معرفی مالیات بر نقل و انتقال املاک استان تهران به عنوان مالیات محلی و اثرات متقابل آن بر بهبود توسعه شهری و اقتصادی آن: رویکرد معادلات همزمان

مجید مداح[1]
یگانه موسوی‌جهرمی[2]
محمدقاسم رضایی[3]

تاریخ دریافت: ۱۳۹۶/۷/۲۸، تاریخ پذیرش: ۱۳۹۶/۱۲/۱۳

چکیده

امروزه در بسیاری از کشورهای جهان از مالیات‌های محلی، مالیات بر آلاینده‌های زیست‌محیطی، مالیات بر عایدی سرمایه، مالیات بر مجموع درآمد و مالیات بر واحدهای مسکونی خالی به عنوان پایه‌های مالیاتی موجه و پایدار نام برده می‌شود. این در حالی است که مالیات‌های محلی، به علت کارایی و مزیت‌های آن بیشتر مورد توجه قرار گرفته و توسعه یافته است. هر چند که کلیه پایه‌های مالیات ملی می‌توانند کاندیدایی برای پایه مالیات محلی باشند، ولی برخی از پایه‌های مالیاتی دارای مزیت انتخاب محلی هستند؛ یک انتخاب مهم و مورد استفاده در این زمینه مالیات بر دارایی‌های غیرقابل انتقال (املاک) است که با توجه به موقعیت و ویژگی املاک در استان تهران، در این بررسی این نوع پایه مالیاتی به عنوان مالیات محلی در استان تهران معرفی و مورد ارزیابی قرار گرفت. در این راستا هدف از این مطالعه، بررسی اثرات مالیات بر نقل و انتقال املاک در بهبود توسعه شهرنشینی و اثر سایر متغیرها بر این منبع مالیات محلی در استان تهران در چارچوب معادلات همزمان است. این اثرات متقابل با استفاده از روش حداقل مربعات سه مرحله‌ای (3SLS) و داده‌های فصلی ۱۳۸۴:۱ تا ۱۳۹۴:۴ مورد بررسی و تحلیل تجربی قرار گرفته است. نتایج حاصل از برآورد مدل نشان می‌دهد مالیات بر نقل و انتقال املاک به‌عنوان یک مالیات محلی، موجب بهبود ۰/۵۹ درصدی در وضعیت شهرنشینی در استان تهران می‌شود، درحالی که افزایش این نوع پایه مالیاتی باعث کاهش ۰/۲۲ درصدی در توسعه شهرنشینی (عرضه خانه‌های جدید) می‌گردد. از سوی دیگر، افزایش تولید ناخالص داخلی و همچنین نرخ شهرنشینی، افزایشی به ترتیب برابر با ۰/۲۲ و ۲/۹۱ درصدی در درآمد مالیات بر دارایی در این استان را در پی دارد.

واژه‌های کلیدی: مالیات محلی، مالیات بر املاک، شهرنشینی، تهران، معادلات همزمان، 3SLS

---

۱. عضو هیأت علمی دانشکده اقتصاد، مدیریت و علوم اداری دانشگاه سمنان (نویسنده مسئول)، majid.maddah@semnan.ac.ir
۲. استاد گروه اقتصاد دانشگاه پیام نور، mosavi@pnu.ac.ir
۳. دانشجوی دکتری اقتصاد (بخش عمومی) دانشکده اقتصاد، مدیریت و علوم اداری دانشگاه سمنان، mgh.rezaee@semnan.ac.ir

این مقاله برگرفته از رساله دکتری محمدقاسم رضایی با عنوان «بررسی اثرات اقتصادی نظام مالیات‌ستانی محلی» تحت راهنمایی دکتر مجید مداح در دانشگاه سمنان است.

[Downloaded from taxjournal.ir on 2026-11-15]

۱- مقدمه

به‌طورکلی و در تمام کشورها منابع درآمدی بخش عمومی عمدتاً متکی بر مالیات می‌باشد که بخش اعظم آن به صورت مرکزی و در اختیار دولت مرکزی است. در سایر موارد که مالیات‌ها توسط دولت‌های محلی اخذ می‌شود مانند مالیات بر دارایی، ارزش‌گذاری پایه منابع یا نرخ مالیاتی یا هر دو مورد به صورت برون‌زا و توسط دولت مرکزی و اغلب با تأخیر تعیین می‌گردد. به این جهت، به‌طور تاریخی بحث تأمین مالی دولت‌های محلی همواره در سطح بین‌المللی مطرح بوده و در این راستا نظریه‌های متعددی ارائه شده و رویکردهای نوینی اتخاذ شده است. این در حالی است که مفهوم تأمین مالی دولت‌های محلی در اغلب کشورهای جهان متناظر با بحث تمرکززدایی مالی[1] است. دولت محلی پایین‌ترین سطح دولت در چارچوب نظام اداری یک کشور است و تمرکززدایی مالی به معنای انتقال مسئولیت مالی از دولت مرکزی به دولت‌های محلی است. بدیهی است چنین موضوعی دولت‌های محلی را مسئول دامنه گسترده‌ای از خدمات و زیربناها در مناطق مختلف کشور می‌سازد. البته نحوه و میزان تفویض اختیارات از جنبه‌های سیاسی و حاکمیتی با توجه به محدود شدن قدرت دولت مرکزی نیز در جای خود قابل بحث و بررسی می‌باشد[2]. همچنین بین پاسخگویی دولت‌های محلی به دولت‌های مرکزی و نیز شهروندان مناطق با میزان اختیارات و مسئولیت‌های واگذار شده از سوی دولت مرکزی با آن‌ها رابطه مثبتی وجود دارد. به بیان دیگر دولت‌های مرکزی با این کار دولت‌های محلی را به‌طور مستقیم جوابگوی شهروندان در امور خدماتی و رفاهی خواهند نمود و شهروندان نیز با توجه به میزان مالیات پرداختی از خدمات استفاده خواهند نمود. از آنجا که ارائه هرگونه خدمات از سوی دولت‌های محلی مستلزم تأمین مالی می‌باشد که در این میان تأمین مالی دولت‌های محلی عمدتاً از طریق مالیات‌های دریافتی از شهروندان آن منطقه خواهد بود که به مالیات محلی تعبیر می‌شود. البته در بسیاری از کشورها میزان اخذ مالیات محلی به اندازه‌ای نیست که مخارج آن‌ها را به‌طور کامل پوشش دهد، لذا دولت‌های محلی معمولاً از راه‌های دیگری مانند کمک‌های مالی دولت مرکزی، استقراض، ایجاد صندوق توسعه محلی و مشارکت بخش عمومی- خصوصی نسبت به پوشش مخارج خود اقدام می‌نمایند (قبادی،۱۳۹۱). هرچند که کلیه پایه‌های مالیات ملی می‌توانند کاندیدی برای پایه مالیات محلی باشند، ولی بعضی از پایه‌های مالیاتی دارای مزیت انتخاب محلی هستند؛ یک انتخاب مهم و مورد استفاده در این زمینه مالیات بر دارایی‌های غیرقابل انتقال (املاک) است؛ افزایش روزافزون

1. Fiscal Decentralization

۲. در این رابطه باید تأکید نمود که مسئولیت تأمین مخارج دفاعی و نیز هزینه‌های تأمین اجتماعی و رفاه و نیز فعالیت‌های مرتبط با سیاست خارجی کشور همواره با دولت مرکزی می‌باشد.

[Downloaded from taxjournal.ir on 2026-11-15]

تقاضا برای منابع املاک شهری با توجه به افزایش جمعیت شهرنشین از سویی و محدود بودن منابع زمین و نبود امکان تولید زمین، ضرورت استفاده بهینه از املاک شهری موجود را بیش از پیش روشن می‌سازد.

بنابراین، استفاده از ابزارهای مالیاتی می‌تواند مالکان این املاک را به سمت تخصیص بهینه منابع ملکی هدایت کند. در راستای این هدف، امروزه مالیات بر افزایش ارزش زمین و مسکن غیرمصرفی، مالیات بر واحدهای مسکونی خالی، مالیات بر عایدی ناشی از سرمایه مسکن گران قیمت و مالیات بر خرید و فروش املاک، به‌عنوان تکمیل‌کننده بسته مالیاتی در بخش تخصیص بهینه منابع، مورد بررسی قرار می‌گیرند. به دلیل این‌که مدیریت منابع املاک شهری و تخصیص بهینه آن‌ها برای ایجاد زیرساخت‌های شهری بر عهده دولت‌های محلی و منطقه‌ای است، در این مقاله اثرات مالیات بر نقل و انتقال املاک (دارایی) بر بهبود توسعه شهری و اقتصادی استان تهران با رویکرد سیستم معادلات همزمان (SES) مورد بررسی و تحلیل تجربی قرار می‌گیرد. فرض اولیه این مقاله این است که اگر مالیات بر نقل و انتقال املاک در استان تهران به‌عنوان مالیات محلی وصول شده و صرف این استان شود، موجب توسعه شهرنشینی خواهد شد. مقاله حاضر، از ۶ بخش زیر تشکیل شده است:

در بخش دوم، ادبیات اقتصادی و مبانی نظری مالیات‌های محلی و مالیات بر املاک بررسی می‌شود. بخش سوم، به مروری بر مطالعات تجربی و ادبیات موضوع می‌پردازد. در بخش چهارم، شواهد تجربی مطرح می‌شود. بخش پنجم، به روش تحقیق می‌پردازد و در نهایت در بخش ششم، نتیجه‌گیری و توصیه‌های سیاستی ارائه می‌شود.

۲- ادبیات اقتصادی و مبانی نظری مالیات‌های محلی و مالیات بر املاک

۲-۱- تمرکز زدایی مالی

به اعتقاد برد (۲۰۰۱)، اساس بخش عمومی در یک کشور را کارکرد روابط درون‌دولتی تعیین می‌کند. موضوع اصلی در این خصوص، تخصیص کارکردها و منابع مالی بین سطوح مختلف دولت است. تئوری‌های سنتی سه کارکرد عمده را برای بخش عمومی در نظر می‌گیرد: ثبات اقتصاد کلان، توزیع درآمد و تخصیص منابع. این تئوری کارکردهای اول و دوم را در سطح ملی می‌بیند و کارکرد سوم را به دولت‌های محلی اختصاص می‌دهد.

