**مجله اقتصادی**
**شماره‌های ۳ و ٤، خرداد و تیر ۱۳۹۸، صفحات ۲۷-۵**

# اثرات مالیات بر عایدی سرمایه در بخش املاک و مسکن و برآورد ظرفیت بالقوه آن در ایران

**حسین عبداللهی درآباد**
کارشناس ارشد مهندسی عمران، دانشگاه زنجان، زنجان، ایران
h.abdollahi@znu.ac.ir

**مهدی سروی**
کارشناس ارشد علوم اقتصادی، دانشگاه سمنان، سمنان، ایران
sarvi_mahdi98@yahoo.com

**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 مورد نیاز تقاضای مصرفی شده است. 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 امری واجب است. دولت‌ها برای کنترل سوداگری 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 تحقیق، با تبیین برخی مشکلات ازجمله فعالیت‌های غیرمولد جهت سوداگری، کاهش قدرت خرید تقاضای مصرفی و بروز رکود در بخش‌های مختلف اقتصاد ناشی از رکود حوزه مسکن، مالیات بر عایدی سرمایه در حوزه مسکن معرفی شده است. به همین منظور آثار اعمال مالیات بر عایدی سرمایه در بخش مسکن به روش توصیفی-تحلیلی مورد مطالعه قرارگرفته است. نتایج نشان دهنده این است که اعمال این پایه مالیاتی علاوه بر ایجاد درآمد ٦ تا ۹ هزار میلیاردی برای دولت، منجر به خروج سوداگران از بخش املاک شده و به تدریج با کاهش نوسانات قیمتی، تورم مسکن کنترل خواهد شد. این کاهش تورم موجب کاهش فاصله نابرابری درآمدی ناشی از تملک دارایی مسکن نیز می‌شود. همچنین نتایج نشان داد مالیات بر عایدی سرمایه، سرمایه‌ها را به سمت فعالیت‌های مولد ازجمله ساخت‌وساز مسکن سوق می‌دهد و این موضوع رشد اقتصادی را به دنبال دارد.**

**واژگان کلیدی: مالیات بر عایدی سرمایه، قیمت مسکن، تقاضای سوداگری، نوسانات قیمتی.**

[ Downloaded from ejip.ir on 2026-11-14 ]

## ۱. مقدمه

مسکن یکی از ضروری‌ترین نیازها و جزء حقوق اولیه انسان‌ها است. امروزه این کالای اساسی، تنها نقش سرپناه را نداشته و درواقع 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 کرده که از عوامل اصلی افزایش قیمت مسکن در ایران به شمار می‌رود (خداداد کاشی و رزبان، ۱۳۹۳).

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، غیرمولد 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 به تبع 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, 2004).

انگیزه سوداگرانه، افزایش تقاضای مسکن را دامن زده، نوسان‌های قیمتی را تشدید و حباب‌های قیمتی در این بخش را حجیم‌تر می‌کند؛ بنابراین اتخاذ سیاست‌های مناسب برای افزایش هزینه تقاضاهای سوداگرانه، سرمایه‌ها را به سمت تولید هدایت کرده و از بی‌ثباتی و افزایش قیمت ناشی از فعالیت‌های سوداگرانه در بازار جلوگیری خواهد کرد؛ هدف از این تحقیق بررسی نقش پایه مالیاتی جدید با عنوان مالیات بر عایدی سرمایه در ساماندهی بخش مسکن است. به همین منظور در ابتدا وضعیت بازار مسکن در ایران بررسی می‌شود و در بخش دوم مفهوم مالیات بر عایدی سرمایه

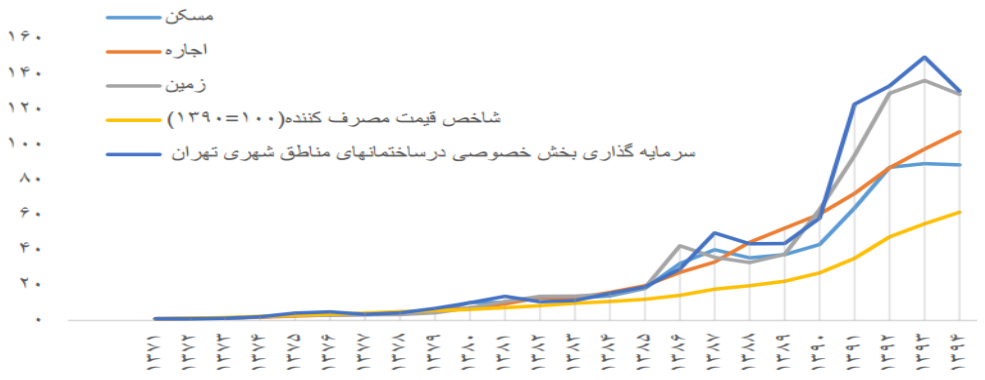
[ Downloaded from ejip.ir on 2026-11-14 ]

شرح داده خواهد شد و در بخش پایانی نیز آثار اقتصادی اعمال این مالیات و تجربیات کشورهای مختلف در زمینه مالیات بر عایدی سرمایه بررسی خواهد شد.

## ۲. وضعیت بازار مسکن

### ۲-۱. اختلاف تورم بخش مسکن با تورم عمومی

در سال‌های اخیر رشد غیرمنطقی قیمت مسکن، قدرت خرید مردم را به‌شدت کاهش داده است. به طوری که اقشار متوسط و ضعیف جامعه بیش از پیش از خانه‌دار شدن فاصله گرفته‌اند. طبق داده‌های وزارت راه و شهرسازی، طی دوره ۱۳۷۱- ۱۳۹۴ در شهر تهران، بهای زمین ۱۲۸ برابر و مسکن ۸۸ برابر و اجاره‌بهای مسکن ۱۰۶ برابر افزایش داشته است؛ این در حالی است که طی این مدت شاخص بهای کالاها و خدمات مصرفی ۶۷ برابر و سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان‌های مناطق شهری تهران ۱۳۰ برابر شده است. به عبارت دیگر بهای زمین ۲ برابر، مسکن ۱,۴ برابر و اجاره‌بها ۱,۷ برابر سطح عمومی قیمت‌ها افزایش یافته است (معاونت امور اقتصادی وزارت امور اقتصادی و دارایی، ۱۳۹۶).



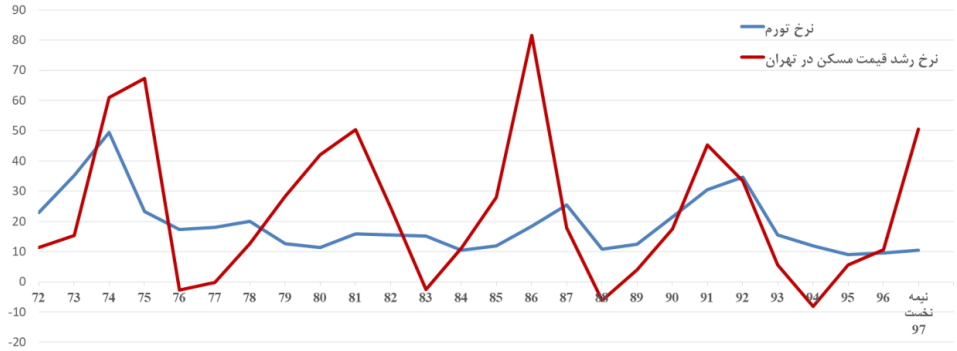

مأخذ: (معاونت امور اقتصادی وزارت امور اقتصادی و دارایی، ۱۳۹۶)

