مجله اقتصادی - ماهنامه بررسی مسائل و سیاستهای اقتصادی
شماره‌های ۸۱ و ۸۲، مرداد و شهریور ۱۳۸۷، صفحات ۶۷-۴۱

کاربرد مالیات بر عایدات سرمایه در اصلاح ساختار تقاضا و تعدیل نوسانهای قیمتی مسکن

محمدرضا عبدی* و حمید عسکری آزاد**

مالیات یکی از مهم‌ترین ابزارها در راستای کنترل نوسانهای قیمت مسکن در بیشتر کشورها به‌ویژه کشورهای پیشرفته است. از آنجا که این نوسانها از طریق تأمین عایدی کم‌ریسک، موجب انحراف سرمایه‌ها به واسطه‌گری[1] 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، مورد توجه خاص قرار گرفته است.

نوسانهای قیمت مسکن در ایران به ویژه در دو دهه اخیر به صورت غیرقابل کنترل و غیرقابل پیش‌بینی بروز کرده و در راستای کنترل یا تعدیل آن فقط ابزارهای سیاست پولی مورد بررسی و اعمال قرار گرفته است، هرچند راه‌حل عملی و کارآمد بلندمدتی برای آن ارائه نشده و به طور خاص جایگاه ابزارهای سیاست مالی[2] به ویژه مالیات در این زمینه مورد توجه قرار نگرفته است. این در حالی است که چنانچه از طریق کنترل عایدات سرمایه در بخش مسکن، این حجم سرمایه‌های بلوکه شده به سمت تولید و سرمایه‌گذاری در بخشهای مولد اقتصادی هدایت شود، موجب ایجاد فرصتهای شغلی و در پی آن رشد و توسعه بیشتر اقتصادی خواهد شد.

در این مقاله با توجه به ضرورت ارائه راهکار عملی برای کنترل نوسانهای قیمت مسکن، به بیان جایگاه و کاربرد مالیات بر عایدات سرمایه به عنوان یک ابزار مالی در این راستا پرداخته و ضمن بررسی جوانب موضوع به ارائه الگوی اصلاح ساختار تقاضا برای کنترل نوسانهای قیمت مسکن از طریق وضع مالیات بر درآمدهای حاصل از تملک دارایی ثابت مسکن در ایران می‌پردازیم.

واژه‌های کلیدی: مالیات بر عایدات سرمایه[3]، تقاضای سودجویانه[4]، قیمت و تقاضای مسکن.

---

* دانشجوی دکتری مدیریت بازرگانی و معاون برنامه‌ریزی و فناوری اطلاعات سازمان امور مالیاتی کشور

** کارشناس ارشد اقتصاد و کارشناس دفتر مدیریت برنامه طرح جامع مالیاتی کشور

1. Speculation
2. Fiscal Policy Instruments
3. Capital Gains Tax
4. Speculative Demand

[Downloaded from ejip.ir on 2026-11-17]

۱. مقدمه

مسکن یکی از نیازهای قهری و اساسی انسان است و رشد جمعیت سبب می‌شود تا محدودیت عرضه در مقابل رشد فزاینده تقاضای آن به افزایش قیمتها بیانجامد. این میزان از رشد قیمتها با توجه به ساز وکار عرضه و تقاضا منطقی به نظر می‌رسد و با پیگیری سیاستهایی در راستای رشد عرضه، قابل کنترل یا تعدیل است. سیاستهای پولی ابزار کارآمدی برای این منظور به شمار می‌آید.[۱]

تأمین نشدن تقاضای فزاینده حاصل از رشد سریع جمعیت و مهاجرت بی‌سابقه در چند دهه اخیر به شهرهای بزرگ به دلیل ثابت بودن مقدار زمین و محدودیت عرضه، موجب بروز رشد مداوم و قابل پیش‌بینی در قیمت مسکن شده و سبب می‌شود سرمایه‌گذاری در تصاحب املاک به قصد کسب عایدی از رشد ارزش دارایی، کاملاً معقول و کم ریسک به‌نظر آید. این انگیزه سوداگرانه[۲]، افزایش تقاضای مسکن را دامن زده، نوسانهای قیمتی را تشدید و حبابهای قیمتی در این بخش را حجیم‌تر می‌کند. کنترل اثر این عامل از طریق سیاستهای پولی راه‌حل کارآمد و بلندمدتی به شمار نمی‌آید زیرا با افزایش قدرت خرید افراد، عده بیشتری را با انگیزه سودجویانه وارد این عرصه می‌کند (سیاست پولی انبساطی) و یا با بروز رکود گسترده در بازار مسکن موجب افول شدید فعالیتهای ساخت وساز و در پی آن بروز بیکاری و تحمیل زیان شدید و گاه ورشکستگی بانکها می‌شود (سیاست پولی انقباضی). از این‌رو ابزار دیگری برای اصلاح ساختار تقاضا و کنترل نوسانهای بخش مسکن مورد نیاز است که به عنوان راهکاری عملی و بلندمدت به شمار آید.[۳]

هدف دوم یا انگیزه معاملاتی از تقاضای مسکن یک آفت اقتصادی است زیرا این‌گونه سرمایه‌گذاریها در مقابل سرمایه‌گذاریهای دیگر 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 ابتکار و نوآوری اشاره کرد که به کلی حاصل از انحراف سرمایه‌ها به بخشهای غیرمولد و در نتیجه عدم دسترسی آسان به سرمایه در بخشهای مولد است. این امر باعث می‌شود قیمت سرمایه بالا رفته و انگیزه‌های تولید به دلیل افزایش ریسک سودآوری کاهش یابد. این هدف، در رشد تقاضای مسکن و در پی آن رشد نوسانهای قیمت مسکن سهم مهمی 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.[۴]

---

1. A. B. Atkinson and A. Sandmo, 1980, pp. 29-49.
2. Speculative Motivation
3. Egert Balazs (2005)
4. Gunter Coenen and Ronald Straub (2004)

[Downloaded from ejip.ir on 2026-11-17]

در بخش اول این مقاله به شناخت مالیات بر عایدات سرمایه پرداخته شده و در بخش دوم و به طور اخص مالیات بر عایدات سرمایه در بخش مسکن بررسی می‌شود. در سومین بخش به ارائه الگویی می‌پردازیم که از طریق اصلاح ساختار تقاضا و کاهش انگیزه سودجویی در بخش مسکن دولت را قادر می‌کند از بروز نوسانهای گسترده و غیرقابل پیش‌بینی در این بخش جلوگیری کند.

۲. بخش اول: بررسی مالیات بر عایدات سرمایه

۲-۱. مفهوم مالیات بر عایدات سرمایه[1] (CGT)

مالیات بر عایدات سرمایه نزدیک به یک قرن است که به عنوان یکی از اجزای مالیات بر درآمد، بر عایدات سرمایه حاصل از سرمایه‌گذاری در تملک دارایی[2] وضع می‌شود. این عایدات در دو زمان مشمول مالیات می‌شوند:[3]

- فروش دارایی با قیمتی فراتر از قیمت خرید
- دریافت سود از محل نگهداری دارایی (به عنوان مثال سود سهام[4])

همچنین این مالیات، بر داراییهایی نظیر سهام[5]، مستغلات[6](زمین و ساختمان) و دارایی‌های تجاری[7] مثل ماشین‌آلات و حتی سرقفلی تعلق می‌گیرد. این پایه مالیاتی از آنجایی که بر منافع سرمایه وضع می‌شود دارای آثار اقتصادی مثبت و منفی است که در ادامه به بررسی آنها می‌پردازیم.

۲-۲. آثار مثبت اقتصادی و انگیزه دولتها در وضع مالیات بر عایدات سرمایه

الف- مدیریت سرمایه‌های خرد

شاید در نظر اول وجود این پایه مالیاتی را بتوان با هدف کسب درآمد برای دولت توجیه کرد اما توجه به اثرگذاری آن بر جهت‌گیری سرمایه‌ها نشان‌دهنده آن است که هدفی فراتر از کسب درآمد در ورای انگیزه‌های قانون‌گذاران وجود داشته است. از سوی دیگر هزینه بالای جمع‌آوری این مالیات در مقابل سهم اندک آن در مجموع درآمدهای مالیاتی دولتها، همچنین انطباق نداشتن آن با برخی نظریه‌های معتبر اقتصادی[8]، این تصور را در ذهن پرورش می‌دهد که چرا دولتها مصرانه بر اخذ آن پافشاری می‌کنند؟

---

1. Capital Gains Tax (CGT)
2. Asset Owning
3. Herbert H. G. Grubel (2001)
4. Earn Per Share (EPS)
5. Share in a Company
6. Real Estates (Land and Building)
7. Business Assets

۸. در بخش ناکارآمدیهای مالیات بر عایدات سرمایه به آنها اشاره شده است.

[Downloaded from ejip.ir on 2026-11-17]

وضع نرخهای مالیاتی متفاوت، وجود معافیتهای خاص[1]، تعدیل کامل آثار تورمی[2] و نظایر آنها شواهدی هستند که به خوبی نشان می‌دهند هدف قانون‌گذار از وضع مالیات بر عایدی سرمایه به ویژه در بخش مسکن، جلوگیری از بروز تورم‌های قیمتی و عواید غیرمعقول سرمایه‌گذاری در بخشهای غیرمولد و ممانعت از تمرکز بیش ازحد سرمایه‌ها در این بخش است.[3]

در آمریکا، نرخ مالیات بر عایدی سرمایه در بخش مسکن دامنه نوسانهای گسترده‌ای دارد و از عوامل متعددی تأثیر می‌پذیرد. مدت زمان تملک دارایی، درآمد صاحب‌خانه، هدف از تملک دارایی و مانند آن عواملی هستند که این نرخ را تحت تأثیر خود قرار می‌دهند. این نرخ از سطح نازل ۵ درصد شروع شده و تا ۴۰ درصد رشد می‌کند. نرخهای بالاتر بر عواید حاصل از مبادلات کوتاه‌مدت (زیر یک سال) وضع می‌شود.[4]

دولت مبادلات کوتاه‌مدت را از آنجایی که به رشد تقاضا و قیمت مسکن دامن می‌زند، با تحمیل مالیات سنگین‌تر محدود می‌کند. از سوی دیگر طبق جدیدترین قانون مالیات بر عایدی سرمایه در این کشور، املاکی که صاحبان آن بیش از دو سال در آن اقامت داشته‌اند تا سقف رشد قیمت ۲۵۰ هزار دلار، معاف از مالیات بر عایدی سرمایه کرده است. این نرخ برای افراد متأهل دو برابر یعنی ۵۰۰ هزار دلار است. وجود چنین توقف‌های مالیاتی[5] نشان‌دهنده آن است که دولت از افرادی که ملک را با قصد اقامت (نه با قصد کسب درآمد از اجاره یا رشد ارزش ملک) نگهداری کرده‌اند، مالیاتی نمی‌گیرد. پس هدف دولت از وضع مالیات بر عایدی سرمایه کسب درآمد نیست بلکه ممانعت از تجمیع انگیزه‌های سودجویانه در این بخش است.[6]

ب- کاهش شکاف درآمدی و نابرابری

این نگرانی همچنان وجود دارد که کاهش یا حذف مالیات بر عایدی سرمایه می‌تواند آثار نامطلوب اقتصادی به همراه داشته باشد که ممکن است بر آثار مثبت آن غلبه کند. مهم‌ترین اثر نامطلوب حذف مالیات بر عایدات سرمایه پس از انحرافات نامطلوب سرمایه‌های خصوصی، افزایش شکاف نابرابری[7] است.