تثبیت اقتصادی: کارکرد ثبات اقتصادی معمولاً در سطح ملی مشاهده می‌شود، زیرا مقامات محلی ابزاری برای آن در اختیار ندارند.

توزیع درآمد: براساس ادبیات مالیه عمومی باز توزیع درآمد یکی از دغدغه‌های حکومت ملی است. حتی

[Downloaded from taxjournal.ir on 2026-11-15]

برخی ادعا می‌کنند توزیع درآمد غیرمتمرکز محکوم به شکست می‌باشد و ممکن است تلاش دولت‌های محلی برای کاهش اختلافات درآمدی تبعیض‌آمیز باشد.

تخصیص منابع: مدل غیرمتمرکز (فدرالیسم مالی) بر نقش حائز اهمیت دولت‌های محلی در تخصیص منابع تأکید می‌کند. براساس تئوری کلاسیک فدرالیسم مالی، تمرکز زدایی باعث تخصیص بهتر عرضه و تقاضای کالاهای عمومی می‌شود. از آنجا که مقامات محلی به مردم نزدیکتر هستند و نیازهای مردم را بهتر درک می‌کنند می‌توانندکالاها و خدمات عمومی را متناسب با نیازهای مردم عرضه کنند. بنابراین، در تقسیم وظایف درون‌دولتی کارکرد تخصیص منابع نقش محوری داشته و قابلیت تفویض به سطوح پایین‌تر حکومت را دارا می‌باشد.

تمرکز زدایی مالی به معنای تفویض اختیار مالیات‌گیری و هزینه به سطوح پایین‌تر حکومت است که امروزه به موضوع مهم حاکمیت در بسیاری از کشورهای در حال توسعه تبدیل شده است. به این ترتیب، بازسازی وظایف و تأمین منابع بین سطوح ملی و پایین دولت یکی از مباحث اصلی توسعه است. نتیجه کلی ناشی از ادبیات نظری و تجربی این است که دولت‌های محلی می‌بایست به منابع کافی برای انجام وظایفشان دسترسی داشته باشند. ضمن آنکه همانند سایر مباحث بخش عمومی در چنین فرآیندی می‌بایست محدودیت‌های سیاسی و اقتصادی را در نظر گرفت (قبادی،۱۳۹۱). علاوه بر این، چنانچه بنا باشد در چارچوب تئوری فدرالیسم مالی مسئولیت اخذ برخی از مالیات‌ها به دولت‌های محلی واگذار شود، این سیستم می‌بایست واجد ویژگی‌های زیر باشد:

ـ پایه مالیاتی نسبتاً ثابت باشد، به‌طوری که مقامات محلی بتوانند نرخ‌های مالیاتی را تغییر دهند بدون آنکه سهم عمده‌ای از پایه مالیاتی را از دست بدهند؛

ـ مالیات می‌بایست به اندازه‌ای باشد که نیازهای محلی را پوشش دهد؛ در طول زمان همزمان با افزایش مخارج افزایش یابد و نسبتاً ثابت و قابل پیش‌بینی باشد؛

ـ مالیات به گونه‌ای نباشد که به غیر ساکنان تسرّی یابد؛

ـ پایه مالیاتی می‌بایست مشهود باشد تا زمینه پاسخگویی را فراهم سازد؛

ـ پرداخت کنندگان مالیات می‌بایست متقاعد شوند که مالیات عادلانه است؛

ـ وصول مالیات باید آسان باشد (جلدساد، ۲۰۱۱).

۲-۲- مالیات محلی چیست؟

دولت‌های محلی جهت ارائه خدمات و پاسخگویی به شهروندان نیاز به درآمد داشته، که آن‌ها را می‌توانند از

[Downloaded from taxjournal.ir on 2026-11-15]

طریق مالیات‌های محلی تأمین مالی کنند. مالیات محلی، مالیاتی است که مقامات محلی نرخ یا پایه آن را مشخص می‌سازند و درآمدهای حاصل از آن را نیز برای مقاصد خاص خود نگه می‌دارند (زنگنه و حسینی، ۱۳۹۲). مالیات‌هایی که نرخ و پایه آن را دولت مرکزی تعیین می‌کند، نمی‌توان مالیات محلی تلقی کرد. در این گونه موارد در واقع، این دولت مرکزی است که سهم معینی از مالیات‌های ملی را به دولت‌های محلی اختصاص می‌دهند و این گونه درآمدها را می‌توان درآمدهای اختصاص‌یافته نامید. مالیات‌های محلی بر پایه‌های مختلف درآمدی قابل وضع می‌باشندکه کشورهای مختلف با توجه به شرایط حاکم بر اقتصاد خود، نسبت به اعمال آن مبادرت می‌ورزند. تعریف جامعی که مورد قبول همگان باشد وجود ندارد، اما به عقیده بنتیک (۱۹۷۹) و اولوو (۱۹۸۴) چهار معیار برای تشخیص مالیات محلی وجود دارد:

- پایه مالیاتی آن باید به وسیله دولت محلی تعیین شود؛
- نرخ آن باید توسط دولت محلی تعیین شود؛
- جمع‌آوری آن باید توسط دولت محلی انجام شود؛
- درآمد و عایدات آن باید به دولت محلی اختصاص یابد.

همچنین، مالیات محلی دارای ویژگی‌های زیر است:

- ✓ پایه مالیاتی باید غیرقابل جابه‌جایی باشد به‌نحوی که دولت محلی بدون از دست‌دادن نسبت قابل توجهی از پایه مالیاتی، بتواند نرخ‌های متفاوتی تعیین کند.
- ✓ درآمد حاصل از مالیات باید برای تأمین نیازهای محلی کافی باشد؛ بنابراین باید همزمان با افزایش هزینه‌ها در طول زمان، میزان مالیات نیز افزایش پیدا کند و نسبتاً با ثبات و قابل پیش‌بینی باشد.
- ✓ مالیات باید به‌نحوی باشد که به سادگی قابل صدور به بخش‌های غیرمسکونی نباشد.
- ✓ پایه مالیاتی باید قابل مشاهده باشد تا پاسخگویی را به‌خوبی انجام دهد.
- ✓ پرداخت‌کننده مالیات باید منصفانه‌بودن مالیات را مشاهده و درک کند.
- ✓ مدیریت و اجرای این نوع مالیات باید آسان باشد.

در سطح جهان، مالیات‌های محلی هم از نظر نوع و هم از نظر میزان اهمیت متفاوت می‌باشند (کیچن و اسلاک،۲۰۰۲). یکی از نکات مهم در خصوص مالیات‌های محلی این است که حکومت‌های محلی باید توانایی وضع یا حداقل تعیین ضرایب مالیاتی را داشته باشند. تجربیات بین‌المللی نشان داده است که پاسخگوترین و شفاف‌ترین حکومت‌های محلی آن‌هایی هستند که قدرت افزایش درآمدهای خود و تعیین ضرایب مالیاتی را دارند (برد، ۲۰۰۱). علاوه بر این، اختیار وضع مالیات به حکومت محلی امکان پیش‌بینی

[Downloaded from taxjournal.ir on 2026-11-15]

آینده و همچنین انعطاف در پاسخگویی به شرایط مختلف را می‌دهد.

اسفان (۱۹۹۵) محقق دانشگاه فرانکفورت آلمان در مقاله خود ۷ اصل برای مالیات محلی برشمرده است که عبارتند از:

- پاسخگویی یا جواب‌گویی محلی؛
- ارتباط مالیات ـ سود؛
- غیرپیچیدگی و انحراف؛
- برابری منطقه‌ای و کارایی بلندمدت؛
- قابل اطمینان بودن (پایایی) و ثبات پایه مالیاتی؛
- مالیات مشترک؛ و
- سادگی مدیریتی یا سازمانی.

مالیات‌های محلی هم سطح خدمات عمومی شهرها و هم این‌که چه کسی باید بهای این خدمات را پرداخت کند، را تعیین می‌کنند. علاوه بر این، موضوع مالیات محلی یک مسأله اقتصادی نیز هست. از دیدگاه کارایی اقتصادی، مالیات محلی ممکن است پیامدهای زیادی داشته باشد از جمله تخصیص منابع در شهر، میان فعالیت‌های مالیاتی و غیرمالیاتی و همچنین برای موقعیت فعالیت‌های اختصاصی در جامعه.

دولت‌های محلی ممکن است درآمد حاصل از مالیات محلی را از روش‌های مختلفی به شرح زیر به دست آورند:

- خودشان مالیات‌بندی کنند،
- مالیات اضافی در درآمد به‌دست آمده توسط سایر سطوح دولت را به دست آورند،
- سهم ثابتی از مالیات‌های جمع‌آوری شده توسط دولت مرکزی را دریافت کنند.

به‌طور کلی تأثیر و اهمیت مالیات‌های محلی را در موارد زیر می‌توان جستجو نمود:

- تخصیص منابع و فعالیت‌های اقتصادی در کشور با توجه به نرخ مالیات و یا وضع یا عدم وضع مالیات در مناطق مختلف.
- تعیین و تبیین پایه و نرخ‌های مالیات مبتنی بر اصل فایده؛ زیرا بهره‌مندی پرداخت‌کنندگان مالیات در سطح محلی یا منطقه‌ای شفاف‌تر از سطح ملی است. در نتیجه، تمایل به پرداخت مالیات محلی بیشتر بوده و هزینه‌های مربوط به فرار و اجتناب از پرداخت مالیات کمتر خواهد بود.
- ابزاری جهت سیاست‌های توسعه‌ای منطقه‌ای و برنامه‌های آمایش سرزمین.

[Downloaded from taxjournal.ir on 2026-11-15]

◄ ابزاری در جهت اجرای سیاست‌های مرتبط با مهاجرت و جابه‌جایی با افزایش تمایل به فعالیت‌های اقتصادی خاصی در منطقه مشخص(پژویان و درویشی، ۱۳۸۹).