**نمودار ۱. قیمت زمین، مسکن، اجاره‌بها و سرمایه‌گذاری در بخش ساختمان و شاخص قیمت مصرف‌کننده**

در مطالعه روند بازار مسکن طی ۱۹ سال اخیر رشد غیرمتعارف قیمت مسکن در برخی از سال‌ها نسبت به سال‌های دیگر فزاینده بوده است. رشد قیمتی که هیچ تناسبی با نرخ تورم عمومی نداشته و به صورت جهشی اتفاق افتاده است. درواقع نرخ رشد قیمت در دوره‌های بلندمدت در بخش مسکن فاصله زیادی با نرخ تورم عمومی دارد. به طوری که میانگین نرخ تورم عمومی از سال ۱۳۷۷ تا

[ Downloaded from ejip.ir on 2026-11-14 ]

۱۳۹۵ معادل ۱۶٫۹۱ درصد بوده اما نرخ تورم زمین در همین بازه زمانی ۲۴٫۷۵ درصد است. همچنین جهش ناگهانی قیمت در دوره‌های کوتاه باعث افزایش سوداگری در بخش مسکن شده است؛ جهشی که هیچ رشد حقیقی در اقتصاد کشور به همراه نداشته است.




مأخذ: (مقاومتی نیوز، کد خبر:۷۰۲۶۳)

**نمودار ۲. بررسی تورم عمومی و نرخ تورم قیمت مسکن طی دوره بلندمدت ۱۳۷۲ تا ۱۳۹۷**

### ۲-۲. کاهش قدرت خرید مسکن

بر اساس گزارش بانک مرکزی در مورد هزینه خانوارهای شهری، سهم هزینه‌ای مسکن در سبد خانوار در سال ۹۵ به رقم ۳۵٫۵ درصد رسید که نسبت به سال ۸۹ حدود ۵٫۴ درصد افزایش داشته است (گزارش هزینه خانوار بانک مرکزی، ۱۳۹۵). مسلماً سهم هزینه‌ای مسکن برای اقشار کم‌درآمد جامعه بسیار بالاتر از ۳۵٫۵ درصد است. این در حالی است که بر اساس آمارهای سازمان همکاری اقتصادی و توسعه[1] سهم هزینه‌ای مسکن در سبد خانوار در همه کشورها یکسان نبوده و در بازه ۲۸ درصد در بیش‌ترین حالت و ۱۵ درصد در کمترین حالت در نوسان است (مؤسسه عالی آموزش و پژوهش مدیریت و برنامه‌ریزی، ۱۳۹۵).

همچنین بر اساس اطلاعات ارائه‌شده از سوی وزارت راه و شهرسازی شاخص دسترسی به مسکن شهری برای یک واحد با ذخیره تمام حقوق سالانه خانوار در سال ۱۳۷۱، معادل ۶ سال بوده است (گزارش وزارت راه و شهرسازی، ۱۳۹۴) که این شاخص بر اساس اطلاعات به دست آمده از صندوق بین‌المللی پول در ابتدای سال ۲۰۱۹ میلادی در ایران به ۱۶٫۸۷ افزایش یافته است (نومبئو،

1. OECD

[ Downloaded from ejip.ir on 2026-11-14 ]

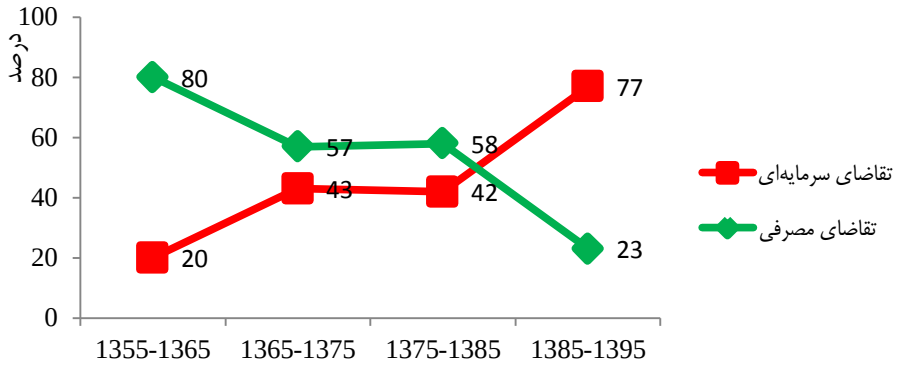
۲۰۱۹). این در حالی است که بر اساس سند چشم‌انداز ۱۴۰۵ وزارت راه و شهرسازی، رقم مناسب برای این شاخص حداکثر ۵ سال است (طرح جامع مسکن وزارت راه و شهرسازی، ۱۳۹۶).

درصد خانوار دارای مسکن‌های ملکی از دیگر شاخص‌هایی است که در سال‌های اخیر به دلیل عدم اجرای یک برنامه منسجم در حوزه مسکن با کاهش همراه بوده است؛ به طوری‌که با توجه به افزایش سالیانه قیمت مسکن، اقشار متوسط جامعه توانایی مالی خود را برای خرید خانه از دست داده وناچاراً به سمت اجاره‌نشینی روی آورده‌اند. طبق سرشماری سال ۶۵ تقریباً ۷۰ درصد از اقشار شهری دارای خانه خودمالکی بوده‌اند؛ اما این آمار در حال حاضر به ۵۴ درصد رسیده است (سرشماری مرکز آمار، ۱۳۶۵- ۱۳۹۵).

### ۲-۳. رشد تقاضاهای سوداگری

بر اساس داده سرشماری‌های کشور در بازه زمانی ۱۳۸۵ تا ۱۳۹۵ با احتساب تعداد خانه‌های خالی و شبه‌خالی 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 غیرمصرفی اختصاص یافته است. این در حالی 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 غیرسکونت و جهت افزایش دارایی و سرمایه خریداری شده است.

[ Downloaded from ejip.ir on 2026-11-14 ]




مأخذ: داده‌های سرشماری مرکز آمار

**نمودار ۳. سهم تقاضای مصرفی و سرمایه‌ای از واحدهای مسکونی اضافه شده**

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 به طور 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. فعالیت‌های غیرمولد

یکی از ابتدایی‌ترین اهداف فعالیت‌های اقتصادی، دستیابی به سود است. این سود به شکل انواع دارایی‌ها همچون پول یا سرمایه نصیب صاحب سرمایه می‌شود؛ اما فارغ از هدف فعالیت اقتصادی، ماهیت آن نیز اهمیت بسیاری دارد.

