

مالیات بر دارایی مالیات سالیانه املاک گران قیمت



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

شماره مسلسل: ۲۰۱۴۷
کد موضوعی: ۲۳۰



مرکز پژوهش‌های
مجلس شورای اسلامی

تاریخ انتشار:
۱۴۰۳/۸/۲

عنوان گزارش:
مالیات بر دارایی
مالیات سالیانه املاک گران قیمت

نوع گزارش: طرح/ لایحه راهبردی نظارتی

نام دفتر:
مطالعات بخش عمومی (گروه سیاست‌های مالیاتی)

تهیه و تدوین کنندگان:
پیمان قصری، علی ملک‌زاده

ناظر علمی:
محمد سعید تجریشی

اظهار نظر کنندگان:
مهدی سرمست شوشتری، جواد اسکندری

گرافیک و صفحه آرایی:
سمیرا صادقی عسکری

ویراستار ادبی:
زهره عطاردی

واژه‌های کلیدی:
۱. مالیات بر دارایی
۲. املاک گران قیمت
۳. مالیات‌های مسکن

تاریخ شروع مطالعه:
فروردین ماه ۱۴۰۲



فهرست مطالب

۷	چکیده.....
۸	خلاصه مدیریتی.....
۹	۱. مقدمه.....
۱۰	۲. معرفی مالیات سالیانه املاک.....
۱۱	۳. منطق وضع مالیات سالیانه املاک.....
۱۴	۴. پیشینه مالیات سالیانه املاک در ایران.....
۱۴	۴-۱. مالیات سالیانه املاک.....
۱۶	۴-۲. عوارض نوسازی شهرداری.....
۱۶	۴-۳. عملکرد اجرایی قوانین و عوامل مؤثر بر عملکرد.....
۱۸	۵. آثار اقتصادی و توزیعی مالیات سالیانه املاک.....
۱۸	۵-۱. اثرات بر عرضه، تقاضا و قیمت املاک.....
۲۰	۵-۲. اثر بر میزان سرمایه‌گذاری در بازار املاک.....
۲۱	۵-۳. اثرات در آمدی.....
۲۱	۵-۴. کاهش شکاف طبقاتی.....
۲۱	۶. تجربیات سایر کشورها.....
۲۲	۶-۱. ایالات متحده آمریکا.....
۲۸	۶-۲. بریتانیا.....
۳۱	۶-۳. استرالیا.....
۳۱	۶-۴. کانادا.....
۳۱	۶-۵. خلاصه قوانین مربوط سایر کشورها.....
۳۲	۷. نتیجه‌گیری.....
۳۳	منابع و مأخذ.....

فهرست شکل‌ها

شکل ۱. نمودار ضریب جینی ایران از سال ۱۳۸۷ تا ۱۴۰۱	۱۱
شکل ۲. نمودار ضریب جینی، قبل و پس از وضع مالیات	۱۳
شکل ۳. نمودار تغییرات عرضه و تقاضا پس از وضع مالیات سالیانه املاک	۱۹
شکل ۴. نمودار سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در بخش ساختمان به تفکیک مراحل ساخت و ساز در مناطق شهری به قیمت واقعی	۲۰
شکل ۵. رسم توضیحی انواع دارایی در ادبیات مالیاتی آمریکا	۲۲
شکل ۶. نمودار کمترین و بیشترین میانگین قیمت منزل مسکونی در آمریکا (۲۰۲۰) (دلار)	۲۳
شکل ۷. نمودار کمترین و بیشترین نرخ مالیات بر دارایی بر قیمت املاک در آمریکا (۲۰۲۰) (دلار)	۲۴
شکل ۸. نمودار رابطه نرخ مالیات بر دارایی و قیمت مسکن در ایالت‌های آمریکا ۲۰۱۵-۲۰۰۹	۲۷
شکل ۹. میزان افزایش جریمه مالیاتی در طی یک سال	۲۸

فهرست جداول

جدول ۱. پیشینه قوانین حوزه و املاک و مستغلات در ایران	۱۴
جدول ۲. سطوح مالیات بر دارایی در بودجه سال ۱۴۰۰	۱۶
جدول ۳. عملکرد اجرایی مالیات سالیانه املاک از سال ۱۳۹۸ تا ۱۴۰۲	۱۷
جدول ۴. عدم تطابق بین عرضه و تقاضا در مساحت‌های متفاوت - تهران	۱۸
جدول ۵. ساز و کار تعیین میزان مالیات پرداختی	۲۶
جدول ۶. میزان مالیات شورای پرداختی باندهای مختلف - ۲۰۱۵	۲۹
جدول ۷. نرخ مالیات تمبر زمین برای بیش از یک منزل در انگلستان	۳۰
جدول ۸. نرخ مالیات تمبر زمین برای منزل اول در انگلستان	۳۱
جدول ۹. خلاصه قوانین مالیاتی برخی کشورها	۳۱



مالیات بر دارایی

مالیات سالیانه املاک گران قیمت

چکیده



مالیات بر دارایی، یکی از پایه‌های مالیاتی مهم و مورد استفاده در کشورهای مختلف است که علاوه بر ظرفیت درآمدی بالا و در نتیجه اثر گذاری بر تورم، می‌تواند باعث بهبود عدالت مالیاتی و تقسیم بار مالیاتی در دهک‌های مختلف درآمدی کشور شود. دولت‌ها در دیگر نقاط جهان، جهت کنترل افزایش مکرر قیمت‌ها در بازار مسکن و دیگر بازارهای غیر مولد، سیاست‌های مختلفی را متناسب با شرایط اقتصادی خود وضع می‌کنند. عدم حضور مؤثر دولت در بازار زمین و مسکن به تخصیص غیر بهینه منابع، افزایش تقاضای سفته‌بازی، ایجاد حباب قیمت زمین و مسکن و بروز شوک‌های متعدد در بخش مسکن^۱ و در نهایت به کاهش قدرت خرید مسکن خانوار و افزایش سهم هزینه مسکن در سبد خانوار منجر شده است. مالیات بر دارایی، گزینه‌ای است که می‌توان از آن به عنوان راهکاری مناسب جهت نیل به اهداف یاد شده، استفاده کرد؛ پایه مالیاتی که طی دهه‌های اخیر به عنوان یکی از مهم‌ترین ارکان سیستم‌های مالیاتی در بسیاری از کشورهای جهان، شناخته شده است. ابزارهای مالیاتی در این بخش علاوه بر درآمدزایی برای دولت، با طراحی مناسب، می‌توانند سبب ثبات در بازار و کاهش فعالیت‌های سوداگرانه شوند. بر این اساس، مالیات سالیانه املاک و مستغلات به عنوان یک ابزار کنترلی، علاوه بر هدایت منابع زمین موجود به سمت استفاده و کاربری بهینه و افزایش عرضه مسکن، می‌تواند نقش مهمی در کنترل سوداگری در بخش زمین و مسکن داشته باشد و دولت‌های ملی و محلی را در کسب درآمد پایدار به منظور ارائه کالاهای و خدمات رفاهی عمومی و تخصیص بهینه منابع کمک کند.

۱. از اصلی‌ترین این شوک‌ها می‌توان به شوک‌های قیمتی مسکن در سال‌های ۱۳۶۹، ۱۳۷۵، ۱۳۸۰، ۱۳۸۶، ۱۳۹۱، ۱۳۹۴ و ۱۳۹۷ اشاره کرد.

بیان / شرح مسئله

یکی از آسیب‌هایی که کشور از ابتدای انقلاب اسلامی به آن مبتلاست، وابستگی نسبتاً زیاد بودجه به فروش نفت است. با تشدید تحریم‌های بین‌المللی ایران در حوزه صادرات نفت، کشور با کمبود شدید منابع حاصله از این صادرات روبه‌رو شد که نتیجه آن کسری بودجه شدید در چند سال گذشته می‌باشد. دولت‌ها معمولاً از چند طریق از جمله استقراض از بانک مرکزی، انتشار اوراق و فروش اموال دولتی اقدام به جبران کسری بودجه می‌کنند که همه این اقدامات، عوارض مخربی خواهد داشت که بر پیکره اقتصاد کشور، بیش از پیش ضربه خواهد زد. آنچه که می‌توان به عنوان نتیجه غالب این رویکردها دانست، چاپ پول بیشتر، افزایش پایه پولی و در نتیجه آن نقدینگی و تورم بوده که در چند سال گذشته، روند روبه‌رشدی داشته است. یکی از مهم‌ترین پیامدهای افزایش نرخ تورم کشور در سال‌های گذشته، افزایش شکاف طبقاتی می‌باشد. براساس آمار بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران، ضریب جینی در سال‌های گذشته به صورت نگران‌کننده‌ای در حال افزایش بوده و از مقدار ۰,۳۶ در سال ۱۳۹۲ به ۰,۴ در سال ۱۳۹۹ رسیده که نشان از افزایش شکاف طبقاتی در این سال‌هاست. همان‌طور که در ادبیات اقتصادی هم بیان می‌شود، نابرابری دارایی در عموم کشورها بیشتر از نابرابری درآمد است؛ چراکه یکی از منابع درآمدی خانوارها، منابعی است که از دارایی‌های خود کسب می‌کنند و افزایش نابرابری در دارایی، در بلندمدت هم می‌تواند نابرابری‌های درآمدی را دوچندان افزایش دهد و افرادی که بهره‌مند از دارایی نیستند به مرور از نظر درآمدی نیز با مشکلات جدی مواجه می‌شوند که این موضوع در کشورهایی که تورم بالا دارند، شدیدتر است. با وجود اینکه ضریب جینی مربوط به دارایی در کشور منتشر نمی‌شود و اطلاعات آن در دسترس نیست، اما پیش‌بینی می‌شود این ضریب بالاتر از ضریب جینی درآمدی باشد و در سال‌های اخیر و به دلیل تورم‌های بالای دارایی‌ها، این نابرابری به شدت تشدید شده باشد. با نگاهی به سیستم‌های اقتصادی کشورهای موفق اقتصادی دنیا، مشخص می‌شود که در کشورهای توسعه‌یافته، آن چیزی که سال‌هاست به عنوان منبع اصلی درآمدی مورد استفاده قرار می‌گیرد، درآمدهای مالیاتی است. مالیات، علاوه بر ظرفیت بالقوه درآمدی که دارد، می‌تواند در توزیع عادلانه ثروت در جامعه نیز مؤثر باشد. مرکز همکاری‌ها و توسعه اقتصادی (OECD) در گزارشی در سال ۲۰۱۸ به بررسی تأثیر مالیات بر ضریب جینی پرداخته و در آن تأثیرات بسزای سیستم مالیاتی و مالیات‌های هدفمند بر ضریب جینی مشخص شده است. در نتیجه پایه مالیاتی در سیستم مالیاتی ایران نیاز است، که علاوه بر ظرفیت درآمدی بالا، معضلات اقتصادی همچون تورم و شکاف طبقاتی را نیز کاهش دهد و از طرفی باعث بهبود عدالت مالیاتی و تقسیم بار مالیاتی در دهک‌های مختلف درآمدی کشور شود. مالیات بر دارایی، گزینه‌ای است که می‌توان برای رفع معضلات بیان شده از آن استفاده کرد. مالیات سالیانه املاک، یکی از فصل‌های پر استفاده مالیات بر دارایی در جهان می‌باشد. در کشور ما نیز عوارض نوسازی شهرداری (عوارض سالیانه املاک مسکونی) که توسط شهرداری‌ها اخذ می‌شود، می‌تواند مصداقی از این نوع مالیات باشد. در سال‌های اخیر اخذ مالیات سالیانه از املاک لوکس (گران‌قیمت) به آن افزوده شده است و با توجه به شرایط بازار مسکن در کشور، می‌شود از آن به جهت مصارف درآمدی و جنبه‌های تنظیمی استفاده کرد.

نقطه‌نظرات / یافته‌های کلیدی

مالیات سالیانه املاک و مستغلات به عنوان یک ابزار کنترلی، علاوه بر هدایت منابع زمین موجود به سمت استفاده و کاربری بهینه و افزایش عرضه مسکن، می‌تواند نقش مهمی در کنترل سوداگری در بخش زمین و مسکن داشته باشد و دولت‌های ملی و محلی را در کسب درآمد پایدار به منظور ارائه کالاها و خدمات رفاهی عمومی و تخصیص بهینه منابع کمک کند. هدف این گزارش معرفی مالیات سالیانه املاک گران‌قیمت به عنوان فصلی از مالیات بر دارایی است که در قوانین بودجه سال‌های ۱۳۹۹ تا ۱۴۰۲ نیز به تصویب مجلس شورای اسلامی رسیده و در کنار عوارض سالیانه املاک، قرار است از املاک گران‌قیمت مالیات مضاعفی گرفته شود. در این گزارش ضمن معرفی و بیان منطق وضع مالیات سالیانه املاک، پیشینه قوانین این پایه مالیاتی در کشور مورد بررسی قرار گرفته است. همچنین به جهت آشنایی با تجربیات سایر کشورهایی

که از این پایه مالیاتی در سیستم مالیاتی خود بهره می‌برند، به بررسی قوانین و آثار اقتصادی مالیات سالیانه املاک در کشورهای آمریکا، انگلیس، کانادا و استرالیا پرداخته شده است. در آخر نیز با توجه به امکان‌سنجی وضع این پایه مالیاتی در کشور و متناسب با سیستم مالیاتی موجود در ایران، پیشنهادهایی جهت عملیاتی کردن این پایه مالیاتی ارائه شده است.

پیشنهاد راهکار تقنینی، نظارتی یا سیاستی

با توجه به نابرابری شدید در دارایی‌ها در کشور و به منظور تنظیم‌گری در بازار مسکن، پیشنهاد می‌شود پایه مالیات بردارایی و به‌طور خاص مالیات بر املاک به‌طور جدی‌تری در کشور مورد توجه قرار بگیرد. در شرایط فعلی، با وجود اینکه عوارض نوسازی شهرداری بر املاک به‌صورت سالیانه وضع می‌شود، اما به‌منظور اثربخشی این عوارض و افزایش عدالت مالیاتی و به‌منظور تنظیم‌گری در بازار مسکن، بهتر است این عوارض با در نظر گرفتن ملاحظات تورمی در قیمت‌گذاری و تعیین پلکان مالیاتی، در خصوص املاک گران‌قیمت با نرخ بالاتری وضع شود و ضمانت اجرای بالاتری برای پرداخت سالیانه آن در نظر گرفته شود. این مسئله موجب جدی‌تر شدن مالیات بردارایی در کشور خواهد شد و اثرات بازتوزیعی و درآمدی برای دولت‌های ملی و محلی خواهد داشت.

۱. مقدمه

وجود کسری بودجه قابل توجه در سال‌های اخیر، یکی از مواردی است که اقتصاد ایران را در سال‌های اخیر مورد آسیب‌های اقتصادی و اجتماعی قرار داده است. در این سال‌ها همواره راه‌حل‌هایی برای جبران کسری بودجه‌ای که یکی از عوامل اصلی آن وابستگی زیاد به فروش نفت است، ارائه گردیده؛ اما به‌نظر جایگزینی درآمدهای باثبات همچون مالیات از طرفی و از سوی دیگر هدفمندی هزینه‌های دولت می‌تواند تا حد قابل قبولی کسری بودجه را جبران کند. همچنین نرخ تورم بالا در بازار املاک کشور طی سال‌های اخیر باعث شده تا مسکن در کشور به‌مثابه یک کالای سرمایه‌ای عمل نماید و قیمت املاک در کشور با افزایش چشمگیری روبه‌رو شود که لزوم ایجاد رویکردهای تنظیمی در بازار املاک را بیش از پیش ضروری می‌سازد.

