیات مسکن در کشورهای عضو اتحادیه اروپا

کشور	مالیات اجاره محاسباتی	تخفیف مالیات وام رهنی	مالیات منفعت سرمایه	مالیات اموال غیر منقول
بلژیک	بله- ۳۰ تا ۵۰٪ مشمول مالیات	بله	بله- نگهداری بیش از ۵ سال معاف از مالیات	مالیات بر اجاره محاسباتی رایج است
دانمارک	بله	بله	بله (معافیت مالیاتی مسکن ملکی)	بله
آلمان	خیر	خیر	بله- بر معامله کمتر از ۱۰ سال	خیر (بر زمین ۰.۳ تا ۱٪ مالیات وضع می‌شود
یونان	بله (برای مسکن اصلی ملکی)	بله (برای مسکن اصلی ملکی)	خیر	۰.۲۵ تا ۰.۳۵ و مسکن بزرگ ۰.۳ تا ۰.۸ درصد
اسپانیا	خیر(برای مسکن اصلی)	بله	بله (معافیت مسکن اصلی)	۰.۶۲ درصد
فرانسه	خیر	خیر	بله (مسکن اصلی معاف)	خیر
ایرلند	خیر	بله	بله (معافیت مسکن اصلی)	خیر
ایتالیا	بله (معافیت مسکن اصلی ملکی)	بله (معافیت مسکن اصلی ملکی)	بله (۵۰٪معافیت مسکن اصلی ملکی)	۰.۴ تا ۰.۷ درصد ارزش ثبتی ملک
لوکزامبورگ	بله	بله	بله (معافیت برای مسکن اصلی ملکی)	بله
هلند	بله	بله	خیر	۰.۳٪
اتریش	خیر	-	بله – خرید و فروش کمتر از ۱۰ سال	۱ تا ۱.۵درصد
پرتغال	خیر	بله	بله- معافیت خرید مسکن دوم طی ۲ سال	۰.۷ تا ۱.۳٪ مالیات اجاره
فنلاند	خیر	بله – کمترین نرخ برای مسکن ملکی اصلی تا سقف ۲۹٪	بله- معافیت مسکن اصلی ملکی بعد از ۲ سال	۰.۲٪ ارزش مشمول مالیات

کشور	مالیات اجاره محاسباتی	تخفیف مالیات وام رهنی	مالیات منفعت سرمایه	مالیات اموال غیر منقول
سوئد	بله	بله	بله-۲.۵٪	تا ۱.۵ درصد به مازاد ۷۵٪ قیمت
انگلستان	خیر	خیر	بله- معافیت مالیاتی مسکن اصلی ملکی	۰.۲٪

جهت‌گیری‌های آشکار در سیاست‌های بخش مسکن در مقایسه با دوره قبل تفاوت‌های زیادی را آشکار می‌سازد. بسیاری از کشورهای عضو، یارانه‌های قابل ملاحظه جهت تشویق مسکن را کاهش داده‌اند و معافیت‌های مالیاتی بهره وام مسکن را محدود نموده‌اند. برای مثال؛ سوئد در ابتدای دهه ۱۹۹۰ نظام یکسان‌سازی نرخ نهایی مالیات بر تمامی اشکال دارایی‌ها را به مرحله اجرا درآورد. مقدمات افزایش تدریجی افزایش مالیات بر دارایی‌های غیرمنقول تدوین شده که در آینده اختلالات موجود در نظام مالیاتی به نفع دارایی‌های غیرمنقول برداشته شود.

در برخی از کشورها که مسکن ملکی تشویق می‌گردد، گرایش بیشتری به حمایت از مسکن ملکی کم‌درآمدها صورت پذیرفته است. برای مثال دولت هلند یارانه مسکن را صرفاً به کم‌درآمدها و خریداران بار اول می‌پردازد. اگر چه به طور متوسط مزایایی برای مسکن نوساز وجود دارد، ولی جهت‌ها به سمت حذف مزیت مسکن نوساز گرایش دارد. مثلاً در بلژیک و فرانسه این‌گونه است. کاهش قابل ملاحظه در مالیات نقل وانتقال در دهه ۱۹۹۰ صورت گرفته و تصویر کلی آن در کشورهای عضو مبهم است. تا پایان دهه ۱۹۹۰ کشورهای آلمان و اتریش هزینه‌های ثبت و نقل و انتقال مالیات منفعت سرمایه را افزایش داده‌اند. سایر کشورها از جمله ایرلند مالیات تمبر را برای خریداران بار اول مسکن ملکی کاهش داده‌اند.

دولت‌ها در کشورهای عضو اتحادیه اروپا تلاش‌های بی‌شماری برای هدایت غیرمستقیم بخش مسکن از طریق تحولات سیاست‌های مالیاتی و یارانه‌ای انجام داده‌اند. قضاوت کلی در این زمینه امر دشواری است زیرا هر تغییر در شرایط خاص و با اهداف معین صورت پذیرفته است. به طور خاص، تحولات صورت گرفته در بخش مسکن در اغلب اوقات نتیجه تغییراتی است که در سیاست‌های بخش مسکن بوجود آمده است.

جدول ۳-۹. نظام مالیات مسکن کشورهای عضو اتحادیه اروپا

کشور	مالیات تمبر	مالیات غیر مستقیم		مالیات ثروت	مالیات یکجا
		بر مسکن جدید	بر نوسازی		
بلژیک	۱۰ تا ۱۲ درصد هزینه ثبت-مسکن ارزان ۵٪-۶	۲۱٪	۲۱٪(۶٪ برای مسکن اصلی ملکی با عمر بیش از ۵ سال)	خیر	بله مشابه دارایی‌های مالی
دانمارک	۱.۵٪ هزینه معاملاتی	۲۵٪	۲۵٪	خیر	بله مشابه دارایی مالی
آلمان	۳.۵٪	۱۶٪	۱۶٪	خیر	کمتر از سایر دارایی‌ها
یونان	۱۱تا ۱۳٪	۰	۱۸٪	خیر	تا ۵٪ با نرخ تصاعدی

کشور	مالیات تمبر	مالیات غیر مستقیم		مالیات ثروت	مالیات یکجا
		بر مسکن جدید	بر نوسازی		
اسپانیا	–	٪۷	٪۱۵	٪۲ تا ٪ ۲.۵	۷.۶۵ تا ۳۴٪ با نرخ تصاعدی
فرانسه	۲ تا ۳٪	٪ ۱۹.۶	٪ ۵.۵	٪۰.۵ تا ٪۱.۵	۵ تا ۴۰٪ تصاعدی
ایرلند	تا ۹٪	٪۱۲.۵	٪۱۲.۵	خیر	بله مثل دارایی مالی
ایتالیا	۳٪ برای مسکن اصلی ملکی و ۲ تا ۷٪ سایر	۴٪ مسکن اصلی ملکی و ۱۹٪ سایر	۱۰٪ مسکن اصلی ملکی و ۱۹٪ سایر	خیر	خیر – از ۲۰۰۱ حذف
لوکزامبورگ	۷ تا ۱۰٪ نرخ کف کم درآمدها، مسکن اصلی و خرید اولین بار	٪۳	٪۳	٪ ۰.۵	بله مشابه دارایی‌های مالی
هلند	٪۶	٪۱۹	٪۱۹	٪۱.۲	۵ تا ۷ درصد بالاتر از آستانه
اتریش	٪۶	٪۱۰تا ۲۰	٪۱۰الی ۲۰	خیر	بله
پرتغال	٪ ۰.۸	تا ۱۰ درصد تصاعدی	–	خیر	۴ تا ۲۵٪
فنلاند	۴٪ قیمت معافیت خرید بار اول	٪۲۲	٪۲۲	تصاعدی (اغلب خانوارها)	بله
سوئد	۱.۵ تا ۳٪	٪۲۵	٪۲۵	٪۱.۵	بله
انگلستان	۱- ۲ و ۴٪ بر مبنای قیمت	٪۰	٪ ۱۷.۵	خیر	بله مشابه دارایی‌های مالی

برای مثال سیاست‌های یارانه‌ای و مالیاتی بخش مسکن سوئد، رونق در بخش مسکن و افزایش قیمت‌ها را بدنبال داشته و به حدی بالاتر از ظرفیت‌های منطقه‌ای رسید. دولت سوئد با حذف تخفیف بهره وام مسکن و یارانه‌ها، قیمت مسکن را به سطح مشابه دهه ۱۹۸۰ برگرداند. مثال دیگر عملکرد دولت ایرلند است. دولت ایرلند نسبت به افزایش قیمت مسکن در دهه ۱۹۹۰ عکس‌العمل نشان داد که از جمله می‌توان به: اصلاح مالیات تمبر، تشویق خریداران بار اول و به ویژه تدوین سیاست‌های ضد بورس‌بازی املاک و وضع مالیات بر منفعت سرمایه نام برد. این سیاست‌ها افزایش قیمت مسکن و سرمایه‌گذاری مالکان مسکن را مهار نمود. در عوض مسکن اجاره‌ای گسترش یافت. اغلب مداخلات دولت در بازار مسکن دربردارنده ریسک از طریق کاهش کارایی اقتصادی (و محدودسازی تحرک جمعیت و نیروی کار) می‌باشد. بررسی‌های اخیر به منظور ارزیابی سیاست‌های بخش مسکن کاهش زیان ناشی از کارایی اقتصادی با مزیت‌های ناشی از مهار و کنترل حباب قیمت مسکن مقایسه می‌شود. به طور کلی سیاست‌هایی که هزینه‌های معاملات مسکن را افزایش دهد شرایط را برای کاهش رفتار بورس‌بازی مسکن فراهم می‌سازند در حالی که هنوز بر حفظ انگیزه در زمینه سرمایه‌گذاری در مسکن ملکی تأکید دارند.

جدول (۳-۱۰) ویژگی‌های مالیات املاک در چند کشور منتخب اروپایی را مقایسه می‌نماید. در بیشتر این کشورها زمین یا ساختمان (نوسازی) مشمول مالیات هستند. در برخی از کشورها از ماشین‌آلات (و یا دارایی تجاری ملموس) مالیات گرفته می‌شود. در تمامی کشورها املاک بر اساس ارزش بازار و یا ارزش اجاره ارزیابی می‌شوند. ارزیابی مبتنی بر مساحت (که در آن ارزیابی بر اساس اندازه زمین و ساختمان است) در اروپای غربی مورد استفاده قرار نمی‌گیرد ولی به شکل گسترده‌ای در اروپای شرقی استفاده می‌شود. جدول (۳-۱۰) تنوع بسیار از ارزیابی مجدد در بین کشورها را نشان می‌دهد. محدوده عمومی از ۳ تا ۱۰ سال است. البته دوره زمانی که در جدول مشخص شده است شامل دوره زمانی می‌شود که بر اساس قانون مشخص شده است؛ در بسیاری از موارد سرعت فعلی ارزیابی بسیار بالاست. بسیاری از کشورها مقرراتی برای ارزیابی منظم مبنای مالیات ندارند و یا اینکه ارزیابی را به تعویق انداخته‌اند.

جدول ۳-۱۰. مقایسه سیستم مالیات املاک در کشورهای منتخب اروپایی

کشور	مالیات	پایه مالیات			مبنای ارزیابی			انتقادات
		زمین	ساختمان	کارخانه	اجاره	سرمایه	مساحت	
اتریش	مالیات بر دارایی و مستغلات	✓	✓			✓		مقادیر شاخص‌گذاری شده‌اند
بلژیک	درآمد مربوط به املاک زراعی	✓	✓	✓	✓			۱۰ سال به تعویق افتاده
دانمارک	مالیات بر املاک و مستغلات شهرستان	✓				✓		۴ سال- سالانه
	مالیات بر املاک و مستغلات شهری	✓				✓		شاخص‌گذاری
	مالیات بر بازرگانی		✓			✓		
فنلاند	مالیات بر املاک و مستغلات	✓	✓			✓		سالانه
فرانسه	مالیات بر املاک		✓	✓	✓			۳ سال
	مالیات بر املاک و زمین	✓	✓		✓			ارزشیابی به تعویق افتاده
	مالیات بر تجارت		✓	✓	✓			شاخص سالانه
آلمان	مالیات بر دارایی و مستغلات	✓	✓			✓		۳ سال، اما از سال ۱۹۶۴ بدون ارزشیابی
ایرلند	نرخ‌ها	✓	✓	✓	✓			۱۰-۵ سال بازنگری اشتباه
ایتالیا	مالیات بر دارایی و مستغلات عمومی	✓	✓		✓			مشخص نشده است
هلند		✓	✓			✓		۴ سال بازنگری اشتباه
		✓	✓			✓		
پرتغال	مالیات بر املاک غیرمنقول	✓	✓	✓				شاخص سالانه
اسپانیا	مالیات بر املاک محلی	✓	✓			✓		شاخص سالانه
سوئد	مالیات بر دارایی و مستغلات		✓			✓		۴ سال بازنگری اشتباه
سوئیس	مالیات تجاری شهری	✓	✓		✓			سالانه بر اساس اجاره و سود
انگلستان	نرخ‌های غیرداخلی	✓	✓	✓	✓			۵ سال مشخص نشده است
	مالیات شورا		✓			✓		
اسکاتلند	نرخ‌های غیرداخلی	✓	✓	✓	✓			۵ سال مشخص نشده است
	مالیات شورا		✓			✓		

کشورها به طور عمده متکی به اهداف سیاست پذیرفته شده خود هستند، کشورهای مختلف با توجه به استفاده از منابع مختلف مالیات بر املاک متفاوتند. برخی از کشورها به ارائه منابع درآمد پایدار و قابل توجه برای دولت از طریق مالیات بر املاک غیرمنقول تأکید دارند، در حالی‌که برخی کشورهای دیگر به افزایش درآمد عمومی توجه بیشتری دارند (عمدتاً با استفاده از مالیات بر نقل و انتقال سرمایه)، و یا افزایش عدالت نظام کلی مالیاتی (با تکیه بر مالیات بر ثروت خالص و یا ارث و هدیه). ساختار مالیات بر املاک برای چند کشور منتخب عضو OECD در جدول (۳-۱۱) ارائه شده است. تنوع بسیاری در استفاده از مالیات بر املاک در کشورهای عضو OECD وجود دارد. در کشورهایی مانند نیوزیلند، لهستان و ایالات متحده (همراه با بریتانیا، ژاپن و کانادا که در جدول ذکر نشده است) عمدتاً از مالیات بر املاک غیرمنقول استفاده می‌شود در حالی‌که در آلمان از مالیات بر ارث و مالیات بر انتقال سرمایه استفاده می‌شود. یونان هم عمدتاً انتقال املاک را به عنوان یک پایه مالیاتی استفاده می‌کند (مانند ایتالیا، کره، هلند). در مقابل لوکزامبورگ (همچنین سوئیس و نروژ) از معدود کشورهای عضو OECD است که به افزایش درآمد از طریق مالیات بر ثروت خالص ادامه می‌دهند.

جدول ۳-۱۱. ترکیب مالیات بر املاک در کشورهای منتخب عضو OECD (۲۰۱۱)

	نیوزیلند	لهستان	ایالات متحده	آلمان	یونان	لوگزامبورگ
مالیات مجدد بر املاک غیرمنقول	۹۵.۵	۱۰۰	۹۶.۸	۵۵.۶	۱۰	۳.۸
مالیات مجدد بر ثروت خالص	۰.۰	۰.۰	۰.۰	۰.۰	۲۰	۷۶.۹
مالیات بر املاک ارث و هدیه	۰.۰	۰.۰	۳.۲	۲۲.۲	۱۰	۳.۸
مالیات بر نقل و انتقال سرمایه	۰.۰	۰.۰	۰.۰	۲۲.۲	۵۰	۱۵.۴
موارد دیگر	۴.۵	۰.۰	۰.۰	۰.۰	۱۰	۰.۰۰
کل	۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰
کل، درصدی از تولید ناخالص داخلی	۲.۲	۱.۲	۳.۱	۰.۹	۱	۲.۶

منبع: درآمد OECD (۲۰۱۲)

۳-۷. مالیات بر دارایی مسکن

مالیات بر عایدات سرمایه در بخش مسکن، مالیاتی نیست که با پیدایش مالیات بر عایدی سرمایه مطرح شده باشد و بقای آن به وجود این مالیات وابسته باشد. در واقع مالیات بر رشد قیمت مسکن در بسیاری از کشورهای پیشرفته جریان داشته و دارد و این جریان مستقل از مالیات بر عایدی سرمایه است ولی کشورهایی که مالیات بر عایدی سرمایه را به عنوان یک پایه مالیاتی مستقل پذیرفته‌اند، مالیات بر عایدی سرمایه در بخش مسکن را در زیرمجموعه آن قرار داده‌اند و کشورهای بدون این پایه مالیاتی مستقل، مالیات بر عایدات سرمایه در بخش مسکن را زیرمجموعه مالیات بر درآمد تلقی کرده و نسبت به اخذ آن اهتمام جدی داشته‌اند. تفاوتی که در این میان وجود دارد آن است که در صورت اول (وجودCGT) این مالیات از همه (البته با نرخ‌های متفاوت و معافیت‌های گوناگون اخذ می‌شود ولی در صورت دوم (نبودِCGT) این مالیات از کسانی اخذ می‌شود که مبادله مسکن را به قصد تجارت و کسب سود انجام داده باشند. نکته قابل توجه آن است که هدف اصلی قانون‌گذار در هر دو صورت یکسان بوده و از این نظر دارای وجه اشتراک مهمی هستند که عبارت است از ممانعت از جذب سرمایه‌های خصوصی در بخش مسکن با قصد کسب سود و جلوگیری از بلوکه شدن حجم عظیم سرمایه‌ها در این بخش.

با این وصف مالیات‌گیری از عایدات سرمایه در بخش مسکن در کشورهای مختلف بر دو نوع است:

کشورهای دارای پایه مالیاتی CGT

اغلب کشورهای پیشرفته و توسعه‌یافته در این دسته قرار دارند. کشورهایی نظیر ایالات متحده، انگلستان، ژاپن، فرانسه و آلمان مالیات بر عایدات سرمایه را از دیرباز به عنوان یکی از پایه‌های مالیاتی خود به حساب آورده‌اند. به این ترتیب مالیات بر عواید سرمایه در بخش مسکن همواره در این کشورها به عنوان اصلی‌ترین جزء CGT مورد توجه قرار داشته و نرخ‌ها و روش‌های متفاوت محاسبه عایدی در زمان‌های مختلف و بر اساس شرایط اقتصادی روز، برای آن وضع شده است. روش اخذ مالیات از عایدی سرمایه در بخش مسکن در این کشورها به گونه‌ای است که تفاوت قیمت خرید و فروش مسکن، مشمول مالیات خواهد بود. نکته قابل توجه آنکه عوامل متعددی در تعیین نرخ مالیات بر رشد قیمت مسکن مؤثر هستند که عبارتند از:

- مدت زمان تملک ملک: تملک کوتاه‌مدت، مشمول نرخ بالاتر و تملک بلندمدت مشمول نرخ پایین‌تر است.
- هدف از تملک ملک: املاکی که فروشنده در آن ساکن بوده مشمول نرخ پایین‌تر و املاک اجاری مشمول نرخ سنگین‌تر هستند.
- تعداد املاک مالک: اگر مالک دارای املاک متعددی باشد، مشمول نرخ بالاتر خواهد بود و چنانچه ملک به فروش رسیده تنها ملک فروشنده باشد وی مشمول نرخ پایین‌تری می‌شود.
- درآمد مالک ملک: اینکه مالک در کدام رده درآمدی (دهک درآمدی) قرار دارد، تا حدود زیادی در تعیین نرخ مالیات بر رشد قیمت مسکن مؤثر است. به این ترتیب که افراد با درآمد بالاتر مشمول نرخ بیشتر می‌شوند.
- هدف از فروش ملک: چنانچه هدف از فروش ملک تعویض و جایگزینی آن باشد، نرخ پایین‌تر بر فروش آن وضع خواهد شد تا اینکه هدف از فروش سرمایه‌گذاری در بخشی غیر از مسکن باشد.
- هدف از خرید: هدف فروشنده از خرید ابتدایی در تعیین نرخ مشمول مالیات بسیار مؤثر است.چنانچه واسطه‌گری و کسب انتفاع از خرید و فروش هدف فروشنده باشد، وی مشمول نرخ بالایی خواهد شد که این هدف با معیارهای خاصی سنجیده می‌شوند.
- خریدار: کسی که ملک به او منتقل می‌شود ممکن است از اقوام درجه یک فروشنده باشد که در واقع ملک به او اهداء شده است (پدر به فرزند، شوهر به همسر، فرزند به مادر و مانند آن) در این صورت نرخ پایین‌تری بر عایدات فروشنده وضع خواهد شد، البته برخلاف تصور اغلب این انتقال معاف از مالیات نیست.

به خوبی واضح است که چنین معیارهایی فقط به این دلیل وضع شده‌اند که اهداف سودجویانه را از بخش مسکن دور کنند. وجود این معیارها نشان‌دهنده آن است که به طور قطع هدف دولت‌ها از وضع مالیات بر عواید سرمایه در بخش مسکن، کسب درآمد و تأمین هزینه‌های دولت نبوده و هدفی فراتر مدنظر بوده است. در واقع این مالیات یک ابزار سیاستی است که به دولت‌ها اجازه می‌دهد نوسان‌های قیمت مسکن را تا حدودی کنترل و اثر عوامل سودجویانه بر قیمت مسکن را منتفی کنند و از رخداد بحران‌های تورمی در بخش مسکن که می‌تواند حاصل از هجوم سرمایه‌های خصوصی به این بخش باشد جلوگیری کنند.

کشورهای فاقد پایه مالیاتی CGT

تمامی کشورهای پیشرفته به این موضوع پی برده‌اند که دخالت نکردن دولت در بخش مسکن، موجب آشفتگی در قیمت این بخش می‌شود زیرا رشد فزاینده تقاضا در مقابل محدودیت عرضه به طور قطع نوسان‌های قیمتی فراتر از تورم را در این بخش پیش خواهد آورد که این امر می‌تواند موجب انحراف و بلوکه شدن حجم عظیم سرمایه‌های خصوصی در این بخش شود و عواقب ناگواری را برای اقتصاد کشور پیش آورد. به عنوان نمونه کشور سوئیس که مالیات بر عایدات سرمایه ندارد در شرایط خاص و بنابر برخی فشارهای اقتصادی مجبور به تحمیل این مالیات شده است. دلیل این فشارها، رفع کسری درآمد دولت یا این‌گونه انگیزه ها نبوده بلکه نگرانی از رشد شکاف درآمدی و نابرابری‌های ایجاد شده به ویژه در اثر رونق‌های دهه ۱۹۹۰ بود که قیمت دارایی‌ها را دچار تحولات وسیعی کرد.

از این‌رو کشورهایی که پایه مالیاتی برای مالیات بر عایدی سرمایه ندارند نیز سعی کرده‌اند تا از طریقی عواید سرمایه در بخش مسکن را کنترل کنند و اجازه ندهند عواید سرمایه به دلیل رشد قیمت مسکن در این بخش از عواید سرمایه در سایر بخش‌های اقتصاد به ویژه بخش‌های مولد فراتر رود. روش کار در این کشورها به این ترتیب است که دولت‌ها می‌کوشند تا به اهداف سرمایه‌گذار در بخش مسکن پی ببرند. چنانچه هدف از خرید و فروش مسکن، تبدیل و تعویض یا به عبارتی مالکیت و سکونت باشد، مالیاتی بر عایدات سرمایه یعنی رشد قیمت مسکن وضع نمی‌شود اما اگر برای دولت ثابت شود که هدف سرمایه‌گذار در این بخش، کسب سود از مبادله بوده است، سود کنونی در حیطه درآمد فرد تلقی شده و مالیاتی برآن وضع خواهد شد. نمونه کشورهایی که چنین رویکردی را پیش گرفته‌اند هنگ‌کنگ، سوئیس و نیوزلند هستند.

مالیات منفعت سرمایه که مهم‌ترین نوع مالیات بر دارایی مسکن تلقی می‌شود، در بسیاری از کشورهایی که از این نظام استفاده می‌کنند از سه ویژگی اساسی برخوردار است: نخست دارایی‌های مشمول مالیات و تعیین پایه مالیاتی. در این زمینه تفاوت‌هایی بین کشورها وجود دارد. برخی کشورها تفاوت قیمت خرید و فروش را مبنا قرار می‌دهند و برخی دیگر هزینه‌های تعمیرات را از مبلغ ذکر شده کسر می‌کنند. دوم مبلغ منفعت سرمایه که مشمول مالیات است. در اغلب کشورها منفعت سرمایه مطابق جدول خاصی مشمول مالیات است که بر مبنای دوره زمانی نگه‌داری دارایی تدوین می‌گردد و با افزایش طول دوره نگه‌داری دارایی سهم کمتری از منفعت سرمایه مشمول مالیات خواهد بود. جدول (۳-۱۲) نسبت منفعت سرمایه که مشمول مالیات است را در استرالیا نشان می‌دهد. در آمریکا و بسیاری از کشورهایی که نظام مالیات منفعت سرمایه رواج دارد، منفعت سرمایه مشمول مالیات بر اساس دوره نگهداری در ۴ و یا ۵ طبقه نرخ‌های مختلفی اختیار می‌کند و طول دوره نگهداری موجب کاهش نسبت منفعت سرمایه مشمول مالیات خواهد شد.

جدول ۳-۱۲. نسبت مالیات منفعت سرمایه مشمول مالیات

طول دوره نگهداری دارایی مسکن و سایر دارایی‌ها	درصد منفعت سرمایه مشمول مالیات CGT
کمتر از یک سال	٪۱۰۰
۱ تا ۲ سال	٪۵۰
۲ تا ۵ سال	٪۲۵
۵تا ۱۰ سال	٪۱۰
بیش از ۱۰ سال	۰

منبع: اتاق بازرگانی و صنعت استرالیا-آوریل ۲۰۰۷

کاهنده بودن نسبت منفعت سرمایه مشمول مالیات به چند دلیل عمده می‌باشد: دلیل اول این‌که قانون‌گذار قبل از هر چیز نگران بورس‌بازی مسکن است زیرا اختلالاتی که بورس‌بازی مسکن ایجاد می‌کند کل اقتصاد و تخصیص منابع و کارایی را با مشکل مواجه می‌سازد. بررسی رفتار بورس‌بازان مسکن و سایر دارایی‌ها متضمن خرید و فروش در دوره کوتاه به ویژه دوره رونق و افزایش قیمت مسکن می‌باشد. به همین دلیل قانون‌گذار منفعت سرمایه که در دوره کمتر از یک سال بدست می‌آید را ۱۰۰ درصد مشمول مالیات قرار داده است. حذف معاملات کوتاه‌مدت از بازار مسکن ثبات نسبی را در بازار بوجود می‌آورد. دوم در دوره بلندمدت تورم بخشی از ارزش واقعی منفعت سرمایه را کاهش می‌دهد. در تنظیم نرخ مالیات بر اساس دوره زمانی، نکته مهم دیگر دور از نظر نخواهد بود و آن اعطای آزادی نسبی برای نقل مکان خانوارها از یک شهر به شهر دیگر که تغییر شغل این الزام را بوجود می‌آورد. برخی از کشورها از جمله انگلستان، منفعت سرمایه در اثر تغییر شغل را مستثنی نموده و در صورت عدم خروج سرمایه از بخش مسکن از پرداخت مالیات معاف خواهند بود. در کشورهای دیگر کاهش تصاعدی نسبت مالیات منفعت سرمایه مشمول مالیات به همین منظور می‌باشد. لذا نسبت مالیات منفعت سرمایه مشمول مالیات بر اساس سطح تورم انتظاری، حذف بورس‌بازی مسکن و جلوگیری از محدودیت شدید تغییر شغل و جابجایی خانوارها به منظور دسترسی به کارایی اقتصادی بوده است.

جدول ۳-۱۳. متوسط نرخ مالیات منفعت سرمایه در دوره زمانی بیش از یک سال[1]

کشور	نرخ مالیات منفعت سرمایه
آرژانتین	۰.۰
استرالیا	۴۸.۵
بلژیک	۰.۰
برزیل	۲۵
کانادا	۲۳.۵
شیلی	۴۵
چین	۲۰
دانمارک	۴۰
فرانسه	۲۶
آلمان	۰.۰
هنک‌کنگ	۰.۰
هند	۲۰
اندونزی	۰.۱
ایتالیا	۱۲.۵
ژاپن	۲۰
کره	۲۰
مکزیک	۰.۰
هلند	۰.۰
لهستان	۰.۰
سنگاپور	۰.۰
سوئد	۳۰
تایوان	۰
انگلستان	۴۰
آمریکا	۲۰
متوسط	۱۵.۹

By Stephen Moore and Phil Kerpen(2001) SOURCE:

۳-۷-۱. مالیات منفعت سرمایه در آمریکا[2]

در آمریکا افراد و شرکت‌ها مشمول پرداخت مالیات بر خالص منفعت بدست آمده از منفعت سرمایه مشابه سایر اشکال درآمدی می‌باشند. منفعت سرمایه بعنوان پایه مالیاتی بر خلاف سایر اشکال مالیات‌ها، نسبت به زمان دارای تصاعد نزولی است لذا منفعت سرمایه مشمول نسبت به زمان نزولی است. این سیاست افراد را به سرمایه‌گذاری بلندمدت و میان‌مدت و تأمین منابع مالی تشویق می‌نماید. مبلغ مالیات پرداختی به دو عامل بستگی دارد: یکی طبقه‌ای که منفعت سرمایه در

[1]. Stephen Moore and Phil Kerpen : A Capital Gains Tax Cut: The Key to Economic Recovery- Ipice Center for Tax Analysis–OC 2001

[2] Capital gains tax in the United States From Wikipedia, the free encyclopedia

آن قرار می‌گیرد و دیگری طول دوره سرمایه‌گذاری قبل از فروش دارایی. منفعت سرمایه کوتاه‌مدت با نرخ معمولی مالیات بر درآمد مشمول مالیات است و دوره زمانی کمتر از یک سال دوره کوتاه‌مدت نامیده می‌شود. لذا اگر افراد و یا شرکت‌ها در زمان کمتر از یک سال از تاریخ خرید دارایی اقدام به فروش آن نماید، مشمول مالیات منفعت سرمایه کوتاه‌مدت خواهند شد. منفعت سرمایه بلندمدت که شامل دوره بیشتر از یک سال است، افراد با نرخ پایین‌تری مشمول مالیات خواهند بود.

- در سال ۲۰۰۳ این نرخ برای افراد واقع در دو طبقه پایین به میزان ۲۰٪ و برای سایرین ۱۵٪ بوده است. اگر زمان خرید بعد از ۲۰۰۳ باشد نرخ مذکور و در صورتی که قبل از ۲۰۰۳ باشد عموماً نرخ قبلی و ۲۰٪ مؤثر خواهد بود. نتایج تصویب این قانون به شرح ذیل بوده است:

- در بلندمدت طی سال‌های ۲۰۰۸ الی ۲۰۱۰ نرخ مالیات منفعت سرمایه در طبقات مالیات بر درآمد ۱۰ و ۱۵ درصدی صفر درصد است.

- بعد از ۲۰۱۰ صرف نظر از طبقات درآمدی، نرخ مالیات یکسان خواهد بود.

- بعد از ۲۰۱۰ نرخ مالیات منفعت سرمایه بلندمدت ۲۰ درصد خواهد بود (۱۰٪ برای مؤدیان دهک میان‌درآمد ۱۵٪)

- بعد از ۲۰۱۰ نرخ مالیات منفعت سرمایه ۵ ساله ۱۸٪ تدوین می‌گردد (۸٪ برای مؤدیان دهک میان‌درآمد ۱۵٪).

به عبارت فنی "رویکرد هزینه‌ای" به جای قیمت ساده خرید مبنای منفعت مشمول مالیات می‌باشد. رویکرد هزینه‌ای به این معنا است که: قیمت فروش با انجام اصلاحاتی از جمله کسر هزینه‌های نوسازی و بهسازی و استهلاک پایه مالیات را تشکیل می‌دهد.

آمریکا از دیدگاهی مشابه سایر کشورها نیست و به طوری‌که شهروند آمریکا در هرکجای جهان ساکن باشند، مشمول مالیات بر درآمد خواهد بود. بنابراین برای شهروند آمریکا دشوار است از مزیت مالیاتی برخوردار باشد. به هرحال وضع مالیات در مورد مؤدیان غیرساکن بستگی به نظام گزارش‌دهی درآمد خواهد داشت که می‌تواند منجر به فرار مالیاتی شود.

۳-۷-۱-۱. تاریخچه مالیات منفعت سرمایه در آمریکا

از ۱۹۱۳ الی ۱۹۲۱ منفعت سرمایه با نرخ معمولی حداکثر تا ۷٪ مشمول مالیات بوده است. در سال ۱۹۲۱ بر اساس قانون درآمد ۱۹۲۱ مقرر گردید دارایی‌هایی که کمتر از ۲ سال نگهداری شوند منفعت سرمایه حداکثر تا نرخ ۱۲.۵٪ مشمول مالیات باشند. از ۱۹۳۴ الی ۱۹۴۱ منفعت سرمایه مشمول مالیات به طول دوره نگهداری بستگی داشته است.

جدول ۳-۱۴. نسبت منفعت سرمایه مشمول مالیات

طول دوره نگه‌داری	درصد منفعت سرمایه مشمول مالیات
تا یک سال	۸۰
تا دو سال	۶۰
دو سال و کمتر از ۵ سال	۴۰
تا ۱۰ سال	۳۰

در آغاز ۱۹۴۲ در مورد مؤدیان که کمتر از ۶ ماه دارایی نگهداری نمایند، ۵۰٪ منفعت سرمایه خارج از شمول مالیات قرار دارد و یا این‌که با نرخ ۲۵ درصد مشمول پرداخت مالیات خواهند بود. در دوره اصلاح قانون منفعت سرمایه طی ۱۹۶۹ الی ۱۹۷۶ نرخ مالیات منفعت سرمایه با افزایش قابل ملاحظه روبرو گردید. در سال ۱۹۷۸ کنگره اصلاحاتی به عمل آورد و حداکثر منفعت خارج از شمول CGT به ۶۰٪ و حداکثر نرخ به ۲۸ درصد رسید. در سال ۱۹۸۱ اصلاح دیگر در نرخ CGT صورت پذیرفت و نرخ مالیات به ۲۰ درصد کاهش یافت.

اصلاح قانون در ۱۹۸۶ معافیّت منفعت سرمایه بلندمدت از مالیات را لغو نمود و حداکثر نرخ مالیاتی به میزان ۲۸ درصد افزایش یافت. برای بسیاری از مؤدیان پردرآمد نرخ مؤثر مالیاتی بیشتر از ۲۸ درصد بوده است. قانون رشد اقتصادی و اصلاح مالیات‌ها جزئی از برنامه کاهش ۱۳۵۰ میلیارد دلاری مالیات‌ها در دولت بوش از سال ۲۰۰۰ بوده است.

جدول ۳-۱۵. طبقات درآمدی و نرخ مالیات بر درآمد – دلار

سرپرست خانوار	افراد طلاق گرفته	متأهلین و یا طلاق گرفته	افراد مجرد	نرخ نهایی مالیات
۰ الی ۱۱۴۵۲۰	۰ الی ۸۰۲۵	۰-۱۶۰۵۰	۰ الی ۸۰۲۵	٪۱۰
۴۳۶۵۰-۱۱۴۵۱	۳۲.۵۵۰-۸۰۲۶	۶۵.۱۰۰-۱۶۰۵۱	۳۲.۵۵۰-۸۰۲۶	٪۱۵
۱۱۲.۶۵۰-۴۳.۶۵۱	۶۵۷۲۵-۳۲.۵۵۱	۱۳۱.۴۵۰-۶۵۱۰۱	۷۸.۸۵۰-۳۲.۵۵۱	٪۲۵
۱۸۲.۴۰۰-۱۱۲.۶۵۱	۱۰۰.۱۵۰-۶۵.۷۲۶	۲۰۰.۳۰۰-۱۳۱.۴۵۱	۱۶۴.۵۵۰-۷۸.۸۵۱	٪۲۸
۳۵۷.۷۰۰-۱۸۲.۴۰۱	۱۷۸.۸۵۰-۱۰۰.۱۵۱	۳۳۷.۷۰۰-۲۰۰.۳۰۱	۱۶۴.۵۵۱	٪۳۳
+۳۵۷.۷۰۰۱	۱۷۸.۸۵۱+	+۳۵۷.۷۰۰۱	+۳۵۷.۷۰۰۱	٪۳۵

نرخ مالیات بر درآمد معمولی بر منفعت سرمایه کوتاه‌مدت در جدول بعد درج شده است. نرخ مالیات منفعت سرمایه با طولانی شدن دوره نگهداری کاهش می‌یابد ضمن این که نرخ‌های متفاوتی برای انواع کالاهای سرمایه‌ای اعمال می‌شود.

جدول ۳-۱۶. طبقات مالیات منفعت سرمایه بر انواع دارایی‌ها

نرخ بلندمدت بر سهام بنگاه‌های کوچک	نرخ متوسط بر سهام بنگاه‌های کوچک	نرخ بلندمدت مالیات CGT املاک	نرخ کوتاه‌مدت مالیات CGT	نرخ بلندمدت مالیات CGT	نرخ معمولی درآمد
٪۱۰	٪۱۰	٪۱۰	٪۱۰	٪۰	٪۱۰
٪۱۵	٪۱۵	٪۱۵	٪۱۵	٪۰	٪۱۵
٪۲۵	٪۲۵	٪۲۵	٪۲۵	٪۱۵	٪۲۵
٪۲۸	٪۲۸	٪۲۵	٪۲۸	٪۱۵	٪۲۸
٪۲۸	٪۲۸	٪۲۵	٪۳۳	٪۱۵	٪۳۳
٪۲۸	٪۲۸	٪۲۵	٪۲۵	٪۱۵	٪۳۵

۳-۷-۱-۲. شرایط خاص وضع مالیات منفعت سرمایه

در آمریکا موارد معافیت مالیات منفعت سرمایه CGT به شرح ذیل است:

مسکن اصلی مطابق قوانین موجود یک شخص تا ۲۵۰ هزار دلار (و یا برای متأهلین تا ۵۰۰ هزار دلار) منفعت سرمایه فروش املاک اگر برای سرپناه مورد استفاده قرار گیرد معاف است به شرط این‌که دو سال از اقامت در واحد مسکونی گذشته باشد. در هر حال خانوار ممکن است در طول دو دوره زمانی مختلف مشروط به رعایت دوره زمانی موردنظر از این حق استفاده نماید. عوامل دیگری مثل نظامیان، معلولین ممکن است معافیت‌های دیگری را دریافت نمایند. برای املاک اجاره‌ای معافیت کلی مالیات منفعت سرمایه وجود دارد. در مواردی افراد ممکن است جهت اجتناب از پرداخت مالیات منفعت سرمایه در دوره زمانی معین واحد مسکونی را اجاره بدهند، با واحد مسکونی جدید عوض نمایند و خلع ید مستأجر و یا اجاره قسمتی از واحد مسکونی اصلی. بر اساس اظهارنظر کارشناسان حقوقی، نقل مکان مبتنی بر فرصت‌ها و مأموریت‌های شغلی موجب برقراری معافیت مالیاتی نمی‌شود اما ورشکستگی شغلی شرایط خاصی را جهت نقل مکان و برخورداری از معافیت بوجود می‌آورد.

زیان سرمایه: اگر یک شخص حقیقی و یا حقوقی در یک سال معین هم منفعت سرمایه و هم زیان سرمایه (به غیر از فروش مسکن اصلی) را تجربه کند، منفعت سرمایه از شمول مالیات معاف خواهد بود. در صورت تحقق زیان در فعالیت اقتصادی، این گرایش وجود خواهد داشت که افراد جهت برخورداری از معافیت اقدام به فروش دارایی متضمن منفعت از

جمله مسکن نماید. اگر در سال معین زیان بیشتر از منفعت‌های حاصل شده باشد، زیان‌ها در بخش مالیات بـر درآمـد تـا سطح ۳۰۰۰ دلار در یک سال قابل محاسبه خواهد بود. زیان مازاد بر مبلغ ذکر شده به سال بعد انتقال می‌یابد.

راهبردهای مختلف: مؤدیان از تکنیک‌های مختلفی برای کاهش مالیات استفاده می‌کنند مثل: روش فروش سـاختاری[۳]، صندوق نیکوکاران و یا خیرین(CRT)[۴] صندوق‌های مقرری خصوصی[۵] و مبادله ۱۰۳۱[۶].

- تأخیر در پرداخت مالیات جهت تجدیدنظر
- تأخیر در مالیات ناشی از تغییر نوع دارایی مشمول مالیات
- روش فروش ساختاری تأخیر در زمان پرداخت و یا کاهش در مالیات به دلیل تضمین جریـان درآمـد دارایـی بوجـود می‌آورد.
- صندوق‌های خیرین کاهش در مالیات و یا تأخیر در زمان پرداخت مالیات بوجود می‌آورد.

انتقادها: انتقادهایی که از این مالیات صورت گرفته است به شرح ذیل می‌باشد:

۱. **جبران تورم صورت نمی‌پذیرد:** بحث می‌شود برای محاسبه مالیات منفعت سرمایه تعدیل تورم صورت نمی‌پذیرد. زیرا منفعت سرمایه ممکن است واقعی نباشد و بخشی از آن ناشی از تورم باشد. باید توجه کرد تورم هیچ‌گاه نزدیـک ۱۵٪ نبوده است و تورم و منفعت سرمایه لزوماً با هم مرتبط نیستند.