افرادی که در سطوح بالاتر درآمدی قرار گرفته‌اند دارای درآمد مازاد بر مخارج بیشتری هستند که می‌توانند با آن اقدام به سرمایه‌گذاری کرده و از طریق آن عایداتی داشته باشند. پس این گروه علاوه بر اینکه از سطح درآمد بالاتری برخوردارند، مازاد درآمدی دارند که خود درآمدزا

1. Especial Deductions 2. Inflation Indexing
3. A. B. Atkinson and A. Sandmo (1980)
4. John E. Anderson and Jeffrey P. Clemens (2006)
5. Tax Breaks 6. Bell Kay (2007)
7. Inequity Gap

[Downloaded from ejip.ir on 2026-11-17]

است زیرا عایدات سرمایه‌گذاریشان به مثابه درآمد مجزایی برای آنان تلقی می‌شود که افراد در سطوح پایین‌تر درآمدی به طور قطع از دستیابی به آن محرومند. در واقع افرادی که در سطوح درآمدی پایین‌تر قرار دارند، سرمایه‌ای ندارند تا بتوانند از طریق آن عوایدی را که نصیب سرمایه‌داران می‌شود کسب کنند و این امر سبب خواهد شد تا شکاف درآمدی بین فقیر و غنی روز به روز افزایش یابد. اینجاست که جایگاه مالیات بر عایدی سرمایه به عنوان مالیاتی کاملاً عادلانه و به نفع فقیر[1] روشن می‌شود.[2]

بر اساس آمارهای منتشره، فقط ۷/۹ درصد مردم کانادا دارای سطح درآمد سالیانه فراتر از ۱۰۰ هزار دلار در سال ۱۹۹۲ بوده‌اند. این درصد اندک جامعه ۷۸ درصد کل مالیات بر عایدی سرمایه را در این سال پرداخت کرده‌اند. به این معنا که باقی افراد یعنی ۹۲/۱ درصد مردم فقط ۲۲ درصد از مالیات بر عایدی سرمایه را پرداخته‌اند.[3]

از اینجا می‌توان به توجیه‌های پنهانی پی بردکه دولتها را با وجود انتقادهای فراوان، همچنان مصر به جمع‌آوری مالیات بر عایدی سرمایه می‌کند. در واقع دولتها حاضر نیستند رشد بیشتر اقتصادی را به قیمت رشد شکاف درآمدی و افزایش نابرابری به دست آورند زیرا با این کار فقط عوایدی را نصیب اقشار پردرآمد جامعه کرده و به جز درصد ناچیزی از جمعیت، بقیه جامعه از این رشد اقتصادی بی‌بهره خواهند ماند و علاوه بر آن مشمول عوارض نامطلوب حاصل از رشد ارزش کالاهای سرمایه‌ای خواهند شد.

۳-۲. ناکارآمدیهای مالیات بر عایدی سرمایه

الف- عدم بهینگی اقتصادی

جیمز میرلیس[4] اقتصاددان نام آشنای حوزه اقتصاد بخش عمومی با توسعه نظریه اقتصادی وضع مالیات بهینه[5] به کسب جایزه نوبل اقتصاد نایل شد. وی نشان داد فرار مالیاتی و هزینه اقتصادی وضع مالیات (بهینگی اقتصادی) در دو جهت مخالف در حرکتند. به این معنا که هر اندازه فرار از پایه مالیاتی خاصی ساده‌تر باشد، هزینه اقتصادی جمع‌آوری آن بیشتر خواهد بود. بنابراین مالیات بهینه، مالیاتی است که فرار از آن برای مشمولان سخت‌تر باشد.

با این معیار، مالیات بر عایدی سرمایه بدترین نوع مالیات از نظر بهینگی اقتصادی به شمار خواهد آمد زیرا مؤدیان به سادگی می‌توانند با اظهار نکردن عایدات سرمایه خود از پرداخت آن اجتناب کنند. توجه به این نکته ضروری است که این اشکال از آنجا سرمنشاء می‌گیرد که عایدات

1. Pro-Poor
2. Herbert H.G. Grubel (2001)
3. Inland Revenue Marketing and Communications (2003)
4. James Mirrlees
5. Optimal Taxation

[Downloaded from ejip.ir on 2026-11-17]

سرمایه در کشورهای پیشرفته فقط بر اساس اظهار مؤدی، مشمول مالیات خواهد شد و اصل بر صداقت اوست.

ب- کاهش رشد اقتصادی

اثر منفی مالیات بر عایدی سرمایه بر رشد اقتصادی را می‌توان جنبه دیگری از ناکارآمدی آن دانست. بر اساس آمارهای منتشر شده، از میان تمامی کشورهای عضو سازمان همکاری و توسعه اقتصادی پنج کشور هنک‌گنک، هلند، سوئیس، نیوزلند و سنگاپور که مالیات بر عایدی سرمایه ندارند دارای میانگین رشد درآمد سرانه واقعی[1] ۲/۲ درصدی طی دوره ۱۹۹۷-۱۹۹۰ بوده‌اند. این در حالی است که این عدد برای سایر اعضا که مالیات بر عایدی سرمایه را به عنوان یکی از پایه‌های مالیاتی حفظ کرده‌اند یک درصد کمتر یعنی ۱/۲ درصد بوده است.[2]

جان‌اف‌کندی[3] رئیس جمهور سابق ایالات متحده در پیام مخصوص خود به کنگره آمریکا در زمینه اصلاح و کاهش مالیات[4] در سال ۱۹۶۳ چنین نوشته است: «مالیات بر عایدی سرمایه، به طور مستقیم بر تحرک و جریان سرمایه و تصمیمات سرمایه‌گذاری تأثیر می‌گذارد. این مالیات دستیابی سرمایه‌گذاران نوپا به منابع سرمایه‌ای را تحت تأثیر خود قرار داده و از این طریق توانمندی بالقوه رشد اقتصادی را کاهش می‌دهد.»[5]

آلان گرینسپان[6] رئیس سابق فدرال رزرو در اظهارات خود در مجلس سنای آمریکا در سال ۱۹۹۷ می‌گوید: «نکته‌ای که من به آن دست یافته‌ام این است که حذف مالیات بر عایدی سرمایه، به‌طور قطع افزایش رشد اقتصادی را به دنبال خواهد داشت زیرا مهم‌ترین اثر حفظ آن، ممانعت از فعالیتهای کارآفرینی و تشکیل سرمایه‌هاست. هرکدام از اقسام مالیات تا حدی مانع از رشد اقتصادی خواهند شد ولی این نوع مالیات در غایت این امر قرار دارد و بیش از سایر اقسام، رشد اقتصادی را تحت تأثیر خود قرار می‌دهد.»[7]

با آغاز این انتقادها، کشورهای مختلف سعی کردند در میان‌مدت با کاهش نرخ مالیات بر عایدی سرمایه از بروز آثار نامطلوب اقتصادی آن جلوگیری کنند. از بین رفتن مرز و بوم‌های سابق اقتصادی که سرمایه‌ها را از نظر جغرافیایی محصور و محدود می‌کرد- جهانی‌شدن اقتصاد- این نگرانی را در بین دولتها افزایش داد که مالیات بر عایدات سرمایه می‌تواند فرار سرمایه‌ها را تشدید کند و به این ترتیب آثار منفی مالیات بر عایدی سرمایه بر رشد اقتصادی را افزایش دهد. شواهد

---

1. Real Per-Capita Income
2. Berry F. C. Hsu (1996)
3. John F. Kennedy
4. Tax Reduction and Reform
5. Economic Report of the President (2006)
6. Alan Greenspan
7. Herbert H. G. Grubel (2001)

[Downloaded from ejip.ir on 2026-11-17]

تجربی نیز این امر را تأیید کرد، به گونه‌ای که کشورهایی که دارای نرخ مالیات بر عایدی سرمایه کمتری هستند یا چنین مالیاتی را ندارند، پذیرای بیشتر سرمایه‌های خارجی شدند و برعکس کشورهای که این نرخ را تعدیل نکردند، شاهد خروج سرمایه‌های بومی و کاهش ورود سرمایه‌های خارجی یا به عبارت دیگر کاهش جریان سرمایه[۱] بودند.[۲]

۴-۲. ریشه‌یابی ناکارآمدی‌های مالیات بر عایدات سرمایه

آثار منفی‌ای که برای مالیات بر عایدی سرمایه برشمرده شد، به ویژه کاهش رشد اقتصادی، همه حاصل از قفل شدن، درجا ماندن، کم‌تحرک شدن یا به عبارت ملموس‌تر بلوکه شدن سرمایه‌ها[۳] در اثر وضع مالیات بر عایدی سرمایه است. ویلیام اف ومپ[۴] و جیم ای سیدا[۵] در مقاله‌ای با عنوان اثر رشد مالیات بر عایدی سرمایه بر روی تصمیمات تجاری و مبادلاتی افراد از طریق مقایسه پارامترهای مبادله، قبل و بعد از قانون اصلاح مالیات[۶] (TRA86) در آمریکا که طی آن نرخ مالیات بر عایدی سرمایه افزایش یافت، نشان دادند که افزایش نرخ مالیات بر عایدی سرمایه تصمیمات مبادله‌ای سرمایه‌گذاران خصوصی را در کوتاه‌مدت و بلندمدت به طور مستقیم تحت تأثیر قرار می‌دهد به‌نحوی که در اثر این افزایش، سرمایه‌گذاران خصوصی تمایل کمتری (بیشتری) نسبت به فروش دارایی سودآور (زیان‌آور) خود نشان داده‌اند.[۷]

به عبارت دیگر، رشد مالیات بر عایدی سرمایه، تحرک سرمایه‌های سودآور را کاهش می‌دهد در نتیجه سرعت گردش آن کاهش یافته و این امر دستیابی به سرمایه را دچار مشکل کرده و موجب کاهش رشد اقتصادی خواهد شد. پس منظور از قفل شدن سرمایه، کاهش سرعت گردش سرمایه و رکود آن در جای خود است که این امر در اثر تحدید سلب سود سرمایه رخ می‌دهد. این تحدید می‌تواند در اثر وضع مالیات بر عایدی سرمایه پدیدار شود.

