نگرشی نو در نسبت مالیات بر عایدی سرمایه با رشد نقدینگی و تورم

(رهیافتی از نظریه درون‌زایی پول)

محمد قائدامینی[۱]

علی ملک‌زاده [۲]

حسین عبداللهی درآباد[۳]

مسأله‌ی تورم در اقتصاد ایران که با مقوله‌ی انتظارات تورمی در هم آمیخته شده، باید در چارچوب یک بازی تکرار شونده بررسی و حل گردد. در نظریه بازی‌ها، علت اهمیت بازی‌های تکرار شونده این است که هر بازیکن باید تأثیر سیاست‌ها و حرکات فعلی خود را بر حرکات آینده‌اش را در نظر بگیرد. هنگامی که رشد نقدینگی با تورم دارایی‌های سرمایه‌ای و بازدهی فعالیت‌های نامولد در یک سیکل هم‌افزا قرار می‌گیرند، درصورتی که در اثر سیاست‌هایی از جمله مالیات بر عایدی سرمایه، انتظار بازدهی بالا از فعالیت‌های سفته‌بازانه منتفی گردد، این نتیجه در اقدام بعدی بازیگران درج شده و در گام بعد تقاضای نقدینگی برای فعالیت‌های سوداگرانه از بین می‌رود؛ درنتیجه فشار درون‌زا برای رشد نقدینگی کاهش یافته و در مرحله بعد منجر به کاهش تورم می‌گردد. بنابراین مالیات بر عایدی سرمایه می‌تواند به عنوان نقطه شروع موثری در چارچوب یک بازی تکرار شونده برای کنترل مسأله‌ی تورم در اقتصاد ایران باشد. به همین منظور آثار اعمال مالیات بر عایدی سرمایه در بخش مسکن به روش توصیفی- تحلیلی مورد مطالعه قرارگرفته است. نتایج بیانگر آن است که اعمال این پایه مالیاتی منجر به خروج سوداگران از بخش املاک شده و به‌تدریج با افت انتظارات تورمی، سرعت در گردش پول و درنتیجه نوسانات قیمتی کاهش خواهد یافت. در ادامه با کاهش تقاضاهای سفته‌بازانه پول، فشار درون‌زا برای رشد نقدینگی نیز کاسته می‌شود که درنهایت منجر به کنترل تورم خواهد شد.

واژگان کلیدی: مالیات بر عایدی سرمایه، قیمت مسکن، تقاضای سوداگرانه، درون‌زایی پول، تورم.

[۱] دانشجوی دکتری اقتصاد، دانشگاه امام صادق علیه السلام، ایران: Ghaedamini۷۲@isu.ac.ir

[۲] دانشجوی کارشناسی ارشد اقتصاد، دانشگاه پیام نور تهران: Alimalekzade.۱۳۷۰@gmail.com

[۳] کارشناس ارشد مهندسی عمران، دانشگاه زنجان، ایران: h.abdollahi@znu.ac.ir

۱. مقدمه

مسکن یکی از ضروری‌ترین نیازها و جزء حقوق اولیه انسان‌ها است. امروزه این کالای اساسی، تنها نقش سرپناه را نداشته و در واقع به یک کالای اقتصادی تبدیل شده است (رحمانی و اصفهانی، ۱۳۹۴). عدم اطمینان به بازار سرمایه، کالای امن بودن مسکن، اعتقاد به عدم کاهش قیمت مسکن میان سرمایه‌گذاران، افزایش تحریم‌ها، رکود صنعت، عدم سرمایه‌گذاری در آن و از سویی ورود بخشی از تسهیلات اعطایی در قالب طرح‌های زودبازده به بخش مسکن موجبات رونق سفته‌بازی و تبدیل شدن مسکن به کالایی سرمایه‌ای را فراهم نموده که از عوامل اصلی افزایش قیمت مسکن در ایران به شمار می‌رود (خداداد کاشی و رزبان، ۱۳۹۳).

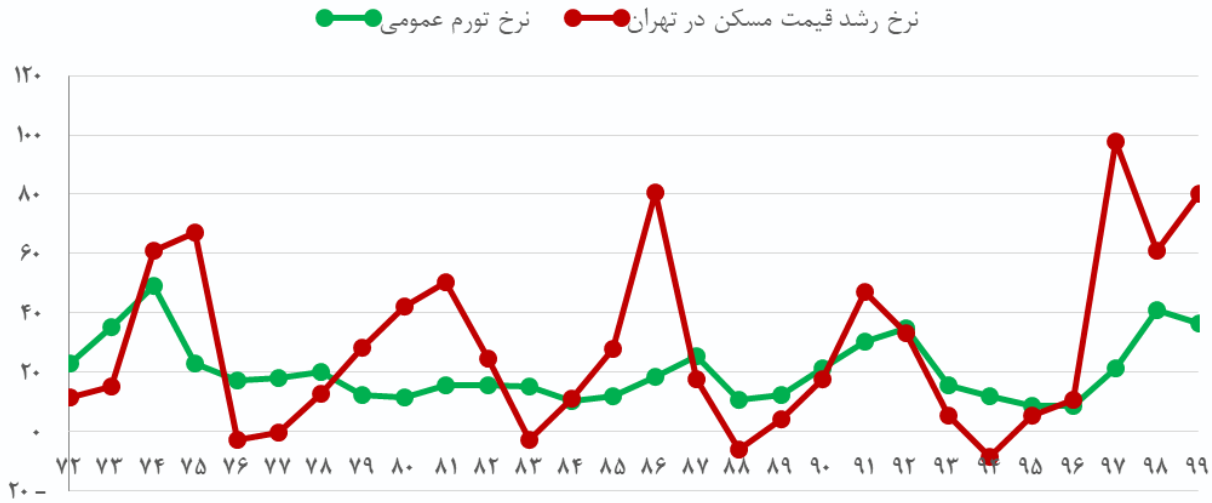
تقاضای مسکن شامل دو بخش تقاضای مصرفی و تقاضای سرمایه‌ای است، بروز رفتار نوسانی قیمت در بازار مسکن به دلیل تقاضای غیرمصرفی موجب اخلال در تأمین مسکن مورد نیاز تقاضای مصرفی شده است. انگیزه سوداگری از تقاضای مسکن یک آفت اقتصادی است؛ زیرا این‌گونه سرمایه‌گذاری‌ها در مقابل سرمایه‌گذاری‌های دیگر (مولد) که چرخه اقتصادی را به حرکت در می‌آورند، غیر مولد به شمار می‌آیند. اصولاً تجمع سرمایه در فعالیت‌های واسطه‌ای، آثار مخربی بر اقتصاد دارد؛ از آن جمله می‌توان به افول بازدهی نسبی سرمایه در بخش‌های مولد و کاهش انگیزه‌های نوآوری اشاره کرد. این امر قیمت سرمایه را بالا برده و انگیزه‌های تولید به دلیل افزایش ریسک سودآوری را کاهش می‌دهد (عبدی و عسکری آزاد، ۱۳۸۷). سوداگری، در رشد تقاضای مسکن و به‌تبع رشد نوسان‌های قیمت مسکن سهم بسزایی دارد و سبب بروز حباب‌های قیمتی در این بخش می‌شود. انگیزه معاملاتی و کسب سود در تقاضای مسکن، سبب می‌شود تا تقاضای آن تحولات گسترده‌ای را تجربه کند که رشد تقاضای حاصل از رشد جمعیت در مقابل آن ناچیز است (Coenen and Straub, ۲۰۰٤). انگیزه سوداگرانه، موجب افزایش تقاضای مسکن شده و نوسان‌های قیمتی را تشدید و حباب‌های قیمتی در این بخش را حجیم‌تر می‌کند.

بنابراین اتخاذ سیاست‌های مناسب برای کنترل این نوع از تقاضاها لازم است. دولت‌ها برای کنترل تقاضای موجود در این بازار، تخصیص بهینه منابع و کسب درآمد به‌منظور ایجاد زیرساخت‌های شهری، اقدام به اخذ مالیات عایدی سرمایه از بخش املاک می‌کنند. در این پژوهش ضمن تحلیلی بدیع از مکانیسم رشد نقدینگی و تورم (مبتنی بر نظریه درون‌زایی پول)، مالیات بر عایدی سرمایه به عنوان نقطه شروعی موثر جهت ساماندهی اختلالات بازار مسکن و کنترل تورم معرفی می‌گردد. درنهایت نیز چند اقدام سیاستی جهت کارآمدسازی این پایه مالیاتی پیشنهاد می‌گردد. اما پیش از آن لازم است تا وضعیت کنونی بخش مسکن از منظر آمار و ارقام توصیف و در گام بعد تبیین گردد.