گزارش حاضر یکی از سلسله‌گزارش‌هایی است که مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی در موضوع مالیات‌های املاک و مالیات‌های دارایی منتشر خواهد کرد. هدف این گزارش، معرفی مالیات سالیانه املاک گران‌قیمت به‌عنوان فصلی از مالیات بردارایی است که در بند «ت» تبصره «۶» بودجه سال ۱۳۹۹، بند «خ» تبصره «۶» بودجه سال ۱۴۰۰، بند «ق» تبصره «۶» بودجه سال ۱۴۰۱ و بند «ع» تبصره «۶» بودجه سال ۱۴۰۲ نیز تصویب شده که البته تاکنون به‌طور کامل به مرحله عملیاتی نرسیده است. همچنین در این گزارش پیشینه مالیات سالیانه املاک در ایران و تجربه چند کشور دارای این پایه مالیاتی مورد بررسی قرار خواهد گرفت. تبیین آثار درآمدی و تنظیمی این پایه مالیاتی یکی دیگر از سرفصل‌هایی است که به‌جهت برآورد کارایی مالیات سالیانه املاک در این گزارش به آن پرداخته شده است.

یکی از چالش‌های اساسی در طرح‌ریزی پایه‌های مالیاتی، سازوکار اجرایی آن است؛ به همین سبب با نگاهی به تجربیات و سوابق مالیاتی کشور مشخص می‌شود که مالیات بردارایی در مقاطع زمانی در کشور تصویب شده، اما به‌جهت عدم شفافیت و یا نبود زیرساخت‌های اجرایی لازم وارد مرحله اجرایی نشده است. در این گزارش ضمن بررسی ضرورت‌های اجرایی و لازم جهت کارایی کامل این پایه مالیاتی، مکانیسم اجرایی مالیات سالیانه املاک نیز مشخص شده است. همچنین، بخش پایانی گزارش به جمع‌بندی و نتیجه‌گیری اختصاص یافته است.



۲. معرفی مالیات سالیانه املاک



مالیات بر دارایی (Property Tax) مالیاتی است که در آن پایه و منبع مالیاتی را دارایی یا ثروت، تشکیل می‌دهد. به عبارت دیگر، مالیات بر دارایی بر آنچه که شخص مالک قبلاً به دست آورده یا از طریق به او به ارث رسیده باشد تعلق می‌گیرد. مالیات بر دارایی همچنین عموماً به عنوان سازوکاری برای تعدیل ثروت به کار گرفته می‌شود و بیشتر در جوامعی کاربرد دارد که اختلاف فاحشی در دارایی و ثروت افراد آن جامعه وجود داشته باشد، یا فقط در مواردی خاص که به وسیله نوع دیگری از مالیات همچون مالیات بر درآمد نتوان از آن منابع مالیات گرفت، اعمال می‌شود.

در اغلب کشورها، مالیات بر دارایی در قالب استفاده از دارایی، مالکیت دارایی و انتقالات دارایی مطرح شده است که در این زمینه مالیات‌های مختلف با اهداف متفاوتی وضع می‌شوند. بر اساس طبقه‌بندی مالیاتی بین‌المللی، مالیات بر دارایی شامل مالیات مکرر بر دارایی غیرمنقول^۱ (که به صورت ناخالص بدهی بر مالک یا مستأجر وضع می‌شود)، مالیات مکرر بر خالص ثروت،^۲ مالیات بر املاک،^۳ ارث و هدایا،^۴ مالیات بر معاملات مالی و سرمایه‌های^۵ (شامل انتقال چک و اوراق بهادار، یا فروش دارایی غیرمنقول) و سایر مالیات‌های مکرر یا نامکرر بر دارایی است [۱]. مالیات بر زمین (LVT) یکی دیگر از پایه‌های مالیاتی رایج در جهان است که به دلیل وجود برخی شباهت‌ها در قوانین، با مالیات بر دارایی یکسان در نظر گرفته می‌شود، در صورتی که مالیات بر زمین که به آن مالیات بر ارزش‌گذاری منطقه، مالیات بر نرخ تقسیم یا رتبه‌بندی ارزش منطقه نیز گفته می‌شود، مالیاتی بر ارزش بهبود نیافته زمین است و برخلاف مالیات بر دارایی، ارزش ساختمان‌ها، اموال شخصی و سایر پیشرفت‌های املاک و مستغلات را نادیده می‌گیرد. در واقع در سیستم مالیاتی مالیات بر زمین، هیچ توجهی به کیفیت و یا نوع سازه ساختمان و یا تعداد طبقات ساختمان ندارد؛ این مالیات که بیشتر در اراضی کشاورزی استفاده می‌شود، در مواردی در ساختار شهری نیز مورد وضع قرار می‌گیرد که قانونگذار تمایل به افزایش تراکم شهری داشته باشد؛ زیرا تعداد طبقات ساختمان بر میزان مالیات آن تأثیری ندارد و دو زمین با ابعاد یکسان در همسایگی هم، بدون توجه به نوع سازه و یا تعداد طبقات به یک میزان مالیات پرداخت خواهند کرد؛ در حالی که در مالیات بر دارایی، علاوه بر متر اژ زمین، میزان زیر بنا، نوع سازه و حتی تعداد اتاق‌ها بر میزان مالیات تأثیرگذار خواهد بود.

چارچوب و قانون مالیات بر دارایی در هر حوزه حاکمیتی (کشور، منطقه، استان و...) متفاوت است. املاک و مستغلات معمولاً بر اساس سطح و درجه آنها مالیات‌بندی شده که البته این طبقه‌بندی بر اساس نوع کاربری آنها صورت می‌گیرد. هر طبقه از قبیل کاربری مسکونی، تجاری، صنعتی و بدون سکنه مشمول نرخ متفاوتی از مالیات می‌شود.

مالیات سالیانه املاک به عنوان رایج‌ترین بخش از مالیات بر دارایی، در واقع مالیات بر ارزش املاک و مستغلات است؛ به این صورت که نرخ معینی بر اساس ارزش دارایی مشخص شده و مالیات آن هر ساله پرداخت می‌گردد؛ البته این بدان معنا نیست که بخشی از ملک به عنوان مالیات اخذ می‌شود، بلکه مبنای تعیین مالیات قرار می‌گیرد. مالیات ذکر شده توسط مراجع رسمی و دولتی هر کشور (و در هر کشور در مناطق و استان‌های مختلف) به طور جداگانه مشخص می‌شود. این مراجع حاکمیتی می‌تواند شهرداری، دولت، سازمان امور مالیاتی، اداره دارایی، مراجع قضایی و... باشد.

1. Non-Recurrent Taxes on the Use
2. Recurring Tax on Net Wealth
3. Real State Tax
4. Inheritance Tax
5. Financial Transactions Tax

۳. منطق وضع مالیات سالیانه املاک

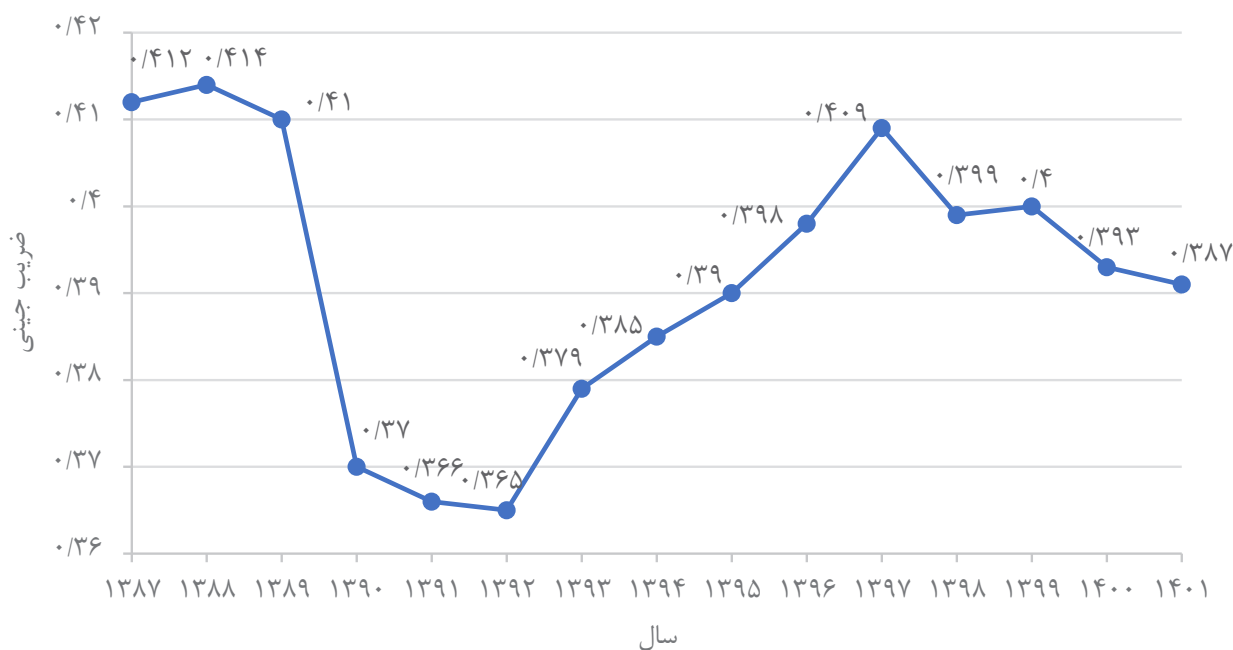


از آنجاکه افراد با درآمدهای بالاتر توانایی بیشتری در پس انداز دارند، امکان سرمایه گذاری بیشتر و در نهایت امکان ایجاد ثروت و دارایی بیشتری خواهند داشت و نابرابری و شکاف ثروت در جامعه روز به روز افزایش می یابد و این شکاف به مراتب قوی تر و بزرگ تر از شکاف و نابرابری درآمدی بروز می کند. این وضعیت حتی در کشورهای دارای نظام مالیاتی پیشرفته، با فرار مالیاتی ناچیز و اقتصاد زیرزمینی کوچک نیز بروز کرده است [۲].

توماس پیکتی، اقتصاددان فرانسوی در کتاب «سرمایه در قرن بیست و یکم»، با تمرکز بر توزیع ثروت و درآمد در دهه های اخیر در کشورهای صنعتی، استدلال می کند که نرخ بازگشت سرمایه در کشورهای توسعه یافته بیش از نرخ رشد اقتصادی است و این امر باعث نابرابری در دارایی و ثروت می شود [۳]. طبیعتاً این نظریه در کشورهای در حال توسعه با ویژگی های خاص خود از جمله تورم های مزمن، فرار مالیاتی، اقتصاد زیرزمینی گسترده و دیگر معضلات این چنینی، شدیدتر عمل کرده و موجب ضعیف تر شدن اقشار متوسط و ضعیف جامعه و سوق دادن افراد بیشتری به سمت پایین تر رفتن از خط فقر می گردد؛ به عبارتی شکاف ثروتی و طبقاتی را روز به روز گسترده تر می کند که لزوم علاج این مشکل را بیش از پیش نشان می دهد.

موضوع مالیات بر ثروت که در ادبیات اقتصادی به عنوان مالیات بر سرمایه، دارایی و یا مالیات بر پس انداز مطرح می شود، پس از بحران مالی جهانی در سال ۲۰۰۸ که در نتیجه آن ضریب جینی در کشورهای صنعتی از ۰٫۲۹ به ۰٫۳۲، افزایش یافت [۴]، به عنوان ابزاری جهت افزایش کارایی نظام های مالیاتی و کاهش شکاف ثروت در جوامع صنعتی مورد توجه اقتصاددانان و دولت ها قرار گرفت؛ در حالی که در ایران این اتفاق به نحو کارشناسی شده ای بررسی و برطرف نشد و در حال حاضر نیز شکاف طبقاتی به عنوان یکی از معضلات اقتصادی کشور به حساب می آید.

شکل ۱. نمودار ضریب جینی ایران از سال ۱۳۸۷ تا ۱۴۰۱



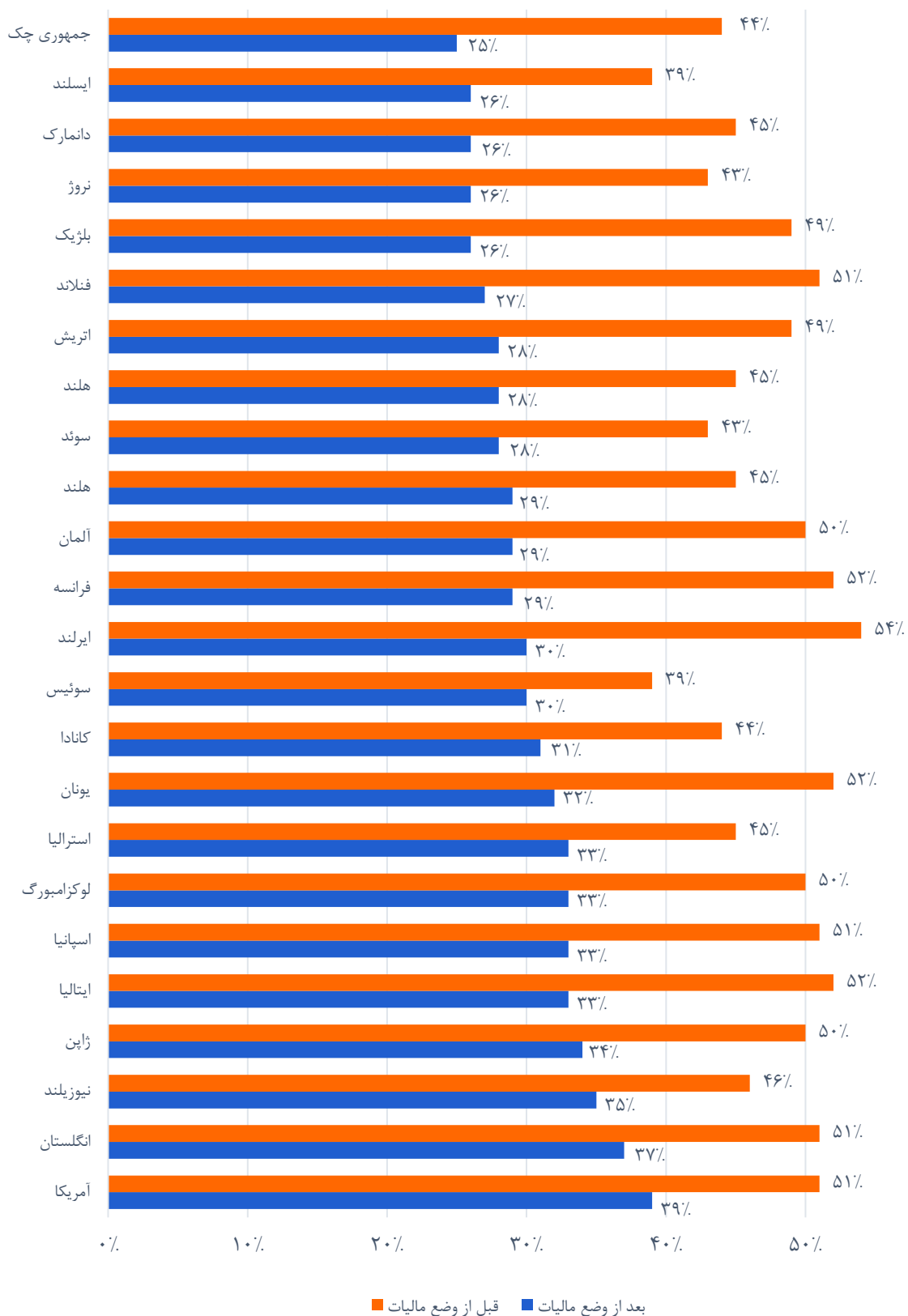
مأخذ: مرکز آمار ایران.