و در نهایت، به عقیده بِرد و توماس (۱۹۹۷)، از نظر اقتصادی، مالیات‌هایی که می‌توان آن‌ها را جزء مالیات‌های محلی به شمار آورد عبارتند از: مالیات بر املاک، مالیات بر مصرف، مالیات بر درآمد، مالیات بر فروش و مالیات بر مشاغل.

۲-۳- انواع مالیات‌های محلی

با توجه به مطالعات صورت‌گرفته انواع مختلف مالیات‌های محلی را می‌توان به شرح ذیل تقسیم‌بندی کرد (هادی زنوز، ۱۳۸۸):

الف ـ مالیات‌های محلی بر درآمد، سود و ثروت

این مالیات‌ها بیش از آن که به بهره‌مندی از خدمات وابسته باشند به توان پرداخت مربوط می‌باشند. از این رو، مالیات‌های پیش‌گفته، بیش از آنکه معیارهای کارایی و حسابدهی را برآورده سازند، معیار عدالت را تأمین می‌کنند. افزون بر این، مالیات‌هایی با جنبه توزیعی قوی، در سطح محلی مناسب نیستند، زیرا گروه‌های مشمول این گونه مالیات‌ها، از حوزه قانونی و اداری مورد نظر به مکان‌هایی که در آن‌ها نرخ مالیات کمتر است، نقل مکان خواهند کرد. هر اندازه مقیاس دولت محلی کوچک‌تر باشد، توان نهفته پرداخت‌کنندگان برای مهاجرت بیشتر خواهد بود. از این‌رو می‌توان نتیجه گرفت که بهتر است توزیع مجدد افقی و عمودی از راه وضع مالیات، به دولت مرکزی واگذار شود.

ب ـ مالیات محلی بر فروش

مالیات بر فروش همان مشکلات اداری مالیات بر درآمد، سود و ثروت را دارد، افزون بر این، نرخ‌های به نسبت بالای مالیات که از سوی یک مقام محلی و در یک منطقه کلانشهر وضع می‌شود، افراد را به خرید نیازمندی‌های خود از نواحی همسایه تشویق خواهد کرد. هر اندازه حوزه جغرافیایی مقام محلی که مالیات بالا وضع کرده، کوچکتر باشد، این عامل اهمیت بیشتری خواهد داشت. این مسئله دو اثر را دربردارد: نخست آنکه، موجب کاهش درآمد مالیاتی خواهد شد و دوم، موجب صدور مالیات به مقامات محلی دیگر می‌شود. با این همه، مالیات محلی بر فروش، برخلاف مالیات محلی بر درآمد، خیلی آشکار و قابل ردیابی نیست و پرداخت مالیات در قیمت خرده‌فروشی پنهان است. حتی اگر مبلغ پرداخت مالیات بر فروش، روی برگه‌های فروش ثبت شود، دور از ذهن است که خریداران، کل مبلغ مالیات بر فروشی را که طی سال می‌پردازند، محاسبه کنند. افزون بر این، از نظر اداری وضع مالیات پیچیده خواهد بود (یعنی کنترل

[Downloaded from taxjournal.ir on 2026-11-15]

خریدها در تمام فروشگاه‌ها دشوار است)؛ مقدار مالیات به‌صورت یکنواخت به خانوارها تعلق نخواهد گرفت (خانوارهای بزرگ مصرف بالاتری دارند و خانوارهای تک نفری مصرف کمتر) و برخی از کالاها از پرداخت مالیات معاف خواهند بود ولی کالاهای دیگر نه.

ج ـ مالیات محلی بر دارایی

زمین و ساختمان و به‌طور کلی مستغلات، تقریباً در همه جا به‌صورت مشترک مشمول مالیات محلی می‌شوند. این مالیات‌ها اغلب مالیات (دارایی)[1] املاک نامیده می‌شوند (یانگمن و مالم، ۱۹۹۴). مالیات زمین و مستغلات در سنجش با مالیات‌های دیگر، هشت اصل پیش‌گفته درباره مالیات‌های محلی را به خوبی تأمین می‌کند. سیاست‌مداران محلی و دیوان‌سالاران، اغلب افزیش نرخ مالیات بر مستغلات مسکونی را دشوار می‌دانند. مقاومت کسانی که مالیات بر مستغلات را می‌پردازند، نتیجه اجتناب‌ناپذیر قابلیت رؤیت بالای این گونه مالیات است که بدون آن توان حسابدهی، تضمین نخواهد شد. در غیر این صورت ائتلاف‌های توزیعی شکل می‌گیرد و دیوان‌سالاری که در پی بیشینه‌کردن بودجه می‌باشند، به سادگی در راستای منافع خود مخارج محلی را افزایش خواهند داد. مالیات بر مستغلات، بازدهی پایدار دارد و دلیل آن این است که اغلب متأثر از افت و خیز کوتاه‌مدت در فعالیت اقتصادی نیست. پایه مالیاتی املاک مسکونی، در عمل جابه‌جایی‌پذیر نیست و نمی‌توان آن را از جایی که نرخ مالیات بالاست، به محلی که در آن نرخ مالیات پایین است انتقال داد.

۲-۴- مالیات محلی و رشد و توسعه اقتصادی و شهری

بخش املاک به‌عنوان یکی از بخش‌های مهم اقتصاد ایران است که هم از نظر سهم آن در سبد هزینه خانوار و هم از نظر سهم آن در تولید ناخالص داخلی و نقش آن در تغییرات شاخص‌های کلان اقتصادی همچون رشد اقتصادی و اشتغال عوامل تولید از اهمیت ویژه‌ای برخوردار است. از طرف دیگر املاک به عنوان یک کالای مصرف بادوام دارای ویژگی‌های خاصی از قبیل حجیم‌بودن و غیر قابل انتقال بودن است. بنابراین املاک به لحاظ مصرف و ارزش مصرفی جانشینی ندارد، ولی دارای ارزش سرمایه‌ای بوده و دارایی محسوب می‌شود که پس از خرید نیز از بازار خارج نمی‌شود و این عامل در نوسانات قیمت مسکن، سوداگری در بازار زمین و مسکن و شکاف عرضه و تقاضای آن مؤثر است. بنابراین ناپایداری در بازار املاک، گرانی زمین، سیاست‌های ناکارآمد توسعه زمین، عدم تطابق الگوی تولید مسکن با نیازهای تقاضا، سطح گسترده بافت‌های فرسوده و ناکارآمدی نظام مدیریت و برنامه‌ریزی شهری به‌عنوان مهم‌ترین چالش‌های پیش‌روی بازار املاک مطرح است و مالیات‌ها می‌توانند به عنوان یکی از مهم‌ترین منابع

1. Property Tax

[Downloaded from taxjournal.ir on 2026-11-15]

درآمدی دولت‌های ملی و محلی درکشورهای مختلف نقش مهمی را در راستای تحقق اهدافی همچون کارایی[1] اقتصادی از طریق تخصیص بهینه منابع، ایجاد عدالت[2] اجتماعی از طریق توزیع مناسب درآمدها و ایجاد ثبات اقتصادی از طریق کاهش تورم و بیکاری در سطح ملی و محلی را ایفاء نمایند (ایزدخواستی، ۱۳۹۴). در صورت تحقق مالیات بر املاک، دولت محلی قادر به تولید و ارائه کالاها و خدمات شهری خواهد بود و زمینه نوسازی بافت‌های فرسوده شهری، کاهش سوداگری در بخش املاک و افزایش ساخت و ساز ملک را فراهم خواهد ساخت. بنابراین، مهم‌ترین هدف وضع مالیات بر ارزش املاک شهری (شامل مالیات بر درآمد ناشی از اجاره املاک شهری، مالیات بر نقل و انتقال املاک شهری، مالیات بساز و بفروشی شهری و مالیات بر اراضی بایر و واحدهای مسکونی خالی شهری)، هدایت منابع ملکی شهری موجود به سمت استفاده و کاربری بهینه و عرضه مسکن‌های ساخته شده به متقاضیان مسکن است تا علاوه بر کنترل سوداگری در بخش املاک، دولت محلی را در کسب درآمد به منظور ارائه کالاها و خدمات رفاهی عمومی شهری و تخصیص بهینه منابع کمک کند.

بنابراین، دولت‌های ملی و محلی می‌توانند با گسترش پایه‌های مالیاتی جدید و اجرایی کردن مالیات بر دارایی و املاک از قبیل مالیات بر ارزش زمین‌های شهری، مالیات بر افزایش ارزش املاک خصوصی، مالیات بر ساختمان‌های خالی و افزایش نرخ مالیات بر خرید و فروش املاک، از یک طرف باعث افزایش ساخت و سازهای جدید و بازسازی ساختمان‌های قدیمی شهر و افزایش عرضه مسکن شوند؛ از طرف دیگر، درآمدهای کافی برای دولت‌های ملی و محلی فراهم شود. از این‌رو، دولت‌های ملی و محلی می‌توانند با معرفی پایه‌های مالیاتی جدید، علاوه بر کاهش انگیزه فعالیت‌های سوداگری و افزایش انگیزه فعالیت‌های مولد اقتصادی، مالیات بر درآمد شرکت‌ها، مالیات بر سرمایه و مالیات بر حقوق و دستمزد را کاهش دهند و منجر به افزایش کارایی بازار نیروی کار، سرمایه و نهایتاً پویایی و رشد اقتصادی در بلندمدت شوند.

