

عنوان طرح:

تبیین نقش ابزارهای مالیاتی در ساماندهی بازار مسکن برای اصلاح قانون مالیاتی

مجری طرح:

تیمور رحمانی

دانشیار دانشکده اقتصاد دانشگاه تهران

اردیبهشت ۱۳۹۴

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

مشخصات همکاران طرح:

نام و نام خانوادگی	درجه علمی	نوع همکاری	امضای همکار
سامان فلاحی	دانشجوی دکتری اقتصاد پولی دانشگاه تهران	همکار اصلی	
نرگس رزبان	کارشناس ارشد اقتصاد	همکار	
حبیب سهیلی	دانشجوی دکتری اقتصاد منابع دانشگاه تهران	همکار	
پوریا قربانی	دانشجوی دکتری اقتصاد منابع دانشگاه تهران	همکار	
عبدالصمد رحمانی	دانشجوی دکتری اقتصاد سنجی-مالی دانشگاه اصفهان	همکار	

فصل اول: تحلیل نظری و دلالت‌های تجربی مالیات‌های بخش مسکن.....	۱
۱-۱ مقدمه	۲
بخش اول: تحلیل نظری	۳
۱-۲ مبانی طراحی مالیات در بخش مسکن	۳
۱-۲-۱ مالیات بر ارزش زمین (LVT)	۴
۱-۲-۲ مالیات بر خانه‌های مسکونی و استیجاری	۶
۱-۲-۳ مالیات بر املاک تجاری	۱۰
۱-۳ ملاحظات اقتصادی مالیات‌های بخش مسکن	۱۱
۱-۳-۱ ملاحظات کارایی	۱۱
۱-۳-۲ ملاحظات توزیعی (برابری)	۱۲
۱-۴ چگونگی وضع مالیات در بخش مسکن	۱۲
۱-۴-۱ ارزیابی بر مبنای مساحت	۱۳
۱-۴-۲ ارزیابی بر مبنای ارزش	۱۳
۱-۴-۳ ارزیابی بر مبنای مساحت در مقابل ارزش	۱۴
بخش دوم: دلالت‌های تجربی	۱۶
۱-۵ یافته‌های تجربی	۱۶
۱-۵-۱ مالیات بر نقل و انتقال	۱۷
۱-۵-۲ مالیات بر عایدی سرمایه	۱۹
۱-۵-۳ مالیات بر املاک	۲۳
۱-۵-۴ مالیات بر سفته‌بازی	۲۶
۱-۶ مالیات‌ها و عرضه مسکن	۲۷
۱-۷ مقابله با نوسانات بازار مسکن	۲۹

۳۲	۸-۱ جمع‌بندی
۳۵	فصل دوم: مطالعه تطبیقی بین کشوری مالیات‌های بخش مسکن
۳۶	۱-۲ مقدمه
۳۶	۲-۲ کشورهای مرحله اول توسعه
۳۶	۱-۲-۲ آذربایجان
۳۷	۲-۲-۲ فیلیپین
۴۰	۳-۲-۲ عربستان
۴۰	۴-۲-۲ کنیا
۴۱	۵-۲-۲ نیکاراگوئه
۴۲	۶-۲-۲ گینه
۴۳	۷-۲-۲ هندوراس
۴۳	۸-۲-۲ تانزانیا
۴۴	۹-۲-۲ هند
۴۶	۳-۲ کشورهای مرحله دوم توسعه
۴۶	۱-۳-۲ آفریقای جنوبی
۴۷	۲-۳-۲ اندونزی
۴۹	۳-۳-۲ تایلند
۵۲	۴-۳-۲ چین
۵۴	۵-۳-۲ مجارستان
۵۶	۶-۳-۲ مکزیک
۵۷	۷-۳-۲ لهستان
۵۸	۸-۳-۲ اوکراین
۵۹	۹-۳-۲ لتونی
۶۰	۱۰-۳-۲ شیلی

۶۱.....	۲-۳-۱۱ ترکیه
۶۳.....	۲-۳-۱۲ مالزی
۶۴.....	۲-۴-۱ کشورهای مرحله سوم توسعه
۶۴.....	۲-۴-۱ آلمان
۶۶.....	۲-۴-۲ استرالیا
۷۰.....	۲-۴-۳ انگلستان
۷۳.....	۲-۴-۴ ژاپن
۷۵.....	۲-۴-۵ کانادا
۷۹.....	۲-۴-۶ سنگاپور
۸۰.....	۲-۴-۷ دانمارک
۸۱.....	۲-۴-۸ تایوان
۸۳.....	۲-۴-۹ امارات متحده عربی
۹۰.....	۲-۶ جمع‌بندی
۹۳.....	فصل سوم: ۹۳تحلیلی تجربی از تأثیرگذاری مالیات‌ها بر بخش مسکن (با استفاده از داده‌های بین‌کشوری)
۹۴.....	۳-۱ مقدمه
۹۴.....	۳-۲ نمای کلی از وضعیت بازار مسکن در دنیا
۱۰۰.....	۳-۳ وضعیت مالیات بر مسکن در دنیا
۱۰۴.....	۳-۴ پیشینه پژوهش
۱۰۸.....	۳-۵ معرفی مدل و روش‌شناسی
۱۰۸.....	۳-۵-۱ معرفی مدل و متغیرها
۱۱۲.....	۳-۵-۲ روش‌شناسی
۱۱۴.....	۳-۵-۳ بررسی مانایی متغیرها
۱۱۷.....	۳-۶ شواهد تجربی
۱۱۷.....	۳-۶-۱ مالیات‌ها و قیمت مسکن

۱۲۵	۳-۶-۲ مالیات‌ها و فعالیت حقیقی بخش مسکن
۱۲۸	۳-۷ جمع‌بندی
۱۲۹	ضمیمه الف- لیست کشورها در نمونه مورد بررسی
۱۳۰	فصل چهارم: تحلیلی از نقش بخش مسکن و رابطه مالیات‌ها با این بخش در اقتصاد ایران
۱۳۱	بخش اول: تحلیلی از روند بلندمدت و نوسانات بخش مسکن در ایران
۱۳۱	۴-۱ مقدمه
۱۳۱	۴-۲ بررسی روند و نوسانات فعالیت‌های حقیقی بخش مسکن
۱۴۱	۴-۳ بررسی روند و نوسانات قیمت مسکن
۱۴۴	۴-۴ تحلیلی از رابطه بخش مسکن و متغیرهای اقتصاد کلان
۱۶۳	بخش دوم: مدل‌های تجربی بخش مسکن
۱۶۳	۴-۵ آزمون ریشه واحد و هم‌انباشتگی بین متغیرها
۱۶۶	۴-۶ برآورد مدل‌های مرتبط با فعالیت‌های حقیقی مسکن
۱۷۷	۴-۷ مدل‌های تجربی مرتبط با قیمت مسکن
۱۸۳	۴-۸ جمع‌بندی
۱۸۴	فصل پنجم: بررسی روند تحولات قوانین مالیاتی بخش مسکن در ایران
۱۸۵	۵-۱ مقدمه
۱۸۶	۵-۲ مالیات سالانه املاک
۱۸۸	۵-۳ مالیات مستغلات مسکونی خالی
۱۸۹	۵-۴ مالیات بر ارث
۱۹۵	۵-۵ مالیات بر اراضی بایر
۱۹۷	۵-۶ مالیات بر نقل و انتقال املاک
۱۹۸	۵-۷ مالیات بر درآمد اجاره
۲۰۲	۵-۸ مالیات بر درآمد حاصل از ساخت مسکن (مالیات بساز و بفروش)
۲۰۴	۵-۹ مالیات بر ارزش افزوده در بخش ساختمان

۱۰-۵	سایر تغییرات مرتبط "لایحه اصلاح قانون مالیات های مستقیم و اصلاحات بعدی آن"	۲۰۵
۱۱-۵	جمع بندی	۲۱۱
فصل ششم:	تحلیل هزینه اجتماعی انواع مالیات بخش مسکن در ایران با رویکرد تعادل عمومی پویا	۲۱۲
۱-۶	مقدمه	۲۱۳
۲-۶	هزینه نهایی اجتماعی مالیات ها	۲۱۴
۳-۶	مدل تعادل عمومی پویا	۲۱۷
۴-۶	کالیبراسیون مدل	۲۲۷
۵-۶	نتایج	۲۳۱
۱-۵-۶	مالیات بر عایدی سرمایه	۲۳۱
۲-۵-۶	مالیات بر نقل و انتقال	۲۳۵
۳-۵-۶	مالیات سالانه بر املاک	۲۳۸
۴-۵-۶	مالیات بر درآمد اجاره	۲۴۱
۵-۵-۶	مالیات بر درآمد حاصل از ساخت و فروش	۲۴۴
۶-۶	مالیات بر خانه های خالی	۲۴۸
۷-۶	جمع بندی	۲۵۷
فصل هفتم:	جمع بندی و تدوین سیاست های مالیاتی بخش مسکن	۲۵۹
۱-۷	مقدمه	۲۶۰
۲-۷	جمع بندی مباحث نظری	۲۶۱
۱-۲-۷	پایه های مالیاتی در بخش مسکن	۲۶۱
۲-۲-۷	ملاحظات اقتصادی مالیات ها در بخش مسکن	۲۶۳
۳-۷	جمع بندی تجربه سایر کشورها	۲۶۴
۱-۳-۷	مالیات های بخش مسکن در سایر کشورها	۲۶۴
۲-۳-۷	اثرات مالیات های بخش مسکن در سایر کشورها	۲۶۹
۴-۷	قوانین مالیاتی بخش مسکن در ایران	۲۷۰

۲۷۷	۵-۷ وضعیت درآمد مالیاتی بخش مسکن در ایران
۲۸۱	۶-۷ پیشنهاد نرخ‌های مالیاتی
۲۸۴	۱-۶-۷ مالیات بر عایدی سرمایه‌ای املاک
۲۸۶	۲-۶-۷ مالیات بر نقل و انتقال املاک
۲۸۷	۳-۶-۷ مالیات سالانه املاک
۲۸۸	۴-۶-۷ مالیات بر درآمد اجاره
۲۹۰	۵-۶-۷ مالیات بر درآمد حاصل از ساخت و فروش مسکن
۲۹۲	۶-۶-۷ مالیات بر خانه‌های مسکونی خالی
۲۹۳	منابع و مأخذ:

خلاصه مدیریتی

در ادبیات بخش عمومی از مالیات‌ها به عنوان مهم‌ترین و مناسب‌ترین روش تأمین مالی هزینه‌های عمومی یاد می‌شود. در دهه‌های اخیر، پایین بودن سهم درآمدهای مالیاتی از منابع عمومی و وابستگی بودجه به درآمدهای نفتی همواره به عنوان یکی از مشکلات مزمن اقتصاد ایران معرفی شده است. نسبت درآمدهای مالیاتی به تولید ناخالص داخلی در اقتصاد ایران در هیچ دوره‌ای بیش از ۸ درصد نبوده است، در صورتی که این نسبت در بسیاری از کشورهای توسعه‌یافته بیش از ۳۰ درصد و حتی در بسیاری از کشورهای در حال توسعه نیز بیشتر از ۲۰ درصد است. از مهم‌ترین منابع درآمدهای مالیاتی در اکثر کشورهای دنیا می‌توان به مالیات بر درآمد (مالیات بر درآمد اشخاص حقیقی و مالیات بر درآمد شرکت‌ها) و مالیات بر مصرف (مالیات بر ارزش افزوده و مالیات بر فروش) اشاره نمود. با این وجود در نظام‌های مالیاتی کشورهای مختلف سایر پایه‌های مالیاتی نیز درآمدهای قابل توجهی را برای دولت‌ها به همراه دارند. برای مثال، نسبت درآمدهای مالیاتی بخش مسکن به تولید ناخالص داخلی در سال ۲۰۱۲ برای کشورهای انگلستان، فرانسه و بلژیک به ترتیب برابر با ۴/۲، ۳/۹ و ۳/۴ درصد بوده است. در حالی که این نسبت در سال ۱۳۹۱ برای اقتصاد ایران نزدیک به ۰/۱۵ درصد بوده است.

افزایش سهم درآمدهای مالیاتی از منابع عمومی به عنوان یکی از اهداف اصلی برنامه‌های کلان کشور مطرح بوده است که متأسفانه تاکنون این مهم تحقق پیدا نکرده است. سیاست افزایش درآمدهای مالیاتی در بخش مسکن نه تنها موثر نبوده بلکه درآمدهای مالیاتی جمع‌آوری شده از این بخش روند نزولی داشته است. به گونه‌ای که متوسط نسبت درآمدهای مالیاتی بخش مسکن به تولید ناخالص داخلی از ۰/۳۶ درصد در دهه ۶۰ به ۰/۱۴ درصد در دهه ۸۰ رسیده است. همچنین، متوسط سهم درآمدهای مالیاتی بخش مسکن از کل درآمدهای مالیاتی دولت نیز در این فاصله زمانی نزدیک به ۳ درصد کاهش داشته است. بخش مسکن به عنوان یکی از محورهای اصلی تحول نظام مالیاتی در "لایحه اصلاح قانون مالیات‌های مستقیم با اصلاحات بعدی آن" که از سال ۱۳۹۱ تقدیم مجلس شورای اسلامی شده، به طور مشخص مورد توجه بوده است. از مهم‌ترین اهداف این لایحه می‌توان به افزایش درآمدهای مالیاتی از طریق گسترش پایه‌های مالیاتی و شفاف‌سازی قوانین مربوطه اشاره نمود.

ارزش بخش مسکن در بسیاری از کشورها بیش از تولید ناخالص داخلی آنها است و این موضوع امکان اخذ مالیات قابل ملاحظه‌ای را از این بخش فراهم می‌سازد. البته، لازم به اشاره است که تنها هدف وضع سیاست‌های مالیاتی کسب درآمد نیست. به دلیل سهم گسترده فعالیت‌های ساختمانی در تولید ناخالص داخلی، تشکیل

سرمایه ثابت، اشتغال و هزینه خانوار از یک سو و جایگاه مسکن در ترکیب دارایی‌های خانوارها و اهمیت این کالا به عنوان یکی از اساسی‌ترین نیازهای بشر از سوی دیگر، بررسی و تحلیل بخش مسکن و عوامل تأثیرگذار بر این بخش از جمله مالیات‌های بخش مسکن از اهمیت دوچندانی برخوردار می‌باشد. لازم به ذکر است که یکی از ویژگی‌های بارز سیاست‌های مالیاتی در اغلب کشورها این است که تصمیم‌گیری در خصوص پایه‌های مالیاتی و نرخ‌های مالیاتی از مجاری قانونگذاری کشورها صورت می‌گیرد. به همین دلیل امکان تغییر سیاست‌های مالیاتی در فواصل زمانی کوتاه مدت وجود ندارد. این موضوع درجه حساسیت و لزوم دقت و توجه کافی در خصوص پیشنهاد و تصمیم‌گیری برای اعمال سیاست‌های مالیاتی در بخش مسکن را نمایان می‌سازد.

تمرکز و هدف اصلی مطالعه حاضر ارائه پیشنهادات سیاستی در رابطه با سیاست‌های مالیاتی در بخش مسکن اقتصاد ایران می‌باشد. پیشنهادات سیاستی بر پایه مبانی نظری و تجربی و نتایج مدل تعادل عمومی پویای طراحی شده برای شبیه‌سازی اثرات مالیات‌های بخش مسکن، قرار دارد. در اینجا شش پایه مالیاتی در بخش مسکن مشتمل بر عایدی سرمایه‌ای املاک، نقل و انتقال املاک، درآمد اجاره املاک، مصرف خدمات مسکن، درآمد حاصل از ساخت و فروش مسکن و خانه‌های مسکونی خالی مورد بررسی قرار گرفته است. به طور مشخص، در پیشنهادات سیاستی دو موضوع اصلی مورد توجه بوده است؛ اولاً، داشتن کم‌ترین اثرات سوء بر متغیرهای بخش مسکن (از جمله جلوگیری از رشد بی‌رویه قیمت مسکن و کاهش نوسانات قیمتی، کمترین اثر سوء بر سرمایه‌گذاری در بخش مسکن، تحدید تقاضای سوداگران، عدم تحدید بازار اجاره‌ای مسکن)، دوماً، تکیه بر مالیات‌های با هزینه نهایی اجتماعی کمتر به منظور حداقل‌سازی هزینه رفاهی سیاست‌های مالیاتی دولت در بخش مسکن. در ادامه، پیشنهادات و ملاحظات سیاستی به تفکیک هر یک از پایه‌های مالیاتی بخش مسکن ارائه می‌شود:

۱. مالیات بر عایدی سرمایه‌ای املاک

بسیاری از موافقان مالیات بر عایدی سرمایه‌ای املاک اشاره می‌کنند که وضع این مالیات از رشد بی‌رویه قیمت مسکن جلوگیری می‌نماید و همچنین، باعث کاهش نوسانات قیمتی می‌گردد. در صورتی که یافته‌های تجربی وضع مالیات بر عایدی سرمایه‌ای املاک در کشورهای مختلف و برای دوره‌های زمانی متفاوت حاکی از آن است که نه تنها این مالیات منجر به کاهش نوسانات قیمتی نمی‌گردد، بلکه حتی ممکن است که باعث تشدید تغییرات قیمتی مسکن نیز گردد. در کل می‌توان گفت، با توجه به عدم اطمینان در خصوص نحوه اثرگذاری این

مالیات بر رفتار قیمتی مسکن، کاهش سرمایه‌گذاری بخش مسکن در دوره زمانی کوتاه‌مدت و سطح اندک درآمد مالیاتی جمع‌آوری شده، وضع این مالیات پیشنهاد نمی‌گردد.

۲. مالیات بر نقل و انتقال املاک

مالیات بر نقل و انتقال از طریق افزایش هزینه مبادلات منجر به افزایش قیمت مسکن می‌گردد. یافته‌های تجربی در کشورهای مختلف نیز دلالت بر افزایش قیمت مسکن در اثر وضع این مالیات دارد. همچنین، در برخی از مطالعات به این نکته اشاره می‌شود که میزان اثرگذاری مالیات بر نقل و انتقال املاک بر روی مبادلات بیش از رفتار قیمتی مسکن است. مطابق با ماده (۵۹) قانون مالیات‌های مستقیم مصوب ۲۷ بهمن ماه ۱۳۸۰، نقل و انتقال قطعی املاک به نرخ ۵ درصد مطابق با ارزش‌های معاملاتی کمیسیون تقویم املاک مشمول مالیات است. در خصوص مالیات بر نقل و انتقال املاک پیشنهاد می‌شود که نرخ این مالیات همچنان ۵ درصد باقی بماند اما به مرور زمان ارزش‌های معاملاتی کمیسیون تقویم املاک را به ارزش‌های بازاری نزدیک نمود.

از مالیات بر نقل و انتقال به عنوان ابزاری جهت کنترل رفتار سفته‌بازی در بازار مسکن می‌توان بهره گرفت. به این صورت که بر نقل و انتقال‌های مکرر اشخاص در طول یک سال مالیات بیشتر وضع نمود. این موضوع در اصلاحیه جدید قانون مالیات‌های مستقیم لحاظ شده است. در این اصلاحیه ماده (۶۰) به این صورت تنظیم شده است: نقل و انتقال قطعی املاک و انتقال حق واگذاری محل مزاد بر دو بار در سال توسط اشخاص حقیقی و حقوقی، در خصوص املاکی که بعد از اجرای این قانون خریداری می‌شوند، به ازای هر بار مشمول مالیات اضافی معادل یک برابر نرخ ماده (۵۹) این قانون برای هر بار معامله و حداکثر تا نرخ پنجاه درصد (۵۰٪) خواهد بود.

۳. مالیات سالانه املاک

بررسی‌های تطبیقی حاکی از آن است که مالیات سالانه بر املاک جزء نظام مالیاتی بخش مسکن در اکثر کشورها (در مراحل مختلف توسعه‌یافتگی) می‌باشد. یافته‌های مطالعات تجربی نشان می‌دهد که اعمال مالیات سالانه بر املاک به همراه کاهش نوسانات قیمتی در بازار مسکن خواهد بود. همچنین، نتایج مدل‌های پانل برآوردی در مطالعه حاضر نیز حاکی از آن است وضع این مالیات باعث کاهش قیمت مسکن و نوسانات این بخش می‌گردد. از سوی دیگر، نتایج شبیه‌سازی شده وضع مالیات سالانه بر املاک در مدل تعادل عمومی پویا دلالت بر کاهش قیمت‌های مسکن در دوره کوتاه‌مدت دارد. هر چند که نتایج مدل تعادل عمومی پویا نشان می‌-

دهد که وضع این مالیات منجر به کاهش سرمایه‌گذاری در بخش مسکن می‌گردد اما، این اثر منفی بر سطح فعالیت‌های حقیقی بخش مسکن به تدریج از بین می‌رود.

بررسی‌های انجام شده نشان می‌دهد که نرخ مالیات سالانه بر املاک نسبت به سایر ابزارهای مالیاتی بخش مسکن بسیار کم‌تر است. به گونه‌ای که دامنه نرخ این مالیات در کشورهای مراحل اول توسعه در فاصله ۰/۲۵ تا ۱/۶ درصد قرار دارد. با توجه به اثرات سوء کمتر مالیات سالانه بر املاک در بازار مسکن و سطح درآمدی قابل توجه حاصل از این مالیات در اینجا اخذ این مالیات با نرخ سالانه بین ۰/۱ تا ۰/۵ درصد به مأخذ ارزش بازاری املاک پیشنهاد می‌شود. لازم به اشاره است که از مباحث نظری این نتیجه حاصل شد که زمین و ساختمان (بنا) بهتر است با نرخ‌های متفاوتی مشمول مالیات شوند. بر همین اساس و تجربه سایر کشورها پیشنهاد می‌شود که نرخ مالیات بر ارزش زمین دو برابر نرخ مالیات بر ارزش بنا وضع شود. با توجه به پیشنهاد دامنه نرخ ۰/۵-۰/۱ درصدی مالیات سالانه بر املاک و با فرض سهم ۵۰ درصدی ارزش زمین از کل بهای تمام شده یک متر مربع واحد مسکونی، دامنه نرخ پیشنهادی مالیات بر ارزش زمین و بنا به ترتیب برابر با ۰/۱۷ - ۰/۰۳ و ۰/۳۳ - ۰/۰۷ درصد خواهد بود.

۴. مالیات بر درآمد اجاره

در اینجا دو پیشنهاد در خصوص تغییر قانون مالیات بر درآمد اجاره ارائه می‌شود. اولاً، اینکه پیشنهاد می‌شود که درآمد اجاره املاک متفاوت از نرخ‌های ماده (۱۳۱) قانون مالیات‌های مستقیم مشمول مالیات گردد. در توجیه این موضوع می‌توان گفت که درآمد اجاره املاک حاصل از نگهداری دارایی است نه حاصل از کار و فعالیت اقتصادی و اهداف سیاست‌گذار در خصوص وضع مالیات بر این دو پایه مالیاتی ممکن است که متفاوت باشد. به همین منظور و در جهت افزایش اثرگذاری بخشی سیاست مالیاتی در بازار مسکن استیجاری پیشنهاد می‌شود که درآمد اجاره املاک متفاوت از درآمد حاصل از کار و فعالیت اقتصادی مشمول مالیات گردد. دوماً، پیشنهاد می‌شود که معافیت‌های موضوع این مالیات بر حسب میزان درآمد اجاره‌ای املاک مشخص شود نه متراژ واحدهای مسکونی. با لحاظ این دو مورد و هدف جلوگیری از تحدید بازار مسکن استیجاری برای اقشار متوسط جامعه دامنه نرخ مالیات بر درآمد اجاره املاک به صورت زیر پیشنهاد می‌شود:

پیشنهاد نرخ مالیات بر درآمد اجاره املاک

سطح درآمد اجاره	دامنه نرخ مالیاتی
کمتر از ۵۰ درصد متوسط درآمد اجاره*	۰
بین ۵۰ درصد تا ۹۰ درصد متوسط اجاره	۴ - ۶
بین ۹۰ درصد تا ۱۳۰ درصد متوسط درآمد اجاره	۸ - ۱۰
بین ۱۳۰ تا ۲۰۰ درصد متوسط درآمد اجاره	۱۲ - ۱۴
بیش از ۲۰۰ درصد متوسط درآمد اجاره	۱۸ - ۲۰

*متوسط درآمد اجاره واحدهای مسکونی به تفکیک مناطق مختلف در هر شهر که واحد مسکونی مربوطه در آن واقع شده است.

۵. مالیات بر درآمد حاصل از ساخت و فروش مسکن

درآمد حاصل از فعالیت ساخت و تولید مسکن می‌تواند است همانند درآمد سایر فعالیت‌های اقتصادی پایه اخذ مالیات توسط دولت باشد. اما در مواردی ایجاد تفاوت در نحوه و مقدار مالیات‌ستانی از بخش‌های مختلف از توجیه اقتصادی برخوردار است. در ادامه به دو دلیل اصلی توجیه اقتصادی اخذ مالیات متفاوت از فعالان بخش مسکن نسبت به سایر بخش‌ها پرداخته می‌شود. به عنوان اولین دلیل می‌توان به وجود تفاوت‌های ساختاری در سازوکار فعالیت ساخت مسکن در مقایسه با سایر فعالیت‌ها اقتصادی اشاره نمود. از این تفاوت‌ها می‌توان به موارد زیر اشاره نمود. اولاً، فعالیت در بخش ساختمان از استمرار کمتری نسبت به سایر فعالیت‌های اقتصادی برخوردار است. دوماً، فعالیت سخت مسکن مشتمل بر دو نوع متفاوت سرمایه‌گذاری است خرید زمین و ساخت بنا. به عنوان دومین دلیل وضع مالیات متفاوت بر بخش مسکن می‌توان اشاره نمود که فراهم نمودن مشوق‌های مالیاتی جهت تشویق برخی فعالیت‌های اقتصادی خاص یکی از ابزارهای سیاست‌گذاری دولت‌های به حساب می‌آید. در همین راستا، نرخ مالیات برای درآمد حاصل از ساخت و فروش مسکن به صورت زیر پیشنهاد می‌شود:

- نرخ ۱۰ تا ۱۵ درصد مالیات بر درآمد حاصل از عرصه ساختمان (پس از کسر تعدیلات تورمی)
- نرخ مالیات ۵ تا ۱۰ درصد بر درآمد حاصل از اعیان ساختمان

۶. مالیات بر خانه‌های مسکونی خالی

وجود نسبتی واحد مسکونی خالی به عنوان یکی از ویژگی‌های طبیعی بازار مسکن شناخته شده است. البته میزان این نسبت در شهرها و کشورهای مختلف متفاوت است. میزان نسبت واحدهای مسکونی خالی تحت تأثیر عوامل مختلفی همانند نوسانات بازار مسکن، میزان دسترسی به اطلاعات بازار مسکن، نسبت درآمد اجاره به قیمت املاک، سطح شاخص دسترسی خانوار به مسکن و ... قرار دارد. در واقع، نسبت خانه‌های خالی معلول شرایط بازار مسکن و شرایط کلی اقتصاد است. هر چند که در برخی از کشورها از ابزار مالیات به عنوان یکی از راهکارهای مقابله با پدیده خانه‌های خالی بهره گرفته شده است اما، شواهد چندانی در خصوص اثرگذاری این سیاست مالیاتی بر کاهش نسبت خانه‌های خالی وجود ندارد. در کل، می‌توان گفت که تعریف و شناسایی خانه-های خالی به عنوان مهم‌ترین سد راه مقابله با این پدیده مطرح است. با در نظر گرفتن این ملاحظات پیشنهاد می‌شود که اعمال هر گونه مالیاتی بر خانه‌های خالی منوط به ایجاد سازوکاری دقیق و مشخص برای شناسایی این خانه‌ها گردد.

فصل اول:

تحلیل نظری و دلالت های تجربی مالیات های بخش مسکن

۱-۱ مقدمه

منابع درآمدی شاهراه تنفس و ادامه حیات سازمانی است و هیچ سازمانی بدون در اختیار داشتن منابع و درآمد کافی قادر به انجام وظایف خویش نمی‌باشد. دولت نیز به عنوان یک سازمان بسیار گسترده از این قاعده مستثنی نیست. در واقع، دسترسی به منابع درآمدی کافی شرط لازم اما نه کافی برای دستیابی به عملکرد مطلوب دولت‌ها محسوب می‌شود. در ادبیات بخش عمومی از مالیات‌ها به عنوان مهم‌ترین و مناسب‌ترین روش تأمین مالی هزینه‌های عمومی یاد می‌شود. البته لازم به ذکر است که لزوم دستیابی به یک سیستم مالیاتی کارآمد و بهینه، لحاظ ابعاد گسترده توزیعی و تخصیصی اثرگذاری سیاست‌های مالیاتی می‌باشد. مالیات‌ها می‌توانند از طریق تغییر در مصرف، عرضه نیروی کار، پس‌انداز و سایر تصمیم‌های اقتصادی مودیان مالیاتی، تخصیص منابع را در اقتصاد تحت تأثیر قرار دهند. به طور کلی می‌توان گفت که کسب درآمد مالیاتی بیشتر، از یک پایه مالیاتی^۱ خاص، منجر به کاهش سطح این پایه مالیاتی می‌گردد. برای مثال، افزایش مالیات بر درآمد اشخاص حقیقی موجب کاهش انگیزه برای فعالیت اقتصادی و کاهش پس‌انداز و سرمایه‌گذاری و متعاقباً کاهش سطح درآمد جامعه می‌گردد (اشاره به قسمت نزولی منحنی لافر). در واقع، زیان رفاهی ناشی از افزایش مالیات‌ها از طریق تخصیص مجدد منابع و کاهش در سطح فعالیت‌های اقتصادی نمایان می‌شود.

البته لازم به اشاره است که در مواردی مالیات‌ها از طریق کاهش فعالیت‌های با اثرات خارجی مضر^۲ موجب بهبود تخصیص منابع می‌شوند. در شرایطی که هزینه‌های خصوصی یک فعالیت اقتصادی کمتر از هزینه‌های اجتماعی آن باشد، وضع مالیات می‌تواند از طریق کاهش سطح فعالیت مربوطه همراه با افزایش رفاه اجتماعی باشد. به این نوع مالیات‌های که به منظور کاهش اثرات خارجی زیان‌بار وضع می‌شوند، مالیات پیگویی^۳ اطلاق می‌شود.

وضع ابزارهای مالیاتی در بخش‌های مختلف اقتصادی اثرات متفاوتی به همراه دارد و طراحی نظام مالیاتی بهینه (کم‌ترین اثرات اختلالی با قید دستیابی به سطح مشخصی از درآمدهای مالیاتی) نیازمند لحاظ ویژگی‌های منحصربه‌فرد هر بخش می‌باشد. بخش عظیمی از درآمدهای مالیاتی دولت‌ها از جریان‌های درآمد و مخارج اشخاص حقیقی و حقوقی گرفته می‌شود. به این صورت که مالیات بر درآمد (مالیات بر درآمد اشخاص حقیقی و مالیات بر درآمد شرکت‌ها) و مالیات بر مصرف (مالیات بر ارزش افزوده و مالیات بر فروش) به عنوان مهم‌ترین منبع درآمدی در اکثر کشورها محسوب می‌شوند. با این وجود در نظام‌های مالیاتی کشورهای مختلف پایه‌های مالیاتی متعددی وجود دارد، از جمله مالیات بر بخش مسکن، مالیات بر واردات، مالیات بر نقل و انتقال مالی و

^۱ Tax base

^۲ Harmful externality

^۳ Pigouvian tax

غیره. مالیات بخش مسکن (مالیات بر زمین و ساختمان) از چند قرن پیش اخذ شده است (و به طور یقین سابقه بیشتری از مالیات بر درآمد دارد). به دلیل سهم گسترده فعالیت‌های ساختمانی در تولید ناخالص داخلی، تشکیل سرمایه ثابت، اشتغال و هزینه خانوار از یک سو و جایگاه مسکن در ترکیب دارایی‌های خانوارها و اهمیت این کالا به عنوان یکی از اساسی‌ترین نیازهای بشر از سوی دیگر، بررسی و تحلیل بخش مسکن و عوامل تأثیرگذار بر این بخش از جمله مالیات‌های بخش مسکن از اهمیت دوچندانی برخوردار می‌باشد.

در ادامه، به تحلیل نظری و تجربی مالیات‌های بخش مسکن پرداخته می‌شود. در بخش اول، مبانی نظری مالیات در بخش مسکن مورد بررسی قرار می‌گیرد. در این بخش، مالیات‌ستانی بخش مسکن به تفکیک زمین و ساختمان (شخصی و استیجاری) و املاک تجاری بحث می‌شود. مالیات بر املاک مسکونی را می‌توان یا به صورت مالیات بر ارزش مصرفی و یا مالیات بر دارایی تجزیه و تحلیل نمود. سپس، ملاحظات اقتصادی مالیات‌های بخش مسکن ارائه می‌شود و در پایان، نحوه وضع مالیات‌ها در این بخش بررسی می‌شود. بخش دوم، به مرور مطالعات تجربی در خصوص اثرات مختلف مالیات‌های بخش مسکن با تمرکز بر نحوه اثرگذاری این مالیات‌ها بر رفتار قیمتی مسکن اختصاص داده شده است. در این بخش، مطالعات به تفکیک مالیات بر نقل و انتقال، مالیات بر عایدی سرمایه و مالیات بر املاک (مالیات بر زمین و ساختمان) ارائه شده است. همچنین، در ادامه، اشاره‌ای به مهم‌ترین عوامل موثر برای مقابله با نوسانات بازار مسکن و نقش ابزارهای مالیاتی در این رابطه می‌شود. در نهایت، جمع‌بندی و خلاصه فصل ارائه شده است.

بخش اول: تحلیل نظری

۱-۲ مبانی طراحی مالیات در بخش مسکن^۴

با توجه به ویژگی‌های منحصر به فرد زمین و ساختمان، تصمیم‌گیری در مورد نحوه مالیات‌ستانی از این بخش دشوار می‌باشد. زمانی که ما در مورد مالیات بخش مسکن صحبت می‌کنیم ممکن است منظور ما مالیات بر زمین باشد. با توجه به اینکه مقدار زمین تقریباً ثابت است پس بازدهی آن یک رانت اقتصادی^۵ می‌باشد که می‌تواند پایه مالیاتی مناسبی باشد. از طرفی، املاک خدماتی را ارائه می‌دهند که این خدمات توسط ساکن آن مورد استفاده قرار می‌گیرد. پس، ارزش مصرفی خدمات املاک می‌تواند پایه مالیات بر ارزش افزوده باشد. از سوی دیگر، مالکیت املاک به عنوان یک دارایی با ارزش همانند نگهداری سایر دارایی‌ها از جمله سهام شرکت‌ها به نوعی پس‌انداز محسوب می‌گردد که باید همانند سایر پس‌اندازها مشمول مالیات شود. همچنین، تمایز قائل

^۴Tax by Design: The Mirrlees Review, 2011, chapter 16

^۵Economic rent

شدن بین املاک اجاره‌ای و املاکی که مالک ساکن آن هست نیز مهم می‌باشد و به طور ایده‌آل انتظار می‌رود که با شیوه یکسان و سازگار با آنها برخورد شود. املاک تجاری نیز با توجه به اینکه به نوعی نهاده تولید محسوب می‌شوند لازم است که در وضع مالیات بر این نهاده‌همانند سایر نهاده‌های تولید رفتار شود. در کل، می‌توان گفت که به منظور تحلیل دقیق‌تر مالیات‌های بخش مسکن لازم می‌باشد که بین موضوعات زیر تفکیک قائل شویم:

(۱) زمین،

(۲) خانه‌های مسکونی شخصی و استیجاری،

(۳) املاک تجاری.

همچنین، می‌توان انحراف‌ها و اختلال‌های احتمالی که توسط مالیات‌ها در بازار مسکن به وجود می‌آید را به سه دسته زیر تقسیم نمود:

(۱) انحراف و اختلال در تصمیم‌گیری بین سرمایه‌گذاری در مسکن و سایر دارایی‌ها،

(۲) انحراف و اختلال در تصمیم‌گیری بین انتخاب مسکن شخصی و مسکن استیجاری،

(۳) انحراف و اختلال بین سرمایه‌گذاری در مسکن نوساز و املاکی که قبلاً ساخته شده‌اند.

در ادامه، با توجه به تفکیک پایه‌های مالیاتی بخش مسکن به بررسی و تجزیه و تحلیل مبانی وضع مالیات و اثرات اختلالی انواع مالیات‌های مربوطه پرداخته می‌شود.

۱-۲-۱ مالیات بر ارزش زمین (LVT^۶)

هرچند که در اغلب کشورها مالیات بر ترکیب ارزش زمین و ساختمانی که بر روی آن ساخته شده استوضع می‌شود، اما زمین و ساختمان باید به عنوان پایه‌های جداگانه برای مالیات‌ستانی در نظر گرفته شوند. دلالت‌های اقتصادی زیادی برای اخذ مالیات بر زمین وجود دارد. مالیات بر مالکیت زمین معادل مالیات بر رانت اقتصادی است (به این معنی که این نوع مالیات هیچ فعالیت مفیدی را محدود نمی‌کند). زمین یک نهاده تولید شده نیست و بنابراین، عرضه آن ثابت است و تحت تأثیر اخذ مالیات قرار نمی‌گیرد. در واقع، مالیات بر ارزش زمین اثرات اختلالی بر تصمیم‌گیری در سرمایه‌گذاری بین مسکن و سایر دارایی‌ها، انتخاب بین مسکن شخصی و مسکن استیجاری و انتخاب بین مسکن نوساز و مسکن‌های قبلاً ساخته شده به همراه ندارد و مالیاتی کارا می‌باشد. همچنین، با توجه به بی‌کشش بودن منحنی عرضه از لحاظ نظری می‌توان ادعا نمود که تمامی این مالیات

^۶ Land Value Tax

توسط مالکان زمین پرداخت می‌شود. میزان شمول مالیاتی^۷ بر روی قیمت‌های پرداختی توسط استفاده-کنندگان در رابطه شماره (۱) نشان داده شده است. باتوجه به صفر بودن کشش عرضه زمین، میزان شمول مالیاتی مصرف‌کنندگان زمین برابر با صفر می‌باشد^۸.

$$\frac{dp}{dt} = \frac{\epsilon_S}{\epsilon_S - \epsilon_D} \quad (۱)$$

$\frac{dp}{dt}$: تغییر قیمت پرداختی توسط مصرف‌کنندگان در مقابل وضع مالیات بر زمین،

ϵ_S : کشش قیمتی عرضه زمین،

ϵ_D : کشش قیمتی تقاضای زمین،

در واقع، با اخذ مالیات بر ارزش زمین، مالکان این زمین‌ها در روزی که مالیات اعلام می‌شود متحمل یک زیان ناگهانی می‌شوند، به طوری که ارزش دارایی‌هایشان یکباره کاهش می‌یابد. می‌توان گفت که این کاهش در دارایی مالکان تنها اثر مالیات بر ارزش زمین می‌باشد. انگیزه خرید، ساخت‌وساز و استفاده از زمین تغییری نمی‌کند و فعالیت‌های اقتصادی که قبلاً سودآور بوده، همچنان سودمند باقی می‌ماند. به علاوه، مالیات بر ارزش زمین مالیاتی است که بر مزایای حاصل از فعالیت‌های افراد وضع نشده است. هنری جرج^۹، اقتصاددانان و سیاستمدار اواسط قرن ۱۹ اشاره می‌کند که مالیات‌های متخذه بر زمین منصفانه هستند، چرا که ارزش زمین توسط تلاش و فعالیت افراد جامعه تعیین شده است نه به وسیله تلاش‌های فردی خود مالک زمین.

ایرادی که به بحث عدم ایجاد اختلال مالیات بر ارزش زمین می‌توان وارد کرد این است که به علت وجود مقررات دولتی، عرضه زمین به میزان اندکی کشش‌پذیر می‌باشد. دولت‌ها در اغلب کشورها برای قطعه زمین‌های معینی کاربری‌های مشخص مسکونی، تجاری و یا کشاورزی تعریف می‌کنند. در این صورت، زمین مختص کشاورزی نمی‌تواند برای ساختن مسکن مورد استفاده قرار بگیرد. در حالت کلی، زمین‌های مختص کاربری مسکونی نسبت به زمین‌های مجاور خود که کاربری کشاورزی دارند از ارزش بیشتری برخوردار هستند. این اختلاف ارزش بین کاربری‌های مختلف همواره به عنوان یک انگیزه در جهت تلاش برای تغییر کاربری زمین

^۷Tax incidence

^۸Kotlikoff and Summers, 1987

^۹Henry George, 1839-1797

موثر بوده است. در صورت اخذ مالیات‌های متفاوت از کاربری‌های مختلف زمین، ممکن است انگیزه درخواست کسب مجوز تغییر کاربری تحت تأثیر قرار گیرد.

مشکلات عملی وضع مالیات بر ارزش زمین

مهم‌ترین مانع عملی بر سر راه پیاده‌سازی مالیات بر ارزش زمین چگونگی ارزش‌گذاری زمین می‌باشد. در صورت وضع مالیات بر ارزش زمین لازم است جدا از اینکه بر روی زمین چه سازه‌ای ساخته شده است، ارزش زمین محاسبه شود. اگر یک بازار رقابتی با تعداد معاملات بالا برای زمین وجود داشت، آنگاه ارزش زمین مستقیماً از این بازار بدست می‌آمد اما، در واقعیت در بسیاری از مناطق و بخش‌ها، تعداد معاملات زمین اندک می‌باشد. در واقع، در نبود یک بازار قابل توجه، تعیین ارزش منصفانه زمین امری مشکل خواهد بود. به منظور کارا بودن مالیات بر زمین، محاسبه ارزش دقیق و منصفانه زمین شرط اصلی می‌باشد. با برقراری مالیات بر زمین ارزش هر قطعه زمین به اندازه ارزش حال مالیات وضع شده بر روی آن کاهش می‌یابد. بنابراین، وجود خطای اندازه‌گیری در ارزش‌گذاری زمین باعث ایجاد نابرابری در بین پرداخت‌کنندگان مالیات می‌گردد.

۱-۲-۲ مالیات بر خانه‌های مسکونی و استیجاری

مصرف مسکن از دو جنبه مورد توجه قرار می‌گیرد که این دو جنبه مرتبط با مبانی طراحی مالیات بر مسکن هستند:

(۱) مسکن به عنوان کالای مصرفی؛ ساکنین موجود در یک خانه جریانی از خدمات را مصرف می‌نمایند. بنابراین، در صورت وضع مالیات بر پایه مصرف، اخذ مالیات از مصرف خدمات املاک نیز قابل توجیه می‌باشد.

(۲) مسکن به عنوان کالای سرمایه‌ای؛ مالکان خانه علاوه بر مصرف جریانی از خدمات، مالک یک دارایی با ارزش نیز هستند. به گونه‌ای که در اکثر موارد مسکن با ارزش ترین دارایی اکثر خانواده‌ها به حساب می‌آید. از این منظر، مالک خانه همانند مالکان بقیه دارایی‌ها می‌تواند مشمول مالیات بر پس‌انداز شود.

در مسکن‌های استیجاری به روشنی بین دو نگرش مطرح شده در قسمت بالا، تمایز وجود دارد، زیرا مالک خانه در یک دارایی سرمایه‌گذاری کرده است، در حالی که فرد مستأجر جریان خدمات را مصرف می‌کند. اما مسکن-های شخصی همزمان این دو ویژگی را شامل می‌شوند. به این صورت که مالک مسکن هم صاحب دارایی است و

هم مستأجر ضمنی و جریان خدمات حاصل از مسکن خود را نیز مصرف می‌نماید. نظام مالیاتی کارا باید رفتار مشابهی نسبت به مسکن‌های شخصی و استیجاری داشته باشد.

۱-۲-۲-۱ مالیات بر ارزش مصرفی مسکن^{۱۰}

مسکن می‌تواند به عنوان یک کالای مصرفی بادوام مثل یک یخچال و یا یک اتومبیل در نظر گرفته شود. هنگامی که بحث مالیات‌گیری از یک کالای مصرفی بادوام مطرح می‌شود، این پیش فرض وجود دارد که اعمال یک مالیات بر ارزش افزوده بر روی قیمت آن (هنگامی که ساخته می‌شود و یا برای اولین بار به فروش می‌رود) یک مالیات مناسب خواهد بود. استدلال این موضوع این است که قیمت کالای بادوام، ارزش حال جریان خدماتی که این کالا در طول دوره عمر مفید خود ایجاد می‌کند را منعکس می‌سازد. البته مسکن ویژگی‌های متفاوتی نسبت به سایر کالاهای بادوام دارد که ممکن است اعمال مالیات بر ارزش افزوده با این ویژگی‌ها سازگار نباشد. در ادامه به تشریح این ویژگی‌ها پرداخته می‌شود.

اول اینکه، از آنجایی که مسکن دارای عمر بسیار زیادی می‌باشد، ارزش مصرفی آن ممکن است به میزان خیلی زیادی در طول زمان تغییر کند. بنابراین، قیمت اولیه آن احتمالاً تقریباً مناسب‌برای ارزش خدماتی که مسکن در عمل به همراه می‌آورد، نباشد. به طور ایده‌آل و آرمانی، اگر یک خانه در واقعیت ارزش بیشتری (کمتری) نسبت به قیمت خرید آن داشته باشد، تمایل وجود خواهد داشت که این مازاد (کسری) به صورت مالیات (سوبسید) جبران شود. دوم اینکه، اگر قرار باشد مالیات بر ارزش افزوده تنها بر خانه‌های نوساز اعمال شود، در اینجا یک اثر اختلالی بر تصمیم‌گیری بین خانه‌های نوساز و خانه‌های قبلاً ساخته شده ایجاد می‌شود. در واقع، اخذ مالیات از خانه‌های نوساز و عدم شمول ارزش خدمات مصرفی خانه‌های موجود باعث تقویت انگیزه در استفاده بیش از حد از خانه‌های موجود و عدم تشویق و بی‌انگیزگی در ساخت و سازهای جدید می‌گردد. این امر جدای از درآمد حاصل از ذخیره مسکن موجود، یک مزایای باد آورده را نصیب صاحبان مسکن‌های موجود می‌کند و در مقابل، به ضرر اشخاص غیر مالک می‌باشد.

بنابراین، می‌توان گفت که اگر ارزش مصرفی خدمات مسکن مبنای مالیات‌گیری باشد، احتمالاً بهترین راه انجام این کار اعمال در زمان مصرف خدمات حاصل از مسکن استنه در هنگام اولین خرید مسکن نوساز. این امر دلالت بر وضع یک مالیات سالیانه بر ارزش مصرفی خدمات مسکن دارد. یک سیستم مالیاتی مبتنی بر جریان خدمات این مزیت را دارد که می‌تواند خدماتی را که در قیمت اولیه مسکن منعکس نشده‌اند، شامل شود و از

¹⁰Taxing the consumption value of housing

آنها نیز مالیات بگیرد. این نوع مالیات در مقایسه با مالیات بر خانه‌های نوساز اثرات اختلالی در تصمیم‌گیری بین خانه‌های نوساز و خانه‌های قبلاً ساخته شده را حذف می‌کند. همچنین، اثرات اختلالی در تصمیم‌گیری انتخاب بین مسکن شخصی و استیجاری را نیز به همراه ندارد. در نگاه اول، شاید به نظر برسد که این امر منجر به کاهش سرمایه‌گذاری در مسکن نسبت به سایر دارایی‌های می‌گردد. اما با توجه به اینکه شمول مالیات بر ارزش خدمات مصرفی مسکن، متوجه استفاده‌کنندگان مسکن می‌باشد، می‌توان گفت که انگیزه‌های سرمایه‌گذاری در بخش مسکن نسبت به سایر بخش‌ها با اعمال این مالیات تحت‌تأثیر قرار نمی‌گیرد. لازم به اشاره می‌باشد که مالیات بر ارزش خدمات مصرفی مسکن در بسیاری از کشورهای پیشرفته وضع می‌گردد و تحت عنوان مالیات سالانه املاک شناخته شده است. در فصل بعدی به طور تفصیلی به تجربه کشورهای مختلف در این زمینه پرداخته می‌شود.

۱-۲-۲ مالیات بر مسکن به عنوان دارایی^{۱۱}

همان‌گونه که اشاره شد، مسکن هم به عنوان کالای مصرفی و هم به عنوان کالای سرمایه‌ای (دارایی) می‌تواند مشمول مالیات قرار گیرد. اگر مسکن به عنوان یک کالای سرمایه‌ای مبنای مالیات‌ستانی باشد، در این صورت لازم است که مالیات بر کالای سرمایه‌ای مسکن با مالیات بر سایر کالاهای سرمایه‌ای در بخش‌های دیگر مورد مقایسه قرار گیرد. به این گونه که اگر هدف سیاست‌گذار تخصیص منابع محدود بر اساس میزان بازدهی و بهره‌وری سرمایه‌گذاری در بخش‌های مختلف اقتصادی باشد، لازم است که شمول مالیات بر سرمایه در بخش‌های مختلف مشابه باشد. در حالی که اگر هدف مقامات دولتی و سیاست‌گذاران تشویق سرمایه‌گذاری در یک بخش خاص همانند بازار مسکن است، در این صورت لازم می‌باشد که نرخ متوسط مالیات بر سرمایه در این بخش کمتر از سایر بخش‌ها باشد. در این صورت نرخ بازدهی خالص از مالیات کالای سرمایه‌ای مورد حمایت سیاست مالیاتی دولت افزایش می‌یابد و منابع بیشتری از کل اقتصاد به آن تخصیص داده می‌شود.

مالیات‌های وضع شده بر خرید دارایی در بخش‌های مختلف اقتصادی به شرح زیر قابل دسته‌بندی می‌باشد (لازم به اشاره است که خرید دارایی در برخی از متون به عنوان سرمایه‌گذاری و در برخی دیگر به عنوان پس‌انداز معرفی شده است):

- (۱) مالیات بر درآمد سرمایه‌گذاری شده؛ میزان نقدینگی استفاده شده برای خرید دارایی یا به عبارتی هزینه خرید دارایی،

¹¹ Taxing housing as an asset

۲) مالیات بر نرخ بازدهی دارایی؛ این بازدهی به دو صورت کلی می‌باشد، درآمد حاصل از خدمات مصرفی ایجاد شده توسط دارایی موردنظر (برای مثال درآمد حاصل از خدمات اجاره‌ای مسکن) و درآمد ثابت و یا متغیر حاصل از نگهداری یک دارایی خاص (همانند درآمد بهره‌ای اوراق قرضه)،

۳) مالیات بر عایدی حاصل از فروش دارایی؛ میزان تفاوت بین ارزش فروش و ارزش خرید دارایی.

به منظور بررسی اثرات اختلالی مالیات بر مسکن به عنوان یک دارایی لازم است که نرخ متوسط مالیات بر دارایی مسکن با نرخ متوسط مالیات بر دارایی در سایر بخش‌ها مورد مقایسه قرار گیرد. لازم به اشاره می‌باشد که در بعضی شرایط هدف خود سیاست‌گذار ایجاد مشوق‌هایی در جهت افزایش بازدهی خرید دارایی‌های مشخص می‌باشد. در این صورت، به منظور دستیابی به یک سیاست مالیاتی کارا و اثر بخش، اولاً باید منافع و مضرات ایجاد این اختلال مورد بررسی قرار گیرد و دوماً مشوق مربوطه با اهداف سیاست‌گذار سازگاری تقریباً کاملی داشته باشد.

شایان ذکر است که مالیات‌ستانی از پس‌انداز (همان خرید دارایی) نقش‌یاسازی در ارزیابی سیستم مالیاتی دارد. در ادامه، به برخی از دلایل این موضوع اشاره می‌شود. اولاً، نحوه مالیات‌گیری از پس‌انداز یکی از مهم‌ترین خصوصیات تعیین‌کننده پایه مالیاتی می‌باشد. اگر پایه مالیاتی شامل درآمد حاصل از پس‌انداز همانند درآمد حاصل از کار کردن باشد و تمامی این درآمدها با یک نرخ مشابه مشمول مالیات شوند، در این صورت سیستم «مالیات بر درآمد جامع»^{۱۲} برقرار است. در مقابل، اگر درآمدهایی که پس‌انداز می‌شود و عایدی‌های این پس-اندازها مشمول مالیات نباشد تا زمانی که مثلاً برای مصرف استفاده شود، سیستم «مالیات بر هزینه»^{۱۳} یا مالیات بر مصرف وجود دارد. نحوه مالیات‌ستانی از پس‌انداز تفاوت اصلی این دو نوع سیستم مالیاتی می‌باشد.

دوماً، نحوه مالیات‌ستانی از پس‌انداز یکی از تعیین‌کننده‌های مهم رفتار سیستم مالیاتی با تفاوت‌های بین افراد در درآمد طول‌چرخه زندگی^{۱۴} می‌باشد. طراحی دقیق مالیات بر پس‌انداز یکی از راه‌هایی می‌باشد که سعی در برابری بار مودیان با درآمد چرخه زندگی مشابه، اما الگوی سالیانه درآمدی متفاوت دارد. برای مثال، ممکن است مجموع درآمد دو شخص در طول سالیان عمرشان یکسان باشد، اما جریان درآمدی یکی از آنها یکنواخت بوده و جریان درآمد دیگری دارای نوسانات زیادی باشد، به گونه‌ای که این شخص در برخی سال‌ها با پس‌انداز مثبت مواجه باشد. در این صورت، وضع مالیات بر پس‌انداز موجب یکسان‌سازی بار مالیاتی این دو شخص می‌-

¹²Comprehensive income tax

¹³Expenditure tax

¹⁴Lifetime income

گردد. سوما، مالیات بر پس‌انداز بر کل میزان پس‌انداز در یک اقتصاد و نحوه تخصیص این پس‌انداز بین دارایی‌های مختلف اثرگذار خواهد بود.

۱-۲-۳ مالیات بر املاک تجاری

آیا در طراحی مالیات‌های بخش مسکن باید بین املاک مسکونی و املاک تجاری تفاوت قائل شد؟ همان‌گونه که قبلاً بحث شد، مالیات خانه‌های مسکونی شخصی و استیجاری را می‌توان به عنوان مالیات بر ارزش خدمات مصرفی دانست و یا اینکه به عنوان مالیات بر دارایی با آنها رفتار نمود. تفاوت اصلی املاک مسکونی و تجاری در این است که املاک تجاری به نوعی نهاده تولیدی محسوب می‌شوند. در ادبیات بخش عمومی یک اصل مهم در مخالفت با مالیات‌ستانی از نهاده‌های تولیدی وجود دارد. مطابق با این اصل مالیات‌ستانی از نهاده‌های تولیدی با اصل کارایی‌تولید^{۱۵} در تناقض می‌باشد. کارایی تولید در یک اقتصاد زمانی حاصل می‌شود که امکان افزایش تولید یک کالا بدون کاهش در تولید کالای دیگر وجود نداشته باشد. در یک اقتصاد مبتنی بر بازار (بدون هیچ نوع مالیاتی)، قیمت نهاده‌های تولید نقش یک سیگنال و علامت را دارند که بنگاه‌های انفرادی را در انتخاب فرآیند تولید و میزان بکارگیری نهاده‌های مختلف راهنمایی می‌کنند و از این طریق دستیابی به کارایی تولید را تضمین می‌کنند. بنابراین، می‌توان گفت که وضع مالیات بر نهاده‌های تولید باعث می‌شود که بنگاه‌ها با سیگنال‌های قیمتی (همراه با مالیات) مواجه شوند که لزوماً منطبق بر کارایی تولید نمی‌باشد.

در مقاله مشهور دیاموند و میرلز^{۱۶} (۱۹۷۱) نشان داده شده است که در یک سیستم مالیاتی بهینه که سازگار با کارایی تولید باشد، تصمیم بنگاه‌ها راجع به انتخاب نهاده‌های تولیدشان نباید تحت تأثیر سیاست‌های مالیاتی قرار بگیرد. بنابراین، در یک سیستم مالیاتی بهینه، نهاده‌های تولید (شامل نهاده‌های تولید شده یا همان نهاده‌های واسطه) نباید مشمول مالیات شوند و بهتر است تنها بر کالاهای نهایی مالیات وضع گردد. استدلال این بحث کاملاً روشن می‌باشد. چیزی که برای سطح رفاه یک اقتصاد مهم است میزان مصرف هر شخص می‌باشد. قیمت کالاهای نهایی نسبت به نرخ‌های دستمزد، تعیین‌کننده انتخاب‌های مصرفی افراد می‌باشد. هر مجموعه از قیمت‌ها برای کالاهای نهایی که توسط ترکیبی از مالیات بر نهاده‌های تولید و مالیات بر کالاهای نهایی بدست می‌آید، از طریق مالیات بر کالای نهایی قابل حصول می‌باشد. در نتیجه، مالیات بر نهاده‌های تولید یک مالیات اضافی در تعیین انتخاب‌های مصرفی افراد می‌باشد. در حالی که مالیات بر نهاده‌های تولید با اثرگذاری بر انتخاب بنگاه‌های

¹⁵ Production efficiency

¹⁶ Diamond and Mirrless, 1971

انفرادی منجر به ناکارایی تولیدی می‌گردد. در کل، می‌توان گفت با توجه به اینکه املاک تجاری به نحوی نهاده تولید می‌باشند پس، مالیات‌ستانی از املاک با کاربری تجاری بهینه نیست.

۱-۳-۱ ملاحظات اقتصادی مالیات‌های بخش مسکن^{۱۷}

۱-۳-۱-۱ ملاحظات کارایی

در ادبیات بخش عمومی به کارایی مالیات‌های بخش مسکن به عنوان یکی از مهم‌ترین پشتوانه‌های نظری این مالیات‌ها اشاره می‌شود. علت اصلی این کارایی عدم تحرک^{۱۸} (عدم جابجایی) پایه مالیات‌های بخش مسکن می‌باشد. در صورتی که این عدم تحرک پایه مالیاتی با یک سیستم ارزش‌گذاری دقیق همراه باشد، می‌توان ادعا نمود که مالیات‌های بخش مسکن اثرات اختلالی بسیار اندکی به همراه دارند. تأثیرگذاری مالیات‌های بخش مسکن بر روی نحوه تخصیص منابع در اقتصاد، عموماً نسبت به سایر مالیات‌ها کمتر می‌باشد. برای مثال، این مالیات‌ها تصمیم به عرضه نیروی کار و یا تصمیم به پس‌انداز را تحت تأثیر قرار نمی‌دهند. لازم به اشاره می‌باشد که عدم تحرک پایه مالیاتی بخش مسکن به طور مستقیم مرتبط با مالیات بر ارزش زمین می‌باشد، در حالی که سرمایه‌گذاری صورت گرفته به شکل ساختمان‌های مسکونی و تجاری در حقیقت تا اندازه زیادی تحرک‌پذیر هستند. در مقابل این بحث می‌توان اشاره نمود که معرفی یک مالیات جدید در بخش مسکن (و یا افزایش مالیات‌های موجود)، تقریباً به صورت کامل در ارزش مسکن‌های موجود منعکس می‌شود و صاحبان املاک موجود با کاهش یک‌دفعه‌ای در ثروت خود مواجه می‌شوند، اما صاحبان جدید تحت تأثیر این سیاست مالیاتی قرار نمی‌گیرند.

در واقع، اعمال یک مالیات جدید (و یا افزایش مالیات‌های موجود) نرخ بازدهی بخش مسکن را تحت تأثیر قرار نمی‌دهد، بنابراین، اثر این مالیات‌ها بر سرمایه‌گذاری در بخش مسکن خنثی خواهد بود. برای مثال، اگر عایدی سالیانه یک دارایی برابر با ۱۰,۰۰۰ ریال و نرخ تنزیل برابر با ۵ درصد باشد، قیمت بازاری این دارایی برابر با ۲۰,۰۰۰ ریال خواهد بود^{۱۹}. حال اگر مالیات با نرخ ۲۰ درصد بر این دارایی وضع شود، عایدی خالص از مالیات برابر با ۸۰۰ ریال خواهد بود و قیمت بازاری آن به ۱۶,۰۰۰ ریال کاهش می‌یابد. در هر دو صورت نرخ بازدهی (خالص از مالیات) برابر با ۵ درصد خواهد بود. این ویژگی مالیات‌های بخش مسکن از این واقعیت ناشی می‌شود که مالیات بخش مسکن یک نوع مالیات بر ثروت انباشته می‌باشد و رفتار آینده را تحت تأثیر قرار نمی‌دهد.

^{۱۷}Norregaard, 2013

^{۱۸} Immobility

^{۱۹} ارزش بازاری یک دارایی از تقسیم عایدی سالیانه بر نرخ تنزیل بدست می‌آید.

۱-۳-۲ ملاحظات توزیعی (برابری)

در ادبیات اجماع کاملی در ارتباط با اثرات توزیعی (اصابت مالیاتی^{۲۰}) مالیات‌های بخش مسکن وجود ندارد و دیدگاه‌های مختلفی در مورد منصفانه بودن این مالیات‌ها مطرح است. مطابق با دیدگاه سنتی^{۲۱} (قدیمی) مالیات‌های بخش مسکن ترکیبی از مالیات بر زمین با خاصیت عدم تحرک‌پذیری و مالیات بر سرمایه کاملاً تحرک‌پذیر (ساختمان ساخته شده بر روی زمین) می‌باشند. در این دیدگاه، مالیات بر سرمایه به صورت کامل به اجاره‌کنندگان و مصرف‌کنندگان مسکن منتقل می‌شود، در حالی که مالیات بر زمین توسط صاحبان زمین پرداخت می‌شود. در کل، براساس دیدگاه سنتی که بر انتقال مالیات بر سرمایه تأکید دارد، مالیات‌های بخش مسکن تنازلی^{۲۲} هستند و منجر به افزایش نابرابری می‌شوند. در مقابل، دیدگاه جدید (نسبت داده شده به میزکوسکی^{۲۳}، ۱۹۷۲) فرض می‌کند که عرضه سرمایه ثابت است، اما به صورت کامل بین بخش‌ها و مناطق مختلف جابجا می‌شود. مالیات بر سرمایه در واقع ترکیبی (به صورت متوسط) از همه نرخ‌های مالیات وضع شده بر سرمایه‌های مختلف می‌باشد. به این صورت که تنها بر سرمایه‌گذاری در بخش مسکن مالیات وضع نمی‌شود، بلکه در سایر بخش‌ها نیز سرمایه مشمول مالیات می‌باشد و این موضوع قدرت سرمایه‌گذاران در بخش مسکن را برای انتقال مالیات به استفاده‌کنندگان کاهش می‌دهد. بر اساس این دیدگاه، مالیات‌های بخش مسکن تصاعدی^{۲۴} هستند (و یا حداقل تنازلی نیستند)، چرا که صاحبان زمین و سرمایه افراد با درآمد بالا هستند.

دیدگاه دیگری نیز در ارتباط با مالیات‌های بخش مسکن وجود دارد که به عنوان دیدگاه منفعت^{۲۵} شناخته شده است. در اینجا بحث می‌شود که مالیات‌های بخش مسکن معادل منفعتی هستند که توسط خدمات عمومی برای ساکنین یک منطقه فراهم می‌شوند. در واقع، مالیات‌های بخش مسکن به نوعی قیمت کالاهای عمومی محلی می‌باشند. در صورت پذیرش اصل پرداخت مالیات متناسب با میزان استفاده از خدمات عمومی، مالیات‌های بخش مسکن کاملاً منصفانه هستند.

۱-۴ چگونگی وضع مالیات در بخش مسکن

به طور کلی دو روش متمایز برای وضع مالیات بر زمین و ساختمان وجود دارد:

²⁰Tax incidence

²¹Traditional view

²²Regressive

²³Mieskowski, 1972

²⁴progressive

²⁵Benefit view

(۱) ارزیابی بر مبنای مساحت^{۲۶}

(۲) ارزیابی بر مبنای ارزش^{۲۷} - روش دوم خود به دو روش بر مبنای ارزش سرمایه و بر مبنای ارزش اجاره-ای تقسیم‌بندی می‌شود.

۱-۴-۱ ارزیابی بر مبنای مساحت

تحت یک نظام ارزیابی بر مبنای مساحت، مالیات بر هر متر مربع از زمین، متر مربع از ساختمان (و یا گاهی فضای قابل استفاده) و یا ترکیبی از این دو وضع می‌شود. وقتی از معیار مساحت برای هر دوی زمین و ساختمان استفاده شود، مالیات ترکیبی از دو جزء نرخ مالیات بر زمین ضربدر مساحت زمین و نرخ مالیات بر ساختمان ضربدر مساحت ساختمان خواهد بود. نرخ مالیات برای زمین و ساختمان ممکن است یکسان و یا متفاوت باشد. برای مثال، ممکن است که برای تشویق ساخت‌وساز نرخ کمتری بر روی ساختمان وضع شود. در این رویکرد، سیستم وضع مالیات بر واحد^{۲۸} از مقبولیت زیادی برخوردار است. در سیستم وضع مالیات بر واحد، نرخ وضع مالیات بر هر متر مربع با لحاظ ویژگی‌های همانند موقعیت مسکن و کیفیت تعدیل می‌شود. معیاری‌های تعدیل نرخ مالیات از ارزش متوسط برای گروهی از دارایی‌ها که در هر منطقه قرار دارند، بدست می‌آید. می‌توان گفت که در این روش هر چه گروه‌ها دقیق‌تر تعریف شوند، مالیات پرداختی با اصل توانایی پرداخت سازگاری بیشتری خواهد داشت.

۱-۴-۲ ارزیابی بر مبنای ارزش

۱-۲-۴-۱ ارزیابی بر مبنای ارزش سرمایه

در این رویکرد از ارزش بازاری زمین و مسکن به عنوان پایه مالیاتی استفاده می‌شود. ارزش بازاری قیمتی است که در یک معامله آزادانه و غیرساختگی بین یک خریدار و یک فروشنده تعیین می‌شود. به طور معمول، سه روش برای تخمین ارزش بازاری استفاده می‌شود:

۱. روش معاملات مقایسه‌پذیر^{۲۹}: در این روش به معاملات معتبری که مشابه زمین و یا ساختمان مورد ارزیابی هستند، استناد می‌شود. معمولاً در شرایطی که بازار فعالی برای املاک مورد ارزیابی وجود نداشته باشد از این روش استفاده می‌شود.

²⁶ Area based assessment

²⁷ Value based assessment

²⁸ Per unit assessment

²⁹ Comparable sales approach

۲. روش هزینه جایگزینی^{۳۰}: در این روش هزینه خرید زمین و هزینه جایگزینی ساختمان و تجهیزات و سایر بهسازی‌ها^{۳۱} جمع می‌شود و به عنوان تقریبی از ارزش بازاری مورد استفاد قرار می‌گیرد. از این روش به طور معمول در ارزیابی املاک صنعتی بهره گرفته می‌شود.

۳. روش درآمدی^{۳۲}: در این رویکرد، ممیز مالیاتی با تخمین درآمد اجاره‌ای ناخالص بالقوه یک ملک و کسر هزینه‌های عملیاتی، درآمد خالص عملیاتی سالیانه را بدست می‌آورد. سپس، با استفاده از نرخ بازدهی معقول، ارزش بازاری ملک مورد ارزیابی محاسبه می‌شود. این روش معمولاً برای املاکی که دارای درآمد اجاره‌ای واقعی هستند استفاده می‌شود.

نرخ بازدهی / درآمد خالص عملیاتی = ارزش ذاتی سرمایه

۱-۴-۲-۲ ارزیابی بر مبنای ارزش اجاره‌ای

در این روش، از ارزش اجاره واقعی و یا ضمنی به عنوان معیاری برای پایه مالیاتی بخش مسکن استفاده می‌شود. یکی از دلایل استفاده از ارزش اجاره این است که مالیات‌ها از درآمد (که متغیری جریان است) پرداخت می‌شوند نه از ثروت (که متغیری انباره است) بنابراین، بهتر است که بر اجاره خالص دارایی‌های غیرمنقول مالیات وضع شود. به لحاظ نظری نباید تفاوتی بین وضع مالیات بر ارزش بازاری و ارزش اجاره‌ای وجود داشته باشد، چرا که با کامل بودن بازارهای سرمایه انتظار می‌رود که ارزش حال پرداخت‌های اجاره‌ای یک دارایی برابر با ارزش بازاری آن باشد. در حالی که با عدم توسعه‌یافتگی بازارهای سرمایه، بخصوص در کشورهای در حال توسعه این برابری ممکن است برقرار نباشد.

۱-۴-۳ ارزیابی بر مبنای مساحت در مقابل ارزش

در شرایطی که امکان استفاده از ارزش بازاری وجود داشته باشد، دلایل متعددی وجود دارد که ارزش بازاری در مقابل مساحت پایه مالیاتی بهتری می‌باشد. اول اینکه ارزش خدمات ملک بیشتر در قیمت آن نمود می‌-

³⁰replacement cost approach

³¹improvement

³²Income approach

یابد تا اندازه و وسعت آن. دوم اینکه ارزش بازاری این مزیت را دارد که اثر سایر مشخصه‌های جانبی ملک همچون منطقه، کیفیت، امکانات و... را نیز منعکس می‌کند، در حالی که ارزیابی بر مبنای مساحت این تفاوت‌ها را لحاظ نمی‌کند. سوم اینکه روش ارزیابی بر مبنای مساحت، بار مالیاتی بیشتری بر روی افراد با درآمد پایین ایجاد می‌کند. البته اشاره می‌شود که اجرای مالیات بر مبنای مساحت نسبت به ارزش بازاری، ارزانتر و ساده‌تر است، به‌ویژه، در خصوص کشورهای در حال توسعه که بازار مسکن آنها از سطح توسعه-یافتگی قابل قبولی برخوردار نمی‌باشد. هرچند که اجرای رویکرد ارزیابی بر مبنای مساحت برای املاکی که یک خانوار ساکن دارند آسان می‌باشد، اما برای املاک با استفاده مشاع یا املاک تجاری و صنعتی که گاه‌ها ترکیبی از چند نوع پایه مالیاتی هستند چندان ساده نیز نمی‌باشد.

بخش دوم: دلالت‌های تجربی

۱-۵ یافته‌های تجربی

در ادبیات بخش عمومی، مهم‌ترین ملاحظات اقتصادی مالیات‌ها تحت عنوان ملاحظات کارایی و توزیعی مطرح می‌باشد. به این صورت که یک ابزار مالیاتی کارتر خواهد بود، اگر اثرات اختلالی آن بر تخصیص منابع در اقتصاد کمتر باشد و یک ابزار مالیاتی از لحاظ توزیعی منصفانه خواهد بود، اگر تنازلی نباشد. در مالیات‌های بخش مسکن علاوه بر این ملاحظات، در عمل، یک ملاحظه مهم‌دیگر نیز مورد توجه است و آن چگونگی اثرگذاری ابزارهای مالیاتی بخش مسکن بر نوسانات قیمتی این بازار است. در واقع، یک سوال اصلی در ارتباط با مالیات‌های بخش مسکن این است که کدام ابزار مالیاتی منجر به کاهش و کدام ابزار مالیاتی منجر به افزایش نوسانات قیمتی در بازار مسکن می‌گردد. بحران مالی اخیر آمریکا (۲۰۰۷-۲۰۰۸) دلالت روشنی بر اهمیت نوسانات و حباب قیمتی در بازار مسکن دارد. نوسانات قیمت مسکن به عنوان یکی از مهم‌ترین تعیین‌کننده‌های چرخه‌های مالی^{۳۳} مطرح است که این چرخه‌ها خود اثرات قابل ملاحظه‌ای بر ادوار تجاری^{۳۴} و عملکرد اقتصاد کلان خواهند داشت.

در ادامه، دلالت‌های مالیات‌های بخش مسکن در خصوص نوسانات قیمتی بازار مسکن مورد تجزیه و تحلیل قرار می‌گیرد، همچنین، مروری از مطالعات تجربی انجام شده در این حوزه ارائه خواهد شد. به همین منظور، ابتدا لازم است که مالیات‌های رایج در بخش مسکن معرفی شوند. مهم‌ترین مالیات‌های بخش مسکن عبارت از مالیات بر مبادلات^{۳۵}، مالیات بر عایدی سرمایه^{۳۶} و مالیات بر املاک^{۳۷} (مالیات بر ارزش زمین و ساختمان) می‌باشند.

در بیشتر کشورها مبادلات مسکن، شامل همه خانه‌های موجود و خانه‌های تازه ساخت مشمول مالیات بر انتقال مالکیت خواهند بود. برای مثال، مالیات بر انتقال مسکن در انگلستان Stamp Duty Land Tax نامیده می‌شود. در بیشتر کشورهای توسعه‌یافته این مالیات رایج می‌باشد. مالیات بر نقل و انتقال سابقه طولانی دارد، هزینه جمع‌آوری ناچیزی دارد، اما از توجیه اقتصادی برخوردار نیست.

منافع حاصل از فروش مسکن نیز مشمول مالیات ستانی است. مالیات بر عایدی سرمایه عنوان یک مالیات شناخته شده در بخش مسکن در بسیاری از کشورها با تفاوت‌های اندکی وضع می‌شود. مالیات بر عایدی سرمایه

³³Financial cycles

³⁴Business cycles

³⁵Transaction tax

³⁶Capital gains tax (CGT)

³⁷Real estate tax (property tax)

عبارت است از مالیات بر تفاوت ارزش فروش دارایی و ارزش خرید آن. به طور معمول، نرخ مالیات بر عایدی سرمایه برای اشخاص حقیقی متفاوت از نرخ این مالیات برای اشخاص حقوقی (شرکت‌ها) می‌باشد (در بیشتر موارد نرخ مالیات بر عایدی سرمایه برای شرکت‌ها مشابه نرخ مالیات بر درآمد شرکت‌ها است). لازم به اشاره می‌باشد که معافیت‌های متعددی در ارتباط با مالیات بر عایدی سرمایه وجود دارد. برای مثال، به طور معمول، عایدی حاصل از فروش مسکن اصلی افراد معاف از پرداخت این نوع مالیات است.

یک نوع مالیات دیگر که بیشتر توسط دولت‌های محلی اخذ می‌شود عبارت از مالیات بر املاک (مالیات بر ارزش زمین و ساختمان) می‌باشد. در اینجا پایه مالیاتی ممکن است ارزش بازاری جاری باشد که به صورت منظم به-روز می‌شود و یا اینکه ارزش تخمینی باشد که فقط برای دوره‌های زمانی مشخصی به‌روز می‌شود.

۱-۵-۱ مالیات بر نقل و انتقال

وضع مالیات بر نقل و انتقال مالی به منظور کاهش نوسانات قیمت دارایی‌ها ابتدا توسط کینز^{۳۸} (۱۹۳۶) برای بازار سهام و سپس، توبین^{۳۹} (۱۹۷۸) برای بازار ارز مطرح شده است. از مطالعات مشهور در حمایت از این دیدگاه می‌توان به استگلitz^{۴۰} (۱۹۸۹) و سامرز و سامرز^{۴۱} (۱۹۸۹) و ایخن‌گرین و همکاران^{۴۲} (۱۹۹۵) اشاره نمود. مطابق با بحث‌های موجود در ادبیات مالی رفتاری^{۴۳} اشاره می‌شود که فعالیت سرمایه‌گذارانی که براساس عوامل غیربنیادی تصمیم‌گیری می‌کنند (noise trader) منجر به فاصله گرفتن قیمت از ارزش ذاتی و افزایش نوسانات قیمتی می‌گردد. بر این اساس، یک سیاست مداخله‌ای در جهت کاهش حجم فعالیت این نوع سرمایه‌گذاران موردنیاز است. مالیات بر نقل و انتقال (مشهور به مالیات توبین) به عنوان یک روش موثر در کاهش رفتار سفته‌بازی و کاهش نوسانات قیمتی معرفی می‌شود. همچنین، میزان مالیات بر نقل و انتقال با رفتار قیمتی مسکن همبستگی مثبت دارد، با افزایش قیمت مسکن، میزان مالیات بر نقل و انتقال افزایش می‌یابد که به صورت یک مانع کوتاه‌مدت برای رشد قیمتی عمل می‌کند.

³⁸John Maynard Keynes, 1936

³⁹Tobin, 1978

⁴⁰Stiglitz, 1989

⁴¹Summers and Summers, 1989

⁴²Eichengreen et al, 1995

⁴³Behavioral finance

در مقابل، فریدمن^{۴۴} (۱۹۵۳) اشاره می‌کند که رفتار سفته‌بازان عقلایی منجر به تثبیت قیمت‌ها می‌گردد. در اینجا بحث می‌شود که مالیات بر نقل و انتقال از طریق کاهش حجم مبادلات اثر معکوسی بر کارایی اطلاعاتی و ثبات قیمتی بازار دارد^{۴۵}. مطالعات نظری و تجربی زیادی اشاره می‌کنند که مالیات بر نقل و انتقال ممکن است که به جای کاهش منجر به افزایش در نوسانات قیمتی دارایی‌ها گردد. نتایج مطالعه هیو^{۴۶} (۲۰۰۶) دلالت بر این دارد که مالیات بر نقل و انتقال باعث افزایش نوسانات قیمتی می‌شود و کاهش نقدینگی بازار در اثر وضع این مالیات به عنوان دلیل اصلی این موضوع عنوان شده است.

در همین رابطه، مطالعه فیو و همکاران^{۴۷} (۲۰۱۳) به بررسی اثرات سیاست افزایش مالیات بر نقل و انتقال در بخش مسکن کشور سنگاپور پرداخته است. املاک در این کشور هم در بازارهای پیش‌فروش^{۴۸} و هم در بازارهای نقدی معامله می‌شوند، به طور معمول بازار معاملات پیش‌فروش مسکن برای سفته‌بازان جذاب می‌باشد. در سال ۲۰۰۶، سیاست مالیاتی در جهت افزایش مالیات بر نقل و انتقال پیش‌فروش بازار مسکن تغییر نموده است. فیو و همکاران با توجه به در دسترس بودن اطلاعات این آزمایش واقعی از روش DD^{۴۹} به منظور بررسی اثرات این تغییر سیاستی استفاده نموده‌اند. یافته‌های این مطالعه عبارتند از (۱) افزایش مالیات بر نقل و انتقال منجر به کاهش معنی‌دار در حجم مبادلات می‌گردد (۲) کاهش در حجم مبادلات با افزایش ۱۸ درصدی در نوسانات قیمتی همراه بوده است (۳) افزایش مالیات بر نقل و انتقال همراه با کاهش در شفافیت اطلاعات قیمتی بوده است. به طور کلی، می‌توان گفت که نتایج این مطالعه نسبت به سیاست افزایش مالیات بر نقل و انتقال به منظور دستیابی به ثبات قیمتی هشدار می‌دهد.

کارلوس بست و جاکوبین کلون^{۵۰} (۲۰۱۳) به بررسی اثر مالیات بر نقل و انتقال در بازار مسکن انگلستان برای دوره ۲۰۱۲-۲۰۰۴ پرداخته‌اند. در این مطالعه از تغییرات شبه-آزمایشی^{۵۱} ساختار برنامه مالیاتی و تغییرات سریع این مالیات در طول زمان به منظور شناسایی اثر مالیات بر نقل و انتقال در بازار مسکن بهره گرفته شده است. نتایج کلی دلالت بر این دارد که قیمت و حجم معاملات در بازار مسکن به صورت خیلی سریع و شدید به مالیات بر نقل و انتقال واکنش نشان می‌دهد. به این صورت که اثر مالیات بر نقل و انتقال بر روی قیمت مسکن

⁴⁴Friedman

⁴⁵Schwert and Seguin, 1993

⁴⁶Hau, 2006

⁴⁷Fue et al., 2013

⁴⁸Presale

⁴⁹Difference-in-differences

⁵⁰Carlos Best and Jacobsen Kleven, 2013

⁵¹Quasi-experimental

شدید می‌باشد (۲۰۰ تا ۵۰۰ درصد خود مالیات)، زمان‌بندی مبادلات بازار مسکن خیلی سریع به افزایش پیش-بینی شده مالیات واکنش نشان می‌دهند و معافیت موقتی مالیات باعث تحریک مبادلات می‌گردد (افزایش ۲۰ درصدی در حجم مبادلات).

در کل، می‌توان گفت که رابطه بین مالیات بر نقل و انتقال و رفتار پویای قیمت مسکن هم از لحاظ نظری و هم از لحاظ تجربی مبهم است. برای مثال، کشور بلژیک با اعمال نرخ بالای مالیات بر نقل و انتقال (نزدیک به ۱۶,۵ درصد)، تا حد زیادی رفتار قیمتی باثباتی در بازار مسکن تجربه نموده است (دامنه تغییرات قیمتی مسکن در طول دوره‌های رونق و رکود از دهه ۱۹۷۰ به بعد کمتر از ۲ درصد بوده است). از سوی دیگر، کشور ژاپن با نرخ بالای مالیات بر نقل و انتقال تجربه یکی از قابل توجه‌ترین حباب‌های قیمتی در بازار مسکن را داشته است.^{۵۲} کروو و دیگران^{۵۳} (۲۰۱۱) بحث می‌کنند که مالیات بر نقل و انتقال در صورت تغییر با دوره‌های رونق و رکود بازار مسکن از تأثیرگذاری بیشتری برخوردار خواهد بود. در طول دوره رکود، سیاست اعتبار مالیاتی محدود برای خرید خانه در آمریکا و معافیت موقت مالیات بر نقل و انتقال در انگلستان، اثرات قابل توجهی برای ایجاد ثبات در بازار مسکن داشته است. بخصوص در آمریکا، ثبات قیمتی و احیای حجم فعالیت‌های بازار مسکن با انقضاء سیاست معافیت مالیاتی از بین رفت^{۵۴}. در طول دوره رونق، چین و هنگ کنگ با افزایش نرخ مالیات بر نقل و انتقال به دنبال ایجاد ثبات قیمتی و کاهش نوسانات بوده‌اند. تجربه این کشورها دلالت بر این دارد که حجم مبادلات بیشتر از سطح قیمت‌ها واکنش نشان می‌دهد و اثرات این سیاست موقتی می‌باشد.

۱-۵-۲ مالیات بر عایدی سرمایه

ارزش (قیمت) یک دارایی مجموع عایدی‌های انتظاری حاصل از نگهداری این دارایی را نشان می‌دهد. با توجه به اینکه سیاست‌های مالیاتی بر عایدی انتظاری حاصل از نگهداری دارایی‌های مختلف تأثیرگذار هستند، از این طریق رفتار قیمتی دارایی‌ها تحت تأثیر سیاست‌های مالیاتی قرار دارد. لازم به اشاره می‌باشد که پیش‌بینی و تحلیل اثرات سیاست‌های مالیاتی مختلف بر روی قیمت دارایی‌ها پیچیده و مشکل است. سه جنبه از رفتار قیمتی در پاسخ به مالیات‌ها به طور بالقوه از اهمیت زیادی برخوردار می‌باشد: سطح قیمت‌ها، نرخ تغییر و نوسانات. یک سیاست مالیاتی در بخش مسکن ممکن است همه و یا برخی از این جنبه‌ها را تحت تأثیر قرار

⁵²IMF, 2001

⁵³Crowe et al., 2011

⁵⁴IMF, 2010

دهد. در ادامه، به منظور، تحلیل اثر مالیات بر عایدی سرمایه از یک مدل ساده مالی استفاده می‌شود. در شرایط نااطمینانی، مطابق با شرایط آربیتراژ، قیمت یک دارایی (در اینجا مسکن) به صورت زیر تعیین می‌شود:

$$r V_t = (1 - T_D)D_t + (1 - T_G)\dot{V}_t \quad (2)$$

V_t و $\dot{V}_t$: به ترتیب قیمت دارایی و تغییرات قیمت دارایی،

D_t : عایدی سالیانه حاصل از نگهداری دارایی مربوطه (اجاره واقعی و یا ضمنی مسکن)،

r : عایدی خالص از مالیات بر روی سایر دارایی‌ها (به صورت ثابت فرض شده است)،

T_D و T_G : به ترتیب نرخ مالیات بر عایدی سالیانه و نرخ مالیات بر عایدی حاصل از تغییرات قیمتی (CGT)،

با فرض اینکه عایدی سالیانه مسکن برابر با صفر باشد، داریم:

$$r V_t = (1 - T_G)\dot{V}_t \quad \gg \quad \frac{\dot{V}_t}{V_t} = r/(1 - T_G) \quad (3)$$

در این شرایط، افزایش نرخ مالیات بر عایدی سرمایه منجر به کاهش قیمت مسکن می‌گردد، اما نرخ تغییرات قیمتی مسکن را افزایش می‌دهد. با حل معادله آربیتراژ خواهیم داشت:

$$V_0 = \left(\frac{1 - T_D}{1 - T_G} \right) \int_0^\infty D_t \exp \left(- \frac{r t}{(1 - T_G)} \right) dt \quad (4)$$

از معادله (۴) می‌توان به یافته‌های زیر اشاره نمود:

- ۱) یک افزایش در نرخ مالیات بر عایدی سالیانه (مالیات بر اجاره) منجر به کاهش قیمت مسکن می‌گردد،
- ۲) اثر مالیات بر عایدی سرمایه (CGT) بر روی قیمت مسکن مبهم می‌باشد. با مشتق‌گیری از معادله (۴) می‌توان گفت که اثر کل مالیات بر عایدی سرمایه به دوره نگهداری دارایی مسکن بستگی دارد؛ به این

صورت که افزایش مالیات بر عایدی سرمایه منجر به کاهش قیمت می‌گردد اگر و فقط اگر دوره نگهداری مسکن به اندازه کافی طولانی باشد (احتمال افزایش قیمت مسکن در اثر وضع مالیات بر عایدی سرمایه در عمل، کمتر از این بحث نظری می‌باشد)^{۵۵}.

در ادامه، شواهد تجربی وضع مالیات بر عایدی سرمایه در بخش مسکن مرور خواهد شد. انگلند^{۵۶} (۱۹۸۶) اشاره می‌کند که مالیات بر عایدی سرمایه بر روی دارایی‌های غیرمنقول، نوسانات قیمتی را تشدید می‌کند. در این مطالعه، بحث می‌شود که وضع مالیات بر عایدی سرمایه منجر به این می‌شود که خانوارها شناسایی عایدی حاصل از فروش مسکن را به تأخیر بیندازند تا ارزش حال مالیاتی را که می‌پردازند کمتر باشد. به این معنی که وضع مالیات بر عایدی سبب کاهش میزان فروش املاک در زمان رونق بازار می‌گردد چرا که فروش املاک همراه با عایدی قابل توجه و در نتیجه مالیات بیشتر است. این موضوع تحت عنوان اثرات lock-in شناخته شده است. در این مطالعه یک مدل هم‌پوشانی نسلی^{۵۷} دو دوره‌ای در نظر گرفته می‌شود که در آن مالیات بر عایدی سرمایه میزان تقاضای شخصی مسکن را افزایش یا کاهش می‌دهد. در یک اقتصاد در حال رشد، افزایش در مالیات بر عایدی سرمایه در نرخ‌های پایین با کاهش تقاضای مسکن منجر به کاهش تغییرات قیمتی می‌گردد. با این وجود، با رسیدن نرخ مالیات به یک مقدار بحرانی خانوارها تصمیم می‌گیرند که در هر دو دوره میزان مسکن یکسانی داشته باشند و طرف تقاضا تحریک می‌شود. در کل، این مطالعه اشاره می‌کند که نرخ بالای مالیات بر عایدی ممکن نیست افزایش قیمت را تعدیل نماید بلکه در واقع منجر به تشدید نوسانات می‌گردد.

فیوست و همکاران^{۵۸} (۲۰۰۴) بحث می‌کنند که مالیات بر عایدی سرمایه می‌تواند باعث افزایش نوسانات قیمتی در بازار مسکن گردد. خانوارهایی که دارایی غیرمنقول در دوره رونق خریداری می‌کنند، احتمالاً هنگام فروش دچار زیان سرمایه‌ای خواهند شد و برعکس خانوارهایی که دارایی غیرمنقول را در دوره رکود خریداری می‌کنند، به احتمال زیاد هنگام فروش عایدی نصیبشان می‌شود. وضع مالیات بر عایدی موجب می‌شود که زیان نسبی انتظاری افرادی که در دوره رونق خرید می‌کنند و سود نسبی انتظاری افرادی که در دوره رکود خرید می‌کنند، کاهش یابد. در نتیجه، خریدار در دوره رونق حاضر است مبلغ بیشتر و خریدار در دوره رکود مایل است که مبلغ کمتری بپردازد. بنابراین، افزایش قیمت‌ها در دوره رونق و کاهش قیمت در دوره رکود تشدید می‌شود.

⁵⁵Keen et al., 2010

⁵⁶Englund, 1986

⁵⁷Two- period Overlapping generation model (OLG)

⁵⁸Fuest et al. , 2004

یک مدل هم‌پوشانی نسلی برای بازار مسکن به منظور بررسی اثرات مالیات بر عایدی سرمایه توسط مطالعه کولمن^{۵۹} (۲۰۰۹) ارائه شده است. تمرکز این مطالعه بر روی سه عامل اصلی می‌باشد: هزینه عرضه خانه‌های جدید، انگیزه‌های مالی صاحبان املاک و انگیزه‌های مالیاتی صاحبان املاک. در این مطالعه، چهار نوع مالیات بر عایدی سرمایه مورد ارزیابی قرار گرفته است. تفاوت اصلی این مالیات‌ها در معافیت خانه‌های شخصی و نرخ مالیات (نرخ مالیات نهایی و یا نرخ مالیات یکسان^{۶۰}) می‌باشد. بسیاری از نتایج این سیستم‌های مختلف مالیاتی یکسان می‌باشد (البته در میزان درآمد مالیاتی جمع‌آوری شده تفاوت معنی‌داری دارند). مدل مطالعه حاکی از این می‌باشد که مالیات بر عایدی سرمایه اثرات متعددی خواهد داشت: منجر به افزایش سطح اجاره‌ها می‌شود که خود این موضوع تعداد اجاره‌نشینان را کاهش و نرخ مالکیت را افزایش می‌دهد. دو نتیجه کلی دیگر نیز عبارتند از اینکه اولاً، مالیات بر عایدی سرمایه با معافیت خانه‌های شخصی درآمد مالیاتی اندکی را نصیب دولت می‌کند، دوماً، در صورتی که نرخ مالیات بر عایدی سرمایه برای خانه‌های مسکونی شخصی کمتر از خانه‌های مسکونی استیجاری باشد، افزایش در سطح اجاره‌ها و افزایش در نرخ مالکیت در نتیجه وضع مالیات بر عایدی سرمایه بیشتر خواهد بود. بالاخره اینکه نتایج این مطالعه دلالت بر این دارد که اثرات رفاهی مالیات بر عایدی مسکن به میزان زیادی به ساختار اقتصاد بستگی دارد.

مطالعه آرگر و همکاران^{۶۱} (۲۰۱۳) اثرات مالیات بر نقل و انتقال و مالیات بر عایدی سرمایه را بر روی رشد قیمت مسکن مورد بررسی قرار داده است. در این مطالعه از تغییرات مالیات و تغییرات قیمتی مسکن در ۹۰ منطقه مختلف سوئیس برای دوره زمانی ۲۰۰۵-۱۹۸۵ استفاده شده است. نتایج بدست آمده حاکی از این می‌باشد که مالیات بر عایدی سرمایه بالاتر، منجر به تشدید نوسانات قیمتی بازار مسکن می‌گردد، در حالی که مالیات بر نقل و انتقال اثر معنی‌داری بر رشد قیمت مسکن ندارد. در مجموع، شواهد بیانگر این است که مالیات بر نقل و انتقال و مالیات بر عایدی سرمایه در بازار دارایی‌های غیرمنقول چندان ابزار مناسبی برای ثبات بخشی نیست. به نظر می‌رسد که اثرات lock-in مالیات بر عایدی سرمایه در طرف عرضه قوی‌تر از اثر این مالیات در کاهش تقاضای سفته‌بازی برای مسکن است.

⁵⁹Coleman, 2009

⁶⁰Flat tax rate

⁶¹Aregger et al., 2013

۱-۵-۳ مالیات بر املاک

۱-۵-۳-۱ اثرات قیمتی و توزیعی

در اکثر کشورها، مالیات بر املاک (مالیات بر زمین و ساختمان) یکی از مهم‌ترین منابع درآمدی برای دولت‌های محلی محسوب می‌گردد. البته لازم به اشاره می‌باشد که نرخ مالیات بر زمین و مسکن در بسیاری از کشورها کمتر از ۵ درصد است. در ارتباط با اثرگذاری مالیات بر املاک بر نوسانات قیمتی بخش مسکن دو بحث اصلی مطرح است. اولاً، اشاره می‌شود که مالیات بر املاک از طریق اثرگذاری بر تقاضا و کاهش سفته‌بازی منجر به کاهش نوسانات قیمتی در بخش مسکن می‌گردد. ارلدنسن و همکاران^{۶۲} (۲۰۰۶) در بررسی اثرات مالیات بر املاک اشاره می‌کنند که مالیات بر املاک همبستگی مثبتی با ارزش املاک دارد. به این صورت که در دوره‌های رونق، با افزایش قیمت‌ها میزان این مالیات‌ها نیز افزایش می‌یابد و منجر به کاهش تقاضا و ایجاد ثبات در بازار می‌گردد. نتایج مطالعه میلپور^{۶۳} (۲۰۰۴) دلالت بر این دارد که مالیات بر املاک در کشور دانمارک نقش موثری در جلوگیری از رونق و رکودهای بخش مسکن داشته است. دوماً، در ارتباط با اثرگذاری مالیات بر املاک بر روی نوسانات قیمتی بحث می‌شود که این مالیات‌ها از طریق افزایش نرخ استفاده از املاک منجر به تقویت بخش عرضه و ثبات قیمتی می‌گردد. نوعی از مالیات‌ستانی که منجر به بهبود در نرخ استفاده از املاک گردد، می‌تواند منجر به افزایش حساسیت عرضه مسکن در مواجهه با افزایش تقاضا شود. ارتباط قوی بین مالیات‌های وضع شده و ارزش جاری بازار مسکن به عنوان یک عامل اساسی در افزایش نرخ استفاده از مسکن‌های موجود نقش ایفا می‌کند^{۶۴}.

کرو و دیگران^{۶۵} (۲۰۱۱) به منظور بررسی اثرات مالیات بر املاک بر روی پویایی‌های رفتار قیمتی مسکن از داده‌های ۲۴۳ شهر آمریکا استفاده نموده‌اند. در این مطالعه، از رویکرد متغیرهای ابزاری به منظور بررسی رابطه علی بین نرخ‌های مالیاتی و نرخ رشد قیمت مسکن استفاده شده است. مطابق با یافته‌های تجربی این مطالعه یک انحراف استاندارد افزایش در نرخ‌های مالیات بر املاک به همراه ۰٫۹ درصد کاهش در رشد سالانه قیمت مسکن می‌باشد (در مقایسه با نرخ رشد سالانه نزدیک به ۵٫۶ درصد). انتقال از حداقل نرخ مالیات (۲٫۶ دلار بر روی دارایی با ارزش ۱۰٫۰۰۰ دلار) به حداکثر نرخ مالیات (۲۶ دلار بر روی دارایی با ارزش ۱۰٫۰۰۰ دلار) تخمین زده می‌شود که منجر به کاهش ۴٫۳ درصدی در قیمت در طول یک سال خواهد شد. همچنین، تأثیرگذاری بر

⁶²Erladnsen et al., 2006

⁶³Muellbauer, 2004

⁶⁴OECD, 2011

⁶⁵Crowe et al., 2011

روی نوسانات قیمتی مشابه می‌باشد؛ یک انحراف استاندارد افزایش در نرخ‌های مالیات منجر به کاهش در ۰,۸ درصدی در انحراف استاندارد نرخ رشد قیمت می‌گردد.

این یافته‌ها دلالت بر این دارد که نرخ‌های بالاتر مالیات بر املاک می‌تواند نقش معنی‌داری در محدود نمودن رونق‌های بازار مسکن و کاهش نوسانات کوتاه‌مدت قیمتی داشته باشد. البته، لازم به اشاره می‌باشد که باید در ارائه دلالت‌های سیاستی در چارچوب بین‌المللی محتاط بود. این نتایج ممکن است که محدود به بازار مسکن آمریکا باشد، چرا که بسیاری از خصوصیات بازار مسکن آمریکا به طور قابل توجهی حتی با بسیاری از کشورهای توسعه‌یافته دیگر نیز متفاوت است. انجام مطالعات بین کشوری در ارتباط با اثرگذاری مالیات بر املاک با محدودیت‌های همراه می‌باشد: حساس بودن نتایج به حجم نمونه مورد بررسی (اینکه کدام کشورها مورد بررسی قرار گیرد)، تورش متغیرهای کنترل حذف شده، و مشکل درونزایی از این جمله می‌باشند. در مقابل، تمرکز بر روی داده‌های یک کشور از مزیت‌های برخوردار می‌باشد: بسیاری از عوامل تعیین‌کننده بازار مسکن که بین کشورهای مختلف تغییر می‌کنند (از جمله سیاست پولی، سیاست مالی، نحوه وام‌دهی در بازار مسکن) تا حد زیادی در مناطق مختلف یک کشور یکسان هستند، قابلیت مقایسه‌پذیری داده‌های جمع‌آوری شده برای مناطق مختلف یک کشور بسیار بیشتر از داده‌های بین کشوری است.

در ادامه، شواهد تجربی اثرات توزیعی مالیات بر املاک مورد بررسی قرار می‌گیرد. در مطالعه انگلند و زهو^{۶۶} (۲۰۰۵) با استفاده از داده‌های مالیاتی شهر دوور^{۶۷} (یک شهر کوچک و در حال رشد در شمال بوستون) اثرات توزیعی بار مالیات بر املاک با اعمال نرخ‌های متفاوت مالیات بر زمین و ساختمان مورد بررسی قرار گرفته است. نمونه این مطالعه شامل ۵,۲۰۵ ملک مسکونی (تک خانواده) در سال ۲۰۰۲ می‌باشد. شواهد حاکی از این می‌باشد که املاک مسکونی (تک خانواده) در نظام دو نرخ مالیات بر املاک در مقایسه با نظام تک نرخ موجود، مشمول درصد بالاتری از نرخ مالیاتی خواهند بود. بومن و بل^{۶۸} (۲۰۰۸) به بررسی اثرات توزیعی تغییر نظام رایج مالیات بر املاک به نظام مالیات بر ارزش زمین (LVT) پرداخته‌اند. در این مطالعه از اطلاعات ۲۸,۶۸۰ ملک مسکونی در شهر رونوک^{۶۹} (ویرجینیا) و در سال ۲۰۰۳ استفاده شده است. نتایج این بررسی با شواهد مطالعه انگلند و زهو (۲۰۰۵) بسیار متفاوت می‌باشد. بومن و بل پی بردند که تغییر به سمت نظام مالیات بر ارزش زمین باعث کاهش بار مالیاتی املاک مسکونی می‌گردد. همچنین، در این مطالعه اثرات توزیعی بین خانوارها با استفاده

^{۶۶}England and Zhao, 2005

^{۶۷}Dover

^{۶۸}Bowman and Bell, 2008

^{۶۹}Roanoke

از معیارهای متفاوت درآمدی مورد بررسی قرار گرفته است. صرف نظر از معیار درآمدی مورد استفاده، نتایج حاکی از این می‌باشد که مالیات بر ارزش زمین به نفع مناطقی با پایین‌ترین سطح درآمد و بالاترین نرخ فقر می‌باشد. متضاد با نتایج مطالعه انگلند و زهو (۲۰۰۵)، بومن و بل اشاره می‌کنند که مالیات بر ارزش زمین نسبت به مالیات بر ارزش ساختمان بیشتر تصاعدی می‌باشد.

بومن و بل (۲۰۰۸) بحث می‌کنند که تفاوت در نسبت ارزش زمین به کل ارزش مسکن در شهرهای مورد بررسی عامل مهمی در توضیح تفاوت نتایج مطالعه خود و بررسی انگلند و زهو (۲۰۰۵) می‌باشد. این تفاوت در نسبت ارزش زمین از اینجا ناشی می‌شود که رونوکه به نسبت یک شهر قدیمی‌تر می‌باشد، در حالی که دوور یک شهر جدید و در حال رشد می‌باشد. شواهد حاکی از این می‌باشد که نسبت ارزش زمین در شهر رونوکه به نسبت کمتر از شهر دوور می‌باشد. به طور متوسط، ارزش زمین ۱۴٫۳ درصد از کل ارزش یک ملک مسکونی در شهر رونوکه را تشکیل می‌دهد، در حالی که این نسبت در شهر دوور به ۳۴٫۷ درصد می‌رسد.

۱-۵-۳-۲ سیستم دو نرخ در مقابل تک نرخ

تئوری استاندارد اقتصادی دلالت بر این دارد که زمین و ساختمان باید با نرخ‌های متفاوتی مشمول مالیات شوند، چرا که دو نوع پایه مالیاتی متفاوت هستند و هر یک دارای ویژگی‌های خاص خود می‌باشند. مطابق با این بحث، یک تغییر سیاستی خنثی در درآمدهای دولت از نظام مالیاتی با نرخ مالیاتی یکسان بر زمین و ساختمان (مالیات تک نرخ^{۷۰}) به نظامی با نرخ بالاتر مالیات بر زمین (مالیات دو نرخ^{۷۱}) منجر به افزایش کارایی و افزایش ساخت‌وساز در بخش مسکن می‌گردد. هرچند که از لحاظ نظری این بحث کاملاً مورد حمایت می‌باشد، اما معنی‌دار بودن اثرات این تغییر سیاستی (تغییر از نظام تک نرخ به دو نرخ) بر روی ساخت‌وساز چندان مورد اجماع نیست. ضعف در شواهد تجربی را می‌توان به عوامل مختلفی از جمله تغییرات اندک نرخ مالیات بر املاک، تعداد زیاد متغیرهای کنترل، حجم اندک نمونه‌های موجود و غیره نسبت داد.

ادواردز^{۷۲} (۱۹۸۴) به بررسی اثرات مالیات بر املاک در کشور استرالیا برای دوره ۱۹۶۵-۱۹۵۱ پرداخته است. نتایج حاکی از این می‌باشد که هم ارزش خانه‌های جدید و هم میزان ساخت‌وساز در بخش مسکن با مالیات بر ساختمان رابطه عکس دارد. فلریتی و لیوشت^{۷۳} (۱۹۹۶) با بررسی بین منطقه‌ای ۵۳ ناحیه در ملبورن استرالیا به این نتیجه رسیده‌اند در ناحیه‌هایی که فقط مالیات بر زمین وجود دارد، از نرخ سکونت بالاتری برخوردار می-

⁷⁰One-rate tax

⁷¹Two-rate tax

⁷²Edwards, 1984

⁷³Flaherty and Lusht, 1996

باشند. البته شواهد دیگر این مطالعه حاکی از این می‌باشد که وجود یا عدم وجود مالیات بر ساختمان اثر معنی‌داری بر ارزش مسکن نداشته است. همچنین، پلاسمن و تیدمن^{۷۴} (۲۰۰۰) به بررسی اثرات کاهش نرخ مالیات بر ساختمان نسبت به مالیات بر زمین در ۱۵ ناحیه پنسیلوانا پرداخته‌اند. شواهد دلالت بر این دارد که تفاوت در نرخ مالیات بر زمین و ساختمان اثر معنی‌داری بر تعداد مجوزهای ساخت و ساز دارد. به این صورت که میزان ساخت‌وساز در مناطقی با نظام دو نرخ نسبت به نظام تک نرخ به صورت معنی‌داری بیشتر می‌باشد.

در سال ۲۰۰۱، دولت‌های محلی فنلاند (شهرداری‌ها) اجازه پیدا کردند که نرخ‌های مالیاتی متفاوتی بر زمین‌های استفاده شده برای ساخت‌وساز در مقابل زمین‌های استفاده نشده وضع کنند. هدف از این سیاست ایجاد انگیزه مالیاتی در جهت افزایش ساخت‌وساز در بخش مسکن بود. انتظار بر این می‌رفت که این سیاست با افزایش میزان عرضه مسکن از افزایش قیمت‌های این بخش جلوگیری کند. در سال ۲۰۰۷، نزدیک به ۳۰ درصد از شهرداری‌های کشور فنلاند در عمل این سیاست مالیاتی را به اجرا گذاشتند. به این صورت که مالیات بر املاک به سه نرخ تبدیل شد: مالیات بر زمین‌های استفاده نشده، مالیات بر زمین‌های استفاده شده و مالیات بر ساختمان. سایر شهرداری‌ها هم از سیستم دو نرخ مالیات بر املاک تبعیت می‌کردند (یک نرخ مالیات بر زمین و یک نرخ مالیات بر ساختمان). لیتکنن^{۷۵} (۲۰۱۳) به بررسی اثرات این نظام سه نرخ مالیات بر املاک بر روی روی عرضه مسکن پرداخته است. شواهد بدست آمده حاکی از این می‌باشد که صاحبان زمین به این انگیزه مالیاتی پاسخ می‌دهند. به این صورت که نرخ بالاتر مالیات بر اراضی بایر منجر به تسریع ساخت‌وساز می‌گردد.

۱-۵-۴ مالیات بر سفته‌بازی^{۷۶}

هدف اصلی در وضع مالیات‌های رایج در بخش مسکن (مالیات بر نقل و انتقال، مالیات بر عایدی سرمایه، مالیات بر ارزش زمین و ساختمان) جمع‌آوری منابع درآمدی برای دولت‌های محلی و مرکزی می‌باشد. البته، همان‌گونه که در قسمت قبلی مرور شد، اعمال هر نوع سیاست مالیاتی می‌تواند بر روی جنبه‌های مختلف بازار مسکن تأثیرگذار باشد. در حقیقت، اصطلاح مالیات بر سفته‌بازی ابزار مالیاتی جدیدی نیست، بلکه به نحوه اعمال مالیات‌های رایج در بخش مسکن اشاره دارد. به این صورت که مالیات بر سفته‌بازی به ابزار مالیاتی اطلاق می‌شود که هدف آن تغییر رفتار سرمایه‌گذاران باشد. این نوع مالیات به دنبال کاهش و یا حذف رفتار موافق سیکلی است که منجر به افزایش نوسانات بازار (هم رفتار قیمتی و هم حجم مبادلات) در دوره‌های رونق و رکود می‌گردد. هر چند که هدف اصلی این نوع مالیات تغییر رفتار سرمایه‌گذاران می‌باشد، اما در هر صورت درآمد

⁷⁴Plassmann and Tideman, 2000

⁷⁵Lyytikainen, 2013

⁷⁶Speculation tax

مالیاتی برای دولت‌ها به همراه خواهد داشت و این درآمد می‌تواند به عنوان عاملی مهم در جذاب نمودن این مالیات نقش ایفا کند.

مالیات بر سفته‌بازی سابقه طولانی دارد و در حال حاضر نیز در برخی از کشورها رایج می‌باشد. برای مثال، می‌توان به مالیات‌های بخش مسکن در کشورهای آلمان و مالزی اشاره نمود. در نظام مالیاتی کشور آلمان، عایدی حاصل از فروش خانه‌ای که کمتر از ۱۰ سال نگهداری شده باشد، مشمول پرداخت مالیات بر عایدی سرمایه می‌باشد (با نرخ مشابه مالیات بر درآمد اشخاص حقیقی). همچنین، عایدی سرمایه‌ای حاصل از فروش ملکی که دوباره در خرید املاک سرمایه‌گذاری شود، تحت شرایط مشخصی معاف از مالیات است. این نحوه اعمال مالیات که به دنبال تغییر رفتار سرمایه‌گذاران می‌باشد، مالیات بر سفته‌بازی نامیده می‌شود. در بسیاری از کشورهای دیگر این نوع مالیات اعمال می‌شود. در کشور تایوان، مالکان خانه‌های مسکونی در صورت فروش در دوره‌ای کمتر از یک سال (دو سال) از زمان خرید مشمول مالیات ۱۵ (۱۰) درصدی بر ارزش فروش خانه خواهند شد. به طور کلی، می‌توان دو ویژگی اصلی مالیات بر سفته‌بازی را به شرح زیر برشمرد:

- ۱) به طور معمول، مالیات بر سفته‌بازی از طریق نحوه اعمال مالیات بر عایدی سرمایه اعمال می‌شود.
- ۲) اعمال نرخ بالای مالیات بر فروش املاک در دوره زمانی کوتاه‌مدت و کاهش این نرخ با افزایش مدت زمان نگهداری.