تجارب کشورهای پیشرفته صنعتی، به‌رغم وجود نظام‌های مالیاتی پیشرفته، فرار ناچیز مالیاتی، اقتصاد زیرزمینی کوچک و تورم ناچیز نشان می‌دهد که سیستم مالیات بر درآمد به‌تنهایی امکان ایجاد عدالت مالیاتی و کاهش نابرابری را ندارد. این کشورها در نهایت برای حل این معضل اقتصادی، اقدام به طراحی مالیات بر ثروت، دارایی، پس‌انداز و کالاهای لوکس کردند. مطابق گزارش سازمان همکاری و توسعه اقتصادی (OECD)، کارایی سیستم مالیاتی در این کشورها زیر سؤال رفته و برای افزایش کارایی سیستم مالیاتی، وضع مالیات بر دارایی و ثروت افراد یک اقدام کاملاً ضروری بوده است [۵]. همان‌طور که در گزارش OECD بیان شده، امکان اعمال یک نسخه واحد برای تمامی کشورهای صنعتی در مورد وضع مالیات بر ثروت وجود ندارد و طبیعتاً امکان اعمال حتی نسخه عمومی آنها در مورد کشورهای در حال توسعه، مخصوصاً کشورهایی با وضعیت خاص تحریمی همچون ایران و وجود وضعیت تورمی مستمر وجود ندارد. ۳۵ کشور صنعتی عضو OECD و نیز ۵ کشور شریک اصلی تجاری این گروه یعنی آرژانتین، کلمبیا، بلغارستان، لیتوانی و آفریقای جنوبی یعنی در مجموع ۴۰ کشور موضوع مطالعه صورت گرفته این سازمان است که هر کدام از این کشورها مطابق با شرایط خود، موارد متعددی را به‌عنوان مالیات بر ثروت، دارایی و پس‌انداز اجرا کرده‌اند. طبق این گزارش، بیشترین موارد مشترک اعمال شده در این کشورها عبارتند از:

- مالیات بر املاک مسکونی (اجاره‌ای و غیراجاره‌ای، به‌صورت تراکمی و بدون توجه به ارزش آنها)،
 - مالیات بر اوراق قرضه دولتی و خصوصی،
 - مالیات بر سپرده‌های بانکی از یک مبلغ مشخص به بالا،
 - مالیات بر سود سهام تقسیم نشده،
 - مالیات بر دارایی افراد در قالب سهام شرکت‌ها، سرمایه‌گذاری‌ها در صندوق‌های بازنشستگی و...،
 - مالیات بر سرمایه‌گذاری جمعی افراد بر روی وسایل نقلیه (مدیریت این سرمایه‌گذاری‌ها معمولاً بر عهده بانک‌ها و مؤسسات مالی است).
- همان‌طور که بیان شد، حتی در کشورهای پیشرفته، مالیات بر ثروت و دارایی به‌عنوان عامل مهم و اساسی در تکمیل و کارآمد کردن نظام مالیاتی مطرح است. بنابراین به‌کارگیری این پایه مالیاتی در اقتصادهای دارای تورم مزمن و فرار مالیاتی (همچون ایران)، متناسب با زیست‌بوم اقتصادی کشور، اثرگذار خواهد بود. شکل زیر تأثیر وضع مالیات‌های هدفمند مطرح شده بر ضریب جینی در برخی کشورهای توسعه‌یافته جهان است که اثرگذاری مثبت این نوع مالیات‌ها بر شکاف طبقاتی را بیان می‌کند.

شکل ۲. نمودار ضریب جینی، قبل و پس از وضع مالیات



Source: OECD. Income Distribution Database. Calculated by Jacob Funk Kirkegaard.



۴. پیشینه مالیات سالیانه املاک در ایران

پیشینه وضع قوانین مالیات بر دارایی در ایران پس از انقلاب شکوهمند اسلامی، به تاریخ ۱۳۶۶/۱۲/۳ برمی‌گردد. در این تاریخ مالیات بر دارایی در قالب باب دوم قانون مالیات‌های مستقیم و در پنج فصل وضع شد؛ مالیات سالیانه املاک (۷ ماده)، مالیات بر مستغلات مسکونی خالی (۲ ماده)، مالیات بر اراضی بایر (۵ ماده)، مالیات بر ارث (۲۷ ماده) و مالیات حق تمبر (۸ ماده). در ادامه، جهت آشنایی با سازوکار و نرخ‌های وضع شده، به بررسی جزئیات قوانین مالیاتی در کشور پرداخته خواهد شد.

۴-۱. مالیات سالیانه املاک

مواد قانونی مرتبط با مالیات بر دارایی در تاریخ ۱۳۸۰/۱۱/۲۷ طبق مصوبه مجلس شورای اسلامی مبنی بر «قانون اصلاح موادی از قانون مالیات‌های مستقیم» دچار تغییرات اساسی شد و فصل‌های مالیات سالیانه املاک، مالیات بر مستغلات مسکونی خالی و مالیات بر اراضی بایر (مواد ۳ تا ۱۶) به صورت کلی و تعدادی از مواد قانونی فصل‌های مالیات بر ارث و حق تمبر حذف گردید که البته فصل مالیات بر اراضی بایر مجدداً در سال ۱۳۸۷ و طبق ماده (۱۵) قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن توسط مجلس شورای اسلامی به تصویب رسید. در ادامه به ذکر مواد حذف شده فصل مالیات سالیانه املاک پرداخته خواهد شد.

جدول ۱. پیشینه قوانین حوزه و املاک و مستغلات در ایران

تاریخ حذف	تاریخ تصویب	متن قانون	ماده قانونی	
۱۳۸۰/۱۱/۲۷	۱۳۶۶/۱۲/۰۳	<p>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 سالیانه می‌باشند:</p> <p>تا مبلغ ۲۰۰۰۰۰۰۰ ریال معاف تا مبلغ ۴۰۰۰۰۰۰۰ ریال نسبت به مازاد ۲۰۰۰۰۰۰۰ ریال به نرخ ۲٪ تا مبلغ ۶۰۰۰۰۰۰۰ ریال نسبت به مازاد ۴۰۰۰۰۰۰۰ ریال به نرخ ۳٪ تا مبلغ ۸۰۰۰۰۰۰۰ ریال نسبت به مازاد ۶۰۰۰۰۰۰۰ ریال به نرخ ۴٪ تا مبلغ ۱۰۰۰۰۰۰۰۰ ریال نسبت به مازاد ۸۰۰۰۰۰۰۰۰ ریال به نرخ ۶٪ نسبت به مازاد ۱۰۰۰۰۰۰۰۰ ریال به نرخ ۸٪ ارزش املاک براساس ارزش معاملاتی موضوع ماده (۶۴) این قانون محاسبه خواهد شد؛ در تعیین ارزش املاک از لحاظ تعیین مالیات سالیانه قیمت اشجار منظور نمی‌گردد.</p>	ماده (۳)	۱
۱۳۸۰/۱۱/۲۷	۱۳۶۶/۱۲/۰۳	<p>املاکی که برای تولیدات صنعتی و کشاورزی و دامی مورد استفاده می‌باشند در مدت بهره‌برداری و همچنین خانه‌های سازمانی کارگری و کارمندی و سردخانه‌ها و املاکی که مالک در آنها به موجب احکام مراجع قضایی ممنوع معامله گردیده و بنا به علی به گواهی مراجع ذیصلاح دولتی یا نهادهای انقلاب اسلامی بهره‌برداری از آنها از عهده مالک خارج باشد و یا حق استفاده از آنها به‌طور رایگان در اختیار اشخاص و مؤسسات مذکور در ماده (۲) این قانون قرار گیرد مادامی‌که دارای وضعیت ذکر شده باشند مشمول مالیات این فصل نخواهند بود.</p>	ماده (۴)	۲

تاریخ حذف	تاریخ تصویب	متن قانون	ماده قانونی	
۱۳۸۰/۱۱/۲۷	۱۳۶۶/۱۲/۰۳	در مواردی که مالکیت ملک انتقال می‌یابد، ملک مورد انتقال به‌طور کلی در سال انتقال مشمول مالیات موضوع این فصل نخواهد بود.	ماده (۵)	۳
۱۳۸۰/۱۱/۲۷	۱۳۶۶/۱۲/۰۳	املاکی که برای آنها از تاریخ اجرای این قانون به‌بعد پروانه ساختمان صادر می‌گردد، در صورتی‌که طرف مدت تعیین شده یا تمدید شده در پروانه به اتمام برسد. از تاریخ صدور پروانه ساختمان تا دو سال پس از سال خاتمه بنا، طبق گواهی مرجع ذیصلاح از پرداخت مالیات موضوع این فصل معاف می‌باشد. این حکم نسبت به املاکی که قبل از تاریخ مزبور برای آنها پروانه ساختمان صادر گردیده، در صورتی‌که طرف یک سال از تاریخ اجرای این قانون و یا ظرف مهلت مقرر در پروانه هر کدام که بیشتر باشد خاتمه یابد نیز جاری خواهد بود.	ماده (۶)	۴
۱۳۸۰/۱۱/۲۷	۱۳۶۶/۱۲/۰۳	کلیه اشخاص حقیقی و حقوقی یا قائم مقام قانونی آنها مکلفند در هر سال برای املاک خود و حسب مورد املاک فرزندان تحت تکفل خود واقع در ایران که مشمول مقررات این فصل است، اظهارنامه مالیاتی برطبق نمونه‌ای که از طرف وزارت امور اقتصادی و دارایی تهیه و در دسترس آنها قرار خواهد گرفت تنظیم و به ضمیمه رونوشت یا تصویر مدارک مثبت حق مالکیت تا آخر اردیبهشت‌ماه سال بعد به حوزه مالیاتی محل اقامتگاه قانونی یا محل سکونت خود تسلیم و مالیات متعلق را پرداخت نمایند. در صورتی‌که خارج از محدوده حوزه مالیاتی محل اقامتگاه یا محل سکونت دارای ملک یا املاکی باشند، مکلفند نسخه‌ای از رونوشت اظهارنامه فوق‌الذکر را جهت اطلاع به حوزه مالیاتی که ملک یا املاک در محدوده آن واقع است نیز تسلیم نمایند.	ماده (۷)	۵
۱۳۸۰/۱۱/۲۷	۱۳۶۶/۱۲/۰۳	ممیز مالیاتی محل اقامتگاه قانونی یا محل سکونت مؤدی موظف است به اظهارنامه‌های واصله رسیدگی و در صورتی‌که ملک یا املاک در خارج از محدوده حوزه مزبور باشد پس از استعلام ارزش ملک از حوزه مالیاتی مربوط، مالیات متعلق را تشخیص و مطالبه نماید و در صورت عدم تسلیم اظهارنامه مکلف است نسبت به شناسایی و ارزیابی و تشخیص و مطالبه مالیات متعلقه اقدام کند.	ماده (۸)	۶
۱۳۸۰/۱۱/۲۷	۱۳۶۶/۱۲/۰۳	ممیز حوزه مالیاتی مکلف است در مورد املاک واقع در محدوده آن حوزه که مالکان آنها در خارج از آن محدوده سکونت دارند رونوشت اظهارنامه‌های دریافتی را رسیدگی و املاک مندرج در اظهارنامه‌های واقع در محدوده حوزه خود را ارزیابی و نتیجه را به حوزه مالیاتی اقامتگاه قانونی یا محل سکونت مالکان اعلام نماید و در مورد آن قسمت از املاک مذکور که مالکان آنها در موعد مقرر از تسلیم رونوشت اظهارنامه خودداری نموده‌اند مشخصات و ارزش املاک مزبور را در صورت اطلاع از محل اقامتگاه قانونی یا محل سکونت به حوزه مالیاتی محل آنها و در غیر این صورت به مرکز سجل مالیاتی اعلام نماید.	ماده (۹)	۷

مأخذ: سازمان امور مالیاتی.

قوانین مالیات سالیانه املاک، از سال ۱۳۹۹ نیز مجدد به چرخه بررسی و اجرا برگشت و ذیل بند «ت» تبصره «۶» ماده واحده بودجه، املاک با قیمت بیشتر از ۱۰۰ میلیارد ریال را به صورت پلکانی در ۵ پله مشمول مالیات سالیانه املاک کرد. این قانون به‌رغم ذکر در قانون بودجه سال ۱۳۹۹ به مرحله اجرایی نرسید و هیچ مالیاتی ذیل این پایه مالیاتی از مشمولان اخذ نشد. در بودجه سال ۱۴۰۰ نیز قانون مالیات سالیانه املاک ذیل بند «خ» تبصره «۶» به شرح زیر به تصویب رسید.

جدول ۲. سطوح مالیات بر دارایی در بودجه سال ۱۴۰۰

نرخ مالیات	قیمت منازل مشمول مالیات (ریال)		
	نسبت به مازاد	تا	از
معاف	-----	۱۰۰.۰۰۰.۰۰۰.۰۰۰	۱
% ۰.۰۱	۱۰۰.۰۰۰.۰۰۰.۰۰۰	۱۵۰.۰۰۰.۰۰۰.۰۰۰	۱۰۰.۰۰۰.۰۰۰.۰۰۱
% ۰.۰۲	۱۵۰.۰۰۰.۰۰۰.۰۰۰	۲۵۰.۰۰۰.۰۰۰.۰۰۰	۱۵۰.۰۰۰.۰۰۰.۰۰۱
% ۰.۰۳	۲۵۰.۰۰۰.۰۰۰.۰۰۰	۴۰۰.۰۰۰.۰۰۰.۰۰۰	۲۵۰.۰۰۰.۰۰۰.۰۰۱
% ۰.۰۴	۴۰۰.۰۰۰.۰۰۰.۰۰۰	۶۰۰.۰۰۰.۰۰۰.۰۰۰	۴۰۰.۰۰۰.۰۰۰.۰۰۱
% ۰.۰۵	نسبت به مازاد ۶۰۰.۰۰۰.۰۰۰.۰۰۰		

مأخذ: قانون بودجه سال ۱۴۰۱.

این قانون ذیل بند «ق» تبصره «۶» بودجه سال ۱۴۰۱ به این شرح تغییر یافت:
«واحدهای مسکونی و باغ‌ویلاهایی که ارزش آنها (با احتساب عرصه و اعیان) بیش از یک صد و پنجاه میلیارد (۱۵۰.۰۰۰.۰۰۰.۰۰۰) ریال باشد مازاد بر این مبلغ مشمول مالیات به میزان دو در هزار می‌شوند».
در نهایت این قانون بر اساس بند «ع» تبصره «۶» بودجه سال ۱۴۰۲ با تغییرات اندکی در ارزش املاک مشمول این پایه مالیاتی به صورت زیر تصویب شد:

«زمین‌های فاقد اعیانی دارای کاربری مسکونی، اداری و تجاری، باغ‌ویلاهای مجاز (با احتساب عرصه و اعیان) و خانه‌های مجلل (لوکس) که ارزش آنها بیش از دویست میلیارد (۲۰۰.۰۰۰.۰۰۰.۰۰۰) ریال باشد مازاد بر این مبلغ مشمول مالیات به میزان دو در هزار می‌شوند».