۲. **نرخ مالیات با درآمد مرتبط نیست**: برخی منتقدان بحث می‌کننـد مالیـات منفعـت سـرمایه تنـازلی اسـت زیـرا پایین‌تر از نرخ مالیات بر درآمد می‌باشد. آن‌ها اعتقاد دارند توجیهی برای نرخ‌های تنازلی از منفعت سرمایه سهام، سـپرده بانکی و یا سایر انواع دارایی‌ها قابل ارائه نیست.

۳. **دیدگاه طرفداران آزادی فردی:** طرفداران آزادی‌های فردی اعتقاد دارند مالیـات منفعـت سـرمایه نـوعی مالیـات مضاعف تلقی می‌شود. مطابق این نظریه از آنجا که سودها قبلاً در سطح شرکت‌ها مالیات پرداخت نموده‌اند، پس پرداخت مالیات بر سود سهام مالیات مضاعف است و اشتباه خواهد بود.

۳-۷-۲. مالیات منفعت سرمایه در انگلستان

واحد مسکونی که به عنوان اقامتگاه اصلی مورد استفاده قرار مـی‌گیـرد، شـامل زمـین و بنـای احـداث شـده بـر روی آن در طول دوره استفاده، از پرداخت مالیات معاف است. این معافیت، خانوارها را تشویق مـی‌کنـد سـهم بیشـتری از دارایـی خود را به مسکن اختصاص دهند که از مالیات معاف است. این قانون باعث افزایش سطح رفاه اکثریت خانوارهـا مـی‌شـود که از مسکن ملکی استفاده می‌کنند. برای مثال فرض کنید مالیات منفعت سرمایه وضـع شـود. در ایـن صـورت افـزایش ارزش واحد مسکونی سبب می‌شود بسیاری از خانوارهـا مجبـور بـه پرداخـت مالیـات شـوند کـه در عمـل از آن بهـره‌ای

[3] Structured sale
[4] charitable trust (CRT)
[5] private annuity trust
[6] 1031 exchange

نبرده‌اند. و یا این که خانوارها را از هرگونه فعالیت‌هایی که موجب افزایش ارزش واحد مسکونی می‌شود باز می‌دارد و این عامل بر ذخیره مسکن کشور ضربه وارد می‌سازد.

منفعت سرمایه قبل از ۱۹۸۲ مشمول مالیات نبوده است. بنابراین بخشی از منفعت سرمایه مسکن ناشی از فروش واحد مسکونی که قبل از تاریخ ذکر شده خریداری گردیده‌اند، از مالیات معاف است که برابر نسبت دوره زمانی قبل از مارس ۱۹۸۲ به کل دوره تملک مسکن می‌باشد. مثلاً اگر فرد مسکن را در سال ۱۹۷۲ خریداری نماید و در سال ۱۹۹۲ بفروشد ۵۰٪ از کل منفعت سرمایه مشمول مالیات است. نظام مالیات سرمایه مسکن بعد از چند تعدیل مهم باقی‌مانده منفعت سرمایه را مشمول مالیات منفعت سرمایه تلقی می‌نماید. نخست اعمال معافیت دوره قبل از ۱۹۸۲. دوم لحاظ هزینه خرید مسکن جهت اقامتگاه اصلی.

در جدول ذیل دوره‌هایی که مسکن مورد نظر مشمول مالیات منفعت سرمایه است مشخص شده است:

جدول ۳-۱۷. دوره‌های شمول و معافیت مالیات منفعت سرمایه

ماه‌هایی که مسکن مورد نظر مشمول مالیات است	ماه‌های معاف از مالیات	دوره‌ها
۰	۰	۸۲/۳/۳۱ لغایت ۸۷/۱/۱۰
۰	۱۲	۸۲/۴/۱ لغایت ۸۳/۳/۳۱ نقل مکان به شهر دیگر برای کار
۰	۶۱	۸۳/۴/۱ لغایت ۸۸/۴/۳۰ استفاده شخصی از مسکن
۶۸	۰	۸۵/۵/۱ لغایت ۹۳/۱۲/۳۱ (به جدول ذیل مراجعه شود)
۶۸	۷۳ ماه	

چند معافیت برای مبلغ نهایی و قابل پرداخت مالیات منفعت سرمایه وجود دارد. اگر مسکن جایگزین شده گران‌تر از مسکن قبلی باشد، علی‌رغم ایجاد منفعت سرمایه از طریق خرید و فروش مسکن، به دلیل تعویض اقامتگاه اصلی مؤدی از پرداخت مالیات معاف است. در هرحال چنانچه ظرف ۲۴ ماه مسکن جدید جایگزین شود، از پرداخت مالیات معاف خواهد بود. افراد پس از سن ۵۵ سالگی از معافیتی به مبلغ ۱۲۵ هزار پوند برخوردار خواهند بود.

جدول ۳-۱۸. محاسبات مربوط به مالیات منفعت سرمایه

پوند	شرح
۱۲۰.۰۰۰	فروش ناخالص مسکن
۵.۰۰۰	هزینه‌های فروش
۱۱۵.۰۰۰	ارزش خالص فروش
۴۵.۰۰۰	کسر می‌شود ارزش خالص در ۸۲/۳/۳۱
۷.۰۰۰	منفعت سرمایه قبل ازشاخص‌بندی کسر می‌شود شاخص معافیت قبل از ۱۹۸۲
۴۲.۶۱۵	$R=\frac{107}{177}=./615$
۲۷.۳۸۵	۰.۶۱۵*۷۰.۰۰۰
۱۶.۸۶۴	معافیت استفاده شخصی از مسکن
۱۰.۵۲۱	مالیات قابل پرداخت

مثلاً اگر فردی در سن ۵۵ سالگی و بیشتر با تعویض واحد مسکونی از منفعت سرمایه برخوردار شود، از معافیت یاد شده برخوردار خواهد بود. از این‌رو نظام مالیاتی انگلستان افراد را تشویق می‌کند قبل از هر چیز ثروت خود را به تأمین سرپناه اختصاص دهند زیرا مزایا و منافعی که مالکیت مسکن در مقایسه با سایر اشکال دارایی‌ها ایجاد می‌کند بسیار قوی و قابل توجه است. علاوه بر آن معافیت در مورد بهره وام مسکن نیز اعمال می‌شود.

۳-۷-۳. مقایسه ویژگی‌های مالیات بر عایدی سرمایه (CGT) در کشورهای مختلف

در این بخش به مهم‌ترین ویژگی‌های مطرح شده در قانون مالیات بر عایدی سرمایه کشورهای مختلف (استرالیا، کانادا، فرانسه، آلمان، ژاپن، هلند، نیوزیلند، انگلیس و ایالات متحده) اشاره خواهد شد. همانطور که در جدول (۳-۱۹) مشاهده می‌شود در اکثر کشورهای منتخب، تمایز معنی‌داری بین مفهوم درآمد کسب و کار و عایدی سرمایه در نظر گرفته‌اند و همچنین تفاوت معنی‌داری بین ارزش عایدی سرمایه‌ای که مشمول مالیات می‌شود بین کشورها لحاظ شده است. برای مثال در کشورهایی مانند استرالیا، فرانسه، انگلیس و ایالات متحده ۱۰۰ درصد ارزش عایدی سرمایه مشمول مالیات می‌گردد و در کشورهایی مانند کانادا و ژاپن به ترتیب ۷۵ درصد و ۵۰ درصد (در شرایط خاص) ارزش عایدی سرمایه مشمول مالیات گردیده است.

جدول ۳-۱۹. مقایسه ویژگی‌های مالیات بر عایدی سرمایه (CGT) در کشورهای منتخب

کشورها	آیا تمایزی بین درآمد کسب و کار و عایدی سرمایه لحاظ شده است؟	درصدی از ارزش عایدی سرمایه که مشمول مالیات می‌شود
استرالیا	بله (اما همه عایدات سرمایه بعنوان یک درآمد عادی تلقی می‌گردد)	۱۰۰ درصد (اما شاخص‌سازی می‌شود)
کانادا	بله	۷۵ درصد
فرانسه	همه عایدات سرمایه بعنوان یک درآمد عادی تلقی می‌شود اما تخفیفاتی برای عایدات بلندمدت لحاظ شده است.	۱۰۰ درصد (اما تخفیفاتی برای عایدات بلندمدت لحاظ شده است)
ژاپن	تمامی عایدات حاصله بعنوان یک درآمد عادی تلقی می‌شود اما تخفیفاتی برای عایدات بلندمدت لحاظ شده است.	۱۰۰ درصد یا ۵۰ درصد (بستگی به عایدات کوتاه‌مدت و بلندمدت دارد)
هلند	بله	معاف
نیوزیلند	بله	معاف (اما در برخی موارد خاص این معافیت نقض می‌شود)
انگلیس	بله (مالیات بر سرمایه بعنوان یک پایه مالیاتی جدا تعریف شده است)	۱۰۰ درصد (اما در ارزش عایدی سرمایه تورم لحاظ می‌شود)
ایالات متحده	تمامی عایدات سرمایه بعنوان یک درآمد عادی تلقی می‌شود.	۱۰۰ درصد

در جدول (۳-۲۰) نیز به بررسی ویژگی مالیات بر عایدی سرمایه در کشورهای مختلف بر اساس معافیت‌ها و تخفیفات مالیاتی اشاره شده است. همانطور که مشاهده می‌شود دامنه معافیت و تخفیفات در کشورهای مورد بررسی تفاوت قابل توجهی دارد. برای مثال در کشوری همانند فرانسه یک سطح آستانه برای مالیات بر عایدی سرمایه تعریف شده و هر شخص حقیقی یا حقوقی که بیش از این سطح آستانه عایدی کسب نماید مشمول مالیات می‌گردد و یا در کشوری مانند کانادا حداکثر معافیت برای طول زندگی افراد تعریف شده و افراد نمی‌توانند بیش از سقف تعیین شده از امتیاز معافیتی برخوردار شوند.

جدول ۳-۲۰. مقایسه ویژگی‌های مالیات بر عایدی سرمایه(CGT) در کشورهای منتخب

کشورها	آیا تمایزی بین درآمد کسب و کار و عایدی سرمایه لحاظ شده است؟	درصدی از ارزش عایدی سرمایه که درکوتاه‌مدت مشمول مالیات می‌شود	درصدی از ارزش عایدی سرمایه که در بلندمدت مشمول مالیات می‌شود
استرالیا	بله (عایدی بر دارایی که در طی مدت‌زمان کمتر از یکسال کسب می‌شود مشمول شاخص‌سازی نمی‌گردد)	۱۰۰ درصد	۱۰۰ درصد
کانادا	خیر		
فرانسه	بله	۱۰۰ درصد (برای عایدی سرمایه اموال منقول یکسال و کمتر اگر نگهداری شود و عایدی سرمایه اموال غیرمنقول اگر۲ سال یا کمتر نگهداری شود کوتاه‌مدت تلقی می‌شود)	کاهش ارزش عایدی سرمایه مشمول مالیات، بسته به مدت‌زمان نگهداری، منقول یا غیرمنقول بودن دارایی و متوسط تخفیف مالیاتی تعیین می‌شود.
آلمان	بله	۱۰۰ درصد (برای عایدی سرمایه منقولی که کمتر از یکسال و برعایدی سرمایه غیرمنقولی که کمتر از دو سال نگهداری شود)	معاف
ژاپن	بله	۱۰۰ درصد (برای عایدی سرمایه همه دارایی‌ها بجز دارایی‌های حقیقی که کمتر از ۵ سال نگهداری شوند و دارایی حقیقی کوتاه‌مدت بر مبنای ۱۰ سال تعریف می‌شود)	۵۰ درصد
هلند	خیر		
نیوزیلند	عایدی زمین برای کمتر از یکسال تعریف شده است.		
انگلیس	خیر		
ایالات متحده	بله	۱۰۰درصد (برای دارایی‌هایی کمتر از یکسال در نظر گرفته شده است)	۱۰۰ درصد (برای عایدات سرمایه بیش از یکسال در نظر گرفته شده است)

نکته حائز اهمیت دیگر، تفاوت معافیت‌ها بین دارایی‌های مالی و دارایی‌های حقیقی در کشورهای مختلف است. همانطورکه در جدول (۳-۲۱) مشاهده می‌شود اکثر کشورها معافیت‌های گسترده‌ای برای دارایی‌های مالی در نظرگرفته‌اند. (برای مثال در فرانسه، کانادا، استرالیا، نیوزیلند و...). عایدی سرمایه ناشی از اکثر دارایی‌های مالی معاف از مالیات بر عایدی سرمایه است اما در اکثر کشورها دارایی‌های حقیقی مدنظر بوده و مشمول مالیات بر عایدی سرمایه می‌شدند. نکته قابل

توجه دیگر در کشورهای مورد بررسی مسئله شاخص‌سازی تورم است. در بیشتر کشورهایی که نرخ تورم بـالایی را تجربـه نموده‌اند و واریانس شاخص قیمت‌ها بالا بوده، مشاهده می‌شود که به شاخص‌گذاری هزینه و تورم توجه ویژه‌ای داشته‌اند.

جدول ۳-۲۱. مقایسه ویژگی‌های مالیات بر عایدی سرمایه (CGT) در کشورهای منتخب بر اساس معافیت‌ها و تخفیفات

کشورها	عایدی ناشی از سهام و دارایی‌های مالی	عایدی ناشی از دارایی‌های حقیقی
استرالیا	معاف	معاف
کانادا	حداکثر معافیت دوره زندگی برابر ۵۰۰۰۰۰ دلار برای عایدی سرمایه سهام مربوط به شرکت‌های بازرگانی کوچک و شرکت‌های زراعی خانوادگی است.	حداکثر معافیت دوره زندگی برابر ۵۰۰۰۰۰ دلار برای عایدات دارایی‌های کشاورزی و زراعی و برای سایر دارایی‌ها حداکثر معافیت ۱۰۰۰۰۰دلار است.
فرانسه	۱- عایدی کمتر از سطح آستانه تعریف شده معاف است. ۲-معافیت مربوط به سهام برخی از شرکت‌ها	هزینه اجرایی اولیه با تخفیفاتی از مالیات و معافیت همراه است.
آلمان	۱-عایدی سرمایه بلندمدت معاف است. ۲- عایدی کسب شده بیش از ۲۵ درصد در صورتی که مرتبط با منافع شخصی باشد مشمول مالیات بر درآمد کسب و کار شده اما دارایی‌های مرتبط با کسب و کار در صورت واجد شرایط بودن معاف از مالیات است.	۱- عایدی سرمایه بلندمدت معاف است ۲- عایدی ناشی از کسب و کار دارایی‌های کشاورزی مشمول مالیات بر کسب و کار شده اما دارایی‌های فعالیت‌های کسب و کار غیر کشاورزی معاف از مالیات است.
ژاپن	۵۰ درصد از ارزش عایدی سرمایه کسب شده از سهام شرکت‌های تازه‌وارد در بورس معاف از مالیات است مشروط بر آنکه افراد حداقل ۳ سال سهام خود را نگهداری نمایند.	عایدی سرمایه بلندمدت با کمترین نرخ (بسته به میزان عایدی کسب شده) مشمول مالیات می‌گردد.
هلند	۱- معاف است بجز عایدات فعالیت‌های کسب وکار ۲- عایدی سرمایه با یک نرخ ثابت اعمال می‌شود اگر افراد بیش از ۱/۳ سهام شرکت را در اختیار داشته باشند.	معاف است بجز عایدات ناشی از دارایی‌های کسب و کار.
نیوزیلند	معاف	معاف است بجز در مواردی که دارایی‌هایی که برای اهداف معین خریداری شده و زمینی که به مدت کمتر از ۱۰ سال نگهداری شده است.
انگلیس	عایدی سرمایه سهام مشمول معافیت‌هایی است که مطابق جدول درآمدی تعیین شده است.	تمامی درآمدها مشمول مالیات است و تخفیفاتی برای بازنشستگان در نظر گرفته شده است.

کشورها	عایدی ناشی از سهام و دارایی‌های مالی	عایدی ناشی از دارایی‌های حقیقی
آمریکا	۵۰ درصد عایدی سرمایه ناشی از سهام شرکت‌های کوچک مشمول مالیات می‌گردد.	کل درآمدها مشمول مالیات می‌گردد.

درجدول (۳-۲۲) و (۳-۲۳) نیز به بررسی معافیت‌های عمومی و عایدی ناشی از سایر دارایی‌ها که مدنظر سیاست‌گذاران مالیاتی کشورهای نامبرده بوده، اشاره شده است.

جدول ۳-۲۲. مقایسه ویژگی‌های مالیات بر عایدی سرمایه (CGT) در کشورهای منتخب بر اساس معافیت‌ها و تخفیفات

کشورها	عایدی ناشی از منزل شخصی	عایدی بر سایر دارایی‌های مورد استفاده اشخاص
استرالیا	معاف	۱-دارایی‌های شخصی معاف از مالیات است مگر آنکه عایدی کسب شده از حداقل سطح آستانه تجاوز کند. ۲- وسایل نقلیه معاف از مالیات هستند.
کانادا	معاف	حداقل هزینه و دریافتی‌ها از تخفیفات معافیت‌های مالیاتی برخوردارند.
فرانسه	معاف	۱- اثاثیه منزل، تجهزات منزل و وسایل نقلیه معاف از مالیات هستند. ۲- عایدی‌های سرمایه کمتر از حداقل آستانه تعیین شده معاف از مالیات هستند.
آلمان	معاف است اگر عایدی بلندمدت باشد.	معاف است اگر عایدی بلندمدت باشد.
ژاپن	نرخ مالیات بر عایدی سرمایه کاهش می‌یابد اگر منزل مسکونی اصلی بیش از ۱۰ سال نگهداری شود.	معاف
نیوزیلند	معاف	معاف
انگلیس	معاف	دارایی‌های مستهلک و وسایل نقلیه معاف از مالیات هستند.
آمریکا	۱- اگر عایدی کسب شده از فروش منزل مجدد در خرید مسکن شخصی جدید صرف شود معاف از مالیات است. ۲- حداکثر معافیت در طول زندگی یک فرد ۱۲۵۰۰۰دلار می‌باشد.	همه درآمدها شامل مالیات می‌شود.

جدول۳-۲۳. ویژگی سایر دارایی‌ها در قوانین کشورها

کشورها	عایدی ناشی از سایر دارایی‌ها	معافیت‌های عمومی
استرالیا		دارایی‌های خریداری شده در قبل از سال ۱۹۸۵ مشمول مالیات بر عایدی سرمایه نمی‌گردد.
کانادا	معافیت در نظر گرفته شده در طول زندگی برای دارایی-های کشاورزی و زارعی به خانواده و وارث نیز تعمیم یافته است.	۱- معافیت در نظر گرفته شده در طول زندگی یک فرد ۱۰۰۰۰۰ دلار است که شامل دارایی‌های فرد بجز دارایی‌های خریداری شده در قبل از فوریه ۱۹۹۲ می‌شود. ۲-کل معافیت عمومی و معافیت مرتبط با دارایی‌های مالی نبایستی ۵۰۰۰۰۰ دلار تجاوز نماید.
فرانسه	عایدی بلندمدت تحقق یافته با نرخ کاهشی مشمول مالیات می‌گردد.	خیر
آلمان	۱- اوراق بهادار دولتی معاف از مالیات است. ۲- دارایی‌های بلندمدت معاف از مالیات است. ۳-عایدی‌های بیش از سطح آستانه تعیین شده مشمول مالیات بر عایدی سرمایه می‌گردد و اگر کمتر از سطح آستانه باشد مشمول مالیات بر کسب و کار می‌شود.	عایدی سرمایه بلندمدت معاف است.
ژاپن	برخی از اوراق قرضه شرکت‌های خاص معاف از مالیات است.	۱- معافیت برای عایدی سرمایه کوتاه‌مدت. ۲- معافیت برای دارایی حقیقی بلندمدت.
انگلیس	اوراق بهادار دولتی معاف است.	۱- معافیت برای عایدی‌های سرمایه اندک ۲- عایدی سرمایه کالاهای خریداری شده قبل از آوریل ۱۹۸۲.

۳-۸. مشوق‌های مالیاتی بخش مسکن در سطح کشورهای عضو (IHA)[۷]

یکی از ابزارهای مهم سیاست‌های مالی جهت تشویق و ممانعت از رشد فعالیت بخش‌های خاص اقتصادی، رفتار نظام مالیاتی می‌باشد که در عین حال علامت‌های لازم را در اختیار بخش خصوصی قرار می‌دهد. در بسیاری از کشورها مسکن در شکل‌های مختلف مورد حمایت بخش دولت قرار می‌گیرد. سیاست‌های مالیاتی جزئی از طیف گسترده سیاست‌های مسکن شامل یارانه‌های مستقیم پرداختی به بخش مسکن و حمایت از نظام تأمین مالی بخش مسکن می‌باشد. سیاست‌گذاران بخش مسکن گاهی اوقات گروه خاصی از جمعیت و خانوارها و در مواردی نوع تصرف خاصی از مسکن را مورد تشویق قرار می‌دهند. برخی از مشوق‌ها منحصر به بخش مسکن نبوده و شامل کالاها و خدمات اولویت‌دار می‌شود.

انگیزه‌ها و مشوق‌های مالیاتی از این مزیت برخوردارند که هزینه اداری و سازمانی آن بطور نسبی کم است. در مقابل یارانه‌ها و نظام قوانین و مقررات قرار دارد و در مجموع انگیزه‌ها و مشوق‌های مالیاتی جزئی از نظام مالیاتی تلقی می‌شود

[7]. Comparing Worldwide Tax Treatment of Housing Presented to the International Housing Association 2002 Annual Meeting Banff, Canada David Crowe and Karen Danielsen National Association of Home Builders White Paper Washington, DC 20005

و مستلزم نظام سازمانی مناسب به منظور اجرا و نظارت بر منابع خواهد بود. انگیزه‌های مالیاتی می‌تواند هدفمند شود و در این زمینه کارایی هدف‌گذاری بستگی به نظام مالیاتی خواهد داشت و این‌که مالیات بر مصرف و یا درآمد وضع می‌گردد و مطلوب بودن هدف به این موضوع ارتباط دارد که پارامترهای جغرافیایی و یا جمعیتی مبنا قرار گیرد.

این مطالعه مشوق‌های مالیاتی را در ۱۲ کشور عضو انجمن بین‌المللی مسکن مورد بررسی قرار می‌دهد. انجمن بین‌المللی سازندگان مسکن ملل متحد اطلاعات مربوطه را جمع‌آوری و پردازش می‌کند. ۱۲ کشور مورد بررسی عبارتند از: استرالیا، کانادا، فرانسه، ایرلند، اسرائیل، ژاپن، مالزی، مکزیک، لهستان، اوگاندا، انگلستان و آمریکا.

مشوق‌های مالیاتی بر اساس گروه‌های برخوردار از منافع حاصله شامل تولیدکنندگان، مصرف‌کنندگان و بهره‌برداران (مالک یا مستأجر) تقسیم‌بندی می‌شود. کشورها از دیدگاه‌های مختلفی تقسیم‌بندی می‌شوند اما بهترین روش بر مبنای منابع درآمدی می‌باشد. در کشورهایی که مالیات سنگین بر مصرف وضع می‌شود، مشوق‌های مالیاتی به شکل کاهش نرخ یا معافیت کامل مالیات تجلی می‌یابد. در کشورهایی که مالیات بر درآمد دارای محوریت است مشوق‌ها به صورت تخفیف‌های مالیاتی، کاهش نرخ و معافیت‌های مالیاتی ارائه می‌گردد. در ادامه انواع مشوق‌ها بر مبنای گروه‌های مورد حمایت توضیح داده می‌شود.

۳-۸-۱. مشوق‌های ارائه شده به تولید کنندگان مسکن

در کشورهای معدودی مشوق‌های مالیاتی به تولیدکنندگان مسکن ارائه می‌شود. در تمامی کشورها کاهش مالیات بر نهاده‌های مسکن و یا مصرف، روش غالب برای تشویق بخش مسکن می‌باشد. در فرانسه VAT بمیزان ۱۹/۶ درصد است و در بخش مسکن بر تولید مسکن جدید ۵/۵ درصد و نوسازی مسکن اجتماعی تخفیف قابل توجه وضع شده است. در مکزیک معافیت مالیات برVAT کالاها و خدمات و نهاده‌های مرتبط با بخش مسکن برقرار است. در لهستان VAT برای نوسازی مسکن مشمول معافیت است. در انگلستان اراضی بایر دارای ارزش ۶۰.۰۰۰ پوند الی ۱۵۰.۰۰۰ پوند از VAT معاف هستند. در فلسطین اشغالی آپارتمان‌های واقع در ساختمان‌های انبوه در صورتی‌که به مدت ۵ سال اجاره داده شوند از مالیات منفعت سرمایه (CGT) به میزان ۵۰ درصد فروش معاف می‌باشند.

در ایرلند در صورتی‌که زمین‌های اطراف دارای کاربری مسکونی باشند، مالیات منفعت سرمایه کاهش می‌یابد. اسرائیل مشوق‌های مالیاتی برای انبوه‌سازی در نظر گرفته مشروط بر این‌که نیمی از واحدها در ۵ سال گذشته دارای کاربری مسکونی باشند. انگلستان معافیت مالیاتی اشکال مختلفی برای فروش زمین‌های بایر، نقل و انتقال و بهره وضع نموده است که در مناطق محروم و کمتر توسعه یافته این معافیت‌ها گسترش می‌یابد. مکزیک در منطقه آزاد تجاری آمریکای شمالی (NAFTA) بسیاری از تعرفه‌ها و عوارض گمرکی بر مصالح و نهاده‌های ساخت مسکن را حذف کرده است.

آمریکا در سطح وسیعی انگیزه‌های مالیاتی برای تولید کننده مسکن برقرار نموده است. تولید کنندگان مسکن کم‌درآمدها برای بدست آوردن منابع اعتبار مالیاتی با هم رقابت می‌کنند. عواملی مثل جمعیت گروه هدف، نیاز به مسکن در منطقه و سایر شاخص‌ها در منطقه مبنای رقابت و اعطای امتیاز و اولویت است و توسط دولت تعیین می‌شود. هر ایالت منابعی را بر اساس جمعیت و گروه هدف از دولت مرکزی دریافت می‌دارد. پروژه‌های انتخاب شده اعتبار مالیاتی را

به سرمایه‌گذاران می‌فروشند و از این طریق اکویتی برای ساخت مسکن افزایش می‌یابد[8]. واحدهای مسکونی باید به خانوارهای هدف کم‌درآمد به صورت اجاره‌ای به مدت ۱۵ سال عرضه شود که درآمد آن‌ها ۶۰ درصد زیر میانه درآمد است. سرمایه‌گذاران در طول دوره ۱۰ ساله اعتبار مالیاتی را در چهارچوب مالیات بر درآمد قابل پرداخت به دولت مرکزی بدست می‌آورند. این برنامه در سال ۱۹۸۶ آغاز گردید و به ساخت بیش از یک میلیون واحد مسکونی منجر گردید.

۳-۸-۲. مشوق‌های ارائه شده به مصرف‌کنندگان مسکن

در تمامی کشورها می‌توان مواردی از مشوق‌های مالیات بر مصرف مسکن مشاهده نمود. بیشترین موارد کاهش و یا حذف مالیات مصرف مسکن مربوط به VAT و GST بوده است. در بسیاری از کشورها مالیات بر منفعت سرمایه کسب نمی‌شود و در برخی کشورها مشوق‌هایی برای مسکن ملکی در نظر گرفته می‌شود مثل؛ معافیت مالیات بر بهره وام مسکن.

استرالیا فروش واحدهای مسکونی موجود را به طور کامل و واحدهای مسکونی جدید را تا سطح آستانه از مالیات مصرف معاف کرده است. سطح آستانه معافیت قبلاً ۱۰.۰۰۰ $ استرالیا بوده است و از سال ۲۰۰۲ به ۷.۰۰۰$ استرالیا کاهش یافت. در کانادا معافیت بر فروش واحدهای مسکونی موجود با نرخ کمتری در مقایسه با سایر کالاها و خدمات مشمول مالیات قرار می‌گیرد. تخفیف‌های مالیاتی به گونه‌ای برقرار گردید که درآمد مالیاتی در سطح مشابه با دوره قبل باقی بماند. ساخت واحدهای مسکونی اجاره‌ای از مالیات GST معاف می‌باشند. هزینه‌های نوسازی و تعمیرات اساسی مشمول تخفیف مالیاتی نخواهند بود. ایرلند، ژاپن، مکزیک و انگلستان مالیات بر مصرف مسکن بطور کلی معاف از مالیات است. در آمریکا بر مصرف مسکن مالیات وضع نمی‌شود اگرچه گفته می‌شود بر نهاده‌ها و مصالح ساختمانی مالیات بر مصرف وضع می‌شود. فرانسه مالیات بر ارزش افزوده بخش مسکن را از ۱۹.۶ درصد به ۵.۵ درصد کاهش داده و البته تخفیف مالیاتی مذکور به کاغذ، روزنامه، مجله و غذا نیز تعلق می‌گیرد. فلسطین اشغالی مالیات بر فروش زمین مسکونی و ساختمان را ۲.۵ درصد به ۰.۸ درصد کاهش داده است. در لهستان تخفیف تنها شامل مسکن اجاره‌ای بوده و مسکن ملکی مشمول تخفیف نمی‌باشد.

در کشورهای استرالیا، کانادا، فرانسه، ایرلند، اسرائیل و مکزیک مسکن اصلی و سرپناه مشمول مالیات منفعت سرمایه (CGT) می‌باشد. در انگلستان معافیت مسکن اصلی از پرداخت CGT منوط به برقراری شرایطی می‌باشد، برای مثال[9] در طول دو سال گذشته بعنوان مسکن اصلی مورد استفاده قرار گرفته باشد. در آمریکا CGT برای خانوارهای تازه تشکیل شده زوجین تا سقف ۵۰۰ هزار دلار و خانوارهای تک نفره تا ۲۵۰ هزار دلار معاف است. در ژاپن تعویض مسکن دارای قیمت معادل و یا بیشتر مشمول مالیات می‌باشد و منفعت سرمایه بیشتر از ۳۰ میلیون ین با نرخ فزاینده مالیات وضع می‌شود. در مالزی معافیت منفعت سرمایه وجود ندارد اما منفعت با نرخ کاهنده مشمول مالیات است.

در هر ۵ کشور اخیر تخفیف مالیات بر نرخ بهره وام مسکن رواج دارد. فرانسه و فلسطین اشغالی معافیت کامل بر نرخ بهره وام مسکن برقرار است. انگلستان تخفیف مالیات بر درآمد بهره وام مسکن ۳۰ هزار پوند را حذف نمود[10]. آمریکا

[8]. The chosen projects sell the tax credits to investors to raise equity to build the homes.
[9]. and UK exempt income from capital gain taxation on a principle residence usually with occupancy conditions, e.g. used as a principle residence for last two years.
[10]. The UK eliminated a deduction capped at the interest on £30,000 in April 2000

تخفیف مالیات بر درآمد بهره وام مسکن تا مبلغ وام ۱.۱ میلیون دلار را برقرار نموده است. ژاپن یک درصد ارزش وام مسکن تا مبلغ ۵۰ میلیون ین را برای ۱۰ سال اول تشکیل زندگی از مالیات معاف نموده است. دولت ایرلند رفتار منحصر به فردی دارد به این صورت که پرداخت اقساط وام مسکن به میزان ۲۰ درصد کاهش می‌یابد و بانک الباقی اقساط را از دولت دریافت می‌کند. خریداران بار اول در اشکال مختلف و روش‌های متفاوت مورد حمایت قرار می‌گیرند. استرالیا خریداران بار اول مسکن را از مالیات تمبر که خود نوعی مالیات نقل و انتقال تلقی می‌شود، معاف کرده است که به طور متوسط برابر ۲۵۰۰ دلار استرالیا است. ایرلند مالیات تمبر بر خریداران بار اول را بطور تصاعدی کاهش می‌دهد. خرید مسکن کمتر از ۱۵۰ هزار پوند مشمول مالیات تمبر نیست، مسکن دارای ارزش تا ۵۰۰ هزار پوند مشمول ۳ درصد نسبت به مازاد ۱۵۰ هزار پوند است و واحد مسکونی دارای ارزش بیش از ۵۰۰ هزار پوند با نرخ ۹ درصد مالیات وضع می‌گردد. در فلسطین اشغالی مالیات تمبر ۳.۵ تا ۵ درصد است و خریدار بار اول از پرداخت این مالیات معاف است. آمریکا دو برنامه و مشوق مالیاتی برای خریداران بار اول ارائه می‌نماید. به طور خلاصه تخفیف‌های مالیاتی و مشوق‌های مالیاتی در بخش مسکن مهم‌ترین ابزارهای هدایت و کنترل بخش مسکن تلقی می‌شود. اهمیت تخفیف‌ها و معافیت‌های تولید کنندگان و بهره‌برداران در اغلب کشورهای عضو بسیار کم‌اهمیت می‌باشد.

۳-۹. سیاست‌ها و انتخاب نوع مسکن

یکی از سؤال‌های اساسی در تعادل بازار مسکن آن است که؛ چرا در کشورهای مختلف الگوی مختلف تصرف مسکن حاکم است و در اغلب کشورها مسکن ملکی و در برخی کشورها مسکن اجاره‌ای سهم غالب را تشکیل می‌دهد؟ بطور کلی شرایط حاکم بر اقتصاد ملی و بازار مسکن به صورت ویژه دیکته می‌کند که کدام الگو باید مورد حمایت و تشویق قرار گیرد.

برای ارائه پاسخ کامل به این سؤال که "الگوی مناسب تصرف مسکن در کشورها کدام است ؟" چند موضوع مهم باید مورد بررسی قرار گیرد که ریشه در رفتار افراد، بنگاه‌ها و دولت خواهد داشت. نخست باید شرایط عمومی کسب و کار ارزیابی شود. دوم ثبات بازار مسکن و به طور همزمان فرصت‌های مناسب سرمایه‌گذاری برای خانوارها عوامل اساسی مؤثر بر بازار مسکن و تصمیم‌گیری خانوارها تلقی می‌شوند. سوم جهت‌گیری و حمایت‌های سیاست‌های مالی و پولی عامل تأثیرگذار بر انتخاب نوع تصرف مسکن بشمار می‌روند. چهارم علاوه بر مزیت‌های آشکار و مستقیم انتخاب مسکن ملکی، مزیت‌های غیرمستقیم از جمله؛ کسب اعتبار بانکی جهت دریافت وام ارزان و آسان با وثیقه‌گذاری حائز اهمیت است. پنجم در برخی کشورها مسائل اجتماعی نیز به معیارهای اقتصادی و هزینه تأمین مسکن ملکی و اجاره‌ای اضافه می‌شود و داشتن مسکن ملکی شاخصی برای ارزیابی منزلت اجتماعی افراد شناخته می‌شود.

چنانچه تمامی موارد مذکور مبنای ارزیابی قرار گیرد می‌توان نتیجه‌گیری کرد، مسکن اجاره‌ای در اغلب کشورها به ویژه در ایران یک انتخاب نبوده و بیشتر الزام و اجبار تلقی می‌شود که در اغلب موارد عدم تمکن مالی علت اصلی آن است. همین امر باعث می‌شود دولت‌ها حتی در کشورهایی که بازار آزاد حاکم است، خود را موظف به کنترل بازار مسکن اجاره‌ای و حمایت از مستأجران بدانند. دولت‌ها جهت رفع فعالیت‌های غیربازاری مسکن راه‌حل‌های مختلفی را انتخاب می‌کنند. برخی از کشورها به مسکن اجتماعی روی آوردند. مسکن اجتماعی در کشورهای بلوک شرق قبل از فروپاشی

شوروی شکل غالب تأمین سرپناه در این کشورها بوده است. در برخی از کشورهای غیرسوسیالیستی نیز دولت دخالت گسترده‌ای در بازار مسکن دارد و یا اینکه مسکن غیرملکی شکل غالب مسکن را به خود اختصاص می‌داد.

دخالت دولت‌ها در بازار مسکن در چند حوزه مختلف قابل مشاهده است: نخست دخالت مستقیم در بازار مسکن مثل برنامه مسکن اجتماعی[11] در کشورهای اروپایی و آمریکا و یا مسکن استیجاری در ایران. دوم: اصلاح و بهینه‌سازی عملکرد بازار مسکن مواردی است که زمینه دخالت دولت را فراهم می‌آورد. مثلاً معافیت وام مسکن از مالیات در آمریکا و یا اعتبار مالیاتی[12] و کمک مالی[13] و نیز برنامه کمک‌های فنی و اعتباری در فصل تأمین مسکن در این زمینه ارزیابی می‌شود. سوم مکمل فعالیت بازار؛ مثلاً در آمریکا بانک دولتی در زمینه بخش مسکن فعالیت دارد که به منظور تکمیل فعالیت بازاری نظام بانکی بخش مسکن به ویژه تأمین مالی اقشار کم‌درآمد و نیازمند کمک و حمایت دولت می‌باشد.

۳-۹-۱. سیاست‌های کنترل اجاره

اصولاً ابزارهای مالیاتی در کنترل مستقیم اجاره کاربرد چندانی ندارد و تجارب موفق بیانگر آن است. دو روش برای کنترل اجاره‌ها وجود دارد؛ نخست کنترل قیمت مسکن با عنایت به رابطه مستقیم بین قیمت و اجاره این هدف را تأمین می‌کند. دوم؛ سیاست‌های درآمدی، یارانه‌ای و تدوین قوانین و مقررات که کاربرد عام‌تری دارند. در ادامه نمونه‌هایی از چگونگی و نحوه کنترل اجاره در آسیا، کارائیب و اروپا توضیح داده می‌شود که عمدتاً از هیمن قاعده پیروی می‌کند.

۳-۹-۱-۱. آسیا

در برخی کشورهای آسیایی سیاست کنترل اجاره بکارگرفته می‌شود که در ادامه تجربه کشورهای هند، پاکستان، تایوان و فلیپین مورد بررسی قرار می‌گیرد.

هند: در هند ۲ نوع قرارداد اجاره وجود دارد: قراردادهای اجاره تحت شمول قوانین کنترل اجاره و قراردادهای بدون کنترل. در قراردادهای کنترل شده، میزان اجاره‌بها بر اساس فرمولی است که توسط دولت‌های محلی یا مقامات قانونی و قضائی حسب مورد تعیین می‌شود. در مورد دهلی، حداکثر اجاره‌بهای سالانه ۱۰ درصد مجموع هزینه ساخت و قیمت بازاری زمین است. نکته مهم آن است که مبنای تعیین هزینه ساخت و قیمت زمین روش حسابداری بوده و ارزش جاری و قیمت روز مدنظر نمی‌باشد. هزینه‌های تعمیرات می‌تواند به هزینه ساخت اضافه شود.

پاکستان: در اسلام‌آباد اجاره‌ها به صورت توافقی میان مالک و مستأجر تعیین می‌شود. قراردادها سه ساله است و بعد از ۳ سال نرخ اجاره ۲۵ درصد نسبت به اجاره قبلی به طور اتوماتیک افزایش می‌یابد. مگر این‌که به طور کتبی مالک و مستأجر افزایش دیگری را توافق کنند. پنج منطقه تحت پوشش قوانین استانی (ایالتی) متمایز قرار دارد: سند– پنجاب – بلوچستان و دو ایالت دیگر، نرخ اجاره‌بها توسط مقام‌های رسمی کنترل می‌شود. در ایالت سند که نرخ اجاره مناسب ثابت شده هیچ افزایشی طی ۳ سال انجام نخواهد گرفت.

---

[11]. public housing
[12] .Tax credit
[13] .Voucher

فیلیپین: بر اساس قانون ۲۰۰۵ کنترل اجاره، افزایش سالانه حداکثر تا ۱۰ درصد برای واحدهای مسکونی با اجاره ماهانه کمتر از PHP ۱۰۰۰۰ در مناطق شهری از قبیل مترو، مانیل و کمتر از ۷۵۰۰ در سایر مناطق خواهد بود. شایان ذکر این که واحدهای مسکونی تحت قانون کنترل اجاره از ۱۲ درصد مالیات بر ارزش افزوده معاف هستند.

تایوان: قانون زمین (اصلاح شده در ۲۰۰۱) اجاره‌بهای سالانه واحدهای مسکونی را تا ۱۰ درصد ارزش آن محدود می‌کند.

۳-۹-۱-۲. منطقه کارائیب

آروبا: کمیته ارزیابی اجاره (۱۹۹۹) شامل واحدهای مسکونی می‌شود که (با احتساب قیمت زمین) ارزش آن‌ها تقریباً ۵۵۰۰۰ دلار است. طبق قانون اصلاحی ساختمان‌های مستقر در هتل، فرودگاه و بنادر مستثنی هستند. طبق مقررات جدید کمیته مسئول وضع اجاره‌بها بوده و درخواست افزایش اجاره‌بها باید به کمیته اعلام شود. کمیته بر اساس میزان هزینه‌های ساختمان، اجاره را تعیین می‌نماید.

باهاما: در این کشور کنترل اجاره بر اساس قانون ۱۹۷۵ برای مساکن با ارزش کمتر از BSD ۲۵۰۰۰ بکار می‌رود[۱۴]. اجاره نباید از ۱۵ درصد ارزش واحدهای مسکونی بیشتر باشد. در مورد واحدهای مسکونی با وسایل کامل زندگی این رقم ۲۰ درصد است.