۵-۲. اثر مالیات بر عایدی سرمایه بر روی بازدهی سرمایه

نمودار (۱) تغییرات «نرخ مالیات بر عایدی سرمایه» و «عایدات سرمایه‌گذاریهای مشمول مالیات»[۸] کشور آمریکا را طی دوره ۳۵ ساله ۱۹۶۹ تا ۲۰۰۴ نشان می‌دهد (آمار مربوط به آن در جدول (۱)

---

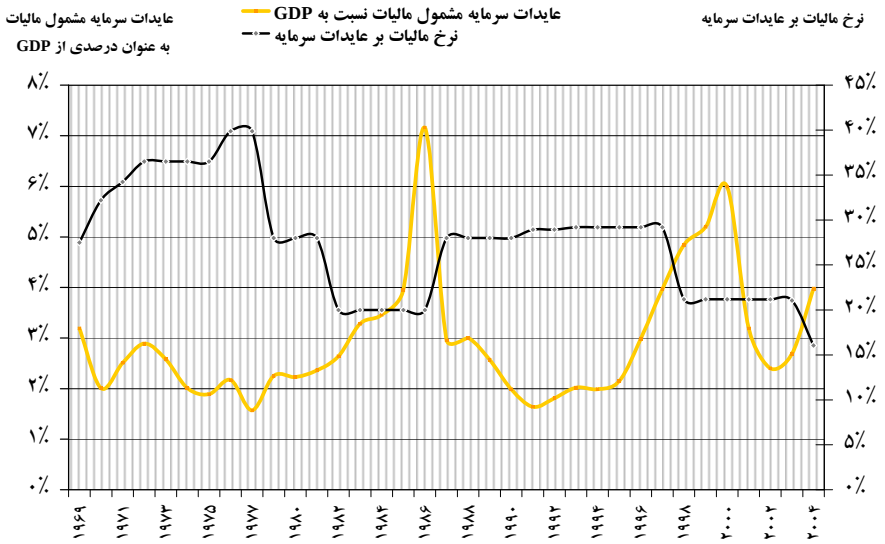
1. Capital Flow (CF)
2. Newt Gingrich and Kudlow Lawrence (1998)
3. Capital that is Locked-in
4. William F. Wempe
5. Jim A. Seida
6. 1986 Tax Reform Acts
7. Jim A. Seida and William F. Wempe, 2000, pp. 33-57.

۸ منظور از آن، مجموع عواید سرمایه‌گذاریهای مشمول CGT است که در هر سال به سازمان مالیاتی آمریکا (IRS) اعلام شده و مالیات آنها اخذ شده است. در نتیجه، این متغیر عواید سرمایه ابراز نشده را که می‌تواند به دلیل اقدام نکردن مالک سرمایه نسبت به فروش دارایی مشمول مالیات و یا فرار مالیاتی بروز کند در برندارد.

[Downloaded from ejip.ir on 2026-11-17]

موجود است). به وضوح مشخص است که این دو متغیر، تغییرات مخالف هم دارند به نحوی که هرگاه نرخ مالیات بر عایدات سرمایه‌گذاریهای مشمول مالیات پایین بوده، عایدات سرمایه در بخشهای مشمول آن رونق داشته و در سالهایی که این نرخ افزایش یافته، عایدات سرمایه ابراز شده در این بخشها به تناسب کاهش یافته است.[1]

نمودار ۱. تغییرات نرخ مالیات بر عایدات سرمایه و عواید سرمایه‌گذاریهای مشمول مالیات در بازه زمانی ۲۰۰۴ - ۱۹۶۹کشور آمریکا[2]



وجود چنین ارتباطی به آن معناست که وضع مالیات سنگین‌تر بر عواید سرمایه‌گذاری با همان نسبت، سهم درآمد مالیاتی دولت از محل مالیات بر عواید سرمایه را کاهش داده است. این مهم به خوبی نشان می‌دهد که مالیات بر عایدی سرمایه، بیش از آنکه یک ابزار درآمدی به شمار آید، می‌تواند به عنوان یک ابزار سیاست‌گذاری برای دولت مورد توجه قرار گیرد. همچنین روشن است که وضع مالیات بر عایدات سرمایه، بازدهی سرمایه را تحت تأثیر قرار داده و بی‌تردید رفتار سرمایه‌گذاری مردم را تغییر می‌دهد. این امر از آنجایی سرمنشاء می‌گیرد که تهدید سرمایه به سلب بخشی از عواید، آن را با انگیزه کسب سود بیشتر به سایر بخشهای بی‌مخاطره منحرف می‌کند. این چرخه همان نتیجه‌ای است که الگوی ما پی‌گیری می‌کند.

1. Bruce Bartlett (2002)
2. Department of Treasury of USA, Office of Tax Analysis, February 2007.

[Downloaded from ejip.ir on 2026-11-17]

در اینجا برای نشان دادن ارتباط بین «نرخ مالیات بر عایدی سرمایه» و «مجموع عایدات سرمایه مشمول مالیات» ابتدا از ضریب همبستگی پیرسون[1] استفاده می‌کنیم. سپس به منظور مشاهده معناداری و قابلیت اتکا به نتایج آن، این ارتباط را با ابزار اقتصادسنجی تخمین می‌زنیم.

الف- تحلیل ارتباط از طریق رابطه همبستگی پیرسون

رابطه همبستگی که در ادامه آمده است به بررسی ارتباط بین دو یا چند متغیر می‌پردازد و ضریب آن را محاسبه می‌کند. همبستگی بین متغیرها ممکن است مثبت یا منفی باشد. اگر تغییرات یک متغیر با تغییرات متغیر دیگر در یک راستا باشد همبستگی بین آن دو مثبت است و برعکس. همبستگی مثبت از صفر تا (۱+) در نوسان است به نحوی که همبستگی کاملاً مثبت از ضریب (۱+) و همبستگی کاملاً منفی از ضریب (۱-) برخوردار است.

X در رابطه زیر نشان‌دهنده «نرخ مالیات بر عایدات سرمایه» و Y نشان‌دهنده «عایدات سرمایه ابراز شده» است که مقادیر آنها در جدول (۱) آمده است.

(۱) رابطه همبستگی پیرسون

$$r = \frac{\sum XY - \frac{\sum X \sum Y}{N}}{\sqrt{(\sum X^2 - (\sum_N X)^2 (\sum Y^2 - (\sum_N Y)^2}}$$

جدول ۱. عایدات سرمایه بلندمدت و مالیات پرداخت شده بر روی عایدات سرمایه بلندمدت (۲۰۰۴- ۱۹۶۹)

(میلیون دلار)

سال	مجموع عایدات سرمایه ابراز شده[2]	مالیات پرداخت شده از محل عایدات سرمایه[3]	میانگین نرخ مالیات مؤثر[4]	عواید اظهار شده به عنوان درصدی از GDP	بالاترین نرخ مالیات بر عواید سرمایه
۱۹۶۹	۳۱/۴۳۹	۵/۲۷۵	۱۶/۸	۳/۱۹	۲۷/۵
۱۹۷۰	۲۰/۸۴۸	۳/۱۶۱	۱۵/۲	۲/۰۱	۳۲/۲۱
۱۹۷۱	۲۸/۳۴۱	۴/۳۵۰	۱۵/۳	۲/۵۱	۳۴/۲۵
۱۹۷۲	۳۵/۸۶۹	۵/۷۰۸	۱۵/۹	۲/۸۹	۳۶/۵
۱۹۷۳	۳۵/۷۵۷	۵/۳۶۶	۱۵	۲/۵۸	۳۶/۵
۱۹۷۴	۳۰/۲۱۷	۴/۲۵۳	۱۴/۱	۲/۰۱	۳۶/۵

1. Pearson's Correlation Coefficient
2. Realized Long-Term Capital Gains
3. Taxes Paid on Long-Term Capital Gains
4. Average Effective Tax Rate Percent

[Downloaded from ejip.ir on 2026-11-17]

ادامه جدول ۱

سال	مجموع عایدات سرمایه ابراز شده[1]	مالیات پرداخت شده از محل عایدات سرمایه[2]	میانگین نرخ مالیات مؤثر[3]	عواید اظهار شده به عنوان درصدی از GDP	بالاترین نرخ مالیات بر عواید سرمایه
۱۹۷۵	۳۰/۹۰۳	۴/۵۳۴	۱۴/۷	۱/۸۹	۳۶/۵
۱۹۷۶	۳۹/۴۹۲	۶/۶۲۱	۱۶/۸	۲/۱۷	۳۹/۸۷۵
۱۹۷۷	۴۳/۷۵۵	۷/۸۷۰	۱۸	۱/۵۷	۳۹/۸۷۵
۱۹۷۹	۷۰/۴۹۳	۱۰/۴۰۵	۱۴/۸	۲/۲۵	۲۸
۱۹۸۰	۶۹/۸۵۶	۱۰/۸۱۷	۱۵/۵	۲/۲۳	۲۸
۱۹۸۱	۷۷/۰۷۱	۱۱/۹۳۴	۱۵/۵	۲/۳۶	۲۴
۱۹۸۲	۸۶/۰۸۷	۱۲/۵۰۰	۱۴/۵	۲/۶۴	۲۰
۱۹۸۳	۱۱۶/۰۱۵	۱۷/۱۳۴	۱۴/۸	۳/۲۸	۲۰
۱۹۸۴	۱۳۵/۹۳۶	۲۰/۳۶۵	۱۵	۳/۴۶	۲۰
۱۹۸۵	۱۶۶/۳۵۶	۲۵/۱۷۸	۱۵/۱	۳/۹۵	۲۰
۱۹۸۶	۳۱۸/۹۴۴	۵۰/۸۳۴	۱۵/۹	۷/۱۶	۲۰
۱۹۸۷	۱۴۰/۳۸۶	۳۱/۷۹۱	۲۲/۶	۲/۹۶	۲۸
۱۹۸۸	۱۵۳/۲۷۱	۳۶/۷۴۶	۲۴	۳	۲۸
۱۹۸۹	۱۴۱/۰۶۹	۳۲/۳۵۱	۲۲/۹	۲/۵۷	۲۸
۱۹۹۰	۱۱۵/۶۷۱	۲۵/۹۰۰	۲۲/۴	۱/۹۹	۲۸
۱۹۹۱	۹۸/۳۶۳	۲۱/۵۸۱	۲۱/۹	۱/۶۴	۲۸/۹۳
۱۹۹۲	۱۱۴/۰۶۰	۲۵/۸۴۷	۲۲/۷	۱/۸۱	۲۸/۹۳
۱۹۹۳	۱۳۴/۴۶۹	۳۱/۳۹۳	۲۳/۳	۲/۰۲	۲۹/۱۹
۱۹۹۴	۱۴۰/۳۹۲	۳۳/۰۹۲	۲۳/۶	۱/۹۹	۲۹/۱۹
۱۹۹۵	۱۵۸/۹۵۵	۳۸/۳۶۸	۲۴/۱	۲/۱۵	۲۹/۱۹
۱۹۹۶	۲۳۳/۸۷۲	۵۸/۷۸۱	۲۵/۱	۲/۹۹	۲۹/۱۹
۱۹۹۷	۳۳۰/۳۶۰	۶۹/۵۷۲	۲۱/۱	۳/۹۷	۲۵
۱۹۹۸	۴۲۴/۷۶۲	۸۰/۶۱۱	۱۹	۴/۸۴	۲۱/۱۹
۱۹۹۹	۴۸۲/۱۸۱	۹۱/۴۱۶	۱۹	۵/۲	۲۱/۱۹
۲۰۰۰	۵۸۸/۰۶۱	۱۱۱/۵۰۴	۱۹	۵/۹۹	۲۱/۱۹
۲۰۰۱	۳۲۲/۸۳۱	۵۸/۷۵۰	۱۸/۲	۳/۱۹	۲۱/۱۷
۲۰۰۲	۲۵۱/۳۰۱	۴۴/۹۸۴	۱۷/۹	۲/۴	۲۱/۱۶
۲۰۰۳	۳۹۴/۸۱۱	۴۴/۹۰۳	۱۵/۲	۲/۶۹	۱۸/۵
۲۰۰۴	۴۶۶/۲۲۴	۶۶/۱۵۴	۱۴/۲	۳/۹۸	۱۶/۰۵