۱-۶ مالیات‌ها و عرضه مسکن

در این قسمت به بررسی اثر سیاست‌های مالیاتی بر روی عرضه مسکن و بازار مسکن پرداخته می‌شود. به همین منظور، لازم می‌باشد که بین مالیات بر خانه‌های جدید و مالیات بر خانه‌های موجود تفکیک قائل شد. پایه مالیات‌هایی که در قسمت‌های قبل مورد بررسی قرار گرفت (مالیات بر نقل و انتقال، مالیات بر عایدی سرمایه و مالیات سالیانه بر املاک)، به طور معمول خانه‌های موجود هستند. البته، در مواردی مالیات بر نقل و انتقال از خانه‌های جدید نیز اخذ می‌گردد. در اینجا، بیشتر مالیات‌هایی موردنظر می‌باشند که به طور مستقیم و غیرمستقیم عرضه مسکن را تحت تأثیر قرار می‌دهند. به طور کلی، در وضعیت‌های تعادلی هزینه ایجاد یک خانه جدید، از هزینه زمین، هزینه ساخت و ساز (هزینه ایجاد بنای ساختمانی و سایر تجهیزات همانند سیستم روشنایی، لوله‌کشی، درب و پنجره و ...) و هزینه مالیات‌ها و سایر عوارض ساخت و ساز^{۷۷} تشکیل می‌شود. برای مثال، هزینه ایجاد یک خانه L متری را می‌توان به صورت ذیل نشان داد:

⁷⁷Cheung et al., 2009

$$P(L) = R L + K L + T \quad (۴)$$

$P(L)$: هزینه یک خانه L متری،

R : هزینه متوسط هر متر مربع زمین،

K : هزینه متوسط هر متر مربع ساخت و ساز،

T : مالیات‌ها و سایر عوارض،

به طور معمول در بسیاری از کشورها، هزینه زمین و هزینه ساخت و ساز دو جزء اصلی تعیین کننده هزینه یک خانه جدید می‌باشند. از مهم‌ترین مالیات‌ها و عوارض وضع شده بر روی عرضه خانه‌های جدید می‌توان به مالیات بر ارزش افزوده (VAT)، مالیات بر نقل و انتقال و عوارض زیرساخت‌های اصلی همانند آب، برق و گاز و .. اشاره نمود. در برخی از کشورها فروش خانه‌های جدید مشمول پرداخت مالیات بر ارزش افزوده هستند. برای مثال می‌توان به کشورهای کانادا، استرالیا، نیوزیلند اشاره نمود. گزارش مرکز بین‌المللی اقتصاد^{۷۸} حاکی از این است که نزدیک به ۲۲ درصد از هزینه ایجاد یک خانه جدید در کشور استرالیا مربوط به مالیات‌ها و عوارض پرداختی می‌باشد.

در شرایطی که مالیات بر عرضه خانه‌های جدید قابل ملاحظه باشد، می‌توان مطابق با تئوری‌های اقتصادی به بررسی اثرات این مالیات‌ها بر روی میزان عرضه و سهم پرداختی تولیدکنندگان و تقاضاکنندگان پرداخت. به طور کلی، میزان تأثیرپذیری عرضه خانه‌های جدید و سهم پرداختی تولیدکنندگان و تقاضاکنندگان به ویژگی‌های طرف عرضه و تقاضا برای خانه‌های جدید و موجود بستگی دارد. از لحاظ نظری، بحث می‌شود که تقاضای مسکن به نسبت عرضه از کشش‌پذیری کمتری برخوردار می‌باشد. البته لازم به اشاره می‌باشد که این موضوع در بلندمدت مصداق دارد، دلیل اصلی این موضوع نیز نیاز اساسی به سرپناه و مسکن عنوان می‌شود. همچنین، به عنوان توجیه‌های دیگر برای کشش بالای عرضه مسکن در بلندمدت به تحرک‌پذیری کارگران، مواد، ماشین‌الات و همچنین، امکان تغییر کاربری زمین‌های کشاورزی و سایر زمین‌ها به کاربری مسکونی اشاره می‌شود.

⁷⁸Centre for International Economics 2011

در مجموع می‌توان گفت که وضع مالیات بر خانه‌های جدید منجر به کاهش عرضه می‌گردد و میزان این کاهش به کشش‌های منحنی‌های عرضه و تقاضای مسکن بستگی دارد. به این صورت که هر چه شیب منحنی‌های عرضه و تقاضا بیشتر (کمتر) باشد یا به عبارتی دیگر، هر چه کشش طرف‌های عرضه و تقاضا کمتر (بیشتر) باشد، وضع مالیات و یا افزایش مالیات‌ها اثر کمتری (بیشتری) بر روی عرضه مسکن‌های جدید خواهد داشت. همچنین، می‌توان گفت که هر چه منحنی تقاضا کم‌کشش‌تر و یا منحنی عرضه باکشش‌تر باشد، سهم تقاضاکنندگان از مالیات‌های پرداختی بیشتر خواهد بود. در مقابل، هر چه منحنی تقاضا باکشش‌تر و منحنی عرضه کم‌کشش‌تر باشد، سهم تولیدکنندگان از مالیات‌های پرداختی بیشتر می‌باشد.

همچنین، سیاست‌های مالیاتی که تقاضای مسکن را تحت تأثیر قرار می‌دهند، به طور غیرمستقیم بر روی عرضه مسکن نیز تأثیرگذار خواهند بود. به این صورت که سیاست مالیاتی می‌تواند منجر به افزایش (کاهش) تقاضا در بخش مسکن گردد و از این طریق سطح قیمت‌ها را تحت تأثیر قرار دهد. از سوی دیگر، با توجه به اینکه تابع عرضه مسکن در دوره میان‌مدت و بلندمدت شیب مثبت دارد، افزایش سطح قیمت‌ها (البته افزایشی که ناشی از تقاضای بیشتر مسکن باشد نه ناشی از افزایش هزینه‌های ساخت) می‌تواند منجر به تحریک فعالیت‌های ساخت و ساز گردد. برای مثال، کاهش نرخ مالیات بر درآمد اجاره مسکن منجر به افزایش عایدی سالیانه مسکن و در نتیجه افزایش تقاضا می‌گردد و بالا رفتن قیمت ناشی از این افزایش تقاضا، خود باعث افزایش عرضه مسکن در دوره زمانی میان‌مدت و بلندمدت می‌گردد.

۱-۷ مقابله با نوسانات بازار مسکن

آیا مکانیسم بازار توانمندی کافی در ساماندهی بازار مسکن را دارد؟ آیا سیاست‌های مداخله‌ای دولت‌ها در جهت دستیابی به عملکرد بهتر بازار مسکن سودمند خواهد بود؟

بحران مالی اخیر در کشورهای توسعه یافته نشان داد که نادیده گرفتن سیکل‌های بازار مسکن می‌تواند نتایج ناامیدکننده‌ای به همراه داشته باشد. بی‌ثباتی قیمت‌ها و تجربه دوره‌های عمیق رونق و رکود به عنوان یکی از مشخصه‌های اصلی بازار مسکن در بسیاری از کشورهای توسعه یافته و در حال توسعه محسوب می‌گردد. نوسانات بازار مسکن (تغییرات سریع در قیمت) به همراه پیامدهایی از جمله اختلال در تصمیم‌گیری برای ساخت‌وساز، خرید و فروش، افزایش ریسک، افزایش احتمال نکول وام‌های مسکن، و غیره خواهد بود. مطالعات متعددی به

بررسی متغیرهای تأثیرگذار در کنترل نوسانات بازار مسکن پرداخته‌اند.^{۷۹} در مجموع، می‌توان مهم‌ترین این عوامل را به صورت زیر دسته‌بندی نمود:

(۱) عوامل تأثیرگذار در بلندمدت؛ بهبود عرضه مسکن

کمبود مسکن به احتمال زیاد باعث رشد ناپایدار سطح قیمت‌ها می‌گردد. به بیانی دیگر، یکی از شرایط لازم برای شکل‌گیری حباب در بازار مسکن، کمبود و نارسایی بخش عرضه می‌باشد. توازن بین طرف‌های عرضه‌کننده و تقاضاکننده مهم‌ترین عامل بنیادی تعیین‌کننده سطح قیمت‌های مسکن در بلندمدت می‌باشد. در شرایط کمبود عرضه مسکن، دولت‌ها می‌توانند با تسهیل امکانات برای بخش خصوصی امکان افزایش عرضه را فراهم آورند و یا اینکه خود دولت اقدام به فراهم نمودن مسکن برای اقشار خاصی از جامعه نماید.

(۲) عوامل تأثیرگذار در کوتاه‌مدت؛ تعدیل طرف تقاضا

سه ابزار اصلی برای تعدیل تقاضای مسکن به شرح زیر می‌باشد:

ابزارهای پولی: سیاست پولی از طریق اثرگذاری بر نرخ بهره می‌تواند هزینه وام و در نتیجه، تقاضای مسکن را تحت تأثیر قرار دهد. برای مثال، در شرایط رونق بازار مسکن، افزایش نرخ بهره می‌تواند با بالا بردن هزینه اخذ وام، توانایی افراد برای خرید مسکن را کاهش دهد. البته، اشاره می‌شود که سیاست پولی کل اقتصاد را تحت تأثیر قرار می‌دهد و مزایای تعدیل دوره‌های رونق و رکود بازار مسکن با اعمال این سیاست به همراه هزینه‌های کاهش تولید و افزایش نرخ بیکاری است.

ابزارهای مالی: از لحاظ نظری بحث می‌شود که مالیات‌های بخش مسکن ممکن است که به صورت یک تثبیت‌کننده خودکار^{۸۰} عمل کند. به این صورت که در شرایط رونق (رکود) بازار، مقدار این مالیات‌ها افزایش (کاهش) می‌یابد و اثر معکوسی بر سطح تقاضا خواهد داشت. همچنین، می‌توان این مالیات‌ها را به گونه‌ای وضع نمود که رفتار سرمایه‌گذاران را تحت تأثیر قرار دهد (مالیات بر سفته‌بازی) و باعث کاهش رفتار سفته‌بازی شود.

ابزارهای قانونگذاری (تنظیمی): سیاست‌های تنظیمی همانند افزایش کفایت سرمایه و محدود نمودن وام‌های رهنی که می‌توانند به منظور دستیابی به اهداف سیاستی مشخصی اعمال شوند. این سیاست‌ها ریسک دوره‌های رونق و رکود بازار مسکن را کاهش می‌دهند و نسبت به سیاست‌های پولی و مالی هزینه کمتری را بر

^{۷۹}Crow et al., 2011; Keen et al., 2010; Kuttner and Shim, 2013; Stephens, 2011; Ferrari and Rae, 2011

^{۸۰}Automatic stabilizer

اقتصاد تحمیل می‌کنند. مهم‌ترین ابزارهای سیاستی در این بخش عبارتند از: تغییر کفایت سرمایه متناسب با دوره‌های رکود و رونق بازار مسکن، افزایش ضریب ریسک وام مسکن در شرایط رونق، کنترل رشد وام‌های رهنی، محدود نمودن نسبت وام-به-ارزش^{۸۱} و محدود نمودن نسبت بدهی-به-درآمد^{۸۲}.

یافته‌های تجربی مطالعات متعددی که به بررسی عوامل موثر بر نوسانات بازار مسکن پرداخته‌اند، حاکی از این می‌باشد که نقش مالیات‌های بخش مسکن چندان پررنگ نمی‌باشد. در مطالعه کین و همکاران^{۸۳} (۲۰۱۱) اشاره می‌شود، هر چند که مالیات‌های بخش مسکن ممکن است که اثر معنی‌داری بر رفتار پویای قیمت مسکن داشته باشند اما، بهترین راه ممکن برای مقابله با نوسانات این بخش نمی‌باشند. نتایج مطالعه کرو و همکاران^{۸۴} (۲۰۱۱) دلالت بر این دارد که اثرگذاری ابزارهای مالیاتی بخش مسکن (مالیات بر نقل و انتقال، مالیات بر عایدی سرمایه و مالیات بر املاک) کمتر از سایر ابزارها (پولی و تنظیمی) می‌باشد. در اینجا، بحث می‌شود که این اثر محدود می‌تواند ناشی از این باشد که نرخ‌های مالیاتی بالایی به منظور کاهش اندکی از نوسانات قیمت مسکن موردنیاز است. یافته‌های مطالعه کاتنر و شیم^{۸۵} (۲۰۱۳) حاکی از این می‌باشد که مالیات‌های بخش مسکن می‌توانند رشد قیمتی این بخش را محدود کنند، هر چند که این نتایج تا حدودی به انتخاب روش اقتصادسنجی مورد استفاده بستگی دارد.

⁸¹ Loan-to-value

⁸² Debt-to-income

⁸³ Keen et al., 2010

⁸⁴ Crow et al., 2011

⁸⁵ Kuttner and Shim, 2013

۱-۸ جمع‌بندی

در ابتدای این فصل، مبانی نظری طراحی مالیات‌های بخش مسکن مورد بررسی قرار گرفت. همان‌گونه که اشاره شد، در طراحی مالیات‌های این بخش لازم است که بین موضوعات زمین، مسکن شخصی و استیجاری و املاک تجاری تفاوت قائل شد. تئوری اقتصادی دلالت بر این دارد که زمین و ساختمان باید با نرخ‌های متفاوتی مشمول مالیات شوند، چرا که دو نوع پایه مالیاتی متفاوت هستند و هر یک دارای ویژگی‌های خاص خود می‌باشند. مطابق با این بحث، یک تغییر سیاستی خنثی در درآمدهای دولت از نظام مالیاتی با نرخ مالیاتی یکسان بر ارزش زمین و ساختمان (مالیات تک نرخی) به نظامی با نرخ بالاتر مالیات بر ارزش زمین (مالیات دو نرخی) منجر به افزایش کارایی و افزایش ساخت‌وساز در بخش مسکن می‌گردد. لازم به اشاره می‌باشد که شمول مالیات بر ارزش زمین (LVT) برای مصرف‌کنندگان تقریباً برابر با صفر برآورد می‌شود.

در رابطه با مالیات بر مسکن‌های شخصی و استیجاری بحث می‌شود که می‌توان مالیات بر ارزش خدمات مصرفی مسکن وضع نمود و یا اینکه مسکن به عنوان یک دارایی مشمول مالیات شود. اگر ارزش مصرفی خدمات مسکن مبنای مالیات‌گیری باشد، احتمالاً بهترین روش اجرا این است که مالیات را در زمان مصرف خدمات حاصل از مسکن اعمال کنیم نه در هنگام اولین خرید مسکن. این امر دلالت بر وضع یک مالیات سالیانه بر ارزش خدمات مصرفی مسکن دارد. از سوی دیگر، اگر مسکن به عنوان یک کالای سرمایه‌ای مبنای مالیات‌ستانی باشد، در این صورت لازم است که مالیات بر کالای سرمایه‌ای مسکن با مالیات بر سایر کالاهای سرمایه‌ای در بخش‌های دیگر مورد مقایسه قرار گیرد. به گونه‌ای که اگر هدف سیاست‌گذار تخصیص منابع محدود براساس میزان بازدهی و بهره‌وری سرمایه‌گذاری در بخش‌های مختلف اقتصادی است، بایستی شمول مالیات بر سرمایه در بخش‌های مختلف مشابه باشد. در حالی که اگر هدف مقامات دولتی و سیاست‌گذاران تشویق سرمایه‌گذاری در یک بخش خاص همانند بازار مسکن است، در این صورت لازم می‌باشد که نرخ متوسط مالیات بر سرمایه در این بخش کمتر از سایر بخش‌ها باشد.

پیشنهاد می‌شود، در طراحی مالیات‌های بخش مسکن، تمایز بین نرخ مالیاتی املاک مسکونی و املاک تجاری برقرار باشد. تفاوت اصلی املاک مسکونی و تجاری در این است که املاک تجاری به نوعی نهاده تولیدی محسوب می‌شوند. در مقاله مشهور دیاموند و میرلز^{۸۶} (۱۹۷۱) نشان داده شده است که در یک سیستم مالیاتی بهینه که سازگار با کارایی تولید باشد، تصمیم بنگاه‌ها راجع به انتخاب نهاده‌های تولیدشان نباید تحت تأثیر سیاست‌های

⁸⁶Diamond and Mirrless, 1971

مالیاتی قرار بگیرد. بنابراین، در یک سیستم مالیاتی بهینه، نهاده‌های تولید (شامل نهاده‌های تولید شده یا همان نهاده‌های واسط) نباید مشمول مالیات شوند و بهتر است تنها بر کالاهای نهایی مالیات وضع گردد.

در بخش دوم این فصل، مطالعات و یافته‌های تجربی در خصوص اثرگذاری مالیات‌های بخش مسکن (به تفکیک مالیات بر نقل و انتقال، مالیات بر عایدی سرمایه و مالیات بر ارزش زمین و ساختمان) بر رفتار پویای قیمتی این بازار مرور شد. وضع مالیات بر نقل و انتقال مالی به منظور کاهش نوسانات قیمت دارایی‌ها ابتدا توسط کینز (۱۹۳۶) برای بازار سهام و سپس، توبین (۱۹۷۸) برای بازار ارز مطرح شده است. در کل، می‌توان گفت که رابطه بین مالیات بر نقل و انتقال و رفتار پویای قیمت مسکن هم از لحاظ نظری و هم از لحاظ تجربی مبهم است. برای مثال، کشور بلژیک با اعمال نرخ بالای مالیات بر نقل و انتقال (نزدیک به ۱۶٫۵ درصد)، تا حد زیادی رفتار قیمتی باثباتی در بازار مسکن تجربه نموده است. از سوی دیگر، کشور ژاپن با نرخ بالای مالیات بر نقل و انتقال تجربه یکی از قابل توجه‌ترین حباب‌های قیمتی در بازار مسکن را داشته است. البته، نتایج تجربی دلالت بر این دارد که مالیات بر نقل و انتقال اثر معنی‌داری بر حجم مبادلات دارد.

یافته‌های تجربی وضع مالیات بر عایدی سرمایه در کشورهای مختلف و برای دوره‌های زمانی متفاوت حاکی از این می‌باشد که نه تنها این مالیات منجر به کاهش نوسانات قیمتی نمی‌گردد، بلکه حتی ممکن است که باعث تشدید تغییرات قیمتی مسکن نیز گردد. در بیشتر مطالعات صورت گرفته در این رابطه به اثرات lock-in وضع مالیات بر عایدی سرمایه اشاره می‌شود. مطابق با این بحث، مالیات بر عایدی سرمایه منجر به این می‌شود که خانوارها شناسایی عایدی حاصل از فروش مسکن را به تأخیر بیندازند تا ارزش حال مالیاتی را که می‌پردازند کمتر باشد. این امر می‌تواند منجر به تشدید نوسانات قیمتی در طول دوره‌های رونق و رکود بازار مسکن گردد. مطالعات تجربی اندکی به بررسی اثرات مالیات بر املاک (مالیات بر ارزش زمین و ساختمان) پرداخته‌اند. نتایج بدست آمده از این بررسی‌ها حاکی از این می‌باشد که این نوع مالیات اثر معکوسی بر نوسانات قیمتی بازار مسکن دارد. البته، با توجه به نرخ پایین این نوع مالیات، اثرگذاری آن مستلزم تغییرات شدید نرخ‌های مالیاتی می‌باشد.

مطالعات متعددی به بررسی متغیرهای تأثیرگذار بر نوسانات بازار مسکن پرداخته‌اند. از مهم‌ترین عوامل مورد بحث در این بررسی‌ها می‌توان به عوامل تأثیرگذار در بلندمدت (بهبود عرضه مسکن) و عوامل تأثیرگذار در کوتاه‌مدت (تعدیل طرف تقاضا از طریق سیاست‌های پولی، مالی و تنظیمی) اشاره نمود. یافته‌ها و شواهد تجربی

دلالت بر این دارد که نقش مالیات‌های بخش مسکن در تعدیل دوره‌های رونق و رکود این بازار چندان پررنگ نمی‌باشد.



فصل دوم:

مطالعه تطبیقی بین کشوری مالیات های بخش مسکن

۲-۱ مقدمه

اخذ مالیات توسط دولت‌ها در کشورهای مختلف با اهداف گوناگونی از جمله تامین مالی فعالیت‌های دولت، تخصیص بهینه منابع و کنترل سفته‌بازی صورت می‌گیرد. در این میان مالیات بر بخش مسکن به عنوان یکی از مهمترین بخش‌های اقتصادی نیز از سالیان گذشته در بسیاری از کشورها وجود داشته است. این مالیات در برخی کشورها یکی از مهمترین منابع درآمدی دولت‌های محلی و شهرداری‌ها را تشکیل می‌دهد. با این حال تفاوت‌های زیادی در رویکرد دولت‌ها به این مالیات در بین کشورهای مختلف وجود دارد. این تفاوت‌ها هم در زمینه تنوع مالیات‌های وضع شده بر این بخش و هم در زمینه نرخ مالیات قابل مشاهده است. با توجه به این تفاوت‌ها، در این فصل تلاش می‌شود تا مالیات‌های عمده بخش مسکن را در تعدادی از کشورها که در مراحل مختلف توسعه یافتگی قرار دارند، بررسی کنیم. به همین منظور، برای هر یک از کشورها وجود یا عدم وجود مالیات سالیانه بر املاک، مالیات بر عایدی سرمایه‌ای و مالیات بر نقل و انتقال و همین‌طور، پایه مالیاتی آنها و نرخ این مالیات‌ها مورد بررسی قرار گرفته است. برای تقسیم‌بندی کشورها در مراحل مختلف توسعه از تقسیم‌بندی مجمع جهانی اقتصاد استفاده می‌شود و 30 کشور که در ۳ مرحله متفاوت توسعه یافتگی قرار دارند به لحاظ مالیات‌های عمده بخش مسکن بررسی خواهند شد (انتخاب کشورها با توجه به دسترسی به اطلاعات کافی از نظام مالیاتی بخش مسکن در کشورهای مختلف بوده است). در همین راستا، ابتدا به بررسی تفصیلی این مالیات‌ها در کشورهای مرحله اول توسعه خواهیم پرداخت. سپس، همین کار به ترتیب برای کشورهای حاضر در مراحل دوم و سوم توسعه انجام خواهد شد. در انتها، تلاش می‌شود تا مقایسه‌ای تطبیقی بین ابعاد مختلف مالیات‌های بخش مسکن در این کشورها صورت گیرد.

۲-۲ کشورهای مرحله اول توسعه

در این بخش مالیات‌های عمده بخش مسکن در ۹ کشور آذربایجان، فیلیپین، عربستان، کنیا، نیکاراگوئه، گینه، هندوراس، تانزانیا و هند که در مرحله اول توسعه یافتگی قرار دارند بررسی خواهد شد.

۲-۲-۱ آذربایجان

مالیات سالیانه بر املاک^۱

در آذربایجان دو نوع مالیات سالیانه از املاک دریافت می‌شود «مالیات بر زمین» و «مالیات بر املاک». مالیات بر زمین بر روی تمامی زمین‌ها با نرخ فزاینده وضع می‌شود، نرخ مالیات به وسعت ملک و مورد استفاده آن بستگی

¹ Property tax

دارد و دامنه وسیعی از ۰/۱ منات تا ۱۰ منات آذربایجان به ازای هر ۱۰۰ متر مربع را در بر می‌گیرد. به عنوان مثال در باکو، زمین مورد استفاده برای مسکن یا کشاورزی با نرخ ۶۰ منات و زمین مورد استفاده برای صنعت با نرخ ۱۰ منات برای هر ۱۰۰ متر مربع مشمول مالیات می‌شود. مالیات بر املاک در آذربایجان با نرخ ثابت ۱ درصد بر روی ارزش متوسط ملک در طول سال وضع می‌شود. به عبارت دیگر پایه این مالیات میانگین ارزش ملک در ابتدا و انتهای سال است. اگر ارزش متوسط ملک از ۵,۰۰۰ منات تجاوز نکند مالیات بر املاک از آن دریافت نمی‌شود.

مالیات بر نقل و انتقال^۲

در آذربایجان از نقل و انتقال املاک مالیات دریافت نمی‌شود.

مالیات بر عایدی سرمایه‌ای^۳

عایدی فروش املاک در آذربایجان با کسر هزینه خرید و سایر هزینه‌های مرتبط از قیمت فروش ملک به دست می‌آید. برای اشخاص حقیقی، این عایدی همچون سایر اقلام درآمدی با نرخ ۱۴ تا ۲۵ درصد مشمول مالیات می‌شود. عایدی شرکت‌ها از فروش املاک نیز با نرخ ثابت ۲۰ درصد مشمول مالیات می‌شود.^۴

۲-۲-۲ فیلپین

مالیات سالیانه بر املاک

در فیلپین دولت‌های محلی مجازند تا در چارچوب قانون منابع درآمدی خود را ایجاد کنند. قانون دولت‌های محلی مصوب ۱۹۹۱ قدرت وضع مالیات را بین سطوح مختلف دولت‌های محلی به نحوی توزیع کرده است که از مالیات‌ستانی مضاعف جلوگیری کند. سیاست‌های ملی، پایه‌های مالیاتی و قواعد ارزش‌گذاری و حدود نرخ‌های مالیات را معین می‌کنند و همچنین، قانون سقف نرخ‌های مالیات را نیز تعیین کرده است. با این حال، قدرت وضع مالیات بر دارایی‌های غیر منقول به استانداری‌ها، فرمانداری‌ها و شهرداری‌ها داده شده است.

«مالیات پایه‌ای بر املاک»^۵

^۲transaction tax

^۳capital gain tax

^۴www.propertytaxguide.com

^۵Basic real property tax

تحت این مالیات، تمام انواع دارایی‌های غیرمنقول نظیر زمین، ساختمان و تجهیزات و امکانات املاک به طور سالیانه مشمول مالیات می‌شوند. در این مالیات، پایه مالیاتی زمین‌ها (یا همان ارزش ارزیابی شده) نسبت یا درصدی از ارزش بازاری زمین است. این نسبت بسته به استفاده‌ای که از زمین می‌شود به این صورت متفاوت است:

(مسکونی ۲۰ درصد)، (کشاورزی ۴۰ درصد)، (بازرگانی، صنعتی و معدنی ۵۰ درصد)، (جنگلداری ۲۰ درصد)، (علمی و فرهنگی ۱۵ درصد)، (بیمارستان‌ها و مراکز درمانی ۱۰ درصد).
اما در خصوص ساختمان نیز پایه مالیاتی و ارزش ارزیابی شده ملک به استفاده آن بستگی دارد، نسبت‌های ارزیابی در جدول (۱-۲) آورده شده است.

جدول (۱-۲) نسبت ارزیابی ساختمان و تجهیزات در فیلیپین

ارزش بازاری (پزو فیلیپین)	مسکونی	کشاورزی	تجاری یا بازرگانی	جنگلداری
حداکثر تا ۱۷۵,۰۰۰	صفر	صفر	صفر	صفر
۱۷۵,۰۰۰ - ۳۰۰,۰۰۰	۱۰	۲۵	۳۰	۴۵
۳۰۰,۱۰۰ - ۵۰۰,۰۰۰	۲۰	۳۰	۳۵	۵۰
۵۰۰,۱۰۰ - ۷۵۰,۰۰۰	۲۵	۳۵	۴۰	۵۵
۷۵۰,۱۰۰ - ۱,۰۰۰,۰۰۰	۳۰	۴۰	۵۰	۶۰
۲ میلیون - ۱ میلیون	۳۵	۴۵	۶۰	۶۵
۵ میلیون - ۲ میلیون	۴۰	۵۰	۷۰	۷۰
۱۰ میلیون - ۵ میلیون	۵۰	۵۰	۷۵	۷۰
بیشتر از ۱۰ میلیون	۶۰	۵۰	۸۰	۷۰

قانون حداقل نرخ مالیات پایه‌ای بر املاک را ۰/۲۵ درصد و حداکثر آن را ۲ درصد تعیین کرده است بنابراین، حداکثر نرخ موثر می‌تواند ۱/۶ درصد (۲ درصد از ۸۰ درصد) باشد.

در فیلیپین علاوه بر مالیات پایه‌ای بر املاک، مالیاتی تحت عنوان «مالیات ویژه آموزش»^۶ نیز به میزان ۱ درصد ارزش ارزیابی شده هر ملک (با نرخ‌های آورده شده در بالا) به طور سالیانه دریافت می‌شود. درآمد این مالیات صرف امور آموزشی می‌شود.

«مالیات بر زمین‌های بلااستفاده»^۷

دولت‌های محلی مجازند تا بر زمین‌های بلا استفاده مالیات وضع کنند. این کار با هدف بهینه‌سازی استفاده از زمین و کاهش انگیزه‌های سفته بازی انجام می‌شود. این مالیات با نرخ ۵ درصد بر روی موارد زیر وضع می‌شود:

- زمین‌های کشاورزی با مساحت بیش از یک هکتار که بلا استفاده مانده‌اند
- زمین‌های غیرکشاورزی با مساحت بیش از ۱,۰۰۰ متر مربع که از آنها بهره برداری نشده است
- زمین‌های بلا استفاده واقع در مناطق مسکونی

البته در عمل از این مالیات استفاده چندانی نشده است. یکی از دلایل این موضوع تعریف ارائه شده برای زمین‌های بلا استفاده است زیرا اندازه متوسط زمین‌های بلااستفاده در نواحی شهری معمولاً کمتر از ۱,۰۰۰ متر است.^۸

مالیات بر نقل و انتقال

در فیلیپین در هنگام فروش یا انتقال مالکیت ملک مالیات‌های زیر را از خریدار دریافت می‌کنند:^۹

(۱) مالیاتی به میزان ۱/۵ درصد ارزش فروش یا ارزش بازاری (هرکدام که بالاتر باشد) توسط دولت مرکزی دریافت می‌شود

(۲) مالیات انتقال به میزان ۰/۵ درصد ارزش فروش یا ارزش بازاری به صورت محلی دریافت می‌شود

(۳) حق ثبت^{۱۰} به میزان ۰/۲۵ درصد ارزش فروش یا ارزش بازاری دریافت می‌شود.

مالیات بر عایدی سرمایه‌ای

دولت مرکزی مالیاتی به میزان ۶ درصد قیمت ناخالص فروش یا ارزش منصفانه بازاری ملک (هرکدام که بالاتر باشد) به عنوان مالیات بر عایدی فروش یا معاوضه ملک از فروشنده دریافت می‌کند. بنابراین مالیات بر عایدی در فیلیپین به صورت درصدی از قیمت فروش تعریف می‌شود و تابعی از مدت نگهداری ملک نیز نیست.^{۱۱}

^۶ Special education tax

^۷ Idle land tax

^۸ Slack & Bird, 152-157

^۹ www.real-estate-guide.philsite.net

^{۱۰} Registration fee

۲-۲-۳ عربستان

در عربستان مالیاتی بر املاک وضع نمی‌شود و از نقل و انتقال املاک و عایدی حاصل از فروش املاک نیز مالیاتی دریافت نمی‌شود.^{۱۲}

۲-۲-۴ کنیا

در این کشور مالیات‌های گوناگونی در ارتباط با املاک وجود دارد که در ادامه به بررسی آنها می‌پردازیم. ابتدا مالیات سالیانه بر املاک را بررسی خواهیم کرد و سپس به بررسی سایر مالیات‌ها خواهیم پرداخت.

مالیات سالیانه بر املاک

قانون مالیاتی کشور کنیا به قدرت‌های محلی این کشور اجازه می‌دهد که از زمین یا زمین و ساخت و ساز انجام شده روی آن، مالیات سالیانه بگیرند. اگرچه اولین مالیات بر املاک در کنیا در سال ۱۹۲۱ میلادی از زمین و ساخت و سازهای انجام شده روی آن در شهر مومباسا^{۱۳} اخذ شد، اما هم‌اکنون تمام مالیات بر املاک کشور کنیا فقط از زمین گرفته می‌شود و ساختمان‌ها مشمول مالیات نیستند.

در این کشور هیچ‌گونه منع قانونی برای استفاده از روش‌های مختلف تعیین ارزش زمین‌ها وجود ندارد، اما با این حال تمامی قدرت‌های محلی این کشور از ارزیابی بر مبنای ارزش^{۱۴} استفاده می‌کنند. البته روش ارزیابی بر مبنای ارزش بیشتر برای ارزیابی زمین‌های شهری و روش‌های ارزیابی بر مبنای مساحت^{۱۵} بیشتر برای زمین‌های کشاورزی و روستایی مورد استفاده قرار می‌گیرد. قانون در کنیا به قدرت‌های محلی این اختیار را داده است که نرخ‌های مالیات سالیانه بر املاک را در نواحی تحت کنترل خود تعیین کنند. این نرخ‌ها هم می‌توانند به صورت یکسان برای همه زمین‌ها و هم می‌توانند متناسب با نوع استفاده از زمین، ارزش زمین و یا اندازه زمین وضع شوند. دامنه این نرخ‌ها در مناطق شهری بین ۲ تا ۱۰ و در مناطق روستایی بین ۲ تا ۲۲ درصد می‌باشد. البته لازم به ذکر است نرخ ۲۲ درصد بر زمین‌هایی اعمال می‌شود که از زمان ارزیابی آنها چندین سال گذشته باشد و ارزش روز آنها با ارزش ثبت شده به منظور دریافت مالیات تفاوت زیادی داشته باشد.^{۱۶}

¹¹Worldwide Personal Tax Guide (2013-2014),994

¹²www.propertytaxguide.com

¹³ Mombasa

¹⁴valuation rating

¹⁵area rating

¹⁶Slack&Bird,180

همانطور که در ابتدای متن ذکر شد علاوه بر مالیات سالیانه بر املاک، مالیات‌های دیگری نیز بر املاک کنیا وضع می‌شود که در ادامه به توضیح مختصری درباره آنها می‌پردازیم.

مالیات بر نقل و انتقال

از نقل و انتقال املاک نیز در کنیا مالیات اخذ می‌شود. این مالیات که به شکل حق تمبر^{۱۷} است در مناطق شهری به میزان ۴ درصد و در مناطق روستایی به میزان ۲ درصد است.

مالیات بر عایدی سرمایه‌ای

در کشور کنیا، اخذ مالیات بر عایدی از سال ۱۹۸۶ میلادی تاکنون به حالت تعلیق درآمده است و در حال حاضر این نوع از مالیات در این کشور گرفته نمی‌شود.^{۱۸}

از درآمد اجاره‌ای املاک غیرمسکونی افراد و شرکت‌ها در کنیا نیز مالیاتی با نرخ ۳۰ درصد گرفته می‌شود.

۲-۲-۵ نیکاراگوئه

مالیات سالیانه بر املاک

مالیات بر املاک در کشور نیکاراگوئه توسط شهرداری‌ها جمع‌آوری می‌شود. پایه مالیاتی مالیات بر املاک در این کشور ارزش زمین، ساختمان‌ها و سایر سازه‌های دائمی ساخته شده روی زمین هستند.

این مالیات از مالکان یا استفاده‌کنندگان از املاک ذکر شده در بالا اخذ می‌شود. در نیکاراگوئه برای تعیین ارزش یک دارایی از سه روش سنجش همگانی ارزش دارایی^{۱۹}، خود اظهاری بر مبنای ویژگی‌های دارایی و خوداظهاری بر مبنای ارزش دفتری یا قیمت خرید اولیه دارایی استفاده می‌شود.

نرخ مالیات بر املاک در این کشور برابر یک درصد از ارزش مشمول مالیات^{۲۰} می‌باشد، اما از آنجا که ارزش مشمول مالیات به صورت ۰/۸ ارزش ناشی از سنجش همگانی ارزش دارایی تعریف شده است، بنابراین، نرخ در واقع ۰/۸ درصد است.

^{۱۷} Stamp duty

^{۱۸} Worldwide Personal Tax Guide (2013-2014), 665

^{۱۹} Cadastral Value

املاک مسکونی که کمتر از ۱۰,۰۰۰ کوردوبا^{۲۱} (واحد پولی نیکاراگوئه) ارزش داشته باشند از پرداخت مالیات معاف هستند، علاوه بر معافیت فوق در مناطق روستایی نیز زمین‌های تا وسعت یک هکتار از پرداخت مالیات معاف هستند.

سایر معافیت‌های مالیاتی در این کشور عبارتند از: مراکز وابسته به شهرداری‌ها، تعاونی‌های کشاورزی در دو سال اول فعالیت خود، سازمان‌های غیرانتفاعی کمک‌های رفاهی و اجتماعی^{۲۲}، املاک در تملک بازنشسته‌ها، دانشگاه‌ها، نهادهای فرهنگی، علمی، ورزشی و هنری، مراکز وابسته به اتحادیه‌ها و مراکز غیرانتفاعی و بنگاه‌هایی که در مناطق آزاد تجاری فعالیت می‌کنند.^{۲۳}

مالیات بر نقل و انتقال املاک

از نقل و انتقال املاک در نیکاراگوئه مالیاتی با نرخ در بازه ۱ تا ۴ درصد گرفته می‌شود. این مالیات باید توسط خریدار ملک پرداخت شود.^{۲۴}

مالیات بر عایدی سرمایه‌ای

این مالیات که از فروشنده ملک اخذ می‌شود بر عایدی سرمایه‌ای املاک وضع می‌گردد و نرخ آن ۲۰ درصد می‌باشد.^{۲۵}

۲-۲-۶ گینه

مالیات سالانه بر املاک

در گینه مالیات بر املاک تنها بر اجاره ساختمان یا اجاره ضمنی آن وضع می‌شود. برای املاکی که اجاره داده نشده‌اند اجاره ضمنی به صورت سالیانه محاسبه می‌شود. نرخ این مالیات برای مسکن شخصی ۱۰ درصد و برای مسکن اجاره‌ای، املاک تجاری و املاک صنعتی ۱۵ درصد است. بر زمین‌های کشاورزی مالیات وضع نمی‌شود.^{۲۶}

²⁰Taxes Value

²¹ Cordoba

²²Non-profit welfare and social assistance organization

²³Slack&Bird,298-300

²⁴Worldwide Personal Tax Guide (2013-2014),907

²⁵www.propertytaxguide.com

در گینه مالیات بر نقل و انتقال املاک و مالیات بر عایدی سرمایه‌ای مسکن دریافت نمی‌شود.

۷-۲-۲ هندوراس

مالیات سالانه بر املاک

در هندوراس، این مالیات توسط دولت‌های محلی و به صورت سالانه تعیین می‌شود. میزان این مالیات بستگی به محل قرار گرفتن ملک دارد، نرخ متوسط آن ۰/۲۵ درصد است و بر ارزش ارزیابی شده ملک وضع می‌شود.

مالیات بر نقل و انتقال

در هندوراس، میزان مالیات بر نقل و انتقال بستگی به نوع ملک دارد. برای املاکی که ساختمان یا تجهیزاتی در آنها وجود دارد نرخ این مالیات ۱/۵ درصد است اما برای زمین‌های خالی و بایر نرخ این مالیات ۴ درصد است.

مالیات بر عایدی سرمایه‌ای

عایدی سرمایه‌ای فروش مسکن در هندوراس از کسر هزینه خرید و هزینه‌های بهسازی از قیمت فروش به دست می‌آید و با نرخ ۱۰ درصد مشمول مالیات می‌شود.^{۲۷}

۸-۲-۲ تانزانیا

مالیات سالانه بر املاک

مالیات‌های سالانه در این کشور فقط از ساختمان‌های واقع در مناطق شهری دریافت می‌شود. همچنین براساس قانون دولت‌های محلی مصوب ۲۸۱۹۸۳، مقامات شهری تانزانیا این اختیار را دارند که علاوه بر مالیات‌های سالانه، بر ساختمان‌ها مالیات بر ارزش افزوده نیز وضع کنند. در این کشور مالیات‌های سالانه فقط بر ساختمان‌ها وضع می‌شوند و زمین‌ها از پرداخت آن معاف هستند، زیرا در تانزانیا تمامی زمین‌ها اعم از شهری و روستایی، متعلق به حکومت است و استفاده‌کنندگان از زمین‌ها به دولت مرکزی اجازه پرداخت می‌کنند.

²⁶Slack&Bird,204-209

²⁷Worldwide Personal Tax Guide (2013-2014),498

²⁸) Urban Authorities Act of 1983

معافیت‌های مالیاتی سالانه در این کشور شامل ساختمان‌های شخصی رؤسای جمهور، ساختمان‌هایی که برای ارائه خدمات عمومی مورد استفاده قرار می‌گیرند، کتابخانه‌ها و موزه‌های عمومی، فرودگاه‌ها، مکان‌های ورزشی و راه آهن‌ها است.

به منظور تعیین میزان مالیات سالانه قابل پرداخت در کشور تانزانیا، از ارزش بازاری ساختمان‌ها استفاده می‌شود اما در مواردی که ارزش بازاری ساختمان‌ها در دسترس نباشد، از هزینه جایگزینی ساختمان‌ها استفاده خواهد شد. در مورد نرخ مالیات سالانه بر املاک تانزانیا نیز باید گفت که در مناطق مختلف این کشور، دولت‌های محلی مناطق تحت نظارت خود را به چندین بخش تقسیم می‌کنند و در هر بخش نیز بر حسب کاربری و مساحت ساختمان‌ها، نرخ مالیات یکسانی را وضع می‌کنند. به عنوان مثال، در منطقه دارالسلام، مقامات محلی برای ساختمان‌های مسکونی نرخ مالیات ۰/۱۵ درصد و برای ساختمان‌های تجاری نرخ مالیات ۰/۲۰ درصد در نظر گرفته‌اند.^{۲۹}

مالیات بر نقل و انتقال املاک

هنگام نقل و انتقال املاک در کشور تانزانیا مالیاتی تحت عنوان حق تمبر از خریدار دریافت می‌شود. میزان این مالیات نیز برابر یک درصد ارزش معامله است.

مالیات بر عایدی سرمایه‌ای

در تانزانیا از عایدی سرمایه‌ای حاصل از فروش دارایی‌های حقیقی اشخاص حقیقی، مالیاتی با نرخ ۳۰ درصد اخذ می‌شود.^{۳۰} عایدی سرمایه‌ای شرکت‌ها نیز به عنوان جزیی از درآمد آنها در نظر گرفته می‌شود و بنابراین از آن نیز مالیاتی با نرخ ۳۰ درصد (نرخ مالیات بر سود شرکت‌ها در تانزانیا ۳۰ درصد است) اخذ می‌شود.^{۳۱}

۲-۲-۹ هند

مالیات سالانه بر املاک

نظام جامع و واحد مالیات سالانه بر املاک در هند وجود ندارد، به این معنی که ساختار این مالیات نه تنها بین ایالت‌های مختلف هند متفاوت است بلکه گاهی در شهرهای یک ایالت نیز الگوهای متفاوتی دارد.

²⁹Slack&Bird,190-192

³⁰Worldwide Personal Tax Guide (2013-2014),1220

³¹Worldwide Corporate Tax Guide (2013-2014),1360

مالیات بر نقل و انتقال

در هند عوارض نقل و انتقال به صورت درصدی از مبلغ معامله دریافت می‌شود. نرخ این مالیات در شهرهای مختلف متفاوت است ولی در مجموع بین ۴ تا ۸ درصد است. به عنوان مثال، این نرخ در دهلی بین ۴ تا ۶ درصد، در بمبئی ۵ درصد و در شهر چنای ۸ درصد است.^{۳۲}

مالیات بر عایدی

در هند مالیات بر عایدی به دو بخش تقسیم می‌شود. مالیات بر عایدی کوتاه مدت و مالیات بر عایدی بلندمدت.

مالیات بر عایدی کوتاه مدت

اگر یک دارایی کمتر از ۳ سال نگهداری شود عایدی به دست آمده از فروش آن عایدی کوتاه مدت است و با نرخ‌های عادی مالیات بر درآمد مشمول مالیات می‌شود. عایدی خالص از کسر هزینه‌های خرید و بهسازی ملک از قیمت فروش به دست می‌آید. نرخ‌های مالیات بر درآمد در هند در جدول (۲-۲) آورده شده است.

جدول ۲-۲ نرخ مالیات بر درآمد در هند

درآمد (روپیه هند)	نرخ مالیات بر درآمد
۰ - ۲۰۰,۰۰۰	صفر
۲۰۰,۰۰۰ - ۵۰۰,۰۰۰	۱۰
۵۰۰,۰۰۰ - ۱,۰۰۰,۰۰۰	۲۰
بیشتر از ۱,۰۰۰,۰۰۰	۳۰

مالیات بر عایدی بلندمدت

اگر یک دارایی بیشتر از ۳ سال نگهداری شده باشد عایدی به دست آمده از فروش آن عایدی بلندمدت است و با نرخ ۲۰ درصد مشمول مالیات می‌شود. عایدی خالص بلندمدت از کسر هزینه‌های خرید و بهسازی که بر حسب شاخص قیمت‌ها تعدیل یافته‌اند از قیمت فروش به دست می‌آید. معافیت‌هایی در خصوص مالیات بر عایدی بلندمدت وجود دارد، از جمله آن که اگر عایدی به دست آمده در طول کمتر از ۶ ماه مجدداً سرمایه-

³²www.globalpropertyguide.com

گذاری شود معاف از مالیات است. یا این که اگر عایدی حاصل از فروش یک زمین کشاورزی که طی ۲ سال قبل از فروش زیر کشت بوده طی ۲ سال صرف خرید زمین کشاورزی دیگری شود معاف از مالیات است.^{۳۳}

۳-۲ کشورهای مرحله دوم توسعه

در این بخش مالیات‌های عمده بخش مسکن در ۱۲ کشور آفریقای جنوبی، اندونزی، تایلند، چین، مجارستان، مکزیک، لهستان، اوکراین، لتونی، شیلی، ترکیه و مالزی که در مرحله دوم توسعه یافتگی قرار دارند بررسی خواهد شد.

۳-۲-۱ آفریقای جنوبی

مالیات سالیانه بر املاک

مالیات سالیانه بر املاک در کشور آفریقای جنوبی یک مالیات محلی است. این مالیات از مالکان دارایی‌های غیر منقول دریافت می‌شود. فارغ از هر نوع کاربری، زمین و ساختمان موجود در این کشور، مشمول این مالیات می‌شوند. پایه مالیاتی مالیات سالیانه بر املاک در این کشور حتی شامل زمین‌های دولت‌های محلی و زمین‌های بدون استفاده نیز می‌شود.

برای سنجش ارزش املاک به منظور دریافت مالیات، از ارزش بازاری آنها استفاده می‌شود.

نرخ مالیات سالیانه بر املاک در این کشور با توجه به تفاوت بین مخارج سالیانه شهرداری‌ها و درآمدهای غیر مالیاتی سالیانه آنها تعیین می‌گردد. بنابراین این نرخ به صورت سالیانه تعیین می‌شود و مقدار ثابتی ندارد.

لازم به ذکر است که به جز مواردی که زمین دارای کاربری خاصی مثل کشاورزی یا معادن باشد، در سایر موارد نرخ‌های مالیاتی یکسانی بر انواع مختلف املاک در این کشور وضع می‌شود.^{۳۴}

مالیات بر نقل و انتقال

مالیات بر نقل و انتقال، از خرید دارایی‌های ثابت که ارزش آنها بیش از ۶۰۰ هزاررند (واحد پول آفریقای جنوبی) است اخذ می‌شود. نرخ مالیات بر دارایی‌های با ارزش ثابت بیش از ۶۰۰ هزار رند به قیمت دارایی خریداری

³³Worldwide Personal Tax Guide (2013-2014), 535-539

³⁴Slack&Bird,199-202

شده بستگی دارد و حداکثر این نرخ برابر ۸ درصد است که بر دارایی‌های ثابت با ارزش بیشتر از ۱۵,۰۰۰,۰۰۰ رند اعمال می‌شود.

مالیات بر عایدی سرمایه‌ای

در کشور آفریقای جنوبی بنگاه‌ها باید ۱۸/۶۴ درصد از عایدی سرمایه‌ای کسب شده از دارایی‌های داخلی و خارجی خود را به عنوان مالیات پرداخت کنند.

عایدی سرمایه‌ای اشخاص نیز جزیی از درآمد آنهاست و بنابراین از آن مالیات گرفته می‌شود. در این کشور از عایدی تمام دارایی‌های ملموس و غیرملموس فرد در سراسر دنیا، مالیات گرفته می‌شود. به این شکل که اگر فرد تا ۳۰ هزار رند (واحد پول آفریقای جنوبی) عایدی سرمایه‌ای کسب کند از پرداخت مالیات بر عایدی سرمایه‌ای معاف است. در نهایت تنها ۳۳/۳ درصد از عایدی‌ها (پس از اعمال معافیت ذکر شده در بالا)، در محاسبه مالیات بر عایدی سرمایه به حساب می‌آیند. در نتیجه نرخ موثر بر عایدی سرمایه برای یک فرد در بالاترین حالت برابر حاصل ضرب حداکثر نرخ مالیات بر درآمد (۴۰ درصد) در ۳۳/۳ درصد یا به عبارتی ۱۳/۳ درصد است. لازم به ذکر است نرخ مالیات بر درآمد شخصی در آفریقای جنوبی با توجه به میزان درآمد افراد از ۱۸ تا ۴۰ درصد متغیر است.^{۳۵}

۲-۳-۲ اندونزی

مالیات سالیانه بر املاک

طراحی مالیات بر املاک در اندونزی به صورت مالیات حکومت مرکزی بوده است که درآمد آن با دولت‌های محلی تقسیم می‌شود. این مالیات در اندونزی به عنوان «مالیات بر زمین و ساختمان» شناخته می‌شود و نقش مهمی در تامین مالی دولت‌های محلی دارد. این مالیات بر روی ارزش بازاری زمین و ساختمان وضع می‌شود و ارزشگذاری املاک توسط اداره‌های مربوطه حداکثر هر ۳ سال یکبار صورت می‌گیرد. نرخ این مالیات در سرتاسر اندونزی و برای همه انواع املاک ۰/۵ درصد ارزش ارزیابی شده ملک تعیین شده است و دولت‌های محلی اختیاری در تعیین این نرخ ندارند. در اندونزی نرخی به نام نرخ ارزیابی املاک تعریف می‌شود که با ضرب آن در ارزش بازاری ملک ارزش ارزیابی شده ملک به دست می‌آید. نرخ ارزیابی برای املاک مختلف به صورت زیر متفاوت است:

³⁵Worldwide Personal Tax Guide (2013-2014), 1130-1131

- برای زمین‌های زراعی و جنگلداری ۴۰ درصد
 - برای املاک مربوط به بخش معدن ۲۰ درصد
 - برای سایر انواع املاک که ارزش آنها بیشتر از یک میلیون روپیه اندونزی باشد ۴۰ درصد
 - برای سایر انواع املاک که ارزش آنها کمتر از یک میلیون روپیه اندونزی باشد ۲۰ درصد
- با ضرب نرخ ارزیابی در نرخ مالیات می‌توان گفت که نرخ موثر قانونی این مالیات در اندونزی بین ۰/۱ تا ۰/۲ درصد است.^{۳۶}

مالیات بر نقل و انتقال

در اندونزی فروشنده یا انتقال دهنده مالکیت یک ملک باید ۵ درصد ارزش معامله ملک یا ارزش تعیین شده توسط اداره ارزش‌گذاری دولتی (هرکدام که بیشتر باشد) را به عنوان مالیات بپردازد. البته برای افراد سازنده مسکن نرخ این مالیات ۱ درصد است و نیز در نواحی مختلف مقادیر حداقلی برای ارزش معاملاتی که مشمول مالیات می‌شوند در نظر گرفته شده است. همچنین در اندونزی خریدار یا تحویل گیرنده مالکیت نیز باید به میزان ۵ درصد ارزش معامله عوارض انتقال^{۳۷} بپردازد.

مالیات بر عایدی سرمایه‌ای

بر عایدی سرمایه‌ای شرکت‌ها ناشی از فروش املاک در اندونزی در قالب درآمد مشمول مالیات شرکت‌ها با نرخ ۲۵ درصد مالیات وضع می‌شود. برای اشخاص نیز عایدی ناشی از فروش املاک همچون سایر اقلام درآمدی مشمول مالیات می‌شود و با اضافه شدن عایدی به سایر اقلام درآمدی، درآمد مشمول مالیات به دست می‌آید. نرخ‌های نهایی مالیات بر درآمد اشخاص به صورت زیر است:

³⁶ www.propertytaxguide.com

³⁷ Transfer duty

جدول ۲-۳ نرخ‌های نهایی مالیات بر درآمد در اندونزی

درآمد مشمول مالیات (میلیون روپیه)	نرخ نهایی مالیات
۰-۵۰	۵
۵۰-۲۵۰	۱۵
۲۵۰-۵۰۰	۲۵
بالای ۵۰۰	۳۰

در اندونزی از درآمد اجاره‌ای اشخاص و شرکت‌ها نیز با نرخ ۱۰ درصد مالیات اخذ می‌شود.^{۳۸}

۲-۳-۳ تایلند

مالیات بر املاک در کشور تایلند توسط دولت‌های محلی جمع‌آوری می‌شود. این مالیات‌ها شامل مالیات بر ساختمان‌ها و زمین^{۳۹} و مالیات بر ارزش زمین، عوارض بر ثبت نقل و انتقال املاک^{۴۰} و مالیات بر عایدی سرمایه هستند.

مالیات سالیانه بر املاک

مالیات بر ساختمان‌ها و زمین

در بحث مالیات بر ساختمان‌ها و زمین، پایه مالیاتی شامل منازل غیرشخصی (مالک در آن ساکن نیست)، ساختمان‌ها، سازه‌ها یا زمین‌هایی که اجاره داده شده‌اند و یا دارای کاربری تجاری و صنعتی هستند، می‌باشد. ارزش اجاره سالیانه املاک فوق توسط مالکان آنها همه ساله در اظهار نامه‌های مالیاتی اعلام می‌شود و مقامات دولتی مسئول جمع‌آوری آنها هستند. این مقادیر اعلام شده پایه مالیاتی مالیات بر زمین و ساختمان‌ها را

³⁸Worldwide Personal Tax Guide (2013-2014),551-555

³⁹ Building and land tax

⁴⁰property transfer registration fee

تشکیل می‌دهد. اما هنگامی که این دارایی‌ها اجاره داده نشده باشند، وزارت کشور⁴¹ تايلند، ارزش اجاره‌ای سالیانه دارایی‌ها به صورت درصدی از ارزش سرمایه‌ای آنها محاسبه می‌کند و در اختیار مقامات محلی قرار می‌دهد. این مالیات با نرخ ثابت ۱۲/۵ درصد وضع می‌شود. اما به منظور تشویق سرمایه‌گذاری برای کارخانجاتی که ماشین‌آلات خریداری کرده و به خط تولید اضافه کرده‌اند، تخفیف مالیاتی در نظر گرفته شده است که این تخفیف به شکل کاهش اجاره سالیانه تا $\frac{1}{3}$ مقدار واقعی آن و در نظر گرفتن این مقدار به عنوان پایه مالیاتی است.

البته یکی از ضعف‌های اصلی این مالیات این است که مسکن‌های شخصی از پرداخت این مالیات معاف هستند. که این امر موجب تشویق افراد ثروتمند به خرید خانه‌های بزرگ می‌گردد.

مالیات بر ارزش زمین

مالیات بر ارزش زمین نیز فارغ از اینکه مالک زمین دارای چه شخصیتی است (حقیقی یا حقوقی)، قابل دریافت است. این نوع مالیات از ارزش زمین گرفته می‌شود ولی در تعیین ارزش زمین فقط خود زمین در نظر گرفته می‌شود و نه ساخت و سازهای صورت گرفته روی آن. به بیان دیگر این مالیات از مالک یا استفاده کننده از زمین مطالبه می‌شود.

ارزش زمین هم با در نظر گرفتن دو عامل تعیین می‌شود. اولین فاکتور تاثیرگذار در تعیین ارزش زمین، منطقه‌ای است که زمین در آن واقع شده است و عامل دیگر در تعیین ارزش زمین در یک منطقه، متوسط ارزش زمین‌هایی است که در آن منطقه وجود دارند. متوسط ارزش زمین‌های یک منطقه نیز توسط یک کمیته محلی و با استفاده از میانگین قیمت زمین‌هایی که در آن منطقه به تازگی فروش رفته‌اند محاسبه می‌شود و به مدت چهار سال معتبر خواهد بود. نرخ این مالیات با توجه با ارزش زمین تعیین می‌شود و از ۰/۲۵ درصد تا ۰/۵ درصد متغیر است.

⁴¹ Ministry of interior

مالیات بر نقل و انتقال

عوارض بر ثبت نقل و انتقال املاک

پرداخت عوارض ثبت نقل و انتقال املاک در تایلند ضروری است. این عوارض خود می تواند یک نوع مالیات بر املاک در نظر گرفته شود. این مالیات از ارزش املاک معامله شده دریافت می گردد و وزارت کشور تایلند نیز نرخ آن را ۲ درصد اعلام کرده است.^{۴۲}

مالیات بر عایدی سرمایه‌ای

در تایلند از عایدی حاصله از فروش دارایی های غیر منقول، مالیاتی با همان نرخ مالیات بر درآمد گرفته می شود. نرخ مالیات بر درآمد شرکت ها در این کشور ۲۰ درصد است و نرخ مالیات بر درآمد شخصی نیز با توجه به درآمد خالص افراد تعیین می‌شود. این نرخ برای درآمدهای مختلف در جدول زیر آورده شده است.^{۴۳}

جدول ۲-۴ نرخ مالیات بر درآمد تایلند

درآمد خالص (بر حسب Baht واحد پول تایلند)	نرخ مالیات بر درآمد شخصی (درصد)
۰ - ۱۵۰,۰۰۰	۰
۱۵۰,۰۰۰ - ۳۰۰,۰۰۰	۵
۳۰۰,۰۰۰ - ۵۰۰,۰۰۰	۱۰
۵۰۰,۰۰۰ - ۷۵۰,۰۰۰	۱۵
۷۵۰,۰۰۰ - ۱,۰۰۰,۰۰۰	۲۰
۱,۰۰۰,۰۰۰ - ۲,۰۰۰,۰۰۰	۲۵
۲,۰۰۰,۰۰۰ - ۴,۰۰۰,۰۰۰	۳۰
بیشتر از ۴,۰۰۰,۰۰۰	۳۵

⁴²Slack&Bird,159-163

⁴³Worldwide Personal Tax Guide (2013-2014),1227-1228

۲-۳-۴ چین

مالیات سالیانه بر املاک

در این کشور ۴ نوع مختلف از مالیات سالیانه بر زمین و املاک وجود دارد که در ادامه به بررسی هر کدام از آنها می‌پردازیم.

مالیات تجاری^{۴۴}

این مالیات از اشخاص حقیقی و حقوقی که کسب و کار آنها خرید و فروش املاک است دریافت می‌شود. این مالیات، مالیاتی است که بر تفاوت قیمت فروش یک واحد ساختمان و قیمت خرید آن وضع می‌شود.

در واقع، این مالیات مالیاتی بر انتقال اموال غیرمنقول است و صرفاً ساختمان‌هایی را شامل می‌شود که توسط فروشنده ساخته نشده باشند. نرخ این مالیات در حال حاضر ۵ درصد می‌باشد.

مالیات بر استفاده از زمین‌های شهری و روستایی^{۴۵}

تمامی افرادی که از زمین در مناطق شهری، روستاها، شهرک‌ها و معادن و نواحی صنعتی استفاده می‌کنند، باید این نوع از مالیات را پرداخت کنند.

این مالیات به طور سالیانه بر مقدار زمینی که در عمل توسط یک فرد اشغال شده است تعلق می‌گیرد و میزان آن به صورت زیر است:

- استفاده از زمین در شهرهای بزرگ معادل ۵/۰-۱۰ یوان به ازای هر متر مربع زمین
- استفاده از زمین در شهرهای متوسط معادل ۴/۰-۸ یوان به ازای هر متر مربع زمین
- استفاده از زمین در شهرهای کوچک معادل ۳/۰-۶ یوان به ازای هر متر مربع زمین
- استفاده از زمین در روستاها، شهرک‌ها، نواحی معدنی و صنعتی معادل ۲/۰-۴ یوان به ازای هر مترمربع

زمین

مالیات بر مسکن^{۴۶}

^{۴۴} Business tax

^{۴۵} Urban and township land use tax

این نوع از مالیات بر مالکان خانه‌های موجود در شهرها، شهرستان‌ها، شهرک‌ها و نواحی معدنی و صنعتی اعمال می‌شود. پایه این مالیات درآمد اجاره‌ای حاصل از مسکن (اگر مسکن اجاره داده شده باشد) و یا ارزش باقیمانده^{۴۷} مسکن (این ارزش پس از کسر ۱۰ تا ۳۰ درصد ارزش مسکن، از میزان ارزش آن به دست می‌آید) است.

نرخ این مالیات هنگامی که روی ارزش باقیمانده اعمال می‌شود، برابر ۱/۲ درصد و هنگامی که روی درآمد اجاره‌ای مسکن اعمال می‌شود برابر ۱۲ درصد است.

مالیات بر تصرف زمین‌های زراعی^{۴۸}

این مالیات به طور سالیانه از بنگاه‌ها، کسب و کارهای خانوادگی^{۴۹} و بقیه اشخاصی که از زمین‌های زراعی به منظور ساخت ساختمان استفاده می‌کنند یا از این زمین‌ها استفاده‌های غیرکشاورزی می‌برند، اخذ می‌گردد. (البته بنگاه‌هایی که در آنها سرمایه گذاری خارجی صورت گرفته، بنگاه‌های خارجی و همچنین اشخاص خارجی مشمول این نوع از مالیات نمی‌شوند).

مقدار این مالیات، باتوجه به منطقه‌ای که در آن زمین واقع شده، وضعیت اقتصادی آن منطقه و میزان زمین‌های زراعی سرانه آن منطقه تعیین می‌شود و از ۱ تا ۸ یوان به ازای $\frac{1}{15}$ هر هکتار متفاوت است.

مالیات بر نقل و انتقال^{۵۰}

این مالیات بر نقل و انتقال زمین و مسکن در چین وضع می‌شود و از فروشنده دارایی دریافت می‌گردد. مالیات بر نقل و انتقال در سه مورد زیر دریافت می‌شود:

(۱) در فروش مسکن یا فروش حق استفاده از زمین‌های دولتی، از قیمتی که معامله در آن صورت گرفته اخذ می‌شود.

⁴⁶ House property tax

⁴⁷ Residual value

⁴⁸ Farmland occupation tax

⁴⁹ Household Business

⁵⁰ Deed tax

۲) بر ارزیابی ارزش معامله مسکن و یا حق استفاده از زمین‌های دولتی، در مواردی که این زمین‌ها و مسکن از طرف مالک آن به فرد دیگری هدیه داده شده باشند.

۳) در مواردی که حق استفاده از زمین‌های دولتی یا خانه‌ها با حق استفاده از زمین‌های دولتی یا خانه‌های دیگری معاوضه شوند، این مالیات بر اختلاف ارزش املاک معاوضه شده وضع می‌گردد. گفتنی است نرخ این مالیات نیز در بازه ۳-۵ درصد قرار دارد.

مالیات بر عایدی سرمایه‌ای

در چین از درآمد حاصله از فروش یا انتقال دارایی‌های غیرمنقول اشخاص حقیقی، پس از کسر کردن تمامی هزینه‌های مربوطه (عایدی سرمایه‌ای)، مالیاتی با نرخ ثابت ۲۰ درصد اخذ می‌گردد. البته این مساله در حالی است که از عایدی سرمایه شرکت‌ها در انتقال دارایی‌های غیرمنقول، مالیاتی با نرخ ۶۰-۳۰ درصد گرفته می‌شود. شایان ذکر است افرادی که کسب و کار آنها خرید و فروش املاک است مالیات تجاری را می‌پردازند و این مالیات را نمی‌پردازند.

مالیات بر افزایش ارزش زمین^{۵۱}

مالیات بر افزایش ارزش زمین و مسکن، مالیاتی است که بر افزایش ارزش حق استفاده از زمین‌های دولتی، در نقل و انتقال این حق وضع می‌شود. باتوجه به میزان این افزایش ارزش، این مالیات دارای چهار نرخ متفاوت ۳۰، ۴۰، ۵۰ و ۶۰ درصد است.^{۵۲}

۲-۳-۵ مجارستان

مالیات سالیانه بر املاک

چارچوب کلی مالیات‌های محلی در مجارستان در قانون مالیات‌های محلی ۱۹۹۰ آمده است. طبق این قانون شهرداری‌ها مجازند تا در خصوص این که کدام یک از مالیات‌های محلی موجود را وضع کنند، تصمیم بگیرند و همچنین نرخ‌های مالیات را در محدوده قانونی آن تعیین کنند. بنابراین شهرداری‌ها می‌توانند هر کدام یا تمامی

⁵¹ Land appreciation tax

⁵²Slack&Bird,165-173 و Worldwide Personal Tax Guide (2013-2014), 240

مالیات‌های آورده شده در قانون را در حوزه قانونی خود اعمال کنند. مالیات‌های مرتبط با بخش مسکن که در این قانون آمده است در ادامه آورده شده است.

«مالیات همگانی بر اشخاص حقیقی»^{۵۳}

این مالیات ممکن است بر افراد مالک مسکن یا زمین وضع شود، این مالیات در هر سال برای هر زمین یا ساختمان نباید از ۱۲،۰۰۰ فورینت^{۵۴} مجارستان تجاوز کند.

«مالیات بر زمین‌های استفاده نشده»^{۵۵}

این مالیات را می‌توان بر مالکان زمین‌های استفاده نشده که در نواحی مرکزی شهر قرار دارند وضع کرد. مالیات بر زمین‌هایی که طبق طرح جامع^{۵۶} هر شهر از نظر مساحت بزرگتر از میانگین شهر هستند وضع می‌شود. شهرداری ممکن است از اندازه واقعی زمین (بر حسب متر مربع) یا ارزش بازاری تعدیل یافته آن به عنوان پایه مالیاتی استفاده کند. حداکثر نرخ سالیانه مالیات ۳۰۱ فورینت بر هر متر مربع یا ۳ درصد ارزش بازاری تعدیل شده است. ارزش تعدیل شده ۵۰ درصد ارزش بازاری تعیین شده توسط شهرداری است.

مالیات بر ساختمان‌ها

این مالیات می‌تواند بر مالکان تمامی انواع ساختمان‌ها وضع شود. در این مورد هم دولت محلی می‌تواند از زیربنای مفید یا ارزش بازاری تعدیل شده ساختمان به عنوان پایه مالیاتی استفاده کند. حداکثر نرخ سالیانه مالیات ۱،۶۵۸ فورینت بر متر مربع یا ۳/۶ درصد ارزش بازاری تعدیل شده است.

مالیات بر نقل و انتقال

این مالیات عموماً بر مبنای ارزش ملک وضع می‌شود. در هر شهرستان^{۵۷} اداره‌ای جهت تعیین ارزش بازاری ملک مورد مبادله وجود دارد. نرخ این مالیات برای املاک با حداکثر ارزش ۴ میلیون فورینت ۲ درصد و برای املاک با ارزش بالاتر، ۴ درصد است و از خریدار دریافت می‌شود.^{۵۸}

⁵³ Communal tax on private individuals (poll tax)

⁵⁴ Forint

⁵⁵ Land parcel tax

⁵⁶ Master plan

⁵⁷ County

⁵⁸ Slack & Bird, 223-226

مالیات بر عایدی سرمایه‌ای

عایدی سرمایه‌ای شرکت‌های مجارستانی در درآمد مشمول مالیات آنها لحاظ می‌شود. مالیات بر درآمد شرکت در این کشور برای ۵۰۰ میلیون فورینت نخست با ۱۰ درصد و برای بقیه درآمد با ۱۹ درصد اعمال می‌شود. عایدی ناشی از فروش املاک اشخاص در مجارستان مشمول مالیات نمی‌شود.^{۵۹}

۲-۳-۶ مکزیک

مالیات سالیانه بر املاک

در مکزیک با اصلاحی که در قانون اساسی در ۱۹۸۳ صورت گرفت مالیات سالیانه بر املاک مالیاتی محلی شد در حال حاضر مهمترین بخش درآمدهای مالیاتی دولت‌های محلی در مکزیک از همین مالیات است. با این حال پایه مالیاتی و نرخ این مالیات توسط دولت مرکزی تعیین می‌شود. پایه مالیاتی این مالیات ارزش ارزیابی شده ملک است که در ایالت‌های مختلف مکزیک به روش‌های متفاوتی تعیین می‌شود، این کار توسط اداره ثبت دولت مرکزی و شعبه‌های خزانه داری در هر ایالت انجام می‌شود. ارزش ارزیابی شده ملک معمولاً کمتر از ارزش بازاری آن است. نرخ مالیاتی بسته به این که ملک در کجا قرار گرفته باشد و چه استفاده‌ای از آن شود متفاوت است و دامنه‌ای بین ۰/۵ درصد تا ۱/۲ درصد را دارد. در اغلب ایالت‌ها از زمین‌های کشاورزی مالیات کمتر و از زمین‌های بلااستفاده مالیات بیشتری نسبت به سایر املاک اخذ می‌شود.

مالیات بر نقل و انتقال

این مالیات در مکزیک به صورت محلی دریافت می‌شود و نرخ آن بین ۲ تا ۴/۵ درصد در ایالت‌های مختلف متفاوت است. هنگامی که ملکی به فروش رسد یا از طریق توافق، بخشش و ... مالکیت آن منتقل شود مالک جدید (خریدار) باید به میزان نرخ مالیات ضربدر ارزش بازاری یا ارزش معامله مالیات پردازد.^{۶۰}

مالیات بر عایدی سرمایه‌ای

برای اشخاص حقیقی و حقوقی ساکن مکزیک درآمد اجاره یا عایدی ناشی از فروش املاک در چارچوب مالیات بر درآمد کل مشمول مالیات قرار می‌گیرد. نرخ مالیات بر درآمد برای اشخاص حقیقی به صورت فزاینده بین ۱/۹۲ تا ۳۰ درصد است و برای شرکت‌ها ۳۰ درصد است و برای شرکت‌ها در نرخ ۳۰ درصد ثابت است. البته

^{۵۹}Worldwide Corporate Tax Guide (2013-2014), 549-553

^{۶۰}Slack&Bird, 292-294

معافیت‌هایی نیز در خصوص مالیات بر عایدی وجود دارد. برای اشخاص حقیقی عایدی حاصل از فروش محل اصلی زندگی فرد^{۶۱} معاف از مالیات است این معافیت در صورتی است که فرد بتواند نشان دهد که در طول ۵ سال گذشته اغلب اوقات در آنجا ساکن بوده است. همچنین عایدی ناشی از فروش مسکن شخصی که کمتر از ۱,۵۰۰,۰۰۰ واحد سرمایه‌گذاری باشد نیز از مالیات معاف است (در سال ۲۰۱۲ هر واحد سرمایه‌گذاری ۷,۳۱۱,۹۳۶ پژو تعریف شده است).^{۶۲}

۲-۳-۷ لهستان

مالیات سالانه بر املاک

در لهستان همچون بسیاری از کشورهای کمونیستی سابق اطلاعات جامعی برای وضع مالیات بر املاک بر مبنای ارزش آنها وجود ندارد. بنابراین مالیات سالانه بر املاک بر مساحت زمین و ساختمان وضع می‌شود. نرخ‌های مالیات به صورت سالانه توسط دولت‌های محلی تعیین می‌شوند. نرخ این مالیات برای املاک با کاربری‌های مختلف متفاوت است و معمولاً برای املاک تجاری بالاتر از املاک مسکونی است. در حال حاضر نرخ متوسط مالیات بر هر متر مربع زمین ۰/۸۹ زلوتی^{۶۳} (واحد پول لهستان) و بر هر متر مربع ساختمان ۲۳/۳ زلوتی است. بر زمین‌های کشاورزی بزرگتر از یک هکتار نیز بر مبنای حاصلخیزی و ویژگیهای دیگر مالیات جداگانه‌ای وضع می‌شود.

مالیات بر نقل و انتقال

در لهستان نقل و انتقال املاک با نرخ ۲ درصد مشمول مالیات می‌شود. پایه مالیاتی ارزش بازاری ملک است و مالیات توسط خریدار پرداخت می‌شود. اما بر نقل و انتقال املاکی که از آنها برای فعالیتهای مشمول مالیات بر ارزش افزوده استفاده می‌شود با نرخ ۲۲ درصد مالیات وضع می‌شود.^{۶۴}

مالیات بر عایدی سرمایه‌ای

در لهستان عایدی سرمایه‌ای ناشی از فروش املاک مرتبط با کسب و کار که از کسر قیمت خرید ملک و سایر هزینه‌های مرتبط از قیمت فروش به دست می‌آید، همچون سایر درآمدها با نرخ ۱۹ درصد مشمول مالیات می‌-

⁶¹Primary residence

⁶²Worldwide Personal Tax Guide (2013-2014), 831

⁶³Zloty

⁶⁴www.cfe-eutax.org/taxation/real-estate-transfer-tax/poland

شود. اما در مورد املاک غیرمرتبط با کسب و کار و بازرگانی اخذ مالیات بستگی به مدت نگهداری ملک دارد. املاکی که قبل از فروش حداقل ۵ سال نگهداری شده باشند، معاف از مالیات هستند ولیعایدی سرمایه‌ای املاکی که کمتر از ۵ سال نگهداری شده‌اند با نرخ ۱۰ درصد مشمول مالیات می‌شود.^{۶۵}

۲-۳-۸ اوکراین

مالیات سالانه بر املاک

مالیات بر زمین

در اوکراین مالیات سالانه بر زمین با نرخ ۱ درصد بر ارزش ارزیابی شده زمین وضع می‌شود. اگر ارزیابی مناسبی از ارزش زمین وجود نداشته باشد، مالیات بر زمین به صورت مالیات بر مساحت زمین با نرخ‌های متفاوت که بستگی به محل و استفاده زمین دارد وضع می‌شود. بر زمین‌های کشاورزی هم با نرخ ۰/۳ درصد تا ۰/۱ درصد مالیات وضع می‌شود.

مالیات بر مسکن

آپارتمان‌های مسکونی بزرگتر از ۱۲۰ مترمربع و خانه‌های بزرگتر از ۲۵۰ مترمربع با نرخ ۱ درصد تا ۲/۷ درصد حداقل دستمزد (که هر سال تعیین می‌شود) برای هر مترمربع مشمول مالیات می‌شوند.

مالیات بر نقل و انتقال

در اوکراین از نقل و انتقال املاک تنها عوارض نقل و انتقال به میزان ۱ درصد ارزش معامله دریافت می‌شود.

مالیات بر عایدی سرمایه‌ای

مالیاتی که بر عایدی سرمایه‌ای املاک وضع می‌شود نرخ ۵ درصد دارد و این نرخ با توجه به ۳ عامل تعیین می‌شود. ۱- طول دوره نگهداری ملک ۲- تعداد انتقال مالکیت ۳- نوع ملک. به عنوان مثال اگر ملکی بیش از ۳ سال توسط مالک نگهداری شده باشد از آن مالیات بر عایدی دریافت نمی‌شود اما اگر یک ملک

⁶⁵ www.propertytaxguide.com و Worldwide Personal Tax Guide (2013-2014), 1011

در طول یک سال مالیاتی بیش از یک بار معامله شود از عایدی سرمایه‌ای آن با نرخ ۵ درصد مالیات گرفته می‌شود.^{۶۶}

۲-۳-۹ لتونی

مالیات سالانه بر املاک

در کشور لتونی بر املاک تجاری، مالیات سالانه ای با نرخ ۱/۵ درصد اعمال می‌شود. مبنای محاسبه این مالیات، ارزش ثبتی املاک است که این ارزش توسط مقامات محلی محاسبه می‌شود. البته از اول ژانویه سال ۲۰۱۳ به مقامات محلی این اجازه داده شده است که نرخ مالیات بر املاک تجاری را در منطقه تحت کنترل خود، عددی بین ۰/۲ درصد تا ۳ درصد قرار دهند، اما اگر مقامات محلی از این اختیار خود استفاده نکنند، نرخ مالیات وضع شده همان ۱/۵ درصد خواهد بود.

همچنین از اول ژانویه ۲۰۱۰، بر املاک مسکونی و آپارتمان‌هایی که از آنها استفاده تجاری نمی‌شود نیز مالیات سالانه وضع می‌شود. نرخ این مالیات به صورت تصاعدی و به صورت زیر است^{۶۷}

جدول ۲-۵ نرخ مالیات بر املاک غیر تجاری

ارزش املاک مسکونی (یورو)	نرخ مالیات سالانه (درصد)
تا ۵۳,۳۳۳	۰/۲
از ۵۳,۳۳۳ تا ۱۰۰,۰۰۰	۰/۴
بالاتر از ۱۰۰,۰۰۰	۰/۶

مالیات بر نقل و انتقال املاک

در کشور لتونی، از ارزش املاک معامله شده، مالیات با نرخ ۲ درصد به عنوان مالیات بر نقل و انتقال املاک گرفته می‌شود. خریدار ملک ملزم به پرداخت این مالیات است.^{۶۸}

^{۶۶}Worldwide Personal Tax Guide (2013-2014), 1267 و www.propertytaxguide.com

^{۶۷}www.propertytaxguide.com

مالیات بر عایدی سرمایه ای

در کشور لتونی از عایدی حاصل از فروش املاک اشخاص حقیقی و حقوقی، مالیاتی با نرخ ۱۵ درصد اخذ می شود. البته اگر مالک، ملک فروخته شده را بیش از پنج سال در تملک خود داشته باشد، از پرداخت این مالیات معاف خواهد بود. همچنین اگر فرد یک ملک مسکونی را به مدت بیش از یک سال به عنوان محل سکونت خود انتخاب کند، از پرداخت این مالیات معاف است.^{۶۹}

۲-۳-۱۰ شیلی

مالیات سالانه بر املاک

مالیات سالانه بر املاک در کشور شیلی نوعی مالیات ملی است، بدین معنی که پایه این مالیات و نرخ آن توسط مقامات کشوری (نه منطقه ای) تعیین می شود. پایه این مالیات در این کشور به دو دسته متفاوت تفکیک شده است که عبارتند از

اراضی کشاورزی

این اراضی شامل کلیه زمین هایی است که عمدتاً به فعالیت های کشاورزی و جنگل کاری اختصاص داده شده است. البته زمین ها و تجهیزات متعلق به آن که در سال ۲۰۰۱ دارای ارزش کمتر از ۸،۲۷۱ دلار بودند، از پرداخت این مالیات معاف هستند.

اراضی غیر کشاورزی

اراضی غیر کشاورزی شامل زمین ها و تجهیزات ساخته شده بر روی آن است که به منظور مقاصد غیر کشاورزی مورد استفاده قرار می گیرند.

نرخ مالیات سالانه وضع شده بر دو دسته فوق الذکر نیز به این شکل است که در مورد اراضی کشاورزی، این نرخ برابر ۲ درصد ارزش زمین است و در مورد اراضی غیر کشاورزی نیز با توجه به کاربری زمین ها دو نرخ متفاوت اعمال می شود، بدین شکل که زمین ها و املاک مسکونی که دارای ارزشی کمتر از ۱۴،۳۱۵ دلار در سال

⁶⁸Taxation and Investment in Latvia 2013 – www.Deloitte.com

⁶⁹Worldwide Personal Tax Guide (2013-2014), 711-713

۲۰۰۰ بودند، از پرداخت این مالیات معاف هستند. اگر ارزش املاک بیشتر از ۱۴,۳۱۵ دلار باشد نیز نرخ مالیات سالانه برابر ۲ درصد است. مالکان زمین‌ها و دارایی‌های با کاربری کشاورزی نیز باید مالیات سالانه‌ای با نرخ ۱/۴۲۵ درصد پرداخت کنند.^{۷۰}

مالیات بر نقل و انتقال

در این کشور از نقل و انتقال املاک، بسته به مکان ملک، مالیات بر نقل و انتقال با نرخ‌ی بین ۰/۲ تا ۰/۳ درصد اخذ می‌شود. خریدار ملک ملزم به پرداخت این مالیات است.

مالیات بر عایدی سرمایه‌ای

در کشور شیلی اگر شغل شخصی خرید و فروش املاک نباشد، وی از پرداخت مالیات بر عایدی سرمایه‌ای معاف است، اما اگر با توجه به سابقه اشخاص مشخص شود که آنها مکرراً اقدام به خرید و فروش املاک می‌کنند، از آنها مالیات بر عایدی سرمایه‌ای گرفته می‌شود. همچنین، اگر فردی ملکی را به مدت کمتر از یکسال نگهداری کند و سپس آنرا بفروشد باید مالیات بر عایدی سرمایه‌ای بپردازد. نرخ این مالیات، همان نرخ مالیات بر درآمد اشخاص است و بسته به میزان عایدی آنها از ۰ تا ۴۰ درصد متغیر است. از اشخاص حقوقی نیز مالیاتی با همین نرخ دریافت می‌شود.^{۷۱}

۲-۳-۱۱ ترکیه

مالیات سالانه بر املاک

این مالیات در ترکیه به شکل مالیات شهری^{۷۲} است و از ارزش زمین و ساختمان هر ملک دریافت می‌شود. پایه مالیاتی همان ارزش مالیاتی^{۷۳} ملک است که در اداره ثبت املاک به ثبت رسیده است. نرخ مالیات برای انواع مختلف املاک متفاوت است به طوری که برای ساختمان‌های مسکونی ۰/۱ درصد، سایر ساختمان‌ها ۰/۲ درصد،

^{۷۰}Slack&Bird,288-289

^{۷۱}Worldwide Personal Tax Guide (2013-2014), 229-231

^{۷۲}Municipal tax

^{۷۳}Tax value

زمین‌ها به طور کلی ۰/۱ درصد و زمین‌ها و تفکیک شده^{۷۴} برای ساخت و ساز ۰/۳ درصد است. این نرخ‌ها برای کلان‌شهرهایی مانند استانبول دو برابر است. همچنین یک معافیت ۲۵ درصدی هم برای املاک مسکونی که کمتر از ۵ سال از ساخت آنها می‌گذرد در نظر گرفته شده است.

مالیات بر نقل و انتقال

پایه این مالیات ارزش اظهار شده معامله ملک است. البته این ارزش نمی‌تواند از ارزش مالیاتی ملک که در اداره ثبت املاک ثبت شده کمتر باشد. خریدار و فروشنده هر کدام باید ۲ درصد (در مجموع ۴ درصد) ارزش معامله را به عنوان مالیات بپردازند.^{۷۵}

مالیات بر عایدی سرمایه‌ای

در ترکیه عایدی سرمایه‌ای به درآمد مشمول مالیات شخص اضافه شده و در قالب مالیات بر درآمد از آن مالیات اخذ می‌شود. البته اگر ملکی بیشتر از ۵ سال نگهداری شده باشد عایدی به دست آمده از فروش آن معاف از مالیات است. نرخ مالیات بر درآمد اشخاص حقیقی در ترکیه به صورت فزاینده و بین ۱۵ تا ۳۵ درصد است. در جدول (۶-۲) نرخ مالیات بر درآمد مربوط به سطوح مختلف درآمدی آورده شده است.

جدول ۶-۲ نرخ مالیات بر درآمد در ترکیه

درآمد (لیر ترکیه)	نرخ مالیات بر درآمد اضافی
۰ - ۱۰۷۰۰	۱۵
۱۰۷۰۰ - ۲۶۰۰۰	۲۰
۲۶۰۰۰ - ۹۴۰۰۰	۲۷
بیشتر از ۹۴۰۰۰	۳۵

از عایدی سرمایه‌ای شرکت‌ها و اشخاص حقیقی نیز در قالب مالیات بر درآمد شرکت‌ها و با نرخ ثابت ۲۰ درصد مالیات دریافت می‌شود.^{۷۶}

^{۷۴}) Parceled lands

^{۷۵}Taxation and Investment in Turkey 2014 (www.deloitte.com)

^{۷۶}Worldwide Corporate Tax Guide (2013-2014), 1384-1386

در ترکیه، از درآمد اجاره‌ای خالص افراد نیز با نرخ ۲۰ درصد مالیات اخذ می‌شود.^{۷۷} درآمد اجاره‌ای خالص با کسر کردن هزینه‌هایی نظیر هزینه تعمیر و نگهداری ملک، هزینه استهلاک، هزینه بیمه و ... از اجاره دریافتی به دست می‌آید. همچنین در ترکیه از فروش املاک افرادی که کسب و کار آنها خرید و فروش ملک نیست مالیات بر ارزش افزوده اخذ نمی‌شود مگر املاک با زیربنای بیشتر از ۱۵۰ مترمربع که از فروش آنها ۱ درصد مالیات بر ارزش افزوده اخذ می‌شود.^{۷۸}

۲-۳-۱۲ مالزی

مالیات سالانه بر املاک

این مالیات در مالزی از تمامی انواع املاک نظیر فروشگاه‌ها، کارخانه‌ها و زمین‌های کشاورزی دریافت می‌شود و مالیاتی محلی است. مالیات سالانه به دو شکل دریافت می‌شود. مالیات بر ارزیابی^{۷۹} و Quit Rent.

مالیات بر ارزیابی

این مالیات از املاک مسکونی دریافت می‌شود و بر ارزش اجاره‌ای سالیانه املاک وضع می‌شود. نرخ آن توسط دولت محلی تعیین می‌شود اما عموماً ۶ درصد است.

Quit Rent

این مالیات هم مالیاتی محلی است و از تمامی املاک دریافت می‌شود. نرخ این مالیات بین ۰/۰۱ تا ۰/۰۲ رینگیت به ازای هر مترمربع است.

مالیات بر نقل و انتقال

در مالزی عوارض بر نقل و انتقال^{۸۰} با نرخ بین ۱ تا ۳ درصد با توجه ارزش مبادله ملک یا ارزش بازاری (هرکدام که بالاتر باشد) دریافت می‌شود. برای ۱۰۰ هزار رینگیت اول نرخ عوارض ۱ درصد، برای ۴۰۰ هزار رینگیت بعدی نرخ عوارض ۲ درصد و برای ارزش بیشتر از ۵۰۰ هزار رینگیت مالزی نرخ ۳ درصد است. به عنوان مثال اگر

^{۷۷}Worldwide Personal Tax Guide (2013-2014), 1248-1251

^{۷۸}www.globalpropertyguide.com

^{۷۹}) Assessment tax

^{۸۰}) Stamp duty

ارزش معامله یک ملک ۵۲۰,۰۰۰ رینگیت باشد عوارض نقل و انتقال به میزان ۹۶۰۰ رینگیت دریافت می‌شود.^{۸۱} $[(100000*0/01) + (400000*0/02) + (20000*0/03) = 9600]$

مالیات بر عایدی سرمایه‌ای

این مالیات در مالزی دریافت می‌شود و نرخ آن بستگی به طول دوره نگهداری دارایی دارد. در جدول (۷-۲) نرخ‌های این مالیات برای اشخاص حقیقی و شرکت‌ها آورده شده است.^{۸۲}

جدول ۷-۲ نرخ مالیات بر عایدی سرمایه‌ای در مالزی

طول دوره نگهداری ملک	نرخ مالیات برای اشخاص حقیقی	نرخ مالیات برای شرکت‌ها
کمتر از ۳ سال	۳۰	۳۰
بین ۳ تا ۴ سال	۲۰	۲۰
بین ۴ تا ۵ سال	۱۵	۱۵
بیشتر از ۵ سال	صفر	۵

۲-۴ کشورهای مرحله سوم توسعه

در این بخش مالیات‌های عمده بخش مسکن در ۹ کشور آلمان، استرالیا، انگلستان، ژاپن، کانادا، سنگاپور، دانمارک، تایوان و امارات که در مرحله سوم توسعه یافتگی قرار دارند بررسی خواهد شد.

۲-۴-۱ آلمان

مالیات سالیانه بر املاک

مبنای اخذ مالیات بر املاک در آلمان «قانون مالیات بر زمین فدرال»^{۸۳} است که در ۱۹۷۳ تصویب شده و پس از آن نیز اصلاحاتی در این قانون صورت گرفته است. این قانون برای تمامی ایالت‌های آلمان یکسان است ولی با توجه به قدرتی که شهرداری‌ها در تعیین نرخ مالیات بر املاک و جمع‌آوری مالیات دارند، می‌توان گفت که

⁸¹ www.globalpropertyguide.com

⁸² Malaysia Highlight 2014 (www.deloitte.com)

⁸³ Federal land tax law

مالیات سالیانه بر املاک در این کشور مالیاتی شهری^{۸۴} است. در قانون مالیاتی آلمان یک «مالیات استاندارد»^{۸۵} توسط اداره مالیاتی هر ایالت با قواعد یکسان برای تمامی شهرداری‌ها تعیین می‌شود. این مالیات استاندارد از حاصل ضرب «ارزش مشمول مالیات هر ملک»^{۸۶} در «نرخ مبنا»^{۸۷} به دست می‌آید. ارزیابی صورت گرفته از مالیات استاندارد توسط اداره مالیاتی، ایالت مبنای وضع مالیات شهری است. شهرداری‌ها یک «نسبت اهرمی»^{۸۸} به این مالیات استاندارد اعمال می‌کنند که این نرخ بین شهرداری‌ها متفاوت است. بنابراین می‌توان ساختار وضع مالیات سالیانه بر املاک را به صورت زیر نوشت:

در سطح ایالت	ارزش استاندارد ارزیابی شده برای وضع مالیات = نرخ مبنا × ارزش مشمول مالیات
در سطح شهرداری‌ها	مالیات وضع شده توسط شهرداری = نسبت اهرمی × ارزش استاندارد ارزیابی شده برای وضع مالیات

قانون بین ۲ نوع از املاک تمایز قائل شده است ۱- املاک مربوط به کسب و کار کشاورزی و جنگلداری ۲- سایر املاک. تقسیم بندی املاک به این صورت امکان اعمال نرخ‌های مبنای متفاوت و نسبت‌های اهرمی متفاوت را ایجاد می‌کند. نرخ مبنا برای املاک با کاربری‌های مختلف بین ۰/۲۶ درصد تا ۱ درصد متفاوت است. شهرداری‌ها در تعیین نسبت اهرمی آزادند. به همین خاطر نرخ موثر مالیات بر املاک در شهرهای مختلف متفاوت است و نرخ‌های متفاوتی برای املاک با کاربری‌های متفاوت وضع می‌شود. متوسط نسبت اهرمی در کل آلمان در سال ۲۰۰۰ برای املاک کشاورزی ۲۷۸ درصد و برای سایر املاک ۳۶۷ درصد بوده است. در مجموع در سال ۲۰۱۴ نرخ مالیات بر املاک وضع شده بر ارزش املاک در مناطق مختلف آلمان بین ۰/۵ درصد تا ۲/۸ درصد متغیر بوده است.^{۸۹}

⁸⁴ Municipal tax

⁸⁵ Standard tax

⁸⁶ Rateable value

⁸⁷ Base rate

⁸⁸ Leverage ratio

⁸⁹ Slack & Bird, 98-106

مالیات بر نقل و انتقال

این مالیات از معاملات زمین و ساختمان، معاملات قسمتی از ساختمان و معاملات مجوز ساخت دریافت می‌شود. نرخ این مالیات در ایالت‌های مختلف آلمان بین ۳/۵ تا ۵ درصد ارزش ناخالص معامله (ارزش خرید) است. به لحاظ قانونی خریدار و فروشنده به طور مشترک مسئول پرداخت مالیات هستند اما در اغلب قراردادهای فروش ذکر می‌شود که خریدار مسئول پرداخت مالیات است. این مالیات، مالیاتی ایالتی است اما طبق قوانین ایالتی ممکن است قسمتی از آن به شهرداری‌ها تخصیص یابد.

مالیات بر عایدی سرمایه‌ای

در آلمان عایدی فروش املاک شرکت‌ها در چارچوب مالیات بر درآمد و قانون مالیات بر شرکت‌ها مشمول مالیات قرار می‌گیرد. نرخ مالیات بر عایدی املاک شرکت‌ها همچون سایر اقلام درآمد تا سال ۲۰۰۸ در آلمان ۲۵ درصد بود اما در این سال به ۱۵ درصد کاهش یافت. برای شرکت‌ها و فعالیت‌های تجاری عایدی ناشی از فروش املاک به محض تحقق مشمول مالیات می‌شود، البته تخفیفی برای کسب و کارهایی که وجه حاصل از فروش ملک را کمتر از ۴ سال بعد در ملک دیگری سرمایه‌گذاری کنند در نظر گرفته شده است. اما بر عایدی اشخاص حقیقی تنها در صورتی مالیات وضع می‌شود که از خرید ملک کمتر از ۱۰ سال گذشته باشد. این عایدی در قالب مالیات بر درآمد اشخاص با نرخ فزاینده ۱۴ تا ۴۲ درصد مشمول مالیات می‌شود. همچنین مالکانی که از ملک طی ۲ سال گذشته به عنوان مسکن شخصی استفاده کرده‌اند و کل عایدی آنها نیز کمتر از ۶۰۰ یورو است از پرداخت مالیات بر عایدی معافند. برای به دست آوردن عایدی خالص هزینه خرید ملک و هزینه‌های انجام شده بر روی ملک در طول دوره نگهداری از قیمت فروش ملک کسر می‌شود.^{۹۰}

۲-۴-۲ استرالیا

مالیات سالیانه بر املاک

در استرالیا دولت‌های محلی در هر ایالت بر طبق قوانین ایالتی مجازند که بر املاک مالیات وضع کنند و این نرخ در بین ایالتها متفاوت است. مالیات بر املاک در استرالیا شامل «مالیات بر زمین»^{۹۱} و «مالیات شهری»^{۹۲} است.

^{۹۰}Worldwide Personal Tax Guide (2013-2014), 437 و Worldwide Corporate Tax Guide (2013-2014), 473-482

^{۹۱}Land tax

^{۹۲}Municipal tax

مالیات بر زمین مالیاتی ایالتی بر روی مالکیت زمین (شامل زمین خالی، آپارتمان یا خانه ویلایی) است. این مالیات تنها بر ارزش زمین املاک وضع می‌شود. محل زندگی اصلی اشخاص^{۹۳} از این مالیات معاف است با این حال املاک گران قیمت ممکن است تنها مقداری معافیت داشته باشند یا اصلاً معاف نباشند.

مالیات شهری در ایالت‌های مختلف استرالیا بر روی پایه‌های مالیاتی گوناگونی وضع می‌شود. دولت‌های محلی می‌توانند این مالیات را بر روی هریک از موارد زیر وضع کنند:

- ارزش زمین دست نخورده^{۹۴}: بیانگر مبلغی است که از فروش زمین ملک اگر هیچ کاری بر روی آن انجام نمی‌شد به دست می‌آمد.
 - ارزش زمین یا مکان^{۹۵}: در این حالت هزینه‌های آماده سازی زمین ملک همچون پاکسازی، تسطیح و ... در نظر گرفته می‌شود اما سایر هزینه‌های انجام شده در ملک محاسبه نمی‌شوند.
 - ارزش زمین یا ساختمان: ارزش بازاری که اگر ملک با تمام ساخت و ساز و بهسازی‌های انجام شده روی آن به فروش رسد به دست می‌آید.
 - ارزش اجاره‌ای زمین و ساختمان: ارزش اجاره‌ای ناخالص سالیانه که اگر ملک اجاره داده شود به دست می‌آید.
- در محاسبه این پایه‌های مالیاتی ارزش ماشین آلات یا تجهیزاتی که جزء بدنه اصلی ملک نیستند به حساب نمی‌آید. همچنین، معافیت‌های متفاوتی در ایالت‌های گوناگون برای اماکن عمومی، بیمارستان‌ها، کلیساها، دانشگاه‌ها و ... در نظر گرفته شده است. همچنین در برخی از ایالت‌ها محل زندگی اصلی افراد به طور کامل یا تا حدی از مالیات شهری معاف است.

در هر دوی مالیات بر زمین و مالیات شهری برای استفاده‌های متفاوت از زمین نرخ‌های مالیاتی متفاوتی وضع می‌شود و در اغلب موارد این نرخ‌ها برای زمین‌های کشاورزی کمتر از سایر زمین‌هاست. مالیات بر زمین بر روی ارزش زمین املاک (برای بهترین حالت بهره‌برداری از آن) با نرخ‌های یکسان یا با نرخ فزاینده وضع می‌شود و این نرخ‌ها در ایالت‌های مختلف متفاوت است. به عنوان مثال در ایالت «نیو ساوتس واولس»^{۹۶} در سال ۲۰۱۲ به جز محل زندگی اصلی اشخاص و مزارع که از مالیات معاف بودند برای سایر املاک به این صورت مالیات وضع شده

⁹³Principal residence

⁹⁴Unimproved land value

⁹⁵Land value or site value

⁹⁶New south wales

است که برای املاک تا ارزش حداکثر ۲۹۶۰۰۰ دلار استرالیا ۱۰۰ دلار، برای املاک با ارزش بین ۳۹۶،۰۰۰ تا ۲،۴۲۱،۰۰۰ دلار، ۱/۶ درصد ارزش زمین و برای املاک گرانت‌ر ۲ درصد ارزش زمین دریافت شده است.

نرخ‌های مالیات شهری بر مبنای الزامات بودجه‌ای دولت‌های محلی تعیین می‌شود و شامل نرخ‌های معمولی^{۹۷} برای تمامی مالکان یا نرخ‌های ویژه برای اهداف خاص (برای مثال بهبود زیرساخت‌ها) می‌شود. به عنوان مثال، در ایالت «نیو ساوس والاس» نرخ‌های معمولی هزینه‌های پایه‌ای^{۹۸} شوراهای محلی^{۹۹} را پوشش می‌دهد در حالی که از نرخ‌های ویژه برای تامین مالی خدمات ارائه شده توسط شوراها یا خدمات خاصی نظیر آبرسانی، شبکه فاضلاب و ... استفاده می‌شود. در این ایالت، املاک به ۴ گروه مسکونی، کشاورزی، تجاری و معدنی طبقه‌بندی می‌شوند و نرخ‌های معمولی می‌توانند برای این گروه‌ها متفاوت باشند. دولت‌های ایالتی ممکن است حدودی برای افزایش درآمد سالیانه شهرداری‌ها از ناحیه مالیات شهری وضع کنند.

مالیات بر نقل و انتقال

این مالیات توسط دولت‌های ایالتی به صورت درصدی از ارزش معامله وضع می‌شود. مالیات توسط خریدار ملک (یا در صورت انتقال بدون فروش ملک توسط مالک جدید) بر مبنای ارزش ملک معامله شده پرداخت می‌شود. در تمامی ایالت‌ها تخفیف‌هایی^{۱۰۰} برای نخستین خریدار هر خانه در نظر گرفته شده است و برخی ایالت‌ها تخفیف‌هایی برای محل زندگی اصلی اشخاص در نظر گرفته‌اند. همچنین معافیت‌هایی برای اماکن حکومتی، مراکز آموزشی و کلیساها در نظر گرفته شده است. برای نمونه نرخ مالیات بر نقل و انتقال در ایالت «نیو ساوس والاس» در سال ۲۰۱۳ در جدول (۲-۵) آورده شده است.^{۱۰۱}

⁹⁷ Ordinary rates

⁹⁸ Basic costs

⁹⁹ Local councils

¹⁰⁰ Concessions

¹⁰¹ Slack & Bird, 91-96

جدول ۲-۸ نرخ مالیات بر نقل و انتقال در «نیو ساوس والاس» استرالیا

مالیات بر نقل و انتقال	ارزش ملک (دلار استرالیا)
۱/۲۵ درصد	۰ - ۱۴,۰۰۰
۱۷۵ دلار + ۱/۵ درصد تفاوت ارزش ملک از ۱۴,۰۰۰	۱۴,۰۰۱ - ۳۰,۰۰۰
۴۱۵ دلار + ۱/۷۵ درصد تفاوت ارزش ملک از ۳۰,۰۰۰	۳۰,۰۰۱ - ۸۰,۰۰۰
۱۲۹۰ دلار + ۳/۵ درصد تفاوت ارزش ملک از ۸۰,۰۰۰	۸۰,۰۰۱ - ۳۰۰,۰۰۰
۸۹۹۰ دلار + ۴/۵ درصد تفاوت ارزش ملک از ۳۰۰,۰۰۰	۳۰۰,۰۰۱ - ۱ میلیون
۴۰۴۹۰ دلار + ۵/۵ درصد تفاوت ارزش ملک از ۱ میلیون	۱ میلیون - ۳ میلیون
۱۵۰۴۹۰ دلار + ۷ درصد تفاوت ارزش ملک از ۳ میلیون	بیش از ۳ میلیون

مالیات بر عایدی سرمایه‌ای

در استرالیا دارایی‌هایی که قبل از ۲۰ سپتامبر ۱۹۸۵ خریداری شده‌اند از مالیات معافند اما برای بقیه املاک عایدی ناشی از فروش املاک با کسر مبلغی به عنوان «پایه هزینه»^{۱۰۲} از قیمت ناخالص فروش یا ارزش منصفانه بازاری دارایی به دست می‌آید. این پایه هزینه شامل موارد زیر است:

۱- هزینه خرید ملک ۲- هزینه‌های مربوط به خرید و فروش ملک ۳- هزینه‌های بهسازی ملک ۴- هزینه‌های غیر سرمایه‌ای مالکیت یک دارایی (برای املاکی که بعد از ۲۱ آگوست ۱۹۹۱ خریداری شده‌اند) شامل بهره پرداختی برای وام خرید مسکن، مالیات شهری و مالیات بر زمین سالیانه و همچنین هزینه‌های تعمیر و نگهداری.

عایدی خالص شرکت‌ها برای وضع مالیات از کسر پایه هزینه از قیمت فروش به دست می‌آید و همچون سایر اقلام درآمدی شرکت‌ها با نرخ ۳۰ درصد مشمول مالیات می‌شود. اما در خصوص عایدی سرمایه‌ای اشخاص، اگر دارایی کمتر از ۱۲ ماه نگهداری شده باشد عایدی خالص همچون شرکت‌ها از کسر پایه هزینه از قیمت فروش به دست می‌آید، اما اگر دارایی بیشتر از ۱۲ ماه نگهداری شده باشد عایدی خالص که مشمول مالیات می‌شود معادل ۵۰ درصد مبلغ حاصل از کسر پایه هزینه از قیمت فروش است. به عبارت دیگر، در این حالت ۵۰ درصد عایدی سرمایه‌ای اشخاص مشمول مالیات می‌شود. به هر حال، پس از به دست آمدن عایدی خالص، با اضافه

¹⁰²Cost base

شدن این عایدی به درآمد فرد، این عایدی در قالب نرخ نهایی مالیات بر درآمد اشخاص مشمول مالیات می‌شود. این نرخ‌ها در جدول (۲-۶) آمده است.^{۱۰۳}

جدول ۲-۹ نرخ نهایی مالیات بر درآمد اشخاص در استرالیا

درآمد مشمول مالیات (دلار استرالیا)	نرخ مالیات
۰ - ۱۸,۲۰۰	معاف از مالیات
۱۸,۲۰۰ - ۳۷,۰۰۰	۱۹ درصد
۳۷,۰۰۰ - ۸۰,۰۰۰	۳,۵۷۲ دلار + ۳۲/۵ درصد تفاوت درآمد از ۳۷,۰۰۰
۸۰,۰۰۰ - ۱۸۰,۰۰۰	۷,۵۴۷ دلار + ۳۷ درصد تفاوت درآمد از ۸۰,۰۰۰
بالتر از ۱۸۰,۰۰۰	۵۴,۵۴۷ دلار + ۴۵ درصد تفاوت درآمد از ۱۸۰,۰۰۰

۲-۴-۳ انگلستان

مالیات سالانه بر املاک

مالیات سالیانه بر املاک مسکونی که در انگلستان به Council tax معروف است توسط دولت‌های محلی تعیین می‌شود، در حالی که مالیات سالیانه بر املاک غیرمسکونی^{۱۰۴} توسط دولت مرکزی برای کل کشور تعیین می‌گردد. در ادامه به بررسی این دو نوع مالیات سالیانه بر املاک می‌پردازیم.

Council tax

این مالیات، مالیاتی بر ساکنین یک مسکن (شخصی و استیجاری) است و بر مبنای ارزش هر مسکن در اول آوریل ۱۹۹۱ اخذ می‌شود. برای اخذ این مالیات، مسکن‌های انگلستان را در ۸ طبقه از لحاظ ارزش بازاری آنها در روز نخست ماه آوریل سال ۱۹۹۱ میلادی، طبقه‌بندی می‌کنند و سپس برای هر طبقه میزان مالیات مشخصی را مدنظر قرار می‌دهند.

¹⁰³ Worldwide Personal Tax Guide (2013-2014), 57-59 و Worldwide Corporate Tax Guide (2013-2014), 73-74

¹⁰⁴ Non-domestic rate

به منظور تعیین میزان مالیات هر طبقه، ابتدا نرخ مالیات مشخصی را برای طبقه چهارم در نظر می‌گیرند، سپس برای به دست آوردن نرخ مالیات طبقات دیگر، نرخ مالیات طبقه چهارم را در نسبتی که برای هر طبقه از پیش تعیین شده است، ضرب می‌کنند. این نسبت برای کم ارزش‌ترین طبقه برابر $\frac{6}{9}$ و برای ارزشمندترین طبقه برابر ۲ می‌باشد.

مالیات سالیانه بر املاک غیر مسکونی

این مالیات، بر اشخاصی که از املاک غیرمسکونی استفاده می‌کنند وضع می‌شود (چه اجاره‌ای چه شخصی).

مالیات اخذ شده از این طریق به خزانه دولت مرکزی واریز می‌گردد و سپس بین قدرت‌های محلی توزیع دوباره می‌شود. این مالیات بر مبنای ارزش اجاره‌ای املاک در بازار به قیمت روز نخست ماه آوریل سال ۲۰۱۰ میلادی مورد محاسبه قرار می‌گیرد. البته در اخذ این مالیات معافیت‌هایی نیز وجود دارند، مانند معافیت زمین‌های کشاورزی، عبادتگاه‌های مذهبی عمومی، املاک مورد استفاده توسط معلولان و املاک مربوط به پرورش ماهی.

به منظور تعیین میزان این مالیات، ارزش اجاره‌ای املاک در نرخ مالیات یکسانی که توسط مقامات دولت مرکزی اعلام می‌شود، ضرب می‌شود. البته بر املاک غیرمسکونی خالی نیز در انگلستان مالیات وضع می‌شود که نرخ آن برابر با ۵۰ درصد است.

مالیات بر نقل و انتقال املاک^{۱۰۵}

مالیات بر نقل و انتقال، مالیات دیگری است که مرتبط با املاک انگلستان است. این مالیات بر اساس ارزش معامله زمین، مسکن و هر نوع ساختمان است که از خریدار آن دریافت می‌شود. گفتنی است نرخ این مالیات بر مبنای نوع دارایی و ارزش آن نیز متفاوت است که در جداول زیر آورده شده است.

¹⁰⁵Stamp duty land tax

جدول ۲-۱۰ نرخ مالیات بر نقل و انتقال املاک مسکونی در انگلستان (درصد)

نرخ مالیات	قیمت خرید دارایی (پوند)
صفر	۰ - ۱۲۵,۰۰۰
۱	۱۲۵,۱۰۰ - ۲۵۰,۰۰۰
۳	۲۵۰,۱۰۰ - ۵۰۰,۰۰۰
۴	۵۰۰,۱۰۰ - ۱,۰۰۰,۰۰۰
۵	۱,۰۰۰,۱۰۰ - ۲,۰۰۰,۰۰۰
۷	بیشتر از ۲,۰۰۰,۰۰۰ برای اشخاص حقیقی
۱۵	بیشتر از ۲,۰۰۰,۰۰۰ برای اشخاص حقوقی

جدول ۲-۱۱ نرخ مالیات بر نقل و انتقال املاک غیر مسکونی در انگلستان (درصد)

نرخ مالیات	قیمت خرید دارایی (پوند)
صفر	۰ - ۱۵۰,۰۰۰
۱	۱۵۰,۱۰۰ - ۲۵۰,۰۰۰
۳	۲۵۰,۱۰۰ - ۵۰۰,۰۰۰
۴	بالاتر از ۵۰۰,۰۰۰

منبع: www.Gov.uk

در انگلستان از اجاره منازل مسکونی ای که ارزش اجاره سالیانه آنها بیش از ۱۲۵۰۰۰ پوند باشد نیز مالیات بر نقل و انتقالی به میزان ۱ درصد از مازاد اجاره بر ۱۲۵۰۰۰ پوند اخذ می شود.