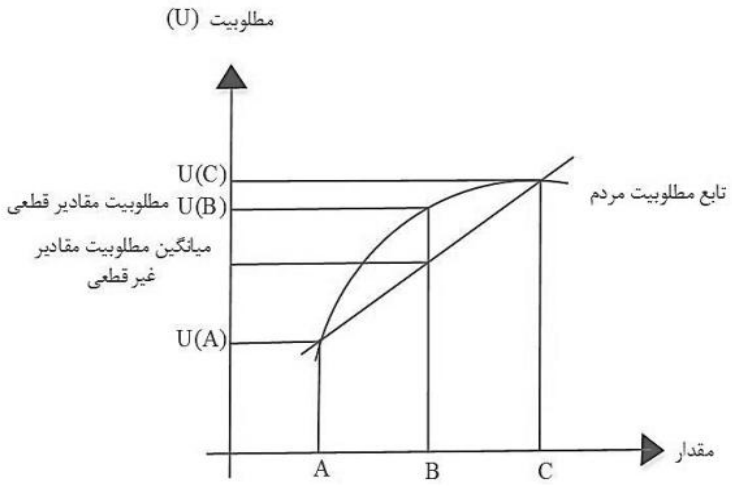
[ Downloaded from ejip.ir on 2026-11-14 ]

با توجه به اینکه فعالیت غیرمولد 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 یا وجود ندارد، شرایط برای ایجاد بخش غیرمولد اقتصادی فراهم می‌شود. به عنوان نمونه در اغلب سال‌ها، سود حاصل از تملک مسکن در ایران به‌ویژه در شهرهای بزرگ، از میانگین عایدی در بسیاری از فعالیت‌های تولیدی بیشتر 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؛ عامه مردم در فعالیت‌های اقتصادی ریسک گریزند. به این ترتیب بر اساس نظریه‌های اقتصاد خرد، برای ایشان مطلوبیت مقدار قطعی، از میانگین مطلوبیت‌های مقادیر غیرقطعی فراتر است.[1] بنابراین همان‌گونه که در شکل (۴) مشاهده می‌شود، وجود عایدی متوسط اما مطمئن در سرمایه‌گذاری مسکن، مطلوبیت بیشتری را نسبت به عایدی‌های متغیر اما غیرمطمئن در سایر بخش‌های اقتصادی برای عامه مردم که تمایل زیادی به قبول ریسک ندارند، 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.

۱. اگر مصرف‌کننده در طول برخی قسمت‌های منحنی ریسک گریز باشد، وتر رسم‌شده 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 ریسک‌گریزی است.

[ Downloaded from ejip.ir on 2026-11-14 ]




مأخذ: (عبدی و عسکری آزاد، ۱۳۸۷)

**نمودار ٤. مطلوبیت مقادیر قطعی و غیرقطعی**

کنترل تقاضای سوداگری از طریق سیاست‌های پولی راه‌حل مناسب و بلندمدتی به شمار نمی‌آید؛ زیرا با افزایش قدرت خرید افراد، در نتیجه سیاست انبساطی، تعداد بیشتری با انگیزه سودجویانه وارد این عرصه می‌شوند. همچنین با سیاست پولی انقباضی نیز قدرت خرید عموم مردم کاهش یافته و به تبع معاملات نیز کمتر شده و موجب بروز رکود گسترده در بازار مسکن و کاهش شدید فعالیت‌های ساخت و ساز و در پی آن بروز بیکاری خواهد شد. از این رو ابزار دیگری برای اصلاح ساختار تقاضا و کنترل نوسان‌های بخش مسکن مورد نیاز است که به عنوان راهکاری عملی و بلندمدت به شمار آید.

## ٤. مالیات بر عایدی سرمایه

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 به عنوان 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 (گروبل، ۲۰۰۱).

[ Downloaded from ejip.ir on 2026-11-14 ]

اولین دلیلی که در توجیه ضرورت وضع مالیات بر عایدی سرمایه، ارائه می‌شود، عدالت مالیاتی است. از این منظر، عایدات سرمایه‌ای مانند سایر درآمدهای اشخاص از منابع مختلف است؛ لذا نباید بین درآمد حاصل از سرمایه‌گذاری در دارایی‌ها و درآمد حاصل از سایر فعالیت‌ها تفاوتی وجود داشته باشد (معاونت پژوهش سازمان امور مالیاتی، ۱۳۹۷). افرادی که بدون ایجاد ارزش افزوده و صرفاً با ماحصل توسعه کالاها و خدمات عمومی شهری صاحب سودهای کلان شده‌اند نیز بر اساس اصل انتفاع، باید در مخارج خدمات شهری مشارکت کنند.

در اخذ مالیات بر عایدی سرمایه افرادی که از معامله دارایی سودی به دست نیاورده‌اند یا با هدف تأمین تقاضای مصرفی اقدام به خرید و فروش کرده‌اند، معمولاً مشمول پرداخت مالیات نمی‌شوند؛ لذا این پایه مالیاتی کارایی عمومی دارد. با توجه به اینکه گروه‌های کم‌درآمد مشمول این مالیات نمی‌شوند و برخورداری از عایدی سرمایه تا سطح مشخصی مشمول مالیات نخواهد بود؛ لذا اهداف توزیعی در این مالیات مورد توجه خاص است. همچنین نکته دیگر آن است که در نظام اقتصادی، برخی کالاها مانند مسکن که کالای اساسی است، نباید جنبه سرمایه‌ای پیدا کند و بایستی برای تأمین نیاز حقیقی جنبه مصرفی آن حفظ شود.

## ۵. آثار اقتصادی دریافت مالیات بر عایدی سرمایه در حوزه مسکن

در این مقاله با تبیین برخی مشکلات ازجمله سوداگری و کاهش قدرت خرید تقاضای مصرفی در بخش مسکن، تلاش شده است تا یک پایه جدید مالیاتی به‌منظور ساماندهی به این بازار معرفی شود. بر این اساس، از روش توصیفی- تحلیلی استفاده شده است.

دریافت مالیات بر عایدی سرمایه می‌تواند تأثیرات فراوانی بر اقتصاد و تصمیم‌گیری فعالان اقتصادی داشته باشد؛ بنابراین، آگاهی و پیش‌بینی از پیامدهای دریافت مالیات بر عایدی سرمایه، امری ضروری و مورد نیاز است که در ادامه به آن‌ها اشاره می‌شود.

### ۵-۱. کاهش نوسانات قیمتی در بخش املاک

نوسانات شدید قیمت‌ها امکان برنامه‌ریزی و تصمیم‌گیری را از فعالان اقتصادی می‌گیرد و زمینه را برای حضور سوداگران مساعد می‌کند. مالیات بر عایدی سرمایه با حذف انگیزه‌های سفته‌بازی و سوداگرانه موجب بهبود شرایط محیطی برای انجام فعالیت‌های مولد اقتصادی می‌شود.

[ Downloaded from ejip.ir on 2026-11-14 ]

در ادبیات اقتصادی اعتقاد بر آن است که نوسانات و شوک‌های ادواری بخش مسکن عموماً تحت تأثیر شوک‌های تقاضا و سوداگری در این بازار قرار دارد و مهم‌ترین ابزار دولت برای مدیریت و کنترل آن، نظام مالیاتی بخش مسکن است (قلی‌زاده و امیری، ۱۳۹۲). از آن جا که این نوسان‌ها از طریق تأمین عایدی کم‌ریسک، موجب انحراف سرمایه‌ها به‌واسطه گری بخش مسکن می‌شود و با ایجاد حباب‌های قیمتی، به بلوکه شدن سرمایه‌ها در این بخش منتهی شده و جذب سرمایه در بخش‌های مولد اقتصادی را کاهش می‌دهد، سوداگری مورد توجه خاص قرار گرفته است (عبدی و عسکری آزاد، ۱۳۸۷).

طبق بررسی انجام شده نوسانات و پراکندگی قیمت مسکن در کشورهایی که مالیات بر عایدی سرمایه در بخش مسکن برقرار است نسبت به کشورهایی که فاقد این نظام مالیاتی هستند، کمتر است. این موضوع به ثبات بلندمدت بازار مسکن در این کشورها منجر شده است. در نظریه سبد دارایی‌ها و نظریه بورس‌بازی، تأکید بر آن است که تقاضای بورس‌بازی عامل اصلی وقوع شوک‌ها و نوسانات قیمت مسکن بوده 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 بخش مسکن است (شهنازی و نصیرآبادی، ۱۳۹۴).