بلیز: قانون محدودیت اجاره فقط افزایش سالانه ۱۰ درصدی اجاره‌بها بر اساس کمیته ارزیابی هر منطقه تعیین می‌شود.

برمودا: بر اساس قانون اصلاحی کنترل افزایش اجاره ۲۰۰۴ کلیه واحدهای مسکونی و آپارتمان‌های با اجاره سالانه کمتر از ۲۴۶۰۰ دلار برمودا مشمول کنترل اجاره هستند. افزایش اجاره باید با موافقت مستأجر و موجر انجام شود. اگر مستأجر موافق با افزایش اجاره نباشد، موجر باید موافقت کمیسیون مربوطه را اخذ نماید.

دومینیکا: قانون کنترل اجاره برای واحدهای مسکونی با اجاره ماهانه کمتر از EC ۸۰۰ (۳۰۰ دلار) و زمین‌های مسکونی با اجاره سالانه کمتر از EC ۱۰۰ (۳۷ دلار) بکار می‌رود.

جمهوری دومینیکن: کنترل جامع اجاره در این کشور وجود داشته و حداکثر اجاره‌بهای ماهانه معادل ۱ درصد ارزش واحد اجاره‌ای است. در صورت تعیین اجاره بیش از حداکثر تعیین شده، مستأجر می‌تواند از مقام کنترل کننده کاهش آن را درخواست نماید. اگر موجر بخواهد اجاره را افزایش دهد، باید مجوز مربوطه را از کمیسیون مربوطه درخواست نماید.

گراناد: در این کشور طبق قانون اصلاحی محدودیت اجاره ۱۹۹۰، فصل ۲۸۶ افزایش اجاره می‌تواند بررسی شود.

گوادلوپ: مشابه با فرانسه، افزایش اجاره بر اساس شاخص هزینه ساخت INSEF انجام می‌گیرد.

[۱۴]. هر دلار ایالات متحده معادل یک BS است.

جامائیکا: صاحب ملک باید به هیئت ارزیابی اجاره، تقاضانامه را ارسال نماید. ارزیاب مذکور پس از اجاره ارزیابی ملک گواهی صادر می‌کند اجاره استاندارد را اعلام می‌دارد. اجاره استاندارد سهمی (درصدی) از ارزش واحد مسکونی بوده که توسط وزیر تجویز شده است. سقف افزایش اجاره جاری ۷/۵ درصد در سال است. هیئت یاد شده هر نوع افزایش مالیات ملک، اصلاحات انجام شده و سایر عوامل مربوط را مدنظر قرار می‌دهد.

ترینداد توباگو: واحدهای مسکونی همراه با تسهیلات با اجاره ماهانه ۱۰۰۰TT دلار (۱۶۱.۲۹ دلار ایالات متحده) یا کمتر تحت کنترل و محدودیت اجاره قرار دارند. مسکن اجاره‌ای بدون تسهیلات با اجاره ماهانه ۱۵۰۰TT دلار (۲۴۱.۹۳ دلار ایالات متحده) تحت کنترل اجاره هستند. بر اساس قانون محدودیت اجاره، تعدی مربوط به نرخ اجاره برای مسکن تحت پوشش قانون مشروط به تصویب (موافقت) هیئت ارزیابی اجاره است. موجر یا مالک می‌توانند برای تعدیل نرخ اجاره اقدام نمایند. در صورت عدم ثبت قرارداد اجاره مالک و مستأجر از اکثر حقوق قانونی محروم می‌شوند.

۳-۹-۱-۳. نظام‌های مسکن اجاره‌ای و کنترل اجاره در اروپا

در کشورهای اروپایی ۴ نوع نظام اجاره‌ای مسکن وجود دارد که عبارتند از:

نظام مدیترانه‌ای: که در کشورهای یونان، ایتالیا، اسپانیا و پرتغال رواج دارد. در این کشورها مذاکره آزاد جهت تدوین قراردادهای اجاره صورت می‌گیرد و تنها ۱۶ درصد از ذخیره مسکن مربوط به نظام اجاره خصوصی است. علاوه بر آن در بخشی از قراردادها مقررات جایگزین توافق آزاد را می‌گیرد. مثلاً در ایتالیا بخشی از قراردادهای اجاره بر اساس توافق سندیکای مالک و مستأجر منعقد می‌شود. معمولاً طول مدت قراردادها در اسپانیا ۵ سال و در یونان سه سال است. در پرتغال قراردادهای جدید بر اساس cpi تعدیل می‌شوند به هرحال امکان شاخص‌بندی بر اساس معیارهای دیگر نیز وجود دارد.

نظام لیبرال: در دو کشور انگلستان و ایرلند رواج دارد. سهم مسکن اجاره‌ای خصوصی در این دو کشور ۱۰ درصد است. در این نظام اجاره‌بهای دوگانه رواج دارد. بخشی از اجاره توسط بازار تعیین می‌شود و دولت دخالتی در این زمینه ندارد. بخش دیگر مسکن اجتماعی غیرانتفاعی است که چون افراد قادر به تأمین مسکن از طریق بازار نیستند، ناچاراً توسط دولت جهت تأمین نیاز افراد کم‌درآمد بعد از طی مراحل اداری و اولویت‌بندی تعلق می‌گیرد.

نظام سوسیال دموکرات: در کشورهای دانمارک، فنلاند، سوئد و نروژ رواج دارد. در این کشورها بطور متوسط ۱۶ درصد از ذخیره مسکن مربوط به نظام اجاره خصوصی است. در فنلاند آزادسازی تدریجی کنترل اجاره‌ها از دهه ۱۹۹۰ صورت پذیرفت و از کنترل دولت خارج گردید. در سوئد اصلاحات خاصی جهت اصلاح نظام اجاره مسکن و یا بهبود کارایی صورت نپذیرفت. در دانمارک واحدهای مسکونی ساخته شده در بعد از ۱۹۹۱ از کنترل اجاره معاف هستند. ۵ شکل کنترل اجاره به صورت مختلف وجود دارد که سیستم کاملاً پیچیده‌ای دارد. سیستم بر اساس این ایده استوار است که مالکان اجازه ندارند از اجاره دادن سود مثبت اقتصادی بدست آورند. مالکان صرفاً مجاز هستند هزینه‌های تعمیر و بهره‌برداری را پوشش دهند، مالیات مسکن مستثنی شده است. مالکان می‌توانند هزینه سرمایه را در دامنه ۷ و ۱۴ درصد با ملک‌های ایجاد شده بعد از ۱۹۶۳ را بدست آورند. تقاضای افزایش اجاره باید توسط مالک به صورت مکتوب ۳ ماه قبل از تاریخ اجرای آن ارائه شود. در تقاضا باید دلایل افزایش اجاره و اعتراض مستأجر به افزایش اجاره بیان شود.

نظام رفاه سندیکای مستأجران: این نظام در کشورهای آلمان، فرانسه، بلژیک و هلند رواج دارد. بالاترین سهم مسکن اجاره‌ای خصوصی مربوط به این نظام است. در بلژیک اجاره و مفاد قرارداد از ۱۹۸۴ آزاد اعلام گردید. افزایش مبلغ اجاره‌ها با cpi مرتبط گردید. در ۱۹۹۷ به منظور حفظ امنیت مالکیت خصوصی طول قرارداد اجاره ۹ سال اعلام گردید. در ۲۰۰۵ تلاش در جهت ثبت و شفاف کردن قراردادها و رفع اختلاف احتمالی در خارج از دادگاه صورت پذیرفت. در آلمان در۱۹۸۳ حد بالای افزایش اجاره در قرارداد ۳ ساله ۳۰ درصد اعلام شد و این میزان در ۲۰۰۱ به ۲۰ درصد کاهش یافت. در فرانسه از دهه ۱۹۹۰ به بعد قراردادهای جدید آزاد گردید. در هلند نیز از ۱۹۹۴ واحدهای مسکونی گران‌قیمت از شمول کنترل اجاره آزاد گردید. در بلژیک مالک و مستأجر می‌توانند نرخ اجاره را به صورت توافقی تعیین نمایند. اما افزایش نرخ اجاره بالاتر از نرخ تورم نمی‌تواند در قرارداد درج شود. در حقیقت قانون اشعار می‌دارد که اگر قراردادی به صورت کتبی منعقد شود، نرخ اجاره به طور خودکار هماهنگ با هزینه زندگی سالانه تطبیق می‌یابد. در صورتی‌که توافق اجاره ایجاد نشود، دادگاه صلاحیت تعیین نرخ اجاره را دارد. در صورتی‌که شرایط جدید افزایش یا کاهش اجاره معمول را ایجاب نماید، امکان ۲۰ درصد بالاتر یا کمتر از نرخ توافقی قبلی وجود دارد.

قبرس: در این کشور بازار اجاره به ۲ گروه تقسیم می‌شود. واحدهای مسکونی تحت کنترل قانون اجاره (۱۹۸۳) و واحدهای مسکونی آزاد. قانون کنترل اجاره و اصلاحات جدید آن برای مستأجران واحدهای مسکونی و تجاری بکار رفته که مستقر در مناطق تحت کنترل طبق تعریف قانون هستند. این مناطق شهرها، حومه و مراکز روستایی را در بردارد که قبل از ۲۹ دسامبر ۱۹۹۵ به اتمام رسیده‌اند.

بعد از این که اولین قرارداد اجاره منقضی شد یا خاتمه یافت، امکان افزایش توافقی اجاره حداکثر تا ۱۴ درصد نرخ اجاره فعلی وجود دارد اما نباید قبل از ۲ سال از تاریخ آخرین تقاضا یا آخرین افزایش اختیاری اجاره باشد. در حالت استنکاف موجر، دادگاه‌های کنترل اجاره یک نرخ منطقی را تعیین می‌کنند که بر اساس نظر ارزیاب (کارشناس) و عواملی از قبیل عمر، ابعاد و موقعیت و شرایط واحد مسکونی است.

جمهوری چک: هنوز حدود ۹۰ درصد از مستأجران کشور در واحدهای مسکونی اجاره‌ای تحت کنترل زندگی می‌کنند که به دو شکل است: الف- کنترل اجاره بر اساس اندازه شهر و گروه آپارتمان (در مجموع ۴ گروه وجود دارد) اجاره هر متر مربع تعیین و تثبیت می‌شود. ب- اجاره‌های تنظیم شده و قانون‌مند شده که بر اساس هزینه‌های ساخت و زمین محاسبه می‌شوند. خارجیان و اجاره‌کنندگان واحدهای مسکونی ساخته شده در بعد از ۱۹۹۳ و اجاره‌کنندگان جدید واحدهای مسکونی خالی آزاد زندگی می‌کنند.

اتریش: در قراردادهای اجاره نامحدود و قراردادهای اجاره محدود (محدود به چند سال)، در صورت درخواست مستأجر اجاره‌بها مشروط به نرخ تعیین شده مقام محلی است.

عوامل متمایز کننده مسکن اجاره‌ای در اروپا: دو عامل متمایز کننده نظام‌های اجاره مسکن در اروپا قابل ذکر است: نخست نظام اجاره دوگانه و نظام اجاره واحد. در نظام اجاره دوگانه بخشی از اجاره‌ها توسط بازار و بخش دیگر توسط دولت تحت کنترل است. در نظام اجاره‌ای واحد مدل مسکن اجتماعی است که در ۱۹۳۰ در آلمان شکل گرفت و تعادل بین نیاز و عرضه توسط دولت صورت می‌گیرد و منعی برای دخالت دولت وجود ندارد. دوم کنترل اجاره: اروپا تا قبل از

۱۹۹۰ دو نظام اجاره‌ای کاملاً متفاوت را تجربه نمود: یکی نظام مسکن اجتماعی رایج در شوروی که اجاره‌بها بسیار انـدک و در حد رایگان و مبلغ آن در طول زمان ثابت بوده است. دوم نظام مسکن اجاره‌ای مبتنی بر عملکرد بازار کـه در برخـی کشورها مثل انگلستان و کشورهای دیگر رواج داشته و دولت از هرگونه دخالت در این بازار پرهیز می‌کرده اسـت. کنتـرل اجاره از جنگ جهانی اول به بعد در اغلب کشورهای اروپایی به دلیل عدم تعادل در بازار مسـکن بـه اجـرا درآمـد کـه در تنظیم بازار و مهار اجاره بشدت مؤثر بوده است. این نوع کنترل‌ها نسل اول کنترل اجاره در اروپا نامیده شد. ابتدایی بودن روش‌های کنترل اجاره به دلیل عدم ارتباط اجاره‌ها با هزینه و کیفیت واحدهای مسـکونی بـوده اسـت. بـه همـراه آن در برخی کشورهای اروپایی ساخت انبوه مسکن اجتماعی در دستور کار بوده است. از ۱۹۷۰ به بعد، به منظور مبارزه با تـورم ناشی از بحران انرژی، کنترل اجاره و تولید مسکن اجتماعی دو برنامه مهم دولت‌های اروپایی بوده که در کـاهش اجـاره و تورم مؤثر بوده است. در نسل دوم کنترل اجاره انعطاف‌پذیر وضع گردید که میزان افزایش اجاره مرتبط با شـاخص خـاص مثل شاخص هزینه زندگی بوده است. نسل سوم کنترل اجاره در اروپا از ۱۹۹۰ آغاز گردیـد کـه اسـتراتژی کنتـرل تـورم از طریق اجاره مسکن منتفی گردید و دولت کنترل اجاره پرداختی افراد کم‌درآمد را در دستور برنامه قـرار داد کـه در آن علاوه بر تنظیم مقررات، پرداخت یارانه نیز ابزار مهم مورد استفاده بوده است.

۴. مالیات بر املاک در ایران

۴-۱. مقدمه

زمین و مسکن شهری به عنوان یک کالای ویژه با خواصی نظیر ناهمگن بودن، غیرقابل جانشینی و غیرقابل تجارت بودن در کنار نبود جریان کامل اطلاعات در این بازار، تأثیرات برونی و متقابل این بازار با بازارهای موازی، محدود بودن منابع زمین و مانند آن، همه و همه منجر به این شده است که این بازار همواره به شدت تحت تأثیر تقاضاهای سوداگرانه باشد. حضور بالای تقاضای سوداگرانه در بازار زمین و مسکن شهری با توجه به غیرقابل تولید بودن زمین و ثابت بودن موجودی آن، منجر به افزایش قیمت زمین و به تبع آن مسکن می‌شود. از این‌رو عدم کنترل تقاضای سوداگرانه در بازار زمین و مسکن شهری از سوی دولت‌ها حتی در شرایط عرضهٔ مناسب آن، می‌تواند سیاست‌های دولت را در تأمین «مسکن متناسب با نیاز» گروه‌های هدف تحت تأثیر قرار دهد.

مطالعه بازار مسکن هم از این جهت که یک دارایی است و هم از لحاظ خدماتی که به عنوان سرپناه ارائه می‌دهد؛ حائز اهمیت است. اگر از جنبه دارایی به مسکن توجه کنیم؛ موضوع مهم این است که یکی از تصمیمات اصلی عوامل اقتصادی (به ویژه خانوارها) انتخاب ترکیب مناسبی از دارایی‌ها به منظور حداکثرسازی مطلوبیت در بلندمدت است و اگر کل اقتصاد را مدنظر قرار دهیم؛ مسکن، اصلی‌ترین دارایی در سبد پورتفولیوی خانوارهاست. تغییراتی که در قیمت مسکن ایجاد می‌شود؛ از یک سو، باعث تغییر ثروت فرد در طول زمان و به تبع آن مطلوبیت ناشی از مصرف می‌شود. از سوی دیگر با توجه به متفاوت بودن ترکیب دارایی برای افراد مختلف، تغییر در قیمت مسکن باعث خواهد شد ثروت افراد مختلف در مقایسه با یکدیگر تغییر کند. چنانچه از جنبه سرپناه به مسکن نگاه کنیم، اهمیت نوسان‌های قیمت آن برای دولت حتی می‌تواند بیشتر باشد، زیرا نوسان‌های قیمت مسکن و به ویژه افزایش سریع آن از جمله تهدیدهایی است که هدف تضمین دسترسی آحاد مردم به مسکن را با چالش مواجه می‌کند.

اصولاً در بخش‌های اقتصادی به هر میزان که ریسک بالاتر باشد نرخ بازگشت سرمایه نیز بیشتر است. در شرایط کنونی کشور، بخش زمین و مسکن شهری با کمترین ریسک دارای بیشترین نرخ بازگشت سرمایه است که این شرایط باعث به هم خوردن توازن اقتصادی در بخش‌های مولد اقتصادی به نفع بخش‌های غیرمولد و سوداگرانه شده است؛ به طوری‌که حتی در بخش زمین و مسکن، خرید و فروش زمین و مسکن از سود بالاتری نسبت به ساخت مسکن برخوردار است. به عبارتی می‌توان گفت ریسک پایین و نرخ بازگشت سرمایه بالای بخش زمین و مسکن باعث به هم خوردن توازن اقتصادی در بخش‌های مولد به نفع بخش‌های غیرمولد و سوداگرانه می‌شود. نظام مالیاتی که با هدف کنترل سوداگری در بازار زمین و مسکن طراحی می‌شود باید قابلیت مقابله با هر دو نوع عملکرد تقاضای سوداگرانه در بازار را داشته باشد؛ چرا که سرمایه‌گذاری در خرید ملک غیرمصرفی به‌جای سرمایه‌گذاری در تولید مسکن یا سایر بخش‌های تولیدی، منجر

به انحراف سرمایه‌ها از بخش‌های مولد کشور به بخش‌های غیرمولد مانند خرید و فروش زمین و مسکن می‌شود که به ازای آن تولید و اشتغال ایجاد نمی‌شود؛ بلکه با افزایش تقاضا در بازار زمین و مسکن، تورم در این بخش افزایش می‌یابد و به تبع آن رشد سایر بخش‌ها نیز متأثر از این افزایش قیمت خواهد بود. متأسفانه در سال‌های گذشته نگاه صرفاً درآمدی به مقوله مالیات باعث شده است تا دولت‌مردان و برنامه‌ریزان از عملکردهای دیگر مالیات که تخصیص بهینه منابع و همچنین مهار و کنترل سوداگری در بازار است غفلت کنند. در شرایط فعلی کشور که نیاز هدایت سرمایه‌ها به بخش‌های مولد و اشتغال‌زا بیش از گذشته احساس می‌شود و برای ایجاد یک اقتصاد مقاومتی و مستقل از نفت باید به تخصیص بهینه منابع در کشور اهتمام داشت و مالیات بر املاک در چنین شرایطی بسیار ضروری است. از سوی دیگر می‌توان با مالیات بر تقاضاهای سرمایه‌ای در بازار مسکن یکی از عوامل تورم‌زا در اقتصاد کشور را کنترل کرد.

سیاست‌گذاران بخش مسکن در جستجوی بکارگیری ابزارهایی هستند که بتوانند نوسان قیمت مسکن را کنترل و از اختلالات شدید شوک‌های قیمت مسکن جلوگیری کنند و یا حداقل از شدت آن بکاهند. بنابراین، وضع مالیات بر زمین و مسکن به عنوان یک ابزار کنترلی، علاوه بر هدایت منابع زمین موجود به سمت استفاده وکاربری بهینه و افزایش عرضه مسکن، باعث کنترل سوداگری در بخش زمین و مسکن می‌شود و دولت را نیز در کسب درآمد به منظور ارائه کالاها و خدمات رفاهی عمومی و تخصیص بهینه منابع کمک می‌کند. مرسوم‌ترین ابزار کنترل تقاضای سوداگرانه در بازار زمین و مسکن شهری استفاده از ابزارهای مالیاتی مناسب است که در نظام مالیاتی کنونی کشور ایران مورد توجه قرار نگرفته است.

مطالعات و تجربه کشورها نشان داده است، سیاست‌های مالیاتی در کنار عملکرد بازار مسکن ابزارهای قدرتمند رشد با ثبات بلندمدت و کنترل نوسانات بشمار می‌رود و هیچ ابزار دیگری نمی‌تواند ایفاگر این نقش باشد. یعنی کشورهایی که گرایش به جمع‌آوری سهم بیشتر مالیات بر املاک دارند، کمک بیشتری به رشد میان‌مدت و بلندمدت به اقتصاد ملی ارائه می‌دهند. این موضوع اهمیت مالیات‌های املاک را بیش از پیش روشن ساخته و بر خلاف آنچه تصور می‌شود این مالیات‌ها تقویت رشد اقتصادی را بدنبال دارد و در کشور ایران این موضوع کمتر مورد توجه بوده است که خود منشأ مشکلات و کاهش تولید و اشتغال می‌باشد و طبیعتاً اصلاح مالیات بر املاک که موضوع تحقیق است، اثرات بخشی و ملی گسترده‌ای بدنبال دارد.

علاوه بر رشد تولید و اشتغال، نظام مالیاتی بخش مسکن از منظر اهداف تثبیت قیمت و اجاره و تأمین منابع درآمدی دولت مورد توجه ویژه است. مطمئناً در بسته جامع مالیات‌های مسکن تحقق اهداف بخشی و فرابخشی مذکور حائز اهمیت فراوان است.

قریب دو دهه سیاست‌های توسعه بخش مسکن اصلاح ساختار مالیات‌های املاک و مستغلات را در دستور کار قرار داده‌اند و اصلاحات انجام شده در قوانین مالیات املاک ابعاد سیاست‌گذاری اقتصادی در برنداشته و ریشه و خاستگاه آن "حذف سرفصل‌های مالیاتی با نرخ مؤثر پایین" بوده است که در بخش‌های بعدی به تفصیل بررسی خواهد شد. مالیات بر اراضی بایر، مالیات مستغلات مسکونی خالی و سالانه املاک از آن جمله‌اند که می‌تواند با مشارکت مقام‌های محلی به سرفصل مالیاتی درآمدزا و مؤثر از نظرگاه سیاست‌گذاری تبدیل شود. اصلاح دیگر کسر اقساط وام مسکن از درآمد مشمول مالیات و معافیت مالیات نقل و انتقال انبوه‌سازان در اولین انتقال بوده است.

در "طرح تحول اقتصادی" اصلاح ساختار مالیات‌ها به صورت لایحه‌ای از سوی دولت تقدیم مجلس شورای اسلامی گردید که اصلاح مالیات‌های مسکن مورد تصویب قرار نگرفت و به دولت برگشت داده شد. اکنون فرصت بسیار مناسب در اختیار دولت قرار دارد که با اصلاح لایحه و تطبیق آن با مبانی اقتصاد بخش عمومی و اقتصاد مسکن و تجارب کشورها ظرفیت مناسبی برای ایجاد تعادل در اقتصاد مسکن و کاهش نوسان‌های ادوار تجاری و جلوگیری از انتقال اختلالات به سایر بازارها و اقتصاد ملی و در نهایت کمک به تقویت رشد اقتصادی است.

۴-۲. تحلیل مالیات املاک و مستغلات در ایران

به طور کلی وضع مالیات بر بخش املاک و مستغلات تأمین اهداف متعدد بخشی و فرابخشی را مدنظر قرار می‌دهد. اول برخی از آنها هدفی منحصر به فرد است و یا دست اول اینکه به عنوان مؤثرترین ابزار سیاستی تلقی می‌گردد ضمن اینکه بازار نقش و اثرگذاری خاص خود را دارد. از آن جمله می‌توان به کنترل ادوار تجاری و نوسان‌های قیمت مسکن اشاره کرد که؛ مهم‌ترین ابزار سیاستی دولت از مالیات منفعت سرمایه نام برده می‌شود. دوم شامل اهداف و اولویت‌هایی است که متغیرهای بخش مسکن شامل؛ تولید، فناوری، اشتغال و استانداردهای مسکن را در برمی‌گیرد که این اهداف کمتر تحت تأثیر سیاست‌های مالیاتی قرار می‌گیرد و عملکرد بازار و شرایط اقتصادی و اجتماعی حاکم نقش مهم و تعیین کننده‌ای دارد. سوم اهداف و اولویت‌های دیگری است که جنبه گسترده‌تری داشته و طیف وسیعی از ابزارها می‌تواند تأمین کننده هدف مذکور باشد. مثلاً توسعه ظرفیت‌های مالیاتی دولت می‌تواند از طریق گسترش پایه و یا نرخ مالیاتی بخش مسکن و یا سایر بخش‌ها و فعالیت‌های اقتصادی تحقق یابد. همچنین اهداف توزیع درآمدی که می‌تواند توسط ابزارهای سیاست مالی در بخش مسکن و یا سایر بخش‌های اقتصادی و یا سیاست‌های هزینه‌ای و یارانه‌ای دولت تعقیب گردد. چهارم در مطالعات اخیر دامنه مالیات‌ها به ویژه مالیات‌های بخش مسکن از این حد نیز فراتر رفته و اعتقاد بر آن است، سهم بخش‌ها و ترکیب درآمدهای مالیاتی رشد اقتصادی را نیز تحت تأثیر قرار می‌دهد. مالیات بر مصرف (مالیات ارزش افزوده) در کشورهای در حال توسعه و مالیات املاک و مستغلات در هر دو گروه کشورهای در حال توسعه و توسعه یافته اثر تعیین کننده‌ای بر رشد اقتصادی خواهد داشت. در ایران اصلاح و تحول نظام مالیاتی مسکن از این منظر مورد توجه نبوده و اصولاً اهداف چهارگانه ذکر شده در الگوی مفهومی جامع مبنا قرار نگرفته و این خود بسترهای اصلاح و تغییرات پی درپی مالیات‌های مسکن را فراهم نموده که با عنایت به عدم نگرش جامع و مانع زمینه‌ساز تحقق اهداف و اولویت‌ها نبوده است.

۴-۲-۱. ظرفیت و شکاف مالیاتی

شاخص‌های متعددی ممکن است برای تعیین ظرفیت مالیاتی بخش بکار گرفته شود ولی مناسب‌ترین معیارها می‌تواند درآمد مالیاتی جهت پوشش هزینه‌های دولت بر مبنای تولید ناخالص داخلی قلمداد شود. لذا شکاف نسبت مالیات‌ها و هزینه‌های دولت به تولید ناخالص داخلی (GDP) معیار مناسبی برای تعیین شکاف بین مالیات موجود و مطلوب تلقی می‌گردد. جدول ۴-۱ نسبت مالیات به تولید ناخالص داخلی و نسبت هزینه‌های دولت به تولید ناخالص داخلی گزارش شده است. نسبت مالیات مطلوب مالیاتی که همان پوشش هزینه‌های جاری و یا اعتبارات هزینه‌ای دولت است در دوره مورد بررسی حدود ۱۴.۲ درصد است و نسبت مالیات به GDP در وضعیت موجود ۶.۱ درصد است لذا شکاف مالیات

مطلوب و موجود حدود ۸.۱ درصد است. عدم استفاده از ظرفیت‌های موجود مالیاتی و وابستگی شدید بودجه دولت به دریافتی از محل فروش نفت و کسری شدید عملیاتی بودجه نتیجه‌ای است که از بررسی حاصل می‌گردد.

جدول ۴-۱. سطح مطلوب و موجود نسبت مالیات به‌GDP - میلیارد ریال (درصد)

سال	GDP	مالیات	هزینه‌های جاری	نسبت مالیات به GDP	نسبت مالیات به هزینه‌های جاری	نسبت مالیاتی مطلوب *	شکاف بین نسبت مالیاتی مطلوب‌و نسبت مالیاتی واقعی
۱۳۸۴	۲۰۶۰۷۵۷	۱۳۴۵۷۴.۴	۳۳۰۸۸۴	۶.۵	۴۰.۷	۱۶.۱	۹.۵
۱۳۸۵	۲۴۸۶۸۶۲	۱۵۱۶۲۰.۹	۴۱۵۷۸۸	۶.۱	۳۶.۵	۱۶.۷	۱۰.۶
۱۳۸۶	۳۲۶۳۰۷۷	۱۹۱۸۱۵.۳	۴۲۱۲۸۴	۵.۹	۴۵.۵	۱۲.۹	۷
۱۳۸۷	۳۸۹۳۸۹۴	۲۳۹۷۴۱.۴	۵۸۲۷۲۳	۶.۲	۴۱.۱	۱۵	۸.۸
۱۳۸۸	۴۰۷۳۱۷۹	۳۰۰۰۳۵.۵	۵۹۳۷۸۴	۷.۴	۵۰.۵	۱۴.۶	۷.۲
۱۳۸۹	۴۹۹۰۴۰۴	۲۸۴۵۲۷.۹	۶۵۹۳۴۲	۵.۷	۴۳.۲	۱۳.۲	۷.۵
۱۳۹۰	۶۳۶۴۳۶۹	۳۵۹۴۵۱.۵	۸۷۷۷۰۲	۵.۶	۴۰.۹	۱۳.۸	۸.۱
۱۳۹۱	۷۲۸۳۹۹۱	۳۹۵۱۶۶.۷	۸۸۹۹۹۳	۵.۴	۴۴.۴	۱۲.۲	۶.۸
۱۳۹۲	۹۸۴۲۶۱۹	۴۹۴۲۴۹.۵	۱۱۹۷۶۴۷	۵	۴۱.۳	۱۲.۲	۷.۱
۱۳۹۳	۱۱۲۶۰۰۸۹	۷۰۹۶۵۱.۹	۱۴۳۸۳۱۶	۶.۳	۴۹.۳	۱۲.۸	۶.۵
۱۳۹۴	۱۱۱۲۹۰۳۳	۷۹۱۸۹۰.۵	۱۷۰۶۸۸۵	۷.۱	۴۶.۳	۱۵.۳	۸.۲
میانگین				۶.۱	۴۳.۶	۱۴.۲	۸

منبع: آمارهای خزانه داری کل و بانک مرکزی

۴-۲-۲. ظرفیت و شکاف مالیاتی املاک و مستغلات

نگرش غیردقیق و غیرجامع به مالیات‌های املاک و مستغلات، نتایج زیانباری بدنبال خواهد داشت که آثار منفی آن قبل از هر چیز متوجه اقتصاد مسکن خواهد شد و در سطح گسترده‌تر، زیان‌ها و اختلال‌ها اقتصاد ملی را با چالش مواجه می‌سازد. در نگاه کلی بخش مسکن در دوره تولید و بهره‌برداری نزدیک به ۲۰ درصد GDP را به خود اختصاص می‌دهد. سهم درآمد مالیاتی دولت از GDP حدود ۶.۱ درصد است و مالیات املاک و مستغلات نزدیک به ۲.۶ درصد از کل درآمد مالیاتی را به خود اختصاص می‌دهد. در این صورت نسبت مالیات املاک و مستغلات به GDP نزدیک به ۰.۲ درصد است. این اعداد نشان می‌دهد؛ شکاف بین سهم مسکن از GDP و نسبت مالیات‌های مسکن به GDP حدود ۱۰۰ برابر است.

جدول ۴-۲. مالیات اجاره و مالیات مسکن

دوره	سهم اجاره از مالیات املاک	سهم املاک از کل مالیات ها
۱۳۶۰-۱۳۷۰	۳۸.۰۲	۳.۴۹
۱۳۷۰-۱۳۸۰	۴۸.۷۵	۲.۹۸
۱۳۸۰-۱۳۹۰	۳۷.۰۴	۱.۹۶
۱۳۹۰-۱۳۹۴	۳۶.۱۳	۱.۹۸

منبع: سازمان امور مالیاتی کشور

به‌عبارت دیگر، نسبت مالیات مسکن به GDP حدود ۱۰۰ برابر کوچکتر از سهم مسکن از GDP است. وجود شکاف تا حدودی قابل پذیرش است زیرا؛ مسکن نیاز اساسی و سرپناه خانوارها بشمار می‌رود و دولت‌ها خود را در کمک به تأمین این نیاز اساسی متعهد می‌دانند. لذا سیاست‌های اعطای یارانه و یا برقراری معافیت‌های مالیاتی مسکن تا جایی که به تحقق این مهم کمک کند امری قابل قبول و مورد حمایت است. نکته مهم آن است که؛ اعمال این معافیت‌ها موجب می‌شود، سفته‌بازان و بورس‌بازان بازار مسکن از این فرصت بسیار خوب و ایده‌آل جهت کسب بازدهی قابل توجه و بدون ریسک بهره ببرند و با رفتار خود کل بازار مسکن و بازار سرمایه و اقتصاد کشور را دچار اختلالاتی نموده و زیان‌های گسترده‌ای بر آن وارد سازند.

علاوه بر آن بخش‌های اقتصادی برخوردار از امتیازهای خاص، معمولاً به شکل نامتعارف بزرگ می‌شوند و اقتصاد بخش وارد مرحله سوم تولید خواهد شد و فشار مازاد عرضه کاهش قیمت را در پی داشته و مشابه آنچه در بحران مالی ۸-۲۰۰۷ اتفاق افتاد، سبب پیدایش بحران‌های مالی و بانکی می‌گردد. همچنین در حالی‌که در بخش‌های مختلف اقتصادی کمبود منابع مالی به مشکل حاد تبدیل شده است، وجود سرمایه‌های راکد در بخش مسکن در ابعاد گسترده با منافع ملی در تضاد است.

می‌توان بخشی از شکاف مالیاتی دولت را از طریق اصلاح مالیات‌های بخش مسکن تأمین نمود. اصلاح مالیات‌های مسکن موجب تثبیت بازار مسکن و کنترل نوسان ادواری بخش مسکن خواهد شد. نوسان ادواری بخش مسکن زیان‌های متعدد اجتماعی بر تولیدکنندگان، خانوارها و اقتصاد ملی وارد می‌سازد و اصلاح مالیات‌های مسکن موجب از بین رفتن و یا کاهش زیان‌های مذکور خواهد شد. خروج بورس‌بازان از بازار مسکن منافع دیگری است که متوجه اقتصاد کشور خواهد شد و بدون اینکه اثرات رکودی و یا تورمی بر اقتصاد کشور بجای گذارد، موجب هدایت سرمایه‌های سرگردان و غیرمولد به بخش‌های اقتصادی، تولیدی و خدماتی خواهد شد. در عین حال می‌توان انتظار داشت این سیاست رونق فضای کسب و کار در سایر بخش‌های اقتصادی را بدنبال داشته باشد و همچنین اثرات مؤثر بر بهبود توزیع درآمد ایجاد نماید.

۴-۳. اهداف بخشی مالیات‌های مسکن: رشد باثبات بلندمدت بخش مسکن

رشد باثبات بخش مسکن از طریق دو متغیر رشد سرمایه‌گذاری مسکن و میزان نوسان قیمت مسکن اندازه‌گیری می‌شود که در ادامه به تفصیل مورد بررسی قرار می‌گیرد.

۴-۳-۱. نوسان قیمت مسکن

بر اساس نظریه‌های علم اقتصاد، سیاست‌های اقتصادی جهت قرار دادن بخش مسکن در مسیر رشد باثبات بلندمدت دو موضوع اساسی را مورد توجه قرار می‌دهند. از طرفی تلاش می‌کنند نوسان قیمت مسکن را به حداقل ممکن برسانند. این بحث در نظریه‌های جدید سیاست‌های پولی نیز مورد تأیید علمی و تجربی واقع شده است[1]. در صورت کنترل نوسان قیمت مسکن، تابع هدف (تابع زیان) بانک مرکزی به حداقل می‌رسد و این نتیجه در ایران نیز تأیید شده است. (قلی‌زاده و کمیاب، ۱۳۸۹). سیاست‌گذاران بخش مسکن در جستجوی بکارگیری ابزارهایی هستند که بتوانند نوسان قیمت مسکن را کنترل کنند و از تشکیل و فروپاشی حباب قیمت مسکن جلوگیری کنند و یا دست‌کم از شدت آن بکاهند. در ادبیات سیاست‌های بخش مسکن یکی از ابزارهای قوی و مؤثر جهت کنترل نوسان قیمت مسکن استفاده از سیاست‌های مالیاتی می‌باشد. در نظریه سبد دارایی‌ها و نظریه بورس‌بازی قیمت مسکن، تأکید بر آن است که تقاضای بورس‌بازی مسکن عامل اصلی وقوع شوک‌های بخش مسکن بوده و موجب شکل‌گیری و فروپاشی حباب می‌شود. یکی از ابزارهای قوی کنترل و هدایت بورس‌بازی مسکن جهت بحداقل رساندن زیان‌های آن بر بخش مسکن استفاده از مالیات منفعت سرمایه است که در اغلب کشورهای پیشرفته و توسعه‌یافته مورد استفاده قرار می‌گیرد. موضوع مهم دوم رشد سرمایه‌گذاری می‌باشد. مسکن یکی از بخش‌های مهم اقتصاد ملی تلقی می‌شود که بیش از ۲۰ درصد تولید ناخالص داخلی و بیش از ۳۰ درصد تشکیل سرمایه را به خود اختصاص می‌دهد. از این‌رو نگرانی عمده سیاست‌گذاران اقتصادی آن است که سیاست‌های کنترل حباب و نوسان قیمت مسکن موجب کاهش سرمایه‌گذاری و رشد تولید و اشتغال شود.

با توجه به مطالبی که از نظر گذشت، سیاست اقتصادی بهینه علاوه بر کنترل نوسان و حباب قیمت مسکن باید قادر باشد سرمایه‌گذاری مسکونی را در روند رشد باثبات بلندمدت قرار دهد و در عین حال عامل کاهش سرمایه‌گذاری در این بخش نباشد. تردیدی نیست نوسان قیمت، بعنوان مهم‌ترین متغیر مؤثر بر سرمایه‌گذاری، موجب کاهش اعتماد سرمایه‌گذاران و نوسانی شدن تولید و سرمایه‌گذاری در این بخش خواهد شد. از این‌رو مالیات منفعت سرمایه، ترکیب نوسان قیمت و سرمایه‌گذاری بخش مسکن را در وضعیتی قرار می‌دهد که نسبت به کشورهایی که فاقد این نظام مالیاتی هستند شرایط بهتری را از نظر کارایی برقرار می‌کند. درنتیجه وضع مالیات منفعت سرمایه در شرایطی قابل دفاع است که ریسک قیمت را کاهش دهد و علاوه بر آن موجب افزایش رشد سرمایه‌گذاری نیز شود.

۴-۳-۲. سرمایه‌گذاری مسکن

سرمایه‌گذاری مسکن یکی از شاخص‌های ارزیابی عملکرد بخش مسکن است. به ویژه در شرایط انفجار جمعیتی، رشد سرمایه‌گذاری جهت پاسخگویی به نیاز خانوارها ضروری خواهد بود. اگر سرمایه‌گذاری معادل استهلاک موجودی مسکن باشد، رشد ذخیره مسکن صفر است. بعبارت دیگر موجودی مسکن ثابت خواهد بود. حال پرسش آنست که؛ میزان بهینه رشد سرمایه‌گذاری چقدر باید باشد؟ اگر عدم تعادل در بازار مسکن وجود نداشته باشد، رشد سرمایه‌گذاری به میزان رشد جمعیت جهت تثبیت بازار مسکن ضروری است. در صورت وجود عدم تعادل، میزان رشد سرمایه‌گذاری باید بیش از رشد جمعیت باشد تا بتواند تقاضای جدید و تقاضای ارضا نشده قبلی را برآورده نماید. در کل سرمایه‌گذاری دست‌کم باید برابر

[1]. Kontonikas, Igannidis(2005), Filardo(2004), Ball(1998), Cecchetti, Genberg, Lipsky, and Wadhwani(2000), Filardo (2001), White(2004)

استهلاک بعلاوه تقاضای جدید برای مسکن باشد. علاوه بر بهینه بودن میزان رشد سرمایه‌گذاری، شرط دوم تثبیت بازار مسکن، کاهش نوسان سرمایه‌گذاری و قرار گرفتن سرمایه‌گذاری در مسیر رشد باثبات بلندمدت خواهد بود. ادوار تجاری پرفراز و نشیب نمی‌تواند بازار مسکن باثبات بلندمدت بدنبال داشته باشد. در نتیجه متوسط و انحراف معیار رشد سرمایه‌گذاری از شاخص‌های مهم ارزیابی عملکرد بازار مسکن کشورها خواهد بود و در این میان، مقایسه تطبیقی دو گروه کشور در چهارچوب «با پروژه و بدون پروژه» می‌تواند اثرات برقراری مالیات منفعت سرمایه را آشکار سازد. علاوه بر آن باید به این پرسش پاسخ داده شود که: آیا مالیات منفعت سرمایه به تثبیت سرمایه‌گذاری مسکن کمک می‌کند و یا این‌که موجب آشفتگی و نوسان سرمایه‌گذاری خواهد شد؟

۴-۴. تحلیل اثر مالیات بر رشد و قیمت مسکن

در این قسمت سعی بر آن است، تحول متغیرهایی چون سیاست پولی بخش مسکن، قیمت‌های دارایی و متغیرهای اقتصاد کلان مورد بررسی قرار گیرد تا شناخت عمیق نسبت به اثرگذاری مالیات بدست آید. در این بررسی دو گروه کشورهای دارای نظام مالیات منفعت سرمایه شامل کشورهای آمریکا، انگلستان، کانادا، سوئد، ایرلند، اسپانیا، نروژ، نیوزیلند، استرالیا، ژاپن، فرانسه، سوئیس و دانمارک (گروه اول) و فاقد نظام مالیات منفعت سرمایه شامل کشورهای هلند، آلمان، ایتالیا و ایران (گروه دوم) مورد مطالعه قرار می‌گیرند.

