



## Identifying the Factors Affecting the Tax Rate on Vacant Houses in the Iranian Economy: Interpretive Structural Modeling Approach

Mehdi Razavi<sup>1</sup>, Hojjat Izadkhasti<sup>2\*</sup>, Vahide Dastjerdi<sup>3</sup>

<sup>1</sup> Professor of Economics, Faculty of Economics and Political Science, Shahid Beheshti University, Tehran, Iran

<sup>2</sup> Assistant of Economics, Faculty of Economics and Political Science, Shahid Beheshti University, Tehran, Iran

<sup>3</sup> Master of Economics, Faculty of Economics and Political Science, Shahid Beheshti University, Tehran, Iran

**Abstract:** Vacant houses are one of the most important forms of speculation in the housing sector, in which owners of the vacant houses refuse to supply their houses. This has led to fluctuations in housing prices and an increase in vacancy rates relative to the normal state. One of the tools to control profitability and increase the supply of vacant housing is to impose a tax on these units at optimal rates. In this regard, this study identifies the factors affecting the tax rate on vacant housing by using the "Interpretive Structural Modeling" (ISM) method. In the hierarchical system, the variables that are in the third level have the greatest effect on the variables of levels two and one. Level two variables are affected by the third level variables and affect the first level variables. The first level variables themselves are more affected than other variables. In the obtained hierarchical system, variables also affected the tax rate on vacant housing at three levels. The variables of liquidity changes, real exchange rate, interest rate on loans granted by the housing sector, at the most basic level, affect the variables of higher levels and have a greater impact on the tax rate on vacant houses. Competitive housing markets, including the coin market and the stock market, along with price variables including inflation, housing price index, and land price changes, are at the first level and are themselves more affected by fundamental macro variables.

**Key Words:** Housing market, Speculation in housing market, Tax on vacant houses, Interpretive structural modeling (ISM)

**JEL Classification:** H39, H71, R38

### شناسایی عوامل مؤثر بر نرخ مالیات بر مسکن‌های خالی در اقتصاد ایران: رویکرد مدل‌سازی تشریحی ساختاری (ISM)

مهدی رضوی<sup>۱</sup>، حجت ایزدخواستی<sup>۲\*</sup>، وحیده دستجردی<sup>۳</sup>

۱- استادیار اقتصاد دانشکده اقتصاد و علوم سیاسی دانشگاه شهید بهشتی، تهران، ایران

۲- استادیار اقتصاد دانشکده اقتصاد و علوم سیاسی دانشگاه شهید بهشتی، تهران، ایران

۳- کارشناس ارشد اقتصاد دانشکده اقتصاد و علوم سیاسی دانشگاه شهید بهشتی، تهران، ایران

تاریخ دریافت: ۱۴۰۰/۰۲/۰۱ تاریخ پذیرش: ۱۴۰۰/۰۷/۲۱

#### چکیده

مسکن‌های خالی یکی از مهم‌ترین اشکال سوداگری در بخش مسکن است که صاحبان مسکن‌های مازاد با انگیزه‌های سوداگری از عرضه آنها خودداری می‌کنند. این امر باعث نوسانات قیمت مسکن و بالارفتن نرخ مسکن‌های خالی نسبت به حالت طبیعی آن شده است. یکی از ابزارهای کنترل سوداگری و افزایش عرضه واحدهای مسکونی خالی وضع مالیات بر این واحدها با نرخ بهینه است. در این پژوهش عوامل مؤثر بر نرخ مالیات بر مسکن‌های خالی با استفاده از روش مدل‌سازی تشریحی ساختاری (ISM) شناسایی شده‌اند. در سیستم سلسله‌مراتبی متغیرهایی که در سطح سوم قرار می‌گیرند، بیشترین اثر را بر متغیرهای سطوح دو و یک دارند. متغیرهای سطح دو متأثر از متغیرهای سطح سوم و اثرگذار بر متغیرهای سطح اول هستند. متغیرهای سطح اول نیز بیشتر متأثر از سایر متغیرها هستند. در سیستم سلسله‌مراتبی به دست آمده نیز متغیرها در سه سطح بر نرخ مالیات بر مسکن‌های خالی اثرگذار بوده‌اند. متغیرهای تغییرات نقدینگی، نرخ ارز حقیقی، نرخ سود سپرده‌های اعطایی بخش مسکن، در پایه‌ای‌ترین سطح بر متغیرهای سطوح بالاتر تأثیرگذار هستند و اثرگذاری بیشتری بر نرخ مالیات بر خانه‌های خالی دارند. بازارهای رقیب بازار مسکن، شامل بازار سکه و بازار بورس اوراق بهادار، به همراه متغیرهای قیمتی شامل نرخ تورم، شاخص بهای مسکن و تغییرات قیمت زمین، در سطح اول قرار دارند و بیشتر متأثر از متغیرهای بنیادین کلان‌اند.

**واژه‌های کلیدی:** بازار مسکن، سوداگری در بازار مسکن، مالیات بر مسکن‌های خالی، مدل‌سازی تشریحی ساختاری (ISM)

طبقه‌بندی JEL: H39، H71 و R38

\* Corresponding Author: Hojjat Izadkhasti

E-mail address: m-razavi@sbu.ac.ir, izadkhasti321@gmail.com, vahide.das94@gmail.com

۱ این مقاله مستخرج از پایان‌نامه کارشناسی ارشد اقتصاد دانشگاه شهید بهشتی با عنوان «شناسایی عوامل مؤثر بر نرخ مالیات بر مسکن‌های خالی در اقتصاد ایران: رویکرد سیستمی» است.

## مقدمه

منجر شده است. میزان خانه‌های خالی از ۴/۲ درصد در سال ۱۳۸۵ به ۸/۳ درصد در سال ۱۳۹۰ و ۱۱/۳ درصد در سال ۱۳۹۵ افزایش یافته است (دفتر تحقیقات و سیاست‌های مالی وزارت امور اقتصادی و دارایی، ۱۳۹۶: ۱). این تعداد واحد مسکونی خالی، بیشتر به‌منظور سرمایه‌گذاری و نه تأمین تقاضا ساخته شده‌اند. چند صد هزار واحد مسکونی که مالکان، به‌ویژه انبوه‌سازان، در تهران و دیگر شهرها به امید افزایش قیمت حاضر به عرضه آنها نیستند، موجب برهم خوردن تعادل در فرایند عرضه و تقاضای مسکن شده و به سهم خود در رکود این بخش نقش داشته است.

دو مسئله مهم در زمینه واحدهای مسکونی خالی وجود دارد که لازم است برای آنها تدابیر لازم اندیشیده شود. نخست در بازار مسکن، تعداد چشمگیری مسکن خالی از سکنه وجود دارد که به بازار عرضه نمی‌شوند. مسئله دوم اینکه با وجود تعداد چشمگیری مسکن خالی در کشور، قیمت خرید و فروش مسکن و اجاره بهای مسکن افزایش یافته است و سبب کاهش قدرت خرید خانوارها شده است. مالیات از ابزارهای مهم به‌منظور جلوگیری از بروز پدیده نارسایی بازار و عدم تعادل در عرضه و تقاضا در حوزه مسکن است. در بیشتر کشورهای توسعه‌یافته، ابزار مالیاتی دولت در بخش مسکن برای کنترل سودآوری در بخش مسکن به کار گرفته می‌شود. هدف عمده این مالیات، افزایش هزینه نگهداری واحدهای خالی برای مالکان آنهاست تا اقدام به عرضه واحدهای مسکونی خالی در بازار کنند؛ هرچند ممکن است این نوع مالیات در کوتاه‌مدت به افزایش قیمت مسکن نیز منجر شود. در هر صورت، اعمال انواع مالیات‌ها از قبیل مالیات بر زمین، مالیات بر عایدی سرمایه مسکن، مالیات بر واحدهای مسکونی لوکس و مالیات بر خانه‌های خالی با نرخ مناسب که دارندگان مسکن‌های خالی را وادار به عرضه مسکن خود کند، نقش مهمی در ایجاد تعادل در این بازار و جلوگیری از تبدیل مسکن از کالای مصرفی به کالای سرمایه‌ای دارد. باید توجه داشت در حوزه مالیات بر مسکن‌های خالی نباید صرفاً به بحث درآمدی مالیات توجه شود؛ بلکه اعمال نرخ بهینه مالیات باید به تنظیم بازار، کاهش فعالیت‌های سوداگرانه و ایجاد تعادل در بازار مسکن منجر شود؛ نرخ مناسبی که دارندگان مسکن‌های خالی را وادار به عرضه مسکن خود کند. به عبارت دیگر، اولویت اصلی از

بخش مسکن که سهم مهمی از معیشت خانوار را به خود اختصاص می‌دهد، یکی از مهم‌ترین بخش‌های اقتصاد است. در یک تقسیم‌بندی مهم، اقتصاددانان برای سامان‌دهی اقتصاد مسکن در کشورهای در حال توسعه، تقاضای مسکن را به سه دسته تقاضای مصرفی، تقاضای دارایی و تقاضای سوداگری تقسیم کرده‌اند (قلی‌زاده و امیری، ۱۳۹۲: ۹۲). هر نوع از این تقاضاها برای پاسخگویی به نیازهای متفاوتی‌اند و عاملین تقاضا اهداف مختلفی دارند؛ در نتیجه، تأثیرات گوناگونی را در عرصه اقتصاد می‌توانند برجای گذارند. در تقاضای مصرفی هدف تأمین سرپناه خانوار است؛ اما در تقاضای دارایی و سوداگری نوع رفتار از جنس سرمایه‌گذاری بوده و متقاضی مسکن به دنبال کسب درآمد از خرید و فروش مسکن است. بنابراین، بررسی رفتار این گروه حائز اهمیت است و نداشتن توجه کافی به آن، آسیب‌های جبران‌ناپذیری را متوجه بخش مسکن و اقتصاد ملی می‌کند؛ زیرا این نوع تقاضا از طریق ایجاد و افزایش تقاضای غیرضروری، سبب افزایش شدید قیمت مسکن و بروز پدیده حباب در این بازار می‌شود؛ در نتیجه، هزینه مسکن را برای مستأجران و سایر متقاضیان مصرفی مسکن افزایش خواهد داد. بررسی آمارهای منتشرشده درباره قیمت مسکن در شهرهای کشور نشان‌دهنده افزایش آن طی سال‌های متمادی بوده است. همچنین براساس آمارهای منتشرشده توسط مرکز آمار ایران، تعداد واحدهای مسکونی خالی از ۶۳۳ هزار واحد در سال ۱۳۸۵ به ۱/۶ میلیون واحد در سال ۱۳۹۰ و ۲/۶ میلیون واحد در سال ۱۳۹۵ افزایش یافته است. این میزان افزایش در فاصله سال‌های ۱۳۸۵ تا ۱۳۹۵ نشان‌دهنده رشد متوسط سالیانه مسکن‌های خالی ۱۷ درصد در کشور است. این روند افزایشی تعداد واحدهای مسکونی خالی در شرایطی است که تعداد واحدهای مسکونی کشور طی این دوره به‌طور متوسط رشد سالیانه‌ای ۳/۷ درصد داشته است و از ۱۵/۹ میلیون واحد مسکونی در سال ۱۳۸۵ به ۱۹/۹ میلیون واحد در سال ۱۳۹۰ و ۲۲/۸ میلیون واحد در سال ۱۳۹۵ افزایش یافته است. برآیند اختلاف قابل توجه متوسط رشد سالیانه تعداد واحدهای مسکونی کشور و تعداد واحدهای مسکونی خالی طی دوره مذکور به افزایش چشمگیر میزان خانه‌های خالی کشور یا همان نسبت تعداد خانه‌های خالی به تعداد واحدهای مسکونی کشور