مالیات بر عایدی سرمایه ای

در انگلستان از عایدی سرمایه ای املاک نیز مالیات اخذ می گردد. البته مسکن اصلی فرد از این مالیات مستثنی است و بر سایر املاک او یا زمینی که در تملکش قرار دارد مالیات بر عایدی وضع می شود. نرخ این مالیات بر اساس درآمد مشمول مالیات افراد متفاوت بوده و ممکن است ۱۸ درصد یا ۲۸ درصد باشد. درآمد مشمول مالیات افراد نیز با توجه به فاکتورهای مختلفی مثل سن اشخاص تعیین می شود. البته همه ساله معافیتی نیز

برای محاسبه عایدی خالص مشمول مالیات در نظر گرفته می شود که این معافیت برای سال ۲۰۱۴ برابر ۱۱,۰۰۰ پوند است.

در انگلستان دارایی شرکت‌ها نیز مالیات بر عایدی گرفته می‌شود. نرخ این مالیات همان نرخ مالیات بر سود شرکت‌ها است (۲۳ درصد). شیوه محاسبه عایدی هر دارایی به این شکل است که ابتدا قیمت فروش دارایی را در نظر می‌گیرند و سپس قیمت خرید آن و تمام هزینه‌های انجام شده روی آن در طول دوره نگهداری را از قیمت فروش دارایی کم می‌کنند. سپس معافیت مالیاتی برای جبران تورم موجود در عایدی را در نظر می‌گیرند به این صورت که بر اساس شاخص قیمت خرده فروشی، میزان عایدی معاف از مالیات را مشخص می‌کنند و سپس از باقیمانده عایدات مالیات می‌گیرند. لازم به ذکر است تعدیل ذکر شده در بهترین حالت می‌تواند مالیات بر عایدی را صفر کند، بنابراین اگر عایدی کسب شده برای جبران تورم کافی نبود، اختلاف این دو مورد به عنوان معافیت مالیاتی درآمدهای شرکت در نظر گرفته نمی‌شود.^{۱۰۶}

۲-۴-۴ ژاپن

مالیات سالیانه بر املاک

در ژاپن «قانون مالیات محلی»^{۱۰۷} که در سطح ملی به تصویب رسیده است، به لحاظ قانونی این حق را به شهرداری‌ها می‌دهد که مالیات‌های محلی متنوعی وضع کنند. یکی از این مالیات‌ها «مالیات بر دارایی‌های ثابت»^{۱۰۸} است. شهرداری‌ها این مالیات را بر روی زمین، ساختمان و دارایی‌های ملموس تجاری^{۱۰۹} وضع می‌کنند. پایه مالیاتی در این مالیات ارزش بازاری دارایی است. این ارزش‌ها هر ۳ سال یکبار توسط شهرداری‌ها مورد تجدید ارزیابی قرار می‌گیرند. شهرداری‌ها می‌توانند نرخ مالیات بر دارایی‌های ثابت را بین نرخ استاندارد ۱/۴ تا حداکثر ۱/۲ وضع کنند. همچنین مالیاتی به نام «مالیات برنامه‌ریزی شهری»^{۱۱۰} نیز به میزان ۰/۳ درصد ارزش زمین یا ساختمان توسط مالکان به شهرداری پرداخت می‌شود.

¹⁰⁶Slack&Bird,81-89 و Worldwide Personal Tax Guide (2013-2014), 1289-1290

¹⁰⁷Local tax law

¹⁰⁸Fixed property tax

¹⁰⁹Tangible business tax

¹¹⁰City planning tax

مالیات بر نقل و انتقال

در ژاپن در هنگام معاملات املاک مالیاتی با عنوان «مالیات خرید املاک»^{۱۱۱} توسط دولت‌های محلی وضع می‌شود. این مالیات با نرخ ۴ درصد بر ارزش ارزیابی شده زمین و ساختمان در زمان خرید وضع می‌شود.

مالیاتی تحت عنوان «مالیات ثبت»^{۱۱۲} نیز توسط افرادی که قصد دارند حق مالکیت زمین یا ساختمانی را به نام خود ثبت کنند، به میزان ۰/۵ درصد ارزش ملک به دولت پرداخت می‌شود.^{۱۱۳}

مالیات بر عایدی سرمایه‌ای

به طور کلی عایدی‌های سرمایه‌ای شرکت‌ها در ژاپن در قالب مالیات بر درآمد با نرخ ۲۵/۵ درصد مشمول مالیات می‌شود. اما یک «مالیات مازاد ویژه»^{۱۱۴} بر روی عایدی ناشی از فروش زمین برای شرکت‌ها وضع شده است (البته طبق برنامه این مالیات در مارس ۲۰۱۷ لغو خواهد شد). در این مالیات اگر زمین کمتر از ۵ سال نگهداری شده باشد از عایدی فروش آن با نرخ ۱۰ درصد و اگر بیشتر از ۵ سال نگهداری شده باشد با نرخ ۵ درصد مالیات گرفته می‌شود.

اما در خصوص املاک اشخاص حقیقی از عایدی ناشی از فروش زمین و ساختمان جدا از سایر درآمدها و با نرخ-های متفاوت مالیات گرفته می‌شود. عایدی کسب شده از فروش زمین یا ساختمانی که کمتر از ۵ سال نگهداری شده عایدی کوتاه‌مدت در نظر گرفته می‌شود و عایدی ناشی از فروش زمین یا ساختمانی که بیش از ۵ سال نگهداری شده عایدی بلندمدت در نظر گرفته می‌شود. عایدی‌های کوتاه‌مدت با نرخ ۳۰ درصد به اضافه ۹ درصد مالیات محلی بر عایدی افراد ساکن^{۱۱۵} ژاپن دریافت می‌شود. عایدی‌های بلندمدت نیز با نرخ ۱۵ درصد به اضافه ۵ درصد مالیات بر عایدی افراد ساکن دریافت می‌شود. البته قاعده ویژه ای در خصوص عایدی ناشی از فروش املاک مسکونی که بیش از ۱۰ سال نگهداری شده‌اند وجود دارد. به این ترتیب که اگر میزان این عایدی کمتر از ۶۰ میلیون ین باشد نرخ مالیات ۱۰ درصد (به اضافه ۴ درصد مالیات محلی افراد ساکن) و اگر بیش از ۶۰

^{۱۱۱}Real property acquisition tax

^{۱۱۲}Registration tax

^{۱۱۳}Slack&Bird,107-113

^{۱۱۴}Special surplus tax

^{۱۱۵}Inhabitant tax

میلیون ین باشد نرخ مالیات ۱۵ درصد (به اضافه ۵ درصد مالیات محلی افراد ساکن) خواهد بود. در واقع این مشوق مالیاتی برای فروش املاک مسکونی با طول دوره نگهداری بالای ۱۰ سال قرار داده شده است.^{۱۱۶}

۲-۴-۵ کانادا

مالیات سالیانه بر املاک

از آنجا که نحوه دریافت مالیات بر املاک و انواع مختلف این نوع از مالیات در کشور کانادا به صورت ایالتی تعیین می‌شود، در ادامه بحث به بررسی مالیات بر املاک در ایالت انتاریو^{۱۱۷} (بزرگترین ایالت کشور کانادا) می‌پردازیم.

پایه مالیاتی در تمام ایالت‌های کانادا، دارایی حقیقی^{۱۱۸} است که شامل زمین و ساخت و سازهای انجام گرفته روی آن می‌باشد. همچنین در مورد نوع رفتار با ماشین آلات و تجهیزات نیز تفاوت‌های زیادی در بین ایالت‌های این کشور وجود دارد. در برخی ایالت‌ها ماشین‌آلات و تجهیزات در محاسبه میزان دارایی حقیقی به حساب می‌آیند در حالی که در بعضی دیگر این گونه نیست.

همین تفاوت رفتار بین ایالت‌ها در مورد محاسبه یا عدم محاسبه معادن، چاه‌های نفت و گاز، خط لوله‌های نفت و گاز و خطوط راه‌آهن در تعریف دارایی حقیقی وجود دارد.

در ایالت مورد بررسی (انتاریو)، املاک بر اساس ارزش جاری^{۱۱۹} ارزیابی می‌شوند. ارزش جاری نیز به مقدار پولی که در یک معامله آزادانه و بدون اجبار^{۱۲۰} نصیب فرد فروشنده می‌شود، اطلاق می‌گردد. (مقدار ارزش جاری با استفاده از تحلیل اطلاعات بازاری چندین ملک مشابه که در همسایگی آن قرار دارند به دست می‌آید).

ارزش جاری زمین‌های کشاورزی، مناطق حفاظت شده و جنگل‌هایی که توسط اشخاص ایجاد شده اند^{۱۲۱}، بر اساس کاربری فعلی آنها (نه لزوماً بهترین کاربری ممکن) محاسبه می‌شود. تاریخی که از آن برای تعیین ارزش جاری املاک استفاده می‌کنند، اول ژانویه سال ۲۰۱۲ برای سال‌های مالیاتی ۲۰۱۶-۲۰۱۳ است.

¹¹⁶Worldwide Personal Tax Guide (2013-2014), 631 و Worldwide Corporate Tax Guide (2013-2014), 688

¹¹⁷Ontario

¹¹⁸ Real Property

¹¹⁹Current Value

¹²⁰ Unencumbered

¹²¹ managed forest

شهرداری‌ها در ایالت انتاریو، این اجازه را دارند که نرخ‌های مالیاتی متفاوتی را بر طبقه‌بندی‌های مختلف املاک وضع کنند. املاک در این ایالت به چند طبقه اصلی زیر تقسیم‌بندی می‌شوند.

۱- املاک مسکونی

۲- آپارتمان‌ها^{۱۲۲}

۳- املاک تجاری

۴- املاک صنعتی

۵- خطوط لوله

۶- مزارع و جنگل‌ها

طبقات اختیاری که شهرداری‌ها در ایالت انتاریو می‌توانند انتخاب کنند هم عبارت از: آپارتمان‌های جدید، ساختمان‌های اداری، مراکز خرید، پارکینگ‌ها، مراکز ورزشی و مراکز صنعتی بزرگ می‌باشند.

نرخ‌های مالیات بر املاک در این ایالت، در حالت کلی به وسیله تقسیم میزان مالیات بر املاکی که شهرداری‌ها نیاز به جمع‌آوری آن دارند (میزان مالیات بر املاک مورد نیاز برابر تفاوت مخارج هر شهرداری و درآمدهای غیرمالیاتی آن است) بر پایه مالیاتی ذکر شده در بالا به دست می‌آید.

در سال ۱۹۹۸ در این ایالت اصلاحاتی در سیستم اخذ مالیات بر املاک انجام شده است و مقامات این ایالت به این منظور که توزیع نسبی بار مالیاتی بین دسته‌های مختلف دارایی‌های حقیقی ذکر شده در بالا دستخوش تغییر زیادی قرار نگیرد، برای بار مالیاتی طبقه‌های مختلف در مقایسه با بار مالیاتی طبقه خانه‌های مسکونی، نسبت‌هایی را تعریف کرده‌اند. این نسبت‌ها در جدول (۲-۸) آورده شده است. بنابراین تعیین نرخ مالیات هر طبقه به این شکل است که شهرداری‌ها به منظور تامین مخارج خود می‌توانند با رعایت نسبت‌های ذکر شده بار مالیاتی هر طبقه در مقایسه با بار مالیاتی خانه‌های مسکونی، نرخ‌های دلخواهی را وضع نمایند.

همچنین نرخ مالیاتی زمین‌های کشاورزی و جنگل‌ها نیز ۲۵ درصد نرخ مالیات اعمال شده بر خانه‌های مسکونی است.

¹²²Multiresidential

علاوه بر مالیات ذکر شده در بالا، مالیات‌های دیگری نیز در ارتباط با زمین و املاک وجود دارد که در ادامه به آنها می‌پردازیم.

جدول ۲-۱۲ نسبت بارمالیاتی هر طبقه نسبت به طبقه خانه‌های مسکونی

طبقه دارایی	دامنه مجازنسبت‌ها
آپارتمان‌ها	۱-۱/۱
آپارتمان‌های جدید	۱-۱/۱
املاک تجاری	۰/۶-۱/۱
ساختمان‌های اداری	۰/۶-۱/۱
مراکز خرید	۰/۶-۱/۱
پارکینگ‌ها و زمین‌های خالی	۰/۶-۱/۱
مراکز تخصصی ورزشی	۰/۰۰۱-۱/۱
املاک صنعتی	۰/۶-۱/۱
مراکز صنعتی بزرگ	۰/۶-۱/۱
خطوط لوله	۰/۶-۰/۷

مالیات بر نقل و انتقال دارایی^{۱۲۳}

این مالیات در هنگام فروش دارایی و به صورت درصدی از ارزش دارایی (زمین و ساختمان‌های با کاربری مختلف) معامله شده، از خریدار دارایی دریافت می‌گردد.

نرخ‌های این مالیات در برخی موارد همراه با افزایش ارزش دارایی معامله شده، افزایش می‌یابد و در برخی موارد نیز نرخ مالیات بر نقل و انتقال دارایی‌های غیرمسکونی از دارایی‌های مسکونی بالاتر است.

در کشور کانادا از ۱۰ ایالت این کشور، شش ایالت از انتقال دارایی‌ها مالیات اخذ می‌کنند. در ایالت انتاریو نرخ این نوع از مالیات متناسب با تغییر ارزش دارایی‌های معامله شده، تغییر می‌کند و به صورت زیر است:

¹²³Land transfer taxes

- املاک با ارزش کمتر از ۵۵,۰۰۰ دلار، نرخ این مالیات معادل ۰/۵ درصد ارزش خرید است
- املاک با ارزش بین ۵۵,۰۰۰-۲۵۰,۰۰۰ دلار، نرخ این مالیات معادل یک درصد ارزش خرید است
- املاک با ارزش بین ۲۵۰,۰۰۰ - ۴۰۰,۰۰۰ دلار، نرخ این مالیات معادل ۱/۵ درصد ارزش خرید است
- املاک با ارزش بیش از ۴۰۰,۰۰۰ دلار نرخ این مالیات معادل ۲ درصد از ارزش خرید است
- البته برای افرادی که اولین خرید مسکن خویش را انجام می‌دهند و مسکن نوساز نیز می‌خرند، این مالیات اخذ شده تا سقف ۲,۰۰۰ دلار برگردانده می‌شود.

مالیات بر ساخت و ساز^{۱۲۴}

این مالیات توسط دولت‌های محلی اخذ می‌شود. در واقع این مالیات، به منظور ایجاد زیرساخت‌های جدید و تامین هزینه‌های اضافی که در نتیجه ساخت‌وساز جدید و توسعه املاک به شهرداری‌ها تحمیل می‌شود، از سازندگان دریافت می‌گردد.

این مالیات در هنگام صدور پروانه ساخت و ساز اخذ می‌شود. به منظور تعیین میزان مالیات‌هایی که باید جمع آوری شوند، دولت‌های محلی در ایالت انتاریو، مسئول محاسبه مقدار خدمات مورد نیاز هستند. مقدار خدمات مورد نیاز با توجه به رشد و توسعه پیش‌بینی شده در ده سال آینده و وجود ظرفیت‌های اضافی تعیین می‌شود.^{۱۲۵}

مالیات بر عایدی سرمایه‌ای

در کانادا تنها ۵۰ درصد از عایدی سرمایه‌ای خالص (عایدی سرمایه‌ای منهای هزینه‌های فروش و سایر هزینه‌ها) در درآمد افراد وارد می‌شود و از آن مالیات گرفته می‌شود. لازم به ذکر است که عایدی سرمایه‌ای ناشی از فروش مسکن اصلی فرد، از پرداخت مالیات بر عایدی سرمایه‌ای معاف است. نرخ مالیات بر درآمد اشخاص نیز در کشور کانادا با توجه به سطوح مختلف درآمدی افراد از ۱۵ تا ۲۹ درصد متغیر است.^{۱۲۶}

¹²⁴Development Charges

¹²⁵Slack&Bird,69-80

¹²⁶Worldwide Personal Tax Guide (2013-2014), 198-201

در این کشور از ۵۰ درصد از عایدی سرمایه‌ای خالص شرکت‌ها نیز با نرخ ۷/۵ درصد مالیات گرفته می‌شود.^{۱۲۷}

۲-۴-۶ سنگاپور

مالیات سالانه بر املاک

مالیات سالانه به صورت درصدی از ارزش همان سال ملک وضع می‌شود و برای املاک گوناگون نرخ‌های متفاوتی دارد ولی سنگاپور در مجموع نسبت به بسیاری از کشورها نرخ مالیات سالانه بالایی دارد.

برای املاک مسکونی شخصی نرخ این مالیات فزاینده است. نرخ‌های در نظر گرفته شده برای سال ۲۰۱۵ در جدول زیر آورده شده‌اند.

جدول ۲-۱۳ نرخ های مالیات سالانه بر املاک سنگاپور

نرخ مالیات سالانه (درصد)	ارزش مسکن شخصی (دلار سنگاپور)
صفر	کمتر از ۸,۰۰۰
۴	۸,۰۰۰ - ۵۵,۰۰۰
۶	۵۵,۰۰۰ - ۷۰,۰۰۰
۸	۷۰,۰۰۰ - ۸۵,۰۰۰
۱۰	۸۵,۰۰۰ - ۱۰۰,۰۰۰
۱۲	۱۰۰,۰۰۰ - ۱۱۵,۰۰۰
۱۴	۱۱۵,۰۰۰ - ۱۳۰,۰۰۰
۱۶	بیشتر از ۱۳۰,۰۰۰

برای املاک مسکونی غیر شخصی نرخ مالیات سالانه بین ۱۰ تا ۱۹ درصد و برای املاک غیر مسکونی نیز نرخ این مالیات به صورت یکنواخت ۱۰ درصد است.^{۱۲۸}

مالیات بر نقل و انتقال

¹²⁷Worldwide Corporate Tax Guide (2013-2014), 214-215

¹²⁸www.globalpropertyguide.com

در سنگاپور، عوارض نقل و انتقال املاک مسکونی هم از خریدار و هم از فروشنده دریافت می‌شود. نرخ این عوارض برای هر دو گروه بین ۵ تا ۱۵ درصد ارزش معامله یا ارزش بازاری ملک مسکونی (هرکدام که بالاتر باشد) است. نرخ عوارض برای خریدار بر مبنای ارزش ملک (به صورت فزاینده) و تابع صعودی از این که ملک خریداری شده چندمین ملک مسکونی خریدار است تعیین می‌شود. نرخ عوارض برای فروشنده نیز بر مبنای ارزش ملک (به صورت فزاینده) و تابع نزولی از این که ملک فروش رفته چند سال در تملک وی بوده است تعیین می‌شود.

عوارض نقل و انتقال املاک صنعتی تنها از فروشنده دریافت می‌شود. اگر ملک صنعتی بیشتر از ۳ سال نگهداری شده باشد میزان عوارض صفر است اما اگر ملک بین ۲ تا ۳ سال، بین ۱ تا ۲ سال یا کمتر از یک سال نگهداری شده باشد نرخ آن به ترتیب ۵، ۱۰ و ۱۵ درصد است.^{۱۲۹}

در سنگاپور مالیات بر عایدی سرمایه دریافت نمی‌شود.^{۱۳۰}

۲-۴-۷ دانمارک

مالیات سالانه بر املاک

در کشور دانمارک مالیات سالانه بر املاک مشتمل بر دو نوع زیر است

۱) مالیات سالانه ملی^{۱۳۱}

این مالیات بر ارزش املاک وضع می‌گردد. پایه مالیاتی مورد استفاده برای تعیین میزان مالیات نیز حداقل سه ارزش زیر است

الف) ارزش ارزیابی شده در تاریخ اول ژانویه سال مالیاتی جاری

ب) ۱۰۵ درصد ارزش ارزیابی شده در تاریخ اول ژانویه ۲۰۰۱

ج) ارزش ارزیابی شده در تاریخ اول ژانویه ۲۰۰۲

¹²⁹www.iras.gov.sg

¹³⁰Worldwide Personal Tax Guide (2013-2014), 1092

¹³¹National Property Tax

این مالیات بر املاکی که ارزش آنها تا میزان ۴۰۸,۰۵۴ یورو است با نرخ ۱ درصد و بر املاکی که ارزش آنها بیش از این مقدار است با نرخ ۳ درصد وضع می گردد.

۲) مالیات سالانه محلی^{۱۳۲}

مالیات سالانه محلی، مالیاتی است که بر ارزش زمین وضع می شود. این مالیات بسته به موقعیت زمین، دارای نرخ‌های بین ۱/۶ تا ۳/۴ درصد است.^{۱۳۳}

مالیات بر عایدی سرمایه‌ای

در کشور دانمارک اگر فردی در مسکن شخصی خود ساکن باشد و سپس اقدام به فروش آن کند، از عایدی حاصله از فروش آن، مالیاتی دریافت نمی شود اما در سایر موارد، فرد باید مالیاتی با نرخ ۲۴ درصد پرداخت کند. اشخاص حقوقی نیز مالیاتی با همین نرخ را می پردازند.

مالیات بر نقل و انتقال

در کشور دانمارک عوارض نقل و انتقال املاک از خریدار دریافت می گردد. میزان این مالیات نیز برابر ۱۸۸ یورو به اضافه ۰/۶ درصد ارزش معامله است.^{۱۳۴}

۲-۴-۸ تایوان

مالیات سالانه بر املاک

در تایوان دو نوع مالیات زیر به عنوان مالیات سالانه بر املاک شناخته می شوند

الف) مالیات بر ساختمان

این مالیات در کشور تایوان با نرخ‌های متفاوتی بر ساختمان‌ها وضع می شود. بسته به طبقه بندی ساختمان‌ها، نرخ این مالیات می تواند از ۱/۲ درصد تا ۵ درصد متفاوت باشد. البته این مالیات از ساختمان‌های مسکونی، با نرخ‌های بین ۱/۲ تا ۲ درصد ارزش جاری ساختمان اخذ می شود.

ب) مالیات بر ارزش زمین

¹³²Municipal Real Estate Tax

¹³³www.globalpropertyguide.com

¹³⁴Taxation and Investment in Denmark ۲۰۱۴

این مالیات به طور سالانه بر ارزش زمین‌های تحت تملک یک فرد وضع می‌گردد. زمین‌هایی که استفاده مسکونی دارند باید مالیاتی با نرخ ۰/۲ درصد را بپردازند. از زمین‌هایی که استفاده غیر مسکونی دارند نیز بسته به نوع استفاده از آنها مالیاتی با نرخ ۱ تا ۵/۵ درصد اخذ می‌شود.

مالیات بر نقل و انتقال

در کشور تایوان دو نوع مالیات بر نقل و انتقال املاک وجود دارد. اولین مالیات، مالیات بر انتقال سند^{۱۳۵} می‌باشد که با نرخ ۶ درصد بر ارزش معامله وضع می‌گردد. این مالیات تنها از ساختمان‌ها دریافت می‌شود و خریدار ملزم به پرداخت آن است. مالیات دوم نیز حق تمبر است که نرخ آن برابر ۰/۱ درصد ارزش معامله تمامی املاک (اعم از ساختمان و زمین) است و توسط خریدار پرداخت می‌شود.^{۱۳۶}

مالیات بر عایدی سرمایه‌ای

در تایوان از عایدی سرمایه‌ای ناشی از فروش املاک (به جز زمین)، مالیات بر عایدی با همان نرخ مالیات بر درآمد اخذ می‌شود. نرخ‌های مالیات بر درآمد نیز به صورت زیر هستند

جدول ۲-۱۴ نرخ مالیات بر درآمد تایوان

درآمد (بر حسب دلار جدید تایوان)	نرخ مالیات (درصد)
اول ۵۲۰,۰۰۰	۵
بعدی ۶۵۰,۰۰۰	۱۲
بعدی ۱,۱۸۰,۰۰۰	۲۰
بعدی ۲,۰۵۰,۰۰۰	۳۰
بعدی ۴,۴۰۰,۰۰۰	۴۰

¹³⁵)Deed Tax

¹³⁶www.investtaiwan.nat.gov.tw

از عایدی حاصل از فروش زمین نیز در کشور تایوان مالیاتی تحت عنوان مالیات بر افزایش ارزش زمین^{۱۳۷} اخذ می‌شود. نرخ این مالیات از ۲۰ تا ۴۰ درصد متغیر است.^{۱۳۸}

۲-۴-۹ امارات متحده عربی

در امارات مالیات سالانه بر املاک و مالیات بر عایدی سرمایه‌ای دریافت نمی‌گردد. بر نقل و انتقال املاک در این کشور هم مالیات خاصی وضع نشده است و تنها مبلغی بابت هزینه انتقال توسط ادارات دولتی دریافت می‌گردد که نرخ آن بین شیخ نشین‌ها متفاوت است. تنها مالیات مرتبط با املاک در امارات مالیات بر درآمد اجاره است که از اجاره املاک مسکونی با نرخ ۵ درصد و از اجاره املاک تجاری با نرخ ۱۰ درصد دریافت می‌شود.^{۱۳۹}

¹³⁷) Land Value Increment Tax

¹³⁸www.globalpropertyguide.com و Worldwide Personal Tax Guide (2013-2014), 1207-1209

¹³⁹United Arab Emirates Highlight 2014(www.deloitte.com)

۲-۵ خلاصه وضعیت مالیات‌های عمده بخش مسکن در کشورهای منتخب

در این بخش در قالب جدول‌های (۲-۱۵) تا (۲-۱۷) خلاصه‌ای از وضعیت مالیات‌های عمده بخش مسکن در کشورهای بررسی شده در بخش قبل جهت سهولت انجام مقایسه بین کشورها آورده شده است.

جدول (۲-۱۵) - مالیات سالانه بر املاک در کشورهای منتخب

کشور	پایه مالیاتی	نرخ
کشورهای مرحله اول توسعه		
کنیا	زمین	۲ تا ۲۲ درصد
فیلیپین	(۱) تمامی املاک	۰/۰۵ تا ۱/۶ درصد
	(۲) زمین بلا استفاده	۵ درصد
نیکاراگوئه	زمین، ساختمان و سازه های دائمی	۰/۸ درصد
عربستان	-	-
گینه	مسکن شخصی	۱۰ درصد
	سایر املاک (به جز زمین کشاورزی)	۱۵ درصد
آذربایجان	تمامی املاک	۱ درصد
تانزانیا	تمامی املاک به جز زمین	در هر منطقه به طور جداگانه تعیین می شود
هندوراس	تمامی املاک	۰/۲۵ درصد
هند	بین شهرهای مختلف متفاوت است	بین شهرهای مختلف متفاوت است
کشورهای مرحله دوم توسعه		
آفریقای جنوبی	تمامی زمین ها و املاک	بر مبنای کسری بودجه مناطق به طور سالیانه تعیین می شود
چین	(۱) زمین	۰/۲ تا ۱۰ یوان به ازای هر مترمربع
	(۲) مسکن	۱/۲ (شخصی) و ۱۲ (استیجاری) درصد
اندونزی	(۳) استفاده غیر زراعی از زمین زراعی	۱ تا ۸ یوان به ازای $\frac{1}{15}$ هر هکتار
	زمین و ساختمان	۰/۱ تا ۰/۲ درصد
تایلند	(۱) ساختمان ها و زمین (ارزش اجاره)	۱۲/۵ درصد
	(۲) زمین	۰/۲۵ تا ۰/۵ درصد
مکزیک	تمامی املاک	۰/۰۵ درصد تا ۱/۲ درصد
شیلی	اراضی کشاورزی	۲ درصد

۲ درصد	اراضی غیر کشاورزی	
۰/۲ تا ۰/۶ درصد ۱/۵ درصد	املاک مسکونی املاک تجاری	لتونی
بر اساس کاربری متفاوت است ۱ تا ۲/۷ درصد حداقل دستمزد سالانه	زمین ساختمان	اوکراین
۰/۸۹ زلوتی در هر متر مربع ۲۳/۳ زلوتی در هر متر مربع	زمین ساختمان‌ها	لهستان
حداکثر ۱۲۰۰۰ فورینت ۳ درصد ارزش بازاری تعدیل شده ۳/۶ درصد ارزش بازاری تعدیل شده	(۱) مسکن و زمین (۲) زمین‌های بلا استفاده (۳) ساختمان	مجارستان
۰/۱ تا ۰/۶ درصد	تمامی املاک	ترکیه
۰/۰۱ تا ۰/۰۲ رینگیت‌ها یا هر متر مربع ۶ درصد ارزش اجاره‌ای ملک	تمامی املاک املاک مسکونی	مالزی
کشورهای مرحله سوم توسعه		
۱/۶ یا ۲ درصد بر مبنای کسری بودجه تعیین می‌شود	(۱) زمین (۲) زمین یا ساختمان	استرالیا
بر مبنای کسری بودجه ایالت‌ها به طور سالیانه تعیین می‌شود	زمین و تمام ساخت و سازها	کانادا
۱/۴ تا ۲/۱ درصد ۰/۳ درصد	(۱) زمین، ساختمان و دارایی‌های ملموس تجاری (۲) زمین و ساختمان	ژاپن
۰/۵ تا ۲/۸ درصد در سال ۲۰۱۴	تمامی زمین‌ها و املاک	آلمان
۱ تا ۳/۴ درصد	تمامی املاک	دانمارک
۱/۲ تا ۵ درصد ۰/۲ تا ۵,۵ درصد	ساختمان زمین	تایوان
۰ تا ۱۶ درصد ۱۰ تا ۱۹ درصد ۱۰ درصد	مسکونی شخصی مسکونی غیر شخصی (اجاره‌ای) غیر مسکونی	سنگاپور
به طور سالیانه تعیین می‌شود	مسکن مسکونی و املاک غیر مسکونی	انگلستان
-	-	امارات

جدول (۲-۱۶) - مالیات بر نقل و انتقال در کشورهای منتخب

کشور	وجود مالیات	نرخ مالیات	فرد پردازنده مالیات	معافیت ها
کشورهای مرحله اول توسعه				
کنیا	بله	در مناطق شهری ۴ درصد در مناطق روستایی ۲ درصد	خریدار	-
فیلیپین	بله	۱) ۱/۵ درصد (دولت مرکزی) ۲) ۰/۵ درصد (دولت محلی) ۳) ۰/۲۵ درصد (حق ثبت)	خریدار	-
نیکاراگوئه	بله	۱ تا ۴ درصد	خریدار	-
عربستان	خیر			
هندوراس	بله	زمین‌های خالی و بایر ۱/۵ درصد املاک دارای ساختمان ۴ درصد		-
تانزانیا	بله	۱ درصد	خریدار	-
گینه	خیر			
آذربایجان	خیر			
هند	بله	۴ تا ۸ درصد	خریدار	-
کشورهای مرحله دوم توسعه				
آفریقای جنوبی	بله	حداکثر ۸ درصد	خریدار	املاک دارای ارزش کمتر از ۶۰۰۰۰۰ رند معاف هستند
چین	بله	۳ تا ۵ درصد	فروشنده	-
اندونزی	بله	۱۰ درصد	نصف خریدار و نصف فروشنده	برای افراد سازنده مسکن این نرخ ۱ درصد است
تایلند	بله	۲ درصد	خریدار	-
مکزیک	بله	۲ تا ۴/۵ درصد	خریدار	-
شیلی		۰/۲ تا ۰/۳ درصد	خریدار	-
لتونی	بله	۲ درصد	خریدار	-
اوکراین	بله	۱ درصد	خریدار	-

لهستان	بله	۲ درصد	خریدار	-
مجارستان	بله	۲ درصد (از ارزش ملک زیر ۴ میلیون فورینت) و ۴ درصد (از ارزش ملک بیش از ۴ میلیون فورینت)	خریدار	-
ترکیه	بله	۴ درصد	۲درصد خریدار و ۲درصد فروشنده	-
مالزی	بله	۱ تا ۳ درصد	خریدار	-
کشورهای مرحله سوم توسعه				
استرالیا	بله	فزاینده با نرخ نهایی ۱/۲۵ تا ۷ درصد	خریدار	برای نخستین خریدار هر مسکن و برای محل زندگی اصلی اشخاص تخفیف در نظر گرفته می شود.
کانادا	بله	۰/۵ تا ۲ درصد	خریدار	اولین خریدار یک دارایی از پرداخت مالیات تا ۲۰۰۰ دلار معاف است
ژاپن	بله	۴ درصد	خریدار	-
آلمان	بله	۳/۵ تا ۵ درصد	به طور مشترک خریدار و فروشنده	-
تایوان	بله	۶ درصد ۰/۱ درصد	خریدار خریدار	-
دانمارک	بله	۱۸۸ یورو به اضافه ۰/۶ درصد ارزش معامله	خریدار	-
سنگاپور	بله	۵ تا ۱۵ درصد	خریدار و فروشنده	-
انگلستان	بله	(۱) ۰ تا ۱۵ درصد برای املاک مسکونی (۲) ۰ تا ۴ درصد برای املاک غیر مسکونی (۳) ۱ درصد بر مازاد اجاره سالیانه بر ۱۲۵۰۰۰ پوند	خریدار	-
امارات	خیر			

جدول (۲-۱۷) - مالیات بر عایدی سرمایه ای در کشورهای منتخب

کشور	وجود این مالیات	نرخ مالیات برای اشخاص حقیقی	نرخ مالیات برای شرکت‌ها	معافیت‌ها و تخفیف‌ها
کشورهای مرحله اول توسعه				
کنیا	خیر			
فیلیپین	بله	۶ درصد	۶ درصد	-
نیکاراگوئه	بله	۲۰ درصد	۲۰ درصد	
عربستان	خیر			
گینه	خیر			
هندوراس	بله	۱۰ درصد	۱۰ درصد	-
تانزانیا	بله	۳۰ درصد	۳۰ درصد	-
آذربایجان	بله	۱۴ تا ۲۵ درصد	۲۰ درصد	-
هند	بله	صفر تا ۳۰ درصد	صفر تا ۳۰ درصد	اگر عایدی به‌دست‌آمده در طول کمتر از ۶ ماه مجدداً سرمایه‌گذار شود معاف از مالیات است
کشورهای مرحله دوم توسعه				
آفریقای جنوبی	بله	حداکثر تا ۱۳/۳ درصد	۱۸/۶۴ درصد	افراد تا سقف ۳۰۰۰۰ رند از پرداخت مالیات معاف هستند، ۳۳/۳ درصد از عایدی بالای ۳۰۰۰۰ رند در محاسبه مالیات در نظر گرفته می‌شود.
چین	بله	۲۰ درصد	۳۰ تا ۶۰ درصد	-
اندونزی	بله	۵ تا ۳۰ درصد	۲۵ درصد	-
تایلند	بله	۰ تا ۳۵ درصد	۲۰ درصد	-
شیلی	بله	۰ تا ۴۰ درصد	۰ تا ۴۰ درصد	اگر شغل شخصی خرید و فروش املاک نباشد از پرداخت این مالیات معاف است
لتونی	بله	۱۵ درصد	۱۵ درصد	اگر ملکی بیش از ۵ سال نگهداری شود از پرداخت این مالیات معاف است
اوکراین	بله	۵ درصد	۵ درصد	اگر ملکی بیش از ۳ سال نگهداری شود از پرداخت این مالیات معاف است
لهستان	بله	۱۰ درصد	۱۹ درصد	املاک غیر تجاری که بیش از ۵ سال نگهداری شوند از پرداخت این مالیات معاف هستند
مکزیک	بله	۱/۹۲ تا ۳۰ درصد	۳۰ درصد	عایدی محل زندگی اصلی اشخاص حقیقی از پرداخت این مالیات معاف است

اشخاص حقیقی از پرداخت این مالیات معافند	۱۰ درصد (تا ۵۰۰ میلیون فورینت) ۱۹ درصد (بیش از ۵۰۰ میلیون فورینت)	.	بله	مجارستان
اگر ملک بیش از ۵ سال نگهداری شده باشد عاید بیهودست‌آمده از فروش آن معاف از مالیات است	۲۰ درصد	۱۵ تا ۳۵ درصد	بله	ترکیه
-	۵ تا ۳۰ درصد	صفر تا ۳۰ درصد	بله	مالزی
کشورهای مرحله سوم توسعه				
اگر اشخاص حقیقی املاک خود را بیش از ۱۲ ماه نگهداری کنند، نصف عایدی کسب شده آنها مشمول مالیات می شود	۳۰ درصد	۰ تا ۴۵ درصد	بله	استرالیا
از ۵۰ درصد عایدی کسب شده مالیات گرفته می شود، مسکن اصلی فرد از پرداخت این مالیات معاف است	۷/۵	۱۵-۲۹ درصد	بله	کانادا
در مورد نگهداری املاک مسکونی بالای ۱۰ سال، تا عایدی ۶۰ میلیون ین نرخ مالیات به ۱۰ درصد کاهش می یابد	۲۵/۵ درصد	۳۰ درصد (نگهداری کمتر از ۵ سال) ۱۵ درصد (نگهداری بیشتر از ۵ سال)	بله	ژاپن
-	۰ تا ۴۰ درصد (تمامی املاک به جز زمین) ۲۰ تا ۴۰ درصد (زمین)	۰ تا ۴۰ درصد (تمامی املاک به جز زمین) ۲۰ تا ۴۰ درصد (زمین)	بله	تایوان
مسکن شخصی از پرداخت مالیات معاف است	۲۴ درصد	۲۴ درصد	بله	دانمارک
اشخاص حقیقی که ملک خود را بیش از ۱۰ سال نگهداری کنند، معاف هستند.	۱۵ درصد	۱۴ تا ۴۲ درصد	بله	آلمان
			خیر	سنگاپور
برای افراد در سال ۲۰۱۴ معافیت ۱۱۰۰۰ پوندی وجود دارد. برای شرکت ها نیز عایدی ناشی از تورم معاف است	۲۳ درصد	۱۸ یا ۲۸ درصد	بله	انگلستان
			خیر	امارات

۲-۶ جمع‌بندی

با توجه به مجموع مطالب ارائه شده در این فصل می‌توان به مقایسه‌ای تطبیقی از ابعاد مختلف مالیات‌های عمده بخش مسکن در کشورهای مختلف با توجه به سطح توسعه یافتگی آنها دست یافت. به همین منظور، ابتدا، به مقایسه ابعاد مختلف مالیات سالیانه بر املاک برای کشورها خواهیم پرداخت و سپس، همین کار را برای مالیات بر نقل و انتقال و مالیات بر عایدی انجام خواهیم داد.

مالیات سالیانه بر املاک

مالیات سالیانه بر املاک در تمامی کشورهای مورد بررسی به جز عربستان و امارات وجود دارد، که این امر نشان‌دهنده فراگیر بودن نسبی این مالیات در بین تمامی کشورها، بدون توجه به سطح توسعه یافتگی آنهاست. پایه مالیاتی این مالیات نیز در تمام سطوح توسعه یافتگی کشورها مورد بررسی متنوع است به طوری که از این نظر نمی‌توان تفاوت عمده‌ای بین کشورهای با توسعه یافتگی متفاوت قایل شد، اما تنها تفاوت جزئی در این زمینه این است که مبنای سنجش پایه این مالیات در کشور تایلند ارزش اجاره‌ای زمین و ساختمان است، اما در سایر کشورها پایه این مالیات ارزش بازاری ملک است. در مورد نرخ اعمال این مالیات نیز می‌توان گفت که این نرخ در بین کشورها با توجه به نحوه سنجش پایه مالیاتی کشورها متفاوت است. در برخی کشورها میزان این نرخ با توجه به کسری بودجه سالیانه دولت‌های محلی تعیین می‌شود و در سایر کشورها نرخ ثابتی دارد. در بین کشورهایی که نرخ ثابتی برای این مالیات وضع کرده‌اند، نرخ مالیات در کشورهایی که از ارزش بازاری به روز شده املاک به عنوان پایه‌ای برای اخذ این مالیات استفاده می‌کنند، در دامنه ۰/۱ تا ۱۵ درصد قرار دارد. اما کشور کنیا که از ارزش املاک در سالیان دور استفاده می‌کند، نرخ بالای ۲۲ درصدی را برای این مالیات وضع کرده است.

مالیات بر نقل و انتقال املاک

مالیات بر نقل و انتقال املاک در مقایسه با مالیات سالیانه بر املاک در کشورهای مورد بررسی از فراوانی کمتری برخوردار است. این مالیات غیر از کشور امارات در تمامی کشورهای مورد بررسی که در مراحل دوم و سوم توسعه یافتگی قرار دارند اخذ می‌شود، همچنین در کشورهای عربستان، گینه و جمهوری آذربایجان که در مرحله اول توسعه یافتگی قرار دارند نیز این مالیات اعمال نمی‌شود. نرخ این مالیات نیز در کشورهای مورد بررسی واقع در مرحله اول توسعه یافتگی متفاوت از کشورهای سایر مراحل است، به طوری که در کشورهای مرحله اول این نرخ از ۰/۲۵ درصد تا ۴ درصد متغیر است (غیر از برخی شهرهای هند که این نرخ در آنها ۸

درصد است)، اما دامنه تغییرات این نرخ در کشور های مرحله دوم بین ۲ تا ۱۰ درصد و در کشورهای مرحله سوم در فاصله ۲ تا ۱۵ درصد قرار دارد. لازم به ذکر است که نرخ مالیات بر نقل و انتقال در کشورهای مرحله دوم و سوم تفاوت چندانی با یکدیگر ندارد و وجود حداکثر نرخ مالیات ۱۵ درصدی انگلستان موجب تفاوت دامنه تغییرات این نرخ در بین مراحل دوم و سوم توسعه شده است. در مورد وقوع مالیاتی این مالیات نیز می توان گفت که در اکثر کشورها این مالیات از خریدار املاک دریافت می گردد، اما در کشورهای اندونزی، ترکیه، آلمان و سنگاپور این مالیات به طور مشترک توسط خریدار و فروشنده پرداخت می شود. چین نیز تنها کشوری است که این مالیات را از فروشنده املاک دریافت می کند.

برخی کشورهایی که در مرحله دوم و سوم توسعه یافتگی قرار دارند، معافیت یا تخفیفاتی نیز در پرداخت این مالیات در موارد مشخص قائل شده اند، اما کشورهای مورد بررسی در مرحله اول توسعه یافتگی که در آنها این مالیات اخذ می شود، هیچ گونه معافیت یا تخفیفی برای این مالیات قائل نیستند.

مالیات بر عایدی سرمایه‌ای

این نوع مالیات، در تمامی کشورهای مورد بررسی واقع در مرحله دوم و سوم توسعه یافتگی، به جز سنگاپور و امارات وجود دارد اما تنها بخشی از کشورهای مورد بررسی واقع در مرحله اول توسعه این مالیات را اخذ می کنند. در بسیاری از کشورهای مورد بررسی، عایدی سرمایه‌ای جزئی از درآمد مشمول مالیات اشخاص حقیقی و حقوقی در نظر گرفته می شود و بر آن مالیاتی با همان نرخ مالیات بر درآمد شخصی یا مالیات بر سود شرکت ها وضع می شود. دامنه این نرخ ها برای اشخاص حقیقی کشورهای مورد بررسی واقع در مراحل توسعه اول، دوم و سوم به ترتیب ۳۰-۰ درصد، ۴۰-۰ درصد و ۴۵-۰ درصد و برای اشخاص حقوقی کشورهای مورد بررسی واقع در مراحل توسعه اول، دوم و سوم به ترتیب ۳۰-۰ درصد، ۶۰-۰ درصد و ۳۰-۰ درصد است. لازم به ذکر است که دامنه نرخ این مالیات برای شرکت ها در کشورهای مورد بررسی واقع در مرحله دوم توسعه، به غیر از چین، ۴۰-۰ درصد است. دامنه نرخ این مالیات در بین کشورهای واقع در مراحل مختلف توسعه بیانگر این حقیقت است که این مالیات در کشورهای مورد بررسی واقع در مرحله اول توسعه یافتگی در مقایسه با کشورهای واقع در مراحل بعدی با نرخ کمتری از اشخاص حقیقی و حقوقی اخذ می گردد. اما تفاوت زیادی در نرخ این مالیات بین کشورهای واقع در مرحله دوم و سوم توسعه وجود ندارد. در مورد معافیت ها و تخفیفات این مالیات نیز باید گفت در کشورهای بررسی شده واقع در مرحله اول توسعه به غیر از هند در بقیه کشورها هیچ گونه معافیت یا تخفیفی در اخذ این مالیات وجود ندارد. اما کشورهای واقع در سایر مراحل توسعه معافیت ها و تخفیف هایی برای

پرداخت این مالیات در نظر گرفته‌اند که مهمترین آنها عبارتند از: معافیت محل زندگی اصلی اشخاص حقیقی از پرداخت مالیات بر عایدی سرمایه ای و معافیت یا تخفیف مالیاتی برای افرادی که بیش از زمان معینی ملک را در مالکیت خود داشته باشند.

فصل سوم:

تحلیلی تجربی از تأثیرگذاری مالیات‌ها بر بخش مسکن

(با استفاده از داده‌های بین‌کشوری)

۳-۱ مقدمه

بخش مسکن به عنوان یکی از مهم‌ترین بخش‌های اقتصادی همواره مورد توجه سیاست‌گذاران حوزه اقتصاد بوده است. از یک سو، دولت‌مردان به دنبال جمع‌آوری درآمد و مالیات‌ستانی از بخش مسکن و ساختمان همانند سایر بخش‌های اقتصادی هستند. از سوی دیگر، ایجاد بازاری شفاف و کارا به منظور تأمین نیاز سرپناه آحاد جامعه نیز به عنوان یکی از وظایف اصلی دولت‌ها شناخته شده است. در اکثر کشورهای دنیا، دولت‌ها به روش‌های مختلفی بر بخش مسکن اثرگذار می‌باشند. البته لازم به ذکر است که عوامل مختلف و متغیرهای متعددی بر سطح قیمت‌ها و فعالیت‌های بخش مسکن تأثیرگذار هستند. هدف اصلی این فصل ارائه تحلیلی بین‌کشوری از تأثیرگذاری مالیات‌ها بر قیمت و فعالیت‌های حقیقی بخش مسکن می‌باشد. در واقع، در این فصل به دنبال پاسخگویی به این سوال هستیم که آیا رابطه‌ای بین ابزارهای مالیاتی و بخش مسکن وجود دارد؟ و اگر بله، نحوه این ارتباط چگونه می‌باشد؟

در ادامه این فصل، مطالب زیر به ترتیب ارائه می‌شود. ابتدا به مرور خلاصه‌ای از وضعیت بازار مسکن و مالیات‌های این بخش در دنیا پرداخته می‌شود. سپس، پیشینه مطالعات تجربی مرتبط با موضوع اصلی این فصل ارائه خواهد شد. قسمت بعدی، به معرفی متغیرها و مدل اقتصادسنجی بکار رفته اختصاص داده شده است. در انتها، یافته‌های تجربی بدست آمده از نمونه‌ای شامل ۳۳ کشور برای دوره زمانی ۲۰۱۳-۱۹۸۰ گزارش می‌شود. لازم به ذکر است که در اینجا شواهد تجربی به تفکیک اثرات سه نوع ابزار مالیاتی در بخش مسکن شامل مالیات بر نقل و انتقال، مالیات بر عایدی سرمایه‌ای و مالیات سالانه بر اموال بر روی قیمت و فعالیت‌های حقیقی بخش مسکن استخراج شده است.

۳-۲ نمای کلی از وضعیت بازار مسکن در دنیا

مسکن یک بخش اساسی در تمامی اقتصادهای دنیا محسوب می‌گردد. بخش مسکن به دلیل دارا بودن وابستگی‌های پیشین و پسین متعدد با سایر بخش‌های اقتصادی از تأثیرات قابل‌ملاحظه‌ای بر متغیرهای مهم اقتصادی از جمله تولید ناخالص داخلی، سرمایه‌گذاری، اشتغال و ... برخوردار می‌باشد. از سوی دیگر، نوسانات بخش مسکن به عنوان یک منبع مهم ایجاد بی‌ثباتی در بخش مالی و حقیقی اقتصاد شناخته شده است. به همین دلیل، امروزه بررسی و رصد وضعیت بازار مسکن به یکی از دغدغه‌های اصلی سیاست‌گذاران حوزه اقتصادی تبدیل شده است. در واقع، شناسایی عوامل اصلی ایجاد کننده نوسانات قیمتی بازار مسکن و چگونگی تعدیل این نوسانات از پیش نیازهای غیرقابل انکار در جهت سیاست‌گذاری صحیح در بخش اقتصاد مسکن

قلمداد می‌شود. به منظور نشان دادن اهمیت بخش مسکن در ادامه، برخی از آمارهای کلیدی وضعیت بازار جهانی مسکن ارائه خواهد شد.

در جدول شماره (۱) سهم ارزش افزوده بخش ساختمان و مسکن از کل تولید ناخالص داخلی (به قیمت ثابت سال ۲۰۰۵) برای متوسط دنیا و مناطق مختلف گزارش شده است. آمارها دلالت بر این دارد که متوسط سهم ارزش افزوده بخش ساختمان در دنیا روند صعودی داشته است به گونه‌ای که از ۴,۶ درصد در سال ۱۹۹۰ به ۷,۴ درصد در سال ۲۰۱۲ افزایش یافته است. بیشترین سهم ارزش افزوده ساختمان به ترتیب با ۱۱,۲ و ۹,۳ درصد به مناطق آمریکای لاتین و آسیا اختصاص دارد. همچنین، آمارها به قیمت جاری سال ۲۰۱۲ حاکی از این می‌باشد که از ۶۸,۸ تریلیون دلار تولید ناخالص داخلی دنیا، تقریباً ۳,۹ تریلیون دلار آن ارزش افزوده بخش ساختمان می‌باشد. در کل، می‌توان گفت که این اعداد و ارقام نشان‌دهنده اهمیت بخش ساختمان است.

جدول (۱) سهم ارزش افزوده بخش ساختمان از تولید ناخالص داخلی (به قیمت ثابت سال ۲۰۰۵)

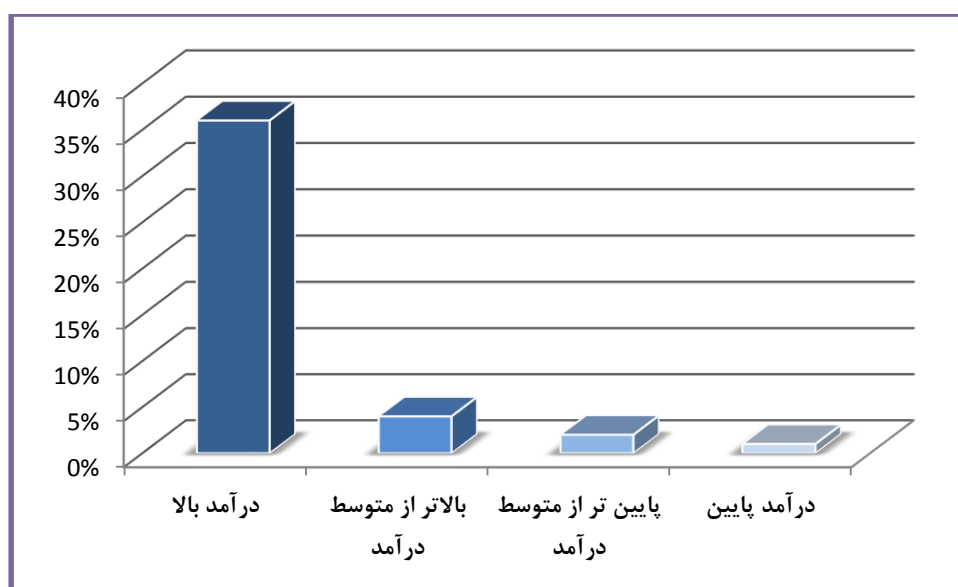
نام کشور	۱۹۹۰	۱۹۹۵	۲۰۰۰	۲۰۰۵	۲۰۱۰	۲۰۱۱	۲۰۱۲
آمریکا	6.1	5.7	5.8	4.9	3.5	3.4	3.5
اروپا	5.1	5.3	3.9	6.3	7.2	7.6	7.1
آسیا	6.1	7.7	5.7	5.7	8.2	9.1	9.3
آفریقا	3.9	3.5	3.3	4.1	7.2	7.5	8.2
آمریکای لاتین	4.3	5.4	5.7	6.2	10.3	11.2	11.2
دنیا	4.6	5.2	4.5	5.7	7.0	7.5	7.4

مأخذ: <http://knoema.com/UNNAMAD2013/national-accounts-main-aggregates-database>

یکی از جنبه‌های با اهمیت بخش مسکن نقش آن در بازار مالی می‌باشد. با توجه به اینکه در بیشتر کشورهای دنیا، دارایی مسکن بیشترین سهم را در پرتفوی سرمایه‌گذاری خانوارهایی با درآمد متوسط دارد و نسبت درآمد خانوارها به ارزش مسکن بسیار پایین است، خرید مسکن به عنوان یک سرمایه‌گذاری بلندمدت به وام‌های رهنی وابسته می‌باشد. در اینجا، به منظور بررسی نقش وام‌های رهنی در بازارهای مالی دنیا از شاخص عمق بازار وام

رهنی^۱ استفاده شده است. این شاخص به صورت نسبت کل وام‌های رهنی به تولید ناخالص داخلی تعریف می‌شود. اطلاعات این شاخص برای ۹۹ کشور در دوره زمانی ۲۰۱۰-۲۰۰۶، از مقاله بادوو و همکاران^۲ (۲۰۱۴) استخراج شده است. آمارها حاکی از این است که دامنه شاخص عمق بازار وام رهنی از کمتر یک درصد در کشور رواندا تا ۱۰۹ درصد در کشور دانمارک متغیر می‌باشد. همچنین، متوسط شاخص عمق بازار وام رهنی با دسته‌بندی کشورها بر حسب سطح درآمد آنها در نمودار شماره (۱) نمایش داده شده است. این نمودار نشان می‌دهد که شاخص عمق بازار وام رهنی به صورت محدب با سطح درآمد کشورها افزایش می‌یابد. به این صورت که افزایش درآمد تا سطح کشورهای بالاتر از متوسط درآمد منجر به افزایش اندکی در شاخص عمق بازار وام رهنی می‌گردد، اما افزایش درآمد به سطح کشورهای با درآمد بالا به همراه افزایش شدید شاخص مربوطه خواهد بود. این موضوع دلالت بر این دارد که تنها کشورهای با درآمد بالا، توانایی لازم برای فراهم نمودن گسترده وام‌های رهنی در بخش مسکن دارند.

نمودار شماره (۱) شاخص عمق بازار وام رهنی در کشورهای مختلف با سطح درآمدی متفاوت



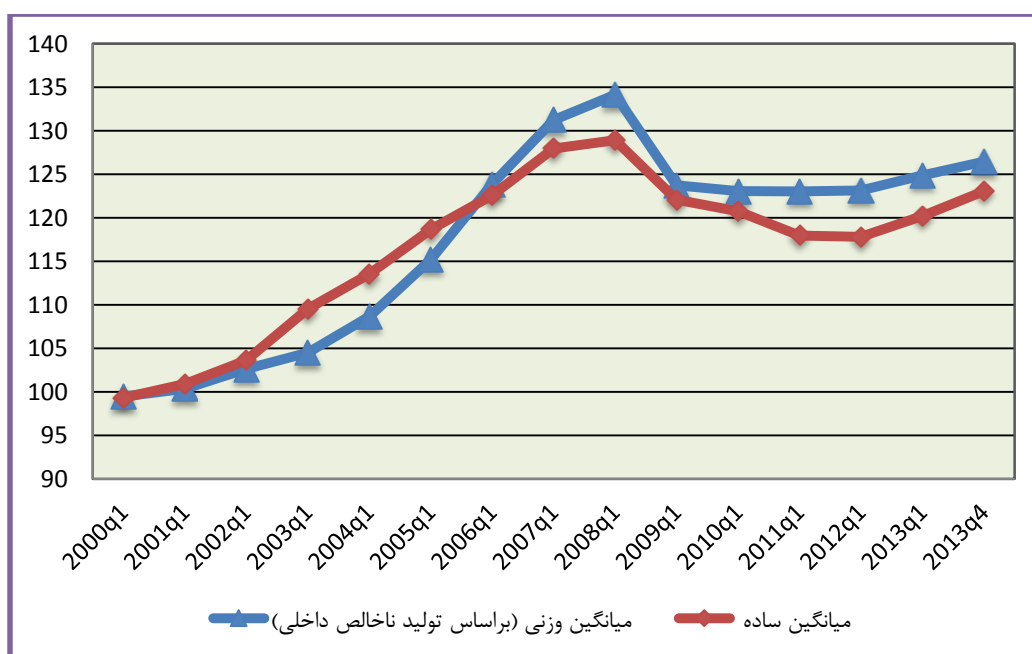
مأخذ: بادوو و همکاران (۲۰۱۴)

¹Mortgage Depth

²Badev et al., 2014

نوسانات قیمتی یکی دیگر از جنبه‌های با اهمیت بازار مسکن محسوب می‌گردد. در همین زمینه، صندوق بین-المللی پول در پروژه‌ای تحت عنوان دیده‌بان مسکن جهانی^۳ به بررسی و رصد قیمت‌های مسکن در بیشتر کشورهای دنیا می‌پردازد. در نمودار شماره (۲) روند شاخص قیمتی جهانی مسکن برای سال‌های ۲۰۰۰ تا ۲۰۱۳ نمایش داده شده است. در اینجا هم میانگین ساده و هم میانگین وزنی قیمت حقیقی مسکن ارائه شده است (وزن هر کشور برابر با تولید ناخالص داخلی آن می‌باشد). لازم به ذکر است که روند دو شاخص قیمتی ساده و وزنی بسیار نزدیک به همدیگر می‌باشد. آمارها حاکی از این است که بیشینه قیمت‌های جهانی مسکن در دوره مورد بررسی در فصل چهارم سال ۲۰۰۷ بوده و بعد از گذشت تقریباً ۵ سال هنوز سطح قیمت‌ها پایین‌تر از مقدار حداکثر خود در این دوره زمانی می‌باشد. بیشترین کاهش سطح قیمت‌های جهانی در فصل سوم سال ۲۰۰۹ برابر با منفی ۱۰ ثبت شده است. در کل می‌توان گفت که روند قیمت‌های جهانی مسکن دلالت بر نوسانات قیمتی دارد که این نوسانات می‌تواند تأثیرگذاری منفی بر عملکرد اقتصادهای مختلف داشته باشد.

نمودار شماره (۲) روند شاخص قیمت جهانی مسکن (۲۰۰۰-۲۰۱۳)

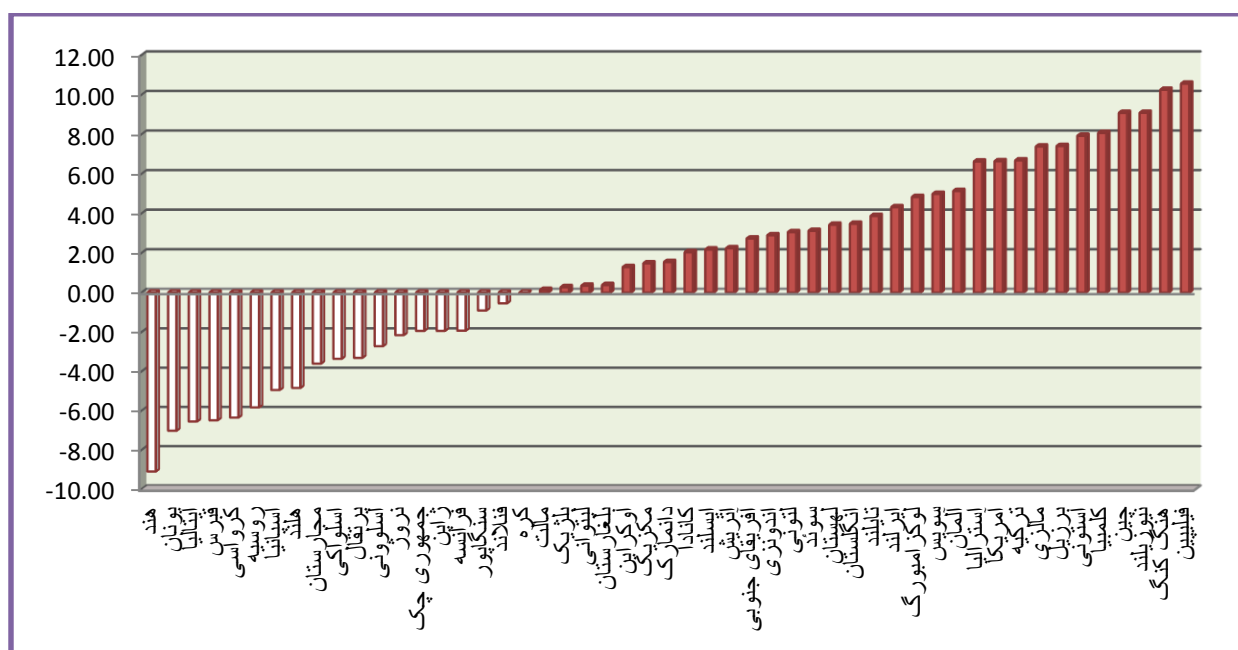


مأخذ: OECD, Global Property Guide, Haver, IMF calculations

³Global Housing Watch

در جدول شماره (۲) رشد سالانه قیمت اسمی مسکن برای ۵۱ کشور در سال ۲۰۱۳ گزارش شده است. کشورهای فیلیپین و هند با ۱۰,۵ و ۹,۱- درصد به ترتیب بیشترین افزایش و کاهش تغییر قیمت مسکن را در سال ۲۰۱۳ تجربه نموده‌اند. این دامنه اختلاف در رشد قیمتی مسکن می‌تواند حاکی از این باشد که الزما روند تغییرات قیمتی مسکن در کشورهای مختلف یکسان نمی‌باشد. البته لازم به اشاره می‌باشد که بسته به برخی از پارامترها همانند موقعیت جغرافیایی، درجه باز بودن اقتصاد، پایین بودن ریسک سیاسی و غیره، ممکن است که الگوی نوسانات بازار مسکن برای برخی کشورها تاحد زیادی منطبق نباشد. متوسط رشد و انحراف معیار قیمت مسکن در سال ۲۰۱۳ برای کشورهای مورد بررسی به ترتیب برابر با ۱,۳۷ و ۴,۹۸ درصد بوده است. اختلاف زیاد شاخص‌های میانگین و انحراف معیار نیز دلالت بر تفاوت‌های عمده تغییرات قیمتی در کشورهای مختلف دارد.

نمودار شماره (۳) تغییرات قیمتی اسمی مسکن در سال ۲۰۱۳



مأخذ: OECD, Global Property Guide, Haver, IMF calculations

جدول (۲) تغییرات قیمتی اسمی مسکن در سال ۲۰۱۳

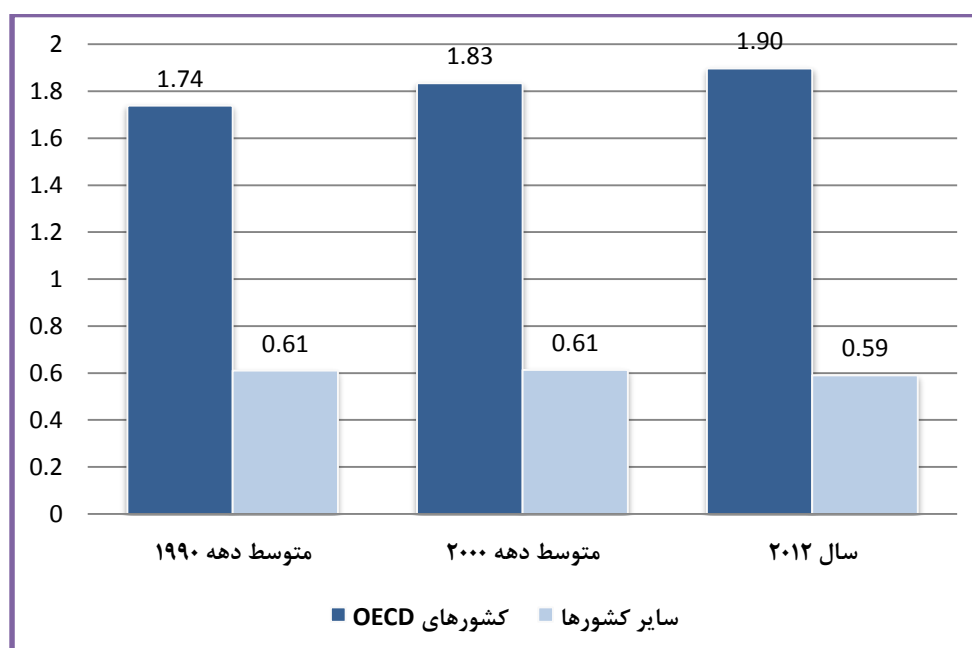
کشور	درصد تغییر	کشور	درصد تغییر
فیلیپین	10.56	مکزیک	1.48
هنگ کنگ	10.25	اوکراین	1.29
نیوزیلند	9.09	بلغارستان	0.38
چین	9.09	لیتوانی	0.35
کلمبیا	8.07	بلژیک	0.27
استونی	7.93	مالت	0.13
برزیل	7.41	کره جنوبی	-0.03
مالزی	7.39	فنلاند	-0.54
ترکیه	6.68	سنگاپور	-0.90
آمریکا	6.64	فرانسه	-1.93
استرالیا	6.62	ژاپن	-1.93
آلمان	5.14	جمهوری چک	-1.93
سوئیس	4.99	نروژ	-2.15
لوکزامبورگ	4.83	اسلوونی	-2.71
ایرلند	4.32	پرتغال	-3.30
تایلند	3.87	اسلواکی	-3.35
انگلستان	3.48	مجارستان	-3.60
لهستان	3.43	هلند	-4.84
سوئد	3.12	اسپانیا	-4.94
لتونی	3.06	روسیه	-5.83
اندونزی	2.90	کرواسی	-6.35
آفریقای جنوبی	2.73	قبرس	-6.48
اتریش	2.24	ایتالیا	-6.55
ایسلند	2.18	یونان	-7.02
کانادا	2.04	هند	-9.10
دانمارک	1.55		

مأخذ: OECD, Global Property Guide, Haver, IMF calculations

۳-۳ وضعیت مالیات بر مسکن در دنیا

در این قسمت به بررسی وضعیت مالیات بر مسکن در دنیا برای دوره زمانی ۱۹۹۰ تا ۲۰۱۲ پرداخته می‌شود. لازم به ذکر است که آمارهای مالیات بخش مسکن برای ۸۲ کشور شامل ۳۴ کشور OECD و ۴۸ کشور دیگر در دسترس بوده است. شواهد حاکی از این می‌باشد که متوسط نسبت مالیات بخش مسکن بر تولید ناخالص داخلی در کشورهای OECD تقریباً سه برابر این نسبت در سایر کشورها می‌باشد. همچنین، متوسط مالیات بخش مسکن برای کشورهای OECD در دوره زمانی مورد بررسی روندی صعودی داشته است، به گونه‌ای که از ۱,۸ درصد تولید ناخالص داخلی در دهه ۸۰ به ۱,۹ درصد در سال ۲۰۱۲ رسیده است. در مقابل، متوسط مالیات بخش مسکن در ۴۸ کشور دیگر در همین دوره زمانی کاهش اندکی را تجربه نموده است. متوسط مالیات بر مسکن در این ۴۸ کشور که بیشتر کشورهای در حال توسعه هستند از ۰,۶۱ درصد تولید ناخالص داخلی به ۰,۵۹ درصد تولید ناخالص داخلی کاهش یافته است.

نمودار شماره (۴) روند مالیات بخش مسکن (درصدی از تولید ناخالص داخلی)



مأخذ: International Monetary Fund, Government Finance Statistics (GFS)

داده‌های مالیات‌های بخش مسکن به صورت نسبی از تولید ناخالص داخلی برای متوسط دهه ۱۹۹۰ و ۲۰۰۰ و سال ۲۰۱۲ در کشورهای OECD و سایر کشورها به ترتیب در جدول‌های (۳) و (۴) ارائه شده است. در میان کشورهای OECD، انگلستان، فرانسه و بلژیک به ترتیب با مقادیر ۴,۲، ۳,۹ و ۳,۴ درصد بیشترین نسبت مالیات بر مسکن به تولید ناخالص داخلی در سال ۲۰۱۲ را به خود اختصاص داده‌اند. در میان سایر کشورها، بیشترین نسبت مالیات بر مسکن به تولید ناخالص داخلی در سال ۲۰۱۲ به کشورهای برزیل، بلغارستان و ازبکستان به ترتیب با ۲,۰۴، ۱,۳۷ و ۱,۲۷ درصد تعلق دارد. بررسی شواهد آماری حاکی از این می‌باشد که نسبت مالیات‌های بخش مسکن به تولید ناخالص داخلی چه در کشورهای توسعه‌یافته و چه در کشورهای در حال توسعه، تقریباً روند ثباتی داشته است. البته لازم به اشاره است که در کل، میزان این مالیات‌ها در کشورهای توسعه‌یافته در سطحی بالاتر از کشورهای در حال توسعه قرار دارد.

جدول (۳) مالیات بخش مسکن در کشورهای OECD (درصدی از تولید ناخالص داخلی)

ردیف	کشور	متوسط دهه ۱۹۹۰	متوسط دهه ۲۰۰۰	سال ۲۰۱۲
1	استرالیا	2.59	2.59	
2	اتریش	0.81	0.57	0.60
3	بلژیک	1.78	2.60	3.40
4	کانادا	3.72	3.49	3.30
5	شیلی	1.22	1.24	0.90
6	جمهوری چک	0.49	0.44	0.50
7	دانمارک	1.79	1.82	1.80
8	استونی	0.40	0.30	0.30
9	فنلاند	1.08	1.09	1.20
10	فرانسه	2.97	3.25	3.90
11	آلمان	1.01	0.87	0.90
12	یونان	1.94	1.60	2.00
13	مجارستان	0.52	0.79	0.90
14	ایسلند	2.76	2.49	2.50
15	ایرلند	1.51	2.02	1.80
17	ایتالیا	1.83	2.22	2.70
18	ژاپن	2.96	2.68	2.70
19	کره جنوبی	2.57	2.96	2.80

20	لوکزامبورگ	2.97	3.23	2.70
21	مکزیک	0.25	0.29	
22	هلند	1.77	1.88	
23	نیوزیلند	2.00	1.80	2.10
24	نروژ	1.12	1.12	1.20
25	لهستان	1.08	1.29	
26	پرتغال	0.84	1.17	1.30
27	جمهوری اسلواکی	0.64	0.50	0.40
28	اسلونی	0.66	0.62	0.70
29	اسپانیا	1.82	2.54	2.00
30	سوئد	1.71	1.41	1.00
31	سوئیس	2.21	2.29	2.00
32	ترکیه	0.54	0.80	1.20
33	انگلستان	3.25	4.26	4.20
34	آمریکا	3.03	3.00	3.00
	متوسط OECD	1.80	1.84	۱,۹۰

مأخذ: International Monetary Fund, Government Finance Statistics (GFS)

جدول (۴) مالیات بخش مسکن در سایر کشورها (درصدی از تولید ناخالص داخلی)

ردیف	کشور	متوسط دهه ۱۹۹۰	متوسط دهه ۲۰۰۰	سال ۲۰۱۲
1	افغانستان	0.10	0.24	
2	آلبانی		0.18	0.19
3	ارمنستان	0.33	0.41	
4	آذربایجان	0.34	0.27	
5	باربادوس		1.91	
6	بلاروس		1.59	0.98
7	بوتان	0.08	0.01	
8	بولیوی	1.65	1.66	
9	برزیل		2.20	2.03
10	بلغارستان	0.28	1.06	1.37
11	چین: ماکائو	1.31	0.82	0.72
12	چین	1.42		
13	کلمبیا	0.29		
14	کنگو	0.21		
15	کاستاریکا		0.62	
16	کرواسی		0.31	0.25
17	مصر		0.28	0.91
18	گرجستان		0.72	0.88
19	هند	0.05	0.07	
20	اندونزی		0.57	0.35
21	ایران	0.25		
22	جامائیکا		0.18	
23	اردن		0.49	
24	قزاقستان		0.90	
25	لتونی		0.65	0.76
26	لسوتو	0.01	0.21	
27	مقدونیه	0.42		
28	مالدیو		0.03	
29	مالت		1.09	
30	موریس		1.26	

31	مولدووا	0.47	0.34
32	مغولستان	1.24	0.15
33	پاراگوئه	0.31	0.33
34	پرو	0.18	0.18
35	روسیه	1.16	
37	صربستان	0.72	0.66
38	سیشل	0.06	0.00
39	سنگاپور	0.92	1.06
40	آفریقای جنوبی	1.57	
42	تاجیکستان	0.25	
43	تایلند	0.39	0.35
44	تونس	0.57	0.52
45	اوکراین	0.49	0.81
46	ازبکستان		1.27
47	ویتنام	1.68	0.56
48	یمن	0.00	0.01
	متوسط	0.61	0.59

مأخذ: International Monetary Fund, Government Finance Statistics (GFS)

۳-۴ پیشینه پژوهش

با توجه به اینکه در فصل اول مطالعه حاضر مروری نسبتاً جامع از مطالعات تجربی مرتبط با نحوه اثرگذاری مالیات‌ها در بخش مسکن ارائه شد، در اینجا به مرور مطالعاتی پرداخته خواهد شد که به دنبال شناسایی عوامل اصلی تعیین‌کننده دوره‌های رونق و رکود بازار مسکن هستند. از یافته‌های این مطالعات می‌توان برای تصریح مدل اقتصادسنجی در بخش بعدی این فصل بهره گرفت.

عوامل اصلی تعیین‌کننده سطح قیمت‌های مسکن در ۸ کشور از منطقه اروپای مرکزی و شرقی و ۱۹ کشور OECD در مطالعه اگرت و میالچک^۴ (۲۰۰۷) مورد بررسی قرار گرفته است. تمرکز اصلی مطالعه اگرت و میالچک بررسی این موضوع می‌باشد که آیا متغیرهای کلان اقتصادی به اندازه کافی از قدرت توضیح‌دهندگی برای بررسی تغییرات قیمت‌های مسکن برخوردارند. رویکرد اصلی اقتصادسنجی بکار رفته در این مطالعه، روش

^۴Egert and Mihaljek, 2007

پانل پویا (DOLS) می‌باشد. همچنین، به منظور بررسی رابطه بلندمدت بین قیمت مسکن و متغیرهای توضیحی از روش تصحیح خطای^۵ پانل پویا استفاده شده است. یافته‌های اصلی این مطالعه حاکی از این است که متغیرهای تولید ناخالص داخلی سرانه، نرخ بهره حقیقی، نرخ رشد تسهیلات، عوامل جمعیت‌شناختی و شاخص‌های توسعه نهادی بازارهای مسکن و تأمین مالی مسکن، مهم‌ترین تعیین‌کننده‌های قیمت مسکن در نمونه مورد بررسی می‌باشند.

مطالعه آدامز و فیوس^۶ (۲۰۱۰) به بررسی اثرات بلندمدت و پویایی‌های کوتاه‌مدت متغیرهای اقتصاد کلان بر روی قیمت‌های مسکن می‌پردازد. نمونه مورد بررسی در این مطالعه شامل ۱۵ کشور برای یک دوره ۳۰ ساله (۲۰۰۷-۱۹۷۵) می‌باشد. سه متغیر توضیحی اصلی در مطالعه آدامز و فیوس (۲۰۱۰) عبارت از متغیر فعالیت‌های اقتصادی، نرخ بهره بلندمدت و شاخص هزینه‌های ساخت می‌باشند. متغیر فعالیت‌های اقتصادی از اولین مولفه‌های اصلی^۷ ماتریس شامل متغیرهای عرضه حقیقی پول، مصرف حقیقی، تولید صنعتی حقیقی، تولید ناخالص داخلی حقیقی و اشتغال بدست آمده است. نرخ بهره اوراق قرضه ۱۰ ساله دولتی نیز به عنوان نرخ بهره بلندمدت در نظر گرفته شده است. همچنین، شاخص هزینه‌های ساخت به صورت شاخص ترکیبی از هزینه مواد ساختمانی، هزینه نیروی کار و هزینه بهره وام‌های رهنی تعریف شده است. در این مطالعه از رویکرد هم-انباشتگی پانل به منظور استخراج نتایج تجربی استفاده شده است.

شواهد تجربی مطالعه آدامز و فیوس (۲۰۱۰) نشان می‌دهد که در اثر یک افزایش یک درصدی در متغیر فعالیت اقتصادی، قیمت مسکن در بلندمدت ۰٫۶ درصد افزایش می‌یابد. همچنین، هزینه‌های ساخت و نرخ بهره به‌طور متوسط و به ترتیب اثرات بلندمدت برابر با ۰٫۶ و ۰٫۳- درصد بر روی قیمت مسکن خواهند داشت. در اینجا اشاره می‌شود که در چارچوب مدل‌های تعادلی استاندارد که توسط یافته‌های تجربی حمایت می‌شوند، متغیرهای اقتصاد کلان به‌طور معنی‌داری قیمت مسکن را تحت تأثیر قرار می‌دهند.

خصوصیات و عوامل اصلی تعیین‌کننده دوره‌های رونق و رکود در بازار مسکن در مطالعه آگنلو و اشیوکننت^۸ (۲۰۱۱) مورد بررسی قرار گرفته است. نمونه مورد مطالعه شامل ۱۸ کشور صنعتی برای دوره زمانی ۲۰۰۷-۱۹۸۰ می‌باشد. یافته‌های این مطالعه حاکی از این می‌باشد که رونق اخیر در بازار مسکن (۲۰۰۳-۲۰۰۷)، طولانی‌ترین دوره رونق در چهار دهه اخیر بوده است. در این مطالعه از یک مدل پروبیت چندسطحی استفاده شده است که متغیرهای توضیحی آن عبارتند از:

^۵Error-correction

^۶Adams and Fuss, 2010

^۷Principal components

^۸Agnello and Schuknecht, 2011

- نرخ رشد تولید ناخالص داخلی سرانه
- نرخ بهره کوتاه‌مدت
- نرخ رشد اعتبارات (تسهیلات) به بخش خصوصی
- نرخ رشد جمعیت در سن کار^۹

شواهد تجربی این مطالعه دلالت بر این دارد که متغیرهای اعتبارات و نرخ بهره کوتاه‌مدت اثر قابل توجهی بر احتمال وقوع دوره‌های رونق و رکود در بازار مسکن دارند. همچنین، یافته‌های تجربی نشان از این دارند که مقررات‌زدایی در بخش مالی به طور معنی‌داری نقش و اثر متغیر اعتبارات را تقویت می‌نماید. این شواهد پیشنهاد می‌کنند که کاهش نرخ رشد پول و اعتبارات منجر به کاهش تغییرات قیمتی مسکن در دوره‌های رونق بازار می‌گردد.

کرو و همکاران^{۱۰} (۲۰۱۳) در مطالعه‌ای به بررسی نقش ابزارهای مختلف سیاستی در مواجهه با دوره‌های رونق بازار مسکن پرداخته‌اند. در این مطالعه از تحلیل‌ها و مدل‌های مختلف اقتصادسنجی حسب مورد استفاده شده است. ابزارهای سیاستی مورد بررسی در مواجهه با دوره‌های رونق بازار مسکن عبارت از سیاست پولی (نرخ بهره کوتاه‌مدت)، سیاست مالیاتی (مالیات بر نقل و انتقال و مالیات بر املاک) و ابزارهای تنظیمی (مقررات مالی) می‌باشد. شواهد تجربی بدست آمده از نمونه‌ای شامل ۱۹ کشور توسعه‌یافته برای دوره زمانی ۱۹۹۸-۲۰۰۸ حاکی از این می‌باشد که نرخ بهره نقش به سزایی در کنترل تغییرات قیمتی مسکن در دوره‌های رونق این بازار دارد. البته لازم به اشاره می‌باشد که یافته‌های این مطالعه نشان می‌دهد که تعدیل رشد قیمت مسکن از طریق افزایش نرخ بهره به همراه هزینه زیاد کاهش سطح تولید ناخالص داخلی خواهد بود.

در مطالعه کرو و همکاران (۲۰۱۳) از نمونه‌ای شامل ۲۴۳ منطقه شهری در آمریکا به منظور بررسی اثر مالیات بر املاک بر روی تغییرات قیمتی مسکن استفاده شده است. متغیرهای توضیحی مدل اقتصادسنجی در این مورد عبارت از نرخ مالیات بر املاک، کشش عرضه مسکن، نرخ رشد جمعیت، نرخ رشد درآمد سرانه، انحراف استاندارد نرخ رشد جمعیت، انحراف استاندارد نرخ رشد درآمد سرانه، سهم خانوارهای مجرد، سهم خانوارهای خارجی می‌باشند. یافته‌های تجربی بدست آمده از مدل مزبور حاکی از این می‌باشد که نرخ‌های بالاتر مالیات بر املاک می‌تواند منجر به کاهش تغییرات قیمتی مسکن گردد. از سوی دیگر، یافته‌های مطالعه کرو و همکاران (۲۰۱۳) دلالت بر این دارد که رابطه روشنی بین مالیات بر نقل و انتقال و تغییرات قیمت مسکن وجود ندارد.

^۹Working- age population

^{۱۰}Crow et al., 20۱۳

همچنین، شواهد این مطالعه نشان می‌دهد که می‌توان از ابزارهای تنظیمی همانند نسبت کفایت سرمایه و اعمال محدودیت بر روی جنبه‌های مختلف وام‌های رهنی به صورت هدفمند و به منظور کاهش تغییرات قیمتی مسکن در دوره‌های رونق استفاده نمود. از مزایای این ابزارهای سیاستی می‌توان به هزینه پایین استفاده از آنها (عدم تأثیرگذاری بر سایر بخش‌ها)، قابلیت کاربرد در زمان‌ها و مکان‌های مختلف و افزایش انعطاف‌پذیری سیستم بانکی اشاره نمود.

در مطالعه‌ای دیگر کاتنر و شیم^{۱۱} (۲۰۱۳) به بررسی اثربخشی سیاست‌های اعتباری و مالیاتی بر روی بخش مسکن پرداخته‌اند. نمونه منحصربه‌فرد این مطالعه شامل داده‌های ۵۷ کشور برای دوره زمانی ۱۹۸۰-۲۰۱۱ می‌باشد. در این مطالعه اثرات ۹ ابزار سیاستی مختلف بر روی اعتبارات و سطح قیمت‌ها در بخش مسکن بررسی شده است. این ۹ ابزار سیاستی در سه بخش دسته‌بندی شده‌اند:

- سیاست‌های اعتباری عمومی؛ با توجه به اینکه هدف این سیاست‌های اعتباری تنها بخش مسکن نیست، به آنها سیاست‌های اعتباری عمومی اطلاق می‌شود، شامل الزامات ذخایر قانونی و اضافی، الزامات نقدینگی و محدودیت‌های رشد اعتبارات.
- سیاست‌های اعتباری هدفمند؛ ابزارهای سیاستی این بخش به طور خاص به منظور کنترل اعتبارات بخش مسکن طراحی می‌شوند، از جمله حداکثر نسبت وام-به-ارزش^{۱۲} (LTV)، نسبت بدهی-خدمات-به-درآمد^{۱۳} (DSTI)، اعمال محدودیت برای سقف تسهیلات پرداختی به بخش مسکن، افزایش ضریب ریسک اعمال شده برای وام‌های اعطایی به بخش مسکن.
- سیاست‌های مالیاتی در بخش مسکن؛ این سیاست‌ها به طور مستقیم و غیرمستقیم هزینه خرید مسکن را افزایش می‌دهد، این بخش شامل ابزارهایی همانند مالیات بر عایدی سرمایه و مالیات بر نقل و انتقال می‌باشد.

یافته‌های اصلی این مطالعه با استفاده از مدل پانل بدست آمده است. شواهد تجربی حاکی از این می‌باشد که رشد اعتبارات بخش مسکن به حداکثر نسبت DSTI، حداکثر نسبت LTV و مالیات‌های بخش مسکن بستگی دارد. البته لازم به اشاره می‌باشد که یافته‌های بدست آمده در برخی موارد به نوع مدل اقتصادسنجی حساس است. بسته به مدل انتخاب شده، افزایش در نسبت DSTI به همراه ۴ تا ۷ درصد کاهش در رشد اعتبارات بخش

¹¹Kuttner and Shim, 2013

¹²Loan-to-value

¹³Debt-service- to-income

مسکن در سال‌های آتی خواهد بود. افزایش در مالیات‌های بخش مسکن تنها ابزار سیاستی اثرگذار بر قیمت‌های مسکن بوده است. افزایش یک درصدی در مالیات‌ها منجر به کاهش ۲ تا ۳ درصدی در رشد قیمت مسکن خواهد شد. در مقابل، کاهش مالیات‌ها اثر معنی‌داری بر سطح قیمت‌های مسکن ندارد.

به عنوان جمع‌بندی، مرور مطالعات تجربی پیشین می‌توان گفت که متغیرهای کلان اقتصادی از مهم‌ترین تعیین‌کننده سطح قیمت‌ها در بررسی‌های بین کشورهای شناخته شده‌اند. از این متغیرها می‌توان به تولید ناخالص داخلی سرانه، نرخ بهره، وضعیت تسهیلات و ابزارهای تنظیمی در بخش مالی اشاره نمود. البته لازم به اشاره می‌باشد که به منظور بررسی تغییرات قیمتی بین شهرهای مختلف یک کشور و یا مناطق مختلف یک شهر، عوامل تأثیرگذار متعدد دیگری همانند نزدیکی به پایتخت، شرایط آب و هوایی، میزان تراکم، دسترسی به فضای سبز و غیره مطرح می‌باشند.

۳-۵ معرفی مدل و روش‌شناسی

۳-۵-۱ معرفی مدل و متغیرها

هدف اصلی این فصل ارائه تحلیلی بین کشوری از تأثیرگذاری مالیات‌ها بر قیمت و فعالیت‌های حقیقی بخش مسکن می‌باشد. در مطالعه حاضر ابتدا، به بررسی اثرگذاری انواع مالیات‌های بخش مسکن بر قیمت مسکن و نوسانات قیمت مسکن پرداخته می‌شود و سپس، ارتباط مالیات‌های بخش مسکن و فعالیت‌های حقیقی این بخش مورد آزمون قرار می‌گیرد. لازم به اشاره است که انتخاب نمونه مورد بررسی در مطالعه حاضر با توجه به محدودیت دسترسی به داده‌های قیمت مسکن در کشورهای مختلف بوده است. منابع بین‌المللی مختلفی آمارهای قیمت مسکن را منتشر می‌کنند که از مهم‌ترین آنها می‌توان به موارد زیر اشاره نمود: بانک تسویه حساب‌های بین‌المللی^{۱۴}، بانک اطلاعاتی OECD و بانک فدرال رزرو دالاس^{۱۵}. بر اساس پایگاه‌های اطلاعاتی مزبور، داده‌های قیمت مسکن برای ۳۳ کشور در دوره زمانی ۲۰۱۲-۱۹۸۰ جمع‌آوری شده است (به قیمت ثابت سال ۲۰۰۵).

به منظور بررسی نقش مالیات بر روی دو متغیر نرخ رشد قیمت مسکن و نوسانات نرخ رشد قیمت مسکن یک مدل اقتصادسنجی معرفی می‌شود. به همین منظور، قبل از هر چیزی لازم است که متغیرهای اصلی تعیین-

¹⁴ Bank for International Settlement

¹⁵ Federal Reserve Bank of Dallas

کننده دوره‌های رونق و رکود بازار مسکن لحاظ شوند. با مرور مطالعات پیشین و با توجه به محدودیت دسترسی به داده‌های بین‌کشوری متغیرهای توضیحی زیر به عنوان عوامل اصلی تعیین‌کننده سطح قیمت‌ها در بازار مسکن انتخاب شده‌اند:

• نرخ رشد تولید ناخالص داخلی سرانه

متغیر نرخ رشد تولید ناخالص داخلی سرانه را می‌توان به عنوان شناخته‌ترین شاخص از عملکرد اقتصادی کشورها معرفی نمود. در واقع، نرخ رشد تولید ناخالص داخلی سرانه وضعیت عمومی اقتصادی کشورها را منعکس می‌سازد. به این گونه که افزایش نرخ رشد اقتصادی نشان از افزایش قدرت خرید و افزایش سطح تقاضای جامعه در سطوح و بخش‌های مختلف دارد. در مقابل، نیز کاهش رشد اقتصادی و یا رشد اقتصادی منفی حاکی از این می‌باشد که وضعیت عمومی اقتصاد در دوره رکود به سر می‌برد. لازم به اشاره می‌باشد که رشد اقتصادی بالاتر و مداوم که دلالت‌کننده رشد و توسعه اقتصادی پایدار می‌باشد، می‌تواند منجر به کاهش نوسانات در بخش‌های مختلف اقتصادی گردد. بنابراین، از لحاظ نظری پیش‌بینی می‌شود که متغیر نرخ رشد تولید ناخالص داخلی سرانه رابطه مستقیمی با نرخ رشد قیمت مسکن و رابطه‌ای معکوسی با نوسانات نرخ رشد قیمت مسکن داشته باشد.

• نرخ رشد حجم نقدینگی

در این مطالعه دو متغیر مرتبط با بخش پولی اقتصاد کشورها در نظر گرفته شده است. وضعیت نقدینگی و نرخ بهره را می‌توان به عنوان مهم‌ترین متغیرهای بخش پولی در هر اقتصادی برشمرد. متغیر نرخ رشد حجم نقدینگی به عنوان جانشینی از وضعیت اعتباری در کشورهای مختلف لحاظ شده است. حجم نقدینگی ارتباط بالایی با سطح عمومی تقاضا در بخش‌های مختلف اقتصادی دارد و انتظار بر این است که افزایش این متغیر با افزایش تقاضا و افزایش سطح عمومی قیمت‌ها همراه باشد. بنابراین، انتظار بر این است که این متغیر رابطه مستقیمی با سطح قیمت‌ها در بخش مسکن داشته باشد. همچنین، افزایش حجم نقدینگی در صورتی که متناسب با سطح فعالیت‌های اقتصادی نباشد ممکن است منجر به ایجاد بی‌ثباتی در بخش‌های مختلف اقتصادی از جمله بخش مسکن گردد.

• نرخ بهره حقیقی

امروزه، در بیشتر اقتصادهای دنیا متغیر نرخ بهره به عنوان مهم‌ترین ابزار سیاستی مقامات پولی محسوب می‌گردد. افزایش در نرخ بهره باعث افزایش هزینه اخذ وام و کاهش تقاضای تسهیلات می‌گردد. همچنین، افزایش نرخ بهره از طریق کاهش افراد واجد شرایط دریافت وام، منجر به کاهش سطح تسهیلات پرداختی می‌گردد. با توجه به اینکه وام‌های رهنی نقش اولیه را در طرف تقاضای مسکن ایفا می‌کنند، می‌توان گفت که افزایش نرخ بهره از طریق مکانسیم کاهش سطح تسهیلات رهنی باعث کاهش سطح تقاضا در بخش مسکن می‌گردد. در اینجا با توجه به اینکه مطالعه موردنظر بین کشوری می‌باشد و نرخ بهره کشورها ممکن است که متناسب با نرخ تورم آنها تفاوت‌های معنی‌داری داشته باشد از متغیر نرخ بهره حقیقی استفاده شده است. مطابق با پیش‌بینی‌های نظری، افزایش نرخ بهره حقیقی از طریق کنترل سطح تقاضا اثر معکوسی بر سطح قیمت‌ها در بخش مسکن خواهد داشت.

• نرخ رشد جمعیت

در اقتصاد مسکن از متغیر نرخ رشد جمعیت به عنوان یکی از عوامل بنیادی تعیین‌کننده سطح تقاضا در بخش مسکن یاد می‌شود. البته لازم به اشاره است که این متغیر با وقفه زمانی اثر خود را آشکار می‌سازد اما برای توجیه استفاده از خود این متغیر (بدون وقفه زمانی) می‌توان به روند باثبات و نوسانات اندک آن اشاره نمود. در کل، از لحاظ نظری پیش‌بینی می‌شود که افزایش نرخ رشد جمعیت همراه با افزایش سطح عمومی قیمت‌ها و تشدید نوسانات قیمتی باشد.

• مالیات‌های بخش مسکن

همان‌گونه که اشاره شد، تمرکز اصلی این فصل ارائه تحلیلی تجربی از اثرگذاری مالیات بر بخش مسکن می‌باشد. به همین منظور، لازم است که مالیات‌های بخش مسکن به عنوان متغیر مستقل درنظر گرفته شوند. در اینجا، متناسب با تقسیم‌بندی ارائه شده در فصول قبلی و با توجه به محدودیت دسترسی به داده‌های آماری بین کشوری از سه متغیر استفاده شده است:

- مالیات بر نقل و انتقال
- مالیات بر عایدی سرمایه
- مالیات سالانه بر املاک

در فصل اول این مطالعه در رابطه با نحوه اثرگذاری این مالیات‌ها در بخش مسکن به صورت تفصیلی بحث شد. چه از لحاظ نظری و چه از لحاظ تجربی، اجماع کمتری در رابطه با نوع اثرگذاری مالیات بر نقل و انتقال و مالیات بر عایدی سرمایه در بخش مسکن وجود دارد، اما می‌توان ادعا نمود که در مورد اثرگذاری منفی مالیات سالانه بر املاک بر روی سطح قیمت‌ها در بخش مسکن اجماع قابل قبولی وجود دارد.

در قسمت دوم مطالعه تجربی نیز یک مدل اقتصادسنجی به منظور بررسی رابطه بین مالیات‌ها و فعالیت‌های حقیقی بخش مسکن تصریح شده است. در این قسمت، نرخ رشد متغیر ارزش افزوده بخش ساختمان به عنوان نماینده‌ای از سطح فعالیت‌های حقیقی بخش مسکن در نظر گرفته شده است. متغیرهای توضیحی مدل اقتصادسنجی در این قسمت عبارتند از:

• نرخ رشد تولید ناخالص داخلی سرانه

هر چند که ارزش افزوده بخش ساختمان خود جزئی از تولید ناخالص داخلی سرانه کشورها می‌باشد، اما استفاده از این متغیر به عنوان نماینده‌ای از وضعیت عمومی اقتصاد بلامانع می‌باشد. در واقع، این متغیر دلالت بر وضعیت رونق و یا رکود در اقتصاد دارد. از لحاظ نظری انتظار بر این است که افزایش نرخ رشد تولید ناخالص داخلی سرانه کشورها از طریق افزایش سطح تقاضا اثر مثبتی بر سطح فعالیت‌های حقیقی بخش مسکن داشته باشد.

• تشکیل سرمایه ثابت

یکی از مهم‌ترین عوامل تأثیرگذار بر سطح فعالیت‌های حقیقی بخش مسکن میزان سرمایه‌گذاری در این بخش می‌باشد. در اینجا از متغیر تشکیل سرمایه ثابت به صورت درصدی از تولید ناخالص داخلی استفاده شده است. پیش‌بینی می‌شود که متغیر سرمایه‌گذاری رابطه مستقیمی با نرخ رشد ارزش افزوده بخش ساختمان داشته باشد.

• نرخ رشد حجم نقدینگی

در ادبیات اقتصادی، تقریباً اجماع قابل قبولی وجود دارد که پول و یا همان حجم نقدینگی در کوتاه‌مدت بر سطح فعالیت‌های اقتصادی اثرگذار است، اما در بلندمدت این اثر یا وجود ندارد و یا بسیار ناچیز خواهد بود. به بیانی دیگر، اشاره می‌شود که پول در دوره زمانی بلندمدت خنثی می‌باشد، به این معنی که تنها بر متغیرهای اسمی در اقتصاد اثرگذار خواهد بود و متغیرهای حقیقی از تغییرات حجم پول تأثیری نمی‌پذیرند. در این

مطالعه، با توجه به دوره زمانی ۳۳ ساله مورد بررسی ممکن است که متغیر نرخ رشد نقدینگی اثر معنی‌داری بر ارزش افزوده بخش ساختمان نداشته باشد.

• نرخ رشد جمعیت

همان‌گونه که قبلاً اشاره شد، در اقتصاد مسکن از متغیر نرخ رشد جمعیت به عنوان یکی از عوامل بنیادی تعیین‌کننده سطح تقاضا در بخش مسکن یاد می‌شود. از لحاظ نظری پیش‌بینی می‌شود که افزایش نرخ رشد جمعیت به همراه افزایش سطح فعالیت‌های حقیقی بخش مسکن باشد.

• مالیات‌های بخش مسکن

از لحاظ نظری اجماع قابل قبولی در ارتباط با نحوه اثرگذاری مالیات‌ها بر فعالیت‌های حقیقی بخش مسکن وجود ندارد. با توجه به اینکه میزان مالیات‌های بخش مسکن در بسیاری از کشورها مقدار ناچیزی می‌باشد (کمتر از یک درصد تولید ناخالص داخلی) ممکن است که اثر معنی‌داری بر فعالیت‌های حقیقی این بخش نداشته باشد.

۳-۵-۲ روش‌شناسی

در این مطالعه از رویکرد اقتصادسنجی داده‌های تلفیقی (پانل) به منظور حصول نتایج تجربی استفاده شده است. از مهم‌ترین مزایای روش داده‌های تلفیقی می‌توان موارد ذیل را برشمرد:

- (۱) کنترل ناهمگنی‌های فردی (با در نظر گرفتن افراد، بنگاه‌ها، کشورهای متفاوت)
 - (۲) دسترسی به داده‌ها و متغیرهای بیشتر، همخطی کمتر بین متغیرها، درجه آزادی بیشتر و کارایی بیشتر تخمین زنده‌ها
 - (۳) شناسایی و اندازه‌گیری بهتر اثراتی که صرفاً با داده‌های مقطعی یا سری زمانی قابل تشخیص نیستند.
- فرم کلی تصریح مدل پانل را می‌توان به صورت زیر نمایش داد:

$$y_{it} = \alpha + X'_{it} \beta + \varepsilon_{it} \quad (1)$$

$$i = 1, 2, \dots, N \quad t = 1, 2, \dots, T$$

i نشان‌دهنده واحدهای مقطعی (خانوارها، افراد، بنگاه‌ها، کشورها و غیره) و t بیانگر زمان می‌باشد. α یک اسکالر و β یک بردار $k \times 1$ است و ماتریس X_{it} شامل k متغیر توضیحی می‌باشد. در بیشتر مدل‌های کاربردی پانل از تصریح جزء خطای یک طرفه^{۱۶} استفاده می‌شود که به صورت زیر می‌باشد:

$$\varepsilon_{it} = \mu_i + u_{it} \quad (2)$$

μ_i دلالت بر اثرات فردی غیرقابل مشاهده و u_{it} دلالت بر باقیمانده جمله اخلاص دارد. در اینجا دو فرض اساسی در رابطه با اثرات فردی (μ_i) وجود دارد که بر اساس این فرض‌ها دو روش اثرات ثابت^{۱۷} و اثرات تصادفی^{۱۸} برای برآورد مدل‌های پانل ایستا ارائه شده است. به منظور انتخاب مدل مناسب برای تخمین داده‌های پانل دو آزمون وجود دارد:

آزمون اثرات ثابت- در این آزمون معنی‌داری آماری تمامی ضرایب نشان‌دهنده اثرات فردی مورد بررسی قرار می‌گیرد. فرضیه صفر این آزمون بیان می‌کند که تمامی اثرات ثابت برابر با صفر هستند:

$$H_0: \mu_1 = \mu_2 = \dots = \mu_{N-1} = 0 \quad (3)$$

در واقع، آزمون اثرات ثابت یک آزمون ساده چاو^{۱۹} است که با مقایسه مجموع مجذورات پسماند حالت مقید (RRSS) از انجام حداقل مربعات معمولی روی مدل تلفیق شده^{۲۰} و مجموع مجذورات پسماند حالت غیر مقید (URSS) که حاصل برآورد LSDV^{۲۱} با اثرات ثابت است انجام می‌شود. رد فرضیه صفر این آزمون بیانگر وجود اثرات فردی است.

آزمون هاسمن- فرض اساسی در مدل اثرات تصادفی، مستقل بودن اثرات فردی μ_i از متغیرهای توضیحی مدل می‌باشد. فرضیه صفر این آزمون بیانگر استقلال متغیرهای توضیحی از اثرات فردی است:

$$H_0: E(u_{it} | X_{it}) = 0 \quad (4)$$

¹⁶ One-way error component model

¹⁷ Fixed Effect

¹⁸ Random Effect

¹⁹ Chow

²⁰ Pooled model

²¹ Least Square Dummy Variable

در صورت رد این فرضیه می‌توان گفت که فروض روش اثرات تصادفی برقرار نمی‌باشد و باید از مدل اثرات ثابت استفاده نمود.

۳-۵-۳ بررسی مانایی متغیرها

مانایی متغیرها یکی از مهم‌ترین فروض مدل‌های رگرسیونی محسوب می‌گردد. هرچند که بررسی مانایی متغیرها در ابتدای کار منحصر به داده‌های سری زمانی بود، اما در دهه اخیر تلاش‌های زیادی به منظور آزمون متغیرها در داده‌های پانل صورت گرفته است. آزمون ریشه واحد پانل شباهت‌ها و تفاوت‌هایی با آزمون ریشه واحد برای یک سری انفرادی دارد. به منظور بررسی آزمون ریشه واحد پانل، فرآیند خودرگرسیونی از مرتبه اول $AR(1)$ در داده‌های پانل به صورت زیر در نظر گرفته می‌شود:

$$y_{it} = \rho_i y_{it-1} + X_{it}\beta + \varepsilon_{it} \quad (5)$$

که $i = 1, 2, \dots, N$ دلالت بر واحدهای مقطعی (برای مثال کشورها) و $t = 1, 2, \dots, T$ دلالت بر دوره زمانی مورد استفاده دارد. X_{it} شامل متغیرهای توضیحی مدل می‌باشد، ρ_i نشان‌دهنده ضریب خودرگرسیونی و ε_{it} نشان‌دهنده جمله اخلاص است. اگر قدر مطلق ضریب خودرگرسیونی کوچکتر از یک باشد متغیر y_i مانای ضعیف^{۲۲} است و اگر قدر مطلق این ضریب برابر با یک باشد، سری مورد نظر ریشه واحد دارد و نامانا است. برای انجام این آزمون دو فرض طبیعی در رابطه با ضریب ρ_i وجود دارد که بسته به این فرض می‌توان آزمون‌های موجود را به دو گروه تقسیم نمود:

۱. آزمون‌های با فرآیند ریشه واحد یکسان

در این آزمون‌ها فرض می‌شود که ضریب فرآیند خودرگرسیونی برای همه واحدهای مقطعی یکسان می‌باشد. به بیانی دیگر، در اینجا فرض می‌شود که یک فرآیند ریشه واحد یکسان در همه واحدهای مقطعی وجود دارد که در این صورت $\rho_i = \rho$ است. آزمون‌های لوین، لین و چو^{۲۳} (LCC)، برتونگ^{۲۴} و هدری^{۲۵} در این دسته قرار می‌گیرند.

²³Levin, Lin and Chu, 2002

²⁴Breitung, 2000

²⁵Hadri, 2000

۲. آزمون‌های با فرآیند ریشه واحد منحصر به فرد

در این دسته از آزمون‌ها فرض یکسان بودن ضریب فرآیند خودرگرسیون کنار گذاشته می‌شود به این معنی که فرآیندهای خودرگرسیونی متفاوت ρ_i های متفاوتی داشته باشند. آزمون‌های ایم، پسران و شین^{۲۶}، فیشر- ADF ^{۲۷} و فیشر- PP ^{۲۸} در دسته دوم قرار دارند.

در ادامه، به بررسی مانایی متغیرهای مورد استفاده در این مطالعه پرداخته می‌شود. با لحاظ اهمیت آزمون‌های با فرآیند ریشه واحد منحصر به فرد، در جدول شماره (۵) نتایج سه آزمون گروه دوم ارائه شده است. فرضیه صفر در این سه آزمون، وجود ریشه واحد در متغیر مورد بررسی است. نتایج هر سه آزمون ریشه واحد پانل به صورت هماهنگ دلالت بر رد (یا عدم تأیید) فرضیه صفر وجود ریشه واحد در تمامی متغیرهای مورد بررسی به غیر از مالیات سالانه بر املاک در سطح معنی‌داری ۵ درصد دارد. به بیانی دیگر، شواهد نشان‌دهنده مانا بودن متغیرهای موردنظر است. نتایج آزمون‌های ریشه واحد در خصوص متغیر مالیات سالانه بر املاک سازگار نیستند. براساس نتایج آزمون فیشر- ADF ، متغیر مالیات سالانه بر املاک دارای ریشه واحد است، اما نتایج دو آزمون دیگر دلالت بر مانایی این متغیر دارند. در کل می‌توان گفت که شواهد مانایی متغیر مالیات سالانه بر املاک از قوت بیشتری برخوردار است. بر اساس این نتایج می‌توان گفت که امکان بروز رگرسیون کاذب در مدل‌های برآوردی مطالعه حاضر وجود ندارد و همچنین، نیازی به بررسی روابط هم‌انباشتگی^{۲۹} بین متغیرهای مورد بررسی نیست.

²⁶Im, Pesaran, Shin

²⁷ Fisher- ADF

²⁸ Fisher- PP

²⁹Co-integration

جدول (۵) بررسی مانایی متغیرها

PP-Fisher	ADF-Fisher	Im, Pasaran and Shin	
۱۷۴,۱۱ (۰,۰۰۰)	۱۴۵,۴۲ (۰,۰۰۰)	-۵,۰۰ (۰,۰۰۰)	نرخ رشد قیمت مسکن
۳۴۶,۰۶ (۰,۰۰۰)	۲۶۳,۵۰ (۰,۰۰۰)	-۱۱,۴۳ (۰,۰۰۰)	نرخ رشد تولید ناخالص داخلی سرانه
۲۸۵,۵۵ (۰,۰۰۰)	۱۶۴,۴۹ (۰,۰۰۰)	-۷,۶۳ (۰,۰۰۰)	نرخ رشد نقدینگی
۲۴۶,۶۱ (۰,۰۰۰)	۱۲۳,۲۳ (۰,۰۰۰)	-۴,۷۰ (۰,۰۰۰)	نرخ بهره حقیقی
۱۱۹,۶۲ (۰,۰۰۱)	۱۷۰,۲۸ (۰,۰۰۰)	-۶,۱۷ (۰,۰۰۰)	نرخ رشد جمعیت
۷۸,۷۰ (۰,۱۳۵)	۱۳۹,۳۵ (۰,۰۰۰)	-۵,۶۳ (۰,۰۰۰)	تشکیل سرمایه ثابت ناخالص (% GDP)
۶۴,۴۵ (۰,۰۵۶)	۶۹,۳۶ (۰,۰۲۳۴)	-۱,۸۷ (۰,۰۳۰۷)	مالیات بر نقل و انتقال (% GDP)
۳۲,۳۷ (۰,۰۱۹)	۴۰,۲۹ (۰,۰۰۱)	-۳,۸۶ (۰,۰۰۰)	مالیات بر عایدی سرمایه (% GDP)
۶۳,۵۴ (۰,۰۶۵۸)	۵۶,۳۶ (۰,۱۹۰)	-۳,۱۹ (۰,۰۰۰)	مالیات سالانه بر املاک (% GDP)

اعداد داخل پردانتر نشان‌دهنده مقادیر p-value است.

۳-۶ شواهد تجربی

شواهد تجربی این مطالعه از نمونه‌ای شامل ۳۳ کشور برای دوره زمانی ۲۰۱۲-۱۹۸۰ استخراج شده است.^{۳۰} لازم به اشاره می‌باشد که انتخاب تعداد کشورها و سال‌های مورد بررسی با توجه به محدودیت دسترسی به داده‌های آماری بخش مسکن بوده است. همان‌گونه که در قسمت قبلی اشاره شد، داده‌های قیمت حقیقی مسکن (برای سال پایه ۲۰۰۵) از دو پایگاه اطلاعاتی بین‌المللی شامل بانک فدرال رزرو دالاس^{۳۱} و بانک اطلاعاتی بین‌المللی^{۳۲} استخراج شده است. منبع داده‌های مالیات‌های بخش مسکن پایگاه اطلاعاتی آمارهای مالی دولت^{۳۳} است. داده‌های ارزش افزوده بخش ساختمان (به قیمت حقیقی سال ۲۰۰۵) از پایگاه اطلاعاتی OECD و بانک اطلاعاتی^{۳۴} Knoema استخراج شده است و منبع سایر داده‌ها پایگاه اطلاعاتی شاخص‌های توسعه جهانی^{۳۵} (WDI) می‌باشد. در ادامه، شواهد تجربی نحوه اثرگذاری مالیات‌ها بر رفتار قیمتی و فعالیت‌های حقیقی بخش مسکن ارائه می‌گردد.