۴-۴-۱. ثبات بلندمدت بخش مسکن

این بخش شامل شاخص نسبت قیمت به اجاره، قیمت واقعی مسکن، رشد قیمت واقعی مسکن و رشد سرمایه‌گذاری در بخش مسکن می‌باشد. جدول (۳-۴) تحولات این متغیرها را در کشورهای منتخب نشان می‌دهد. بالاترین نسبت قیمت به اجاره در کشور هلند و ایرلند و پایین‌ترین آن در فرانسه است. بالاترین رشد قیمت واقعی مسکن در ایرلند و هلند و کمترین آن در ژاپن می‌باشد. بالاترین کمیت قیمت واقعی مسکن در هلند و ایرلند و پایین‌ترین آن در ایران مشاهده می‌شود. بطور کلی کشورهای ایرلند و هلند در بین کشورهای منتخب، بالاترین رشد را در بخش مسکن نسبت به سایر کشورها داشته‌اند.

ضریب پراکندگی نسبت قیمت به اجاره و رشد قیمت واقعی مسکن در کشورهای دارای نظام مالیات منفعت سرمایه (گروه اول) نسبت به کشورهایی که این نظام را ندارند، کمتر است و این نشان می‌دهد که وجود نظام مالیات منفعت سرمایه باعث نوسان کمتری در بخش مسکن می‌شود. میانگین و انحراف معیار نسبت قیمت به اجاره در کشورهای گروه اول نسبت به گروه دوم کمتر است و این می‌تواند به حباب ضعیف‌تر و با شدت کمتر در بخش مسکن گروه اول نسبت به گروه دوم دلالت کند.

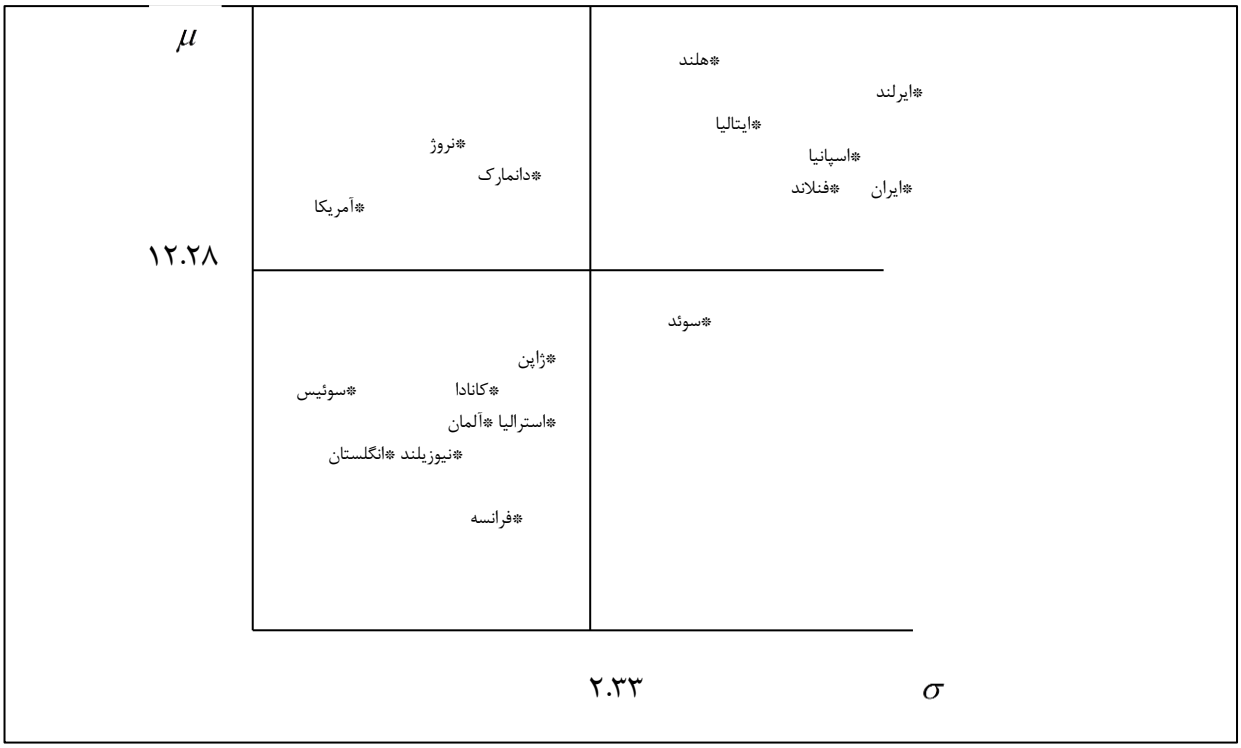
با توجه به نمودار (۴-۱)، در گروه اول، کشورهای ایرلند، اسپانیا، نروژ، فنلاند، دانمارک و آمریکا بالاتر و کشورهای سوئد، ژاپن، استرالیا، سوئیس، کانادا، نیوزیلند، انگلستان و فرانسه پایین‌تر از متوسط کل نسبت قیمت به اجاره قرار دارند. در گروه دوم، هلند، ایتالیا و ایران بالاتر و آلمان پایین‌تر از متوسط کل می‌باشد.

جدول ۴-۳. تحولات بخش مسکن به تفکیک گروه‌ها

گروه	شاخص‌های پراکندگی	نسبت قیمت به اجاره	رشد قیمت واقعی مسکن	قیمت واقعی مسکن	رشد سرمایه‌گذاری در مسکن
گروه اول (کشورهایی که مالیات منفعت سرمایه دارند)	μ	۱۱/۸۱	۳/۱۱	۱۴۵۵۰۷/۳	۵/۳۵
	σ	۲/۱۴	۵/۳۸	۳۵۱۸۱/۳	۰/۸۶
	ν	۰/۱۸	۱/۷۳	۰/۲۴	۰/۱۶
گروه دوم (کشورهایی که مالیات منفعت سرمایه ندارند، از جمله ایران)	σ	۱۳/۹۴	۲/۷۶	۱۳۶۳۷/۱	۵/۷۳
	μ	۲/۹۷	۸/۴۸	۲۲۷۷۳/۸	۳/۸
	ν	۰/۲۱	۳/۰۷	۰/۱۷	۰/۶۶
کل دو گروه	μ	۱۲/۲۸	۳/۰۳	۱۴۰۴۶۳/۵	۵/۴۴
	σ	۲/۳۳	۶/۰۷	۳۰۶۶۹/۵۳	۱/۵۱
	ν	۰/۱۹	۲/۰۰۳	۰/۲۱	۰/۲۷

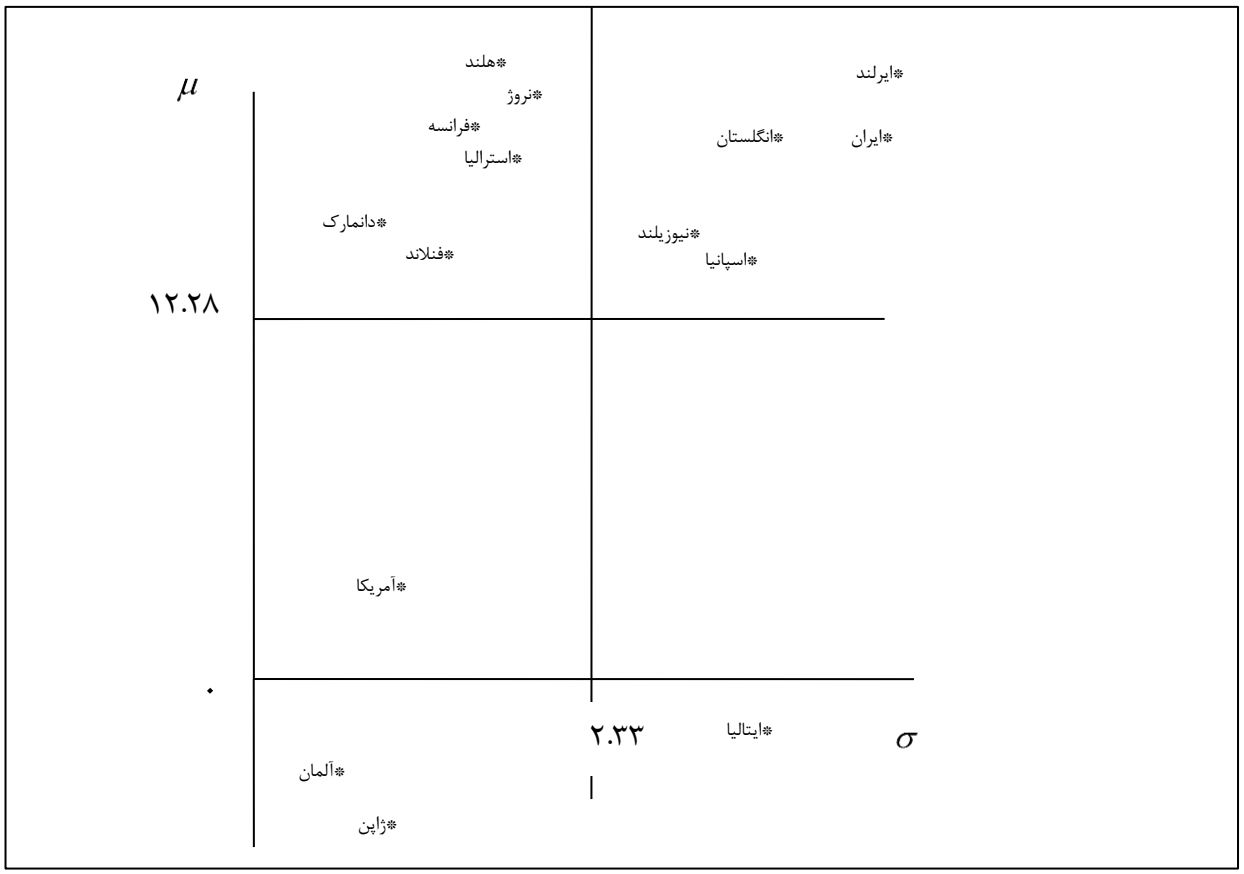
منبع: محاسبات تحقیق

μ : میانگین و σ: انحراف معیار و ν: ضریب پراکندگی



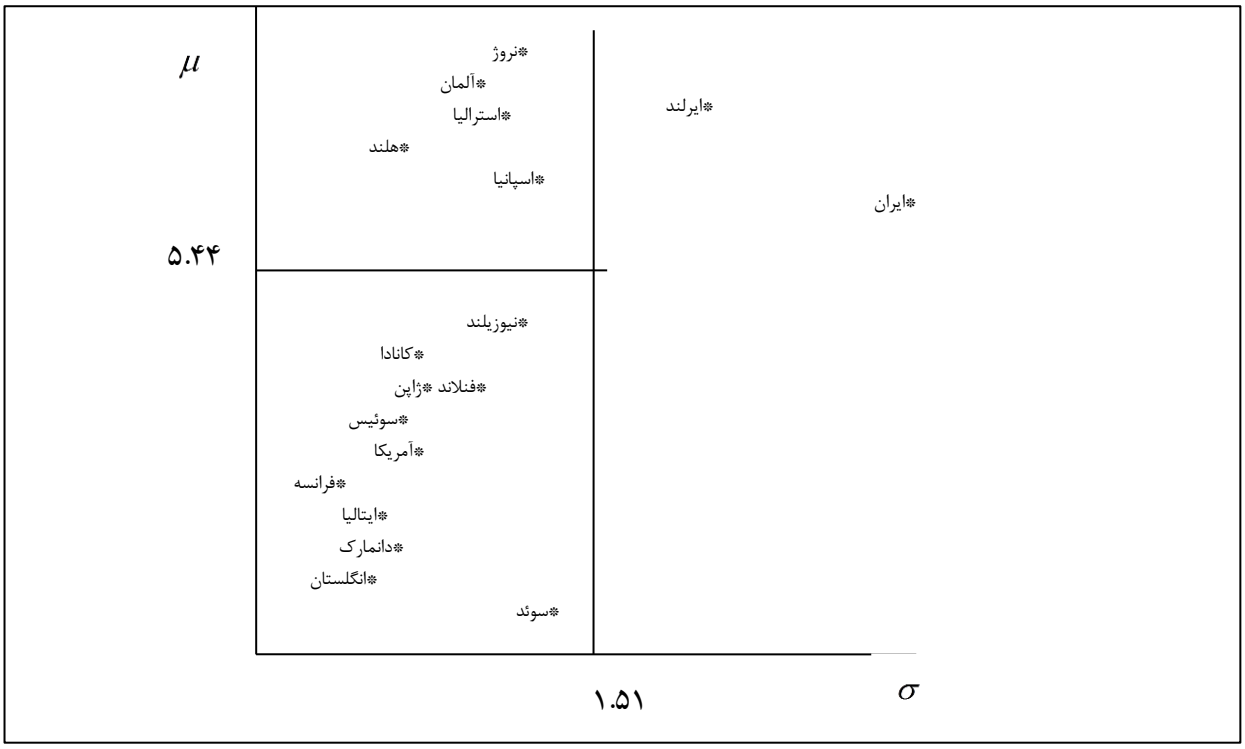
نمودار ۴-۱. نسبت قیمت به اجاره برای کشورهای منتخب

در نمودار (۴-۲)، در گروه اول، کشورهای ایرلند، نروژ، فرانسه، انگلستان، استرالیا، نیوزیلند، دانمارک، اسپانیا و فنلاند بالاتر و آمریکا، کانادا، سوئد، سوئیس و ژاپن پایین‌تر از متوسط کل رشد قیمت واقعی مسکن هستند. در گروه دوم کشورهای هلند و ایران بالاتر و کشورهای ایتالیا و آلمان پایین‌تر از متوسط کل است.



نمودار ۴-۲. رشد قیمت واقعی مسکن در کشورهای منتخب

کشور آلمان دارای رشد بسیار پایین قیمت واقعی مسکن و نسبت قیمت به اجاره می‌باشد که دلیل آن بازار سرمایه این کشور است که بدیل‌های قوی در بازار دارایی وجود دارد که باعث می‌شود سهم مسکن در سبد دارایی خانوار ناچیز باشد.



نمودار ۴-۳. رشد سرمایه‌گذاری مسکن در کشورهای منتخب

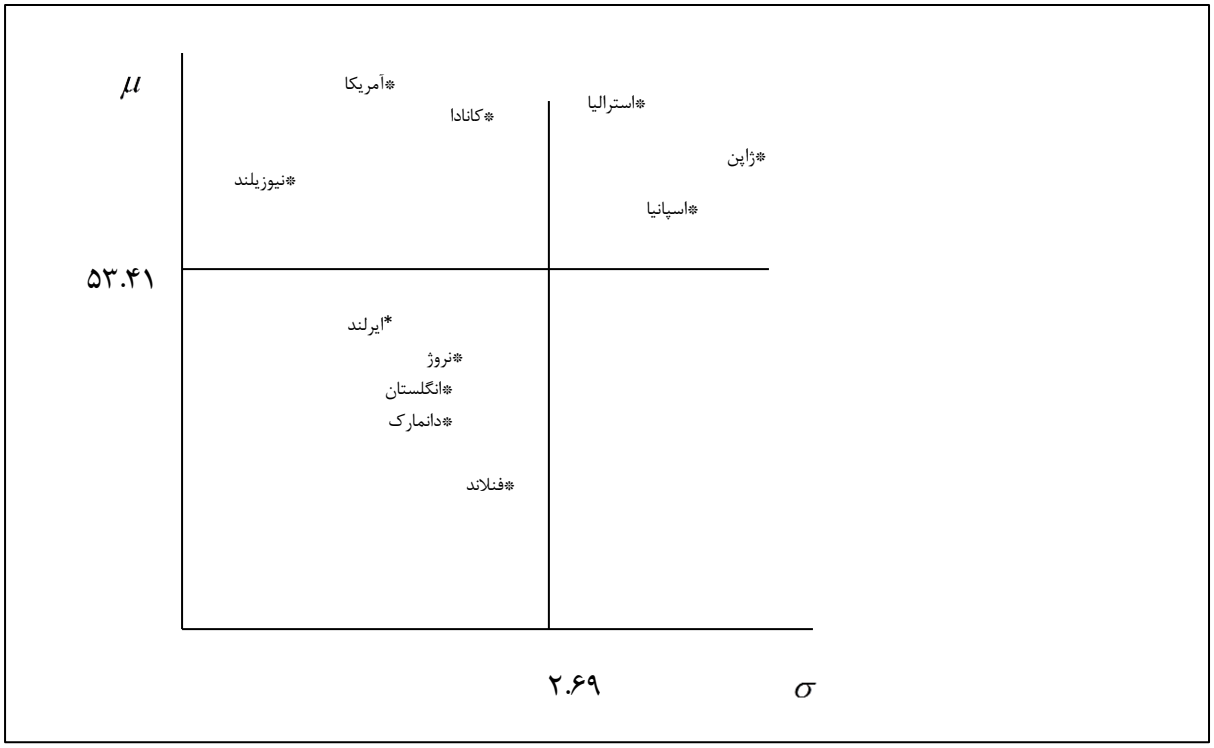
نمودار (۴-۳) نشان می‌دهد؛ نروژ و سپس ایرلند بالاترین و سوئد پایین‌ترین رشد سرمایه‌گذاری را در مسکن داشته است. ایران با انحراف معیار (۱۳.۸۲) و سپس ایرلند بالاترین و فرانسه پایین‌ترین ریسک را در بخش سرمایه‌گذاری داشته است. رشد سرمایه‌گذاری به ترتیب در کشورهای نروژ، ایرلند، آلمان، استرالیا، ایران، هلند و اسپانیا بالاتر و کشورهای سوئد، انگلستان، دانمارک، ایتالیا، فرانسه، آمریکا، سوئیس، فنلاند، کانادا و نیوزیلند پایین‌تر از میانگین کل قرار دارد. مشاهده می‌شود که رشد سرمایه‌گذاری در ده کشور از چهارده کشور گروه اول پایین‌تر از میانگین کل و در سه کشور از چهار کشور گروه دوم بالاتر از میانگین کل سرمایه‌گذاری قرار دارد.

با توجه به نمودارهای (۴-۱)، (۴-۲) و (۴-۳) در اکثر کشورهایی که رشد سرمایه‌گذاری در بالاتر از میانگین کل قرار دارد، نسبت قیمت به اجاره و رشد قیمت واقعی مسکن نیز در همین محدوده قرار دارد. این مسئله به ارتباط مثبت این دو متغیر در کشورهای منتخب دلالت دارد. بعبارت دیگر در کشورهایی که رشد قیمت واقعی مسکن در آنها بالاست، سرمایه‌گذاری نیز رشد قابل ملاحظه‌ای داشته است.

۴-۴-۲. مالیات منفعت سرمایه

مالیات منفعت سرمایه واقعی در کشور ژاپن بیشتر و در کشور ایرلند کمتر از بقیه کشورهای منتخب است. همچنین بر مبنای نمودارهای (۴-۱) و (۴-۲) نسبت قیمت به اجاره و رشد قیمت واقعی مسکن در ژاپن در سطح پایین و در ایرلند در سطح بالاتری نسبت به بقیه کشورها قرار دارد. این داده‌ها دلالت بر آن دارند که؛ مالیات منفعت سرمایه واقعی پایین با رشد بالای قیمت واقعی مسکن و نسبت قیمت به اجاره بالا و به تبع آن شکل‌گیری حباب قیمت مسکن و همچنین مالیات منفعت سرمایه بالا با رشد پایین قیمت واقعی مسکن و نسبت قیمت به اجاره پایین و فروپاشی حباب در این کشورها همراه بوده است. بعبارت دیگر بطور نسبی نسبت قیمت به اجاره در گروه اول کمتر از گروه دوم است.

همان‌گونه که از نمودار (۴-۴) مشخص است، سهم مالیات منفعت سرمایه از کل مالیات به ترتیب در کشورهای آمریکا، کانادا، استرالیا، ژاپن، نیوزیلند و اسپانیا بالاتر و در ایرلند، انگلستان، نروژ، دانمارک، فنلاند، سوئیس و سوئد پایین‌تر از متوسط کل است. سوئد پایین‌ترین میانگین و بالاترین انحراف معیار و نوسان را در سهم مالیات منفعت سرمایه از کل مالیات و سهم مالیات منفعت سرمایه از درآمد مالیاتی داشته است. آمریکا بالاترین سهم مالیات منفعت سرمایه از کل مالیات و استرالیا بالاترین سهم مالیات منفعت سرمایه از درآمد مالیاتی را دارد.



نمودار ۴-۴. سهم مالیات منفعت سرمایه از کل مالیات در گروه اول

از میان کشورهای گروه اول، در سه کشور آمریکا، کانادا و ژاپن مالیات منفعت سرمایه بیش از ۵۰ درصد کل مالیات و درآمد مالیاتی را تشکیل می‌دهد و در هر سه کشور افزایش قیمت واقعی مسکن کمتر از متوسط کشورهای مورد بررسی است.

۴-۵. اصلاح مالیات‌های مسکن در قانون مالیات‌های مستقیم ایران

قانون برنامه سوم توسعه اصلاح ساختار مالیاتی بخش مسکن را در دستور کار قرار داد و به تبع آن اصلاح قانون مالیات‌های مستقیم مصوب ۱۳۸۱ دو نوع اصلاح در ساختار مالیات‌های مسکن را ایجاد نمود. بخش اول اصلاحاتی بوده که در برنامه توسعه بخش مسکن مورد تأکید و پیش‌بینی بوده است. اصلاح قانون مالیات بر درآمد بساز و بفروش‌ها، مالیات بر نقل و انتقال مسکن و معافیت مالیاتی اقساط وام مسکن از شمول مالیات بر درآمد از آن جمله بوده است. در قانون مالیات بر درآمد بساز و بفروش‌ها که به سازندگان مسکن به منظور فروش تعلق می‌گیرد مالیات بر اساس تعداد واحدهای مسکونی ساخته شده نرخ تصاعدی اختیار می‌کند. تصور بر آن بوده است این نوع مالیات انگیزه انبوه‌سازی

مسکن را تضعیف نموده و برای تشویق انبوه‌سازی لازم است نرخ یکسان بر اساس تعداد واحدهای مسکونی در دست ساخت اعمال گردد. در اصلاحیه قانون مالیات‌ها اولین نقل و انتقال قطعی انبوه‌سازان مسکن از شمول مالیات معاف گردید و از این طریق کاهش قابل توجه ظرفیت مالیاتی وضع گردید. معافیت دیگری مربوط به خریداران بوده است که در صورت استفاده از وام مسکن مشمول معافیت خواهد بود. خریداران مسکن که از وام مسکن استفاده نموده‌اند، اقساط پرداختی از درآمد مشمول مالیات کسر می‌گردد.

بخش دوم اصلاحاتی را در بر می‌گیرد که ماهیت سیاست‌گذاری بخش نداشته و بر اساس اهداف کلی و عمومی اقتصادی و اداری سازمان مالیاتی تدوین و به اجرا گذاشته شد. مثلاً حذف سرفصل‌های مالیاتی که از نرخ مؤثر مالیاتی نسبتاً پایین برخوردار بوده است از آن جمله است و در بخش مسکن سرفصل‌های مالیاتی؛ مالیات سالانه املاک، مالیات اراضی بایر، مالیات واحدهای مسکونی خالی در این ردیف جای می‌گیرند. اصلاح مالیات بر ارث ماهیتاً جهت تحقق اهداف کلان از جمله؛ توسعه درآمدهای مالیاتی و اهداف توزیعی صورت پذیرفته و به طور مستقیم کمکی به تحقق اهداف بخشی نمی‌کند. اثر غیرمستقیم آن از طریق اثرگذاری بر انگیزه دارایی مسکن برای بازماندگان و وراث می‌باشد.

در قانون مالیات‌های ایران مسکن دارای دو وجه دارایی و سرمایه‌ای است، لذا دو نوع مالیات بر آن وضع می‌گردد که عبارتند از: مالیات بر دارایی و مالیات بر وجه درآمدی مسکن. مالیات بر دارایی شامل سرفصل‌های: مالیات سالانه املاک، مالیات مستغلات مسکونی خالی، مالیات بر ارث و مالیات بر اراضی بایر. وجه درآمدی مالیات‌های مسکن شامل سرفصل‌های مالیات بر درآمد اجاره (مالیات مستغلات) و مالیات بر نقل و انتقال مسکن می‌شود. در ادامه قوانین مالیات بر وجوه دارایی و درآمدی مسکن مورد بررسی قرار می‌گیرد.

۴-۵-۱. مالیات بر وجوه دارایی مسکن

همانطور که گفته شد وجوه دارایی مالیات مسکن شامل سرفصل‌های: مالیات سالانه املاک، مالیات مستغلات مسکونی خالی، مالیات بر ارث و مالیات بر اراضی بایر می‌باشد.

۴-۵-۱-۱. مالیات سالانه املاک

به استناد ماده ۳ قانون مالیات‌های مستقیم بر اساس طبقات مختلف مجموع ارزش املاک هر فرد و فرزندان تحت تکفل وی با نرخ‌های تصاعدی ۲ تا ۸ درصد وصول می‌گردد. این مالیات به دلایل مختلفی از کارایی اندکی برخوردار بوده که از جمله می‌توان به روش قیمت‌گذاری منطقه‌ای موضوع ماده ۶۴ قانون مالیات‌های مستقیم اشاره کرد که در دفترچه تقویم ارزش معاملاتی ارزش املاک دست‌کم یک بیستم ارزش رایج در بازار ارزش‌گذاری می‌شود و عدم اقبال صاحبان املاک به پرداخت مالیات عملکرد ضعیف این سرفصل مالیاتی را بدنبال داشته و نهایتاً در اصلاح قانون مالیات‌های مستقیم در ۱۳۸۰ لغو گردید. همچنین در اصلاح قانون مالیات‌های مستقیم در ۱۳۹۴ مالیات سالانه بر املاک، در لیست مالیات‌های دریافتی از بخش مسکن وجود ندارد. این مالیات پایه مالیاتی وسیعی در سطح کشور دارد و با اصلاح مفاد آن و مشارکت مقام‌های محلی و شهرداری‌ها می‌تواند به منبع درآمد مهمی وضع گردد. به هرحال املاک اجاره‌ای تحت شرایطی مشمول مالیات مستغلات هستند و اغلب پرداخت کنندگان نهایی افراد میان‌درآمد و یا کم‌درآمد هستند، در حالی‌که مالکان حتی مالکان پردرآمد از پرداخت این نوع مالیات معاف هستند که به وضوح تبعیض مالیاتی به ضرر گروه‌های کم‌درآمد بوده و بدتر شدن توزیع درآمد را بدنبال دارد. اگر املاک اجاره‌ای مستثنی شود، نظام اداری و

سازمانی وصول اصلاح گردد و مشمولین پرداخت مالیات افراد میان‌درآمدها و پردرآمد تعیین گردد می‌تواند از ویژگی‌های مناسب سرفصل‌های مالیاتی برخوردار شود.

۴-۵-۱-۲. مالیات مستغلات مسکونی خالی

مالیات مستغلات مسکونی خالی از ۱۳۶۸ به مرحله اجرا درآمد و هدف آن ترغیب مالکان به واگذاری اجاره‌ای واحدهای مسکونی مازاد نیاز و افزایش هزینه فرصت خالی نگه داشتن املاک بوده است. هزینه فرصت خالی نگه داشتن واحدهای مسکونی اجاره از دست رفته بعلاوه مالیات واحدهای مسکونی خالی است. در قبال آن فرد از منفعت سرمایه برخوردار است و مالیات در صورتی رفتار افراد را تغییر می‌دهد که هزینه فرصت کمتر از منفعت کسب شده باشد. نرخ مالیات ۲ در هزار ارزش معاملاتی املاک در هرماه است لذا نرخ سالانه این مالیات ۲/۴ درصد ارزش معاملاتی در سال است. با توجه به این که ارزش معاملاتی املاک (قیمت منطقه‌ای کمتر از یک بیستم قیمت روز است) که پایه مالیات مذکور را تشکیل می‌دهد رقم بسیار پایینی است، لذا مالیات قابل پرداخت رقم ناچیز خواهد بود. علاوه بر آن مشکلات نظام مالیاتی در تشخیص و کشف واحدهای مسکونی مشمول مالیات، عدم کارایی تشخیص و جمع‌آوری، سنتی بودن جمع‌آوری این نوع مالیات همگی عامل اصلی پایین بودن نرخ مؤثر مالیات مستغلات مسکونی خالی بوده و نظام مالیاتی به جای چاره‌جویی و ارائه راه‌حل‌های مناسب برای فایق آمدن بر مشکلات مذکور، در سال ۱۳۸۰ در اصلاح قانون مالیات‌های مستقیم مثل سرفصل مالیات املاک آن را لغو نمود در حالی‌که با اصلاح نظام اداری تشخیص و وصول و نرخ و پایه مالیاتی ضمن کمک به تحقق اهداف بخش مسکن، امکان افزایش درآمدهای مالیاتی دولت نیز فراهم می‌باشد. وضع این مالیات اهداف سیاست‌گذاری بخش مسکن را تعقیب می‌کرد و حذف آن بدون عنایت به اهداف بخشی و صرفاً بر پایه پایین بودن نرخ مؤثر مالیات مذکور بوده که بیشتر به دلیل عدم کارایی نظام اجرایی و وصول و تعیین پایه مالیاتی بر اساس قیمت‌های منطقه‌ای بوده است.

در اصلاح قانون مالیات‌های مستقیم مصوبه ۳۱ تیر ماه ۱۳۹۴ در قالب ماده ۵۴ مکرر لحاظ شده است که از واحدهای مسکونی خالی مالیات دریافت شود. همچنین زمان اجرای قانون اخذ مالیات از خانه‌های خالی از ابتدای سال ۱۳۹۵ بوده است ولی از سال دوم و از اول فروردین ماه سال ۱۳۹۶ از واحدهای مسکونی خالی مالیات اخذ می‌شود. در سال اول اجرای قانون (سال۱۳۹۶) نصف و معادل یک دوم مالیات اخذ شده از اجاره مشابه آن ملک، از سال دوم یک برابر مالیات اخذ شده از اجاره مشابه آن ملک و از سال سوم به بعد یک و نیم برابر مالیات اجاره املاک مشابه مالیات اخذ می‌شود.

۴-۵-۱-۳. مالیات بر ارث

مالیات بر ارث به استناد مواد ۱۷-۴۳ قانون مالیات‌های مستقیم مصوب ۱۳۶۶ و اصلاحات متعاقب آن وصول می‌شود. با توجه به اینکه سهم املاک و مستغلات از کل سرمایه‌های ملی بسیار زیاد است، از این‌رو سهم مالیات بر ارث از املاک و مستغلات نیز قابل توجه است به ویژه اینکه بسیاری از سرمایه به ارث رسیده از شمول مالیات بر ارث معافند مثل؛ سپرده بانکی، اوراق مشارکت، سهام بازار بورس و غیره. قبل از اصلاحیه مالیات در ۱۳۸۰ نرخ‌های مالیات بر ارث بر اساس طبقه وراث و طبقات ارزش اموال به ارث رسیده بین ۹ تا ۷۰ درصد بود. در اصلاح قانون مالیات‌های ۱۳۸۰ حداقل نرخ مالیات بر وراث طبقه اول از ۹ درصد به ۵ درصد کاهش یافت و نرخ‌های حداکثر وراث طبقه اول از ۵۰ درصد به ۳۵ درصد تقلیل یافت. نرخ‌های حداقل و حداکثر مالیات بر وراث طبقات دوم و سوم کاهش قابل ملاحظه یافت، فاصله

طبقات ارزش املاک مشمول مالیات که نرخ تصاعدی بر آنها وضع می‌گردد بشدت افزایش یافت و معافیت‌های پایه برای وراث طبقه اول ۱۵ برابری مبلغ قبلی وضع گردید.

کاهش مالیات بر املاک و مستغلات به ارث رسیده می‌تواند سه اثر بدنبال داشته باشد؛ نخست کاهش درآمد مالیاتی مسکن را بدنبال دارد. دوم انگیزه تقاضای غیرمصرفی مسکن و تقاضای دارایی مسکن را برای بازماندگان افزایش می‌دهد. این اختلال اثرات درون‌بخشی و برون‌بخشی بدنبال دارد و با ثابت بودن سایر شرایط، تقاضای سایر دارایی‌ها با هدف بجای گذاشتن ارث برای ورثه را کاهش می‌دهد. سوم اثرات توزیعی آن به افزایش شکاف درآمدی و بدتر شدن اهداف توزیعی منجر می‌گردد.

۴-۵-۱-۴. مالیات بر اراضی بایر

به استناد ماده ۲۱۴ قانون مالیات‌های مستقیم مصوب ۱۳۴۵ بر اراضی بایر واقع در محدوده شهرها مالیات وضع می‌گردد. به موجب ماده ۱۲ قانون مالیات‌های مصوب ۱۳۶۶ و اصلاحات آن در ۱۳۷۱ اراضی بایر محدوده شهرها که بدون عذر بایر بماند، تا دو سال معادل ۲ درصد ارزش آن، تا چهار سال پس از دو سال مذکور معادل ۴ درصد و پس از آن پنج درصد ارزش مربوطه مشمول مالیات می‌شدند. مبنای ارزش‌گذاری زمین‌ها ارزش معاملاتی در تقویم املاک بوده است.

اراضی که مجوز ساخت برای آنها صادر می‌شود و اراضی که مالکان آنها آمادگی فروش به وزارت مسکن را اعلام نمایند (ماده ۱۶ قانون مذکور و تبصره ۲ ذیل آن) مشمول معافیت می‌گردند. این سرفصل مالیاتی در اصلاحیه ۱۳۸۰ لغو گردید. بالا بودن هزینه وصول و پایین بودن نرخ مؤثر مالیاتی علت لغو این نوع مالیات ذکر شده است. معیار تحقق اهداف بخش مسکن در حذف این سرفصل مالیاتی مدنظر نبوده است که خود منشأ اختلالات در بخش مسکن گردیده و اصلاح قوانین و دستورالعمل‌های اجرایی و مشارکت نهادهای محلی می‌توانست آن را به ابزار سیاست مالی مؤثر برای کسب درآمد و تحقق سیاست‌های دولت در بخش مسکن تبدیل نماید.

۴-۵-۲. مالیات بر وجوه درآمدی مسکن

مالیات بر اجاره املاک و مالیات بر نقل و انتقال مسکن دو نوع مالیات بر وجوه درآمدی مسکن تلقی می‌شود.

۴-۵-۲-۱. مالیات بر اجاره مسکن

این مالیات از ۱۲۹۴ در ایران اجرا شد و به استناد ماده ۵۲ قانون مالیات‌های مستقیم مصوب ۱۳۶۶ با اصلاحات بعدی آن، درآمدی که اشخاص از واگذاری املاک در ایران بدست می‌آورند بعد از کسر ۲۵ درصد بابت استهلاک و تعهدات مالک نسبت به مورد اجاره، مشمول مالیات بر اجاره می‌باشد. دو معافیت این نوع مالیات عبارتند از:

- ماده ۵۷ قانون که بر اساس آن شخص به جز درآمد اجاره هیچ‌گونه درآمد دیگری نداشته باشد و حداکثر آن سقف معافیت درآمد حقوق بگیران است.
- ماده ۵۳ قانون اصلاحیه ۱۳۸۰ که بر اساس آن واحدهای مسکونی برای هر شخص تا ۱۵۰ متر در تهران و شهرهای بزرگ و تا ۲۰۰ متر در سایر شهرها از مالیات بر درآمد اجاره معاف هستند.

مسکن کالایی بشدت غیرهمگن است لذا تدوین معیار فیزیکی بشدت اختلال‌زا بوده و در تضاد با اهداف توزیعی قرار دارد. معیار ارزشی مطلق و یا نسبی معیاری به مراتب بهتر در مقایسه با معیار فیزیکی است. یک واحد مسکونی ۹۰ متری در شمال تهران چندین برابر همین متراژ در جنوب تهران و چندین برابر واحد مسکونی مشابه در سایر شهرها است. این معیار تبعیض مالیاتی تلقی می‌شود و بهتر است مشابه تعیین معافیت مالیات درآمد که در تمام نقاط کشور یکسان است، معیار ارزشی تدوین و به اجرا گذاشته شود. و یا اینکه بر اساس میانگین قیمت مسکن معیار منطقه‌ای ساخته شود. مثلاً میانگین ارزش ۱۰۰ متر مربع در هر منطقه مبنای تدوین معافیت باشد.

۴-۵-۲-۲. مالیات بر نقل و انتقال املاک

به استناد ماده قانون مالیات‌های مستقیم مصوب ۱۳۶۶ نقل و انتقال قطعی املاک و حق واگذاری آنها (نقل و انتقال سرقفلی واحدهای اداری و تجاری) بر مبنای ارزش معاملاتی مشمول این نوع مالیات است. در اصلاحیه ۱۳۸۰ نرخ تصاعدی حذف و نرخ ثابت ۵ درصد برای نقل و انتقال قطعی املاک شامل: نقل و انتقال عرصه و اعیان واحدهای مسکونی و عرضه واحدهای تجاری، و نرخ مالیات ۲ درصد برای نقل و انتقال حق سرقفلی املاک تجاری جایگزین گردید.

مهم‌ترین ابزار مالی و خصوصاً مالیاتی دولت در بخش مسکن، مالیاتی است که بر خرید و فروش مسکن وضع می‌گردد. دو نظام مالیات بر خرید و فروش مسکن وجود دارد که عبارتند از؛ مالیات نقل و انتقال و مالیات منفعت سرمایه. دست‌کم در سه برنامه توسعه بخش مسکن موضوع جایگزینی مالیات منفعت سرمایه مطرح شده است که تاکنون شکل عملیاتی به خود نگرفته است. نظام اداری و سازمانی، زیرساخت‌های لازم برای اجرای این مالیات و ناقص بودن مفاد لایحه پیشنهادی مهم‌ترین عامل عدم تصویب و اجرای این نوع مالیات بوده است. نکته مهم دیگر اینکه در اصلاح قانون مالیات‌ها در ۱۳۸۰ هدف قانون‌گذار و دولت از حذف نرخ تصاعدی و وضع نرخ یکسان بر نقل و انتقال فاقد توجیه علمی نبوده بخصوص اینکه منجر به کاهش درآمدهای مالیاتی دولت می‌شود.

در کنار این موارد می‌توان به موضوع منسوخ شدن این نوع مالیات در اغلب کشورهای توسعه یافته و بسیاری از کشورهای در حال توسعه اشاره کرد و تجارب برتر این زمینه و آثار گسترده و مثبت جایگزینی مالیات منفعت سرمایه در ابعاد بخشی و اقتصاد ملی خود دلیل عملیاتی و عینی به نفع آن می‌باشد که باید مورد توجه خاص قرار گیرد. دولت برای برقراری تعادل با ثبات بلندمدت و جلوگیری از انتقال اختلالات منفی به بازار سرمایه و بخش‌های تولیدی و مولد کشور هیچ راهی به غیر از لغو مالیات نقل و انتقال مسکن و وضع مالیات منفعت سرمایه ندارد چه آنکه آزمون و خطا و تدوین و اجرای انواع سیاست‌های مستقیم و غیرمستقیم در بخش مسکن هیچ کمکی به کاهش نوسانات ادواری بخش مسکن نکرده است که خود دلیل تکمیلی برای این موضوع تلقی می‌گردد.

۴-۵-۲-۳. مالیات بر درآمد ساخت و ساز مسکن

این نوع مالیات که اصطلاحاً مالیات بساز و بفروش نامیده می‌شود بر مبنای خالص درآمد حاصل از ساخت و فروش واحدهای مسکونی که بیش از دو سال از خاتمه ساخت (پایان کار) نگذشته باشد، پس از کسر معافیت‌ها بر اساس نرخ‌های مندرج در ماده ۱۳۱ که بر اساس تعداد واحدهای در دست ساخت مشمول نرخ‌های تصاعدی می‌گردد محاسبه و بعد از کسر مالیات بر نقل و انتقال مسکن وصول می‌گردد.

در اصلاحیه ۱۳۸۰ ساختار تصاعدی نرخ‌های مالیاتی اصلاح گردید زیرا اعتقاد بر آن بوده است که علی‌رغم تشویق و حمایت انبوه‌سازی مسکن، این نوع مالیات خلاف سیاست‌های دولت نه تنها انبوه‌سازان را تشویق نمی‌کند، بلکه این نوع ساخت و ساز را جریمه می‌کند. در متن اصلاحی قانون مطابق ماده ۷۷ اولین نقل و انتقال قطعی ساختمان‌های مسکونی و غیره که بیش از دو سال از تاریخ صدور گواهی پایان کار آنها نگذشته باشد، علاوه بر مالیات نقل و انتقال موضوع ماده ۷۷ مشمول ۱۰ درصد مالیات بر درآمد ساخت به مأخذ ارزش معاملاتی خواهد بود. این نوع مالیات در سرفصل مالیات بر درآمد وصول می‌گردد آمار و داده‌های جداگانه‌ای برای آن وجود ندارد و داده‌های موجود مربوط به برآوردهای کارشناسی است.