ناخالص بر مالک یا مستأجر وضع می‌شود)، مالیات مکرر بر خالص ثروت، مالیات بر املاک، ارث و هدایا، مالیات بر معاملات مالی و سرمایه‌ای شامل انتقال چک و اوراق بهادار یا فروش دارایی است (Norregaard, 2013: 6). در ادبیات اقتصادی اعتقاد بر این است که نوسانات و شوک‌های ادواری بخش مسکن عموماً تأثیر گرفته از شوک‌های تقاضا و سوداگری در این بازار است. مالیات مهم‌ترین ابزار است که برای مدیریت و کنترل شوک‌های تقاضا و سوداگری در بخش مسکن در اختیار دولت قرار دارد. اخذ مالیات بر املاک و مسکن با هدف کسب درآمد، تخصیص بهینه منابع و به حداقل رساندن اختلال در مکانیزم قیمت‌ها، کنترل سوداگری و نوسان شدید در بازار مسکن صورت می‌گیرد. یکی از ابزارهای بسیار مؤثر مالیاتی که مانع فعالیت‌های سوداگرانه و ورود و خروج شدید سرمایه‌های سرگردان به این بخش می‌شود و روند سرمایه‌گذاری در این بخش را در مسیر با ثبات قرار می‌دهد، مالیات بر منفعت سرمایه است که سابقه به‌کارگیری آن در کشورهای دیگر حتی قبل از مالیات بر ارزش افزوده است. روش‌های اخذ مالیات بر عایدی سرمایه در کشورهای مختلف تفاوت‌هایی دارد و اصول حاکم بر این نوع مالیات، اخذ مالیات بر پایه عایدی حاصل از خرید و فروش املاک، معافیت سرپناه و انگیزه مصرفی مسلط بر خرید مسکن از پرداخت مالیات، تمایز بین انگیزه‌های سوداگری در تعیین نرخ و پایه مالیات بر عایدی سرمایه در دوره زمانی معین استوار است (سوداگری) اثرات ضدتورمی خواهد داشت و می‌تواند باعث برقراری ثبات در بازار زمین و مسکن شود (قلی‌زاده، ۱۳۹۶: ۴۰-۳۹).

به‌طور کلی ارزش‌گذاری دارایی مسکن به دو صورت، ارزش‌گذاری مبتنی بر ارزش بازار و ارزش‌گذاری مبتنی بر مساحت صورت می‌گیرد (Bird & Slack, 2004: 11). مزیت ارزش‌گذاری مبتنی بر مساحت این است که مؤدیان مالیاتی شانس کمتری برای فرار از پرداخت مالیات در مقایسه با روش مبتنی بر ارزش دارند. با این حال، بررسی تجربه کشورهای نشان می‌دهد در مواردی که امکان تعیین و استفاده از ارزش بازار وجود دارد، معمولاً این روش به‌عنوان بهترین روش ارزش‌گذاری پایه مالیات انتخاب می‌شود؛ زیرا نخست، منافع خدمات پیش از آنکه در مساحت انعکاس یابد، در ارزش متبلور می‌شود.<sup>۴</sup> دوم، روش ارزش‌گذاری بازار امکان

برقراری مالیات بر مسکن‌های خالی، حرکت به سوی تعادل بازار مسکن است و جنبه درآمدزایی دولت از این نوع مالیات، در اولویت‌های بعدی است.

سیاستگذاران با تعیین یک نرخ پویای مالیات بر مسکن خالی که متناسب با شرایط متفاوت اقتصادی تغییر کند، می‌توانند سوداگری در بازار مسکن را کاهش دهند. در این راستا، در این پژوهش عوامل مؤثر بر نرخ مالیات بر مسکن‌های خالی با استفاده از عوامل اثرگذار بر قیمت مسکن با رویکرد سیستمی و مدل‌سازی تشریحی ساختاری<sup>۱</sup> (ISM) در اقتصاد ایران شناسایی می‌شوند تا زمینه تعیین یک نرخ پویای مالیات بر مسکن‌های خالی به‌منظور کاهش سوداگری و بروز پدیده مسکن‌های خالی در بازار مسکن فراهم شود.

در ادامه در بخش دوم، مبانی نظری و پیشینه تحقیق و در بخش سوم، الگوی تحقیق بیان می‌شود. در بخش چهارم تحلیل نتایج صورت می‌گیرد و در نهایت، نتیجه‌گیری و پیشنهادات سیاستی بیان می‌شوند.

## مبانی نظری و پیشینه تحقیق

### مالیات بر دارایی

در بیشتر کشورها، مالیات بر دارایی به‌صورت مالیات بر استفاده از دارایی، مالیات بر مالکیت و انتقالات دارایی وضع می‌شوند. براساس طبقه‌بندی مالیاتی بین‌المللی، مالیات بر دارایی شامل مالیات مکرر بر دارایی‌های غیرمنقول (که به‌صورت بدهی<sup>۲</sup>

بنابراین، در بیشتر کشورها برای افزایش هزینه معاملات سوداگرانه، نرخ‌های متفاوتی بر نقل و انتقال املاک و مسکن وضع می‌کنند. با توجه به اینکه درجه تسلط تقاضای سوداگرانه مسکن با زمان ارتباط معکوسی دارد، پایه این مالیات پلکانی معکوس بوده و با افزایش فاصله بین زمان خرید و فروش، بخش کمتری از منفعت کسب‌شده مشمول مالیات است که «مالیات طولی» بر معاملات مسکن نامیده می‌شود. وضع مالیات طولی بر معاملات مسکن با وجود اینکه تا حدودی هزینه‌های ورود تقاضاهای سوداگرانه به بازار زمین و مسکن را افزایش می‌دهد، تأثیری بر هزینه تقاضای مصرفی و سرمایه‌ای مولد ندارد؛ زیرا افرادی که مسکن را به‌عنوان تقاضای مصرفی خریداری می‌کنند، حداقل ۵ سال از آن استفاده می‌کنند؛ در نتیجه، این مالیات با کاهش بخشی از تقاضای سرمایه‌ای

را در مسیر با ثبات قرار دهد. این نوع مالیات به صورت درصدی از افزایش قیمت معاملاتی زمین یا مسکن در هنگام نقل و انتقال از فروشنده دریافت می‌شود. در مالیات بر عایدی سرمایه، اولین ملک فرد که تقاضای مصرفی است، از این مالیات معاف است. همچنین تولیدکنندگانی که در بازه زمانی معین اقدام به تولید و عرضه واحدهای مسکونی می‌کنند، از پرداخت این مالیات معافاند (Moore & Silvia, 1995: 7). با توجه به اینکه ملک اول هر فرد معاف از پرداخت این مالیات است و تولیدکنندگان مسکن معاف از پرداخت این مالیات هستند، این مالیات تنها تقاضای سوداگران را هدف قرار می‌دهد و هزینه این نوع تقاضای مسکن را در بازار زمین و مسکن شهری افزایش می‌دهد؛ از این رو، تأثیری بر هزینه تقاضای مصرفی و سرمایه‌ای مولد ندارد (دفتر مطالعات اقتصادی، ۱۳۸۷: ۱۱).

مالیات بر خرید املاک گران‌قیمت<sup>۷</sup> (SDLT): دریافت درصدی از کل ارزش املاک گران‌قیمت از خریدار در هنگام نقل و انتقال، مالیات بر خرید املاک گران‌قیمت نامیده می‌شود. این مالیات تنها از املاکی اخذ می‌شود که قیمت آن از متوسط قیمت بازار بالاتر باشد. نرخ این مالیات تصاعدی بوده و هرچه قیمت ملک بالاتر باشد، درصد آن نیز افزایش می‌یابد؛ بنابراین، علاوه بر ایجاد درآمد برای دولت ملی، این مالیات تأثیر کنترلی قیمت بر بازار زمین و مسکن شهری دارد. در واقع اخذ این مالیات عاملی بازدارنده برای کسانی است که اقدام به خرید املاک گران‌قیمت می‌کنند (جلالی، ۱۳۹۶: ۴۹-۴۸). هدف عمده مالیات بر خرید املاک گران‌قیمت در سمت تقاضا می‌تواند هدایت تقاضای بازار از سمت واحدهای مسکونی گران‌قیمت و لوکس به سمت واحدهای مسکونی غیرلوکس و ارزان‌قیمت‌تر باشد. هدف این نوع مالیات در سمت عرضه نیز می‌تواند تشویق سرمایه‌گذاران و تولیدکنندگان حوزه مسکن به منظور تولید واحدهای مسکونی غیرلوکس و اثرگذاری بر الگوی تولید مسکن باشد.

مالیات بر مسکن‌های خالی<sup>۸</sup> (VHT): در زمینه به‌کارگیری سیاست‌های جامع مالیاتی، یکی دیگر از ابزارهای سیاستی دولت برای تخصیص بهینه منابع موجود مسکن در شرایط نابرابری عرضه و تقاضا، وضع مالیات بر خانه‌های خالی از سکنه است. مالیات بر واحدهای مسکونی خالی، مالیاتی است

لحاظ کردن آثار مرتبط با امکانات موجود در محله یا امکاناتی را دارد که توسط بودجه دولت فراهم شده است. سوم، روش مبتنی بر مساحت نسبت به روش مبتنی بر ارزش بازار، بار نسبتاً بیشتری را بر مؤدیان کم‌درآمد در مقایسه با مؤدیان با درآمد بالا تحمیل می‌کند. به این دلیل که متوسط درآمد خانوارها در محله‌های با ارزش بالاتر معمولاً بیشتر از متوسط درآمد خانوارها در محله‌های پایین است؛ درحالی‌که در روش مبتنی بر مساحت، خانوارها برای زمین‌های با مساحت یکسان - صرف نظر از اینکه در کدام محله باشد - باید مالیات یکسانی را پرداخت کنند.

### نظام مالیاتی مسکن در جهان

بررسی نظام مالیاتی مسکن در کشورهای مختلف جهان نشان می‌دهد به‌منظور بهره‌گیری از هریک از کارکردهای نظام مالیاتی بخش مسکن در زمینه کنترل سوداگری، کسب درآمد و دیگر اهداف مهم بخش مسکن، ابزار مالیاتی متناسب با آن کارکرد به کار گرفته شده است که مهم‌ترین آنها مالیات بر ارزش زمین، مالیات بر منفعت سرمایه، مالیات بر خرید املاک گران‌قیمت و مالیات بر واحدهای مسکونی خالی هستند.

مالیات بر ارزش زمین<sup>۹</sup> (LVT): از جمله ابزارهای مالیاتی برای تخصیص بهینه منابع زمین و مسکن در مناطق شهری، مالیات بر ارزش زمین و مسکن و افزایش ارزش آنها است. این مالیات به صورت درصدی از «افزایش قیمت» معاملاتی زمین و مسکن در زمان نقل و انتقال محاسبه شده است و از فروشنده دریافت می‌شود. در شرایطی که بازار زمین با افزایش قیمت و انتظارات تورمی ناشی از این افزایش قیمت مواجه باشد، این نوع مالیات می‌تواند به کاهش قیمت زمین در بازار منجر شود. این موضوع به این صورت است که با افزایش هزینه‌های نگهداری زمین، مالکانی که قادر به استفاده از زمین خود نباشند، اقدام به فروش زمین‌های خود می‌کنند و در نتیجه با افزایش عرضه زمین در بازار، قیمت زمین کاهش می‌یابد (قلی‌زاده و امیری، ۱۳۹۲: ۹۶).

مالیات بر عایدی سرمایه<sup>۱۰</sup> (CGT): مالیات بر منفعت سرمایه نیز از جمله ابزارهای مؤثر مالیاتی است که می‌تواند مانع از فعالیت‌های سوداگران و ورود و خروج سرمایه‌های سرگردان به بازار زمین و مسکن شود و روند سرمایه‌گذاری در این بخش

۲۴)؛ بنابراین، این موضوع باعث می‌شود دولت در شرایط نارسایی بازار، در ابتدا با استفاده از ابزارهایی که در اختیار دارد، به دنبال ایجاد تعادل در بازار باشد؛ از جمله مهم‌ترین این ابزارها، وضع مالیات بر واحدهای مسکونی خالی است. این کار می‌تواند بر هزینه نگهداری واحدهای خالی برای مالکان آنها مؤثر باشد و با تحریک عرضه مسکن‌های خالی بر کنترل و به تعادل رسیدن بازار مؤثر واقع شود.