۲-۴. عوارض نوسازی شهرداری

یکی دیگر از قوانین موجود در کشور که مشابه با مالیات سالیانه املاک به صورت سالیانه از املاک و مستغلات اخذ می‌شود، عوارض نوسازی شهرداری است. بر اساس ماده (۳) قانون درآمد پایدار و هزینه شهرداری‌ها و دهیاری‌ها مصوب ۱۴۰۱/۴/۱ در صحن علنی مجلس به شرح زیر است:

«نرخ عوارض نوسازی موضوع ماده (۲) قانون نوسازی و عمران شهری مصوب ۱۳۴۷/۹/۷ با اصلاحات و الحاقات بعدی به میزان دو و نیم درصد (۲/۵٪) ارزش معاملاتی آخرین تقویم موضوع صدر و تبصره «۳» ماده (۶۴) قانون مالیات‌های مستقیم تعیین می‌گردد».
گفتنی است که مأخذ محاسبه سایر عوارض و وجوه موضوع تبصره «۳» ماده (۶۴) اصلاحی قانون مالیات‌های مستقیم (مصوب ۱۳۹۴)، در سال ۱۴۰۲، معادل (۱۴٪) ارزش معاملاتی خواهد بود که با رعایت نصاب مقرر در صدر ماده مذکور تعیین شده که در مجموع به میزان سه در هزار ارزش املاک می‌باشد که نیاز است تا سالیانه پرداخت شود و در غیر این صورت، با احتساب جریمه مشخص در زمان نقل و انتقال املاک اخذ می‌شود.

همان‌طور که مشخص است، مالیات سالیانه املاک شباهت زیادی به عوارض نوسازی شهرداری دارد که به صورت سالیانه و با نرخ بالاتری از آن برای املاک گران‌قیمت اخذ خواهد شد که در این زمینه مقتضی است تا قانونگذار، ملاحظات و معافیت‌های سایر ابعاد فرهنگی، معماری، شهرسازی و محیط زیستی املاک واجد ارزش را نیز مورد توجه قرار دهد.

۳-۴. عملکرد اجرایی قوانین و عوامل مؤثر بر عملکرد

در قسمت گذشته به جزئیات قوانین مالیات سالیانه املاک و نرخ‌های مصوب آن در سال‌های گذشته اشاره شد. در ادامه به بررسی عملکرد اجرایی این قوانین و عوامل مؤثر بر آن اشاره می‌شود.

جدول ۳. عملکرد اجرایی مالیات سالیانه املاک از سال ۱۳۹۸ تا ۱۴۰۲

سال	درآمد مصوب لوائح (تومان)	عملکرد (تومان)
۱۳۹۸	۰	۰
۱۳۹۹	۷۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۴,۶۰۰,۰۰۰
۱۴۰۰	۷۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۳۶,۹۰۰,۰۰۰
۱۴۰۱	۷۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۶,۷۸۷,۶۵۲,۰۰۰
۱۴۰۲	۶۹۹,۹۲۸,۶۰۰,۰۰۰	۱۰۲,۴۴۰,۲۲۲,۰۰۰

مأخذ: گزارش عملکرد سازمان امور مالیاتی و گزارش عملکرد بودجه دیوان محاسبات کشور.

همان طور که در جدول بالا مشخص است، عملکرد قوانین مالیات سالیانه املاک از سال ۱۳۹۸ تاکنون، فاصله معناداری با عملکرد مصوب هر سال دارد. به همین جهت نیاز است تا عوامل مؤثر بر عملکرد اجرایی این پایه مالیاتی را مورد بررسی قرار داد که در ادامه به بررسی برخی از این عوامل پرداخته خواهد شد.

● عدم وجود ضمانت اجرایی مؤثر

یکی از عوامل اصلی عدم تحقق لوائح مصوب را می توان عدم پیش بینی دقیق راهکارهای وصول این پایه مالیاتی دانست. در واقع مالیات سالیانه املاک صرفاً در زمان نقل و انتقال املاک دارای ضمانت پرداخت بوده که همین موجب شده تا درآمد وصولی این پایه مالیاتی به شدت کاهش یابد. به همین جهت نیاز است تا با اتخاذ قوانینی، از وصول سالیانه درآمد این پایه مالیاتی اطمینان حاصل کرد.

● عدم امکان شناسایی دقیق املاک مشمول مالیات سالیانه املاک

یکی دیگر از عوامل تأثیر گذار در روند وصول کامل درآمد مالیات سالیانه املاک، عدم وجود سازو کار تعیین املاک مشمول این پایه مالیاتی است. در واقع می توان گفت که هیچ ابزار و سازو کار کارآمدی جهت تعیین املاک مشمول این پایه مالیاتی وجود نداشته که همین موضوع باعث شده تا در عمل، بسیاری از املاک گران قیمت، از پرداخت مالیات سالیانه املاک معاف شوند.

● عدم تکمیل سامانه املاک و اسکان

از دیگر عوامل اصلی عدم امکان وصول میزان درآمد مصوب، موضوع اسناد عادی در کشور است. در واقع به دلیل عدم وجود اسناد رسمی برای میزان قابل توجهی از املاک کشور، شناسایی مالکان حقیقی این املاک با چالش های جدی روبه رو است و در عمل، امکان اخذ مالیات از مؤدیان واقعی را غیرممکن می کند. در راستای حل این چالش، وزارت راه و شهرسازی اقدام به ایجاد سامانه ملی املاک و اسکان کشور کرده که البته با وجود این رویکرد نیز تاکنون امکان شناسایی کامل مالکان حقیقی املاک و مستغلات کشور صورت نگرفته است.

● دائمی نبودن قانون مالیات سالیانه املاک

به رغم تصویب قانون مالیات سالیانه املاک در ماده واحده بودجه ۶ سال اخیر کشور، تاکنون این قانون به صورت دائمی در نیامده که همین موضوع باعث شده تا وصول کامل درآمدهای مالیاتی این پایه مالیاتی محقق نشود. عدم دائمی بودن این پایه مالیاتی در واقع امکان ایجاد سازو کارهای لازم همچون شناسایی املاک، اتخاذ جریمه دیرکرد و ایجاد ضمانت اجرایی مؤثر را فراهم نمی کند. با توجه به اینکه سازو کار اخذ عوارض سالیانه در شهرداری های کشور وجود دارد پیشنهاد می شود، وصول این پایه مالیاتی و عمده درآمد آن در اختیار شهرداری ها قرار بگیرد. بدین ترتیب انتظار می رود این پایه مالیاتی عملکرد بهتری داشته باشد؛ چراکه سازو کار شناسایی، ارزش گذاری و اخذ عوارض در شهرداری ها وجود دارد و نیازی به اقدام جدیدی نخواهد بود.



۵. آثار اقتصادی و توزیعی مالیات سالیانه املاک

به منظور بررسی اثرگذاری و محاسبه هزینه-فایده هر طرح، نیاز به بررسی اثرات خرد و کلان اقتصادی آن است که مشخص می‌کند صرفه‌ای در اجرای آن طرح وجود دارد یا خیر. موضوع مالیات یکی از موضوعاتی است که همواره در طول تاریخ بر وضع یا عدم وضع آن اختلاف نظرهای زیادی وجود داشته و برخی آن را لازمه پیشرفت و برابری اقتصادی و منبع درآمد عمده دولت‌ها می‌دانستند و برخی آن را خلاف عدالت پنداشته‌اند. یکی از راهکارهایی که وضع و یا عدم وضع مالیات را در یک اقتصاد مشخص کند، بررسی آثار اقتصادی و توزیعی آن در یک کشور است. در ادامه برخی اثرات عمده وضع مالیات سالیانه املاک در کشور بررسی خواهد شد.

۵-۱. اثرات بر عرضه، تقاضا و قیمت املاک

یکی از موضوعات حائز اهمیت در رابطه با مالیات سالیانه املاک، نقش این پایه مالیاتی بر مقدار عرضه و تقاضا در بازار است. یکی از علت‌های گرانی یک کالا یا خدمات، تولید کم و یا تقاضای زیاد از حد بوده که در رابطه با بازار املاک، هر دو این دلایل را شاهد هستیم.

جدول ۴. عدم تطابق بین عرضه و تقاضا در مساحت‌های متفاوت - تهران^۱

سهم هر گروه متراژی از عرضه نوسازها (واحد‌های تکمیل شده) در سال ۱۳۹۵- درصد	سهم هر گروه متراژی از عرضه نوسازها (واحد‌های تکمیل شده) در سال ۱۳۹۶- درصد	سهم هر گروه متراژی از معاملات خرید مسکن در سال ۱۳۹۷- درصد	سهم هر گروه متراژی از معاملات خرید مسکن در سال ۱۳۹۸- درصد	سهم هر گروه متراژی از معاملات خرید مسکن در سال ۱۳۹۹- درصد	سهم هر گروه متراژی از معاملات خرید مسکن در سال ۱۴۰۰- درصد	سهم هر گروه متراژی از معاملات خرید مسکن در سال ۱۴۰۱- درصد	گروه‌های مساحتی- مترمربع
۰/۵	۰	۱۵	۱۴/۱	۱۴/۱	۱۴/۷	۱۵/۳	۶۰ تا ۵۰
۱	۰/۱	۱۶	۱۴/۷	۱۴/۱	۱۴/۲	۱۴/۸	۷۰ تا ۶۰
۴	۲	۵۵	۱۱/۹	۱۱/۹	۱۱/۴	۱۲/۵	۸۰ تا ۷۰
۲۲	۲۶	۴/۵	۴/۷	۵/۱	۴/۷	۴/۱	۱۵۰ تا ۲۰۰
۱۴	۱۲	۲	۲/۳	۲/۶	۲/۶	۱/۸	بیش از ۲۰۰

Source: <https://www.donya-e-eqtesad.com/fa/tiny/news-3401681>.

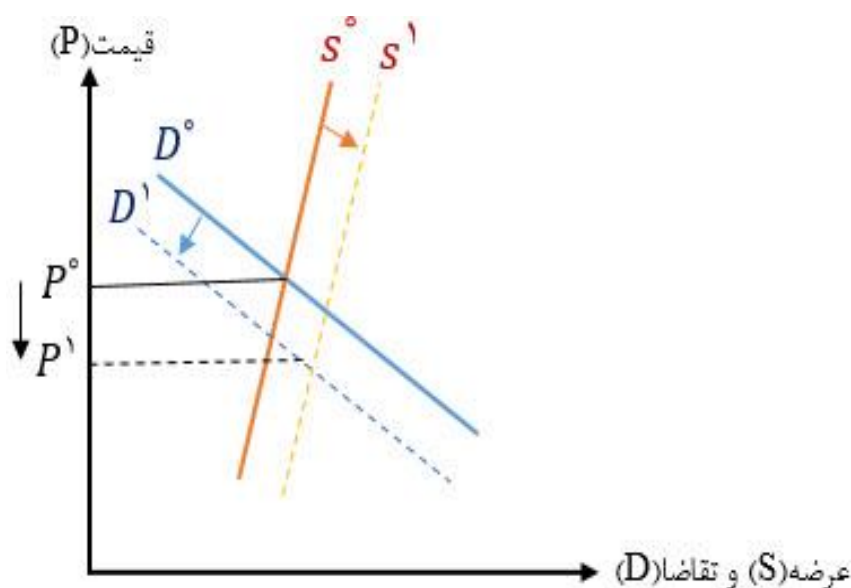
زمین و مسکن شهری به عنوان یک کالای ویژه با خواص نظیر ناهمگن بودن، غیر قابل جانشینی و تحرک ناپذیر بودن به همراه فقدان جریان کامل اطلاعات در این بازار، تأثیرات بیرونی و متقابل این بازار با بازارهای موازی و محدود بودن منابع زمین و مانند آن، موجب شده است که این بازار همواره به شدت تحت تأثیر تقاضاهای سوداگران و سرمایه‌ای باشد و باعث افزایش قیمت زمین و مسکن شود. همان‌طور که در جدول بالا مشاهده می‌شود، وجود برخی ضوابط فنی و شهرسازی ناسازگار با «عرضه متناسب با نیاز تقاضا» در بازار مسکن موجب کاهش چشمگیر عرضه واحدهای کوچک متراژ نوساز در پایتخت شده است. بررسی آمارهای ساخت و ساز در سال‌های اخیر نشان می‌دهد، عرضه واحدهای زیر ۶۰ مترمربع در تهران بسیار ناچیز و زیر یک درصد از کل ساخت و سازهای تکمیل و عرضه شده در هر سال بوده و این در حالی است که بیش از یک چهارم معاملات ماهیانه مسکن در حال حاضر متعلق به آپارتمان‌های تا ۶۰ مترمربع است. بدین ترتیب با وجود نیاز جدی بازار مسکن به واحدهای کوچک متراژ برای پاسخ به تقاضای خانه اولی‌های حاضر در بازار فعلی معاملات، نوع کار سازنده‌ها در زمینه متراژ آپارتمان‌ها در ساخت و سازهای جدید به کسری شدید مسکن در بخش پرمقاصی بازار دامن زده است. در این بین، از آنجاکه واحدهای نوساز در تعیین قیمت مسکن نقش پیشرو دارند و ارزش آپارتمان‌های هر منطقه براساس آخرین قیمت فروش واحدهای نوساز آن منطقه تعیین می‌شود، مجموعه عواملی که به کاهش عرضه آپارتمان‌های نوساز در گروه کوچک متراژها به‌رغم بیشترین سهم از تقاضا

1. <https://www.donya-e-eqtesad.com/fa/tiny/news-3401681>.

میان گروه‌های مترژی مسکن منجر شده، اثر قیمتی قابل توجهی به دنبال داشته است. در پی کاهش عرضه فایل‌های نوساز متراژ پایین در بازار مسکن، قیمت این گروه از آپارتمان‌ها در چند ماه اخیر بارشد قابل توجه همراه بوده و در اردیبهشت ماه سال ۱۴۰۱ نیز شاهد نوعی تشنج قیمتی در بازار مسکن به ویژه در گروه واحدهای نوساز بودیم. از این رو اکنون اثر سوء ضوابطی که مانع ساخت و ساز مسکن کوچک متراژ با وجود تقاضای مؤثر برای خرید آنها شده، بر اقتصاد مسکن ملموس شده است، به طوری که قیمت واحدهای نوساز و به دنبال آن دیگر واحدهای مسکونی در گروه‌های سنی مختلف با افزایش چشمگیر روبه‌رو شده و با وقوع جهش قیمتی اخیر، از قدرت خرید متقاضیان مسکن به ویژه خانه اولی‌ها دست کم به میزان ۲۵ درصد کاسته است.