جزئیات کامل آنچه در قالب آیین‌نامه اجرایی ماده ۷۷ قانون جدید مالیات‌های مستقیم که در سال ۱۳۹۴ به تصویب هیئت دولت رسیده، حاکی است: در کلیه مناطق شهری کشور، همه سازنده‌های مسکن از طیف‌های مختلف شامل سازنده‌های حقیقی یا همان شخصی‌سازها، بساز و بفروش‌ها و تعاونی‌های مسکن و همچنین سازنده‌های حقوقی یا همان شرکت‌های ساختمانی و انبوه‌سازان مکلفند برای فروش آپارتمان‌هایی که پروانه ساخت آنها از ابتدای سال ۹۵ به بعد صادر شده، مبلغ مالیات بر ساخت و فروش موضوع ماده ۷۷ را بر اساس فرمول جدید به ادارات مالیاتی پرداخت کنند. این نوع مالیات تا پیش از مصوبه هیئت دولت، از عوامل ساخت و فروش دریافت می‌شد با این تفاوت که در فرمول قدیم پایه محاسبه مالیات مسکن، ارزش منطقه‌ای املاک بود و مطابق آن، سازنده‌ها در زمان اولین فروش آپارتمان، مبلغی در حدود ۰/۱ درصد کل قیمت روز یک واحد مسکونی، مالیات پرداخت می‌کنند. اما در فرمول جدید پایه محاسبه مالیات بر ساخت و فروش مسکن، از ارزش منطقه‌ای املاک به میزان درآمد یا همان سود سازنده تغییر پیدا کرده که بر اساس ساختار و نرخ‌های در نظر گرفته شده در فرمول جدید و همچنین میانگین قیمت مسکن و سود رایج در بازار ساخت و ساز، مبلغ مالیات جدید رقمی در حدود ۴/۲ درصد کل قیمت روز یک آپارتمان است که سازنده‌ها باید در سال جاری و سال‌های آینده هنگام اولین فروش نوسازها آپارتمان‌های دارای پروانه به تاریخ بعد از ۲۸ اسفند سال ۹۴ با عنوان مالیات بر درآمد خود به دولت بپردازند. این نوع مالیات برحسب نوع سازنده و میزان درآمد حاصل از اولین فروش، با ۴ نرخ متفاوت محاسبه خواهد شد. بر اساس طبقه‌بندی تعرفه‌های جدید مالیات بر ساخت و فروش مسکن، نرخ این مالیات برای اشخاص حقوقی سازنده مسکن، معادل ۲۵ درصد درآمد سازنده تعیین شده است. سه نرخ دیگر مربوط به سازنده‌های حقیقی است که بر اساس میزان درآمد کسب شده در سه سطح متفاوت تعیین شده است به این معنا که چنانچه درآمد سازنده‌ها از محل ساخت از ۵۰ میلیون تومان و فروش اولین واحد مسکونی تجاوز نکند، نرخ مالیات بر ساخت و فروش، معادل ۱۵درصد درآمد سازنده اعمال می‌شود. سازنده‌های حقیقی با درآمد ۵۰ تا ۱۰۰میلیون تومان، برای درآمد تا ۵۰ میلیون تومان، مشمول پرداخت مالیات ۱۵ درصدی و برای مازاد بر آن تا ۱۰۰ میلیون تومان (۵۰ میلیون دوم) مشمول مالیات بر ساخت و فروش معادل ۲۰ درصد می‌شوند. سازنده‌هایی که از محل ساخت و اولین فروش واحد مسکونی، بیش از ۱۰۰ میلیون تومان درآمد کسب کنند، برای دو سطح اول یعنی ۵۰ میلیون اول و ۵۰ میلیون دوم، به ترتیب مشمول مالیاتی معادل ۱۵درصد و ۲۰ درصد می‌شوند و درآمد بیش از آن (اضافه بر ۱۰۰ میلیون تومان)، مشمول مالیات ۲۵ درصدی خواهد شد.

۴-۵-۳. معافیت مالیات اقساط وام مسکن

در قانون برنامه سوم توسعه، افراد در صورت اخذ وام مسکن مشمول معافیت مالیات بر درآمد گردیدند. یعنی میزان اقساط وام مسکن از درآمد مشمول مالیات کسر گردیده و باقی‌مانده آن مشمول مالیات بر درآمد می‌گردید.

۴-۵-۴. عوارض مسکن

بررسی و تحلیل عوارض مسکن از دامنه این مطالعه خارج است و خود مستلزم مطالعه مستقل و دقیق و عمیق خواهد بود و در ادامه فقط به صورت اجمال بیان می‌گردد.

عوارض نوسازی مطابق ماده ۲ قانون نوسازی و عمران شهری مصوب ۱۳۴۷ با اصلاحات بعدی بر کلیه ساختمان‌ها، اراضی و مستحدثات واقع در مناطق قانونی شهرها، به مأخذ ۵ در هزار ارزش معاملاتی املاک بوده و در اصلاحیه ۱۳۸۱ به یک درصد ارزش منطقه‌ای املاک توسط شهرداری‌ها وصول می‌گردد. در سال ۱۳۸۵ صد درصد ارزش معاملاتی املاک موضوع ماده ۶۴ قانون مبنای محاسبه عوارض خواهد بود.

عوارض بر پروانه‌های ساختمانی در اجرای بند یک ماده ۳۵ قانون شوراها توسط شهرداری‌ها وصول می‌گردد.

عوارض تفکیک اراضی به هنگام تفکیک اراضی با نرخ ده درصد بر اساس ارزش منطقه‌ای املاک مسکونی و با نرخ صد درصد ارزش معاملاتی املاک تجاری وصول می‌گردد. نرخ عوارض مذکور بر اساس شهرهای پرجمعیت تغییر می‌یابد. عوارض مازاد تراکم و عوارض حذف پارکینگ به استناد مصوبه ۱۳۷۱ ریاست جمهوری توسط شهرداری‌ها وصول می‌گردد. بحث عوارض نیازمند بررسی زمینه‌های گسترده‌تری از جمله بودجه دولت‌های محلی خواهد بود که نیازمند مطالعه جداگانه‌ای خواهد بود و این مطالعه تمرکز خود را بر مالیات‌های مسکن متمرکز می‌سازد.

۴-۵-۵. قانون مالیات ارزش افزوده

در قانون ارزش افزوده مسکن از هر گونه مالیات معاف می‌باشد. دو دلیل برای معافیت مذکور قابل تصور است. نخست اینکه مسکن به عنوان سرپناه بوده و وضع مالیات ارزش افزوده موجب افزایش قیمت و لذا تأمین آن برای خانوارهای میان‌درآمد و کم‌درآمد دشوار خواهد بود. دلیل دوم وضع مالیات‌های دیگر بر فروش مسکن مثل مالیات نقل و انتقال است و از این‌رو مالیات ارزش افزوده وضع نمی‌گردد.

در حالت اول اهداف توزیعی می‌تواند مانع از وضع این مالیات باشد و در این صورت معافیت مالیاتی برای گروه‌های هدف می‌تواند وضع گردد و معافیت برای سایر افراد توجیه‌پذیر نیست. چنانچه حالت دوم مبنای معافیت قرار گیرد، ممانعت از وضع مالیات مضاعف می‌توان دلیل معافیت باشد و تصریح آن در قانون می‌تواند مانع از فرار مالیاتی شود. در این مورد باید تأکید کرد، مالیات ارزش افزوده بر مصرف کننده وضع می‌شود لذا پرداخت‌کننده نهایی خریدار خواهد بود. پرداخت کننده مالیات نقل و انتقال هر دو طرف خریدار و فروشنده است و برای جلوگیری از آن می‌تواند مالیات نقل و انتقال خریدار لغو گردد و مالیات ارزش افزوده جایگزین شود. جهت تحقق اهداف توزیعی، واحدهای مسکونی ارزان‌قیمت از شمول این مالیات معاف خواهند بود.

مالیات ارزش افزوده بر واحدهای مسکونی گران‌قیمت که پرداخت‌کننده مالیات خریداران هستند موجب گسترش پایه مالیاتی، افزایش درآمدهای مالیاتی و تحقق اهداف توزیعی و کاهش اختلال قیمتی این نوع مالیات در بین بخش‌های اقتصادی می‌گردد و افزایش کارایی را بدنبال خواهد داشت.

۴-۶. اصلاح قانون مالیات‌ها در طرح تحول اقتصادی

طی سال‌های اخیر اقدامات مؤثری جهت اصلاح نظام مالیاتی بخش مسکن اتخاذ گردید و این تفکر مهم و ارزشمند که؛ نظام مالیاتی بخش مسکن در صورت اصلاح و بازبینی می‌تواند زمینه افزایش قابل توجه درآمدهای مالیاتی را فراهم آورد و با بکارگیری ابزارهای مناسب مالیاتی در جهت کارکردهای دیگر نظام مالیاتی، گام‌های مؤثرتری در جهت تحقق اهداف تأمین مسکن و ارتقای کارایی بخش مسکن و کل اقتصاد کشور بردارد، در نظام تصمیم‌گیری کشور شایع گردیده است. از ۱۳۸۷ تحول نظام مالیاتی و افزایش کارایی آن در کارکردهای مختلف آن، به عنوان یکی از محورهای هفت‌گانه طرح تحول اقتصادی مدنظر قرار گرفته است. در لایحه طرح تحول مالیاتی کشور تلاش شد با ایجاد بسترهای قانونی مناسب برای کاهش معاملات سوداگرانه مسکن و همچنین تشویق فعالان اقتصادی در جهت توسعه املاک استیجاری، تمهیداتی در این خصوص اندیشیده شود.

بر اساس ماده ۱۰ طرح تحول که توسط وزارت امور اقتصادی و دارایی تدوین گردید، نقل و انتقال قطعی املاک؛ به استثنای اولین نقل و انتقال قطعی ساختمان‌های نوساز، املاکی که در اجرای ماده ۶۵، ۶۸ و ۷۰ قانون مالیات‌های مستقیم منتقل می‌گردد و نقل و انتقال قطعی املاک واقع در روستاها و اراضی کشاورزی؛ مازاد بر دو واحد در سال توسط اشخاص حقیقی و حقوقی، در خصوص املاکی که بعد از اجرای این قانون خریداری می‌شود، به ازای هر واحد اضافی مشمول مالیات معادل یک برابر نرخ ماده ۵۹ این قانون برای هر معامله و حداکثر تا نرخ ۵۰ درصد خواهد بود.

علاوه بر آن به منظور بهبود وضعیت بازار اجاره مسکن نیز تمهیداتی اندیشیده شده که از جمله می‌توان به پیشنهاد اصلاح تبصره ۱۱ ماده ۵۳ قانون مالیات‌های مستقیم اشاره نمود که مطابق آن، سقف مجموع متراژ زیربنای مفید واحدهای مسکونی استیجاری مشمول معافیت بر درآمد اجاره املاک برداشته شده است و معافیت مالیاتی به واحدهای مسکونی استیجاری که زیربنای مفید آنها در کلانشهرها تا ۷۵ متر مربع و در سایر شهرها تا ۱۰۰ متر مربع باشد، فارغ از تعداد آنها اعطا خواهد شد. هدف از این تغییرات مهار فعالیت‌های سوداگرانه در بخش مسکن و افزایش انگیزه مالکان واحدهای مسکونی به ساخت واحدهای مسکونی متناسب با الگوی مصرف و اجاره این املاک و همچنین افزایش عرضه واحدهای مسکونی اجاره‌ای و به تبع آن بهبود وضعیت بازار اجاره مسکن عنوان شده است.

در لایحه طرح تحول مالیاتی سطح آستانه معافیت واحدهای مسکونی اجاره‌ای مورد تجدید نظر قرار گرفت و سطح آستانه برخورداری از معافیت مالیات مستغلات در تهران و شهرستان‌ها کاهش یافته که علت آن مؤثر نبودن معافیت اعمال شده و عدم تحقق اهداف مورد نظر ذکر شده است. در اصلاحیه قانون مالیات‌های مستقیم مصوبه ۱۳۹۴ مباحث مختلفی در خصوص مالیات بر واحدهای مسکونی خالی مطرح بوده و نتیجه نهایی آن است که دولت بر واحدهای مسکونی خالی مالیات وضع نماید.

مدل بهینه اخذ مالیات در بخش مسکن که در جریان بررسی و تصویب لایحه «اصلاح قانون مالیات‌های مستقیم» در سال ۹۴ نشان می‌دهد هم‌اکنون در کشورهای مختلف و از جمله ایران ۵ نوع مالیات در بخش مسکن تعریف شده که در برخی کشورها همه این مالیات‌ها و در برخی دیگر تعدادی از آنها در بازار اعمال می‌شود. هر کدام از این مالیات‌ها اثرات و پیامدهای مثبت و منفی خاص خود را به همراه دارد. مالیات بر عایدی سرمایه املاک، مالیات بر نقل و انتقال املاک، مالیات سالانه بر املاک، مالیات بر درآمد اجاره و مالیات بر درآمد حاصل از ساخت و فروش مسکن (اولین فروش آپارتمان‌های نوساز)، پنج شیوه رایج اخذ مالیات در دنیا محسوب می‌شوند.

هر چند مالیات سالانه بر املاک به‌عنوان شکل مطلوب دریافت مالیات در بخش مسکن در قانون اصلاح قانون مالیات‌های مستقیم تعریف نشده است اما به واسطه تغییراتی که در فرمول یکی از انواع مالیات‌های بخش مسکن در جریان تصویب قانون صورت گرفت از حدود دو ماه قبل با ابلاغ فرمول جدید دریافت مالیات از ساخت و فروش مسکن، شکل جدیدی از تکلیف مالیاتی در بخش مسکن لازم‌الاجرا شد. با تصویب آیین‌نامه اجرایی ماده ۷۷ قانون اصلاح قانون مالیات‌های مستقیم، فرمول جدید دریافت مالیات از ساخت و فروش مسکن ابلاغ شد که بر اساس این فرمول جدید، سازنده‌ها باید معادل ۱۵ تا ۲۵ درصد از درآمد حاصل از ساخت و اولین فروش واحدهای مسکونی نوساز را به‌عنوان مالیات پرداخت کنند.

۴-۶-۱. ارزیابی نظام مالیاتی بخش مسکن در لایحه طرح تحول نظام مالیاتی کشور

مالیات بر اموال و یا دارایی‌های غیرمنقول در ایران از چند مشکل اساسی رنج می‌برد؛ نخست اینکه سهم آن از تولید ناخالص داخلی و کل درآمد مالیاتی بسیار اندک است. در ایران سهم مالیات املاک از کل درآمدهای حدود ۲/۵ درصد است حال آنکه متوسط جهانی دست‌کم دو برابر این میزان است. دوم شکل اخذ مالیات و عوارض در ایران نامناسب است. در اغلب کشورها مالیات املاک بر پایه ارزش افزوده و سرمایه مسکن وضع می‌شود به طوری که از ۱۲۲ کشور مورد بررسی تنها ۳۷ کشور بر پایه درآمد املاک مالیات وضع می‌گردد و در ۸۶ کشور دیگر مالیات دارایی‌ها عمدتاً از ارزش افزوده و یا بر ارزش افزوده مسکن وضع می‌گردد. سوم شکل اخذ مالیات‌های محلی نیز نامتوازن است به طوری که در بیش از ۳۰ کشور در حال توسعه و توسعه یافته حدود ۸۹ درصد از مالیات اخذ شده از اموال از مالیات ارزش افزوده سرمایه‌ای مسکن اخذ می‌شود. همچنین سهم مالیات‌های اموال از کل درآمدهای شهرداری‌ها تقریباً ۳۵ درصد است. در ایران سهم مالیات و عوارض اموال از کل درآمدها بسیار زیاد است و همچنین شکل اخذ آن نامناسب است. مشکل مهم‌تر اینکه در اخذ مالیات اموال انگیزه سرپناه و یا سفته‌بازی لحاظ نمی‌گردد حال آنکه در نظام مالیاتی اغلب کشورها توجه به انگیزه پایه اساسی جمع‌آوری این مالیات تلقی می‌شود.

رشد شدید املاک خالی و شبه‌خالی، از نرخ ناچیز «هزینه نگهداری دارایی ملکی در کشور» نشأت می‌گیرد. در ایران، به همان اندازه که هزینه صاحب‌خانه شدن در سطح بالاتری از قدرت خرید مسکن سایر کشورها است، هزینه نگهداری ملک، در سطح فوق‌العاده پایین‌تر قرار دارد. تعداد خانه‌های خالی در کشور در فاصله سال‌های ۹۰ تا ۹۵، رقمی معادل ۵۵ درصد رشد پیدا کرده و از حدود یک میلیون و ۶۰۰ هزار واحد مسکونی به حدود ۲ میلیون و ۶۰۰ هزار واحد مسکونی افزایش یافته است. از طرفی، تعداد «خانه‌های شبه‌خالی» یا همان «اقامتگاه دوم» نیز در فاصله ۹۰ تا ۹۵ با رشد ۲۰۰ درصدی، از ۷۰۰ هزار واحد مسکونی به ۲ میلیون و ۱۱۵ هزار واحد رسیده است. این میزان رشد در خانه‌هایی

که «بهره‌برداری صفر» یا «بهره‌برداری مقطعی» از آنها صورت می‌گیرد، در شرایطی اتفاق افتاده که کل موجودی مسکن کشور در این ۵ سال، ۱۸ درصد افزایش یافته است. که این مسئله تبعات فراوانی را بر اقتصاد کشور دارد. این مسئله بدین معناست که حذف مالیات بر خانه‌های خالی در کشور باعث احتکار و راکد شدن و عدم گردش ۹۰ هزار میلیارد تومان در بخش‌های تولیدی کشور شده است. مالیات بر خانه‌های خالی نمود بارز آزادسازی ظرفیت‌های معطل در اقتصاد کشور است که تاکنون توجه مناسبی به آن نشده است.

در کشورهای توسعه‌یافته با درجات مختلف توسعه‌یافتگی، دو نوع مالیات ملی و محلی به ترتیب شامل «مالیات بر عایدی سرمایه ملکی» و «مالیات سالانه بر املاک» از مالکان دریافت می‌شود که پرداخت آنها از سوی مالکان، از یکسو ریسک سوداگری در بازار ملک به شکل بلااستفاده گذاشتن خانه را بالا می‌برد و از سوی دیگر، هزینه‌ای را که خانه دوم افراد به شهر تحمیل می‌کند به شکل عوارض شهری، در اختیار دولت محلی برای پوشش مخارج شهر می‌گذارد. مالیات بر عایدی سرمایه که با هدف کنترل سوداگری دریافت می‌شود و در عین حال اولین ملک خانوارها و محل اصلی سکونت افراد از آن معاف است، با نرخ نزدیک به ۳۰ درصد و حتی تا ۴۵ درصد، از مالکان دریافت می‌شود. مبنای این مالیات، سود حاصل از فروش ملک است؛ به این معنا که بهای فروش، پس از کسر قیمت زمان خرید و هزینه استهلاک، مبنای نرخ مالیات قرار می‌گیرد. مالیات سالانه بر املاک نیز در عمده کشورها، دارای نرخ ۰/۱ تا ۰/۵ درصد است که پایه آن، ارزش روز املاک است. این مالیات، در کلانشهرها به شکل «شارژ شهری» با نرخ پایه یک درصد دریافت می‌شود. در شهر تهران، شبیه این نوع مالیات شهری، تحت عنوان «عوارض نوسازی» از مالکان با نرخ ۰/۰۱ درصد اخذ می‌شود که چنین مالیاتی که در سایر شهرها نیز به همین نسبت محاسبه می‌شود، به قدری ناچیز و قابل اغماض است که هیچ اثری در کاهش خانه‌های خالی یا شبه‌خالی ندارد. ضمن آنکه، غالب مالکان، تکلیفی در پرداخت سالانه این عوارض برای خود قائل نیستند، چرا که جرائم تأخیر در پرداخت این عوارض نیز به لحاظ ریالی و شکل اعمال، بی‌اثر است. کارشناسان با اشاره به اینکه در ایران، به دلیل تورم بلندمدت در اقتصاد، امن‌ترین بازار برای حفظ ارزش واقعی دارایی افراد طی سال‌های گذشته، بازار ملک بوده است، تصریح می‌کنند: اگر چه بخشی از ریشه پدیده خانه‌های خالی و شبه‌خالی، به «ویژگی انحصاری بازار ملک برای حفظ ارزش دارایی‌ها در برابر تورم» برمی‌گردد اما سیاست‌گذاران می‌توانند با ابزارهای مالیاتی، دست‌کم، هزینه‌ها و عوارضی را که وجود خانه‌های خالی و شبه‌خالی به شهرها وارد می‌کنند به نفع متقاضیان مصرفی مسکن تأمین کنند. هدف از اجرای این قانون در گام اول پیشگیری از عدم عرضه واحدهای مسکونی است و اجرای قانون به دنبال تشویق افرادی است که واحد مسکونی دارند، آن را عرضه کنند و افرادی که واحد مسکونی عرضه کنند، هم‌اکنون تا ۱۵۰متر مربع از معافیت برخوردار می‌شوند و می‌توانند از معافیت برخوردار باشند. اگر فردی واحد مسکونی داشته باشد و عرضه نکند، از معافیت برخوردار نمی‌شود و باید مالیات آن را پرداخت کند.

بررسی‌ها درباره ساختار فرمول جدید مالیات بر ساخت و فروش مسکن نشان می‌دهد اگر چه دولت مطابق یکی از اهداف تعریف شده در قانون اصلاح مالیات‌های مستقیم، فعالیت‌های ساختمانی و سرمایه‌گذاری در ساخت و سازهای مسکونی را همچون سایر فعالیت‌های درآمدزای اشخاص حقیقی و حقوقی، مشمول پرداخت مالیات بر اساس نسبتی از درآمد کرده و حتی نرخ مالیات تعیین شده برای فعالیت‌های ساختمانی را هم سطح با سایر شغل‌های دارای درآمد، تعیین کرده است اما همین دگرگونی مالیاتی سبب شده در بازار مسکن، میزان ریالی مالیات برای سمت عرضه (سازنده‌ها)، نسبت به قبل حدوداً

۴۰ برابر شود. در این میان گروهی از سازنده‌ها از ۵۰ برابر شدن مبلغ این مالیات خبر می‌دهند. مطابق ضوابط تعیین شده در نحوه محاسبه مالیات بر ساخت و فروش مسکن، منظور از درآمد سازنده‌ها مابه‌التفاوت قیمت فروش آپارتمان و قیمت تمام شده ساخت مسکن به معنای مجموع هزینه ساخت، قیمت زمین و هزینه‌های استهلاک است که فعالان ساختمانی در بازار ملک از آن درآمد به سود ساخت نام می‌برند. مبنای تازه تعیین شده برای دریافت مالیات بر ساخت و فروش مسکن به این معنا است که شهر تهران که سازنده‌ها تا پیش از این برای فروش یک واحد مسکونی با قیمت متوسط شهر و میانگین حدود ۱۰۰مترمربع بنا، مبلغی در حدود ۴۰۰ هزار تومان، مالیات پرداخت می‌کردند، با فرمول جدید، باید حدود ۱۷ میلیون تومان، مالیات بپردازند.

ضربه‌گیرهای مالیات ها: تحلیل ساختار فرمول جدید مالیات بر ساخت و فروش مسکن، حکایت از آن دارد که این فرمول حاوی ۵ نقطه روشن است که می‌تواند ضربه ناشی از رشد یکباره هزینه نهایی سازنده‌ها و سرمایه‌گذاران ساختمانی از این محل را کنترل کند، اما در مقابل، وجود ۴ نیروی دافعه در فرمول جدید مالیات، مقابل سازنده‌ها، نگرانی کارشناسان نسبت به انعکاس آثار روانی نرخ‌های جدید بر فعالیت سازنده‌ها به شکل تأخیر در بروز رونق ساختمانی را برانگیخته است. نقاط روشن یا همان ضربه‌گیرهای فرمول جدید مالیات بر ساخت و فروش مسکن حاکی است: در این فرمول، یک امتیاز برای سازنده‌ها از بابت نحوه محاسبه هزینه زمین به عنوان جزء اصلی قیمت تمام شده مسکن (بیش از ۵۰ درصد قیمت تمام شده، صرف خرید زمین می‌شود) در نظر گرفته شده است. مطابق این امتیاز، پایه زمانی محاسبه هزینه مربوط به خرید زمین برای سازنده بابت تعیین درآمد مشمول مالیات بر ساخت و فروش، می‌تواند یکی از دو موقعیت مربوط به زمان خرید زمین برای شروع ساخت در ابتدای پروژه یا زمان فروش آپارتمان نوساز در پایان پروژه باشد به این معنا که بالاترین ارزش ریالی زمین در هر کدام از این دو موقعیت، مبنای محاسبه هزینه خرید زمین، قرار می‌گیرد و به‌عنوان جزئی از کل هزینه‌های سازنده، از مبلغ فروش آپارتمان کسر می‌شود. این فرصت‌سازی از محل نحوه محاسبه قیمت زمین در بهای تمام شده مسکن، باعث می‌شود در دوره‌های غیر از رکود مسکن که همواره قیمت زمین بخصوص در پایتخت، با رشد قابل توجه و حتی بیشتر از قیمت آپارتمان همراه است، تورم زمین در طول ساخت یک پروژه مسکونی، در قیمت تمام شده ساخت، منظور شود و در نتیجه، میزان درآمد ملاک عمل برای اخذ مالیات ساخت و فروش کمتر از درآمد کسب شده برای سازنده، محاسبه شود. همچنین در زمان رکود مسکن و دوره کاهش قیمت‌ها (تخلیه حباب)، چنانچه سازنده‌ها به مرحله فروش آپارتمان‌های نوساز خود برسند، برای پرداخت مالیات بر ساخت و فروش مسکن، می‌توانند برای اعلام قیمت تمام شده، اسناد مالی بهای زمین در زمان خرید آن را برای محاسبه مالیات، به ادارات مالیاتی ارائه کنند تا از این طریق، زیان احتمالی یا سود کم حاصل ساخت و ساز در زمان رشد قیمت و فروش در زمان افت قیمت از طریق کم‌نمایی درآمد در مالیات، به نوعی برای سازنده‌ها جبران شود. قیمت زمین طی دو دهه گذشته، در بلندمدت رشد سالانه بیش از ۲۰ تا ۲۵ درصدی داشته است که از متوسط رشد سالانه قیمت مسکن، ۲ تا ۳ واحد درصد فراتر بوده است. دومین امتیاز منظور شده در فرمول جدید مالیات بر ساخت و فروش مسکن، مربوط به انبوه‌سازان و آن دسته از سازنده‌ها است که از وزارت راه و شهرسازی گواهی مجاز به ساخت و ساز مسکونی دریافت کرده‌اند. این گروه از سازنده‌ها، مطابق ماده ۶ آیین‌نامه اجرایی ماده ۷۷، در حکم بنگاه‌های تولیدی موضوع ماده ۱۳۸ مکرر قانون مالیات‌های مستقیم، تلقی می‌شوند به این معنا که انبوه‌ساز، معادل نرخ سود بانکی منابع مالی بکار گرفته شده در ساخت و ساز، از مالیات ۲۵ درصدی معاف است. نرخ سود در این حالت، معادل نرخ سود عقود مشارکتی (۱۸ درصد) محاسبه می‌شود که سبب کاهش نرخ مالیات خواهد شد.

همچنین مبلغی که سازنده بابت نرخ سود منابع مالی دریافتی از بانک‌ها، به بانک عامل پرداخت می‌کند، هزینه قابل قبول مالیاتی، منظور می‌شود. نقطه روشن دیگر، به پارامترهای مدنظر مرجع مالیاتی برای محاسبه قیمت تمام شده ساخت مسکن برمی‌گردد. تمام هزینه‌های مربوط به قیمت خرید مصالح ساختمانی و مواد مصرفی، حقوق و دستمزد عوامل ساخت، وجوه‌پرداختی به سازمان تأمین اجتماعی، اجاره‌بهای ماشین‌آلات ساختمانی، مخارج مربوط به سوخت، برق، آب و ... در پروژه ساخت، مبلغ انواع عوارض ساختمانی شهرداری، مخارج حمل و نقل و همچنین سود و کارمزد تسهیلات ساخت مسکن تحت عنوان هزینه‌های قابل قبول، ساخت و هزینه استهلاک پروژه ساختمانی، قابل محاسبه است که در کنار هزینه خرید زمین، از مبلغ فروش آپارتمان، کسر می‌شود و امکان تعیین درآمد سازنده برای پرداخت مالیات را فراهم می‌کند. چهارمین ضربه‌گیر در فرمول جدید مالیاتی نیز مربوط به امتیاز ساخت و ساز در شهرهای کوچک کمتر از ۱۰۰ هزار نفر جمعیت است. ساخت و سازهای مسکونی در شهرهای کوچک، از پرداخت مالیات بر ساخت و فروش با فرمول جدید، معاف هستند. این معافیت، به تقویت انگیزه عرضه مسکن و هدایت سرمایه‌گذاری به شهرهای مستعد جمعیت‌پذیری منجر می‌شود. هر چند برای این مهاجرت سرمایه در بازار مسکن، باید ابتدا جذابیت سکونت‌پذیری در شهرهای کوچک، به سطح قابل قبولی برای رقابت با کلانشهرها افزایش پیدا کند. امتیاز پنجم نیز به ساخت و سازهای بافت فرسوده مربوط است مشروط به آنکه، مالیات برای سازنده‌ها، به صورت علی‌الرأس تعیین شود. در این صورت، سازنده‌های بافت فرسوده از پرداخت ۴۰درصد از مالیات جدید معاف می‌شوند.

با عنایت به اثرات گسترده و عمیق بخش مسکن و انتشار آثار و اختلالات آن به بخش‌های دیگر و اقتصاد ملی، اصلاح ساختار مالیات‌های این بخش ضرورتی اجتناب‌ناپذیر است و علاوه بر اثرات مستقیم بر اهداف کلان مثل؛ تورم، رشد اقتصادی و توزیع درآمد، بطور غیرمستقیم نیز این متغیرها را دستخوش تغییر قرار می‌دهد و ظرفیت‌های علمی و تجربی تدوین این مالیات وجود دارد و امکان ایجاد نظام سازمانی و اداری آن نیز فراهم خواهد بود و عزم ملی و ارائه شناخت و آگاهی و مطالعات تکمیلی الزامات آن تلقی می‌گردد.

۴-۷. مالیات بر خانه‌های خالی و مالیات بر عایدی سرمایه

یکی از مشکلات موجود در بازار مسکن حضور تقاضاهای سوداگرانه است که سبب ایجاد حباب و بی‌نظمی در بازار مسکن شده است. برای حل این مشکل دولت می‌تواند تقاضای سوداگرانه در بازار را با استفاده از ابزارهای مالیاتی کنترل و سرمایه‌ها را به بخش تولید هدایت نماید و زمینه لازم برای کاهش قیمت مسکن را فراهم آورد. کاهش فعالیت‌های سوداگرانه در بازار مسکن سبب کاهش قیمت و افزایش توانمندی تقاضای مصرفی برای حضور در بازار مسکن ملکی می‌شود.

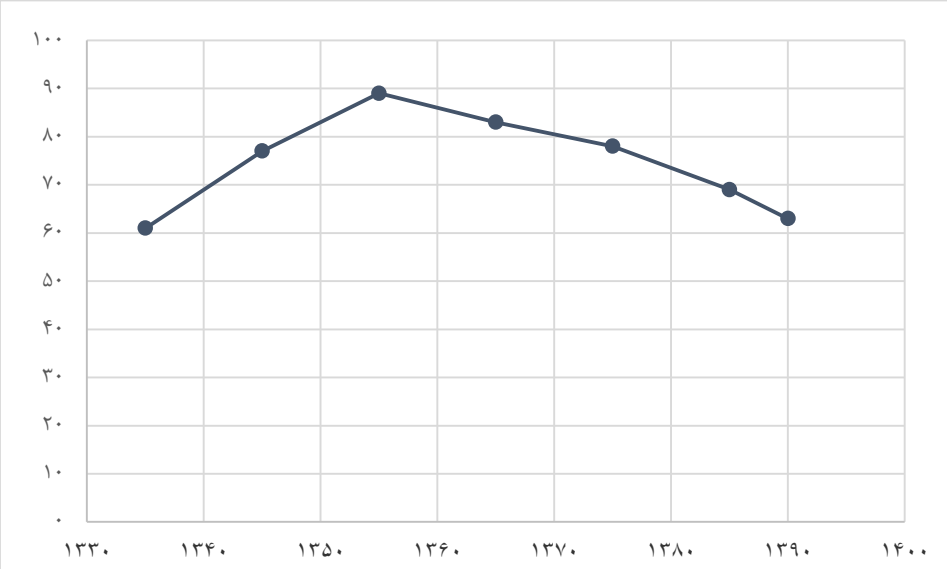
مالیات بر عایدی سرمایه، قدیمی‌ترین مالیات حوزه زمین و مسکن است که بر افزایش قیمت زمین و مسکن (عایدی سرمایه) وضع می‌شود. این مالیات در بسیاری از کشورهای توسعه‌یافته و یا در حال توسعه از جمله کره‌جنوبی، فرانسه، آمریکا، کانادا، انگلستان، ایرلند، تجربه شده است. به عنوان مثال در آمریکا یا انگلستان دولت ۴۰ درصد مابه‌التفاوت قیمت خرید و فروش را از فروشنده اخذ می‌کند تا حاشیه سود در معاملات مسکن پایین آمده و انگیزه تقاضاهای سوداگرانه کاهش پیدا کند. شایان ذکر است خانه اول هر فرد که تقاضای مصرفی است و تولیدکنندگان مسکن از این مالیات معاف هستند.

۴-۷-۱. تبعات عدم اجرای قانون مالیات بر عایدی سرمایه در ایران

بررسی‌های صورت گرفته نشان می‌دهد که اجرای طرح مالیات بر عایدی سرمایه در بسیاری از کشورهای پیشرفته جهان توانسته است مانع ثروت بادآورده برای سوداگران شود و از حبابی شدن قیمت و ایجاد تورم در بازار مسکن جلوگیری کند. اما در ایران با وجود جولان سوداگران نه تنها تاکنون این طرح بصورت جدی مطرح نشده که نظام مالیاتی کارآمدی هم با هدف کنترل سوداگری در بازار زمین و مسکن وجود ندارد. نبود نظام مالیاتی کارآمدی چون مالیات بر عایدی سرمایه جهت کنترل سوداگری پیامدهای منفی بر اقتصاد کشور داشته است.

۴-۷-۱-۱. کاهش شاخص خانوارهای دارای مسکن ملکی

یکی از شاخص‌های عمده در بخش مسکن، شاخص‌های خانوارهای دارای مسکن ملکی است. سرشماری‌ها نشان‌دهنده آن است که این شاخص که از سال ۱۳۳۵ تا سال ۱۳۶۵ روند رو به رشدی داشت با حذف قوانین فصل املاک در سال ۶۶، زمینه برای ورود تقاضاهای غیرمولد و سوداگرانه در بازار فراهم شد که این امر منجر به افزایش قیمت زمین و مسکن و ناتوانی تقاضاهای مصرفی در بازار مسکن شد. به این ترتیب خانوارهای دارای مسکن ملکی از ۷۷ درصد در سال ۶۵ به ۶۲ درصد در سال ۱۳۹۰ رسید. باید یادآور شد که در مقیاس شهری، تنها ۵۶ درصد از خانوارهای شهری دارای مسکن ملکی هستند.

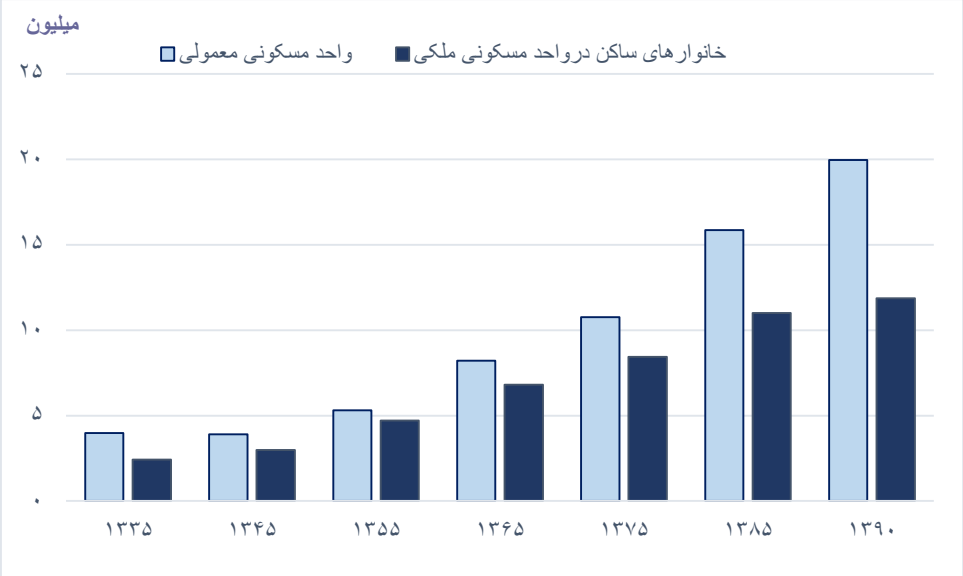


نمودار ۴-۵. تغییرات درصد خانوارهای دارای مسکن ملکی کشور

۴-۷-۱-۲. رشد تقاضاهای سرمایه‌ای در بازار مسکن

طی بازه زمانی ۱۳۹۰- ۱۳۶۵ بیش از ۱۱/۸ واحد مسکونی به موجودی مسکن اضافه شده در حالی‌که تنها ۵/۰۶ میلیون خانوار جدید دارای مسکن ملکی بوده‌اند. این بدان معنا است که تنها ۴۳ درصد از تقاضای مسکن طی این فاصله زمانی مصرفی بوده است و ۵۷ درصد از تقاضای مسکن را تقاضای سرمایه‌ای پوشش داده است. اهمیت موضوع در بازه زمانی ۹۰ـ ۱۳۸۵ دو چندان می‌شود. در این بازه زمانی ۴/۱ میلیون واحد مسکونی ـ بدون احتساب خانه‌های خالی از سکنه ـ به موجودی مسکن اضافه شده در حالی‌که ۱,۳ میلیون خانوار جدید دارای مسکن ملکی شده‌اند. این بدان معنا است که طی فاصله زمانی دو سرشماری گذشته نزدیک به ۷۰ درصد از تقاضای مسکن موجود به تقاضای سرمایه‌ای

اختصاص یافته است. این در حالی است که در بازه دو سرشماری ۱۳۵۵ تا ۱۳۶۵ نزدیک به ۸۰ درصد از تقاضای بخش مسکن تقاضای مصرفی بوده است.



نمودار ۴-۶. تعداد واحدهای مسکونی و خانوارهای ساکن در واحدهای مسکونی ملکی

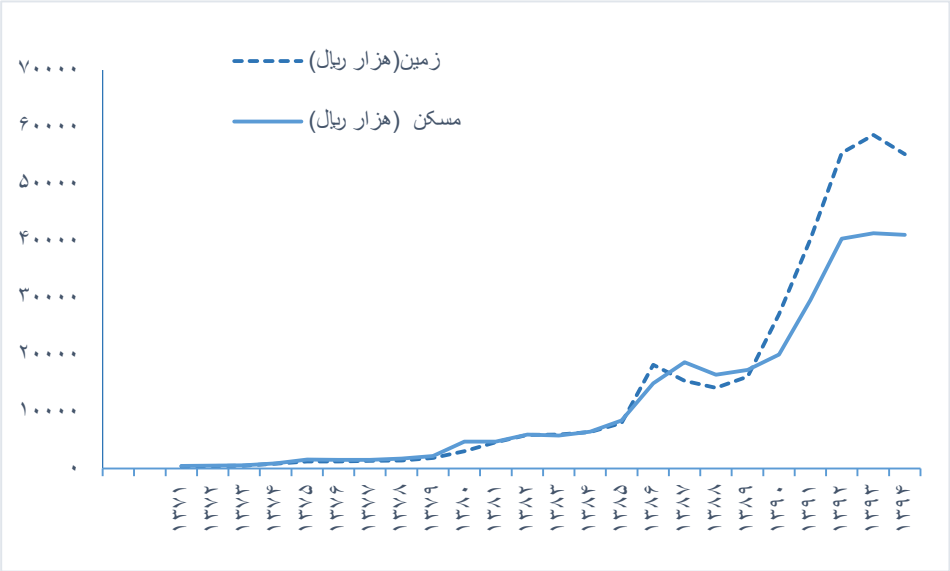
۴-۷-۱-۳. افزایش مطلوبیت فعالیت‌های غیرمولد (خرید و فروش زمین و مسکن)

با توجه به شرایط حساس کشور در دوران پس از انقلاب اسلامی و افزایش تهدیدات روز افزون اقتصادی، توجه رویکردهای مولد و درون‌زا که امروزه به عنوان اقتصاد مقاومتی شناخته می‌شود، همیشه از نیازهای اساسی اقتصاد کشور بوده است. یکی از عمده راهکارهای این رویکرد هدایت سرمایه‌ها از بخش‌های غیرمولد و غیراشتغال‌زا که معمولاً اثرات تورمی نیز بر بازار دارند، به سوی بخش‌های مولد اقتصاد بوده است. همان‌گونه که ذکر شد، حذف فصل املاک از قوانین مالیات در سال ۱۳۶۶ سبب شده تا حجم سرمایه‌های غیرمولد در بازار مسکن رشد شتابانی داشته باشد. این امر سبب شده است تا سرمایه بسیار هنگفتی در بازار غیرمولد و سوداگرانه بازار مسکن راکد شود که در صورت هدایت این سرمایه به بخش‌های مولد اقتصاد، می‌تواند انقلاب عظیمی را در حوزه اشتغال و تولید ایجاد کند. قابل ذکر است در بازه زمانی ۱۳۶۵ تا ۱۳۹۰ بیش از ۶٫۱ میلیون واحد مسکونی مورد تقاضای سرمایه‌ای غیرمولد قرار گرفته است. با فرض متوسط متراژ ۱۰۰ متر مربع این واحدها و بر اساس قیمت فعلی مسکن در کشور که به طور متوسط ۱ میلیون تومان است، بر اساس شرایط فعلی بازار مسکن، حجم تقاضاهای سرمایه‌ای معادل ۶۱۰ هزار میلیارد تومان بوده است. در حالی‌که گردش چنین سرمایه‌ای در بخش‌های تولیدی اقتصاد، طی ۲۵ سال گذشته می‌توانسته زمینه اشتغال‌زایی فراوانی را فراهم کند.