تیمور رحمانی و سامان فلاحی در پژوهشی به بررسی اثرات مالیات‌های بخش مسکن بر روی نوسانات قیمتی پرداخته‌اند. یافته‌های تجربی 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 می‌شود (رحمانی و فلاحی، ۱۳۹۳).

همچنین می‌توان با رویکرد اجرا یا عدم اجرای مالیات بر عایدی سرمایه، اثر این پایه مالیاتی بر کاهش نوسانات بخش مسکن را در کشورها ارزیابی کرد. مزیت این روش در آن است که در تحلیل و ارزیابی اثر مالیات مذکور اطلاعات دو گروه کشورهای دارای نظام مالیات بر عایدی سرمایه و فاقد آن به کار گرفته می‌شود؛ حال آنکه در سایر رویکردها، تنها اطلاعات کشورهای دارای نظام مالیات بر عایدی سرمایه استفاده می‌شود. اثر این مالیات از دو دیدگاه مالیات بر تثبیت و یا تشدید نوسان بازار مسکن و اثر مالیات بر رشد و یا کاهش سرمایه‌گذاری مسکن مورد توجه است.

[ Downloaded from ejip.ir on 2026-11-14 ]

مهم‌ترین متغیر مؤثر بر سرمایه‌گذاری نوسان قیمت است و این عامل موجب بالا رفتن ریسک تولید و به تبع کاهش سرمایه‌گذاری مسکن می‌شود. از این رو مالیات بر عایدی سرمایه، ترکیب نوسان قیمت و سرمایه‌گذاری بخش مسکن را در وضعیتی قرار می‌دهد که نسبت به کشورهایی که فاقد این نظام مالیاتی هستند، شرایط مناسب‌تری از نظر کارایی برقرار شود.

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 سرمایه مسکن وجود دارد. در گروه دوم کشورهایی مانند ایران، مصر، عربستان و کویت که فاقد مالیات بر عایدی سرمایه مسکن هستند.

نسبت قیمت به اجاره معیاری برای اندازه‌گیری شرایط بازار مسکن و میزان انحراف از تعادل قیمت است. چنانچه متوسط این نسبت بیانگر تعادل در بازار تلقی شود، انحراف از میانگین، معرف انحراف از تعادل بازار مسکن است. این نسبت دارای نُرم استاندارد و روند باثباتی است و چنانچه شوکی در بازار مسکن اتفاق بیفتد، کمیت آن از روند عادی فاصله می‌گیرد. علت آن است که در بازار مسکن، قیمت نسبت به شوک حساسیت نشان می‌دهد ولی اجاره به دلایل مختلف ازجمله وجود قراردادها، واکنش کمتری نشان می‌دهد. از این‌رو افزایش نسبت قیمت به اجاره به معنی شکل‌گیری حباب و کاهش این نسبت به معنای فروپاشی حباب است.

بر اساس جدول (۱) در کشورهایی که رشد قیمت واقعی مسکن بالاست، سرمایه‌گذاری نیز از رشد فراوانی برخوردار است (Girouard et al, 2006). بررسی داده‌ها نشان می‌دهد پایین بودن نرخ مالیات بر عایدی سرمایه واقعی با رشد قابل‌توجه قیمت واقعی مسکن مرتبط است. عدم برقراری این مالیات موجب می‌شود نسبت قیمت به اجاره بالاتر از متوسط بوده و به تبع آن حباب قیمت مسکن شکل گیرد. ضریب پراکندگی نسبت قیمت به اجاره و همچنین رشد قیمت واقعی مسکن در کشورهای دارای نظام مالیات بر عایدی سرمایه (گروه اول) نسبت به کشورهایی که فاقد این نظام هستند (گروه دوم)، کمتر است و این نشان می‌دهد که وجود نظام مالیات بر عایدی سرمایه باعث کاهش نوسان در بخش مسکن می‌شود. شکل‌گیری و فروپاشی حباب مسکن در کشورهایی که مالیات بر عایدی سرمایه وضع می‌شود، در مقایسه با کشورهای فاقد آن با شدت کمتری اتفاق می‌افتد؛ لذا این مالیات موجب تثبیت بازار مسکن می‌شود (قلی‌زاده فصلنامه اقتصاد مسکن، ۱۳۹۶).

[ Downloaded from ejip.ir on 2026-11-14 ]

**جدول ۱. رشد سرمایه‌گذاری و نوسان قیمت مسکن به تفکیک گروه‌ها**

| گروه | شاخص‌ها؛ مرکزی و پراکندگی | نسبت قیمت به اجاره | رشد قیمت واقعی مسکن | قیمت واقعی مسکن | رشد سرمایه‌گذاری در مسکن |
|---|---|---|---|---|---|
| گروه اول (کشورهایی که مالیات بر عایدی سرمایه دارند) | μ | ۱۱٫۸۱ | ۳٫۱۱ | ۱۴۵۵۰۷٫۳ | ۵٫۳۵ |
| | σ | ۲٫۱۴ | ۵٫۳۸ | ۳۵۱۸۱٫۳ | ۰٫۸۶ |
| | ν | ۰٫۱۸ | ۱٫۷۳ | ۰٫۲۴ | ۰٫۱۶ |
| گروه دوم (کشورهایی که مالیات بر عایدی سرمایه ندارند) | μ | ۱۳٫۹۴ | ۸٫۴۸ | ۲۲۷۷۳۰٫۸ | ۳٫۸ |
| | σ | ۲٫۹۷ | ۲٫۷۶ | ۱۳۶۳۷۰٫۱ | ۵٫۷۳ |
| | ν | ۰٫۲۱ | ۳٫۰۷ | ۰٫۵۹ | ۰٫۶۶ |
| کل کشورهای مورد مطالعه | μ | ۱۲٫۲۸ | ۳٫۰۳ | ۱۴۰۴۶۳٫۵ | ۵٫۴۴ |
| | σ | ۲٫۳۳ | ۶٫۰۷ | ۳۰۶۶۹٫۵۳ | ۱٫۵۱ |
| | ν | ۰٫۱۹ | ۲٫۰۰۳ | ۰٫۲۱ | ۰٫۲۷ |

مأخذ: قلی‌زاده، ۱۳۹۶

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

شاخص تلفیقی رشد سرمایه‌گذاری و نوسان قیمت مسکن نیز نتایج مذکور را تأیید می‌کند. ترکیب این دو شاخص با هر وزنی نتیجه مشابهی به دنبال دارد. حاصل‌ضرب رشد سرمایه‌گذاری و یک منهای شاخص نوسان قیمت مسکن (که معیاری برای تثبیت بازار است) معیار ترکیبی است که می‌تواند مبنای اثرگذاری این مالیات قرار گیرد. شاخص ترکیبی برای کشورهایی که مالیات بر عایدی سرمایه وضع می‌شود ۴٫۴ است و برای گروه دوم ۳٫۰۱ است و می‌توان این شاخص را میزان رشد با ثبات بلندمدت بخش مسکن نیز نامید؛ یعنی کمیت شاخص رشد باثبات بلندمدت مسکن در گروه اول بیشتر از کمیت شاخص در گروه دوم است. لذا این فرضیه تأیید می‌شود که مالیات بر عایدی سرمایه مسکن رشد باثبات بلندمدت را تقویت می‌کند (قلی‌زاده، فصلنامه اقتصاد مسکن، ۱۳۹۶).