نخستین بار در مواد ۱۰ و ۱۱ قانون مالیات بر درآمدهای سال ۱۳۶۶ مسئله مالیات از خانه‌های خالی مطرح و مقرر شد که از مالکان مستغلاتی که طی شش ماه خالی بوده‌اند، مالیات اخذ شود؛ اما این مواد قانونی در سال ۱۳۸۰ به درخواست سازمان امور مالیاتی از قانون یادشده حذف شد تا اینکه در قالب اصلاحیه ماده ۵۴ مکرر قانون مالیات مستقیم، مالیات از خانه‌های خالی در سال ۱۳۹۴ مجدداً مطرح و تبدیل به قانون شد. براساس ماده ۵۴، واحدهای مسکونی واقع در شهرهای با جمعیت بیش از ۱۰۰ هزار نفر که به استناد سامانه ملی املاک و اسکان کشور به‌عنوان واحد خالی شناسایی شوند، از سال دوم به بعد مشمول مالیات بر اجاره به شرح زیر خواهند شد:

سال دوم: یک دوم مالیات متعلقه؛

سال سوم: برابر مالیات متعلقه؛

سال چهارم به بعد: یک و نیم برابر مالیات متعلقه.

اصل سیاست اخذ مالیات از خانه‌های خالی آن هم با نرخ‌های مؤثر قابل دفاع است و باید در مجموعه سیاست‌گذاری‌های کلی بخش مسکن وجود داشته باشد؛ اما موضوع مهمی که اثرگذاری این سیاست و قانون را تضعیف می‌کند، همان بحث شناسایی خانه‌های خالی است که در صورت وجود عزم جدی در این زمینه می‌توان با روش‌های ساده و کم‌هزینه خانه‌های خالی را شناسایی کرد. بعد از شناسایی، فرارهای مالیاتی هم می‌توانند صورت بگیرند و اثرگذاری این قانون را تضعیف کنند. یکی از ابزارهای اجرای قانون مالیات بر خانه‌های خالی، راه‌اندازی سامانه املاک و اسکان براساس تبصره ۷ ماده ۱۶۹ مکرر قانون مالیات‌های مستقیم است؛ به دلیل اینکه راه‌اندازی سامانه جامع املاک و مستغلات که باید اطلاعات واحدهای مسکونی کشور در آن ثبت می‌شد، به کندی پیش رفته است، پس از ۵ سال، اجرای قانون به سرانجام نرسیده است. در سال ۱۳۹۹ ماده ۵۴ مکرر قانون مالیات‌های مستقیم با هدف تأثیرگذاری بیشتر در اجرا

که به‌صورت دوره‌ای از املاکی اخذ می‌شود که مدت زمان مشخصی از سال خالی از سکنه رها شده باشند (قلی‌زاده و امیری، ۱۳۹۲: ۹۶). این مالیات تا زمانی گرفته می‌شود که ملک مدنظر خالی شناخته شود و در صورت سکونت، ملک مدنظر مشمول پرداخت این مالیات نمی‌شود؛ بنابراین، وضع نرخ مناسب مالیات بر واحدهای مسکونی خالی از سکنه به افزایش هزینه نگهداری خانه‌های خالی برای مالکان منجر می‌شود و به‌عنوان ابزار و اهرمی مکمل در کنار عرضه مسکن برای کاهش قیمت مسکن و ایجاد تعادل در بازار خواهد بود. نرخ طبیعی واحدهای مسکونی خالی (همانند نرخ طبیعی بیکاری) جزء ذاتی تعادل بازار مسکن تلقی می‌شود؛ اما باید توجه داشت نرخ طبیعی واحدهای مسکونی خالی تنها در شرایط تعادل بازار برقرار می‌شود و در شرایط عدم تعادل همانند بازار مسکن ایران، این نرخ از حد طبیعی خود فراتر می‌رود. باید تأکید کرد عموماً تفاوت نرخ واحدهای مسکونی خالی موجود و نرخ طبیعی آن متأثر از شرایط بازار مسکن است (جلالی، ۱۳۹۶: ۴۶).

در بسیاری از مطالعات تجربی، رابطه معکوس بین تعداد واحدهای مسکونی خالی و قیمت مسکن حاصل شده است؛ هرچند موارد استثنایی هم وجود دارد؛ برای مثال، بازار مسکن آمریکا در دهه ۱۹۸۰ و بازار مسکن تایوان در دهه ۱۹۷۰ تا ۱۹۹۰ میلادی از جمله این موارد است. در این شرایط علی‌رغم وجود و افزایش تعداد خانه‌های خالی، قیمت مسکن در حال افزایش بوده است؛ بنابراین، بروز پدیده خانه‌های خالی ناشی از دو علت اساسی پیشی گرفتن عرضه از تقاضای مسکن یا پدیده شکست بازار<sup>۴</sup> در بخش مسکن است. براساس مبانی نظری، در حالت اول، افزایش تعداد واحدهای مسکونی خالی همراه با کاهش قیمت مسکن در بازار است. این در حالی است که روند قیمت مسکن در سال‌های اخیر در ایران چنین چیزی را نشان نمی‌دهد و رشد قیمت‌ها محسوس بوده است. در حالت دوم، وجود واحدهای مسکونی خالی با عدم تعادل برگشت‌ناپذیر در بازار مسکن و افزایش بی‌رویه قیمت خانه همراه است. به این معنی که در حالت عادی با مزاد عرضه، قیمت کاهش می‌یابد و بازار به تعادل برمی‌گردد؛ اما در این حالت این چنین نیست. «شکست بازار مسکن به معنای بروز شرایطی است که در آن مکانیسم بازار به درستی عمل نکرده است و علی‌رغم وجود عرضه، تقاضا قادر به تأمین نیاز نیست (ایزدخواستی، ۱۳۹۴:

خانه‌های خالی به نرخ طبیعی آن منجر می‌شود.

### کارکردهای مالیات بر خانه‌های خالی

وضع مالیات بر خانه‌های خالی از سوی دولت مرکزی و دولت محلی یا شهرداری‌ها می‌تواند به کاهش تقاضای غیرمصرفی در بازار مسکن منجر شود. اولین کارکرد اخذ این مالیات، تنظیم‌گری آن در درون بازار مسکن به‌عنوان یکی از بخش‌های مهم اقتصادی و نیز شفاف‌سازی مختصات این بازار برای تصمیم‌سازان کلان دولت است؛ زیرا تمام مالکان موظف‌اند درباره‌ی خانه‌های خالی خود اظهارنامه پر کنند؛ البته با توجه به اختیاری بودن خوداظهاری عملاً کارکرد آن را زیر سؤال می‌برد. کارکرد دوم، تنظیم جغرافیایی بازار مسکن است که با اعمال معافیت برای برخی از خانه‌های واقع در برخی مناطق برخی شهرها صورت می‌گیرد. سومین کارکرد این نوع مالیات این است که با تعریف حد اعتبار مالیاتی برای این نوع از مالیات، تکلیف خانه‌های خالی را به‌طور دقیق می‌توان مشخص کرد؛ به‌طوری‌که اگر اثبات شود فردی از خانه دوم خود برای مقاطعی از سال استفاده می‌کند، محدوده‌ی مالیات پرداختی آن خانه با سایر خانه‌های خالی متفاوت باشد. کارکرد چهارم این است که محل هزینه‌کرد آن کاملاً مشخص می‌شود و پرداخت‌کنندگان مالیات می‌دانند مبالغ پرداختی آنها برای چه موضوعی توسط دولت هزینه می‌شود؛ البته در ایران در قانون مربوطه این امر مشخص نشده است. در برخی کشورها از جمله کانادا مالیاتی که از مالکان خانه‌های خالی اخذ می‌شود، صرف ساخت خانه‌های ارزان‌قیمت به‌منظور تنظیم بازار مسکن می‌شود. کارکرد پنجم این است که برخی از خانه‌ها با سقف مشخص ارزش، از مالیات معاف‌اند که خانه‌های قدیمی و نظایر آن را می‌تواند شامل شود. کارکرد ششم این نوع مالیات نیز دریافت نرخ‌های متفاوت متناسب با توان اقتصادی خانوارهاست که عملاً در شفاف‌شدن کسب و کارها و درآمدها نیز می‌تواند نقش داشته باشد. مالیات بر مسکن‌های خالی در تعدادی از کشورهای دنیا نیز پیاده‌سازی شده است و به‌صورت جدی دنبال می‌شود. ایالات متحده آمریکا، کانادا، فرانسه و انگلیس مهم‌ترین کشورهای اعمال‌کننده‌ی مالیات در حوزه‌ی مسکن‌اند که نحوه‌ی اجرای آن در جدول ۱ گزارش شده است.

اصلاح شده است؛ براساس این، ضرایب مربوط به اخذ مالیات از خانه‌های خالی تغییرکرد تا بازدارندگی بیشتر و خانه‌های خالی به بازار عرضه شود. به این ترتیب، مالکان خانه‌های خالی در سال اول معادل شش برابر مالیات بر اجاره، سال دوم، معادل دوازده برابر و سال سوم به بعد معادل هجده برابر باید مالیات بپردازند.

### نرخ طبیعی خانه‌های خالی

سازندگان مسکن، برای فروش واحدهای مسکونی تکمیل‌شده نیاز به دوره‌ی زمانی دارند تا بتوانند در این فاصله‌ی زمانی برای واحدهای مسکونی خود مشتری پیدا کنند. همچنین، خریداران مسکن نیز برای جستجوی واحد مسکونی مورد نیاز و مطلوب خود به دوره‌ی زمانی معینی نیاز دارند. این بخش از تقاضای خانه‌های خالی باعث می‌شود همواره در بازار مسکن تعدادی خانه خالی وجود داشته باشد که به آن در اصطلاح اقتصادی «نرخ طبیعی خانه خالی» گفته می‌شود. به عبارت دیگر، در ادبیات اقتصاد کلان وجود خانه‌های خالی به میزان نرخ طبیعی آن امر ذاتی در بازار مسکن تلقی می‌شود. آنچه باعث برهم خوردن تعادل و امر غیرذاتی در بازار مسکن می‌شود، فاصله قابل توجه بین نرخ واقعی خانه‌های خالی نسبت به نرخ طبیعی آن است که به دلیل وجود تقاضای سوداگرانه خانه‌های خالی صورت می‌گیرد و با افزایش تقاضای سوداگرانه این فاصله افزایش می‌یابد.