۲. وضعیت کنونی بخش مسکن از منظر آمار

۲،۱. اختلاف تورم بخش مسکن با تورم عمومی

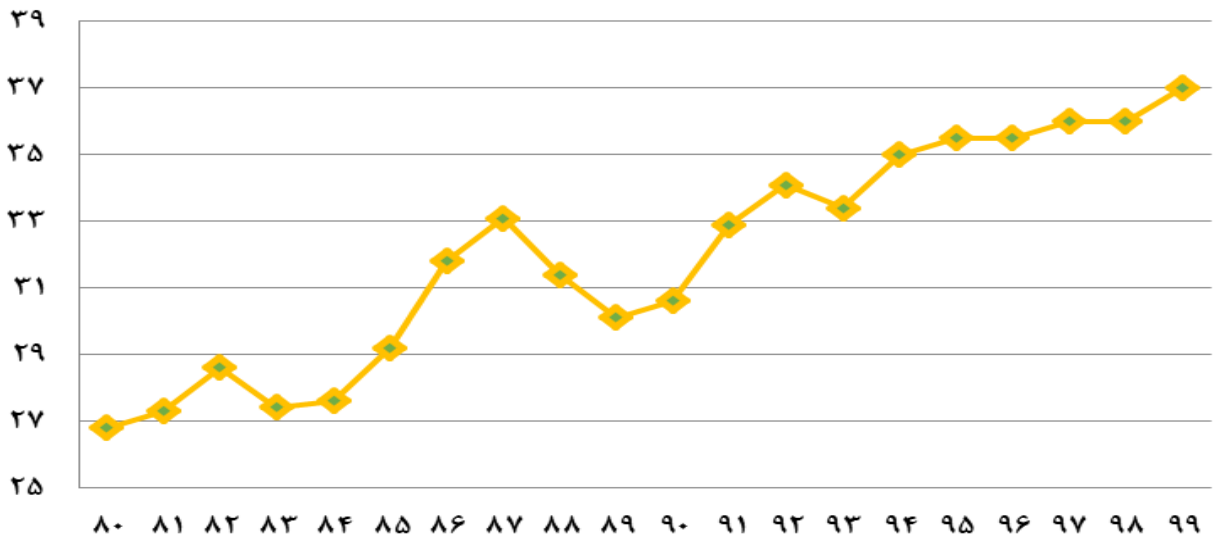
مطالعه روند بازار املاک مسکونی طی ۲۸ سال گذشته، رشد غیر متعارف قیمت مسکن در برخی از سال‌ها نسبت به سال‌های دیگر را به خوبی نشان می‌دهد. این رشد قیمت هیچ تناسبی با نرخ تورم عمومی نداشته و به‌صورت جهشی اتفاق افتاده است. علاوه بر این، نرخ رشد قیمت مسکن در دوره‌های بلندمدت فاصله زیادی با نرخ تورم عمومی دارد؛ به طوری که میانگین نرخ تورم عمومی از سال ۱۳۷۴ تا ۱۳۹۹ معادل ۲۰.۶ درصد، اما نرخ تورم مسکن در همین بازه زمانی ۲۸.۳ درصد بوده است. مقایسه نرخ تورم عمومی و نرخ تورم مسکن طی دوره ۱۳۷۲ تا ۱۳۹۹ در نمودار ذیل قابل مشاهده است:



نمودار ۱: مقایسه نرخ تورم عمومی و نرخ تورم مسکن در تهران (بانک مرکزی ۱۳۷۲-۱۳۹۹)

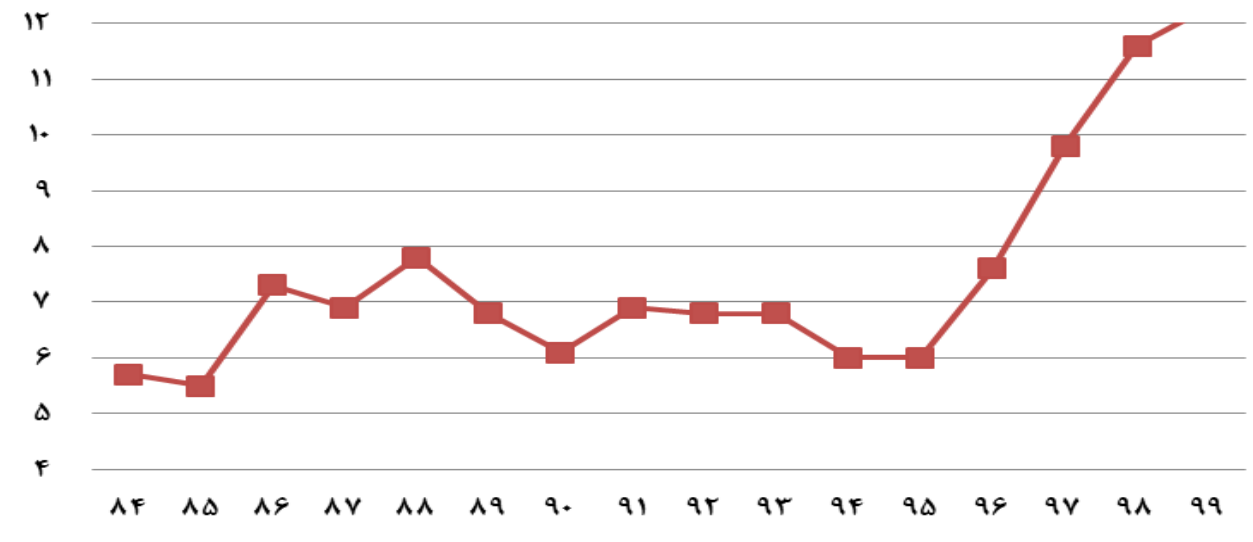
۲،۲.کاهش قدرت خرید مسکن

شاخص دیگری که وضعیت بازار مسکن را روشن می‌کند، سهم هزینه مسکن از سبد خانواده است. بر اساس گزارش هزینه خانواده‌ی شهری از سوی مرکز آمار در سال ۱۳۹۹، سهم هزینه‌ای مسکن در سبد خانواده از ۲۶ درصد دهه هفتاد به رقم ۳۷ درصد رسیده است. به این معنا که هر خانواده باید ماهیانه ۳۷ درصد از درآمد خود را برای پرداخت هزینه‌های مسکن، اعم از پرداخت اجاره‌بها یا اقساط خرید بپردازد. افزایش سهم مسکن از سبد هزینه خانواده سهم هزینه‌های دیگر مانند خوراک، پوشاک، رفاه و... را کوچکتر می‌کند و خانواده را مجبور به کاهش سایر هزینه‌های زندگی کرده تا مبلغ آن را به هزینه مسکن اختصاص دهند.

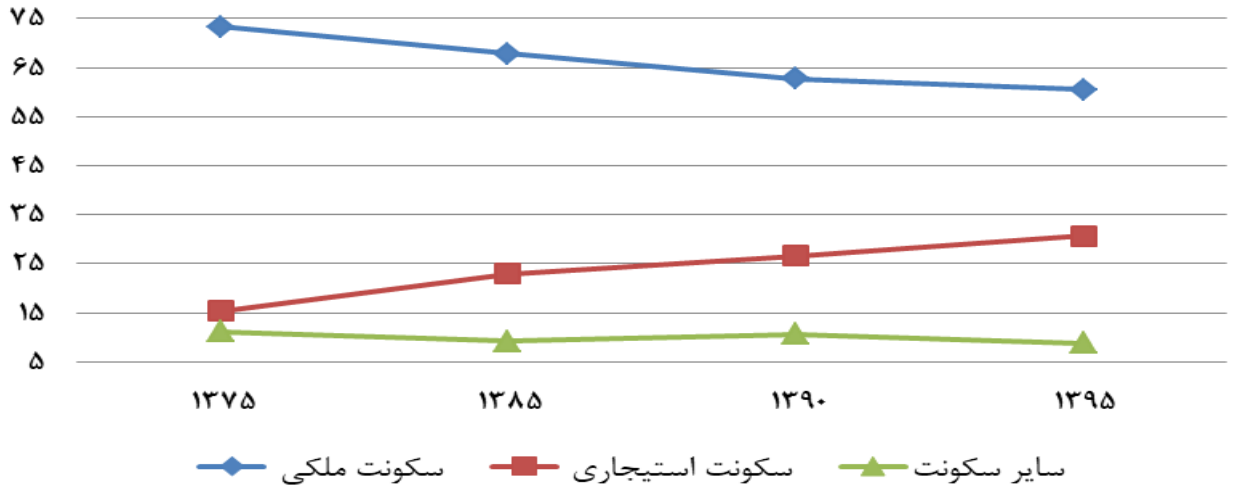


نمودار ۲: سهم هزینه مسکن در سبد هزینه خانوار (مرکز آمار، ۱۳۸۰-۱۳۹۹)