۴-۷-۱-۴. سوداگری و وجود حباب قیمتی وتورم در بخش زمین و مسکن

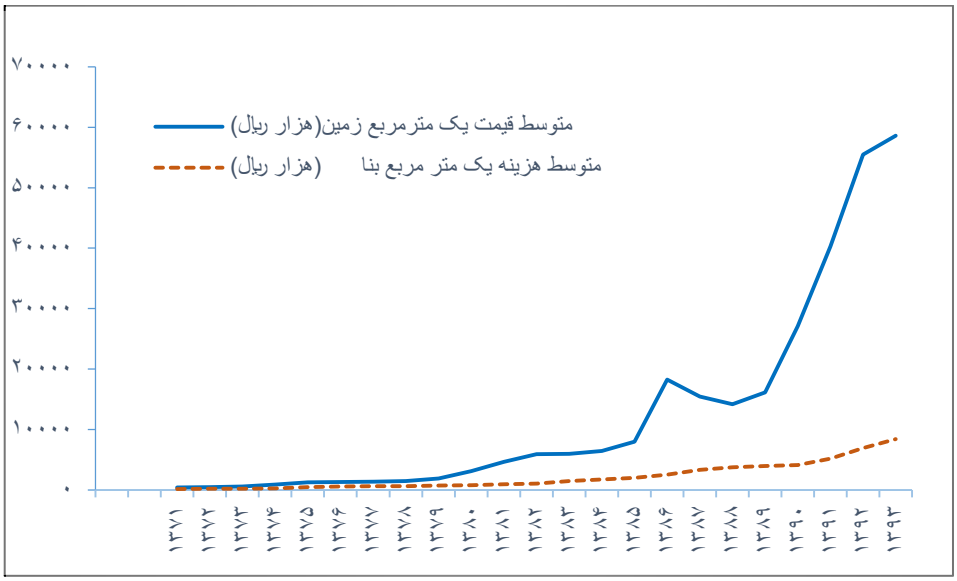
همان‌طور که ذکر شد حضور بالای تقاضای سوداگرانه در بازار زمین و مسکن شهری با توجه به غیرقابل تولید بودن زمین و ثابت بودن موجودی آن، منجر به افزایش قیمت زمین و به تبع آن مسکن شده است. بر اساس داده‌های وزارت راه و شهرسازی، قیمت زمین در تهران طی دوره (۹۴-۱۳۷۱) حدود ۱۲۸برابر و قیمت مسکن ۸۸ برابر شده است. از

دیدگاه کارشناسان رشد بی‌رویه قیمت زمین در ایران یکی از مهم‌ترین عوامل تـورم در بـازار مسـکن اسـت (نمـودار۴-۷) (جدول۴-۴).



نمودار ۴-۷. روند قیمت زمین، مسکن در شهر تهران (هزارریال)

درسال ۹۳ نرخ تمام شده هزینه ساخت یک متر مربع واحد مسکونی در تهران، ۸ میلیـون و۳۹۴ هـزار ریـال اسـت. ایـن در شرایطی است که قیمت یک متر مربع زمین درتهران به ۵۸ میلیون و ۶۰۰ هزار ریال می‌رسد (نمودار ۴-۸).



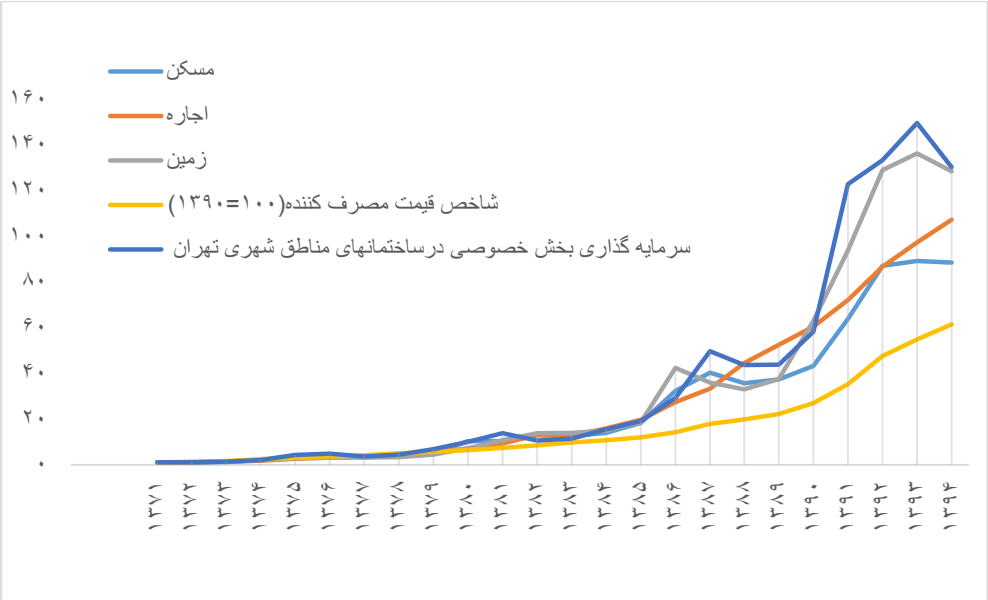
نمودار۴-۸. مقایسه هزینه ساخت یک متر مربع واحد مسکونی و قیمت یک متر مربع زمین در شهر تهران

جدول۴-۴. متوسط قیمت زمین در شهرتهران طی دوره ۹۴-۱۳۷۱

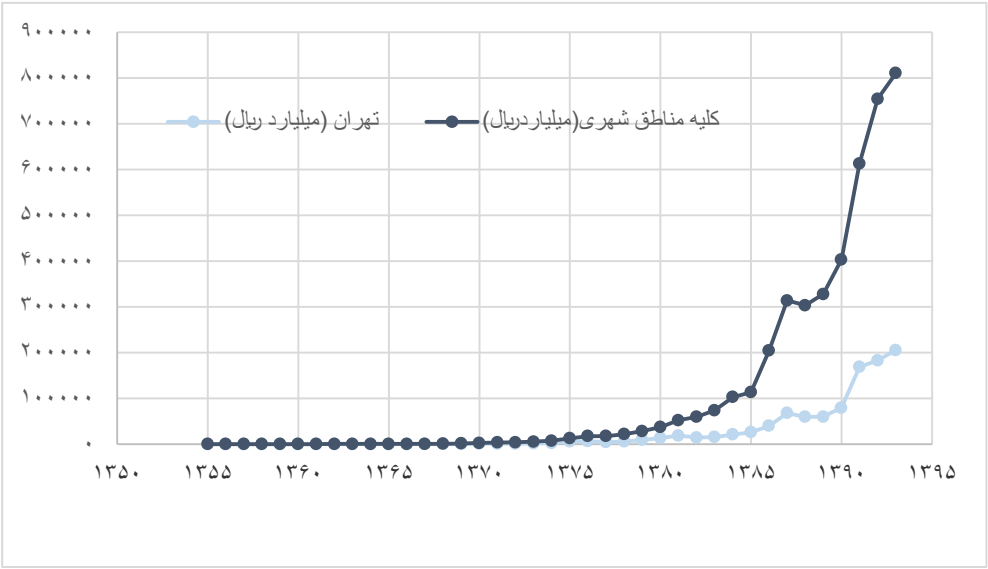
سال	قیمت (هزار ریال)	سال	قیمت (هزار ریال)
۱۳۷۱	۴۳۰	۱۳۸۳	۵۹۷۴
۱۳۷۲	۴۷۶	۱۳۸۴	۶۴۴۵
۱۳۷۳	۵۵۳	۱۳۸۵	۷۹۸۹
۱۳۷۴	۸۸۶	۱۳۸۶	۱۸۲۴۲
۱۳۷۵	۱۲۳۸	۱۳۸۷	۱۵۴۳۳
۱۳۷۶	۱۲۸۱	۱۳۸۸	۱۴۱۷۶
۱۳۷۷	۱۳۷۴	۱۳۸۹	۱۶۱۴۳
۱۳۷۸	۱۴۴۸	۱۳۹۰	۲۷۱۰۶
۱۳۷۹	۱۸۸۶	۱۳۹۱	۴۰۳۰۵
۱۳۸۰	۳۰۸۳	۱۳۹۲	۵۵۴۶۵
۱۳۸۱	۴۶۴۰	۱۳۹۳	۵۸۵۹۹
۱۳۸۲	۵۹۲۳	۱۳۹۴	۵۵۲۳۷

۴-۷-۱-۵. هجوم سرمایه‌ها از بخش‌های مولد به بخش زمین و مسکن

در ربع قرن اخیر، سوداگری و سرمایه‌گذاری بر روی زمین یا مسکن از هر زمینه دیگری حتی خرید و فروش طلا یا ارز سودآورتر بوده است. طبق داده‌های وزارت راه و شهرسازی، در طی دوره (۹۴-۱۳۷۱) در شهر تهران، بهای زمین، ۱۲۸ برابر، مسکن ۸۸ برابر و اجاره‌بهای مسکن، ۱۰۶ برابر افزایش داشت. در حالی‌که طی این مدت شاخص بهای کالاها و خدمات مصرفی ۶۷ برابر و سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان‌های مناطق شهری تهران ۱۳۰ برابر شده است. به عبارت دیگر، بهای زمین ۲ برابر، مسکن ۱/۴ برابر و اجاره‌بها ۱/۷ برابر سطح عمومی قیمت‌ها افزایش یافته است (نمودارهای ۴-۹ و ۴-۱۰).



نمودار ۴-۹.چند برابری قیمت زمین، مسکن، اجاره مسکن و سرمایه‌گذاری در بخش ساختمان در شهر تهران و شاخص قیمت مصرف کننده (نسبت به سال ۱۳۷۱)



نمودار ۴-۱۰. سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان‌های جدید مناطق شهری

در شرایطی که بخش زمین و مسکن سودآوری بالایی داشته و از رشد قیمت‌های بسیار بالایی برخوردار بوده است، مالیات املاک و مستغلات ایران ۰/۸درصد از کل درآمدهای مالیاتی و ۰/۰۴ درصد از کل تولید ناخالص داخلی بوده که نسبت به کشورهای دیگر بسیار پایین است. به عنوان نمونه سهم مالیات بر املاک از کل مالیات‌ها در کشورهای عضو سازمان همکاری و توسعه اقتصادی ۵/۴ درصد و در آمریکا ۱۲/۴ درصد است.

در ایران به جای اینکه از زمین و املاک در حد و اندازه کشورهای دیگر مالیات اخذ شود یا اجازه داده شود تا حباب‌های تورمی بهای زمین و ساختمان تخلیه شود، با رانت منابع مالی ارزان‌قیمت تسهیلات بانکی دستوری تلاش می‌گردد تا به حفظ و افزایش قیمت‌ها کمک شود و به عبارتی به صاحبان زمین یارانه داده می‌شود. نکته قابل توجه این است که کسی

زمین را تولید نکرده و نمی‌کند و خرید و فروش و سوداگری زمین یک وجه آشکار فعالیت‌های نامولد است که با تخصیص منابع کشور به این فعالیت‌های نامولد به ثروت ملی افزوده شود، سودهای کلانی به جیب گروه قلیلی سرازیر می‌گردد که سوخت اصلی برای شعله‌ور شدن تورم در کشور است. این امر باعث می‌شود سرمایه‌های کشور از فعالیت‌های مولد در صنایع که خلق ثروت و شغل می‌کند و موجب می‌شود توزیع درآمد بین آمار مختلف امکان‌پذیر گردد و رفاه عمومی افزایش یابد، وارد فعالیت‌های غیرمولد سوداگری خرید و فروش زمین و مستغلات گردد. سرمایه‌هایی که می‌تواند موجب خلق ثروت، اشتغال و درآمد و توسعه در کشور گردد وارد فعالیت‌های سوداگری و نامولد می‌شود و فرصت‌های توسعه و خلق شغل را از جوانان دریغ می‌کند و به دنبال آن، همه مفاسد ناشی از بیکاری را ساختاری می‌کند (راغفر و سلطانی، ۱۳۹۵).

۴-۷-۱-۶. توزیع ناعادلانه درآمد و ثروت

افزایش قیمت شدید زمین و مسکن، توزیع درآمد را به نفع صاحبان مستغلات تغییر داده است و موجب افزایش نابرابری در ثروت و درآمد چه در درون نسل کنونی و چه بین نسل کنونی و نسل آینده شده است. خانوارهایی که هم‌اکنون دارای خانه‌ای از محل توزیع زمین در دهه‌های ۱۳۶۰ و ۱۳۷۰ هستند، دارایی بسیار ارزشمندی دارند که ارزش آن بسته به موقعیت کلانشهرها به ویژه کلانشهر تهران متفاوت است. خانوارهایی که در سال‌های بعد دارای آپارتمانی شده‌اند نیز دارایی دارند که البته ارزش آن، با ثابت گرفتن منطقه، در مقایسه با دارایی گروه اول کمتر است. خانوارهایی که نه زمینی دریافت کرده‌اند و نه آپارتمانی و در عین حال، از ابتدا نیز دارایی ارضی در اختیار نداشته‌اند، اکنون جزو بازندگان هستند که بخش قابل توجهی از آنان به صورت حاشیه‌نشینان شهری جدید ظاهر شده‌اند (دینی ترکمانی، ۱۳۹۵).

۴-۷-۱-۷. کاهش کیفیت ساخت و ساز و اتلاف منابع

همزمان با رشد و رونق بازار زمین و مسکن، کیفیت ساخت و ساز به شدت کاهش یافته است. نظر به تفوق بخش نامولد (سوداگری و سفته‌بازی) و سودجویی فزاینده در بخش ساختمان، ضمن توجه سطحی بیش از حد به ظواهر و تجملات ساختمان‌ها، موضوع مهم کیفیت به شدت مغفول واقع شده است. نظرات کارشناسی حاکی از آن است که عمر مفید ساختمان در ایران بین یک-سوم تا یک-هشتم دنیا می‌باشد. این کاهش عمر مسکن به معنای اتلاف منابع صرف شده در تولید مسکن است (راغفر و سلطانی، ۱۳۹۵).

۴-۸. ویژگی‌های نظام مالیاتی مطلوب و کارآمد

با توجه به کارکردهای نظام مالیاتی و اهمیت نقش آن، نظام مالیاتی مناسب و کارآمد باید بر مبنای اصول اقتصاد بخش عمومی پایه‌گذاری شود و در مرحله اجرا نیز پاسخگوی انتظاراتی باشد. از این‌رو این نظام باید دارای خصوصیات و ویژگی‌هایی باشد که اهم آن به شرح زیر می‌باشد:

۱. **برابری و عدالت:** رفتار مالیاتی یکسان با مؤدیانی که توانایی پرداخت یکسانی دارند.

۲. **اقتصادی بودن وصول مالیات:** هزینه‌های جمع‌آوری و پرداخت مالیات برای دولت و مؤدیان در پایین‌ترین حد ممکن باشد.

۳. **سادگی**: قوانین مالیاتی بایستی برای مؤدیان به قدری ساده باشد که فهم و عمل به آن با کمترین هزینه ممکن صورت گیرد.

۴. **خنثایی و بیطرفی**: قوانین و سیاست مالیاتی بایستی به گونه‌ای باشد که کمترین اخلال را در تصمیمات اقتصادی مؤدیان ایجاد نماید.

۵. **کارایی و رشد اقتصادی**: سیستم مالیاتی نبایستی مانع یا موجب کاهش بهره‌وری و رشد اقتصادی شود.

۶. **شفافیت**: مؤدیان بایستی در مورد نحوهٔ اعمال قوانین مالیاتی در مورد خودشان و دیگران دچار تردید و سؤال نشوند.

۷. **شکاف مالیاتیِ حداقل**: مالیات بایستی به گونه‌ای باشد تا عدم تمکین مالیاتی را در کمترین حد ممکن نگه دارد.

۸. **درآمد مالیاتی مناسب برای دولت**: سیستم مالیاتی بایستی به دولت این امکان را بدهد تا میزان و زمان‌بندی وصول مالیات را با دقت تعیین نماید.

۴-۹. ارکان اقتصاد ایران در حوزه مالیات

بدیهی است تحقق نظام مالیاتی مطلوب که بتواند در کنار تأمین مالی بودجه دولت و تأمین برابری و عدالت؛ رشد اقتصادی را تضمین کرده و محرک اقتصاد باشد، به عملکرد ارکان تشکیل‌دهنده نظام مالیاتی یعنی تولید ملی، قوانین و مقررات مالیاتی و سازمان وصول مالیات بستگی دارد. بدیهی است هر نوع برنامه اصلاحی بایستی در چارچوب اصلاح ساختاری ارکان سه‌گانه نظام مالیاتی تدوین شود.

۴-۹-۱. تولید ملی

اولین رکن نظام مالیاتی کشور، "تولید ملی و نحوه توزیع آن" در سطح جامعه است. تولید ملی و نحوه توزیع آن عامل بسیار مهمی در شکل‌گیری پایه‌های مالیاتی محسوب می‌شود. درجه شفافیت و آزادی فعالیت‌های اقتصادی، سهم بخش غیررسمی، سهم بخش کشاورزی از اقتصاد، ساختار کلان اقتصاد، درجه سنتی بودن اقتصاد، سهم صادرات، توزیع درآمد در کشور، بخش‌های اقتصادی معاف از مالیات از مهم‌ترین شاخص‌هایی هستند که از طریق آن می‌توان عملکرد نظام مالیاتی یک کشور را با تولید ملی پیوند زد. رکن "تولید ملی"، در حقیقت ناظر بر این جنبه از عملکرد نظام مالیاتی است که چنانچه فرض شود دو رکن قوانین و مقررات مالیاتی و نیز سازمان وصول مالیات قابلیت تغییر و اصلاح را داشته باشند، در آن صورت، اقتصاد کشور حداکثر ظرفیت ایجاد چه مقدار مالیات را خواهد داشت. بررسی‌های انجام شده نشان می‌دهد که اقتصاد ایران ظرفیت رسیدن به نسبت مالیات به تولید ناخالص داخلی بین ۱۲ تا ۱۵ درصد را تحت فروض خاصی که در ادامه به آنها اشاره خواهد شد، دارد.

۴-۹-۲. قوانین و مقررات مالیاتی

دومین رکن نظام مالیاتی کشور را "قوانین و مقررات مالیاتی کشور" تشکیل می‌دهد. نرخ‌های مالیاتی، ساختار نظام مشوق‌های مالیاتی، ساختار نظام ضمانت‌های اجرایی قوانین، مقررات حاکم بر تبادل اطلاعات، ساختار شکلی قوانین و مقررات، پیچیدگی قوانین و مقررات مالیاتی و هر نوع تکلیف قانونی در خصوص پرداخت و وصول مالیات که در قوانین مالیاتی مشخص شده‌اند، به طور مستقیم بر عملکرد نظام مالیاتی تأثیر می‌گذارند. بر این اساس، این رکن از نظام مالیاتی، ظرفیت قانونی وصول مالیات در چارچوب قوانین مالیاتی موجود و با فرض حداکثر کارایی سازمان وصول مالیات را نشان می‌دهد. بنابر بررسی‌های صورت پذیرفته درحال حاضر با توجه به قوانین مالیاتی موجود، بین ۵۰ تا ۶۰ درصد از تولید ناخالص داخلی کشور، مشمول مالیات بوده و تقریباً ۴۰ درصد از تولید ناخالص داخلی کشور از مالیات معاف می‌باشد.

۴-۹-۳. سازمان وصول مالیات

سومین رکن نظام مالیاتی کشور را "سازمان وصول مالیات" تشکیل می‌دهد. این رکن حداکثر میزان مالیات قابل وصول در چارچوب قوانین و ساختار فعلی سازمان و تشکیلات اداری وصول مالیات (کارایی) را نشان می‌دهد. عوامل متعددی بر کارایی سازمان وصول مالیات تأثیر دارند که از آن جمله می‌توان به منابع انسانی، منابع مالی، بودجه سازمانی، مدیریت، مکانیزاسیون فرآیندها، بانک اطلاعاتی مؤدیان، استفاده از فناوری اطلاعات و .... اشاره کرد.

۴-۱۰. الزامات تحقق درآمدهای مالیاتی

همان‌گونه که پیش‌تر بیان شد، تقویت نظام مالیاتی کشور مستلزم تقویت ۳ رکن اصلی و تشکیل‌دهنده نظام مالیاتی است به عبارتی دیگر با تقویت توان تولید ملی، اصلاح ساز و کارهای قانونی و سرانجام تقویت دستگاه وصول مالیات می‌توان به بهبود عملکرد نظام مالیاتی کشور امیدوار بود. از این‌رو در ادامه ضمن بررسی مهم‌ترین موانع بر سر راه بالفعل شدن ظرفیت اقتصادی مالیات در کشور، الزامات و اصلاحات مورد نیاز برای تحقق درآمدهای مالیاتی مصوب تبیین می‌شود.

۴-۱۰-۱. پتانسیل‌ها و موانع موجود در شکوفایی ظرفیت بالقوه اقتصادی مالیات

برخی از مهم‌ترین موانع نظام مالیاتی کشور از منظر تولید ملی و نحوه توزیع آن که به محدود شدن پایه‌های مالیاتی منجر شده و مانع بالفعل شدن ظرفیت‌های بالقوه‌اقتصادی مالیات شده‌اند، عبارتند از:

۴-۱۰-۱-۱. نامناسب بودن سهم مالیات‌ها از تولید در کشور

ترکیب تولید ناخالص داخلی عامل مهمی در تأثیرگذاری بر اهداف درآمدی و سیاست‌گذاری اقتصادی مالیات دارد. بررسی‌ها نشان می‌دهد بخش خدمات به شرح ذیل بیشترین سهم را در اقتصاد کشور به خود اختصاص داده است:

جدول۴-۵. پایه مالیاتی و مالیات وصولی بخش مشاغل و اشخاص حقوقی طی ۸۹- ۱۳۸۴ (میلیارد ریال/درصد)

شرح	۱۳۸۴	۱۳۸۵	۱۳۸۶	۱۳۸۷	۱۳۸۸	۱۳۸۹
ارزش افزوده مشاغل*	۴۷۱۵۴۴	۵۷۱۴۰۶	۶۸۷۴۲۴	۸۴۲۵۳۰	۹۳۶۷۷۵	۱۲۳۳۷۳۹
سهم ارزش افزوده مشاغل از GDP	۲۵.۴	۲۵.۳	۲۴.۰	۲۴.۹	۲۶.۳	۲۸.۷
سهم مالیات مشاغل از مالیات‌های مستقیم	۱۲.۱	۱۰.۵	۱۰.۰	۸.۳	۷.۷	۸.۲
ارزش افزوده اشخاص حقوقی (با نفت)*	۹۵۴۷۱۹	۱۱۶۸۶۶۶	۱۵۵۹۶۷۱	۱۷۹۰۹۱۷	۱۷۰۳۸۱۹	۱۹۹۷۸۹۰
سهم ارزش افزوده اشخاص حقوقی (با نفت) از GDP	۵۱.۵	۵۱.۷	۵۴.۵	۵۳.۰	۴۷.۸	۴۶.۴
ارزش افزوده اشخاص حقوقی (بدون نفت)*	۴۳۲۶۰۰	۵۵۵۴۵۳	۷۵۳۶۸۵	۹۴۰۲۷۵	۹۷۴۵۳۷	۱۰۲۰۰۹۱
سهم ارزش افزوده اشخاص حقوقی (بدون نفت) از GDP	۲۳.۳	۲۴.۶	۲۶.۳	۲۷.۸	۲۷.۴	۲۳.۷
سهم مالیات اشخاص حقوقی از مالیات‌های مستقیم	۶۲.۵	۶۵.۳	۶۵.۳	۶۹.۸	۷۲.۵	۶۹.۰

* آمار مربوطه برآوردی می‌باشد.

هرچند تناظر دقیقی بین اجزای تولید ناخالص داخلی وجود ندارد، اما می‌توان حدود مالیات‌های قابل وصول در پایه‌های مختلف مالیات بر درآمد را با کمی اغماض از ترکیب تولید ناخالص داخلی بدست آورد. با مقایسه ارزش افزوده بخش‌های تشکیل دهنده GDP طی برنامه‌های اول الی چهارم توسعه، مشاهده می‌شود که ترکیب تولید ناخالص داخلی تفاوت بسیار زیادی با ترکیب مالیات بر درآمد وصولی از پایه‌های مختلف دارد و این فاصله به اندازه‌ای است که نمی‌توان آن را به عدم تناظر پایه‌های مالیاتی با اجزای GDP نسبت داد.

همان‌گونه که مورد توجه قرار گرفت با بررسی ترکیب GDP و محاسبه ارزش افزوده پایه‌های مختلف مالیاتی طی برنامه چهارم توسعه، مشاهده می‌شود علی‌رغم اینکه ارزش افزوده بخش مشاغل به طور میانگین ۲۶ درصد GDP بوده است، اما مالیات ناچیزی پرداخت نموده‌اند، به طوری که سهم مالیات پرداختی توسط این بخش از مالیات بر درآمد تنها ۹.۵ درصد بوده است. طی این دوره اشخاص حقوقی (بدون نفت) که سهمی معادل ۲۵.۶ درصد تولید ناخالص داخلی را داشته، ۷۳.۴ درصد مالیات درآمد را به خود اختصاص داده است. سرانجام بخش کشاورزی نیز در دوره مذکور سهمی معادل ۹.۳ درصد از GDP را به خود اختصاص می‌دهد، در حالی‌که عمدتاً از پرداخت مالیات معاف بوده است.

مقایسه ارزش افزوده بخش مشاغل و اشخاص حقوقی طی سال‌های ۸۹-۱۳۷۹، نشان می‌دهد که ارزش افزوده بخش مشاغل تقریباً برابر با ارزش افزوده اشخاص حقوقی می‌باشد، در حالی‌که نسبت مالیات پرداختی اشخاص حقوقی به مالیات پرداختی توسط بخش مشاغل از ۳.۸ برابر در سال ۱۳۷۹ به ۹.۶ برابر در سال ۱۳۹۰ افزایش یافته است.

بخش اشخاص حقوقی به دلیل شفافیت فعالیت‌های مالی آن، بیشترین بار مالیاتی را در اقتصاد کشور متحمل می‌شوند. در مقابل عدم شفافیت گردش مالی فعالان اقتصادی در بخش مشاغل، مبادلات نقدی بجای الکترونیکی و تعهدی، عدم

دسترسی به اطلاعات گردش مالی فعالان بخش خدمات و مشاغل، فعالیت غیررسمی و یا عدم ثبت بسیاری از فعالیت‌ها، سبب افزایش فرار مالیاتی در این بخش شده است.

۴-۱۰-۱-۲. سنتی بودن نظام توزیع و بخش مشاغل

همان‌گونه که بیان گردید به دلیل گستردگی و تنوع فعالیت‌ها و غیرشفاف بودن فعالیت‌های اقتصادی در بخش مشاغل (شامل فعالیت‌های تولیدی، توزیعی و خدماتی که بصورت شخص حقیقی فعالیت می‌کنند)، نظام مالیاتی کشور همواره با چالش‌های متعددی در این بخش روبرو بوده است. سهم مالیات بر مشاغل طی برنامه‌های سوم و چهارم توسعه به طور میانگین ۱۰.۵ درصد مالیات بر پایه درآمد (با احتساب مالیات اشخاص حقوقی)، ۹.۷ درصد مالیات‌های مستقیم و سرانجام ۵.۷ درصد کل درآمدهای مالیاتی (با احتساب مالیات بر واردات) را تشکیل داده است.

جدول۴-۶. وضعیت عملکرد مالیات مشاغل طی دوره ۱۳۸۹-۱۳۷۹ (ارقام به میلیارد ریال/درصد)

سال	مالیات بر مشاغل	سهم مالیات مشاغل از مالیات بر درآمد	سهم مالیات مشاغل از مالیات‌های مستقیم	سهم مالیات مشاغل از کل مالیات‌ها	ارزش افزوده بخش مشاغل (پایه مالیاتی مشاغل)*	سهم ارزش افزوده بخش مشاغل از GDP*	نرخ مؤثر مالیاتی مشاغل*
۱۳۷۹	۲۹۲۶.۹	۱۶.۳	۱۴.۹	۸.۱	۱۵۰۳۸۵	۲۶.۱	۱.۹۵
۱۳۸۰	۳۴۰۲	۱۶.۳	۱۴.۸	۸.۱	۱۸۴۵۲۶	۲۷.۸	۱.۸۴
۱۳۸۱	۳۹۳۹.۲	۱۵.۵	۱۴.۶	۷.۸	۲۲۹۳۲۹	۲۵.۱	۱.۷۲
۱۳۸۲	۴۱۷۹.۳	۱۴.۲	۱۳	۶.۴	۲۸۸۲۰۱	۲۵.۶	۱.۴۵
۱۳۸۳	۵۲۸۹.۱	۱۴	۱۲.۶	۶.۳	۳۷۶۹۱۴	۲۵.۹	۱.۴۰
۱۳۸۴	۶۲۸۹	۱۳.۱	۱۲.۱	۶.۱	۴۷۱۵۴۴	۲۵.۴	۱.۳۳
۱۳۸۵	۷۵۱۵.۶	۱۱.۴	۱۰.۵	۶	۵۷۱۴۰۶	۲۵.۳	۱.۳۲
۱۳۸۶	۹۷۲۶.۵	۱۰.۹	۱۰	۶	۶۸۷۴۲۴	۲۴	۱.۴۱
۱۳۸۷	۱۰۸۸۱	۸.۸	۸.۳	۵.۳	۸۴۲۵۳۰	۲۴.۹	۱.۲۹
۱۳۸۸	۱۱۶۲۲.۶	۸.۱	۷.۷	۴.۸	۹۳۶۷۷۵	۲۶.۳	۱.۲۴
۱۳۸۹	۱۳۷۸۰	۸.۷	۸.۲	۴.۹	۱۲۳۳۷۳۹	۲۸.۷	۱.۱۲

منبع: بانک مرکزی * آمار مربوطه برآوردی می‌باشد.

این در حالی است که متوسط سهم مشاغل از GDP طی سال‌های ۱۳۸۹-۱۳۷۹ معادل ۲۶ درصد بوده است. با این حال به دلیل مشکلات موجود و عدم شفافیت گردش مالی در این بخش به همراه فرار مالیاتی بالا، نرخ مؤثر مالیاتی مشاغل طی دوره بین ۱.۱۲ و ۱.۹۵ درصد در نوسان بوده، که به نوبه خود حاکی از وجود فاصله زیاد با نرخ واقعی می‌باشد. این امر علاوه بر اینکه با اهداف درآمدی و عدالت مالیاتی مغایرت دارد حکایت از افزایش بار مالیاتی سایر بخش‌های اقتصاد دارد.

۴-۱۰-۱-۳. محدود بودن پایه‌های مالیاتی

استفاده از مشوق‌های مالیاتی از سیاست‌های رایج مالیاتی برای توسعه منطقه‌ای، توسعه دانش و فناوری، افزایش صادرات، افزایش سرمایه‌گذاری و اشتغال می‌باشد. در این زمینه می‌توان به مواد ۸۱، ۱۳۲، ۱۳۸، ۱۴۱، ۱۴۲، ۱۴۳ و

۱۴۳ مکرر قانون مالیات‌های مستقیم اشاره کرد که دولت در آن به منظور افزایش سرمایه‌گذاری، تولید و اشتغال در بخش کشاورزی (موضوع ماده ۸۱ ق.م.م) افزایش سرمایه‌گذاری و اشتغال در مناطق محروم (موضوع ماده ۱۳۲ ق.م.م)، سرمایه‌گذاری از محل سود (موضوع ماده ۱۳۸ ق.م.م)، افزایش صادرات (موضوع ماده ۱۴۱ ق.م.م)، حمایت از بخش تعاونی و ... (موضوع ماده ۱۴۲ ق.م.م) تقویت بازار سرمایه (موضوع ماده ۱۴۳ و ۱۴۳ مکرر ق.م.م) و... معافیت‌های مالیاتی مختلفی را پیش‌بینی کرده است. در مواد ۵۲، ۱۱۲، ۱۱۹، ۱۵۹،۱۵۸ قانون برنامه پنجم توسعه نیز مشوق‌های مالیاتی پیش‌بینی شده است.

جدول۴-۷. ترکیب منابع معاف مالیاتی در تولید ناخالص داخلی کشور (ارقام به میلیارد ریال/درصد)

شرح	۱۳۸۸	۱۳۸۹	۱۳۹۰	۱۳۹۱	۱۳۹۲	۱۳۹۳	۱۳۹۴
تولید ناخالص داخلی	۴۱۶۹۱۴۹.۱	۵۱۲۸۷۷۷.۶	۶۵۲۶۷۵۳.۶	۷۴۷۳۳۲۹.۳	۱۰۰۳۰۵۳۷	۱۱۴۳۷۹۵۷	۱۱۳۴۱۱۷۸
ارزش افزوده کشاورزی	۲۸۴۴۲۱.۱	۳۲۷۲۹۷.۱	۳۴۸۴۲۵.۲	۵۵۹۳۳۵.۹	۹۶۸۹۲۶	۱۱۲۶۶۷۰.۳	۱۱۹۶۷۴۱.۶
سهم بخش کشاورزی از GDP	۶.۸	۶.۴	۵.۳	۷.۵	۹.۷	۹.۸	۱۰.۵
صادرات غیرنفتی	۲۲۰۸۵۵.۳	۲۷۴۲۷۲.۴	۴۰۶۸۲۴.۲	۴۱۸۳۴۲.۵	۸۵۰۲۴۱.۱	۱۱۱۹۴۲۱	۱۰۸۸۸۹۸
سهم صادرات غیرنفتی از GDP	۵.۳	۵.۳	۶.۲	۵.۶	۸.۵	۹.۸	۹.۶
تولید ناخالص داخلی بدون کشاورزی و صادرات غیرنفتی	۳۶۶۳۸۷۳	۴۵۲۷۲۰۸	۵۷۷۱۵۰۴	۶۴۹۵۶۵۱	۸۲۱۱۳۷۰	۹۱۹۱۸۶۶	۹۰۵۵۵۳۹
سهم GDP مشمول مالیات از کل GDP	۸۷.۹	۸۸.۲	۸۸.۴	۸۶.۹	۸۱.۹	۸۰.۴	۷۹.۸
ارزش افزوده نفت	۷۴۷۹۰۳.۴	۱۰۵۸۴۰۷.۲	۱۳۹۷۴۶۰.۱	۱۰۰۵۴۱۲.۴	۱۶۷۱۳۸۴.۳	۱۵۳۴۸۹۲.۴	۱۰۴۰۵۷۹.۸
سهم بخش نفت از GDP	۱۸	۲۰.۶	۲۱.۴	۱۳.۴	۱۶.۷	۱۳.۴	۹.۲
ارزش افزوده معدن	۲۶۶۶۳	۳۸۷۳۷	۴۷۸۲۷	۷۹۲۱۳	۹۳۴۶۹	۹۷۶۱۹	۸۱۴۱۵
سهم بخش	۰.۶	۰.۸	۰.۸	۱.۱	۰.۹	۰.۸	۰.۷

شرح	۱۳۸۸	۱۳۸۹	۱۳۹۰	۱۳۹۱	۱۳۹۲	۱۳۹۳	۱۳۹۴
معدن از GDP							
تولید ناخالص داخلی (بدون کشاورزی، نفت، معدن و صادرات غیرنفتی)	۲۸۸۹۳۰۶.۳	۳۴۳۰۰۶۳.۹	۴۳۲۶۲۱۷.۱	۵۴۱۱۰۲۵.۵	۶۴۴۶۵۱۶.۳	۷۵۵۹۳۵۴.۷	۷۹۳۳۵۴۳.۹
سهم GDP مشمول مالیات از کل GDP با احتساب بخش‌های معاف از مالیات	۶۹.۳	۶۶.۹	۶۶.۳	۷۲.۴	۶۴.۳	۶۶.۱	۶۹.۹

منبع: بانک مرکزی * کارمزد احتسابی در تولید ناخالص داخلی لحاظ شده است.

متوسط سهم بخش کشاورزی و صادرات غیرنفتی از GDP طی سال‌های ۱۳۹۴-۱۳۸۸ به ترتیب ۸ و ۷.۲ درصد بوده است. به عبارت دیگر طی این دوره، بدون احتساب معافیت‌های آستانین (موضوع تبصره ۳ ماده ۲ قانون مالیات‌های مستقیم) و معافیت‌های موضوع مواد ۱۳۲، ۱۳۸، ۱۴۲ و ۱۴۳ق.م.م، حدود ۸۴.۸ درصد از GDP کشور مشمول مالیات بوده است.

ارزش افزوده بخش معدن و مالیات بر آن از دیگر مواردی است که باید مورد تجدید نظر قرار گیرد. برخی از منابع معدنی به دلیل ارزش افزوده بالا از یک طرف و آثار زیانبار زیست محیطی از سوی دیگر، از قانون معافیت عام معادن سود می‌برند که چنانچه ارزش افزوده این بخش را نیز در محاسبه پایه مالیاتی موجود در اقتصاد کشور لحاظ کنیم، آن‌وقت این رقم به حدود ۸۰ درصد تولید ناخالص داخلی خواهد رسید. شایان ذکر است که این‌گونه معافیت‌ها باعث شده است که بخش اعظم مواد و کانی‌های معدنی کشور بصورت خام و بدون ارزش افزوده به خارج از کشور صادر گردد.

همچنین در خصوص ارزش افزوده بخش نفت نیز تردیدهای زیادی وجود دارد. اگر ارزش افزوده این بخش را نیز در نظر نگیریم، حدود ۳۲ درصد اقتصاد کشور از مالیات معاف می‌شود. این در شرایطی است که ارزش افزوده ایجاد شده توسط نهادهای عمومی غیررسمی دولتی نظیر بنیاد جانبازان، شرکت‌های تابعه آستانین و ... که از معافیت مالیات بر عملکرد برخوردارند، منظور نشده است.

۴-۱۰-۱-۴. حجم نسبتاً بالای اقتصاد زیرزمینی

اقتصاد زیرزمینی به کلیه فعالیت‌هایی اطلاق می‌شود که خارج از چارچوب قوانین و مقررات جاری کشور انجام می‌پذیرد. اقتصاد زیرزمینی و فرار مالیاتی یکی از چالش‌های بسیار مهم کشورهای مختلف جهان بویژه کشورهای در حال توسعه در

مواجهه با مشکلات اقتصادی بوده است. گسترش بخش غیررسمی اقتصاد ضمن افزایش عدم شفافیت، موجب کاهش درآمدهای مالیاتی می‌شود. بر اساس برآوردهای مختلف سهم اقتصاد غیررسمی در ایران بین ۲۰ تا ۳۰ درصد می‌باشد و بر اساس برآورد (IMF، ۲۰۰۳)، حجم اقتصاد زیرزمینی در کشورهای در حال توسعه بین ۴۴-۳۵ درصد، در کشورهای در حال‌گذار بین ۳۰-۲۱ و در کشورهای توسعه یافته بین ۱۶-۱۴ درصد تولید ناخالص داخلی این کشورهاست.

بر اساس مطالعات فردریش اشنایدر در ۱۶۲ کشور جهان، اقتصاد زیرزمینی ایران در سال‌های ۲۰۰۰ الی ۲۰۰۷ برابر با ۱۹.۵ درصد GDP برآورد شده که از این حیث در بین ۱۶۲ کشور در رتبه ۲۷ قرار دارد.

جدول۴-۸. حجم اقتصاد سایه در ایران طی سال‌های ۲۰۰۷-۲۰۰۰ (درصدی از GDP)

سال	۲۰۰۰	۲۰۰۱	۲۰۰۲	۲۰۰۳	۲۰۰۴	۲۰۰۵	۲۰۰۶	۲۰۰۷	میانگین
بخش غیررسمی	۱۸.۹	۱۸.۸	۱۹.۱	۱۹.۶	۱۹.۹	۱۹.۷	۲۰.۱	۲۰.۵	۱۹.۵

منبع: فردریش اشنایدر (۲۰۱۰)

براساس مطالعات موجود، دولت از حدود ۲۴ درصد از تولید ناخالص داخلی کشور به دلیل فعالیت‌های غیررسمی، نامنظم، ثبت نشده و قاچاق نمی‌تواند مالیات دریافت کند. یکی دیگر از جنبه‌های مهم اقتصاد غیررسمی، قاچاق کالا است. بر اساس آمارهای ارائه شده توسط ستاد مبارزه با قاچاق کالا و ارز سالانه تنها ۳ درصد از کل کالاهای قاچاق کشف می‌شود. حجم قاچاق برآوردی توسط این ستاد بالغ بر ۱۹ میلیارد دلار است. برآوردهای انجام شده در سازمان امور مالیاتی کشور در سال ۱۳۸۹ حاکی از این است که دولت تنها به دلیل قاچاق کالا سالانه به طور متوسط ۱۲۰۰۰ میلیارد ریال مالیات از دست رفته دارد. این مبلغ برای سال ۱۳۸۸ بالغ بر ۲۰۰۰۰ میلیارد ریال است.