[ Downloaded from ejip.ir on 2026-11-14 ]

### ۵-۲. کنترل سوداگری و تورم

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, 2008).

به عنوان مثال در پی افزایش قیمت مسکن در ایالت تورنتو کانادا، رییس کنسلمن رئیس پژوهشی امور مالی دولت کانادا دلیل افزایش بی‌سابقه قیمت مسکن را ایجاد انگیزه‌های سوداگیری 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, 2018).

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, 2014).

در صورتی که نرخ مالیات بر عایدی سرمایه به اندازه‌ای باشد که هزینه خرید و فروش به قصد انتفاع را بالا برد، تقاضای سرمایه‌ای کاهش یافته و موجب خروج سوداگران از بازار خواهد شد. در این صورت تقاضای کل دارایی مانند مسکن کاهش می‌یابد و تا حدی مانع از شکل‌گیری حباب‌های قیمتی و تلاطم‌های بزرگ در این بازار می‌گردد (Eyraud, 2014). این اتفاق موجب کاهش قیمت مسکن می‌شود (Lang and Shackelford, 2000). همچنین مالیات بر عایدی مسکن تأثیرات ضد تورمی خواهد داشت و به همراه سایر مزیت‌های آن، موجب برقراری ثبات در بازار زمین و مسکن می‌شود (قلی‌زاده و امیری، ۱۳۹۲).

گفتنی است مالیات بر عایدی سرمایه علاوه بر کسب درآمد برای دولت، قیمت خانه‌ها و سایر دارایی‌های که مورد توجه سوداگران بوده را کاهش می‌دهد. این موضوع برای صاحبان املاک ناخوشایند به نظر می‌رسد در حالی که در واقعیت به ضرر آن‌ها نیست؛ زیرا اگر کسی قصد فروش ملک خود را کند و ملک دیگری را در یک بازار سالم خریداری کند، به دلیل وجود مالیات بر عایدی سرمایه برای هر دو ملک، ضرر و یا منفعت معنا ندارد. درواقع مالیات شرایط را یکسان می‌کند و کسی جز سوداگران ضرر نخواهد کرد (Whitehead, 2017).

[ Downloaded from ejip.ir on 2026-11-14 ]

### ۵-۳. هدایت سرمایه‌ها به سمت فعالیت‌های مولد و افزایش رشد اقتصادی

معافیت برخی درآمدها از مالیات، موجب انحراف سرمایه‌گذاری در دارایی‌های مولد می‌شود و در مقابل به ضرر دارایی‌هایی است که درآمد آن‌ها علی‌رغم کارایی بیشتر، به طور کامل مشمول مالیات است؛ بنابراین وضع CGT[1] با تغییر این شرایط، موجب می‌شود دیگر سرمایه‌ها انگیزه‌ای برای حرکت به سمت سوداگری نداشته باشند (Aron-Dine, 2007).

نرخ پایین مالیات بر عایدی سرمایه مسکن، رانتی مانند پرداخت یارانه به صاحبان آن‌هاست و باعث سرمایه‌گذاری بیش از حد افراد در دارایی مسکونی می‌شود. درواقع سود حاصل از سرمایه‌گذاری در احتکار واحدهای مسکونی به حدی بالاست که سرمایه‌ها به سمت خرید واحدهای مسکونی می‌رود (ایزد خواستی و عرب مازار، ۱۳۹۶).

لئونارد برمن[2] اقتصاددان آمریکا اعتقاد دارد عدم دریافت مالیات از عایدی سرمایه، فعالیت‌های «احمقانه» و غیرمولد را تشویق می‌کند و مقدار زیادی از سرمایه انسانی در پی آن هدر می‌رود. فعالیت‌های سوداگرانه و با انگیزه حفظ سرمایه، نه تنها درآمدها را کاهش نمی‌دهند؛ بلکه منابع را به سمت فعالیت‌های غیرسازنده و غیرمولد که برای اقتصاد نامطلوب است، هدایت می‌کنند.

در اثر دریافت مالیات بر عایدی سرمایه، پول بیشتری برای فعالیت‌های مولد در دسترس خواهد بود و انرژی خلاقانه اختصاص یافته برای سوداگری و حفظ سرمایه در فعالیت‌های غیرمولد و مخرب اقتصاد، در خدمت فعالیت‌های مولد قرار خواهد گرفت (Burman, 2005). مالیات بر عایدی سرمایه ابزاری راهگشا در جهت هدایت منابع به سمت فعالیت‌های مولد خواهد بود.

با مالیات بر عایدی سرمایه زمین‌بازی برای همه فعالان اقتصادی به طور یکسان در نظر گرفته می‌شود. درواقع این پرسش بسیار به‌جاست که چرا باید از درآمد کارگری که فعالیت مولد انجام می‌دهد و زحمت می‌کشد مالیات گرفته شود؛ اما از درآمد ناشی از افزایش قیمت سرمایه که اغلب ناشی از فعالیت‌های سوداگرانه به دست آمده، مالیات گرفته نشود؟ بنابراین این موضوع عادلانه نیست. عدم دریافت مالیات بر عایدی سرمایه یک حفره بسیار مهم و مخرب در اقتصاد است که

1. Capital Gains Tax
2. Leonard E. Burman

[ Downloaded from ejip.ir on 2026-11-14 ]

اجازه می‌دهد، منابع سرمایه‌گذاری به سمت احتکار مسکن و سایر فعالیت‌های غیرمولد هدایت شوند و از شرکت‌ها و بنگاه‌هایی که می‌توانند اقتصاد را رشد دهند، دریغ شود (Scoop, 2011).

با اعمال مالیات بر عایدی سرمایه، استفاده از سرمایه‌ها به سمت فعالیت‌های مولد حرکت می‌کند. بدین صورت که سرمایه‌گذاری‌های غیرمولد و سوداگرانه که سود سریع به همراه داشتند، مشمول مالیات می‌شوند و فعالیت‌های مولد اقتصادی در همه سطوح برای سرمایه‌گذاری جذاب‌تر خواهند شد. بدین ترتیب صاحبان کسب و کار از سرمایه‌گذاری در بلندمدت که با کاهش نوسانات دوره‌ای همراه است، راضی‌تر خواهند بود (Whitehead, 2017).

این اتفاق موجب رقابت‌پذیری بیشتر کسب و کارهای داخلی نسبت به خارج می‌شود. حتی اگر سرمایه‌گذاری به میزان یک سِنت هم افزایش پیدا نکند، مالیات بر عایدی سرمایه موجب تحریک اقتصاد خواهد شد. بدین نحو که با اعمال مالیات بر عایدی سرمایه، شرکت‌ها و سرمایه‌گذاری‌های قبلی دارای یک مزیت مهم در بازار خواهند شد که می‌توانند سرمایه بیشتری را برای توسعه فعالیت خود کسب کنند.