به منظور سنجش قیمت مسکن در برابر درآمد خانواده، شاخص دسترسی به مسکن بررسی می‌شود. این شاخص بیان‌گر «میزان توانمندی خانواده در دسترسی به مسکن متناسب با نیاز» است. در واقع بر طبق این شاخص، میزان سال‌های انتظار برای تملک یک واحد مسکونی مناسب از طریق پس‌انداز کل درآمد سالیانه مشخص می‌شود. شاخص دسترسی به مسکن در سال ۱۳۷۱، معادل ۶ سال بوده است که این شاخص بر اساس اطلاعات اخیر از درآمد خانواده در مرکز آمار و قیمت مسکن در سال ۱۳۹۹ به بیش از ۱۲ سال افزایش یافته است. این در حالیست که بر اساس سند چشم‌انداز ۱۴۰۵ وزارت راه و شهرسازی در سال ۱۳۹۶، رقم مناسب برای این شاخص حداکثر ۵ سال است. این شاخص در منطقه آسیا معادل ۸، در آفریقا ۷ و در کشورهای صنعتی ۴ است. لازم به ذکر است این عدد در صورت عدم تغییر قیمت مسکن در این سال‌ها محاسبه می‌شود و هیچ خانواده‌ای نمی‌تواند تمام درآمد خود را تنها به یک بخش اختصاص دهد؛ بنابراین با توجه به اینکه رشد قیمت خانه از رشد درآمد خانواده بیشتر است، صاحبخانه شدن برای جوانان و مردم مستضعف به یک مشکل جدی تبدیل شده است.



نمودار ۳: شاخص دسترسی به مسکن (وزارت راه و شهرسازی، ۱۳۸۴-۱۳۹۹)

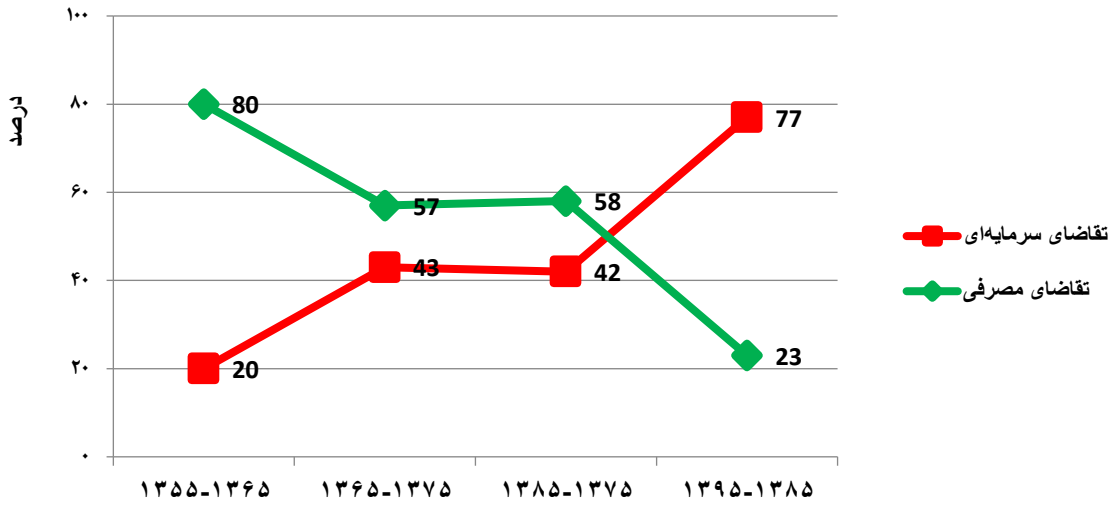


نمودار ۴: میزان تصرف مسکن توسط خانوار (درصد) (مرکز آمار، ۱۳۷۵-۱۳۹۵)

از طرفی دیگر به دلیل عدم توازن بین درآمدها و قیمت مسکن، مردم قدرت خرید و مالکیت را از دست دادند و همین عامل موجب افزایش تقاضای خانه‌های استیجاری که نه به خواست مردم بلکه از روی اجبار شده است. به‌طوریکه بر اساس گزارش مرکز آمار نرخ تصرف ملک توسط مستأجران در کشور از ۱۵ درصد در سال ۱۳۷۵ به ۳۰ درصد در سال ۱۳۹۵ افزایش یافته است و این رقم برای نقاط شهری کشور به بیش از ۳۷ درصد می‌رسد؛ نکته جالب توجه اینکه در روستاهای کشور نیز ۱۲ درصد خانواده‌ها اجاره‌نشین هستند (سرشماری مرکز آمار).

۲،۳.رشد تقاضاهای سوداگرانه

بر اساس داده سرشماری‌های کشور در بازه زمانی ۱۳۸۵ تا ۱۳۹۵ با احتساب تعداد خانه‌های خالی و شبه خالی و افزودن آن به آمار خانه‌های دارای سکونت دائم، حدود ۱۰.۵ میلیون واحد به موجودی مسکن کشور اضافه شده، اما تنها ۲.۴ میلیون خانوار صاحب مسکن ملکی شده‌اند. این بدان معناست که طی فاصله زمانی دو سرشماری گذشته نزدیک به ۸.۱ میلیون واحد معادل ۷۷ درصد از تقاضای مسکن موجود به تقاضای غیر مصرفی اختصاص یافته است. این درحالی است که در بازه بین دو سرشماری ۱۳۵۵- ۱۳۶۵ نزدیک به ۸۰ درصد از تقاضای بخش مسکن تقاضای مصرفی بوده است. بنابراین می‌توان گفت بخش قابل‌توجهی از خانه‌های موجود طی دهه اخیر به دست مصرف‌کننده واقعی نرسیده و به دلایل غیر سکونت و جهت افزایش دارایی و سرمایه خریداری شده است (عبداللهی و سروی، ۱۳۹۸).



نمودار ۵: سهم تقاضای مصرفی و سرمایه‌ای از واحدهای مسکونی اضافه شده (مأخذ: داده‌های سرشماری مرکز آمار)

از آنجا که تقاضای مسکن شامل دو بخش تقاضای مصرفی و تقاضای سوداگرانه است، بروز رفتار نوسانی قیمت در بازار مسکن به دلیل تقاضای سوداگری موجب اخلال در تأمین مسکن مصرفی (تقاضای مصرفی) شده است. بررسی وضعیت مسکن طی دهه‌های اخیر نشان می‌دهد علی‌رغم پرداخت یارانه در این بخش و کاهش شاخص تراکم خانوار در واحد مسکونی وضعیت مسکن از لحاظ دسترسی و نرخ مالکیت بهبود چندانی نیافته است (خداداد کاشی و رزبان، ۱۳۹۳).

با افزایش قیمت مسکن، تقاضای مصرفی به‌طور نسبی کاهش و تقاضای سوداگرانه به دلیل کاهش ریسک سرمایه‌گذاری در بخش مسکن افزایش می‌یابد و سبب ایجاد حباب در این بخش می‌شود (خداداد کاشی و رزبان، ۱۳۹۳). پس از این اتفاق، بخش مسکن دچار رکود شده و به دلیل ارتباطات پسین و پیشین بخش مسکن با سایر بخش‌های اقتصادی با رکود بخش مسکن مجموعه اقتصاد به سمت بحران پیش خواهد رفت (یزدانی، ۱۳۸۲).

۳. کنترل تورم با وضع مالیات بر عایدی سرمایه در چارچوب یک بازی تکرارشونده

مالیات، ابزاری است که می‌تواند در جهت تنظیم فعالیت بخش‌های مختلف اقتصادی و کسب درآمد برای دولت به کار گرفته شود. مالیات بر عایدی سرمایه نزدیک به یک قرن به‌عنوان یکی از اجزای مالیات بر درآمد، بر سود حاصل از سرمایه‌گذاری در تملک دارایی وضع می‌شود (عبدی و عسکری آزاد، ۱۳۸۷). منظور از سود حاصل از سرمایه تفاوت قیمت فروش یک دارایی نسبت به قیمت خرید آن است (حقیقت و توتونچی، ۱۳۹۳). این مالیات، بر افزایش ارزش مازاد ناشی از عدم کار و تولید و صرفاً به دلیل شرایط بازار و بهبود زیرساخت‌های عمومی اعمال می‌شود و متفاوت از افزایش ارزش افزوده ناشی از کار و تولید است (Grubel, ۲۰۰۱).