۳-۶-۱ مالیات‌ها و قیمت مسکن

ابتدا، لازم است روش برآورد مدل تصریح شده در قسمت قبلی مشخص شود. به همین منظور در جدول شماره (۶) نتایج آزمون‌های اثرات ثابت (F لیمر) و هاسمن^{۳۶} گزارش شده است. فرضیه صفر عدم وجود اثرات فردی در مقابل فرضیه وجود حداقل یک اثر فردی در آزمون اثرات ثابت با استفاده از دو آماره F و کای‌دو قویا رد شده است. به عبارتی دیگر، نتیجه آزمون اثرات ثابت دلالت بر وجود اثرات فردی دارد. در این صورت، به منظور انتخاب بین روش‌های اثرات ثابت و اثرات تصادفی از نتایج آزمون هاسمن استفاده می‌شود. عدم پذیرش یا به عبارتی رد فرضیه صفر آزمون هاسمن نیز دلالت بر این دارد که همبستگی بین اثرات فردی و متغیرهای توضیحی وجود دارد. در چنین شرایطی استفاده از روش اثرات ثابت توصیه می‌گردد. در کل، می‌توان گفت که نتایج آزمون‌های اثرات ثابت و هاسمن حاکی از این است که روش اثرات ثابت روش مناسب‌تری برای برآورد مدل پانل تصریح شده در این مطالعه است.

^{۳۰} لیست کشورهای مورد بررسی در ضمیمه الف ارائه شده است.

^{۳۱} <http://www.dallasfed.org/institute/houseprice/index.cfm>

^{۳۲} http://www.bis.org/statistics/pp_detailed.htm

^{۳۳} Government Finance Statistics (GFS)

^{۳۴} <http://knoema.com/UNNAMAD2013/national-accounts-main-aggregates-database-1970-2012>

^{۳۵} World Development Indicators

^{۳۶} Hausman Test

جدول (۶) نتایج آزمون‌های اثرات ثابت و هاسمن

آزمون	آماره	Prob.
آزمون اثرات ثابت		
آماره F	۶,۴۵۷	۰,۰۰۰۰
آماره کای دو	۹۶,۵۶	۰,۰۰۰۰
آزمون هاسمن		
آماره کای دو	۱۹,۳۱	۰,۰۰۱۷

در ادامه، ابتدا به بررسی عوامل تعیین‌کننده رفتار قیمتی مسکن پرداخته می‌شود سپس، نحوه اثرگذاری این عوامل بر روی نوسانات قیمتی مسکن مورد بررسی قرار می‌گیرد. در جدول شماره (۷) شواهد برآورد مدل تصریح شده به منظور شناسایی عوامل تعیین‌کننده نرخ رشد قیمت مسکن با استفاده از متغیر مالیات بر نقل و انتقال ارائه شده است. شواهد حاکی از این است که رابطه مستقیمی بین مالیات بر نقل و انتقال و نرخ رشد قیمت مسکن وجود دارد. به بیانی دیگر، یافته‌های تجربی دلالت بر این دارد که افزایش مالیات بر نقل و انتقال منجر به افزایش نرخ رشد قیمت مسکن می‌گردد. این یافته با نتایج مطالعه فیو و همکاران^{۳۷} (۲۰۱۳) سازگاری دارد. اثر سایر متغیرهای توضیحی از لحاظ آماری معنی‌دار و مطابق با پیش‌بینی‌های نظری می‌باشد. به این صورت که افزایش متغیرهای نرخ رشد تولید ناخالص داخلی سرانه، نرخ رشد نقدینگی و نرخ رشد جمعیت از طریق افزایش تقاضا در بازار مسکن منجر به تشدید نرخ رشد قیمت مسکن می‌گردد. در مقابل، افزایش نرخ بهره حقیقی از طریق افزایش هزینه اخذ تسهیلات رهنی و کاهش افراد واجد شرایط دریافت این نوع تسهیلات به همراه کاهش در نرخ رشد قیمت مسکن خواهد بود.

³⁷ Fue et al., 2013

جدول (۷) نتایج برآورد اثرات مالیات بر نقل و انتقال بر روی نرخ رشد قیمت مسکن

متغیرهای توضیحی / متغیر وابسته	نرخ رشد قیمت مسکن
مالیات بر نقل و انتقال (% GDP)	۶,۶۴۴۸ (۴,۷۳)*
نرخ رشد تولید ناخالص داخلی سرانه	۱,۳۱۷۶ (۱۰,۲۲)*
نرخ رشد نقدینگی	۰,۰۹۰۹ (۳,۴۰)*
نرخ بهره حقیقی	-۰,۵۲۴۰ (-۴,۸۲)*
نرخ رشد جمعیت	۴,۱۷۹۴ (۴,۰۲)*
روش تخمین	اثرات ثابت
ضریب تعیین (R^2)	۰,۴۱
آزمون معنی‌داری F	۱۲,۷۹۱
تعداد مشاهدات	۳۹۴

اعداد داخل پرانتز نشان‌دهنده مقادیر آزمون t برای بررسی معناداری ضرایب برآورد شده هستند. علائم (*), (**), و (***) به ترتیب بیانگر معنی‌داری در سطح یک درصد، ۵ درصد و ۱۰ درصد می‌باشند.

نتایج نحوه اثرگذاری مالیات بر عایدی سرمایه بر روی نرخ رشد قیمت مسکن در جدول شماره (۸) ارائه شده است. در اینجا نیز شواهد حاکی از این است که افزایش مالیات بر عایدی سرمایه به همراه افزایش نرخ رشد قیمت مسکن خواهد بود. این موضوع می‌تواند ناشی از اثرات lock-in باشد که در فصل اول مطالعه حاضر معرفی شد. مطابق با این استدلال، وضع مالیات بر عایدی سرمایه منجر به این می‌شود که خانوارها شناسایی عایدی حاصل از فروش مسکن را به تأخیر بیندازند تا ارزش حال مالیاتی را که می‌پردازند کمتر باشد که این موضوع منجر به تشدید رشد قیمتی مسکن در دوره‌های رونق می‌گردد. اثر سایر متغیرهای توضیحی کم و بیش همانند مدل قبلی است. به این صورت که متغیرهای نرخ رشد تولید ناخالص داخلی، نرخ رشد نقدینگی و نرخ رشد جمعیت رابطه مستقیمی با نرخ رشد قیمت مسکن دارند و در مقابل، متغیر نرخ بهره حقیقی رابطه

معکوسی با این متغیر دارد. لازم به اشاره است که ضرایب برآوردی تمامی متغیرهای توضیحی در این مدل در سطح یک درصد از لحاظ آماری معنی‌دار هستند.

جدول (۸) نتایج برآورد اثرات مالیات بر عایدی سرمایه بر روی نرخ رشد قیمت مسکن

متغیرهای توضیحی / متغیر وابسته	نرخ رشد قیمت مسکن
مالیات بر عایدی سرمایه (% GDP)	۵,۲۰۵۸ (۲,۶۷)*
نرخ رشد تولید ناخالص داخلی سرانه	۱,۳۵۷۳ (۱۰,۳۴)*
نرخ رشد نقدینگی	۰,۰۹۶۱ (۳,۵۴)*
نرخ بهره حقیقی	-۰,۵۱۱۰ (-۴,۶۰)*
نرخ رشد جمعیت	۴,۳۸۸ (۴,۱۱)*
روش تخمین	اثرات ثابت
ضریب تعیین (R^2)	۰,۳۹
آزمون معنی‌داری F	۱۱,۶۰۸
تعداد مشاهدات	۳۹۴

اعداد داخل پرانتز نشان‌دهنده مقادیر آزمون t برای بررسی معناداری ضرایب برآورد شده هستند. علائم (*), (**), و (***) به ترتیب بیانگر معنی‌داری در سطح یک درصد، ۵ درصد و ۱۰ درصد می‌باشند.

حال، نوبت به بررسی اثرات مالیات سالانه بر املاک بر روی نرخ رشد قیمت مسکن رسیده است. نتایج برآورد مدل‌های اقتصادسنجی با بکارگیری متغیر مالیات سالانه بر املاک در جدول شماره (۹) ارائه شده است. تمامی ضرایب برآوردی در مدل نرخ رشد قیمت مسکن در سطح یک درصد از لحاظ آماری معنی‌دار هستند. یافته‌های این مدل دلالت بر این دارد که افزایش مالیات سالانه بر املاک منجر به کاهش نرخ رشد قیمت مسکن می‌گردد.

همان‌گونه که قبلاً اشاره شد، مالیات سالانه بر املاک، مالیات‌های هستند که به طور معمول در تواترهای سالیانه از استفاده‌کنندگان و صاحبان مسکن اخذ می‌گردد. می‌توان گفت که افزایش این مالیات‌ها انگیزه سرمایه‌گذاری در بخش مسکن را کاهش می‌دهد و اگر این کاهش انگیزه قابل‌ملاحظه باشد می‌تواند به همراه کاهش سطح قیمت‌های مسکن باشد. این یافته تجربی با نتایج مطالعات میلبور^{۳۸} (۲۰۰۴) و کرو و دیگران^{۳۹} (۲۰۱۳) سازگاری دارد. اثر سایر متغیرهای توضیحی کم و بیش همانند دو مدل قبلی است.

جدول (۹) نتایج برآورد اثرات مالیات سالانه بر املاک بر روی نرخ رشد قیمت مسکن

متغیرهای توضیحی / متغیر وابسته	نرخ رشد قیمت مسکن
مالیات سالانه بر املاک (% GDP)	-۳,۲۴۱۰ (-۲,۶۲)*
نرخ رشد تولید ناخالص داخلی سرانه	۱,۲۹۷۷ (۹,۷۶)*
نرخ رشد نقدینگی	۰,۰۹۸۶ (۳,۶۲)*
نرخ بهره حقیقی	-۰,۵۵۲۱ (-۴,۹۶)*
نرخ رشد جمعیت	۳,۶۱۷۸ (۳,۳۷)*
روش تخمین	اثرات ثابت
ضریب تعیین (R^2)	۰,۳۹
آزمون معنی‌داری F	۱۱,۵۸
تعداد مشاهدات	۳۹۴

اعداد داخل پرانتز نشان‌دهنده مقادیر آزمون t برای بررسی معناداری ضرایب برآورد شده هستند. علائم (*), (**), و (***) به ترتیب بیانگر معنی‌داری در سطح یک درصد، ۵ درصد و ۱۰ درصد می‌باشند.

³⁸ Muellbauer, 2004

³⁹ Crowe et al., 2011

در قسمت‌های قبلی اثرات هر یک از مالیات‌های بخش مسکن بر روی رفتار قیمتی این بخش به صورت جداگانه مورد بررسی قرار گرفت. حال، به بررسی نحوه اثرگذاری این مالیات‌ها به صورت یکجا در یک مدل رگرسیونی پرداخته می‌شود. شواهد بدست آمده از این مدل تطابق بسیار بالای با نتایج مدل‌های قبلی دارد و این موضوع می‌تواند نشانه‌ای قابل قبول از استحکام نتایج تجربی باشد. در اینجا نیز رابطه مستقیمی بین مالیات‌های نقل و انتقال و عایدی سرمایه با نرخ رشد قیمت مسکن دیده می‌شود و همچنین، رابطه معکوسی بین مالیات سالانه بر املاک و نرخ رشد قیمتی مسکن وجود دارد. البته لازم به ذکر است که در اینجا ضریب متغیر مالیات بر عایدی سرمایه از لحاظ آماری معنی‌دار نیست. اثرات سایر متغیرهای مدل از هم لحاظ نوع رابطه و هم از لحاظ معنی‌داری با مدل‌های قبلی کاملاً تطابق دارد.

جدول (۱۰) نتایج برآورد اثرات مالیات‌های مسکن بر روی نرخ رشد قیمت مسکن

متغیرهای توضیحی / متغیر وابسته	نرخ رشد قیمت مسکن
مالیات بر نقل و انتقال (GDP %)	۵,۶۴۵ (۳,۷۹)*
مالیات بر عایدی سرمایه (GDP %)	۳,۱۱۷ (۱,۵۳)
مالیات سالانه بر املاک (GDP %)	-۳,۱۴۵ (-۲,۵۹)*
نرخ رشد تولید ناخالص داخلی سرانه	۱,۲۷۲ (۹,۸۳)*
نرخ رشد نقدینگی	۰,۰۹۳ (۳,۵۲)*
نرخ بهره حقیقی	-۰,۵۳۸ (-۴,۹۷)*
نرخ رشد جمعیت	۳,۹۳۰ (۳,۷۴)*
روش تخمین	اثرات ثابت
ضریب تعیین (R^2)	۰,۴۳
آزمون معنی‌داری F	۱۲,۲۲۸
تعداد مشاهدات	۳۹۴

اعداد داخل پرانتز نشان‌دهنده مقادیر آزمون t برای بررسی معناداری ضرایب برآورد شده هستند. علایم (*), (**), و (***) به ترتیب بیانگر معنی‌داری در سطح یک درصد، ۵ درصد و ۱۰ درصد می‌باشند.

در ادامه، اثرات مالیات‌های بخش مسکن بر روی نوسانات قیمتی این بخش به صورت جداگانه و یکجا مورد بررسی قرار می‌گیرد. نتایج این برآوردها در جدول (۱۱) ارائه شده است، مدل (۱) تا (۳) به بررسی اثرات مالیات‌ها بر روی نوسانات قیمتی مسکن به صورت جداگانه می‌پردازد و در مدل (۴) نحوه اثرگذاری سه مالیات بخش مسکن به صورت یکجا در نظر گرفته شده است. متغیر نوسانات قیمت مسکن به صورت انحراف معیار استاندارد متغیر نرخ رشد قیمت مسکن در فواصل زمانی ۱۰ سال تعریف شده است. به همین منظور، دوره زمانی مورد بررسی به سه دهه تقسیم شده و انحراف معیار متغیر نرخ رشد قیمت مسکن در هر دهه زمانی محاسبه شده است. همچنین، از میانگین داده‌های سایر متغیرهای توضیحی در دوره‌های زمانی ۱۰ ساله استفاده شده است. براساس نتایج آزمون‌های اثرات ثابت (F لیمر) و هاسمن، روش اثرات تصادفی برای برآورد مدل‌های مربوطه انتخاب شده است.

یافته‌های تجربی حاکی از این است که هر سه مالیات بخش مسکن باعث کاهش نوسانات قیمتی مسکن می‌گردد. ضرایب برآوردی متغیرهای مالیاتی منفی و از لحاظ آماری معنی‌دار هستند. البته، لازم به اشاره است که در مدل (۴) با حضور هر سه نوع مالیات، تنها ضریب متغیر مالیات بر نقل و انتقال از لحاظ آماری معنی‌دار است. همچنین، شواهد تجربی حاکی از این است که متغیر نرخ رشد تولید ناخالص داخلی نیز باعث کاهش نوسانات قیمتی مسکن می‌گردد هر چند که ضریب این متغیر تنها در مدل (۳) از لحاظ آماری معنی‌دار است. ضریب متغیر نرخ رشد نقدینگی مثبت برآورد شده است و در سطح یک درصد از لحاظ آماری معنی‌دار می‌باشد. این شواهد با مباحث نظری نیز سازگاری دارد، به این صورت که افزایش نرخ رشد نقدینگی هم از طریق افزایش سطح عمومی قیمت‌ها و هم از طریق افزایش تقاضای مسکن منجر به افزایش نوسانات قیمتی این بخش می‌گردد. هر چند از لحاظ نظری نمی‌توان به جمع‌بندی در خصوص نحوه اثرگذاری متغیر نرخ بهره بر روی نوسانات قیمتی مسکن رسید، اما شواهد تجربی دلالت بر رابطه مستقیم این دو متغیر دارد. از سوی دیگر، ضریب متغیر منفی نرخ رشد جمعیت در تناقض با مباحث نظری است اما، در هیچ یک از مدل‌های برآورد شده از لحاظ آماری معنی‌دار نیست.

جدول (۱۱) نتایج برآورد اثرات مالیات‌های مسکن بر روی نوسانات نرخ رشد قیمت مسکن

متغیرهای توضیحی	مدل (۱)	مدل (۲)	مدل (۳)	مدل (۴)
مالیات بر نقل و انتقال (% GDP)	-۱,۶۸۴ (-۱,۸۶)***			-۲,۳۶۷ (-۶,۰۹)*
مالیات بر عایدی سرمایه (% GDP)		-۳,۱۲۱ (-۲,۲۰)*		-۲,۷۲۳ (-۱,۵۱)
مالیات سالانه بر املاک (% GDP)			-۰,۲۳۰ (-۰,۴۲)	-۰,۴۷۱ (-۱,۰۳)
نرخ رشد تولید ناخالص داخلی سرانه	-۰,۱۴۵ (-۰,۷۲)	-۰,۲۴۷ (-۰,۸۹)	-۰,۳۲۴ (-۱,۸۳)***	-۰,۱۷۶ (-۱,۵۸)
نرخ رشد نقدینگی	۰,۳۸۰ (۴,۰۹)*	۰,۳۳۱ (۴,۱۳)*	۰,۳۲۹ (۲۲,۹۶)*	۰,۴۲۴ (۸,۵۳)*
نرخ بهره حقیقی	۰,۴۲۴ (۲,۹۰)*	۰,۴۴۷ (۲,۰۱)**	۰,۵۰۰ (۸,۸۷)*	۰,۲۹۹ (۲,۸۹)*
نرخ رشد جمعیت	-۱,۵۱۰ (-۱,۴۴)	-۱,۳۱ (-۱,۱۸)	-۱,۴۱۰ (-۱,۳۵)	-۱,۱۳۶ (-۱,۵۱)
روش تخمین	اثرات تصادفی	اثرات تصادفی	اثرات تصادفی	اثرات تصادفی
ضریب تعیین (R^2)	۴۸	۴۸	۴۴	۵۶
آزمون معنی‌داری F	۴,۹۱	۴,۹۸	۴,۰۹	۴,۴۸
تعداد مشاهدات	۳۲	۳۲	۳۲	۳۲

اعداد داخل پرانتز نشان‌دهنده مقادیر آزمون t برای بررسی معناداری ضرایب برآورد شده هستند. علائم (*), (**), و (***) به ترتیب بیانگر معنی‌داری در سطح یک درصد، ۵ درصد و ۱۰ درصد می‌باشند.

۳-۶-۲ مالیات‌ها و فعالیت حقیقی بخش مسکن

در این قسمت اثر مالیات‌ها بر فعالیت‌های حقیقی بخش مسکن مورد بررسی قرار می‌گیرد. نرخ رشد متغیر ارزش افزوده بخش ساختمان (به قیمت‌های ثابت سال ۲۰۰۵) به عنوان شاخصی از حجم فعالیت‌های حقیقی بخش

مسکن در نظر گرفته شده است. نتایج برآورد مدل‌های رگرسیونی در جدول (۱۲) ارائه شده است. مدل‌های (۱) تا (۳) با لحاظ یکی از سه مالیات مورد بررسی در این مطالعه برآورد شده است و در مدل (۴) هر سه مالیات بخش مسکن از جمله مالیات بر نقل و انتقال، مالیات بر عایدی سرمایه و مالیات سالانه بر املاک لحاظ شده است. یافته‌های تجربی نشان می‌دهد که نتایج مدل‌های رگرسیونی با یکی از مالیات‌های مورد بررسی و مدل (۴) با هر سه نوع مالیات بخش مسکن تطابق کامل دارد که این موضوع دلالت بر استحکام نتایج تجربی دارد. شواهد تجربی حاکی از این است که هیچ یک از انواع مالیات‌های بخش مسکن اثر معنی‌داری بر روی نرخ رشد ارزش افزوده بخش ساختمان ندارند. این موضوع می‌تواند ناشی از چند دلیل مختلف باشد. اولاً، میزان ناچیز مالیات‌های بخش مسکن؛ به طور متوسط مالیات‌های بخش مسکن کمتر از یک درصد تولید ناخالص داخلی در کشورهای در حال توسعه و نزدیک به دو درصد از تولید ناخالص داخلی در کشورهای توسعه‌یافته را تشکیل می‌دهند. ثانیاً، اینکه هر سه نوع مالیات بخش مسکن توسط استفاده‌کنندگان آن پرداخت می‌شود، ممکن است که همراه با کاهش و تأخیر اثر آن بر روی فعالیت‌های تولیدکنندگان این بخش باشد. ثالثاً، اینکه ممکن است اثر سایر متغیرهای مدل در توضیح متغیر ارزش افزوده بخش ساختمان بسیار بیشتر باشد.

از میان سایر متغیرهای توضیحی مطابق با پیش‌بینی‌های نظری، متغیرهای نرخ رشد تولید ناخالص داخلی سرانه، تشکیل سرمایه ثابت ناخالص (به صورت درصدی از تولید ناخالص داخلی) و نرخ رشد جمعیت اثر مثبت و معنی‌داری از لحاظ آماری بر ارزش افزوده بخش ساختمان دارند. اثر مثبت متغیر نرخ رشد تولید ناخالص داخلی سرانه به عنوان نماینده وضعیت عمومی اقتصاد دلالت بر انطباق کم و بیش ادوار تجاری تولید ناخالص داخلی و ادوار تجاری بخش مسکن دارد. همچنین، مطابق با انتظار متغیر تشکیل سرمایه ثابت ناخالص رابطه مستقیم با ارزش افزوده بخش ساختمان دارد و از لحاظ آماری در سطح یک درصد معنی‌دار می‌باشد که خود این موضوع دلالت بر اهمیت این متغیر در توضیح تغییرات ارزش افزوده بخش ساختمان دارد. ضریب متغیر نرخ رشد نقدینگی نیز مطابق با انتظار مثبت برآورده شده است اما از لحاظ آماری معنی‌دار نیست. همان‌گونه که قبلاً اشاره شد، انتظار بر این می‌باشد که در دوره زمانی بلندمدت نرخ رشد نقدینگی اثر ناچیز داشته و یا بی‌تأثیر بر فعالیت‌های حقیقی باشد، عدم معنی‌داری ضریب متغیر نرخ رشد نقدینگی می‌تواند ناشی از بلندمدت بودن دوره زمانی مورد بررسی در این مطالعه (برابر با ۳۳ سال از ۱۹۸۰ تا ۲۰۱۲) باشد.

جدول (۱۲) نتایج برآورد اثرات انواع مالیات‌ها بر روی فعالیت‌های حقیقی بخش مسکن

مدل (۱)	مدل (۲)	مدل (۳)	مدل (۴)	
۲,۱۱۱۲			۱,۷۳۵	مالیات بر نقل و انتقال (% GDP)
(۱,۴۹)			(۱,۱۶)	
	۰,۷۰۱۱		۰,۲۵۵	مالیات بر عایدی سرمایه (%)
	(۰,۴۵)		(۰,۱۵)	(GDP)
		۰,۰۵۶۷	۰,۱۷۰	مالیات بر املاک (% GDP)
		(۰,۰۵)	(۰,۱۴)	
۱,۶۵۴۵	۱,۶۱۴۵	۱,۶۵۶۲	۱,۶۱۳	نرخ رشد تولید ناخالص داخلی
(۱۴,۷۲)*	(۱۴,۰۹)*	(۱۴,۴۵)*	(۱۳,۹۰)*	سرانه
۰,۳۳۱۷	۰,۳۸۰۶	۰,۳۹۵۵	۰,۳۳۲	تشکیل سرمایه ثابت ناخالص (%)
(۲,۹۶)*	(۳,۶۲)*	(۳,۷۳)*	(۲,۸۳)*	(GDP)
۰,۰۱۷۵	۰,۲۳۹۸	۰,۰۱۶۶	۰,۰۲۵	نرخ رشد نقدینگی
(۰,۸۱)	(۱,۱۲)	(۰,۷۷)	(۱,۱۲)	
۲,۲۴۱۴	۲,۱۹۸۴	۲,۰۰۹۴	۲,۳۸۹	نرخ رشد جمعیت
(۲,۳۳)**	(۲,۳۱)*	(۲,۱۱)**	(۲,۴۷۷)**	
اثرات ثابت	اثرات ثابت	اثرات ثابت	اثرات ثابت	روش تخمین
۰,۴۲	۰,۴۱	۰,۴۱	.42	ضریب تعیین (R^2)
۱۵,۰۸۸	۱۴,۲۹۷	۱۴,۹۰۶	۱۳,۰۹۴	آزمون معنی‌داری F
۴۵۵	۴۳۸	۴۵۵	۴۳۸	تعداد مشاهدات

اعداد داخل پرانتز نشان‌دهنده مقادیر آزمون t برای بررسی معناداری ضرایب برآورد شده هستند. علائم (*), (**), و (***) به ترتیب بیانگر معنی‌داری در سطح یک درصد، ۵ درصد و ۱۰ درصد می‌باشند.

۳-۷ جمع‌بندی

در این فصل به دنبال بررسی اثرگذاری مالیات‌ها بر روی قیمت و فعالیت‌های حقیقی بخش مسکن بودیم. در ابتدای این فصل، آمارهایی از وضعیت بخش مسکن و مالیات‌های این بخش در دنیا ارائه شد. سهم بخش مسکن از تولید ناخالص داخلی دنیا در سال ۲۰۱۲ برابر با ۷/۴ درصد بوده است. این موضوع دلالت بر اهمیت فعالیت‌های بخش مسکن و اثرگذاری آن بر وضعیت اقتصادی کشورهای مختلف دارد. نسبت وام‌های رهنی به تولید ناخالص داخلی در کشورهای با درآمد بالا نزدیک به ۳۶ درصد می‌باشد. همچنین، شواهد آماری حاکی از این است که عمق بازار وام رهنی در کشورهای با درآمد بالا بسیار بیشتر از کشورهای با درآمد متوسط و یا پایین می‌باشد. این یافته آماری دلالت بر این دارد که تأمین مالی بخش مسکن دارای رابطه محدد با سطح درآمد کشورها است. داده‌های نرخ رشد قیمت مسکن برای سال ۲۰۱۳ نیز دلالت بر نوسانات قیمت مسکن و تفاوت الگوی تغییرات قیمت مسکن در کشورهای مختلف دارد. شواهد حاکی از این است که متوسط نسبت مالیات بخش مسکن به تولید ناخالص داخلی در کشورهای OECD تقریباً سه برابر این نسبت در سایر کشورها است. این نسبت در کشورهای OECD و سایر کشورها در سال ۲۰۱۲ به ترتیب برابر با ۱/۹ و ۰/۶ درصد بوده است.

در ادامه این فصل، به بررسی اثرات انواع مالیات‌های بخش مسکن به تفکیک مالیات بر نقل و انتقال، مالیات بر عایدی سرمایه و مالیات بر املاک بر روی نرخ رشد قیمت مسکن، نوسانات قیمت مسکن و ارزش افزوده بخش مسکن پرداخته شد. به همین منظور از روش داده‌های پانل و نمونه‌ای شامل ۳۳ کشور برای دوره زمانی ۲۰۱۲-۱۹۸۰ استفاده شده است. یافته‌های تجربی بدست آمده حاکی از این است که مالیات بر نقل و انتقال و مالیات بر عایدی سرمایه رابطه‌ی مستقیمی با نرخ رشد قیمت مسکن دارند. به بیانی دیگر، افزایش مالیات بر نقل و انتقال و مالیات بر عایدی سرمایه منجر به افزایش سطح قیمت‌های مسکن می‌گردد. در مقابل، افزایش مالیات بر املاک اثر منفی بر نرخ رشد قیمت مسکن دارد. اثر سایر متغیرهای توضیحی کم و بیش مطابق با پیش‌بینی‌های نظری بودند، به این صورت که متغیرهای نرخ رشد تولید ناخالص داخلی، نرخ رشد نقدینگی و نرخ رشد جمعیت رابطه‌ای مستقیم با نرخ رشد قیمت مسکن دارند. در مقابل، متغیر نرخ بهره حقیقی رابطه عکسی با نرخ رشد قیمت مسکن دارد. همچنین، نتایج این فصل حاکی از این است که هر سه نوع مالیات بخش مسکن رابطه عکس با نوسانات قیمت در این بخش دارند. به این معنی که افزایش مالیات‌های بخش مسکن به همراه کاهش نوسانات قیمت مسکن خواهد بود.

در قسمت پایانی این فصل، اثرگذاری انواع مالیات‌ها بر روی ارزش افزوده بخش ساختمان مورد بررسی قرار گرفت. شواهد بدست آمده از مدل‌های برآورده شده دلالت بر این دارد که هیچ یک از انواع مالیات‌های بخش

مسکن اثر معنی‌داری بر نرخ رشد ارزش افزوده بخش ساختمان ندارد. از میان سایر متغیرهای توضیحی مطابق با پیش‌بینی‌های نظری، متغیرهای نرخ رشد تولید ناخالص داخلی سرانه، تشکیل سرمایه ثابت ناخالص (به صورت درصدی از تولید ناخالص داخلی) و نرخ رشد جمعیت اثر مثبت و معنی‌داری از لحاظ آماری بر ارزش افزوده بخش ساختمان دارند.

ضمیمه الف - لیست کشورها در نمونه مورد بررسی

ردیف	کشور	ردیف	کشور
۱	استرالیا	۱۸	کره جنوبی
۲	اتریش	۱۹	لیتوانی
۳	بلژیک	۲۰	لوگزامبورگ
۴	برزیل	۲۱	مالزی
۵	کانادا	۲۲	هلند
۶	کرواسی	۲۳	نیوزیلند
۷	قبرس	۲۴	نروژ
۸	دانمارک	۲۵	پرتغال
۹	فنلاند	۲۶	سنگاپور
۱۰	فرانسه	۲۷	اسلواکی
۱۱	آلمان	۲۸	آفریقای جنوبی
۱۲	هنگ کنگ	۲۹	اسپانیا
۱۳	ایسلند	۳۰	سوئد
۱۴	اندونزی	۳۱	سوئیس
۱۵	ایرلند	۳۲	انگلستان
۱۶	ایتالیا	۳۳	آمریکا
۱۷	ژاپن		

فصل چهارم:

تحلیلی از نقش بخش مسکن و رابطه مالیات‌ها با این بخش در اقتصاد ایران

بخش اول: تحلیلی از روند بلندمدت و نوسانات بخش مسکن در ایران

۴-۱ مقدمه

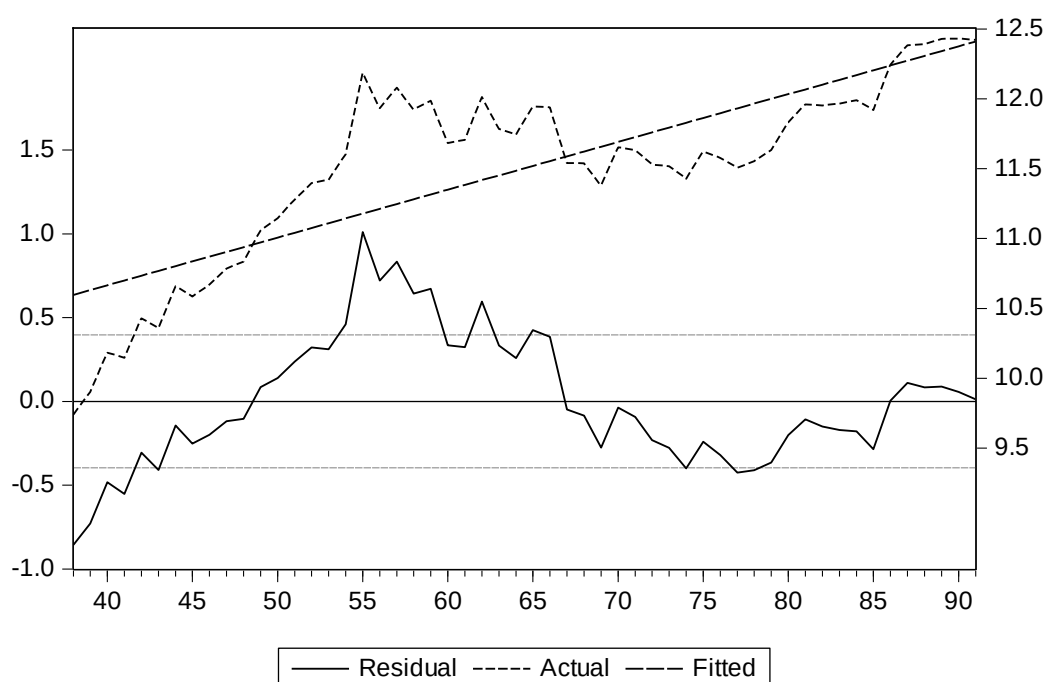
تردیدی نیست که بخش مسکن نقش و جایگاه ویژه‌ای در اقتصاد جهان و ایران دارد. مسکن به جهت ایجاد خدمات سکونت به عنوان یکی از نیازهای اساسی سهم قابل ملاحظه‌ای در بودجه خانوارها را به خود اختصاص می‌دهد. همچنین، با پیشرفت کشورها و افزایش سطح رفاه، نیاز به مسکن با کیفیت بهتر سبب می‌شود تقاضای خدمات مسکن و به تبع آن تقاضا برای خرید و نگهداری مسکن همواره نقش قابل توجه خود را در ترکیب تقاضا و بودجه خانوارها حفظ نماید. از سوی دیگر، نگهداری مسکن به عنوان یک دارایی به منظور بهره‌مند شدن از درآمد اجاره و عایدی سرمایه‌ای آن نیز سبب می‌شود تقاضای مسکن سهم قابل ملاحظه خود را در تقاضای دارایی‌ها داشته باشد. این سهم قابل توجه مسکن در تقاضا چه از جهت نیاز مصرفی شخصی و چه از جهت کسب بازدهی و عایدی سبب شده است تا بخش مسکن نقش با اهمیتی در تحولات و نوسانات اقتصاد کلان داشته باشد و همچنین، از تحولات و نوسانات اقتصاد کلان تأثیر پذیرد. بخش مسکن نقش با اهمیتی در ایجاد اشتغال، سرمایه‌گذاری، ایجاد ارزش افزوده و درآمد مالیاتی برای دولت دارد. از این جهت، تجزیه و تحلیل نوسانات کوتاه‌مدت و روند حرکت بلندمدت این بخش بسیار با اهمیت است. در بخش اول این فصل، به بررسی روند بلندمدت و نوسانات کوتاه‌مدت فعالیت‌های بخش مسکن و رابطه این فعالیت‌ها با سایر متغیرهای اقتصاد کلان پرداخته می‌شود. بخش دوم، به بررسی متغیرهای تأثیرگذار بر قیمت و فعالیت‌های حقیقی مسکن با استفاده از مدل‌های اقتصادسنجی اختصاص داده شده است.

۴-۲ بررسی روند و نوسانات فعالیت‌های حقیقی بخش مسکن

به منظور ارائه تحلیل منسجمی از بخش مسکن به بررسی روند و نوسانات قیمت و فعالیت‌های حقیقی بخش مسکن می‌پردازیم. این موضوع کمک می‌کند بدون توجه به تغییر و تحول سایر متغیرهای اقتصاد کلان، تصویری کلی از آنچه در بخش مسکن می‌گذرد داشته باشیم. به طور قطع، متغیرهای متعددی وجود دارند که انعکاس‌دهنده تحولات حقیقی بخش مسکن می‌باشند. با توجه به محدودیت‌های آماری و دسترسی به داده برای دوره زمانی طولانی، در این فصل دو متغیر سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان و ارزش افزوده ساختمان در بخش خصوصی را برای به تصویر کشیدن تحولات فعالیت‌های حقیقی بخش مسکن انتخاب کرده‌ایم. به جهت بررسی مقادیر حقیقی متغیرها از مقادیر به قیمت ثابت سال ۱۳۸۳ استفاده شده است.

در نمودار (۱) لگاریتم مقدار تحقق یافته سرمایه گذاری بخش خصوصی در ساختمان، برآورد خطی بر روی روند لگاریتم مقدار تحقق یافته سرمایه گذاری بخش خصوصی در ساختمان و انحراف از روند خطی این متغیر برای دوره زمانی ۹۱-۱۳۳۸ نشان داده شده است. دلیل استفاده از لگاریتم نیز آن است که شیب نمودارهای ترسیم شده نرخ رشد متغیر موردنظر را به نمایش می گذارد. لازم به ذکر است که برازش خطی بر روی روند ترسیم شده دارای معادله $Y=10.56+0.034T$ می باشد که در آن Y لگاریتم سرمایه گذاری بخش خصوصی در ساختمان و T بیانگر روند است که برای سال ۱۳۳۸ تا ۱۳۹۱ عددی ۱ تا ۵۴ را به خود می گیرد.

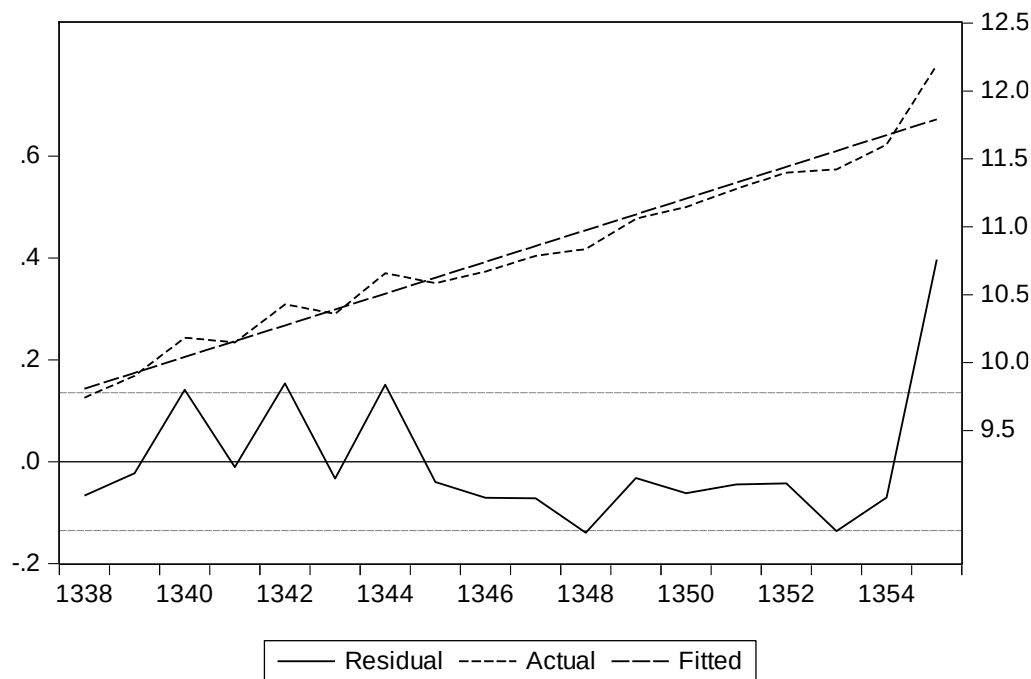
نمودار (۱) روند بلند مدت سرمایه گذاری بخش خصوصی در ساختمان ۹۱-۱۳۳۸



همانطور که از نمودار (۱) مشاهده می شود، سرمایه گذاری بخش خصوصی در ساختمان فاقد یک روند نسبتاً باثبات بوده است و در دوره های مختلف زمانی دچار نوسانات قابل ملاحظه است. معادله خطی برآورد شده سرمایه گذاری بخش خصوصی در ساختمان دارای ضریب با شیب 0.034 است، دال بر آنکه اگر روند سرمایه گذاری بخش خصوصی در ساختمان را با یک روند خطی تقریب بزنیم، به طور متوسط این متغیر دارای نرخ رشد $3/4$ درصد سالانه می باشد. اما واضح است که روند آن تا سال ۱۳۵۵ کاملاً متفاوت از دوره بعدی است، به این معنی که در این دوره دارای نرخ رشد متوسط بسیار بالاتری است. برای پی بردن به این موضوع کافی است مشابه نمودار (۱) را صرفاً برای دوره ۱۳۳۸ تا ۱۳۵۵ و همچنین برای دوره بعد از آن به صورت جداگانه نمایش دهیم (نمودار ۲ و ۳). در نمودار (۲) برازش خطی دارای معادله $Y=9.69+0.12T$ می باشد، دال بر آنکه برای

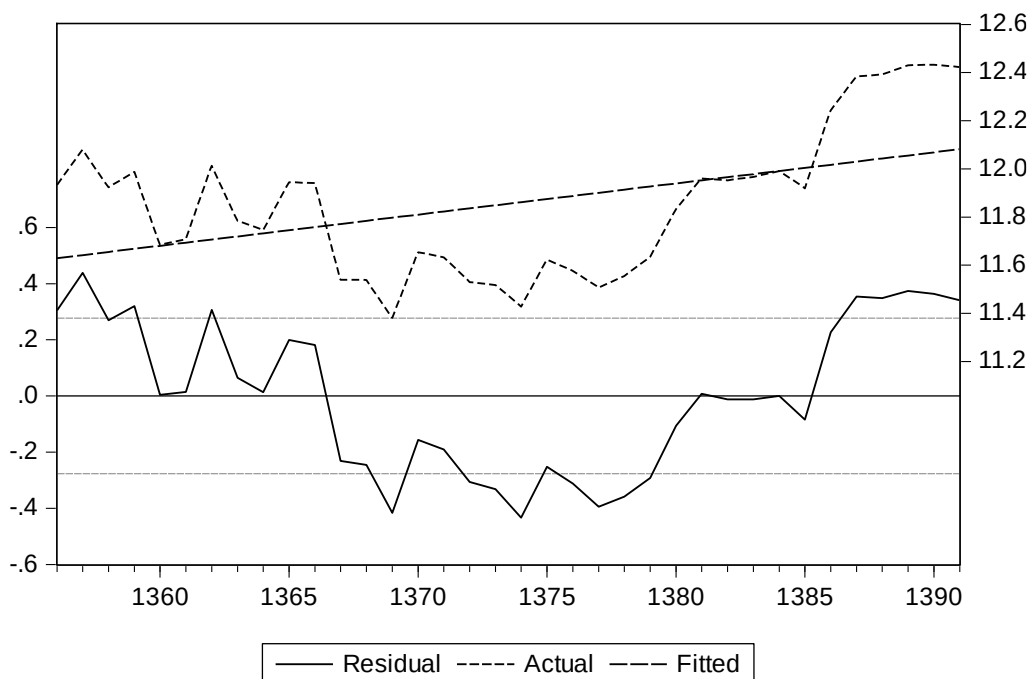
این دوره زمانی متوسط نرخ رشد سالانه سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان برابر با ۱۲ درصد می‌باشد. در ضمن، نمودار (۲) نشان می‌دهد که برای این دوره روند خطی انحراف کمتری از مقادیر تحقق‌یافته دارد و غیر از دو سال آخر سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان دچار بی‌ثباتی شدید نشده است.

نمودار (۲) روند بلند مدت سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان ۱۳۳۸-۵۵



از سوی دیگر، بر اساس نمودار (۳) اولاً، روند خطی سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان دارای شیب بسیار کمتری است و ثانياً دارای نوسانات شدیدتری حول روند خطی آن است. معادله روند خطی برآزش شده برای این دوره به صورت $Y=11.38+0.013T$ می‌باشد، دال بر آنکه در دوره ۱۳۵۶-۹۱ به طور متوسط سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان دارای نرخ رشد سالانه ۱/۳ درصد می‌باشد که هم در مقایسه با دوره ۱۳۳۸-۵۵ (۱۲ درصد) و هم در مقایسه با کل دوره ۱۳۳۸-۹۱ (۳/۴ درصد) بسیار پایین‌تر است. این بدان معنی است که پس از سال ۱۳۵۵ روند سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان دچار شکست ساختاری به شکل کاهش نرخ رشد بلندمدت شده است، ضمن آنکه طبق نمودار (۳) نوسانات آن نیز بسیار تشدید شده است.

نمودار (۳) روند بلند مدت سرمایه گذاری بخش خصوصی در ساختمان ۱۳۵۶-۹۱



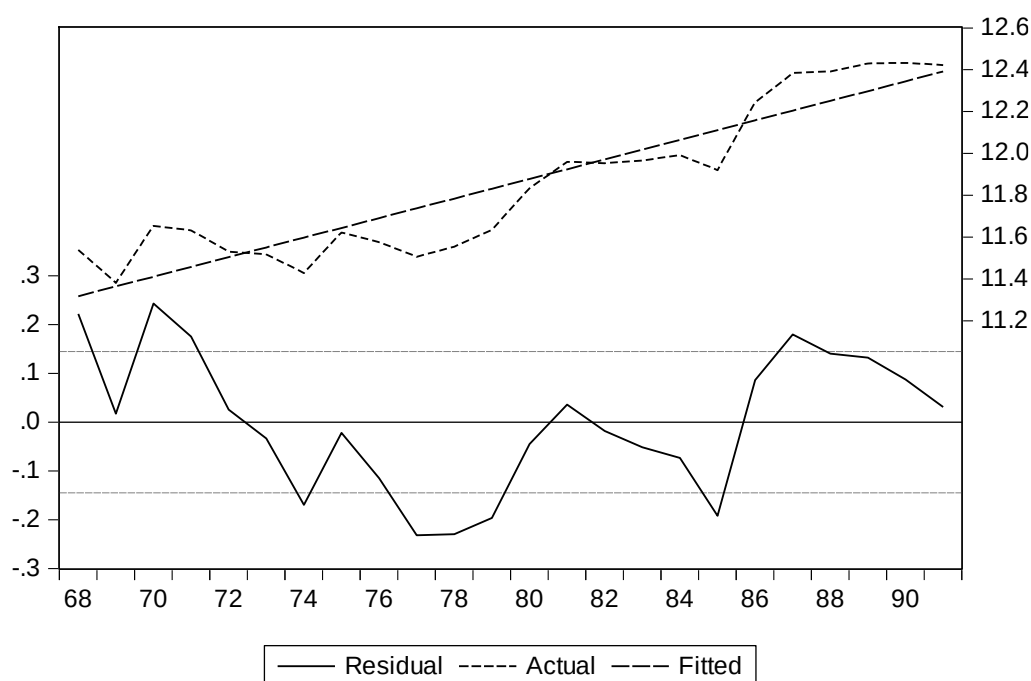
از آنجا که بخشی از دوره زمانی ۱۳۵۶-۹۱ منطبق بر سال‌های جنگ تحمیلی است، برای پی بردن به اینکه سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان دچار شکست ساختاری شده یا کاهش متوسط نرخ رشد آن مربوط به سال‌های جنگ بوده است، در نمودار (۴) مشابه نمودارهای قبلی را برای دوره زمانی ۱۳۶۸-۹۱ نمایش داده ایم. معادله روند خطی برآورد شده برای این دوره به صورت $Y=9.87+0.047T$ می‌باشد، دال بر آنکه برای دوره زمانی ۱۳۶۸-۹۱ متوسط نرخ رشد سالانه سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان برابر با ۴/۷ درصد می‌باشد. آشکار است که اولاً، متوسط نرخ رشد سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان در این دوره بیش از دوره ۱۳۵۶-۹۱ است، دوماً، متوسط نرخ رشد سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان در این دوره بیش از متوسط کل دوره ۱۳۳۸-۹۱ می‌باشد، سوماً، متوسط نرخ رشد سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان در این دوره بسیار پایین‌تر از دوره ۱۳۳۸-۵۵ می‌باشد، چهارماً، علیرغم نوسانات کمتر حول روند، سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در این دوره نسبت به دوره ۱۳۳۸-۵۵ دارای نوسانات شدیدتری بوده است.

بر اساس آنچه که از نمودارهای (۱) تا (۴) می‌توان گفت، سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان در دوره ۵۴ ساله مورد بررسی به طور متوسط دارای نرخ رشد سالانه ۳/۴ درصد بوده است. در حالی که در دوره ۵۵-۱۳۳۸ دارای نرخ رشد متوسط ۱۲ درصد و در دوره ۱۳۶۸-۹۱ (با نادیده گرفتن سال‌های جنگ تحمیلی) دارای

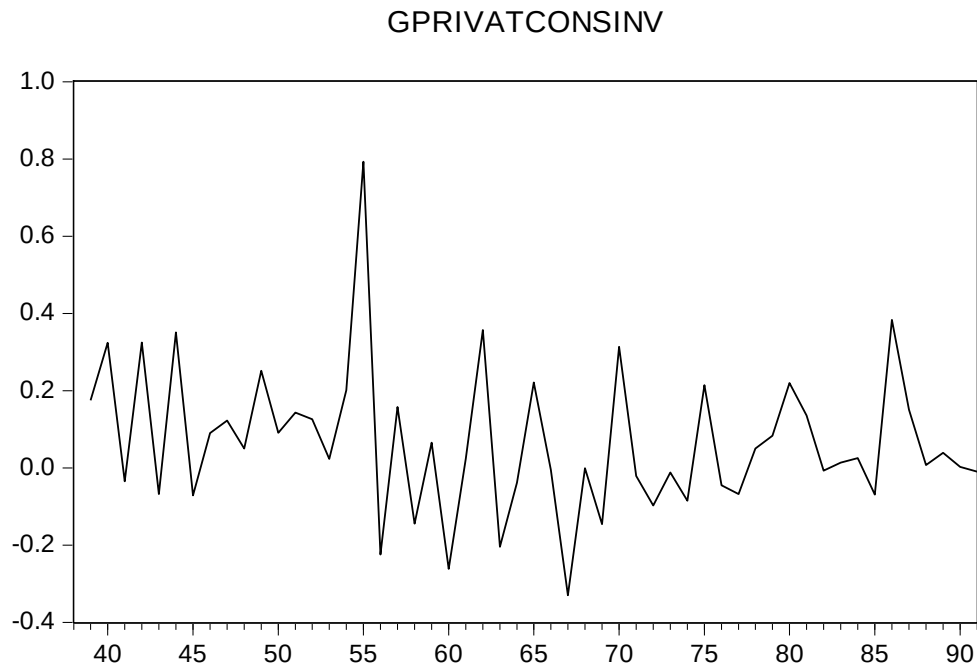
نرخ رشد متوسط ۴/۷ درصد بوده است. همچنین، نوسانات سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان در دوره پس از ۱۳۵۵ بسیار شدیدتر بوده است و حتی در دوره پس از جنگ نیز ثبات دوره ۵۵-۱۳۳۸ را به دست نیاورده است. رشد پایین‌تر سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان در دوره پس از ۱۳۵۶ و حتی ۱۳۶۸ نسبت به قبل از ۱۳۵۶ در شرایطی است که به دلیل افزایش سهم دولت در اقتصاد ایران در این دوره، بخش خصوصی بیش از هر بخشی به سرمایه‌گذاری در بخش ساختمان گرایش یافته است.

برای پی بردن به وضعیت نوسانات کوتاه‌مدت سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان، در نمودار (۵) نرخ رشد سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان (gprivatconsinv) برای دوره ۹۱-۱۳۳۸ نشان داده شده است. بر اساس نمودار (۵) نیز ضمن آنکه به طور متوسط بعد از سال ۱۳۵۵ نرخ رشد سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان کاسته شده، نوسانات آن نیز به طور متوسط شدیدتر بوده است. تحلیل‌های اقتصاد کلان راجع به ادوار تجاری و نوسانات اقتصاد کلان هم از جهت نظری و هم بر اساس شواهد تجربی در کشورهای مختلف دلالت بر وجود بی‌ثباتی بیشتر در سرمایه‌گذاری بخش ساختمان دارد. اما موضوع قابل‌توجه این است که در اقتصاد ایران با ثبات نسبی فعالیت‌های اقتصادی قبل از سرازیر شدن درآمدهای نفتی به درون اقتصاد، سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان نیز در مجموع باثبات‌تر بوده است.

نمودار (۴) روند بلند مدت سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان ۹۱-۱۳۶۸

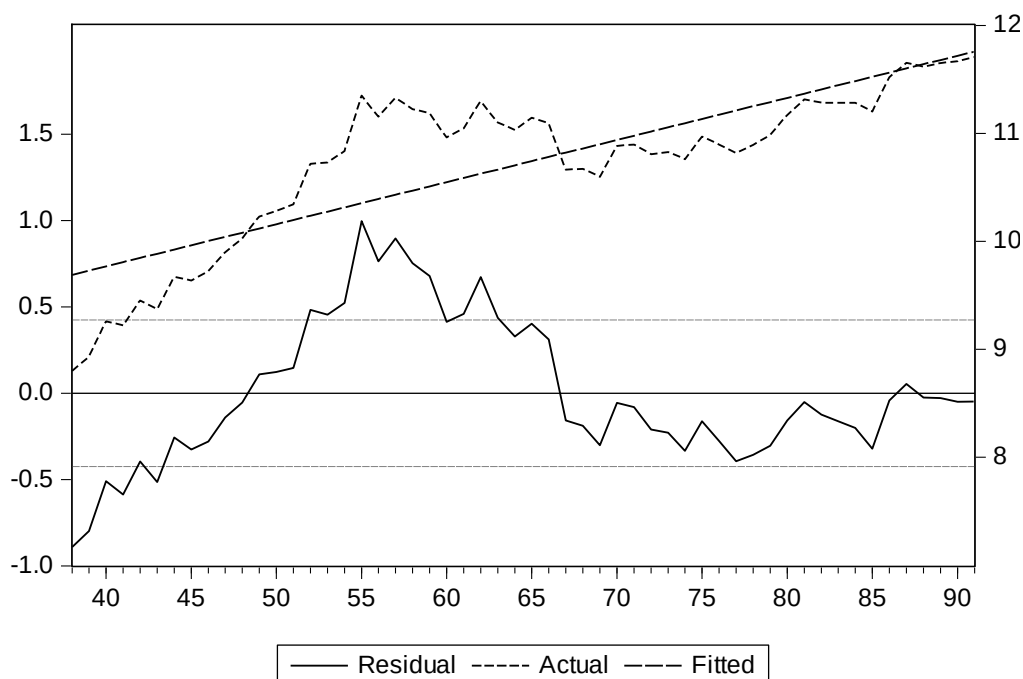


نمودار (۵) نرخ رشد سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان



در نمودار (۶) روند خطی و مقادیر تحقق یافته لگاریتم ارزش افزوده ساختمان بخش خصوصی به همراه انحراف از روند آن برای دوره زمانی ۹۱-۱۳۳۸ نشان داده شده است. معادله خطی برآورد شده برای کل این دوره به صورت $Y=9.65+0.039T$ می‌باشد، دال برآنکه با فرض وجود یک روند خطی متوسط نرخ رشد ارزش افزوده ساختمان بخش خصوصی برابر با $\frac{3}{9}$ درصد در سال می‌باشد. همانطور که ملاحظه می‌شود، ارزش افزوده ساختمان بخش خصوصی در مجموع تصویری مشابه سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان به نمایش می‌گذارد و از این جهت هر دوی این متغیرها می‌توانند برای تحلیل روند فعالیت‌های حقیقی بخش مسکن به کار گرفته شوند.

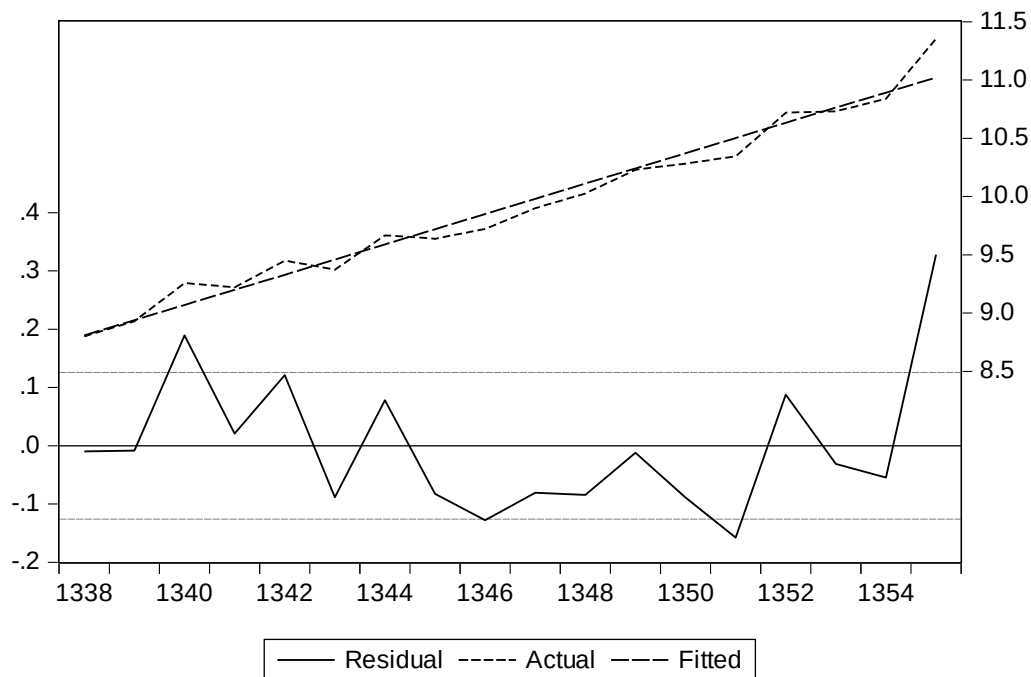
نمودار (۶) روند بلند مدت ارزش افزوده ساختمان بخش خصوصی ۱۳۳۸-۹۱



بر اساس نمودار (۶) می‌توان ادعا کرد که روند ارزش افزوده ساختمان بخش خصوصی در سال ۱۳۵۵ دچار شکست ساختاری شده است که هم نرخ رشد متوسط پایین‌تری را نشان می‌دهد و هم نوسانات نسبتاً شدیدتری را به نمایش می‌گذارد. برای پی بردن به این موضوع، در نمودار (۷) و (۸) مشابه نمودار (۶) برای دوره ۵۵-۱۳۳۸ و ۹۱-۱۳۵۶ نمایش داده شده است.

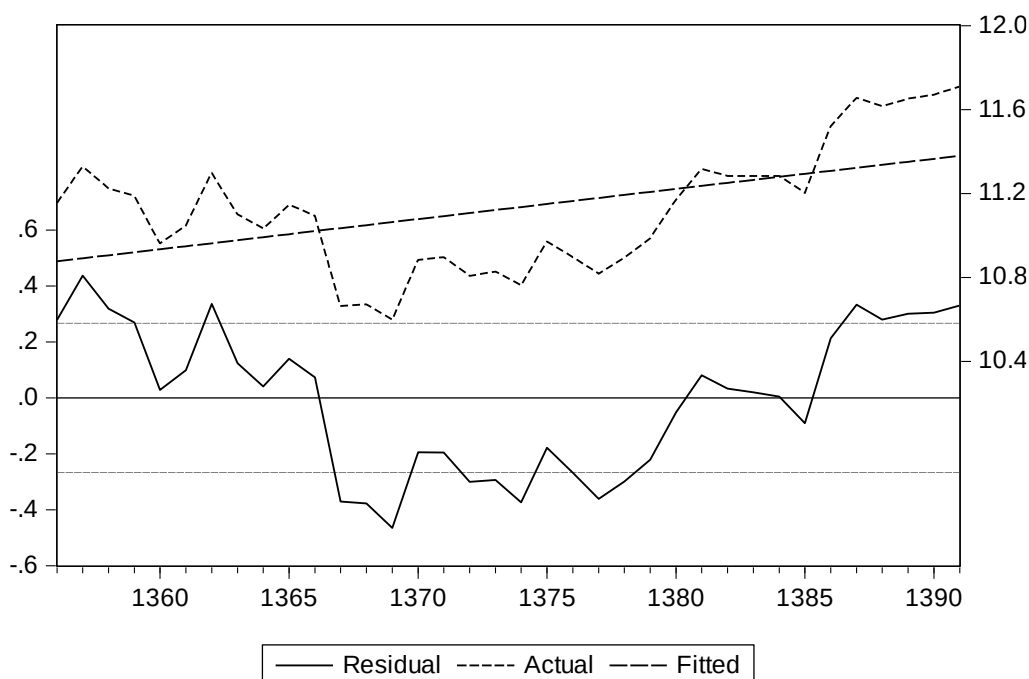
بر اساس نمودار (۷) برآورد خطی روند ارزش افزوده ساختمان بخش خصوصی در سال‌های ۵۵-۱۳۳۸ دارای معادله‌ای به صورت $Y=8.68+0.13T$ می‌باشد، دال بر آنکه در دوره ۵۵-۱۳۳۸ به طور متوسط نرخ رشد سالانه ارزش افزوده ساختمان بخش خصوصی برابر با ۱۳ درصد می‌باشد. در ضمن نمودار (۷) نشان‌دهنده آن است که برازش خطی تصویر نسبتاً نزدیکی از روند واقعی ارزش افزوده ساختمان بخش خصوصی به دست می‌دهد و نوسانات این متغیر در دوره مذکور نسبتاً پایین بوده است.

نمودار (۷) روند بلند مدت ارزش افزوده ساختمان خصوصی ۱۳۳۸-۵۵



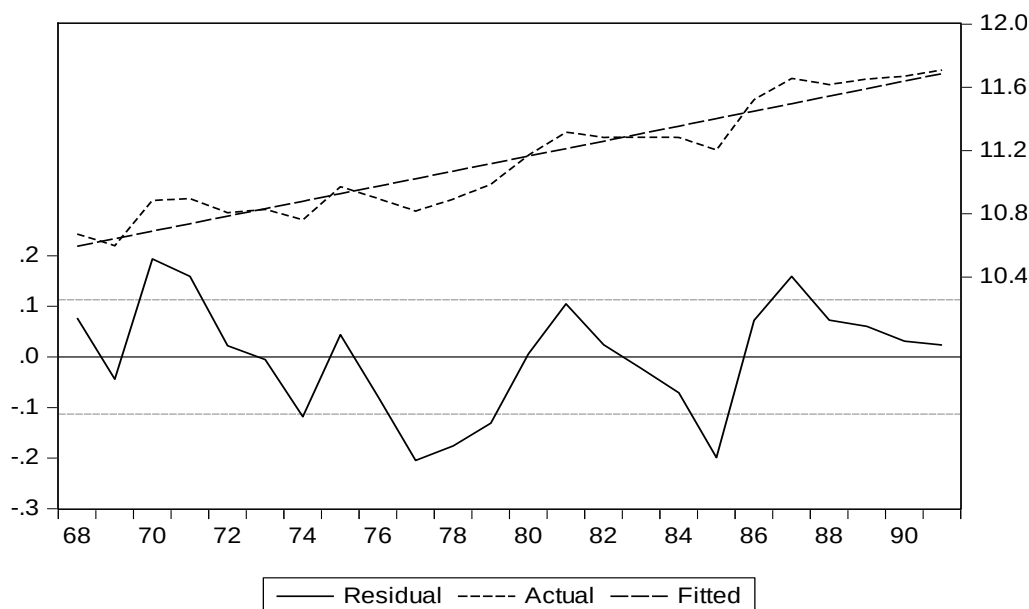
در نمودار (۸) مشابه نمودار (۶) و (۷) برای دوره زمانی ۱۳۵۶-۹۱ نمایش داده شده است. معادله روند خطی برازش شده برای ارزش افزوده ساختمان بخش خصوصی برای این دوره به صورت $Y=10.6+0.014T$ می-باشد، دال بر آنکه متوسط نرخ رشد سالانه ارزش افزوده ساختمان بخش خصوصی برای این دوره برابر با ۱/۴ درصد می-باشد که هم در مقایسه با کل دوره ۱۳۳۸-۹۱ و هم در مقایسه با دوره ۱۳۳۸-۵۵ بسیار پایین تر است. همچنین، آشکار است که برای دوره ۱۳۵۶-۹۱ نوسانات ارزش افزوده ساختمان بخش خصوصی نسبتاً شدیدتر است. در این صورت، می-توان ادعا کرد که پس از سال ۱۳۵۵ روند این متغیر دچار شکست ساختاری شده است که بیانگر متوسط نرخ رشد پایین تر و نوسانات شدیدتر می-باشد.

نمودار (۸) روند بلند مدت ارزش افزوده ساختمان بخش خصوصی ۱۳۵۶-۹۱



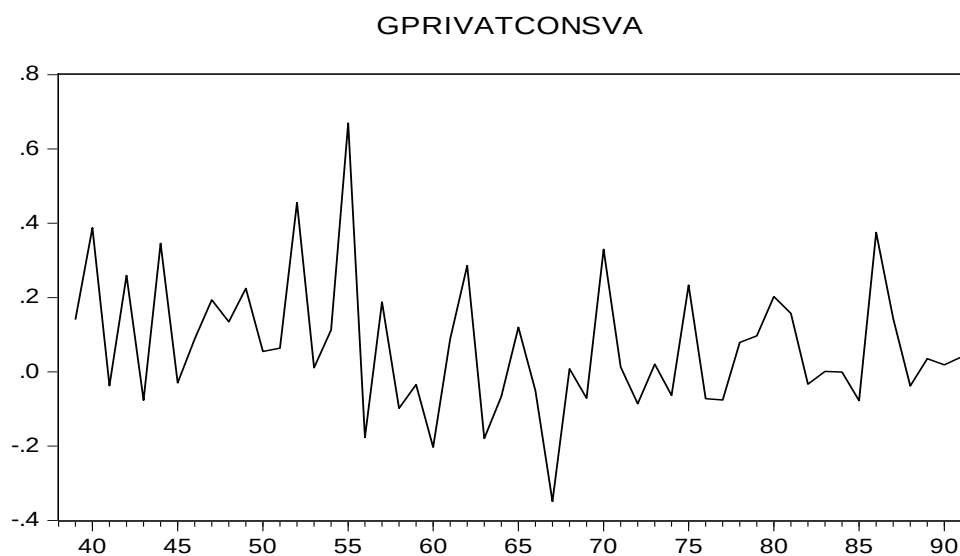
از آنجا که دوره ۱۳۵۶-۹۱ در بردارنده سال‌های جنگ تحمیلی می‌باشد و این موضوع می‌تواند در نتیجه‌گیری نسبت به وجود شکست ساختاری در روند ارزش افزوده ساختمان بخش خصوصی ابهام ایجاد نماید، در نمودار (۹) مشابه نمودارهای قبلی را برای دوره زمانی ۱۳۶۸-۹۱ نشان داده‌ایم. برآورد خطی ارزش افزوده ساختمان بخش خصوصی دارای معادله $Y=9.12+0.047T$ می‌باشد. بر اساس این نمودار، با فرض وجود یک روند خطی برای ارزش افزوده ساختمان بخش خصوصی، متوسط نرخ رشد سالانه این متغیر برابر با ۴/۷ درصد می‌باشد. آشکار است که متوسط نرخ رشد ارزش افزوده ساختمان بخش خصوصی در این دوره بیش از متوسط کل دوره ۱۳۳۸-۹۱ است، اما بسیار کمتر از دوره ۱۳۳۸-۵۵ است. در ضمن، با وجود آنکه نوسانات این متغیر در مقایسه با دوره ۱۳۵۶-۹۱ که در بردارنده سال‌های جنگ است کمتر شده اما بیش از دوره ۱۳۳۸-۵۵ می‌باشد. بنابراین، می‌توان ادعا کرد که روند این متغیر به عنوان شاخصی از وضعیت فعالیت حقیقی بخش مسکن پس از سال ۱۳۵۵ دچار شکست ساختاری به شکل کاهش متوسط نرخ رشد و افزایش نوسانات شده است.

نمودار (۹) روند بلندمدت ارزش افزوده ساختمان بخش خصوصی ۱۳۶۸-۹۱



در نمودار (۱۰) نرخ رشد ارزش افزوده ساختمان بخش خصوصی در دوره ۱۳۳۸-۹۱ (gprivatconsva) نشان داده شده است. این نمودار نیز نتایجی مشابه آنچه را در نمودارهای قبلی اشاره شد نشان می‌دهند، به این معنی که پس از سال ۱۳۵۵ به طور متوسط نرخ رشد سالانه ارزش افزوده ساختمان بخش خصوصی کاهش یافته است و در ضمن به طور نسبی نوسانات آن تشدید شده است.

نمودار (۱۰) نرخ رشد ارزش افزوده ساختمان بخش خصوصی ۱۳۳۸-۹۱

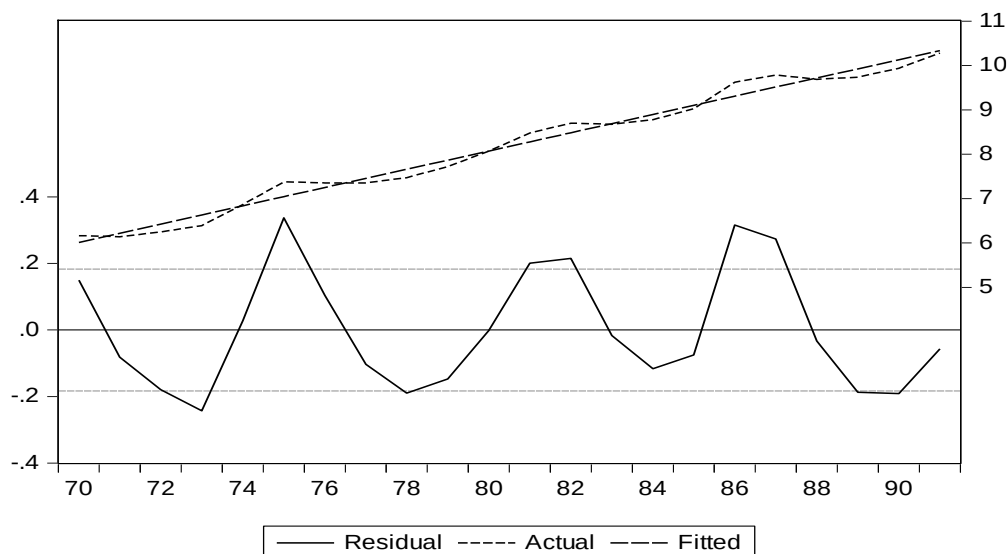


۳-۴ بررسی روند و نوسانات قیمت مسکن

در نمودار (۱۱) روند بلندمدت لگاریتم قیمت مسکن و برازش خطی روند آن برای دوره زمانی ۹۱-۱۳۷۰ نمایش داده شده است. لازم به ذکر است که هیچ‌گونه داده قابل مقایسه‌ای برای سال‌های قبل از ۱۳۷۰ وجود نداشته است. همچنین، برای قیمت مسکن از متوسط قیمت یک متر مربع آپارتمان در مناطق ۲۲ گانه شهر تهران استفاده شده است. باید خاطر نشان شود که متوسط قیمت‌ها در تهران در فاصله زمانی مورد نظر تحت تاثیر قیمت آپارتمان در مناطق گران قیمت تهران قرار نگرفته است. زیرا بالاترین نرخ رشد قیمت آپارتمان مربوط به مناطق ۱، ۲ و ۳ نبوده و رشد بلندمدت قیمت آپارتمان در تهران تفاوت معنی‌داری از شهرهای بزرگ کشور نداشته است. به این جهت، استفاده از متوسط قیمت آپارتمان در تهران تصویر قابل قبولی از روند و نوسانات قیمت مسکن در ایران ارائه می‌نماید.

همانطور که ملاحظه می‌شود، روند قیمت مسکن در دوره موردنظر صعودی است. معادله روند خطی برازش شده برای قیمت مسکن در دوره مورد نظر به شکل $Y = -0.78 + 0.206T$ می‌باشد، دال بر آنکه با فرض وجود یک روند خطی متوسط نرخ رشد سالانه قیمت مسکن در دوره مورد نظر برابر با ۲۰/۱ درصد بوده است (لازم به ذکر است که متوسط حسابی نرخ رشد قیمت مسکن در تهران اندکی بیش از این و حدود ۲۳ درصد می‌باشد) همچنین، بر اساس نمودار (۱۱) می‌توان به خوبی رفتار ادواری قیمت مسکن را مشاهده نمود. انحراف لگاریتم مقدار تحقق یافته قیمت مسکن از روند خطی آن دارای رفتاری سیکلی و سینوسی مانند است که برای قیمت مسکن رفتاری متداول است.

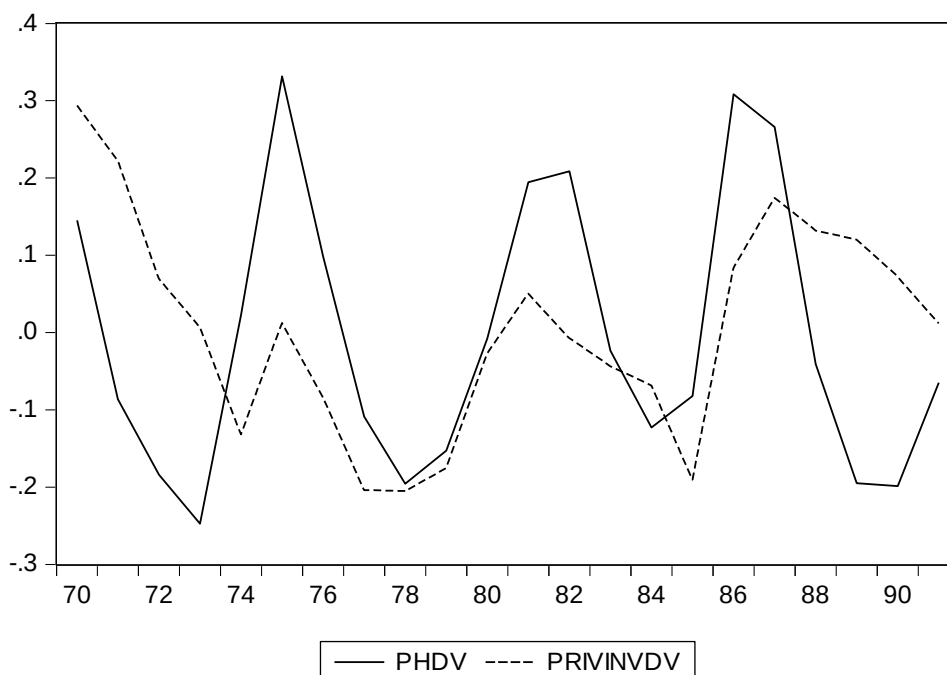
نمودار (۱۱) روند بلند مدت قیمت مسکن ۹۱-۱۳۷۰



در نمودار (۱۲) انحراف لگاریتم قیمت مسکن از روند خطی آن (phdv) و انحراف لگاریتم سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان به قیمت ثابت ۱۳۸۳ از روند خطی آن (privinvdv) و در نمودار (۱۳) انحراف لگاریتم قیمت مسکن از روند خطی آن (phdv) و انحراف لگاریتم ارزش افزوده ساختمان بخش خصوصی به قیمت ثابت ۱۳۸۳ از روند خطی آن (privvadv) برای دوره ۹۱-۱۳۷۰ نمایش داده شده است تا تصویری از رابطه نوسانات فعالیت‌های حقیقی مسکن و قیمت مسکن را نشان دهد. ضریب همبستگی این دو متغیر و مثبت برابر با ۰/۳ است که هم جهتی این دو نشان می‌دهد.

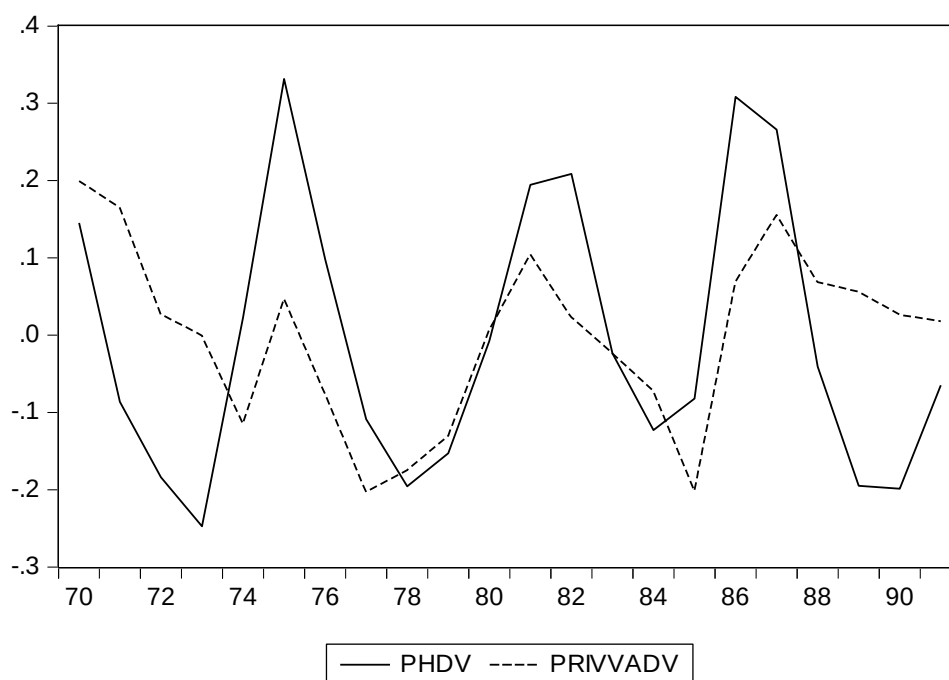
بر اساس نمودار (۱۲)، در مجموع نوسانات و رفتار ادواری قیمت مسکن و فعالیت‌های حقیقی بخش مسکن مشابه بوده و با تأخیری اندک پس از صعودی یا نزولی شدن قیمت مسکن نسبت به روند آن همین موضوع برای سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان نیز رخ می‌دهد. این می‌تواند حکایت از آن داشته باشد که رکود و رونق در قیمت مسکن با اندکی تأخیر تبدیل به رکود و رونق در فعالیت بخش حقیقی مسکن می‌شود.

نمودار (۱۲) انحراف لگاریتم قیمت مسکن و سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان از روند خطی آن ۹۱-۱۳۷۰



نمودار (۱۳) دلالت دارد که بین نوسانات قیمت مسکن (phdv) و نوسانات ارزش افزوده ساختمان بخش خصوصی (privvadv) رابطه نسبتاً نزدیکی وجود دارد، به گونه ای که ضریب همبستگی آنها مثبت و برابر با ۰/۴۳ می باشد. به عبارت دیگر، هرگاه قیمت مسکن نسبت به روند آن شدیدتر افزایش نشان داده است ارزش افزوده ساختمان بخش خصوصی نیز با افزایش نسبت به روند آن روبرو شده و هرگاه افزایش قیمت مسکن نسبت به روند آن کمتر شده است، ارزش افزوده ساختمان بخش خصوصی نیز نسبت به روند آن پایین تر قرار گرفته است. لذا، می توان ادعا کرد که سیکل ها و نوسانات بخش مسکن از منظر قیمت و فعالیت حقیقی بخش مسکن دارای تشابه و هم حرکتی قابل توجهی است. آنگاه، هرگونه سیاست گذاری و تلاش برای کاهش نوسانات بخش مسکن به طور طبیعی به شکل کاهش در نوسانات فعالیت های حقیقی و قیمت مسکن خود را نشان می دهد.

نمودار (۱۳) انحراف لگاریتم قیمت مسکن و ارزش افزوده ساختمان بخش خصوصی از روند خطی آن ۱۳۷۰-۹۱



۴-۴ تحلیلی از رابطه بخش مسکن و متغیرهای اقتصاد کلان

همانطور که قبلاً اشاره شده است عوامل متعددی بر فعالیتهای حقیقی و قیمت مسکن تاثیر دارند که از طریق عرضه یا تقاضای مسکن اثر خود را بر جای می‌گذارند. بر اساس تحلیل اقتصاد کلان، مهم‌ترین عوامل اثرگذار بر قیمت و فعالیتهای حقیقی بخش مسکن شامل موارد زیر می‌باشد:

الف) تولید ناخالص داخلی: این متغیر به طور معمول مهم‌ترین متغیر اثرگذار بر بخش مسکن است، زیرا در بلندمدت عامل تعیین‌کننده تقاضای مسکن قدرت خرید واقعی متقاضیان مسکن است و این قدرت خرید واقعی را سطح درآمد کل نمایندگی می‌کند. در ضمن، افزایش تولید ناخالص داخلی در بلندمدت انعکاس رشد اقتصادی است که از ناحیه عرضه نیز امکان افزایش عرضه مسکن را فراهم می‌نماید. لازم به ذکر است که افزایش فعالیتهای بخش مسکن خود نیز دارای اثر متقابل در افزایش سطح فعالیتهای حقیقی و لذا تولید ناخالص داخلی است.

ب) سطح عمومی قیمت‌ها (تورم): افزایش سطح عمومی قیمت‌ها یا وقوع تورم با ثابت بودن سایر شرایط از یک سو، باعث کاهش قدرت خرید و لذا کاهش تقاضای مسکن شده و از سوی دیگر، با کاهش قیمت نسبی مسکن تقاضای مسکن را افزایش می‌دهد. اینکه در مجموع چه تغییری در تقاضای مسکن و به تبع آن در فعالیتهای حقیقی و قیمت مسکن به وجود می‌آید به این اثرات متضاد بستگی دارد. به طور معمول، افزایش سطح عمومی قیمت‌ها با افزایش قیمت مسکن نیز همراه خواهد بود و در شرایط تورمی مسکن به عنوان یک حفاظ مهم در مقابل تورم جذابیت پیدا کرده و با افزایش تقاضا روبه رو می‌شود که افزایش قیمت مسکن را به دنبال دارد.

ج) نقدینگی و اعتبارات: یکی از مهم‌ترین متغیرهای موثر بر تقاضای مسکن وضعیت نقدینگی و اعتبارات بانکی است. از آنجا که این دو متغیر دارای هم حرکتی بسیار بالایی هستند، غالباً برای تحلیل موضوع از نقدینگی استفاده می‌شود. آشکار است که با افزایش حجم نقدینگی، تقاضا برای انواع دارایی‌ها از جمله مسکن افزایش می‌یابد و با افزایش تقاضای مسکن در کوتاه‌مدت سطح قیمت مسکن شروع به افزایش می‌نماید و بسته به کشش عرضه کل اقتصاد و عرضه مسکن در بلندمدت فعالیتهای حقیقی بخش مسکن نیز می‌تواند کم و بیش افزایش یابد. با توجه به اینکه رشد نقدینگی به طور نسبی عامل اصلی تورم در بلند مدت محسوب می‌گردد، به طور معمول، رشد نقدینگی افزایش قیمت مسکن را به دنبال دارد حتی اگر تأثیری بر فعالیت حقیقی مسکن نداشته باشد.

د) نرخ بهره: یکی دیگر از متغیرهای اثرگذار بر بخش مسکن نرخ بهره بانکی است. نرخ بهره از دو جهت بر بخش مسکن تأثیر می‌گذارد. از یک سو، افزایش نرخ بهره به معنی افزایش بازدهی دارایی‌های مالی رقیب مسکن یا افزایش هزینه فرصت نگهداری مسکن به عنوان یک دارایی (کاهش تمایل به وام گرفتن برای خرید مسکن هم در این مقوله می‌گنجد) است که سبب کاهش تقاضا برای مسکن و لذا کاهش فعالیت حقیقی و قیمت مسکن می‌شود. از سوی دیگر، با افزایش نرخ بهره هزینه منابع مالی برای ساخت مسکن افزایش می‌یابد که اثر منفی بر عرضه مسکن و لذا فعالیت‌های بخش مسکن دارد که به شکل کاهش فعالیت‌های حقیقی بخش مسکن و افزایش قیمت مسکن در بلندمدت ظاهر می‌شود. لذا افزایش نرخ بهره در مجموع اثر منفی بر فعالیت‌های حقیقی بخش مسکن دارد و اثر آن بر قیمت مسکن دارای ابهام است، گرچه در کوتاه‌مدت اثر منفی آن مسلط می‌باشد.

ه) قیمت سهام: از آنجا که سهام نوعی دارایی رقیب برای مسکن محسوب می‌شود، در صورت ثابت بودن سایر شرایط، با افزایش قیمت سهام و لذا بازدهی آن تمایل برای خرید و نگهداری سهام افزایش و تمایل برای خرید و نگهداری مسکن کاهش می‌یابد که در نتیجه آن فعالیت‌های حقیقی و قیمت مسکن کاهش می‌یابد. لازم به ذکر است که اگر افزایش قیمت سهام انعکاس رونق عمومی اقتصاد باشد می‌تواند اثر منفی بر بخش مسکن نداشته باشد.

و) نرخ ارز: به طور معمول در اقتصادهایی که دچار بی‌ثباتی‌های شدید نرخ ارز نمی‌شوند و ابزارهایی از قبیل بازار آتی و سلف ارزی برای پوشش ریسک نرخ ارز وجود دارد، نرخ ارز نقش چندانی بر بازار مسکن ندارد. اما در اقتصاد ایران که هم دستخوش تغییرات شدید نرخ ارز بوده و هم فاقد بازارهای آتی و سلف ارزی متعارف است، نرخ ارز به عنوان یک دارایی رقیب مسکن مورد توجه است. در آن صورت، انتظارات به شکل افزایش نرخ ارز سبب افزایش تمایل به نگهداری ارز شده و با کاهش تقاضای مسکن سبب کاهش سطح فعالیت‌های حقیقی و قیمت مسکن می‌شود. از سوی دیگر، افزایش یکباره و شدید نرخ ارز منجر به افزایش سطح عمومی قیمت‌ها و هزینه ساخت مسکن و در نتیجه افزایش قیمت مسکن می‌گردد و عموماً نیز این اثر نرخ ارز غالب می‌باشد.

ز) هزینه‌های تولید: عرضه مسکن همانند هر کالای دیگری نیاز به عوامل متعدد تولید از قبیل سرمایه، نیروی کار، مواد اولیه و انرژی دارد. در آن صورت، افزایش هر کدام از اقلام هزینه‌ای مربوطه، با ثابت بودن سایر شرایط، سبب کاهش سودآوری و لذا کاهش تمایل به ساخت مسکن می‌شود که کاهش عرضه مسکن را در بلندمدت به دنبال دارد. کاهش عرضه مسکن نیز اثر منفی بر فعالیت‌های حقیقی بخش مسکن داشته و سبب افزایش قیمت مسکن می‌شود.

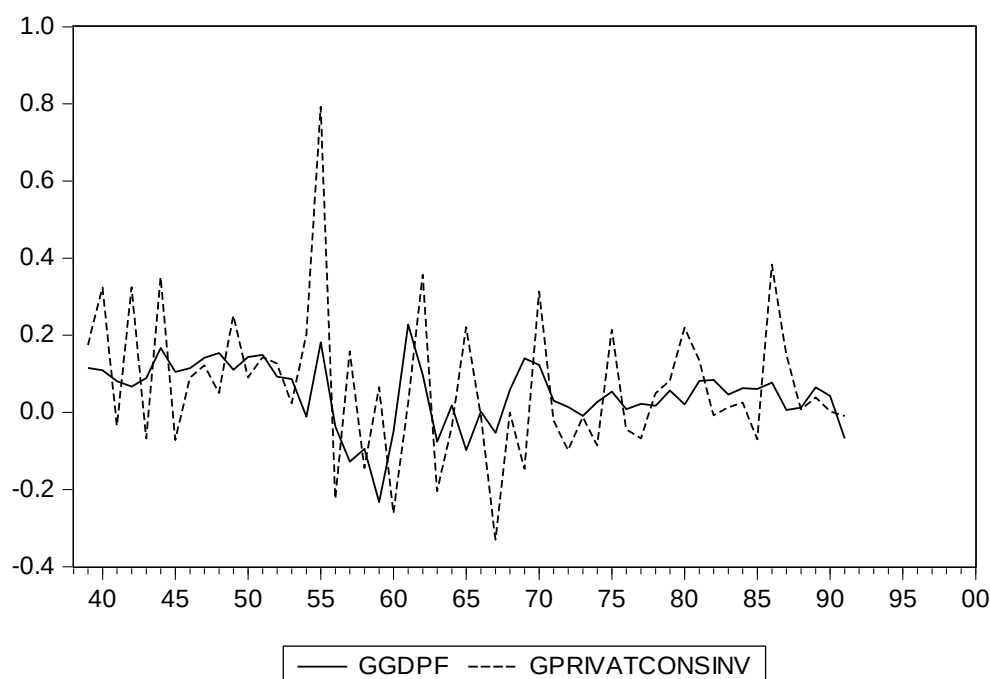
ح) مالیات؛ مالیات بر هرگونه فعالیتی سبب کاهش سودآوری آن فعالیت شده و اثر منفی بر آن دارد. چنانچه مالیات بر تمامی فعالیت‌های اقتصادی کم و بیش به طور نسبی یکسان باشد اثر منفی آن صرفاً بر انگیزه فعالیت اقتصادی باقی می‌ماند که همه فعالیت‌های اقتصادی را به صورت یکسان تحت تأثیر قرار می‌دهد. اما چنانچه مالیات به طور نسبی بر یک فعالیت اقتصادی شدیدتر باشد انتظار بر آن است که به طور نسبی فعالیت آن بخش شدیدتر تحت تأثیر قرار گیرد. از آنجا که فرار مالیاتی در فعالیت‌های بخش مسکن به طور نسبی ضعیف‌تر است، وضع مالیات مشابه بر مسکن و سایر فعالیت‌های اقتصادی اثر منفی بر فعالیت‌های بخش مسکن دارد.

ح) درآمدهای نفتی: در تحلیل‌های اقتصاد کلان برای ایران به طور معمول درآمدهای نفتی متغیری مهم در نظر گرفته می‌شود. درآمدهای نفتی هم با امکان‌پذیر ساختن واردات ارزان، هم با رونق در کل فعالیت‌های اقتصادی و هم با گسترش حجم نقدینگی می‌تواند اثر مثبت بر فعالیت‌های بخش مسکن بگذارد. از آنجا که اثر درآمدهای نفتی بر فعالیت‌های حقیقی از کانال تولید ناخالص داخلی و اثر آن بر ذخایر ارزی از کانال رشد نقدینگی ظاهر می‌شود، انتظار نمی‌رود که اثر جداگانه‌ای برای آن وجود داشته باشد.

با توجه به آنچه که در بالا اشاره شد، در ادامه به بررسی رابطه فعالیت‌های حقیقی بخش مسکن و برخی متغیرهای مهم اقتصاد کلان پرداخته می‌شود.

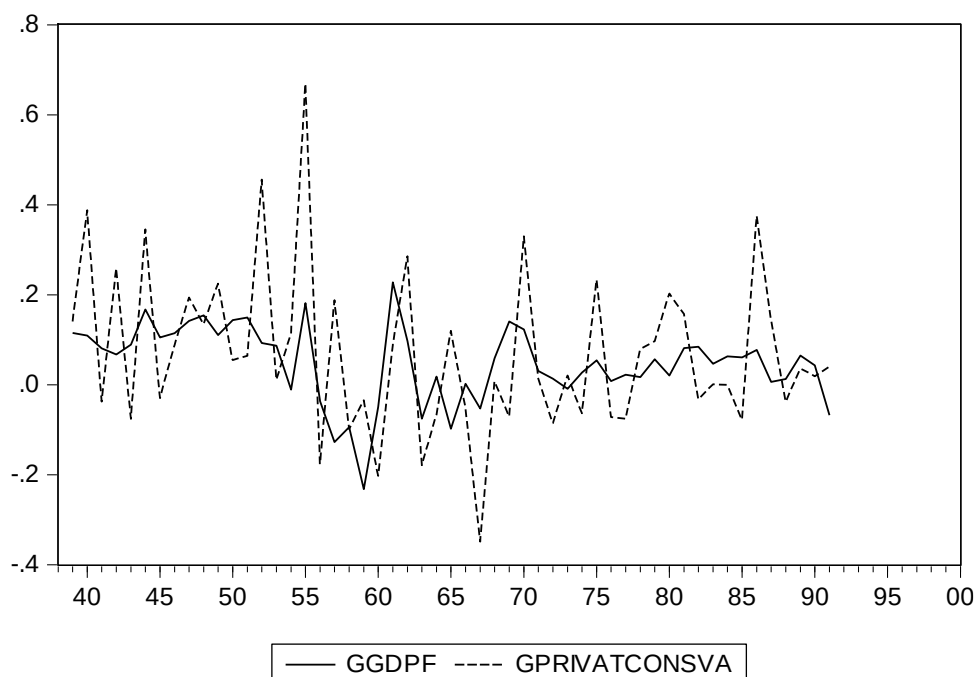
در نمودار (۱۴) نرخ رشد تولید ناخالص داخلی (GGDPF) و نرخ رشد سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان (GPRIVATCONSINV) به عنوان متغیری برای نشان دادن فعالیت‌های حقیقی بخش مسکن در دوره ۹۲-۱۳۳۸ نشان داده شده است. همانطور که ملاحظه می‌شود، در مجموع هم حرکتی بین این دو متغیر مشاهده می‌شود و ضریب همبستگی آنها ۰/۳۹ است اما نرخ رشد و لذا نوسانات سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان بسیار شدیدتر از تولید ناخالص داخلی است. به عبارت دیگر، نوسانات فعالیت‌های حقیقی بخش مسکن بیشتر از نوسانات کل فعالیت‌های حقیقی است. همچنین، بر اساس نمودار (۱۴) آشکار است که نرخ رشد هر دو متغیر بعد از سال ۱۳۵۵ دچار کاهش قابل توجهی شده‌اند که قبلاً نیز در مورد آن بحث شده است. آنچه از این نمودار نیز می‌توان نتیجه گرفت آن است که حتی اگر به صورت مقطعی تفاوتی بین وضعیت کل فعالیت‌های حقیقی اقتصاد و فعالیت‌های بخش مسکن وجود داشته باشد در بلندمدت هم بستگی و هم حرکتی بالای بین آنها برقرار خواهد بود.

نمودار (۱۴) نرخ رشد تولید ناخالص داخلی و سرمایه گذاری بخش خصوصی در ساختمان ۹۱-۱۳۳۸



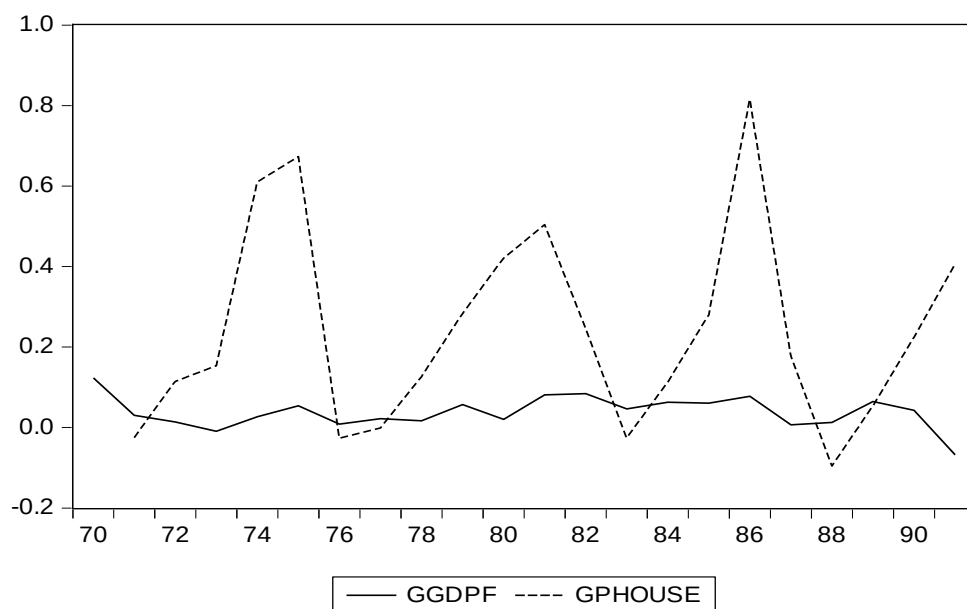
در نمودار (۱۵) نرخ رشد تولید ناخالص داخلی (GGDPF) و نرخ رشد ارزش افزوده ساختمان بخش خصوصی (GPRIVATCONSVA) به عنوان یکی دیگر از متغیرهای حقیقی بخش مسکن نشان داده شده است. بر اساس این نمودار نیز کم و بیش تصویری مشابه آنچه در نمودار قبلی بیان شد، دیده می شود. در مجموع، هم حرکتی بین نرخ رشد تولید ناخالص داخلی و نرخ رشد ارزش افزوده ساختمان بخش خصوصی دیده می شود، به گونه ای که ضریب همبستگی آنها ۰/۴۶ است. اما بازهم آشکار است که نوسانات فعالیت های حقیقی بخش مسکن بر اساس این متغیر نیز بیشتر از نوسانات کل فعالیت های اقتصادی است. همچنین، نمودار (۱۵) نیز نشان می دهد که به طور متوسط بعد از سال ۱۳۵۵ نرخ رشد کل فعالیت های حقیقی و نرخ رشد ارزش افزوده ساختمان بخش خصوصی دچار کاهش شده اند که قبلاً راجع به آن بحث شده است. لذا، در مجموع هم حرکتی فعالیت های حقیقی کل اقتصاد و بخش مسکن مشاهده می شود.

نمودار (۱۵) نرخ رشد تولید ناخالص داخلی و نرخ رشد ارزش افزوده ساختمان بخش خصوصی ۹۱-۱۳۳۸

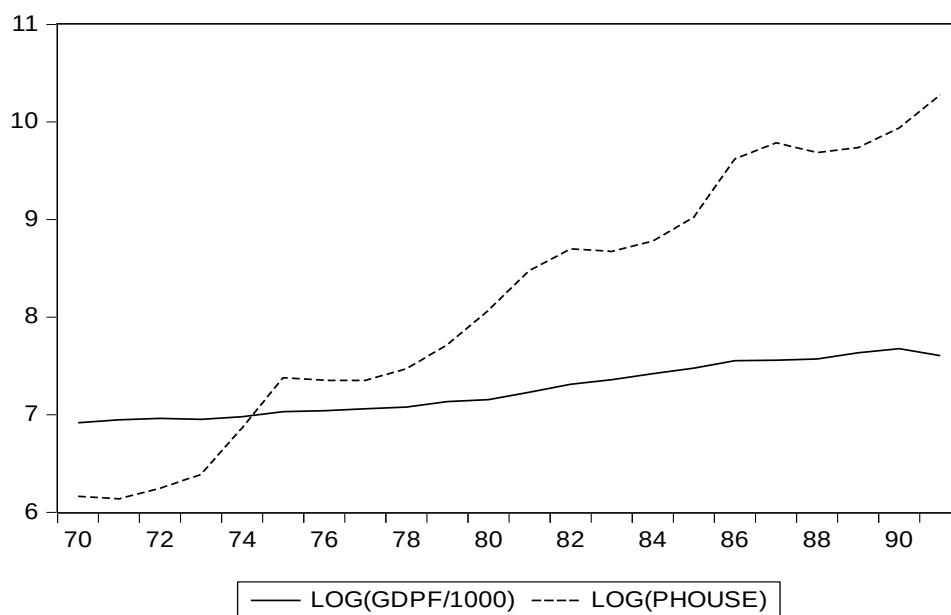


در نمودار (۱۶) نرخ رشد تولید ناخالص داخلی (GGDPF) و نرخ رشد متوسط قیمت یک متر مربع آپارتمان در شهر تهران (GPHOUSE) به عنوان شاخصی از قیمت مسکن نشان داده شده است. اما به جهت اینکه داده‌های قیمت مسکن از ۱۳۷۰ موجود است این نمودار برخلاف نمودارهای قبلی برای دوره ۹۱-۱۳۷۰ می-باشد. واضح است که نرخ رشد قیمت مسکن در مقایسه با نرخ رشد تولید ناخالص داخلی دارای دامنه نوسان بیشتری است که برای کشورهای دارای تورم بالا مطابق انتظار است. از سوی دیگر، با وجود دامنه نوسان شدیدتر قیمت مسکن، هم حرکتی بین قیمت مسکن و تولید ناخالص داخلی مشاهده می‌شود، چرا که ضریب همبستگی آنها مثبت و برابر با ۰/۲۳ است. نمودار (۱۷) لگاریتم تولید ناخالص داخلی ($\text{Log}(\text{GDPF})$) و لگاریتم قیمت مسکن ($\text{Log}(\text{PHOUSE})$) را نشان می‌دهد. شواهد این نمودار دلالت بر روند صعودی هر دو متغیر دارد و همچنین، نشان‌دهنده رشد و نوسان بیشتر قیمت مسکن می‌باشد. با این حال، ضریب همبستگی ۰/۹۷۶ دال بر وجود هم حرکتی بالای این دو در بازه زمانی طولانی است.

نمودار (۱۶) نرخ رشد تولید ناخالص داخلی و نرخ رشد قیمت مسکن ۱۳۷۰-۹۱

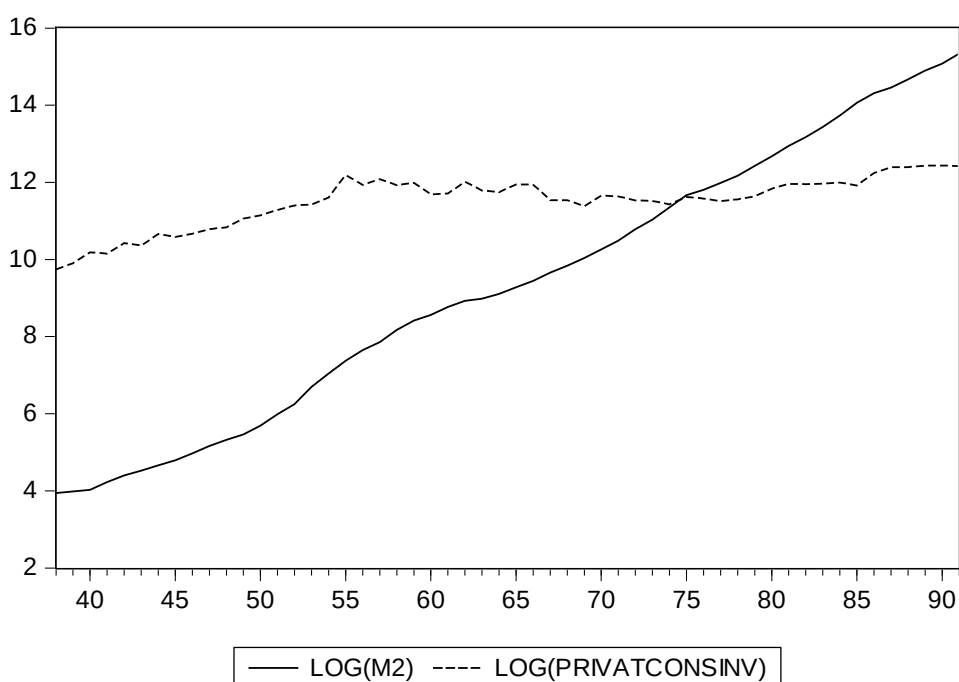


نمودار (۱۷) لگاریتم تولید ناخالص داخلی و لگاریتم قیمت مسکن ۱۳۷۰-۹۱



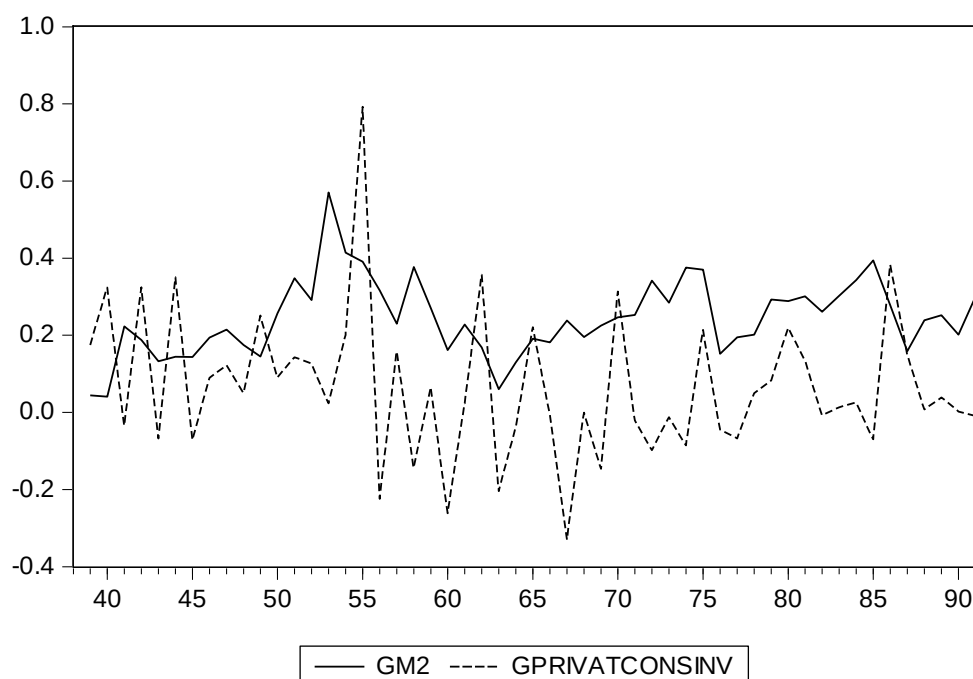
در نمودار (۱۸) رابطه بین لگاریتم حجم نقدینگی ($\text{Log}(M2)$) و لگاریتم سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان ($\text{Log}(\text{PRIVATCONSINV})$) نمایش داده شده است. همانطور که ملاحظه می‌شود، غیر از روند کلی صعودی این دو متغیر ارتباط چندانی قابل توجهی بین آنها دیده نمی‌شود. به طور مشخص، حجم نقدینگی اولاً، دارای روند صعودی بسیار شدیدتری است و دوماً، همواره روند صعودی داشته است. این در حالی است که سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان دوره‌های متعددی از کاهش را تجربه نموده است. ضریب همبستگی ۰/۸۱ برای روند در بازه طولانی این دو متغیر حکایت از این موضوع دارد.

نمودار (۱۸) لگاریتم نقدینگی و سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان ۹۱-۱۳۳۸



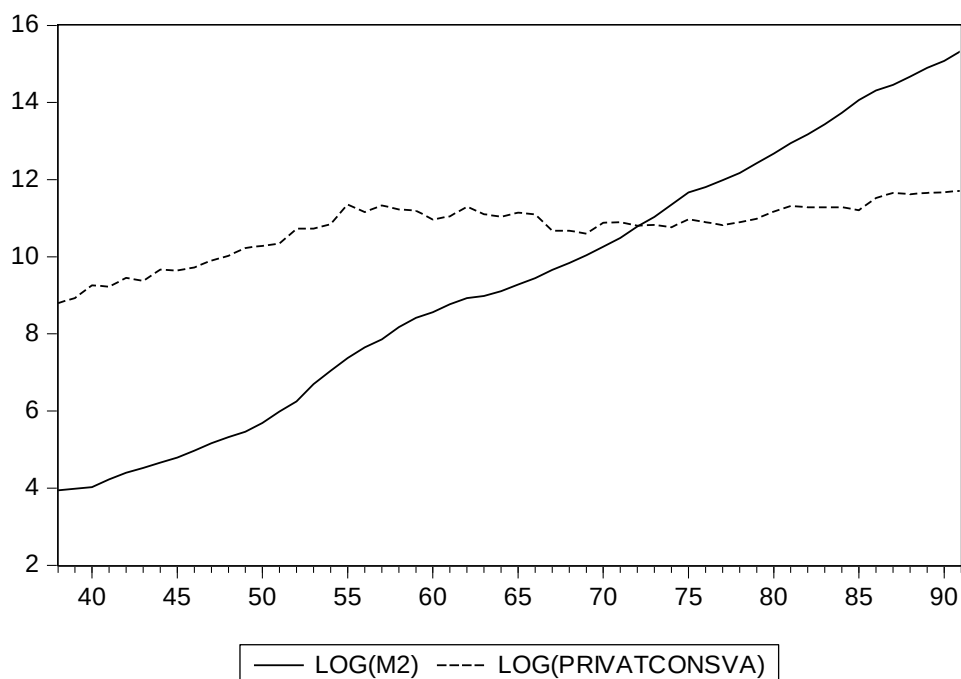
از آنجا که حجم نقدینگی متغیری اسمی و سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان به صورت حقیقی به کار گرفته شده است، برای پی بردن به ارتباط آنها بهتر است از نرخ رشد این دو متغیر استفاده شود. در نمودار (۱۹) نرخ رشد نقدینگی ($GM2$) و نرخ رشد سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان ($GPRIVATCONSINV$) نشان داده شده است. همانطور که ملاحظه می‌شود، رابطه چندانی روشنی بین رشد نقدینگی و رشد سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان مشاهده نمی‌شود. با این حال، در مواردی و بویژه در کوتاه‌مدت رشد نقدینگی با رشد سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان و رشد فعالیت‌های حقیقی بخش مسکن همراه بوده است. ضریب همبستگی ۰/۰۲۶ بین این دو نرخ رشد حکایت از رابطه ضعیف آنها دارد.