۲-۵- مالیات بر نقل و انتقال املاک در ایران

مالیات بر فروش یا نقل و انتقال املاک جزء مالیات بر درآمد طبقه‌بندی شده است در حالی که طبق طبقه‌بندی‌های علمی، این نوع مالیات جزئی از مالیات بر ذخیره ثروت (دارایی) است. مواد (۸۰-۵۹) قانون مالیات‌های مستقیم (به استثنای ماده ۷۷) ناظر بر این نوع مالیات است. نقل و انتقال املاک شامل فروش ملک و فروش سرقفلی است. مطابق مواد مذکور، مالیات بر نقل و انتقال قطعی املاک به مأخذ ارزش معاملاتی ملک و به نرخ مقطوع ۵ درصد مشمول مالیات می‌شود. مالیات بر نقل و انتقال سرقفلی املاک

1. Efficiency
2. Equity

[Downloaded from taxjournal.ir on 2026-11-15]

تجاری و اداری نیز بر اساس نرخ مقطوع معادل ۲ درصد مبلغ سرقفلی تعیین شده است. اگرچه محاسبه مالیات مقطوع بر فروش املاک موجب آسانی تشخیص مالیات می‌شود، اما به دلیل این‌که وضع فرد انتقال‌دهنده مدّنظر قرار نمی‌گیرد، موجب بی‌عدالتی مالیاتی می‌شود و این بر خلاف اصل توانایی پرداخت مالیاتی است. بر این اساس باید در مالیات بر فروش ملک، به مواردی از قبیل مصرفی‌بودن یا سرمایه‌ای بودن ملک، انگیزه فرد از فروش ملک (کسب سود، تبدیل به مسکن بهتر، پرداخت بدهی و...) توجه شود.

۲-۶- توسعه شهری و اقتصادی تهران

شهرها مرکز تحولات مبتنی بر فناوری هستند و نقش بنیادی و اساسی در عملکرد اقتصادی دارند. همچنین، شهرها محور اجتماعی، فرهنگی و مرکز پایه‌ریزی جدال‌های سیاسی چه صلح، چه خشونت و جنگ هستند. شهرها سهم تعیین‌کننده‌ای در رشد و توسعه اقتصادی جوامع دارند. آینده توسعه کشورهای در حال توسعه در شهرها متمرکز است. تهران، پایتخت کشور ایران که بر اساس آخرین آمارهای سرشماری سال ۱۳۹۵، ۱۳ میلیون و ۲۶۷ هزار نفر در تهران ساکن هستند که ۱۶/۶ درصد جمعیت کشور را تشکیل می‌دهد[۱] و تحولات آن به صورت گسترده و مستقیم در کل کشور تأثیرگذار است، بیش از دیگر شهرهای کشور باید از نظر توسعه شهری مورد توجه قرار گیرد (رزمی و دیگران، ۱۳۸۷). از مهمترین چالش‌های مدیریت شهری تهران باید به مسأله تعدد مدیریتی، بحران مسکن، حاشیه نشینی، بهره‌برداری بی رویه از منابع زمین، محدودیت‌های درآمدی و بودجه‌ای و ... اشاره نمود (سیاف‌زاده و دیگران، ۱۳۸۷). شاید بتوان شاخص‌های اقتصادی را مهمترین عناصر ارزیابی در توسعه شهری به‌شمار آورد. با سرمایه‌گذاری مناسب و تخصیص درست بودجه به مؤلفه‌های برنامه‌های شهری، بسیاری از مشکلات عمده کلان شهرها از جمله تهران قابل حل خواهد بود. از جمله شاخص‌های عمده اقتصادی که در بیشتر مطالعات مربوط به توسعه شهری مورد توجه قرار گرفته است می‌توان به میزان سرمایه‌گذاری در بخش صنعت، سرمایه‌گذاری در بخش فناوری اطلاعات و اتوماسیون اداری، میزان واردات و صادرات، رشد میزان تولید ناخالص داخلی، میزان خدمات شهری (برق‌رسانی، آبرسانی و...)، نرخ رشد بیکاری و غیره اشاره کرد.

۳- مروری بر مطالعات تجربی و ادبیات موضوع

پژویان (۱۳۸۵) در مطالعه‌ای با عنوان «بررسی توجیه‌پذیری مالیات‌های استانی در ایران و ارائه پیشنهادهایی جهت اصلاح سیستم مالیاتی ایران» بیان می‌دارد که با شکل‌گیری برنامه آمایش سرزمین که متکی به توانایی‌های منابع اقتصادی و استفاده از این مزیت‌ها در توسعه منطقه در کنار شاخص‌های دیگر در جهت توسعه منطقه‌ای و کشور باشد، مسئله بسیار مهم تأمین منابع حکومت با تشکیلات اداری منطقه

۱. گزیده نتایج سرشماری عمومی نفوس و مسکن ۱۳۹۵، مرکز آمار ایران

[Downloaded from taxjournal.ir on 2026-11-15]

در جهت اجرای وظایف بخش عمومی بوده و این مهم نقش کلیدی و اساسی در موقعیت اجرای برنامه آمایش سرزمین دارد. بررسی‌های این محقق نشان می‌دهد که طراحی سیستم مالیات محلی در چارچوب نظریه‌های مالیاتی محلی (منطقه‌ای، استانی و ...) در نهایت نیازمند آگاهی از برنامه آمایش سرزمین و تقسیم‌بندی منطقه‌ای با توجه به شرایط منابع و فعالیتهای اقتصادی است.

حسن‌زاده و خسروشاهی (۱۳۸۷) در مطالعه خود با بهره برداری از پایه‌های نظری پیرامون شیوه‌های تأمین مالی دولت‌های محلی و همچنین بررسی تجربه دولت‌های محلی شماری از کلان شهرهای دنیا، به بررسی و تجزیه و تحلیل عملکرد دولت محلی تهران پرداخته و نهایتاً الگویی برای تأمین مالی و خدمات شهری، شامل موارد ذیل را پیشنهاد داده‌اند:

- با توجه به ناپایداری و ناهمخوانی عوارض بر پروانه‌های ساختمانی و عوارض مازاد تراکم با اصول علمی مالیات‌بندی محلی، لازم است این عوارض رفته‌رفته در یک بازه زمانی میان‌مدت، محوریت خود را در درآمدهای دولت محلی تهران از دست داده و جای خود را به عوارض نوسازی بدهد به گونه‌ای که این عوارض که منطبق با اصول علمی مالیات‌بندی محلی است، در بازه زمانی میان‌مدت، تبدیل به اصلی‌ترین و عمده‌ترین مالیات محلی برای تأمین مالی هزینه‌های دولت محلی تهران گردد.
- دولت، مالیات‌هایی را برای ارائه خدمات به شهروندان در شهرها دریافت کرده و بدون آنکه آنرا در اختیار دولت‌های محلی بگذارد، خود هزینه می‌کند. شایسته است که دولت‌های محلی کشور و از جمله دولت محلی تهران با ارائه استدلال‌های لازم، سهم خود را از مالیات‌های دریافتی دولت در قالب کمک بلاعوض دولت طلب نمایند.
- دولت محلی تهران در مناطقی که در مرحله ایجاد و تکمیل زیرساخت های شهری هستند و یا پروژه‌هایی که نتیجه آن به نسل‌های آینده خواهد رسید، لازم است بخشی از منابع مالی مورد نیاز خود برای سرمایه‌گذاری را از محل انتشار اوراق مشارکت، دریافت تسهیلات اعتباری از دستگاه بانکی و بازارهای جهانی و مشارکت بخش خصوصی داخلی و خارجی تأمین نماید.

هادی زنوز (۱۳۸۸) در مطالعه خود با عنوان «طراحی نظام درآمدی دولت‌های محلی در ایران» بدون توجه به مبانی نظری مالیه محلی و نیز تداوم این بی‌توجهی در مطالعات انجام شده به منظور اصلاح این نظام را باعث بروز پیامدهای منفی‌ای مانند کاهش کارایی تخصیصی در اقتصاد شهری، ناسازگاری مالیات‌ها و بهای خدمات شهری با اصل انصاف، بی‌ثباتی درآمدهای دولت‌های محلی و عدم حسابدهی دولت محلی دانسته است. وی ضمن بیان منافع تأمین مالی به دست دولت محلی، اصول مالیات‌بندی

[Downloaded from taxjournal.ir on 2026-11-15]

محلی را ارائه نموده و سپس به ارزیابی انواع مالیات‌های محلی پرداخته است که بر اساس آن از بین اصول هشت‌گانه در نظر گرفته شده در مطالعه، مالیات‌های محلی بر درآمد، سود و ثروت، معیار عدالت را تأمین می‌کنند و مالیات محلی بر املاک تنها در تأمین اصل عدالت با مشکل مواجه می‌باشد.

زاهدی و دهقان (۱۳۸۹)، در مطالعه خود با اشاره به اینکه همواره درصد قابل توجهی از درآمد دولت‌های محلی ایران از طریق فروش تراکم و صدور پروانه ساخت حاصل می‌شود که در دوره‌های رکود و رونق دچار نوسان شده و در دوره رکود به کسری بودجه دولت‌های محلی می‌انجامد، یافتن منبع درآمدی مطمئن و پایدار را به منظور تأمین مالی پروژه‌های زیرساخت شهری، با اهمیت قلمداد می‌کنند. لذا با ارزیابی نتایج حاصل از اجرای مالیات بر ارزش زمین در ادبیات اقتصادی و بررسی تطبیقی اجرای آن در سایر کشورها، به بیان اهمیت تأمین مالی پروژه‌های شهری از این طریق پرداخته‌اند و از آن به عنوان یک منبع درآمد مطمئن و پایدار برای دولت‌های محلی که کم‌ترین اثرات جانبی منفی را به همراه دارد، نام می‌برند. نهایتاً مطالعه این‌گونه نتیجه‌گیری می‌کند که با وضع مالیات بر ارزش زمین، هزینه به کارگیری زمین در موضوع غیر از کاربری بهینه، افزایش یافته و افزایش عرضه زمین و کاهش قیمت مسکن را به دنبال خواهد داشت. همچنین این نوع مالیات از طریق کاهش انگیزه سوداگری، به ایجاد ثبات و آرامش در بازار زمین و مسکن کمک می‌کند. از جمله مزیت‌های دیگر عنوان شده در مطالعه برای این مالیات می‌توان به سادگی و کم هزینه‌بودن اجرای آن اشاره کرد که باعث می‌شود تا اخذ مالیات بر زمین نسبت به انواع مالیات‌های دیگر، مشکلات اجرایی کمتری داشته باشد. همچنین برآوردهای مطالعه حاکی از آن است که درآمد حاصل از اجرای این نوع مالیات در تهران بیش از فروش تراکم و صدور پروانه است.