مسأله‌ی تورم در اقتصاد ایران که با مقوله‌ی انتظارات تورمی در هم آمیخته شده، باید در چارچوب یک بازی تکرار شونده بررسی و حل گردد. در نظریه بازی‌ها، علت اهمیت بازی‌های تکرار شونده این است که هر بازیکن باید تأثیر سیاست‌ها و حرکات فعلی خود را بر حرکات آینده‌اش را در نظر بگیرد. هنگامی که رشد نقدینگی با تورم دارایی‌های سرمایه‌ای و بازدهی فعالیت‌های نامولد در یک سیکل هم‌افزا قرار می‌گیرند، درصورتی که در اثر سیاست‌هایی از جمله مالیات بر عایدی سرمایه، انتظار بازدهی بالا از فعالیت‌های سفته‌بازانه منتفی گردد، این نتیجه در اقدام بعدی بازیگران درج شده و در گام بعد تقاضای نقدینگی برای فعالیت‌های سوداگرانه از بین می‌رود؛ درنتیجه فشار درون‌زا برای رشد نقدینگی کاهش یافته و در مرحله بعد منجر به کاهش تورم می‌گردد. بنابراین مالیات بر عایدی سرمایه می‌تواند به عنوان نقطه شروع موثری در چارچوب یک بازی تکرار شونده برای کنترل مسأله‌ی تورم در اقتصاد ایران باشد.

پیرامون «مالیات بر عایدی سرمایه» برخی انتقادات و ایرادات مطرح شده است. سویه برخی انتقادات دربردارنده این مضمون است که علت بازده بالای املاک و دیگر کالاهای سرمایه‌ای، وجود تورم بالا در کشور درنتیجه‌ی چاپ پول توسط دولت است. بنابراین اخذ مالیات مذکور، دریافت بخشی از دارایی مردم به وسیله دولت است. اما ریشه این خطای دید در کجاست؟

در نگاه متعارف، تورم همیشه و همه‌جا نتیجه (معلول) رشد نقدینگی است و رشد نقدینگی نیز به اراده سیاست‌گذار و عمدتاً به واسطه فشار دولت برای جبران کسری بودجه خود پدید می‌آید. نگرشی که بیانگر نوعی ساده‌انگاری از فرآیند تورم و نقدینگی در اقتصاد مدرن است و با واقعیت‌های اقتصاد ایران فاصله دارد. نگاهی که صرفاً تورم را معلول رشد نقدینگی، و رشد نقدینگی را معلول رشد پایه پولی (و عمدتاً از محل کسری بودجه) می‌داند. اما در عمل، این فرآیند با پیچیدگی‌هایی روبرو است که می‌تواند جهت علیّت را معکوس گرداند. در ادامه به تحلیل ارتباط میان فعالیت‌های سوداگرانه، رشد نقدینگی و تورم پرداخته خواهد شد.

۳،۱.کشش‌پذیری پایین مسکن بستری برای سوداگری

اگرچه فعالیت‌های سوداگرانه معمولا با درصد بالایی از ریسک همراه است اما به دلیل ویژگی‌های خاص بازار مسکن، فعالیت‌های سوداگرانه در این بخش همواره با درصدی از سود تضمین شده همراه است. یکی از مهمترین علل این امر مربوط به کشش قیمتی عرضه و تقاضای مسکن است.

به صورت کلی مفهوم کشش دربردارنده این معناست که تغییرات در قیمت یک کالا تا چه اندازه منجر به تغییرات در مقدار عرضه یا تقاضای آن کالا می‌شود. کشش‌پذیری یک کالا از رابطه زیر به دست می‌آید:

$$E_p = \frac{\Delta Q}{\Delta P} \cdot \frac{P}{Q}$$

۳،۱،۱. کشش قیمتی تقاضا[۴] برای مسکن

کشش قیمتی تقاضا بیانگر میزان تغییرات تقاضا نسبت به تغییرات قیمت است. مثلاً درخصوص مسکن، کشش قیمتی تقاضا بیان می‌کند که اگر یک درصد قیمت مسکن افزایش یابد، تقاضای آن چه مقدار کاهش می‌یابد. درصورتی که یک کالا (مثل مسکن) از جمله کالاهای ضروری باشد، افزایش قیمت آن تغییر محسوسی در میزان تقاضای آن ایجاد نمی‌کند و در زمره کالاهای بی‌کشش (یا کم کشش) قرار می‌گیرد.

$E_p = \frac{\Delta Q}{\Delta P} \cdot \frac{P}{Q}$	نوع کالا بر اساس کشش قیمتی تقاضا
$-1 < E_d < 0$	تقاضا بی‌کشش (کم‌کشش)
$E_d = -1$	تقاضا با کشش واحد
$-\infty < E_d < -1$	تقاضا پرکشش

۳،۱،۲. کشش قیمتی عرضه[۵] برای مسکن

کشش قیمتی عرضه بیانگر میزان تغییرات عرضه نسبت به تغییرات قیمت است. برخی از کالاهایی که با یک محدودیت طبیعی در عرضه همراه هستند در زمره کالاهای بی‌کشش یا کم‌کشش قرار می‌گیرند. مثلا زمین شهری با یک محدودیت طبیعی در عرضه همراه است پس نوعی کالای کم‌کشش است و اگر صرفاً یک منطقه خاص را درنظر بگیریم (مثلا زمین منطقه یک تهران) در این حالت عرضه تقریبا بی‌کشش محسوب می‌شود.

[۴] **Price Elasticity of Demand**
[۵] Price Elasticity of Supply

نتایج یک مطالعه انجام شده در این زمینه نشان می‌دهد که کشش قیمتی عرضه مسکن در کوتاه مدت برابر ۰.۲۵ و در میان‌مدت برابر ۰.۵ است. لذا به دلیل بی‌کشش بودن عرضه مسکن، شوک‌های طرف تقاضا (از جمله حملات سفته‌بازانه) منجر به افزایش شدید قیمت در این بخش می‌شود (نصیری‌اقدم، ۱۳۹۷).

$E_p = \frac{\Delta Q}{\Delta P} \cdot \frac{P}{Q}$	**نوع کالا بر اساس کشش قیمتی عرضه**
$0 < E_s < 1$	عرضه بی‌کشش (کم‌کشش)
$E_s = 1$	عرضه با کشش واحد
$1 < E_s < \infty$	عرضه پرکشش

۳،۲.تحلیل سوداگری در بازار مسکن از منظر کشش

ورود تقاضای جدید به بازارهایی که شدت عرضه‌ی محصولات در آن‌ها بسیار پایین است (مانند زمین)، صرفاً قیمت این کالاها را افزایش می‌دهد؛ در این شرایط، سفته‌بازی روی این کالاها، نرخ عایدی در بازار این کالاها را نسبت به متوسط بهره در اقتصاد بالا خواهد برد و انگیزه ورود تقاضاهای بیشتر به این بازار را افزایش می‌دهد. بنابراین اگر این بازارها به حال خود رها باشند، بخاطر محدودیت موجود در عرضه‌ی این کالاها، بازده در این بازارها از نرخ بهره در سایر بخش‌ها فاصله خواهد گرفت. در بازار کالاهای عادی که امکان افزایش تولید در آنها به سهولت فراهم است (یا عبارت دیگر کشش قیمتی عرضه بالایی دارند)، افزایش تقاضا منجر به افزایش تولید خواهد شد که خود نیرویی است در جهت تعدیل عایدی در این بازارها. مثلاً وقتی تقاضا برای ماسک افزایش می‌یابد، پس از مدتی تولید ماسک افزایش خواهد یافت، اما وقتی تقاضا برای زمین افزایش می‌یابد، عرضه‌ی زمین افزایش نخواهد یافت. در این حالت، هرچه نقدینگی بیشتری به بازارهای این قبیل دارایی‌ها روانه شود، نرخ عایدی آن‌ها را بالاتر خواهد برد و لذا موتور مولد خلق نقدینگی از این محل، متأثر و فعال خواهد شد.

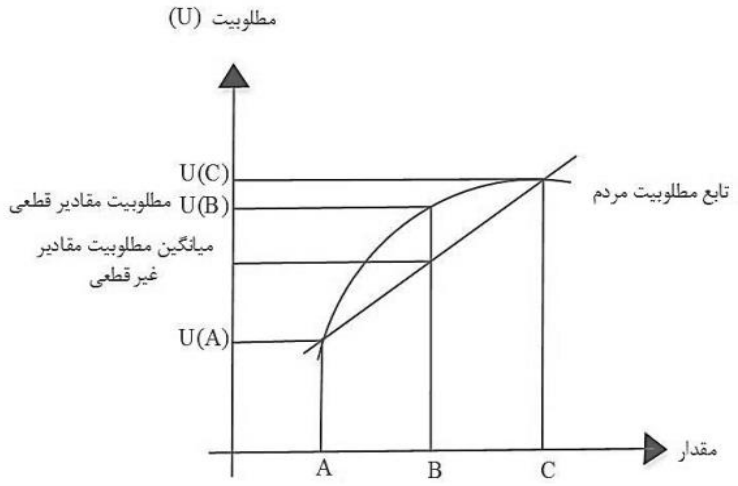
از طرف دیگر از آنجایی که کشش قیمتی تقاضای زمین و مسکن همچون کشش قیمتی عرضه آن پایین است، این افزایش قیمت منجر به کاهش و افت شدید تقاضا نمی‌شود. اگرچه ممکن است به واسطه محدودیت‌های خط بودجه خانوار، این کالا به صورت غیر ارادی دایره تقاضای موثر خانوارها حذف شود اما به صورت ارادی این کار صورت نمی‌گیرد.