تقاضا در بازار مسکن به طور غالب در دو سطح وجود دارد: تقاضای مصرفی و تقاضای سفته‌بازی و سرمایه‌ای. تقاضای مصرفی همان تقاضایی است که توسط افراد جهت استفاده شخصی از املاک وجود دارد و تقاضای سرمایه‌ای آن نوع تقاضایی است که هدف شخص از آن، نه صرفاً استفاده مصرفی از دارایی، بلکه خرید به جهت ایجاد درآمد آجاره‌ای، حفظ ارزش پول و یا فروش با قیمت بیشتر به قصد کسب سود و دلالتی است. آن تقاضایی که تعادل بازار را به هم می‌زند و باعث اضافه تقاضا و به تبع آن افزایش قیمت‌ها می‌شود، تقاضای سوداگری و بعضاً سرمایه‌ای بوده که چند سالی است به جهت نوسانات نسبتاً شدید قیمتی در بازار مسکن کشور و دیگر بازارهای غیرمولد همچون ارز و طلا شدت گرفته و مشاهده می‌شود که گاهی افرادی اقدام به خرید چند ملک می‌کنند و به سبب نبود هیچ گونه استهلاکی، نگرانی از بابت نگهداری چندین خانه بیش از نیاز خود ندارند و مشمول هیچ مالیاتی نمی‌شوند. به همین جهت لازم است ساز و کاری ایجاد شود که با ایجاد هزینه برای مصارف سرمایه‌ای و سوداگری، افزایش عرضه ملک و کاهش تقاضای سرمایه‌ای در بازار اتفاق بیفتد و تا حدودی بازار تعدیل شود؛ مالیات سالیانه بر ارزش املاک، ساز و کاری است که پیش‌بینی می‌شود تغییرات قابل قبولی در روند موجود ایجاد کند و موجب افزایش عرضه مسکن در این بازار شود و طبق نمودار ذیل، میزان عرضه را از سطح S^0 تا سطح S^1 به سمت راست منتقل می‌کند؛ در صورتی که این مالیات به جای مالیات بر هر ملک به طور جداگانه، بر مجموع ارزش املاک وضع شود، نه تنها برای افرادی که املاک لوکس خریداری می‌کنند، بلکه برای افرادی که چند ده ملک کوچک نگهداری می‌کنند نیز هزینه ایجاد خواهد شد و صرفه نگهداری بلند مدت آن را از بین خواهد برد و به عبارت دیگر تقاضای سرمایه‌ای مسکن کاهش خواهد یافت و همان طور که در شکل زیر مشخص شده، میزان تقاضا از سطح D^0 به سطح D^1 منتقل شده است. با کاهش تقاضای سرمایه‌ای، از طرفی مقداری از تقاضای جدید کاهش خواهد یافت و از سویی افرادی که تاکنون اقدام به نگهداری چندین ملک کرده‌اند، ناچار به فروش و عرضه ملک به بازار می‌شوند و همان طور که اشاره گردید موجب حرکت منحنی عرضه به سمت چپ خواهد شد که در هر دو صورت به کاهش قیمت‌ها کمک خواهد کرد. بر ایند افزایش عرضه و کاهش تقاضا طبق شکل زیر، کاهش قیمت از مقدار P^0 به مقدار P^1 است.

شکل ۳. نمودار تغییرات عرضه و تقاضا پس از وضع مالیات سالیانه املاک

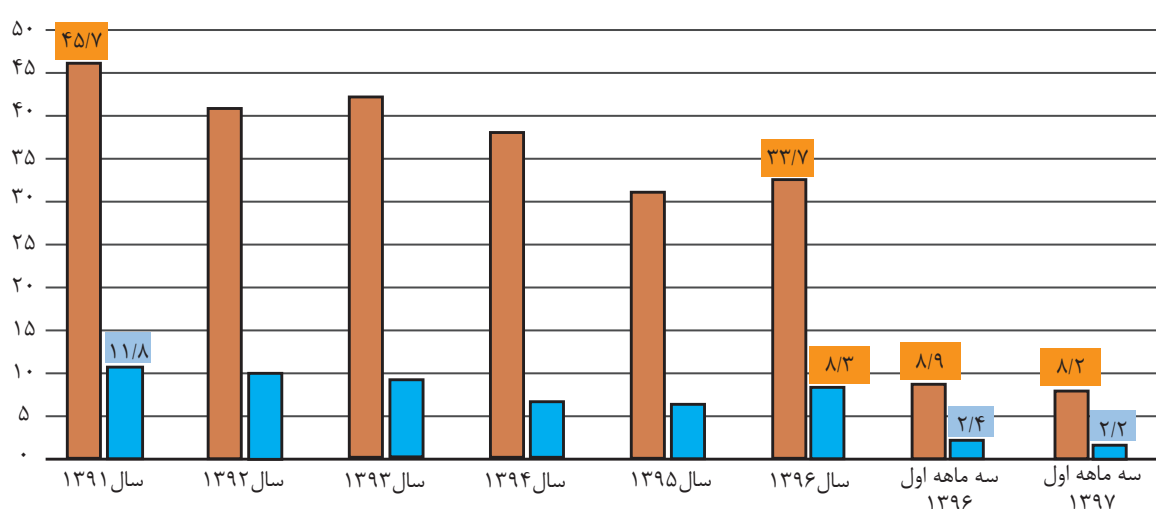




۲-۵. اثر بر میزان سرمایه‌گذاری در بازار املاک

یکی دیگر از مؤلفه‌های مطرح در موضوع مالیات سالیانه املاک، اثر آن بر میزان سرمایه‌گذاری در بازار مسکن است. سرمایه‌گذاری بازار املاک به‌طور عمده در دو بخش سرمایه‌گذاری در خرید و فروش و سرمایه‌گذاری در ساخت و ساز می‌باشد؛ که بخش اول غیر مولد و بخش دوم، بخش مولد سرمایه‌گذاری بازار املاک است که در اینجا اثر مالیات سالیانه املاک در بخش سرمایه‌گذاری‌های مولد مورد بحث می‌باشد. نوسانات شدید قیمت بازار مسکن در سال‌های اخیر باعث شده تا در سال‌های اخیر، میزان سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در بازار ساخت و ساز مسکن، کاهش یابد.

شکل ۴. نمودار سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در بخش ساختمان به تفکیک مراحل ساخت و ساز در مناطق شهری به قیمت واقعی (هزار میلیارد تومان)



- کل سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در کل ساختمان‌ها در کل مناطق شهری به قیمت واقعی - هزار میلیارد تومان
- سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان‌های جدید شروع شده در مناطق شهری به قیمت واقعی - هزار میلیارد تومان

مأخذ: معاونت مسکن و ساختمان وزارت راه و شهرسازی.

این کاهش سرمایه‌گذاری در دهه گذشته اثر خود را در کمبود عرضه و افزایش قیمت‌ها نشان داده و مشکلات بخش مسکن را به یکی از معضلات اساسی کشور در این سال‌ها تبدیل کرده است.

یکی از عوامل تأثیرگذار بر سرمایه‌گذاری در بازار مسکن توسط بخش خصوصی، ثبات اقتصادی است؛ از آنجا که انتظارات نقش بسیار مهمی در تصمیم به سرمایه‌گذاری دارند، هرگونه عدم ثبات اقتصادی می‌تواند اثر منفی بر سرمایه‌گذاری در بازار مسکن داشته باشد. تورم به‌عنوان یکی از شاخص‌های عدم ثبات، موجب ایجاد نااطمینانی به سیاست‌های اقتصادی دولت شده، ریسک سرمایه‌گذاری بلندمدت را افزایش داده، اطلاعات قیمتی را مخدوش می‌کند و حتی موجب فرار سرمایه می‌شود. در چنین شرایطی ترکیب سرمایه‌گذاری به نفع فعالیت‌های سوداگرانه که بازدهی آنی دارند و به زیان سرمایه‌گذاری مولدند، تغییر می‌یابد [۶]. همان‌طور که پیش‌تر اشاره شد، یکی از اثرات مالیات سالیانه املاک در بخش مسکن، افزایش عرضه و کاهش تقاضای سوداگرانه در بازار املاک است که به تبع آن نوسانات شدید قیمتی در بازار مسکن کشور کاهش یافته و تورم در بازار مسکن تا حدی تعدیل می‌شود. با کاهش نوسانات و تنش‌های قیمتی در بازار مسکن همچنین شرایط جهت سرمایه‌گذاری‌های جدید و بااطمینان بالاتر به وجود خواهد آمد و با افزایش عرضه، موجب کاهش فشار قیمتی در این بازار خواهد شد [۷]. یکی دیگر از اثرات مؤثر مالیات سالیانه املاک بر سرمایه‌گذاری بازار مسکن، تغییر الگوی ساخت و ساز مسکن خواهد بود. با وضع این پایه مالیاتی، خانه‌های با قیمت بالاتر از یک سطح قیمتی (۲۰۰ میلیارد ریال در قانون بودجه سال ۱۴۰۲)، مشمول مالیات سالیانه خواهند شد.

این سطح قیمتی معافیت مالیاتی موجب خواهد شد تا سرمایه‌گذاری در بخش مسکن نیز متناسب با سمت تقاضا، به سمت ساخت خانه‌های با مترهاژ و قیمت سطح معافیت مالیاتی (کمتر از ۲۰۰ میلیارد ریال) سوق یابد که باعث می‌شود علاوه بر تعدیل قیمتی خانه‌های لوکس، میزان عرضه در ساختمان‌های مناسب دهک‌های پایین‌تر نیز افزایش یابد و قیمت‌ها نیز در این سطح تقاضا کاهش بیابند.

۳-۵. اثرات درآمدی

پایه‌های مالیاتی مختلف اگرچه دارای پتانسیل‌های درآمدی متفاوتی هستند، اما همواره یکی از اصلی‌ترین علل وضع پایه‌های مالیاتی در دنیا، جهت ایجاد درآمدهای پایدار برای کشورها می‌باشند. همان‌طور که در قبل اشاره شد، درآمدهای مالیاتی علاوه بر افزودن بر منابع درآمدی بودجه، عاری از اثرات سوء برخی دیگر از روش‌های رایج تأمین منابع بودجه کشورهاست.

این پایه مالیاتی، در صورتی که به درستی اجرا شود و ضمانت اجرای مناسبی هم داشته باشد، می‌تواند درآمد مالیاتی را افزایش دهد که ویژگی مثبت آن این است که این درآمد مالیاتی از اقشار ثروتمند جامعه اخذ شده است. بررسی تجارب کشورهای دیگر که در ادامه به آن اشاره می‌شود نشان می‌دهد؛ بخش عمده‌ای از درآمدهای دولت‌های محلی و شهرداری‌ها از محل مالیات‌های املاک است. با توجه به اینکه شهرداری‌ها اطلاعات دقیق‌تری از املاک دارند و امکان اخذ و وصول مالیات از املاک را با هزینه کمتر و تمکین بالاتری دارند، پیشنهاد می‌شود بخش عمده‌ای از درآمد حاصل از مالیات سالیانه املاک گران قیمت نیز به شهرداری‌ها برسد و صرف ساخت مسکن قابل استطاعت برای اقشار کم‌درآمد شود.

۴-۵. کاهش شکاف طبقاتی

وضع مالیات فقط برای تأمین هزینه خدمات دولتی نیست، بلکه ممکن است بدون اینکه بر مجموع عواید مالیاتی دولت افزوده شود، دولت از طریق تغییر سیستم و نرخ‌های مالیاتی موجبات انتقال قدرت خرید از یک طبقه به طبقات دیگر جامعه را فراهم کند. بدین ترتیب می‌توان به وضوح مشاهده کرد که سیاست مالی، نقش چشمگیری در توزیع ثروت و درآمد، همسان کردن طبقات جامعه و برقراری عدالت اجتماعی ایفا می‌کند. اما زمانی می‌توان از عدالت مالیاتی سخن گفت که هر فرد، مالیاتی متناسب با درآمدهایش پرداخت کند. امروزه در بسیاری از کشورهای توسعه‌یافته جهان، دهک‌های درآمدی بالای جامعه به‌عنوان مؤدیان اصلی مالیات هستند و دهک‌های پایین نقش بسیار کمی در درآمدهای مالیاتی دارند. در آمریکا، دو دهک پایین درآمدی ۷ درصد مالیات و دو دهک ثروتمند درآمدی ۷۰ درصد مالیات کشور را پرداخت می‌کنند [۸]. طبق آنچه سازمان امور مالیاتی کشور اعلام کرده، در سال ۱۳۹۹ مالیات پرداختی دهک دهم درآمدی در ایران، فقط ۳ درصد از کل مالیات‌های پرداختی بوده و همچنین بالغ بر ۱۳۵ هزار میلیارد تومان فرار مالیاتی در کشور وجود داشته که با توجه به گذشت چند سال از برآورد قبلی، این عدد به‌طور حتم افزایش داشته است [۹].

این در حالی است که به دلیل نرخ بالای تورم در چند سال گذشته، هر روز از ثروت اقشار متوسط و ضعیف کاسته و به ثروت ثروتمندان افزوده می‌شود و به عبارتی هر روز شکاف طبقاتی و ضریب جینی به‌خصوص در حوزه دارایی‌ها افزایش پیدا می‌کند. مالیات بردارایی می‌تواند به‌عنوان اهرمی جهت متعادل کردن این موازنه، با دریافت مالیات سالیانه املاک لوکس، از فشار مالیاتی دهک‌های پایین‌تر بکاهد و مالیات اخذ شده را جهت رفاه حال عموم جامعه مورد استفاده قرار دهد.

۶. تجربیات سایر کشورها



به جهت آشنایی بیشتر با سازوکار مالیات سالیانه املاک در دیگر کشورهای جهان، در ادامه به بررسی این پایه مالیاتی در برخی کشورهای دارای این پایه مالیاتی خواهیم پرداخت:

۱-۶. ایالات متحده آمریکا

در این بخش به بررسی پایه‌های مالیاتی با عملکرد مشابه مالیات سالیانه املاک پرداخته خواهد شد.

۱-۱-۶. مالیات دارایی در آمریکا

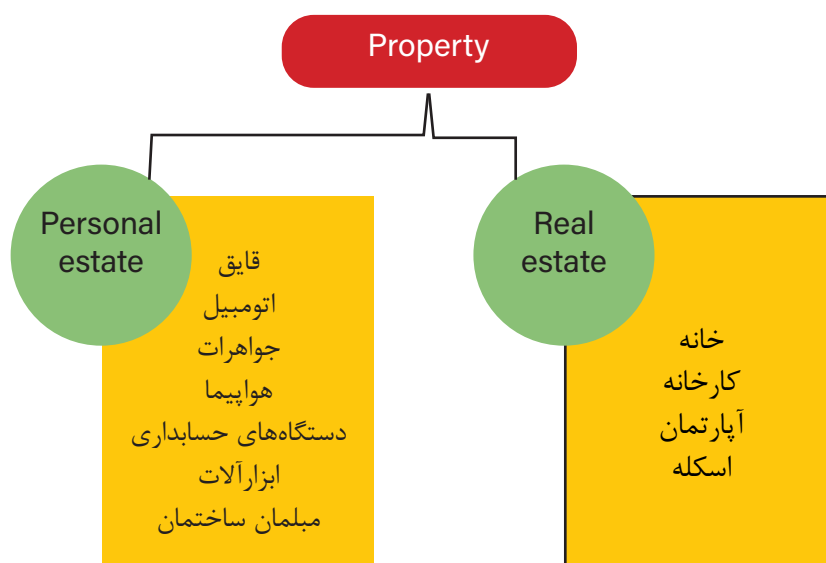
مالیات‌ها در آمریکا از جنبه‌های مختلفی قابل دسته‌بندی هستند. در اینجا مالیات سالیانه املاک به‌عنوان یکی از زیرمجموعه‌های مالیات بر دارایی مورد بررسی قرار خواهند گرفت.

● مالیات بر دارایی (Property Tax)

مالیات بر دارایی نوعی از مالیات است که با هدف جلوگیری از انباشت سرمایه‌های غیرمولد و کاهش فاصله طبقاتی، به هرگونه وجهی از پس‌اندازها و ثروت‌های غیرمولد وضع می‌شود. این پایه مالیاتی، سال‌هاست که به‌عنوان یکی از اصلی‌ترین پایه‌های مالیاتی در آمریکا مورد استفاده قرار گرفته و منبع اصلی درآمدی برای دولت‌های محلی به‌شمار می‌رود.

دارایی‌ها در فرهنگ مالیاتی آمریکا، به‌طور کلی به دو بخش **Real Estate** و **Personal Estate** تقسیم می‌شوند. معمول‌ترین شکل مالیات بر دارایی، مالیات بر املاک نظیر خانه و زمین است؛ اما گاهی اوقات انواع دیگری از دارایی‌های گران‌قیمت همچون خودرو و جواهرات نیز مشمول این مالیات می‌شوند.

شکل ۵. رسم توضیحی انواع دارایی در ادبیات مالیاتی آمریکا



مأخذ: مرکز CBO (اداره بودجه کنگره آمریکا).