«مدیریت اقتصادی شهر با تأکید بر مالیات محلی و متغیرهای موثر بر آن (مطالعه موردی شهر تهران)»، مطالعه‌ای دیگر است که با هدف ارائه الگویی مناسب برای افزایش سهم مالیات محلی در منابع درآمدی پایدار شهرداری‌ها ارائه شده است. زنگنه و حسینی (۱۳۹۲) در این بررسی، یکی از پایدارترین منابع درآمدی شناخته‌شده برای حکومت‌های محلی یا شهرداری‌ها را مالیات محلی معرفی می‌کنند. آن‌ها بیان می‌کنند که به‌طور کلی تقریبا همه مدیران، سیاست‌گذاران، برنامه‌ریزان و پژوهش‌گران حوزه اقتصاد شهری به این نتیجه رسیده‌اند که در میان منابع مختلف درآمدی شهرداری‌ها (اعم از بهای خدمات و کالاها، مالیات محلی، وام و استقراض، کمک‌های دولتی، سرمایه‌گذاری و ...)، درآمدهایی که از بخش مالیات محلی به دست می‌آید بهترین و پایدارترین منبع مالی می‌باشد. به همین علت شهرداری‌های اکثر کشورهای دنیا به برنامه‌های دقیق و مهندسی شده در پی آن هستند تا سهم شهرداری‌ها را از این منبع مالی بیشتر و بیشتر

[Downloaded from taxjournal.ir on 2026-11-15]

کنند. برای افزایش سهم این منبع درآمدی، ابتدا باید متغیرهای اصلی که بر آن تأثیر دارند، مورد بررسی و شناسایی قرار گیرد.

مرادسیف و دیگران (۱۳۹۳) در بررسی خود با عنوان «طراحی و تبیین نظام مدیریت مالیات محلی با رویکرد اسلامی»، به طراحی یک نظام مدیریت مالیات محلی در تأمین منابع درآمد پایدار شهری پرداخته‌اند. در این بررسی برای دستیابی به عوامل موثر در نظام مدیریت مالیات محلی، از نظر صاحب‌نظران و ادبیات پژوهش و با استفاده از روش‌های آماری روابط بین متغیرها مورد مطالعه قرار گرفته است. در این مطالعه در بعد ورودی‌ها سه عامل اهداف، راهبردها و سیاست‌های منابع درآمد مالیاتی، در بعد فرآیندها سه عامل فرآیندهای مدیریتی، اصلی و پشتیبانی منابع درآمد مالیاتی و در بعد خروجی‌ها سه عامل کارایی، اثربخشی و رضایت ذی‌نفعان درآمد مالیاتی بررسی و مورد سوال قرار گرفت. از جمله تازه‌های الگوی نظام مدیریت مالیات محلی، داشتن رویکرد اسلامی به ویژه در ملاحظه و گزینش شاخص‌ها و رویکرد فرآیندی در عملیات اجرایی است. پس از اینکه ورودی‌ها به صورت اهداف، راهبردها و سیاست‌های درآمد مالیاتی در اختیار مدیریت راهبردی قرار گرفت. بر اساس آن‌ها، برنامه‌ریزی، سازماندهی، هدایت و رهبری و همچنین نظارت و کنترل صورت می‌پذیرد؛ سپس با حمایت و پشتیبانی‌های لازم از جمله منابع انسانی، منابع مالی، فناوری اطلاعات و... فرآیندهای اصلی شامل شناسایی، تشخیص میزان مالیات محلی و وصول آن به اجرا در می‌آید. در مرحله بعدی نیز سنجش و کنترل راهبردی عملکرد فرایندها صورت می‌پذیرد.

موسوی، سیدیحیی، و همکاران (۱۳۹۴) در گزارشی با عنوان "الزامات و پیش‌نیازهای پیاده‌سازی نظام مالیات‌های محلی در ایران" بیان نمودند که تجربه سایر کشورها در رابطه با مالیات‌ستانی محلی از رعایت الزامات مالیات‌ستانی محلی توسط اغلب کشورها حکایت دارد. به طور کلی اخذ این نوع مالیات، مستلزم رعایت پیش‌نیازهایی چون فدرالیسم و استقلال مالی و برنامه‌های مربوط به آمایش سرزمین در کشور و شناسایی پتانسیل‌های اقتصادی و فرهنگی و اجتماعی در کشور می‌باشد. در شرایط کنونی و اعمال تحریم‌های مختلف در ایران از جمله تحریم‌های نفتی و نیز روند نزولی قیمت نفت در بازارهای جهانی، ضرورت توجه به درآمدهای مالیاتی به عنوان درآمدی مناسب و با ثبات و برآمده از ظرفیت‌های اقتصادی کشور بیش از پیش آشکار شده است. در این بین مالیات محلی به واسطه مزیت‌هایی که داراست طی دو دهه اخیر مورد توجه بسیاری از کشورها قرار گرفته است.

هلمس (۱۹۸۵) در بررسی خود با عنوان «اثر مالیات های محلی و دولتی بر رشد اقتصادی»، با استفاده از داده‌های سری زمانی و مقطعی به تحلیل اثر مالیات های محلی بر رشد اقتصادی پرداخته است که

[Downloaded from taxjournal.ir on 2026-11-15]

نتایج دلالت بر این دارد که مالیات محلی و دولتی رشد اقتصادی را به طرز قابل توجهی افزایش می‌دهد، زمانی که این درآمد برای پرداخت‌های انتقالی تأمین مالی گردد. با این وجود، زمانی که درآمد در جهت تامین مالی بهبود خدمات عمومی (همچون آموزش، بزرگراه‌ها، امنیت و بهداشت‌عمومی) بکار برده شود، اثری قابل قبول بر تصمیمات تولیدی و محلی دارد.

«اثرات تعادل عمومی مالیات‌های محلی»، مطالعه‌ای دیگر در زمینه مالیات‌های محلی است که توسط پاشا و گاووس (۱۹۹۵) صورت پذیرفته است. در این بررسی آن‌ها نتایج مالیات بر دارایی محلی و مالیات بر فروش محلی را در یک مفهوم خاص مورد تحلیل قرار دادند. آن‌ها یک مدل تعادل عمومی با تابع مطلوبیت کلی برای ساکنین و تابع تولید مسکن در نظر گرفتند. بر اساس نتایج آن‌ها، تحت شرایط خاص مالیات بر دارایی می‌تواند حتی منجر به یک افزایش در اندازه شهر یا مرکز شهری شود. متناوباً، یک مالیات بر فروش می‌تواند به یک توسعه یا انقباض در اندازه شهر گردد. نتایج بدست آمده برای تحلیل نتایج انواع مختلف فرم‌های مالیات‌های محلی بکار برده می‌شود.

روهلینگ (۲۰۰۵) در مطالعه خود با عنوان "محدودیت‌های نهادی مالیات بر دارایی در پرو" بیان می‌کند که حکومت‌های محلی در سراسر جهان در حال تلاش برای افزایش درآمد، به منظور ارائه خدمات شهری و نیز تقبل زیرساخت‌های لازم توسعه می‌باشند. وی مالیات بر دارایی را مهمترین نوع مالیات‌های محلی در کشورهای در حال توسعه می‌داند و بیان می‌کند که در حال حاضر بیش از ۱۳۰ کشور جهان، نوعی مالیات بر دارایی را در کشور خود اعمال می‌کنند. نتایج این تحقیق حاکی از این است که مالیات بر دارایی بر خلاف نقل و انتقالاتی که تا حدی بر درآمدهای دولت‌های محلی تسلط دارد، ممکن است بتواند اهداف گسترده‌تری از پاسخگویی محلی را تأمین کند و رابطه مؤثر بین ارائه خدمات شهری و منابع مالی آن‌ها را به هم نزدیک‌تر کند.

گنزالز و همکاران (۲۰۰۸) در بررسی خود با عنوان "اصلاح مالیه عمومی محلی در شهر مدلین کلمبیا" نشان داده‌اند که افزایش اختیارات محلی در دریافت مالیات محلی و استفاده از پایه‌های مالیاتی که دارای توجیه اقتصادی هستند، منجر به بالا رفتن کارایی و عملکرد شاخص‌های مالی در شهر میدلین کلمبیا شده است.

برنامه اسکان بشر سازمان ملل متحد (۲۰۰۹)[1] در مطالعه خود با جمع‌بندی مطالعات انجام شده، راهنمایی را برای تأمین مالی مخارج دولت‌های محلی (مالیه شهری) منتشر کرده که در بخش‌های آن موضوعات مختلفی همچون وضعیت مالیه شهری، نقش حکومت های محلی در اقتصاد، الگوی مفید حکومت محلی

1. United Nattions Human Settlements Programme

[Downloaded from taxjournal.ir on 2026-11-15]

و تأمین مالی مخارج آن را مورد بررسی قرار داده است.

کارلوت و دیگران (۲۰۱۳) در مطالعه‌ای تحت عنوان «بررسی اثرات مالیات محلی بر قیمت دارایی‌ها»، به بررسی اثرات مالیات محلی بر قیمت‌های دارایی که عاملی در جهت کنترل مخارج عمومی محلی است، در دو ایالت فرانسه و برای دوره زمانی ۲۰۰۴-۱۹۹۴ پرداخته‌اند. نتایج آن‌ها پیشنهاد می‌کند که نرخ مالیات بر دارایی محلی اثری بر روی قیمت‌های دارایی ندارد، در حالی که مقدار مالیاتی که پرداخت می‌شود اثری منفی بر قیمت دارایی دارد؛ در واقع خریداران نسبت به میزان درآمدی که باید به عنوان مالیات پرداخت کنند، حساس هستند. همچنین آن‌ها دریافتند که مخارج عمومی محلی اغلب اثری بر قیمت دارایی ندارد یا یک اثر بسیار اندکی دارد.