$E_p = \frac{\Delta Q}{\Delta P} \cdot \frac{P}{Q}$		کشش قیمتی تقاضا		
		$-1 < E_d < 0$	$E_d = -1$	$-\infty < E_d < -1$
کشش قیمتی عرضه	$0 < E_s < 1$	**بستر سوداگری مسکن**		
	$E_s = 1$			
	$1 < E_s < \infty$			

فعالیت‌های غیرمولد و سوداگرانه تنها به‌واسطه سوءاستفاده از تغییرات شرایط اقتصادی و فضای حاکم بر آن، سودآوری می‌کنند. این فعالیت‌ها نه تنها اندازه اقتصاد را افزایش نمی‌دهند بلکه با جذب سرمایه‌ها و تغییر شرایط طبیعی بازار، جذابیت فعالیت‌های مولد را کاهش داده و بر سر راه رشد اقتصادی مانع ایجاد می‌کنند. هنگامی‌که محدودیت‌های قانونی ضعیف است، شرایط برای ایجاد بخش غیرمولد اقتصادی فراهم می‌شود. به‌عنوان نمونه در اغلب سال‌ها سود حاصل از تملک مسکن در ایران به‌ویژه در شهرهای بزرگ، از میانگین عایدی در بسیاری از فعالیت‌های تولیدی بیشتر بوده است. این مسئله باعث شده سرمایه‌های زیادی به سوی آن منحرف و از بخش‌های تولیدی خارج شوند (آقاجانی معمار و همکاران، ۱۳۹۶).

علت این مسئله وجود ریسک پایین سرمایه‌گذاری در فعالیت‌های غیرمولد و تقابل آن با ریسک بالای سرمایه‌گذاری در تولید است. به این ترتیب بر اساس نظریه‌های اقتصاد خرد، برای ایشان مطلوبیت مقدار قطعی، از میانگین مطلوبیت‌های مقادیر غیرقطعی فراتر است.[۶] بنابراین همان‌گونه که در شکل (۶) مشاهده می‌شود، وجود عایدی متوسط اما مطمئن در سرمایه‌گذاری مسکن، مطلوبیت بیشتری را نسبت به عایدی‌های متغیر اما غیرمطمئن در سایر بخش‌های اقتصادی برای سوداگران در بر خواهد داشت (عبدی و عسکری آزاد، ۱۳۸۷). نقاط A و C مقادیر غیرقطعی هستند و نقطه B میانگین دو نقطه A و C است.

[۶] اگر مصرف‌کننده در طول برخی قسمت‌های منحنی ریسک گریز باشد، وتر رسم شده بین دو نقطه از شکل تابع مطلوبیتش در زیر تابع قرار می‌گیرد. این معادل تعریف ریاضی مقعر بودن است، بنابراین مقعر بودن تابع مطلوبیت انتظاری معادل ریسک گریزی است.



نمودار ۶: مطلوبیت مقادیر قطعی و غیرقطعی (مأخذ: عبدی و عسکری آزاد، ۱۳۸۷)

۳،۳.متأثر شدن رشد نقدینگی از بازده فعالیت‌های سوداگرانه

در نگاه متعارف، سیستم پولی به صورت **بسته** تلقی می‌شود که ورود هرگونه پول جدید صرفاً با اراده و خواست مقام پولی (بانک مرکزی) صورت می‌گیرد و درصورت اراده سیاستگذار می‌توان از ورود پول به سیستم جلوگیری کرد.

باید گفت که اگرچه پول مدرن با فشردن یک کلید خلق می‌شود، اما در عمل، خلق پول در دل یک ساختار پیچیده و متکثر از کنشگران رخ می‌دهد که هر یک دارای سطحی از «قدرت» (توان منفعل‌سازی سایر بازیگران) هستند. میزان خلق پول نیز محصول و خروجی این روابط ساختاری پیچیده است که عملاً حاکمیت را در کنار سایر بازیگران، به «یکی» از عوامل و نیروهای موثر بدل می‌کند، نه یگانه عامل تاثیرگذار (درودیان، ۱۴۰۰، ص ۲۸۵).

هرگاه مجموعه عوامل و مصالحی سبب فشار برای رشد نقدینگی شود به‌گونه‌ای‌که تعادل نیروهای موثر، ایجاب کنندکه نقدینگی رشد کند، به این رشد نقدینگی **رشد درون‌زا** گفته می‌شود. به عبارت دیگر، هرگاه تحولات اقتصاد کلان رشد نقدینگی را در عمل ضروری و اجتناب‌ناپذیر کند، نقدینگی خارج از اراده سیاستگذار رشد می‌کند که در این حالت، رشد نقدینگی معلول (سایر عوامل) و منفعل (نسبت به اراده سیاستگذار) است.

توضیح بیشتر آن‌که پول در اقتصاد مدرن نوعی سند بدهی (IOU)[۷] است. بنابراین بانک‌ها از طریق وام‌دهی، پول جدید خلق می‌کنند؛ مصرف‌کنندگان زمانی وام می‌گیرند و بانک‌ها زمانی وام می‌دهند که منجر به سوددهی شود. بانک‌ها در فرآیند اعطای وام همواره با هزینه‌ها و درآمدهایی روبرو هستند. پول جدید زمانی به اقتصاد وارد می‌شود که درآمد حاصل از اعطای وام، بر هزینه‌های آن غلبه نماید. به بیان دیگر «خلق پول، تابع چشم‌انداز بانک‌ها از میزان سودآوری» است. حال اگر در بخشی از اقتصاد، انتظار بازدهی بالایی وجود داشته باشد، تقاضای افراد برای دریافت وام (حتی با بهره‌های بالا) افزایش می‌یابد و این فرآیند، خلق پول جدید را برای بانک‌ها توجیه‌پذیر می‌کند. هرگاه تحولات اقتصاد کلان، رشد نقدینگی را در عمل ضروری و اجتناب‌ناپذیر کند، به آن «رشد درون‌زای نقدینگی» گفته می‌شود. براساس روابط درون‌زایی پول، بازدهی که در اثر سفته‌بازی بر بازار دارایی‌های با عرضه محدود (مانند زمین) بوجود می‌آید خود منشأ رشد نقدینگی است که از طریق عاملیت بانک‌های تجاری (و خارج از اراده سیاستگذار پولی) رخ می‌دهد. این رشد نقدینگی نیز در گام بعد منجر به ایجاد موج قیمتی در سایر کالاها و خدمات و درنتیجه افزایش تورم می‌شود.

بنابراین اگرچه از حیث مکانیکی تداوم تورم بدون رشد نقدینگی امکان‌پذیر نیست، اما در این فرآیند نقدینگی به صورت درون‌زا تحت تأثیر تقاضاهای سوداگرانه رشد می‌کند و این پیش‌شرط مکانیکی تورم را به صورت درون‌زا مهیا می‌کند (یعنی در این حالت، رشد نقدینگی معلول و منفعل است).

٤. شواهد تجربی در تأیید آثار ضدتورمی مالیات بر عایدی سرمایه

شواهد تجربی در برخی کشورها مؤید آن است که میان حباب دارایی‌ها و فعالیت‌های سفته بازانه، همگرایی وجود داشته و فعالیت‌های سوداگرانه نقش اصلی را در تعیین قیمت مسکن بازی می‌کنند (Kholdy and Sohrabian, ۲۰۰۸). به‌عنوان مثال در پی افزایش قیمت مسکن در ایالت تورنتو کانادا، ریس کنسلمن رئیس پژوهشی امور مالی دولت کانادا دلیل افزایش بی‌سابقه قیمت مسکن را ایجاد انگیزه‌های سوداگری دانسته و راهکار از بین بردن آن در بازار مسکن را اعمال مالیات بر عایدی سرمایه به‌منظور کاهش تقاضای سفته بازانه معرفی کرده است (Theglobeandmail, ۲۰۱۸). همچنین وزارت خزانه‌داری استرالیا نیز با انتشار گزارشی علت اصلی بروز پدیده سوداگری و احتکار مسکن در این کشور را ناشی از کاهش نرخ مالیات بر عایدی سرمایه دانسته است؛ چراکه با کمتر شدن نرخ مالیات بر عایدی سرمایه نسبت به نرخ مالیات بر درآمد عادی، سرمایه‌گذاری در فعالیت‌های غیرمولد به‌صرفه می‌شود (Macrobusiness, ۲۰۱٤).