مأخذ: بخش خزانه‌داری آمریکا، دفتر بررسی مالیاتی، فوریه ۲۰۰۷.

محاسبه ضریب همبستگی برای این دو متغیر با استفاده از ارقام جدول (۱) و ضریب همبستگی مذکور نشان می‌دهد که نرخ مالیات بر عایدات سرمایه و عایدات ابراز شده از رابطه منفی نسبتاً قوی برخوردار است: (r = - ۰/۷)

این امر به آن معناست که رشد نرخ مالیات بر عایدات سرمایه، عایدات اظهار شده را کاهش می‌دهد و برعکس کاهش آن، عایدات اظهار شده را افزایش می‌دهد. بنابراین واضح است که این

1. Realized Long-Term Capital Gains
2. Taxes Paid on Long-Term Capital Gains
3. Average Effective Tax Rate Percent

[Downloaded from ejip.ir on 2026-11-17]

پایه مالیاتی تا حدود زیادی می‌تواند در رفتار مؤدیان تأثیرگذار باشد و به عنوان یک ابزار کنترلی مورد استفاده قرار گیرد.

ب- تحلیل ارتباط از طریق رگرسیون

همان‌گونه که مشاهده شد، بین دو متغیر نرخ مالیات بر عایدی سرمایه و عواید سرمایه‌های مشمول مالیات رابطه همبستگی منفی وجود دارد. این رابطه را می‌توان از طریق ابزار اقتصادسنجی با برقراری یک رابطه خطی دو متغیره برآورد و تحلیل کرد. با این کار ضمن تعیین نحوه ارتباط علی و معلولی بین این دو متغیر، معناداری این ارتباط را بررسی خواهیم کرد. نتایج نشان می‌دهد که عواید سرمایه در بخشهای مشمول مالیات، تابعی از نرخ مالیات بر عایدات سرمایه است و به صورت معکوس از آن تأثیر می‌پذیرد.

متغیر مالیات بر عایدی سرمایه در رابطه زیر نماینده «عایدات سرمایه ابراز شده» و (CGT Rate) نشان‌دهنده «نرخ مالیات بر عایدات سرمایه» است که مقادیر آنها در جدول (۱) آمده است.

$$CGT = \alpha + \beta(CGT\ Rate) + e \qquad (۲)$$

برآورد این ارتباط از طریق رگرسیون منتج به این نتایج می‌شود[۱]:

$$CGT = ۶۰۲۳۸۹ - ۱۵۷۴۵/۳۳\ (CGT\ Rate) + \hat{e} \qquad (۳)$$

همان‌گونه که مشاهده می‌شود، نرخ مالیات بر عواید سرمایه با ضریب منفی در شکل‌گیری عواید سرمایه در بخشهای مشمول CGT تأثیرگذار است. این رابطه منفی از قدرت توضیح دهندگی بالایی نیز برخوردار است. نتایج رگرسیون نشان می‌دهد که آماره t برای ضریب α معادل ۷/۱۲ و برای ضریب β برابر با (۵/۲۵-) است. همچنین احتمال تأیید فرضیه H_0 مبنی بر نبودِ ارتباط بین عواید سرمایه و نرخ مالیات بر آن، صفر برآورد شده است.

۳. بخش دوم: بررسی مالیات بر عایدات سرمایه در بخش مسکن

۱-۳. مفهوم مالیات بر عایدات سرمایه در بخش مسکن

مالیات بر عایدی سرمایه حاصل از تملک مسکن، یکی از اجزای مالیات بر عایدی سرمایه است که اغلب کشورهای پیشرفته نظیر ۲۵ کشور از اعضای سازمان همکاری و توسعه اقتصادی آن را به

---

۱. این تخمین بر روی آمار واقعی ۳۵ سال اخیر کشور آمریکا که در جدول (۱) آمده است از طریق نرم افزار Eviews انجام گرفته و نتایج کامل‌تر نزد مؤلف موجود است.

[Downloaded from ejip.ir on 2026-11-17]

عنوان یکی از اجزای مالیات بر درآمد[1] پذیرفته و اجرا می‌کنند و نزدیک به یک سده از قدمت آن می‌گذرد. این مالیات، بر رشد قیمت مسکن یعنی تفاضل قیمت خرید و فروش آن وضع می‌شود و از این طریق بخشی از عایدی سرمایه حاصل از تملک مسکن را از صاحب آن سلب می‌کند. این پایه مالیاتی نه تنها با هدف کسب درآمد برای دولت، بلکه با هدف کنترل نوسانهای قیمت مسکن وضع شده و نقش مهمی در جلوگیری از انحراف و هجوم سرمایه‌ها به بخش مسکن با هدف انجام فعالیتهای سودجویانه را ایفا می‌کند.[2]

۲-۳. ضرورت مالیات بر عایدات سرمایه‌گذاری در بخش مسکن

الف- بر اساس تحلیل رفتار سرمایه‌گذاران

تحلیل رفتار سرمایه‌گذاران نشان می‌دهد که ریسک پایین سرمایه‌گذاری در مسکن و تقابل آن با ریسک بالای سرمایه‌گذاری در تولید، سرمایه‌های عظیمی را معطوف فعالیتهای غیرمولد بخش مسکن کرده است (منظور از فعالیت غیرمولد بخش مسکن، خرید و فروش مسکن است، نه ساخت و ساز آن). این رویداد از نظر اقتصادی نامطلوب به شمار می‌آید و می‌تواند در تشدید وگسترش فعالیتهای واسطه‌گری،کاهش سرمایه‌گذاریهای مولد و رونق بازار کار که به افول رشد اقتصادی منتهی می‌شوند، نقش به سزایی داشته باشد.[3]

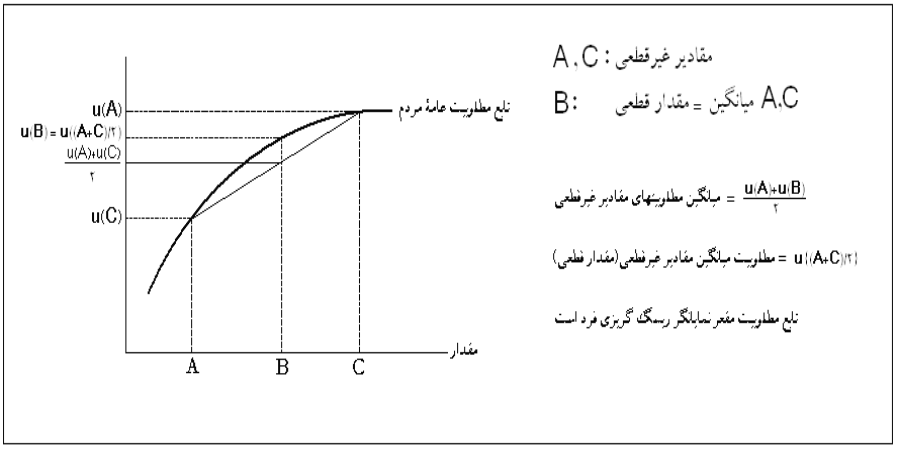
این امر به دلیل آن است که عامه مردم در فعالیتهای اقتصادی ریسک‌گریزند.[4] به این ترتیب بر اساس نظریه‌های اقتصاد خرد، برای ایشان مطلوبیت مقدار قطعی از میانگین مطلوبیتهای مقادیر غیرقطعی فراتر است.[5] بنابراین همان‌گونه که در شکل (۱) مشاهده می‌شود وجود عایدی متوسط اما مطمئن در سرمایه‌گذاری مسکن، مطلوبیت بیشتری را نسبت به عایدات متغیر اما غیرمطمئن در سایر بخشهای اقتصادی برای عامه مردم که تمایل زیادی به قبول ریسک ندارند، در بر خواهد داشت.[6]

---

1. Income Tax
2. Herbert H. G. Grubel (2001)
3. Egert Balazs and Mihaljek Dubravko (2005)
4. Risk Averter
۵. اگر مصرف‌کننده در طول برخی قسمتهای منحنی ریسک‌گریز 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 ریسک‌گریزی است.
6. Hal R. Varian (1992)

[Downloaded from ejip.ir on 2026-11-17]

شکل ۱. تابع مطلوبیت مورد انتظار و تفاوت مطلوبیت حاصل از مقادیر قطعی و غیرقطعی



بنابراین هنگامی که کشور در شرایطی قرار گرفته که نرخ رشد انتظاری قیمت مسکن با قطعیت زیادی رو به افزایش است، مالیات به عنوان ابزار کنترل و جهت‌دهی سرمایه، می‌تواند از طریق کاهش نرخ رشد انتظاری بازدهی سرمایه در مسکن، نقش کارآمدی در اصلاح رفتار سرمایه‌گذاری افراد ایفا کند و از این‌رو ضروری است که کاربرد این ابزار در این راستا مورد توجه قرار گیرد.