در چارچوب ادبیات نظری اقتصاد مسکن و براساس مکانیسم تعدیل قیمت، فاصله بین نرخ واقعی خانه‌های خالی از نرخ طبیعی آن باید به کاهش قیمت تعادلی بازار منجر شود؛ اما در بازار مسکن در ایران که عرضه‌ی مسکن کمتر از تقاضای آن است، رخداد فوق به افزایش قیمت مسکن منجر می‌شود. در چنین شرایطی بازار مسکن دچار نارسایی می‌شود؛ براساس این، دخالت کارآمد دولت در بازار مسکن از طریق سیاست‌های تنظیم‌گری امری ضروری و اجتناب‌ناپذیر خواهد بود. در این ارتباط یکی از مهم‌ترین و مؤثرترین ابزارها برای تنظیم بازار و مقابله با تقاضای سوداگرانه مسکن خالی وضع مالیات بر خانه‌های خالی است. این ابزار مالیاتی از طریق تحمیل هزینه بر مالکان این واحدهای مسکونی، آنها را وادار به عرضه‌ی مسکن خالی خود به بازار خواهد کرد و به نزدیک‌شدن نرخ واقعی

جدول ۱- تجربیات سایر کشورها در زمینه مالیات بر مسکن‌های خالی

ردیف	کشور	نرخ مالیات	نوع مالیات	معافیت‌ها
۱	فرانسه <sup>۱۰</sup>	سال اول معادل ۱۲/۵ درصد و برای سال‌های بعد معادل ۲۵ درصد	مالیات بر ارزش اجاره‌ای املاک	- مناطق با جمعیت کمتر از ۵۰ هزار نفر - خانه‌های غیرقابل سکونت
۲	انگلیس <sup>۱۱</sup>	۶ ماه نخست: ۵۰ درصد بعد از ۶ ماه: ۱۰۰ درصد	مالیات شهرداری	- خانه‌های غیرقابل سکونت
۳	اسکاتلند <sup>۱۲</sup>	بیش از یک سال خالی: ۱۰۰ درصد	مالیات شهرداری	- خانه‌های در حال تعمیر
۴	امریکا <sup>۱۳</sup>	بیش از یک سال خالی: ۱۰ درصد	ارزش ملک	-
۵	کانادا <sup>۱۴</sup>	بیش از ۶ ماه خالی: ۱ درصد	ارزش ملک	-

مأخذ: یافته‌های تحقیق

### پیشینه تحقیق

### پیشینه خارجی

چوی<sup>۱۵</sup> (۲۰۰۶) در پژوهشی اثرات اقتصادی مالیات بر ارزش زمین و مسکن در مناطق شهری را با استفاده از یک الگوی تعادل عمومی محاسبه‌پذیر تحلیل کرده است. او اثرات مالیات بر ارزش زمین بر گسترش فضای شهری، تراکم جمعیت و کاهش هزینه ساکنان و گروه‌های درآمدی مختلف در مناطق شهری را تحلیل کرده است. نتایج این تحقیق بیان می‌کند مالیات بر ارزش زمین برخلاف مالیات‌های دیگر باعث اخلاص در تصمیم‌گیری‌های اقتصادی نمی‌شود؛ بنابراین، کارایی اقتصادی را برهم نمی‌زند.

آنتیپا و اسکالک<sup>۱۶</sup> (۲۰۰۹) مقاله‌ای با موضوع «اثر سیاست مالی بر سرمایه‌گذاری مسکونی در فرانسه» با رویکرد (VECM)<sup>۱۷</sup> انجام دادند. نتایج بیان می‌کنند بین سرمایه‌گذاری مسکونی و کمک‌های مالی دولت به بخش مسکن، ارتباط بلندمدت وجود دارد و با بررسی چندین ابزار سیاست مالی مشخص شده است کمک‌های مالیاتی و یارانه نرخ بهره، کارآمدترین ابزار مالی برای تأثیر گذاشتن بر سرمایه‌گذاری مسکونی است. همچنین، نتایج نشان می‌دهند یارانه به سرمایه‌گذاری مسکونی از مناسب‌ترین ابزار برای ایجاد ثبات در چرخه کسب و کار است. ناکاجیما<sup>۱۸</sup> (۲۰۱۰) در مقاله‌ای وضع مالیات بهینه بر درآمد سرمایه و مسکن را تحلیل کرده است. نتایج حاصل از آن در چارچوب یک الگوی بین نسلی در اقتصاد آمریکا بیان می‌کند نرخ مالیات پایین بر سرمایه مسکونی و سرمایه رانتی، مانند پرداخت یارانه به صاحبان آنهاست و باعث سرمایه‌گذاری بیش از حد در سرمایه مسکونی می‌شود.

ارولا و ماتانن<sup>۱۹</sup> (۲۰۱۳) در پژوهشی عملکرد مالیات بهینه بر سرمایه مسکونی را در برابر سرمایه غیرمسکونی بررسی کرده‌اند. نتایج حاصل از آن بیان می‌کنند نرخ مالیات بر سرمایه مسکونی به کشش جانشینی بین تقاضای سرمایه مسکونی با تقاضای غیرمسکونی و فراغت بستگی دارد. گری بوبو و نور<sup>۲۰</sup> (۲۰۱۴) در مقاله‌ای اثرات وضع مالیات بر مسکن و ارث‌گذاری در یک الگوی ساده بین نسلی را تحلیل کرده‌اند. نتایج حاصل از آن بیان می‌کنند بر سرمایه مسکونی و درآمد سرمایه‌ای که رانتی است باید مالیات وضع شود؛ اما بر ارث‌گذاری باید یارانه پرداخت شود.

چن<sup>۲۱</sup> (۲۰۱۷) در مطالعه‌ای تأثیر مالیات بر نقل و انتقال املاک و مستغلات بر تلاطم قیمت مسکن در ایالت‌های آمریکا را با استفاده از روش حداقل مربعات معمولی (OLS) در دوره زمانی ۲۰۱۲-۱۹۷۵ بررسی کرده است. نتایج حاصل از آزمون‌های پارامتری ( $t$ -test) و غیرپارامتری<sup>۲۲</sup> نشان داده‌اند در ایالت‌هایی تلاطم در قیمت مسکن کمتر بوده که مالیات بر نقل و انتقال دارایی مسکونی اعمال شده است.

سگو<sup>۲۳</sup> (۲۰۲۰) در مقاله‌ای اثر مالیات بر خانه‌های خالی را با استفاده از رویکرد تفاوت در دوره زمانی ۲۰۰۱-۱۹۹۷ در فرانسه بررسی کرده است. او معتقد است مالیات بر مسکن خالی در حال تبدیل شدن به یکی از ابزارهای رایج در میان قانون‌گذاران است؛ اما این ابزار هرگز به درستی ارزیابی نشده است. نتایج حاصل از این پژوهش نشان می‌دهند مالیات باعث کاهش ۱۳ درصدی نرخ‌های خالی بین سال‌های ۱۹۹۷ تا ۲۰۰۱ شده است. نتایج همچنین نشان می‌دهند بیشتر واحدهای خالی به اقامتگاه اصلی تبدیل شده‌اند.

موجودی مسکن از عوامل مهم تعیین‌کننده قیمت بنیادین مسکن در تهران‌اند.

خلیلی عراقی و همکاران (۱۳۹۱) در مقاله‌ای با موضوع «بررسی عوامل مؤثر بر قیمت مسکن در ایران با استفاده از داده‌های ترکیبی» تلاش کرده‌اند عوامل سمت عرضه و تقاضای مسکن را با استفاده از اصول خرد مدلسازی کنند و اثر متغیرهای مخارج مصرفی خانوارها، تعداد خانوارها، هزینه استفاده، تسهیلات بانکی، قیمت زمین و هزینه ساخت بر قیمت مسکن را بررسی کنند. نتایج نشان می‌دهند در بلندمدت مخارج مصرفی، اعتبارات بانکی، قیمت زمین، آثار مثبت و هزینه مالکیت اثر منفی بر قیمت حقیقی مسکن داشته‌اند. در کوتاه‌مدت نیز اثر افزایشی مخارج مصرفی، اعتبارات بانکی، قیمت زمین، هزینه ساخت و قیمت با وقفه مسکن بر قیمت حقیقی مسکن در دوره جاری مثبت و اثر هزینه مالکیت منفی بوده است.

کمیجانی و همکاران (۱۳۹۲) پژوهشی را در زمینه تحلیل پولی حباب بازار مسکن در اقتصاد ایران انجام داده‌اند. آنها موضوع مدنظر را برای بازه زمانی سال‌های ۱۳۶۹ تا ۱۳۹۰ بررسی و در آن برای تجزیه و تحلیل موضوع از روش اقتصادسنجی ARDL استفاده کرده‌اند. در این پژوهش متغیرهای نرخ ارز حقیقی، قیمت طلا، شاخص کل سهام، نقدینگی، نرخ سود بانکی، نرخ تورم و درآمدهای نفتی، متغیرهای مؤثر بر حباب بازار مسکن در نظر گرفته شده‌اند. نتایج پژوهش نشان‌دهنده معنادار بودن تأثیر متغیرهای بالا بر حباب بازار مسکن است.

ایزدخواستی (۱۳۹۸) در پژوهشی اثرات مالیات در بخش املاک و مسکن و برآورد ظرفیت بالقوه آن در ایران را با تأکید بر راهبردها و چالش‌ها تحلیل کرده است. نتایج حاصل از الگوی ریاضی بیان می‌کنند افزایش نرخ مالیات بر بازدهی سرمایه مسکن به افزایش قیمت مسکن منجر می‌شود؛ اما وضع مالیات بر عایدی سرمایه، قیمت مسکن و تلاطم‌های ناشی از آن را کاهش می‌دهد. همچنین نتایج بیان می‌کنند عملکرد مالیات در بخش املاک و مسکن با ظرفیت بالقوه آن منطبق نبوده است.

ایزدخواستی و همکاران (۱۳۹۸) در پژوهشی تأثیر مالیات بر املاک و مسکن بر کاهش تلاطم های بازار مسکن در مناطق شهری ایران را با تأکید بر مالیات بر نقل و انتقال املاک و

یوروکو و کریم‌ل<sup>۲۴</sup> (۲۰۲۱) در مقاله‌ای تأثیر محدودیت‌های استفاده از زمین مسکونی محلی بر ارزش زمین در بازارهای عمده مسکن آمریکا را با استفاده از روش حداقل درآمد معمولی در دوره زمانی ۲۰۱۷-۲۰۱۳ بررسی کرده‌اند. نتایج حاصل از آن نشان می‌دهند در کلان‌شهرهای سانفرانسیسکو، لس‌آنجلس و سیاتل، قیمت زمین با مقادیری برابر با حداقل درآمد معمولی خانوارها افزایش یافته است. نتایج همچنین بیان می‌کنند برآوردهای مالیاتی منطقه‌بندی<sup>۲۵</sup> با اندازه‌گیری جدید محدودیت عرضه بازار مسکن محلی (شاخص تنظیم‌کننده استفاده از زمین مسکونی وارتون در سال ۲۰۱۸) ارتباط مثبت دارد. این رابطه به‌صورت مکانیکی هدایت نمی‌شود؛ زیرا شاخص نظارتی از داده‌های نظرسنجی ساخته شده است که به هیچ‌وجه داده‌های قیمت زمین یا خانه را شامل نمی‌شود.

### پیشینه داخلی

عبدی و عسکری‌آزاد (۱۳۸۷) در پژوهشی با بررسی مالیات بر عایدی سرمایه مسکن به این نتیجه رسیده‌اند که از طریق وضع این مالیات می‌توان حجم سرمایه‌های بلوکه‌شده را به سمت تولید و سرمایه‌گذاری در بخش‌های مولد اقتصاد هدایت کرد. آنها معتقدند کنترل نوسانات قیمتی مسکن از طریق کاهش تقاضای مسکن در شهرهای پرجمعیت و ایجاد انگیزش در افراد در راستای عدم مهاجرت و تحقق تمرکززدایی صورت می‌گیرد. قلی‌زاده و کمیاب (۱۳۸۹) پژوهشی را در زمینه بررسی واکنش سیاست پولی نسبت به حباب قیمت مسکن در کشور ایران انجام داده‌اند. آنها با استفاده از داده‌های فصلی بازه زمانی سال‌های ۱۳۷۱ تا ۱۳۸۵ و با استفاده از روش اقتصادسنجی ARDL اقدام به تجزیه و تحلیل موضوع کرده‌اند. نتایج پژوهش آنها نشان می‌دهند سیاست‌های پولی سهم چشمگیری را در نوسانات قیمت مسکن و شکل‌گیری حباب در این بازار به خود اختصاص داده‌اند.