جوئل فریدمن[1] در مطالعه خود نشان داد که افزایش درآمد دولت پس از کاهش مالیات بر عایدی سرمایه موجب رشد اقتصادی نمی‌شود. درواقع سطوح بالاتری از تحقق درآمدی مالیات بر عایدی سرمایه یعنی بیشتر مردم تصمیم به فروش دارایی‌های خود و به دست آوردن سودشان گرفته‌اند که این را نباید با رشد اقتصادی اشتباه گرفت. ممکن است سرمایه‌گذاران به دلایلی عایدی خود را افزایش دهند، اما چنین تصمیم‌های مقطعی، تأثیری در رشد اقتصاد در کوتاه‌مدت نخواهند داشت. علاوه بر آن افزایش درآمدی ناشی از کاهش مالیات بر عایدی سرمایه در بلندمدت وجود نخواهد داشت یا به اندازه کافی بزرگ نخواهد بود تا هزینه‌های ناشی از کاهش مالیات بر عایدی سرمایه را جبران کند (Friedman and Aron-Dine, 2006). لئونارد برمن در مطالعات خود نتیجه گرفت که عدم اخذ مالیات بر عایدی سرمایه، رشد اقتصادی را تضعیف می‌کند (Burman, 1999).

آرون داین[2] نیز در مقاله منتشرشده خود در مرکز بودجه و سیاست‌گذاری واشنگتن به بررسی ادعای مخالفان مالیات بر عایدی سرمایه مبنی بر تقویت، رشد اقتصاد و رشد درآمدهای دولتی در

1. Joel Friedman
2. Aron-Dine

[ Downloaded from ejip.ir on 2026-11-14 ]

اثر عدم دریافت یا کاهش نرخ مالیات بر عایدی سرمایه می‌پردازد. وی با بررسی آمار اقتصادی آمریکا و طرح سؤالاتی در برابر ادعای مخالفان پاسخ می‌دهد که رشد اقتصادی به دلیل کاهش نرخ مالیات بر عایدی سرمایه به طور غیرمعمول قوی نبوده است و دلیل رشد اقتصادی هم کاهش نرخ مالیات بر عایدی سرمایه نیست. او هم‌چنین اثبات می‌کند که تأثیر کاهش نرخ مالیات بر عایدی سرمایه بر رشد بلندمدت اقتصادی، صفر است (Aron-Dine, 2007).

مالیات بر عایدی سرمایه موجب تغییر انگیزه‌های خانوارها برای پس‌انداز نیز می‌شود. این مالیات به دلیل اثر هزینه‌ای که بر روی نگهداری و پس‌انداز سرمایه دارد، موجب تشویق خانوارها برای سرمایه‌گذاری در فعالیت‌های مولد است. بدین ترتیب نگهداری و حبس دارایی‌ها در دست خانوارها کاهش می‌یابد و منابع مالی در خدمت سرمایه‌گذاری‌های مولد قرار می‌گیرد.

شاید در نظر اول وجود این پایه مالیاتی را بتوان با هدف کسب درآمد برای دولت توجیه کرد اما توجه به اثرگذاری آن بر جهت‌گیری سرمایه‌ها نشان دهنده آن است که هدفی فراتر از کسب درآمد در ورای انگیزه‌های قانون‌گذاران وجود داشته است. لذا این تصور در ذهن ایجاد می‌شود که چرا دولت‌ها مصرانه بر اخذ مالیات بر عایدی سرمایه پافشاری می‌کنند؟ وضع نرخ‌های مالیاتی متفاوت، وجود معافیت‌های خاص و نظایر آن‌ها به خوبی نشان می‌دهند هدف قانون‌گذار از وضع مالیات بر عایدی سرمایه به‌ویژه در بخش مسکن، جلوگیری از بروز تورم‌های قیمتی و عواید غیرمعقول و اتفاقی سرمایه‌گذاری در بخش‌های غیرمولد و ممانعت از تمرکز بیش ازحد سرمایه‌ها در این بخش است (عبدی و عسکری آزاد، ۱۳۸۷).

مهم‌ترین پیامد مالیات بر عایدی سرمایه، هدایت و تخصیص منابع است. این نوع مالیات علاوه بر ثبات بخشی به بازارها و کم‌رنگ کردن فعالیت‌های غیرمولد و سوداگرانه، موجب بهبود محیط کسب و کار می‌شود. درواقع رشد سرمایه‌گذاری و پیشرفت اقتصادی در سایه تقویت تولید و هدایت صحیح منابع مالی اتفاق می‌افتد. به طور خاص در بازار مسکن این موضوع تأیید شده است. نتیجه مثبت وضع این‌گونه مالیات، نمایان شدن تقاضای واقعی مسکن، تقویت و به حرکت افتادن صنعت مسکن به عنوان یک صنعت پیشران اقتصادی است.

[ Downloaded from ejip.ir on 2026-11-14 ]

### ٥-٤. کاهش فاصله طبقاتی و نابرابری درآمدی

یکی از مهم‌ترین مؤلفه‌ها در بررسی نظام مالیاتی، اثرات آن بر نحوه توزیع درآمد و سطح رفاهی در اقشار مختلف است. در اختیار داشتن سرمایه توسط صاحبان ثروت و دست به دست شدن در بین آن‌ها، هیچ‌گاه به اقشار متوسط و کم‌درآمد فرصت کسب سرمایه را نمی‌دهد. با افزایش قیمت سرمایه‌ها در دست صاحبان سرمایه و عدم دریافت مالیات، انگیزه‌ها برای کسب سود از طریق افزایش قیمت سرمایه و بدون ایجاد ارزش افزوده بالا می‌رود و بدین نحو پولدارها پولدارتر می‌شوند و فقرا فقیرتر می‌شوند.

در مطالعات مختلفی به موضوع اخذ مالیات بر عایدی سرمایه و ارتباط آن با کاهش نابرابری درآمدی پرداخته شده است. در این مطالعات نشان داده شده که کاهش یا نبود مالیات بر عایدی سرمایه به طور نسبی منجر به انتفاع ثروتمندان می‌شود.

هنری جرج[1]، فیلسوف و نظریه‌پرداز قرن نوزدهم معتقد است اخذ درصدی از منافع حاصل از زمین و مسکن به عنوان مالیات، از عادلانه‌ترین مالیات‌های ممکن است؛ زیرا موجب می‌شود منافع حاصل از این ثروت خدادادی، تنها در اختیار گروهی خاص قرار نگیرد.

مهم‌ترین اثر مثبت وجود مالیات بر عایدی سرمایه، کاهش شکاف طبقاتی است. از این رو می‌توان به دلایلی پی برد که دولت‌ها را با وجود برخی انتقادها از وضع مالیات بر عایدی سرمایه، همچنان مصمم به جمع‌آوری این نوع مالیات می‌کند. درواقع دولت‌ها حاضر نیستند احتمال رشد بیش‌تر اقتصادی را به قیمت رشد شکاف درآمدی و افزایش نابرابری به دست آورند؛ زیرا با این کار فقط عوایدی را نصیب اقشار پردرآمد جامعه کرده و به جز درصد ناچیزی از جمعیت، سایر جامعه بی‌بهره خواهند ماند و علاوه بر آن مشمول عوارض نامطلوب حاصل از رشد ارزش کالاهای سرمایه‌ای خواهند شد (عبدی و عسکری آزاد، ۱۳۸۷).