ب- بر اساس تفاوت ماهوی میان بخش مسکن با سایر بخشهای مشمول مالیات بر عایدات سرمایه

دلایل کارآمدی و ناکارآمدی این نوع مالیات هر دو از جمله دلایل ثبوت کارآمدی و ضرورت وضع مالیات بر عایدی سرمایه در بخش مسکن به شمار می‌آیند زیرا دلیل ناکارآمدی که همه برگرفته از بلوکه شدن سرمایه‌ها و کاهش سرعت جریان آن هستند نشان‌دهنده وجوب مالیات بر عایدی سرمایه در بخش مسکن و کنترل عایدات این بخش‌اند، به این دلیل که وضع مشابهی (بلوکه شدن وسیع سرمایه‌ها) در صورت کنترل نکردن عایدات بخش مسکن رخ خواهد داد و خرید و فروش مسکن تبدیل به یک کاسبی عادی و عامیانه و منبعی برای کسب درآمد می‌شود. به عنوان نمونه مبادله ساختمان و زمین به قصد کسب انتفاع، تبدیل به حرفه تخصصی بنگاههای معاملات ملکی می‌شود.[1]

رخداد چنین حالتی را بری اف سی[2] و چی وا یون[3] در کتابی با عنوان *فرارهای مالیاتی حاصل از نبودِ مالیات بر عایدی سرمایه*[4] نشان داده‌اند. آنان مهم‌ترین مشکل به وجود آمده از نبودِ مالیات بر

1. Bruce Bartlett (2002)
2. Berry F. C. Hsu
3. Chi-Wa Yuen
4. Tax Avoidance Due to Zero Capital Gains Tax

[Downloaded from ejip.ir on 2026-11-17]

عایدی سرمایه در کشور هنگ‌کنگ را افزایش روزافزون روی‌آوری مردم به خرید و فروش دارایی‌ها با هدف کسب منفعت اعلام کردند. تحقیقات آنها نشان می‌دهد عدم وضع مالیات بر عایدات سرمایه به ویژه در بخش مسکن سبب شده تا سرمایه‌های زیادی در این بخش تمرکز یافته و دولت ابزاری برای خروج سرمایه‌ها از این بخش را نداشته باشد.

۳-۳. سابقه مالیات بر رشد قیمت مسکن

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

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

الف- نوع اول: کشورهای دارای پایه مالیاتی CGT

اغلب کشورهای پیشرفته و توسعه یافته در این دسته قرار دارند. کشورهایی نظیر ایالات متحده، انگلستان، ژاپن، فرانسه و آلمان مالیات بر عایدات سرمایه را از دیرباز به عنوان یکی از پایه‌های مالیاتی خود به حساب آورده‌اند. به این ترتیب مالیات بر عواید سرمایه در بخش مسکن همواره در این کشورها به عنوان اصلی‌ترین جزء CGT مورد توجه قرار داشته و نرخها و روشهای متفاوت محاسبه عایدی در زمانهای مختلف و بر اساس شرایط اقتصادی روز، برای آن وضع شده است[1].

1. Herbert H. G. Grubel (2001)

[Downloaded from ejip.ir on 2026-11-17]

روش اخذ مالیات از عایدی سرمایه در بخش مسکن در این کشورها به این‌گونه است که تفاوت قیمت خرید و فروش مسکن، مشمول مالیات خواهد بود. نکته قابل توجه آنکه عوامل متعددی در تعیین نرخ مالیات بر رشد قیمت مسکن مؤثر هستندکه عبارت‌اند از[1]:

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

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

1. A. J. Auerbach (1989)

[Downloaded from ejip.ir on 2026-11-17]

ب- نوع دوم: کشورهای فاقد پایه مالیاتی CGT

همان‌گونه که در بخشهای قبلی اشاره شد، تمامی کشورهای پیشرفته به این موضوع پی برده‌اند که دخالت نکردن دولت در بخش مسکن، موجب آشفتگی در قیمت این بخش می‌شود زیرا رشد فزاینده تقاضا در مقابل محدودیت عرضه به طور قطع نوسانهای قیمتی فراتر از تورم را در این بخش پیش خواهد آورد که این امر می‌تواند موجب انحراف و بلوکه شدن حجم عظیم سرمایه‌های خصوصی در این بخش شود و عواقب ناگواری را برای اقتصاد کشور پیش آورد. به عنوان نمونه کشور سوئیس که مالیات بر عایدات سرمایه ندارد در شرایط خاص و بنابر برخی فشارهای اقتصادی مجبور به تحمیل این مالیات شده است. دلیل این فشارها، رفع کسری درآمد دولت یا این‌گونه انگیزه‌ها نبوده بلکه نگرانی از رشد شکاف درآمدی و نابرابری‌های ایجاد شده به ویژه در اثر رونق‌های[1] دهه ۱۹۹۰ بود که قیمت دارایی‌ها را دچار تحولات وسیعی کرد.[2]

از این‌رو کشورهایی که پایه مالیاتی برای مالیات بر عایدی سرمایه ندارند نیز سعی کرده‌اند تا از طریقی عواید سرمایه در بخش مسکن را کنترل کنند و اجازه ندهند عواید سرمایه به دلیل رشد قیمت مسکن در این بخش از عواید سرمایه در سایر بخشهای اقتصاد به ویژه بخشهای مولد فراتر رود. روش کار در این کشورها به این ترتیب است که دولتها می‌کوشند تا به اهداف سرمایه‌گذار در بخش مسکن پی ببرند. چنانچه هدف از خرید و فروش مسکن، تبدیل و تعویض یا به عبارتی مالکیت و سکونت باشد، مالیاتی بر عایدات سرمایه یعنی رشد قیمت مسکن وضع نمی‌شود اما اگر برای دولت ثابت شود که هدف سرمایه‌گذار در این بخش، کسب سود از مبادله بوده است، سود کنونی در حیطه درآمد فرد تلقی شده و مالیاتی برآن وضع خواهد شد. نمونه کشورهایی که چنین رویکردی را پیش گرفته‌اند هنگ‌کنگ، سوئیس و نیوزلند هستند.[3]

۴-۳. مالیات بر عایدات سرمایه در شرایط تورمی

اخذ مالیات از عایدات سرمایه در شرایط تورمی می‌تواند موجب تحمیل زیان بر صاحبان سرمایه شود. در شرایط تورمی رشد ارزش اسمی دارایی‌ها نمی‌تواند به طورکامل نشان‌دهنده رشد ارزش واقعی آن باشد زیرا همه یا بخشی از عایدی سرمایه که با رشد ارزش اسمی نمود پیدا می‌کند، حاصل جبران ارزش در حال تنزیل دارایی در اثر تورم است و نمی‌توان آن را عایدی سرمایه و رشد ارزش واقعی دارایی دانست.[4]

فرض کنید یک دارایی چند سال قبل با قیمت A خریداری شده باشد و تورم حاکم بر اقتصاد در طی این سالیان ارزش اسمی آن را به ۲A افزایش داده باشد به نحوی که ارزش واقعی آن تغییر

1. Booms
2. Bruce Bartlett (2002)
3. Berry F.C. Hsu (1996)
4. Leonard Burman and Deborah Kobes (2004)

[Downloaded from ejip.ir on 2026-11-17]

نکرده و این رشد ارزش اسمی فقط حاصل از تورم باشد. در چنین شرایطی تحمیل مالیات بر عایدی سرمایه بدون توجه به اینکه این رشد صد درصدی هیچ عایدی واقعی‌ای برای صاحب آن نداشته، می‌تواند موجب تحمیل زیان به وی شود. حال آنکه مقصود قانون‌گذار هرگز چنین چیزی نبوده است.

الف- شاخص‌سازی تورم[1] در حذف اثر آن بر عواید سرمایه

برای محاسبه عایدی واقعی[2] سرمایه در شرایط تورمی، شاخص‌سازی تورم ضروری است. در چنین شرایطی لازم است که برای جلوگیری از کاهش ارزش واقعی سرمایه در اثر اخذ مالیات، عایدی واقعی از عایدی اسمی بیرون کشیده شود و نرخ مالیات بر عایدی واقعی اضافه شود.[3]

برای این منظور روش ساده‌ای در اغلب کشورهای دنیا مورد استفاده قرار گرفته است (در ادامه به آن پرداخته شده است) که به‌رغم آنکه برخی آن را پیچیده خوانده‌اند، سه تن از اقتصاددانان[4] فعال در زمینه مالیات بر عایدی سرمایه پیاده‌سازی آن را ساده و کم‌هزینه و تنها راه محاسبه عایدی واقعی سرمایه دانسته‌اند. این روش در تمام کشورهایی که مالیات بر عایدی سرمایه را در شرایط تورمی تجربه کرده‌اند، پیاده شد و نتایج قابل قبولی در پی داشت.[5]

ب- محاسبه عایدی واقعی[6]

دولتها فرمهایی را تهیه کردند که درآن تورم واقعی کشور در سالهای مختلف نوشته شده بود. برای تسهیل کار، تورم حاصل از چند سال پیاپی (به عنوان مثال کل تورم سالهای ۱۹۷۰ تا۱۹۸۰ و یا ۱۹۷۳ تا ۱۹۷۸) که از طریق روشهای مرابحه مرکب محاسبه می‌شود در این فرمها آورده شده بود. به این ترتیب مالک یک دارایی که فروش آن مشمول مالیات بر عایدی سرمایه است، در هنگام فروش دارایی به سادگی از طریق جدولهای موجود در این فرمها می‌توانست قیمت معاف از مالیات دارایی خود را محاسبه کند. در نتیجه افزایش قیمت حاصل از تورم کاملاً معاف از مالیات به شمار می‌آمد و حد فراتر از آن مشمول مالیات بر عایدی سرمایه می‌شد. در واقع حاصل کسر قیمت اسمی از قیمت معاف از مالیات، نشان‌دهنده عایدی واقعی سرمایه بود که مشمول مالیات به حساب می‌آمد:[7]

---

1. Inflation Indexing
2. Real Gain
3. A. J. Auerbach (1989)
4. Moore McDowell , John Freebairn and Barry Bracewell-Milnes
5. Leonard Burman and Deborah Kobes (2004)
6. Real Gains Calculation
7. Leonard Burman and Deborah Kobes (2004)

[Downloaded from ejip.ir on 2026-11-17]

ارزش معاف از مالیات دارایی- ارزش اسمی دارایی= عایدی واقعی سرمایه مشمول مالیات
(نرخ کلی تورم+۱) * ارزش روز خرید = ارزش معاف از مالیات
نرخ تورم دوران تصاحب دارایی = نرخ کلی تورم

نکته جالب توجه اینکه گاه صاحب دارایی متوجه می‌شد که عایدی واقعی دارایی وی منفی است و این نشان دهنده آن بود که وی از نگهداری این دارایی متضرر شده هرچند قیمت آن رشد کرده است. حال تصور کنید دولت می‌خواست بدون توجه به اثر تورم از صاحبان سرمایه مالیات بر عایدی سرمایه بگیرد. در این صورت عده زیادی به جای مالیات بر عایدی سرمایه، مالیات بر ضرر سرمایه[1] پرداخت کرده بودند![2]