بیابانی و خسروی (۱۳۹۰) پژوهشی را در زمینه شناسایی حباب قیمت مسکن در تهران انجام داده‌اند. بازه زمانی موضوع بررسی شده سال‌های ۱۳۷۱-۱۳۸۷ است و در تجزیه و تحلیل خود از روش اقتصادسنجی ARDL استفاده کرده‌اند. نتایج این پژوهش نشان می‌دهند نرخ تورم، اجاره واقعی، تعداد خانوار و



به‌طور کلی فرایند طراحی سیستم‌ها با مدل‌سازی تشریحی ساختاری در پنج مرحله صورت می‌گیرد (رضوی، ۱۳۸۲: ۱۰۰):

**مرحله اول، شناسایی متغیرها:** در ابتدا باید عوامل و متغیرهای به‌کاررفته در سیستم شناسایی شوند. شناسایی متغیرهای سیستم براساس مطالعات قبلی، مراجعه به متخصصان، مطالعه کتب و منابع کتابخانه‌ای صورت می‌گیرد و وارد ماتریس‌های متقاطع تعاملی و خودتعاملی می‌شوند.

**مرحله دوم، تعیین رابطه محتوایی بین متغیرها:** پس از آنکه متغیرها و اجزای سیستم شناسایی و انتخاب شدند، باید یک یا چند رابطه محتوایی میان آنها تعریف شود. رابطه تعریفی، مقایسه‌ای، تأثیری و ریاضی چند نمونه از روابطی‌اند که میان متغیرها تعریف می‌شوند. روابط بین اجزای ماتریس‌های متقاطع تعاملی و خودتعاملی مرحله اول مشخص می‌شوند و درون ماتریس قرار می‌گیرند. چنانچه رابطه‌ای براساس رابطه تعریف‌شده بین دو جزء وجود داشته باشد، عدد ۱ در درایه مربوط به آن دو جزء گذاشته می‌شود؛ در غیر این صورت، عدد صفر در درایه مربوط به آن دو جزء گذاشته می‌شود.

**مرحله سوم، تشکیل ماتریس متقاطع تعاملی:** ماتریس متقاطع تعاملی ماتریس دودویی و مربعی است که به تعداد متغیرها و اجزای تعریف‌شده در سیستم، سطر و ستون دارد. درایه‌های ماتریس متقاطع تعاملی نشان‌دهنده وجود داشتن یا نداشتن رابطه میان اجزای سیستم است. به این ترتیب که درایه صفر نشان‌دهنده عدم وجود و درایه یک نشان‌دهنده وجود رابطه بین دو جزء از اجزای سیستم است.

**مرحله چهارم، محاسبه ماتریس خودتعاملی:** ماتریس خودتعاملی ماتریسی مربعی، دودویی، انعکاسی است که از ماتریس متقاطع تعاملی حاصل می‌شود و در آن سازگاری این ماتریس، بررسی و روابط تسری بین اجزا برقرار می‌شود. ماتریس خودتعاملی یا نهایی یک سیستم را می‌توان از ماتریس متقاطع تعاملی آن سیستم به دست آورد. در این روش با استفاده از نظریه اولیئر ماتریس همانی به ماتریس مجاور اضافه می‌شود و سپس این ماتریس در صورت تغییر نکردن درایه‌های ماتریس به توان  $n$  می‌رسد (Harary & et al, 1965: 11). روابط زیر روش تعیین ماتریس نهایی را با استفاده از ماتریس متقاطع تعاملی نشان می‌دهند:

مسکن تحلیل کرده‌اند. نتایج حاصل‌شده بیان می‌کنند افزایش نرخ رشد مالیات بر نقل و انتقال املاک و مسکن و تسهیلات اعطایی بانک مسکن به کاهش تلاطم بازار مسکن منجر شده است. همچنین، افزایش نرخ رشد قیمت زمین، نرخ رشد ازدواج و نرخ رشد ارز غیررسمی باعث افزایش تلاطم در بازار مسکن شده است.

## الگوی تحقیق

### مدل‌سازی تشریحی ساختاری (ISM)

سؤال اصلی این پژوهش این است که چه عواملی بر نرخ مالیات بر مسکن‌های خالی اثرگذارند. در این راستا، شناسایی عوامل مؤثر بر نرخ مالیات بر مسکن‌های خالی با استفاده از عوامل اثرگذار بر قیمت مسکن با رویکرد سیستمی و مدل‌سازی تشریحی ساختاری (ISM) در اقتصاد ایران صورت می‌گیرد تا زمینه تعیین یک نرخ پویای مالیات بر مسکن‌های خالی به‌منظور کاهش سوداگری و بروز پدیده مسکن‌های خالی در بازار مسکن فراهم شود. مدل‌سازی تشریحی ساختاری<sup>۳۶</sup> (ISM)، روش مناسبی برای طراحی سیستم‌های پیچیده است (رضوی، ۱۳۸۲: ۸۰). این نوع مدل‌سازی به‌عنوان یک ابزار قدرتمند در تجزیه و تحلیل رابطه میان تعداد زیادی از عوامل در مسائل مختلف به کار گرفته می‌شود و یکی از روش‌های معمول در طراحی سیستم‌هاست که در آن با بهره‌گیری از ریاضیات، رایانه و نیز مشارکت کارشناسان، افراد ذی‌نفع و متخصصان، سیستم‌های بزرگ و پیچیده را طراحی می‌کنند و با به وجود آوردن یک چارچوب منظم از سیستم‌های پیچیده تصویری واقع‌گرایانه از وضعیت سیستم و متغیرهای آن به تصمیم‌گیرندگان موضوع مدنظر ارائه می‌دهند (Attri & et al, 2013: 7). نرخ مالیات بر واحدهای مسکونی خالی باید با توجه به شرایط اقتصادی هر کشور تعیین شود. در این پژوهش با مدل‌سازی تشریحی ساختاری (ISM) مهم‌ترین عوامل اثرگذار بر این نرخ، شناسایی و به‌ترتیب اثرگذاری اولویت‌بندی شده‌اند. همچنین با استخراج روابط نهایی بین متغیرها به کمک این روش از پیچیدگی روابط میان آنها کاسته می‌شود و سیاست‌گذار می‌تواند با دید وسیع‌تری نسبت به تعیین نرخ مالیات اقدام کند.

$$R(Si)=R(Si) \cap A(Si) \quad (۳)$$

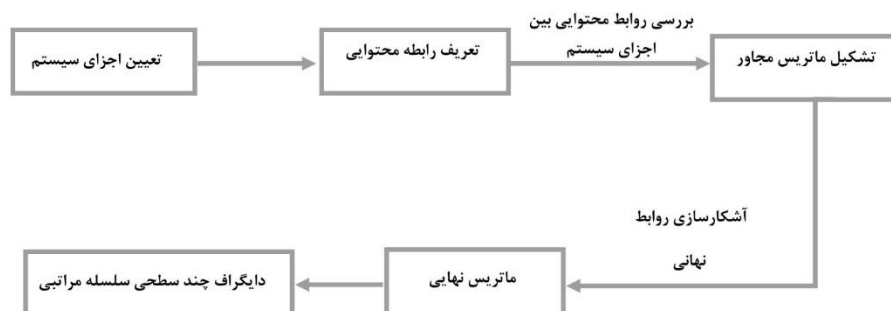
بر اساس این، جدول سطح بندی متغیرها تشکیل می شود و در آن، این دو مجموعه برای هر متغیر نوشته می شود. پس از آن، چنانچه برای هر متغیر، اشتراک دو مجموعه متقدم و متأخر، برابر با مجموعه متأخر باشد، آن متغیرها در یک سطح اند. متغیرهایی که در مرحله اول در یک سطح قرار گرفته اند، از جدول سطح بندی تشکیل شده حذف می شوند و جدول دوباره تشکیل و روند فوق بار دیگر تکرار می شود؛ این کار تا سطح بندی همه متغیرها ادامه می یابد. پس از آنکه سطوح متغیرهای سیستم تعیین شد؛ دایگراف چندسطحی سلسله مراتبی مربوط به آن ترسیم می شود. به این ترتیب، ابتدا متغیرهای واقع در سطح اول، در کنار هم و در یک سطر ترسیم می شوند. سپس سطوح بعدی در موقعیت پایینی از سطح بالایی خود ترسیم می شوند؛ در نهایت، ارتباطات میان متغیرهای هر سطح با یکدیگر و نیز ارتباطات سطوح مختلف با یکدیگر ترسیم می شوند. مراحل مربوطه در نمودار ۱ ترسیم شده اند

$$A + I \quad (۱)$$

$$M = (A + I) \quad (۲)$$

که در آن A ماتریس متقاطع تعاملی، I ماتریس همانی و M ماتریس نهایی است.

مرحله پنجم، سطح بندی سیستم و ترسیم دایگراف آن: در این مرحله با استفاده از اطلاعات ماتریس نهایی می توان اقدام به سطح بندی متغیرها (اجزای سیستم) و به دنبال آن ترسیم دایگراف مربوط به سیستم کرد. پیش از سطح بندی متغیرها لازم است مفاهیمی همچون مجموعه متقدم  $A(Si)$  و مجموعه متأخر  $R(Si)$  تعریف شوند. مجموعه متقدم هر متغیر، شامل متغیرهایی است که به آن متغیر اثر می گذارند. مجموعه متأخر هر متغیر شامل متغیرهایی است که از آن متغیر اثر می پذیرند. پس از تعیین مجموعه متقدم (متغیرهای قابل مشاهده اثرگذار) و متأخر (متغیرهای قابل مشاهده اثرپذیر) هر یک از متغیرهای سیستم، با استفاده از رابطه زیر سطح بندی متغیرها صورت می گیرد (رضوی، ۱۳۸۲: ۱۳۶):



مراحل طراحی سیستم (رویکرد مقابله با پیچیدگی)

نمودار ۱- مراحل طراحی سیستم (رویکرد مقابله با پیچیدگی)

مأخذ: یافته های تحقیق

مسکن های خالی، شناسایی متغیرهای اثرگذار بر نرخ مالیات بر واحدهای مسکونی خالی با استفاده از عوامل مؤثر بر قیمت مسکن است. شناسایی متغیرهای سیستم بر اساس مطالعات قبلی، مراجعه به متخصصان، مطالعه کتب و منابع کتابخانه ای صورت می گیرد و وارد ماتریس های متقاطع تعاملی و خودتعاملی می شوند. در صورتی که تغییر در متغیرهای کلیدی سیستم به گونه ای باشد که بازار مسکن را به سمت سوداگری از طریق احتکار مسکن سوق دهد، مسئولان مربوطه با اعمال تغییرات لازم در نرخ مالیات بر مسکن های خالی می توانند با

## تحلیل نتایج تجربی

سؤال اصلی این پژوهش این است که چه عواملی بر نرخ مالیات بر مسکن های خالی اثرگذارند. در این راستا از عوامل اثرگذار بر قیمت مسکن با رویکرد سیستمی و مدل سازی تشریحی ساختاری (ISM) در اقتصاد ایران استفاده می شود تا زمینه تعیین یک نرخ پویای مالیات بر مسکن های خالی به منظور کاهش سوداگری و بروز پدیده مسکن های خالی در بازار مسکن فراهم شود.