۲-۱-۶. مالیات سالیانه املاک در آمریکا

در ادامه به بررسی مالیات سالیانه املاک به‌عنوان بخشی از دارایی‌های شخصی پرداخته می‌شود.

● املاک مشمول مالیات سالیانه املاک

برخلاف برخی از فصول مالیات بر دارایی همچون مالیات بر وسایل نقلیه که حدوداً در نیمی از ایالات آمریکا وضع نشده، مالیات سالیانه املاک و مستغلات، بدون توجه به نوع کاربری املاک در تمامی ایالات آمریکا وضع شده است. در واقع تمامی املاک مسکونی، تجاری و حتی زمین‌های کشاورزی نیز مشمول مالیات بر دارایی می‌شوند و فقط در روش‌های ارزیابی قیمت و نرخ‌های مصوب دارای تفاوت‌های جزئی است. این موضوع در آمریکا باعث شده که هزینه‌های نگهداری املاک به‌حدی باشد که عملاً نگهداری املاک نه‌تنها سودی را برای مالکان به‌دنبال ندارد، بلکه

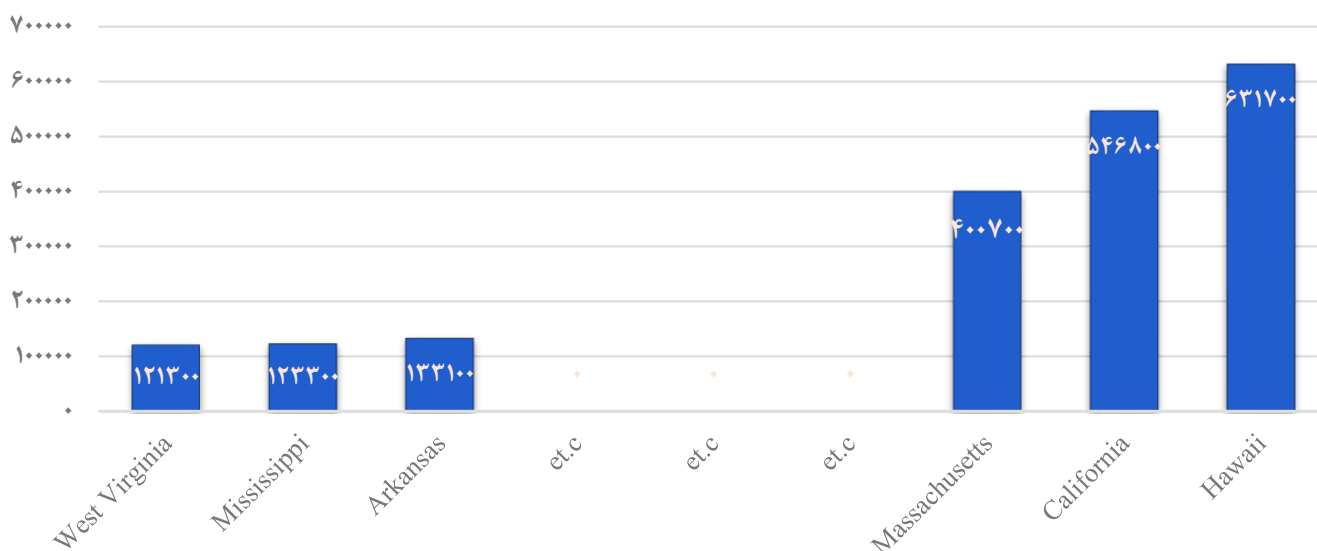
صاحبان املاک ناچارند در پایان هر سال هزینه‌های نسبتاً بالای مالیاتی را نیز پرداخت کنند.

● نرخ‌های مصوب

دولت‌های ایالتی در آمریکا، متولیان اصلی وضع مالیات بردارایی به‌ویژه مالیات سالیانه املاک هستند. از ویژگی‌های قابل توجه این سیستم، وضع نرخ‌های مصوب با هر منطقه و متناسب با شرایط اقتصادی و رفاهی آن منطقه است و به همین جهت دیده می‌شود که در بخش‌های مختلف یک شهر، نرخ‌های متفاوتی وضع می‌شود.

از جمله مهم‌ترین شاخص‌های تعیین نرخ مالیات بردارایی در آمریکا، می‌توان به سطح خدمات آموزشی، رفاهی، درمانی، امنیت و ... اشاره کرد که در این بین سطح وضعیت آموزشی مهم‌ترین شاخص به حساب می‌آید. در مورد املاک نیز چند شاخص دیگر از جمله مترای، موقعیت جغرافیایی و برخی شرایط ویژه ملک به‌عنوان مهم‌ترین شاخص‌ها به‌شمار می‌آیند. در شکل زیر بیشترین و کمترین قیمت املاک در آمریکا نشان داده شده است.

شکل ۶. نمودار کمترین و بیشترین میانگین قیمت منزل مسکونی در آمریکا (۲۰۲۰) (دلار)

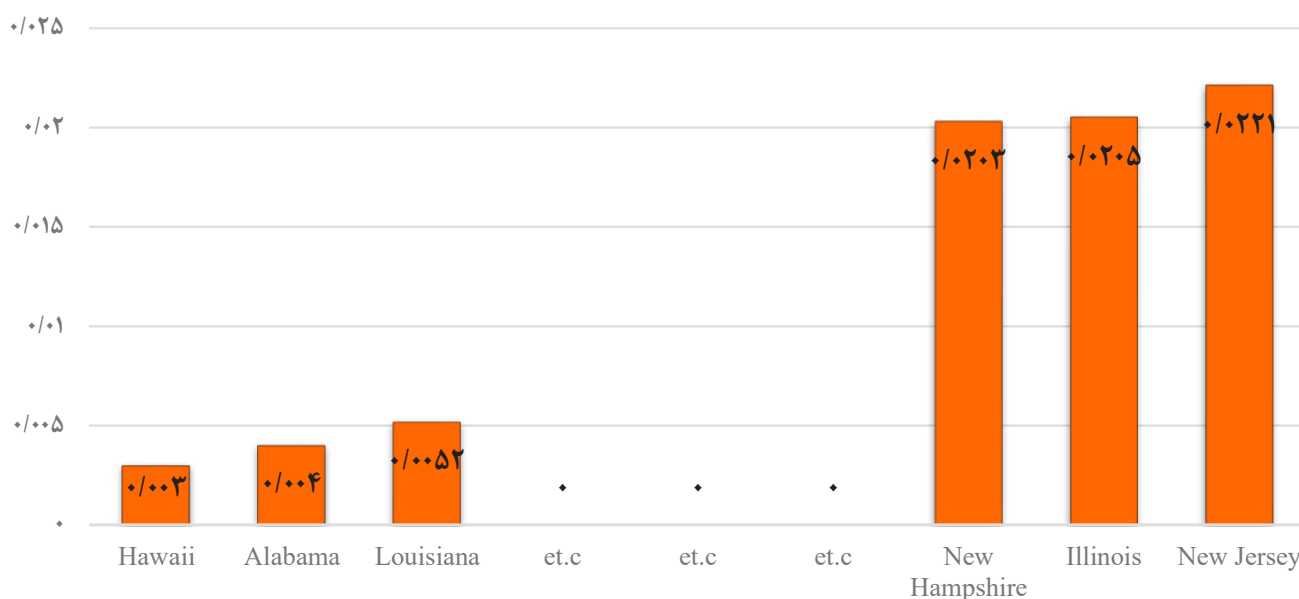


Source: USAtoday.com.

همان‌طور که در شکل فوق مشخص شده، ایالت وست ویرجینیا کمترین و ایالت هاوایی بیشترین میانگین قیمت منزل مسکونی در آمریکا را به خود اختصاص داده‌اند. در شکل زیر نیز بیشترین و کمترین میانگین نرخ مالیات بردارایی در بین ایالت‌های آمریکا مشخص شده است.



شکل ۷. نمودار کمترین و بیشترین نرخ مالیات بر دارایی بر قیمت املاک در آمریکا (۲۰۲۰) (دلار)



Source: Ibid

طبق شکل بالا، ایالت هاوایی با نرخ ۰/۳٪ کمترین و ایالت نیوجرسی با نرخ ۲/۲۱٪ بیشترین نرخ مالیات بر قیمت منزل مسکونی را دارا هستند. نکته قابل توجه در شکل های بالا، دارا بودن بالاترین میانگین قیمت منزل مسکونی و کمترین نرخ مالیات بر منزل مسکونی در ایالت هاوایی است که مؤید آن است که قیمت منزل به عنوان مهم ترین شاخص برای تعیین نرخ مالیاتی نیست و همان طور که اشاره شد، این نرخ به صورت محلی تعیین می شود و شاخص هایی همچون سطح آموزش، نقش پررنگ تری در تعیین نرخ این مالیات دارند [۱۰].

● نحوه ارزش گذاری املاک و میزان مالیات پرداختی

آن چیزی که به عنوان پایه جهت تعیین میزان مالیات پرداختی باید مورد ارزیابی قرار بگیرد، ارزش املاک است. روش های تخمین ارزش املاک، فارغ از نوع کاربری شان در ایالت های مختلف، تفاوت هایی دارد. اما آنچه که به عنوان پایه اصلی و غالب استفاده می شود، مشابه است. در ادامه به بررسی گام به گام تعیین قیمت املاک و میزان مالیات پرداختی خواهیم پرداخت.

قدم اول: تخمین ارزش بازاری (Market Value)

اولین قدم جهت ارزیابی قیمت یک ملک، تخمین ارزش بازاری ملک است (FMV). ارزش بازاری، عددی است که متناسب با موقعیت ملک در ایالت و شهر، تمایل خریدار و فروشنده و براساس ارزش املاک مشابه محاسبه می شود. این عدد توسط ارزیابان محلی مشخص می شود خواهد شد. ارزیابان محلی متخصصانی هستند که توسط شهرداری ها و پس از طی دوره های آموزش خاص و سخت گیرانه (و پس از ادای سوگند به درستکاری) مشخص می شوند.

به طور کلی سه روش اصلی برای تعیین ارزش بازاری ملک وجود دارد.

(الف) روش مقایسه ای قیمت فروش،

(ب) روش محاسبه هزینه،

(ج) روش محاسبه درآمد.

در ادامه به بررسی اجمالی این روش ها خواهیم پرداخت.

الف) روش مقایسه‌ای قیمت فروش

در این روش، ارزیاب مشخصات اصلی ملک را تعیین می‌کند که عبارتند از:

- متراژ زمین،
- زیربنا،
- موقعیت شهری،
- سن بنا،
- تعداد اتاق خواب و حمام (در صورت مسکونی بودن)،
- بهترین امکان استفاده از ملک از قبیل دفتر اداری، مغازه خرده‌فروشی و ... (در صورت تجاری بودن)،
- گاراژ، استخر و شرایط رفاهی.

این موارد از اصلی‌ترین مشخصه‌هایی هستند که ارزیابان آنها را ثبت می‌کنند. در ادامه ارزیابان اقدام به یافتن املاک با مشخصات نسبتاً مشابه با ملک مورد نظر می‌کنند که در بازه سه تا شش ماهه گذشته به فروش رسیده است و براساس قیمت فروش و اعمال برخی موارد دیگر (به جهت عادلانه کردن قیمت) ارزش بازاری ملک را مشخص می‌کنند (Market Value). این روش بیشتر برای املاک مسکونی حیطة شهری و یا دفاتر اداری مورد استفاده قرار می‌گیرد.

ب) روش محاسبه هزینه

این روش بیشتر برای املاکی مورد استفاده قرار می‌گیرد که مشخصات ویژه‌تری نسبت به شرایط عمومی آن منطقه دارند. مثلاً املاک لوکسی که تعداد محدودی در شهر وجود دارد و ویژگی‌های آنها با سایر املاک شهر قابل مقایسه دقیق نیست، مشمول این روش می‌شوند. همچنین برای انبارها و سوله‌های تجاری و کشاورزی نیز از این روش استفاده خواهد شد. در این روش پس از محاسبه جداگانه قیمت زمین، میزان هزینه ساخت بنا در زمان کنونی و باقیمت اجناس روز، محاسبه می‌گردد که البته بخشی از قیمت ملک باعنوان استهلاک، از قیمت مشمول کاسته می‌شود.

ج) روش محاسبه در آمد

این روش غالباً برای املاک تجاری استفاده خواهد شد. در این روش محاسبه می‌شود که این ملک در صورت اجاره دادن و یا برپایی کسب و کار متناسب با موقعیت ملک، در سال چه میزان درآمدی را ایجاد می‌کند و متناسب با آن، ارزش ملک را مشخص می‌کنند. همچنین این روش برای منازلی که بیشتر برای مصارف اجاره‌ای ساخته می‌شوند نیز استفاده می‌شود. در مجموع، ارزیابان منطقه‌ای، متناسب با موقعیت و کاربری املاک، با استفاده از یکی از این سه روش و یا ترکیبی از آنها، اقدام به قیمت‌گذاری ارزش بازاری ملک می‌کنند.

قدم دوم: تعیین ارزش مالیاتی

بعد از مشخص کردن ارزش بازاری ملک، ارزیاب یک نرخ مؤثر در ارزش ملک ضرب می‌کند. این نرخ که عددی بین صفر و صد درصد است، ارزش مالیاتی ملک را مشخص می‌نماید. این ضریب نیز متناسب با مشخصات ملک، توسط ارزیاب مشخص می‌شود. به عنوان مثال، ارزش بازاری ملک یک میلیون دلار است و ارزیاب نرخ ضریب مؤثر ۰.۸ را بر آن اعمال می‌کند. در این حالت، ارزش مالیاتی ملک هشتصد هزار دلار می‌باشد:

$$1,000,000 \times 0.8 = 800,000 \$$$

این ارزیابی‌ها، در برخی ایالات به صورت سالیانه و در بعضی مناطق به صورت پنج‌ساله انجام می‌شود و در بعضی ایالات همچون تگزاس، هر ساله، با استفاده از تصاویر ماهواره‌ای، ارزش بازاری ملک را مورد سنجش مجدد قرار می‌دهند و در صورت تغییر ارزش ملک، ارزش جدید را اعمال می‌کنند. در مناطقی که هر پنج سال یکبار مورد ارزیابی حضوری قرار می‌گیرند، در هر سال میزان مشخصی - مثلاً ۵٪ - به ارزش بازاری ملک افزوده می‌شود. این روش زمانی شکل گرفت، که در شهرهای مختلف اعتراضاتی مبنی بر نامعقول بودن رشد قیمت بازاری (Market Price) منازل شکل می‌گرفت. در این زمان بود که ابزاری به عنوان سقف ارزیابی (CapAsset) در برخی ایالت‌ها به وجود آمد که طبق آن، بدون توجه به قیمت‌های بازاری، میزان ارزش مالیاتی در صورت افزایش بیشتر از حد مشخص شده، به همان اندازه سقف بالا خواهد رفت.



قدم سوم: کسر معافیت‌ها

در قدم بعد، از ارزش ارزیابی شده، معافیت‌هایی کسر می‌شود. نوع و مقدار این معافیت‌ها در ایالات مختلف، متفاوت است. مثلاً در برخی ایالات به‌ازای تعداد فرزندان بیش از یک حد مشخص، معافیت‌هایی شامل آن خانواده می‌شود.

قدم چهارم: اعمال نرخ مالیات بر دارایی

عددی که در نتیجه کسر معافیت‌ها به‌دست می‌آید، سپس ضرب در نرخ مصوب مالیات بر دارایی آن منطقه می‌شود. میزان نرخ مالیات بر دارایی در یک منطقه به عوامل مختلفی بستگی دارد که از جمله مهم‌ترین آنها کیفیت مدارس و آموزش آن منطقه است. از دیگر عوامل مؤثر بر نرخ مالیاتی می‌توان به خدمات شهرداری، کیفیت خدمات پزشکی و انتظامی اشاره کرد.