۵-۳. مطالعات موردی

الف- انگلستان

در پی تورم‌های گسترده اواخر دهه ۱۹۷۰ که موجب اختلالات اقتصادی و تشدید نابرابری در اروپا شد، شاخص‌سازی تورم در سال ۱۹۸۲ در ساختار مالیات بر عایدی تورم کشور انگلستان ایجاد شد و در طول زمان گسترش یافت، به نحوی که در سال ۱۹۸۵ به حد تکامل خود رسید و تا حدود زیادی توانست از زیانهای سرمایه‌گذاران به دلیل تفاوت قیمت هنگام خرید و فروش جلوگیری کند. به این ترتیب که سیستم حسابداری FIFO [3] جای خود را به سیستمLIFO [4] داد. یعنی به جای آنکه پایین‌ترین قیمت خرید و پایین‌ترین قیمت فروش ملاک محاسبه عایدی واقعی باشند، بالاترین قیمت خرید و پایین ترین قیمت فروش ملاک قرار گرفتند تا عایدی سرمایه به حداقل خود کاهش یابد و مالیات آن کاهش پیدا کند. پس از آن نیز قانون میانگین قیمت[5] جایگزین شد که تا سال ۱۹۹۸ در جریان بود.[6]

در سال ۱۹۹۸ قانون جدیدی حاکم شد که نرخ مالیات بر عایدی اسمی سرمایه را به تابعی نزولی از مدت زمان تملک دارایی تبدیل می‌کرد. به این ترتیب که تملک طولانی‌تر مشمول نرخ مالیات کمتر و تملک کوتاه‌مدت را مشمول نرخ بالاتری کرد.

طبق این قانون (قانون مالیات بر عایدی سرمایه کنونی حاکم در کشور انگستان)، تملک یک دارایی تجاری[7] برای مدت ۱۰ سال مشمول نرخ مالیات بر عایدی اسمی ۲۵ درصدی خواهد بود که پایین‌ترین سطح از نرخ مالیات بر عایدی سرمایه در این کشور را تشکیل می‌دهد. البته این نرخ

1. Capital Loss Tax
2. Newt Gingrich and Lawrence (1998)
3. First In First Out
4. Last In First Out
5. Averaging Prices
6. Barry Bracewell-Milnes (2001)
7. Business Asset

[Downloaded from ejip.ir on 2026-11-17]

اندک نمی‌تواند انگیزشی برای هجوم سرمایه‌ها برای تملک سایر دارایی‌ها با قصد کسب منفعت باشد زیرا نرخ مالیات بر عایدی اسمی سرمایه برای تملک داراییهای غیر تجاری[1] در یک دوره ۱۰ ساله، نرخ سنگین ۶۰ درصدی است که اخیراً زمان ۱۰ سال به چهار سال کاهش پیدا کرده است.[2]

توجه به این نکته ضرورت دارد که دلیل اینکه مبنای اخذ مالیات از عایدی سرمایه از سال ۱۹۹۸ در این کشور به جای عایدی واقعی سرمایه، عایدی اسمی سرمایه قرار گرفت، به این شرح است: اگر به آمار نرخ تورم سالیانه در این کشور توجه شود مشخص می‌شود که این نرخ در سالیان اخیر بسیار پایین بوده و دیگر شرایط تورمی مشابه اواخر دهه ۱۹۷۰ بر این کشور حاکم نیست بنابراین نیازی نیست که با صرف هزینه زیاد، عایدی واقعی سرمایه محاسبه شود تا ملاک اخذ مالیات باشد زیرا وجود تورم نزدیک به صفر، عایدی واقعی و اسمی را تا حدود زیادی به یکدیگر نزدیک کرده و شرایط پایدار اقتصادی، اتخاذ نرخهای متفاوت برای مدت زمانهای تملک متفاوت را توجیه می‌کند.

ب- کانادا

درکشور کانادا نیز تا سال ۲۰۰۱ از روش محاسبه عایدی واقعی برای اخذ مالیات از عایدات سرمایه استفاده می‌شد ولی پس از آن برای جلوگیری از صرف هزینه در محاسبه عایدی واقعی و جلوگیری از وضع مالیات بر زیان سرمایه یا تحمیل مالیات بیش از حد بر عایدی سرمایه، از روش خاصی استفاده می‌شود که اندکی با روش سایر کشورها متفاوت است.

این کشور مالیات بر عایدات سرمایه را از سال ۲۰۰۱ بر نصف عایدی اسمی سرمایه وضع می‌کند. آنان با این کار تا حدود زیادی اثر تورم را از رشد ارزش اسمی سرمایه خنثی می‌کنند و به این ترتیب مالیات تعیین شده از عایدی واقعی سرمایه اخذ خواهد شد.[3]

این روش دارای مزایا و معایبی است. مزیت آن در سادگی محاسبه و کاهش هزینه برآورد عایدی واقعی است و ایرادش در تقریبی بودن آن است به گونه‌ای که نمی‌توان یقین داشت که مالیات حتماً بر عایدی واقعی سرمایه وضع شده است و به نظر می‌رسد نوعی بخشودگی مالیاتی[4] به حساب آید، زیرا با وجود نرخهای تورم اندک در این کشور، به ویژه در سالهای اخیر، نمی‌توان گفت نیمی از عایدی اسمی سرمایه در اثر تورم بروز کرده و بقیه آن واقعی است. نکته قابل توجه آنکه نرخ مالیات بر عایدی سرمایه در این کشور نزدیک به ۴۰ درصد است.

---

1. Non-Business Assets
2. Barry Bracewell – Milnes (2001)
3. Barry H. G. Grubel (2001)
4. Tax Deduction

[Downloaded from ejip.ir on 2026-11-17]

فری بیرن[1] دلیل اتخاذ چنین تصمیمی را از سوی دولت کانادا، جذب سرمایه های خارجی و ایجاد انگیزش در نوآوری و ابتکار برای سرمایه‌گذاران داخلی عنوان کرده است.[2]

ج- ایالات متحده آمریکا

کشورهای پیشرفته شرایط اقتصادی جدیدی را تجربه می‌کنند که از شرایط تورمی دهه‌های قبل فاصله گرفته و ثبات و پایداری اقتصادی بیشتری بر اقتصاد این کشورها حاکم شده است. به همین دلیل نیازمند ابداع سیاستهای جدید در زمینه اخذ مالیات هستند تا اهدافی را که پیش رو دارند تأمین کند.

کشور آمریکا در شرایط فعلی شاخص‌سازی تورم را کنار گذاشته و شرایط جدیدی را بر مالیات عایدی سرمایه به ویژه در بخش مسکن حاکم کرده است. این کشور برای دستیابی به اهداف خاصی که در زمینه مسکن پیش رو دارد، به تازگی قانون جدیدی را برای مالیات بر عایدی سرمایه در بخش مسکن وضع کرده و از آن طریق تلاش می‌کند فرهنگ تملک املاک را به نحوی تغییر دهد که نگرش مردم به مسکن فقط به یک سرپناه تغییر یابد و هرگونه نگرش سرمایه‌گذاری به قصد کسب منفعت را (چه از طریق رشد قیمت مسکن و چه از راه اجاره‌گیری) از آن دور کند.

قانون قبلی مالیات بر عایدی سرمایه در بخش مسکن که در سال ۱۹۹۷ به تصویب و اجرا درآمد، پرداخت مالیات بر عایدی سرمایه را برای همه الزامی می‌دانست مگر در صورتی که فروشنده ملک، تا قبل از دو سال اقدام به خرید ملک دیگری کند. دولت با این کار مالیات را فقط از کسانی می‌گرفت که املاک متعددی داشته باشند، زیرا فردی که فقط یک ملک داشته باشد حتماً سرمایه به دست آمده از محل فروش ملکش را در خرید ملک دیگری سرمایه‌گذاری می‌کند.

دولت این کشور به تازگی قانون جدیدی را وضع کرده است که از طریق افزایش عرضه، قیمت مسکن را تحت تأثیر قرار می‌دهد. دولت در این قانون به جای آنکه خرید مجدد ملک را شاخص شناسایی فروشندگان تک ملک قرار دهد، مدت زمان سکونت در ملک را ملاک این امر قرار داده و از این طریق هدف فروشنده از خرید ابتدایی را شناسایی می‌کند. به این نحو که اگر فروشنده حداقل ۲ سال از ۵ سال آخر تملک ملک را در آن اقامت کرده باشد، از نظر دولت به آن معناست که هدف وی از تملک این ملک فقط کسب عایدی از رشد قیمت نبوده و نمی‌توان او را در جرگه دلالان مسکن دانست. بنابراین عواید سرمایه او در هنگام فروش تا سقف ۲۵۰ هزار دلار (برای افراد متأهل ۵۰۰ هزار دلار) معاف از مالیات خواهد بود. اما افراد دیگری که مشمول این

1. Freebairn
2. John Freebairn (2007)

[Downloaded from ejip.ir on 2026-11-17]

شرایط نباشند، این بخشودگی مالیاتی را تجربه نمی‌کنند بلکه مشمول قوانین پرداخت مالیات بر عایدی سرمایه خواهند شد.[۱]

این سیاست دارای سه جنبه کارآمد است، اول آنکه عادلانه بوده و فقط مالیات بر عایدی مسکن را شامل حال کسانی می‌کند که سرمایه‌گذاری مسکن را زمینه کسب سود کرده‌اند و دوم آنکه تا حدود زیادی به کاهش تقاضای مسکن کمک می‌کند زیرا با این قانون دیگر افراد مجبور نیستند برای خلاصی از پرداخت مالیات بر عایدی سرمایه اقدام به خرید ملک دیگری کنند. سوم آنکه صاحبان املاکی که مالیات بر عایدی سرمایه، آنان را از فروش ملک مأیوس می‌کرد،[۲] حال در صورتی که دو سال در آن اقامت کرده باشند می‌توانند آن را بفروشند و تا سقفهای یادشده از پرداخت مالیات معاف باشند. این امر سبب می‌شود عرضه مسکن تا حدودی افزایش پیدا کند.

۴. بخش سوم: اعمال مالیات بر رشد قیمت مسکن در ایران

۴-۱. پیشنهاد پایه مالیاتی جدید

رشد تقاضا در شرایط کنونی حاکم بر بازار مسکن در ایران سبب شده تا عرضه مسکن پاسخ‌گوی تقاضای آن نباشد و این مازاد تقاضا سبب خواهد شد تا عرضه‌کنندگان و صاحبان املاک، هر نوع مالیات وضع شده را از طریق افزایش قیمت خنثی کرده و به خریداران تحمیل کنند که این عمل در نهایت موجب فشار بیشتر به متقاضیان از طریق رشد مضاعف قیمت مسکن خواهد شد.