بر اساس مطالعات مؤسسه بروکینگز[2]، مالیات بر عایدی سرمایه و افزایش آن باعث کاهش نابرابری درآمدی در ایالات‌متحده خواهد شد (Gale et al, 2015). واشنگتن‌پست[3] در سپتامبر ۲۰۱۱ نیز توضیح داد که کاهش نرخ مالیات بر عایدی سرمایه منجر به ایجاد شکاف درآمدی و تمرکز

1. Henry George
2. Brookings
3. Washington Post

[ Downloaded from ejip.ir on 2026-11-14 ]

ثروت در دست افراد خاص، از زمان بحران بزرگ شده است. این روزنامه مالیات بر عایدی سرمایه را عاملی برای کاهش فاصله بین غنی و فقیر دانست (Washingtonpost, 2011).

همچنین بر اساس تحقیقات انجام گرفته توسط کلین[1]، در صورتی که مالیات بر عایدی سرمایه در نظر گرفته نشود، ۰,۰۱ درصد مردم (ثروتمندان) تنها ۳,۱۵ درصد درآمد در ایالات‌متحده را دریافت می‌کنند و اگر عایدی سرمایه لحاظ شود میزان سهم درآمدی ۰,۰۱ درصد ثروتمند جامعه به حدود ۳۳ درصد افزایش پیدا می‌کند. همچنین ۱۰ درصد از جامعه تقریباً نیمی از درآمد کل در ایالات‌متحده را دریافت می‌کنند؛ در حالی که این رقم در سال ۱۹۷۰ بیش از ۳۰ درصد بوده است (Perr, 2015).

هانگرفورد[2] در ژانویه ۲۰۱۳، نشان داد که تا حد زیادی بزرگ‌ترین عامل نابرابری درآمدی، از نظر تجربی نرخ پایین مالیات بر عایدی سرمایه است. نابرابری درآمدی بین سال‌های ۱۹۹۱ و ۲۰۰۶ بیشتر به دلیل سیاست مالیاتی دولت است که نرخ مالیات بر عایدی سرمایه را کاهش داد. این موضوع باعث می‌شود که درآمد تقریباً به طور انحصاری به سمت ثروتمندان جریان یابد (Hungerford,2011). در نظام مالیات بر عایدی سرمایه، افراد کم‌درآمد و بدون سرمایه با تلاش و ایجاد ارزش افزوده بیشتر در اقتصاد، موفق به کسب ثروت خواهند شد. درنهایت با کاهش فاصله طبقاتی، ارزش این نظام مالیاتی عادلانه نمایان‌تر خواهد شد.

### ۵-۵. درآمد مالیات بر عایدی سرمایه

یکی از اصلی‌ترین منابع درآمدی بودجه کشور بخش درآمدهای مالیاتی است. رقم درآمدهای مالیاتی در لایحه بودجه ۹۸ برای سال آتی نسبت به سال جاری با ۸,۱ درصد افزایش، معادل ۱۵۳,۵ هزار میلیارد تومان لحاظ شده است. میزان سهم درآمدهای مالیاتی از ۳۶,۷ درصد در سال ۹۷ به ۳۷,۷ درصد در بودجه سال ۹۸ افزایش یافته است. افزایش بسیار کم یک درصدی سهم مالیات در بودجه کشور در مقابل افزایش سهم درآمدهای نفتی اتفاق مبارکی نیست.

در سال گذشته سهم درآمدهای نفتی از منابع عمومی دولت معادل ۲۶,۱ درصد بوده است، اما در سال جاری سهم نفت به نزدیک ۳۵ درصد رسیده است؛ از این رو بیش از یک‌سوم از منابع

1. Ezra Klein
2. Thomas Hungerford

[ Downloaded from ejip.ir on 2026-11-14 ]

عمومی دولت در سال آتی وابسته به درآمدهای نفتی خواهد بود؛ بنابراین در شرایط کنونی اقتصاد کشور، برای رفع مشکل کم شدن درآمدهای مالیاتی، باید به فکر ظرفیت‌های مالیاتی مغفول و گسترش پایه‌های مالیاتی جدید بود که منطبق بر بند ۱۷ سیاست‌های کلی اقتصاد مقاومتی مبنی بر افزایش سهم درآمدهای مالیاتی است.

با توجه به آثار اقتصادی ذکر شده مالیات بر عایدی سرمایه ابزار و اهرمی است که می‌تواند دولت را در جهت مدیریت منابع در بازارهای گوناگون یاری کند. درواقع نقش سیاستی مالیات بر عایدی سرمایه در مقابل نقش درآمدی آن پررنگ‌تر است؛ اما علاوه بر این، مالیات بر عایدی مسکن نقش اساسی نیز در کسب درآمد دولت ایفا می‌کند.

سازمان امور مالیاتی در انتهای گزارش خود در مورد مالیات بر عایدی سرمایه و برشمردن نکات مدنظر این سازمان برآورد خود از میزان درآمد این پایه مالیاتی را اعلام کرده است. این سازمان با اعمال معافیت برای مسکن اصلی افراد، مالیات بر عایدی سرمایه با فرض پایه‌های پیشنهادی و اعمال نرخ‌های جاری ماده ۱۳۱، در کوتاه‌مدت و حداکثر نرخ پیشنهادی (بلندمدت)، ظرفیت مالیاتی این بخش با فرض نرخ رشد اقتصادی باثبات و نرخ تورم با ثبات در حدود ۶ هزار میلیارد تومان در سال تخمین زده است (گزارش معاونت پژوهش سازمان امور مالیاتی، ۱۳۹۷).

همچنین در مطالعه‌ای دیگر بیان شده، در صورتی که فردی واحد مسکونی خود را بعد از گذشت ۵ سال به فروش برساند و نرخ تورم سالیانه بخش مسکن پس از اجرای این مالیات با ثبات ۱۰ درصدی باشد، ظرفیت این پایه مالیاتی تنها در حوزه املاک مسکونی حدود ۸,۷ هزار میلیارد تومان برآورد می‌شود که این میزان از درآمد مالیاتی در املاک مسکونی، نسبت به دیگر مالیات‌های بخش املاک و مستغلات ازجمله مالیات بر نقل و انتقال که حدود ۹۰۰ میلیارد تومان درآمدزایی دارد، سهم قابل‌توجهی است (حدود ۱۰ برابر) و دولت می‌تواند برای تأمین منابع لازم برای هزینه‌های کشور از آن استفاده کند (مقاومتی نیوز، کد خبر: ۷۷۲۵۰).

بنابراین مالیات بر عایدی سرمایه علاوه بر کنترل قیمت در بازار املاک، درآمدزایی بالایی برای دولت خواهد داشت که تا به امروز مورد غفلت مسئولین قرار گرفته است.

[ Downloaded from ejip.ir on 2026-11-14 ]

## ٦. نتیجه‌گیری و پیشنهاد

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 تحقیق 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. 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 می‌شود 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 غیرمؤثر درآمده، تبدیل به تقاضای مؤثر شود.

## منابع


- **آقاجانی معمار، احسان؛ سبحانیان، سید محمدهادی و سعید توتونچی ملکی** (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. صص ۸۳-۹۶.
- **ایزدخواستی، حجت و عباس عرب مازار** (۱۳۹۶). «تحلیل مالیات بر رانت زمین و بازدهی سرمایه مسکونی: رویکرد تعادل عمومی». *فصلنامه اقتصاد مقداری*. دوره ۱۴. شماره ۳. صص ۱-۲۵.