لیوتی و اسچمیدهینی (۲۰۱۳) در مطالعه‌ای با عنوان «اثر اندازه تراکم و انباشتگی بر مالیات محلی»، به بررسی این مساله پرداخته‌اند که آیا سیاستگذاران محلی به صورت موثری از اجاره بهای جمعیت متراکم مالیات دریافت می‌کنند. آن‌ها دریافتند که دولت‌های محلی در مناطق شهری بزرگتر نرخ‌های مالیات بالاتری را نسبت به دولت‌هایی که در مناطق شهری کوچکتر قرار دارند، وضع می‌کنند. در مناطق شهری، نرخ‌های مالیات شهری نسبت به اندازه فعالیت اقتصادی در آن شهر و اطراف آن غیرمرتبط است، در حالی که این نرخ‌ها با اندازه اختیارات سیاسی مرتبط می‌باشند. به عبارت دیگر، آن‌ها بر اساس مدل استاندراد رقابت مالیاتی با اندازه دخالت سیاسی متقارن پیش‌بینی کردند که مکان‌های کوچکتر، نرخ‌های مالیات کوچکتری نسبت به مکان‌های بزرگتر دارند، در حالی که فعالیت‌های اقتصادی مشکل‌تری دارند. برای جداسازی این دو اثر، آن‌ها یک تفاوت آشکاری بین اندازه سیاسی و اندازه اقتصادی یک مکان ایجاد کردند. بر اساس معیارهایی که برای تعاریف اندازه سیاسی و اندزاه اقتصادی مناطق در نظر گرفتند، دریافتند که که در مناطق شهری، اندازه اقتصادی مربوط به آن منطقه و اطراف آن با سطح مالیاتی آن منطقه غیرمرتبط است در حالی که با اندازه حدود و احتیارات سیاسی آن منطقه رابطه مثبتی دارد.

«مالیات محلی و توسعه شهری، بررسی اثرات جانبی مالیات بر دارایی ایتالیا»، مطالعه دیگری در زمینه مالیات محلی است که توسط بیمونته و استبیل (۲۰۱۵) انجام شده است. در این مقاله یک روش ذهنی برای تحلیل توسعه شهری در ایتالیا بکار گرفته شده است که در آن یک مدل اقتصادسنجی برای بررسی اثر مالیات بر دارایی در ایتالیا بر رفتار مقامات محلی و مخصوصاً بر برنامه‌های توسعه شهری برآورد شده است. فرضیه که در نظر گرفته شده است این است که به دلیل شرایط متقارن بازار، معرفی مالیات محلی، توسعه شهری را تسهیل کرده است. همچنین با ثبات سایر شرایط، مناطق جغرافیایی با کشش عرضه بیشتر برای

[Downloaded from taxjournal.ir on 2026-11-15]

خانه، میزان مصرف زمین بالاتری را دارند. بر اساس یافته‌های بررسی، معرفی مالیات بر دارایی اثر کاهشی بر بازار خانه‌های جدید و نوساز ندارد و بر سیاست‌های توسعه شهری اثری مثبت دارد. در واقع آن‌ها نشان می‌دهند که بر اساس سیستم مالیات ایتالیا، مالیات بر دارایی ایتالیایی‌ها، ابزار بسیار مهمی برای افزایش درآمد محلی و جبران کاهش پرداخت‌های انتقالی دولت مرکزی به شهرها است.

ماریان و پتر (۲۰۱۵) در مقاله‌ای با عنوان "اهمیت مالیات‌های محلی بر ساختار درآمد شهرداری‌های اسلواکی" هدف را تعیین و بررسی اهمیت مالیات های محلی برای شهرداری اسلواکی و برآورد رابطه بین دو معیار عدم تمرکز مالیات (درآمدهای جاری / مالیات بر درآمد محلی) و (مجموع درآمد/ مالیات بر درآمد محلی) بیان نمودند. فرضیه تحقیق عبارتند از سهم مالیات‌های محلی بر درآمدهای کل بالاتر از ۲۰٪ است. شهرداری‌هایی که با حجم سرمایه بالا، سرمایه‌گذاری نمی‌کنند، فرضیه را تایید می‌کند. در مقابل جریان‌های سرمایه بالا که با وام های بانکی مخلوط شدند منجر به کاهش سهم مالیات های محلی از کل درآمد شده است. بنابراین، در شهرداری‌ها سهم مالیات‌های محلی در کل درآمد زیر ۲۰٪ بوده که فرضیه را رد می‌کند.

سانوگو و بران (۲۰۱۶) موضوع "اثر کمک‌های بلاعوض مرکزی بر مالیات محلی و درآمد غیر مالیاتی در یک محیط جنگ و تعارض: شواهدی از ساحل عاج" را مورد بحث و بررسی قرار دادند. نتایج این تحقیق نشان‌دهنده اثر آماری معنی‌دار و مثبت از کمک‌های مالی بر مالیات محلی و درآمد غیر مالیاتی می‌باشد. همچنین یافته‌ها نشان می‌دهند که کمک‌های مالی مرکزی به شهرداری، تاثیری بر درآمد محلی ندارد، اما در عوض به درآمد بالاتر منجر می‌شود.

۴- شواهد تجربی

اصولا ادبیات مربوط به بازار واقعی املاک و به خصوص خانه‌های جدید، بر تحلیل کشش منحنی عرضه و ارتباط بین قیمت خانه و بهبود متغیرهایی مانند هزینه‌های تولید، سهولت دسترسی به بازار تسهیلات و نرخ بهره است که بر طرف عرضه و تقاضا اثر می‌گذارند (ماوس، ۱۹۶۰؛ فولین، ۱۹۷۹؛ پوتربا، ۱۹۸۴).

همچنین عرضه خانه‌ها به وضوح به عوامل مهمی همچون مالیات نیز بستگی دارد. بر اساس مطالعه بارگ و ایهلنفلدت (۲۰۰۶ a,b) زمانی که مالیات برای تهیه خدمات خاص عمومی تخصیص می‌یابد، اثر خالص مالیات بر عرضه خانه‌ها ممکن است مثبت باشد. این امر در مورد مالیات بر دارایی نیز صادق است. بر اساس آنچه مورد انتظار است، نتایج مطالعات نشان می‌دهد که یک ارتباط منفی بین مالیات و سرمایه‌گذاری در زمینه خانه‌های جدید (گرین و دیگران، ۲۰۰۵؛ پلاسمن و تیدمن، ۲۰۰۰؛ مالپازی و مایو،

[Downloaded from taxjournal.ir on 2026-11-15]

۱۹۹۷) یا اندازه خانه‌ها (اینگلند و دیگران، ۲۰۱۳) وجود دارد. لذا بر اساس تئوری‌ها و همچنین مطالعه بیمونته و استبیل (۲۰۱۵)، در این مطالعه نیز به بررسی اثر مالیات بر دارایی بر عرضه مجوزهای خانه‌های جدید پرداخته می‌شود. این در حالی است که مالیات بر دارایی نیز تحت تأثیر برخی متغیرها می‌باشد. از آنجایی که یکی از انواع مالیات بر دارایی در ایران، مالیات بر نقل و انتقالات املاک است، لذا یکی از متغیرهای اصلی اثرگذار بر این مالیات تعداد مجوزهای ساختمانی صادرشده از سوی دولت می‌باشد که باعث افزایش تعداد نقل و انتقالات می‌شود. بر اساس یافته‌های هلمز (۱۹۸۵) اگر دولت محلی یا حکومت، مالیات محلی را برای پرداخت‌های انتقالی به کار ببرد، باعث به تعویق افتادن رشد اقتصادی منطقه یا کشور می‌شود؛ اما اگر این درآمدها برای تأمین مالی بهبود خدمات عمومی همچون آموزش، بهداشت عمومی، امنیت و ساخت بزرگراه‌ها و غیره باشد، اثر قابل ملاحظه‌ای بر تصمیمات تولیدی و موقعیت توسعه‌ای منطقه‌ای دارد. در واقع، دولت می‌تواند با اعمال مالیات‌های مستقیم بر املاک، درآمد، زمین، دارایی، طلا، سود، ثروت، ارث و ... درآمدهای اضافی را جذب کرده و در پروژه‌های مولد سرمایه‌گذاری به جریان بیندازد؛ بنابراین، مالیات‌ها وسیله مؤثری برای انتقال منابع از کانال‌های غیر مولد به کانال‌های مولد، از طریق سرمایه‌گذاری‌های عمومی است.

همچنین یکی از مهم‌ترین اهداف اخذ مالیات‌ها، کاهش شکاف بین درآمدهای طبقات ثروتمند و طبقات فقیر است. اصولاً توسعه به معنی به ارمغان آوردن رفاه اجتماعی برای توده‌های مردم است. توده‌های مردم، هنگامی از رفاه اجتماعی و اقتصادی برخوردار خواهند بود که توزیع درآمدها به‌صورت عادلانه صورت گیرد، تا مردم عادی بتوانند نیازهای اقتصادی خود مانند مسکن، غذا، بهداشت و رفاه را تأمین کنند. در این حالت، کاهش نابرابری ها در توزیع درآمد و ثروت نیازمند ابزارهای جداگانه است. در استان تهران، توسعه اقتصادی منطقه‌ای به واسطه شرایط سیاسی با افزایش جمعیت، موقعیت کاری و فرصت‌های اشتغال صورت گرفته است که در این راستا تعداد تقاضا برای خانه و شرایط رفاهی باعث افزایش میزان مخارج عمرانی این استان شده است. در این راستا افزایش توسعه اقتصادی بر میزان مخارج سرمایه‌گذاری دولت از طریق درآمد مالیات بر املاک اثرگذار است.