تیمور رحمانی (۱۳۹۴) با استفاده از یک مدل تعادل عمومی پویا، اثرات مختلف مالیات‌های بخش مسکن بر روی بازار مسکن و متغیرهای اصلی اقتصاد کلان ایران را بررسی و شبیه‌سازی کرده است. نتایج شبیه‌سازی شده در بخش مسکن اقتصاد ایران طی این پژوهش حاکی از آن است که وضع مالیات یک درصدی بر عایدی حقیقی املاک مسکونی، منجر به کاهش موقتی ۰.۶ درصدی نرخ تورم حقیقی مسکن و حجم مبادلات مسکن از مقادیر باثباتشان می‌گردد. در واقع اعمال مالیات بر عایدی سرمایه

[۷] I Owe You

املاک مسکونی از طریق کاهش بازدهی این بخش، باعث کاهش تقاضای سوداگرانه می‌گردد و از سوی دیگر، با توجه به عدم تأثیرپذیری عرضه املاک نوساز از این مالیات، در مجموع به کاهش سطح قیمت مسکن می‌انجامد (گزارش دفتر برنامه‌ریزی و اقتصاد مسکن وزارت راه و شهرسازی، ۱۳۹۴).

قلی زاده نیز در مطالعه‌ای با رویکرد اجرا یا عدم اجرای مالیات بر عایدی سرمایه در بخش املاک، اثر این پایه مالیاتی بر کاهش نوسانات این بخش را در کشورها ارزیابی کرده است. اثر این مالیات از دو دیدگاه مورد توجه است؛ نخست اثر مالیات بر تثبیت و یا تشدید نوسان بازار املاک و دوم اثر مالیات بر رشد و یا کاهش سرمایه‌گذاری ملک. بر این اساس کشورها به دو گروه تقسیم‌بندی می‌شوند؛ گروه اول شامل کشورهای ایرلند، اسپانیا، نروژ، فنلاند، دانمارک و آمریکا، سوئد، ژاپن، استرالیا، سوئیس، کانادا، انگلستان و فرانسه که در آن‌ها مالیات بر عایدی املاک وجود دارد. در گروه دوم کشورهایی مانند ایران و مصر قرار دارند که فاقد نظام مالیات بر عایدی املاک هستند. بر اساس نتایج این پژوهش، در کشورهایی که رشد قیمت واقعی ملک بالاست، سوداگری و سرمایه‌گذاری غیرمولد نیز از رشد قابل ملاحظه‌ای برخوردار است. این داده‌ها دلالت بر آن دارند که پایین بودن نرخ مالیات بر عایدی املاک با افزایش قابل‌توجه قیمت واقعی ملک مرتبط است؛ لذا عدم برقراری این مالیات موجب می‌شود نسبت قیمت به اجاره بالاتر از متوسط بوده و به‌تبع آن حباب قیمت شکل گیرد (قلی زاده، ۱۳۹۶).

طبق بررسی انجام شده توسط سازمان امور مالیاتی کشور، نوسانات و پراکندگی قیمت املاک مسکونی در کشورهایی که مالیات بر عایدی سرمایه دارند، نسبت به کشورهایی که فاقد این نظام مالیاتی هستند، کمتر است؛ این موضوع به ثبات بلندمدت بازار املاک و مستغلات در این کشورها منجر شده است. در نظریه سبد دارایی‌ها و نظریه بورس‌بازی نیز تأکید بر آن است که تقاضای بورس‌بازی مسکن عامل اصلی وقوع شوک‌های بخش مسکن بوده و موجب نوسان قیمت مسکن می‌شود و به همین دلیل یکی از ابزارهای قوی کنترل و هدایت بورس‌بازی مسکن برای به حداقل رساندن زیان‌های وارده بر بخش زمین و مسکن، استفاده از مالیات بر عایدی سرمایه در این بخش است (شهنازی و نصیرآبادی، ۱۳۹۴). در یک مطالعه دیگر، رحمانی و فلاحی (۱۳۹۳) به بررسی اثرات مالیات‌های بخش مسکن بر نوسانات قیمتی پرداخته‌اند؛ یافته‌های تجربی این مطالعه حاکی از آن است که هر سه مالیات بخش مسکن اعم از مالیات بر عایدی سرمایه، مالیات بر خانه‌های خالی و مالیات بر املاک گران‌قیمت، باعث کاهش نوسانات قیمتی مسکن می‌گردد (رحمانی و فلاحی، ۱۳۹۳).

طبق گزارش دفتر برنامه‌ریزی و اقتصاد مسکن وزارت راه و شهرسازی در سال ۱۳۹۴ پیرامون تبیین نقش ابزارهای مالیاتی در ساماندهی بازار مسکن، یافته‌های تجربی از بررسی داده‌های ۳۳ کشور برای دوره زمانی ۱۹۸۰ تا ۲۰۱۲ نشان می‌دهد که انواع مالیات‌های بخش مسکن به تفکیک مالیات بر نقل و انتقال، مالیات بر عایدی سرمایه و مالیات بر املاک موجب کاهش نوسانات قیمتی در بازار مسکن می‌گردد (گزارش دفتر برنامه‌ریزی و اقتصاد مسکن وزارت راه و شهرسازی، ۱۳۹۴).

۵. ملاحظات سیاستی و اجرائی جهت مؤثرسازی مالیات بر عایدی سرمایه

۵،۱.جلوگیری از انتقال بار مالیاتی

سوال مهمی که در مورد مالیات بر عایدی سرمایه مطرح است این است که آیا مالیات مربوطه از فروشنده به خریدار منتقل نمی‌شود؟ در نهایت چه کسی این مالیات را پرداخت می‌کند؟ سوداگر یا مصرف‌کننده واقعی؟

انتقال بار مالیاتی در مورد مالیات بر عایدی سرمایه بستگی بسیار زیادی به متن قانون آن دارد که با مجموع ملاحظات ذکر شده، این انتقال بار و افزایش قیمت رخ نخواهد داد:

الف) مشمول بودن درصد کمی از معاملات (حدود ۰.۵ درصد): با توجه به واقعیات بازار دارایی‌ها و طرح موجود، بسیاری از معاملات مشمول مالیات نخواهد بود و فقط درصد کمی که با هدف سوداگرانه اتفاق می‌افتد مشمول مالیات می‌گردد. در این طرح تقاضای مصرفی از پرداخت مالیات معاف است و حتی نسبت به میزان معافیتی که عموما سایر کشورهای جهان دارند در این طرح معافیت بسیار بیشتری داده شده است.

ب) بیشتر بودن اثر کاهش قیمت به نسبت میزان مالیات: بر اثر اعمال این مالیات خروج سوداگران به حدی موجب کاهش قیمت خواهد شد که بسیار بیشتر از اثر انتقال بار مالیاتی است. به عنوان مثال در برخی مطالعات داخلی و خارجی اثبات شده که اعمال مالیات بر عایدی سرمایه در بخش مسکن علاوه بر اینکه موجب افزایش قیمت مسکن نمی‌شود، می‌تواند اثر انتقال بار مالیاتی را خنثی کرده و حتی قیمت‌ها را کاهش دهد. (مجید صامتی و همکاران، ۱۳۹۴)

ج) نرخ بازدارنده: انگیزه انتقال بار مالیاتی در اثر اعمال مالیات هنگامی بیشتر خواهد بود که نرخ مالیات کم بوده و انتقال آن اثر ناچیزی بر قدرت و مطلوبیت تقاضا بگذارد. اعمال نرخ بازدارنده موجب خواهد شد که علاوه بر ممنوعیت سوداگری، انگیزه انتقال بار به طور کلی منتفی گردد.

د) ایجاد شائبه لزوم حذف همه مالیات‌ها به دلیل انتقال بار: عدم اخذ مالیات تنظیمی و مهمی به نام مالیات بر عایدی سرمایه به بهانه احتمال انتقال بار مالیاتی مردود است. زیرا که همه انواع مالیات ها که بیشتر جنبه درآمدی هم دارند باید به این بهانه حذف شوند.