از این‌رو وضع هرگونه مالیات با هدف کنترل قیمت، دارای اثر معکوس[۳] بوده و نتیجه نهایی آن است که ابزار سیاستی تبدیل به ابزار درآمدی[۴] خواهد شد. در نتیجه هدف اصلی که کنترل رشد قیمت مسکن است تأمین نمی‌شود و همچنان شاهد رشد قیمت مسکن خواهیم بود.

با توجه به آنچه در زمینه کارآمدی مالیات بر عایدات سرمایه در کنترل نوسانهای قیمت و تقاضای مسکن ذکر شد و با در نظر داشتن اینکه تعریفی از این پایه مالیاتی در قانون مالیاتهای مستقیم کشور ایران به میان نیامده، راه‌حلی که در این خصوص به عنوان یک سیاست کارآمد برای پیاده‌سازی الگوی مالیات بر عایدات سرمایه پیشنهاد می‌شود، وضع مالیات بر رشد قیمت مسکن در زمان فروش آن است.

---

1. Bell Kay (2007)

۲. دارندگان چند ملک که می‌خواستند یکی از آنها را فروخته و در زمینه دیگری سرمایه‌گذاری کنند، طبق قانون قبلی مشمول مالیات بودند بنابراین از فروش ملک خودداری می‌کردند.

3. Inverse Effect

۴. منظور آن است که هر سیاست مالیاتی که با هدف کنترل قیمت مسکن وضع شود، نتایج مدنظر را تأمین نمی‌کند و از یکسو منجر به افزایش بیشتر قیمتها و از سوی دیگر تأمین‌کننده درآمد جدید مالیاتی برای دولت خواهد شد، به نحوی که به جای آنکه یک ابزار سیاستی برای اصلاح ساختار تقاضا و کنترل نوسانهای قیمت مسکن باشد به صورت یک ابزار درآمدی بروز می‌کند.

[Downloaded from ejip.ir on 2026-11-17]

از آنجایی که شرایط فعلی اقتصادی در کشور با وضع اقتصادی کشورهای پیشرفته در اواخر دهه ۱۹۷۰ مشابهت دارد، لازم است که در جای‌گذاری این پایه مالیاتی جدید در ایران به موضوع شاخص‌سازی تورم برای حذف آثار تورم بر عایدات واقعی سرمایه توجه جدی شود. به عبارت دیگر باید مالیات بر رشد قیمت مسکن به نحوی وضع شود که پس از اجرا فقط نوسانهای قیمتی فراتر از تورم را در برگیرد.

بی‌تردید این ابزار مالیاتی تنها راهکاری است که به طور قطع دارای اثر معکوس یعنی افزایش قیمت مسکن نخواهد بود زیرا در صورت وضع مالیات بر رشد قیمت مسکن، بخش مهم نوسانهای قیمتیِ فراتر از تورم، عاید فروشندگان نخواهد شد بلکه با عنوان مالیات اخذ می‌شود و این امر سبب سلب انگیزش عرضه‌کنندگان نسبت به پیشنهاد قیمتهای مضاعف می‌شود و در پی آن انتظارات تورمی شدید در قیمت مسکن در بلندمدت منتفی خواهد شد.

۲-۴. مزایای مالیات بر رشد قیمت مسکن

الف- سادگی و کارآمدی

وضع مالیات بر رشد قیمت مسکن، به عنوان یک پایه مالیاتی جدید، بدون نیاز به قانون‌گذاری پیچیده و ایجاد نهادهای خاص برای اجرای آن تحقق خواهد یافت. در واقع اتخاذ تصمیم در وضع این پایه مالیاتی جدید فقط نیازمند تعیین نرخهای لازم و تبیین دستورالعمل اجرایی آن است زیرا تمامی امور مربوط به نقل و انتقال مسکن در دفاتر ثبت اسناد صورت می‌پذیرد و این دفاتر نمایندگان دولت بوده و تابع و مجری قوانین دولتی هستند. در نتیجه این امکان که معامله‌ای قبل از پرداخت مالیات بر رشد قیمت ثبت شود منتفی است.

ب- حداقل فرار مالیاتی

از آنجایی که منافع طرفین (خریدار و فروشنده) در تضاد است، ضریب امنیت این نوع مالیات بالا و امکان فرار مالیاتی در حد صفر است. در واقع طرفین یکدیگر را کنترل خواهند کرد[1] و سیستم نیازی به ایجاد قوانین و نهادهای خاص برای جلوگیری از فرار مالیاتی نخواهد داشت. به عنوان نمونه:

- ثبت نکردن معاملات در دفاتر ثبت اسناد برای فرار از پرداخت مالیات هرگز رخ نخواهد داد. این امر به دلیل آن است که خریداران از انجام هرگونه معامله غیرمحضری پرهیز می‌کنند زیرا مایلند با این کار ضمن کسب اطمینان خاطر، امکان هرگونه تقلب در فروش را با انجام ثبت دفتری از فروشنده سلب کنند. در نتیجه تمام معاملات مسکن بدون آنکه دولت اجباری کرده باشد، از طریق دفاتر رسمی ثبت اسناد صورت می‌گیرد و به این ترتیب قیمت مورد معامله شفاف بوده و هرگونه

1. Self Control

[Downloaded from ejip.ir on 2026-11-17]

افزایش قیمت از سقف معاف از مالیات، معلوم خواهد بود و هیچ معامله‌ای قبل از پرداخت مالیات رشد قیمت، تحقق نخواهد یافت. بنابراین خریدار، فروشنده را ملزم می‌کند تا برای انجام مراحل ثبتی، مالیات احتمالی را پرداخت کند که این یک کنترل خود به خودی و بدون دخالت دولت است.

- تبانی خریدار و فروشنده برای فرار فروشنده از مالیات و تحقق معامله ملک با قیمتی فراتر از حدّ معاف از مالیات امکان‌پذیر نخواهد بود. اگر فروشنده به خریدار پیشنهاد کند تا برای فرار از مالیات، معادل بخشی از مالیات را به وی پرداخت کند و در عوض، خریدار رضایت دهد تا به جای قیمت توافقی، قیمت معاف از مالیات در دفاتر ثبت شود، خریدار قبول نخواهد کرد زیرا در این صورت ملاک محاسبه قیمتِ معاف از مالیات در زمانهای آتی، قیمت ثبت شده در دفاتر خواهد بود و خریدارِ کنونی که فروشنده آتی است، از حاشیه سود معاف از مالیاتِ کمتری برای فروش ملک در آینده برخوردار خواهد بود.

۳-۴. مقدمات اجرایی وضع مالیات بر رشد قیمت مسکن

الف- ارائه الگوی برآورد عایدی واقعی سرمایه

از آنجایی که مسکن مانند تمامی کالاهای موجود در یک اقتصاد، تحت تأثیر تورم و افزایش قیمتهاست، ثابت نگاه داشتن ارزش اسمی به معنای کاهش ارزش واقعی آن خواهد بود. از این رو ضروری به نظر می‌رسد که برای حفظ ارزش دارایی، قیمت اسمی آن در طول زمان رشد کرده و این رشد در حد حفظ ارزش واقعی آن باشد. بنابراین اشکالی ندارد که قیمت مسکن هر سال برابر با نرخ تورم کل اقتصاد رشد کند (کسر ارزش استهلاکی آن خود به خود با ساز و کار عرضه و تقاضا رخ خواهد داد). لازمه این امر آن است که ارزش معاملاتی مسکن، تا حد معادل تورم حاکم بر اقتصاد -که به صورت ماهیانه و سالیانه توسط مراجع ذی‌صلاح مثل بانک مرکزی اعلام می‌شود- معاف از مالیات بر عایدات سرمایه باشد.[۱]

در راستای اجرای این طرح، لازم است که نرخ رسمی تورم هر سال به عنوان نرخ رشد قیمت معاف از مالیات اعلام شود و برای فواصل زمانی کوتاه‌تر، بخشی از این نرخ در نظر گرفته شود. به عنوان مثال برای هر ماه، $\frac{۱}{۱۲}$ نرخ تورم سالیانه یا نرخ تورم ماهیانه منتشر شده از سوی مراکز ذی‌صلاح مورد استفاده قرار گیرد. البته تحقق این رشد جنبه الزامی ندارد بلکه نظام عرضه و تقاضای

۱. به این معنا که چنانچه ملکی در تاریخ ۱۳۸۷/۱/۱ به قیمت ۱۰۰ میلیون تومان معامله شود، در صورتی که نرخ تورم سال ۱۳۸۷، ۱۵ درصد برآورد شده باشد، معامله این ملک در تاریخ ۱۳۸۸/۱/۱ تا سقف ۱۵ میلیون تومان رشد یعنی با قیمت ۱۱۵ میلیون تومان، معاف از مالیات خواهد بود و مازاد برآن مشمول مالیات بر رشد قیمت مسکن می‌شود. بنابراین رشد قیمت کمتر از ۱۵ درصد معاف از مالیات و بیش از آن مشمول مالیات سنگین خواهد بود.

[Downloaded from ejip.ir on 2026-11-17]

حاکم بر بازار تعیین‌کننده خواهد بود. چه بسا مدتی پس از وضع این مالیات، شرایط رکودی بر بخش مسکن حاکم شده و کاهش قیمتها رخ دهد.

روش یاد شده در شاخص‌سازی تورم دقیق‌ترین فرآیند برای دستیابی به عایدی واقعی سرمایه است. توجه به این نکته ضروری است که می‌توان از سایر روشهای محاسبه عایدات واقعی نیز استفاده کرد که تقریبی بوده و از دقت کمتری برخوردارند ولی از این نظر که هزینه‌های محاسبه عایدی واقعی را کاسته و از پیچیدگی کمتری برخوردارند، دارای ارجحیت بر روش اخیر خواهند بود. در این مورد می‌توان به عملکرد برخی کشورها در این زمینه که در بخش اول مقاله ذکر شد توجه کرد یا روشی را با شناخت شرایط حاکم بر بخش مسکن در ایران طراحی کرد.

ب- تعیین نرخ مالیات بر عایدات سرمایه گذاری در بخش مسکن

کنترل رشد قیمت مسکن از طریق وضع مالیات نیازمند تحمیل نرخی است که از قدرت بازدارندگی کافی برخوردار باشد. در واقع دستیابی به هدف مورد نظر که همانا کنترل نوسانهای قیمت مسکن است، به‌رغم آنکه نوعی دخالت در ساز و کار بازار تلقی می‌شود، تصمیمی در راستای جلوگیری از انحراف سرمایه‌هاست که از آن طریق، رشد سرمایه‌گذاری مولد را تضمین می‌کند.