قدم پنجم: کسر اعتبارات

در نهایت پس از به‌دست آمدن میزان مالیات پرداختی، میزان اعتبارات آن ملک از عدد نهایی کم می‌شود. اعتبارات نیز همچون معافیت‌ها در مناطق مختلف، متفاوت است و از جمله آنها می‌توان به صیانت منزل پس از فوت شوهر از بعضی طلبکاران اشاره کرد. این آخرین مرحله از سازوکار تعیین قیمت ملک و میزان مالیات پرداختی است.

جدول ۵. سازوکار تعیین میزان مالیات پرداختی

ارزش بازاری
×
ضریب تعیین شده (بین ۰ تا ۱۰۰)
=
ارزش ارزیابی شده
-
معافیت‌ها
=
ارزش مالیاتی
×
مجموع کل نرخ مالیات مربوطه
=
مالیات بر دارایی قبل از اعتبارات
-
اعتبارات خانه و سقف پرداخت مالیات
=
مالیات بر دارایی قابل پرداخت

Source: Chron.Com.

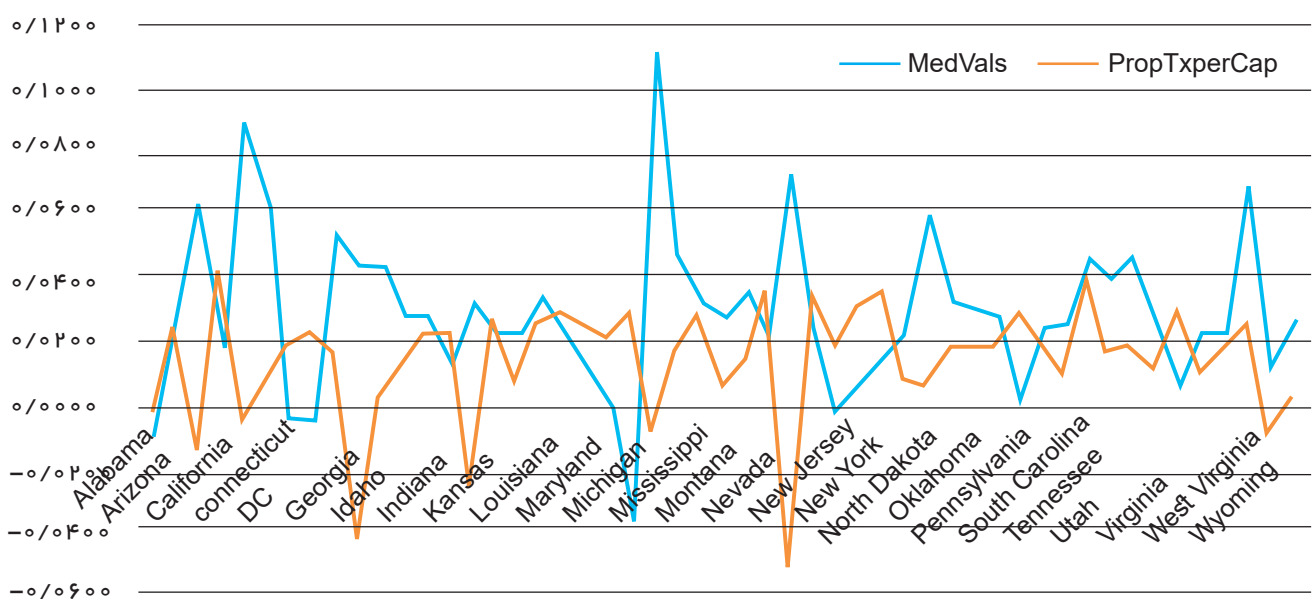
تمامی این محاسبات، پس از تأیید توسط شهرداری‌ها، از طریق پست و در قالب یک پرونده مالیاتی به صاحب املاک داده می‌شود تا در صورتی که صاحبان ملک نسبت به محاسبات و ارزش‌های تعیین شده شکایتی دارند، اقدام کنند. همچنین از طریق سایت اصلی امور مالیاتی آمریکا (IRS) نیز افراد می‌توانند جزئیات پرونده‌های مالیاتی خود را چک کنند [۱۱].

● اثر مالیات سالیانه املاک بر قیمت مسکن در آمریکا

همان طور که در بخش آثار تنظیمی اشاره شد، مالیات بر دارایی با تأثیر گذاری بر میزان عرضه و تقاضا می تواند موجب کاهش قیمت املاک در کشور شود. به منظور بررسی دقیق تر این موضوع، اثر وضع مالیات بر دارایی بر قیمت مسکن در آمریکا مورد بررسی قرار گرفت و مشخص شد که بین نرخ مالیات بر دارایی و قیمت مسکن در ایالات مختلف آمریکا رابطه عکس وجود داشته و به عبارتی مالیات بر دارایی، موجب کاهش قیمت مسکن می شود و برعکس [۱۲].

شکل زیر، رابطه مالیات بر دارایی و قیمت مسکن در آمریکا از سال های ۲۰۰۹ تا ۲۰۱۵ را نشان می دهد.

شکل ۸. نمودار رابطه نرخ مالیات بر دارایی و قیمت مسکن در ایالت های آمریکا ۲۰۰۹-۲۰۱۵



Source: Valadez, R & Smith, D. M. (2018) Adapted From ATTOM Data Solutions and Data Query System (DQS) Urban Institute.

همان طور که در شکل بالا مشخص است، در بیشتر ایالات آمریکا، به صورت نسبی، رابطه عکس بین نرخ مالیات بر دارایی و میانگین قیمت مسکن وجود دارد. البته تفسیر علی این موضوع نیاز به انجام پژوهش های دقیق تر و بررسی روش های علمی مقالات دارد که قابلیت بررسی جداگانه دارد، اما نتایج عموم مقالات، مکانیسم هایی را تأیید می کند که وضع این مالیات منجر به کاهش نوسانات و قیمت املاک می شود.

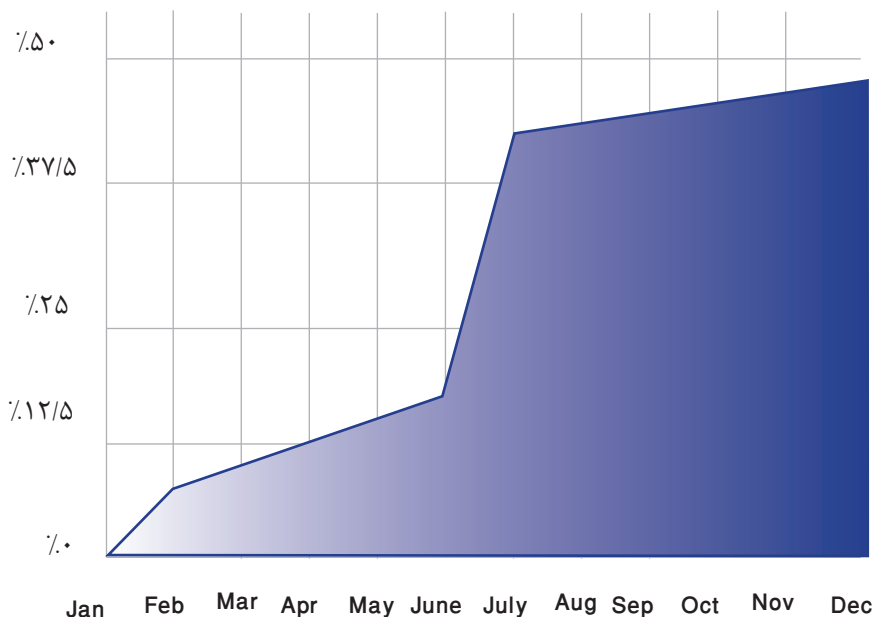
● جرائم مالیاتی عدم پرداخت مالیات سالیانه املاک در آمریکا

مالیات، اصلی ترین منبع درآمدی بودجه در اکثر کشورهای توسعه یافته است. لذا دولت ها به موضوع عدم پرداخت مالیات از سوی اشخاص حقیقی و حقوقی به عنوان یک جرم کیفری و نه حقوقی نگاه می کنند و مرتکبین این جرم به پرداخت جریمه های سنگین و حتی تحمل حبس محکوم می شوند و با تمامی افراد در تمامی سطوح با جدیت یکسان برخورد می شود.

جریمه های مالیاتی در آمریکا در چند سطح انجام می شوند. مرحله اول جریمه مالی به ازای هر ماه دیر کرد پرداخت است که به ازای گذشت هر ماه به صورت تصاعدی افزایش می یابد. شکل زیر میزان جریمه مالیاتی در ازای دیر کرد یک ساله پرداخت مالیات است.

شکل ۹. میزان افزایش جریمه مالیاتی در طی یک سال

ماه	مجموع افزایش جریمه (درصد)
JAN	۰
FEB	۷
MAR	۹
APR	۱۱
MAY	۱۳
JUN	۱۵
JUL	۴۱/۶
AUG	۴۲/۸
SEP	۴۴
OCT	۴۵/۲
NOV	۴۶/۴
DEC	۴۷/۶



Source: IRS.COM.

مرحله دوم جریمه‌ها زمانی اعمال می‌شود که مؤدی مالیاتی پس از گذشت مدت زمان مقرر پرداخت جریمه هم مالیات خود را پرداخت نکند. جریمه‌ها در این مرحله متناسب با میزان بدهی مالیاتی و نوع دارایی متغیر است. در بسیاری از موارد، پس از گذشت زمان مقرر، دارایی توسط مقامات قضایی ضبط شده و توسط شهرداری آن منطقه با قیمتی کمتر از قیمت بازاری، به مزایده گذاشته می‌شود و پس از فروش آن، ضمن برداشت میزان بدهی مالیاتی و کسر وام‌های بانکی، در صورتی که مبلغی باقی بماند به صاحب آن برگردانده خواهد شد. جریمه‌های عدم پرداخت مالیات گاهی به حکم حبس و زندانی بدهکار مالیاتی نیز می‌انجامد. نمونه آن، بازداشت یک دکتر ۶۶ ساله در کارولینای شمالی در سال ۲۰۲۰ است که به واسطه حکم صادر شده از سوی دادگاه فدرال به یک‌ونیم سال حبس محکوم شد [۱۳].

۲-۶. بریتانیا

به‌طور کلی پایه‌های مالیاتی که ذیل بخش مالیات بر دارایی در بریتانیا (UK) وجود دارد عبارتند از: مالیات بر ارث (IHT)، مالیات بر عایدی سرمایه (CGT)، مالیات معاملات املاک (Property Transaction Taxes)، مالیات شورا (Council Tax).

در بریتانیا مالیات اصلی املاک و زمین شامل مالیات شورا (Council Tax)، نرخ ملی غیر خانگی یا نرخ کسب و کار (NNDR Or Business Rates) و مالیات تمبر زمین (SDLT) است که با درآمد سالیانه حدود ۷۲/۶ میلیارد پوند در سال ۲۰۱۸-۲۰۱۷، بالغ بر ۱۰/۴ درصد از کل دریافت‌های مالیاتی بریتانیا را شامل می‌شود [۱۴].

۱-۲-۶. مالیات سالیانه املاک در بریتانیا

در این بین مالیات‌هایی که هر ساله بر املاک بسته می‌شود به دو دسته تقسیم می‌شوند که در ادامه به آنها اشاره شده است.

۱-۲-۶-۱. مالیات شورا در بریتانیا

مالیات شورا یک مالیات محلی است که توسط مقامات محلی جمع می‌شود و برای تأمین هزینه‌های محلی استفاده خواهد شد. این مالیات، مالیاتی بر املاک خانگی (مسکونی) است که البته برخی از املاک از مالیات شورا معاف هستند، برخی از افراد مجبور به پرداخت مالیات شورا

نیستند و برخی از افراد تخفیف می گیرند.

مالیات شورا، در واقع مالیاتی بر ارزش مسکن است و میزان این مالیات براساس ارزیابی قیمت‌ها در سال ۱۹۹۱ و فارغ از نوع مالکیت (اجاره‌ای یا شخصی) و وجود تسهیلات مسکن محاسبه می‌شود. صورت حساب مالیات شورا باید در ماه آوریل هر سال ارسال شود و معمولاً به صورت اقساط در بازه‌های ماهیانه یا هفتگی پرداخت می‌شود که در صورت پرداخت یک‌باره و در ابتدای سال، مبلغ کل صورت حساب مالیاتی کاهش می‌یابد. تعیین میزان مالیات پرداختی در انگلستان با استفاده از معیار «بازه ارزیابی»^۱ صورت می‌گیرد؛ این بازه که براساس ارزش املاک در تاریخ ۱ آوریل ۱۹۹۱ تعیین شده، توسط آژانس دفتر ارزیابی (VOA) برای همه خانه‌ها مشخص می‌شود. پس از مشخص شدن بازه‌های ارزیابی برای املاک مختلف، از هر بازه مقدار متفاوتی از مالیات شورا دریافت خواهد شد. هر مقام محلی لیستی از کلیه املاک خانگی منطقه خود را که لیست ارزش‌گذاری نامیده می‌شود به همراه بازه ارزیابی آنها نگهداری می‌کند. در مورد خانه‌هایی که پس از سال ۱۹۹۱ ساخته شده‌اند نیز، دولت‌های محلی با استفاده از کارشناسان محلی و براساس گزاره‌هایی همچون اندازه زمین، موقعیت جغرافیایی و نوع بنا بازه مالیاتی خانه‌های تازه تأسیس را مشخص می‌کنند.

براساس آمار، درآمدهای مالیاتی حاصل از مالیات شورا، ۶۵ درصد از هزینه‌هایی که به وسیله منابع محلی تأمین می‌شود^۲ (LASFE) و حدود یک‌چهارم کل هزینه‌های جاری مقامات محلی^۴ را پوشش داده است.

املاک برای اخذ مالیات شورا، براساس ارزش خود در سال ۱۹۹۱ در یکی از هشت بازه قرار می‌گیرند. هر مقام محلی وظیفه تعیین نرخ دریافتی برای خانه‌های بازه D در منطقه خود را دارد و بازه‌های دیگر در نسبت با بازه D براساس نظام یک‌نهم (NINTHS)^۵ تنظیم شده توسط دولت مرکزی تعیین می‌شوند. این نسبت‌ها از زمان وضع مالیات شورا تغییری نکرده و به شرح زیر است.

جدول ۶. میزان مالیات شورای پرداختی باندهای مختلف - ۲۰۱۵

نام بازه	نرخ مالیاتی به نسبت بازه D	ارزیابی املاک در اپریل سال ۱۹۹۱	توزیع خانه‌ها براساس بازه
A	$\frac{2}{3}$	تا ۴۰ هزار پوند	۲۴/۴
B	$\frac{7}{9}$	۴۰ تا ۵۲ هزار پوند	۱۹/۶
C	$\frac{8}{9}$	۵۲ تا ۶۸ هزار پوند	۲۱/۸
D	1	۶۸ تا ۸۸ هزار پوند	۱۵/۵
E	$1\frac{2}{9}$	۸۸ تا ۱۲۰ هزار پوند	۹/۵
F	$1\frac{4}{9}$	۱۲۰ تا ۱۶۰ هزار پوند	۵/۱
G	$1\frac{2}{3}$	۱۶۰ تا ۳۲۰ هزار پوند	۳/۵
H	2	بالای ۳۲۰ هزار پوند	۰/۶

Source: Department for Communities and Local Government, Local Authority Council Tax, England.