نمودار (۱۹) نرخ رشد نقدینگی و نرخ رشد سرمایه گذاری بخش خصوصی در ساختمان ۹۱-۱۳۳۸



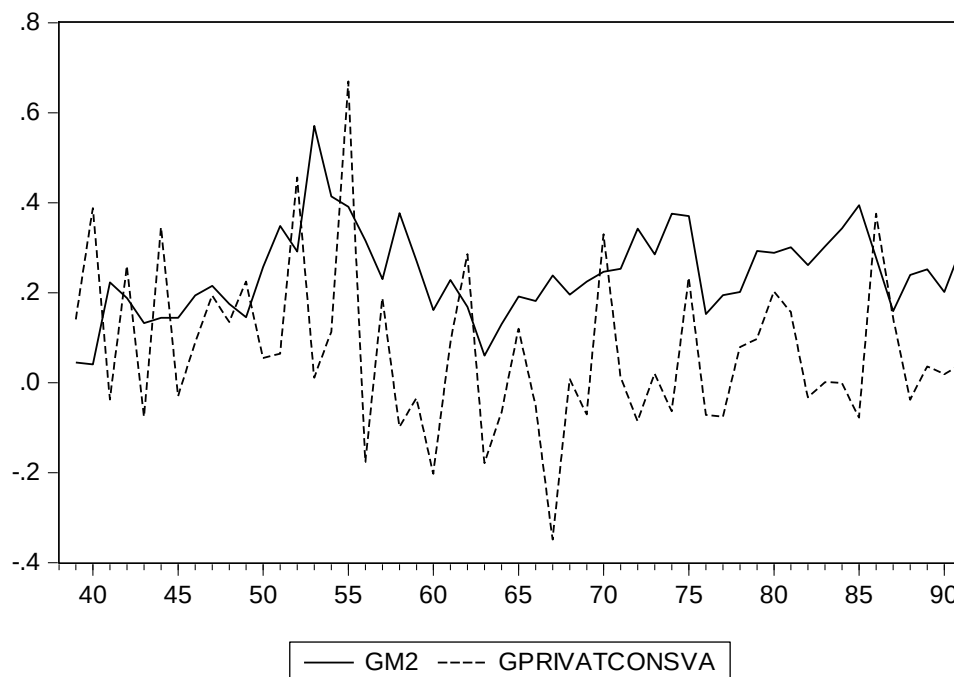
در نمودار (۲۰) رابطه لگاریتم حجم نقدینگی ($\text{Log}(M2)$) و لگاریتم ارزش افزوده ساختمان بخش خصوصی ($\text{Log}(\text{PRIVATCONSVA})$) برای دوره زمانی ۹۱-۱۳۳۸ نشان داده شده است. ضریب همبستگی ۰/۸۳ برای لگاریتم این دو متغیر و روند این نمودار نیز نشان می‌دهد که غیر از روند صعودی دو متغیر شباهت دیگری بین آنها وجود ندارد. در ضمن، اولاً، در حالی که ارزش افزوده ساختمان بخش خصوصی در مواردی با کاهش روبه رو بوده است حجم نقدینگی پیوسته در حال افزایش بوده است و دوماً، روند صعودی نقدینگی بسیار شدیدتر است.

نمودار (۲۰) لگاریتم حجم نقدینگی و لگاریتم ارزش افزوده ساختمان خصوصی ۹۱-۱۳۳۸



در نمودار (۲۱) رابطه نرخ رشد نقدینگی (GM2) و نرخ رشد ارزش افزوده ساختمان در بخش خصوصی (GPRIVATCONSV) نشان داده شده است تا تصویر بهتری از ارتباط این دو متغیر به نمایش بگذارد. بر اساس نمودار (۲۱) و ضریب همبستگی ۰/۰۰۵ برای این دو متغیر نیز می توان نتیجه گرفت که رابطه چندان روشنی بین رشد نقدینگی و رشد ارزش افزوده ساختمان در بخش خصوصی وجود ندارد. به عبارت دیگر، فعالیتهای حقیقی بخش مسکن علیرغم آنکه در مواردی متأثر از رشد نقدینگی بوده است، اما ارتباط مستحکمی با رشد نقدینگی از خود نشان نمی دهد. از آنجا که کل فعالیتهای حقیقی در بلندمدت متأثر از رشد نقدینگی نیست، نتیجه اشاره شده معقول و قابل انتظار است.

نمودار (۲۱) نرخ رشد نقدینگی و نرخ رشد ارزش افزوده ساختمان در بخش خصوصی ۹۱-۱۳۳۸

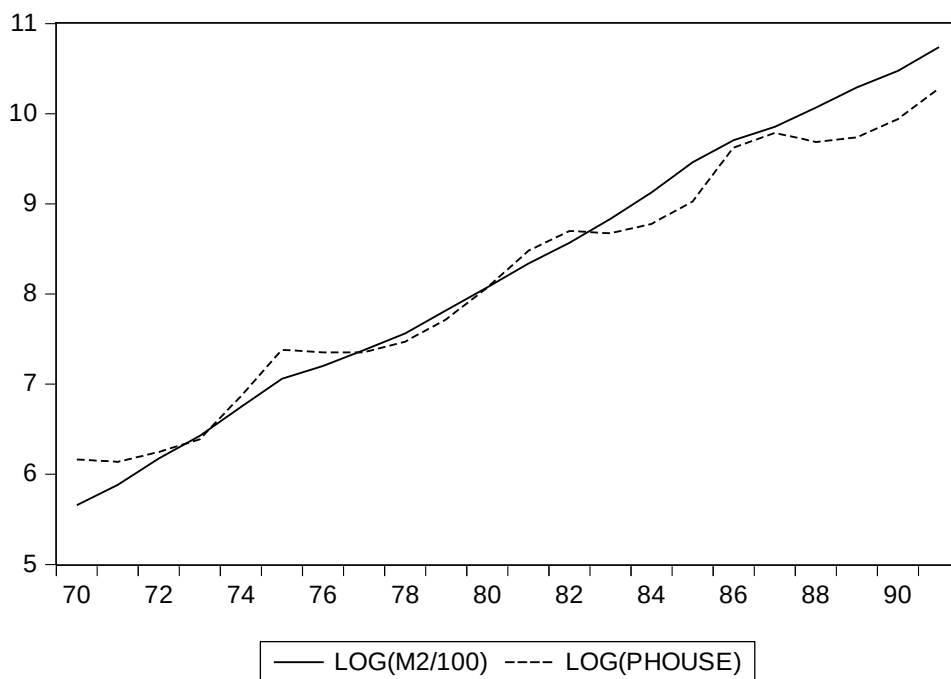


در نمودار (۲۲) رابطه لگاریتم حجم نقدینگی ($\text{Log}(M2)$) و لگاریتم قیمت مسکن ($\text{Log}(PHOUSE)$) برای دوره زمانی ۹۱-۱۳۷۰ نشان داده شده است. همانطور که ملاحظه می‌شود، ارتباط بسیار نزدیکی بین روند نقدینگی و روند قیمت مسکن در بلندمدت مشاهده می‌شود، اما روند قیمت مسکن نوسانات نسبتاً بیشتری را از خود نشان می‌دهد. ضریب همبستگی ۰/۹۹ بیانگر ارتباط شدید این دو متغیر در یک بازه طولانی است.

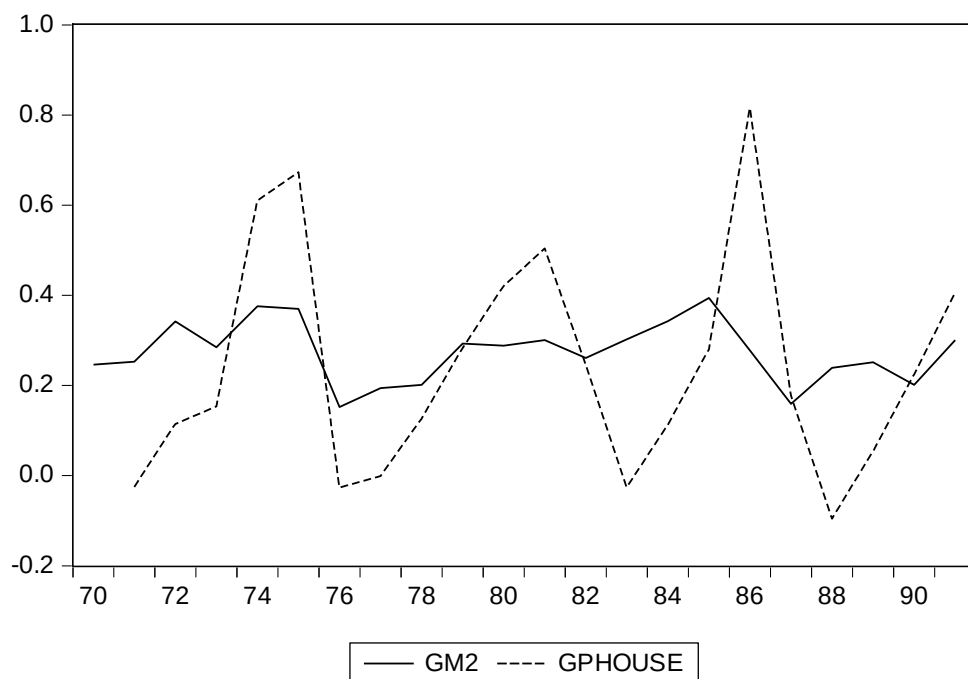
در نمودار (۲۳) رابطه نرخ رشد نقدینگی ($GM2$) و نرخ رشد قیمت مسکن ($GPHOUSE$) نشان داده شده است تا تصویر بهتری از ارتباط این دو متغیر به نمایش بگذارد. بر اساس این نمودار، در مجموع، ضریب همبستگی ۰/۴۸ برای نرخ رشد نقدینگی و نرخ رشد قیمت مسکن (با توجه به اینکه ضریب همبستگی نرخ رشد متغیرها به طور معمول شدید نیست) حاکی از آن است که نرخ رشد این دو متغیر ارتباط روشنی از خود نشان می‌دهند به گونه‌ای که رشد نقدینگی با وقفه‌ای کوتاه سبب رشد قیمت مسکن شده است و کاهش‌های در نرخ

رشد نقدینگی نیز سبب کاهش رشد قیمت مسکن شده است. با این حال، نوسانات قیمت مسکن به طور نسبی شدیدتر بوده است.

نمودار (۲۲) لگاریتم حجم نقدینگی و لگاریتم قیمت مسکن ۱۳۷۰-۹۱



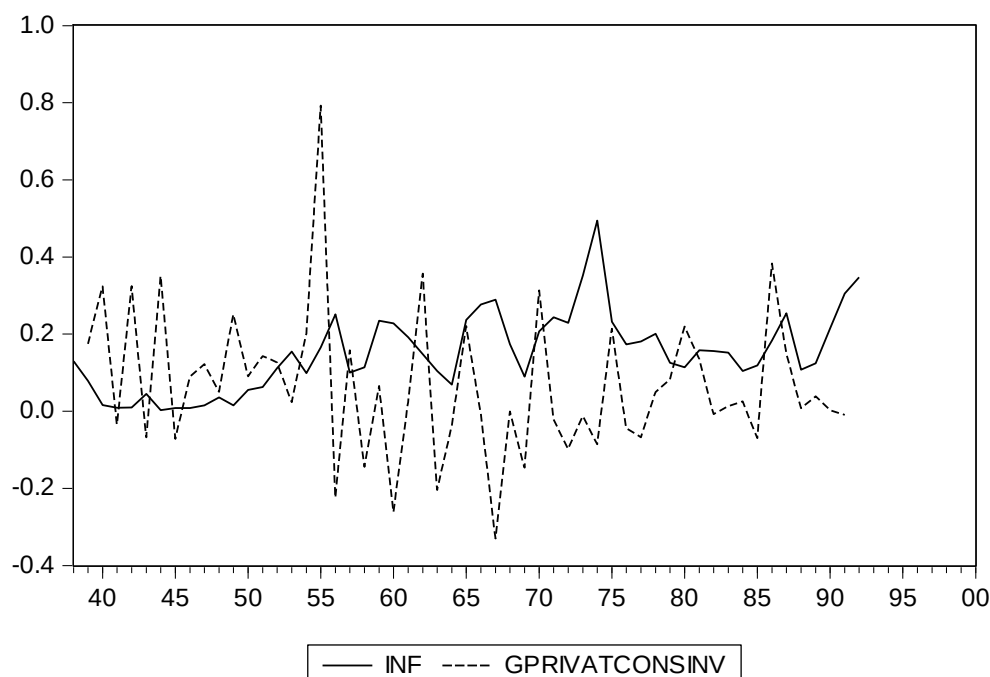
نمودار (۲۳) نرخ رشد نقدینگی و نرخ رشد قیمت مسکن ۱۳۳۸-۹۱



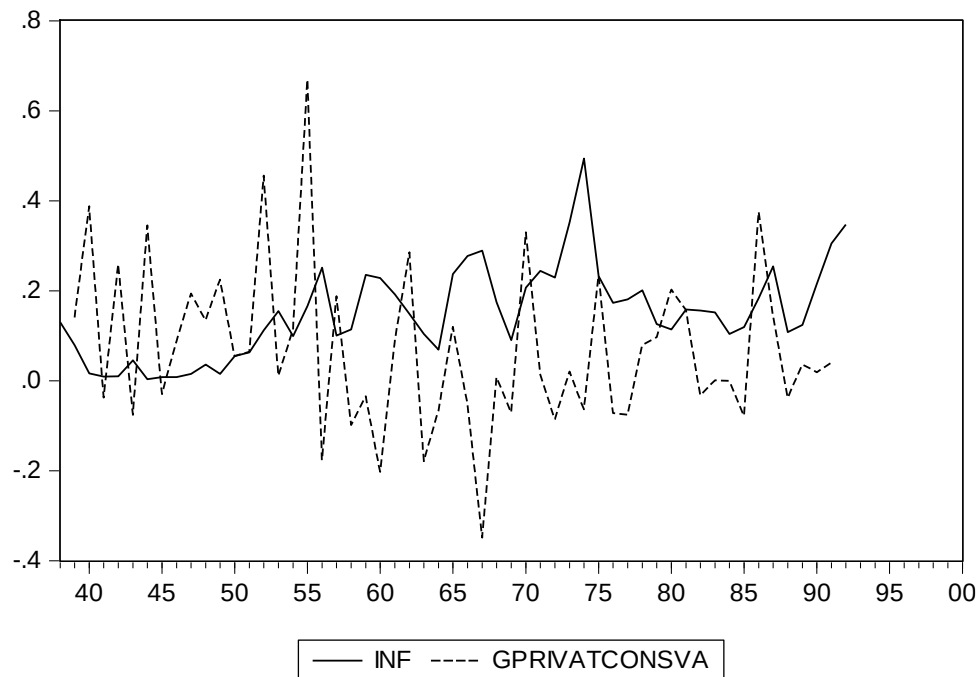
آنچه از نمودارهای (۱۸) تا (۲۳) می‌توان نتیجه گرفت آن است که تغییرات حجم نقدینگی در بلندمدت اثر چندان شدیدی بر فعالیت‌های حقیقی بخش مسکن ندارد و عمدتاً به تغییر در قیمت مسکن منجر می‌شود و این بدان معنی است که رشد بلندمدت فعالیت‌های حقیقی بخش مسکن ناشی از رشد پتانسیل اقتصاد است.

در نمودار (۲۴) رابطه بین نرخ تورم (INF) و نرخ رشد سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان (GPRIVATCONSINV) برای دوره زمانی ۹۱-۱۳۳۸ نشان داده شده است. در نمودار (۲۵) نیز رابطه نرخ تورم (INF) و نرخ رشد ارزش افزوده ساختمان در بخش خصوصی (GPRIVATCONSV) نشان داده شده است. هر دو نمودار و ضریب همبستگی منفی ۰/۲۵ برای دو مورد اول و ضریب همبستگی منفی ۰/۲۶ برای دو مورد دوم حکایت از آن دارند که ارتباط چندان روشنی بین نرخ تورم و فعالیت‌های حقیقی بخش مسکن وجود ندارد، گرچه در مواردی تورم با اندکی وقفه سبب تغییر هم جهت در فعالیت‌های حقیقی بخش مسکن شده است.

نمودار (۲۴) نرخ تورم و نرخ رشد سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان ۹۱-۱۳۳۸

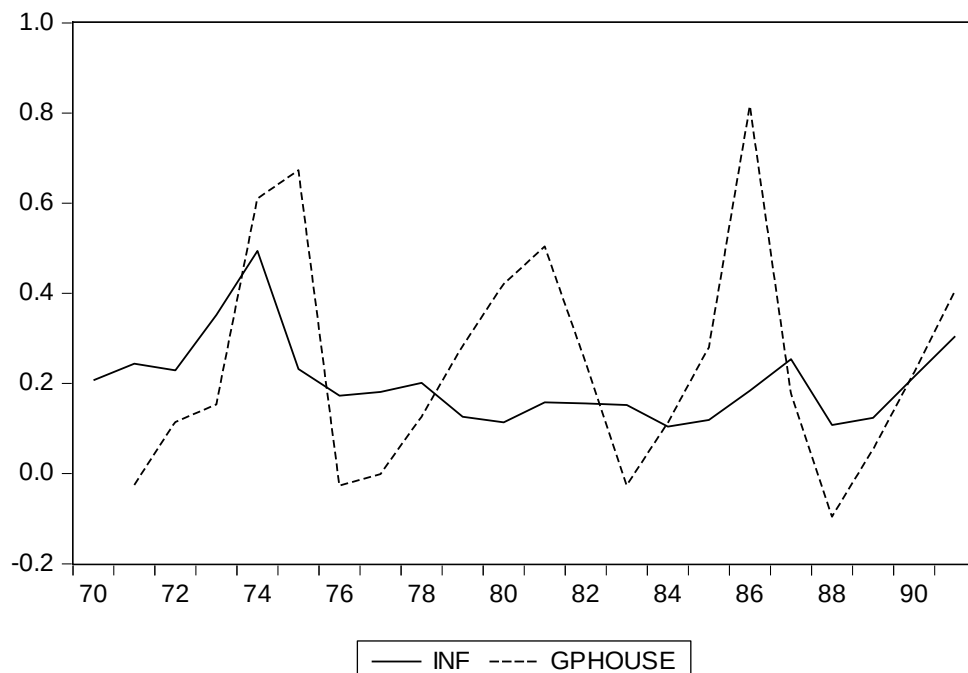


نمودار (۲۵) نرخ تورم و نرخ رشد ارزش افزوده ساختمان در بخش خصوصی ۹۱-۱۳۳۸



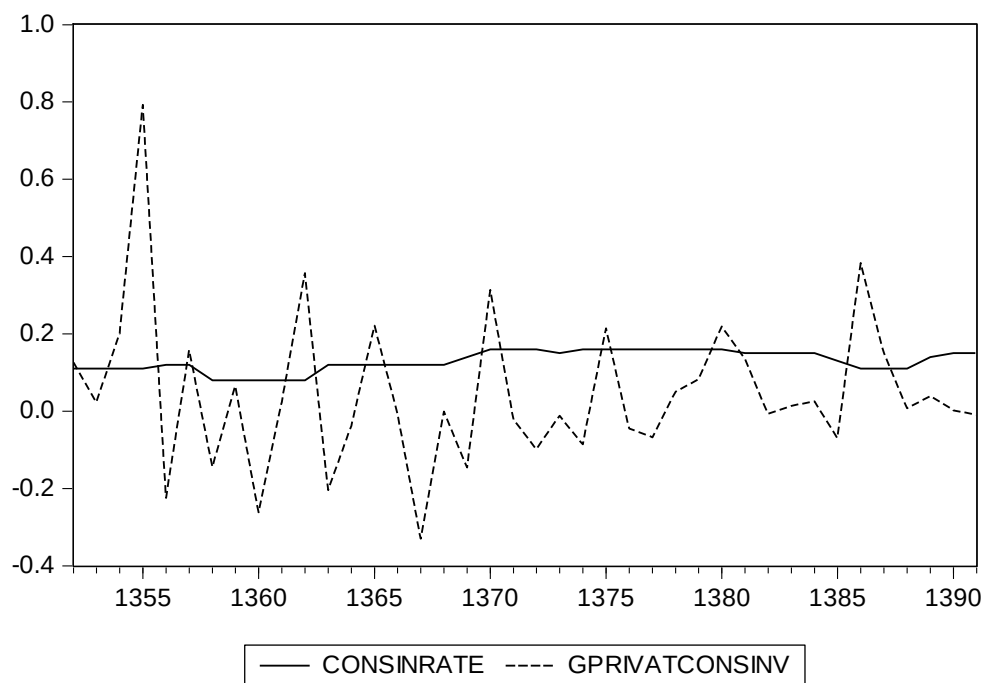
در نمودار (۲۶) رابطه نرخ تورم (INF) و نرخ رشد قیمت مسکن (GPHOUSE) برای دوره ۹۱-۱۳۳۸ نشان داده شده است. بر اساس این نمودار، رابطه نرخ تورم و نرخ رشد قیمت مسکن در مقایسه با رابطه نرخ تورم و نرخ رشد متغیرهای حقیقی بخش مسکن شدیدتر است، به گونه ای که ضریب همبستگی آنها ۰/۳۱ است. به طور مشخص، متوسط نرخ تورم و نرخ رشد قیمت مسکن بسیار نزدیک بوده و این بدان معنی است که تورم کم و بیش به افزایش قیمت مسکن نیز منجر شده است. با این حال، نوسانات قیمت مسکن اندکی بیشتر است که امری طبیعی است. به این دلیل که غالب کالاها و خدمات با اهمیت در محاسبه نرخ تورم دچار مساله سفته‌بازی نیستند، در حالی که بخش قابل توجهی از تقاضای مسکن مربوط به سفته‌بازی می‌باشد همین موضوع سبب تفاوت در نوسانات موقتی آن نسبت به تورم می‌شود.

نمودار (۲۶) نرخ تورم و نرخ رشد قیمت مسکن ۹۱-۱۳۷۰

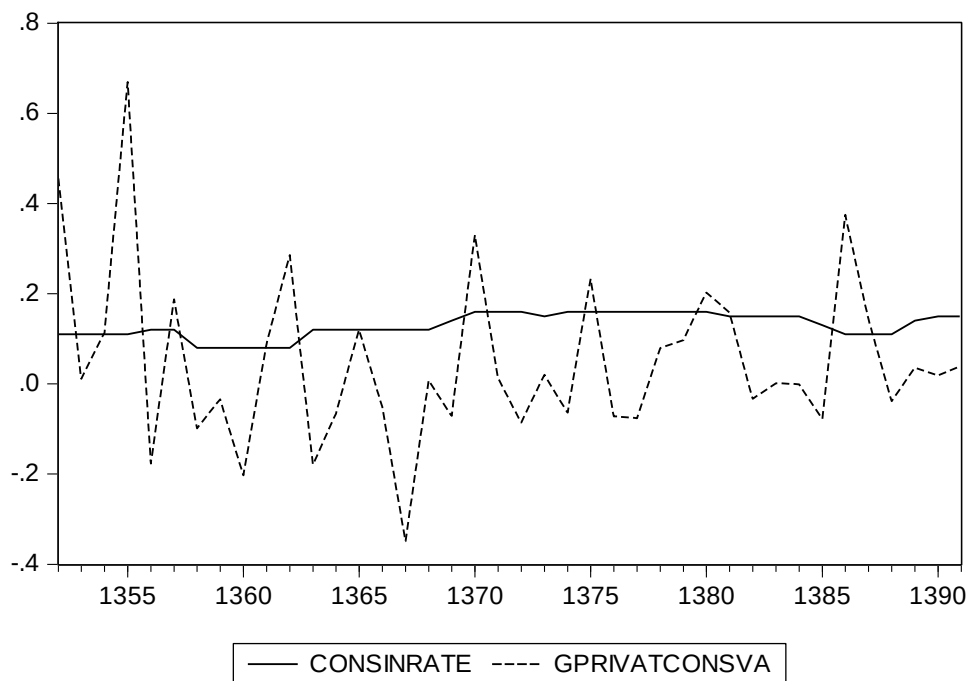


در نمودار (۲۷) رابطه رشد سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان (GPRIVATCONSINV) و نرخ سود تسهیلات بخش مسکن (CONSINRATE) برای دوره زمانی ۹۱-۱۳۵۲ نشان داده شده است. در نمودار (۲۸) نیز رابطه رشد ارزش افزوده ساختمان در بخش خصوصی (GPRIVATCONSVA) و نرخ سود تسهیلات بخش مسکن (CONSINRATE) نشان داده شده است. علیرغم آنکه نرخ سود یا نرخ بهره باید عامل تعیین‌کننده‌ای در فعالیتهای حقیقی بخش مسکن باشد، اما ملاحظه می‌شود که این ارتباط بر اساس نمودارهای (۲۷) و (۲۸) چندان قابل توجه نیست، به گونه‌ای که ضریب همبستگی برای دو مورد اول منفی ۰/۰۵ و برای دو مورد دوم منفی ۰/۰۴ است. این بدان معنی است که تعیین عمدتاً دستوری نرخ سود تسهیلات سبب شده است تا این متغیر تصویر قابل قبولی از نرخ سود بازار نباشد و به همین دلیل نیز ارتباط چندان با متغیرهای حقیقی بخش مسکن از خود نشان نمی‌دهد.

نمودار (۲۷) رشد سرمایه گذاری بخش خصوصی در ساختمان و نرخ سود تسهیلات بخش مسکن ۹۱-۱۳۵۲

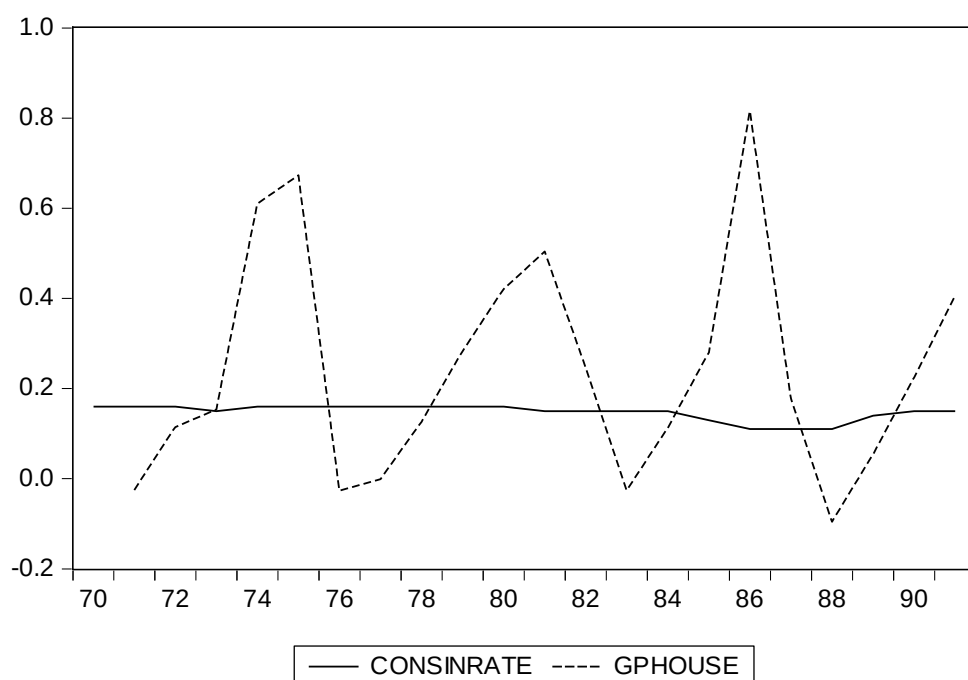


نمودار (۲۸) رشد ارزش افزوده ساختمان بخش خصوصی و نرخ سود تسهیلات بخش مسکن ۹۱-۱۳۵۲



در نمودار (۲۹) رابطه نرخ سود تسهیلات بخش مسکن (CONSINRATE) و نرخ رشد قیمت مسکن (GPHOUSE) برای دوره زمانی ۹۱-۱۳۷۰ نشان داده شده است. بر اساس این نمودار و ضریب همبستگی منفی ۰/۰۷ نیز ملاحظه می‌شود که ارتباط روشنی بین رشد قیمت مسکن و نرخ سود تسهیلات بخش مسکن وجود ندارد. به عبارت دیگر، تعیین دستوری نرخ سود تسهیلات سبب شده است این متغیر نقش قابل توجهی در تعیین قیمت مسکن و فعالیت‌های حقیقی بخش مسکن نداشته باشد، گرچه در مواردی کاهش و افزایش نرخ سود تسهیلات تغییراتی را در فعالیت‌های حقیقی و قیمت مسکن ایجاد نموده است.

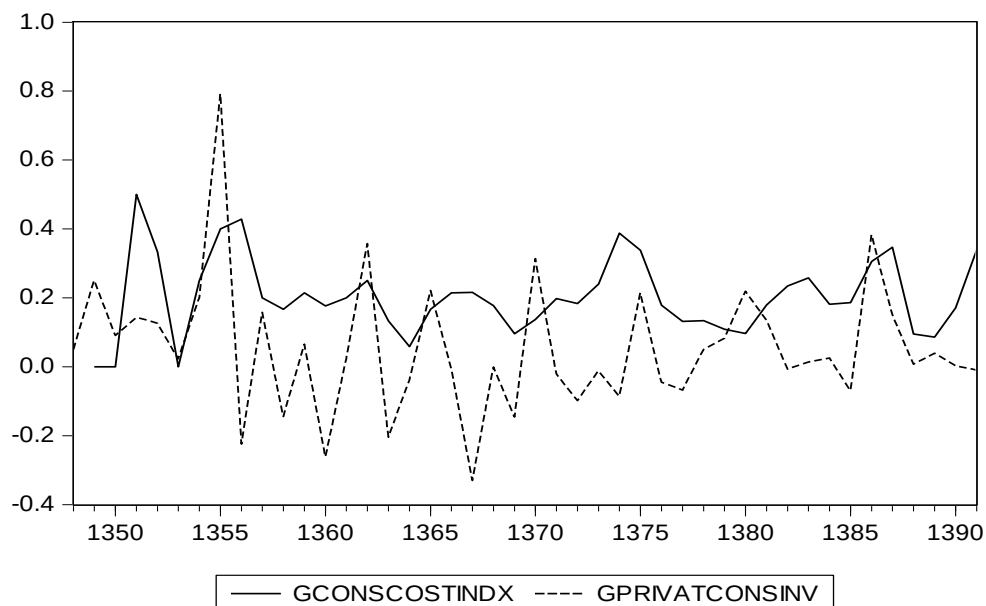
نمودار (۲۹) رشد قیمت مسکن و نرخ سود تسهیلات بخش مسکن ۹۱-۱۳۷۰



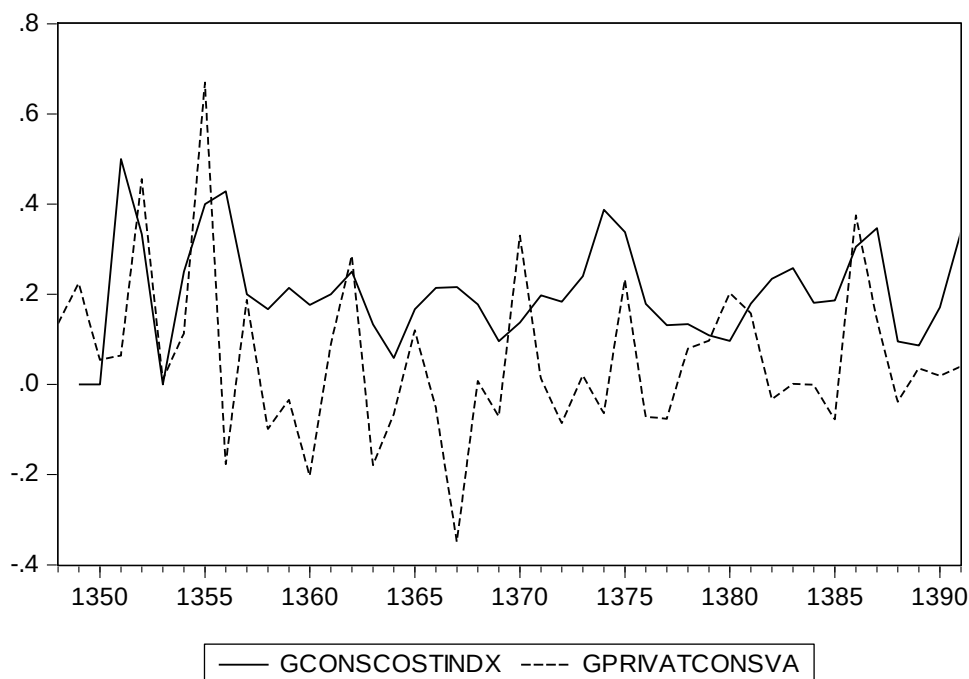
در نمودار (۳۰) رابطه بین نرخ رشد شاخص بهای خدمات ساختمانی (GCONSCOSTINDEX) به عنوان شاخصی از وضعیت هزینه‌های بخش ساختمان و مسکن و نرخ رشد سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان (GPRIVATCONSINV) نشان داده شده است. در نمودار (۳۱) نیز رابطه نرخ رشد شاخص بهای خدمات ساختمانی (GCONSCOSTINDEX) و نرخ رشد ارزش افزوده ساختمان در بخش خصوصی نشان داده شده است. هر دو نمودار حکایت از آن دارد که ارتباط چندانی بین رشد فعالیت‌های حقیقی بخش مسکن و رشد بهای خدمات ساختمانی به عنوان یکی از مهم‌ترین اقلام هزینه بخش ساختمان وجود ندارد، گرچه در مواردی که رشد فعالیت‌های حقیقی بخش مسکن بیشتر شده است شاهد رشد بهای خدمات ساختمانی هم هستیم. در واقع، ضریب همبستگی برای دو مورد اول ۰/۱۸ و برای دو مورد دوم ۰/۲۱ است. دو نمودار اشاره

شده به نوعی انعکاس‌دهنده آن هستند که رشد بهای خدمات ساختمانی عمدتاً انعکاس تورم است و به همین دلیل نیز رابطه چندانی با فعالیت‌های حقیقی بخش مسکن از خود نشان نمی‌دهد.

نمودار (۳۰) رشد سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان و رشد شاخص بهای خدمات ساختمانی ۱۳۴۸-۹۱

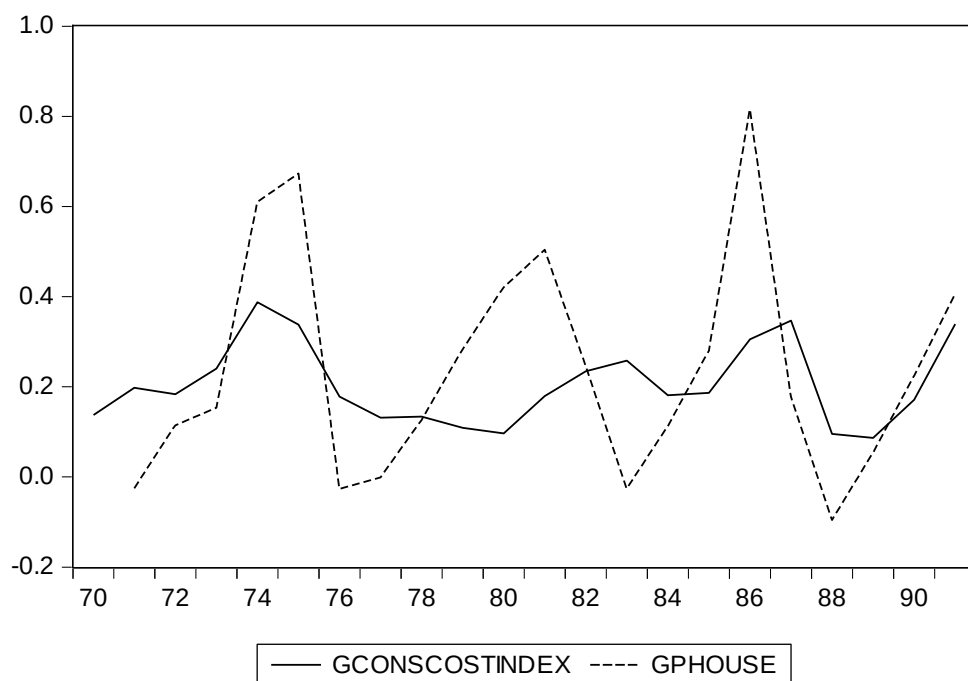


نمودار (۳۱) رشد ارزش افزوده ساختمان در بخش خصوصی و رشد شاخص بهای خدمات ساختمانی ۱۳۴۸-۹۱



در نمودار (۳۲) رابطه نرخ رشد قیمت مسکن (GPHOUSE) و نرخ رشد شاخص بهای خدمات ساختمانی (GCONSCOSTINDEX) برای دوره ۹۱-۱۳۷۰ نشان داده شده است. همانطور که ملاحظه می‌شود، رابطه بین رشد قیمت مسکن و رشد شاخص بهای خدمات ساختمانی نسبتاً روشن‌تر از رابطه‌های قبلی است، به گونه‌ای که ضریب همبستگی آنها ۰/۵۴ است. رشد شاخص بهای خدمات ساختمانی عمدتاً معلول تورم بوده است و به همین دلیل نیز دارای رابطه نزدیک با رشد قیمت مسکن و دارای رابطه ضعیف با نرخ رشد سرمایه‌گذاری و نرخ رشد ارزش افزوده ساختمان به عنوان شاخص‌هایی از فعالیت حقیقی بخش مسکن می‌باشد.

نمودار (۳۲) رشد قیمت مسکن و رشد شاخص بهای خدمات ساختمانی ۹۱-۱۳۷۰



از مجموع آنچه در این بخش با استفاده از تحلیل روند متغیرها و رشد آنها می‌توان نتیجه گرفت آن است که در بلندمدت عوامل مهم تأثیرگذار بر روی رشد فعالیت‌های حقیقی بخش مسکن همان عوامل اثرگذار بر روی رشد اقتصادی یا رشد تولید ناخالص داخلی هستند. در آن صورت، نمی‌توان انتظار داشت که بخش مسکن در بلندمدت بدون رشد اقتصادی بتواند رشد پایداری را تجربه نماید. لذا، سیاست‌های اقتصادی که با قصد تحریک بخش مسکن طراحی می‌شوند تنها می‌توانند به طور مقطعی بر فعالیت‌های حقیقی بخش مسکن اثر بگذارند و نه

به طور دائمی. نوسانات بقیه متغیرهای اقتصاد کلان غالباً نوسانات مقطعی در فعالیتهای حقیقی بخش مسکن ایجاد می‌نمایند. از سوی دیگر، عامل مسلط در تغییرات قیمت مسکن در بلندمدت رشد نقدینگی و نرخ تورم است که هر دو انعکاس مساله واحدی هستند. رشد نقدینگی فراتر از رشد حقیقی اقتصاد سبب ایجاد تورم می‌شود و تورم نیز سبب افزایش قیمت مسکن کم و بیش به همان نسبت می‌شود. در ضمن، مجموع تحلیل‌های انجام شده حکایت از آن دارد که نوسانات فعالیتهای حقیقی بخش مسکن نسبتاً بیشتر از نوسانات کل فعالیت‌های حقیقی است و نوسانات قیمت مسکن نیز نسبتاً شدیدتر از نوسانات سطح عمومی قیمت‌ها است. با توجه به اینکه بخشی از تقاضای مسکن ماهیت سفته‌بازانه دارد، این نوسانات بیشتر در بخش مسکن مورد انتظار است.

بخش دوم: مدل‌های تجربی بخش مسکن

۴-۵ آزمون ریشه واحد و هم‌انباشتگی بین متغیرها

قبل از تحلیل‌های هم‌انباشتگی^۱، ابتدا مانا^۲ یا نامانا بودن کلیه متغیرهای مدل بوسیله آزمون‌های دیکی- فولر تعمیم‌یافته (ADF^3) و ریشه واحد فلیپس-پرون (PP^4) بررسی می‌شود. انجام آزمون ریشه واحد به این دلیل می‌باشد که از بروز رگرسیون کاذب به دلیل وجود داشتن ریشه واحد در متغیرهای تحقیق و متغیر بودن میانگین سری‌های زمانی در طول زمان و بدست آمدن نتایج غیرقابل اتکا جلوگیری شود. متغیرهای مورد استفاده در این تحقیق به ترتیب عبارتند از:

تولید ناخالص داخلی به قیمت عوامل تولید ($GDPF$)، تولید ناخالص داخلی به قیمت بازار ($GDPM$)، تشکیل سرمایه ناخالص در بخش ساختمان مربوط به بخش دولتی ($GFCFPB$)، نرخ تورم (INF)، نقدینگی ($M2$)، نرخ ارز بازار آزاد (EX)، جمعیت (POP)، سرمایه‌گذاری ثابت بخش خصوصی در بخش ساختمان ($PINV$)، ارزش افزوده ساختمان بخش خصوصی ($PVAL$)، نسبت درآمدهای مالیاتی به تولید ناخالص داخلی (TAX)، نسبت مالیات‌های مستقیم به تولید ناخالص داخلی ($DTAX$)، نسبت مالیات‌های مستقیم به کل درآمدهای مالیاتی ($DTTAX$)، نسبت مالیات بر ثروت به تولید ناخالص داخلی ($WTAX$) و قیمت مسکن (PH)، متغیرهای ذکر شده برای دوره زمانی ۱۳۹۱ - ۱۳۳۸ مورد بررسی قرار می‌گیرد.

لازم به اشاره است که در این تحقیق، متغیرهای دارای واحد پولی به صورت لگاریتمی مورد استفاده قرار گرفته‌اند. نتایج مربوط به آزمون ریشه واحد در جدول (۱) نمایش داده شده است.

¹ Conintegration

² Stationary

³ Augmented Dickey-Fuller, 1979

⁴ Philips- Perron, 1998

جدول (۱) بررسی آزمون ریشه واحد دیکی - فولر تعمیم یافته و فلیپس - پرون برای متغیرهای تحقیق

آزمون دیکی - فولر تعمیم یافته (ADF)		آزمون فلیپس - پرون (PP)		متغیرها
آماره آزمون	مقدار بحرانی در سطح اطمینان ۹۵٪	آماره آزمون	مقدار بحرانی در سطح اطمینان ۹۵٪	
-۲,۰۰	-۳,۴۹	-۱,۴۹	-۳,۴۹	لگاریتم تولید ناخالص داخلی به قیمت عوامل تولید
-۱,۵۲	-۳,۴۹	-۱,۸۸	-۳,۴۹	لگاریتم تولید ناخالص داخلی به قیمت بازار
۷,۳۳	-۳,۵۱	۲۷,۷۶	-۳,۴۹	لگاریتم نقدینگی
۱,۶۸	-۳,۵۰	۱,۳۱	-۳,۴۹	لگاریتم نرخ ارز بازار
-۲,۴۳	-۳,۴۹	-۲,۴۳	-۳,۴۹	لگاریتم تشکیل سرمایه ناخالص در بخش ساختمان بر مبنای قیمت دولتی
-۲,۵۶	-۳,۵۰	-۱,۹۷	-۳,۴۹	لگاریتم جمعیت
-۱,۹۸	-۳,۴۹	-۱,۸۶	-۳,۴۹	لگاریتم سرمایه گذاری ثابت بخش خصوصی در بخش ساختمان
-۱,۸۱	-۳,۴۹	-۱,۷۲	-۳,۴۹	لگاریتم ارزش افزوده ساختمان بخش خصوصی
-۳,۸۰	-۳,۴۹	-۳,۸۰	-۳,۴۹	نسبت درآمدهای مالیاتی به تولید ناخالص داخلی
-۳,۹۴	-۳,۴۹	-۳,۹۱	-۳,۴۹	نسبت مالیات های مستقیم به تولید ناخالص داخلی
-۳,۱۵	-۳,۴۹	-۳,۱۵	-۳,۴۹	نسبت مالیات های مستقیم به کل درآمدهای مالیاتی
۶,۳۳	-۳,۵۲	۶,۱۲	-۳,۵۰	نسبت مالیات بر ثروت به تولید ناخالص داخلی
-۳,۹۰	-۳,۷۱	-۳,۰۵	-۳,۶۴	لگاریتم قیمت مسکن
-۳,۵۹	-۳,۴۹	-۳,۵۵	-۳,۴۹	نرخ تورم

منبع: نتایج حاصل از تحقیق

بر اساس نتایج بدست آمده مشاهده می شود که متغیرهای نسبت درآمدهای مالیاتی به تولید ناخالص داخلی، نسبت مالیات های مستقیم به تولید ناخالص داخلی و نرخ تورم به دلیل بیشتر بودن آماره آزمون از مقدار بحرانی در سطح مانا بوده و دارای ریشه واحد نیستند، اما سایر متغیرهای تحقیق به دلیل کمتر بودن آماره آزمون از مقدار بحرانی و عدم رد فرضیه صفر مبنی بر وجود ریشه واحد در سطح نامانا بوده و با یکبار تفاضل گیری مانا شده و انباشته از مرتبه اول هستند.

با توجه به اینکه با ترکیبی از متغیرهای مانا و نامانا مواجه هستیم، به منظور برآورد مدل و بررسی وجود رابطه بلندمدت بین متغیرها از آزمون هم انباشتگی یوهانسون^۵ استفاده گردیده که نتایج نشان‌دهنده این موضوع بود که برای تمامی معادلات رابطه بلندمدت بین متغیرها وجود دارد. بنابراین، براساس قضیه گرنجر، رابطه تعادلی بلندمدت، مستلزم وجود مکانیسم یا الگوهای تصحیح خطا است. در واقع مکانیسم‌های تصحیح خطا حصول به رابطه بلندمدت را تضمین می‌کنند.

جدول (۲) نتایج حاصل از آزمون هم انباشتگی بین متغیرهای تحقیق

ارزش افزوده ساختمان بخش خصوصی				سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان			
آزمون Trace		آزمون λ_{max}		آزمون Trace		آزمون λ_{max}	
مقدار	آماره	مقدار	آماره	مقدار	آماره	مقدار	آماره
بحرانی ۹۵٪	آزمون	بحرانی ۹۵٪	آزمون	بحرانی ۹۵٪	آزمون	بحرانی ۹۵٪	آزمون
159.5297	385.2175	52.36261	108.2931	159.5297	362.1187	52.36261	105.9712
125.6154	276.9244	46.23142	81.26054	125.6154	256.1475	46.23142	85.07511
95.75366	195.6639	40.07757	65.46232	95.75366	171.0724	40.07757	62.85326
69.81889	130.2015	33.87687	46.18055	69.81889	108.2191	33.87687	43.96665
47.85613	84.02098	27.58434	41.97145	47.85613	64.25249	27.58434	34.30830
29.79707	42.04954	21.13162	31.88930	29.79707	29.94419	21.13162	16.78042
15.49471	10.16024	14.26460	6.448166	15.49471	13.16377	14.26460	7.105834
3.841466	3.712076	3.841466	3.712076	3.841466	6.057938	3.841466	6.057938

از آنجایی که در این تحقیق با ترکیبی از متغیرهای مانا و نامانا مواجه شده‌ایم و با توجه به اینکه رابطه همزمانی بین متغیرهای تحقیق وجود ندارد و متغیرهای مستقل برونزا بوده و رابطه علی بین متغیرها از سمت متغیرهای مستقل به متغیر وابسته، یعنی متغیرهای لگاریتم ارزش افزوده ساختمان بخش خصوصی و لگاریتم سرمایه‌گذاری ثابت بخش خصوصی در بخش ساختمان وجود دارد و به دلیل عدم وجود مشکل درونزایی از روش خودرگرسیون با وقفه‌های توزیعی^۶ (ARDL) استفاده می‌شود. بنابراین، بعد از تأیید وجود رابطه بلندمدت بین

⁵ Johansen

⁶ AutoRegressive Distributed Lag

متغیرهای تحقیق و بخش مسکن در قالب هشت مدل جداگانه تاثیر متغیرهای کلان اقتصادی بر متغیرهای بخش مسکن، یعنی لگاریتم ارزش افزوده ساختمان بخش خصوصی و لگاریتم سرمایه‌گذاری ثابت بخش خصوصی در بخش ساختمان مورد ارزیابی قرار می‌گیرد. به این صورت که تأثیر متغیرهای نسبت درآمدهای مالیاتی به تولید ناخالص داخلی، نسبت مالیات‌های مستقیم به تولید ناخالص داخلی، نسبت مالیات مستقیم به کل درآمدهای مالیاتی و نسبت مالیات بر ثروت به تولید ناخالص داخلی بر متغیرهای بخش مسکن مورد ارزیابی قرار می‌گیرد.

۴-۶ برآورد مدل‌های مرتبط با فعالیت‌های حقیقی مسکن

معادلات مرتبط با سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان به صورت زیر می‌باشند:

معادله اول) تأثیر متغیرهای بخش حقیقی و اسمی اقتصاد بر سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در بخش ساختمان با لحاظ متغیر نسبت درآمدهای مالیاتی به تولید ناخالص داخلی.

$$PINV_t = \beta_0 + \beta_1 GDPP_t + \beta_2 GFCFGB_t + \beta_3 M2_t + \beta_4 EX_t + \beta_5 TAX_t + \beta_6 INF_t + \varepsilon_t$$

معادله دوم) تأثیر متغیرهای بخش حقیقی و اسمی اقتصاد بر سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در بخش ساختمان با لحاظ متغیر نسبت مالیات مستقیم به تولید ناخالص داخلی.

$$PINV_t = \beta_0 + \beta_1 GDPP_t + \beta_2 GFCFGB_t + \beta_3 M2_t + \beta_4 EX_t + \beta_5 DTAX_t + \beta_6 INF_t + \varepsilon_t$$

معادله سوم) تأثیر متغیرهای بخش حقیقی و اسمی اقتصاد بر سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در بخش ساختمان با لحاظ متغیر نسبت مالیات مستقیم به کل درآمدهای مالیاتی.

$$PINV_t = \beta_0 + \beta_1 GDPM_t + \beta_2 GFCFGB_t + \beta_3 M2_t + \beta_4 EX_t + \beta_5 TAX_t + \beta_6 INF_t + \varepsilon_t$$

معادله چهارم) تأثیر متغیرهای بخش حقیقی و اسمی اقتصاد بر سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در بخش ساختمان با لحاظ متغیر نسبت مالیات بر ثروت به تولید ناخالص داخلی.

$$PINV_t = \beta_0 + \beta_1 GDPM_t + \beta_2 GFCFGB_t + \beta_3 M2_t + \beta_4 EX_t + \beta_5 WTAX_t + \beta_6 INF_t$$

معادلات مرتبط با ارزش افزوده ساختمان بخش خصوصی به صورت زیر می‌باشند:

معادله اول) تأثیر متغیرهای بخش حقیقی و اسمی اقتصاد بر ارزش افزوده ساختمان بخش خصوصی با لحاظ متغیر نسبت درآمدهای مالیاتی به تولید ناخالص داخلی.

$$PVAL_t = \beta_0 + \beta_1 GDPP_t + \beta_2 GFCFGB_t + \beta_3 M2_t + \beta_4 EX_t + \beta_5 TAX_t + \beta_6 INF_t$$

معادله دوم) تأثیر متغیرهای بخش حقیقی و اسمی اقتصاد بر ارزش افزوده ساختمان بخش خصوصی با لحاظ متغیر نسبت مالیات مستقیم به تولید ناخالص داخلی.

$$PVAL_t = \beta_0 + \beta_1 GDPP_t + \beta_2 GFCFGB_t + \beta_3 M2_t + \beta_4 EX_t + \beta_5 DTAX_t + \beta_6 INF_t$$

معادله سوم) تأثیر متغیرهای بخش حقیقی و اسمی اقتصاد بر ارزش افزوده ساختمان بخش خصوصی با لحاظ متغیر نسبت مالیات مستقیم به کل درآمدهای مالیاتی.

$$PVAL_t = \beta_0 + \beta_1 GDPM_t + \beta_2 GFCFGB_t + \beta_3 M2_t + \beta_4 EX_t + \beta_5 TTAX_t + \beta_6 INF_t$$

معادله چهارم) تاثیر متغیرهای بخش حقیقی و اسمی اقتصاد بر ارزش افزوده ساختمان بخش خصوصی با لحاظ متغیر نسبت مالیات بر ثروت به تولید ناخالص داخلی.

$$PVAL_t = \beta_0 + \beta_1 GDPM_t + \beta_2 GFCFGB_t + \beta_3 M2_t + \beta_4 EX_t + \beta_5 WTAX_t + \beta_6 INF_t$$

در این بخش به منظور برآورد تاثیر متغیرهای حقیقی و اسمی اقتصاد بر فعالیت‌های بخش مسکن بر اساس دو متغیر ارزش افزوده ساختمان بخش خصوصی و سرمایه‌گذاری ثابت بخش خصوصی در بخش ساختمان و تاثیر مالیات‌ها بر بخش مسکن از روش پسرانوشین^۷ (۱۹۹۹) و پسرانودیگران^۸ (۲۰۰۱) با عنوان رویکرد خودرگرسیون با وقفه‌های توزیعی معرفی کرده‌اند استفاده می‌شود. آنها ثابت می‌کنند که اگر بردار هم انباشتگی حاصل از به کارگیری روش حداقل مربعات معمولی در یک الگوی خود رگرسیون با وقفه‌های توزیعی که وقفه‌های آن به خوبی تصریح شده است به دست آید، علاوه بر اینکه از توزیع نرمال برخوردار خواهد بود، در نمونه‌های کوچک از اریب کمتر و کارایی بیشتری برخوردار است. این رویکرد از محاسن ویژه‌ای نسبت به روش‌های قبلی برخوردار است.^۹

اول اینکه، این رویکرد بین متغیرهای وابسته و توضیحی تفاوت قائل می‌شود و مشکل درونزایی را حل می‌کند. دوم اینکه، اجزاء بلندمدت و کوتاه‌مدت را به طور همزمان تخمین می‌زند و مشکلات مربوط به متغیرهای از قلم افتاده و خود همبستگی را برطرف می‌کند. سوم اینکه، از جمله روش‌هایی است که در آن برخلاف روش یوهانسن-جوسیلیوس که در آن باید همه متغیرهای مانا از یک درجه باشند، لازم نیست درجه مانایی متغیرها یکسان باشد و صرفاً با تعیین وقفه‌های مناسب برای متغیرها، می‌توان مدل مناسب را انتخاب کرد. به عبارت دیگر، مزیت بسیار مهم این روش در بین روش‌های هم انباشتگی آن است که این روش بدون در نظر گرفتن این بحث که متغیرهای مدل مانا یا نامانا هستند، قابل کاربرد است. به عبارت دیگر، در این روش نیازی به تقسیم متغیرها به متغیرهای انباشته از درجه یک و صفر نیست. چهارم، اجتناب از نواقص موجود در سایر مدل‌ها، از جمله وجود اریب در نمونه‌های کوچک و توانایی در انجام آزمون آماری است که ما را به سوی روش‌های

⁷Pesaran and Shin, 1999

⁸ Pesaran et al., 2001

^۹ نوفرستی، ۱۳۸۷

مناسب‌تری برای تحلیل روابط بلندمدت و کوتاه‌مدت بین متغیرها از جمله رهیافت خود رگرسیون با وقفه‌های توزیعی سوق می‌دهد.

بنابراین، به دلیل اجتناب از مشکلاتی همچون خود همبستگی و درون‌زایی، ناریبی و کارایی و از همه مهم‌تر به دلیل اینکه برخی از متغیرها مانا و برخی دیگر نامانا هستند، روش ARDL، برای بررسی رابطه بین متغیرهای سطح مناسب می‌باشد.

با توجه به موارد ذکر شده الگوی ARDL روشی است که پویایی کوتاه‌مدت بین متغیرها را در نظر گرفته و رابطه بلندمدت را نیز مورد برآورد قرار می‌دهد، به منظور وارد کردن تعداد وقفه‌های بهینه در مدل از آماره شوارتز (SC) استفاده شده است. در جدول (۳ و ۴) نتایج حاصل از برآورد الگوی کوتاه‌مدت برای معادلات مدنظر نمایش داده شده است.

جدول (۳) نتایج الگوی کوتاه‌مدت تاثیر متغیرهای اقتصاد کلان بر سرمایه گذاری بخش خصوصی در ساختمان

متغیرهای مستقل	معادله اول	معادله دوم	معادله سوم	معادله چهارم
وقفه متغیر وابسته	۰,۳۵ (۰,۰۰)	۰,۳۲ (۰,۰۲)	۰,۳۵ (۰,۰۰)	۰,۴۱ (۰,۰۰)
لگاریتم تولید ناخالص داخلی سرانه	۰,۰۱۵ (۰,۰۰)	۰,۰۱۰ (۰,۰۲)	۰,۰۲ (۰,۰۰)	۰,۰۱۴ (۰,۰۴)
لگاریتم‌تشکیل سرمایه ناخالص بخش ساختمان مربوط به بخش دولتی	-۰,۰۸ (۰,۱۱)	-۰,۱۲ (۰,۱۰)	-۰,۱۱ (۰,۰۹)	-۰,۱۵ (۰,۰۸)
لگاریتم نقدینگی	۰,۰۳ (۰,۰۳)	۰,۱۲ (۰,۲۵)	۰,۰۹ (۰,۰۰)	۰,۱۰ (۰,۰۰)
لگاریتم نرخ ارز رسمی	-۰,۰۴ (۰,۰۷)	-۰,۰۳ (۰,۱۵)	-۰,۰۴ (۰,۲۰)	-۰,۰۸ (۰,۱۰)
نرخ تورم	-۰,۰۹ (۰,۲۵)	-۰,۰۱ (۰,۲۴)	-۰,۰۱۴ (۰,۳۰)	-۰,۰۲۱ (۰,۱۷)
نسبت مالیات به تولید ناخالص داخلی	۰,۰۸۷ (۰,۳۲)	-	-	-
نسبت مالیات مستقیم به تولید ناخالص داخلی	-	۰,۰۵۴ (۰,۰۲)	-	-
نسبت مالیات مستقیم به کل درآمدهای مالیاتی	-	-	-۰,۰۱۴ (۰,۲۸)	-
نسبت مالیات بر ثروت به تولید ناخالص داخلی	-	-	-	۰,۰۱۰ (۰,۰۴)
ضریب تعیین	۰,۹۴	۰,۹۶	۰,۹۵	۰,۹۴

آمار H دوربین	۱,۸۵ (۰,۱۲)	۲,۰۱ (۰,۱۰)	۲,۰۲ (۰,۲۴)	۱,۵۷ (۰,۳۵)
---------------	-------------	-------------	-------------	-------------

منبع: نتایج حاصل از تحقیق (مقادیر داخل پرانتز بیانگر مقدار Prob می باشد)

جدول (۴) نتایج حاصل از الگوی کوتاه مدت تاثیر متغیرهای اقتصاد کلان بر ارزش افزوده ساختمان بخش خصوصی

متغیرهای مستقل	معادله اول	معادله دوم	معادله سوم	معادله چهارم
وقفه متغیر وابسته	۰,۴۰ (۰,۰۰)	۰,۳۹ (۰,۰۱)	۰,۲۴ (۰,۰۰)	۰,۲۵ (۰,۰۰)
لگاریتم تولید ناخالص داخلی سرانه	۰,۰۲۱ (۰,۰۲)	۰,۰۲۱ (۰,۰۰)	۰,۰۲۴ (۰,۰۰)	۰,۰۱۹ (۰,۰۴)
لگاریتم تشکیل سرمایه ناخالص بخش ساختمان مربوط به بخش دولتی	-۰,۱۲ (۰,۰۴)	-۰,۱۰ (۰,۰۱)	-۰,۰۹ (۰,۰۰)	-۰,۱۴ (۰,۰۸)
لگاریتم نقدینگی	۰,۰۲ (۰,۰۱)	۰,۰۴ (۰,۰۰)	۰,۰۵ (۰,۰۴)	۰,۰۱ (۰,۱۰)
لگاریتم نرخ ارز رسمی	-۰,۰۵ (۰,۰۵)	-۰,۰۱ (۰,۱۵)	-۰,۰۲ (۰,۲۴)	-۰,۰۳ (۰,۲۰)
نرخ تورم	-۰,۰۱۰ (۰,۱۴)	-۰,۰۹ (۰,۱۲)	-۰,۰۱ (۰,۱۵)	-۰,۰۱ (۰,۲۱)
نسبت مالیات به تولید ناخالص داخلی	۰,۰۱۲ (۰,۲۰)	-	-	-
نسبت مالیات مستقیم به تولید ناخالص داخلی	-	(۰,۰۲) -۰,۰۰۲	-	-
نسبت مالیات مستقیم به کل درآمدهای مالیاتی	-	-	(۰,۰۰) -۰,۰۲۱	-
نسبت مالیات بر ثروت به تولید ناخالص داخلی	-	-	-	۰,۰۰۳ (۰,۲۲)
ضریب تعیین	۰,۹۴	۰,۹۳	۰,۹۵	۰,۹۴
آمار H دوربین	۱,۵۴ (۰,۳۵)	۱,۷۸ (۰,۱۸)	۱,۹۵ (۰,۲۱)	۲,۲۵ (۰,۱۴)

منبع: نتایج حاصل از تحقیق (مقادیر داخل پرانتز بیانگر مقدار Prob می باشد)

برآوردهای انجام شده حاکی از این است که ضریب متغیرهای نسبت مالیات مستقیم به تولید ناخالص داخلی و نسبت مالیات بر ثروت به تولید ناخالص داخلی در معادله سرمایه‌گذاری بخش خصوصیمثبت و معنی‌دار بوده و ضریب متغیر نسبت مالیات مستقیم به کل درآمدهای مالیاتی منفی می‌باشد. همچنین، ضریب متغیرهای نسبت مالیات مستقیم به تولید ناخالص داخلی و نسبت مالیات مستقیم به کل درآمدهای مالیاتی در معادله ارزش افزوده بخش ساختمان منفی و در سطح معنی داری ۱۰ درصد اختلاف معنی‌داری از صفر دارند. معنی‌دار شدن وقفه متغیر نسبت مالیات مستقیم به تولید ناخالص داخلی در هر دو معادله بیانگر تأثیر دو دوره ای این متغیر و اثرگذاری سیاست‌های مالیاتی برای دوره بعد از آن می‌باشد. همچنین، ضریب متغیرهای تولید ناخالص داخلی و نقدینگی مثبت و ضریب متغیر لگاریتم‌شکلی سرمایه‌های ناخالص بخش ساختمان مربوط به بخش دولتی منفی و معنی‌دار می‌باشد که دلیل آن می‌تواند پدیده اثر جایگزینی باشد.

با توجه به اینکه در الگوی برآورد شده متغیر وابسته با وقفه در سمت راست معادله ظاهر شده آماره دوربین واتسون نمی‌تواند برای آزمون مشکل خودهمبستگی بین پسماندها استفاده شود. در این حالت از آماره H دوربین استفاده می‌شود. طبق آماره این آزمون فرضیه صفر مبنی بر عدم وجود خودهمبستگی بین پسماندها پذیرفته می‌شود. از دیگر مزیت‌های برآورد الگوی پویا این است که می‌توان به وجود رابطه بلندمدت بین متغیرها پی‌برد. برای اینکه رابطه پویا به سمت تعادل بلندمدت گرایش داشته باشد، باید مجموع ضرایب با وقفه متغیر وابسته کمتر از یک باشد. برای انجام این آزمون باید عدد یک را از مجموع ضرایب متغیر با وقفه وابسته کم شود و بر انحراف معیار مذکور تقسیم شود. در صورتی که قدر مطلق t محاسباتی از قدر مطلق مقادیر بحرانی ارائه شده توسط بنرجی و دولادو^{۱۰} بزرگتر باشد فرضیه صفر رد شده و وجود رابطه بلندمدت پذیرفته می‌شود. بر اساس، نتایج ضرایب کوتاه‌مدت برای معادلات برآزش شده می‌توان وجود رابطه بلندمدت بین متغیرها را تأیید کرد. بنابراین، با توجه به وجود رابطه بلندمدت بین متغیرها به برآورد ضرایب مدل پرداخته می‌شود. نتایج حاصل از برآورد الگوی بلندمدت بین متغیرها در جدول (۵) و (۶) آمده است.

¹⁰ Banerjee and Dolado

جدول (۵) نتایج حاصل از برآورد الگوی بلندمدت تأثیر متغیرهای اقتصاد کلان بر سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان

متغیرهای مستقل	معادله اول	معادله دوم	معادله سوم	معادله چهارم
لگاریتم تولید ناخالص داخلی سرانه	۰,۰۴ (۰,۰۰)	۰,۰۱ (۰,۰۰)	۰,۰۲ (۰,۰۰)	۰,۰۴ (۰,۰۱)
لگاریتم تشکیل سرمایه ناخالص بخش ساختمان مربوط به بخش دولتی	۰,۱۲ (۰,۰۴)	۰,۰۹ (۰,۰۱)	۰,۱۰ (۰,۰۱)	۰,۱۲ (۰,۰۵)
لگاریتم نقدینگی	۰,۰۴ (۰,۰۱)	۰,۰۵ (۰,۰۲)	۰,۰۲ (۰,۰۰)	۰,۰۶ (۰,۰۱)
لگاریتم نرخ ارز رسمی	-۰,۱۰ (۰,۱۵)	-۰,۱۵	(۰,۱۴)	(۰,۱۹)
نرخ تورم	-۰,۰۰۱	-۰,۰۰۲	-۰,۰۰۱	-۰,۰۰۱
نسبت مالیات به تولید ناخالص داخلی	۰,۰۱۲ (۰,۳۵)	-	-	-
نسبت مالیات مستقیم به تولید ناخالص داخلی	-	(۰,۰۱)	-	-
نسبت مالیات مستقیم به کل درآمدهای مالیاتی	-	-	(۰,۰۱)	-
نسبت مالیات بر ثروت به تولید ناخالص داخلی	-	-	-	(۰,۱۵)

عرض از مبداء ۲,۰۱ (۰,۰۴) ۱,۴۵ (۰,۰۰) ۲,۰۱ (۰,۰۹) ۱,۵۲ (۰,۰۵)

منبع: نتایج حاصل از تحقیق (مقادیر داخل پرانتز بیانگر مقدار Prob می باشد)

جدول (۶) نتایج حاصل از برآورد الگوی بلندمدت تأثیر متغیرهای اقتصاد کلان بر ارزش افزوده ساختمان بخش خصوصی

متغیرهای مستقل	معادله اول	معادله دوم	معادله سوم	معادله چهارم
لگاریتم تولید ناخالص داخلی سرانه	۰,۰۲ (۰,۰۲) ۰,۰۱۲	۰,۰۱۴ (۰,۰۱)	۰,۰۲۱	۰,۰۲۴ (۰,۰۲)
لگاریتم تشکیل سرمایه ناخالص بخش ساختمان مربوط به بخش دولتی	۰,۲۱ (۰,۰۰)	۰,۱۹ (۰,۰۴)	۰,۱۸ (۰,۰۰)	۰,۱۵ (۰,۰۰)
لگاریتم نقدینگی	۰,۰۴ (۰,۰۹)	۰,۰۴ (۰,۰۴)	۰,۰۵ (۰,۱۰)	۰,۰۶ (۰,۰۸)
لگاریتم نرخ ارز رسمی	۰,۰۰ (۰,۰۰) -۰,۱۰	-۰,۱۲ (۰,۰۰)	-۰,۱۱	-۰,۱۷ (۰,۰۰)
نرخ تورم	۰,۰۸ (۰,۰۸) -۰,۰۲۱	۰,۰۵ (۰,۰۵) -۰,۰۱۹	۰,۰۴ (۰,۰۴) -۰,۰۱۸	۰,۰۱ (۰,۰۱) -۰,۰۲۸
نسبت مالیات به تولید ناخالص داخلی	۰,۵۷ (۰,۰۲۷)	-	-	-
نسبت مالیات مستقیم به تولید ناخالص داخلی	-	۰,۰۵ (۰,۰۴۱)	-	-
نسبت مالیات مستقیم به کل درآمدهای مالیاتی	-	-	۰,۰۲ (۰,۰۰۴)	-

منبع: نتایج حاصل از تحقیق (مقادیر داخل پرانتز بیانگر مقدار Prob می باشد)

در مدل مربوط به سرمایه گذاری در بخش ساختمان:

- ضریب متغیر تولید ناخالص داخلی مثبت و معنی دار می باشد که نشان می دهد با افزایش در تولید ناخالص داخلی سرمایه گذاری در بخش ساختمان افزایش می یابد.
- ضریب متغیر تشکیل سرمایه ناخالص بخش ساختمان مربوط به بخش دولتی و نقدینگی نیز در تمامی معادلات مثبت و معنی دار می باشد که بیانگر تاثیر مثبت تشکیل سرمایه ناخالص بخش ساختمان مربوط به بخش دولتی و نقدینگی با لحاظ انواع متغیرهای مالیاتی بر افزایش سرمایه گذاری در بخش ساختمان می باشد.
- ضریب متغیر نرخ ارز در تمامی معادلات برازش شده منفی و معنی دار می باشد که بیانگر رابطه عکس بین نرخ ارز و سرمایه گذاری در بخش مسکن است.
- ضریب متغیرهای نرخ تورم و درآمدهای نفتی نیز در تمامی معادلات برازش شده از لحاظ آماری معنی دار نبودند.
- در معادلات برازش شده برای بررسی تاثیر مالیات ها بر ارزش افزوده بخش مسکن و ساختمان ضریب متغیرهای نسبت مالیات مستقیم به تولید ناخالص داخلی و نسبت مالیات مستقیم به کل درآمدهای مالیاتی در سطح معنی داری ۵ درصد منفی و معنی دار بودند که بیانگر تاثیر منفی این مالیات ها بر سرمایه گذاری در بخش ساختمان می باشد. این در حالی است که ضریب متغیرهای نسبت درآمدهای مالیاتی به تولید ناخالص داخلی و نسبت مالیات بر ثروت به تولید ناخالص داخلی بی معنی بودند.

در مدل مربوط به ارزش افزوده بخش ساختمان:

- ضریب متغیر تولید ناخالص داخلی مثبت و معنی دار می باشد که نشان می دهد با افزایش در تولید ناخالص داخلی، ارزش افزوده ساختمان بخش خصوصی افزایش می یابد.
- ضریب متغیر نقدینگی نیز با لحاظ انواع متغیرهای مالیات مثبت و معنی دار بوده که بیانگر رابطه

مستقیم بین نقدینگی و ارزش افزوده ساختمان بخش خصوصی می‌باشد.

- ضریب متغیر تشکیل‌سرمایه‌ناخالص بخش ساختمان مربوط به بخش دولتی مثبت و معنی‌دار می‌باشد که بیانگر تاثیر مثبت تشکیل‌سرمایه‌ناخالص بخش ساختمان مربوط به بخش دولتی و سرمایه‌گذاری دولت در ارزش افزوده ساختمان بخش خصوصی می‌باشد.

- ضریب متغیر نرخ ارز در تمامی معادلات برآورد شده منفی و معنی‌دار می‌باشد که بیانگر رابطه عکس بین نرخ ارز و ارزش افزوده ساختمان بخش خصوصی می‌باشد.

- ضریب متغیرهای نرخ تورم و درآمدهای نفتی نیز در تمامی معادلات برآورد شده از لحاظ آماری معنی‌دار نبودند.

- در معادلات برآورد شده به منظور بررسی تاثیر مالیات‌ها بر بخش مسکن و ساختمان ضریب متغیرهای نسبت مالیات مستقیم به تولید ناخالص داخلی و نسبت مالیات مستقیم به کل درآمدهای مالیاتی در سطح معنی‌داری ۵ درصد منفی و معنی‌دار بودند که بیانگر تاثیر منفی این مالیات‌ها بر سرمایه‌گذاری در بخش ساختمان می‌باشد. این در حالی است که ضریب متغیرهای نسبت درآمدهای مالیاتی به تولید ناخالص داخلی و نسبت مالیات بر ثروت به تولید ناخالص داخلی از لحاظ آماری بی معنی بودند.

وجود هم‌انباشتگی بین مجموعه‌ای از متغیرهای اقتصادی مبنای آماری استفاده از الگوهای تصحیح خطا را فراهم می‌کند. با توجه به وجود رابطه بلندمدت بین متغیرهای تحقیق، علاوه بر روش خود رگرسیون با وقفه‌های توزیعی از روش تصحیح خطای برداری استفاده شده است. به باور انگل و گرنجر^{۱۱} هر رابطه بلندمدت یکمدل تصحیح خطاء (ECM) کوتاه مدت دارد که دستیابی به آن تعادل را تضمین می‌کند و برعکس. این مدل‌ها در واقع نوعی از مدل‌های تعدیل جزئی‌اند که در آن‌ها با وارد کردن پسماند مانا از یک رابطه بلندمدت، نیروهای موثر در کوتاه‌مدت و سرعت نزدیک شدن به مقدار تعادلی بلندمدت اندازه‌گیری می‌شوند. برآورد این مدل شامل دو مرحله است:

مرحله اول: این مرحله شامل برآورد یک رابطه بلندمدت و حصول اطمینان از کاذب نبودن آن است.

مرحله دوم: در این مرحله، وقفه پسماند رابطه بلندمدت را به عنوان ضریب تصحیح خطا استفاده کرده‌که در این صورت رابطه زیر برآورد می‌شود:

$$\Delta Y_t = \alpha + \beta \Delta x_t + \gamma U_{t-1} + \varepsilon_t$$

¹¹Engel and Granger

ضریب تصحیح خطا یعنی برآورد ضریب $ecm(-1)$ در صورتی که با علامت منفی ظاهر شود انتظار می رود نشانگر سرعت تصحیح خطا و میل به تعادل بلند مدت باشد. این ضریب نشان می دهد در هر دوره چند درصد از عدم تعادل متغیر وابسته تعدیل شده و به سمت رابطه بلندمدت نزدیک می شود. در جداول زیر به برآورد مدل تصحیح خطاء برداری (VECM) پرداخته شده که در این مدل از تفاضل متغیرها استفاده شده است که نتایج آن در جدول (۶ و ۷) به تفکیک برای سرمایه گذاری خصوصی در بخش ساختمان و ارزش افزوده ساختمان بخش خصوصی نمایش داده شده است.

جدول (۶) نتایج حاصل از برآورد مدل تصحیح خطا تأثیر متغیرهای اقتصاد کلان بر سرمایه گذاری بخش خصوصی در ساختمان

تفاضل متغیرهای مستقل	معادله اول	معادله دوم	معادله سوم	معادله چهارم
ECM(-1)	-۰,۶۲ (۰,۰۰)	-۰,۵۵ (۰,۰۰)	-۰,۶۰ (۰,۰۱)	-۰,۵۹ (۰,۰۰)

منبع: نتایج حاصل از تحقیق (مقادیر داخل پرانتز بیانگر مقدار Prob می باشد)

جدول (۷) نتایج حاصل از برآورد مدل تصحیح خطا تأثیر متغیرهای اقتصاد کلان بر ارزش افزوده ساختمان بخش خصوصی

تفاضل متغیرهای مستقل	معادله اول	معادله دوم	معادله سوم	معادله چهارم
ECM(-1)	-۰,۵۹ (۰,۰۰)	-۰,۵۵ (۰,۰۱)	-۰,۶۵ (۰,۰۰)	-۰,۵۸ (۰,۰۲)

منبع: نتایج حاصل از تحقیق (مقادیر داخل پرانتز بیانگر مقدار Prob می باشد)

برآورد الگوی تصحیح خطا برای معادلات مطرح شده در این بخش حاوی دلالت های ذیل می باشد:

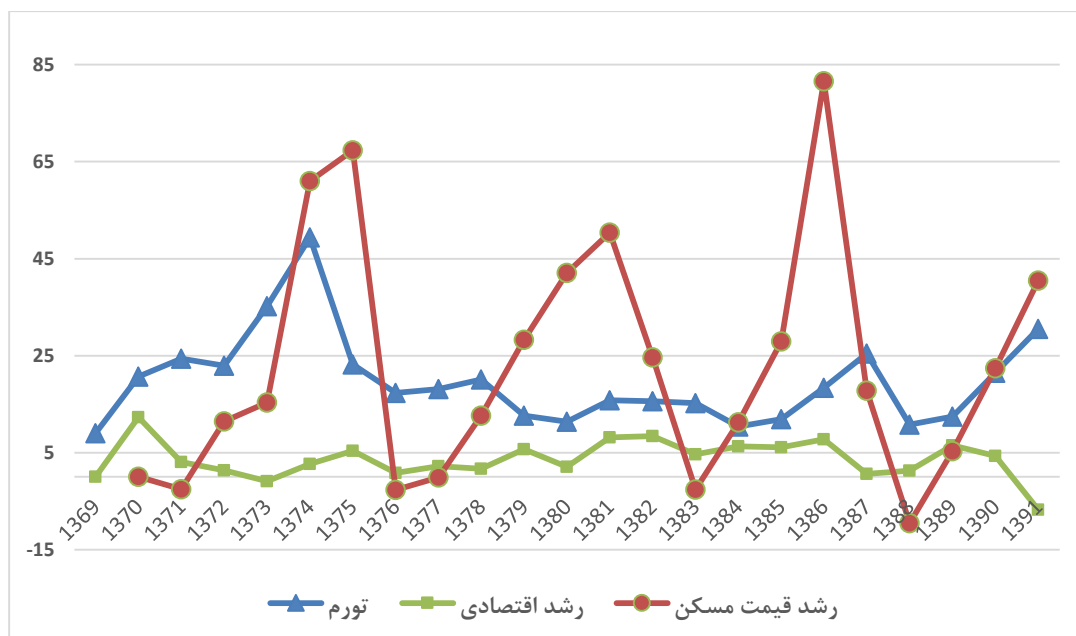
- ضریب مربوط به جزء تصحیح خطا در معادلات مربوط به متغیرهای نسبت درآمدهای مالیاتی به تولید ناخالص داخلی، نسبت مالیات مستقیم به تولید ناخالص داخلی، نسبت مالیات مستقیم به کل

درآمدهای مالیاتی و نسبت مالیات بر ثروت بر کل درآمدهای مالیاتی به ترتیب ۰,۶۰، ۰,۵۵، ۰,۶۲، ۰,۵۹ می باشد که بیانگر بالا بودن سرعت تعدیل خطا در گرایش به سمت تعادل بلندمدت مدل می باشد.

۷-۴ مدل های تجربی مرتبط با قیمت مسکن

افزایش روز افزون قیمت مسکن در شهرهای بزرگ که از مشخصه های کشورهای روبه رشد است را می توان از یکسو به بالا بودن میزان تقاضا برای اراضی شهری، که خود بازتاب رشد سریع شهرنشینی و تحولات اقتصادی- اجتماعی است و از سوی دیگر به پایین بودن ظرفیت تولید و عرضه زمین مناسب برای انواع کاربردهای مورد نیاز جامعه نسبت داد. چنانچه مکانیزم بازار تنها تعیین کننده قیمت مسکن باشد، شکاف میان عرضه و تقاضا باعث افزایش بی رویه قیمت مسکن خواهد شد، زیرا کمبود زمین و افزایش قیمت آن زمینه سوداگری در بازار زمین را دامن می زند و موجب می شود تا این بازار به محل مطمئنی برای جذب سرمایه ها و بورس بازی مبدل گردد. همانطور که نمودار زیر نشان می دهد رشد قیمت مسکن در مقایسه با نرخ تورم و رشد تولید ناخالص داخلی از نوسانات بالاتری برخوردار است که دلالت بر اهمیت توجه به عوامل موثر بر قیمت مسکن می باشد.

نمودار (۳۳) بررسی روند حرکتی تورم، رشد اقتصادی و رشد قیمت مسکن



قبل از مدلسازی، ابتدا آزمون ریشه واحد بر روی متغیرهای اصلی به منظور جلوگیری از انجام رگرسیون کاذب انجام شده است. برای این منظور از آزمون های دیکی-فولر تعمیم یافته (ADF) و فیلیپس-پرون (PP) برای دوره زمانی ۱۳۷۰-۱۳۹۱ استفاده گردید که نتایج مربوط به این آزمون ها در جدول زیر نمایش داده شده است. بر اساس نتایج بدست آمده مشاهده می شود که در دوره زمانی مورد نظر برای لگاریتم متغیرهای مورد نظر مقدار آماره آزمون در مقایسه با مقادیر بحرانی بیانگر وجود ریشه واحد در متغیرهای تحقیق می باشد. با توجه به نامانا بودن متغیرها در حالت سطح مشاهده گردید که متغیرها با یکبار تفاضل گیری مانا شده اند. با توجه به نامانا بودن سطوح متغیرهای مورد بررسی در مرحله بعد بایستی هم انباشتگی میان سطوح متغیرها را مورد آزمون قرار داد. نتایج آزمون هم انباشتگی در جدول (۹) ارائه شده است.

جدول (۸) آزمون های ریشه واحد فیلیپس-پرون و دیکی-فولر تعمیم یافته

آزمون دیکی فولر تعمیم یافته		آزمون فیلیپس - پرون		متغیر
آماره ADF	مقدار بحرانی ۵٪	آماره PP	مقدار بحرانی ۵٪	
۲,۳۹	-۳,۷۱	۲,۱۸	-۳,۶۴	قیمت مسکن
-۳,۰۸	-۳,۷۱	-۱,۷۷	-۳,۶۴	تولید ناخالص داخلی سرانه
-۰,۷۹	-۳,۶۳	-۰,۶۹	-۳,۶۳	نرخ ارز بازار
-۲,۳۷	-۳,۶۳	-۲,۴۶	-۳,۶۳	نرخ تورم
-۱,۶۹	-۳,۶۳	-۱,۷۱	-۳,۶۳	سرمایه گذاری ثابت بخش خصوصی در بخش ساختمان
-۲,۰۲	-۳,۶۳	-۱,۹۲	-۳,۶۳	ارزش افزوده ساختمان بخش خصوصی
-۱,۳۶	-۳,۶۵	-۱,۴۴	-۳,۶۵	نسبت درآمدهای مالیاتی به تولید ناخالص داخلی
-۳,۴۷	-۳,۶۴	-۳,۴۷	-۳,۶۴	نسبت مالیات های مستقیم به تولید ناخالص داخلی
-۱,۹۷	-۳,۶۴	-۲,۱۶	-۳,۶۴	نسبت مالیات های مستقیم به کل درآمدهای مالیاتی
-۱,۸۱	-۳,۶۴	-۱,۶۰	-۳,۶۴	نسبت مالیات بر ثروت به تولید ناخالص داخلی

منبع: نتایج حاصل از تحقیق

جدول (۹) آزمون هم انباشتگی یوهانسون

آزمون λ_{max}				آزمون Trace			
فرضیه	فرضیه	آماره	مقدار	فرضیه	فرضیه	آماره	مقدار

بحرانی ۹۵٪	آزمون	مخالف	صفر	بحرانی ۹۵٪	آزمون	مخالف	صفر
۹۵,۷۵	۲۶۱,۹۷	$r \geq 1$	$r = 0$	۴۰,۰۷	۸۹,۹۲	$r = 1$	$r = 0$
۶۹,۸۱	۱۷۲,۰۵	$r \geq 2$	$r \leq 1$	۳۳,۸۷	۷۱,۷۷	$r = 2$	$r \leq 1$
۴۷,۸۵	۱۰۰,۲۷	$r \geq 3$	$r \leq 2$	۲۷,۵۸	۴۷,۶۲	$r = 3$	$r \leq 2$
۲۹,۷۹	۵۲,۶۵	$r \geq 4$	$r \leq 3$	۲۱,۱۳	۳۹,۵۱	$r = 4$	$r \leq 3$
۱۵,۴۹	۱۳,۱۳	$r \geq 5$	$r \leq 4$	۱۴,۲۶	۱۳,۱۰	$r = 5$	$r \leq 4$
۳,۸۴	۰,۰۲۹	$r \geq 6$	$r \leq 5$	۳,۸۴	۰,۰۲۹	$r = 6$	$r \leq 5$

منبع: نتایج حاصل از تحقیق

بر اساس نتایج تحقیق مشخص می‌باشد که برای هر دو آماره آزمون فرضیه صفر مبنی بر عدم وجود رابطه بلندمدت بین متغیرها در سطح معنی‌داری ۹۵ درصد به دلیل اینکه مقادیر آماره آزمون بزرگتر از مقادیر بحرانی می‌باشد رد شده و فرضیه مخالف مبنی بر وجود رابطه تعادلی بلندمدت بین متغیرها تائید شده است.

متغیرهای مورد استفاده در این قسمت دارای ریشه واحد می‌باشند که می‌توان بر اساس روش‌های هم‌انباشتگی به بررسی تاثیر متغیرهای کلان اقتصادی و مالیاتی بر رشد قیمت مسکن بر اساس روش حداقل مربعات معمولی پویا پرداخت. استاک و واتسون (۱۹۹۳) با تعدیل روش حداقل مربعات معمولی، روشی برای برآورد رابطه میان متغیرهای دارای روندهای تصادفی را پیشنهاد کرده‌اند که به روش حداقل مربعات معمولی پویا (DOLS) شناخته شده است. مقصود از پویا بودن روش این است که الگوی زمانی واکنش یک متغیر وابسته نسبت به تغییرات متغیر (یا متغیرهای) مستقل مورد توجه قرار می‌گیرد^{۱۲}.

برآوردکننده DOLS در مقایسه با سایر برآوردکننده‌های بردار هم‌انباشتگی از نقاط قوت متعددی برخوردار است که ذیلاً به برخی از آنها اشاره می‌شود:

۱. محاسبه این تخمین زننده آسان است، به طوری که برآورد الگو به کمک این تخمین زننده در مقایسه سایر تخمین زننده‌ها دارای کارایی جانبی بسیار آسان‌تر است.
۲. تخمین بلندمدت پارامترها با روش DOLS سازگار است.
۳. تخمین زننده DOLS بر خلاف تخمین زننده انگل- گرنجر که توزیع جانبی آن غیرنرمال است، از توزیع جانبی نرمال برخوردار است.

¹²Stock and Watson, 1993

۴. استاک و واتسون نشان دادند که در نمونه‌های کوچک برآوردهای به دست آمده از روش DOLS از میانگین مجذور خطای کمتری^{۱۳} نسبت به تخمین‌های به دست آمده از روش حداکثر راستنمایی یوهانسن برخوردارند. به بیان دیگر، استاک و واتسون بر اساس شبیه‌سازی مونت کارلو دریافتند که DOLS در میان همه تخمین‌زننده‌های رگرسیون بردار هم‌انباشتگی از مجذور میانگین مربعات خطای کمتری برخوردار است.
۵. تخمین زننده انگل – گرنجر (۱۹۸۷) در نمونه‌های کوچک، بر خلاف تخمین زننده DOLS ممکن است با تورش قابل توجهی همراه باشد^{۱۴}.
۶. تخمین روابط بلندمدت با استفاده از تخمین‌زننده حداقل مربعات معمولی در نمونه‌های کوچک می‌تواند با تورش باشد و در نتیجه، نمی‌توان با استفاده از آماره t به استنباط آماری پرداخت. یکی از روش‌ها برای حل مشکل تورش نمونه‌ای کوچک، تخمین زننده DOLS است. به همین جهت، این برآورد کننده در مقایسه با سایر روش‌های تخمین روابط هم‌انباشتگی در الگوهای تک معادله‌ای مرجح است.
۷. امتیاز مهم این تخمین‌زننده در آن است که برخلاف سایر تخمین‌زننده‌ها، لازم نیست همه سری‌های زمانی از نوع انباشته مرتبه اول باشند و می‌تواند در مواردی نیز که درجه انباشتگی متغیرها متفاوت است، استفاده شود.

در جدول (۱۰) نتایج برآورد اثرات متغیرهای کلان اقتصادی و متغیرهای مالیاتی بر قیمت مسکن ارائه شده است. در اینجا از قیمت نسبی مسکن (قیمت مسکن تقسیم بر شاخص عمومی قیمت‌ها) استفاده شده است تا تصویری مناسب از افزایش قیمت مسکن پس از تعدیل افزایش سطح عمومی قیمت‌ها فراهم شود. معادله اول برآورد شده مربوط به تاثیر شاخص‌های اقتصاد کلان از قبیل نرخ رشد، نرخ تورم، تغییرات نرخ ارز و رشد ارزش افزوده ساختمان بخش خصوصی همراه با شاخص نسبت درآمدهای مالیاتی به تولید ناخالص داخلی می‌باشد. شواهد بدست آمده حاکی از این است که تمامی ضرایب این معادله در سطح معنی‌داری ۱۰ درصد از لحاظ آماری معنی‌دار هستند. همچنین، آماره‌های خوبی برازش از قبیل ضریب تعیین و آماره دوربین واتسون بیانگر قدرت توضیح دهندگی نسبتاً مناسب مدل‌ها و عدم وجود خود همبستگی شدید در برآوردها می‌باشد.

ضریب متغیر رشد اقتصادی ۰,۳۹ می‌باشد که نشان می‌دهد با افزایش یک درصدی در رشد اقتصادی قیمت مسکن به میزان ۰,۳۹ درصد افزایش می‌یابد. دلیل این امر می‌تواند از آنجا باشد که افزایش در رشد اقتصادی و

¹³root mean square error

¹⁴Banerjee et al, 1996; Stock and Watson, 1993

افزایش در قدرت خرید افراد منجر به افزایش تقاضا برای دارایی‌های مختلف از جمله مسکن می‌شود و به تبع آن قیمت نسبی مسکن افزایش می‌یابد.

ضریب متغیر نرخ ارز و تورم به ترتیب ۰,۱۹ و ۰,۰۹ می‌باشد که نشان می‌دهد با افزایش یک درصدی در نرخ ارز و نرخ تورم به ترتیب منجر به افزایش ۰,۱۹ و ۰,۰۹ درصدی در قیمت نسبی مسکن می‌شود. دلیل این امر می‌تواند از آنجا ناشی شود که با افزایش در نرخ ارز و تورم از ناحیه افزایش هزینه‌های تولید و ساخت و ساز منجر به افزایش قیمت نسبی مسکن شده و همچنین، در شرایط تورمی افراد به منظور حفظ قدرت خرید خود تمایل به سمت خرید دارایی بادوام همچون مسکن داشته که به تبع آن منجر به افزایش در قیمت نسبی مسکن می‌گردد. همچنین، مثبت و معنی‌دار بودن ضریب ارزش افزوده ساختمان بخش خصوصی حاکی از هم جهتی سیکل‌های قیمت و فعالیت حقیقی بخش مسکن است که در قسمت‌های قبل نیز مشاهده گردید.

جدول (۱۰) نتایج حاصل از برآورد مدل عوامل موثر بر قیمت نسبی مسکن با روش حداقل مربعات معمولی پویا

متغیرها	معادله اول	معادله دوم	معادله سوم	معادله چهارم
رشد اقتصادی	۰,۳۹ (۰,۰۵)	۰,۳۴ (۰,۰۸)	۰,۴۳ (۰,۰۴)	۰,۲۶ (۰,۰۹)
نرخ ارز بازار	۰,۱۹ (۰,۰۲)	۰,۲۷ (۰,۰۳)	۰,۲۹ (۰,۰۷)	۰,۱۹ (۰,۱۰)
نرخ تورم	۰,۰۹ (۰,۰۱)	۰,۱۳ (۰,۱۱)	۰,۰۳ (۰,۰۸)	۰,۱۰ (۰,۰۶)
رشد ارزش افزوده ساختمان بخش خصوصی	۱,۳۰ (۰,۰۰)	۱,۲۰ (۰,۰۰)	۱,۲۲ (۰,۰۵)	۱,۲۱ (۰,۰۰)
نسبت درآمدهای مالیاتی به تولید ناخالص داخلی	۰,۰۱۸ (۰,۰۷)	-	-	-
نسبت مالیات‌های مستقیم به تولید ناخالص داخلی	-	۰,۰۹ (۰,۰۸)	-	-
نسبت مالیات‌های مستقیم به کل درآمدهای مالیاتی	-	-	۰,۰۰۵ (۰,۰۶)	-
نسبت مالیات بر ثروت به تولید ناخالص داخلی	-	-	-	۰,۰۸ (۰,۲۸)
ضریب تعیین	۰,۶۹	۰,۵۷	۰,۵۸	۰,۶۵
آماره های خوبی برازش دوربین واتسون	۱,۷۷	۱,۷۰	۱,۶۲	۱,۷۲

ضریب متغیر نسبت درآمدهای مالیاتی به تولید ناخالص داخلی در سطح معنی داری ۱۰ درصد معادل با ۰,۰۱۸ می باشد که بیانگر این می باشد که با افزایش یک درصدی در این متغیر قیمت نسبی مسکن به میزان ۰,۰۱۸ درصد افزایش می یابد. در معادله دوم ضریب متغیرهای نرخ رشد اقتصادی، نرخ ارز و تورم به ترتیب برابر با ۰,۳۴، ۰,۲۷ و ۰,۱۳ می باشد که نشان می دهد با افزایش یک درصدی در این شاخص ها، قیمت نسبی مسکن در معادله مربوط به نسبت مالیات های مستقیم به تولید ناخالص داخلی به میزان ۰,۳۴، ۰,۲۷ و ۰,۱۳ درصد افزایش می یابد. همچنین، ضریب متغیر نسبت مالیات های مستقیم به تولید ناخالص داخلی ۰,۰۹ می باشد که بیانگر تاثیر مثبت و معنی دار این متغیر بر افزایش در قیمت نسبی مسکن می باشد.

در معادله سوم که وضعیت متغیرهای کلان اقتصادی همراه با متغیر نسبت مالیات های مستقیم به کل درآمدهای مالیاتی در نظر گرفته شده است، ضریب متغیرهای نرخ رشد، نرخ ارز و تورم به ترتیب برابر با ۰,۴۳، ۰,۲۹ و ۰,۰۳ می باشد که بیانگر تاثیر مثبت و معنی دار این متغیرها بر قیمت نسبی مسکن می باشد و ضریب متغیر نسبت مالیات های مستقیم به کل درآمدهای مالیاتی ۰,۰۰۵ برآورد شده که بیانگر تاثیر مثبت و نسبتاً ضعیف این متغیر بر قیمت نسبی مسکن است

در معادله چهارم تاثیر متغیرهای کلان اقتصادی همراه با نسبت مالیات بر ثروت به تولید ناخالص داخلی در نظر گرفته شده است که در آن ضریب متغیرهای کلان اقتصادی مثبت و معنی دار می باشد، اما ضریب متغیر نسبت مالیات بر ثروت به تولید ناخالص داخلی از لحاظ آماری معنی دار نیست که بیانگر عدم تاثیر گذاری این متغیر بر قیمت مسکن می باشد. در مجموع، می توان ادعا کرد که متغیرهای مالیاتی دارای اثر مثبت بر قیمت نسبی مسکن می باشند و از این جهت افزایش مالیات ها سبب افزایش قیمت مسکن می شود، اما این اثر نسبتاً اندک و کم اهمیت است.

۴-۸ جمع‌بندی

در این فصل، به بررسی روند بلندمدت و نوسانات کوتاه‌مدت فعالیت‌های حقیقی بخش مسکن و رابطه این فعالیت‌ها با سایر متغیرهای اقتصاد کلان پرداخته شد. با توجه به محدودیت‌های آماری و دسترسی به داده برای دوره زمانی طولانی، در این فصل از دو متغیر سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان و ارزش افزوده ساختمان در بخش خصوصی (به قیمت ثابت سال ۱۳۸۳) به منظور بررسی تحولات حقیقی بخش مسکن استفاده شده است.

در مجموع، بر اساس آنچه از تحلیل روند بلندمدت سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان و ارزش افزوده ساختمان بخش خصوصی می‌توان نتیجه گرفت آن است که فعالیت‌های حقیقی بخش مسکن در دوره ۵۴ ساله ۱۳۳۸-۹۱ به طور متوسط با نرخ رشد سالانه حدود $\frac{3}{4}$ تا $\frac{3}{9}$ درصد در حال رشد بوده‌اند، اما بعد از سال ۱۳۵۵ دچار شکست ساختاری به شکل کاهش متوسط نرخ رشد و افزایش نوسانات شده‌اند. قبل از ۱۳۵۵ فعالیت‌های حقیقی بخش مسکن با نرخ بیش از ۱۰ درصد در حال رشد بوده‌اند، در حالی که پس از آن نرخ رشد این متغیرها به طور چشمگیری کاسته شده است. حتی اگر سال‌های انقلاب و جنگ را کنار بگذاریم و تمرکز را بر سال‌های بعد از ۱۳۶۸ قرار دهیم، شواهد حاکی از این است که متوسط نرخ رشد فعالیت‌های حقیقی بخش مسکن دارای نرخ رشدی کمتر از ۵ درصد می‌باشد. در ضمن، نوسانات فعالیت‌های حقیقی بخش مسکن پس از ۱۳۵۵ در مجموع بیشتر بوده و این می‌تواند انعکاس گسترش فعالیت‌های سوداگرانه در بخش مسکن باشد.

بررسی رابطه فعالیت‌های بخش مسکن با سایر متغیرهای اقتصادی حاکی از این است که در بلندمدت عوامل مهم تأثیرگذار بر روی رشد فعالیت‌های حقیقی بخش مسکن همان عواملی اثرگذار بر روی رشد اقتصادی یا رشد تولید ناخالص داخلی هستند. همچنین، یافته‌های بدست آمده دلالت بر این دارد که عامل مسلط در تغییرات

قیمت مسکن در بلندمدت رشد نقدینگی و نرخ تورم است که هر دو انعکاس مساله واحدی هستند. رشد نقدینگی فراتر از رشد حقیقی اقتصاد سبب ایجاد تورم می‌شود و تورم نیز سبب افزایش قیمت مسکن کم و بیش به همان نسبت می‌شود. در ضمن، مجموع تحلیل‌های انجام شده حکایت از آن دارد که نوسانات فعالیت‌های حقیقی بخش مسکن نسبتاً بیشتر از نوسانات کل فعالیت‌های حقیقی است و نوسانات قیمت مسکن نیز نسبتاً شدیدتر از نوسانات سطح عمومی قیمت‌ها است. با توجه به اینکه بخشی از تقاضای مسکن ماهیت سفته‌بازانه دارد، این نوسانات بیشتر بخش مسکن مورد انتظار است.

فصل پنجم:

بررسی روند تحولات قوانین مالیاتی بخش مسکن در ایران

۵-۱ مقدمه

در دو دهه اخیر، مالیات بخش مسکن به عنوان یکی از مهم‌ترین محورهای برنامه اصلاح مالیاتی در اغلب کشورهای دنیا مطرح بوده است. در ایران نیز ساختار قوانین و مقررات مالیاتی در بخش مسکن طی چند دهه اخیر تحولات قابل توجهی را تجربه نموده است. بخشی از این تحولات را می‌توان به اصلاح ساختارها و رویه‌های اجرایی در نظام مالیاتی نسبت داد و بخشی از آن با هدف اعمال سیاست‌های اقتصادی (و عمدتاً حمایتی) در بخش مسکن صورت گرفته است. این تحولات در شکل‌های مختلفی اعم از اصلاح ساختار معافیت‌ها، تغییرات در ساختار نرخ‌ها، تغییرات اساسی در اصل انواع مالیات‌ها و تحولات در ارزیابی مبانی مشمول مالیات، اعمال شده است.

از آنجایی که مسکن از نقطه نظر اقتصادی به عنوان یک دارایی و یا سرمایه تلقی می‌گردد، بررسی ساختار قوانین مالیاتی ناظر بر (و یا مرتبط با) بخش مسکن هم در رابطه با مالیات‌های موضوعه بر وجه سرمایه‌ای مسکن و هم درخصوص انواع مالیات‌ها بر درآمدهای حاصله از این بخش قابل بررسی است. بر همین اساس، می‌توان اهم مالیات‌های بخش مسکن در ایران را به دو بخش مالیات بر دارایی و مالیات بر وجه درآمدی مسکن تقسیم‌بندی نمود. بخش مالیات بر دارایی، پنج نوع مالیات مشتمل بر مالیات سالانه املاک و مستغلات، مالیات خانه‌های خالی، مالیات بر ارث، مالیات اراضی بایر و مالیات بر نقل و انتقال می‌باشد. دو نوع مالیات اول مالیات‌های موضوعه بر بخش مسکن و سه مالیات بعدی مالیات‌های مرتبط با بخش مسکن هستند. همچنین، بخش مالیات بر وجه درآمدی مسکن مشتمل بر مالیات بر درآمد اجاره و مالیات بر درآمد حاصل از ساخت مسکن (مالیات بساز و بفروش) می‌باشد. البته لازم به اشاره می‌باشد که مالیات بر ارزش افزوده در بخش ساختمان نیز مرتبط با بخش مسکن است که در تقسیم‌بندی ارائه شده نمی‌گنجد.

هدف اصلی این فصل، بررسی تحولات قوانین مالیاتی ایران با تمرکز بر بخش مسکن می‌باشد. به همین منظور، تحولات قوانین مالیاتی با رعایت تفکیک فوق‌الذکر در قانون مالیات‌های مستقیم مصوب سال ۱۳۶۶ به همراه اصلاحات بعدی آن (۷ اردیبهشت ماه ۱۳۷۱ و ۲۷ بهمن ۱۳۸۰)، قانون مالیات بر ارزش افزوده قوانین مدیریت شهری مورد بررسی قرار گرفته است. همچنین، آخرین تحولات اخیر قوانین مالیاتی در "لایحه اصلاح قانون مالیات‌های مستقیم با اصلاحات بعدی آن" که یک فوریت این لایحه مورخ ۳ آبان ماه ۱۳۹۱ در مجلس شورای اسلامی به تصویب رسیده است، همراه با تصویب اصلاحات آن مطابق با گزارش کمیسیون اقتصادی مجلس در تاریخ ۲۶ مرداد ماه ۱۳۹۳، مورد بررسی قرار گرفته است.

۵-۲ مالیات سالانه املاک

براساس ماده (۳)، (فصل اول باب دوم) قانون مالیات‌های مستقیم مصوب ۱۳۶۶، کلیه مالکین (اعم از اشخاص حقیقی و حقوقی) نسبت به جمع ارزش املاک خود و حسب مورد املاک فرزندان تحت تکفل خود اعم از مسکونی و سایر املاک واقع در محدوده شهرها و شهرک‌ها (به استثنای یک واحد مسکونی شخص حقیقی اعم از خانه یا آپارتمان به انتخاب او) به شرح زیر مشمول مالیات سالانه می‌باشند:

جدول شماره (۱) نرخ مالیات سالانه املاک

ماده (۳) قانون مالیات‌های مستقیم مصوب سال ۱۳۶۶

نرخ مالیاتی	جمع ارزش املاک
معاف	تا ۲۰ میلیون ریال
۲ درصد	از ۲۰ میلیون ریال تا ۴۰ میلیون ریال
۳ درصد	از ۴۰ میلیون ریال تا ۶۰ میلیون ریال
۴ درصد	از ۶۰ میلیون ریال تا ۸۰ میلیون ریال
۶ درصد	از ۸۰ میلیون ریال تا ۱۰۰ میلیون ریال
۸ درصد	بالتر از ۱۰۰ میلیون ریال

ارزش املاک بر اساس ارزش معاملاتی موضوع ماده (۶۴) این قانون محاسبه خواهد شد، در تعیین ارزش املاک از لحاظ تعیین مالیات سالانه قیمت اشجار منظور نمی‌گردد.

تبصره ۱- ساختمان‌های ویلایی، ییلاقی و قشلاقی به طور کلی و همچنین، ساختمان‌های واقع در سواحل دریای خزر به استثنای واحد مسکونی فوق‌الذکر که خارج از محدوده شهرها و شهرک‌ها واقع شده‌اند، مشمول مقررات این فصل خواهد بود.

تبصره ۲- املاک متعلق به شرکت‌هایی که تمام یا قسمتی از سرمایه آنها به دولت تعلق دارد، نسبت به سهم مالکیت دولت و املاک متعلق به شرکت‌های تعاونی مسکن که برای مسکن اعضاء اختصاص یافته باشد و همچنین، املاک متعلق به سفارت‌خانه‌ها به شرط معامله متقابل از پرداخت مالیات موضوع این فصل معاف است.

تبصره ۳- در مواردی که ملکی با استفاده از وام بانکی یا وام دریافتی از صندوق‌های قرض‌الحسنه خریداری یا احداث شده باشد، بدهی مستهلک نشده مالک به بانک یا صندوق‌های قرض‌الحسنه حداکثر تا معادل ارزش معاملاتی ملک از ارزش آن ملک کسر خواهد شد.

منسوخ- به موجب ماده (۲) قانون اصلاح موادی از قانون مالیات‌های مستقیم، مصوب ۲۷ بهمن ماه ۱۳۸۰، مقررات مربوط به مالیات سالانه املاک، موضوع متن قبلی مواد ۳ تا ۹ حذف شده است (تاریخ اجرا از اول سال ۱۳۸۱).

علیرغم جامعیت مواد قانونی ناظر بر مالیات مذکور، از دلایل حذف این ماده قانونی می‌توان به موارد ذیل اشاره نمود:

۱. ارزش‌گذاری اندک املاک (به جهت تعیین ارزش آنها بر مبنای ارزش معاملاتی موضوع ماده (۶۴) قانون مالیات‌های مستقیم)
۲. عدم اقبال صاحبان املاک به پرداخت به موقع مالیات مذکور و انجام تکالیف قانونی مربوطه در این بخش
۳. عملکرد ضعیف درآمدهای حاصله این نوع مالیات (شایان ذکر است که در سال ۱۳۸۰ مالیات وصولی از این محل به ۱۳,۵ میلیارد ریال بالغ گردید که فقط ۰,۳ از مجموع درآمدهای مالیاتی سال مذکور را شامل می‌شد).

علاوه بر موارد فوق، از یک سو، گسترش ایده تئوریک لزوم حرکت بیشتر به سمت مالیات بر درآمد و کاهش مالیات بر دارایی در نظام‌های مالیاتی و از سوی دیگر، فراهم آوردن امکان جایگزینی مالیات‌های ملی با وضع عوارض محلی (شهری) بیشتر بر واحدهای مسکونی و تجاری به موازات افزایش خدمات شهری، نیز به فرآیند حذف مالیات مذکور کمک نمود.

۵-۳ مالیات مستغلات مسکونی خالی

مطابق ماده (۱۰) قانون مالیات‌های مستقیم مصوب ۱۳۶۶، هرگاه مستغلات مسکونی واقع در مراکز استان‌ها و شهرهای با جمعیت بیش از یکصد هزار نفر آماده برای اجاره باشند و بدون داشتن موانع قانونی بیش از مدت شش ماه متوالی خالی و بلا استفاده نگهداشته شوند، نسبت به بعد از شش ماه مذکور مشمول مالیات به شرح زیر خواهند بود:

۱. تا یک سال معادل دو در هزار ارزش معاملاتی مستغل به ازای هر ماه.
 ۲. در صورت تجاوز از یک سال معادل چهار در هزار ارزش معاملاتی مستغل به ازای هر ماه مازاد بر یک سال مزبور.
- تبصره- هرگاه خالی ماندن یک مستغل به عللی خارج از اختیار مالک باشد در این مدت از پرداخت مالیات موضوع این فصل معاف خواهد بود.

منسوخ- به موجب ماده (۲) قانون اصلاح موادی از قانون مالیات‌های مستقیم، مصوب ۲۷ بهمن ماه ۱۳۸۰، مقررات مربوط به مالیات مستغلات مسکونی خالی، موضوع متن قبلی مواد ۱۰ و ۱۱ حذف شده است (تاریخ اجرا از اول سال ۱۳۸۱).

اگر چه مالیات مذکور در راستای سیاست‌گذاری در بخش مسکن و حمایت از خانواده‌های فاقد مالکیت مسکن، بطور بالقوه مالیات موثری به نظر می‌رسد، لیکن وجود مشکلات نظارتی، ارزش‌گذاری اندک املاک (براساس ارزش معاملاتی) و نتیجتاً عملکرد ضعیف این نوع مالیات، زمینه‌ساز لغو آن در اصلاحیه سال ۱۳۸۰ قانون مالیات‌های مستقیم گردید.