آنچه در این بررسی از اهمیت برخوردار است، بررسی عوامل مؤثر متقابل بر رشد و توسعه تهران بر اساس متغیرهای مختلف از جمله مالیات محلی است. تمام این روابط متقابل در قالب یک مدل همزمان مورد بررسی قرار می‌گیرد:

[Downloaded from taxjournal.ir on 2026-11-15]

۴-۱- تصریح مدل

به منظور محاسبه تمام ارتباطات داخلی بین متغیرهای درونزا بایستی تمام معادلات را به‌صورت همزمان حل کرد. در این مطالعه برای بررسی اثر مالیات محلی بر توسعه شهری و اقتصادی استان تهران از یک تعادل همزمان استفاده شده است که به‌طور همزمان به بررسی اثر متقابل متغیرهای مختلف بر یکدیگر می‌پردازد. مدل های مورد بررسی عبارتند از:

$$H_t = \beta_0 + \beta_1 \mathrm{Pro}Tax_t + \beta_2 GDP_t + \beta_3 \mathrm{P}op_t + \beta_4 r_t + \beta_5 P_t + \varepsilon_{1t} \quad (۱)$$

$$GDP_t = \alpha_0 + \alpha_1 \mathrm{Pro}Tax_t + \alpha_2 H_t + \alpha_3 Pop_t + \alpha_4 PInv_t + \alpha_5 Unr_t + \alpha_6 Edupop_t + \alpha_7 Unempr_t + \varepsilon_{2t} \quad (۲)$$

$$\mathrm{Pro}Tax_t = \gamma_0 + \gamma_1 H_t + \gamma_2 GDP_t + \gamma_3 Unr_t + \varepsilon_{3t} \quad (۳)$$

$$\mathrm{P}Inv_t = \mu_0 + \mu_1 \mathrm{Pro}Tax_t + \mu_2 GDP + \varepsilon_{4t} \quad (۴)$$

که در آن:

H_t: تعداد مجوزهای ساختمانی صادرشده استان تهران

$ProTax_t$: مالیات بر نقل و انتقال املاک در استان تهران (میلیون ریال)

GDP_t: تولید ناخالص داخلی جاری استان تهران (میلیون ریال)

Pop_t: جمعیت استان تهران (نفر)

r_t: نرخ بهره

P_t: متوسط قیمت یا ارزش خانه‌ها در استان تهران (میلیون ریال)

$PInv_t$: مخارج جاری سرمایه‌گذای دولتی در استان تهران (میلیون ریال)

Unr_t: نرخ شهرنشینی استان تهران

$Health_t$: مخارج دولتی در بخش سلامت در استان تهران (میلیون ریال) (متغیر ابزاری)

$Edupop_t$: تعدا افراد با سواد استان (نفر)

$Unempr_t$: نرخ بیکاری استانی

[Downloaded from taxjournal.ir on 2026-11-15]

داده‌های تمام متغیرها به‌صورت فصلی برای استان تهران و طی سال های ۱۳۸۵ تا ۱۳۹۴ می‌باشد. داده‌های مربوط به متغیر مالیات بر دارایی از اطلاعات مالیاتی سازمان امور مالیاتی کشور و اطلاعات سایر متغیرها از سایت بانک مرکزی، مرکز آمار ایران و سالنامه آماری کشور طی سال‌های مورد نظر است. همه متغیرها به صورت لگاریتمی می‌باشند.

۴-۲- آزمون ایستایی متغیرهای مدل

یکی از فروضی که در به‌کارگیری روش‌های سنتی و معمول اقتصادسنجی در برآورد ضرایب الگو با استفاده از داده‌های سری‌زمانی در نظرگرفته می‌شود، ایستا بودن متغیرهای مورد استفاده، است. متغیر سری زمانی که میانگین، واریانس و ضرایب خود همبستگی آن در طول زمان ثابت باشد را ایستا (مانا) گویند. اگر در تخمین مدل اقتصادسنجی، متغیرها غیرایستا باشند، رگرسیون برآورد شده جعلی بوده و قابل اعتماد نخواهد بود. بنابراین برای رها شدن از رگرسیون کاذب و رسیدن به یک مدل قابل اعتماد، به بررسی ایستایی متغیرهای مدل با استفاده از آزمون ریشه واحد دیکی فولر پرداخته می‌شود.

جدول (۱) به بررسی ایستایی متغیرهای مدل با استفاده از آزمون ریشه واحد دیکی فولر تعمیم‌یافته پرداخته است. نتایج حاصل از این آزمون حاکی از آن است که متغیرهای مدل در سطح ۹۵٪ ایستا هستند.

جدول (۱)- آزمون ریشه واحد متغیرهای مورد استفاده در مدل

ردیف	نام متغیر	مقدار آماره دیکی-فولر	مقدار بحرانی	سطح معنی‌داری
۱	$ProTax_t$	۳/۶۵	۳/۵۴	٪۹۰
۲	GDP_t	۲/۷۴	۲/۶۳	٪۹۰
۳	Pop_t	۳/۸۱	۳/۶۵	٪۹۹
۴	H_t	۱/۶۳	۱/۶۲	٪۹۵
۵	P_t	۱/۶۵	۱/۶۱	٪۹۰
۶	r_t	۳/۸۵	۳/۲۸	٪۹۰
۷	$PInv_t$	۴/۳	۳/۶۲	٪۹۹
۸	Unr_t	۴/۵۸	۳/۶۱	٪۹۵
۹	$Edupop_t$	۱/۶۵	۱/۶۱	٪۹۰
۱۰	$Unempr_t$	۲/۶۴	۲/۶۳	٪۹۹
۱۱	$Health_t$	۲/۷۸	۲/۶۳	٪۹۰

منبع: نتایج پژوهش

[Downloaded from taxjournal.ir on 2026-11-15]

۵- روش تحقیق

همان‌طور که در بخش قبل بیان شد، الگوی نهایی به‌صورت یک سیستم معادلات همزمان در نظر گرفته شده و برآورد می‌شود. اکنون برای انتخاب بهترین روش برای برآورد این سیستم معادلات به مقایسه این روش‌ها پرداخته می‌شود. روش‌های برآورد تک معادله‌ای امکان ارتباط جملات اخلال معادلات را نادیده می‌گیرد. از این‌رو برآوردهای حاصل اگرچه سازگارند، کارایی مجانبی ندارند. از سوی دیگر، تورش تخمین‌زننده حداقل مربعات معمولی (OLS) که در معادلات همزمان موجب نقض فروض کلاسیک می‌شود، آن است که متغیر درونزا به‌عنوان متغیر توضیحی در یک معادله وارد می‌شود و این موضوع تخمین‌زننده‌های OLS را با تورش مواجه می‌کند.

در مقابل، روش‌های سیستمی، پارامترهای ساختاری یک الگو را طوری برآورد می‌کنند که همه معادلات الگو را همزمان در نظر می‌گیرند. بر این اساس، چون تمام اطلاعات موجود در معادلات را در نظر می‌گیرند، کارایی برآوردکننده‌ها نسبت به روش تک معادله‌ای بیشتر است. همانطور که در مطالعه هسیائو (۱۹۹۷) اثبات شده است، روش‌های حداقل مربعات دومرحله‌ای (2SLS) و حداقل مربعات سه مرحله‌ای (3SLS) بدون توجه به مرتبه هم‌انباشتگی متغیرها برآوردهای سازگاری ارائه می‌کنند، در نتیجه هنگامی که الگو با این روش‌ها برآورد می‌گردد، نگرانی بابت پایایی متغیرها وجود ندارد. همچنین در این روش روابط پویای بین مقادیر پسماند معادلات در نظر گرفته شده و سپس الگو تخمین زده می‌شود، پس این روش دارای کارایی مجانبی نیز هست. ازاین‌رو با توجه به مزیت‌هایی که روش 3SLS نسبت به سایر روش‌های برآورد سیستم معادلات همزمان دارد، برای برآورد سیستم معادلات همزمان در پژوهش حاضر از این روش استفاده می‌شود.

۵-۱- مسأله تشخیص

جهت انجام آزمون تشخیص باید دو شرط درجه‌ای[1] (شرط لازم) و شرط رتبه‌ای[2] (شرط کافی) مورد بررسی قرار گیرند. برای بررسی شرط درجه‌ای یکی از ساده‌ترین روش‌های محاسبه $m-1$ و $K-k$ است که در آن‌ها m و k به ترتیب نمایان‌گر تعداد متغیرهای درونزا و تعداد متغیرهای از پیش تعیین‌شده موجود در معادله تحت بررسی است. به این صورت که اگر $K-k<m-1$ باشد، معادله کمتر از حد مشخص[3] است، اما

1. The Order Condition of Identifiability
2. The Rank Condition of Identifiability
3. Unidentified or Under Identified

[Downloaded from taxjournal.ir on 2026-11-15]

اگر K-k=m−۱ باشد، معادله دقیقاً مشخص[1] و اگر K−k>m−۱ باشد، معادله بیش از حد مشخص[2] است.

برقراری شرط رتبه‌ای نیز بر این اساس است که در یک الگوی دارای M معادله و M متغیر درونزا اگر و فقط اگر، بتوان حداقل یک دترمینان غیرصفر از درجه (M−۱) (M−۱) مربوط به ضرایب متغیرهای درونزا و از پیش تعیین شده خارج از معادله تحت بررسی- اما لحاظ شده در سایر معادلات- را بدست آورد، معادله مورد نظر مشخص خواهد بود (گجراتی، ۱۳۸۳). به‌طور خلاصه نتایج مربوط به بررسی شرط درجه‌ای برای سه معادله در جدول (۲) ارائه شده است و بنا به نتـایج آن هر سه معـادله موجود در سیـستم، بیـش از حـد مشخـص می‌باشند. با توجه به نتایج آزمون‌های تشخیص درجه‌ای و رتبه‌ای معادلات موجود در مدل بیش از حد مشخص هستند و بنابراین می‌توان از برآوردگر حداقل مربعات سه مرحله‌ای به‌منظور برآورد مدل بهره گرفت.

جدول (۲)- بررسی شرط درجه‌ای

معادله (برحسب متغیر وابسته)	تعداد متغیرهای از پیش تعیین شده خارج از معادله (K-k)	تعداد متغیرهای دورن‌زای معادله منهای یک (m−۱)	قابلیت تشخیص
اول	۸	۲	بیش از حد مشخص
دوم	۶	۳	بیش از حد مشخص
سوم	۱۰	۲	بیش از حد مشخص
چهارم	۱۱	۲	بیش از حد مشخص

منبع: نتایج پژوهش

۵-۲- نتایج برآورد

با توجه به مدل، متغیر تعداد ساختمان‌های خالی که با استفاده از پراکسی تعداد مجوزهای صادرشده محاسبه شده است[3]، به همراه متغیرهای مالیات بر دارایی، تولید ناخالص داخلی و مقدار مخارج سرمایه‌گذاری دولت برای استان تهران به‌عنوان متغیرهای درون‌زا در نظر گرفته شده است. همچنین متغیرهای تعداد جمعیت، نرخ بهره، ارزش خانه و ملک، نرخ شهرنشینی، مخارج عمومی دولت برای بهداشت و سلامت، تعداد افراد باسواد استان به عنوان متغیرهای برون‌زای مدل و متغیرهای ابزاری معرفی شده‌اند. نتایج حاصل از برآورد سیستم معادلات همزمان به روش ۳SLS با استفاده از داده‌های فصل اول سال ۱۳۸۴ تا فصل چهارم

1. Exactly Identified
2. Over Identified
۳. بر اساس مطالعه بیمونته و استبیل (۲۰۱۵)، تعداد مجوزهای صادرشده به‌عنوان پراکسی از خانه‌های خالی که نشان‌دهنده رشد شهری است، در نظر گرفته شده است.