گام اول، در طراحی سیستم عوامل مؤثر بر نرخ مالیات بر

اعمال تغییرات لازم در نرخ مالیات بر مسکن‌های خالی می‌توانند با این رویداد مقابله کنند. براساس این، هر عاملی که به افزایش قیمت مسکن منجر شود، با تشویق تقاضای سوداگران به افزایش نرخ خانه‌های خالی منجر می‌شود و به طبع دولت باید در این حالت به منظور کاهش نرخ خانه‌های خالی با کاهش انگیزه‌های سوداگران نرخ مالیات بر خانه‌های خالی را افزایش دهد. در این راستا، در این پژوهش عوامل مؤثر بر نرخ مالیات بر مسکن‌های خالی با استفاده از روش مدل‌سازی تشریحی ساختاری (ISM) شناسایی شده‌اند. در این مطالعه نیز ابتدا روابط به کمک کارشناسان این حوزه و با طرح پرسشنامه تعیین شده‌اند و سپس با مراجعه به مقالات مرتبط صحت روابط تأیید شده است. براساس مطالعات انجام‌شده، مهم‌ترین عوامل مؤثر بر قیمت مسکن در اقتصاد ایران در جدول ۲ گزارش شده‌اند:<sup>۲۹</sup>

این رویداد مقابله کنند. یکی از مهم‌ترین علت‌های بروز و تشدید رفتار سوداگری در بازار مسکن، نوسانات قیمتی بی‌درپی در این بازار، نبود ثبات و امید به کسب سود بالا در آینده است؛ به طوری که در شرایط کاهش رشد قیمت مسکن، برخی مالکان به امید افزایش قیمت در دوره آتی، از عرضه واحدهای مسکونی خود امتناع می‌کنند. این موضوع در ده سال اخیر به افزایش چشمگیر نرخ خانه‌های خالی در کشور منجر شده است (کلانتری بنگر، ۱۳۹۶: ۲)؛ بنابراین، عوامل ایجاد تغییر در قیمت مسکن و جهش قیمتی در آن، زمینه‌ساز بروز سوداگری در بازار مسکن‌اند و ضمن اضافه کردن سرمایه‌گذاران و سوداگران جدید به این بازار سبب تغییر رفتار مالکان فعلی مسکن به سمت عدم عرضه و احتکار آن به امید کسب سود در آینده می‌شوند؛ بنابراین، در صورتی که تغییر در متغیرهای کلیدی سیستم به گونه‌ای باشد که بازار مسکن را به سمت سوداگری از طریق احتکار مسکن سوق دهد، مسئولان مربوطه با

جدول ۲- مطالعات صورت‌گرفته داخلی در خصوص عوامل تأثیرگذار بر قیمت مسکن

متغیرها	سال	نویسندگان
درآمد سرانه خانوار، شاخص قیمت سهام، شاخص قیمت خدمات ساختمانی، تعداد ساختمان‌های تکمیل شده، حجم پول، نرخ تورم	۱۳۸۶	جعفری صمیمی و همکاران
قیمت مسکن در تهران، قیمت زمین در تهران، متوسط درآمد خانوار شهری در تهران، نرخ سود تسهیلات در بخش ساختمان و مسکن، تعداد ساختمان‌های تکمیل شده توسط بخش خصوصی در مناطق شهری تهران، شاخص بهای عمده‌فروشی مصالح ساختمانی، متوسط قیمت سکه طلا در بازار تهران	۱۳۸۷	صباغ کرمانی و همکاران
نرخ رشد جمعیت، نرخ رشد نقدینگی، نرخ تورم، نرخ رشد تسهیلات پرداختی بانک مسکن و شوک‌های مثبت و منفی نفتی، نرخ رشد واقعی سکه طرح قدیم بهار آزادی	۱۳۸۸	عباسی نژاد و یاری
نرخ‌های سود حقیقی سپرده‌های بانکی، حجم پول در گردش، نرخ رشد تولید ناخالص داخلی سرانه، هزینه‌های خدمات ساختمانی، ساخت مسکن جدید	۱۳۸۹	حیدری و سوری
حجم پول، تولید ناخالص داخلی، شاخص قیمت مصرف‌کننده و نرخ ارز حقیقی	۱۳۸۹	ناجی میدانی و همکاران
شاخص قیمت مسکن، سوخت و روشنایی: شاخص مستغلات، اجاره و فعالیت‌های کار و کسب: شاخص اجاره‌بهای مسکن در تهران: شاخص قیمت خدمات ساختمانی.	۱۳۹۰	حیدری
نقدینگی، قیمت سکه، شاخص کل قیمت سهام بورس اوراق بهادار تهران	۱۳۹۱	اصلاتی و خسروی
مخارج مصرفی خانوارها، تعداد خانوارها، هزینه مالکیت مسکن، تسهیلات بانکی، قیمت زمین، هزینه ساخت	۱۳۹۱	خلیلی عراقی و همکاران
قیمت زمین، هزینه ساخت بنا، حجم تسهیلات اعطایی بخش مسکن، نرخ ارز حقیقی، شاخص قیمت سهام، تعداد ساختمان مسکونی، درآمد خانوار	۱۳۹۱	سهیلی و همکاران
نرخ سود وام‌های بانکی، حجم پول در گردش، نرخ رشد تولید ناخالص داخلی سرانه، هزینه‌های خدمات ساختمانی، ساخت مسکن جدید	۱۳۹۱	سوری و همکاران
درآمد سرانه شهری، نقدینگی و سرانه زمین شهری	۱۳۹۱	صمدی و معینی
تسهیلات اعتباری، نرخ بهره، قیمت سکه، هزینه ساخت، تراکم خانوار	۱۳۹۱	قلی‌زاده و بختیاری‌پور
تولید ناخالص داخلی واقعی، نقدینگی واقعی، تورم، نرخ بهره بلندمدت، نرخ بهره کوتاه‌مدت، شاخص قیمت سهام، جمعیت	۱۳۹۱	قلی‌زاده و ملاولی
چرخه‌های تولید ناخالص داخلی واقعی کشور، درآمد واقعی نفت کشور، قیمت واقعی مسکن در تهران، نرخ سود تسهیلات در بخش بازرگانی و خدمات، حجم پول	۱۳۹۱	مهرآرا و لواسانی

نرخ ارز حقیقی، قیمت طلا، شاخص کل سهام، نقدینگی، نرخ سود بانکی، نرخ تورم و درآمدهای نفتی	۱۳۹۲	کمیجانی و همکاران
تولید ناخالص داخلی، نرخ تورم، نرخ سود بانکی کوتاه مدت، نرخ اجاره بها، نرخ ارز حقیقی، قیمت سکه و دارایی‌های دیگر، درآمدهای نفتی، تسهیلات بانکی	۱۳۹۲	نصرالهی و آزاد غلامی
قیمت زمین، هزینه ساخت، نرخ بهره حقیقی، سرانه ساختمان‌های مسکونی تکمیل شده، نقدینگی، بازدهی بازارهای رقیب	۱۳۹۴	موسوی و درودیان
قیمت زمین، حجم نقدینگی، نرخ بهره واقعی، درآمد متوسط خانوار و شاخص سهام	۱۳۹۵	عابدینی و همکاران
نرخ شهرنشینی، نرخ اجاره بها، درآمد سرانه، اعتبارات اعطایی بانک مسکن به بخش مسکن، مالیات بر مسکن، نرخ بیکاری، تولید ناخالص ملی، مخارج دولت در فصل تأمین مسکن، شاخص قیمت نهاده‌های ساختمانی، تعداد پروانه‌های ساختمانی ساخته شده	۱۳۹۵	قادری و ایزدی
حجم نقدینگی واقعی کشور، نرخ واقعی بهره، تولید ناخالص داخلی واقعی، شاخص عمده‌فروشی مصالح ساختمانی، شاخص سهام کل بورس اوراق بهادار تهران، نرخ ارز حقیقی، قیمت واقعی سکه	۱۳۹۶	نصر اصفهانی و همکاران

مأخذ: گردآوری تحقیق براساس مطالعات انجام شده

با توجه به مطالعات انجام شده در زمینه قیمت مسکن، مهم ترین متغیرهای شناسایی شده اثرگذار بر قیمت مسکن به عنوان عوامل اثرگذار بر نرخ مالیات بر خانه‌های خالی به منظور کنترل سوداگری در بازار مسکن به کار گرفته شده است؛ این عوامل عبارت‌اند از تغییرات نقدینگی (M)، نرخ تورم (Inf)، نرخ سود سپرده (i)، تغییرات قیمت سکه بهار آزادی (GC)، نرخ ارز حقیقی (Exc)، شاخص کل بورس اوراق بهادار (Stm)، تغییرات قیمت زمین (Land)، حجم تسهیلات اعطایی بخش مسکن (Loan)، تغییرات تولید ناخالص داخلی حقیقی (GDP) و شاخص قیمت مسکن (HP).

گام دوم، در طراحی سیستم عوامل مؤثر بر نرخ مالیات بر مسکن‌های خالی، تعیین روابط میان متغیرها و تشکیل ماتریس متقاطع تعاملی سیستم است. روابط میان متغیرهای شناسایی شده بر مبنای مطالعات کتابخانه‌ای انجام شده در قالب ماتریس در جدول ۳ نشان داده شده‌اند. در این ماتریس متغیرهای شناسایی شده مدل در قالب ماتریسی مربعی و دودویی گردآوری شده‌اند و در صورت اثرگذاری متغیری بر متغیر دیگر در درایه مربوط به آن، عدد یک و در غیر این صورت عدد صفر قرار داده شده است.

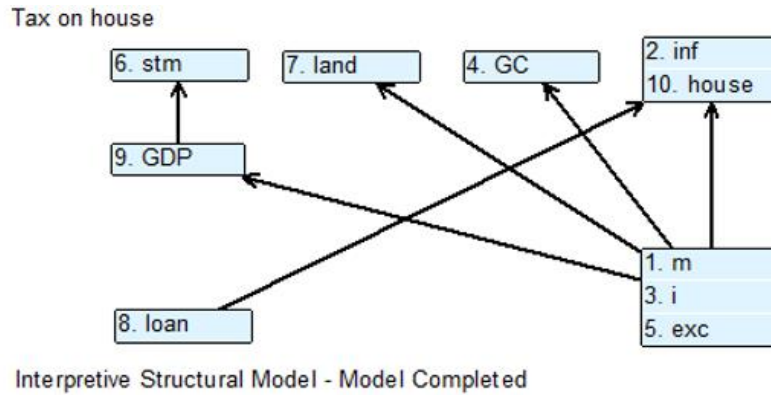
جدول ۳- ماتریس متقاطع تعاملی (مجاور) عوامل مؤثر بر نرخ مالیات بر مسکن‌های خالی در اقتصاد ایران

	M	Inf	i	GC	Exc	Stm	Land	Loan	GDP	HP
M	0	1	0	1	1	1	1	0	1	1
Inf	0	0	0	0	1	0	1	0	0	1
i	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0
GC	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Exc	1	1	0	1	0	1	0	0	0	0
Stm	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Land	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
Loan	0	1	0	0	0	0	0	0	1	1
GDP	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0
HP	0	1	0	0	0	0	0	0	1	0

مأخذ: یافته‌های پژوهش

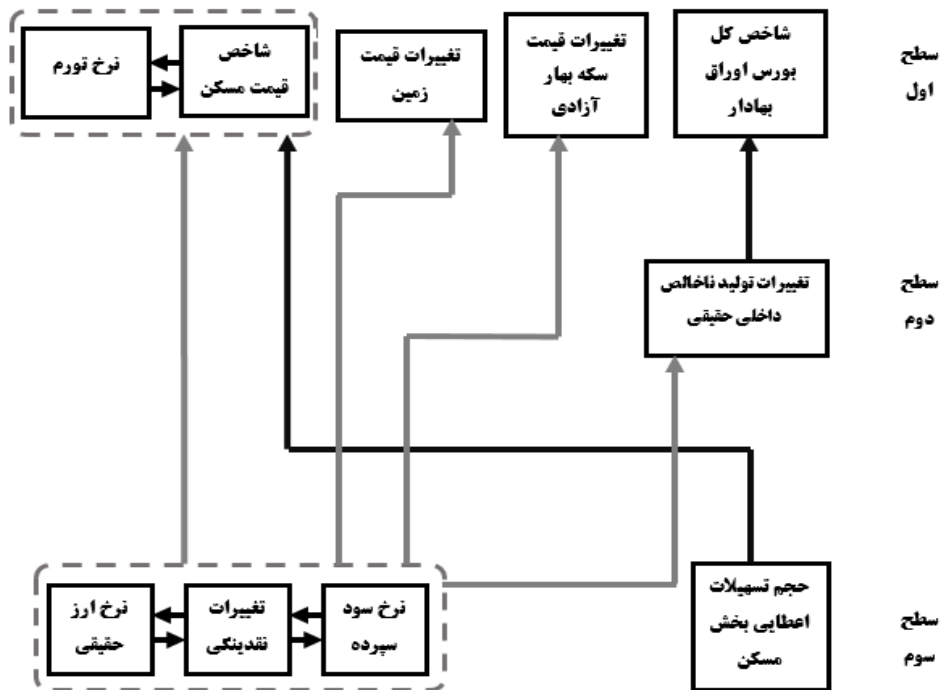
در ادامه، براساس سیستم سلسله‌مراتبی حاصل‌شده، عوامل مؤثر بر نرخ مالیات بر مسکن‌های خالی در اقتصاد ایران در سطوح اول تا سوم قرار گرفته‌اند. همچنین، نحوه تأثیرگذاری متغیرهای سیستم و ترتیب علت و معلولی آنها از سطوح پایین به بالا مشخص شده است:

گام نهایی در طراحی سیستم نرخ مالیات بر مسکن‌های خالی، تعیین سطوح سیستم و سلسله‌مراتب اثرگذاری متغیرهای سیستم بر یکدیگر است که با استفاده از نرم‌افزار Concept Star در نمودارهای ۳ و ۴ به دست می‌آید:



Interpretive Structural Model - Model Completed

نمودار ۳- سیستم سلسله‌مراتبی (خروجی نرم‌افزار) عوامل مؤثر بر نرخ مالیات بر مسکن‌های خالی در اقتصاد ایران  
منبع: یافته‌های پژوهش



نمودار ۴- سیستم سلسله‌مراتبی عوامل مؤثر بر نرخ مالیات بر مسکن‌های خالی در اقتصاد ایران  
مأخذ: یافته‌های پژوهش

قبل، مراجعه به متخصصان، مطالعه کتب و منابع کتابخانه‌ای صورت می‌گیرد و وارد ماتریس‌های متقاطع تعاملی و خودتعاملی می‌شوند. در گام دوم، پس از شناسایی و انتخاب متغیرهای سیستم، رابطه محتوایی میان آنها تعریف شده است.

در گام اول، در طراحی سیستم عوامل مؤثر بر نرخ مالیات بر مسکن‌های خالی، شناسایی متغیرهای اثرگذار بر نرخ مالیات بر واحدهای مسکونی خالی با استفاده از عوامل مؤثر بر قیمت مسکن است. شناسایی متغیرهای سیستم براساس مطالعات

است. فاصله نرخ مسکن‌های خالی موجود در کشور از نرخ طبیعی آن، روند صعودی بلندمدت نرخ مسکن‌های خالی در کشور و بروز نوسانات و حباب قیمتی در بازار مسکن نشان‌دهنده عدم کارایی این بازار در دهه‌های اخیر در کشور است که لزوم دخالت دولت در بازار مسکن را بیش از پیش آشکار می‌کند. دولت با ایجاد مالیات بر مسکن‌های خالی و اعمال نرخ مناسب می‌تواند مالکانی که در زمان رکود بازار اقدام به احتکار و عدم عرضه مسکن‌های خود می‌کنند را وادار به عرضه مسکن‌های خود در قالب فروش یا اجاره به بازار کند؛ در نتیجه، تا حدودی از بروز حباب قیمتی در بازار مسکن جلوگیری می‌شود. در این پژوهش عوامل مؤثر بر نرخ مالیات بر مسکن‌های خالی با استفاده از روش سیستمی مدل‌سازی تشریحی ساختاری (*ISM*) شناسایی شده‌اند. در سیستم سلسله‌مراتبی به‌دست‌آمده، متغیرها در سه سطح بر نرخ مالیات بر مسکن‌های خالی اثرگذار بوده‌اند. در سطح پایه‌ای متغیرهای تغییرات نقدینگی، نرخ ارز حقیقی، نرخ سود سپرده و حجم تسهیلات اعطایی بخش مسکن، نقش کلیدی بر نرخ مالیات بر مسکن‌های خالی دارند. همچنین، دو بازار رقیب، شامل بازار سکه و بازار بورس اوراق بهادار در سطح اول قرار دارند و بیش از آنکه بر نرخ مالیات بر مسکن‌های خالی تأثیرگذار باشند، از متغیرهای کلان موجود در سطح سوم تأثیرپذیرند. متغیرهای قیمتی شامل نرخ تورم، شاخص بهای مسکن و تغییرات قیمت زمین نیز در سطح اول قرار دارند؛ یعنی این عوامل جزء عوامل مطرح در بحث سوداگری بخش مسکن‌اند؛ اما خود متأثر از متغیرهای بنیادین کلان هستند.

بنابراین، با توجه به نتایج به‌دست‌آمده، پیشنهاد می‌شود سیاست‌گذاران یک نرخ پویای مالیات بر مسکن خالی را تعیین کنند که متناسب با بروز شرایط متفاوت اقتصادی تغییر کند و بتواند سوداگری در بازار مسکن را کاهش دهد. مهم‌ترین متغیرهای کلان اقتصادی اثرگذار بر نرخ مالیات بر مسکن خالی نرخ ارز حقیقی، حجم نقدینگی، نرخ سود سپرده‌ها و حجم تسهیلات اعطایی بخش مسکن بوده‌اند. سیاست‌گذاران باید در هنگام بروز تغییرات در این عوامل بنیادین، اقدامات خود در زمینه مالیات بر مسکن‌های خالی را آغاز کنند و پیش از آنکه به بروز نتایج شوک‌های اقتصادی در قالب شاخص‌های قیمتی مرتبط با مسکن منجر شود، با اقدامات به موقع خود بتوانند از بروز این پدیده جلوگیری کنند. براساس این، در صورتی که

در گام سوم، ماتریس متقاطع تعاملی تشکیل شده است. درایه‌های ماتریس متقاطع تعاملی نشان‌دهنده وجود داشتن یا نداشتن رابطه میان متغیرهای سیستم است؛ به این ترتیب که درایه صفر نشان‌دهنده عدم وجود و درایه یک نشان‌دهنده وجود رابطه بین دو متغیر از متغیرهای سیستم است. در گام چهارم، ماتریس خودتعاملی از ماتریس متقاطع تعاملی محاسبه شده است. در گام پنجم، با استفاده از اطلاعات ماتریس خودتعاملی، سطح‌بندی متغیرها (به‌عنوان اجزای سیستم) صورت گرفته و دایگراف چندسطحی سلسله‌مراتبی مربوط به آن ترسیم شده است؛ به این ترتیب، ابتدا متغیرهایی که در سطح اول قرار گرفتند، در کنار هم و در یک سطر ترسیم می‌شوند. سپس سطوح بعدی در موقعیت پایینی از سطح بالایی خود ترسیم می‌شوند؛ درنهایت، ارتباطات میان متغیرهای هر سطح با یکدیگر و نیز ارتباطات سطوح مختلف با یکدیگر ترسیم شده‌اند.

براساس نتایج حاصل شده در نمودار ۸، عوامل مؤثر بر نرخ مالیات بر مسکن‌های خالی در اقتصاد ایران در سه سطح قرار گرفته‌اند. متغیرهایی که در سطح سوم هستند، بر متغیرهای سطوح بالاتر تأثیرگذارند و اثرگذاری بیشتری بر نرخ مالیات بر خانه‌های خالی دارند و از اهمیت بیشتری برخوردارند؛ براساس این، متغیرهای کلان اقتصادی شامل تغییرات نقدینگی، نرخ ارز حقیقی، نرخ سود سپرده و حجم تسهیلات اعطایی بخش مسکن، بیشترین نقش را در تعیین نرخ مالیات بر مسکن‌های خالی دارند و در پایه‌ای‌ترین سطح قرار گرفته‌اند. دو بازار رقیب بازار مسکن شامل بازار سکه و بازار بورس اوراق بهادار، بیش از آنکه تأثیرگذار باشند، تأثیرپذیر هستند؛ بنابراین، این دو عامل در سطح اول قرار گرفته‌اند. متغیرهای قیمتی شامل نرخ تورم، شاخص بهای مسکن و تغییرات قیمت زمین نیز در سطح اول قرار گرفته‌اند؛ یعنی این عوامل جزء عوامل مطرح در بحث سوداگری بخش مسکن‌اند؛ اما خود متأثر از متغیرهای بنیادین کلان‌اند.

### نتیجه‌گیری و ارائه پیشنهاد سیاستی

مسکن به‌عنوان یکی از مهم‌ترین بخش‌های اقتصادی کشور که دارای ارتباطات پیشین و پسین چشمگیری با سایر بخش‌های اقتصادی است و نقشی کلیدی در معیشت خانوارها دارد، در دوره‌های مختلف رفتارهای سوداگرایانه در آن اتفاق افتاده

حیدری، حسن و سوری، امیررضا (۱۳۸۹). «بررسی رابطه نرخ سود سپرده‌های بانکی و قیمت مسکن در ایران»، *تحقیقات اقتصادی*، دوره ۴۵، شماره ۹۲، ص ۹۲-۷۵.

حیدری، علی (۱۳۹۰). «ارزیابی تأثیر شوک‌های پولی بر قیمت و سطح فعالیت‌ها در بخش مسکن با استفاده از یک الگوی FAVAR»، *فصلنامه تحقیقات مدل‌سازی اقتصادی*، شماره ۶، زمستان ۱۳۹۰، ص ۱۵۳-۱۲۹.

خلیلی عراقی، سید منصور و همکاران (۱۳۹۱). «بررسی عوامل مؤثر بر قیمت مسکن در ایران با استفاده از داده‌های ترکیبی»، *فصلنامه پژوهش‌ها و سیاست‌های اقتصادی*، سال ۲۰، شماره ۶۳، ص ۵۰-۳۳.

رضوی، مهدی (۱۳۸۲). *اصول طراحی سیستم‌ها رویکرد مقابله با پیچیدگی*، چاپ اول، تهران: انتشارات دانشگاه شهید بهشتی.

سایت مرکز آمار ایران [www.amar.org.ir](http://www.amar.org.ir)

سایت وزارت راه و شهرسازی [www.mrud.ir](http://www.mrud.ir)

سهیلی، کیومرث و همکاران (۱۳۹۳). «بررسی عوامل مؤثر بر نوسانات قیمت مسکن در شهر کرمانشاه»، پژوهش‌های رشد و توسعه پایدار، سال ۱۴، شماره ۲، ص ۶۷-۴۱.

صباغ کرمانی، مجید و همکاران (۱۳۸۹). «عوامل تعیین‌کننده قیمت مسکن با رویکرد روابط علیتی در مدل تصحیح خطای برداری: مطالعه موردی تهران»، *پژوهشنامه اقتصادی*، تابستان ۱۳۸۹، شماره ۳۷، ص ۲۹۳-۲۶۷.

عباسی‌نژاد، حسین و یاری، حمید (۱۳۸۸). «تأثیر شوک‌های نفتی بر قیمت مسکن در ایران»، *فصلنامه پژوهش‌های اقتصادی*، دوره ۹، شماره ۱، ص ۷۷-۵۹.

عبدی، محمدرضا و عسگری‌آزاد، حمید (۱۳۸۷). «کاربرد مالیات بر عایدات سرمایه در اصلاح ساختار تقاضا و تعدیل نوسان‌های قیمتی مسکن»، *ماهنامه بررسی مسائل و سیاست‌های اقتصادی*، شماره ۸۱ و ۸۲، ص ۶۷-۴۱.

قادری، جعفر و ایزدی، بهنام (۱۳۹۵). «بررسی تأثیر عوامل اقتصادی و اجتماعی بر قیمت مسکن در ایران (۱۳۹۱-۱۳۵۰)»، *اقتصاد شهری*، سال ۱، شماره ۱، ص ۹۳-۷۳.