اخذ مالیات از خانه‌های خالی به موجب ماده (۵۴) مکرر، "لایحه اصلاح قانون مالیات‌های مستقیم و اصلاحات بعدی آن" که هم‌اکنون در مجلس شورای اسلامی در دست بررسی است، مجدداً احیاء گردید. ماده ۵۴ مکرر- واحدهای مسکونی واقع در شهرهای با جمعیت بیش از یکصد هزار نفر که به استناد سامانه ملی املاک و اسکان کشور (موضوع تبصره (۷) ماده (۱۶۹) مکرر این قانون) به عنوان "واحد خالی" شناسایی می-شوند از سال دوم به بعد مشمول مالیات معادل مالیات بر اجاره به شرح زیر خواهند شد:

- سال دوم: یک دوم مالیات متعلقه
- سال سوم: برابر مالیات متعلقه
- سال چهارم به بعد: یک و نیم برابر مالیات متعلقه

لازم به اشاره می‌باشد که علیرغم مخالفت وزارت راه و شهرسازی و وزارت امور اقتصادی و دارایی و کارشناسان حوزه مسکن، این ماده در صحن علنی مجلس شورای اسلامی مصوب گردیده و به شورای نگهبان ارجاع شده است. از مشکلات و چالش‌های مهم این ماده قانونی می‌توان به موارد ذیل اشاره نمود:

۱. اعمال نرخ اجاره به جای قیمت روز به عنوان ملاک مالیاتی: مجلس شورای اسلامی در این ماده قانونی ملاک مالیاتی برای خانه‌های خالی را نرخ اجاره و میزان مالیات را نیز همان نرخ مالیات بر اجاره، در نظر گرفته است. در صورتی که وزارت راه و شهرسازی در دولت قبل، پیشنهاد «اخذ ۲/۴ درصد قیمت روز ملک مسکونی» را به عنوان مالیات سالانه بر خانه‌های خالی مطرح کرده بود.
۲. موثر نبودن نرخ مالیاتی تصویب شده: نحوه اعمال این مالیات (معافیت در سال اول و یک دوم مالیات متعلقه در سال دوم) دلالت بر موثر نبودن نرخ مالیات مزبور دارد.
۳. شمول پایه مالیاتی این ماده قانونی معادل مالیات بر اجاره: اینکه شمول این ماده قانونی معادل با مالیات بر اجاره قرار داده شده است، می‌تواند بعداً مشکل‌ساز باشد. چرا که هر یک از این مالیات‌ها با اهداف سیاستی مشخصی (درآمدی، حمایتی، تشویقی و غیره) وضع می‌شوند و الزاماً پایه مالیاتی آنها یکسان نمی‌باشد.

۵-۴ مالیات بر ارث

به موجب مواد (۱۷) قانون مالیات‌های مستقیم، مصوب سال ۱۳۶۶، هرگاه در نتیجه فوت شخصی اعم از فوت واقعی یا فرضی اموالی از متوفی باقی بماند به شرح زیر مشمول مالیات است:

۱. در صورتی که متوفی یا وارث یا هر دو ایرانی مقیم ایران باشند، نسبت به سهم‌الارث هر یک از وراث از اموال مشمول مالیات بر ارث موضوع ماده (۱۹) این قانون واقع در ایران یا در خارج از ایران پس از کسر مالیات بر ارثی که بابت آن قسمت از اموال واقع در خارج از ایران به دولت محلی که مال در آن واقع گردیده پرداخت شده است به نرخ مذکور در ماده (۲۰) این قانون.

۲. در صورتی که متوفی و وراث هر دو ایرانی مقیم خارج از ایران باشند، سهم‌الارث هر یک از وراث از اموال و حقوق مالی متوفی که در ایران موجود است به نرخ مذکور در ماده (۲۰) این قانون و نسبت به آن قسمت که در خارج از ایران وجود دارد پس از کسر مالیات بر ارثی که از آن بابت به دولت محل وقوع مال پرداخت شده است به نرخ بیست و پنج درصد (۲۵٪).

۳. در مورد اتباع خارجی و سایر موارد نسبت به آن قسمت از اموال و حقوق مالی متوفی که در ایران موجود است کلاً مشمول مالیات به نرخ مذکور در ماده (۲۰) این قانون برای وراث طبقه دوم.

اموال باقی مانده از فرد متوفی براساس مقررات مندرج در مواد مذکور مشمول مالیات بر ارث قرار می‌گیرد. اگرچه این نوع مالیات را می‌توان نوعی مالیات بر نقل و انتقال قهری (و به نوعی مالیات بر درآمد) تصور نمود، لیکن از آنجا که عملاً نقل و انتقال صورت نمی‌پذیرد، تلقی مالیات بر سرمایه یا دارایی از آن، منطقی‌تر به نظر می‌رسد. با توجه به سهم بالای ارزش املاک و مستغلات در مجموع سرمایه‌های ملی و معافیت‌های مختلف سایر اموال متوفی از مالیات بر ارث (مطابق بند (۴) ماده (۲۴) قانون)، مالیات بر ارث تا حد زیادی به مثابه مالیات بر املاک نیز تلقی می‌گردد. اگر چه برآورد دقیقی از حجم دارایی‌های موجود در کشور وجود ندارد، لیکن سهم بالای سرمایه‌گذاری در بخش ساختمان و مسکن در مجموع سرمایه‌گذاری کشور و استهلاك‌پذیری اندک آنها در مقایسه با سرمایه‌گذاری در ماشین‌آلات حاکی از سهم بالای سرمایه‌ها در بخش املاک و مستغلات در مجموع سرمایه‌های ملی است.

بر اساس ماده (۱۹) و (۲۰) قانون مالیات‌های مستقیم، مصوب سال ۱۳۶۶، طبقه‌بندی وراث و نرخ مالیات بر ارث نسبت به سهم الارث به شرح ذیل می‌باشد:

وراث از نظر این قانون به سه طبقه تقسیم می‌شوند:

۱. وراث طبقه اول که عبارتند از: پدر، مادر، زن، شوهر، اولاد و اولاد اولاد.

۲. وراث طبقه دوم که عبارتند از: اجداد، برادر، خواهر و اولاد آنها.

۳. وراث طبقه سوم که عبارتند از: عمو، عمه، دایی، خاله و اولاد آنها.

جدول شماره (۲) نرخ مالیات بر ارث - ماده (۲۰) قانون مالیات‌های مستقیم، مصوب ۱۳۶۶

نرخ مالیاتی	ارزش سهم الارث
طبقه اول معاف، طبقه دوم معاف، طبقه سوم ۱۵٪	تا مبلغ ۵۰۰ هزار ریال
طبقه اول معاف، طبقه دوم ۱۵٪، طبقه سوم ۲۰٪	از ۵۰۰ هزار و یک ریال تا یک میلیون ریال نسبت به مازاد ۵۰۰ هزار ریال
طبقه اول معاف، طبقه دوم ۲۰٪، طبقه سوم ۲۵٪	از یک میلیون و یک ریال تا دو میلیون ریال نسبت به مازاد یک میلیون ریال
طبقه اول ۵٪، طبقه دوم ۲۵٪، طبقه سوم ۳۰٪	از دو میلیون و یک ریال تا سه میلیون ریال نسبت به مازاد دو میلیون ریال
طبقه اول ۷٪، طبقه دوم ۳۰٪، طبقه سوم ۳۵٪	از سه میلیون و یک ریال تا چهار میلیون ریال نسبت به مازاد سه میلیون ریال
طبقه اول ۱۰٪، طبقه دوم ۳۵٪، طبقه سوم ۴۰٪	از چهار میلیون و یک ریال تا شش میلیون ریال نسبت به مازاد چهار میلیون ریال
طبقه اول ۵ و ۱۲٪، طبقه دوم ۴۰٪، طبقه سوم ۴۵٪	از شش میلیون و یک ریال تا هشت میلیون ریال نسبت به مازاد شش میلیون ریال
طبقه اول ۱۵٪، طبقه دوم ۴۵٪، طبقه سوم ۵۰٪	از هشت میلیون و یک ریال تا ده میلیون ریال نسبت به مازاد هشت میلیون ریال
طبقه اول ۵ و ۱۷٪، طبقه دوم ۵۰٪، طبقه سوم ۶۰٪	از ده میلیون و یک ریال تا پانزده میلیون ریال نسبت به مازاد ده میلیون ریال
طبقه اول ۲۰٪، طبقه دوم ۵۵٪، طبقه سوم ۷۰٪	از پانزده میلیون و یک ریال تا بیست میلیون ریال نسبت به مازاد پانزده میلیون ریال
طبقه اول ۲۵٪، طبقه دوم ۶۵٪، طبقه سوم ۸۰٪	از بیست میلیون و یک ریال به بالا نسبت به مازاد بیست میلیون ریال

به موجب ماده (۵) قانون اصلاح موادی از قانون مالیات‌های مستقیم، مصوب ۷ اردیبهشت ماه ۱۳۷۱، نرخ مالیات بر ارث نسبت به سهم الارث به شرح ذیل تغییر نموده است (تاریخ اجرا از اول سال ۱۳۷۱).

جدول شماره (۳) نرخ مالیات بر ارث - ماده (۲۰) قانون مالیات‌های مستقیم، مصوب ۱۳۶۶ با اصلاحات بعدی
(مصوب ۷ اردیبهشت ماه ۱۳۷۱)

نرخ مالیاتی	ارزش سهم الارث
طبقه اول ۹٪، طبقه دوم ۱۸٪، طبقه سوم ۳۰٪	تا مبلغ ۸ میلیون ریال
طبقه اول ۲۰٪، طبقه دوم ۳۰٪، طبقه سوم ۴۰٪	تا مبلغ ۲۰ میلیون ریال نسبت به مازاد ۸ میلیون ریال
طبقه اول ۳۰٪، طبقه دوم ۴۰٪، طبقه سوم ۵۰٪	تا مبلغ ۴۰ میلیون ریال نسبت به مازاد ۲۰ میلیون ریال
طبقه اول ۴۰٪، طبقه دوم ۵۰٪، طبقه سوم ۶۰٪	تا مبلغ ۸۰ میلیون ریال نسبت به مازاد ۴۰ میلیون ریال
طبقه اول ۵۰٪، طبقه دوم ۶۰٪، طبقه سوم ۷۰٪	نسبت به مازاد ۸۰ میلیون ریال

منسوخ- به موجب ماده (۳) قانون اصلاح موادی از قانون مالیات‌های مستقیم، مصوب ۲۷ بهمن ۱۳۸۰، کلیه تبصره‌های متن قبلی این ماده حذف شده است (اجرا از اول سال ۱۳۸۱).

مطابق ماده (۳) قانون اصلاح موادی از قانون مالیات‌های مستقیم، مصوب ۲۷ بهمن ۱۳۸۰، نرخ مالیات بر ارث نسبت به سهم الارث به شرح زیر است:

جدول شماره (۴) نرخ مالیات بر ارث - ماده (۲۰) قانون مالیات‌های مستقیم، مصوب ۱۳۶۶ با اصلاحات بعدی
(مصوب ۲۷ بهمن ماه ۱۳۸۰)

نرخ مالیاتی			ارزش سهم الارث
طبقه سوم	طبقه دوم	طبقه اول	
35%	15%	5%	تا مبلغ ۵۰ میلیون ریال
45%	25%	15%	تا مبلغ ۲۰۰ میلیون ریال نسبت به مازاد ۵۰ میلیون ریال
55%	35%	25%	تا مبلغ ۵۰۰ میلیون ریال نسبت به مازاد ۲۰۰ میلیون ریال
65%	45%	35%	نسبت به مازاد ۵۰۰ میلیون ریال

از سهم الارث هر یک از وراث طبقه اول مبلغ سی میلیون (۳۰,۰۰۰,۰۰۰) ریال به عنوان معافیت کسر و مازاد به نرخ‌های مذکور مشمول مالیات می‌باشد. معافیت مذکور برای هر یک از وراث طبقه اول که کمتر از بیست سال سن داشته یا محجور یا معلول از کار افتاده باشند، مبلغ پنجاه میلیون (۵۰,۰۰۰,۰۰۰) ریال خواهد بود.

اگر چه نرخ‌های مالیات بر ارث در قانون مالیات‌های مستقیم مصوب ۱۳۶۶، درخصوص وراث بسته به طبقه آنها از صفر درصد تا ۸۰ درصد بود، لیکن به جهت اعمال رویه ارزشگذاری اندک املاک و مستغلات در محاسبه پایه مشمول مالیات، در قالب کمیسیون تقویم املاک موضوع ماده ۶۴ قانون مالیات‌های مستقیم، نرخ موثر مالیات بر ارزش واقعی املاک بسیار پایین‌تر از نرخ‌های اسمی مندرج در قانون مذکور بود. در این خصوص، شایان توجه است که برخی بررسی‌های صورت گرفته درخصوص شاخص نسبت ارزیابی املاک^۱ در تهران حاکی از این واقعیت می‌باشد که میانگین این شاخص در نقاط مختلف شهر تهران از حداقل ۲ درصد تا حداکثر ۹ درصد متفاوت است^۲. به موجب اصلاحیه سال ۱۳۸۰ قانون مالیات‌های مستقیم جدول طبقات و نرخ‌های مالیات بر ارث موضوع ماده ۲۰ قانون مذکور تغییر یافت. این تغییرات شامل موارد زیر می‌باشد:

۱. کاهش نرخ‌های مالیاتی به ویژه برای وراث طبقه اول که درصد بالایی از مالیات‌های بخش ارث از آنها محاسبه و وصول می‌گردد. (حداقل این نرخ برای وراث طبقه اول از ۹ درصد به ۵ درصد و حداکثر آن از ۵۰ درصد به ۳۵ درصد کاهش یافته است)

۲. افزایش ۵ تا ۶ برابری طبقات مربوط به نرخ‌ها و نتیجتاً کاهش نرخ متوسط سطوح مختلف سهم الارث

۳. افزایش ۱۵ برابری معافیت پایه‌ای برای وراث طبقه اول

اگر چه اصلاحات مذکور به جهت نرخ‌های تورم بالایی که اقتصاد کشور طی دوره ده ساله اخیر تجربه نموده است، اقدام لازمی در جهت تعدیل نرخ‌ها و طبقات مالی در راستای هماهنگ‌سازی آنها با تحولات شاخص‌های اقتصادی کشور تلقی می‌گردد، لیکن با توجه به وزن ساختمان و مسکن در اموال مشمول مالیات ارث و ساختار معافیت‌های مربوطه، به هر حال این اصلاحات در واقع به مثابه یک کاهش شدید در میانگین نرخ‌های مالیاتی موثر بر بعد سرمایه‌ای مسکن تلقی می‌گردد. تغییرات ایجاد شده در مالیات بر ارث در اصلاحیه سال ۱۳۸۱ در بخش مالیات بر ارث منجر به تخفیف بار مالیاتی بر مالکیت مسکن به صورت مطلق گردید. از سوی دیگر، اعمال مالیات بر ۲۰ درصد ارزش سپرده‌های بانکی در بخش ارث در اصلاحیه سال ۱۳۸۰ قانون مالیات‌های مستقیم (در مقایسه با قانون قبل که کل سپرده‌ها معاف از مالیات بود) به طور نسبی منجر به کاهش بار مالیاتی دارایی-

^۱ شاخص نسبت ارزیابی (Assessment Ratio) عبارت است از حاصل تقسیم ارزش معاملاتی (ارزش اسمی) هر مترمربع املاک بر ارزش روز آن.

^۲ سازمان امور مالیاتی کشور، معاونت فنی و حقوقی، دفتر خدمات مالیاتی، ۱۳۸۳.

های فیزیکی در مقایسه با دارایی‌های مالی گردید. با این وجود، به نظر نمی‌رسد که هیچ یک از تغییرات مذکور از نقطه نظر آثار مالی آنها سیاست‌گذاری موثری در راستای حمایت از توسعه بخش مسکن به حساب آیند. مطابق با ماده (۲) "لایحه اصلاح قانون مالیات‌های مستقیم و اصلاحات بعدی آن" (هم اکنون در مجلس شورای اسلامی در دست بررسی است)، متن زیر جایگزین ماده (۱۷) می‌شود و مواد (۱۹) تا (۲۲)، بند (۴) ماده (۲۴) و مواد (۲۶) تا (۲۳) و تبصره‌های آنها حذف می‌شود:

ماده ۱۷- اموال و دارایی‌های که در نتیجه فوت شخص اعم از فوت واقعی یا فرضی انتقال می‌یابد، به شرح زیر مشمول مالیات می‌باشد:

۱. نسبت به املاک و حق واگذاری محل یک و نیم برابر نرخ‌های مذکور در ماده (۵۹) این قانون به مأخذ ارزش معاملاتی املاک و یا به مأخذ ارزش روز حق واگذاری حسب مورد، در تاریخ ثبت انتقال به نام وارث

۲. نسبت به سهام و سهم‌الشرکه و حق تقدم آنها یک و نیم برابر نرخ‌های مذکور در تبصره (۱) ماده (۱۴۳) و ماده (۱۴۳) مکرر این قانون طبق مقررات مذکور در تاریخ ثبت انتقال به نام وارث

۳. نسبت به سپرده‌های بانکی، اوراق مشارکت و سایر اوراق بهادار و سودهای متعلق به آنها تا تاریخ ثبت انتقال به نام وارث و یا پرداخت و تحویل به آنها به نرخ سه درصد (۳٪)

۴. نسبت به انواع وسایل نقلیه موتوری زمینی، دریایی و هوایی به نرخ دو درصد (۲٪) بهای اعلامی توسط سازمان امور مالیاتی کشور

۵. نسبت به سود سهام و سهم‌الشرکه و حق‌الامتياز و سایر اموال و حقوق مالی که در بندهای مذکور به آنها تصریح نشده است، به نرخ ده درصد (۱۰٪) ارزش روز در زمان تحویل یا ثبت انتقال

تبصره ۱- نرخ‌های مذکور در این ماده مربوط به وراث طبقه اول است، در صورتی که وراث طبقات دوم و سوم باشند، نرخ‌های مالیات مذکور در این ماده به ترتیب دو و چهار برابر خواهد شد.

تبصره ۲- در صورتی که متوفی اتباع خارجی باشد مشمول مالیات به نرخ وراث طبقه دوم خواهد بود.

تبصره ۳- در مواردی که وراث سهم خود از اموال موضوع بندهای (۱)، (۲) و (۴) این ماده را به اشخاص ثالث یا وراث دیگر انتقال دهند، علاوه بر مالیات بر ارث به شرح این فصل مشمول مالیات طبق مقررات فصول مربوط خواهند بود.

۵-۵ مالیات بر اراضی بایر

مالیات بر اراضی بایر برای نخستین بار در سال ۱۳۴۵ (به استناد ماده (۲۱۴) قانون مالیات‌های مستقیم مصوب ۱۳۴۵) بر اراضی بایر واقع در محدوده شهر تهران و سایر شهرستان‌ها (به تشخیص دولت) وضع گردید. این مالیات را می‌توان یکی از قدیمی‌ترین انواع مالیات‌های مرتبط با املاک به حساب آورد. مالیات مذکور در قانون مالیات‌های مستقیم مصوب سال ۱۳۶۶ نیز استمرار یافت. به موجب ماده (۱۲) قانون مالیات‌های مستقیم مصوب ۱۳۶۶ با اصلاحات بعدی (قبل از اصلاحیه سال ۱۳۸۰)، اراضی بایر واقع در محدوده شهرها که بدون عذر موجه بایر به مانند مشمول مالیات سالانه به شرح زیر می‌باشند:

۱. اراضی که تا دو سال از تاریخ اجرای این قانون بایر نگه داشته شوند، معادل دو درصد ارزش آن به ازای هر سال.
۲. اراضی که تا چهار سال از تاریخ اجرای این قانون بایر نگه داشته شوند، معادل چهار درصد ارزش آن به ازای هر سال مازاد بر دو سال مذکور.
۳. اراضی که بیش از چهار سال از تاریخ اجرای این قانون بایر نگه داشته شوند، معادل پنج درصد ارزش آن به ازای هر سال مازاد بر چهار سال مذکور.

به موجب ماده (۲) قانون اصلاح موادی از قانون مالیات‌های مستقیم، مصوب ۲۷ بهمن ماه ۱۳۸۰، مقررات مربوط به مالیات بر اراضی بایر (موضوع متن قبلی مواد ۱۲ تا ۱۶) حذف شده است.

اگرچه به دلائل مختلف و به ویژه عملکرد ضعیف مالیات بر اراضی بایر، مواد ناظر بر وصول این نوع مالیات در اصلاحیه سال ۱۳۸۰ قانون مالیات‌های مستقیم حذف گردید و مالیات مذکور به طور کلی لغو شد، اما این مالیات به همراه خود حاوی جنبه‌های مهم سیاست‌گذاری بود. شمول این مالیات بر اراضی بایر صرفاً در محدوده شهرها و معافیت اراضی بایری که مجوز احداث بنا برای آنها صادر می‌شود و همچنین معافیت اراضی بایری که مالکان آنها برای فروش اراضی مذکور به وزارت راه و شهرسازی اعلام آمادگی نمایند (به موجب ماده (۱۶) قانون مذکور و تبصره ۲ آن) حاکی از این بود که مالیات مذکور بیش از اینکه درصدد ایجاد درآمد برای دولت بوده باشد، با هدف کاهش تمایل نگهداری زمین‌های بایر در محدوده شهرها و ایجاد انگیزه جهت سوق دادن آنها به ساخت بنا (به ویژه ساخت واحدهای مسکونی) طراحی شده بود.

با این وجود مالیات مذکور نیز علیرغم نقش بالقوه آن در گسترش ساخت و ساز مسکن، در عمل نه از جنبه درآمدی و نه از نقطه نظر نقش حمایتی آن از توسعه ساخت و ساز مسکن به طور کلی اثر بخش نبوده و به همین جهت در اصلاحیه سال ۱۳۸۰ قانون مالیات‌های مستقیم لغو گردید. به طور کلی، نسبت بالای هزینه‌های وصول به درآمدهای حاصله از انواع مالیات‌های حذف شده مورد اشاره در این بخش یکی از علل اصلی لغو آنها در اصلاحیه سال ۱۳۸۰ قانون مالیات‌های مستقیم و نادیده گرفتن سایر اهداف و سیاست‌های اقتصادی بود که (در صورت اصلاح ساختار و رفع مشکلات این مالیات‌ها) از طریق آنها قابل تعقیب بود.

شایان ذکر است که مالیات بر اراضی بایر در ماده (۱۵) "قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن"، مصوب ۲۵ اردیبهشت ماه ۱۳۸۷، به نرخ ۱۲ درصد به مأخذ ارزش معاملاتی مسکن مجدداً احیا گردید. متن این ماده به شرح زیر می باشد:

ماده ۱۵- اراضی بایر با کاربری مسکونی در محدوده شهرهایی که دولت تعیین می کند سالانه مشمول مالیات به نرخ دوازده درصد (۱۲٪) بر مآخذ ارزش معاملاتی می باشد. مالکان این قبیل اراضی مکلفند مالیات بر اراضی بایر خود را هر سال با تسلیم اظهار نامه مالیاتی مربوط تا آخر اردیبهشت ماه سال بعد به ادامه امور مالیاتی محل وقوع ملک تسلیم و مالیات متعلق را ظرف همین مدت پرداخت نمایند.

تبصره ۱- مالکینی که خود یا افراد تحت تکفل آنها فاقد مسکن بوده و مالک یک یا چند قطعه اراضی بایر باشند، تا سقف یک هزار متر مربع مشمول پرداخت مالیات موضوع این ماده نخواهند بود.

تبصره ۲- آن دسته از زمین‌های بایری که به تشخیص شهرداری محل یا مراجع ذی صلاح با موافقت قانونی ساخت و ساز مواجه باشد از شمول این ماده مستثنی می باشند.

تبصره ۳- شهرداری‌ها موظفند از تاریخ تصویب این قانون ظرف مدت شش ماه، اراضی بایر با کاربری مسکونی مشمول این ماده واقع در محدوده شهرداری خود را شناسایی و مشخصات کامل آن را به حوزه مالیاتی محل اعلام نمایند.

تبصره ۴- در مواردی که انتقال، قهری است تا زمانی که کوچکترین فرد انتقال گیرنده کمتر از بیست سال سن داشته باشد زمین مورد نظر مشمول مالیات موضوع این قانون نخواهد بود.

۵-۶ مالیات بر نقل و انتقال املاک

به موجب ماده (۵۹) قانون مالیات‌های مستقیم مصوب ۱۳۶۶ با اصلاحات بعدی (مصوب ۷ اردیبهشت ماه ۱۳۷۱)، نقل و انتقال قطعی املاک به مأخذ ارزش معاملاتی و همچنین، انتقال حق واگذاری محل به مأخذ ارزش معاملاتی حق واگذاری محل در تاریخ انتقال از طرف مالکین عین یا صاحبان حق به طور مجزا یا تواما به شرح زیر مشمول مالیات می‌باشد:

جدول شماره (۳) نرخ مالیات بر ارث - ماده (۲۰) قانون مالیات‌های مستقیم، مصوب ۱۳۶۶ با اصلاحات بعدی (مصوب ۷ اردیبهشت ماه ۱۳۷۱)

شرح	نرخ مالیاتی
تا ۲۰ میلیون ریال	۴
تا ۶۰ میلیون ریال نسبت به مازاد ۲۰ میلیون ریال	۸ درصد
نسبت به مازاد ۶۰ میلیون ریال	۱۲ درصد

تبصره ۱- ارزش معاملاتی حق واگذاری محل بر حسب نوع کاربری ملک و محل وقوع آن از لحاظ موقعیت تجاری و سایر موارد مؤثر در ارزش آن به موجب آیین‌نامه‌ای خواهد بود که در سه ماهه اول هر سال توسط وزارت امور اقتصادی و دارایی تعیین و اعلام خواهد شد. ارزش تعیین شده تا تعیین ارزش معاملاتی حق واگذاری جدید معتبر و لازم‌الاجرا می‌باشد. از تاریخ اجرای این اصلاحیه تا تعیین و اعلام آیین‌نامه موضوع این تبصره وجوه دریافتی مالک یا صاحب حق بابت انتقال حق واگذاری محل مشمول مالیات به شرح فوق خواهد بود.

تبصره ۲- چنانچه مورد معامله فاقد ارزش معاملاتی یا ارزش معاملاتی حق واگذاری محل باشد ارزش معاملاتی و یا ارزش معاملاتی حق واگذاری نزدیکترین محل مشابه مبنای محاسبه مالیات خواهد بود.

تبصره ۳- در صورتی که مؤدیان موضوع این ماده ظرف یک سال چند معامله انجام دهند نسبت به مجموع معاملات انجام شده مشمول مالیات به نرخ‌های مذکور در این ماده خواهند بود. این گونه مؤدیان مکلفند نسبت به جمع معاملات هر سال خود اظهارنامه مالیاتی طبق نمونه‌ای که از طرف وزارت امور اقتصادی و دارایی تهیه و

دردسترس آنها خواهد بود تنظیم و تا آخر اردیبهشت ماه سال بعد به حوزه مالیاتی محل سکونت یا اقامتگاه خود حسب مورد تسلیم و مابه‌التفاوت متعلق به جمع معاملات خود را پرداخت نمایند.

تبصره ۴- نقل و انتقال قطعی املاک به بانک‌ها در رابطه با تسهیلات اعطایی بانک‌ها از طریق مشارکت مدنی مشمول مالیات نقل و انتقال نخواهد بود.

تبصره ۵- حق واگذاری محل از نظر این قانون عبارت است از حق کسب یا پیشه و یا حق تصرف محل و یا حقوق ناشی از موقعیت تجاری محل.

به موجب ماده (۲۳) قانون اصلاح موادی از قانون مالیات‌های مستقیم مصوب ۲۷ بهمن ماه ۱۳۸۰، این ماده و تبصره‌های آن جایگزین متن قبلی این ماده و تبصره‌های آن شده است (تاریخ اجرا از اول سال ۱۳۸۱).

ماده ۵۹- نقل و انتقال قطعی املاک به مأخذ ارزش معاملاتی و به نرخ پنج درصد (۵٪) و همچنین، انتقال حق واگذاری محل به مأخذ وجوه دریافتی مالک یا صاحب حق و به نرخ دو درصد (۲٪) در تاریخ انتقال از طرف مالکان عین یا صاحبان حق مشمول مالیات می‌باشد.

تبصره ۱- چنانچه برای مورد معامله ارزش معاملاتی تعیین نشده باشد، ارزش معاملاتی نزدیکترین محل مشابه مبنای محاسبه مالیات خواهد بود.

تبصره ۲- حق واگذاری محل از نظر این قانون عبارت است از حق کسب یا پیشه یا حق تصرف محل یا حقوق ناشی از موقعیت تجاری محل

۵-۷ مالیات بر درآمد اجاره

در ایران برای نخستین بار در دوران مشروطیت و در قانون مصوب نهم سنبله ۱۲۹۴ شمسی، انواع مستغلات مشمول مالیات بر درآمد اجاره شدند. در قوانینی نیز که بعداً به تصویب رسید، کلیه انواع ساختمان‌ها و بناهایی که محل کسب و کار مالک نباشد و مالک آن اعم از شخص حقیقی یا حقوقی به طریق اجاری از آن تحصیل نماید نیز مشمول مالیات اجاره شدند. در حال حاضر، در رابطه با نحوه وضع مالیات بر درآمد حاصل از اجاره املاک، می‌توان به ماده (۵۳) قانون مالیات‌های مستقیم مصوب ۱۳۶۶ با اصلاحات بعدی (مصوب ۲۷ بهمن ماه ۱۳۸۰)، استناد نمود.

ماده ۵۳- درآمد مشمول مالیات املاکی که به اجاره واگذار می‌گردد عبارت است از کل مال الاجاره، اعم از نقدی و غیرنقدی، پس از کسر بیست و پنج درصد (۲۵٪) بابت هزینه‌ها و استهلاکات و تعهدات مالک نسبت به مورد اجاره.

درآمد مشمول مالیات در مورد اجاره دست اول املاک مورد وقف یا حبس بر اساس این ماده محاسبه خواهد شد.

در رهن تصرف، راهن طبق مقررات این فصل مشمول مالیات خواهد بود.

هرگاه موجر مالک نباشد، درآمد مشمول مالیات وی عبارت است از مابه‌التفاوت اجاره دریافتی و پرداختی بابت ملک مورد اجاره.

حکم این ماده در مورد خانه‌های سازمانی متعلق به اشخاص حقوقی در صورتی که مالیات آنها طبق دفاتر قانونی تشخیص شود جاری نخواهد بود.

تبصره ۱- محل سکونت پدر یا مادر یا همسر یا فرزند یا اجداد و همچنین، محل سکونت افراد تحت تکفل مالک اجاری تلقی نمی‌شود مگر اینکه به موجب اسناد و مدارک ثابت گردد که اجاره پرداخت می‌شود. در صورتی که چند واحد مسکونی، محل سکونت مالک و یا افراد مذکور باشد یک واحد برای سکونت مالک و یک واحد مسکونی برای هر یک از افراد مذکور به انتخاب مالک از شمول مالیات موضوع این بخش خارج خواهد بود.

تبصره ۲- املاکی که مجاناً در اختیار سازمان‌ها و مؤسسات موضوع ماده (۲) این قانون قرار می‌گیرد غیراجاری تلقی می‌شود.

تبصره ۳- از نظر مالیات بر درآمد اجاره املاک هر واحد آپارتمان یک مستغل محسوب می‌شود.

تبصره ۴- در مورد املاکی که با اثاثه یا ماشین‌آلات به اجاره واگذار می‌شود، درآمد ناشی از اجاره اثاثه و ماشین‌آلات نیز جزء درآمد ملک محسوب و مشمول مالیات این فصل می‌شود.

تبصره ۵- مستحدثاتی که طبق قرارداد از طرف مستأجر در عین مستأجره به نفع موجر ایجاد می‌شود، براساس ارزش معاملاتی روز تحویل مستحدثه به موجر تقویم و پنجاه درصد (۵۰٪) آن جزء درآمد مشمول مالیات اجاره سال تحویل محسوب می‌گردد.

تبصره ۶- هزینه‌هایی که به موجب قانون یا قرارداد به عهده مالک است و از طرف مستأجر انجام می‌شود و همچنین، مخارجی که به موجب قرارداد انجام آن از طرف مستأجر تقبل شده در صورتی که عرفاً به عهده مالک باشد، به بهای روز انجام هزینه تقویم و به عنوان مال‌الاجاره غیرنقدی به جمع اجاره بهای سال انجام هزینه اضافه می‌شود.

تبصره ۷- در صورتی که مالک اعیان احداث شده در عرصه استیجاری ملک را کلاً یا جزئاً به اجاره واگذار نماید، مبلغ اجاره پرداختی بابت عرصه به نسبت مورد اجاره از مال‌الاجاره دریافتی کسر و مازاد طبق مقررات صدر این ماده مشمول مالیات خواهد بود.

تبصره ۸- در صورتی که مالک محل سکونت خود را بفروشد و در سند انتقال بدون اجاره بها مهلتی برای تخلیه ملک داده شود، در مدتی که محل سکونت انتقال دهنده می‌باشد تا شش ماه در بیع شرط مادام که طبق شرایط معامله مبیع در اختیار بایع شرطی است، اجاری تلقی نمی‌شود، مگر اینکه به موجب اسناد و مدارک ثابت گردد که اجاره پرداخت می‌شود.

تبصره ۹- وزارت‌خانه‌ها، مؤسسات و شرکت‌های دولتی و دستگاه‌هایی که تمام یا قسمتی از بودجه آنها به وسیله دولت تأمین می‌شود، نهادهای انقلاب اسلامی، شهرداری‌ها و شرکت‌ها و مؤسسات وابسته به آنها و همچنین سایر اشخاص حقوقی مکلفند مالیات موضوع این فصل را از مال‌الاجاره‌هایی که پرداخت می‌کنند کسر و ظرف ده روز به اداره امور مالیاتی محل وقوع ملک پرداخت و رسید آن را به موجد تسلیم نمایند.

تبصره ۱۰- واحدهای مسکونی متعلق به شرکت‌های سازنده مسکن که قبل از انتقال قطعی و طبق اسناد و مدارک مثبت به موجب قرارداد واگذار می‌گردد، مادام که در تصرف خریدار می‌باشد، در مدت مذکور اجاری تلقی نمی‌شود و از لحاظ مالیاتی با خریدار مانند مالک رفتار خواهد شد مشروط بر اینکه مالیات نقل و انتقال قطعی موضوع ماده (۵۹) این قانون به مأخذ تاریخ تصرف پرداخت شده باشد.

تبصره ۱۱- مالکان مجتمع‌های مسکونی دارای بیش از سه واحد استیجاری که با رعایت الگوی مصرف مسکن بنا به اعلام وزارت راه و شهرسازی ساخته شده یا می‌شوند در طول مدت اجاره از صد در صد (۱۰۰٪) مالیات بر درآمد املاک اجاری معاف می‌باشد، در غیر این صورت درآمد هر شخص ناشی از اجاره واحد یا واحدهای

مسکونی در تهران تا مجموع یکصد و پنجاه متر مربع زیر بنای مفید و در سایر نقاط تا مجموع دویست متر مربع زیر بنای مفید از مالیات بر درآمد ناشی از اجاره املاک معاف می‌باشد.^۳

لازم به ذکر است که به استناد ماده (۵) "لایحه اصلاح قانون مالیات‌های مستقیم و اصلاحات بعدی آن"، معافیت مالیات‌های واحدهای مسکونی اجاره‌ای موضوع تبصره (۱۱) ماده (۵۳) به صورت زیر تغییر می‌نماید:

تبصره ۱۱- واحد یا واحدهای مسکونی استیجاری که زیربنای مفید آن در کلان‌شهرها تا ۷۵ متر مربع و در سایر نقاط تا ۱۰۰ متر مربع باشند از مالیات بر درآمد اجاره املاک معاف می‌باشند.

همچنین، بر طبق بند (۳) الحاقی "لایحه اصلاح قانون مالیات‌های مستقیم و اصلاحات بعدی آن" یک تبصره به شرح زیر به عنوان تبصره (۱۲) به ماده (۵۳) قانون الحاق می‌شود:

تبصره ۱۲- موجران واحدهای مسکونی یا تجاری در صورت تمدید اجاره با مستأجر قبلی و ثبت اطلاعات آن در سامانه مدیریت املاک و مستغلات کشور، به ازای هر سال ده درصد (۱۰٪) و حداکثر تا صددرصد (۱۰۰٪)، مشمول تخفیف مالیاتی مالیات بر درآمد اجاره می‌باشد. شرط برخورداری از این تخفیف در هر سال، تأدیه پرداخت بدهی مالیاتی سال گذشته آن واحد در مهلت تعیین شده توسط سازمان امور مالیاتی است.

شیوه محاسبه مالیات بر درآمد

مطابق با ماده ۵۴ قانون مالیات‌های مستقیم مصوب ۱۳۶۶ با اصلاحات بعدی (مصوب ۲۷ بهمن ماه ۱۳۸۰)، شیوه محاسبه درآمد حاصل از اجاره به شرح زیر می‌باشد:

ماده ۵۴- مال‌الاجاره از روی سند رسمی تعیین می‌شود و در صورتی که اجاره نامه رسمی وجود نداشته باشد یا از تسلیم سند یا رونوشت آن خودداری گردد و یا موجر علاوه بر اجاره بها وجهی به عنوان ودیعه یا هر عنوان دیگر از مستأجر دریافت نموده باشد، میزان اجاره بها بر اساس املاک مشابه تعیین خواهد شد. چنانچه بعداً اسناد و مدارک مثبت به دست آید که معلوم شود اجاره ملک بیش از مبلغی است که مأخذ تشخیص درآمد مشمول مالیات قرار گرفته، مالیات مابه‌التفاوت طبق مقررات این قانون قابل مطالبه خواهد بود.

تبصره ۱- ارزش اجاری مستغلات در مواردی که باید بر اساس اجاره بهای املاک مشابه تقویم گردد، به وسیله اداره امور مالیاتی که ملک در محدوده آن واقع است تعیین خواهد شد.

^۳ به موجب ماده (۱۱) قانون «تشویق احداث و عرضه واحدهای مسکونی استیجاری» مصوب ۲۴ خرداد ۱۳۷۷، کلیه واحدهای مسکونی دارای زیربنای ۱۲۰ مترمربع و کمتر که به منظور سکونت به اجاره واگذار می‌شوند، از پرداخت ۱۰٪ مالیات بر درآمد اجاری معاف بودند.

تبصره ۲- از ابتدای سال ۱۳۸۲، مأخذ محاسبه درآمد مشمول مالیات اجاره املاک، ارزش اجاری خواهد بود که توسط کمیسیون تقویم املاک موضوع ماده (۶۴) این قانون برای محدوده شهرها و روستاها و براساس هر مترمربع تعیین خواهد شد.

مفاد ماده (۵۴) در "لایحه اصلاح قانون مالیات های مستقیم و اصلاحات بعدی آن" به شرح زیر تغییر یافته است:

ماده ۵۴- درآمد اجاره بر اساس قرارداد اعم از رسمی یا عادی مبنای تشخیص مالیات قرار می گیرد و در مواردی که قرارداد وجود نداشته باشد یا از ارائه آن خودداری گردد و یا مبلغ مندرج در آن کمتر از (۸۰٪) ارقام مندرج در جدول املاک مشابه تعیین و اعلام شده توسط سازمان امور مالیاتی کشور باشد میزان اجاره بها بر اساس جدول اجاره املاک مشابه تعیین خواهد شد.

تبصره- در صورتی که مستأجر جزء مشمولین ماده (۲) این قانون باشد، اجاره پرداختی اشخاص مذکور ملاک تعیین درآمد مشمول مالیات اجاره خواهد بود.

۵-۸ مالیات بر درآمد حاصل از ساخت مسکن (مالیات بساز و بفروش)

علاوه بر مالیات های فوق الذکر، فروش مسکن به صورت تجاری و یا به عبارتی ساخت مسکن با هدف فروش آن نیز به استناد ماده (۷۷) قانون مالیات های مستقیم مصوب ۱۳۶۶ با اصلاحات بعدی آن (مصوب ۷ اردیبهشت ماه ۱۳۷۱)، در مواردی که مؤدی بابت ملک مورد انتقال مشمول مالیات بساز و بفروشی قرار می گیرد، مالیات نقل و انتقال قطعی مربوط به اعیان به نسبت اعیان مورد معامله در احتساب مالیات بساز و بفروشی منظور می شود و اگر نسبت به فعالیت بساز و بفروشی مالیاتی تعلق نگیرد و یا مالیات متعلق کمتر از مالیات نقل و انتقال قطعی اعیان باشد، به مالیات نقل و انتقال قطعی پرداختی اکتفا خواهد شد.

تبصره- علاوه بر اشخاصی که شغل آنها بساز و بفروشی است هر شخص حقیقی که در یک سال مالیاتی بیش از یک واحد مسکونی و یا دو واحد کسبی اعم از کامل یا ناتمام را که خود احداث نموده و در صورت کامل بودن بیش از دو سال از تاریخ خاتمه بنای آن نگذشته است بفروشد، از نظر مالیاتی بساز و بفروش تلقی می شود. تاریخ خاتمه بنا به تشخیص ممیز و تأیید سرممیز مربوط می باشد. در اجرای این تبصره هر واحد آپارتمانی یک واحد مسکونی یا کسبی حسب مورد و هر مغازه یک واحد کسبی محسوب می شود.

منسوخ- به موجب ماده (۲۸) قانون اصلاح موادی از قانون مالیات‌های مستقیم مصوب ۲۷ بهمن ماه ۱۳۸۰ این ماده اصلاح و تبصره ذیل آن حذف شده است (تاریخ اجرا از اول سال ۱۳۸۱).

ماده ۷۷ - اولین نقل و انتقال قطعی ساختمان‌های نوساز اعم از مسکونی و غیره که بیش از دو سال از تاریخ صدور گواهی پایان کار آنها نگذشته باشد، علاوه بر مالیات نقل و انتقال قطعی موضوع ماده (۵۹) این قانون مشمول مالیات مقطوع به نرخ ده درصد (۱۰٪) به مأخذ ارزش معاملاتی اعیانی مورد انتقال خواهند بود. اشخاص حقیقی یا حقوقی، مشمول مالیات دیگری از بابت درآمد حاصل از ساخت و فروش موضوع این ماده نخواهند بود. لازم به اشاره می‌باشد که اصلاحیه مذکور که از ابتدای سال ۱۳۸۱ به اجرا گذارده شد، عملاً نرخ موثر مالیات بر درآمد حاصل از ساخت و ساز را در بخش املاک (اعم از مسکن) به شدت کاهش داد. این اصلاحیه به ویژه در شرایط کنونی که درآمد حاصل از ساخت و فروش مسکن قابل توجه می‌باشد، یک کاهش شدید در بار مالیاتی فعالان این بخش محسوب می‌گردد. علاوه بر این، در اصلاحیه قانون مالیات‌های مستقیم در سال ۱۳۸۰ ملاک تعیین تجاری بودن فعالیت ساخت و فروش املاک و نتیجتاً مشمول مالیات ۱۰ درصد مذکور فقط نقل و انتقال آنها قبل از دو سال از تاریخ صدور گواهی پایان کار تعریف شده است و معیار لزوم پرداخت مالیات توسط اشخاصی که به فعالیت بساز و بفروشی اشتغال دارند، حذف گردید.

در "لاحیه اصلاح قانون مالیات‌های مستقیم و اصلاحات بعدی آن"، (که هم اکنون در دست بررسی است) مالیات موضوع این ماده مشمول فصل مالیات بر درآمد شده و متن پیشنهادی به شرح زیر اصلاح گردیده است: ماده ۷۷- درآمد اشخاص حقیقی و حقوقی ناشی از ساخت و فروش هر نوع ساختمان حسب مورد مشمول مقررات مالیات بر درآمد موضوع فصول چهارم و پنجم باب سوم این قانون خواهد بود. در محاسبه مالیات موضوع این ماده، هزینه‌های انجام شده توسط سازنده، متناسب با تغییر شاخص سطح عمومی قیمت‌ها در فاصله زمان صدور پروانه ساختمان تا زمان صدور پایان کار که توسط بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران اعلام می‌شود، تعدیل می‌گردد.

تبصره ۱- اولین نقل و انتقال ساختمان‌های تولید شده توسط انبوه‌سازان دارای مجوز از وزارت راه و شهرسازی در صورتی که واحدهای تولیدی خود را ظرف دو سال از تاریخ صدور پایان کار مشروط به این که بیش از پنج سال از تاریخ صدور پروانه ساخت نگذشته باشد واگذار نمایند، از پرداخت مالیات نقل و انتقال موضوع ماده (۵۹) این قانون معاف می‌باشند. شرط برخورداری از این معافیت رعایت ضوابط ایمن‌سازی ساختمان و بهینه‌سازی

مصرف انرژی به تأیید مراجع ذیصلاح و همچنین، رعایت الگوی ساخت مسکن در رابطه با مساحت واحد مسکونی مورد انتقال است که مجموع مساحت هر واحد نباید از سی درصد (۳۰٪) الگوی ساخت مسکن که توسط وزارت راه و شهرسازی تعیین می‌شود، بزرگتر باشد.

حکم این تبصره درخصوص سایر اشخاص که در نظام مالیاتی تحت فعالیت ساخت و فروش ساختمان ثبت نام کرده باشند نیز جاری خواهد بود. اشخاص حقیقی که مجوز انبوه‌سازی از وزارت راه و شهرسازی نداشته و در نظام مالیاتی تحت فعالیت ساخت و فروش ساختمان ثبت نام نکرده باشند، از مالیات موضوع این ماده فقط برای یک واحد مسکونی در هر سه سال معاف خواهند بود.

تبصره ۲- شهرداری‌ها موظفند همزمان با صدور پروانه ساخت و همچنین، در هنگام صدور پایان کار مراتب را به منظور تشکیل پرونده مالیاتی به اداره امور مالیاتی ذیربط به ترتیبی که توسط سازمان امور مالیاتی کشور تعیین می‌گردد، گزارش کنند

تبصره ۳- آیین‌نامه اجرایی این ماده، نحوه تعیین درآمد مشمول مالیات با پیشنهاد وزارت امور اقتصادی و دارایی به تصویب هیأت مدیران می‌رسد.

۵-۹ مالیات بر ارزش افزوده در بخش ساختمان

از آنجایی که مالیات بر ارزش افزوده^۴ (VAT) نوعی مالیات بر مراحل مختلف فعالیت‌های اقتصادی است، بررسی و تحلیل آن در بخش مسکن نیز تنها در وجهی که جنبه فعالیت اقتصادی دارد مصداق می‌یابد. به عبارت دیگر، مالیات بر ارزش افزوده در بخش مسکن تنها درخصوص بعد درآمدی آن موضوعیت می‌یابد. با توجه به مباحث بخش‌های قبل وجوه درآمدی مسکن شامل دو بخش درآمد حاصل از ساخت و ساز مسکن و درآمد حاصل از اجاره مسکن می‌گردد. اگر چه درخصوص نقل و انتقال (خرید و فروش) دست دوم مسکن نیز ممکن است بتوان تلقی تحقق درآمد نمود، لیکن از آنجایی که این فعالیت از یک سو به مثابه تحقق درآمد حاصل از فعالیت نهایی نیست و از سوی دیگر، در شرایط حاضر مشمول مالیات نقل و انتقال است، مالیات بر ارزش افزوده درخصوص آن موضوعیت نمی‌یابد.

به طور کلی دو دیدگاه در زمینه ماهیت مالیات بر ارزش افزوده وجود دارد. در دیدگاه نخست که یک دیدگاه اقتصادی است، مالیات بر ارزش افزوده نوعی مالیات بر فعالیت‌های مصرف جاری تلقی می‌گردد. اگر چه ملاحظات امکان‌پذیری وضع مالیات اغلب ایجاب می‌کند که تور مالیاتی به‌رحال به معاملات بازار محدود گردد، به

^۴ Value added Tax

نحوی که بعضا حتی به جای گردش کالا بایستی ذخیره کالا و خدمات را مشول مالیات نمود. مطابق با دیدگاه دوم که یک دیدگاه حقوقی می باشد، آنچه را که اقتصاددانان (به شرح فوق) به عنوان استثنائی برای قاعده اصلی می پندارند، در واقع همان قاعده اصلی است. به بیان دیگر، مالیات بر ارزش افزوده بایستی محدود به معاملات بازار باشد و اخذ مالیات از ذخیره خدمات مصرفی کاری کاملا مشروع است. اگرچه دیدگاه اقتصادی جذابیت قابل توجهی برای گرایشات تئوریک موضوع در بر دارد، لیکن وصول مالیات از فعالیت های مصرفی بادوام تقریبا در هیچ نظام مالیاتی مصداق ندارد.

به هر روی مطابق با بند (۸) ماده (۱۲) قانون مالیات بر ارزش افزوده مصوب سال ۱۳۸۷، بخش مسکن از پرداخت مالیات بر ارزش افزوده معاف می باشد.

۵-۱۰ سایر تغییرات مرتبط "لایحه اصلاح قانون مالیات های مستقیم و اصلاحات بعدی آن"

در این قسمت به معرفی قوانینی پرداخته می شود که مرتبط با مالیات ستانی در بخش مسکن هستند، اما در تقسیم بندی اولیه ارائه شده در این فصل گنجانیده نمی شوند. لازم به اشاره است که قبلا در نظام مالیاتی بخش مسکن در ایران این نوع مالیات ها وجود نداشته است. از مهم ترین این مالیات ها می توان به مالیات بر سفته بازی و مالیات بر عایدی سرمایه ای مسکن به ترتیب مطابق با ماده ۶۰ و ماده ۸۰ مکرر "لایحه اصلاح قانون مالیات های مستقیم و اصلاحات بعدی آن" اشاره نمود. سرآخر، تغییرات ماده ۶۴ در خصوص چگونگی تعیین ارزش معاملاتی نیز آورده شده است

مطابق با ماده (۷) "لایحه اصلاح قانون مالیات های مستقیم و اصلاحات بعدی آن" متن زیر به عنوان ماده (۶۰) الحاق می شود:

ماده ۶۰- نقل و انتقال قطعی املاک و انتقال حق واگذاری محل مزاد بر دوبر در سال توسط اشخاص حقیقی و حقوقی، در خصوص املاکی که بعد از اجرای این قانون خریداری می شوند، به ازای هر بار مشمول مالیات اضافی معادل یک برابر نرخ ماده (۵۹) این قانون برای هر بار معامله و حداکثر تا نرخ پنجاه درصد (۵۰٪) خواهد بود.

تبصره ۱- نقل و انتقالات زیر مشمول مقررات این ماده نمی باشد:

۱- اولین انتقال قطعی ساختمان های نوساز

۲- املاکی که در اجرای مواد (۶۵)، (۶۸) و (۷۰) این قانون منتقل می‌شود.

تبصره ۲- انتقال قطعی سهم هر یک از مالکین مشاع از لحاظ مقررات این فصل یک نقل و انتقال محسوب می‌شود.

تبصره ۳- انتقال قطعی املاک و حق واگذاری محل متعلق به اشخاص کمتر از هجده سال سن توسط ولی آنها در حکم معامله ولی تلقی و مشمول مقررات این ماده خواهد بود.

تبصره ۴- انتقال همزمان ملک و حق واگذاری آن از لحاظ مقررات این قانون یک معامله محسوب می‌شود.

تبصره ۵- در نقل و انتقالاتی که بدون تنظیم سند رسمی صورت می‌پذیرد خریدار متضامناً با فروشنده و مراجع تنظیم یا تأیید کننده معامله، مسؤول پراخت مالیات و جرائم متعلقه از تاریخ انتقال خواهد بود.

تبصره ۶- اجرای حکم این ماده منوط به استقرار سامانه یکپارچه مالیات نقل و انتقال املاک و حق واگذاری محل توسط سازمان امور مالیاتی کشور می‌باشد.

مطابق با بند (۱۷) اصلاحیه "لایحه اصلاح قانون مالیات‌های مستقیم و اصلاحات بعدی آن"، اخذ مالیات بر عایدی سرمایه در بخش املاک در قانون گنجانیده شده است. متن پیشنهادی این ماده به شرح مندرجات زیر می‌باشد:

ماده ۸۰ مکرر- هشتاد درصد (۸۰٪) عایدی اشخاص که از هر نوع نقل و انتقال قطعی ملک و نقل و انتقال حق واگذاری محل حاصل شود پس از اعمال تعدیلات تورمی بر حسب نرخ تورم اعلامی توسط بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران مشمول مالیات بر عایدی می‌باشد. نرخ مالیات بر عایدی املاک در سه سال اول اجرای این قانون سه درصد (۳٪) و پس از پایان مدت مذکور هر سال به میزان دو و نیم واحد درصد (۲٫۵٪) افزایش می‌یابد و حداکثر معادل بیست و هشت درصد (۲۸٪) می‌شود. انتقال قطعی ملک یا حق واگذاری محل، منوط به پرداخت مالیات موضوع این ماده است.

تبصره ۱- عایدی سرمایه‌ای املاک عبارت از مابه‌التفاوت قیمت فروش یا انتقال دادن نسبت به قیمت خرید یا به انتقال گرفتن است. در مواردی که قیمت فروش یا انتقال دادن مساوی یا کمتر از قیمت خرید یا به انتقال گرفتن باشد، مالیات بر عایدی به انتقال‌دهنده تعلق نمی‌گیرد.

تبصره ۲- مبنای تعیین قیمت‌های مذکور در تبصره (۱)، قیمت‌های ثبت شده در سند انتقال یا سند تعهد به انتقال (قولنامه) می‌باشد. در صورت اختلاف، سند انتقال مقدم است.

تبصره ۳- آیین‌نامه اجرائی مربوط به نحوه تعیین عایدات سرمایه‌ای املاک و اعمال تعدیلات تورم و همچنین، تمهیدات لازم برای اجرای این ماده حداکثر ظرف شش ماه از تاریخ تصویب این قانون با پیشنهاد وزارتخانه‌های امور اقتصادی و دارایی، راه و شهرسازی، صنعت، معدن و تجارت، رئیس کل بانک مرکزی و رئیس مرکز آمار ایران تهیه می‌شود و به تصویب هیأت وزیران می‌رسد.

تبصره ۴- از تاریخ لازم‌الاجرا شدن این قانون، سردفتران اسناد رسمی و دفاتر مشاوره معاملات املاک موظفند در هنگام تنظیم سند انتقال ملک یا حق واگذاری محل یا سند تعهد به انتقال ملک یا حق واگذاری محل (قولنامه)، قیمت مورد معامله را بر اساس توافق طرفین معامله، با دقت و صراحت ثبت نمایند و به امضای آنان برسد. صرفاً قیمتی که به عنوان قیمت مورد معامله در اسناد مذکور درج می‌گردد در کلیه مراجع قضائی و اداری به عنوان قیمت مورد معامله محسوب می‌شود. در هر حال اگر عایدی ملک مورد معامله مطابق مقررات این تبصره کمتر از مابه‌التفاوت ارزش روز مبنای محاسبه ارزش معاملاتی موضوع ماده (۶۴) برای ملک مورد معامله در تاریخ خرید یا به انتقال گرفتن و ارزش روز مبنای محاسبه ارزش معاملاتی موضوع ماده (۶۴) برای ملک مورد معامله در تاریخ فروش یا انتقال دادن باشد در این صورت مابه‌التفاوت اخیر مبنای محاسبه مالیات موضوع این ماده است.

تبصره ۵- مبنای محاسبه حق‌الثبت تنظیم اسناد معاملات املاک و حق واگذاری محل، ارزش معاملاتی ملک و حق واگذاری محل مورد معامله است بوده و محاسبه حق‌التحریر دفاتر اسناد رسمی در تنظیم اسناد معاملات املاک و حق واگذاری محل، قیمتی است که به عنوان قیمت مورد معامله در سند درج می‌گردد و در صورتی که معامله بلاعوض باشد ارزش معاملاتی ملک مورد مبنای محاسبه حق‌التحریر می‌باشد. همچنین، مبنای حق-الزحمه دفاتر مشاوره معاملات املاک در مورد نقل و انتقال املاک و حق واگذاری محل، ارزش معاملاتی ملک مورد معامله است. حک این تبصره در خصوص حق‌الزحمه دفاتر مشاوره معاملات املاک از ابتدای سال ۱۳۹۵ اجراء می‌شود.

تبصره ۶- مواردی که ملک به صورت بلاعوض منتقل شده باشد، از شمول این ماده خارج و منتقل‌الیه براساس فصل ششم باب سوم این قانون، مشمول مالیات بر درآمد اتفاقی است. در این صورت، مبنای قیمت خرید برای محاسبه مالیات موضوع این ماده در انتقال بعدی، معادل ارزش معاملاتی روز انتقال است. در مواردی که منتقل-الیه فرزند متأهل هبه‌کننده باشد منتقل‌الیه فقط برای یک بار و یک واحد مسکونی مشمول مالیات بر درآمد اتفاقی نخواهد بود.

تبصره ۷- در موارد زیر انتقال املاک مشمول مقررات موضوع این ماده نمی‌باشد:

۱- اولین انتقال ساختمان‌های مسکونی نوساز

۲- انتقال املاک مشمول مقررات مواد (۶۵) و (۷۰) این قانون

۳- انتقالات قهری املاک و نیز اولین انتقال توسط وراثت بعد از انتقال قهری

۴- املاکی که در اجرای ماده (۳۴) قانون ثبت به دولت تملیک می‌شود.

۵- نقل و انتقال اراضی کشاورزی در صورتی که خریدار، مالک تمام یا بخشی از پلاک مجاور ملک مورد معامله باشد.

۶- نقل و انتقال اراضی کشاورزی بین شرکاء

۷- انتقال یک واحد مسکونی توسط اشخاص حقیقی در هر سه سال

تبصره ۸- انتقال سهم هر یک از مالکین مشاع از لحاظ مقررات این ماده یک نقل و انتقال محسوب می‌شود.

تبصره ۹- حکم تبصره (۳) ماده (۱۱۵) این قانون در مورد مالیات موضوع این ماده جاری نمی‌باشد.

تبصره ۱۰- در محاسبه مالیات موضوع این ماده، مالیات مقطوع ماده (۵۹) از مالیات موضوع این ماده کسر می‌گردد. چنانچه، مالیات عایدی املاک کمتر از مالیات مقطوع ماده (۵۹) این قانون باشد، صرفاً به مالیات موضوع ماده (۵۹) اکتفاء می‌شود.

تبصره ۱۱- اعطای وکالت برای نقل و انتقال املاک یا حق واگذاری محل از نظر اجرای مفاد این ماده و تبصره-های آن در حکم نقل و انتقال بوده و مشمول مالیات موضوع این ماده است. دفاتر اسناد رسمی موظفند قیمت روز ملک یا حق واگذاری محل را که توسط طرفین تعیین می‌شود، در سند وکالتنامه درج نموده، به امضای طرفین برسانند. در هر حال، صدور وکالتنامه‌ای که در آن حق انتقال موضوع وکالتنامه به خود یا دیگری به وکیل داده شده باشد، منوط به پرداخت مالیات موضوع این ماده است. در صورتی که وکیل، ملک یا حق واگذاری محل را به خود انتقال دهد از پرداخت مجدد مالیات موضوع این ماده معاف خواهد بود. صدور وکالتنامه برای انجام مقدمات انتقال و مراجعه به دوائر دولتی در صورتی که وکیل به استناد آن حق انتقال موضوع وکالتنامه به خود یا دیگری را داشته باشد، از شمول حکم این تبصره مستثنی است.

تبصره ۱۲- مالیات موضوع این ماده در خصوص املاک و مسکن کلیه مناطق کشور (غیر از موارد استثناء شده در این ماده)، اعم از مناطق آزاد و ویژه اقتصادی مجری است.

تبصره ۱۳- چهل درصد (۴۰٪) از کل مالیات وصولی موضوع این ماده که از مشمولین واقع در محدوده حریم شهرها وصول می‌شود، به عنوان سهم شهرداری‌ها به حساب شهرداری‌های محل و در مورد مشمولین خارج از حریم شهرها نیز به عنوان سهم دهیاری‌ها به حسابی که توسط خزانه معین استان به نام استانداری افتتاح می‌-

گردد واریز می‌گردد تا با شاخص جمعیت بین دهیاری‌های همان استان توزیع شود. شهرداری‌ها و دهیاری‌ها مکلفند کلیه اطلاعات مورد نیاز سازمان و ادارات امور مالیاتی برای تشخیص و وصول این نوع از مالیات را در اختیار آنها قرار دهند و همکاری لازم را به عمل آورند.

تبصره ۱۴- وزارت امور اقتصادی و دارایی مکلف است گزارش عملکرد موضوع این ماده را هر شش ماه یکبار به کمیسیون‌های اقتصادی، برنامه و بودجه و محاسبات و عمران مجلس ارائه کند.

تغییرات ماده ۶۴

ماده ۶۴- تعیین ارزش معاملاتی به صورت درصدی از میانگین قیمت‌های روز منطقه به تفکیک انواع کاربری، بر عهده کمیسیون تقویم املاک است. درصد مذکور برای کل کشور هر سال با تصویب هیأت وزیران تعیین می‌شود. این کمیسیون متشکل از پنج عضو است که در تهران از نمایندگان سازمان امور مالیاتی کشور، وزارتخانه‌های راه و شهرسازی و جهاد کشاورزی، سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و شورای اسلامی شهر و در سایر شهرها از مدیران کل یا رؤسای ادارات امور مالیاتی، راه و شهرسازی، جهاد کشاورزی و ثبت اسناد و املاک و یا نمایندگان آنها و نماینده شورای اسلامی شهر تشکیل می‌شود. کمیسیون مذکور هر سال یکبار ارزش معاملاتی را به تفکیک عرصه و اعیان تعیین می‌کند.

در موارد تقویم املاک واقع در هر بخش و روستاهای تابعه (براساس تقسیمات کشوری) نماینده بخشدار یا شورای بخش در جلسات کمیسیون شرکت می‌کند. در صورت نبودن شورای اسلامی شهر یا بخش، یک نفر که کارمند دولت نباشد با معرفی فرماندار یا بخشدار در کمیسیون شرکت می‌کند.

کمیسیون تقویم املاک در تهران به دعوت سازمان امور مالیاتی کشور و در سایر کشورها به دعوت مدیرکل یا رئیس اداره امور مالیاتی در محل سازمان مذکور یا ادارات تابعه تشکیل می‌شود. جلسات کمیسیون با حضور حداقل چهار نفر از اعضاء رسمیت می‌یابد و تصمیمات متخذه با رأی حداقل سه نفر از اعضاء معتبر است. دبیری جلسات کمیسیون حسب مورد بر عهده نماینده سازمان یا اداره کل یا اداره امور مالیاتی است.

ارزش معاملاتی تعیین شده پس از یک ماه از تاریخ تصویب نهائی در کمیسیون تقویم املاک لازم‌الاجراء می‌باشد و تا تعیین ارزش معاملاتی جدید معتبر است.

تبصره ۱- سازمان امور مالیاتی کشور یا ادارات تابعه سازمان مذکور می‌توانند قبل از اتمام دوره یکساله فقط یک بار در هر شهر یا بخش یا روستا، در موارد زیر کمیسیون تقویم املاک را تشکیل دهند:

۱- برای تعیین ارزش معاملاتی نقاطی که فاقد ارزش معاملاتی است.

۲- برای تعدیل ارزش معاملاتی تعیین شده نقاطی که حسب تشخیص سازمان امور مالیاتی کشور در مقایسه با نقاط مشابه هماهنگی لازم را نداشته یا با توجه به معیارهای ذکر شده در این ماده تغییرات عمده در ارزش املاک به وجود آمده باشد.

ارزش معاملاتی تعیین شده حسب این تبصره پس از یک ماه از تاریخ تصویب نهائی کمیسیون تقویم املاک، لازم الاجراء و تا تعیین ارزش معاملاتی جدید معتبر است.

تبصره ۲- در مواردی که کمیسیون تقویم موضوع این ماده پس از دوبر دعوت تشکیل نشود یا پس از تشکیل دو جلسه تصمیم مقتضی در مورد تعیین ارزش معاملاتی حاصل نشود، سازمان امور مالیاتی کشور مکلف است آخرین ارزش روز املاک تعیین شده توسط کمیسیون تقویم را با شاخص بهای کالاها و خدمات اعلامی توسط مراجع قانونی ذیصلاح تعدیل و ارزش معاملاتی را مطابق مقررات این ماده تعیین کند.

تبصره ۳- در مواردی که ارزش معاملاتی موضوع این ماده مطابق دیگر قوانین و مقررات، مأخذ محاسبه سایر عوارض و وجوه قرار می‌گیرد، مأخذ محاسبه عوارض و وجوه یاد شده بر مبنای درصدی از ارزش معاملاتی موضوع این ماده می‌باشد که با پیشنهاد مشترک وزارت امور اقتصادی و دارایی و دستگاه ذی‌ربط به تصویب هیأت وزیران یا مراجع قانونی مرتبط می‌رسد. درصد مذکور باید به نحوی تعیین گردد که مأخذ محاسبه عوارض و وجوه یاد شده بیش از نرخ تورم رسمی اعلامی از طرف مراجع ذی‌ربط افزایش نیافته باشد.

۵-۱۱ جمع‌بندی

بررسی قوانین مالیاتی کشور حاکی از این است که بیشتر مالیات‌های بخش مسکن در سرفصل‌های مالیات بر دارایی (باب دوم) و مالیات بر درآمد (باب سوم) در قانون مالیات‌های مستقیم مصوب سال ۱۳۶۶ در مجلس شورای اسلامی گنجانیده شده است. تاکنون، قانون مالیات‌های مستقیم دو بار در تاریخ‌های ۷ اردیبهشت ماه ۱۳۷۱ و ۲۷ بهمن ماه ۱۳۸۰، مشمول اصلاحات شده است. همچنین، مورخ سوم آبان ماه سال ۱۳۹۱ "لایحه اصلاح قانون مالیات‌های مستقیم با اصلاحات بعدی آن" تقدیم مجلس شورای اسلامی شده است که هم‌اکنون نیز در دست بررسی می‌باشد.

روند تحولات قوانین مالیاتی بخش مسکن دلالت بر این دارد که مالیات‌ستانی از بخش مسکن در ایران سابقه طولانی دارد. به طور مشخص، در سال‌های ۱۳۶۶ تا سال ۱۳۸۰، انواع مالیات‌های رایج در بخش مسکن (از جمله مالیات سالانه املاک و مالیات بر مستغلات مسکونی خالی) در قوانین مالیاتی کشور وجود داشته است. در اصلاحیه قانون مالیات‌های مستقیم مورخ هفتم اردیبهشت ماه ۱۳۸۰، برخی از مالیات‌ها مشتمل بر مالیات سالانه املاک، مالیات بر مستغلات مسکونی خالی و مالیات بر اراضی بایر به طور کامل از نظام مالیاتی بخش مسکن حذف می‌شوند. البته لازم به اشاره است که مالیات بر اراضی بایر در ماده (۱۵) "قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن"، مصوب ۲۵ اردیبهشت ماه ۱۳۸۷، به نرخ ۱۲ درصد به مأخذ ارزش معاملاتی مسکن مجدداً احیا گردید. همچنین، در اصلاحیه سال ۱۳۸۰ قانون مالیات‌های مستقیم، تعدیلات قابل‌ملاحظه‌ای در نرخ و طبقات مشمول مالیات بر ارث و مالیات بر نقل و انتقال اعمال شده است.

بررسی تحولات قوانین مالیاتی در دو دهه اخیر، نشان از کاهش پایه‌ها و نرخ‌های مالیاتی در بخش مسکن دارد. از جمله دلایل این اقدامات سیاستی در نظام مالیاتی بخش مسکن می‌توان به عملکرد ضعیف درآمدی مالیات‌های بخش مسکن، فرار مالیاتی گسترده در این بخش، نبود سازوکارهای لازم به منظور عملیاتی نمودن این مالیات‌ها، گسترش تئوری لزوم حرکت بیشتر به سمت مالیات بر درآمد و کاهش مالیات بر دارایی در نظام‌های مالیاتی، فراهم آوردن امکان جایگزینی مالیات‌های ملی با وضع عوارض محلی (شهری) بیشتر بر واحدهای مسکونی و تجاری به موازات افزایش خدمات شهری، اشاره نمود.

فصل هشتم:

تحلیل هزینه اجتماعی انواع مالیات بخش مسکن در ایران با رویکرد تعادل عمومی پویا

۶-۱ مقدمه

«مسائل جذاب تئوریکی و تجربی متعددی باید در حوزه بخش عمومی مورد بررسی قرار گیرد، اما هیچ یک به اندازه بررسی آثار رفاهی تغییرات سیاست‌های مالیاتی دولت مهم نمی‌باشد»^۱.

وضع مالیات در هر بخش و فعالیت اقتصادی همراه با اثرات تخصیصی و توزیعی مختلف و متعددی می‌باشد. مالیات‌ها می‌توانند از طریق تغییر در مصرف، عرضه نیروی کار، سرمایه‌گذاری و سایر تصمیم‌های اقتصادی مودیان مالیاتی، تخصیص منابع را در اقتصاد تحت تأثیر قرار دهند. به طور کلی، می‌توان گفت که کسب درآمد مالیاتی بیشتر از یک پایه مالیاتی^۲ مشخص منجر به کاهش سطح این پایه مالیاتی می‌گردد. برای مثال، افزایش مالیات بر درآمد اشخاص حقیقی به واسطه کاهش انگیزه برای فعالیت اقتصادی، موجب کاهش سطح درآمد این افراد می‌گردد. در واقع، زیان رفاهی ناشی از افزایش مالیات‌ها از طریق تخصیص مجدد منابع و کاهش در سطح فعالیت‌های اقتصادی نمایان می‌شود. البته لازم به اشاره است که در مواردی مالیات‌ها از طریق کاهش فعالیت‌های با اثرات خارجی مضر^۳ موجب بهبود تخصیص منابع می‌شوند. در شرایطی که هزینه‌های خصوصی یک فعالیت اقتصادی کمتر از هزینه‌های اجتماعی آن باشد، وضع مالیات می‌تواند از طریق کاهش سطح فعالیت مربوطه همراه با افزایش رفاه اجتماعی باشد. به این نوع مالیات‌ها که به منظور کاهش اثرات خارجی زیان‌بار وضع می‌شوند، مالیات پیگویی^۴ اطلاق می‌شود.

در ادبیات اقتصاد بخش عمومی، معیار هزینه نهایی اجتماعی منابع عمومی^۵ (یا هزینه نهایی اجتماعی مالیات‌ها^۶) به منظور حداقل‌سازی هزینه رفاهی سیاست‌های مالیاتی دولت ارائه شده است. می‌توان از پیشگامان مبحث هزینه نهایی منابع عمومی به پیگو^۷ اشاره نمود. پیگو بیان می‌کند که دولت در وضع مالیات‌های مختلف به منظور رسیدن به یک سطح بهینه باید هزینه اختلال در تخصیص‌های بازار را لحاظ نماید. همچنین، پیگو اشاره می‌کند که دلیل اینکه درآمدهای دولت از طریق یک مبادله دواطلبانه بدست نمی‌آیند، بلکه به واسطه قدرت حاکمیتی دولت حاصل می‌شوند لازم است که بین مبادلات بخش عمومی با سایر بخش‌های اقتصاد تمایز قائل شد. معیار هزینه نهایی منابع عمومی دلالت می‌کند که برای یک سطح مشخص از درآمدهای مالیاتی دولت می‌توان با کاهش نرخ مالیات با هزینه نهایی عمومی بالا و افزایش نرخ مالیات با هزینه نهایی عمومی پایین به رفاه

^۱Feldstein, 1997, pp. 211-12

^۲Tax base

^۳Harmful externality

^۴Pigouvian tax

^۵Social Marginal Cost of Public Fund

^۶Social Marginal Cost of taxes

^۷Pigou, 1928

بیشتری دست یافت و یا اینکه برای افزایش درآمدهای مالیاتی دولت بهتر است که از مالیات‌های با هزینه نهایی عمومی پایین‌تر استفاده نمود.

در مطالعه حاضر، یک مدل تعادل عمومی پویا به منظور بررسی اثرات مختلف مالیات‌های بخش مسکن بر روی بازار مسکن و متغیرهای اصلی اقتصاد کلان طراحی شده است. همچنین، با استفاده از نتایج شبیه‌سازی شده مدل نیز هزینه نهایی اجتماعی این مالیات‌ها برآورد شده است. هر چند در ادبیات اقتصادی مطالعات متعددی در زمینه برآورد هزینه نهایی مالیات‌های مستقیم و غیرمستقیم همانند مالیات بر مصرف و مالیات بر درآمد وجود دارد، اما مطابق با بررسی‌های انجام شده مطالعه‌ای برای برآورد هزینه نهایی اجتماعی مالیات‌های بخش مسکن یافت نشد. لازم به ذکر است با توجه به اینکه مالیات بر خانه‌های خالی به دلیل محدودیت‌های مدلسازی در مدل تعادل عمومی پویا معرفی نشده است در قسمت پایانی فصل شواهد نظری و تجربی وضع این مالیات ارائه می‌شود.

۶-۲ هزینه نهایی اجتماعی مالیات‌ها

در این قسمت به تشریح مفهومی و تکنیکی معیار هزینه نهایی اجتماعی مالیات‌ها پرداخته می‌شود. ابتدا، با استفاده از یک مثال ساده مفهوم معیار هزینه نهایی اجتماعی مالیات‌ها توضیح داده می‌شود. افزایش نرخ‌های مالیاتی با محدود نمودن سطح فعالیت‌های اقتصادی و افزایش احتمال فرار مالیاتی^۸ و اجتناب مالیاتی^۹، پایه‌های مالیاتی را تحت تأثیر قرار می‌دهد. می‌توان گفت که به طور معمول، درصد افزایش درآمدهای مالیاتی دولت کمتر از درصد افزایش در نرخ‌های مالیاتی می‌باشد. برای مثال، اگر دولت ۱۰ درصد نرخ‌های مالیات‌ها را افزایش دهد و عوامل اقتصادی از جمله خانوارها و بنگاه‌ها از طریق کاهش سطح فعالیت‌های اقتصادی و تلاش بیشتر برای فرار و اجتناب مالیاتی منجر به کاهش ۲ درصدی در پایه‌های مالیاتی شوند، در مجموع کل درآمدهای مالیاتی دولت ۸ درصد افزایش می‌یابد. در واقع، این افزایش ۸ درصدی درآمدهای مالیاتی دولت همراه با کاهش ۱۰ درصدی منابع در دسترس بخش خصوصی بوده است؛ به گونه‌ای که ۸ درصد منابع بخش خصوصی به دولت انتقال یافته و ۲ درصد نیز سطح فعالیت‌های این بخش کاهش یافته است. بنابراین، می‌توان گفت که هزینه نهایی افزایش یک واحد درآمد مالیاتی دولت برابر با $\frac{10}{8}$ (۱/۲۵) بوده است. به این معنی که افزایش یک واحد

^۸Tax evasion

^۹Tax avoidance

درآمد مالیاتی دولت، زیان رفاهی برابر با $1/25$ واحد به همراه داشته است. در ادامه به معرفی دقیق‌تر و تکنیکی مفهوم هزینه نهایی اجتماعی مالیات‌ها پرداخته می‌شود.

فرض می‌شود که دولت به منظور تأمین مالی هزینه‌های عمومی G ، مالیات‌های با نرخ τ_i ($i=1,2,\dots,n$) بر روی n پایه مالیاتی وضع نماید. کل درآمد مالیاتی دولت از مجموع حاصل ضرب نرخ‌های مالیاتی در مقدار پایه‌های مالیاتی بدست می‌آید. پس، متغیرهای تأثیرگذار بر درآمدهای مالیاتی دولت عبارتند از نرخ‌های مالیاتی و سایر متغیرهای تأثیرگذار بر سطوح پایه‌های مالیاتی. از متغیرهای تأثیرگذار بر مقدار پایه‌های مالیاتی می‌توان به خود نرخ‌های مالیاتی، تولید ناخالص داخلی سرانه، رشد اقتصادی، توزیع درآمد و .. اشاره نمود. بنابراین، کل درآمدهای مالیاتی دولت $R(\tau, X)$ به صورت تابعی از نرخ‌های مالیاتی و سایر متغیرهای تأثیرگذار بر پایه‌های مالیاتی X نمایش داده می‌شود. همچنین، قید بودجه دولت به صورت زیر تعریف می‌شود:

$$R(\tau, X) = C(G) \quad (1)$$

که C هزینه تولید کالا و خدمات عمومی می‌باشد. به منظور ارزیابی رفاهی سیاست مالیاتی دولت نیاز است که تابع رفاه اجتماعی تعریف شود. این تابع به صورت مجموعه‌ای از توابع رفاه تمامی افراد جامعه تعریف می‌شود $S = S(U^1, U^2, \dots, U^H)$. رفاه هر فرد نیز تحت تأثیر نرخ‌های مالیاتی و سایر متغیرها می‌باشد $U^i = U^i(\tau, X)$. پس، می‌توان به طور کلی رفاه اجتماعی را به صورت تابعی از نرخ‌های مالیاتی و سایر متغیرها نمایش داد $S(\tau, X)$. مسئله اصلی دولت انتخاب نرخ‌های مالیاتی به منظور حداکثرسازی رفاه اجتماعی با لحاظ قید بودجه‌ای است. به منظور حل این مسئله حداکثرسازی از تابع لاگرانژ استفاده می‌شود:

$$L = S(\tau, X) + \mu (R(\tau, X) - C(G)) \quad (2)$$

μ ضریب لاگرانژ بر روی قید بودجه دولت است. شرایط مرتبه اول این مسئله حداکثرسازی به صورت زیر خواهد بود:

$$\frac{\partial S}{\partial \tau_i} + \mu \frac{\partial R}{\partial \tau_i} = 0, \quad i = 1, 2, \dots, n \quad (3)$$

از این شرایط مرتبه اول می‌توان برای تعریف معیار هزینه نهایی اجتماعی مالیات‌ها استفاده نمود:

$$MCF_{\tau_i} \equiv \frac{-\partial S / \partial \tau_i}{\partial R / \partial \tau_i} = \mu, \quad i = 1, 2, \dots, n \quad (4)$$

در رابطه بالا به صورت تکنیکی معیار هزینه نهایی اجتماعی مالیات‌ها (MCF) تعریف شده است. به این صورت که هزینه نهایی مالیات τ_i عبارت است از نسبت تغییرات رفاهی جامعه به تغییرات درآمد مالیاتی دولت در پاسخ به افزایش نرخ مالیات τ_i . به عبارت دیگر، معیار هزینه نهایی اجتماعی مالیات‌ها به اندازه‌گیری تغییرات رفاهی جامعه در مواجهه با افزایش درآمدهای مالیاتی دولت می‌پردازد. همچنین، رابطه بالا حاکی از این است که دولت به منظور حداقل نمودن زیان رفاهی جامعه برای رسیدن به یک سطح مشخصی از درآمدهای مالیاتی لازم است که نرخ‌های مالیاتی را به گونه‌ای انتخاب نماید که هزینه نهایی اجتماعی مالیات‌های مختلف یکسان باشد.

همان‌گونه که مشاهده شد، محاسبه معیار هزینه نهایی اجتماعی مالیات‌ها نیازمند اندازه‌گیری تغییرات رفاهی است. در ادبیات اقتصادی، معیارهای مختلفی به منظور اندازه‌گیری تغییرات رفاهی ارائه شده است که می‌توان به دو معیار تغییرات جبرانی^{۱۰} و تغییرات معادل^{۱۱} به عنوان مهم‌ترین آنها اشاره نمود. در اکثر کارهای تجربی به منظور اندازه‌گیری هزینه نهایی اجتماعی مالیات‌ها از معیار تغییرات معادل استفاده شده است. مفهوم تغییرات معادل در رابطه با افزایش نرخ‌های مالیاتی عبارت است از اینکه افراد چه مقدار حاضر هستند بپردازند تا مالیات‌های بیشتر وضع نشود. معیار پولی هزینه نهایی اجتماعی مالیات‌ها با استفاده از تغییرات معادل به عنوان شاخص تغییرات رفاهی به صورت زیر قابل نمایش است:

$$MCF_{\tau_i} = \frac{-EV}{\Delta R} \quad (5)$$

EV ، نشان دهنده مفهوم تغییرات معادل ناشی از تغییر نرخ‌های مالیات و ΔR نشان دهنده تغییرات درآمدهای مالیاتی دولت می‌باشد.

دولت‌ها می‌توانند در تدوین سیاست‌های مالیاتی از معیار هزینه نهایی اجتماعی مالیات‌ها استفاده نمایند. ایده اصلی این مبحث اشاره می‌کند که دولت باید از بخش‌ها و فعالیت‌های اقتصادی با کمترین هزینه نهایی اجتماعی درآمد کسب نماید. اگر هزینه نهایی یک پایه مالیاتی (برای مثال مالیات بر درآمد اشخاص حقیقی) بیشتر از هزینه نهایی یک پایه مالیاتی دیگر (همانند مالیات بر فروش) است، اصلاح سیاست مالیاتی در جهت کاهش نرخ

¹⁰ Compensating Variation

¹¹ Equivalent Variation

مالیات با هزینه نهایی بیشتر و افزایش نرخ مالیات با هزینه نهایی کمتر موجب افزایش رفاه اجتماعی می‌گردد. البته لازم به اشاره است که به منظور ارزیابی جامع اصلاح سیاست مالیاتی لازم می‌باشد که اثرات توزیعی تغییر در رفاه اقشار مختلف جامعه نیز مدنظر قرار گیرد. هرچند که اگر اصلاح سیاست مالیاتی همراه با افزایش قابل ملاحظه‌ای در رفاه اجتماعی باشد، می‌توان از ابزارهای مختلفی همانند اعتبارهای مالیاتی^{۱۲} به منظور بهبود مسائل توزیعی بهره گرفت.

۶-۳ مدل تعادل عمومی پویا

در این تحقیق، یک مدل تعادل عمومی پویا به منظور بررسی اثرات مالیات‌های بخش مسکن و اندازه‌گیری هزینه نهایی اجتماعی این مالیات‌ها ساخته شده است. در طراحی این مدل دو موضوع اصلی مورد توجه بوده است. اولاً، سعی شده است که مدل تا حد ممکن ساده باشد. در همین راستا، بسیاری از متغیرهای نامرتبط به نحوه اثرگذاری مالیات‌های بخش مسکن درنظر گرفته نشده است. دوماً، اینکه مدلسازی انجام شده متناسب با داده‌های موجود اقتصاد ایران به‌ویژه داده‌های بخش مسکن باشد. چارچوب کلی این مدل از مطالعات یکوویلو و نری^{۱۳} (۲۰۱۰)، الپندا و زیوبیری^{۱۴} (۲۰۱۳) و سومر و سولیوان^{۱۵} (۲۰۱۳) اقتباس شده و متناسب با اهداف موردنظر در مطالعه حاضر گسترش داده شده است. مدل دربرگیرنده چهار بخش اصلی خانوارها، بنگاه‌های تولیدی، بازار مسکن و دولت می‌باشد. لازم به اشاره است که اقتصاد به صورت حقیقی و بسته (عدم مبادله تجاری با سایر کشورها) تعریف شده است. در ادامه، به معرفی بخش‌های مختلف مدل تعادل عمومی پرداخته می‌شود.

(۱) بخش خانوار

در بخش تقاضای اقتصاد رفتار دو نوع خانوار نماینده شامل خانوار دارای مسکن ملکی (صاحب‌خانه) و خانوار اجاره نشین (مستأجر) مدلسازی شده است. خانوار صاحب خانه کار می‌کند و بخشی از درآمد خود را هزینه مصرف کالاهای نهایی و بخشی دیگر را صرف انباشت سرمایه در بخش مسکن و سایر بخش‌ها می‌نماید. خانوار مستأجر نیروی کار به بازار عرضه می‌کند و بخشی از درآمد خود را صرف کالاهای نهایی و بخشی از آن را صرف پرداخت اجاره‌بهای مسکن مورد استفاده و مابقی را در اوراق بهادار با نرخ بهره مشخص پس‌انداز می‌نماید. مطلوبیت هر دو نوع خانوار نماینده به صورت تابعی از سه متغیر کالاهای نهایی مصرفی به غیر از مسکن (C_t).

¹²Tax credit

¹³Iacoviello and Neri, 2010

¹⁴Alpanda and Zubairy, 2013

¹⁵Sommer and Sullivan, 2013

خدمات مسکن (h_t) و فراغت ($1-n_t$) تعریف شده است. هدف اصلی خانوار نماینده حداکثرسازی مطلوبیت انتظاری کل دوران زندگی می‌باشد:

$$E_o \sum_{t=0}^{\infty} \beta^t U(c_t, h_t, n_t) \quad (6)$$

با توجه به شکل تبعی تابع مطلوبیت، ارزش حال مطلوبیت‌های هر دو نوع خانوار در طول دوران زندگی به شکل زیر خواهد بود: (در اینجا حرف O و R به ترتیب دلالت بر خانوار صاحب‌خانه و خانوار مستأجر دارد)

$$E_o \sum_{t=0}^{\infty} \beta^t \left\{ \frac{c_{O,t}^{1-\sigma_c}}{1-\sigma_c} + \gamma_O \frac{h_{O,t}^{1-\sigma_h}}{1-\sigma_h} - \theta_O \frac{n_{O,t}^{1+\sigma_n}}{1+\sigma_n} \right\} \quad (7)$$

$$E_o \sum_{t=0}^{\infty} \beta^t \left\{ \frac{c_{R,t}^{1-\sigma_c}}{1-\sigma_c} + \gamma_R \frac{h_{R,t}^{1-\sigma_h}}{1-\sigma_h} - \theta_R \frac{n_{R,t}^{1+\sigma_n}}{1+\sigma_n} \right\} \quad (8)$$

β^t : عامل تنزیل در زمان t ($0 \leq \beta \leq 1$),

σ_c : عکس کشش جانشینی بین زمانی مصرف،

σ_h : عکس کشش جانشینی بین زمانی خدمات مسکن،

σ_n : عکس کشش جانشینی بین زمانی عرضه نیروی کار،

γ و θ : اهمیت نسبی خدمات مسکن و فراغت در تابع مطلوبیت.

در ادامه، به منظور حل مسئله حداکثرسازی مطلوبیت بین‌دوره‌ای، قید بودجه خانوار تصریح می‌گردد. خانوار صاحب‌خانه از دوره قبل دارایی مسکن شخصی و استیجاری ($h_{O,t-1}$ و $h_{R,t-1}$) و سرمایه فیزیکی در بخش تولید کالا و خدمات (k_{t-1}) و سرمایه مالی در بخش تولید مسکن (E_{t-1}) را در اختیار دارد. درآمد خانوار در دوره زمانی t عبارت خواهد بود از دریافتی بابت عرضه عوامل تولیدی، یعنی کار و سرمایه فیزیکی و مالی، درآمد حاصل از اجاره دارایی مسکن و پرداخت‌های انتقالی دولت. درآمد این نوع خانوار در اقتصاد پس از کسر خالص مالیات‌ها یا مصرف می‌شود یا سرمایه‌گذاری. بخش مصرفی خود شامل دو بخش می‌باشد؛ کالاهای نهایی مصرفی

غیر از مسکن و خدمات مسکن. همچنین، بخش سرمایه‌گذاری نیز شامل دو بخش است؛ سرمایه‌گذاری در مسکن (هم شخصی و هم استیجاری) و سرمایه‌گذاری در سایر بخش‌ها. با توجه به این توضیحات، خانوار نماینده نوع اول در دوره زمانی t با قید بودجه زیر مواجه خواهد بود:

$$\begin{aligned}
 & (1 + \tau_t^{vat})P_t c_{O,t} + Ph_t[h_{O,t} - (1 - \delta)h_{O,t-1}] \\
 & + Ph_t[h_{R,t} - (1 - \delta)h_{R,t-1}] + P_t[k_t - (1 - \delta)k_{t-1}] \\
 & + P_t[E_t - E_{t-1}] \\
 & \leq (1 - \tau_t^n)n_{O,t} W_t + (1 - \tau_t^k)R_{t-1}k_{t-1} \\
 & + (1 - \tau_t^e)e_{t-1}E_{t-1} + (1 - \tau_t^r)Rh_t h_{R,t} \\
 & - \tau_t^{cgt}(Ph_t - Ph_{t-1})sh_t - \tau_t^b Ph_t sh_t - \tau_t^h Rh_t h_{O,t} \\
 & + P_t TR_{O,t} - \emptyset
 \end{aligned} \tag{9}$$

P_t : سطح عمومی قیمت‌ها، Ph_t : قیمت یک واحد (یک متر مربع) مسکن، W_t : دستمزد نیروی کار، R_{t-1} : درآمد اجاره سرمایه فیزیکی در بخش تولید کالا و خدمات، e_{t-1} : درآمد سرمایه مالی در بخش مسکن، Rh_t : هزینه اجاره یک واحد مسکن، TR_t : پرداختی‌های انتقالی دولت و $\emptyset$: هزینه تعدیل سرمایه‌گذاری.

τ_t^{vat} : مالیات بر مصرف نهایی (مالیات بر ارزش افزوده)، τ_t^n : مالیات بر درآمد اشخاص حقیقی، τ_t^k : مالیات بر درآمد سرمایه در بخش تولید کالا و خدمات (مالیات بر درآمد شرکت‌ها)، τ_t^e : مالیات بر درآمد سرمایه در بخش تولید مسکن (مالیات بر درآمد حاصل از ساخت و فروش)، τ_t^{cgt} : مالیات بر عایدی سرمایه در بخش مسکن، τ_t^b : مالیات بر نقل و انتقال مسکن، τ_t^h : مالیات سالانه بر املاک، τ_t^r : مالیات بر درآمد اجاره مسکن.

در این مدل، پنج مالیات اصلی در بخش مسکن مدلسازی شده است، شامل مالیات بر عایدی املاک، مالیات بر نقل و انتقال، مالیات سالانه املاک و مالیات بر درآمد اجاره و مالیات بر درآمد حاصل از ساخت و فروش مسکن. مالیات بر عایدی املاک بر مبادله مسکن‌های موجود وضع می‌شود. به این صورت که عایدی حقیقی (عایدی اسمی پس از کسر تعدیلات تورمی) حاصل از هر نوع نقل و انتقال املاک مشمول مالیات با نرخ τ_t^{cgt} می‌گردد. همچنین، هر نوع نقل و انتقال مسکن‌های موجود مشمول مالیات بر نقل و انتقال با نرخ τ_t^b می‌باشد. مالیات سالانه بر املاک به صورت درصدی از ارزش املاک بر مصرف‌کننده خدمات مسکن وضع می‌شود. مالیات بر درآمد اجاره نیز به صورت درصدی از درآمد اجاره املاک تعریف شده است. سرآخر، مالیات بر درآمد حاصل از ساخت و فروش مسکن به صورت مالیات بر درآمد سرمایه کارآفرین در بخش مسکن مدلسازی شده است.

حال، با تقسیم معادله بودجه به سطح عمومی قیمت‌ها خواهیم داشت (حروف کوچک لاتین دلالت بر حقیقی بودن قیمت‌ها - به صورت نسبیتی از سطح عمومی قیمت‌ها- دارد):

$$\begin{aligned}
 & (1 + \tau_t^{vat})c_{O,t} + ph_t[h_{O,t} - (1 - \delta)h_{O,t-1}] \\
 & + ph_t[h_{R,t} - (1 - \delta)h_{R,t-1}] + [k_t - (1 - \delta)k_{t-1}] \\
 & + [E_t - E_{t-1}] \\
 & \leq (1 - \tau_t^n)n_{O,t} w_t + (1 - \tau_t^k)r_{t-1}k_{t-1} \\
 & + (1 - \tau_t^e)e_{t-1}E_{t-1} + (1 - \tau_t^r)rh_t h_{R,t} \\
 & - \tau_t^{cgt}(ph_t - ph_{t-1})sh_t - \tau_t^b ph_t sh_t - \tau_t^h rh_t h_{O,t} \\
 & + TR_{O,t} - \emptyset
 \end{aligned} \tag{۱۰}$$

در این صورت، معادله بلمن^{۱۶} مسئله پیش‌روی خانوار نماینده عبارت خواهد بود از:

$$v(k_{t-1}, h_{O,t-1}, h_{R,t-1}) = \max\{U(c_{O,t}, h_{O,t}, n_{O,t}) + \beta v(k_t, h_{O,t}, h_{R,t})\} \tag{۱۱}$$

از حداکثرسازی تابع بالا نسبت به قید بودجه شرایط مرتبه اول زیر را خواهیم داشت (بدون لحاظ هزینه‌های تعدیل سرمایه‌گذاری):

$$c_{O,t}^{-\sigma_c} = \lambda_t [1 + \tau_t^{vat}] \tag{۱۲}$$

$$\gamma h_{O,t}^{-\sigma_h} = \lambda_t [ph_t + \tau_t^h rh_t] - \beta \lambda_{t+1} [(1 - \delta)ph_{t+1}] \tag{۱۳}$$

$$\theta n_{O,t}^{\sigma_n} = \lambda_t (1 - \tau_t^n)w_t \tag{۱۴}$$

$$\lambda_t [ph_t - (1 - \tau_t^r)rh_t] = \beta \lambda_{t+1} [(1 - \delta)ph_{t+1} - \tau_{t+1}^{cgt}(ph_{t+1} - ph_t)] \tag{۱۵}$$

¹⁶Bellman equation

$$\lambda_t = \beta \lambda_{t+1} [(1 - \delta) + (1 - \tau_t^k)r_t] \quad (۱۶)$$

$$\lambda_t = \beta \lambda_{t+1} [(1 - \tau_t^e)e_t] \quad (۱۷)$$

معادله ۱۲ بیانگر بهینه‌یابی بین‌دوره‌ای مصرف در طول زمان می‌باشد (معادله اوایلر). از معادله ۱۳ و ۱۴ بهینه‌یابی بین مصرف کالاهای نهایی، خدمات مسکن و فراغت حاصل می‌شود. معادله ۱۵ و ۱۶ و ۱۷ نیز بیانگر برابری نرخ بازدهی سرمایه در بخش مسکن با سایر بخش‌ها می‌باشد. با توجه به لحاظ سه نوع سرمایه در این مدل، قواعد بهینه‌یابی الزام به برابری نرخ بازدهی انواع مختلف سرمایه در بلندمدت دارد.

لازم به ذکر است که در اینجا همانند مطالعات کریستیانو و همکاران^{۱۷} (۲۰۰۵) و اسمت و وترز^{۱۸} (۲۰۰۷) هزینه‌های تعدیل برای تغییرات حجم سرمایه (هم در بخش مسکن و هم در سایر بخش‌ها) در نظر گرفته شده است. در این صورت، معادله پویایی حجم سرمایه به صورت زیر خواهد بود:

$$k_t = (1 - \delta)k_{t-1} + [1 - \frac{\kappa_k}{2} (\frac{ik_t}{ik_{t-1}} - 1)] ik_t \quad (۱۸)$$

$$h_t = (1 - \delta)h_{t-1} + [1 - \frac{\kappa_h}{2} (\frac{ih_t}{ih_{t-1}} - 1)] ih_t \quad (۱۹)$$

$$h_t = h_{O,t} + h_{R,t} \quad (۲۰)$$

که در رابطه بالا ik_t و ih_t به ترتیب نشان‌دهنده سرمایه‌گذاری در بخش مسکن و سایر بخش‌هاست و κ_h و κ_k نیز بیانگر پارامتر تعدیل هستند.

در ادامه به منظور حل مسئله پیش‌روی خانوار اجاره نشین، به تصریح قید بودجه آن پرداخته می‌شود. خانوار مستأجر از دوره قبل دارایی اوراق بهادار (b_{t-1}) را در اختیار دارد. درآمد این نوع خانوار در دوره زمانی t عبارت است از دریافتی بابت عرضه نیروی کار، درآمد حاصل از نگهداری اوراق بهادار و پرداخت‌های انتقالی دولت. درآمد خانوار مستأجر در اقتصاد پس از کسر خالص مالیات‌ها یا مصرف می‌شود یا سرمایه‌گذاری. بخش مصرفی

¹⁷Christiano et al., 2005

¹⁸Smets and Wouters, 2007

خود شامل دو بخش است؛ کالاهای نهایی مصرفی غیر از مسکن و خدمات مسکن. در مقابل، بخش سرمایه‌گذاری تنها شامل اوراق بهادار با نرخ بهره مشخص است. در اینجا فرض شده است که خانوار اجاره نشین توانایی سرمایه‌گذاری در بخش تولیدی ندارد و پس‌انداز خود را صرف خرید اوراق بهادار می‌نماید. در این صورت، قید بودجه این نوع خانوار عبارت خواهد بود از:

$$(1 + \tau_t^{vat})c_{R,t} + (1 + \tau_t^h)rh_t h_{R,t} + b_t \leq (1 - \tau_t^n)n_{R,t} w_t + (1 + i_{t-1})b_{t-1} + TR_{R,t} \quad (21)$$

با حداکثرسازی مطلوبیت بین دوره‌ای خانوار مستأجر نسبت به قید بودجه شرایط مرتبه اول زیر را خواهیم داشت:

$$c_{R,t}^{-\sigma_c} = \lambda'_t [1 + \tau_t^{vat}] \quad (22)$$

$$\gamma h_{R,t}^{-\sigma_h} = \lambda'_t (1 + \tau_t^h) rh_t \quad (23)$$

$$\theta n_{R,t}^{\sigma_n} = \lambda'_t (1 - \tau_t^n) w_t \quad (24)$$

$$\lambda'_t = \beta \lambda'_{t+1} (1 + i_t) \quad (25)$$

که در روابط بالا i_t نشان‌دهنده نرخ سود حقیقی اوراق بهادار است.

۲) بخش بنگاه‌های تولیدی

در این تحقیق با توجه به تمرکز بر روی بخش مسکن، دو تابع تولید یکی برای تولید کالا و خدمات و یکی برای تولید مسکن در نظر گرفته شده است. تابع تولید کالا و خدمات به صورت یک تابع کاب-داگلاس با بازدهی ثابت نسبت به مقیاس از نهاده‌های نیروی کار و سرمایه تعریف شده است. در اینجا فرض می‌شود که بنگاه تولیدی در شرایط بازار رقابتی از دو عامل تولیدی نیروی کار و سرمایه به صورت بهینه استفاده خواهد نمود، در این صورت خواهیم داشت:

$$y_t = A n_t^\alpha k_{t-1}^{1-\alpha} \quad (26)$$

که در رابطه بالا، y_t و A به ترتیب نشان‌دهنده تولید کالا و خدمات نهایی (به غیر از مسکن) و سطح تکنولوژی است. در اینجا فرض شده است که کل نهاده نیروی کار ($n_t = n_{O,t} + n_{R,t}$) در تولید کالا و خدمات مورد استفاده قرار می‌گیرد و بخشی از کالای ساخته شده در این بخش به عنوان نهاده بنا در بخش تولید مسکن مورد استفاده قرار می‌گیرد. ضریب α بیانگر سهم نهاده نیروی کار از تولید و یا کشش تولیدی این نهاده است. در شرایط بازار رقابتی بنگاه تولیدی به دنبال حداکثرسازی سود می‌باشد. در این صورت دستمزد نیروی کار و درآمد اجاره سرمایه به صورت زیر تعیین خواهد شد:

$$\max \quad A n_t^\alpha k_{t-1}^{1-\alpha} - w_t n_t - r_{t-1} k_{t-1} \quad (27)$$

$$\alpha (y_t/n_t) = w_t \quad (28)$$

$$(1 - \alpha) (y_t/k_{t-1}) = r_{t-1} \quad (29)$$

شرایط مرتبه اول بدست آمده از حداکثرسازی سود تولیدکننده حاکی از این می‌باشد که هزینه دستمزد و اجاره سرمایه به ترتیب برابر با تولید نهایی هر یک از نهاده‌های نیروی کار و سرمایه است.

علاوه بر سرمایه و آورده کارآفرین در بخش مسکن، دو عنصر اصلی هزینه یک واحد مسکونی عبارتند از "هزینه ساخت" و "قیمت زمین". به همین منظور، در اینجا نیز شبیه مطالعه دوویس و هیثکوت^{۱۹} (۲۰۰۵) و با اضافه نمودن نهاده سرمایه کارآفرین، تابع تولید مسکن به صورت کاب-داگلاس با بازدهی ثابت نسبت به مقیاس از نهاده‌های سرمایه، بنا^{۲۰} (شامل عناصر سازه‌ای و غیرسازه‌ای) و زمین تعریف شده است:

$$IH_t = E_{t-1}^{\alpha_e} y h_t^{\alpha_h} l h_t^{1-\alpha_e-\alpha_h} \quad (30)$$

¹⁹Davis and Heathcote, 2005

²⁰Structure

که IH_t دلالت بر مسکن‌های نوساز در زمان t دارد و E_{t-1} ، yh_t و lh_t نیز به ترتیب نشان‌دهنده نهاده سرمایه مالی، نهاده بنا و نهاده زمین است. همچنین، پارامتر α_e و α_h به ترتیب دلالت بر سهم نهاده سرمایه و بنا (یا کشش تولیدی این دو نهاده) دارد. از حداکثرسازی سود تولیدکنندگان در این بخش شرایط مرتبه اول زیر بدست می‌آید:

$$\max \quad ph_t (E_{t-1}^{\alpha_e} y h_t^{\alpha_h} l h_t^{1-\alpha_e-\alpha_h}) - y h_t - p l_t l h_t \quad (31)$$

$$\alpha_e ph_t (IH_t/E_{t-1}) = e_{t-1} \quad (32)$$

$$\alpha_h ph_t (IH_t/yh_t) = 1 \quad (33)$$

$$(1 - \alpha_h) ph_t (IH_t/lh_t) = p l_t \quad (34)$$

۳) بازار مسکن

با توجه به اینکه مالیات بر عایدی سرمایه و مالیات بر نقل و انتقال بر مبادلات مسکن‌های موجود وضع می‌گردد، در این قسمت مبادلات بخش مسکن مدل‌سازی شده است. در اینجا مبادلات املاک موجود (sh_t) به صورت درصد متغیری در طول زمان^{۲۱} از مسکن‌های موجود تعریف شده است:

$$sh_t = [\kappa + f(ph)]h_{t-1} \quad (35)$$

درصد عرضه مسکن‌های موجود شامل دو جزء می‌باشد؛ یک مقدار ثابت (κ) و یک مقدار متغیر $f(ph)$ که به صورت تابعی از قیمت‌های مسکن در نظر گرفته شده است. مطالعات تأثیرگذار متعددی در ادبیات اقتصادی، به بررسی رابطه بین حجم مبادلات و قیمت‌های مسکن پرداخته‌اند^{۲۲}. یافته‌های تجربی این مطالعات دلالت بر رابطه مثبت قوی بین میزان مبادلات املاک و نرخ رشد قیمت‌ها در این بخش دارد^{۲۳}. بر همین اساس، در این مطالعه نیز حجم مبادلات املاک موجود به صورت تابعی از نرخ رشد قیمت مسکن مدل‌سازی شده است:

²¹Time- varying

²²Stein (1995), Andrew and Meen (2003), Ortalo-Magne and Rady (2006)

²³Akkoyun et al., 2012

$$sh_t = \kappa[1 + (1 - \tau_t^{cgt})\pi h_t]h_{t-1} \quad (36)$$

$$\pi h_t = \frac{ph_t - ph_{t-1}}{ph_{t-1}} \quad (37)$$

همچنین، لازم به اشاره است که در مدل مطالعه حاضر هزینه اجاره مسکن به صورت درصد متغیری از قیمت مسکن در نظر گرفته شده است:

$$rh_t = [\rho_h + dhr_t]ph_t \quad (38)$$

نسبت هزینه اجاره به قیمت مسکن از دو جزء تشکیل شده است؛ یک مقدار ثابت (ρ_h) که به صورت متوسط نسبت هزینه اجاره به قیمت مسکن برای یک دوره نسبتاً طولانی تعریف می‌شود و یک جزء متغیر (dhr_t) که دلالت بر اضافه تقاضا در بازار مسکن اجاره‌ای دارد. در اینجا فرض شده است عدم تعادل در بازار مسکن اجاره‌ای باعث انحراف نسبت هزینه اجاره به قیمت مسکن از مقدار بلندمدت آن می‌گردد.

۴) بخش دولت

در اینجا فرض شده است که دولت منابع لازم برای تأمین مالی هزینه‌های عمومی و پرداخت‌های انتقالی را از طریق جمع‌آوری درآمدهای مالیاتی و درآمدهای حاصل از فروش نفت کسب می‌نماید. همچنین، فرض شده است که جنس هزینه‌های عمومی دولت مصرفی است و اثری بر متغیرهای مصرف و سرمایه‌گذاری بخش خصوصی ندارد. پایه‌های مالیاتی در مدل مطالعه حاضر عبارتند از مصرف کالاهای نهایی (به غیر از مسکن)، دستمزد نیروی کار، درآمد اجاره سرمایه فیزیکی در بخش تولید کالا و خدمات، درآمد اجاره سرمایه مالی در بخش تولید مسکن، عایدی حقیقی املاک، مصرف خدمات مسکن و درآمد اجاره مسکن. در این صورت، دولت با قید بودجه‌ای زیر مواجه خواهد بود:

$$\begin{aligned} g_t + TR_{O,t} + TR_{R,t} \leq & \tau_t^{vat} c_t + \tau_t^n n_t w_t + \tau_t^k r_{t-1} k_{t-1} + \tau_t^e e_{t-1} E_{t-1} \\ & + \tau_t^{cg} (ph_t - ph_{t-1}) sh_t + \tau_t^b ph_t sh_t + \tau_t^h rh_t h_t \\ & + \tau_t^r rh_t hr_t + oil_t \end{aligned} \quad (39)$$

حال بعد از تصریح اجزای اصلی مدل تعادل عمومی پویای طراحی شده، شرایط تسویه بازارهای این مدل ارائه می‌شود. دو شرط تسویه بازار در مدل مطالعه حاضر وجود دارد، یکی مربوط به کالا و خدمات نهایی به غیر از مسکن و یکی مربوط به کالای مسکن. در بازار کالا و خدمات نهایی (به غیر از مسکن) شرایط تسویه عبارت خواهد بود از:

$$y_t = c_{O,t} + c_{R,t} + ik_t + yh_t \quad (40)$$

در واقع، میزان تولید بنگاه‌ها در این بخش باید برابر باشد با مجموع تقاضای مصرفی کالاهای نهایی خانوار صاحب‌خانه، تقاضای مصرفی کالاهای نهایی خانوار مستأجر، تقاضای سرمایه‌گذاری در سایر بخش‌ها به غیر از مسکن و میزان کالای ساخته شده موردنیاز برای تولید بخش مسکن (نهاده بنا). به عبارتی، تولید بنگاه‌های بخش کالا و خدمات نهایی (به غیر از مسکن) یا توسط خانوارها مصرف می‌شود یا سرمایه‌گذاری می‌شود و یا به عنوان نهاد در تولید مسکن مورد استفاده قرار می‌گیرد. همچنین، برای تسویه بازار مسکن لازم است که میزان عرضه مسکن‌های نوساز برابر با تقاضای سرمایه‌گذاری جدید در این بخش باشد:

$$IH_t = ih_t \quad (41)$$

در ادامه، به صورت خلاصه اجزای اصلی مدل تعادل عمومی پویای طراحی شده در قسمت‌های قبلی را مرور می‌کنیم. متغیرهای درونزای مدل به تفکیک بخش‌های مختلف عبارتند از:

- خانوار صاحب‌خانه - کالاهای نهایی مصرفی به غیر از مسکن، مسکن ملکی، مسکن اجاره‌ای، فراغت (نیروی کار)، سرمایه‌گذاری در بخش مسکن، سرمایه‌گذاری در بخش تولید کالا و خدمات، سرمایه‌گذاری در بخش تولید مسکن.
- خانوار مستأجر - کالای نهایی مصرفی به غیر از مسکن، مسکن اجاره‌ای، فراغت (نیروی کار)، سرمایه‌گذاری در اوراق بهادار.
- تولید کالا و خدمات (به غیر از مسکن) - میزان تولید کالا و خدمات، دستمزد نیروی کار، هزینه اجاره سرمایه فیزیکی.