۴-۱۰-۱-۵. وجود نهادهای عمومی غیردولتی با گردش مالی بالا

در کنار معافیت بخش‌های مختلف اقتصادی کشور که در سناریوهای مختلف، بین ۱۶ درصد (بدون احتساب نفت) تا ۳۹ درصد (با احتساب نفت) از اقتصاد کشور از مالیات معاف است، بخش قابل توجه دیگری از اقتصاد کشور و ارزش افزوده آن توسط نهادهای عمومی غیردولتی ایجاد می‌شوند (نظیر بنیاد جانبازان، آستانین و قرارگاه خاتم‌الانبیاء و ...). که به دلایل مختلف، امکان محاسبه و دریافت مالیات واقعی آنها وجود ندارد.

بدون شک ظرفیت بالقوه اقتصادی یا همان تولید ملی به ظرفیت بالفعل مالیاتی تبدیل نمی‌شود، مگر با تصویب قوانین مالیاتی کارآ و قابل اجرا. نرخ‌ها و پایه‌های مالیاتی، نظام مشوق‌های مالیاتی، ضمانت‌های اجرایی قوانین، پیچیدگی قوانین و مقررات مالیاتی و هر نوع تکلیف قانونی در خصوص پرداخت و وصول مالیات که در قوانین مالیاتی مشخص می‌شوند، به طور مستقیم بر عملکرد نظام مالیاتی و بالفعل شدن ظرفیت بالقوه مالیاتی تأثیر می‌گذارند. بر این اساس، این رکن از نظام مالیاتی، ظرفیت قانونی وصول مالیات و یا حداکثر مالیات قابل وصول از منابع مختلف مالیاتی را در چارچوب قوانین مالیاتی موجود و با فرض حداکثر کارایی سازمان وصول مالیات نشان می‌دهد.

رویکردهای اخیر در اصلاح نظام مالیاتی تأکید زیادی بر حداقل کردن آثار تحریفی سیاست‌های مالیاتی به منظور حفظ رقابت‌پذیری اقتصاد دارند. کاهش تعدد نرخ‌های مالیاتی به منظور کاهش تحریف‌های ناخواسته در قیمت‌های نسبی، توجه به عدالت افقی به جای عدالت عمودی، ساده‌سازی مالیات، گسترش پایه‌های مالیاتی، محدود کردن نقش مالیات‌ها

و یا توجه به جنبه درآمدی مالیات‌ها و... از جمله رویکردهای جدید برنامه‌های اصلاح مالیاتی قلمداد می‌شوند. بر این اساس مهم‌ترین عواملی که به عنوان مانعی برای عدم تحقق اهداف نظام مالیاتی محسوب می‌شوند، عبارتند از:

۱. پیچیدگی قوانین و مقررات مالیاتی
۲. ضعف ضمانت‌های اجرایی قوانین مالیاتی
۳. محدود بودن پایه‌های مالیاتی
۴. معافیت‌های گسترده مالیاتی و اثربخشی پایین برخی از مشوق‌های مالیاتی
۵. ساختار نامناسب نرخ‌های مالیاتی

نظام مالیاتی وظیفه حاکمیتی وصول مالیات را بر عهده دارد اما منابع انسانی، بودجه و منابع مالی، ساختار و تشکیلات اجرایی، فضای فیزیکی و تجهیزات، فرآیندهای اجرایی، دسترسی به بانک اطلاعات اقتصادی مؤدیان و به عبارتی تمامی عواملی که در کارایی سازمان وصول کننده مالیات اثرگذارند، از عوامل اصلی تشکیل دهنده رکن سازمان وصول مالیات محسوب می‌شوند. این رکن در حقیقت حداکثر میزان مالیات قابل وصول را در چارچوب قوانین فعلی مالیاتی و نیز ساختار فعلی سازمان و تشکیلات اداری وصول مالیات نشان می‌دهد. در آسیب‌شناسی صورت پذیرفته دستگاه وصول مالیات با موانع زیر به عنوان عوامل بازدارنده تحقق اهداف نظام مالیاتی روبرو می‌باشد:

۱. کمبود نیروی انسانی ماهر
۲. کمبود منابع مالی و بودجه
۳. عدم دسترسی به پایگاه اطلاعات اقتصادی و مالی
۴. فرآیندهای ناکارآمد مالیاتی
۵. عدم وجود نگاه یکپارچه به مؤدی مالیاتی
۶. ناکارآمدی ساختار فعلی نظام تشخیص مالیات (رویکرد مبتنی بر حسابرسی کل پرونده‌ها)
۷. کمبود نیروی انسانی ماهر

۴-۱۱. مالیات ساختمان و مسکن، پدیده‌ای لازم و ظریف

آنچه در سال‌های انتهایی دهه هشتاد و ابتدای دهه نود اتفاق افتاد، همزمان با کمرنگ شدن دیدگاه مثبت سرمایه‌گذاری‌های وابسته به بازرگانی خارجی، ناشی از رشد تصاعدی تحریم‌های ظالمانه قدرت‌های جهانی برای در تنگنا قرار دادن اقتصاد ایران، سبب شد حجم عظیم سرمایه‌های انباشته شده به جهت رشد بیمارگونه نقدینگی، در نبود جایگزین‌های قابل اعتماد دیگر، به سمت سرمایه‌گذاری در ساخت و ساز املاک هجوم بیاورد.

خواص منحصر به فرد این نوع از سرمایه‌گذاری، در شرایط تحریم، بواسطه قابلیت‌های شاخص در نگهداری غیرقابل سرقت بودن و از همه مهم‌تر بواسطه نبودن سامانه متمرکز "کاداستر" و قابل بهره‌برداری نبودن سامانه افشای واقعی قیمت‌های تمام شده و تشخیص سود واقعی دارایی‌ها و نبودن شرایط اخذ مالیات بر دارایی‌های ملکی، همگی سبب شدند تا جذاب‌ترین نوع سرمایه‌گذاری، در صنعت ساخت و ساز مسکن تجلی پیدا کند.

سکوت قانون اخذ مالیات در قبال املاکی که هیچ‌گونه استفاده درآمدی، از آنها نمی‌شود، باعث شد تا سازنده و سرمایه‌گذار ترجیح دهد بشکل چراغ خاموش تا محیا شدن شرایط ایده‌آل برای فروش و تبدیل احسن دارایی‌اش، اموال ملکی و ساختمانی خود را حتی پس از آماده شدن کامل، در معرض فروش و حتی اجاره قرار ندهد.

از سوی دیگر کاملاً بدیهی بود که بخش صنعت ساختمان و مسکن، یکی از صنایع نسبتاً خودکفا و داخلی است که می‌تواند حتی در شرایط تحریم به کار خود ادامه دهد. همچنین سابقه اخذ سودهای فوق‌العاده از سرمایه‌گذاری در این صنعت، در سال‌های پایانی دهه هشتاد و ابتدای دهه نود، شرایط را بگونه‌ای پیش برد که سرمایه‌گذاری در این حوزه را به شیوه‌ای بی‌رقیب از کسب و کار تبدیل کرد که در غیاب سایر امکانات ایمن سرمایه‌گذاری، شرکت‌ها، مؤسسات مالی و حتی بعضی از بانک‌ها را بر آن داشت، تا برای پاسخگویی به تقاضای سپرده‌گذارانشان در طلب سودهای مورد انتظار، در این حوزه پرسود و کم‌ریسک وارد شوند.

آنچه که واقعاً جایش خالی بود، حضور اهرم مالیاتی، برای کنترل این اوضاع، در آن احوال بود. حضور مرجعی برای رصد کردن آن جهش‌های درآمدی، می‌توانست علاوه بر ایفای نقش صحیح توزیع ثروت، الگوی مناسبی را برای اخذ مالیات‌های ناشی از سرمایه‌گذاری فراهم کند. در آن شرایط با توجه به نبودن هیچ گزینه معتبرتر برای سرمایه‌گذاری، تجربه وضع مالیات‌های مرتبط با حوزه ساخت و ساز ساختمان، می‌توانست بسیا کم‌هزینه‌تر و کم‌خطرتر باشد.

در حال حاضر، وضع مالیات‌هایی از این دست، علاوه بر اینکه "لازم" هستند، می‌بایست با تدبیر و "ظرافت" اجرایی شوند.

"لازم"، از این جهت که تحرکات ملایم ایجاد شده اخیر برای سرمایه‌گذاری در ساخت و ساز، طبیعتاً همچنان انگیزه‌های ذاتی منفعت‌طلبانه خود را دارد و چون این سرمایه‌گذاری‌ها، در نهایت به کالاهای ملکی منجر خواهند گردید که احتمالاً ممکن است همانند کالاهای تولید شده قبلی این عرصه، فروشی شیرین و سودآوری مشابه سال نود و یک، را فراهم نیاورند. در این حالت، دوباره به اندوخته انباشته سرمایه‌های محبوس در املاک، اضافه خواهد شد و البته چون باز هم، گزینه هم‌سنگ و کم‌خطر دیگری برای جذب سرمایه‌گذاری نسبتاً کلان وجود ندارد، وضع مالیات‌های جدید می‌تواند در این محدوده، یعنی سرمایه‌گذاری‌های با انگیزه سوداگری، به عنوان اهرمی بازدارنده، به خوبی و به شکلی حساب شده، مورد استفاده قرار گیرد.

حال می‌بایست، به قسمت "ظریف" اعمال قوانین و مقررات مالیاتی در حوزه ساخت و ساز، پرداخت و برای اجرایی شدن منطقی آن، از دو نکته نباید غافل بود: یکی اینکه، باید سامانه اطلاعاتی در شناسایی "سرنوشت کالاهای ملکی" وجود داشته باشد که بتواند تکیه‌گاه اطلاعاتی قدرتمند برای وضع مالیات بر املاک احتکار شده باشد. دوم اینکه، سرمایه‌گذاران

کوچک، شرکت‌های تعاونی مسکن و سازندگان خرد، همان اندک سرمایه‌گذاری‌شان دچار مشکلات و دست‌اندازهای مالیاتی نشوند.

در این شرایط به منظور نظم‌بخشی به سیستم نظام مالیاتی، شاید وقت آن فرا رسیده باشد تا از شیوه‌های سنتی اخذ مالیات از مشاغل خصوصاً حرفه‌های مرتبط با ساخت و ساز ساختمان و مسکن فاصله بگیریم. در گذشته ترفندهایی از دسته "معافیت‌های مالیاتی" بعنوان مشوق برای بعضی از حرف و صنوف مولد، در نظر گرفته می‌شد. اما مدت‌هاست که تجربه جهانی، بهترین روش نظم بخشی مالیاتی و رونق کسب و کار و سرمایه‌گذاری حتی در بخش مسکن و ساختمان را، با مطرح نمودن پدیده "اعتبار مالیاتی"، مورد توجه قرار داده است. با مدنظر قراردادن تجربه موفق کشورها در استفاده مناسب از این شیوه، در رونق بخشیدن به بخش ساخت وساز مخصوصاً در حوزه‌های کمتر مورد توجه، مثل سرمایه‌گذاری‌ها در مسکن اجاره‌ای، می‌توان به جای اخذ مالیات با روش سنتی که بعضاً، اثری کاهنده بر رونق کسب وکار در ذهنیت سرمایه‌گذاران ایجاد می‌کرد، شیوه توافقی و شفاف اشاره شده را مورد بررسی و"بومی‌سازی" قرار داد، خصوصاً که، خوب است بدانیم، به کمک اعتبار مالیاتی طرح‌های مسکن ارزان‌قیمت برای اقشار کم‌درآمد و پروژه‌های مسکن اجاره‌ای برای ارائه به خانواده‌های کم‌درآمد، تجربه موفقی را در آمریکا، کانادا و ژاپن بدنبال داشته است.

۵. پیشنهادات اصلاحی در ارتباط با مالیات‌های موجود و معرفی مالیات‌های جدید

۵-۱. مقدمه

نوسان‌های قیمت مسکن زیان‌های گسترده‌ای بر اغلب خانوارها، بسیاری از تولیدکنندگان و منافع اجتماعی وارد می‌سازند. کاهش قدرت خرید و سطح رفاه خانوارهای مستأجر و خانوارهای میان‌درآمد که برای خرید برنامه‌ریزی می‌کنند، بسیاری از تولیدکنندگان که قادر به پیش‌بینی و برنامه‌ریزی دقیق تولید و فروش نیستند و در دوره فروپاشی حباب و یا قبل از شکل‌گیری آن مجبور به فروش واحد تولید شده می‌باشند، اقتصاد ملی که نوسان تورم و سرمایه‌گذاری را تجربه می‌کنند و همچنین آثار گسترده زیانبار آن به سایر بخش‌های اقتصادی و بویژه بازار پول و سرمایه انتقال می‌یابد؛ بشدت از نوسان و افزایش قیمت مسکن آسیب می‌بینند. از این‌رو در اقتصادهایی مثل ایران که درآمد نفت و گاز و فرآورده‌های آن سهم قابل توجهی به خود اختصاص داده است، تنگناهای تولید و سرمایه‌گذاری بازدارنده توسعه فعالیت‌های مولد و اشتغال‌زا است، تثبیت بازار مسکن علاوه بر اثرات گسترده بخشی و تأمین سرپناه، از نظرگاه سرمایه‌گذاران نیز بخش مسکن بازدهی قابل توجه با ریسک بلندمدت اندکی بدنبال دارد لذا کنترل نوسان و تثبیت و کنترل قیمت مسکن و مستغلات ضرورتی اجتناب‌ناپذیر و یکی از شرایط لازم رشد و رونق کسب و کار بشمار می‌رود.

طی سال‌های اخیر اقدامات مؤثری جهت اصلاح نظام مالیاتی اتخاذ گردیده و این تفکر بسیار ارزشمند که؛ لزوماً اخذ مالیات مسکن به معنای عام مترادف با اختلال در بازار مسکن و افزایش قیمت مسکن نبوده، بلکه یکی از ابزارهای مهم و کلیدی دولت در ایجاد تعادل و تثبت بازار و جلوگیری از تسری اختلالات بازار مسکن به سایر بازارها از طریق اصلاح و تکمیل ابزارهای مالیاتی بخش مسکن است، زمینه تحول در مدیریت بخش مسکن و دخالت مؤثر و غیرمستقیم دولت در بازار مسکن از طریق ابزار بسیار قوی و مؤثر یعنی؛ تدوین و اصلاح نظام مالیاتی را فراهم آورده است. لایحه اصلاح قانون مالیات‌های مستقیم، برای نخستین بار به طور جدی یکی از اهداف مهم بازار مسکن را مورد توجه خاص قرار داده است که همان کاهش معاملات سوداگرانه بوده است گرچه به سرانجام نرسید و از نقایص گسترده‌ای برخوردار بوده لذا مورد تصویب قرار نگرفت ولی، نویدبخش این ایده بوده است که دولت با تمام ظرفیت‌های علمی و کارشناسی، تجربی و اجرایی اهتمام جدی در خصوص اصلاح و تدوین بسته جامع و کامل مالیات‌های بخش مسکن بعمل آورد. از این‌رو انتخاب هدف کنترل سوداگری مسکن اساسی‌ترین گام در جهت تشخیص مشکلات بازار مسکن و اقتصاد ملی طی دو دهه اخیر بوده است و خود زمینه‌ساز تدوین سیاست‌ها و ابزارهای مناسب جهت رفع آن خواهد بود.

اهداف بسته جامع سیاست‌های مالیاتی که در ادامه تدوین و ارائه شده است عبارتند از؛ کنترل نوسانات، افزایش سرمایه‌گذاری بخش مسکن، توسعه پایه ظرفیت و درآمدهای مالیاتی دولت، کمک به بهبود توزیع درآمد، رفع اختلال و

اثر شوک‌های بازار مسکن بر گسترش شکاف درآمدی، رفع اختلال شوک‌های بازار مسکن در تخصیص بهینه منابع درون‌بخشی و بین‌بخشی از طریق ایجاد بازدهی بلندمدت قابل توجه و ریسک اندک که موقعیت ممتازی برای بخش مسکن ایجاد می‌کند و بر رفتار فعالان اقتصادی در خصوص سرمایه‌گذاری در سایر بخش‌های اقتصادی به ویژه بخش‌های تولیدی؛ اثر تعیین کننده‌ای بجای می‌گذارد. این شرایط موجب ورود سرمایه‌های بیش از اندازه نیاز و ظرفیت بخش مسکن می‌شود و به کاهش انگیزه‌های تولید و سرمایه‌گذاری در بخش‌های تولیدی و خدماتی و کسادی بازار کسب و کار می‌شود. وضع مالیات منفعت سرمایه مسکن، اصلاح سایر سرفصل‌های مالیات مسکن و برقراری سرفصل‌های مالیاتی لغو شده بخش مسکن، تخصیص بخشی از درآمدهای مالیاتی مسکن جهت اعطای یارانه به گروه‌های هدف مهم‌ترین محورهای اصلاح مالیات‌های مسکن در تدوین نظام جامع مالیات‌های مسکن می‌باشد.

۵-۲. مالیات‌های مسکن و محورهای اساسی اصلاح آن

مستغلات ذاتاً بازار پرنوسانی است و این موضوع با تکیه بر مبانی نظری و داده‌های بازار مسکن قابل استنباط است. گرین (۲۰۰۲) بیان می‌کند؛ توسعه بازار مسکن منجر به ادوار تجاری می‌شود و ادوار تجاری از نوسان بخش مسکن تبعیت می‌کند یعنی مسکن علت ادوار تجاری است. بحران‌های متعدد در بازارهای مالی در کشورهای مختلف از جمله بحران وام در آمریکا، بحران دهه ۱۹۸۰ در آرژانتین، مشکلات بلند مدت اقتصاد ژاپن که بعضی مواقع از آن به نام «افسانه زمین» یاد می‌شود و بحران‌های آسیایی در تایلند، مالزی و کشورهای دیگر از آن جمله است. تردیدی نیست ریشه بحران‌های ذکر شده حباب قیمت املاک بوده است که به واقع ریشه در نقل و انتقالات شدید سرمایه به داخل کشور و به ویژه بازار املاک و مستغلات در مقیاسی فراتر از ظرفیت‌های اقتصادی و عدم استفاده از ابزارها و سیاست‌های مؤثر کنترل بازار مسکن داشته است. اگرچه بحران مالی کره جنوبی ریشه در بازار دارایی‌های غیرمنقول نداشته است، اما دست‌کم فقدان مدیریت هوشمندانه بازار املاک و مستغلات و عملکرد مؤسسات مالی و اعتباری در کشورهای اندونزی و تایلند موجب شده است وام املاک، سوداگری را تشدید نماید و این موضوع ریشه اصلی بحران شناخته شده است. این نکات در مطالعات کیم (۲۰۰۰) و مرا و رنوآد (۲۰۰۰) تصریح شده که؛ در بحران مالی آسیا، بازار دارایی‌های غیرمنقول نقش مهمی داشته است. مطالعات نشان می‌دهد نوسان قیمت دارایی‌ها در میان کشورهای OECD تا اندازه قابل توجهی متأثر از تغییرات بازار مالی و سیاست های مرتبط بوده است. مطالعات ذکر شده در زمینه ارتباط بازار دارایی‌های غیرمنقول و ادوار تجاری به همراه ارزیابی تلاش سیاست‌گذاران در جهت کنترل بحران‌ها و وضع قوانین و مقررات شرایط مناسبی برای بررسی فراهم می‌آورد.

تجربه بحران مالی ۲۰۰۸ نشان می‌دهد که سیاست‌های تشویق دارایی مسکن و عدم کنترل سوداگری مسکن موجب می‌شود ذخیره مسکن به حدی بیش از اندازه متعارف و بالاتر از ظرفیت و نیاز بخش مسکن برسد و شکل‌گیری و فروپاشی حباب قیمت مسکن متأثر از رفتار سوداگرانه به پدیده عادی و تکرار شونده تبدیل شود. اگر چه در ایران هنوز مسکن به عنوان سرپناه با کمبود مواجه است، اما دارایی مسکن بطور قابل ملاحظه‌ای سهم خود را از سبد دارایی خانوارها افزایش داده و سوداگری مسکن به پیدایش شوک‌های بازار مسکن منجر می‌شود و اختلال شدید در عملکرد اهداف اقتصاد کلان ایجاد می‌کند. افزایش بی‌سابقه واحدهای مسکونی خالی به میزان ۱۰ درصد ذخیره مسکن طی دوره ۱۳۹۰ الی ۱۳۹۵ در این چهارچوب همین نظریه قابل توضیح است.

در ایران نیز شوک‌های بازار مسکن در توالی سیکل تجاری ۴ تا ۵ ساله اتفاق می‌افتد و اثرات گسترده‌ای بر عملکرد این بخش و کل اقتصاد ملی وارد می‌سازد و یکی از زمینه‌های اصلی تشدید تورم، بدتر شدن توزیع درآمد، قفل شدن منابع مالی وکسادی کسب و کار می‌باشد. دولت به منظور جلوگیری از شکل‌گیری شوک‌ها، سیاست‌های مختلف پولی و مالی، سیاست‌های زمین شهری و سایر سیاست‌های دخالت مستقیم و غیرمستقیم را بکار گرفته است که عدم موفقیت در پیشگیری و یا کنترل نوسان بازار مسکن ویژگی مشترک تمامی سیاست‌های گذشته بوده است. مفقوده اصلی سیاست‌گذاری بخش مسکن عدم استفاده از ابزار مؤثر مالیاتی برای کنترل سوداگری و نوسان بازار مسکن بوده است که بر مبنای نظریه‌های اقتصاد مسکن و تجارب کشورها مهم‌ترین روش برای برقراری رشد با ثبات بلندمدت بازار مسکن می‌باشد. متعاقب شوک بازار مسکن، انگیزه‌های تشدید بحران از طرف بخش حقیقی اقتصاد نیز تشدید می‌گردید و از جمله به ساخت و ساز بیش از حد معمول و مورد نیاز می‌توان اشاره کرد. نااطمینانی سرمایه‌گذاری متأثر از نوسان قیمت می‌باشد و موجب افزایش ورشکستگی بنگاه‌های تولیدکننده مسکن می‌شود. مطالعات متعددی حکایت از آن دارند؛ بین قوانین و مقررات و قیمت مسکن و مستغلات ارتباط شدید وجود دارد. قوانین و مقررات ممکن است به طور مطلق نه خوب و نه بد هستند. مهم آن است که منافع و مضرات قوانین و مقررات بستگی به شرایط اقتصادی خواهد داشت. از این‌رو قبل از تدوین و اجرای قوانین لازم است مانند سایر فعالیت‌های اقتصادی خصوصی و دولتی، تحلیل هزینه و منفعت صورت پذیرد.

با عنایت به مطالبی که از نظر گذشت، و با توجه به تجارب دهه اخیر، کنترل بازار مسکن صرفاً با بکارگیری سیاست‌های پولی و کنترل نظام تسهیلات اعتباری بخش مسکن امکان‌پذیر نخواهد بود و استفاده از سیاست‌ها و ابزارهای مکمل مالی بویژه سیاست‌های مالیاتی آثار قدرتمند و غیرزیانبار به همراه دارد، امری ضروری و اجتناب‌ناپذیر خواهد بود. در ادبیات اقتصاد مسکن یکی از ابزارهای قوی کنترل و هدایت سوداگری مسکن جهت به حداقل رساندن زیان‌های آن بر بخش مسکن، استفاده از مالیات منفعت سرمایه است که در اغلب کشورهای پیشرفته و توسعه یافته مورد استفاده قرار می‌گیرد. مالیات منفعت سرمایه، ترکیب نوسان قیمت و سرمایه‌گذاری بخش مسکن را در وضعیتی قرار می‌دهد که نسبت به کشورهایی که فاقد این نظام مالیاتی هستند شرایط بهتری را از نظر کارایی برقرار می‌کند. درنتیجه وضع مالیات منفعت سرمایه در شرایطی قابل دفاع است که ریسک قیمت را کاهش داده و علاوه بر آن موجب تقویت رشد با ثبات سرمایه‌گذاری نیز شود. نتایج بررسی‌ها این موضوع را مورد تأیید قرار می‌دهد و حاکی از آن است که افزایش مالیات منفعت سرمایه و سهم آن از درآمد مالیاتی اثر منفی بر نسبت قیمت به اجاره و قیمت واقعی مسکن و اثر مثبت بر سرمایه‌گذاری مسکن دارد. کارایی بازار مسکن در کشورهایی که دارای نظام مالیات منفعت سرمایه می‌باشند بیشتر از گروه کشورهایی است که فاقد این نظام مالیاتی هستند. این امر خود مهم‌ترین دلیل به نفع وضع مالیات منفت سرمایه در ایران است که سال‌ها از نوسان شدید قیمت مسکن به شدت رنج می‌برد. سایر مالیات‌های بخش مسکن هر یک در تأمین اهداف بخش و یا فرابخشی نقش متفاوتی ایفا می‌کنند (قلی‌زاده ۲۰۱۴).

جهت برقراری نظام مالیات جامع مالیات‌های مسکن، تشکیلات اداری و سازمانی مدرن، هماهنگ و مرتبط اساسی‌ترین پیش‌نیاز می‌باشد. در این صورت سازمان امور مالیاتی با سایر دستگاه‌ها از جمله؛ شهرداری‌ها، سازمان ثبت اسناد از طریق سامانه‌های اطلاعاتی ارتباط ارگانیک و دائمی داشته و در موارد مهمی مثل؛ ثبت معاملات بر اساس اطلاعات دقیق

املاک، مالک و یا مالکان، قیمت بازاری در مراحل خرید و فروش مسکن تبادل اطلاعات صورت پذیرد. عدم ایجاد سامانه‌های اطلاعاتی و برقراری ارتباط ارگانیک و دائمی دستگاه‌های مرتبط و نظام اداری مدرن و الکترونیکی در سطح کل کشور، نه تنها کارایی بلکه امکان تشکیل آن را با تردید اساسی مواجه می‌سازد.

بررسی‌های انجام شده نشان می‌دهد نظام مالیات مسکن ایران از مشکلات حاد وکلیدی به شرح ذیل رنج می‌برد؛

- مالیات منفعت سرمایه وجود ندارد و به جای آن مالیات نقل و انتقال وضع می‌گردد.

- مالیات بر اراضی بایر و واحدهای مسکونی خالی در اصلاح قانون مالیات‌های مستقیم لغو گردید و علت آن افزایش کارایی نظام مالیاتی ذکر شده است. پایین بودن نرخ مؤثر مالیاتی و درآمد اندک از محل این نوع مالیات موجب لغو آن از قانون مالیات‌های مستقیم گردید. این مالیات توسط و یا با همکاری مقام‌های محلی می‌تواند از نرخ مؤثر بالایی برخوردار و در جهت تحقق اهداف نظام مالیاتی کارآمد باشد.

- مالیات بر املاک گران‌قیمت که انگیزه دارایی آن بر سرپناه غالب است وضع نمی‌گردد. شاید مهم‌ترین دلیل این امر مشکلات شناسایی واحدهای مسکونی گران‌قیمت و نگرانی در خصوص افزایش قیمت مسکن باشد، این در حالی است که روش‌های عملیاتی برای رفع این نگرانی‌ها وجود دارد.

- مسکن از مالیات ارزش افزوده معاف گردیده است و نگرانی عمده عبارتست از؛ تأمین سرپناه و افزایش قیمت مسکن. این تصمیم پایه این نوع مالیات را به شدت کاهش داده و به نوعی افزایش دارایی مسکن در مقیاسی فراتر از ظرفیت و نیاز بازار مسکن را تشویق و گسترش داده است. در حالی‌که هر دو هدف عدم ایجاد اختلال در سازوکار تأمین مسکن و توسعه پایه مالیاتی در وضع نوع مناسب تدوین این مالیات قابل تحقق است.

- تبعیض مالیاتی به نفع مالکان مسکن وجود دارد. افراد ساکن در مسکن ملکی از مالیات اجاره محاسباتی معاف و به مسکن اجاره‌ای مالیات مستغلات وضع می‌شود.

- پایه مالیات ارزش بازاری املاک نبوده که خود منشأ عدم‌کارایی، اختلال‌زایی و ظرفیت درآمد مالیاتی اندک از بخش مسکن و مستغلات است.

مطالعه حاضر زمینه را برای ارائه تدوین طرح پیشنهادی مقدماتی نظام جامع مالیات‌های بخش مسکن فراهم می‌سازد. طرح لایحه پیشنهادی مقدماتی اصلاح قانون مالیات‌های مستقیم شامل چند محور اساسی است: محور اول شامل طرح پیشنهادی مالیات منفعت سرمایه است که جایگزین قانون مالیات‌های مستقیم تحت عنوان مالیات نقل و انتقال قطعی املاک و مستغلات موضوع مواد ۵۹ الی ۸۰ به استثنای ماده ۶۸، ۷۰ و ۷۷ است. محور دوم شامل اصلاح معافیت مالیات اجاره مسکن، مالیات ارزش افزوده، مالیات سالانه املاک، اراضی بایر و واحدهای مسکونی خالی خواهد بود.

۵-۳. پیشنهادهایی برای اصلاح و تکمیل قانون مالیات‌های مستقیم

طی سال‌های اخیر اقدامات مؤثری جهت اصلاح نظام مالیاتی بخش مسکن اتخاذ نگردیده ولی در مقابل این تفکر بسیار ارزشمند که؛ لزوماً اخذ مالیات مسکن و مستغلات به معنای عام مترادف با اختلال در بازار مسکن و افزایش قیمت مسکن

نبوده، بلکه یکی از ابزارهای مهم و کلیدی دولت در ایجاد تعادل و تثبت بازار مسکن و جلوگیری از تسری اختلالات بازار مسکن و املاک به سایر بازارها از طریق اصلاح و تکمیل ابزارهای مالیاتی بخش مسکن است، زمینه‌های دخالت مؤثر دولت را فراهم می‌آورد. از این‌رو اصلاح قانون مالیات‌های مستقیم در بخش مسکن؛ برای نخستین بار به طور جدی به یکی از ابزارهای مهم تحقق هدف کلیدی این بازار یعنی؛ کاهش معاملات سوداگرانه را مورد توجه خاص قرار داده است. انتخاب هدف مذکور در صدد رفع یکی از اساسی‌ترین مشکلات بازار مسکن برآمده است ولی ابزاری که بکار گرفته شده است از کارایی برخوردار نیست و در هیچ کشوری مورد استفاده نبوده و به لحاظ روش‌شناسی نیز ایراد اساسی بر آن وارد است.

بر اساس ماده ۱۰ لایحه پیشنهادی دولت، نقل و انتقال قطعی املاک به استثنای اولین نقل و انتقال قطعی ساختمان‌های نوساز، املاکی که در اجرای مواد ۶۵، ۶۸ و ۷۰ قانون مالیات‌های مستقیم منتقل می‌گردد و نقل و انتقال قطعی املاک در روستاها و اراضی کشاورزی، مازاد بر ۲ واحد در سال توسط اشخاص حقیقی و حقوقی، در خصوص املاکی که بعد اجرای این قانون خریداری می‌شوند، به ازای هر واحد اضافی مشمول مالیات معادل یک برابر نرخ ماده ۵۹ این قانون برای هر بار معامله و حداکثر تا نرخ ۵۰ درصد خواهد بود. این بخش از لایحه پیشنهادی دولت از مجلس تصویب نگردید و به دولت برگشت داده شد.

علی‌رغم نقاط قوت لایحه تحول مالیاتی در توجه بیشتر به توسعه پایه مالیاتی، تغییر در ترکیب درآمدهای مالیاتی و افزایش سهم مالیات‌های مسکن و ضرورت مقابله با سوداگری مسکن و کنترل آن، تسهیل زمینه‌های توسعه واحدهای مسکونی استیجاری با متراژ پایین در کشور، توجه بیشتر به اهداف توزیعی و زمینه‌سازی برای تحقق اهداف دولت در بخش مسکن بر قانون مالیات‌های مستقیم برتری دارد، با این حال از جهات ذیل واجد اشکال به نظر می‌رسد. در طرح جامع مالیاتی پیشنهادی مقدماتی که در ادامه ارائه می‌گردد ابتدا نقاط ضعف لایحه اصلاح نظام مالیاتی مسکن توضیح داده می‌شود و جهت رفع هر یک از موارد ذکر شده در صورت وجود خلاء قانونی و یا نیاز به اصلاح قوانین موجود طرح لایحه مقدماتی پیشنهاد می‌گردد.

۵-۳-۱. عدم توانایی در مقابله و کنترل سوداگری مسکن

اگرچه رویکرد لایحه تحول نظام مالیاتی بخش مسکن به موضوع سوداگری نوعی پیشرفت نظری تلقی می‌شود، با این حال مواد پیشنهادی قادر به کنترل و مقابله با سوداگری در بخش مسکن نیست و بیشتر شکل و نحوه انجام آن را تغییر می‌دهد. اساساً با توجه به اینکه در لایحه پیشنهادی تعداد معاملات انجام شده از سوی افراد مبنای تشخیص سوداگری مسکن قلمداد شده است و مالیات بر معاملات مکرر پیشنهاد شده است، در این زمینه نکات ذیل قابل تأمل به نظر می‌رسد؛

- علی‌رغم اینکه در بسیاری از کشورهای توسعه‌یافته و در حال‌توسعه مالیات منفعت سرمایه در حال اجرا می‌باشد، این روش (بیش از دو معامله مسکن در سال سوداگری تلقی شود) اکنون در هیچ کشوری مبنای تشخیص سوداگری مسکن نیست و لذا ایراد جدی بر آن وارد است.

- اگر هدف از انجام معامله و خرید و فروش مسکن، فعالیت سوداگری تشخیص داده شود، می‌بایست منفعت حاصله به عنوان پایه مالیاتی مدنظر قرار گیرد نه ارزش واحدهای مسکونی. زیرا اساساً تعداد معاملات و ارزش واحدهای مسکونی سنجه مناسبی برای اندازه‌گیری منفعت سرمایه و سوداگری مسکن نخواهد بود.

- سوداگری مسکن در هر سطحی اعم از محدود و یا گسترده، مذموم و اختلال‌زا و در تضاد شدید با منافع ملی است. بنابراین این استدلال که؛ سوداگری مسکن از طریق انجام یک و یا دو معامله بلامانع بوده و نباید مشمول مالیات باشد، از سوی نظریه‌های اقتصادی و اقتصادی اثباتی و مبانی ارزشی مورد حمایت نیست. از این منظر لایحه پیشنهادی به طور تلویحی امری اختلال‌زا و در تضاد با منافع ملی را در سطحی محدود تأیید می‌کند و بر آن صحه می‌گذارد.

- معیار انتخاب شده برای تعریف سوداگری مسکن مشمول مالیات به گونه‌ای است که در عمل ثمربخشی محدودی دارد زیرا؛ ایجاد شوک مسکن ناشی از تقاضای سوداگری حتی در سطح محدود آثار گسترده‌ای بدنبال دارد. لذا این نوع مالیات که سوداگری مسکن در حد انجام دو واحد مسکونی مجاز می‌داند، کنترل سوداگری امکان‌پذیر نخواهد بود.

- سطح آستانه انتخاب شده از سوی معیارهای اقتصادی و ارزشی قابل دفاع نخواهد بود. زیرا ناهمگنی گسترده در بازار مسکن واحد فیزیکی را برای انتخاب سطح آستانه فاقد توجیه می‌سازد. مثلاً ارزش دو واحد مسکونی در شهر کوچک می‌تواند کمتر از ۵۰ میلیون باشد و این ارزش در شهرهای بزرگ و تهران از چند میلیارد ممکن است فراتر رود. از این‌رو لازم است معافیت سود یا منفعت سرمایه از مالیات بر مبنای مبلغ و سطح آستانه ریالی حقوق سالانه معاف از مالیات موضوع ماده ۸۴ قانون مالیات‌های مستقیم وضع گردد.

- این ماده پیشنهاد شده عملاً اثر محدود و اندکی دارد و فقط نوعی جیره‌بندی برای سوداگری مسکن پیشنهاد می‌کند.

- در مواردی، معاملات ممکن است با هدف اجاره‌داری مسکن باشد و لایحه پیشنهادی این معامله را سوداگری تشخیص می‌دهد که با واقعیت انطباق ندارد.

- معافیت برای اراضی کشاورزی و مسکن روستایی ممکن است تبعات خطرناکی بدنبال داشته و موجب گسترش و انتقال سوداگری به مناطق روستایی شود. سوداگری زمین و مسکن در هر زمان و مکان پدیده مذمومی است و لازم است با ابزار مالیاتی کنترل شود.

- تقویم قیمت مسکن بر اساس قیمت‌های منطقه‌ای مشکلات متعددی را بوجود می‌آورد و عملاً کارایی ابزار مالیاتی را از بین می‌برد و ضروری است قیمت‌های روز و جاری مبنای تعیین پایه مالیات قرار گیرد.

با عنایت به مواردی که از نظر گذشت پیشنهاد می‌شود طرح ذیل جایگزین ماده ۶۰ قانون مالیات‌های مستقیم می‌شود:

۵-۳-۱-۱. طرح پیشنهادی مقدماتی مالیات عایدی سرمایه مسکن

به منظور کنترل بازار مسکن، برقراری ثبات در بازار مسکن، کاهش ریسک و نوسان سرمایه‌گذاری مسکن، ممانعت از بروز نوسانات شدید ادواری بازار مسکن و جلوگیری از اثرات سوء آن بر مصرف‌کنندگان بـه ویـژه اقشـار کـم‌درآمـد و جوانـان، تولیدکنندگان و همچنین بهبود درآمدهای مالیاتی دولت از لحاظ کمی و کیفی (ترکیب درآمدها) مالیات منفعت سـرمایه پیشنهاد می‌شود.

فصل اول: تعاریف

ماده ۱– تعریف منفعت سرمایه واقعی: منفعت سرمایه عبارتست از: تفاوت قیمت خرید و فروش املاک و مستغلات.

ماده ۲- املاک و مستغلات شامل؛ مستغلات مسکونی و غیرمسکونی، زمین، ساختمان‌های تجـاری اداری، سـرقفلی و نظایر آن.

تبصره: املاک و مستغلات ساخته شده و یا نیمه‌تمام، خالی و یا در حال بهره‌برداری با انجـام هـر نـوع معاملـه و نقـل و انتقال مشمول مالیات منفعت سرمایه خواهد بود.

ماده ۳- مبنای محاسبه قیمت مستغلات و املاک گران‌قیمت: قیمـت خریـد و فـروش مسـتغلات و امـلاک همـان قیمت رایج و مورد معامله در بازار است. سازمان ثبت اسناد کشور موظف است یک سال از زمان تصویب این قانون نسـبت به تعویض و یا اصلاح اسناد املاک با قیمت کارشناسی روز اقدام نماید.

ماده ۴- هزینه‌های قابل قبول مالیاتی: عبارت است از هزینه رسمی تعمیرات و نوسازی اساسی واحدهای مسـکونی و غیرمسکونی، هزینه‌های اسناد رسمی و همچنین گواهی پرداخت مالیات ارزش افزوده پرداختی بابت خرید ملک یـا واحـد مسکونی.

ماده ۵- معاملات مشمول مالیات: تمامی معاملات در اشکال مختلف آن اعم از قطعی و غیرقطعی، وکالتی و قولنامـه‌ای مشمول این مالیات می‌باشند.

ماده ۶- مبنای تعریف سرپناه: مسکن اصلی برای «خانوار مستقل» سرپناه نامیده می‌شود. خانواده مستقل شامل؛ پدر، مادر و فرزندان (قبل از ازدواج و یا تشکیل زندگی مستقل) خواهد بود.

ماده ۷- پرداخت‌کننده مالیات: مالیات موضوع این قانون بر اشخاص حقیقی و حقـوقی فروشـنده امـلاک و مسـتغلات مطابق موارد تصریح شده در ماده ۲ تعلق می‌گیرد.

ماده ۸- املاک گران‌قیمت: املاک و مستغلاتی که ارزش آن بیش از ۵۰ برابر حقوق سالانه معـاف از مالیـات موضـوع ماده ۸۴ قانون مالیات‌های مستقیم باشد، املاک و مستغلات گران‌قیمت نامیده می‌شود.

ماده ۹- دوره کوتاه‌مدت و بلندمدت: دوره کمتر از یک سال کوتاه‌مدت و دوره بیشتر از یـک سـال بلنـدمـدت تلقـی می‌شود.

فصل دوم: نرخ و پایه مالیات

ماده ۱۰- پایه مالیات: با توجه به این‌که معاملات کوتاه‌مدت که در آن طول دوره نگهداری مسکن کوتاه است عموماً با هدف سوداگری و بهره گرفتن از سود حاصله نه استفاده از خدمات مسکن است، و اثرات اختلال‌زایی آن در بازار مسکن و اقتصاد ملی شدید است، به منظور حذف و یا کاهش تقاضای سوداگری و معاملات کوتاه‌مدت در بازار مسکن و برقراری ثبات نسبی در بازار مسکن، در دوره کمتر از یک سال ۱۰۰ درصد منفعت سرمایه مشمول مالیات است و همراه با طولانی شدن فاصله زمانی خرید و فروش، انگیزه تقاضای سوداگری کاهش و یا دست‌کم اثر مخرب آن بر بازار مسکن کاهش می‌یابد. از این‌رو مطابق جدول ذیل نسبتی از منفعت سرمایه مشمول مالیات خواهد بود، به طوری‌که در املاک و مستغلاتی که دوره نگهداری آن بیش از ۱۰ سال باشد، فقط ۱۰ درصد منفعت سرمایه حاصل شده مشمول مالیات خواهد بود.