این نرخ حداقل باید در سطحی وضع شود که عایدی نهایی سرمایه در بخش مسکن را با میانگین سود سرمایه‌گذاری در داخل کشور همتراز کند. تحمیل نرخهای بالاتر موجب خواهد شد تا توجه سرمایه‌گذاران از این بخش منحرف شده و سرمایه‌های بلوکه شده در آن به سایر بخشها معطوف شود. این امر بی‌تردید از فشار تقاضا کاسته و تصور کاهش قیمتها صف عرضه را به وجود می‌آورد و همراهی آن با پدیده چسبندگی قیمتها پیامدهای منفی و مثبتی را در پی خواهد داشت که از آن جمله می‌توان احتمال بروز رکود تورمی[1] در کوتاه‌مدت در این بخش را پیش‌بینی کرد که مدیریت آن ضروری به نظر می‌رسد. این امر نیازمند انجام مطالعات تکمیلی و شناخت پیامدهای کوتاه‌مدت و بلندمدت وضع مالیات بر عایدات سرمایه در بخش مسکن خواهد بود.

در این مورد لازم است که مسائل زیر در زمینه نرخ مالیات بر عایدات سرمایه مورد توجه قرار گیرد و در مطالعات گسترده‌تر و دقیق‌تر مورد بررسی موشکافانه واقع شده و تعیین شود. اهم این مسائل به این شرح هستند:

- اقسام نرخ مالیات: هدف از وضع مالیات بر رشد قیمت مسکن، رفع انگیزه‌های سودجویی از طریق کاهش بازدهی سرمایه‌گذاری در این بخش است، بنابراین لازم است که اول، این هدف توسط نرخ تعیین شده تأمین شود و دوم، آثار منفی بر انگیزه‌های طبیعی از تقاضای مسکن نداشته باشد. از این‌رو مشخص است که نباید یک نرخ برای کل اقسام معاملات مسکن وضع شود بلکه با شناخت

1. Stagflation

[Downloaded from ejip.ir on 2026-11-17]

انگیزه‌های سرمایه‌گذاری در این بخش، از طریق وضع شاخصهای خاص نظیر تعداد املاک فروشنده، مدت زمان مالکیت، وضع ملک از نظر سکونت، اجاری یا خالی از سکنه بودن و نظایر آن می‌توان نرخهای متنوعی بر آن وضع کرد به نحوی که نقط اثر این پایه مالیاتی، تقاضای سودجویانه مسکن باشد.

– تعیین نرخ بهینه: گذشته از ضرورت تعیین اقسام نرخهای مالیاتی در این زمینه، بهینه‌یابی این نرخها موضوع دیگری است که دست نیافتن به آن می‌تواند نتیجه را دچار خلل کند. نرخ اصلی مالیات بر رشد قیمت که بر انگیزه‌های سودجویانه از تملک مسکن وضع می‌شود باید از طریق مطالعه تجربیات سایر کشورها در شرایط مشابه وضع فعلی ایران و همچنین انجام محاسبات اقتصادی پیشرفته و با آگاهی نسبی از وضع فعلی تملک ملک در کشور صورت گیرد. به عنوان نمونه چنانچه با انجام مطالعات روشن شود که تقاضای سودجویانه، حجم بالایی از تقاضای مسکن را تشکیل داده، وضع یک نرخ سنگین یا فزاینده می‌تواند موجب افت شدید قیمت مسکن شود و البته در کنار نتایج مثبت، پیامدهای منفی در پی داشته باشد. بنابراین مطالعه وضع موجود و شناخت ساختار حاکم بر بازار مسکن در کشور به ویژه در شهرهای بزرگ، پیش‌شرط تعیین نرخ بهینه مالیات بر سرمایه‌گذاری در تملک مسکن بوده و از اهمیت بالایی برخوردار است.

– تعیین معافیتهای منطقه‌ای: تحقق هدف کنونی که همانا کنترل نوسانهای قیمت مسکن است، نیازمند کاهش تقاضای مسکن در شهرهای پرجمعیت و ایجاد انگیزش در افراد در راستای عدم مهاجرت و تحقق تمرکززدایی است. عدم وضع مالیات بر رشد قیمت مسکن در مناطق محروم و کمتر توسعه یافته، توجه سرمایه‌ها را تا حدودی به این امر معطوف می‌دارد که دستیابی به رشد بیشتر قیمت مسکن را در این‌گونه مناطق پی‌گیری کنند. این امر محرکی است تا خروج سرمایه‌ها از مناطق بیشتر توسعه‌یافته به سوی مناطق کمتر توسعه‌یافته با هدف کسب سود آغاز شود که این جریان به توسعه این‌گونه مناطق کمک خواهد کرد. از سوی دیگر از شدت عرضه املاک در مناطق محروم کاسته و نگرانی‌های حاصل از کاهش ارزش املاک در این مناطق را تا حدودی منتفی می‌کند. در این راستا وظیفه دولت است که با تعیین نقاط محروم و کمتر توسعه یافته، معافیت مالیات بر رشد قیمت مسکن را در آنها اعلام کند یا به تفکیک مناطق مختلف و براساس شدت محرومیت، نرخهای متفاوتی را برای آنها وضع کند.

– تعیین معافیتهای خاص: دولت می‌تواند سیاستهای دیگری را نیز از طریق وضع معافیتهای خاص در این زمینه پی‌گیری کند. به عنوان مثال تخفیف نرخ به افراد متأهل می‌تواند انگیزه‌های ازدواج و تشکیل خانواده را ارتقاء دهد. این سیاست در کشور آمریکا پی‌گیری می‌شود.[1] همچنین اعطای معافیت یا تخفیف به اقشار خاصی نظیر نخبگان علمی و قهرمانان ملی نیز می‌تواند از سیاستهای

1. Bell Kay (2007)

[Downloaded from ejip.ir on 2026-11-17]

تشویقی دولت به شمار آید. این نوع معافیتها به فراخور زمان و با توجه به سیاستهای دولت قابل اعمال خواهند بود.

۵. نتیجه‌گیری

بی‌تردید پیاده‌سازی الگوی کنترل نوسانهای قیمت مسکن از طریق ابزار مالیاتی (CGT) در کشور ما بر تعادل بازار مسکن تأثیر گذاشته و از طریق اصلاح ساختار تقاضا به کاهش قیمت مسکن خواهد انجامید. البته این ادعا که سلب مازاد سود سرمایه‌گذاری در مسکن و کنترل عواید آن، تقاضای مسکن را کاهش می‌دهد و اینکه این اتفاق بر حجم صف عرضه آن می‌افزاید، بر این فرض استوار است که رشد مداوم قیمت مسکن سبب شده تا بخشی از تقاضای کنونی آن را تقاضای معاملاتی شکل دهد و پیاده‌سازی الگوی کنونی، این بخش از تقاضا را تا حدود زیادی تحت تأثیر قرار داده و منتفی می‌کند. بنابراین انجام تحقیقات گسترده‌تر در مورد ساختار تقاضای مسکن در ایران اهمیت زیادی دارد. پس از شناخت ساختار فعلی تقاضای مسکن، انجام مطالعات دقیق‌تر به منظور برآورد نرخ بهینه مالیات بر بازدهی آن و تدوین اقسام معافیتها و دامنه نوسانهای نرخها از ضروریات تکمیلی برای پیاده‌سازی الگوی کنونی به شمار می‌آید.

منابع

الف) انگلیسی

A. Seida, Jim and William F. Wempe (2000), "Do Capital Gain Tax Rate Increases Affect Individual Investors' Trading Decisions", *Journal of Accounting and Economics*, Vol. 30, Issue1, August, pp. 33-57.

Atkinson, A. B. and A. Sandmo (1980), "Welfare Implications of the Taxation of Savings", *Economic Journal*, Vol. 90, pp. 29–49.

Auerbach, A. J. (1989), "Capital Gains Taxation and Tax Reform", *National Tax Journal*, Vol. 42, pp. 391-401.

Balazs, Egret and Mihaljek Dubravko (2007), "Determinants of House Price Dynamics in Central and Eastern Europe", Oesterreichische National Bank (OeNB), Foreign Research Division.

Bartlett, Bruce (2002), "Why Tax Capital Gains", National Center for Policy Analysis, September.

Bracewell-Milnes, Barry (2001), "The Merit of Indexing and Tapering", In *Capital Gains Taxation in Britain*, The Fraser Institute.

Burman, Leonard and Deborah Kobes (2004), "Preferential Capital Gains Tax Rates", Tax Policy Center, January.

Coenen, Gunter and Roland Straub (2004), "Non-Ricardian Households and Fiscal Policy in an Estimated DSGE Model of the Euro Area", Conference on New Policy Thinking in Macroeconomics, December.

[Downloaded from ejip.ir on 2026-11-17]

E. Anderson, John and Jeffrey P. Clemens *et al* (2006), "Tax Reform and Incentives to Encourage Owner-Occupied Housing", Community Affairs Offices of the Federal Reserve System and CFED, September.
Economic Report of the President (2006), Pro-Growth Tax Policy.
F. C. Hsu, Berry (1996), *A Guide to Hong Kong Taxation*, Hong Kong: Open Learning Institute Press and Chinese University Press.
F. C. Hsu, Berry and Chi-Wa Yuen (2000), "Tax Avoidance due to the Zero Capital Gains Tax: Some Indirect Evidence from Hong Kong", Symposium on Capital Gains Taxation.
Freebairn, John (2007), "The Next Wave of Tax Reform: Introduction", *The Australian Economic Review,* Vol. 40, Issue 2, P. 182, June.
Gingrich, Newt and Lawrence Kudlow (1998), "Should We Lower the Capital Gains Tax", Cato Institute Report, September/October.
H. G. Grubel, Herbert (2001), *International Evidence on the Effects of Having No Capital Gains Taxes*, The Fraser Institute.
H. G. Grubel, Herbert (2001), *Unlocking Canadian Capital: The Case for Capital Gains*, The Fraser Institute.
Inland Revenue Marketing and Communications (2003), "Capital Gains Tax", December.
Mirrlees, J. (1997), "Optimum Taxation and Information", IIPF Congress, August.
R. Varian, Hal (1992), *Microeconomic Analysis,* W. W. Norton and Company, 3rd Edition, December.
Vancouver, B. C. (2000), *Tax Reform*, The Fraser Institute.

ب) سایتها

Kay, Bell (2007), "Capital Gains Home-Sale Tax Break a Boon for Owners", February. www.Bankrate.com
Kay, Bell (2007), "Capital gains taxes: There's More Than One Rate", February. www.Bankrate.com

[Downloaded from ejip.ir on 2026-11-17]

[Downloaded from ejip.ir on 2026-11-17]