- تولید مسکن- میزان مسکن تولیدی، نهاده سرمایه مالی، نهاده بنا، هزینه اجاره سرمایه مالی، قیمت زمین.
- بازار مسکن- قیمت حقیقی مسکن، هزینه اجاره مسکن، میزان مبادلات مسکن.
- دولت- درآمدهای مالیاتی، هزینه های دولت

متغیرهای برونزای مدل عبارتند از تمامی نرخ‌های مالیاتی از جمله نرخ مالیات بر مصرف نهایی (مالیات بر ارزش افزوده)، مالیات بر درآمد اشخاص حقیقی، مالیات بر درآمد اجاره سرمایه در بخش تولید کالا و خدمات (مالیات بر درآمد شرکت‌ها)، مالیات بر درآمد اجاره سرمایه در بخش تولید مسکن (مالیات بر درآمد حاصل از ساخت و فروش مسکن)، مالیات بر عایدی حقیقی املاک، مالیات بر نقل و انتقال، مالیات سالانه بر املاک و مالیات بر درآمد اجاره املاک، تورم حقیقی مسکن در دوره بلندمدت، پرداخت‌های انتقالی، درآمدهای نفتی و نهاده زمین برای تولید مسکن.

پارامترهای مدل عبارتند از نرخ تنزیل، عکس کشش جانشینی بین زمانی مصرف، عکس کشش جانشینی بین زمانی خدمات مسکن، عکس کشش جانشینی بین زمانی عرضه نیروی کار، اهمیت نسبی خدمات مسکن و فراغت در تابع مطلوبیت، پارامتر تعدیل سرمایه‌گذاری در بخش مسکن و سایر بخش‌ها، سهم نیروی کار (یا سرمایه) از تولید کالا و خدمات، سهم نهاده سرمایه در تولید مسکن، سهم نهاده بنا از تولید مسکن، نرخ استهلاک، درصد ثابت عرضه مسکن‌های موجود، متوسط نسبت هزینه اجاره به قیمت مسکن.

۴-۶ کالیبراسیون مدل

به منظور حل عددی^{۲۴} مدل تعادل عمومی مطالعه حاضر لازم است که مقادیر باثبات برخی از متغیرها و پارامترهای مدل کالیبره (مقداردهی) شود. برای محاسبه نسبت‌های باثبات متغیرهای مدل از داده‌های سری زمانی حساب‌های ملی ایران (به قیمت‌های ثابت سال ۱۳۸۳) برای دوره زمانی ۱۳۹۱-۱۳۷۰ منتشر شده توسط بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران استفاده شده است. لازم به ذکر است که به منظور سازگاری داده‌های تجربی با ویژگی‌های مدل طراحی شده در این تحقیق، از کل تولید ناخالص داخلی تنها مصرف بخش خصوصی و سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ماشین‌آلات و ساختمان در نظر گرفته شده است. سهم ۳۱ درصدی گروه

²⁴Numerical solution

مسکن از هزینه‌های مصرفی بخش خصوصی در دوره زمانی ۱۳۹۱-۱۳۷۰ دلالت روشنی بر اهمیت این بخش دارد.

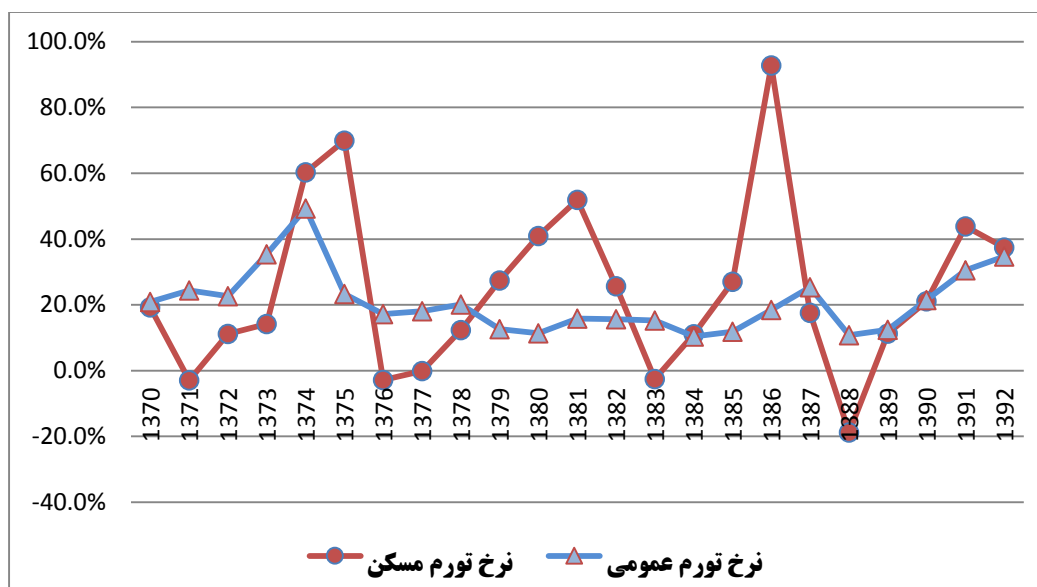
جدول (۱) نسبت‌ها و متغیرهای باثبات مقداردهی شده

نسبت‌ها و متغیرهای باثبات	مقدار (درصد)
نسبت هزینه‌های مصرفی بخش خصوصی به GDP	۶۷
سهم گروه مسکن از هزینه‌های مصرفی بخش خصوصی	۳۱
هزینه‌های سرمایه‌گذاری بخش خصوصی به GDP	۳۳
سهم ساختمان از هزینه‌های سرمایه‌گذاری	۴۹
نسبت مالیات بر اشخاص حقوقی به GDP	۳,۹
نسبت مجموع مالیات بر ارزش افزوده و مالیات بر کالا و خدمات (مالیات بر مصرف) به GDP	۲,۲
نسبت مالیات بر درآمد به GDP	۱,۱
نسبت مسکن ملکی به اجاره‌ای	۶۲
تورم حقیقی مسکن*	۳,۹

*منظور از تورم حقیقی مسکن، نرخ افزایش قیمت واحدهای مسکونی بعد از کسر نرخ افزایش سطح عمومی قیمت‌ها می‌باشد.

به منظور محاسبه تورم حقیقی بخش مسکن از داده‌های قیمت مسکن تهران و شاخص کل بهای کالاها و خدمات مصرفی در مناطق شهری ایران (۱۳۹۰=۱۰۰) در دوره زمانی ۱۳۷۰-۱۳۹۲ استفاده شده است. شواهد حاکی از این می‌باشد که متوسط نرخ رشد افزایش قیمت یک متر مربع واحد مسکونی در شهر تهران برابر با ۲۴/۷ درصد بوده است، همچنین، حداکثر و حداقل نرخ رشد قیمت مسکن در دوره مربوطه به ترتیب برابر ۹۲ و ۱۸- درصد بوده است. در مقابل، نرخ رشد سطح عمومی قیمت‌ها در همین دوره زمانی به طور متوسط برابر با ۲۰/۸ درصد بوده و حداکثر و حداقل آن نیز به ترتیب برابر با ۴۹ و ۱۰ درصد است. داده‌های مربوطه برای دوره زمانی مورد بررسی دلالت بر تورم حقیقی (عایدی حقیقی) ۳/۹ درصدی در بخش مسکن دارد.

نمودار (۱) روند نرخ تورم عمومی و نرخ تورم در بخش مسکن در دوره زمانی ۱۳۷۰-۱۳۹۲



در جدول شماره (۲) پارامترهای موردنیاز مدل مقداردهی شده است. پارامترهای نرخ تنزیل، اهمیت نسبی خدمات مسکن و فراغت در تابع مطلوبیت، سهم نهاده سرمایه و بنا در تابع تولید مسکن، متوسط نسبت اجاره بهای سالانه به قیمت مسکن و درصد ثابت عرضه مسکن‌های موجود از محاسبات تحقیق بدست آمده است. پارامتر نرخ تنزیل متناسب با معادله اوپلر (بهینه‌یابی مصرف بین دوره‌ای) در حالت یکنواخت^{۲۵} محاسبه شده است. با توجه به اینکه متوسط نرخ بازدهی حقیقی بخش مسکن در ۲۰ سال گذشته نزدیک به ۶ درصد بوده است و با فرض همین مقدار بازدهی برای سرمایه در سایر بخش‌ها، عامل تنزیل برابر با $\frac{1}{1/06}$ خواهد بود. پارامترهای اهمیت نسبی مسکن و فراغت در تابع مطلوبیت به‌گونه‌ای مقداردهی شده است که نسبت‌های باثبات متغیرها در وضعیت یکنواخت با مقدار ارائه شده در جدول (۱) تطابق داشته باشد.

به منظور محاسبه سهم نهاده سرمایه و بنا در تابع تولید مسکن از گزارش بانک مرکزی در مورد جزئیات فعالیت‌های ساختمانی بخش خصوصی در دوره زمانی ۱۳۸۲-۱۳۹۲ استفاده شده است. شواهد بدست آمده از این بررسی‌ها نشان می‌دهد که به طور متوسط سهم نهاده زمین و بنا از قیمت فروش یک واحد مسکونی به ترتیب برابر با ۴۰ و ۳۵ درصد بوده است. در این صورت سهم نهاده سرمایه کارآفرین برابر با ۲۵ درصد خواهد بود. همچنین، برای محاسبه متوسط نسبت اجاره بهای سالانه به قیمت مسکن از داده‌های سالانه شهر تهران در دوره زمانی ۱۳۸۲-۱۳۹۲ استفاده شده است. در نمودار شماره (۲) روند نسبت اجاره بهای سالانه به قیمت

²⁵Steady state

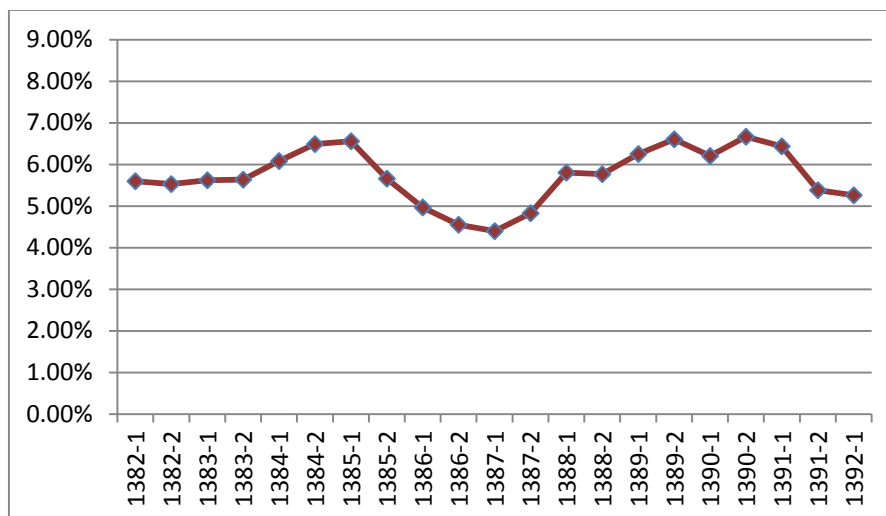
مسکن در دوره زمانی مزبور نشان داده شده است. آمارها حاکی از این می‌باشد که میانگین نسبت اجاره بهای سالانه به قیمت مسکن در ۱۰ سال گذشته حدود ۶ درصد بوده است. همچنین، درصد ثابت عرضه مسکن‌های موجود برابر با متوسط نسبت خرید و فروش املاک به کل املاک موجود برای سال‌های ۱۳۸۸ تا ۱۳۹۲ در نظر گرفته شده است.

جدول (۲) پارامترهای مقداردهی شده

پارامتر	مقدار	منبع
عامل تنزیل (β)	۰/۹۴	محاسبات تحقیق
عکس کشش جانشینی بین زمانی مصرف (σ_c)	۱/۵	زنگنه (۱۳۸۸)
عکس کشش جانشینی بین زمانی خدمات مسکن (σ_s)	۲	برزوزا و دیگران ^{۲۶} (۲۰۱۳)
عکس کشش جانشینی بین زمانی عرضه نیروی کار (σ_n)	۲/۱۷	طائی (۱۳۸۵)
اهمیت نسبی خدمات مسکن در تابع مطلوبیت (γ)	۲/۸	محاسبات تحقیق
اهمیت نسبی فراغت در تابع مطلوبیت (θ)	۰/۲	محاسبات تحقیق
پارامتر تعدیل سرمایه‌گذاری در بخش مسکن (K_h)	۰/۱	الپندا و زیوبیری (۲۰۱۳)
پارامتر تعدیل سرمایه‌گذاری در سایر بخش‌ها (K_k)	۰	الپندا و زیوبیری (۲۰۱۳)
سهم نیروی کار در تابع تولید کالا و خدمات (α)	۰/۵۹	شاهمردای (۱۳۸۷)
سهم نهاده سرمایه در تابع تولید مسکن (α_e)	۰/۲۵	محاسبات تحقیق
سهم نهاده بنا در تابع تولید مسکن (α_h)	۰/۳۵	محاسبات تحقیق
نرخ استهلاك (δ)	۰/۰۴	امینی (۱۳۸۴)
متوسط نسبت اجاره بهای سالانه به قیمت مسکن (ρ_h)	۰/۰۶	محاسبات تحقیق
درصد ثابت عرضه مسکن‌های موجود (K)	۰/۰۵	آمار سامانه رهگیری معاملات مسکن

²⁶Brzoza et al., 2013

نمودار (۲) نسبت هزینه اجاره سالانه به قیمت مسکن در دوره زمانی ۱۳۸۲-۱۳۹۲



۵-۶ نتایج

در این قسمت نتایج شبیه‌سازی وضع مالیات‌های مختلف در بخش مسکن در چارچوب مدل تعادل عمومی پویای طراحی شده در قسمت قبلی ارائه می‌شود. تمرکز اصلی بر روی بررسی اثرات مالیات‌ها در بازار مسکن و اندازه‌گیری هزینه نهایی اجتماعی این مالیات‌ها قرار دارد. همچنین، نحوه واکنش متغیرهای اصلی اقتصاد کلان به وضع مالیات‌های بخش مسکن مورد بررسی قرار می‌گیرد. به همین منظور، نتایج شبیه‌سازی شده وضع یک درصدی هر یک از مالیات‌های بخش مسکن به صورت جداگانه مورد بررسی قرار می‌گیرد. لازم به اشاره است که نتایج شبیه‌سازی شده با استفاده از الگوریتم- نیوتن^{۲۷} و با کمک نرم افزار متلب (MATLAB R2013) بدست آمده است.

۱-۵-۶ مالیات بر عایدی سرمایه

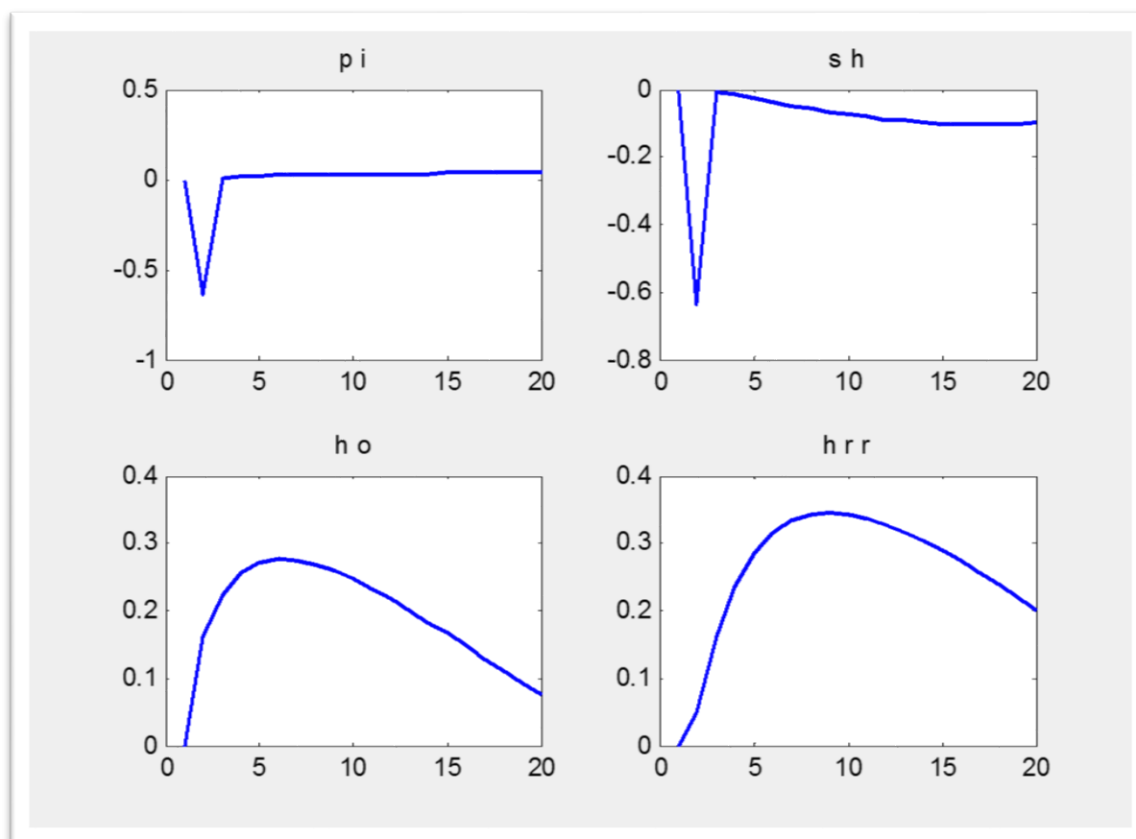
در این قسمت اثرات وضع مالیات بر عایدی سرمایه در بخش مسکن بر روی بازار مسکن و متغیرهای اقتصاد کلان بررسی می‌شود. عایدی سرمایه‌ای و درآمد اجاره در کنار نرخ استهلاک ساختمان، عوامل اصلی تشکیل دهنده بازدهی در بخش مسکن هستند. متوسط نرخ بازدهی حقیقی بخش مسکن در دوره زمانی ۱۳۷۰-۱۳۹۲

²⁷Newton-algorithm

با احتساب عایدی سرمایه‌ای $3/9$ درصدی پس از کسر تعدیلات تورمی و درآمد اجاره‌ای سالانه برابر با 6 درصد قیمت مسکن و نرخ استهلاک 4 درصدی، برابر با 6 درصد می‌باشد. در چنین شرایطی وضع یک درصد مالیات بر عایدی سرمایه با ثبات سایر شرایط منجر به کاهش $0/0004$ درصدی نرخ بازدهی مسکن می‌گردد. در واقع، وضع مالیات بر عایدی سرمایه‌ای املاک منجر به کاهش بازدهی بخش مسکن و در نتیجه کاهش تقاضای سرمایه‌گذاری در این بخش می‌گردد. همچنین، حجم مبادلات مسکن‌های موجود در اثر وضع مالیات بر عایدی املاک کاهش می‌باید. در ادامه به بررسی نحوه واکنش متغیرهای بازار مسکن به وضع مالیات بر عایدی حقیقی سرمایه‌ای مسکن پرداخته می‌شود.

در نمودار شماره (۳) نحوه واکنش متغیرهای بازار مسکن در اثر وضع مالیات یک درصدی بر عایدی حقیقی املاک به صورت درصد انحراف از مقادیر باثبات نشان داده شده است. نتایج شبیه‌سازی شده در بخش مسکن اقتصاد ایران حاکی از آن است که وضع مالیات یک درصدی بر عایدی حقیقی املاک منجر به کاهش موقتی $0/6$ درصدی نرخ تورم حقیقی مسکن و حجم مبادلات مسکن از مقادیر باثباتشان می‌گردد. در توضیح این موضوع می‌توان گفت که اعمال مالیات بر عایدی سرمایه‌ای املاک از طریق کاهش بازدهی این بخش باعث کاهش تقاضای سرمایه‌گذاری می‌گردد و از سوی دیگر، با توجه به عدم تأثیرپذیری عرضه املاک نوساز از این مالیات، در مجموع با کاهش سطح قیمت‌های مسکن مواجه می‌شویم. در اثر کاهش سطح قیمت‌های مسکن، تقاضای مسکن ملکی خانوار صاحب‌خانه و تقاضای مسکن اجاره‌ای خانوار مستأجر با افزایش همراه می‌شود. البته لازم به اشاره است که تقاضای مسکن ملکی و اجاره‌ای به تدریج واکنش نشان می‌دهند به گونه‌ای که تغییرات این دو متغیر به ترتیب بعد از سپری شدن 6 و 8 دوره به حداکثر خود می‌رسد. از سوی دیگر، افزایش تقاضای مسکن ملکی به معنی کاهش عرضه مسکن‌های اجاره‌ای نیز هست. در این صورت، افزایش تقاضای مسکن اجاره‌ای و کاهش عرضه آن منجر به افزایش نسبت هزینه اجاره به قیمت مسکن می‌گردد. شواهد بدست آمده نشان می‌دهد که در اثر وضع مالیات بر عایدی حقیقی املاک، نسبت هزینه اجاره به قیمت مسکن به میزان $0/003$ درصد افزایش می‌یابد.

نمودار (۳) اثرات وضع مالیات بر عایدی املاک در بازار مسکن (با نرخ یک درصد)

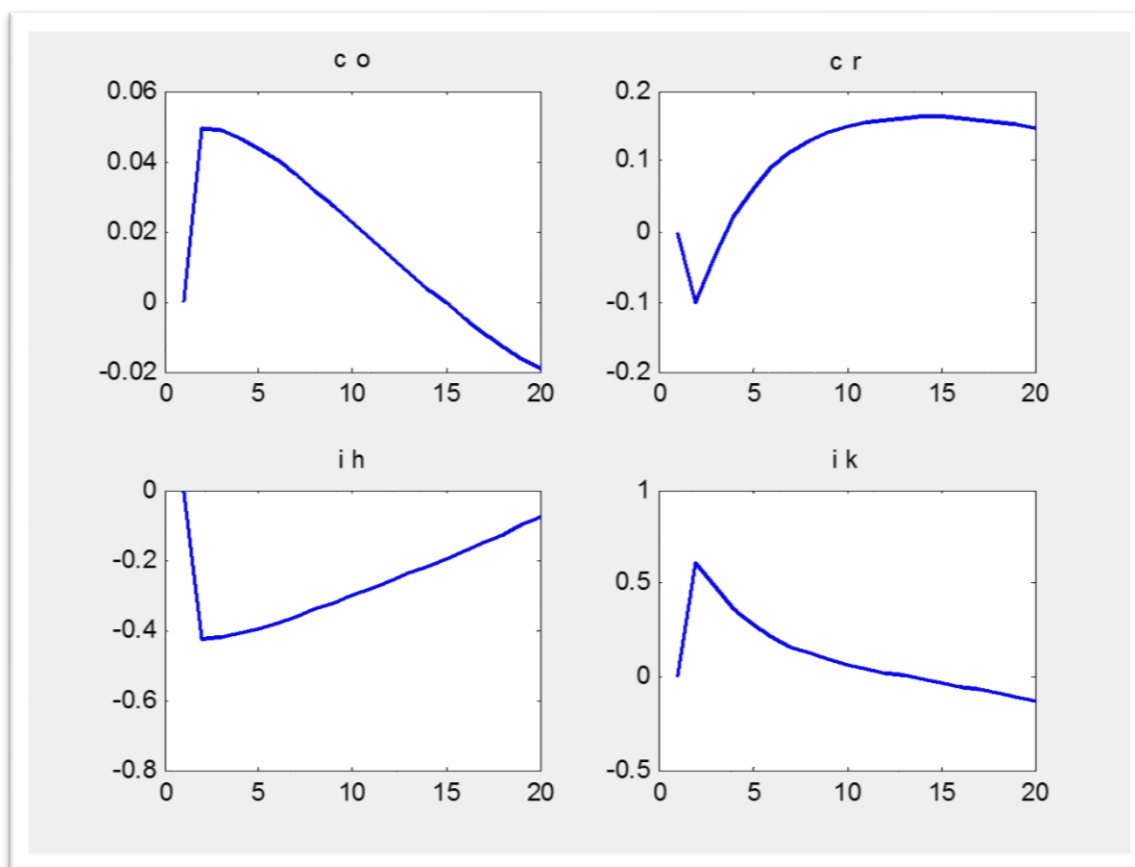


pi ، sh ، ho و hrr به ترتیب نشان‌دهنده تورم مسکن، حجم مبادلات مسکن، مسکن ملکی و مسکن اجاره‌ای است.

در ادامه، به بررسی اثرات وضع مالیات بر عایدی املاک بر روی متغیرهای اقتصاد کلان پرداخته می‌شود. نتایج شبیه‌سازی شده دلالت بر این دارد که وضع مالیات با نرخ یک درصد بر عایدی حقیقی املاک منجر به افزایش جزئی ۰/۰۵ درصدی مصرف خانوار صاحب‌خانه از مقدار باثباتش می‌گردد. البته به تدریج این افزایش مصرف تعدیل می‌شود و حتی بعد از طی چند دوره زمانی به حدی کمتری از میزان اولیه مصرف می‌رسد. برای خانوار مستأجر تقریباً برعکس این موضوع اتفاق می‌افتد، به این صورت که میزان مصرف این نوع خانوار ابتدا به میزان ۰/۱ درصد از مقدار باثباتش کمتر می‌شود اما به مرور افزایش می‌یابد و در نهایت با افزایش تقریباً ۰/۲ درصدی از مقدار باثبات اولیه مواجه می‌شود. همچنین، شواهد بدست آمده نشان می‌دهد که سرمایه‌گذاری در بخش مسکن با کاهش ۰/۴ درصدی مواجه می‌شود. البته این کاهش موقتی است و به تدریج میزان سرمایه‌گذاری به مقدار باثبات اولیه می‌رسد. در مقابل، کاهش بازدهی بخش مسکن منجر به افزایش سرمایه‌گذاری در سایر

بخش‌ها می‌گردد. به گونه‌ای که میزان سرمایه‌گذاری در سایر بخش‌ها با افزایش موقتی ۰/۵ درصدی از مقدار باثبات اولیه‌اش مواجه می‌شود.

مودار (۴) اثرات وضع مالیات بر عایدی املاک بر متغیرهای اقتصاد کلان (با نرخ یک درصد)



co, crih, ik, به ترتیب نشان‌دهنده مصرف خانوار صاحب‌خانه، مصرف خانوار مستأجر، سرمایه‌گذاری در بخش مسکن و سرمایه‌گذاری در سایر بخش‌ها است.

در جدول شماره (۳) میزان درآمد مالیاتی حاصل از وضع مالیات یک درصدی بر عایدی حقیقی مسکن (به صورت درصدی از تولید ناخالص داخلی) و هزینه نهایی اجتماعی این مالیات گزارش شده است. یافته‌های بدست آمده نشان می‌دهد که درآمد جمع‌آوری شده حاصل از این مالیات در سال اول تقریباً برابر با ۰/۰۵ درصد تولید ناخالص داخلی خواهد بود و در سال دهم این مقدار به ۰/۰۶ می‌رسد. همچنین، شواهد حاکی از آن

است که هزینه نهایی اجتماعی این مالیات در سال اول برابر با $2/33$ واحد خواهد بود و به تدریج با واکنش عوامل اقتصادی این هزینه تعدیل می‌شود و به $1/14$ واحد می‌رسد.

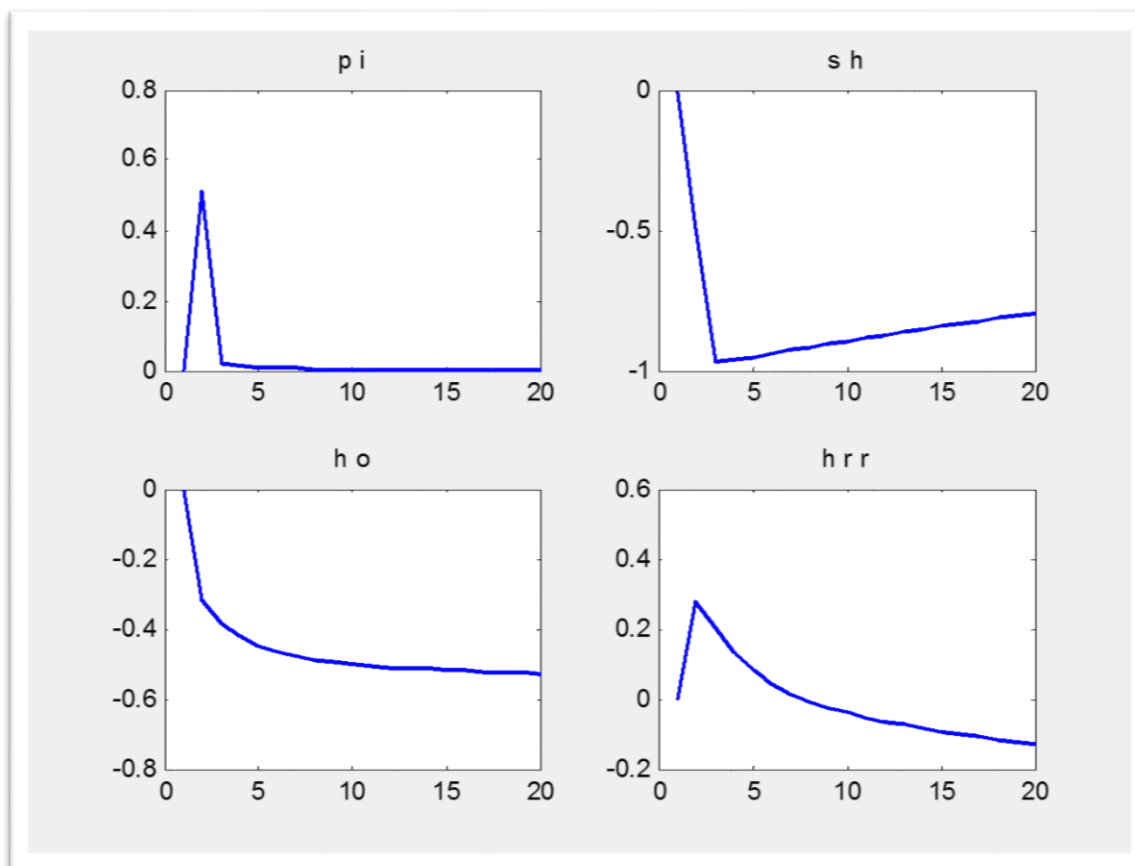
جدول (۳) درآمد مالیاتی و هزینه نهایی اجتماعی مالیات بر عایدی حقیقی املاک (با نرخ یک درصد)

سال اول	سال پنجم	سال دهم	
$0/005$	$0/006$	$0/006$	درآمد مالیاتی (درصدی از تولید ناخالص داخلی)
$2/33$	$1/52$	$1/14$	هزینه نهایی اجتماعی مالیات بر عایدی املاک

۶-۵-۲ مالیات بر نقل و انتقال

در اینجا به بررسی واکنش بازار مسکن و متغیرهای اقتصاد کلان به وضع مالیات یک درصدی بر نقل و انتقال مسکن پرداخته می‌شود. در نمودار شماره (۵) نحوه واکنش متغیرهای بازار مسکن در اثر وضع مالیات یک درصدی بر نقل و انتقال املاک به صورت درصد انحراف از مقادیر باثبات نشان داده شده است. شواهد حاکی از این است که این مالیات موجب افزایش موقتی $0/5$ درصدی نرخ تورم مسکن از مقدار باثباتش می‌گردد. این موضوع دلالت دارد که با توجه به کشش کم منحنی عرضه مسکن، تقریباً نصف مالیات وضع شده توسط خریداران مسکن پرداخت می‌شود. یافته‌های شبیه‌سازی شده نشان می‌دهد که حجم مبادلات مسکن در دوره اول تقریباً به میزان یک درصد از مقدار باثباتش کمتر می‌شود. هر چند که به تدریج در اثر افزایش حجم مسکن‌های موجود، میزان مبادلات مسکن افزایش می‌یابد اما هیچ‌گاه به مقدار اولیه خود نمی‌رسد. لازم به اشاره است که این شواهد با مباحث نظری سازگاری دارد. مالیات بر نقل و انتقال از طریق افزایش هزینه مبادله و کاهش جذابیت بازار مسکن باعث کاهش حجم مبادلات این بازار می‌گردد. همچنین، نتایج حاکی از این است که تقاضای مسکن ملکی با کاهش دائمی $0/5$ درصدی و تقاضای مسکن اجاره‌ای با افزایش $0/2$ درصدی از مقدار باثبات اولیه مواجه می‌شوند.

نمودار (۵) اثرات وضع مالیات بر نقل و انتقال در بازار مسکن (با نرخ یک درصد)

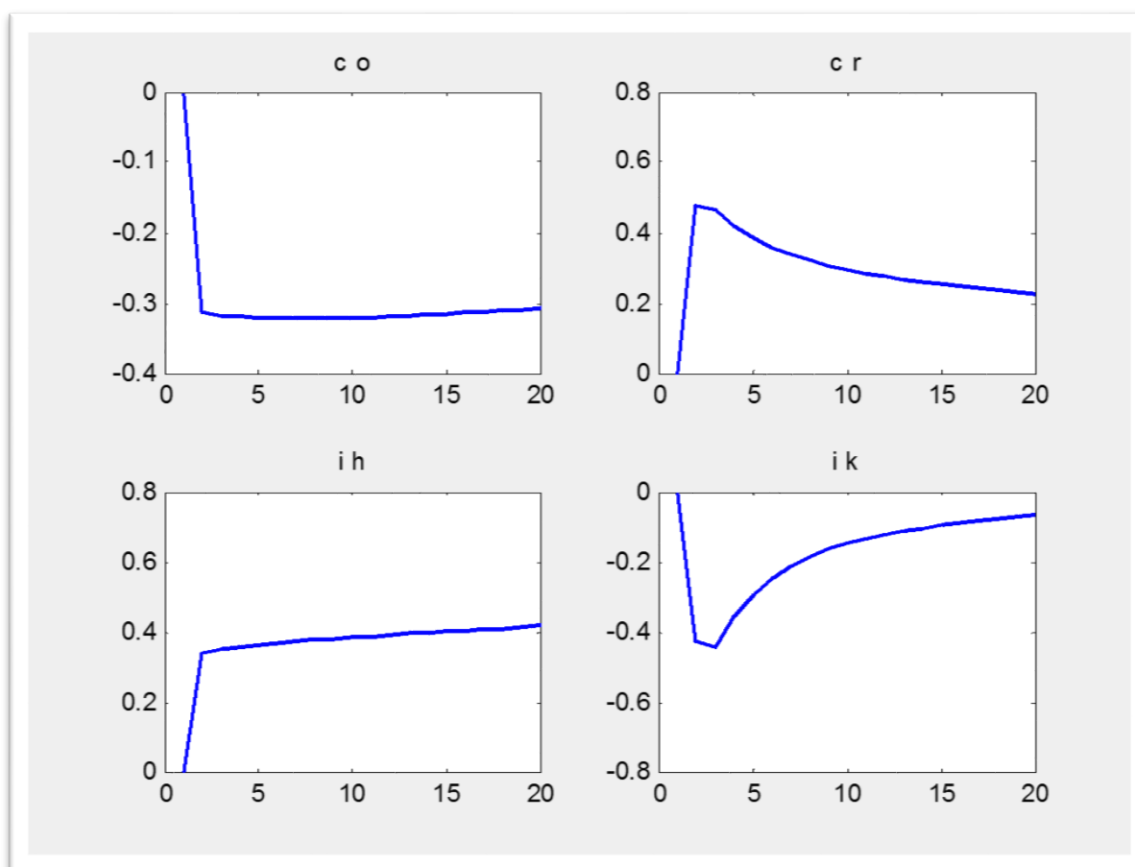


pi ، sh ، ho و hrr به ترتیب نشان‌دهنده تورم مسکن، حجم مبادلات مسکن، مسکن ملکی و مسکن اجاره‌ای است

در نمودار شماره (۶) نحوه اثرپذیری متغیرهای اقتصاد کلان از وضع مالیات یک درصدی بر نقل و انتقال املاک به صورت درصد انحراف از مقادیر باثبات نشان داده شده است. نتایج بدست آمده حاکی از این است که وضع این مالیات منجر به کاهش دایمی مصرف کالاهای نهایی خانوار صاحب‌خانه به میزان ۰/۳ درصد می‌گردد. از سوی دیگر، مصرف کالاهای نهایی خانوار مستأجر با افزایش ۰/۵ درصدی نسبت به مقدار باثبات اولیه مواجه می‌شود. همچنین، شواهد شبیه‌سازی شده نشان می‌دهد که متغیر سرمایه‌گذاری در بخش مسکن در اثر افزایش قیمت-های مسکن با افزایش ۰/۴ درصدی واکنش نشان می‌دهد و در مقابل، سرمایه‌گذاری در سایر بخش‌ها به میزان ۰/۴ درصد کاهش می‌یابد. البته لازم به اشاره است که سرمایه‌گذاری در سایر بخش‌ها پس از طی چند دوره

زمانی به مقدار باثبات اولیه خود می‌رسد. در توضیح این رفتارها می‌توان اشاره نمود که با افزایش قیمت و بازدهی مسکن، خانوار صاحب‌خانه سهم بیشتری از درآمد خود را صرف سرمایه‌گذاری در بخش مسکن می‌نماید و در مقابل سرمایه‌گذاری در سایر بخش‌ها و مصرف خانوار (هم کالاهای نهایی و هم خدمات مسکن) کاهش می‌یابد.

نمودار (۶) اثرات وضع مالیات بر نقل و انتقال مسکن بر روی متغیرهای اقتصاد کلان (با نرخ یک درصد)



co، crih، ik، به ترتیب نشان‌دهنده مصرف خانوار صاحب‌خانه، مصرف خانوار مستأجر، سرمایه‌گذاری در بخش مسکن و سرمایه‌گذاری در سایر بخش‌ها است.

در جدول شماره (۴) میزان درآمد مالیاتی حاصل از وضع مالیات یک درصدی بر نقل و انتقال املاک (به صورت درصدی از تولید ناخالص داخلی) و هزینه نهایی اجتماعی این مالیات گزارش شده است. نتایج شبیه‌سازی شده

نشان می‌دهد که درآمد جمع‌آوری شده حاصل از این مالیات تقریباً برابر با ۰/۱ درصد تولید ناخالص داخلی می‌باشد. همچنین، برآوردهای انجام شده حاکی از این است که هزینه نهایی اجتماعی این مالیات در سال اول اعمال برابر با ۱/۷۷ واحد است که به تدریج با واکنش عوامل اقتصادی کاهش می‌یابد و ۱/۳۱ واحد می‌رسد.

جدول (۴) درآمد مالیاتی و هزینه نهایی اجتماعی مالیات بر نقل و انتقال املاک (با نرخ یک درصد)

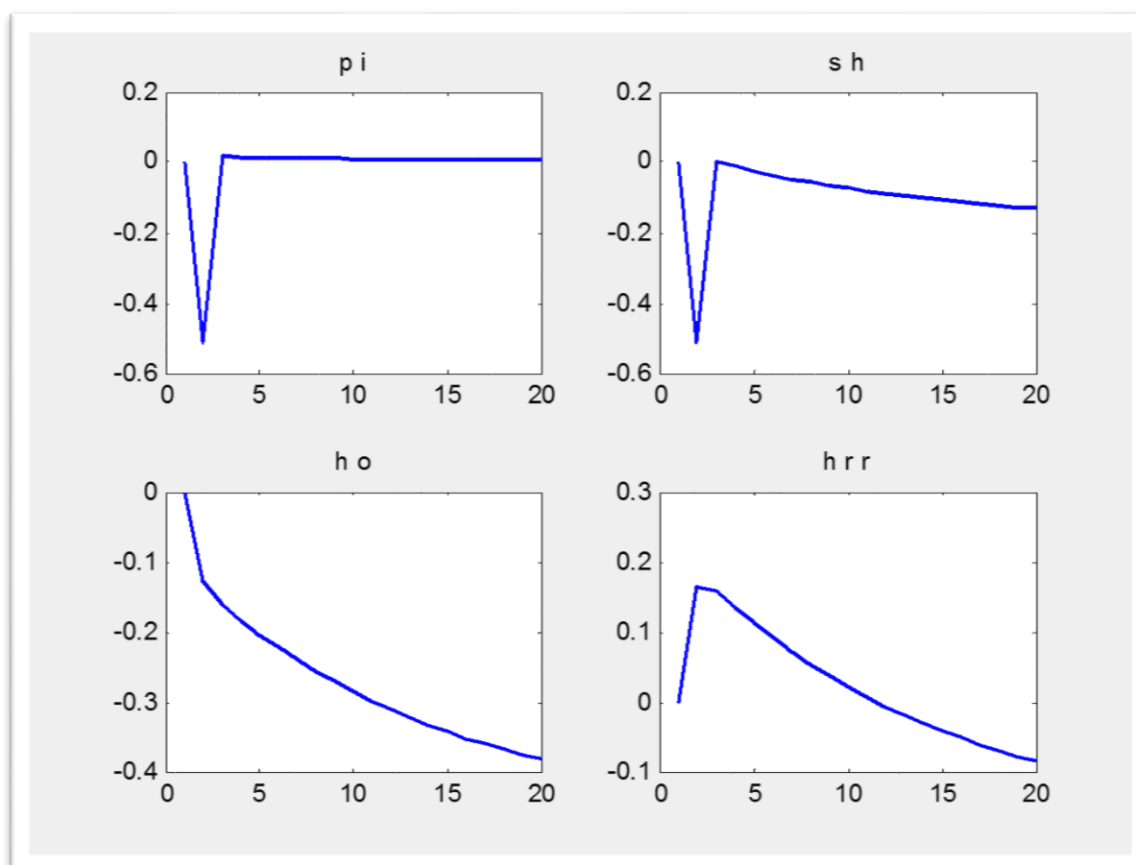
سال اول	سال پنجم	سال دهم
۰/۱	۰/۱	۰/۱
درآمد مالیاتی (درصدی از تولید ناخالص داخلی)		
۱/۷۷	۱/۵۱	۱/۳۱
هزینه نهایی اجتماعی مالیات بر نقل و انتقال		

۶-۵-۳ مالیات سالانه بر املاک

در این قسمت اثرات شبیه‌سازی شده وضع یک درصد مالیات سالانه بر املاک بر روی متغیرهای بازار مسکن و متغیرهای اقتصاد کلان گزارش می‌شود. در نمودار (۷) واکنش متغیرهای بازار مسکن به صورت درصد انحراف از مقادیر باثبات نشان داده شده است. یافته‌های بدست آمده نشان می‌دهد که تورم بخش مسکن و حجم مبادلات بخش مسکن به صورت موقتی به میزان ۰/۶ درصد از مقدار باثبات اولیه کاهش می‌یابند. همچنین، شواهد حاکی از این است تقاضای مسکن ملکی با کاهش مواجه می‌شود، به این صورت که بعد از طی ۲۰ دوره زمانی تقاضای مسکن ملکی به میزان ۰/۴ درصد از مقدار باثبات اولیه کمتر خواهد بود. در مقابل، تقاضای مسکن اجاره‌ای ابتدا با افزایش ۰/۲ درصدی مواجه می‌شود اما به مرور مقدار این تقاضا نیز کاهش می‌یابد به گونه‌ای که از مقدار باثبات اولیه کمتر خواهد بود. اعمال مالیات سالانه بر املاک از طریق افزایش هزینه استفاده از خدمات مسکن منجر به کاهش قیمت این دارایی می‌گردد. همچنین، افزایش هزینه مصرف خدمات مسکن باعث کاهش دائمی در تقاضای مسکن ملکی می‌شود. هر چند که وضع این مالیات منجر به افزایش هزینه استفاده از خدمات مسکن برای خانوارهای اجاره نشین نیز می‌شود اما عرضه بیشتر مسکن اجاره‌ای توسط خانوارهای صاحب‌خانه با کاهش نسبت هزینه اجاره به قیمت مسکن، مقداری از این افزایش هزینه را برای خانوارهای اجاره نشین کاهش می‌-

دهد. در کل، می‌توان گفت که اعمال مالیات سالانه بر املاک باعث افزایش هزینه نسبی استفاده از خدمات مسکن برای خانوار دارای مسکن ملکی می‌گردد.

نمودار (۷) اثرات وضع مالیات سالانه بر املاک در بازار مسکن (با نرخ یک درصد)

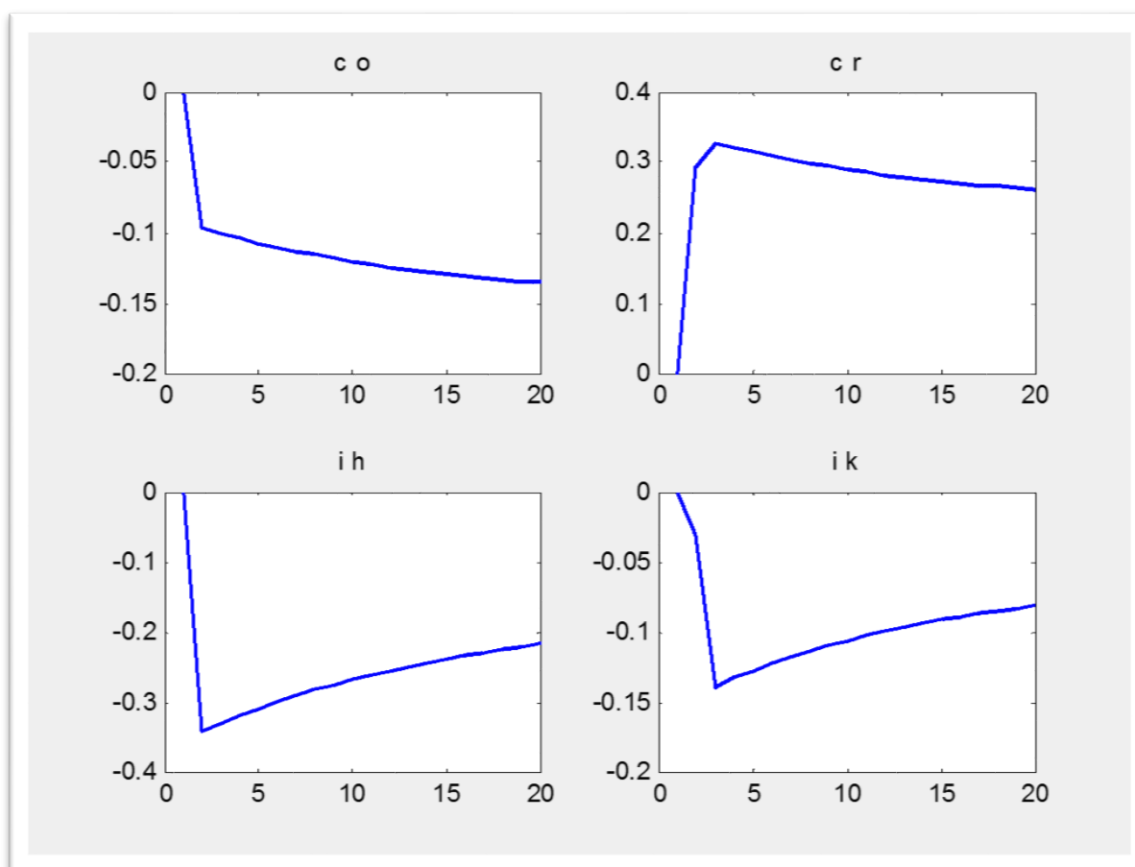


π ، sh ، ho و hrr به ترتیب نشان‌دهنده تورم مسکن، حجم مبادلات مسکن، مسکن ملکی و مسکن اجاره‌ای است.

در نمودار (۸) واکنش متغیرهای اقتصاد کلان به وضع مالیات سالانه بر املاک به صورت درصد انحراف از مقادیر باثبات نشان داده شده است. نتایج شبیه‌سازی شده دلالت بر این دارد که تمامی متغیرهای مورد بررسی به غیر از مصرف کالاهای نهایی خانوار مستأجر با کاهش دائمی از مقدار باثبات خود واکنش نشان می‌دهند، به این صورت که متغیرهای مصرف کالاهای نهایی خانوار صاحب‌خانه، سرمایه‌گذاری در بخش مسکن و سرمایه‌گذاری در سایر بخش‌ها به ترتیب با کاهش ۰/۱۲، ۰/۲، و ۰/۱۱ درصدی مواجه می‌شوند. اما متغیر مصرف کالاهای

نهایی خانوار مستأجر به صورت دائمی به میزان $0/3$ درصد از مقدار باثباتش بیشتر می‌شود. در توضیح این موضوع می‌توان گفت که اعمال مالیات سالانه بر املاک باعث افزایش هزینه نسبی این کالا در مقابل سایر کالاهای مصرفی می‌شود و با افزایش مصرف کالاهایی نهایی (به غیر از مسکن) و کاهش سرمایه‌گذاری همراه خواهد بود.

نمودار (۸) اثرات وضع مالیات سالانه بر املاک بر روی متغیرهای اقتصاد کلان (با نرخ یک درصد)



co، crih، ik، به ترتیب نشان‌دهنده مصرف خانوار صاحب‌خانه، مصرف خانوار مستأجر، سرمایه‌گذاری در بخش مسکن و سرمایه‌گذاری در سایر بخش‌ها است.

در ادامه، به بررسی میزان درآمد مالیاتی جمع‌آوری شده و هزینه نهایی اجتماعی وضع یک درصد مالیات سالانه بر املاک (به صورت درصدی از تولید ناخالص داخلی) پرداخته می‌شود. نتایج شبیه‌سازی شده حاکی از این

است که درآمد مالیاتی جمع‌آوری شده حاصل از این مالیات تقریباً برابر با ۰/۲۱ درصد تولید ناخالص داخلی خواهد بود. همچنین، برآوردها نشان می‌دهد که هزینه نهایی اجتماعی این مالیات در زمان اجرای آن برابر ۱/۴۶ واحد می‌باشد و به تدریج با واکنش عوامل اقتصادی این هزینه تعدیل می‌شود و به ۱/۴۰ واحد می‌رسد.

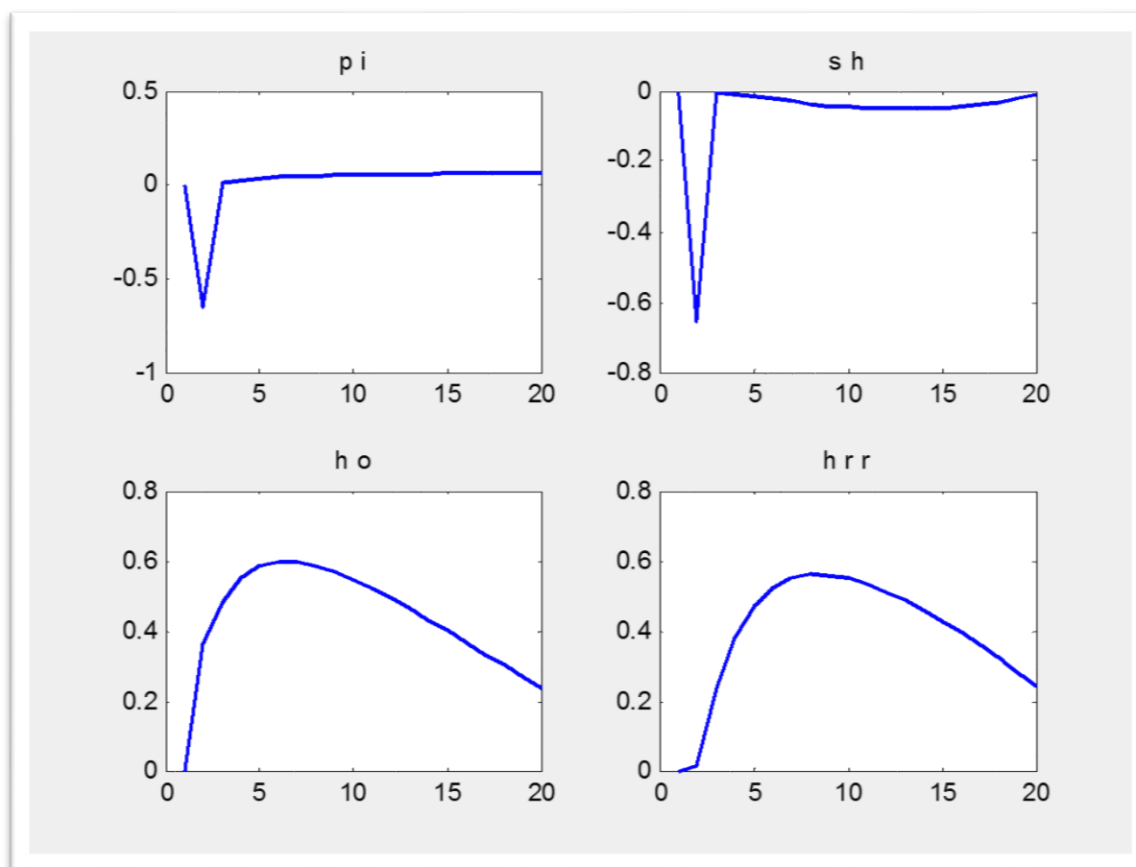
جدول (۵) درآمد مالیاتی و هزینه نهایی اجتماعی مالیات سالانه بر املاک (با نرخ یک درصد)

سال اول	سال پنجم	سال دهم
۰/۲۱	۰/۲۱	۰/۲۱
درآمد مالیاتی (درصدی از تولید ناخالص داخلی)		
۱/۴۶	۱/۴۶	۱/۴۰
هزینه نهایی اجتماعی مالیات سالانه بر املاک		

۶-۵-۴ مالیات بر درآمد اجاره

در ادامه، نتایج شبیه‌سازی وضع مالیات بر درآمد اجاره با نرخ یک درصد در چارچوب مدل تعادل عمومی پویا مورد ارزیابی قرار می‌گیرد. ابتدا، به بررسی اثرات وضع این مالیات بر روی متغیرهای بازار مسکن پرداخته می‌شود. وضع مالیات بر درآمد اجاره املاک باعث می‌شود که تورم حقیقی بخش مسکن و حجم مبادلات مسکن به صورت موقتی به مقدار ۰/۶ درصد از مقادیر باثبات خود کمتر شوند. از لحاظ نظری، اخذ مالیات از درآمد حاصل از نگهداری یک دارایی منجر به کاهش بازدهی و در نتیجه کاهش ارزش آن دارایی می‌گردد. نتایج شبیه‌سازی شده نیز دلالت بر کاهش ارزش دارایی مسکن بعد از وضع مالیات بر درآمد اجاره دارد. از سوی دیگر، اعمال این مالیات از طریق کاهش سطح قیمت‌ها منجر به افزایش تقاضای مسکن ملکی و مسکن اجاره‌ای می‌گردد. به این صورت که تقاضای مسکن ملکی و اجاره‌ای پس از طی ۷ دوره زمانی به میزان ۰/۶ درصد از مقدار باثبات اولیه خود بیشتر می‌شود اما به مرور این افزایش به مقدار ۰/۲ درصد کاهش می‌یابد.

نمودار (۹) اثرات وضع مالیات بر درآمد اجاره در بازار مسکن (با نرخ یک درصد)

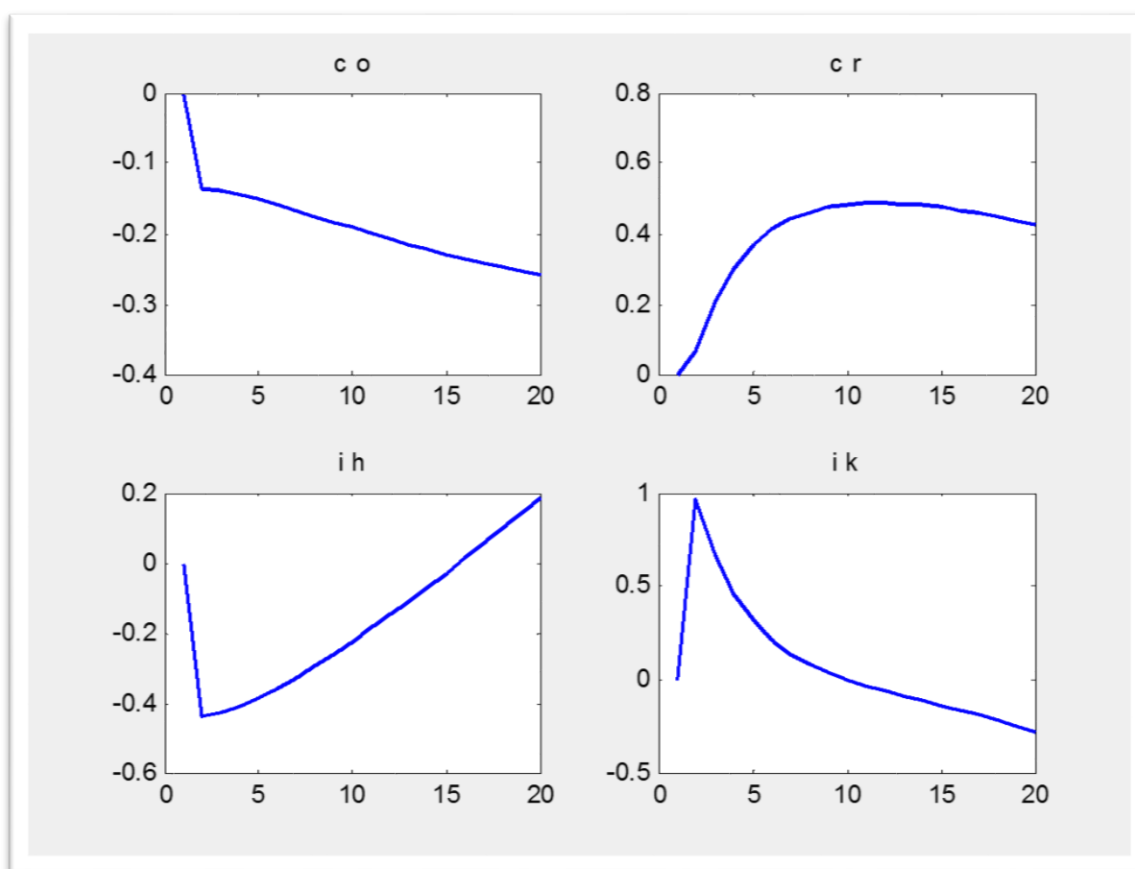


π ، sh ، ho و hrr به ترتیب نشان‌دهنده تورم مسکن، حجم مبادلات مسکن، مسکن ملکی و مسکن اجاره‌ای است.

در نمودار شماره (۱۰) نحوه واکنش متغیرهای اقتصاد کلان به وضع مالیات یک درصدی بر درآمد اجاره املاک به صورت درصد انحراف از مقادیر باثبات نشان داده شده است. شواهد شبیه‌سازی شده حاکی از این است که در اثر وضع مالیات بر درآمد اجاره، متغیر مصرف کالاهای نهایی خانوار صاحب‌خانه در طول زمان کاهش خواهد یافت، به گونه‌ای که در بلندمدت این متغیر تقریباً به میزان ۰/۳ درصد از مقدار باثبات اولیه خود کمتر خواهد بود. در مقابل، مصرف کالاهای نهایی خانوار مستأجر با افزایش ۰/۴ درصدی نسبت به مقدار اولیه خود مواجه می‌شود. همچنین، یافته‌های شبیه‌سازی شده حاکی از این است که اعمال این مالیات منجر به کاهش سرمایه‌گذاری در بخش مسکن و در مقابل، افزایش سرمایه‌گذاری در سایر بخش‌ها می‌گردد. به این صورت که وضع مالیات یک درصدی بر درآمد اجاره، سرمایه باعث تغییر ۰/۴- و ۱/۱ درصدی در سرمایه‌گذاری در بخش مسکن و سرمایه‌گذاری در سایر بخش‌ها می‌گردد. کاهش بازدهی نسبی بخش مسکن در مقابل سایر دارایی‌ها در اثر

اخذ مالیات از درآمد اجاره باعث افزایش حجم سرمایه‌گذاری در سایر بخش‌ها می‌شود. البته لازم به اشاره است که واکنش متغیرهای سرمایه‌گذاری در بخش ساختمان و سرمایه‌گذاری در سایر بخش‌ها موقتی است و به تدریج از بین می‌رود.

نمودار (۱۰) اثرات وضع مالیات بر درآمد اجاره بر روی متغیرهای اقتصاد کلان (با نرخ یک درصد)



co، crih، ik، به ترتیب نشان‌دهنده مصرف خانوار صاحب‌خانه، مصرف خانوار مستأجر، سرمایه‌گذاری در بخش مسکن و سرمایه‌گذاری در سایر بخش‌ها است.

در جدول شماره (۷) میزان درآمد مالیاتی حاصل از وضع مالیات یک درصدی بر درآمد اجاره املاک (به صورت درصدی از تولید ناخالص داخلی) و هزینه نهایی اجتماعی این مالیات گزارش شده است. نتایج شبیه‌سازی شده نشان می‌دهد که درآمد جمع‌آوری شده حاصل از این مالیات تقریباً برابر با ۰/۰۷ درصد تولید ناخالص داخلی

می‌باشد. همچنین، برآوردهای انجام شده حاکی از این است که هزینه نهایی اجتماعی این مالیات در سال اول برابر با ۱/۲۸ واحد خواهد بود و با واکنش عوامل اقتصادی در سال دهم به ۱/۱۲ واحد کاهش می‌یابد.

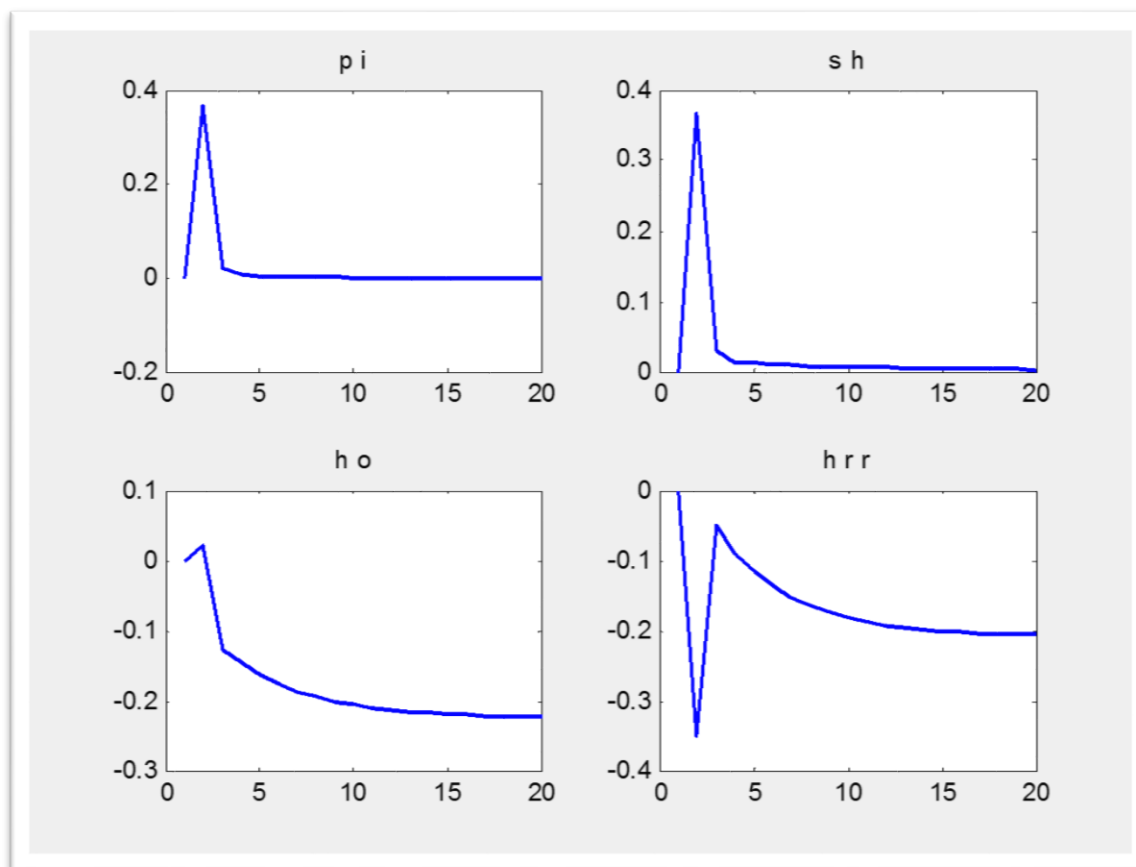
جدول (۶) درآمد مالیاتی و هزینه نهایی اجتماعی مالیات بر درآمد اجاره (با نرخ یک درصد)

سال اول	سال پنجم	سال دهم	
۰/۰۷	۰/۰۷	۰/۰۷	درآمد مالیاتی (درصدی از تولید ناخالص داخلی)
۱/۲۸	۱/۲۵	۱/۱۲	هزینه نهایی اجتماعی مالیات بر درآمد اجاره

۶-۵-۵ مالیات بر درآمد حاصل از ساخت و فروش

در این قسمت به عنوان آخرین مالیات مورد بررسی در بخش مسکن، اثرات مالیات بر درآمد حاصل از ساخت و فروش مسکن مورد بررسی قرار می‌گیرد. نتایج شبیه‌سازی شده وضع مالیات یک درصدی بر درآمد حاصل از ساخت و فروش مسکن به صورت درصد انحراف از مقادیر باثبات در نمودار شماره (۱۱) نشان داده شده است. شواهد حاکی از آن است که وضعیت مالیات بر سود تولیدگندگان مسکن منجر به افزایش موقتی ۰/۴ درصدی در قیمت مسکن می‌گردد. در واقع، با توجه به کشش پایین عرضه مسکن در کوتاه‌مدت این اثر نمی‌تواند چندان بزرگ باشد. افزایش قیمت مسکن تقریباً به همان اندازه به همراه افزایش مبادلات مسکن خواهد بود. همان‌گونه که در قسمت مدلسازی اشاره شد، در این مطالعه مبادلات مسکن به صورت تابعی مستقیم از تغییرات قیمتی مسکن مدلسازی شده است. همچنین، شواهد بدست آمده دلالت بر کاهش تقاضای مسکن ملکی در اثر افزایش قیمت مسکن دارد. به گونه‌ای که تقاضای مسکن ملکی در بلندمدت به اندازه ۰/۲ درصد از مقدار باثبات اولیه خود کمتر خواهد بود. تقاضای مسکن استجاری نیز با کاهش نسبت به مقدار اولیه خود مواجه می‌شود. به این صورت که ابتدا با کاهش ۰/۳ درصدی مواجه می‌شود و بعد از طی نوساناتی این کاهش به ۰/۲ درصد مقدار باثبات اولیه می‌رسد.

نمودار (۱۱) اثرات وضع مالیات بر درآمد حاصل از ساخت و فروش در بازار مسکن (با نرخ یک درصد)

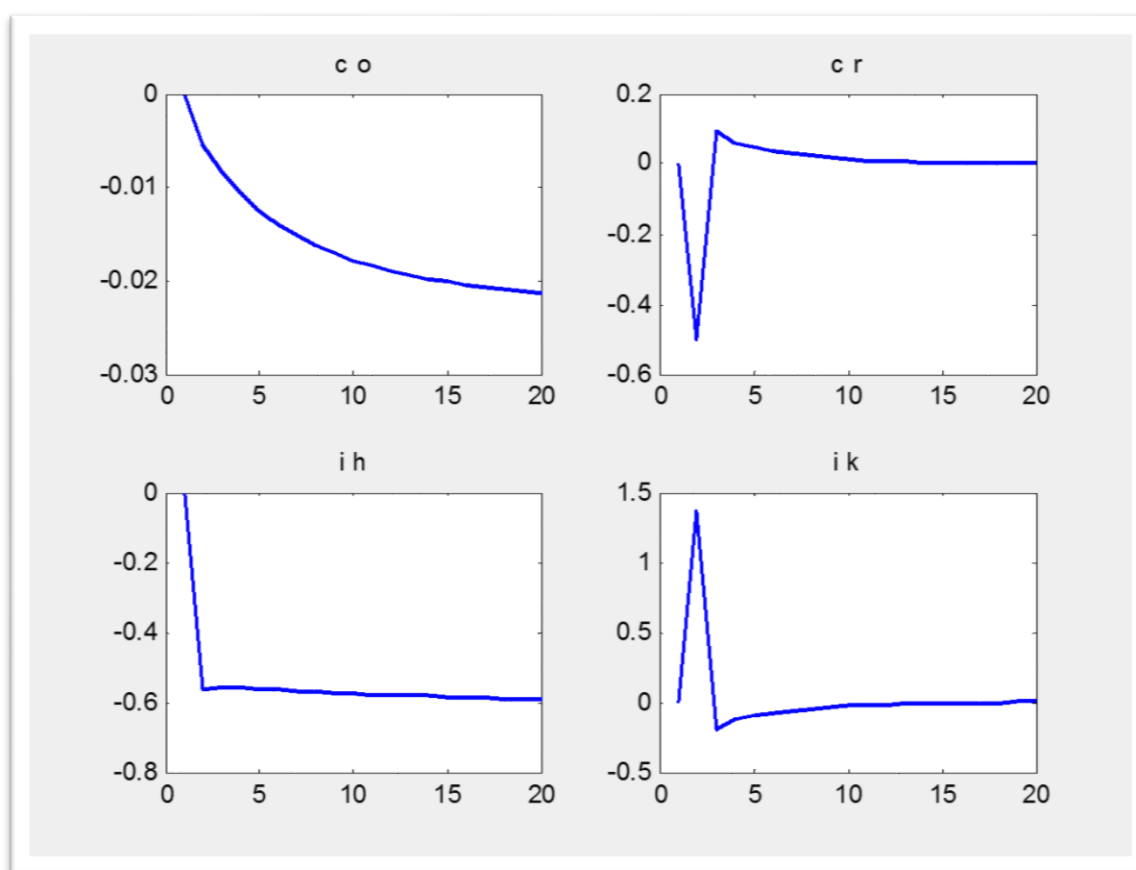


pi ، sh ، ho و hrr به ترتیب نشان‌دهنده تورم مسکن، حجم مبادلات مسکن، مسکن ملکی و مسکن اجاره‌ای است.

اثرات وضع مالیات یک درصدی بر درآمد حاصل از ساخت و فروش مسکن بر روی متغیرهای اقتصاد کلان در نمودار شماره (۱۲) نشان داده شده است. شواهد حاکی از آن است که مصرف خانوار صاحب‌خانه و خانوار مستأجر با کاهش مواجه می‌شود. به این صورت که مصرف خانوار صاحب‌خانه در نهایت به مقدار جزئی ۰/۰۲ درصد از مقدار باثبات اولیه خود کمتر خواهد بود. در مقابل، مصرف خانوار مستأجر با کاهش موقتی ۰/۴ مواجه می‌شود که بعد چند دوره زمانی به مقدار باثبات اولیه خود برمی‌گردد. همچنین، شواهد شبیه‌سازی شده نشان می‌دهد که وضع مالیات بر درآمد حاصل از ساخت و فروش مسکن منجر به کاهش ۰/۶ درصدی سرمایه‌گذاری

در این بخش می‌گردد. در واقع، اخذ مالیات بر سرمایه کارآفرین در بخش مسکن به همراه کاهش عرضه این نهاده و در نتیجه کاهش عرضه مسکن‌های نوساز خواهد بود. در مقابل، بخشی از این سرمایه وارد بخش تولید کالا و خدمات شده و منجر به افزایش موقتی $1/5$ درصدی سرمایه‌گذاری در این بخش می‌گردد.

نمودار (۱۲) اثرات وضع مالیات بر درآمد حاصل از ساخت و فروش مسکن بر روی متغیرهای اقتصاد کلان (با نرخ یک درصد)



co، crih، ik، به ترتیب نشان‌دهنده مصرف خانوار صاحب‌خانه، مصرف خانوار مستأجر، سرمایه‌گذاری در بخش مسکن و سرمایه‌گذاری در سایر بخش‌ها است.

میزان درآمد مالیاتی حاصل از وضع مالیات بر درآمد حاصل از ساخت و فروش مسکن و هزینه نهایی اجتماعی این مالیات در جدول شماره (۷) ارائه شده است. شواهد حاکی از آن است که وضع یک درصدی مالیات بر درآمد حاصل از ساخت و فروش مسکن به میزان ۰/۰۳ درصد تولید ناخالص داخلی درآمد مالیاتی به همراه خواهد داشت. هزینه نهایی اجتماعی این مالیات در زمان اجرا برابر با ۱/۸۲ واحد خواهد بود که به مرور کاهش می‌یابد و در نهایت به ۱/۲۹ واحد می‌رسد.

جدول (۷) درآمد مالیاتی و هزینه نهایی اجتماعی مالیات بر درآمد حاصل از ساخت و فروش مسکن (با نرخ یک درصد)

سال اول	سال پنجم	سال دهم	
۰/۰۳	۰/۰۳	۰/۰۳	درآمد مالیاتی (درصدی از تولید ناخالص داخلی)
۱/۸۲	۱/۳۴	۱/۲۹	هزینه نهایی اجتماعی مالیات بر درآمد حاصل از ساخت و فروش

۶-۶ مالیات بر خانه‌های خالی

همان‌گونه که مشاهده شد مالیات بر خانه‌های خالی در مدل تعادل عمومی پویا معرفی نشده است به همین منظور در این قسمت شواهد نظری و تجربی این مالیات مرور خواهد شد. اخذ مالیات از خانه‌های خالی یکی از موضوعات چالشی سیاست‌گذاری در بخش مسکن محسوب می‌گردد. طرفداران وضع این مالیات معتقدند که اخذ مالیات از خانه‌های خالی می‌تواند تأثیر قابل ملاحظه‌ای بر عرضه پایدار مسکن داشته باشد. این مالیات در قانون مالیات‌های مستقیم کشور تا قبل از اصلاحیه سال ۱۳۸۰ وجود داشت اما به دلیل عملکرد ضعیف آن از سیستم مالیاتی کشور حذف گردید. در "لایحه اصلاح قانون مالیات‌های مستقیم و اصلاحات بعدی آن" که از سال ۱۳۹۱ تقدیم مجلس شورای اسلامی شده است وضع مالیات بر خانه‌های خالی در قالب ماده (۵۴) مکرر مطرح شده است. مالیات بر خانه‌های خالی از ابزارهای سیاستی غیرمتداول در نظام‌های مالیاتی بخش مسکن در کشورهای مختلف محسوب می‌گردد و آمار و اطلاعات دقیقی از نحوه اعمال و اثرات این مالیات وجود ندارد. از سوی دیگر، در مدل تعادل عمومی پویا به دلیل محدودیت‌های تکنیکی این مالیات مدلسازی نشد. به همین دلیل در ادامه سعی می‌شود که ابعاد مختلف وضع مالیات بر خانه‌های مسکونی خالی مورد بررسی قرار گیرد.

تعریف و شناسایی خانه‌های خالی یکی از چالش‌های اساسی مواجه با این پدیده محسوب می‌گردد. یک خانه باید دارای چه ویژگی‌های باشد تا بتوان برچسب خالی به آن زد. عدم سکونت در یک ملک برای چه مدت زمانی به معنی خالی بودن آن ملک است. آیا خانه‌های دوم^{۲۸} و یا خانه‌های تابستانی^{۲۹} هم جزء خانه‌های خالی محسوب می‌گردد. مشخص است که مفهوم دقیق املاک خالی متناسب با اهداف موردنظر در شناسایی این خانه‌ها می‌تواند متفاوت باشد. برای مثال، اگر هدف اخذ مالیات بیشتر در بخش مسکن از افراد ثروتمند باشد خانه‌های دوم و یا خانه‌های تابستانی ممکن است که گزینه مناسبی برای اخذ این مالیات باشد. حتی در صورت وجود تعریفی دقیق از خانه‌های خالی، شناسایی و اندازه‌گیری میزان این خانه‌ها مشکل اساسی خواهد بود. به طور معمول، شناسایی تعداد املاک موجود در یک کشور و یا میزان خانه‌های خالی در سرشماری‌های سراسری رخ می‌دهد. یکی از مشکلات سرشماری‌های در شناسایی میزان خانه‌های خالی این است هر چند سال یکبار انجام می‌شوند (در برخی از کشورها ۵ سال یکبار و در برخی ۱۰ سال یکبار) و در نتیجه آمار و اطلاعات آنها در تواترهای ماهانه و یا فصلی در دسترس نیست و با کمک این اطلاعات نمی‌توان اقدامات سیاستی اتخاذ نمود. برای مثال، اگر در زمان سرشماری سال ۱۳۹۰، یک خانه به هر دلیلی خالی از سکنه بوده باشد هیچ شواهدی

²⁸Second home

²⁹ Holiday home

دال بر خالی ماندن این ملک در سال ۱۳۹۱ و یا سال‌های دیگر وجود ندارد. می‌توان گفت که پیش‌نیاز انجام هر مداخله‌ای در خصوص خانه‌های خالی دسترسی به اطلاعات دقیق و به روز می‌باشد.

یکی دیگر از مشکلات اساسی سرشماری‌ها این است که سازوکار دقیق و مشخصی برای تشخیص سکونت و یا عدم سکونت در یک خانه وجود ندارد. برای مثال، در سرشماری عمومی نفوس و مسکن در سال ۱۳۹۰ خانه خالی به ملکی اطلاق شده که در سه بار مراجعه آمارگیران جوابی دریافت نشده باشد. این شیوه شناسایی خانه‌های خالی از نقص‌های متعددی برخوردار می‌باشد. اولاً که در این روش طول دوره عدم سکونت برای تشخیص خالی بودن یک خانه مشخص نشده است. دوماً، تفکیکی بین خانه‌های خالی با خانه‌های دوم و خانه‌های تابستانی انجام نشده است. سوماً، اینکه در شهرهای بزرگ کشور به طور معمول افراد خانواده در طول روز بیرون از خانه هستند و این موضوع می‌تواند باعث ایجاد تورش قابل توجهی در شناسایی خانه‌های خالی شود. در واقع، می‌توان گفت که اطلاعات کسب شده در خصوص خانه‌های خالی از سرشماری‌های سراسری قابلیت اتکای چندانی ندارد و شناسایی این خانه‌ها مستلزم ایجاد سازوکاری مشخص و دقیق است. در ادامه، لازم است که بحثی در خصوص دلایل وجود خانه‌های خالی ارائه شود. سه عامل اصلی برای عدم سکونت در یک ملک در یک دوره زمانی مشخص قابل طرح است:

۱. ساختار بازار مسکن (اصطکاک‌ها، جابجایی‌ها و استهلاک)؛ ساختار بازار مسکن دارای ویژگی‌های خاصی است که انطباق نیاز تقاضاکنندگان و عرضه‌کنندگان را با اصطکاک‌های متعددی مواجه می‌سازد. مسکن مهم‌ترین دارایی اقشار متوسط جامعه محسوب می‌گردد و از این جهت حساسیت تقاضاکنندگان در این بازار نسبتاً بالاست. جنبه‌های مختلفی از این دارایی همانند اندازه، کیفیت، قیمت و محل ملک در تصمیم‌گیری خانوارها برای خرید خانه نقش اساسی ایفا می‌نماید. در کل، می‌توان گفت که پیدا نمودن خانه‌ای متناسب با سلیقه و توان مالی خانوارها مستلزم صرف زمان و هزینه است. این موضوع باعث می‌شود که همواره تعدادی خانه خالی در بازار مسکن وجود داشته باشد. برای مثال، از زمان عرضه یک ملک در بازار برای فروش تا پیدا شدن خریدار واقعی ممکن است که بیش از ۶ ماه به طول بیانجامد که در طول این دوره زمانی نیز مسکن خالی از سکنه است. لازم به اشاره است که این موضوع هم برای خانه‌های ملکی و هم برای خانه‌های اجاره‌ای مطرح است. بنابراین، بخشی از پدیده خانه‌های خالی را می‌توان به ساختار بازار مسکن و اصطکاک‌های این بازار نسبت داد.^{۳۰} در اینجا بحث می‌شود که وجود

^{۳۰} این ویژگی بازار مسکن تا حد زیادی مشابه با بازار نیروی کار است. در بازار نیروی کار نیز انطباق نیازهای کارفرمایان و گارگران نیازمند صرفه زمان و هزینه است و در همین رابطه در ادبیات اقتصادی اصطلاح بیکاری تعادلی مطرح شده است.

نهادهایی که باعث تسهیل دسترسی به اطلاعات بازار مسکن شود تا حد زیادی می‌تواند منجر به کاهش اصطکاک‌های بازار مسکن و کاهش نسبت خانه‌های خالی گردد.

۲. خانه‌های دوم یا تابستانی؛ به طور معمول، هم خانه‌های دوم و هم خانه‌های تابستانی خالی از سکنه هستند و فقط در مواقع محدودی از سال توسط صاحبان آنها مورد استفاده قرار می‌گیرد. برخی از افراد به دلایل شغلی و یا خانوادگی ممکن است که علاوه بر خانه اصلی خود، برخی از مواقع مجبور به سکونت در خانه دوم خود شوند. همچنین، برخی از خانوارها به ویژه در شهرهای بزرگ، به منظور گذراندن ایام تعطیل و صرف اوقات فراغت خود خانه‌های در حوالی شهر و یا در شهرهای کوچک‌تر اطراف خود خریداری می‌کنند. لازم است که در زمان بحث در خصوص خانه‌های خالی توجه خاصی به دلیل عدم سکونت در خانه‌های مورد بررسی شود.

۳. سایر انگیزه‌ها؛ از سایر انگیزه‌های نگهداری املاک خالی می‌توان به انگیزه‌های سرمایه‌گذاری، تأمین نیاز مسکن فرزندان، انجام فعالیت‌های غیرقانونی و ... اشاره نمود.

در ادامه به بررسی آماری از وضعیت خانه‌های خالی در ایران و سایر کشورهای دنیا پرداخته می‌شود. مطابق با اطلاعات استخراجی از سرشماری عمومی نفوس و مسکن در سال ۱۳۹۰، تعداد 21,618,120 واحد مسکونی در کل کشور موجود بوده و تعداد 1,663,412 واحد مسکونی خالی از سکنه تشخیص داده شده است. به عبارتی نسبت واحدهای مسکونی خالی به کل واحدهای مسکونی در تاریخ مزبور برابر با ۷/۷ درصد می‌باشد. مقدار مطلق این نسبت گویای مطلب خاصی نیست در مقابل، میزان تغییرات این شاخص در طول زمان و یا مقایسه بین کشوری آن می‌تواند چشم‌انداز روشنی از وضعیت خانه‌های خالی به ما ارائه دهد. نسبت خانه‌های خالی به کل واحدهای مسکونی در سرشماری سال ۱۳۸۵ برابر با ۳/۸ درصد بوده است. این آمار نشان می‌دهد که سهم خانه‌های خالی از کل واحدهای مسکونی در طول ۵ سال نزدیک به دو برابر شده است. البته لازم به اشاره است که بخش از این اختلاف می‌تواند ناشی از عدم دقت سازوکار تشخیص خانه‌های خالی باشد. اما در هر صورت لازم است که وزارت خانه‌های متبوعه با تشکیل کارگروه‌های تخصصی به بررسی دلایل این افزایش یکباره در نسبت خانه‌های خالی بپردازند.

جدول (۵) آمار تعداد واحد مسکونی و خانوار در سال‌های ۱۳۸۵ و ۱۳۹۰

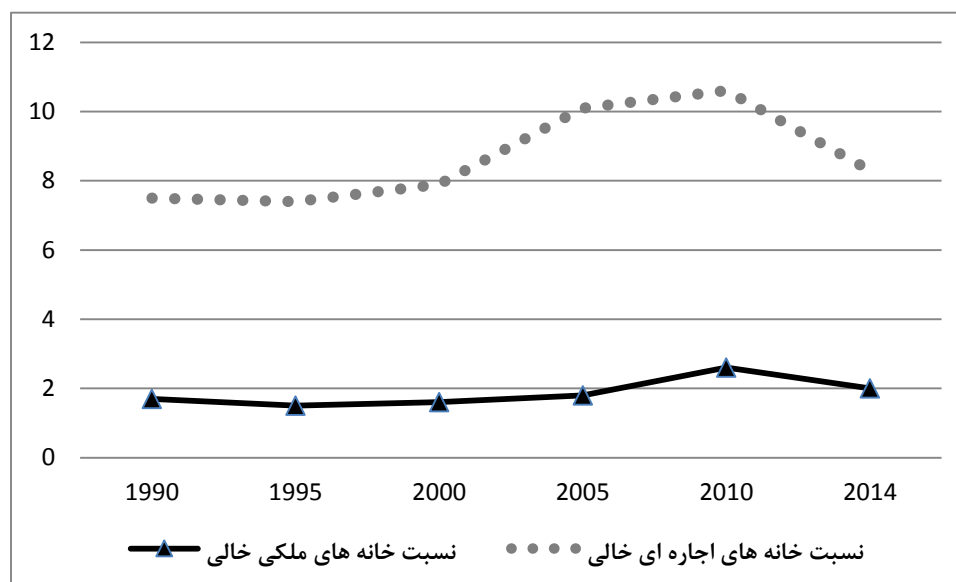
شرح	۱۳۸۵	۱۳۹۰
تعداد واحد مسکونی موجود	16,493,495	21,618,120
تعداد خانوارها	17,501,771	21,185,647
تعداد واحد مسکونی در تصرف	15,859,926	19,954,708
تعداد واحد مسکونی خالی	633,569	1,663,412
نسبت واحدهای مسکونی خالی به کل واحدهای مسکونی موجود	۳/۸	۷/۶

منبع: سرشماری عمومی نفوس و مسکن در سال ۱۳۸۵ و ۱۳۹۰

در ادامه به بررسی وضعیت خانه‌های خالی در سایر کشورها پرداخته می‌شود. آمارهای نسبت خانه‌های خالی به کل واحدهای مسکونی موجود در برخی از کشورهای اروپایی در طول دهه ۲۰۰۰ میلادی در جدول شماره (۶) گزارش شده است. اطلاعات جمع‌آوری شده نشان از اختلاف زیاد نسبت خانه‌های خالی به کل واحدهای مسکونی در کشورهای مختلف دارد. به گونه‌ای که براساس آمارهای موجود میزان این نسبت در کشور قبرس در سال ۲۰۰۱ برابر با ۲۴/۱ درصد بوده است، در حالی که این نسبت برای کشور هلند در سال ۲۰۰۹ تنها برابر با ۱/۵ درصد می‌باشد. این شواهد نشان می‌دهد که پدیده خانه‌های خالی در کشورهای پیشرفته نیز وجود دارد و این مسئله مختص کشورهای در حال توسعه نیست. از سوی دیگر، اختلاف میزان خانه‌های خالی در کشورهای مختلف می‌تواند تحت تأثیر متغیرها و عوامل مختلف ساختاری، اقتصادی و اجتماعی باشد و در برخورد با مسئله خانه‌های خالی نمی‌توان به سادگی پیشنهادات سیاستی ارائه نمود.

اداره سرشماری کشور ایالات متحده آمریکا آمارهای غنی از وضعیت واحدهای مسکونی خالی به تفکیک خانه‌های ملکی و اجاره‌ای در تواترهای فصلی جمع‌آوری می‌نماید. در نمودار شماره (۵) نسبت خانه‌های ملکی و اجاره‌ای خالی برای دوره زمانی ۲۰۱۴-۱۹۹۰ نشان داده شده است. شواهد بدست آمده حاکی از آن است که نسبت خانه‌های ملکی و اجاره‌ای خالی به طور متوسط در دوره زمانی مورد بررسی برابر با ۱/۸ و ۸/۶ درصد بوده است. این آمارها دلالت می‌کند که نسبت خانه‌های استیجاری خالی به طور متوسط بیش از ۴ برابر نسبت خانه‌های ملکی خالی می‌باشد. همچنین، شواهد نشان می‌دهد که از زمان شروع بحران مسکن در این کشور هم نسبت خانه‌های ملکی خالی و هم نسبت خانه‌های اجاره‌ای خالی رو به افزایش بوده است.

نمودار (۵) نسبت خانه‌های ملکی و اجاره‌ای خالی در ایالات متحده آمریکا



مأخذ: Current Population Survey/Housing Vacancy Survey, Bureau of the Census

جدول (۶) نسبت خانه‌های خالی به کل واحدهای مسکونی موجود در سایر کشورها

کشور	اوایل دهه ۲۰۰۰	نسبت خانه‌های خالی به کل واحدهای مسکونی	اواخر دهه ۲۰۰۰	نسبت خانه‌های خالی به کل واحدهای مسکونی
قبرس	۲۰۰۱	۲۴/۱	-	-
جمهوری چک	۲۰۰۱	۱۲/۳	-	-
دانمارک	۲۰۰۵	۶/۳	۲۰۰۹	۶/۸
استونی	۲۰۰۲	۱۰/۹	۲۰۰۹	۸
فنلاند	۲۰۰۴	۸/۸	۲۰۰۹	۹/۶
فرانسه	۲۰۰۴	۶/۱	۲۰۰۶	۶/۳

آلمان	۲۰۰۲	۸/۲	۲۰۰۶	۸
مجارستان	۲۰۰۵	۵/۶	-	-
ایرلند	۲۰۰۲	۱۲	-	-
ایتالیا	۲۰۰۱	۲۰/۷	-	-
لتونی	۲۰۰۰	۳/۱	۲۰۰۸	۸/۶
هلند	۲۰۰۲	۲/۲	۲۰۰۹	۱/۵
لهستان	۲۰۰۲	۵/۳	-	-
پرتغال	۲۰۰۱	۱۰/۶	-	-
جمهوری اسلواکی	۲۰۰۱	۱۱/۶	۲۰۰۸	۱۱/۱
اسپانیا	۲۰۰۴	۲۱/۹		
سوئد	۲۰۰۵	۱/۷	۲۰۰۹	۱/۷

مأخذ: Housing Statistics in the European Union, Edited by Kees Dol and Marietta Haffner

حال به بررسی قانون مالیات بر خانه‌های خالی در برخی از کشورها پرداخته می‌شود:

• فرانسه

در ۲۹ جولای ۱۹۹۸ قانون مالیات بر خانه‌های خالی (TLV^{۳۱}) در قوانین مالیاتی فرانسه مصوب شده است. واحدهای مسکونی خالی از سکنه برای مدت زمان بیش از دو سال در مناطق شهری با جمعیت بیش از ۲۰۰ هزار نفر مشمول پرداخت این مالیات هستند. اگر یک واحد مسکونی به مدت ۳۰ روز متوالی در دو سال گذشته سکونت داشته باشد خالی محسوب نمی‌شود. همچنین، اگر خالی بودن خانه به دلایلی همچون عدم شرایط

³¹ Tax on vacant housing

سکونت و یا نبود مشتری به صورت غیردواطلبانه باشد از پرداخت مالیات موضوع این ماده معاف خواهد بود. نرخ مالیات بر خانه‌های خالی در سال اول برابر با ۱۰ درصد ارزش اجاره‌ای خانه، در سال دوم ۱۲/۵ درصد و از سال سوم به بعد ۱۵ درصد ارزش اجاره‌ای واحد مسکونی مربوطه است.

شواهد اجرایی اعمال این مالیات نشان از عملکرد پایین درآمدی آن دارد. به گونه‌ای که در سال ۲۰۰۰ از ۴۴ میلیون یورو برگ تشخیص صادره شده تنها ۶ میلیون یورو درآمد کسب شده و در سال ۲۰۰۳ از ۴۳ میلیون یورو برگ تشخیص صادره تنها ۱۵ میلیون یورو درآمد جمع‌آوری شده است. همچنین، مطابق با گزارش کنگره، هزینه‌های اجرایی این مالیات تقریباً برابر با ۱۰ درصد درآمد مالیاتی جمع‌آوری شده از این محل است در صورتی که این نسبت برای سایر ابزارهای مالیاتی برابر با ۱/۵ درصد می‌باشد. این نتایج را تا حد زیادی می‌توان به ابهام و عدم صراحت و روشنی در تعریف و شناسایی خانه‌های خالی نسبت داد^{۳۲}.

• آمریکا

در کشور آمریکا در سطح فدرال از بخش مسکن مالیاتی دریافت نمی‌شود و قوانین مالیاتی بخش مسکن توسط دولت‌های محلی در هر ایالت تعیین می‌شود. به همین دلیل نرخ‌های مالیاتی و نحوه ارزیابی پایه‌های مالیاتی بخش مسکن از یک ایالت به ایالت دیگر متفاوت است. برای مثال در اینجا به نحوه مالیات‌ستانی در ناحیه کلمبیا پرداخته می‌شود. نرخ‌های مالیاتی مسکن مطابق با گروه‌بندی‌های انجام شده توسط شورای ناحیه کلمبیا تعیین می‌شود و ممکن است که از سالی به سال دیگر تغییر نماید. همان‌گونه که در جدول شماره (۷) مشاهده می‌شود نرخ مالیات بر خانه‌های خالی برابر با ۵ درصد به مآخذ ارزش بازاری املاک تعیین شده است.

³²Blossier, 2012

جدول (۷) نرخ‌های مالیاتی و گروه‌بندی‌های مسکن در ناحیه کلمبیا - آمریکا

گروه	نرخ مالیاتی (درصد)	شرح
۱	۰/۸۵	خانه‌های مسکونی شامل خانه‌های با سکونت چند خانواده
۲	۱/۶۵	واحدهای تجاری و صنعتی شامل هتل‌ها و مسافرخانه‌ها برای ۳ میلیون دلار ارزش ارزیابی شده
۳	۱/۸۵	واحدهای تجاری و صنعتی شامل هتل‌ها و مسافرخانه‌ها برای ارزش بیش از ۳ میلیون دلار
۴	۵	خانه‌های خالی

مأخذ: <http://otr.cfo.dc.gov/page/real-property-tax-rates>

شناسایی خانه‌های خالی به عهده اداره امور مصرف‌کننده و قانون‌گذاری (DCRA^{۳۳}) و اداره درآمد و مالیات (OTR^{۳۴}) می‌باشد. اداره امور مصرف‌کننده و قانون‌گذاری از طریق بررسی‌های میدانی و گزارش‌های مردمی ابتدا خانه‌های خالی را شناسایی می‌نماید. سپس، از صاحبان خانه‌های شناسایی شده درخواست ثبت خانه موردنظر در سامانه ثبت املاک خالی می‌کند. اگر شواهد کافی در خصوص سکونت در خانه موردنظر ارائه شود مشمول پرداخت مالیات گروه اول خواهد بود و در صورت عدم ثبت نام و یا ارائه شواهد ناکافی مشمول پرداخت مالیات گروه خانه‌های خالی می‌شود. همچنین، معافیت‌های برای این قانون در نظر گرفته شده است:

- ✓ اگر یک واحد مسکونی تحت تعمیرات اساسی باشد تا یک سال از پرداخت این مالیات معاف است.
- ✓ اگر خانه‌ای موضوع دادرسی گواهی حصر وراثت باشد و یا اینکه ملک موردنظر موضوع دادخواهی باشد تا دو سال از پرداخت این مالیات معاف است.
- ✓ اعمال معافیت یک ساله برای واحدهای مسکونی خالی (و معافیت دو ساله برای واحدهای تجاری) در صورت فراهم نبودن شرایط فروش و یا اجاره.

• انگلستان

^{۳۳} Department of Consumer and Regulatory

^{۳۴} Office of Tax and Revenue

از اول آوریل سال ۲۰۱۳ مالیات بر خانه‌های خالی در سیستم مالیاتی انگلستان وضع شده است. این مالیات با توجه به تشخیص دولت‌های محلی بر خانه‌های که برای مدت بیش از دو سال خالی از سکنه باشد وضع می‌شود. حداکثر نرخ این مالیات برابر با ۱۵۰ درصد مالیات سالانه بر املاک (Council Tax) در نظام مالیاتی بخش مسکن کشور انگلستان می‌باشد.

۶-۷ جمع‌بندی

هدف اصلی این فصل برآورد هزینه نهایی اجتماعی مالیات‌های بخش مسکن و بررسی اثرات این مالیات‌ها بر روی متغیرهای بازار مسکن و متغیرهای اصلی اقتصاد کلان بود. به همین منظور، یک مدل تعادل عمومی پویا با لحاظ بخش مسکن طراحی شد. این مدل متشکل از چهار بخش خانوارها، بنگاه‌های تولیدی، بازار مسکن و دولت می‌باشد. مدل تعادل عمومی مربوطه به صورت حقیقی، بسته (عدم مبادله تجاری) و با فرض وجود دو نوع خانوار (خانوار صاحب‌خانه و خانوار مستأجر) تعریف شده است. در این مدل پنج مالیات اصلی در بخش مسکن مدلسازی شده است. این مالیات‌ها عبارتند از مالیات بر عایدی حقیقی سرمایه‌ای مسکن (پس از تعدیلات تورمی)، مالیات بر نقل و انتقال، مالیات سالانه بر املاک، مالیات بر درآمد اجاره املاک و مالیات بر درآمد حاصل از ساخت و فروش مسکن. البته لازم به ذکر است که سه مالیات اصلی موجود در اقتصاد ایران شامل مالیات بر ارزش افزوده (مالیات بر مصرف)، مالیات بر درآمد اشخاص حقوقی و مالیات بر درآمد اشخاص حقیقی نیز در مدل لحاظ شده است. به منظور کالیبراسیون مقادیر باثبات مدل از داده‌های سری زمانی حساب‌های ملی ایران (به قیمت‌های ثابت سال ۱۳۸۳) برای دوره زمانی ۱۳۹۱-۱۳۷۰ استفاده شده است. برخی از پارامترهای مدل با استفاده از محاسبات تحقیق و سایر پارامترها با کمک مطالعات پیشین مقدار دهی شده است.

نتایج شبیه‌سازی شده به صورت جداگانه برای هر یک از مالیات‌های بخش مسکن در قسمت قبلی مورد بررسی قرار گرفت. در اینجا به مقایسه اثرات بلندمدت (دوره زمانی ده ساله) وضع مالیات‌های بخش مسکن پرداخته می‌شود. نتایج شبیه‌سازی در جدول شماره (۸) به صورت مقایسه‌ای ارائه شده است. شواهد حاکی از آن است که مالیات بر درآمد اجاره املاک از کمترین هزینه نهایی اجتماعی (۱/۱۲) برخوردار می‌باشد. هزینه نهایی اجتماعی ۱/۱۲ واحدی مالیات بر درآمد اجاره املاک بیانگر این موضوع است که کسب درآمد مالیاتی از این پایه مالیاتی به اندازه یک واحد به همراه زیان رفاهی اجتماعی ۱/۱۲ واحدی می‌باشد. سایر مالیات‌ها به ترتیب مقدار کمتر هزینه نهایی اجتماعی عبارتند از مالیات بر عایدی حقیقی املاک، مالیات بر درآمد حاصل از ساخت و فروش مسکن، مالیات بر نقل و انتقال و مالیات سالانه بر املاک.

شواهد شبیه‌سازی شده حاکی از آن است که وضع هیچ یک از مالیات‌های بخش مسکن در دوره زمانی بلندمدت، نرخ تورم حقیقی در بخش مسکن را تحت تأثیر قرار نمی‌دهد. البته لازم به اشاره است که از میان مالیات‌های مورد بررسی مالیات بر نقل و انتقال و مالیات بر درآمد حاصل از ساخت و فروش مسکن در دوره زمانی کوتاه‌مدت منجر به افزایش سطح قیمت‌های مسکن می‌گردد. همچنین، شواهد نشان می‌دهد که وضع تمامی مالیات‌های بخش مسکن به غیر از مالیات بر نقل و انتقال املاک منجر به کاهش سرمایه‌گذاری در این

بخش می‌گردد. همچنین، شواهد بدست آمده دلالت دارد که تقاضای مسکن ملکی در اثر وضع مالیات بر نقل و انتقال، مالیات سالانه بر املاک و مالیات بر درآمد حاصل از ساخت و فروش مسکن کاهش می‌یابد در مقابل، مالیات بر عایدی حقیقی املاک و مالیات بر درآمد اجاره مسکن منجر به افزایش تقاضای مسکن ملکی می‌شود. بیشترین درآمد مالیاتی (به صورت درصدی از تولید ناخالص داخلی) حاصل از افزایش یک درصدی مالیات‌های بخش مسکن به ترتیب از مالیات سالانه بر املاک، مالیات بر نقل و انتقال، مالیات بر درآمد اجاره، مالیات بر درآمد حاصل از ساخت و فروش مسکن و مالیات بر عایدی حقیقی بدست می‌آید.

جدول (۸) اثرات بلندمدت وضع مالیات‌های بخش مسکن

مالیات بر عایدی حقیقی املاک	مالیات بر نقل و انتقال املاک	مالیات سالانه بر املاک	مالیات بر درآمد اجاره املاک	مالیات بر درآمد حاصل از ساخت و فروش مسکن	
•	•	•	•	•	تورم بخش مسکن
۰/۲	-۰/۵	-۰/۳	۰/۵	-۰/۲	درصد تغییر تقاضای مسکن ملکی
۰/۳	•	•	۰/۵	-۰/۲	درصد تغییر تقاضای مسکن اجاره‌ای
-۰/۳	۰/۴	-۰/۲	-۰/۲	-۰/۶	درصد تغییر سرمایه‌گذاری در بخش مسکن
۰/۰۰۶	۰/۱	۰/۲۱	۰/۰۷	۰/۰۳	درآمد مالیاتی (%GDP)
۱/۱۴	۱/۳۱	۱/۴	۱/۱۲	۱/۲۹	هزینه نهایی اجتماعی

فصل هفتم:

جمع‌بندی و تدوین سیاست‌های مالیاتی بخش مسکن

۷-۱ مقدمه

وضع مالیات در بخش‌های مختلف اقتصادی یکی از مهم‌ترین ابزارهای سیاست‌گذاری دولت‌ها محسوب می‌گردد. در بسیاری از کشورها، درآمدهای مالیاتی به عنوان اصلی‌ترین منبع تأمین مالی هزینه‌های عمومی نقش ایفا می‌کنند. در دهه‌های اخیر، پایین بودن سهم درآمدهای مالیاتی از منابع عمومی و وابستگی بودجه به درآمدهای نفتی همواره به عنوان یکی از مشکلات مزمن اقتصاد ایران معرفی شده است. نسبت درآمدهای مالیاتی به تولید ناخالص داخلی در اقتصاد ایران در هیچ دوره‌ای بیش از ۸ درصد نبوده است، در صورتی که این نسبت در بسیاری از کشورهای توسعه‌یافته بیش از ۳۰ درصد و حتی در بسیاری از کشورهای در حال توسعه نیز بیشتر از ۲۰ درصد است. افزایش سهم درآمدهای مالیاتی از منابع عمومی به عنوان یکی از اهداف اصلی برنامه‌های کلان کشور مطرح بوده است که متأسفانه تاکنون این مهم تحقق پیدا نکرده است. در همین راستا "لایحه اصلاح قانون مالیات‌های مستقیم با اصلاحات بعدی آن" از سال ۱۳۹۱ تقدیم مجلس شورای اسلامی شده است. از مهم‌ترین اهداف این لایحه می‌توان به گسترش پایه‌های مالیاتی و شفاف‌سازی قوانین مربوطه اشاره نمود.

بخش مسکن به عنوان یکی از بخش‌های اصلی جهت گسترش پایه‌های مالیاتی در "لایحه اصلاح قانون مالیات‌های مستقیم با اصلاحات بعدی آن" به طور مشخص مورد توجه بوده است. ارزش بخش مسکن در بسیاری از کشورها بیش از تولید ناخالص داخلی آنها است و این موضوع امکان اخذ مالیات قابل ملاحظه‌ای را از این بخش فراهم می‌سازد. البته، لازم به اشاره است که تنها هدف وضع سیاست‌های مالیاتی کسب درآمد نیست. از سوی دیگر، یکی از ویژگی‌های بارز سیاست‌های مالیاتی در اغلب کشورها این است که تصمیم‌گیری در خصوص پایه‌های مالیاتی و نرخ‌های مالیاتی از مجاری قانونگذاری کشورها صورت می‌گیرد. به همین دلیل امکان تغییر سیاست‌های مالیاتی در فواصل زمانی کوتاه‌مدت وجود ندارد. به طور معمول، سیاست‌های مالیاتی در بخش‌های مختلف اقتصادی در فواصل زمانی بیش از یک دهه زمانی مشمول تغییر و اصلاح می‌شوند. این موضوع درجه حساسیت و لزوم دقت و توجه کافی در خصوص پیشنهاد و تصمیم‌گیری برای اعمال سیاست‌های مالیاتی در بخش مسکن را نمایان می‌سازد.

در مطالعه حاضر، ابتدا به بررسی مبانی نظری و تجربی مالیات‌های بخش مسکن پرداخته شد و سپس مطالعه تطبیقی از تجربه سایر کشورها در این خصوص انجام شد. در ادامه، اثرات انواع مالیات‌ها بر روی متغیرهای بخش مسکن در قالب یک مطالعه بین‌کشوری مورد بررسی قرار گرفت. همچنین، در یک فصل جداگانه تحولات قوانین مالیاتی بخش مسکن در ایران نیز مرور شد. در نهایت، یک مدل تعادل عمومی پویا به منظور شبیه‌سازی اثرات مالیات‌های بخش مسکن طراحی شد. در اینجا سعی می‌شود ابتدا جمع‌بندی و خلاصه‌ای از فصول قبلی ارائه

شود سپس، بر اساس یافته‌های نظری و تجربی به پیشنهاد پایه‌های مالیاتی و نرخ‌های مالیاتی برای بخش مسکن اقتصاد ایران پرداخته شود.

۷-۲ جمع‌بندی مباحث نظری

۷-۲-۱ پایه‌های مالیاتی در بخش مسکن

از لحاظ مبانی نظری در طراحی مالیات‌های بخش مسکن لازم است که بین موضوعات زمین، مسکن شخصی و استیجاری و املاک تجاری تفاوت قائل شد. تئوری اقتصادی دلالت بر این دارد که زمین و ساختمان باید با نرخ‌های متفاوتی مشمول مالیات شوند، چرا که دو نوع پایه مالیاتی متفاوت هستند و هر یک دارای ویژگی‌های خاص خود می‌باشند. مالیات بر مالکیت زمین معادل مالیات بر رانت اقتصادی است (به این معنی که این نوع مالیات هیچ فعالیت مفیدی را محدود نمی‌کند). زمین یک نهاده تولید شده نیست و بنابراین، عرضه آن ثابت است و تحت تأثیر اخذ مالیات قرار نمی‌گیرد. مطابق با این بحث، یک تغییر سیاستی خنثی در درآمدهای دولت از نظام مالیاتی با نرخ مالیاتی یکسان بر ارزش زمین و ساختمان (مالیات تک‌نرخ) به نظامی با نرخ بالاتر مالیات بر ارزش زمین (مالیات دو نرخ) منجر به افزایش کارایی و افزایش ساخت‌وساز در بخش مسکن می‌گردد. لازم به اشاره است که اصابت مالیات بر ارزش زمین (LVT) برای مصرف‌کنندگان تقریباً برابر با صفر برآورد می‌شود.

یک ایرادی که به بحث عدم ایجاد اختلال مالیات بر ارزش زمین می‌توان وارد کرد این است که به علت وجود مقررات دولتی، عرضه زمین به میزان کمی کشتش‌پذیر است. دولت‌ها در اغلب کشورها برای قطعه زمین‌های معینی کاربری‌های مشخص مسکونی، تجاری و یا کشاورزی تعریف می‌کنند. در این صورت، زمین مختص کشاورزی نمی‌تواند برای ساخت مسکن مورد استفاده قرار بگیرد. در حالت کلی، زمین‌های مختص کاربری مسکونی نسبت به زمین‌های مجاور خود که کاربری کشاورزی دارند از ارزش بیشتری برخوردار هستند. این اختلاف ارزش بین کاربری‌های مختلف همواره به عنوان یک انگیزه در جهت تلاش برای تغییر کاربری زمین موثر بوده است. در صورت اخذ مالیات‌های متفاوت از کاربری‌های مختلف زمین، ممکن است انگیزه درخواست کسب مجوز تغییر کاربری تحت تأثیر قرار گیرد.

در رابطه با مالیات بر مسکن‌های شخصی و استیجاری بحث می‌شود که می‌توان مالیات بر ارزش خدمات مصرفی مسکن وضع نمود و یا اینکه مسکن به عنوان یک دارایی مشمول مالیات شود. اگر ارزش مصرفی خدمات مسکن مبنای مالیات‌گیری باشد، احتمالاً بهترین روش اجرا این است که مالیات را در زمان مصرف خدمات حاصل از مسکن اعمال کنیم نه در هنگام اولین خرید مسکن. این امر دلالت بر وضع یک مالیات سالیانه بر ارزش خدمات مصرفی مسکن دارد. یک سیستم مالیاتی مبتنی بر جریان خدمات این مزیت را دارد که می‌تواند خدماتی را که در قیمت اولیه مسکن منعکس نشده‌اند شامل شود و از آنها نیز مالیات بگیرد. همچنین، این نوع مالیات در مقایسه با مالیات بر خانه‌های نوساز اثرات اختلالی در تصمیم‌گیری بین خانه‌های نوساز و خانه‌های قبلاً ساخته شده را حذف می‌کند.