جدول ۵-۱: نسبت منفعت سرمایه مشمول مالیات- درصد

طول دوره نگهداری	نسبت منفعت سرمایه مشمول مالیات
تا یک سال	۱۰۰
تا دو سال	۸۰
دو سال و کمتر از ۵ سال	۵۰
۶ تا ۱۰ سال	۳۰
بیش از ۱۰	۱۰

تبصره۱: تا قبل از تعویض و یا اصلاح اسناد، املاک و مستغلات مسکونی که قبل از اجرای این قانون خریداری شده است بر مبنای ماده ۶۰ قدیم مشمول مالیات بوده و از پایان سال اول، تمامی معاملات بر مبنای ماده ۱۰ مشمول مالیات می‌باشند.

ماده ۱۱- نرخ مالیات: نرخ مالیات بر اساس مبلغ منفعت سرمایه حاصل شده به شرح زیر است:

- منفعت سرمایه کمتر از ۵۰ برابر درآمد معاف از مالیات موضوع ماده ۸۴ قانون مالیات‌های مستقیم با نرخ ۲۵ درصد (معادل متوسط نرخ این مالیات در کشورهایی که نظام مالیات منفعت سرمایه رواج دارد).
- منفعت سرمایه بیش از ۵۰ برابر درآمد معاف از مالیات موضوع ماده ۸۴ قانون مالیات‌های مستقیم با نرخ ۳۵ درصد.

تبصره ۲: هر سال سطح آستانه منفعت سرمایه ذکر شده در بند اول و دوم این ماده بر اساس درآمد معاف از مالیات موضوع ماده ۸۴ قانون مالیات‌های مستقیم تغییر می‌یابد.

ماده ۱۲- خروج سرمایه از بخش مسکن مشمول مالیات: به منظور حفظ و تشویق سرمایه‌گذاری مسکن صرفاً منفعت سرمایه خارج شده از بخش مسکن مشمول این قانون است. منفعت سرمایه خارج شده از بخش مسکن مشمول مالیات است. یعنی اگر واحد مسکونی ارزان‌تری در مقایسه با واحد مسکونی قبلی خریداری شود، منفعت سرمایه خارج شده از بخش مسکن مشمول مالیات خواهد بود. منفعت سرمایه خارج شده از بخش مسکن مشمول مالیات است.

فصل سوم: معافیت‌ها

ماده ۱۳- مبنای اعمال معافیت و تخفیف‌ها: به دلیل ناهمگنی شدید بازار مسکن و تفاوت فوق‌العاده زیاد قیمت مسکن در نقاط مختلف شهرها و در سطح کشور، واحد فیزیکی (مساحت یا تعداد) مبنای تعلق معافیت و تخفیف نیست بلکه ارزش ریالی واحد مسکونی مبنای شمول تخفیف و معافیت خواهد بود. صرفاً شرایط مالی و درآمد فرد به شرح مواد ۱۴ الی ۱۵ مبنای معافیت و تخفیف است.

ماده ۱۴- تأمین سرپناه گران‌تر: اگر خانوار به هر دلیل از جمله؛ افزایش بعد خانوار، اقدام به خرید واحد مسکونی با ارزش بیشتر نماید؛ از پرداخت مالیات معاف است.

تبصره ۳: واحدهای مسکونی گران‌قیمت که قیمت بازاری آنها بیش از ۵۰ برابر حقوق معاف از مالیات موضوع ماده ۸۴ قانون مالیات‌های مستقیم باشد، تنها ۵۰٪ منفعت سرمایه حاصل شده از فروش واحد مسکونی اولیه به منظور تأمین سرپناه مشمول معافیت است.

ماده ۱۵- تأمین سرپناه ارزان‌تر: اگر خانوار به دلایل زیر مسکن با ارزش کمتر را خریداری نماید (سرمایه از بخش مسکن خارج شود) به منظور تشویق مهاجرت به شهرهای کوچکتر و همچنین برقراری کارایی در بازار کار در اثر جابجایی نیروی کار و کمک به تأمین سایر هزینه‌های سالمندان، به شرح ذیل مشمول معافیت و تخفیف مالیاتی موضوع این قانون قرار می‌گیرد:

- مهاجرت به شهر دیگر به دلیل تغییر محل کار، تحصیل، بیماری و یا غیره.
- افراد ۶۵ ساله و بیشتر که به دلایل مختلف مسکن کوچکتر را انتخاب می‌کنند.

تبصره ۴: معافیت این ماده شامل واحدهای مسکونی ثانویه خریداری شده تا مبلغ ۵۰ برابر درآمد معاف از مالیات موضوع ماده ۸۴ قانون مالیات‌های مستقیم می‌باشد.

- فروش واحد مسکونی استیجاری بعد از ۵ سال ۵۰ درصد مشمول تخفیف مالیات موضوع این قانون است.

ماده ۱۴- مسکن غیراصلی: فروش مسکن غیراصلی مثل مسکن دوم و بالاتر، ویلایی، ییلاقی صرف نظر از هدف و انگیزه فروش و شخص فروشنده، مشمول معافیت نمی‌باشد.

تبصره ۵: معاملات زمین با هدف ساخت و ساز در صورتی‌که تا قبل از سه سال از زمان خرید سازنده اقدام به فروش واحد مسکونی نماید، معاف از مالیات است و در غیر این صورت مشمول مالیات خواهد بود.

ماده ۱۵- استفاده از معافیت: هر خانواده در طول زندگی خود تنها یک بار می‌تواند از معافیت این قانون به هر شکل اعم از مواد و تبصره‌های آن استفاده نماید. برخورداری از معافیت موضوع این قانون به هر شکل مانع از استفاده از بندهای معافیت‌ها به هر شکل دیگری در آینده می‌شود.

ماده ۱۶- قانون مالیات نقل و انتقال: کلیه معاملات مسکن به هر شکل آن مشمول این قانون بوده، و قبل از اصلاح و تعویض دفترچه‌های اسناد رسمی معاملاتی که مشمول این قانون نباشند، تحت شمول مالیات نقل و انتقال خواهد بود. هر معامله فقط مشمول یکی از مالیات‌های نقل و انتقال و یا منفعت سرمایه است.

ماده ۱۷- نظام نهادی و سازمانی: به منظور تدوین آیین‌نامه‌های اجرایی مواد و تبصره‌های این طرح، بررسی دائمی بازار مسکن و نظارت بر حسن اجرای آن، کمیته اجرایی مالیات منفعت سرمایه شامل تمامی دستگاه‌های مرتبط از جمله: شهرداری‌ها، سازمان ثبت اسناد، سازمان امور مالیاتی، بنیاد مسکن، وزارت مسکن و شهرسازی می‌شود. همچنین کلیه نقل و انتقالات و معاملات مستغلات و مسکن در تمامی اشکال آن در نظام اطلاعات و رایانه‌ای یکپارچه املاک و مستغلات با همکاری تمامی دستگاه‌های مرتبط از جمله: شهرداری، سازمان ثبت اسناد، سازمان امور مالیاتی، بنیاد مسکن وزارت مسکن و شهرسازی و بنگاه‌های مشاورین املاک ثبت می‌شود که اطلاعات مندرج در آن مبنای محاسبه و ابلاغ مالیات تکلیفی قرار می‌گیرد. بدیهی است ایجاد نظام اطلاعاتی و رایانه‌ای یکپارچه املاک و مستغلات و تشکیل کمیته مالیات‌های مسکن پیش‌نیاز و شرط لازم برای برقراری مالیات منفعت سرمایه خواهد بود.

این لایحه شامل ۱۷ ماده و ۵ تبصره است.

۵-۳-۲. کم‌توجهی به مسکن اقشار آسیب‌پذیر

یکی از مشکلات نظام مالیاتی مسکن رفتار تبعیض‌آمیز قانون مالیات بر درآمد اجاره و یا وضع مالیات بر اجاره واقعی است بگونه‌ای که اجاره منتسب و یا محاسباتی مشمول مالیات نبوده و مالکان از پرداخت این مالیات معاف هستند. از این نظر واحدهای مسکونی که تحت تصرف اقشار کم‌درآمد و یا آسیب‌پذیر مستأجر که توانایی پرداخت مالیات را ندارند مشمول پرداخت مالیات خواهد بود و بدون تردید بخشی از مالیات به مستأجران انتقال می‌یابد. بر اساس تبصره ۱۱ ماده ۵۳ قانون مالیات‌های مستقیم معافیت مالیاتی به واحدهای مسکونی استیجاری که زیربنای مفید آنها در کلانشهرها تا ۷۵ مترمربع و در سایر شهرها تا ۱۰۰ متر مربع باشد، فارغ از تعداد آنها اعطا خواهد شد. این تبصره به دلیل استفاده از معیار فیزیکی و سطح آستانه دوگانه و عدم بکارگیری سطح معافیت ارزشی مانند معافیت مالیات بر حقوق در سطح کشور قابل نقد است. از این جهت طرح پیشنهادی جهت متن جایگزین تبصره ۱۱ ماده ۵۳ قانون مالیات‌های مستقیم به شرح ذیل است که پیشنهاد تبصره‌های ۱۲ الی ۱۴ نیز به آن اضافه گردد:

۵-۳-۳. نامناسب بودن معیار معافیت مالیات بر درآمد اجاره

در اصلاح مالیات اجاره در قانون مالیات‌های مستقیم چند موضوع مهم مورد توجه قرار نگرفته است. نخست اینکه مسکن کالای شدیداً غیرهمگن است، لذا معیار فیزیکی برای معافیت قابل دفاع نیست. لذا جایگزین نمودن معیار ارزش واحد مسکونی هم از دیدگاه کارایی و هم از نظرگاه معیار ارزشی کارایی را افزایش می‌دهد. دوم یکی از ابعاد اساسی بازار مسکن اجاره‌ای علاوه بر کمک به تأمین مسکن گروه‌های کم‌درآمد، کنترل تورم است و کنترل رشد اجاره‌ها در تحقق اهداف اقتصاد کلان مؤلفه بسیار مهم و کلیدی تلقی می‌شود. سوم تشویق قراردادهای بلندمدت از طریق سیاست‌های درآمدی می‌تواند مؤثر باشد و در دستور کار قرار می‌گیرد. چهارم اعمال تخفیف به گروه‌های کم درآمد در مالیات اجاره پیش‌بینی شده است.

متن جایگزین تبصره ۱۱ ماده ۵۳ قانون مالیات‌های مستقیم:

تبصره ۱۱: واحدهای مسکونی اجاره‌ای ارزان‌قیمت که اجاره سالانه آنها کمتر از درآمد معاف از مالیات موضوع ماده ۸۴ قانون مالیات‌های مستقیم باشد، از پرداخت مالیات اجاره معاف است.

تبصره ۱۲: در صورت تنظیم قراردادهای ۲ و یا ۳ ساله به ترتیب ۲۰ و ۳۰ درصد معافیت مالیاتی به مؤدیان تعلق می‌گیرد. این معافیت فقط شامل واحدهای مسکونی اجاره‌ای می‌شود که اجاره ماهانه (اجاره بعلاوه ودیعه) آنها کمتر از درآمد معاف از مالیات موضوع ماده ۸۴ قانون مالیات‌های مستقیم باشد.

تبصره ۱۳: اجاره پرداختی مستأجرانی که در واحدهای مسکونی ارزان‌قیمت سکونت دارند، از مالیات بر حقوق کسر می‌گردد.

تبصره ۱۴: یک درصد از اجاره یک ماه جهت ساماندهی و حمایت از مستأجران به حساب انجمن صنفی مستأجران واریز می‌گردد که اساسنامه آن به تصویب وزارت صنعت، معدن و تجارت می‌رسد.

۵-۳-۴. اختصاص بخشی از درآمد مالیات مسکن جهت اعطای یارانه اجاره

طرح پیشنهادی: معادل ۲۰ درصد از مالیات‌های مسکن جمع‌آوری شده در سرفصل‌های مالیات منفعت سرمایه، مالیات اجاره و مالیات ارزش افزوده در اختیار کمیته مسکن سازمان هدفمندی یارانه‌ها (اعضای آن نمایندگان؛ صنف مستأجران، وزارت راه و شهرسازی، سازمان هدفمندی یارانه‌ها و سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی می‌باشد) قرار می‌گیرد که بین گروه هدف مستأجر توزیع گردد.

۵-۳-۵. محدود نمودن ظرفیت مالیات ارزش افزوده

از دیگر ملاحظات ناظر بر مالیات‌های بخش مسکن توسعه ظرفیت و پایه مالیات ارزش افزوده است. مطابق بند ۸ ماده ۱۲ قانون مالیات ارزش افزوده، مسکن و مستغلات و املاک از مالیات معاف است. این در حالی است که اصل توانایی پرداخت بر وضع مالیات مسکن گران‌قیمت حکم می‌کند و تجارب کشورهای دیگر نیز به همین موضوع اشاره دارد. تحقق اهداف بخش مسکن، توسعه ظرفیت مالیاتی و افزایش درآمدهای دولت اهداف مهم دیگری است که این مالیات دنبال می‌کند. علاوه بر آن حذف معافیت غیرضروری که موجب ایجاد اختلال در عملکرد بخش‌های اقتصادی و انحراف تخصیص منابع می‌شود موضوع مهمی است که اصلاح مواد این قانون در جهت تکمیل آن گام برمی‌دارد.

طرح پیشنهادی: جایگزین بند ۸ ماده ۱۲ قانون مالیات بر ارزش افزوده:

اموال غیرمنقول گران‌قیمت که قیمت بازاری آنها بیش از ۵۰ برابر حقوق سالانه معاف از مالیات موضوع ماده ۸۴ قانون مالیات‌های مستقیم باشد، مشمول مالیات ارزش افزوده خواهد بود. قیمت این املاک بر اساس قیمت معامله شده در بنگاه‌های معاملات ملکی در اسناد درج می‌گردد.

تبصره: هر خانوار در طول زندگی تنها یک بار از پرداخت این مالیات معاف است. مبلغ پرداختی این مالیات در مالیات منفعت سرمایه هزینه قابل قبول مالیاتی تلقی و از مالیات منفعت سرمایه قابل پرداخت کسر خواهد شد.

۵-۳-۶. عدم توجه به تحقق سایر اهداف مهم بخش مسکن

شرایط خاص بازار مسکن ایران سبب شده است نرخ واحدهای مسکونی خالی از میزان طبیعی آن فراتر رود. وجود واحدهای مسکونی خالی به ویژه در بازارهای مسکن که درجه تقاضای دارایی و سوداگری در آنها زیاد است از یک طرف و کمکی که عرضه واحدهای مذکور به برقرای تعادل می‌کنند از سوی دیگر سبب می‌شود، توجه سیاست‌گذاران به وضع مالیات بر واحدهای مسکونی و املاک خالی معطوف گردد. اعتقاد بر آن است که وضع مالیات بر واحدهای مسکونی و املاک خالی می‌تواند موجب تغییر رفتار افراد شود و نرخ واحدهای مسکونی را به سطح طبیعی آن کاهش دهد. مالیات مذکور در اصلاحات موادی از قانون مالیات‌های مستقیم حذف گردید. در لایحه پیشنهادی اصلاح قانون مالیات‌ها نیز پیشنهاد نشده و اعتقاد آن است که وضع و اجرای این نوع مالیات دشوار و نرخ مؤثر مالیاتی نیز بسیار پایین است.

واقعیت آن است که وجود واحدهای مسکونی خالی معلول شرایط بازار است نه علت آن. لذا برای رفع مشکل قبل از هر چیزی باید نوسان بازار مسکن برطرف شود. در این صورت این مالیات می‌تواند اثرگذار باشد. عدم تثبیت بازار منافعی را برای خالی نگه داشتن واحدهای مسکونی ایجاد می‌کند و در صورتی‌که هزینه پرداخت مالیات کمتر از منافع حاصله باشد، افراد تغییری در رفتار خود ایجاد نخواهند کرد. با این حال وضع مالیات بر واحدهای مسکونی خالی از برقراری ثبات نسبی از طریق اجرای مالیات منفعت سرمایه، با تکیه بر همکاری مقام‌های محلی از مشکلات اجرایی این مالیات می‌کاهد و می‌تواند مؤثر باشد. مالیات‌های ذیل با همکاری شهرداری‌ها و مقام‌های محلی در مرحله شناسایی و تعیین قیمت اخذ می‌گردد.

۵-۳-۶-۱. برقراری مالیات واحدهای مسکونی خالی

طرح پیشنهادی: واحدهای مسکونی خالی با نرخ ۲ در هزار ارزش جاری املاک به ازای هر ماه تا یکسال مشمول مالیات می‌باشند. پس از یکسال با نرخ ۴ در هزار ارزش بازاری املاک و مستغلات مشمول مالیات خواهند بود. این مالیات با همکاری شهرداری‌ها و مقام‌های محلی در مرحله تشخیص مشمول مالیات بودن و تعیین قیمت روز املاک و مستغلات اخذ می‌گردد.

۵-۳-۶-۲. برقراری مالیات اراضی بایر

طرح پیشنهادی: کلیه اراضی بایر واقع در محدوده شهرها که بدون عذر موجه بایر بمانند به موجب ماده ۱۲ قانون مالیات‌های مستقیم تا ۲ سال معادل دو درصد ارزش روز، تا ۴ سال بعد از ۲ سال مذکور معادل ۴ درصد ارزش آنها و پس از آن معادل ۵ درصد ارزش بازاری آنها مشمول مالیات می‌باشند.

۵-۳-۶-۳. برقراری مالیات سالانه املاک

طرح پیشنهادی: به استناد ماده ۳ قانون مالیات‌های مستقیم بر اساس طبقات مختلف مجموع ارزش املاک هر فرد و فرزندان تحت تکفل وی با نرخ‌های تصاعدی ۲ تا ۸ درصد وصول می‌گردد. پایه مالیات، قیمت روز املاک و مستغلات است. واحدهای مسکونی که ارزش آن کمتر از ۵۰ برابر معافیت مالیات بر حقوق ماده ۸۴ قانون مالیات‌های مستقیم باشد، از این مالیات معافند.

از زمان اجرای این قانون عوارض مازاد تراکم شهرداری‌های سراسر کشور لغو می‌گردد. سهم شهرداری‌ها از درآمد مالیاتی این سرفصل‌ها مشابه قانون مالیات ارزش افزوده تعیین می‌گردد.

۵-۴. خلاصه و نتیجه‌گیری

نتایج این مطالعه نشان داده است؛ یکی از ابزارهای مهم سیاستی کنترل نوسانات بخش مسکن ابزار مالیات منفعت سرمایه است که بکارگیری آن در کشورهای مختلف عملکرد موفقیت‌آمیزی را بدنبال داشته است. وضع این مالیات اثرات گسترده بخشی و فرابخشی بدنبال دارد که موجب بهبود عملکرد بخش مسکن و ارتقای کارایی در این بخش خواهد شد. همچنین کنترل نوسان و سوداگری مسکن حجم قابل توجهی از سرمایه‌ها را به بخش‌های مولد اقتصادی انتقال می‌دهد که رشد تولید و اشتغال را بدنبال دارد.

علاوه بر آن نشان داده شد مالیات‌های مسکن نه تنها موجب افزایش قیمت و اجاره مسکن نمی‌شود بلکه ابزار بسیار قوی در جهت کنترل قیمت و اجاره می‌باشد و نکته مهم سازوکار و چگونگی اخذ، عامل مهم و اساسی خواهد بود. همچنین وضع مالیات عامل بازدارنده برای رشد نمی‌باشد بلکه ترکیب درآمدهای مالیاتی بر رشد مؤثر است. افزایش سهم درآمد مالیات بر املاک و مستغلات از کل درآمد مالیاتی اثر تعیین کننده‌ای بر افزایش رشد اقتصادی خواهد داشت.

طرح پیشنهادی مالیات منفعت سرمایه در شکلی مانع و جامع به منظور تأمین اهداف بخشی و اقتصاد کلان در ۱۷ ماده تدوین شده است و در آن تمامی اصول و مبانی بخشی و کلان اقتصادی لحاظ شده است. کنترل سوداگری مسکن، کمک به تأمین سرپناه، تشویق دارایی مسکن غیر اختلال‌زا، عدم ممانعت از جابجایی نیروی کار به منظور برقراری کارایی در بازار کار، افزایش ظرفیت مالیاتی، رفع اثر دارایی مسکن در بدتر شدن اهداف توزیع درآمد و موارد دیگر ملاحظات اساسی در تدوین این طرح پیشنهادی بوده است.

برقراری سرفصل‌های مالیاتی حذف شده مثل مالیات سالانه املاک، مالیات اراضی بایر، مالیات واحدهای مسکونی خالی عملکرد بازار مسکن را تحت تأثیر قرار داده و به منظور افزایش نرخ مؤثر مالیاتی طرح پیشنهادی ارائه شده است. همچنین به منظور ارتقای کارایی و تأثیرگذاری مالیات مستغلات و به منظور تأمین اهداف توزیع درآمدی، طرح پیشنهادی برای این مالیات‌ها تدوین گردیده است که می‌تواند به برقراری ثبات در بازار مسکن اجاره‌ای و نرخ اجاره کمک کند.

قانون مالیات ارزش افزوده منبع مهمی برای افزایش پایه مالیاتی و افزایش درآمد مالیاتی شود. در کنار تحقق این هدف مهم، عدم افزایش قیمت مسکن برای گروه‌های کم‌درآمد به همراه کنترل انگیزه سوداگری از طریق جذب بخشی از درآمد اتفاقی و کاهش بازدهی دارایی در معرض سوداگری مدنظر بوده است و اصلاح مفاد این قانون پیشنهاد شده است.

منابع و مآخذ:

۱. غفارزاده، احمد(۱۳۸۶). بررسی اثربخشی معافیتهای مالیاتی منطقه‌ای. مجموعه مقالات اولین همایش سیاست‌های مالی و مالیاتی ایران.

۲. پیش‌نویس لایحه تحول نظام مالیاتی کشور.

۳. پیرمون، پژمان(۱۳۸۹). بررسی کاهش نرخ مالیاتی شرکت‌ها بر حجم، تعداد و ارزش معاملات سهام پایان نامه.

۴. تقوی، مهدی؛ درویشی، باقر و شهیکی‌تاش، محمدنبی(۱۳۸۸). بررسی مالیات بر عایدی سرمایه(CGT). فصلنامه تخصصی مالیات، شماره ۷.

۵. حبیب الله پور، سید کاظم (۱۳۸۳). بررسی تأثیر کاهش نرخ مالیات شرکت ها بر رفتار مالیاتی شرکت های خصوصی استان مازندران، پایان نامه.

۶. حکیمی هریس، فرهاد(۱۳۷۸). تحقیق و بررسی در زمینه اصلاح نظام مالیاتی کشور مطالعه موردی مالیات بر درآمد شرکت ها، پایان نامه.

۷. رحمانی، تیمور؛ فلاحی، سامان(۱۳۹۳)، تحلیلی بین کشوری از تأثیرگذاری مالیات‌ها بر بخش مسکن. فصلنامه علمی اقتصاد مسکن، شماره ۵۱، صص ۳۴-۱۱.

۸. زمانی، احمد، محسن کلانتری(۱۳۸۳). بررسی و اصلاح ساختار مالیات ها در بخش مسکن. طرح جامع مسکن ، وزارت مسکن و شهرسازی.

۹. سازمان امور مالیاتی(۱۳۸۶). معرفی پایه‌های جدید مالیاتی در بخش املاک و عایدی سرمایه، معاونت برنامه‌ریزی و فن آوری اطلاعات، دفتر مطالعات و تحقیقات مالیاتی

۱۰. طیب نیا، علی(۱۳۸۴). مقدمه‌ای بر اصلاح نظام مالیاتی در ایران (پیشنهاد یک الگوی تکمیلی مالیات بر مصرف) ، سازمان امور مالیاتی.

۱۱. قانون مالیات ارزش افزوده

۱۲. قانون مالیات‌های مستقیم

۱۳. قلی زاده، علی اکبر. «اقتصاد مسکن: مبانی نظری و کاربردی»، در دست انتشار.

۱۴. وزارت مسکن و شهرسازی، سند نهایی طرح جامع مسکن.

۱۵. عبدی، محمدرضا؛ عسکری آزاد، حمید(۱۳۸۷)، کاربرد مالیات بر عایدات سرمایه در اصلاح ساختار تقاضا و تعدیل نوسانهای قیمتی مسکن، مجله اقتصادی- ماهنامه بررسی مسایل و سیاست‌های اقتصادی، شماره ۸۱ و ۸۲، صص ۶۷-۴۱.

۱۶. غربالی مقدم، یونس(۱۳۸۴). اصلاح نظام مالیاتی در اقتصاد ایران با تاکید بر مدل شبیه‌سازی شده درآمدی برای مالیات بر ارزش افزوده، پژوهشکده امور اقتصادی.

۱۷. قلی زاده، علی اکبر(۱۳۷۹). الگوی مناسب نظام مالیاتی و تسهیلات اعتباری بخش مسکن در ایران. سازمان مدیریت و برنامه ریزی سابق.

۱۸. قلی زاده، علی اکبر و کمیاب، بهناز(۱۳۸۹). بررسی واکنش سیاست پولی نسبت به حباب قیمت مسکن در ایران. فصلنامه پژوهش های اقتصادی ایران، شماره ۴۲.

۱۹. قلی زاده، علی اکبر(۱۳۸۹). مالیات منفعت سرمایه الگویی برای رشد با ثبات بلند مدت بازار مسکن در ایران. مرکز تحقیقات ساختمان و مسکن.

۲۰. قلی زاده، علی اکبر(۱۳۸۷). نظریه قیمت مسکن در ایران به زبان ساده. انتشارات نور علم همدان.

۲۱. قلی زاده، علی اکبر؛ امیری، نعمت اله (۱۳۹۲). نگاهی به نظام مالیاتی بخش مسکن در جهان و چارچوبی برای اصلاح ساختار مالیات‌ها در بخش مسکن ایران، مجله اقتصادی، شماره ۱۱ و ۱۲، صص ۱۱۰-۹۱.

۲۲. کرلاو، راسل و فینوچیتو، ریکاردو(۲۰۰۹). بررسی مالیات بر درآمد و تجارت در جمهوری اسلانی ایران، (هیئت مشاورین اعزامی از سوی صندوق بین‌المللی پول).

۲۳. گزارشات سالانه OECD

۲۴. گزارشات سالانهGFS (Government Finance Statistics)

۲۵. محبوبه سبز رو(۱۳۸۹). مطالعهٔ تطبیقی ساختار جرایم و مشوق‌ها در نظام های مالیاتی کشورهای موضوع سند چشم‌انداز. سازمان امور مالیاتی، معاونت برنامه ریزی و فناوری اطلاعات، دفتر مطالعات و تحقیقات مالیاتی.

۲۶. نگاهی اجمالی به تجارب بین‌المللی در اعمال اصلاحات مالیاتی"، معاونت برنامه‌ریزی و فن‌آوری اطلاعات، دفتر مطالعات و تحقیقات مالیاتی، ۱۳۸۹

۲۷. محمودی خداد فرد، ولی (۱۳۸۴). بررسی عوامل موثر بر لغو مالیات بر مجموع درآمد با تاکیدی بر استان آذربایجان شرقی، پایان نامه.

۲۸. ویکتور تورونی، مترجم مرتضی ملا نظر(۱۳۸۲). طراحی و نگارش قانون مالیاتی، جلد اول، سازمان امور مالیاتی کشور.

۲۹. یاسینی، سید محمد(۱۳۸۵). بررسی اثر بخشی اصلاح ساختار نظام مالیاتی و تأثیر آن بر سازمان امور مالیاتی استان تهران، پایان نامه.

1- Atkeson, Chari & Kehoe (1999) “Taxing Capital Income: A Bad Idea” Federal Reserve Bank of Minneapolis Quarterly Review Vol 23(3), Summer, pp3-17.

2- Also see C Keuschnigg SBNeilsen (2003) Taxes and Venture Capital Support” European Finance Review No 7

3- Alan J.Auerbach , (1992)" On the Design and Reform of Capital-Gains Taxation " The American Economic Review, Vol.82, No.2, pp.263-267

4- Adalid Ramon, Detken Carste."liquidity shocks and asset price boom/boost cycles" working paper series, no 732/February 2007.

5- Agence France Presse. “Japan’s ruling LDP to finalize capital gains tax reforms” October 3, 2001. For further information, see David L. Birch, “Who Creates Jobs?” Public Interest 65 (1981).

6- Assenmacher-Wesche Katrin ،Gerlach Stefan."ensuring financial stability: financial structure and the impact of monetary policy on asset prices"، research department Swiss National Bank institute for monetary and financial stability Johann Wolfgang Goethe University، Frankfurt March 26، 2008، Working Paper No. 361، ISSN 1424-0459.

7- Allen Franklin، Gale Douglas. "Asset price bubbles and monetary policy"، Wharton Financial Institutions Center،june 2000.

8- Alexandros Kontonikas& Alberto Montagnoli. "Optimal Monetary Policy and Asset Price Misalignments", University of Glasgow, University of Stirling, November 19, 2005.

9- Alworth, J., Arachi, G., and Hamaui, R. (2002). Adjusting capital income taxation: Some lessons from the italian experience. Working Paper No. 23/10, Department of Economics, Universit`a di Lecce.

10- Auerbach, A. J. (1991). Retrospective capital gains taxation. American Economic Review, 81(1):167–178.

11- Auerbach, A. J. and Bradford, D. F. "Generalized cash-flow taxation". Working Paper, University of California, Berkeley, 2002.

12- American Council for Capital Formation. Capital Gains Taxation and U.S. Economic Growth. December 16, 1999, URL: http://www.accf.org/December99test.htm

13- Balcer, Y. , and Judd, K. L. (1987). Effects of capital gains taxation on life-cycle investment and portfolio management. The Journal of Finance, 42:743–757.

14- Banks, J., Blundell, R., and Smith, J. P. "Wealth portfolios in the UK and the US". NBER Working Paper 9128, 2002.

15- Boadway, R. and Keen, M. "Theoretical perspectives on the taxation of capital income and financial services". In Honohan, P., editor, Taxation of Financial Intermediation: Theory and Practice for Emerging Economies Of course, this is no general result but hinges on the special

structure of the chosen example. chapter 2, pages 31–80. New York: World Bank and Oxford University Press, 2003.

16- Bradford, D. F. "Fixing realization accounting: Symmetry, consistency and correctness in the taxation of financial instruments". Tax Law Review, 50:731–785, 1995.

17- Bahl, R.(2009) .Property Tax Reform in Developing and Transition Countries. Fiscal Reform and Economic Governance project, USAID.

18- Bahl, R., Jorge M.V., and Joan., Y (2008). Making the Property Tax Work. Lincoln Institute of Land Policy, Cambridge, Massachusetts.

19- Chung, Hee Soo, Kim, Jeong Ho. (2004). Housing Speculation and Housing Price Bubble in Korea. KDI School Working Paper Series 04-06, February 2004.

20- Claus Greiber and Ralph Setzer. " Money and Housing Evidence for the Euro Area and the US", Economics Department,Frankfurt/Main, Mai 21, 2007.

21- Christiansen, V. Normative aspects of differential, state-contingent capital income taxation. Oxford Economic Papers, 47(2):286–301, 1995.

22- Collins, J. H. and Kemsley, D. "Capital gains and dividend taxes in firm valuation: evidence of triple taxation. The Accounting Review, 75:405–427, 2000.

23- Congressional Budget Office, “Indexing Capital Gains,” August 1990.Victor Canto and Harvey Hirschorn, “In Search of a Free Lunch,” Laffer and Canto Associates, San Diego, November 1994.

24- Cunningham, N. B. and Schenk, D. H. "Taxation without realization: A ’revolutionary’ approach to ownership". Tax Law Review, 47:725–814, 1992.

25- Cecchetti ، S.، Genberg، H.، Lipsky، J.، and S. Wadhwani، “Asset Prices and Central Bank Policy،” Geneva Reports on the World Economy No. 2 (London: Centre for Economic Policy Research، July 2000).

26- Comparing Worldwide Tax Treatment of Housing Presented to the International Housing Association 2002 Annual Meeting Banff, Canada David Crowe and Karen Danielsen National Association of Home Builders White Paper Washington, DC 20005.

27- Christiansen, V. (1995). Normative aspects of differential, state-contingent capital income taxation. Oxford Economic Papers, 47(2):286–301.

28- Congressional Budget Office, Indexing Capital Gains. August 1990.Victor Canto and Harvey Hirschorn, “In Search of a Free Lunch,” Laffer and Canto Associates, San Diego, November 1994.

29- Cunningham, N. B. and Schenk, D. H. "Taxation without realization: A ’revolutionary’ approach to ownership". Tax Law Review, 47:725–814, 1992.

30- Cohen, J., & Coughlin, C. (2005). An Introduction to Two-Rate Taxation of Land Buldings. In Federal Rrserve Bank of St.Louis (pp. 359-74).

31- Chari, Golosov & Tsyvinski (2005) “Business Start-ups, The Lock in Effect , and Capital Gains Taxation”

32- Diewert & Lawrance (1998) “The Deadweight Costs of Capital Taxation in Australia”, University of British Colombia Discussion Paper 1998-01.

33- Discussion Papers 841 (Washington: Board of Governors of the Federal Reserve System، September), 2005.

34- Dammon, R. M., Spatt, C. S., and Zhang, H. H. (2001). Optimal consumption and investment with capital gains taxes. The Review of Financial Studies, 14:583–616.

35- De Lucia Clemente. "Did the FED Inflate a Housing Price Bubble? A Cointegration Analysis between the 1980s and the 1990s" ، BNP Paribas، Paris، France ، Working paper n. 82، May 2007.

36- Demary, Markus." The Link between Output, Inafion, Monetary Policy and Housing Price Dynamics", MPRA Paper No. 15978, posted 30. June 2009.

37- Disney, R., Henley, A., and Jevons, D. House price shocks, negative equity and household consumption in the UK in the 1990s. Mimeo, University of Nottingham, 2003.

38- Dreger Christian, Wolters Jürge. " Liquidity and Asset Prices, How Strong Are the Linkages?", ISSN print edition 1433-0210 Discussion Papers, 860, Berlin, February 2009.

39- Dupor, Bill. “Stabilizing Non-fundamental Asset Price Movements under Discretion and Limited Information,” Journal of Monetary Economics, vol. 52 (May), pp. 727-47, 2005.

40- Ernst & Young (2006) Taxation of Investment in Australia: the need foregoing reform, page 42.

41- Filardo Andrew،" Monetary policy and asset price bubbles: calibrating the monetary policy trade-offs"، Monetary and Economic Department، BIS Working Papers، June 2004، No 155, 2004.

42- Filardo Andrew J،." should monetary policy respond to asset price bubble? Some experimental results"، Research Division Federal Reserve Bank of Kansas City، July 2001، RWP 01-04.

43- Finance Committee, February 15, 1995; and Raymond Keating, “Eliminating Capital Gains Taxes: Lifeblood for an Entrepreneurial Economy,” Small Business Survival Committee, Washington, 1995.

44- George R.Zodrow), (1995)" Economic Issues in the Taxation of Capital Gains " Canadian Public Policy / Analyse de Politiques, Vol.21, pp.S27-S57

45- Gholizadeh,Ali Akbar(2014)” Capital Gains Tax and Housing Price Bubble: A Cross-Country Study” Iran. Econ. Rev. Vol.18, No.1, Page 47-71.

46- Gordon, R. H. and Bradford, D. F. "Taxation and the stock market valuation of capital gains and dividends". Journal of Public Economics, 14:109–136, 1980.

47- Gupta Rangan, Kabundi Alain.(2009)." The Effect of Monetary Policy on Real House Price Growth in South Africa: A Factor Augmented Vector Autoregression South Africa: A Factor Augmented Vector Auto regression", Working Paper: 2009-05, January 2009.

48- Grubel (2000) Unlocking Canadian Capital: the Case for Capital Gains Tax Reform, report to Fraser Institute, page 37.

49- Henderson (1989) “Capital Gains Rates and Revenues” Federal Reserve Bank of Boston New England Economic Review, January-February, 1989

50- Himmelberg,Charles, Mayer, Christopher, and Todd Sinai. " assessing high house prices: bubbles, fundamental and misperceptions", NBER working paper 11643, September 2005.

51- Hendershott, P., Won, Y., and Toder, E.(1990). Economic Efficiency and the Tax Treatment of Capital Gains. National Chamber Foundation, Washington, emphasis added.

52- Jane G.(2007). Capital Gains Taxes: An Overview. CRS Report for CONGRESS- Order Code 96-769 Updated January 24

53- Jesse, M.Abraham, Patrik H., Anderson. (1994). Bubbles In Metropolition Housing Market. NBER working paper 4774.

54- Kim, Kyung-Hwan, Seoung Hwan, Suh. (1993). Speculation And Price Bubbles In The Korean And Japanese Real Estate Markets. Journal of Real Estate Finance and Economics, 6:73-87.

55- Klein, P. (1999). The capital gain lock-in effect and equilibrium returns. Journal of Public Economics, 71:355–378.

56- Konrad, K. A." Risk taking and taxation in complete capital markets". Geneva Papers on Risk and Insurance Theory, 16(2):167–177, 1991.

57- C Keuschnigg & S Nielsen (2004) “Taxation and Venture Capital”Backed Entrepreneurship” International Tax and Public Finance ,Springer, vol. 11(4), pages 369-390.

58- Leibfritz, Thornton & Bibbee (1997) “Taxation & Economic Performance” OECD Working Paper 176 at page 24.

59- Land, S. B. "Defeating deferral: A proposal for retrospective taxation". Tax Law Review, 52:45–117, 1996.

60- Landsman, W. R. and Shackelford, D. A. "The lock-in effect of capital gains taxes: evidence from the RJR Nabisco leveraged buyout". National Tax Journal, 48:245–259, 1995.

61- Lang, M. H. and Shackelford, D. A. "Capitalization of capital gains taxes: vidence from stock price reactions to the 1997 rate reduction". Journal of Public Economics, 6:69–85, 2000.

62- Land, S. B. (1996). Defeating deferral: A proposal for retrospective taxation. Tax Law Review, 52:45–117.

63- Landsman, W. R., and Shackelford, D. A. (1995). The lock-in effect of capital gains taxes: evidence from the RJR Nabisco leveraged buyout. National Tax Journal, 48:245–259.

64- Lang, M. H., and Shackelford, D. A. (2000). Capitalization of capital gains taxes: vidence from stock price reactions to the 1997 rate reduction. Journal of Public Economics, 6:69–85.

65- Mas-Colell, A., Whinston, M., and Green, J. "Microeconomic Theory". Oxford University Press, New York, 1995.

66- Malpezi, s. and k. vandell (2002). does the low-income housing tax credite increase the supply of housing. Journal of housing Economics, 11, 360-380.

67- Meade, J. E. (1978). The Structure and Reform of Direct Taxation. Allen and Unwin, London.

68- Mishkin Frederic S، ‘‘Housing and the monetary transmission mechanism’’، paper presented at the Annual Economic Symposium organised by the Kansas City Fed Jackson Hole, 2007.

69- Moore & Silvia (1995) “The ABCs of the Capital Gains Tax”, Cato Policy Analysis No 242.

70- NEL H.F and Mbeleki T.،" asset prices and monetary policy– the impact of a housing market bubble"، Paper delivered at the Biennial Conference of the Economic Society of South Africa, 2005.

71- Norman, B., Ture, B., and Sanden, K. (1977). The Effects of Tax Policy on Capital Formation New York: Financial Executives Research Foundation,

72- Norregaard J.(2013). Taxing Immovable Property:Revenue Potential and Implementation Challenges. Fiscal Affairs Department, IMF Working Paper, WP/13/129.

73- Patrick Hendershott, Yunhi Won, and Eric Toder, “Economic Efficiency and the Tax Treatment of Capital Gains,” National Chamber Foundation, Washington, 1990. emphasis added.

74- Rangan, G., Alain, K.(2009). The Effect of Monetary Policy on Real House Price Growth in South Africa: A Factor Augmented Vector Auto regression South Africa: A Factor Augmented Vector Autoregression. Working Paper: 2009-05.

75- Rendleman, R. J., and Shackelford, D. A. (2003). Diversification and the taxation of capital gains and losses. NBER Working Paper 9674, Cambridge, MA.

76- Sahm, M. (2005). Imitating accrual taxation on a realization basis. Mimeo, University of Munich.

77- Slack, E.(2011). The Property Tax in Theory and Practice. Institute on Municipal Finance and Governance, Munk School of Global Affairs, University of Toronto Working Paper No. 2.

78- Schneider, Friedrich, Andreas Buehn, Claudio E.Montenegro(2010)"Shadow Economies All over the World; New Estimate for 162 Countries from 1999 to 2007", the World Bank

79- Speirs, M. (2010). Land Value Taxation: An Under Complement to Smart Growth Policies. A project Submitted to The Chair, Department of Community and Regional Planning.

80- Shen Yue, "Housing price bubbles in Beijing and Shanghai", Management /Decision,Vol. 43 No. 4, 2005, pp. 611-627.

81- Shuldiner, R. "A general approach to the taxation of financial instruments". Texas Law Review, 71(2):243–350, 1992.

82- Stiglitz, J. E. (1983). Some aspects of the taxation of capital gains. Journal of Public Economics, 21:257–294.

83- Stephen Moore and Phil Kerpen : A Capital Gains Tax Cut: The Key to Economic Recovery-Ipice Center for Tax Analysis–OC 2001.

84- Warren, A. C. "Financial contract innovation and income tax policy". Harvard Law Review, 107:460–492, 1993.

85- Yves Balcer and Kenneth L.Judd(1987) ," Effects of Capital Gains Taxation on Life-Cycle Investment and Portfolio Management ", The Journal of Finance, Vol.42, No.3, pp.743-758.