۱. بازه ارزیابی یک بازه قیمتی است که براساس ارزش املاک مشخص شده است. برای محاسبه مالیات شورا چندین باند ارزیابی مشخص و املاک مطابق با ارزشی که دارند در این باندها طبقه‌بندی می‌شوند.

2. Valuation Office Agency

3. Local Authority Self-Financed Expenditure

4. Local Authority

۵. باند D معادل یک است، کمترین باند، باند A بوده که ۶/۹ باند D و بالاترین آن باند H است که دو برابر باند D می‌باشد. به عنوان مثال، اگر یک شورای محلی نرخ مالیات شورا باند D را ۱۰۰۰ پوند تعیین کند، باند A ۶/۹ از این مقدار یعنی ۶۶۶.۶۶ پوند و باند H باید ۲۰۰۰ پوند باشد. نسبت بین کمترین باند و بالاترین باند سه برابر است، بدون در نظر گرفتن ارزش املاک (بالاترین باند سه برابر پایین‌ترین باند مالیات می‌دهد).



جدول فوق هشت بازه ارزش املاک در انگلیس و درصد سکونت در هر بازه را نشان می‌دهد. از آنجا که بیشتر املاک پایین‌تر از بازه D هستند، لذا بیشتر خانوارها کمتر از نرخ بازه D پرداخت می‌کنند. بنابراین، در انگلستان، متوسط نرخ باند D برای سال‌های ۲۰۱۷-۲۰۱۶، ۱۵۳۰ پوند است، اما نرخ متوسط برای همه خانوارها فقط ۱۱۲۸ پوند است. این نرخ‌ها البته از زمان وضع مالیات شورا هیچ تجدید ارزیابی صورت نگرفته و فقط در ولز، ارزیابی مجدد از آوریل ۲۰۰۵، براساس ارزش املاک ۱ آوریل ۲۰۰۳ اعلام شد و بازه نهم با پرداخت $2\frac{1}{3}$ برابر نرخ بازه D معرفی شد. معافیت‌ها و تخفیف‌های مختلفی برای مالیات شورا وجود دارد که براساس مراجع محلی متفاوت است. این موارد شامل ۲۵ درصد تخفیف برای املاک فقط با یک بزرگسال ساکن (در کل مقامات محلی) و تخفیف تا ۱۰۰ درصد برای خانه‌های خالی یا خالی از سکنه است.^۱ املاکی که از مالیات شورا معاف هستند، شامل سالن‌های دانشجویی محل زندگی و پادگان‌های نیروهای مسلح است. خانواده‌های کم‌درآمد نیز می‌توانند با مطالبه حمایت مالیات شورا، صورت حساب مالیات شورا را کم یا حذف کنند. همچنین زمین‌های کشاورزی و بناهای مزروعی^۲ (با بناهایی که برای پرورش حیوانات اهلی استفاده می‌شود)، پارک‌ها، عبادتگاه‌ها و مکان‌هایی که برای رفاه حال افراد معلول است، از این مالیات معاف هستند.

۲-۱-۲-۶. مالیات تمبر زمین (SDLT) در بریتانیا

یکی دیگر از پایه‌های مالیاتی مرتبط با حوزه املاک و مستغلات در بریتانیا، مالیات تمبر زمین SDLT است که البته فقط بخش نسبتاً کوچکی از املاک و مستغلات را شامل می‌شود و در زمان نقل و انتقال اخذ می‌شود. در این پایه مالیاتی، املاک و مستغلات (مسکونی و غیرمسکونی) با ارزش بیش از حد تعیین شده توسط سازمان امور مالیاتی، مشمول پرداخت مالیات تمبر می‌شوند. این آستانه در حال حاضر ۱۲۵ هزار پوند در بخش مسکونی و ۱۵۰ هزار پوند در کاربری غیرمسکونی است؛ بنابراین املاک با کاربری‌های مسکونی و غیرمسکونی با قیمت‌های بیش از این آستانه‌ها مشمول پرداخت این پایه مالیاتی خواهند شد. این شرایط البته از ابتدای ژوئیه سال ۲۰۲۱ دارای تغییراتی شد که براساس آن در صورتی که قیمت ملک کمتر از ۵۰۰ هزار پوند باشد و اولین خرید خانه توسط خریدار باشد، با تخفیف همراه خواهد بود و حتی در شرایطی در بعضی از نقاط شامل معافیت مالیاتی خواهد شد [۱۵].

میزان مالیات پرداختی بخش مسکونی براساس این پایه مالیاتی که نسبت به مازاد نیز گرفته می‌شود، در صورتی که خانه اول افراد نباشد به شرح زیر است:

جدول ۷. نرخ مالیات تمبر زمین برای بیش از یک منزل در انگلستان

نرخ مالیاتی	قیمت املاک
۰%	کمتر از ۱۲۵ هزار پوند
۲%	از ۱۲۵,۰۰۱ تا ۲۵۰ هزار پوند
۵%	از ۲۵۰,۰۰۱ تا ۹۲۵ هزار پوند
۱۰%	از ۹۲۵,۰۰۱ تا ۱/۵ میلیون پوند
۱۲%	نسبت به مازاد ۱/۵ میلیون پوند

Sourcelbid.

اما این میزان برای افراد خانه اولی و برای املاک با قیمت کمتر از ۵۰۰ هزار پوند به شرح زیر است:

۱. شوراها این قدرت را دارند که از خانه‌های دوم به میزان ۱۰۰٪ مالیات شورا (۵۰٪ برای محل اقامت مربوط به شغل) و خانه‌های خالی ۱۵۰٪ (در صورت عدم اشغال طولانی مدت) مالیات بگیرند. برخی از املاک خالی بدون در نظر گرفتن اختیارات محلی کاملاً از مالیات شورا معاف هستند، به‌عنوان مثال کسانی که در بیمارستان‌ها و خانه‌های مراقبت در حال نگهداری هستند و خانه‌هایشان خالی مانده است.

جدول ۸. نرخ مالیات تمیز زمین برای منزل اول در انگلستان

نرخ مالیاتی	قیمت املاک
۰%	کمتر از ۳۰۰ هزار پوند
۵%	از ۳۰۰,۰۰۱ تا ۵۰۰ هزار پوند

Source: Ibid.

۳-۶. استرالیا

املاک در استرالیا در هر دو سطح کشوری و منطقه‌ای (شهرداری محلی) مالیات بندی می‌شود که این مالیات باید توسط مالکان پرداخت شود و هیچ‌گونه مالیات بردارایی که به اجاره‌دهنده تعلق گیرد، وجود ندارد. مالیات املاک که معمولاً «وظیفه تمیز» نامیده می‌شود، هنگام خرید یا انتقال ملک ارزیابی می‌شود. این مالیات به‌طور معمول حدود ۵٪ از قیمت خرید است که توسط خریدار پرداخت می‌گردد. مالیات اراضی و همچنین مالیات املاک هر ساله بر اساس ارزش روز ملک ارزیابی خواهد شد. بیشتر استرالیایی‌ها مالیات زمین مسکونی را پرداخت نمی‌کنند، زیرا در قانون معافیت مالیاتی زمین برای خانه یا محل اقامت اولیه تعریف شده است. البته بسته به هر ایالت یا استان، نرخ مالیات اضافی یا عدم معافیت مالیاتی می‌تواند برای مالکان خارجی اعمال شود.

نرخ مالیات شورا نیز مالیات شهرداری است که توسط دولت محلی یا شهرداری‌ها وضع شده و هر سال بر اساس ارزش ملک ارزیابی می‌شود. نرخ شورا در حدود ۱۳۰۰ دلار در سال برای یک خانواده متوسط استرالیایی است [۱۶].

۴-۶. کانادا

مالیات بر املاک و مستغلات از منبع اصلی درآمد برای اکثر مراجع دولتی و شهرداری‌هاست. بسیاری از استان‌ها مالیات بر املاک و مستغلات را بر اساس استفاده و ارزش اراضی وضع می‌کنند. نکته جالب توجه این است که با وجود تفاوت بین سطح مالیات بر املاک در بین شهرداری‌ها، یک معیار ارزیابی املاک یا ارزش‌گذاری مشترک در قوانین هر استان ارائه شده است. طبق این معیار، یک استاندارد ارزش بازار برای اهداف مالیاتی در نظر گرفته می‌شود که در استان‌ها و دوره‌های زمانی مختلف، ارزش املاک ارزیابی شده و معیار مالیات پرداختی قرار می‌گیرد. در اکثر موارد، ارزیابی املاک پایین‌تر از ارزش واقعی بازار املاک است.

۵-۶. خلاصه قوانین مربوط سایر کشورها

در جدول زیر، قوانین مالیاتی کشورهای مورد بررسی به صورت خلاصه ارائه شده است:

جدول ۹. خلاصه قوانین مالیاتی برخی کشورها

کشور	عنوان مالیات	مبنای نرخ‌گذاری	مرجع اخذکننده
ایالات متحده آمریکا	مالیات بردارایی (Property Tax)	متناسب با ارزش املاک	شهرداری
بریتانیا	مالیات شورا	متناسب با ارزش املاک	دولت‌های محلی
	مالیات تمیز زمین (SDLT)	نسبت به مازاد ۱۲۵ هزار پوند	سازمان امور مالیاتی
استرالیا	وظیفه تمیز	۵٪ ارزش خرید ملک	شهرداری
	مالیات اراضی	متناسب با ارزش املاک	
	نرخ شورا	۱۳۰۰ دلار در سال	
کانادا	مالیات املاک و مستغلات	متناسب با ارزش املاک	شهرداری

مأخذ: مطالعات پژوهش.



۷. نتیجه گیری



جبران کسری بودجه، یکی از اولویت‌های اقتصادی کشور در سال‌های اخیر به حساب می‌آید؛ این جبران در کشور معمولاً از چند روش چاپ پول توسط بانک مرکزی، استقراض، انتشار اوراق، برداشت از صندوق توسعه ملی، مولدسازی دارایی‌های دولت و دیگر روش‌های مرسوم صورت می‌پذیرد. با نگاهی به آثار اقتصادی برخی از این روش‌ها مشخص می‌شود که جبران کسری بودجه از این منابع، خود موجب افزایش تورم و افزایش مجدد کسری بودجه می‌گردد. در ساختار بودجه اقتصادهای موفق دنیا، درآمدهای مالیاتی حجم عظیمی از منابع درآمدی بودجه را شامل می‌شوند. درآمدهای مالیاتی علاوه بر ثبات درآمدی، دارای اثرات تورمی و سوءاقتصادی نیز نیست. شکاف طبقاتی، یکی دیگر از پیشامدهای ناگوار افزایش کسری بودجه و تورم می‌باشد که در سال‌های گذشته در کشور در حال افزایش است.

مالیات بر دارایی، یکی از باب‌های مالیاتی مرسوم در دنیاست که با توجه به نتایج بررسی صورت گرفته در تاریخچه مالیاتی کشور مشخص شد در برهه‌ای از نظام مالیاتی کشور در پنج فصل وضع شده که بعداً به دلایلی سه فصل مالیات سالیانه املاک، مالیات بر زمین‌های بایر و مالیات بر مستغلات مسکونی از آن حذف شده و مجدد برخی از مواد آنها در قالب قوانین مالیاتی وضع می‌شوند. براساس نتایج بررسی تأثیر مالیات سالیانه املاک بر بازار مسکن کشور مشخص شد که با وضع این پایه مالیاتی میزان علاوه بر افزایش عرضه مسکن در کشور، تقاضای سوداگری نیز در این بازار کاهش خواهد یافت که در نتیجه منجر به کاهش قیمت‌ها و افزایش میزان سرمایه‌گذاری در بخش مسکن خواهد شد.

مطالعه تجربیات کشورهای آمریکا، انگلیس، استرالیا و کانادا که دارای قانون مالیات سالیانه مسکن هستند نیز مؤید این موضوع است که اهداف وضع مالیات سالیانه مسکن هم درآمدی و هم تنظیمی است که در ایران نیز با توجه به وجود کسری بودجه و افزایش شکاف طبقاتی، نیل به هر دو هدف در دسترس است.

با توجه به شباهت زیاد مالیات بر املاک مسکونی گران قیمت و عوارض نوسازی شهرداری در کشور و همچنین با توجه به تجربیات دیگر کشورها، پیشنهاد می‌شود به منظور افزایش تمکین مالیاتی و وصول این مالیات، اخذ این مالیات بر عهده شهرداری‌ها باشد و تمام یا بخش عمده‌ای از درآمد آن نیز به شهرداری‌ها برسد و انتظار می‌رود با افزایش درآمدهای شهرداری‌ها از این محل، از وابستگی به درآمدهای ناپایدار شهری به خصوص فروش تراکم ساختمانی مازاد، تغییر کاربری و عوارض قطع درخت و موارد مشابه کاسته شود و در ازای آن موظف به ساخت و یا اجاره‌داری املاک مسکونی قابل استطاعت برای افراد کم‌درآمد یا سایر خدمات شهری مرتبط با مسکن شوند.



- [۱] نیکی اسکویی، کامران و اسدالله زاده‌بالی، رستم و زمانیان، محبوبه (۱۳۸۸). «بررسی نقش مالیات در توضیح نوسانات کسری بودجه». فصلنامه تخصصی مالیات، دوره جدید، شماره پنجم (۵۳).
- [۲] صمدی، علی حسین و تابنده، رضیه (۱۳۹۲). «فرار مالیاتی در ایران (بررسی علل و آثار و برآورد میزان آن)». پژوهشنامه مالیات، شماره نوزدهم (۶۸).
- [3]. PIKKETY.T,(2014). Capital in the Twenty-First Century.
- [4] <http://dx.doi.org/10.1787/888932535337>.
- [5] OECD Tax Policy Studies(2018), Taxation Household.
- [۶] عباسی نژاد، حسین و یاری، حمید (۱۳۸۶). بررسی اثرگذاری نرخ سود تسهیلات بانکی بر سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در افق بلند مدت ایران، فصلنامه تحقیقات اقتصادی، دوره ۴۲، شماره ۴.
- [7] The Effect of Taxation on Investment Demand in the Real Estate Market, Licensee MDPI, Basel, Switzerland, 2020.
- [8] Institute on Taxation and Economic Policy (ITEP) Tax Model, April 2019.
- [۹] باشگاه خبرنگاران جوان، کدخبر ۷۹۹۷۷۶۷.
- [10]. Julia.K,(2023). Property Tax: Definition, What It's Used for, How It's Calculated, <https://www.investopedia.com/terms/p/propertytax.asp>.
- [11]. Sockin.M, Gao.ZH, Xiong,W.(2017).Economic Consequences of Housing Speculation.
- [12]. Ray M. Valadez, Journal of Finance and Accountancy, Volume 25.
- [13] <https://www.justice.gov/opa/pr/north-carolina-doctor-sentenced-prison-tax-evasion>.
- [14] IPPR Analysis Using OBR (2018a) and OBR (2018b).
- [15] <https://www.gov.uk/stamp-duty-land-tax>.
- [16] Australia, Local Government Association of South. "Council Rates". Retrieved 8 January 2018.

گزیده سیاستی

مالیات (عوارض) سالیانه بر املاک گران قیمت به عنوان یکی از پایه های مهم مالیات بر دارایی با هدف کاهش نابرابری و افزایش درآمدهای مالیاتی و عدالت مالیاتی، مکملی برای عوارض سالیانه املاک است.



مرکز پژوهش های مجلس شورای اسلامی

تهران، خیابان پاسداران، روبروی پارک نیاوران (ضلع جنوبی، پلاک ۸۰۲)

تلفن: ۷۵۱۸۳۰۰۰ صندوق پستی: ۱۵۸۷۵-۵۸۵۵ پست الکترونیک: mrc@majles.ir

وبسایت: rc.majles.ir