ه) اعمال مالیات بر مابه التفاوت قیمت و وجود کشش انتقال بار: شائبه انتقال بار با فرض اشتباه اعمال مالیات بر روی قیمت فروش است در صورتی که این مالیات بر روی عایدی(مابه التفاوت قیمت) اعمال می شود و مبلغ بسیار کمتری بدست خواهد آمد که مشمول مالیات می‌گردد. لذا احتمال انتقال بار مالیاتی کمتر است. هم چنین انتقال بار مالیاتی به طور کامل انجام نمی‌شود و تابع کششی بین فروشنده و خریدار است.

۵،۲.تعیین نرخ بهینه و کارآ

یک سوال مهم در طراحی قانون مالیات بر عایدی سرمایه، نرخ بهینه این مالیات است. ابتدا باید دقت داشت که مالیات بر عایدی (مابه التفاوت مبلغ خرید و فروش) اصابت می‌کند و نه قیمت فروش. لذا نرخ موثر آن بسیار کمتر از نرخ اعلامی مالیات (حدود ۴۰ درصد بر اساس طرح اولیه مجلس) بوده و بنا بر مطالعات در حدود ۱۲ درصد است. از سوی دیگر، از آنجا که هدف مالیات

بر عایدی سرمایه درآمدی نبوده و این پایه مالیاتی برای تنظیم‌گری و هدایت منابع از فعالیت‌های غیرمولد به سمت فعالیت‌های مولد اخذ می‌شود، لذا مسئله تعیین نرخ و ابعاد آن نیز باید مبتنی بر این رویکرد تعیین گردد؛ لذا بیش از آنکه نرخ بالا یا پائین اهمیت داشته باشد، بازدارنده بودن نرخ و شیوه برخورد آن با عایدی است که بر اثرگذاری این پایه مالیاتی تاثیر دارد. در واقع این مالیات برای نگرفتن طراحی شده است. اگر نرخ بازدارنده نباشد بسیاری از سوداگری‌ها صرفه پیدا می‌کند و طبیعتا درآمد مالیاتی به دلیل افزایش معاملات مشمول، افزایش می‌یابد و خاصیت تنظیمی خود را از دست می دهد.

۵،۳.عدم تعدیل تورمی جهت بازدارندگی

اعمال تعدیل تورمی برای محاسبه عایدی سرمایه، با افزایش پیچیدگی موجب سردرگمی فعالان اقتصادی و مسئولان خواهد شد. علاوه بر این، تعدیل تورم در مالیات بر عایدی سرمایه برخلاف عدالت مالیاتی است. به عنوان نمونه سازمان امور مالیاتی معتقد است اگر قرار باشد تعدیل تورم در مالیات بر عایدی سرمایه انجام گیرد، بایستی برای حفظ عدالت و کارایی نظام مالیاتی، سایر درآمدهایی که مشمول مالیات می‌گردند نیز تعدیل تورمی شوند (معاونت پژوهش سازمان امور مالیاتی، ۱۳۹۷). از آنجا که اصرار برخی از قانونگذاران بر اعمال تعدیل تورمی است، باید گفت این دغدغه به طور خودکار (غیرمستقیم) با کاهش نرخ مالیات بر اثر افزایش دوره نگهداری دارایی اتفاق می‌افتد.

از سوی دیگر هنگامی که بخشی از تورم عمومی ایجاد شده ناشی از احتکار سرمایه‌ها و سیاست‌های پولی بانک‌های سوداگر و سوء استفاده‌گر برای خلق نقدینگی فزاینده از شرایط کسب سود بالاتر نسبت به تولید با تحمل ریسک صفر است اعمال تعدیل تورمی نقض غرض محسوب می‌شود. کارشناسان معتقدند درصورتی‌که تعدیل تورم اعمال شود، اثر مالیات خنثی خواهد شد[۸] و به دلیل ناچیز شدن مقدار آن، بازدارنده نخواهد بود. به عنوان مثال بررسی داده‌های واقعی بازار مسکن در شهر تهران نشان می‌دهد اگر یک ملک مسکونی با متوسط متراژ ۸۸ مترمربع (میانگین متراژ در تهران، اعلامی بانک مرکزی) و با قیمت میانگین در کل شهر تهران (نه مناطق شمالی) در سال ۹۶ خریداری و در سال ۹۸ فروخته می‌شد شخص مالک حدود ۷۸۵ میلیون تومان عایدی فقط طی سه سال بدست می‌آورد که اگر این عایدی با تورم عمومی تعدیل شود تنها برای وی ۳۲۳ میلیون تومان عایدی در نظر گرفته خواهد شد. یعنی نزدیک به ۶۰ درصد عایدی حاصل از سوداگری به کلی بخشیده می شود و روی ۴۰ درصد باقی مانده با نرخ پلکانی کاهشی مقداری مالیات گرفته می شود. با احتساب طرح مجلس مالیات بر عایدی سرمایه این ملک در حالت عدم تعدیل تورمی ۲۴۳ میلیون تومان و در حالت تعدیل تورمی به ۱۴۳ میلیون تومان کاهش خواهد یافت. این یعنی اگر کسی هم سوداگری کند می تواند بیش از ۶۴۲ میلیون تومان (با پرداخت مالیات بر عایدی سرمایه با لحاظ تعدیل تورم) سود کند بدون آنکه زحمتی کشیده باشد.

بررسی تجارب کشورهای جهان نشان می‌دهد، در نظر گرفتن یا نگرفتن تعدیل تورمی صرفا مرتبط با اهداف سیاستگذار بوده و ارتباطی با میزان تورم در کشورهای مورد بررسی ندارد. ایده تعدیل یا عدم تعدیل بیشتر به نوع نگاه به سرمایه غیرمولد بستگی

دارد. با وجود اعطای معافیت کافی به سرمایه‌های مولد و مصرفی دیگر نیازی به تشویق سرمایه‌های غیرمولد با تعدیل تورمی نیست. کما اینکه در برخی موارد، بخشی از تورم عمومی ایجاد شده ناشی از احتکار سرمایه‌ها و سیاست‌های پولی بانک‌های سوداگر و سوء استفاده‌گر از این شرایط است.

ایده تعدیل تورمی مالیات بر عایدی سرمایه در آمریکا قدمتی طولانی دارد. نگرانی از مالیات بستن بر عایدی سرمایه اسمی (عایدی سرمایه بدون تعدیل تورم) به ویژه در دهه ۱۹۷۰ به دلیل تورم شدید بالای ۷ درصدی قوت گرفت. در همین راستا پیشنهادهای مختلف برای تعدیل تورمی مالیات در خلال اصلاحات مالیاتی سال های ۱۹۷۸ و ۱۹۸۶ مطرح شد اما هیچ گاه با آن‌ها موافقت نشد و در اصلاحات گنجانده نشد (مسیر اقتصاد، کدخبر: ۹۶۳۹۴).

بررسی کشورهای منتخب که مالیات بر عایدی سرمایه را به ویژه در بخش املاک اجرا می‌کنند، نشان می‌دهد که در اکثر کشورها مانند ژاپن، آمریکا، انگلیس، کانادا، آلمان، فرانسه و ... در محاسبه این پایه مالیاتی، تعدیل تورمی صورت نمی‌گیرد.

۶. جمع‌بندی و نتیجه‌گیری

گسترش فعالیت‌های سوداگرانه التهابات و نوسانات بازار مسکن را تشدید کرده و موجب نارضایتی مردم و فعالان اقتصادی شده است. با توجه به مطالب ارائه شده در این پژوهش می‌توان گفت وضع مالیات بر عایدی سرمایه در بخش مسکن در کشور همانند تجربه مثبت اغلب کشورهای دنیا، بهترین و سریع‌ترین راه برای حذف انگیزه‌ها و تقاضاهای سوداگرانه است. مسأله‌ی تورم در اقتصاد ایران که با مقوله‌ی انتظارات تورمی در هم آمیخته شده، باید در چارچوب یک بازی تکرار شونده بررسی و حل گردد. در نظریه بازی‌ها، علت اهمیت بازی‌های تکرار شونده این است که هر بازیکن باید تأثیر سیاست‌ها و حرکات فعلی خود را بر حرکات آینده‌اش را در نظر بگیرد. هنگامی که رشد نقدینگی با تورم دارایی‌های سرمایه‌ای و بازدهی فعالیت‌های نامولد در یک سیکل هم‌افزا قرار می‌گیرند، درصورتی که در اثر سیاست‌هایی از جمله مالیات بر عایدی سرمایه، انتظار بازدهی بالا از فعالیت‌های سفته‌بازانه منتفی گردد، این نتیجه در اقدام بعدی بازیگران درج شده و در گام بعد تقاضای نقدینگی برای فعالیت‌های سوداگرانه از بین می‌رود؛ درنتیجه فشار درون‌زا برای رشد نقدینگی کاهش یافته و در مرحله بعد منجر به کاهش تورم می‌گردد. بنابراین مالیات بر عایدی سرمایه می‌تواند به عنوان نقطه شروع موثری در چارچوب یک بازی تکرار شونده برای کنترل مسأله‌ی تورم در اقتصاد ایران باشد.