از سوی دیگر، اگر مسکن به عنوان یک کالای سرمایه‌ای مبنای مالیات‌ستانی باشد، در این صورت لازم است که مالیات بر کالای سرمایه‌ای مسکن با مالیات بر سایر کالاهای سرمایه‌ای در بخش‌های دیگر مورد مقایسه قرار بگیرد. به این گونه که اگر هدف سیاست‌گذار تخصیص منابع محدود بر اساس میزان بازدهی و بهره‌وری سرمایه‌گذاری در بخش‌های مختلف اقتصادی باشد، لازم است که شمول مالیات بر سرمایه در بخش‌های مختلف مشابه باشد. در حالی که اگر هدف مقامات دولتی و سیاست‌گذاران تشویق سرمایه‌گذاری در یک بخش خاص همانند بازار مسکن است، در این صورت لازم می‌باشد که نرخ متوسط مالیات بر سرمایه در این بخش کمتر از سایر بخش‌ها باشد. مالیات‌های وضع شده بر خرید دارایی در بخش‌های مختلف اقتصادی به شرح زیر قابل دسته‌بندی می‌باشد:

۱. مالیات بر درآمد سرمایه‌گذاری شده: میزان نقدینگی استفاده شده برای خرید دارایی یا به عبارتی هزینه خرید دارایی،
۲. مالیات بر نرخ بازدهی دارایی: این بازدهی به دو صورت کلی می‌باشد، درآمد حاصل از خدمات مصرفی ایجاد شده توسط دارایی موردنظر (برای مثال درآمد حاصل از خدمات اجاره‌ای مسکن) و درآمد ثابت و یا متغیر حاصل از نگهداری یک دارایی خاص (همانند درآمد بهره‌ای اوراق قرضه)،
۳. مالیات بر عایدی حاصل از فروش دارایی: میزان تفاوت بین ارزش فروش و ارزش خرید دارایی.

به منظور بررسی اثرات اختلالی مالیات بر مسکن به عنوان یک دارایی لازم است که نرخ متوسط مالیات بر دارایی مسکن با نرخ متوسط مالیات بر دارایی در سایر بخش‌ها مورد مقایسه قرار گیرد. لازم به ذکر است که در بعضی شرایط هدف خود سیاست‌گذار ایجاد مشوق‌هایی در جهت افزایش بازدهی خرید دارایی‌های شخصی

می‌باشد. در این صورت، به منظور دستیابی به یک سیاست مالیاتی کارا و اثر بخش، اولاً باید منافع و مضرات ایجاد این اختلال مورد بررسی قرار گیرد و دوماً مشوق مربوطه با اهداف سیاست‌گذار سازگاری تقریباً کاملی داشته باشد.

پیشنهاد می‌شود در طراحی مالیات‌های بخش مسکن بهتر است که بین املاک مسکونی با املاک تجاری تفاوت قائل شد. تفاوت اصلی املاک مسکونی و تجاری در این است که املاک تجاری به نوعی نهاده تولیدی محسوب می‌شوند. در ادبیات بخش عمومی یک اصل مهم در مخالفت با مالیات‌ستانی از نهاده‌های تولیدی وجود دارد. مطابق با این اصل، مالیات‌ستانی از نهاده‌های تولیدی با اصل کارایی تولید در تناقض است. در یک اقتصاد مبتنی بر بازار (بدون هیچ نوع مالیاتی)، قیمت نهاده‌های تولید نقش یک سیگنال و علامت را دارند که بنگاه‌های انفرادی را در انتخاب فرآیند تولید و میزان بکارگیری از نهاده‌های مختلف راهنمایی می‌کنند و از این طریق دستیابی به کارایی تولید را تضمین می‌کنند. بنابراین، می‌توان گفت که وضع مالیات بر نهاده‌های تولید باعث می‌شود که بنگاه‌ها با سیگنال‌های قیمتی (همراه با مالیات) مواجه شوند که لزوماً منطبق بر کارایی تولید نیست. بنابراین، در یک سیستم مالیاتی بهینه، نهاده‌های تولید (شامل نهاده‌های تولید شده یا همان نهاده‌های واسطه) نباید مشمول مالیات شوند و بهتر است تنها بر کالاهای نهایی مالیات وضع گردد.

۷-۲-۲ ملاحظات اقتصادی مالیات‌ها در بخش مسکن

از لحاظ نظری دو ملاحظه کارایی و توزیعی، مهم‌ترین ملاحظات اقتصادی وضع مالیات‌ها در بخش‌های مختلف اقتصادی محسوب می‌شوند. در ادبیات بخش عمومی، به کارایی مالیات‌های بخش مسکن به عنوان یکی از مهم‌ترین پشتوانه‌های نظری این مالیات‌ها اشاره می‌شود. علت اصلی این کارایی عدم تحرک^{۳۵} (عدم جابجایی) پایه مالیات‌های بخش مسکن است. در صورتی که این عدم تحرک پایه مالیاتی با یک سیستم ارزش‌گذاری دقیق همراه باشد، می‌توان ادعا نمود که مالیات‌های بخش مسکن اثرات اختلالی بسیار اندکی به همراه دارند. تأثیرگذاری مالیات‌های بخش مسکن بر روی نحوه تخصیص منابع در اقتصاد، عموماً نسبت به سایر مالیات‌ها کمتر است.

در مقابل، در ادبیات اجماع کاملی در ارتباط با اثرات توزیعی (اصابت مالیاتی)^{۳۶} مالیات‌های بخش مسکن وجود ندارد و دیدگاه‌های مختلفی در مورد منصفانه بودن این مالیات‌ها مطرح است. مطابق با دیدگاه سنتی^{۳۷} (قدیمی)

³⁵ Immobility

³⁶ Tax incidence

³⁷ Traditional view

مالیات‌های بخش مسکن ترکیبی از مالیات بر زمین با خاصیت عدم تحرک‌پذیری و مالیات بر سرمایه کاملاً تحرک‌پذیر (ساختمان ساخته شده بر روی زمین) هستند در این دیدگاه، مالیات بر سرمایه به صورت کامل به اجاره‌کنندگان و مصرف‌کنندگان مسکن منتقل می‌شود، در حالی که مالیات بر زمین توسط صاحبان زمین پرداخت می‌شود. در کل، براساس دیدگاه سنتی که بر انتقال مالیات بر سرمایه تأکید دارد، مالیات‌های بخش مسکن تنازلی^{۳۸} هستند و منجر به افزایش نابرابری می‌شوند. در مقابل، دیدگاه جدید (نسبت داده شده به میزکوسکی^{۳۹}، ۱۹۷۲) فرض می‌کند که عرضه سرمایه ثابت است، اما به صورت کامل بین بخش‌ها و مناطق مختلف جابجا می‌شود. مالیات بر سرمایه در واقع ترکیبی (به صورت متوسط) از همه نرخ‌های مالیات وضع شده بر سرمایه‌های مختلف می‌باشد. به این صورت که تنها بر سرمایه‌گذاری در بخش مسکن مالیات وضع نمی‌شود، بلکه در سایر بخش‌ها نیز سرمایه مشمول مالیات است و این موضوع قدرت سرمایه‌گذاران در بخش مسکن را برای انتقال مالیات به استفاده‌کنندگان خدمات مسکن کاهش می‌دهد. بر اساس این دیدگاه، مالیات‌های بخش مسکن تصاعدی^{۴۰} هستند (و یا حداقل تنازلی نیستند)، چرا که صاحبان زمین و سرمایه افراد با درآمد بالا هستند.

۷-۳ جمع‌بندی تجربه سایر کشورها

۷-۳-۱ مالیات‌های بخش مسکن در سایر کشورها

در فصل دوم مطالعه حاضر، وضعیت مالیات‌های بخش مسکن در ۳۰ کشور مختلف در سه مرحله از توسعه یافتگی (براساس طبقه‌بندی مجمع جهانی اقتصاد) مورد بررسی قرار گرفت. شواهد بدست آمده حاکی از آن است که کشورهای مختلف هم از لحاظ تنوع مالیات‌ها و هم از لحاظ نرخ‌های مالیاتی وضع شده تفاوت‌های قابل‌ملاحظه‌ای با یکدیگر دارند. در ادامه، خلاصه‌ای از وضعیت مالیات‌های مختلف بخش مسکن در کشورهای مورد بررسی ارائه می‌شود.

• مالیات بر عایدی سرمایه‌ای

مالیات بر عایدی سرمایه‌ای املاک در تمامی کشورهای مورد بررسی واقع در مراحل دوم و سوم توسعه‌یافتگی، به جز سنگاپور و امارات وجود دارد اما تنها بخشی از کشورهای مورد بررسی واقع در مرحله اول توسعه این مالیات

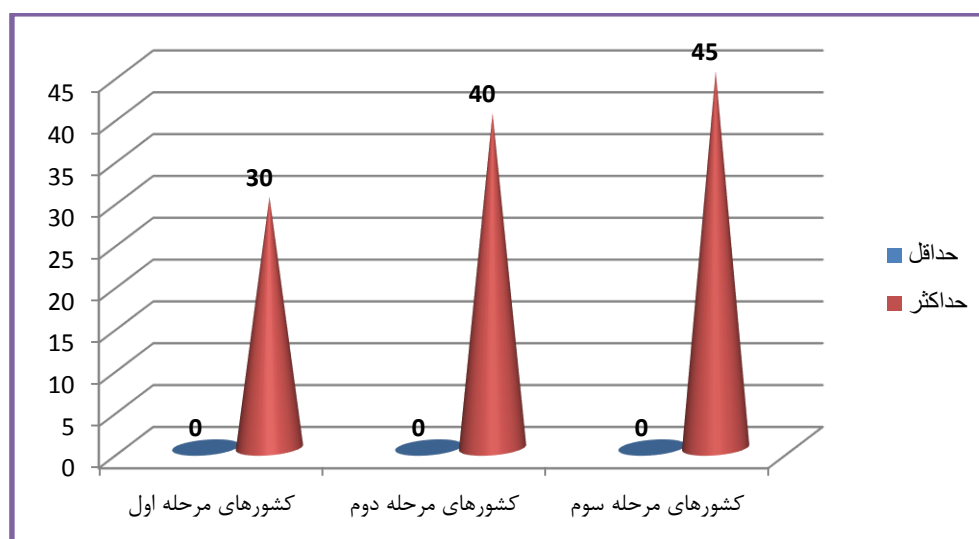
³⁸Regressive

³⁹Mieskowski, 1972

⁴⁰progressive

را اخذ می‌کنند. 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. دامنه این نرخ‌ها برای اشخاص حقیقی کشورهای مورد بررسی واقع در مراحل توسعه اول، دوم و سوم به ترتیب ۳۰-۰ درصد، ۴۰-۰ درصد و ۴۵-۰ درصد و برای اشخاص حقوقی کشورهای مورد بررسی واقع در مراحل توسعه اول، دوم و سوم به ترتیب ۳۰-۰ درصد، ۶۰-۰ درصد و ۳۰-۰ درصد است. در مجموع، شواهد نشان می‌دهد که نرخ مالیات بر عایدی سرمایه‌ای در کشورهای مرحله اول توسعه به طور متوسط کمتر از سایر کشورها می‌باشد و تفاوت چندانی بین نرخ‌های این مالیات در کشورهای مرحله دوم و سوم توسعه یافتگی وجود ندارد.

نمودار (۱) دامنه نرخ مالیات بر عایدی سرمایه‌ای به تفکیک کشورها در مراحل توسعه یافتگی



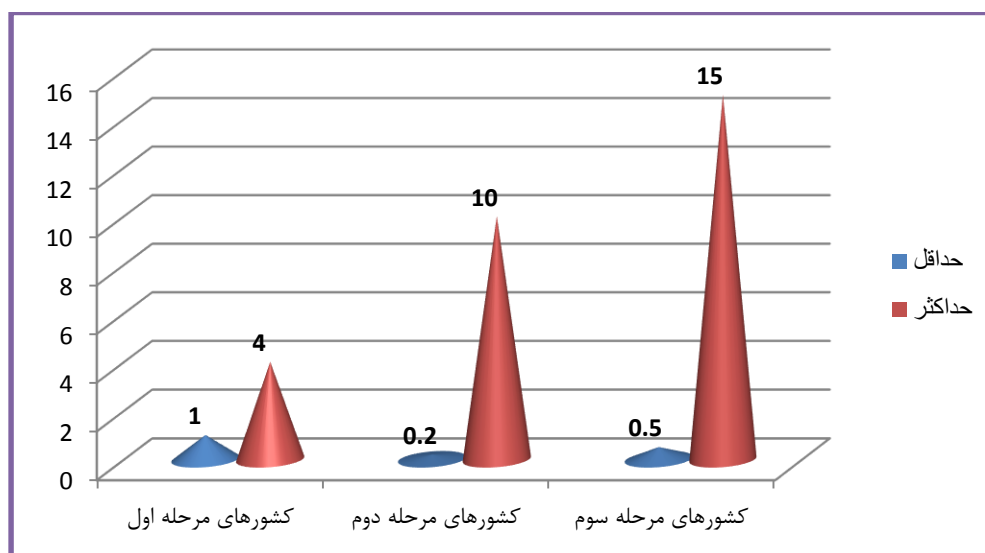
در اکثر کشورهای مورد بررسی، خالص ارزش فروش (ارزش فروش پس از کسر هزینه‌های خرید و هزینه‌های بهسازی) به عنوان پایه مالیات بر عایدی سرمایه‌ای املاک تعریف شده است. لازم به ذکر است که در تمامی کشورهای مورد بررسی به غیر از انگلستان، خالص ارزش اسمی فروش مشمول مالیات بر عایدی است. معافیت‌ها و تخفیفات مالیات 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. از کشورهای دارای معافیت مسکن اصلی اشخاص حقیقی می‌توان به مکزیک، مجارستان، کانادا، 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 کشورها استرالیا برابر با یک سال در نظر گرفته شده است، در صورتی که این دوره زمانی در کشورهای ترکیه، لهستان و لتونی برابر با ۵ سال و در کشورهای آلمان و ژاپن برابر با ۱۰ سال تعریف شده است.

• مالیات بر نقل و انتقال

مالیات بر نقل و انتقال املاک در تمامی کشورهای مورد بررسی به غیر از امارات که در مراحل دوم و سوم توسعه‌یافتگی قرار دارند اخذ می‌شود. همچنین، در کشورهای کنیا، فلیپین، نیکاراگوئه، هندوراس، تانزانیا و هند که در مرحله اول توسعه‌یافتگی قرار دارند نیز مالیات بر نقل و انتقال املاک اعمال می‌شود. نرخ این مالیات نیز در کشورهای مختلف واقع در مراحل مختلف توسعه‌یافتگی متفاوت است. به گونه‌ای که نرخ مالیات بر نقل و انتقال املاک در کشورهای مرحله اول توسعه از ۰/۲۵ تا ۴ درصد متغیر است (غیر از برخی شهرهای هند که این نرخ در آنها ۸ درصد است)، اما دامنه نرخ این مالیات بر کشورهای مرحله دو بین ۰/۲ تا ۱۰ درصد و در کشورهای مرحله سوم در فاصله ۰/۵ تا ۱۵ درصد قرار دارد. لازم به ذکر است که نرخ مالیات بر نقل و انتقال در کشورهای مرحله دوم و سوم تفاوت چندانی با یکدیگر ندارد و وجود حداکثر نرخ مالیات ۱۵ درصدی انگلستان (برای املاکی با ارزش بیش از ۲ میلیون پوند) موجب تفاوت دامنه تغییرات این نرخ در بین مراحل دوم و سوم توسعه شده است.

نمودار (۲) دامنه نرخ مالیات بر نقل و انتقال املاک به تفکیک کشورها در مراحل توسعه یافتگی



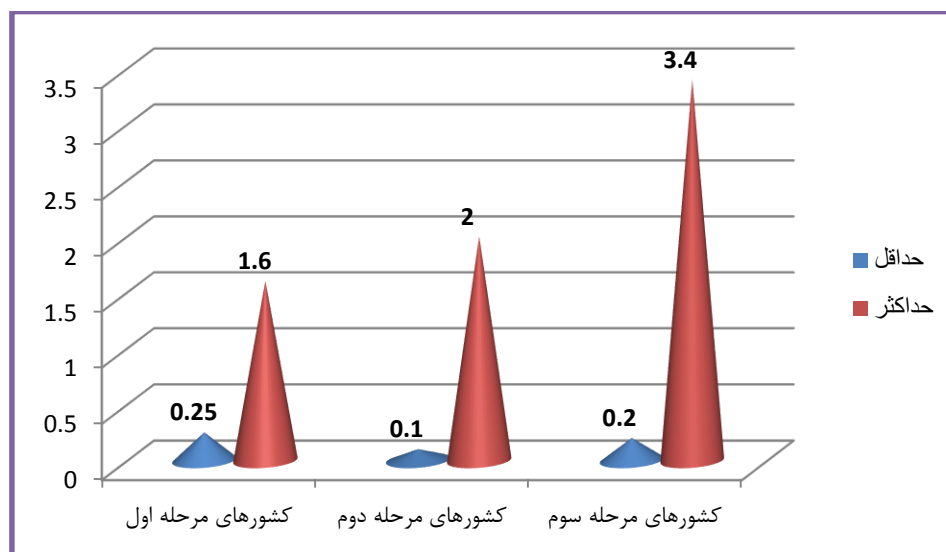
پایه مالیات بر نقل و انتقال در بسیاری از کشورها ارزش معامله و در برخی از کشورها (فیلیپین، اندونزی و سنگاپور) ارزش معامله یا ارزش بازاری ملک، هر کدام که بالاتر باشد قرار داده شده است. در مورد وقوع مالیاتی نیز می‌توان گفت که در اکثر کشورها این مالیات از خریدار املاک دریافت می‌گردد، اما در کشورهای اندونزی، ترکیه، آلمان و سنگاپور این مالیات به طور مشترک توسط خریدار و فروشنده پرداخت می‌شود. چین نیز تنها کشوری است که این مالیات را از فروشنده املاک دریافت می‌کند. لازم به ذکر است که در برخی کشورهای که در مرحله دوم و سوم توسعه یافتگی قرار دارند، معافیت یا تخفیفات جزئی نیز در پرداخت مالیات بر نقل و انتقال املاک در موارد مشخصی قائل شده‌اند.

• مالیات سالانه بر املاک

بررسی‌های انجام شده نشان از فراگیر بودن مالیات سالانه بر املاک دارد، به گونه‌ای که در تمامی کشورهای مورد بررسی به غیر از عربستان و امارات این مالیات وجود دارد. البته، تفاوت‌های قابل‌ملاحظه‌ای 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 قرار داده شده است. برای مثال، در کشور گینه مالیات بر املاک تنها بر اجاره (ضمنی و یا غیرضمنی) ساختمان وضع می‌شود. به این صورت که درآمد اجاره ضمنی و درآمد اجاره غیرضمنی املاک مسکونی به ترتیب مشمول مالیات با نرخ ۱۰ و ۱۵ درصد است. همچنین، در کشور تایلند درآمد اجاره‌ای زمین و ساختمان مشمول مالیات با نرخ ۱۲/۵ درصد است. بررسی‌های انجام شده حاکی از این است که حداکثر نرخ مالیات سالانه بر ارزش بازاری املاک در کشورهای مراحل اول، دوم و سوم توسعه‌یافتگی به ترتیب برابر با ۱/۶، ۲ و ۳/۴ درصد است. لازم به اشاره است که در کشور سنگاپور حداکثر نرخ این مالیات به ۱۶ درصد هم می‌رسد، هرچند که نرخ مالیات موثر بسیار پایین‌تر از این مقدار است.

به عنوان یکی از خصوصیات بارز مالیات سالانه بر املاک در کشورهای مختلف می‌توان به سیستم دو نرخ مالیات بر ارزش زمین و ارزش ساختمان (بنا) اشاره نمود. در بسیاری از کشورها همانند چین، تایلند، تایوان، لهستان و استرالیا، زمین و ساختمان با نرخ‌های متفاوتی مشمول مالیات هستند. لازم به اشاره است که در برخی از کشورها نیز مالیات‌های جداگانه‌ای برای زمین‌های بلااستفاده وضع شده است.

نمودار (۳) دامنه نرخ مالیات سالانه بر املاک به تفکیک کشورها در مراحل توسعه یافتگی



• مالیات بر درآمد اجاره

در خصوص مالیات بر درآمد اجاره املاک باید گفت که با توجه به وضع مالیات بر مجموع درآمد در بسیاری از کشورها، درآمد اجاره‌ای مسکن به صورت جداگانه مشمول مالیات با نرخ مشخصی نیست. به همین دلیل، در قوانین مالیاتی بخش مسکن این کشورها به مالیات بر درآمد اجاره اشاره‌ای نشده است. اما در برخی از کشورها به دلیل نبود مالیات بر مجموع درآمد، درآمد اجاره املاک به طور مشخص مشمول مالیات شده است. از این کشورها می‌توان به کنیا، اندونزی، مکزیک، ترکیه و امارات اشاره نمود. از میان کشورهای مورد بررسی، کنیا با نرخ ۳۰ درصد دارای بیشترین نرخ مالیات بر درآمد اجاره است و امارات با نرخ ۵ درصد برای املاک مسکونی و ۱۰ درصد برای املاک تجاری کمترین نرخ مالیات بر درآمد اجاره را دارد. همچنین، در کشور ترکیه درآمد اجاره‌ای خالص (درآمد اجاره پس از کسر هزینه‌های تعمیر و نگهداری، هزینه استهلاک، هزینه بیمه و ...) مشمول مالیات با نرخ ۲۰ درصد می‌باشد.

در فصل سوم مطالعه حاضر آمارهای مالیاتی بخش مسکن در ۸۲ کشور شامل ۳۴ کشور عضو OECD و ۴۸ کشور دیگر مورد بررسی قرار گرفت که در ادامه، خلاصه‌ای از وضعیت درآمدهای مالیاتی حاصل از بخش مسکن ارائه می‌شود. شواهد حاکی از آن است که متوسط نسبت مالیات‌های بخش مسکن به تولید ناخالص داخلی در سال ۲۰۱۲ برای کشورهای عضو OECD و سایر کشورها به ترتیب برابر با ۱/۹ و ۰/۵۹ درصد بوده است. از میان کشورهای مورد بررسی، انگلستان، فرانسه و بلژیک به ترتیب با ۴/۲، ۳/۹ و ۳/۴ درصد بیشترین نسبت مالیات بر مسکن به تولید ناخالص داخلی را در سال ۲۰۱۲ به خود اختصاص داده‌اند. همچنین، شواهد آماری نشان می‌دهد متوسط نسبت این مالیات‌ها به تولید ناخالص داخلی در طی دوره زمانی ۲۰۱۲-۱۹۹۰ تقریباً ثابت بوده است. لازم به اشاره است که از میان کشورهای همسایه ایران روند مالیات‌های بخش مسکن در کشور ترکیه صعودی بوده است، به گونه‌ای که متوسط نسبت درآمدهای مالیاتی بخش مسکن به تولید ناخالص داخلی از ۰/۵۴ در دهه ۹۰ میلادی به ۱/۲ درصد در سال ۲۰۱۲ رسیده است.

۷-۳-۲ اثرات مالیات‌های بخش مسکن در سایر کشورها

در ادامه، به بررسی چگونگی اثرگذاری مالیات‌های بخش مسکن (به تفکیک مالیات بر نقل و انتقال، مالیات بر عایدی سرمایه و مالیات سالانه بر ارزش زمین و ساختمان) بر پویایی‌های رفتار قیمتی این بازار پرداخته می‌شود. وضع مالیات بر نقل و انتقال به منظور کاهش نوسانات قیمت دارایی‌ها ابتدا توسط کینز (۱۹۳۶) برای بازار سهام و سپس، توبین (۱۹۷۸) برای بازار ارز مطرح شده است. در ادبیات تجربی اجماع قابل‌قبولی در خصوص نحوه اثرگذاری مالیات نقل و انتقال و متغیرهای بخش مسکن وجود دارد. شواهد بدست آمده از مدل‌های پانل برآوردی در مطالعه حاضر حاکی از این است که مالیات بر نقل و انتقال املاک باعث افزایش قیمت مسکن و کاهش نوسانات این بخش می‌گردد. میزان اثرپذیری قیمت‌های مسکن از این مالیات تحت تأثیر کشش عرضه و تقاضای مسکن می‌باشد. هر چند که در کوتاه‌مدت ممکن است که عرضه مسکن از کشش چندانی برخوردار نباشد اما برای دوره زمانی بلندمدت کشش عرضه مسکن قابل‌ملاحظه خواهد بود. همچنین، شواهد نشان می‌دهد که مالیات بر نقل و انتقال املاک اثر معنی‌داری بر فعالیت‌های حقیقی بخش مسکن ندارد.

یافته‌های تجربی وضع مالیات بر عایدی سرمایه در کشورهای مختلف و برای دوره‌های زمانی متفاوت حاکی از این می‌باشد که نه تنها این مالیات منجر به کاهش نوسانات قیمتی نمی‌گردد، بلکه حتی ممکن است که باعث تشدید تغییرات قیمتی مسکن نیز گردد. در بیشتر مطالعات صورت گرفته در این رابطه به اثرات lock-in وضع

مالیات بر عایدی سرمایه اشاره می‌شود. مطابق با این بحث، مالیات بر عایدی سرمایه منجر به این می‌شود که خانوارها شناسایی عایدی حاصل از فروش مسکن را به تأخیر بیندازند تا ارزش حال مالیاتی را که می‌پردازند کمتر باشد. این امر می‌تواند منجر به تشدید نوسانات قیمتی در طول دوره‌های رونق و رکود بازار مسکن گردد. شواهد تجربی مطالعه حاضر نیز نشان داد که مالیات بر عایدی سرمایه‌ای مسکن باعث افزایش نرخ رشد قیمت مسکن می‌شود اما نوسانات قیمتی این بخش را کاهش می‌دهد. همچنین، نتایج مدل‌های رگرسیونی حاکی از این بود که این مالیات اثر معنی‌داری بر فعالیت‌های حقیقی بخش مسکن ندارد.

مطالعات تجربی اندکی به بررسی اثرات مالیات سالانه بر املاک (مالیات بر ارزش زمین و ساختمان) پرداخته‌اند. نتایج بدست آمده از این بررسی‌ها حاکی از این است که این نوع مالیات اثر معکوسی بر نوسانات قیمتی بازار مسکن دارد. البته، با توجه به نرخ پایین این نوع مالیات، اثرگذاری آن مستلزم تغییرات شدید نرخ‌های مالیاتی می‌باشد. نتایج مدل‌های بین کشوری مطالعه حاضر نیز حاکی از این است که مالیات سالانه بر املاک باعث کاهش نرخ رشد قیمت مسکن و نوسانات این بخش می‌شود.

۷-۴ قوانین مالیاتی بخش مسکن در ایران

بررسی قوانین مالیاتی کشور حاکی از آن است که بیشتر مالیات‌های بخش مسکن در سرفصل‌های مالیات بر دارایی (باب دوم) و مالیات بر درآمد (باب سوم) در قانون مالیات‌های مستقیم مصوب سال ۱۳۶۶ در مجلس شورای اسلامی گنجانیده شده است. تاکنون، قانون مالیات‌های مستقیم دو بار در تاریخ‌های ۷ اردیبهشت ماه ۱۳۷۱ و ۲۷ بهمن ماه ۱۳۸۰، مشمول اصلاحات شده است. همچنین، مورخ سوم آبان سال ۱۳۹۱ "لایحه اصلاح قانون مالیات‌های مستقیم با اصلاحات بعدی آن" تقدیم مجلس شورای اسلامی شده است که هم‌اکنون نیز در دست بررسی است. می‌توان اهم مالیات‌های بخش مسکن در ایران را به دو بخش مالیات بر دارایی و مالیات بر وجه درآمدی مسکن تقسیم‌بندی نمود. بخش مالیات بر دارایی، پنج نوع مالیات مشتمل بر مالیات سالانه املاک و مستغلات، مالیات خانه‌های خالی، مالیات بر ارث، مالیات اراضی بایر و مالیات بر نقل و انتقال می‌باشد. دو نوع مالیات اول مالیات‌های موضوعه بر بخش مسکن و سه مالیات بعدی مالیات‌های مرتبط با بخش مسکن هستند. همچنین، بخش مالیات بر وجه درآمدی مسکن مشتمل مالیات بر درآمد اجاره و مالیات بر درآمد حاصل از ساخت مسکن (مالیات بساز و بفروش) است.

بررسی تحولات قوانین مالیاتی بخش مسکن دلالت بر این دارد که مالیات‌ستانی از بخش مسکن در ایران سابقه طولانی دارد. به طور مشخص، در سال‌های ۱۳۶۶ تا سال ۱۳۸۰، انواع مالیات‌های رایج در بخش مسکن (از جمله مالیات سالانه املاک و مالیات بر مستغلات مسکونی خالی) در قوانین مالیاتی کشور وجود داشته است. در اصلاحیه قانون مالیات‌های مستقیم مورخ هفتم اردیبهشت ماه ۱۳۸۰، برخی از مالیات‌ها مشتمل بر مالیات سالانه املاک، مالیات بر مستغلات مسکونی خالی و مالیات بر اراضی بایر به طور کامل از نظام مالیاتی بخش مسکن حذف شده‌اند. البته لازم به اشاره است که مالیات بر اراضی بایر در ماده (۱۵) "قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن"، مصوب ۲۵ اردیبهشت ماه ۱۳۸۷، به نرخ ۱۲ درصد به مأخذ ارزش معاملاتی مسکن مجدداً احیا گردید.

همچنین، در اصلاحیه سال ۱۳۸۰ قانون مالیات‌های مستقیم، تعدیلات قابل‌ملاحظه‌ای در نرخ و طبقات مشمول مالیات بر ارث و مالیات بر نقل و انتقال اعمال شده است. از مهم‌ترین تغییرات قانون مالیات بر ارث مطابق اصلاحیه سال ۱۳۸۰ می‌توان به این موارد اشاره نمود؛ کاهش نرخ‌های مالیاتی به ویژه برای وارث طبقه اول که درصد بالایی از مالیات‌های بخش ارث از آنها محاسبه و وصول می‌گردد (حداقل این نرخ برای وارث طبقه اول از ۹ درصد به ۵ درصد و حداکثر آن از ۵۰ درصد به ۳۵ درصد کاهش یافته است)، افزایش ۵ تا ۶ برابری طبقات مربوط به نرخ‌ها و نتیجتاً کاهش نرخ متوسط سطوح مختلف سهم الارث و افزایش ۱۵ برابری معافیت پایه‌ای برای وارث طبقه اول. همچنین، از تغییرات مواد قانونی مرتبط با مالیات بر نقل و انتقال در این اصلاحیه می‌توان به یکسان‌سازی و کاهش نرخ مالیات حداکثری از ۱۲ به ۵ درصد اشاره نمود.

در ادامه، مهم‌ترین مواد قانونی مرتبط با مالیات‌ستانی از بخش مسکن در "لایحه اصلاح قانون مالیات‌های مستقیم و اصلاحات بعدی آن" که هم‌اکنون در مجلس شورای اسلامی در دست بررسی است، مرور خواهد شد:

** اخذ مالیات از خانه‌های خالی به موجب ماده (۵۴) مکرر، "لایحه اصلاح قانون مالیات‌های مستقیم و اصلاحات بعدی آن" مجدداً احیاء می‌گردد.

ماده ۵۴ مکرر - واحدهای مسکونی واقع در شهرهای با جمعیت بیش از یکصد هزار نفر که به استناد سامانه ملی املاک و اسکان کشور (موضوع تبصره (۷) ماده (۱۶۹) مکرر این قانون) به عنوان "واحد خالی" شناسایی می‌شوند از سال دوم به بعد مشمول مالیات معادل مالیات بر اجاره به شرح زیر خواهند شد:

- سال دوم: یک دوم مالیات متعلقه

- سال سوم: برابر مالیات متعلقه

- سال چهارم به بعد: یک و نیم برابر مالیات متعلقه

*** مطابق با ماده (۲) "لایحه اصلاح قانون مالیات‌های مستقیم و اصلاحات بعدی آن"، متن زیر جایگزین ماده (۱۷) می‌شود و مواد (۱۹) تا (۲۲)، بند (۴) ماده (۲۴) و مواد (۲۶) تا (۲۳) و تبصره‌های آنها حذف می‌شود: ماده ۱۷- اموال و دارایی‌های که در نتیجه فوت شخص اعم از فوت واقعی یا فرضی انتقال می‌یابد، به شرح زیر مشمول مالیات می‌باشد:

۶. نسبت به املاک و حق واگذاری محل یک و نیم برابر نرخ‌های مذکور در ماده (۵۹) این قانون به مأخذ ارزش معاملاتی املاک و یا به مأخذ ارزش روز حق واگذاری حسب مورد، در تاریخ ثبت انتقال به نام وارث

۷. نسبت به سهام و سهم‌الشرکه و حق تقدم آنها یک و نیم برابر نرخ‌های مذکور در تبصره (۱) ماده (۱۴۳) و ماده (۱۴۳) مکرر این قانون طبق مقررات مذکور در تاریخ ثبت انتقال به نام وارث

۸. نسبت به سپرده‌های بانکی، اوراق مشارکت و سایر اوراق بهادار و سودهای متعلق به آنها تا تاریخ ثبت انتقال به نام وارث و یا پرداخت و تحویل به آنها به نرخ سه درصد (۳٪)

۹. نسبت به انواع وسایل نقلیه موتوری زمینی، دریایی و هوایی به نرخ دو درصد (۲٪) بهای اعلامی توسط سازمان امور مالیاتی کشور

۱۰. نسبت به سود سهام و سهم‌الشرکه و حق‌الامتياز و سایر اموال و حقوق مالی که در بندهای مذکور به آنها تصریح نشده است، به نرخ ده درصد (۱۰٪) ارزش روز در زمان تحویل یا ثبت انتقال

تبصره ۱- نرخ‌های مذکور در این ماده مربوط به وراث طبقه اول است، در صورتی که وراث طبقات دوم و سوم باشند، نرخ‌های مالیات مذکور در این ماده به ترتیب دو و چهار برابر خواهد شد.

تبصره ۲- در صورتی که متوفی اتباع خارجی باشد مشمول مالیات به نرخ وراث طبقه دوم خواهد بود.

تبصره ۳- در مواردی که وراث سهم خود از اموال موضوع بندهای (۱)، (۲) و (۴) این ماده را به اشخاص ثالث یا وراث دیگر انتقال دهند، علاوه بر مالیات بر ارث به شرح این فصل مشمول مالیات طبق مقررات فصول مربوط خواهند بود.

*** در " لایحه اصلاح قانون مالیات‌های مستقیم و اصلاحات بعدی آن"، مالیات موضوع درآمد حاصل از ساخت مسکن (مالیات بساز و بفروش) مشمول فصل مالیات بر درآمد شده و متن پیشنهادی به شرح زیر اصلاح گردیده است:

ماده ۷۷- درآمد اشخاص حقیقی و حقوقی ناشی از ساخت و فروش هر نوع ساختمان حسب مورد مشمول مقررات مالیات بر درآمد موضوع فصول چهارم و پنجم باب سوم این قانون خواهد بود. در محاسبه مالیات موضوع این ماده، هزینه‌های انجام شده توسط سازنده، متناسب با تغییر شاخص سطح عمومی قیمت‌ها در فاصله زمان صدور پروانه ساختمان تا زمان صدور پایان کار که توسط بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران اعلام می‌شود، تعدیل می‌گردد.

تبصره ۱- اولین نقل و انتقال ساختمان‌های تولید شده توسط انبوه‌سازان دارای مجوز از وزارت راه و شهرسازی در صورتی که واحدهای تولیدی خود را ظرف دو سال از تاریخ صدور پایان کار مشروط به این که بیش از پنج سال از تاریخ صدور پروانه ساخت نگذشته باشد واگذار نمایند، از پرداخت مالیات نقل و انتقال موضوع ماده (۵۹) این قانون معاف می‌باشند. شرط برخورداری از این معافیت رعایت ضوابط ایمن‌سازی ساختمان و بهینه‌سازی مصرف انرژی به تأیید مراجع ذیصلاح و همچنین، رعایت الگوی ساخت مسکن در رابطه با مساحت واحد مسکونی مورد انتقال است که مجموع مساحت هر واحد نباید از سی درصد (۳۰٪) الگوی ساخت مسکن که توسط وزارت راه و شهرسازی تعیین می‌شود، بزرگتر باشد.

حکم این تبصره درخصوص سایر اشخاص که در نظام مالیاتی تحت فعالیت ساخت و فروش ساختمان ثبت نام کرده باشند نیز جاری خواهد بود. اشخاص حقیقی که مجوز انبوه‌سازی از وزارت راه و شهرسازی نداشته و در نظام مالیاتی تحت فعالیت ساخت و فروش ساختمان ثبت نام نکرده باشند، از مالیات موضوع این ماده فقط برای یک واحد مسکونی در هر سه سال معاف خواهند بود.

تبصره ۲- شهرداری‌ها موظفند همزمان با صدور پروانه ساخت و همچنین، در هنگام صدور پایان کار مراتب را به منظور تشکیل پرونده مالیاتی به اداره امور مالیاتی ذیربط به ترتیبی که توسط سازمان امور مالیاتی کشور تعیین می‌گردد، گزارش کنند

تبصره ۳- آیین‌نامه اجرایی این ماده، نحوه تعیین درآمد مشمول مالیات با پیشنهاد وزارت امور اقتصادی و دارایی به تصویب هیأت مدیران می‌رسد.

** مطابق با ماده (۷) اصلاحیه "لایحه اصلاح قانون مالیات‌های مستقیم و اصلاحات بعدی آن" مالیات بر نقل و انتقال به عنوان ماده (۶۰) الحاق می‌شود:

ماده ۶۰- نقل و انتقال قطعی املاک و انتقال حق واگذاری محل مزاد بر دو بار در سال توسط اشخاص حقیقی و حقوقی، در خصوص املاکی که بعد از اجرای این قانون خریداری می‌شوند، به ازای هر بار مشمول مالیات اضافی معادل یک برابر نرخ ماده (۵۹) این قانون برای هر بار معامله و حداکثر تا نرخ پنجاه درصد (۵۰٪) خواهد بود.

تبصره ۱- نقل و انتقالات زیر مشمول مقررات این ماده نمی‌باشد:

۳- اولین انتقال قطعی ساختمان‌های نوساز

۴- املاکی که در اجرای مواد (۶۵)، (۶۸) و (۷۰) این قانون منتقل می‌شود.

تبصره ۲- انتقال قطعی سهم هر یک از مالکین مشاع از لحاظ مقررات این فصل یک نقل و انتقال محسوب می‌شود.

تبصره ۳- انتقال قطعی املاک و حق واگذاری محل متعلق به اشخاص کمتر از هجده سال سن توسط ولی آنها در حکم معامله ولی تلقی و مشمول مقررات این ماده خواهد بود.

تبصره ۴- انتقال همزمان ملک و حق واگذاری آن از لحاظ مقررات این قانون یک معامله محسوب می‌شود.

تبصره ۵- در نقل و انتقالاتی که بدون تنظیم سند رسمی صورت می‌پذیرد خریدار متضامناً با فروشنده و مراجع تنظیم یا تأیید کننده معامله، مسؤول پراخت مالیات و جرائم متعلقه از تاریخ انتقال خواهد بود.

تبصره ۶- اجرای حکم این ماده منوط به استقرار سامانه یکپارچه مالیات نقل و انتقال املاک و حق واگذاری محل توسط سازمان امور مالیاتی کشور می‌باشد.

** مطابق با بند (۱۷) اصلاحیه "لایحه اصلاح قانون مالیات‌های مستقیم و اصلاحات بعدی آن"، اخذ مالیات بر عایدی سرمایه در بخش املاک در قانون گنجانیده شده است. متن پیشنهادی این ماده به شرح مندرجات زیر می‌باشد:

ماده ۸۰ مکرر- هشتاد درصد (۸۰٪) عایدی اشخاص که از هر نوع نقل و انتقال قطعی ملک و نقل و انتقال حق واگذاری محل حاصل شود پس از اعمال تعدیلات تورمی بر حسب نرخ تورم اعلامی توسط بانک مرکزی

جمهوری اسلامی ایران مشمول مالیات بر عایدی می‌باشد. نرخ مالیات بر عایدی املاک در سه سال اول اجرای این قانون سه درصد (۳٪) و پس از پایان مدت مذکور هر سال به میزان دو و نیم واحد درصد (۲,۵٪) افزایش می‌یابد و حداکثر معادل بیست و هشت درصد (۲۸٪) می‌شود. انتقال قطعی ملک یا حق واگذاری محل، منوط به پرداخت مالیات موضوع این ماده است.

تبصره ۱- عایدی سرمایه‌ای املاک عبارت از مابه‌التفاوت قیمت فروش یا انتقال دادن نسبت به قیمت خرید یا به انتقال گرفتن است. در مواردی که قیمت فروش یا انتقال دادن مساوی یا کمتر از قیمت خرید یا به انتقال گرفتن باشد، مالیات بر عایدی به انتقال‌دهنده تعلق نمی‌گیرد.

تبصره ۲- مبنای تعیین قیمت‌های مذکور در تبصره (۱)، قیمت‌های ثبت شده در سند انتقال یا سند تعهد به انتقال (قولنامه) می‌باشد. در صورت اختلاف، سند انتقال مقدم است.

تبصره ۳- آیین‌نامه اجرائی مربوط به نحوه تعیین عایدات سرمایه‌ای املاک و اعمال تعدیلات تورم و همچنین، تمهیدات لازم برای اجرای این ماده حداکثر ظرف شش ماه از تاریخ تصویب این قانون با پیشنهاد وزارتخانه‌های امور اقتصادی و دارایی، راه و شهرسازی، صنعت، معدن و تجارت، رئیس کل بانک مرکزی و رئیس مرکز آمار ایران تهیه می‌شود و به تصویب هیأت وزیران می‌رسد.

تبصره ۴- از تاریخ لازم‌الاجرا شدن این قانون، سردفتران اسناد رسمی و دفاتر مشاوره معاملات املاک موظفند در هنگام تنظیم سند انتقال ملک یا حق واگذاری محل یا سند تعهد به انتقال ملک یا حق واگذاری محل (قولنامه)، قیمت مورد معامله را بر اساس توافق طرفین معامله، با دقت و صراحت ثبت نمایند و به امضای آنان برسد. صرفاً قیمتی که به عنوان قیمت مورد معامله در اسناد مذکور درج می‌گردد در کلیه مراجع قضائی و اداری به عنوان قیمت مورد معامله محسوب می‌شود. در هر حال اگر عایدی ملک مورد معامله مطابق مقررات این تبصره کمتر از مابه‌التفاوت ارزش روز مبنای محاسبه ارزش معاملاتی موضوع ماده (۶۴) برای ملک مورد معامله در تاریخ خرید یا به انتقال گرفتن و ارزش روز مبنای محاسبه ارزش معاملاتی موضوع ماده (۶۴) برای ملک مورد معامله در تاریخ فروش یا انتقال دادن باشد در این صورت مابه‌التفاوت اخیر مبنای محاسبه مالیات موضوع این ماده است.

تبصره ۵- مبنای محاسبه حق‌الثبت تنظیم اسناد معاملات املاک و حق واگذاری محل، ارزش معاملاتی ملک و حق واگذاری محل مورد معامله است بوده و محاسبه حق‌التحریر دفاتر اسناد رسمی در تنظیم اسناد معاملات املاک و حق واگذاری محل، قیمتی است که به عنوان قیمت مورد معامله در سند درج می‌گردد و در صورتی که معامله بلاعوض باشد ارزش معاملاتی ملک مورد مبنای محاسبه حق‌التحریر می‌باشد. همچنین، مبنای حق-الزحمه دفاتر مشاوره معاملات املاک در مورد نقل و انتقال املاک و حق واگذاری محل، ارزش معاملاتی ملک

مورد معامله است. حکم این تبصره در خصوص حق‌الزحمه دفاتر مشاوره معاملات املاک از ابتدای سال ۱۳۹۵ اجراء می‌شود.

تبصره ۶- مواردی که ملک به صورت بلاعوض منتقل شده باشد، از شمول این ماده خارج و منتقل‌الیه براساس فصل ششم باب سوم این قانون، مشمول مالیات بر درآمد اتفاقی است. در این صورت، مبنای قیمت خرید برای محاسبه مالیات موضوع این ماده در انتقال بعدی، معادل ارزش معاملاتی روز انتقال است. در مواردی که منتقل‌الیه فرزند متأهل هبه‌کننده باشد منتقل‌الیه فقط برای یک بار و یک واحد مسکونی مشمول مالیات بر درآمد اتفاقی نخواهد بود.

تبصره ۷- در موارد زیر انتقال املاک مشمول مقررات موضوع این ماده نمی‌باشد:

۸- اولین انتقال ساختمان‌های مسکونی نوساز

۹- انتقال املاک مشمول مقررات مواد (۶۵) و (۷۰) این قانون

۱۰- انتقال قهری املاک و نیز اولین انتقال توسط وراث بعد از انتقال قهری

۱۱- املاکی که در اجرای ماده (۳۴) قانون ثبت به دولت تملیک می‌شود.

۱۲- نقل و انتقال اراضی کشاورزی در صورتی که خریدار، مالک تمام یا بخشی از پلاک مجاور ملک مورد معامله باشد.

۱۳- نقل و انتقال اراضی کشاورزی بین شرکاء

۱۴- انتقال یک واحد مسکونی توسط اشخاص حقیقی در هر سه سال

تبصره ۸- انتقال سهم هر یک از مالکین مشاع از لحاظ مقررات این ماده یک نقل و انتقال محسوب می‌شود.

تبصره ۹- حکم تبصره (۳) ماده (۱۱۵) این قانون در مورد مالیات موضوع این ماده جاری نمی‌باشد.

تبصره ۱۰- در محاسبه مالیات موضوع این ماده، مالیات مقطوع ماده (۵۹) از مالیات موضوع این ماده کسر می‌گردد. چنانچه، مالیات عایدی املاک کمتر از مالیات مقطوع ماده (۵۹) این قانون باشد، صرفاً به مالیات موضوع ماده (۵۹) اکتفاء می‌شود.

تبصره ۱۱- اعطای وکالت برای نقل و انتقال املاک یا حق واگذاری محل از نظر اجرای مفاد این ماده و تبصره-های آن در حکم نقل و انتقال بوده و مشمول مالیات موضوع این ماده است. دفاتر اسناد رسمی موظفند قیمت روز ملک یا حق واگذاری محل را که توسط طرفین تعیین می‌شود، در سند وکالتنامه درج نموده، به امضای طرفین برسانند. در هر حال، صدور وکالتنامه‌ای که در آن حق انتقال موضوع وکالتنامه به خود یا دیگری به وکیل داده شده باشد، منوط به پرداخت مالیات موضوع این ماده است. در صورتی که وکیل، ملک یا حق واگذاری محل را به خود انتقال دهد از پرداخت مجدد مالیات موضوع این ماده معاف خواهد بود. صدور وکالتنامه

برای انجام مقدمات انتقال و مراجعه به دواير دولتي در صورتي كه وكيل به استناد آن حق انتقال موضوع وكالتنامه به خود يا ديگري را داشته باشد، از شمول حكم اين تبصره مستثني است.

تبصره ۱۲- ماليات موضوع اين ماده در خصوص املاك و مسكن كلييه مناطق كشور (غير از موارد استثناء شده در اين ماده)، اعم از مناطق آزاد و ويژه اقتصادي مجري است.

تبصره ۱۳- چهل درصد (۴۰٪) از كل ماليات وصولي موضوع اين ماده كه از مشمولين واقع در محدوده حريم شهرها وصول مي‌شود، به عنوان سهم شهرداري‌ها به حساب شهرداري‌هاي محل و در مورد مشمولين خارج از حريم شهرها نيز به عنوان سهم دهياي‌ها به حسابي كه توسط خزانه معين استان به نام استانداری افتتاح مي‌گردد واريز مي‌گردد تا با شاخص جمعيت بين دهياي‌هاي همان استان توزيع شود. شهرداري‌ها و دهياي‌ها مكلفند كلييه اطلاعات مورد نياز سازمان و ادارات امور مالياتي براي تشخيص و وصول اين نوع از ماليات را در اختيار آنها قرار دهند و همكاري لازم را به عمل آورند.

تبصره ۱۴- وزارت امور اقتصادي و دارايي مكلف است گزارش عملکرد موضوع اين ماده را هر شش ماه يكبار به كمسيون‌هاي اقتصادي، برنامه و بودجه و محاسبات و عمران مجلس ارائه كند.

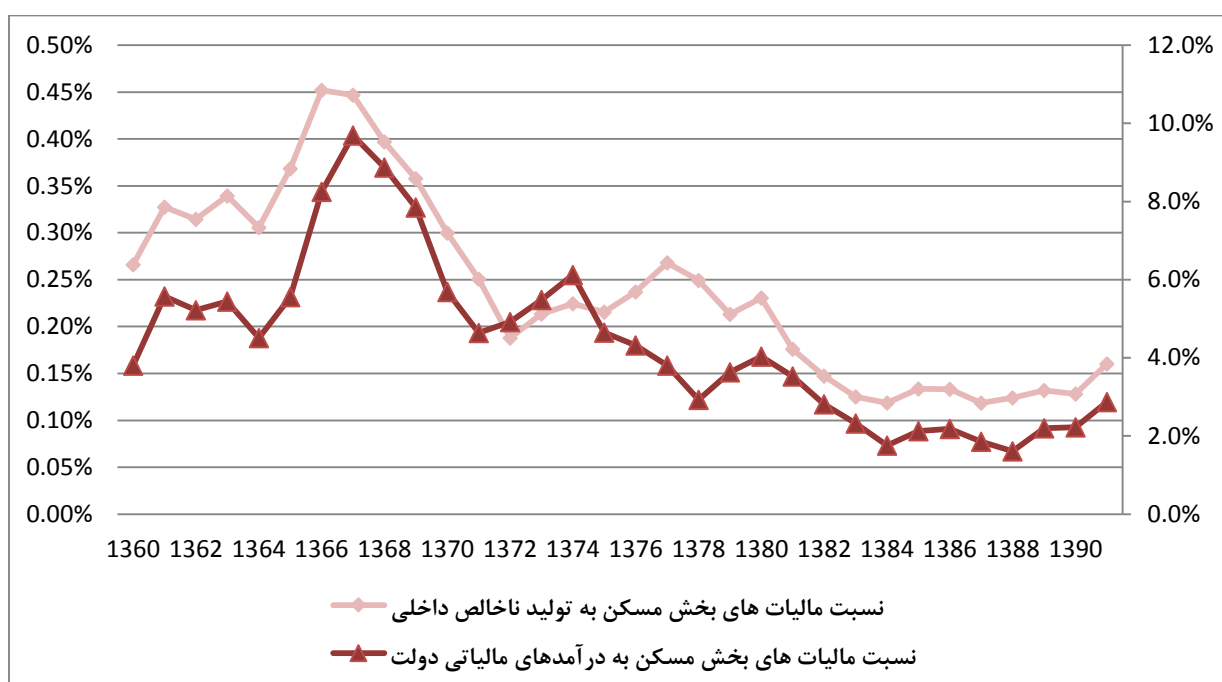
۷-۵ وضعیت درآمد مالیاتی بخش مسکن در ایران

در اين قسمت به بررسي روند و تركيب درآمدهاي مالياتي بخش مسكن اقتصاد ايران در دوره زماني ۱۳۹۱-۱۳۶۰ پرداخته مي‌شود.^{۴۱} ميزان درآمدهاي مالياتي بخش مسكن از ۲۱ هزار ميليارد ريال در سال ۱۳۶۰ به 11,360 ميليارد ريال در پايان سال ۱۳۹۱ رسيده است. به عبارتي ميزان درآمدهاي مالياتي بخش مسكن در اين فاصله زماني ۵۳۸ برابر شده است. اين روند دلالت بر نرخ رشد متوسط سالانه ۲۳ درصدی درآمدهای مالیاتی بخش مسکن دارد. در نمودار شماره (۴) نسبت درآمدهای مالیاتی بخش مسکن به توليد ناخالص داخلي و كل درآمدهاي مالياتي دولت نشان داده شده است. روند كلي اين نمودار نشان از كاهشي بودن سهم درآمدهاي مالياتي بخش مسكن از كل توليد ناخالص داخلي و كل درآمدهاي مالياتي دولت دارد. به گونه‌اي كه متوسط نسبت درآمدهاي مالياتي بخش مسكن به توليد ناخالص داخلي از ۰/۳۶ درصد در دهه ۶۰ به ۰/۱۴ درصد در

^{۴۱} در اینجا درآمدهای مالیاتی بخش مسکن به صورت مجموع مالیات سالانه املاك، مالیات مستغلات خالي، مالیات اراضي باير، مالیات بر ارث، مالیات نقل و انتقال سرقفلي، مالیات نقل و انتقال املاك و مالیات بر درآمد اجاره مستغلات تعريف شده است. لازم به اشاره است كه در اطلاعات آماری سازمان امور مالياتي كشور هيچ گونه تفكيكي در خصوص سهم بخش مسكن از ماليات بر ارث وجود ندارد. براساس مطالعه احمد زماني و ديگران (۱۳۷۵) سهم ارزش املاك و مستغلات در مجموع ارزش اموال پرونده‌هاي ارث حدود ۳۰ درصد برآورد شده است.

دهه ۸۰ رسیده است. همچنین، متوسط سهم درآمدهای مالیاتی بخش مسکن از کل درآمدهای مالیاتی دولت نیز در این فاصله زمانی نزدیک به ۳ درصد کاهش یافته است.

نمودار (۴) نسبت درآمدهای مالیاتی بخش مسکن به تولید ناخالص داخلی و کل درآمدهای مالیاتی دولت



مأخذ: سازمان امور مالیاتی کل کشور، بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران، محاسبات تحقیق

جدول (۱) متوسط نسبت درآمدهای مالیاتی بخش مسکن به تولید ناخالص داخلی و کل درآمدهای مالیاتی دولت

دهه ۸۰	دهه ۷۰	دهه ۶۰	
۰/۱۴	۰/۲۴	۰/۳۶	نسبت درآمدهای مالیاتی بخش مسکن به تولید ناخالص داخلی
۲/۴	۴/۶	۶/۵	نسبت درآمدهای مالیاتی بخش مسکن به کل درآمدهای مالیاتی دولت

مأخذ: سازمان امور مالیاتی کل کشور، بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران، محاسبات تحقیق

در جدول شماره (۲) سهم درآمدی اجزای مختلف مالیات‌های بخش مسکن در دوره زمانی ۱۳۹۱-۱۳۷۰ ارائه شده است. به طور کلی می‌توان گفت که مالیات بر نقل و انتقال سرقفلی و املاک بیش‌ترین سهم از درآمدهای مالیاتی بخش مسکن را به خود اختصاص داده است. به گونه‌ای که مجموع این دو مالیات بیش از ۵۰ درصد درآمدهای مالیاتی بخش مسکن را تشکیل می‌دهد. مالیات بر درآمد اجاره مستغلات و مالیات بر ارث نیز به ترتیب مالیات‌های بعدی از لحاظ سهم درآمدی محسوب می‌شوند. متوسط سهم درآمدهای حاصل از مالیات بر درآمد اجاره مستغلات و مالیات بر ارث در دوره زمانی مورد بررسی به ترتیب برابر با ۲۸ و ۱۶ درصد می‌باشد. مجموع سهم درآمدهای حاصل از مالیات سالانه املاک، مالیات مستغلات خالی و مالیات بر اراضی بایر که قبل از اصلاحیه ۱۳۸۰ در نظام مالیاتی کشور وجود داشتند به طور متوسط نزدیک به دو درصد از درآمدهای مالیاتی بخش مسکن بوده است. این شواهد دلالت بر تمرکز درآمدهای مالیاتی بخش مسکن بر روی برخی از پایه‌های مالیاتی این بخش دارد.

جدول (۲) سهم درآمدی اجزای مختلف مالیات‌های بخش مسکن (درصد)

مالیات بر درآمد اجاره مستغلات	مالیات نقل و انتقال املاک**	مالیات نقل و انتقال سرقفلی	مالیات بر ارث	مالیات بر اراضی بایر*	مالیات بر مستغلات خالی*	مالیات سالانه املاک*	
۲۰/۷		۶۰/۴	۱۷/۷	۰/۵	۰/۱	۰/۵	1370
۲۳/۱		۵۷/۵	۱۸	۰/۸	۰/۱	۰/۵	1371
۲۷/۴		۵۵/۹	۱۵/۲	۰/۹	۰/۴	۰/۴	1372
۲۷/۲		۵۵/۹	۱۵/۱	۱/۱	۰/۴	۰/۴	1373
۲۶/۶		۵۴/۷	۱۶/۸	۱/۳	۰/۳	۰/۴	1374
۳۳/۸		۵۲/۳	۱۲	۰/۹	۰/۳	۰/۷	1375
۳۶/۳		۴۷/۱	۱۴/۵	۰/۸	۰/۳	۰/۹	1376
۳۷/۳		۴۶/۶	۱۳/۸	۱	۰/۵	۰/۸	1377
۳۳/۸		۴۸/۸	۱۴/۴	۱/۱	۰/۷	۱/۱	1378
۳۰/۸		۵۲/۶	۱۴	۱/۲	۰/۷	۰/۶	1379
۳۲/۵		۵۱/۹	۱۲/۸	۱/۳	۰/۷	۰/۸	1380
۳۰/۲		۵۵/۹	۱۳/۹				1381
۲۸/۸	۱۲/۴	۴۶/۷	۱۲				1382
۲۷/۲	۱۲/۶	۴۶/۲	۱۴				1383
۲۶/۵	۲۶/۱	۳۳/۲	۱۴/۲				1384
۲۶	۳۳/۷	۲۶/۵	۱۳/۹				1385
۲۳/۳	۲۹/۸	۲۹/۸	۱۷/۲				1386
۲۴	۲۴/۵	۳۱/۶	۱۹/۹				1387
۲۷/۶	۲۵/۱	۲۶/۲	۲۱/۱				1388
۲۷	۲۴/۸	۲۸/۱	۲۰/۱				1389
۲۷/۱	۲۳/۱	۲۹/۷	۲۰/۱				1390
۲۶/۹	۲۰/۹	۳۱/۹	۲۰/۴				1391

*در اصلاحیه قانون مالیات‌های مستقیم مورخ هفتم اردیبهشت ماه ۱۳۸۰، برخی از مالیات‌ها مشتمل بر مالیات سالانه املاک،

مالیات بر مستغلات مسکونی خالی و مالیات بر اراضی بایر از نظام مالیاتی بخش مسکن حذف شده‌اند.

**آمار درآمدهای مالیات نقل و انتقال سرقفلی و نقل و انتقال املاک تا سال ۱۳۸۲ به صورت تفکیکی موجود نمی‌باشد.

۶-۷ پیشنهاد نرخ‌های مالیاتی

سیاست‌های مالیاتی در بخش‌های مختلف اقتصادی، هم دارای اهداف متعددی هستند و هم اینکه اثرات مختلفی بر روی عوامل و متغیرهای اقتصادی دارند. کسب منابع درآمدی برای تأمین مالی هزینه‌های عمومی را می‌توان به عنوان یکی از مهم‌ترین اهداف کلی سیاست‌های مالیاتی برشمرد. بسته به نوع مالیات و بخش موردنظر، سیاست‌های مالیاتی می‌توانند اهدافی همانند تشویق و یا تنبیه برخی از فعالیت‌های اقتصادی داشته باشند. برای مثال، مالیات بر تقاضای سفته‌بازی در بازار مسکن ممکن است که باعث کاهش نوسانات این بازار شود. از سوی دیگر، وضع یک مالیات در یک بخش اقتصادی خاص، هم می‌تواند بر روی متغیرهای آن بخش و هم بر روی متغیرهای سایر بخش‌های اقتصادی اثرگذار باشد. متغیرهای اقتصادی واکنش‌های متفاوتی در مواجهه با مالیات‌های مختلف دارند و به همین ترتیب، تغییرات رفاهی جامعه در مواجهه با ابزارهای مختلف مالیاتی متفاوت است. کسب یک سطح مشخصی از درآمدهای مالیاتی با تحمیل حداقل هزینه رفاهی به جامعه را می‌توان به عنوان یکی از مهم‌ترین معیارهای نظری وضع سیاست‌های مالیاتی برشمرد.

تمرکز و هدف اصلی مطالعه حاضر ارائه پیشنهادات سیاستی در رابطه با سیاست‌های مالیاتی در بخش مسکن اقتصاد ایران می‌باشد. در اینجا شش پایه مالیاتی در بخش مسکن مشتمل بر عایدی سرمایه‌ای املاک، نقل و انتقال املاک، درآمد اجاره املاک، مصرف خدمات مسکن، درآمد حاصل از ساخت و فروش مسکن و خانه‌های مسکونی خالی مورد بررسی قرار می‌گیرد. به همین منظور در این قسمت تلاش می‌شود که بر اساس مبانی نظری و تجربی و نتایج مدل تعادل عمومی پویای طراحی شده برای شبیه‌سازی اثرات مالیات‌های بخش مسکن، به این مهم پرداخته شود. در واقع، برای پیشنهادات سیاستی در این بخش دو موضوع مهم مورد توجه قرار می‌گیرد؛ اولاً، اثرات وضع سیاست‌های مالیاتی بر متغیرهای بخش مسکن و متغیرهای اقتصاد کلان در دوره‌های زمانی کوتاه‌مدت و بلندمدت مدنظر قرار می‌گیرد دوماً، سعی می‌شود با پیشنهاد مالیات‌های با هزینه نهایی اجتماعی کمتر در جهت حداقل‌سازی هزینه رفاهی سیاست‌های مالیاتی دولت در بخش مسکن حرکت نمود. البته لازم به اشاره است که به دلیل محدودیت‌های مدلسازی در فصل قبلی، بحث در خصوص مالیات بر خانه‌های خالی با تکیه بر مبانی نظری و تجربه سایر کشورها خواهد بود.

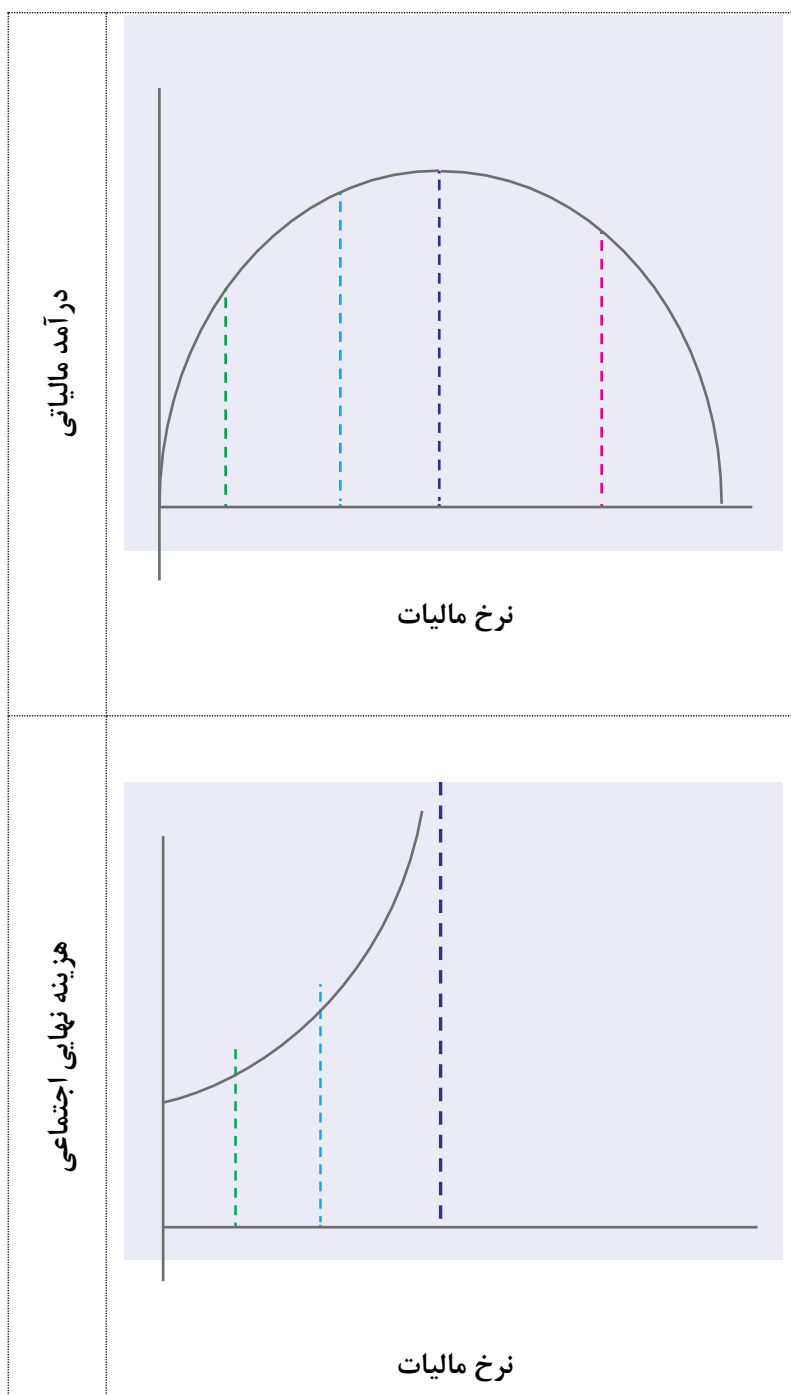
همان‌گونه که اشاره شد، معیار هزینه نهایی اجتماعی مالیات‌ها به اندازه‌گیری تغییرات رفاهی جامعه در برابر اعمال سیاست‌های مالیاتی دولت می‌پردازد. به منظور حداقل شدن زیان رفاهی جامعه برای رسیدن به یک سطح مشخصی از درآمدهای مالیاتی باید از مالیات‌های با هزینه نهایی اجتماعی کمتر استفاده نمود. در فصل قبلی، هزینه نهایی اجتماعی پنج پایه اصلی مالیاتی در بخش مسکن با فرض اعمال نرخ یک درصدی محاسبه شد.

یافته‌های بدست آمده نشان داد که مالیات‌های مربوطه به ترتیب مقدار کمتر هزینه نهایی اجتماعی عبارتند از مالیات بر درآمد اجاره، مالیات بر عایدی سرمایه‌ای، مالیات بر درآمد حاصل از ساخت و فروش مسکن، مالیات بر نقل و انتقال و مالیات سالانه بر املاک. در واقع، شواهد حاکی از آن است که با فرض اعمال نرخ‌های یک درصدی، مالیات بر درآمد اجاره دارای کمترین هزینه نهایی اجتماعی است و درآمد مالیاتی حاصل از وضع این مالیات برابر با ۰/۰۷ درصد تولید ناخالص داخلی خواهد بود. حال، به منظور تعیین نرخ‌های مالیاتی بهینه در بخش مسکن لازم است هزینه نهایی اجتماعی انواع ابزارهای مالیاتی در نرخ‌های مختلف محاسبه نمود.

از لحاظ نظری بحث می‌شود که افزایش نرخ مالیات باعث افزایش درآمدهای مالیاتی به همان اندازه نمی‌شود چرا که در اثر افزایش نرخ مالیاتی، پایه مالیاتی موردنظر کاهش می‌یابد. در این صورت، می‌توان گفت که هزینه نهایی اجتماعی با افزایش نرخ مالیاتی افزایش می‌یابد. در نمودار شماره (۵) منحنی لافر به همراه منحنی هزینه نهایی اجتماعی مالیات‌ها نمایش داده شده است. آرتور لافر اشاره می‌نماید که رابطه بین درآمدهای مالیاتی و نرخ مالیات رابطه درجه دوم می‌باشد؛ به این صورت که در نرخ‌های مالیاتی پایین، رابطه مستقیمی بین نرخ‌های مالیاتی و درآمدهای مالیاتی وجود دارد (هر چند که درصد افزایش درآمد مالیاتی با افزایش نرخ مالیات کاهشی می‌باشد)، اما در نرخ‌های بالا، افزایش نرخ مالیات منجر به کاهش درآمدهای مالیاتی دولت می‌گردد. بنابراین، افزایش نرخ‌های مالیاتی در وضعیت شیب منفی منحنی لافر هیچ گونه منطقی نخواهد داشت، تنها منجر به زیان رفاهی جامعه و کاهش درآمدهای مالیاتی دولت می‌گردد. اما در وضعیت شیب صعودی منحنی لافر، افزایش نرخ‌های مالیاتی به هدف افزایش درآمدهای مالیاتی قابل حمایت است.

منحنی هزینه نهایی اجتماعی برخلاف منحنی لافر همواره صعودی است همچنین، شیب این نمودار با افزایش نرخ‌های مالیاتی در حال افزایش می‌باشد. این موضوع دلالت می‌کند که هزینه نهایی اجتماعی با افزایش نرخ مالیات به صورت تصاعدی در حال افزایش خواهد بود. در ادامه، هزینه نهایی اجتماعی مالیات‌های بخش مسکن براساس مبانی نظری تصاعدی بودن و نرخ افزایش بر پایه اختلاف اولیه هزینه نهایی اجتماعی مالیات‌ها محاسبه شده است. محاسبات مربوطه در جدول شماره (۳) ارائه شده است.

نمودار (۵) منحنی لافر و منحنی هزینه نهایی اجتماعی



جدول (۳) هزینه نهایی اجتماعی مالیات‌های بخش

نرخ مالیات	مالیات بر درآمد اجاره	مالیات بر عایدی سرمایه ای	مالیات بر درآمد حاصل از ساخت و فروش	مالیات بر نقل و انتقال	مالیات سالانه بر املاک
۱	۱/۱۲	۱/۱۴	۱/۲۹	۱/۳۱	۱/۴۰
۲	۱/۱۲	۱/۱۴	۱/۲۹	۱/۳۱	۱/۴۰
۴	۱/۱۳	۱/۱۵	۱/۳۰	۱/۳۲	۱/۴۱
۶	۱/۱۵	۱/۱۷	۱/۳۲	۱/۳۴	۱/۴۳
۸	۱/۱۷	۱/۱۹	۱/۳۵	۱/۳۷	۱/۴۶
۱۰	۱/۲۰	۱/۲۲	۱/۳۸	۱/۴۱	۱/۵
۱۲	۱/۲۴	۱/۲۶	۱/۴۳	۱/۴۵	۱/۵۵
۱۴	۱/۲۹	۱/۳۱	۱/۴۸	۱/۵۱	۱/۶۱
۱۶	۱/۳۵	۱/۳۷	۱/۵۵	۱/۵۷	۱/۶۸
۱۸	۱/۴۱	۱/۴۳	۱/۶۲	۱/۶۵	۱/۷۶
۲۰	۱/۴۸	۱/۵۱	۱/۷۱	۱/۷۳	۱/۸۵

مأخذ: محاسبات تحقیق

در ادامه پیشنهادات و ملاحظات سیاستی به تفکیک هر یک از پایه‌های مالیاتی بخش مسکن ارائه می‌شود:

۷-۶-۱ مالیات بر عایدی سرمایه‌ای املاک

بسیاری از موافقان مالیات بر عایدی سرمایه‌ای املاک اشاره می‌کنند که وضع این مالیات از رشد بی‌رویه قیمت مسکن جلوگیری می‌نماید و همچنین، باعث کاهش نوسانات قیمتی می‌گردد. در صورتی که یافته‌های تجربی وضع مالیات بر عایدی سرمایه‌ای املاک در کشورهای مختلف و برای دوره‌های زمانی متفاوت حاکی از آن است که نه تنها این مالیات منجر به کاهش نوسانات قیمتی نمی‌گردد، بلکه حتی ممکن است که باعث تشدید تغییرات قیمتی مسکن نیز گردد. از سوی دیگر، نتایج شبیه‌سازی مدل تعادل عمومی پویا نشان می‌دهد که وضع این مالیات در دوره زمانی کوتاه‌مدت منجر به کاهش سطح قیمت‌های مسکن می‌گردد. در کل، می‌توان گفت که سازگاری مناسبی در خصوص نتایج اثرگذاری مالیات بر عایدی سرمایه‌ای بر رفتار قیمتی مسکن وجود ندارد. همچنین، شواهد شبیه‌سازی شده نشان می‌دهد که وضع این مالیات در کوتاه‌مدت منجر به کاهش سرمایه‌گذاری در بخش مسکن می‌گردد اما، در دوره زمانی بلندمدت این اثر به تدریج از بین می‌رود.

وضع مالیات بر عایدی سرمایه‌ای مسکن بعد از مالیات بر درآمد اجاره مسکن از کم‌ترین هزینه نهایی اجتماعی برخوردار است. البته لازم به اشاره است که سطح درآمد مالیاتی حاصل از اخذ این مالیات چندان قابل توجه نیست. با فرض تابع درآمد مالیاتی خطی، وضع مالیات بر عایدی سرمایه‌ای املاک با نرخ ۲۰ درصد به همراه درآمد مالیاتی به میزان ۰/۱۲ درصد تولید ناخالص داخلی خواهد بود. در واقع، می‌توان گفت که هدف اصلی اعمال این مالیات کنترل بازار مسکن عنوان می‌شود و کسب درآمد از این منبع در درجه دوم اهمیت قرار دارد. در کل، می‌توان گفت با توجه به عدم اطمینان در خصوص نحوه اثرگذاری این مالیات بر رفتار قیمتی مسکن، کاهش سرمایه‌گذاری بخش مسکن در دوره زمانی کوتاه‌مدت و سطح اندک درآمد مالیاتی جمع‌آوری شده، وضع این مالیات پیشنهاد نمی‌گردد.

در صورت اعمال مالیات بر عایدی سرمایه‌ای املاک پیشنهاد می‌شود پایه این مالیات به صورت ارزش حقیقی فروش (پس از تعدیل با نرخ تورم اعلامی بانک مرکزی) پس از کسر هزینه‌های خرید، هزینه‌های تعمیر و نگهداری و هزینه‌های بهسازی تعریف شود. عایدی سرمایه‌ای املاک اشاره به افزایش قیمت ملک بابت نگهداری آن دارد، در صورتی که انجام هزینه‌های تعمیر و نگهداری و هزینه‌های بهسازی باعث افزایش ارزش املاک می‌گردد اما در واقع، عایدی سرمایه‌ای محسوب نمی‌شود. لازم به اشاره است که در قوانین مالیاتی مربوطه بسیاری از کشورهای در حال توسعه و توسعه‌یافته این موضوع رعایت شده است. همچنین، پیشنهاد می‌شود که تخفیف مالیاتی به منظور افزایش دوره نگهداری املاک به شرح زیر در نظر گرفته شود: معافیت ۱۰ درصدی از پرداخت مالیات این موضوع بابت هر سال نگهداری بیشتر املاک از سال دوم به بعد. به این صورت که فروش ملک تا پایان سال اول نگهداری، مشمول ۱۰۰ درصدی مالیات بر عایدی سرمایه‌ای خواهد بود و از سال دوم به بعد بابت هر سال نگهداری بیشتر ۱۰ درصد از پرداخت این مالیات معاف خواهد بود. برای مثال، فروش ملک پس از ۱۰ سال نگهداری دارای معافیت ۹۰ درصدی از پرداخت مالیات بر عایدی سرمایه‌ای است.

همچنین، در صورت وضع مالیات بر عایدی سرمایه‌ای املاک باید به این نکته توجه شود که مسکن اول خانوارها بیشتر جنبه مصرفی دارد تا سرمایه‌گذاری و اعمال مالیاتی از جنس مالیات بر سرمایه‌گذاری بر روی کالای مصرفی موضوعیت ندارد. خانواری که یک واحد مسکونی را به قصد سکونت و استفاده خریداری نموده است ممکن است که بعد از طی چند سال بخواهد موقعیت، اندازه و یا کیفیت مسکن خود را تغییر دهد در این صورت نباید به افزایش قیمت واحد مسکونی ملکی به دید عایدی سرمایه‌ای نگریست، چرا که به احتمال زیاد اصل و عایدی این سرمایه دوباره صرف خرید مسکن به منظور سکونت می‌گردد. به همین دلیل پیشنهاد می‌شود که در صورت وضع این مالیات، خانه‌های مسکونی اول خانوارها از معافیت کامل برخوردار باشند.

۷-۶-۲ مالیات بر نقل و انتقال املاک

از لحاظ نظری بحث می‌شود که مالیات بر نقل و انتقال از طریق افزایش هزینه مبادلات منجر به افزایش قیمت مسکن می‌گردد. یافته‌های تجربی در کشورهای مختلف و شواهد مدل‌های پانل برآوردی در مطالعه حاضر نیز دلالت بر افزایش قیمت مسکن در اثر وضع این مالیات دارد. همچنین، در برخی از مطالعات به این نکته اشاره می‌شود که میزان اثرگذاری مالیات بر نقل و انتقال املاک بر روی مبادلات بیشتر از رفتار قیمتی مسکن است. شواهد شبیه‌سازی شده مدل تعادل عمومی پویا نیز نشان می‌دهد که وضع این مالیات در دوره زمانی کوتاه‌مدت منجر به افزایش قیمت مسکن می‌گردد. از سوی دیگر، نتایج تجربی مطالعات حاکی از آن است که بخش حقیقی مسکن از وضع مالیات بر نقل و انتقال متأثر نیست. به عبارتی، میزان سرمایه‌گذاری و ارزش افزوده بخش مسکن تحت تأثیر این مالیات قرار ندارد. شواهد مدل تعادل عمومی پویا نشان از اثر مثبت وضع این مالیات بر سرمایه‌گذاری در بخش مسکن دارد. این موضوع می‌تواند ناشی از افزایش قیمت مسکن در اثر وضع این مالیات باشد.

یافته‌های بدست آمده از مدل تعادل عمومی پویا دلالت بر هزینه نهایی اجتماعی بالای وضع مالیات بر نقل و انتقال املاک دارد، به گونه‌ای که بعد از مالیات سالانه بر املاک این مالیات از بیشترین هزینه نهایی اجتماعی برخوردار است. از سوی دیگر، میزان درآمد مالیاتی جمع‌آوری شده از وضع این مالیات نیز قابل توجه است. وضع ۵ درصد مالیات بر نقل و انتقال به مآخذ ارزش بازاری املاک، درآمد مالیاتی به میزان ۰/۵ درصد تولید ناخالص داخلی به همراه خواهد داشت (با فرض خطی بودن تابع درآمد مالیاتی). بررسی وضعیت درآمدهای مالیاتی بخش مسکن نیز حاکی از آن است که مالیات بر نقل و انتقال سرقفلی و املاک بیش از نیمی از درآمدهای مالیاتی این بخش را به خود اختصاص داده است. هر چند که در حال حاضر مطابق با ماده (۵۹) قانون مالیات‌های مستقیم مصوب ۲۷ بهمن ماه ۱۳۸۰، نقل و انتقال قطعی املاک به نرخ ۵ درصد مشمول مالیات است، اما میزان مالیات عملکردی این ماده کمتر از ۰/۱ درصد تولید ناخالص داخلی می‌باشد. این موضوع را تا حد زیادی می‌توان به ارزش‌گذاری اندک املاک و مستغلات در کمیسیون تقویم املاک موضوع ماده (۶۴) قانون مالیات‌های مستقیم نسبت داد. با لحاظ این توضیحات، در خصوص مالیات بر نقل و انتقال املاک پیشنهاد می‌شود که نرخ این مالیات همچنان ۵ درصد باقی بماند اما به مرور زمان ارزش‌های معاملاتی کمیسیون تقویم املاک را به ارزش‌های بازاری نزدیک نمود.

از مالیات بر نقل و انتقال به عنوان ابزاری جهت کنترل رفتار سفته‌بازی در بازار مسکن می‌توان بهره گرفت. به این صورت که بر نقل و انتقال‌های مکرر اشخاص در طول یک سال مالیات بیشتر وضع نمود. این موضوع در

اصلاحیه جدید قانون مالیات‌های مستقیم لحاظ شده است. در این اصلاحیه ماده (۶۰) به این صورت تنظیم شده است: نقل و انتقال قطعی املاک و انتقال حق واگذاری محل مزاد بر دو بار در سال توسط اشخاص حقیقی و حقوقی، در خصوص املاکی که بعد از اجرای این قانون خریداری می‌شوند، به ازای هر بار مشمول مالیات اضافی معادل یک برابر نرخ ماده (۵۹) این قانون برای هر بار معامله و حداکثر تا نرخ پنجاه درصد (۵۰٪) خواهد بود.

۷-۶-۳ مالیات سالانه املاک

بررسی‌های تطبیقی حاکی از آن است که مالیات سالانه بر املاک جزء نظام مالیاتی بخش مسکن در اکثر کشورها (در مراحل مختلف توسعه‌یافتگی) می‌باشد. یافته‌های مطالعات تجربی نشان می‌دهد که اعمال مالیات سالانه بر املاک به همراه کاهش نوسانات قیمتی در بازار مسکن خواهد بود. همچنین، نتایج مدل‌های پانل برآوردی در مطالعه حاضر نیز حاکی از آن است وضع این مالیات باعث کاهش قیمت مسکن و نوسانات این بخش می‌گردد. از سوی دیگر، نتایج شبیه‌سازی شده وضع مالیات سالانه بر املاک در مدل تعادل عمومی پویا دلالت بر کاهش قیمت‌های مسکن در دوره کوتاه‌مدت دارد. هر چند که نتایج مدل تعادل عمومی پویا نشان می‌دهد که وضع این مالیات منجر به کاهش سرمایه‌گذاری در بخش مسکن می‌گردد اما، این اثر منفی بر سطح فعالیت‌های حقیقی بخش مسکن به تدریج از بین می‌رود.

هزینه نهایی اجتماعی اخذ اولین واحد نرخ مالیات سالانه بر املاک از سایر ابزارهای مالیاتی بیشتر است. در مقابل، درآمد مالیاتی حاصل از وضع این مالیات نیز از تمامی ابزارهای مالیاتی بیشتر است. به گونه‌ای که میزان درآمد مالیاتی جمع‌آوری شده حاصل از وضع یک درصد مالیات سالانه بر املاک نزدیک به ۰/۲۱ درصد تولید ناخالص داخلی خواهد بود (این میزان درآمد از کل درآمد مالیاتی حاصل از بخش مسکن در حال حاضر بیشتر است). هرچند که هزینه نهایی اجتماعی این مالیات نسبتاً بالاست اما هزینه نهایی اجتماعی اخذ مالیات بر درآمد اجاره با نرخ ۱۸ درصد، مالیات بر عایدی سرمایه با نرخ ۱۷ درصد، مالیات بر درآمد حاصل از ساخت و فروش مسکن با نرخ ۱۲ درصد از هزینه نهایی اجتماعی مالیات سالانه بر املاک با نرخ یک درصد بیشتر می‌باشد. به این معنی که اعمال مالیات سالانه بر املاک با نرخ پایین نسبت به وضع سایر ابزارهای مالیاتی با نرخ بالا از هزینه رفاهی کم‌تری برخوردار است. بررسی نظام‌های مالیاتی کشورهای مختلف نیز نشان می‌دهد که نرخ مالیات سالانه بر املاک نسبت به سایر ابزارهای مالیاتی بخش مسکن بسیار کم‌تر است. به گونه‌ای که دامنه نرخ این مالیات در کشورهای مراحل اول توسعه در فاصله ۰/۲۵ تا ۱/۶ درصد قرار دارد. با توجه به اثرات سوء

کمتر مالیات سالانه بر املاک در بازار مسکن و سطح درآمدی قابل توجه حاصل از این مالیات در اینجا اخذ این مالیات با نرخ سالانه بین ۰/۱ تا ۰/۵ درصد به مأخذ ارزش بازاری املاک پیشنهاد می‌شود.

لازم به اشاره است که از مباحث نظری این نتیجه حاصل شد که زمین و ساختمان (بنا) بهتر است با نرخ‌های متفاوتی مشمول مالیات شوند. در توضیح اعمال نرخ مالیات بالاتر بر ارزش زمین نسبت به نرخ مالیات بر ارزش بنا می‌توان گفت که این سیاست مالیاتی باعث تشویق در جهت استفاده حداکثری از زمین (ساخت حداکثر طبقات مجاز) و افزایش کیفیت ساخت می‌گردد. البته لازم به اشاره است که در شهرهای بزرگ کشور که قیمت زمین نسبت به ارزش بنا خیلی بیشتر است به طور معمول، ساخت و ساز به این سمت سوق پیدا نموده است. ممکن است در شهرهای که نسبت قیمت زمین به ارزش بنا چندان بالا نیست این سیاست مالیاتی در افزایش کمیت و کیفیت ساخت و ساز موثر واقع گردد. در اینجا بر اساس مباحث نظری و تجربه سایر کشورها پیشنهاد می‌شود که نرخ مالیات بر ارزش زمین دو برابر نرخ مالیات بر ارزش بنا وضع شود. با توجه به پیشنهاد دامنه نرخ ۰/۱-۰/۵ درصدی مالیات سالانه بر املاک و با فرض سهم ۵۰ درصدی ارزش زمین از کل بهای تمام شده یک متر مربع واحد مسکونی، دامنه نرخ پیشنهادی مالیات بر ارزش زمین و بنا به ترتیب برابر با ۰/۱۷ - ۰/۰۳ و ۰/۳۳ - ۰/۰۷ درصد خواهد بود.

۷-۶-۴ مالیات بر درآمد اجاره

مطابق با ماده (۵۳) قانون مالیات‌های مستقیم مصوب ۱۳۶۶ با اصلاحات بعدی، درآمد مشمول مالیات املاکی که به اجاره واگذار می‌گردد عبارت است از کل مال الاجاره، اعم از نقدی و غیرنقدی، پس از کسر بیست و پنج درصد (۲۵٪) بابت هزینه‌ها و استهلاکات و تعهدات مالک نسبت به مورد اجاره. از ویژگی بارز این ماده می‌توان به معافیت‌های گسترده آن اشاره نمود. به گونه‌ای که مطابق با تبصره ۱۱ این ماده قانونی، مالکان مجتمع‌های مسکونی دارای بیش از سه واحد استیجاری که با رعایت الگوی مصرف مسکن بنا به اعلام وزارت راه و شهرسازی ساخته شده یا می‌شوند در طول مدت اجاره از صد درصد (۱۰۰٪) مالیات بر درآمد املاک اجاری معاف می‌باشد، در غیر این صورت درآمد هر شخص ناشی از اجاره واحد یا واحدهای مسکونی در تهران تا مجموع یکصد و پنجاه متر مربع زیر بنای مفید و در سایر نقاط تا مجموع دویست متر مربع زیر بنای مفید از مالیات بر درآمد ناشی از اجاره املاک معاف می‌باشد. در آخرین اصلاحیه جدید قانون مالیات‌های مستقیم تبصره ۱۱ به صورت کامل از متن قانون حذف شده است.

هر چند که اطلاعات دقیقی در خصوص نحوه اثرات وضع مالیات بر درآمد اجاره در سایر کشورها وجود ندارد، اما نتایج شبیه‌سازی مدل تعادل عمومی پویا نشان می‌دهد که این مالیات از کمترین هزینه نهایی اجتماعی برخوردار است. همچنین، یافته‌های بدست آمده دلالت بر کاهش موقتی سطح قیمت‌های مسکن در اثر وضع مالیات بر درآمد اجاره املاک دارد. نتایج حاکی از آن است که وضع این مالیات به طور موقت سرمایه‌گذاری در بخش مسکن را کاهش می‌دهد اما، در دوره زمانی بلندمدت اثری بر سرمایه‌گذاری در این بخش ندارد. در اینجا دو پیشنهاد در خصوص تغییر قانون مالیات بر درآمد اجاره ارائه می‌شود. اولاً، اینکه پیشنهاد می‌شود که درآمد اجاره املاک متفاوت از نرخ‌های ماده (۱۳۱) قانون مالیات‌های مستقیم مشمول مالیات گردد. در توجیه این موضوع می‌توان گفت که درآمد اجاره املاک حاصل از نگهداری دارایی است نه حاصل از کار و فعالیت اقتصادی و اهداف سیاست‌گذار در خصوص وضع مالیات بر این دو پایه مالیاتی ممکن است که متفاوت باشد. به همین منظور و در جهت افزایش اثرگذاری بخشی سیاست مالیاتی در بازار مسکن استیجاری پیشنهاد می‌شود که درآمد اجاره املاک متفاوت از درآمد حاصل از کار و فعالیت اقتصادی مشمول مالیات گردد. دوماً، پیشنهاد می‌شود که معافیت‌های موضوع این مالیات بر حسب میزان درآمد اجاره‌ای املاک مشخص شود نه متراژ واحدهای مسکونی. با لحاظ این دو مورد و هدف جلوگیری از تحدید بازار مسکن استیجاری برای اقشار متوسط جامعه دامنه نرخ مالیات بر درآمد اجاره املاک به صورت زیر پیشنهاد می‌شود:

جدول (۴) پیشنهاد نرخ مالیات بر درآمد اجاره املاک

سطح درآمد اجاره	دامنه نرخ مالیاتی
کمتر از ۵۰ درصد متوسط درآمد اجاره*	۰
بین ۵۰ درصد تا ۹۰ درصد متوسط اجاره	۴ - ۶
بین ۹۰ درصد تا ۱۳۰ درصد متوسط درآمد اجاره	۸ - ۱۰
بین ۱۳۰ تا ۲۰۰ درصد متوسط درآمد اجاره	۱۲ - ۱۴
بیش از ۲۰۰ درصد متوسط درآمد اجاره	۱۸ - ۲۰

*متوسط درآمد اجاره واحدهای مسکونی به تفکیک مناطق مختلف در هر شهر که واحد مسکونی مربوطه در آن واقع شده است.

اینکه نرخ مالیات بر درآمد اجاره براساس مقایسه با متوسط سطح درآمد اجاره تعیین شود بر پایه اصل تصاعدی بودن مالیات‌ها قرار دارد. بر پایه اصل تصاعدی بودن، با افزایش سطح درآمد اجاره می‌بایست نرخ مالیات وضع شده نیز افزایش یابد. به طور معمول، در قوانین مالیاتی به این منظور سطوح درآمدی مختلف تعیین می‌شود و برای سطوح درآمدی بالاتر، نرخ‌های مالیاتی بزرگتری وضع می‌شود. در اینجا متوسط سطح درآمد اجاره املاک به تفکیک مناطق شهری مبنای وضع نرخ‌های مالیاتی مختلف قرار داده شده است. هدف سیاستی اصلی در این نحوه مالیات‌ستانی از درآمد اجاره املاک، کاهش انگیزه برای اخذ اجاره بهای غیرمتداول در شهرها و مناطق مختلف می‌باشد. البته لازم به اشاره است که این شیوه وضع مالیات ممکن است منجر به افزایش فرار مالیاتی گردد. برای مثال، این رویکرد می‌تواند منجر به افزایش قراردادهای سوری اجاره بها گردد. در مقابل، می‌توان ضمانت‌های قانونی برای اجرای بهتر آن تدوین نمود که باعث کاهش انگیزه‌های فرار مالیاتی گردد. به این منظور پیشنهاد می‌شود که قرارداد اجاره بها (ثبت شده در سامانه معاملات املاک و مستغلات کشور) مبنای هر نوع دعوی قانونی بین طرفین صاحب‌خانه و مستأجر در مراجع قانونی باشد.

۷-۶-۵ مالیات بر درآمد حاصل از ساخت و فروش مسکن

درآمد حاصل از ساخت و فروش مسکن در قوانین مالیاتی کشور مشمول پرداخت مالیات است. مطابق با ماده (۷۷) قانون مالیات‌های مستقیم مصوب ۲۷ بهمن ماه ۱۳۸۰، اولین نقل و انتقال قطعی ساختمان‌های نوساز اعم از مسکونی و غیره که بیش از دو سال از تاریخ صدور گواهی پایان کار آنها نگذشته باشد، علاوه بر مالیات نقل و انتقال قطعی موضوع ماده (۵۹) این قانون مشمول مالیات مقطوع به نرخ ده درصد (۱۰٪) به مأخذ ارزش معاملاتی اعیانی مورد انتقال خواهند بود. در "لاحیه اصلاح قانون مالیات‌های مستقیم و اصلاحات بعدی آن" که از سال ۱۳۹۱ تقدیم مجلس شورای اسلامی شده این ماده قانونی تغییر یافته است؛ در این اصلاحیه درآمد اشخاص حقیقی و حقوقی ناشی از ساخت و فروش هر نوع ساختمان حسب مورد مشمول مقررات مالیات بر درآمد موضوع فصول چهارم و پنجم باب سوم این قانون خواهد بود.

درآمد حاصل از فعالیت ساخت و تولید مسکن می‌تواند است همانند درآمد سایر فعالیت‌های اقتصادی پایه اخذ مالیات توسط دولت باشد. شاید در نگاه اول اخذ مالیات یکسان از تمامی فعالیت‌های اقتصادی به عدالت مالیاتی نیز نزدیک‌تر باشد. در اصلاحیه جدید قانون مالیات‌های مستقیم درآمد حاصل از فعالیت بساز و بفروشی همانند درآمد سایر فعالیت‌های اقتصادی مشمول پرداخت مالیات شده است. اما در مواردی ایجاد تفاوت در نحوه و

مقدار مالیات‌ستانی از بخش‌های مختلف از توجیه اقتصادی برخوردار است. در ادامه به دو دلیل اصلی توجیه اقتصادی اخذ مالیات متفاوت از فعالان بخش مسکن نسبت به سایر بخش‌ها پرداخته می‌شود. به عنوان اولین دلیل می‌توان به وجود تفاوت‌های ساختاری در سازوکار فعالیت ساخت مسکن در مقایسه با سایر فعالیت‌ها اقتصادی اشاره نمود. از این تفاوت‌ها می‌توان به موارد زیر اشاره نمود. اولاً، فعالیت در بخش ساختمان از استمرار کمتری نسبت به سایر فعالیت‌های اقتصادی برخوردار است. دوماً، فعالیت سخت مسکن مشتمل بر دو نوع متفاوت سرمایه‌گذاری است خرید زمین و ساخت بنا. در واقع، درآمد حاصل از زمین باید مشمول مالیات بر عایدی سرمایه‌ای و درآمد حاصل از ساخت بنا مشمول مالیات بر درآمد حاصل از کار و فعالیت گردد. به عنوان دومین دلیل وضع مالیات متفاوت بر بخش مسکن می‌توان اشاره نمود که فراهم نمودن مشوق‌های مالیاتی جهت تشویق برخی فعالیت‌های اقتصادی خاص یکی از ابزارهای سیاست‌گذاری دولت‌های به حساب می‌آید. کاهش نرخ مالیات بر درآمد حاصل از فعالیت ساخت مسکن ابزار مناسبی برای تشویق سرمایه‌گذاری در این بخش محسوب می‌گردد.

نتایج مدلسازی مالیات بر درآمد حاصل از ساخت و فروش مسکن حاکی از آن است که اخذ این مالیات منجر به افزایش موقتی در قیمت‌های مسکن می‌گردد. همچنین، یافته‌های بدست آمده نشان می‌دهد که وضع مالیات بر درآمد حاصل از ساخت و فروش مسکن باعث کاهش دائمی سرمایه‌گذاری در این بخش می‌گردد. در واقع، کاهش نرخ بازدهی فعالیت در این بخش در اثر افزایش مالیات به همراه کاهش دائمی سطح فعالیت خواهد بود. هزینه نهایی اجتماعی این مالیات نیز نزدیک هزینه نهایی اجتماعی مالیات بر نقل و انتقال می‌باشد و نسبتاً بالاست. با توجه به این توضیحات پیشنهاد می‌شود که مشوق مالیاتی برای فعالان بخش ساخت مسکن ارائه شود. در همین راستا، نرخ مالیات برای درآمد حاصل از ساخت و فروش مسکن به صورت زیر پیشنهاد می‌شود:

- نرخ ۱۰ تا ۱۵ درصد مالیات بر درآمد حاصل از عرصه ساختمان (پس از کسر تعدیلات تورمی)
- نرخ مالیات ۵ تا ۱۰ درصد بر درآمد حاصل از اعیان ساختمان

۷-۶-۶ مالیات بر خانه‌های مسکونی خالی

این مالیات در قانون مالیات‌های مستقیم کشور تا قبل از اصلاحیه سال ۱۳۸۰ وجود داشت اما به دلیل عملکرد ضعیف آن از سیستم مالیاتی کشور حذف گردید. در "لایحه اصلاح قانون مالیات‌های مستقیم و اصلاحات بعدی آن" که از سال ۱۳۹۱ تقدیم مجلس شورای اسلامی شده است وضع مالیات بر خانه‌های خالی در قالب ماده (۵۴) مکرر مطرح شده است.

وجود نسبتی واحد مسکونی خالی به عنوان یکی از ویژگی‌های طبیعی بازار مسکن شناخته شده است. البته میزان این نسبت در شهرها و کشورهای مختلف متفاوت است. میزان نسبت واحدهای مسکونی خالی تحت تأثیر عوامل مختلفی همانند نوسانات بازار مسکن، میزان دسترسی به اطلاعات بازار مسکن، نسبت درآمد اجاره به قیمت املاک، سطح شاخص دسترسی خانوار به مسکن و ... قرار دارد. در واقع، نسبت خانه‌های خالی معلول شرایط بازار مسکن و شرایط کلی اقتصاد است. هر چند که در برخی از کشورها از ابزار مالیات به عنوان یکی از راهکارهای مقابله با پدیده خانه‌های خالی بهره گرفته شده است اما، شواهد چندانی در خصوص اثرگذاری این سیاست مالیاتی بر کاهش نسبت خانه‌های خالی وجود ندارد. در کل، می‌توان گفت که تعریف و شناسایی خانه‌های خالی به عنوان مهم‌ترین سد راه مقابله با این پدیده مطرح است. با در نظر گرفتن این ملاحظات پیشنهاد می‌شود که اعمال هر گونه مالیاتی بر خانه‌های خالی منوط به ایجاد سازوکاری دقیق و مشخص برای شناسایی این خانه‌ها گردد.

منابع و مأخذ:

- (۱) بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران، بانک اطلاعات سری های زمانی.
- (۲) بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران، گزیده آمارهای اقتصادی، بخش وضع مالی دولت.
- (۳) شاهمردای، ا. (۱۳۸۷). بررسی اثرات تغییر قیمت های انرژی بروی سطح قیمت، تولید و رفاه در اقتصاد ایران، وزارت اقتصاد و دارایی.
- (۴) طائی، ح. (۱۳۸۵). تابع عرضه نیروی کار: تحلیلی بر پایه داده های خرید. پژوهشهای اقتصادی ایران، ۲۹، ۱۱۲-۹۳
- (۵) قانون مالیات های مستقیم مصوب ۱۳۶۶ و ۱۳۸۰.
- (۶) کاوند، ح. (۱۳۸۸). تبیین آثار درآمدهای نفتی و سیاست های پولی در قالب یک الگوی ادوار تجاری واقعی برای اقتصاد ایران. رساله دکتری، دانشکده اقتصاد دانشگاه تهران
- (۷) لایحه اصلاح قانون مالیات های مستقیم، تقدیمی به مجلس شورای اسلامی در تاریخ ۱۳۹۱/۸/۱.
- (۸) مروت، ح.، و بهرامی، ج. (۱۳۹۲) یک مدل ساده برای حباب سوداگرانه ی بازار مسکن. فصلنامه مدلسازی اقتصادی، ۲۱ (۱)، ۶۸-۵۱

- 9) Adams, Z., & Füss, R. (2010). Macroeconomic determinants of international housing markets. *Journal of Housing Economics*, 19(1), 38-50.
- 10) Agnello, L., & Schuknecht, L. (2011). Booms and busts in housing markets: determinants and implications. *Journal of Housing Economics*, 20(3), 171-190.
- 11) Alpanda, S., & Zubairy, S. (2013). *Housing and tax policy* (No. 2013-33). Bank of Canada Working Paper.
- 12) Arslan, Y., Akkoyun, H. C., & Kanik, B. (2011). Housing prices and transaction volume.
- 13) Auriol, E., & Warlters, M. (2012). The marginal cost of public funds and tax reform in Africa. *Journal of Development Economics*, 97(1), 58-72.
- 14) Badev, A., Beck, T., Vado, L. and Walley, S. (2013). Housing Finance across Countries: New Data and Analysis. The World Bank. Mimeo.

- 15) Bell, M. E., & Bowman, J. H. (2008). Extending property taxation into previously untaxed areas: South African townships and tribal areas. *Making the Property Tax Work: Experiences in Developing and Transitional Countries*, 334-71.
- 16) Best, M. C., & Kleven, H. J. (2013). *Housing market responses to transaction taxes: Evidence from notches and stimulus in the UK*. mimeo, London School of Economics, June.
- 17) Brown, M., Rossi, E., & Nicole, A. (2011). Can a Transaction Tax or Capital Gains Tax smooth House Prices?. *Available at SSRN 1780826*.
- 18) Coleman, A. (2010). The long-term effects of capital gains taxes in New Zealand. *New Zealand Economic Papers*, 44(2), 159-177.
- 19) Crowe, C., Dell’Ariccia, G., Igan, D., & Rabanal, P. (2013). How to Deal with real estate Booms: Lessons from country experiences. *Journal of Financial Stability*, 9(3), 300-319.
- 20) Crowe, C., Dell’Ariccia, G., Igan, D., & Rabanal, P. (2013). How to deal with real estate booms: lessons from country experiences. *Journal of Financial Stability*, 9(3), 300-319.
- 21) Dahlby, B. (2008). *The marginal cost of public funds*. MIT press
- 22) Dahlby, B., & Ferde, E. (2011). *The Marginal Cost of Raising Tax Revenue: Implications for Tax Policy Options in Alberta*. Working Paper, Department of Economics, University of Alberta.
- 23) Davis, M. A., & Heathcote, J. (2005). Housing and the business cycle*. *International Economic Review*, 46(3), 751-784.
- 24) Diamond, P. A., & Mirrlees, J. A. (1971). Optimal taxation and public production I: Production efficiency. *The American Economic Review*, 8-27.
- 25) Dieci, R., & Westerhoff, F. (2012). A simple model of a speculative housing market. *Journal of Evolutionary Economics*, 22(2), 303-329.
- 26) Égert, B., & Mihaljek, D. (2007). Determinants of house prices in Central and Eastern Europe. *Comparative economic studies*, 49(3), 367-388.
- 27) England, R. W., & Zhao, M. Q. (2005). Assessing the Distributive Impact of a Revenue—Neutral Shift from a Uniform Property Tax to a Two-Rate Property Tax with a Uniform Credit. *National Tax Journal*, 247-260.
- 28) Englund, P. (1986). Transaction costs, capital-gains taxes, and housing demand. *Journal of Urban Economics*, 20(3), 274-290.
- 29) Ernst & Young, “Worldwide Corporate Tax Guide”, 2013-2014.
- 30) Ernst & Young, “Worldwide Personal Tax Guide”, 2013-2014.
- 31) Flaherty, J., & Lusht, K. M. (1996). *Site value taxation, land values, and development patterns*. PennState.

- 32) Fu, Y., Qian, W., & Yeung, B. (2013). *Speculative Investors and Tobin's Tax in the Housing Market* (No. w19400). National Bureau of Economic Research.
- 33) Fuest, C., B. Huber, and S.B. Nielsen. 2004. Capital Gains Taxation and House Price Fluctuations. Department of Economics Copenhagen Business School Working paper 16-2004.
- 34) Funke, M., & Paetz, M. (2013). Housing prices and the business cycle: An empirical application to Hong Kong. *Journal of Housing Economics*, 22(1), 62-76.
- 35) Gelain, P., Lansing, K. J., & Mendicino, C. (2012). House prices, credit growth, and excess volatility: Implications for monetary and macroprudential policy. *International Journal of Central Banking*.
- 36) Glindro, E. T., Subhanij, T., Szeto, J., & Zhu, H. (2008). Determinants of house prices in nine Asia-Pacific economies.
- 37) Haffner, M., & Oxley, M. (2011). House price volatility and taxation. available at: <http://www.enhr2011.com/sites/default/files/Paper-Haffner%20and%20Oxley-WS01new.pdf>.
- 38) Hau, H. (2006). The role of transaction costs for financial volatility: Evidence from the Paris Bourse. *Journal of the European Economic Association*, 4(4), 862-890.
- 39) <http://knoema.com/UNNAMAD2013/national-accounts-main-aggregates-database-1970-2012>.
- 40) http://www.bis.org/statistics/pp_detailed.htm.
- 41) <http://www.dallasfed.org/institute/houseprice/index.cfm>.
- 42) http://www.imf.org/external/research/housing/data/GlobalHousePriceIndex_052014.csv
- 43) Iacoviello, M., & Neri, S. (2010). Housing market spillovers: evidence from an estimated DSGE model. *American Economic Journal: Macroeconomics*, 125-164.
- 44) Keen, M., Klemm, A., & Perry, V. (2010). Tax and the Crisis*. *Fiscal Studies*, 31(1), 43-79.
- 45) Keen, M., Klemm, A., & Perry, V. (2010). Tax and the Crisis*. *Fiscal Studies*, 31(1), 43-79.
- 46) Kotlikoff, L. J., & Summers, L. H. (1987). *Tax incidence*. National Bureau of Economic Research.
- 47) Kuttner, K. N., & Shim, I. (2013). *Can Non-Interest Rate Policies Stabilize Housing Markets? Evidence from a Panel of 57 Economies* (No. w19723). National Bureau of Economic Research.

- 48) Kuttner, K. N., & Shim, I. (2013). *Can Non-Interest Rate Policies Stabilize Housing Markets? Evidence from a Panel of 57 Economies* (No. w19723). National Bureau of Economic Research.
- 49) l Brzoza-Brzezina, M., Kolasa, M., & Makarski, K. (2012). Macroprudential policy and imbalances in the euro area.
- 50) Lyytikäinen, T. (2009). Three-rate property taxation and housing construction. *Journal of Urban Economics*, 65(3), 305-313.
- 51) M. Bird, Richard & Slack, Enid, "International handbook of land and property taxation", Edward Elgar, 2004.
- 52) Mikhed, V., & Zemčík, P. (2009). Do house prices reflect fundamentals? Aggregate and panel data evidence. *Journal of Housing Economics*, 18(2), 140-149.
- 53) Mirrlees, J., Adam, S., Besley, T., Blundell, R., Bond, S., Chote, R., Gammie, M., Johnson, P., Myles, G. and Poterba, J. (eds) (2010), *Tax by Design: The Mirrlees Review*, Oxford: Oxford University Press for Institute for Fiscal Studies.
- 54) Mirrlees, J., Adam, S., Besley, T., Blundell, R., Bond, S., Chote, R., Gammie, M., Johnson, P., Myles, G. and Poterba, J. (eds) (2010), *Dimensions of Tax Design: The Mirrlees Review*, Oxford: Oxford University Press for Institute for Fiscal Studies.
- 55) Norregaard, M. J. (2013). *Taxing Immovable Property Revenue Potential and Implementation Challenges* (No. 13-129). International Monetary Fund.
- 56) Ortalo-Magne, F., & Rady, S. (2006). Housing market dynamics: On the contribution of income shocks and credit constraints. *The Review of Economic Studies*, 73(2), 459-485.
- 57) Pariès, M. D., & Notarpietro, A. (2008). *Monetary policy and housing prices in an estimated DSGE model for the US and the euro area*. European Central Bank.
- 58) Plassmann, F., & Tideman, T. N. (2000). A Markov chain Monte Carlo analysis of the effect of two-rate property taxes on construction. *Journal of Urban Economics*, 47(2), 216-247.
- 59) Schwert, G. W., & Seguin, P. J. (1993). Securities transaction taxes: an overview of costs, benefits and unresolved questions. *Financial Analysts Journal*, 27-35.
- 60) Shim, I., Bogdanova, B., Shek, J., & Subelyte, A. (2013). Database for policy actions on housing markets. *BIS Quarterly Review*, September.

- 61) Sommer, K., & Sullivan, P. (2013). Implications of US Tax Policy for House Prices, Rents and Homeownership.
- 62) Stephens, M. (2011). *Tackling housing market volatility in the UK*. York: Joseph Rowntree Foundation.
- 63) Stiglitz, J. E. (1989). Using tax policy to curb speculative short-term trading. In *Regulatory Reform of Stock and Futures Markets* (pp. 3-17). Springer Netherlands.
- 64) Tobin, J. (1978). A proposal for international monetary reform. *Eastern economic journal*, 4(3-4), 153-159.
- 65) [Www.deloitte.com](http://www.deloitte.com)
- 66) [Www.propertytaxguide.com](http://www.propertytaxguide.com).