قلی‌زاده، علی‌اکبر و بختیاری‌پور، سمیرا (۱۳۹۱). «اثر اعتبارات بر قیمت مسکن در ایران»، *مطالعات اقتصادی کاربردی ایران*، دوره ۱، شماره ۳، ص ۱۷۹-۱۵۹.

تغییر در متغیرهای کلیدی سیستم به‌گونه‌ای باشد که بازار مسکن را به سمت سودآوری از طریق احتکار مسکن سوق دهد، مسئولان مربوطه با اعمال تغییرات لازم در نرخ مالیات بر مسکن‌های خالی می‌توانند با این رویداد مقابله کنند؛ برای مثال، نقدینگی رابطه مستقیمی با رشد قیمتی در بازار مسکن و نرخ مالیات بر مسکن‌های خالی دارد؛ بنابراین، با افزایش نقدینگی با چند دوره وقفه، در بازار مسکن شاهد رشد قیمت خواهیم بود. بدین ترتیب، سیاست‌گذار می‌تواند پیش از اثرگذاری تغییرات نقدینگی بر بازار مسکن، با تغییر نرخ مالیات بر مسکن‌های خالی و بالابردن هزینه نگهداری برای مالکان، اثر افزایش نقدینگی بر رشد قیمتی بازار مسکن را تا حدودی کاهش دهد.

## منابع

ایزدخواستی، حجت (۱۳۹۴). «تحلیل تأثیر مالیات بر ارزش زمین و مسکن در مناطق شهری اصفهان»، *طرح تحقیقاتی سازمان مالیاتی*.

ایزدخواستی، حجت (۱۳۹۸). «تحلیل اثرات مالیات در بخش املاک و مسکن و برآورد ظرفیت بالقوه آن در ایران: با تأکید بر راهبردها و چالش‌ها»، *پژوهشنامه مالیات*، شماره ۴۱، ص ۱۰۲-۷۳.

ایزدخواستی، حجت و همکاران (۱۳۹۸). «تحلیل تأثیر مالیات بر املاک و مسکن بر کاهش تلاطم‌های بازار مسکن در مناطق شهری ایران: با تأکید بر مالیات بر نقل و انتقال املاک و مسکن»، *فصلنامه پژوهش‌ها و سیاست‌های اقتصادی*، سال ۲۷، شماره ۹۱، ص ۱۹۰-۱۵۵.

بیابانی، جهانگیر و خسروی، تقوا (۱۳۹۰). «شناسایی حباب قیمت مسکن در تهران در خلال سال‌های ۱۳۸۷-۱۳۷۱ (با استفاده از مدل پوتربا و تئوری Q توبین)»، *فصلنامه پژوهش‌های رشد و توسعه اقتصادی*، سال ۲، شماره ۵، ص ۱۸۱-۱۳۱.

جعفری صمیمی، احمد و همکاران (۱۳۸۶). «عوامل مؤثر بر تعیین رفتار شاخص قیمت مسکن در ایران»، *پژوهش‌های اقتصادی ایران*، شماره ۳۲، ص ۵۳-۳۱.

جلالی، امین (۱۳۹۶). «اصلاح نظام مالیاتی با امکان‌سنجی وضع مالیات بر درآمد اجاره مسکن در ایران: رویکرد الگوی رشد نئوکلاسیک». *پایان‌نامه کارشناسی ارشد*، دانشگاه شهید بهشتی، تهران.

- International Real Estate Review*, 20(2), 207-219
- Choi, K.W. (2006). *Economic Effects of Land Value Taxation in an Urban Area With Large Lot Zoning: an Urban Computable General Equilibrium Approach*, PH.D Thesis, Georgia State University: page x
- Eerola, E., & Määttänen, N. (2013). The Optimal Tax Treatment of Housing Capital in The Neoclassical Growth Model. *Journal of Public Economic Theory*, 15(6), 912-938
- Gary-Bobo, J.R., & Nur, J. (2014). Housing Capital Taxation and Bequests in a Simple OLG Model. CREST-ENSAE: Discussion paper. Pp.1-25 (www.crest.fr).
- Gyourko, J., & Krimmel, J. (2021). The impact of local residential land use restrictions on land values across and within single family housing markets, *Journal of Urban Economics*, 126, 1-14.
- Harary, F., & et al (1956). *Structural Models: An Introduction to the Theory of Directed Graph*, New York, John Wiley & Sons, Inc., 1956.
- Housing Agency (2016). Tackling Empty Homes, Overview of vacant housing in Ireland and possible actions by Housing Agency. Discussion paper prepared for the Housing and Homelessness Committee.
- Moore, S., & Silvia, J. (1995). *The ABCs of the Capital Gains Tax*, CATO Institute.
- Nakajima, M. (2010). Optimal capital income taxation with housing, Available at SSRN 1480814.
- Norregaard, M.J. (2013). *Taxing Immovable Property Revenue Potential and Implementation Challenges*, International Monetary Fund.
- Bird, R.M., & Slack, E. (2004). *International Handbook of Land and Property Taxation*, Edward Elgar Publishing.
- Segu, M. (2020). The impact of taxing vacancy on housing markets: Evidence from France, *Journal of Public Economics*, 185, 1-22.
- قلی‌زاده، اکبر و امیری، نعمت‌اله (۱۳۹۲). «نگاهی به نظام مالیاتی بخش مسکن در جهان و چارچوبی برای اصلاح ساختار مالیات‌ها در بخش مسکن ایران»، *مجله اقتصادی*، شماره ۱۱ و ۱۲، ص ۹۱-۱۱۰.
- قلی‌زاده، علی‌اکبر (۱۳۹۶). «پیشنهاد اصلاح مالیات بر املاک (با تأکید بر عایدی سرمایه)»، *طرح پژوهشی*، کارفرما: معاونت امور اقتصادی وزارت امور اقتصادی و دارایی.
- قلی‌زاده، علی‌اکبر و کمیاب، بهناز (۱۳۸۹). «بررسی واکنش سیاست پولی نسبت به حباب قیمت مسکن (مطالعه موردی ایران)»، *فصلنامه پژوهش‌های اقتصادی ایران*، دوره ۱۳، شماره ۴۲، ص ۱۴۷-۱۲۳.
- قلی‌زاده، علی‌اکبر و ملاولی، طاهره (۱۳۹۱). «بررسی اثرات نقدینگی بر نوسان قیمت مسکن در کشورهای نفتی و غیرنفتی»، *فصلنامه پژوهش‌ها و سیاست‌های اقتصادی*، سال ۲۰، شماره ۶۳، ص ۸۳-۱۰۴.
- کلانتری بنگر، محسن و همکاران (۱۳۹۶). «مالیات بر خانه‌های خالی و برآورد ظرفیت درآمدی آن»، *دفتر تحقیقات و سیاست‌های مالی وزارت امور اقتصادی و دارایی*، کد سند ۹۶۲۵۱۲۵۹۶.
- کمیحانی، اکبر و همکاران (۱۳۹۲). «تحلیل پولی حباب بازار مسکن در اقتصاد ایران»، *فصلنامه راهبرد اقتصادی*، دوره ۲، شماره ۷، ص ۷-۳۹.
- ناجی میدانی، علی‌اکبر و همکاران (۱۳۸۹). «بررسی تأثیر پویای عوامل کلان اقتصادی بر نوسانات قیمت مسکن در ایران (۱۳۶۹-۱۳۸۶)»، *دو فصلنامه اقتصاد پولی، مالی*، دوره ۱۷، شماره ۳۱، ص ۱۸۸-۱۶۰.
- نصر اصفهانی، رضا و همکاران (۱۳۹۶). «تحلیل عوامل مؤثر اقتصادی بر حباب قیمت مسکن (مطالعه موردی شهر تهران)»، *فصلنامه تحقیقات اقتصادی*، دوره ۵۲، شماره ۱، ص ۱۸۶-۱۶۳.
- نصرالهی، خدیجه و آزاد غلامی، اعظم (۱۳۹۲). «تحلیل تأثیر تسهیلات بانکی بر قیمت مسکن در کلان شهرهای ایران»، *فصلنامه روند*، سال ۲۰، شماره ۶۳ و ۶۴، ص ۳۸-۱۵.
- Antipa, P., & Schalck, Ch. (2009). Impact of Fiscal Policy on Residential investment in France, *Bank of France Working Papers*, 27, 2.
- Chen, H. (2017). Real Estate Transfer Taxes and Housing Price Volatility in the United States.

<sup>i</sup> Interpretive Structural Modeling Approach

<sup>۲</sup> در کشورهای مختلف دنیا از قبیل آمریکا، انگلستان، آلمان، فرانسه، اسپانیا، دانمارک، ایرلند، کانادا، آرژانتین، برزیل، شیلی، استرالیا، کره جنوبی، چین، هنگ کنگ، سنگاپور، هند، ترکیه و بولیوی مالیات بر املاک و مسکن وضع می‌کنند؛ هرچند، نرخ‌ها، آستانه معافیت‌ها و معافیت‌های منطقه‌ای در این کشورها متفاوت‌اند. نرخ مالیات بر عایدی املاک و مسکن در کشورها ۳۰ تا ۴۵ درصد است و با طول دوره مالکیت، «نسبت معکوس» دارد.

<sup>۳</sup> ارزش‌گذاری مبتنی بر مساحت معمولاً در کشورهای اروپای شرقی و مرکزی به کار گرفته می‌شود که بازارهای دارایی توسعه‌یافته ندارند. همچنین، در بخش‌هایی از شیلی، چین، کوبا و تونس نیز ارزش‌گذاری مبتنی بر مساحت



است. در کشورهای آی‌سی‌دی (OECD)، اندونزی، فیلیپین، آفریقای جنوبی، آرژانتین، مکزیک و لتونی، ارزش‌گذاری مبتنی بر ارزش بازار است.<sup>۴</sup> برای مثال، منافع خدماتی مانند سیستم حمل‌ونقل یا پارک‌ها بر ارزش زمین اثرگذارند و زمین‌های نزدیک به سیستم حمل‌ونقل یا پارک‌ها ارزش بالاتری دارند.

<sup>۵</sup> Land Value Taxation

<sup>۶</sup> Capital Gain Taxation

<sup>۷</sup> Stamp Duty Land Taxation

<sup>۸</sup> Vacant Home Taxation

<sup>۹</sup> Market Failure

<sup>۱۰</sup> Housing Agency; 2016; page 13

۱۱ دفتر تحقیقات و سیاست‌های مالی وزارت امور اقتصادی و دارایی، ۱۳۹۶.

صفحه ۹

<sup>۱۲</sup> Housing Agency; 2016; page 12

<sup>۱۳</sup> دفتر تحقیقات و سیاست‌های مالی وزارت امور اقتصادی و دارایی، ۱۳۹۶.

صفحه ۱۰

<sup>۱۴</sup> Simon community report, 2017, page 15

<sup>۱۵</sup> Choi

<sup>۱۶</sup> Antipa & Schalck

<sup>۱۷</sup> Vector Error Correction Model

<sup>۱۸</sup> Nakajima

<sup>۱۹</sup> Eerola & Määttänen

<sup>۲۰</sup> Gary-Bobo & Nur

<sup>۲۱</sup> Chen

<sup>۲۲</sup> Parametric & Nonparametric Tests

<sup>۲۳</sup> Segu

<sup>۲۴</sup> Gyourko & Krimmel

<sup>۲۵</sup> Zoning taxes

<sup>۲۶</sup> Interpretive Structural Modeling Approach

<sup>۲۷</sup> Antecedent Set

<sup>۲۸</sup> Succedent Set

<sup>۲۹</sup> مهم‌ترین متغیرهای شناسایی‌شده اثرگذار بر قیمت مسکن می‌تواند به‌عنوان

عوامل اثرگذار بر نرخ مالیات بر خانه‌های خالی به‌منظور کنترل سودآوری در بازار مسکن به کار گرفته شود.