این پایه مالیاتی علاوه بر اینکه درآمد مناسبی را برای دولت ایجاد می‌کند، می‌تواند تخصیص و هدایت بهینه منابع و کاهش نابرابری درآمدی ناشی از وجود دارایی را نیز به دنبال داشته باشد. وضع هوشمندانه و دقیق مالیات و توجه به نرخ آن، تقاضای کاذب و سوداگرانه موجود در بازارهای غیرمولد را حذف می‌کند و منابع نقدینگی موجود در این بازارها را به سمت فعالیت‌های مولد مانند ساخت و ساز سوق خواهد داد. این اتفاق موجب رونق بازار مسکن و رشد نرخ اشتغال به دلیل رابطه مستقیم این حوزه با سایر صنایع خواهد شد. لذا پیشنهاد می‌گردد با توجه به شرایط روز اقتصاد، برای جلوگیری از گسترش تبعاتی مانند نوسانات شدید قیمتی مسکن، کاهش نسبت تعداد خانوار دارای مسکن ملکی و رشد تقاضای سرمایه‌ای مسکن، این مالیات در

این حوزه که جزو سبد کالاهای اساسی خانوار بوده، اعمال شود تا با خروج تقاضای سوداگرانه از بازار مسکن، تقاضاهای مصرفی که به دلیل افزایش قیمت به شکل تقاضای غیر مؤثر درآمده، تبدیل به تقاضای مؤثر گردد.

۷.منابع و مآخذ

۷,۱.منابع فارسی

۱) آقاجانی معمار، احسان، سبحانیان، سید محمدهادی و توتونچی ملکی، سعید، (۱۳۹۶) "مالیات بر عایدی سرمایه املاک و مسکن؛ منبع درآمدی پایدار برای شهرداری‌ها و ابزاری مناسب به منظور کنترل سوداگری در بازار مسکن"، فصلنامه علمی- پژوهشی اقتصاد و مدیریت شهری، شماره ۲۱، ص ۸۳-۹۶.

۲) توتونچی ملکی، سعید و حقیقت، جعفر، (۱۳۹۳) "معرفی پایه مالیاتی جدید: چگونه در ایران مالیات بر عایدی سرمایه را پایه‌گذاری کنیم"، پژوهشنامه مالیات، شماره ۲۲، ص ۶۸-۳۹.

۳) خدادادکاشی، فرهاد و رزبان، نرگس، (۱۳۹۳) "نقش سفته‌بازی بر تغییرات قیمت مسکن در ایران (۱۳۷۰-۱۳۸۷)"، فصلنامه پژوهش‌ها و سیاستهای اقتصادی، شماره ۲۲، ص ۲۸-۵.

۴) درودیان، حسین (۱۴۰۰)؛ «معماران پول: روایتی نو از نقش بانک‌ها در خلق پول»، نشر نهادگرا، تهران، ایران.

۵) رحمانی، تیمور و اصفهانی، پوریا، (۱۳۹۴) "تحلیلی از تأثیر عوامل بخش عرضه و تقاضا بر قیمت مسکن در ایران"، فصلنامه علمی اقتصاد و مسکن، شماره ۵۵، ص ۱۱-۳۰.

۶) رحمانی، تیمور و فلاحی، سامان، (۱۳۹۳) "تحلیلی بین کشوری از تاثیر گذاری مالیاتها بر بخش مسکن" فصل نامه علمی اقتصاد مسکن، شماره ۵۱، ص ۱۱-۳۴.

۷) "راهنمای طراحی مالیات بر عایدی سرمایه (مروری بر مبانی نظری، تجارب جهانی و الگویی برای ایران)" (۱۳۹۷)، معاونت پژوهش، برنامه ریزی و امور بین‌الملل، دفتر پژوهش و برنامه ریزی سازمان امور مالیاتی.

۸) شهنازی، روح اله و نصیرآبادی، شهره، (۱۳۹۴)، "تعیین مالیات بهینه بر سرمایه مسکن در مقایسه با سرمایه غیرمسکن"، فصلنامه مدلسازی اقتصادی شماره ۲(۳۰)، ص ۲۳- ۱.

۹) عبداللهی، حسین و سروی، مهدی، (۱۳۹۸) "اثرات مالیات بر عایدی سرمایه در بخش املاک و مسکن و برآورد ظرفیت بالقوه آن در ایران"، مجله اقتصادی سال نوزدهم، شماره‌های ۳و۴، ص ۲۷-۵.

۱۰) عبدی، محمدرضا و عسگری آزاد، حمید، (۱۳۸۷) "کاربرد مالیات بر عایدات سرمایه در اصلاح ساختار تقاضا و تعدیل نوسان‌های قیمتی مسکن"، ماهنامه بررسی مسائل و سیاست‌های اقتصادی، شماره‌های ۸۱ و ۸۲، ص ۶۷- ۴۱.

۱۱) قلی‌زاده، علی اکبر و امیری، نعمت الله، (۱۳۹۲) "نگاهی به نظام مالیاتی بخش مسکن در جهان و چهار چوبی برای اصلاح ساختار مالیات‌ها در بخش مسکن ایران"، مجله اقتصادی، شماره ۱۱(۱۳)، ص ۱۱۰-۹۱.

۱۲) قلی زاده، علی اکبر، (۱۳۹۶) "پیشنهاد اصلاح مالیات بر املاک (با تأکید بر عایدی سرمایه)"، گزارش معاونت امور اقتصادی وزارت امور اقتصادی و دارایی.

۱۳) قلی‌زاده، علی اکبر، (۱۳۹۶)، "رویکردی برای ارزیابی مالیات منفعت سرمایه مسکن"، فصلنامه اقتصاد مسکن، شماره ۶۰، ص ۱۰۳-۷۹.

۱۴) "گزارش طرح مطالعاتی بخشهای اقتصادی، جلد سوم، مسکن و مستغلات"، (۱۳۹۵)، مؤسسه عالی آموزش و پژوهش مدیریت و برنامه ریزی ریاست جمهوری.

۱۵) نصیری‌اقدم، علی؛ مروت، حبیب؛ میرهاشمی، رضا (۱۳۹۷)؛ «برآورد کشش قیمتی عرضه مسکن جدید در ایران»؛ فصلنامه اقتصاد و الگوسازی، زمستان ۱۳۹۶.

۱۶) یزدانی، فردین، (۱۳۸۲) "بازار سرمایه مسکن، زمینه‌ها و چارچوب‌ها"، فصلنامه اقتصاد مسکن، شماره ۳۴، ص ۱۶-۴.

۷,۲.منابع انگلیسی

۱) Coenen, Gunter.,Straub, Roland. (۲۰۰٤) "Non-Ricardian Households and Fiscal Policy in an Estimated DSGE Model of the Euro Area", Conference on New Policy Thinking in Macroeconomics, pp ۱-۳٦.

۲) Grubel, Herbert. (۲۰۰۱) "Effects of Having No Capital Gains Taxes International Evidence on the", Vancouver British Columbia Canada, The Fraser Institute.

۳) Kholdy, Shady., Sohrabian, Ahmad. (۲۰۰۸) "Capital gain expectations and efficiency in the real estate markets", Journal of Business and Economics Research (JBER), ٦(٤),pp ٤۳-٥۲.

۷,۳.پایگاه‌ها

۱) آمارهای مرکز آمار ایران (www.amar.org.ir).

۲) آمارهای معاونت ساختمان و مسکن وزارت راه و شهرسازی (www.mrud.ir).

۳) سایت تحلیلی مسیر اقتصاد (masireqtesad.ir).

۴) گزارش هزینه خانوار بانک مرکزی (www.cbi.ir).

۵) www.macrobusiness.com.au/۲۰۱٤/۰۷/how-the-cgt-discount-fueled-property-speculation

۶) www.numbeo.com/property-investment/rankings_by_country.jsp

۷) www.scoop.co.nz/stories/HL۱۱۰۷/S۰۰۰٦٤/gordon-campbell-on-the-capital-gains-tax-debate.htm

۸) www.washingtonpost.com/business/economy/capital-gains-tax-rates-benefiting-wealthy-are-protected-by-both-parties/۲۰۱۱/۰۹/۰٦/gIQAdJmSLK_story.html

۹) www.theglobeandmail.com/report-on-business/rob-commentary/a-capital-gains-tax-would-go-far-to-cool-torontos-housing-market/article۳٤٦٥٤٤٦۲.