[ Downloaded from ejip.ir on 2026-11-14 ]

- **توتونچی ملکی، سعید و جعفر حقیقت** (۱۳۹۳). «معرفی پایه مالیاتی جدید: چگونه در ایران مالیات بر عایدی سرمایه را پایه‌گذاری کنیم». *پژوهشنامه مالیات*. شماره ۲۲. صص ۶۸-۳۹.
- **خدادادکاشی، فرهاد و نرگس رزبان** (۱۳۹۳). «نقش سفته‌بازی بر تغییرات قیمت مسکن در ایران (۱۳۸۷-۱۳۷۰)». *فصلنامه پژوهه‌ها و سیاست‌های اقتصادی*. شماره ۲۲. صص ۲۸-۵.
- **رحمانی، تیمور و پوریا اصفهانی** (۱۳۹۴). «تحلیلی از تأثیر عوامل بخش عرضه و تقاضا بر قیمت مسکن در ایران». *فصلنامه علمی اقتصاد و مسکن*. شماره ۵۵. صص ۱۱-۳۰.
- **رحمانی، تیمور و سامان فلاحی** (۱۳۹۳). «تحلیلی بین کشوری از تأثیرگذاری مالیات‌ها بر بخش مسکن». *فصلنامه علمی اقتصاد مسکن*. شماره ۵۱،صص ۱۱-۳۴.
- **معاونت پژوهش، برنامه‌ریزی و امور بین‌الملل؛ دفتر پژوهش و برنامه‌ریزی سازمان امور مالیاتی** (۱۳۹۷). راهنمای طراحی مالیات بر عایدی سرمایه (مروری بر مبانی نظری، تجارب جهانی و الگویی برای ایران).
- **شهنازی، روح اله و شهره نصیرآبادی** (۱۳۹۴). «تعیین مالیات بهینه بر سرمایه مسکن در مقایسه با سرمایه غیرمسکن». *فصلنامه مدلسازی اقتصادی*. شماره ۲.دوره ۳۰. صص ۲۳- ۱.
- **عبدی، محمدرضا و حمید عسگری آزاد** (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. صص ۶۷- ۴۱.
- **قلی‌زاده، علی‌اکبر و نعمت‌الله امیری** (۱۳۹۲). «نگاهی به نظام مالیاتی بخش مسکن در جهان و چهارچوبی برای اصلاح ساختار مالیات‌ها در بخش مسکن ایران». *مجله اقتصادی*. شماره ۱۱.دوره ۱۳. صص ۱۱۰-۹۱.
- **قلی‌زاده، علی‌اکبر** (۱۳۹۶). «گزارش پیشنهاد اصلاح مالیات بر املاک (با تأکید بر عایدی سرمایه)». *معاونت امور اقتصادی وزارت امور اقتصادی و دارایی*.
- **قلی‌زاده، علی‌اکبر** (۱۳۹۶). «رویکردی برای ارزیابی مالیات منفعت سرمایه مسکن». *فصلنامه اقتصاد مسکن*. شماره ۶۰، صص ۱۰۳-۷۹.
- **مؤسسه عالی آموزش و پژوهش مدیریت و برنامه‌ریزی ریاست جمهوری** (۱۳۹۵). *گزارش طرح مطالعاتی بخش‌های اقتصادی*. جلد سوم. مسکن و مستغلات.

[ Downloaded from ejip.ir on 2026-11-14 ]

- **یزدانی، فردین** (۱۳۸۲). «بازار سرمایه مسکن، زمینه‌ها و چارچوب‌ها». *فصلنامه اقتصاد مسکن*. شماره ۳۴. صص ۱۶-۴.
- آمارهای مرکز آمار ایران (www.amar.org.ir)
- آمارهای معاونت ساختمان و مسکن وزارت راه و شهرسازی (www.mrud.ir)
- سایت خبری و تحلیلی مقاومتی نیوز (www.moqavemati.net)، (۱۳۹۷) کد خبر: ۷۰۲۶۳
- سایت خبری و تحلیلی مقاومتی نیوز (www.moqavemati.net)، (۱۳۹۷) کد خبر: ۷۷۲۵۰
- گزارش هزینه خانوار بانک مرکزی (www.cbi.ir)
- **Aron-Dine, Aviva**. (2007) " The Effects of the Capital Gains and Dividend Tax Cuts On the Economy and Revenues", center on budget and policy priorities, pp 1-16.
- **Burman, Leonard E**. (1999) "The labyrinth of capital gains tax policy: A guide for the perplexed", Washington, D.C.: Brookings Institution Press. See also: Slemrod, Joel. (2000) "Review of The labyrinth of capital gains tax policy", Journal of Economic Literature, 38(3), pp 657-659.
- **Burman, Leonard E**. (2005) "Under the Sheltering Lie," Marketplace Commentary.
- **Coenen, Gunter.Straub, Roland**. (2004) "Non-Ricardian Households and Fiscal Policy in an Estimated DSGE Model of the Euro Area", Conference on New Policy Thinking in Macroeconomics, pp 1-36.
- **Eyraud, Luc**. (2014) "Reforming Capital Taxation in Italy", *International Monetary Fund, Fiscal Affairs Department*, pp 1-25.
- **Friedman, Joel. Aron-Dine, Aviva**. (2006) "The Capital Gains and Dividend Tax Cuts and The Economy", center on budget and policy priorities.
- **Gale, William G. Kearney, Melissa S. Orszag, Peter R**. (2015) "Would a significant increase in the top income tax rate substantially alter income inequality?", *Economic Studies at Brookings*, pp 1-4.
- **Girouard, Nathalie. Kennedy, Mike. van den Noord, Paul. André, Christophe**. (2006) "Recent House Price Developments: The Role Of Fundamentals "OECD, Economics Department, Working Papers. no 475, pp 1-60.
- **Grubel, Herbert**. (2001) "International Evidence on the Effects of Having No Capital Gains Taxes", Vancouver British Columbia Canada, The Fraser Institute.
- **Hungerford, Thomas L**. (2011) "Changes in the Distribution of Income Among Tax Filers Between 1996 and 2006: The Role of Labor Income, Capital Income, and Tax Policy", Washington, DC: Congressional Research Service 7-5700.
- **Kholdy, Shady. Sohrabian, Ahmad**. (2008) "Capital gain expectations and efficiency in the real estate markets", *Journal of Business and Economics Research* (JBER), Vol. 6(4), pp. 43-52.

[ Downloaded from ejip.ir on 2026-11-14 ]

- **Lang, Mark H. Shackelford, Douglas**. (2000) "Capitalization of capital gains taxes: evidence from stock price reactions to the 1997 rate reduction", *Journal of Public Economics*, vol. 76, issue 1, pp 69-85.
- **Perr, Jon**. (2015) "Raise capital gains tax rates to lower income inequality", dailykos.
- **Whitehead, Matthew**. (2017) "The actual implications of a Capital Gains Tax".
- www.macrobusiness.com.au/2014/07/how-the-cgt-discount-fueled-property-speculation
- www.numbeo.com/property-investment/rankings_by_country.jsp
- www.scoop.co.nz/stories/HL1107/S00064/gordon-campbell-on-the-capital-gains-tax-debate.htm
- www.washingtonpost.com/business/economy/capital-gains-tax-rates-benefiting-wealthy-are-protected-by-both-parties/2011/09/06/gIQAdJmSLK_story.html
- www.theglobeandmail.com/report-on-business/rob-commentary/a-capital-gains-tax-would-go-far-to-cool-torontos-housing-market/article34654462.

[ Downloaded from ejip.ir on 2026-11-14 ]