[Downloaded from taxjournal.ir on 2026-11-15]

سال ۱۳۹۴ در جداول (۳) تا (۶) نشان داده شده است. با توجه به ضرایب بدست آمده از جداول (۳) تا (۶)، معادلات (۴-۱) به صورت زیر بازنویسی می‌شوند:

$$H_t=12.58-0.22ProTax_t+0.14GDP+7.05Pop_t-0.84r_t+1.11P \quad (۵)$$
t: (5.9) (-5.06) (1.04) (5.45) (-2.90) (2.59)

$$GDP_t=-11.78+0.59ProTax_t+0.87H_t+3.50Pop_t+3.38PInv_t+16.51Unr_t$$
$$+13.14Edupop_t-1.93Unempr_t \quad (۶)$$
t: (-0.92) (2.47) (1.80) (0.99) (2.73) (1.71) (2.69) (-1.72)

$$ProTax_t=-10.26+2.91H_t+0.22GDP_t+2.91Unr_t \quad (۷)$$
t: (-0.88) (5.84) (1.71) (6.52)

$$PInv_t=4.40+0.58ProTax_t+0.18GDP_t \quad (۸)$$
t: (-0.73) (4.58) (0.40)

در تمام معادلات، تقریباً همه متغیرها غیر از تولید ناخالص داخلی در سطح ۹۵ درصد معنی‌دار هستند. بر اساس نتایج ارائه‌شده در جداول، تمام مدل‌ها از معنی‌داری قابل ملاحظه‌ای برخوردارند و مدل‌ها به خوبی برازش شده‌اند. آنچه در این بررسی کانون توجه است، مالیات بر نقل و انتقال املاک و اثر آن بر روی رشد شهرنشینی و توسعه اقتصادی منطقه‌ای استان تهران است. در معادله اول افزایش یک درصدی درآمدهای مالیات بر نقل و انتقال املاک باعث کاهش ۲۲/ ۰ درصدی در میزان عرضه خانه‌های جدید می‌شود. که این امر با نتایج حاصل از مطالعات قبلی و تئوریکی نیز سازگاری دارد؛ هرچه دولت بخواهد نرخ مالیات بر نقل و انتقال املاک را افزایش دهد هزینه‌های ساخت و ساز و نقل و انتقال املاک افزایش می‌یابد در نتیجه عرضه خانه‌های جدید که نمادی از توسعه شهرنشینی می‌باشد، کاهش می‌یابد. در مدل دوم نیز که اثر مالیات بر نقل و انتقال املاک را بر توسعه اقتصادی استان تهران بررسی می‌کند، نشان می‌دهد که افزایش یک درصدی در این مالیات باعث افزایش ۵۹/ ۰ درصدی در تولید ناخالص داخلی استان می‌شود و اثری مثبت بر توسعه منطقه‌ای دارد. در معادله چهارم نیز این اثر مثبت و معنی‌دار می‌باشد و نشان می‌دهد که اگر درآمدهای مالیات بر دارایی به‌عنوان منبعی از درآمدهای دولت افزایش یابد به تبع آن اثری مثبت بر مخارج سرمایه‌گذاری دولت در توسعه اقتصادی و شهری استان دارد. معادله سوم نیز به بررسی اثر سایر متغیرها بر مالیات بر دارایی می‌پردازد که نتایج برآورد این معادله نیز نشان می‌دهد که افزایش در تولید

[Downloaded from taxjournal.ir on 2026-11-15]

ناخالص داخلی با احتمال ۹۰ درصد معنی‌دار است و باعث افزایش ۰/۲۲ درصدی درآمدهای مالیات بر نقل و انتقال املاک می‌گردد. از سوی دیگر افزایش نرخ شهرنشینی نیز اثر افزایشی مثبت و معنی‌دار بر این نوع مالیات دارد و درآمد مالیات بر نقل و انتقال املاک را به اندازه ۹۱/ ۲ درصد افزایش می‌دهد. همچنین افزایش عرضه خانه‌های جدید نیز باعث افزایش مالیات بر نقل و انتقال املاک می‌شود که ضریب مثبت این متغیر گویای این امر می‌باشد.

جدول (۳)- نتایج برآورد معادله اول با استفاده از رویکرد سیستمی (3SLS)

متغیر	ضریب	انحراف معیار	آماره t-	احتمال
عرض از مبدأ	۱۲/۵۸	۲۱/۱۸	۵/۹۲	۰/۰۰۰۰
$ProTax_t$	-۰/۲۲	۰/۰۴۳	-۵/۰۶۶	۰/۰۰۰۰
GDP_t	۰/۱۴	۰/۱۳۴	۱/۰۴۹	۰/۲۹۵
Pop_t	۷/۰۵۱	۱/۲۹۳	۵/۴۵۱	۰/۰۰۰۰
r_t	-۰/۸۴۰	۰/۲۸۲	-۲/۹۰۸	۰/۰۰۴۲
P_t	۱/۱۱	۰/۴۲۲	۲/۵۹	۰/۰۰۷۲
$DW=۱/۷۲$		$R^2=۰/۹۲$		

منبع: نتایج پژوهش

جدول (۴)- نتایج برآورد معادله دوم با استفاده از رویکرد سیستمی (3SLS)

متغیر	ضریب	انحراف معیار	آماره t-	احتمال
عرض از مبدأ	-۱۱/۷۸۱	۱۲/۷۸۶	-۰/۹۲۱	۰/۳۵۸۴
$ProTax_t$	۰/۵۹۵	۲/۳۸۱	۲/۴۷۵	۰/۰۲۲۱
H_t	۰/۸۷۱	۰/۴۸۹۹	۱/۸۰۰۵	۰/۰۸۰۰
Pop_t	۳/۵۰۷۷	۳/۵۲۹	۰/۹۹۳	۰/۳۲۲
$PInv_t$	۳/۳۸۹	۰/۱۴۲	۲/۷۳۲	۰/۰۰۷۱
Unr_t	۱۶/۵۱۸	۹/۶۳۹	۱/۷۱۳	۰/۰۸۸۷
$Edupop_t$	۱۳/۱۴۱	۴/۸۷۰	۲/۶۹۸	۰/۰۰۷۸
$Unempr_t$	-۱/۹۳۲	۱/۱۲۵	-۱/۷۲۹	۰/۰۶۴۷
$DW=۲/۰۰$		$R^2=۰/۹۷$		

[Downloaded from taxjournal.ir on 2026-11-15]

منبع: نتایج پژوهش

جدول (۵)- نتایج برآورد معادله سوم با استفاده از رویکرد سیستمی (3SLS)

متغیر	ضریب	انحراف معیار	آماره t-	احتمال
عرض از مبدأ	-۱۰/۲۶	۱۱/۵۶	-۰/۸۸	۰/۳۷۵۹
H_t	۲/۹۱	۰/۴۹۸	۵/۸۴۱	۰/۰۰۰۰
GDP_t	۰/۲۲۸	۱/۳۳۱	۱/۷۱۸	۰/۰۸۸۷
Unr_t	-۲/۹۱۷	۴/۲۷۲	۶/۵۲۳	۰/۰۰۰۰
R^2= ۰/۹۰ DW=۱/۳۵				

منبع: نتایج پژوهش

جدول (۶)-نتایج برآورد معادله چهارم با استفاده از رویکرد سیستمی (3SLS)

متغیر	ضریب	انحراف معیار	آماره t-	احتمال
عرض از مبدأ	۴/۴۰۸	۶/۰۰۴	۰/۷۳۴	۰/۴۶۴۱
$ProTax_t$	۰/۵۸۹	۰/۱۲۸	۴/۵۸۲	۰/۰۰۰۰
GDP_t	۰/۱۸۰	۰/۴۴۴	۰/۴۰۶	۰/۶۸۵
R^2= ۰/۹۴ DW=۱/۶۴				

منبع: نتایج پژوهش

۵-۲-آزمون ایستایی پسماندهای مدل

اعتبار سیستم معادلات همزمان برآورد شده، از اهمیت ویژه‌ای برخوردار است. برای بررسی اعتبار مدل و پرهیز از وجود رگرسیون کاذب، آزمون ایستایی پسماندهای (جزء خطاهای) هر یک از معادلات برآورد شده با استفاده از آزمون ریشه واحد دیکی فولر تعمیم‌یافته مورد آزمون قرار می‌گیرد. نتایج این آزمون در جدول (۷) آورده شده است.

[Downloaded from taxjournal.ir on 2026-11-15]

جدول (۷)- آزمون ایستایی اجزای خطای توابع برآورد شده

شرح	آماره دیکی-فولر	نقطه بحرانی	سطح معنی‌داری
۱ Resid (جزء خطای معادله اول)	۴/۲۱	۳/۶۵	٪۹۹
۲ Resid (جزء خطای معادله دوم)	۴/۶۹	۳/۶۴	٪۹۹
۳ Resid (جزء خطای معادله سوم)	۴/۰۸	۳/۶۴	٪۹۹
۴ Resid (جزء خطای معادله چهارم)	۴/۸۱	۳/۶۵	٪۹۹

منبع: نتایج پژوهش

نتایج حاصل از آزمون ایستایی اجزای خطای توابع برآورد شده حاکی از آن است که اجزای خطای الگوهای برآورده‌شده ایستا بوده و با ثبات بلندمدت است. این آزمون اعتبار بالای مدل برآورد شده را نشان می‌دهد.

۶- نتیجه‌گیری و توصیه‌های سیاستی

آنچه در این مطالعه مورد بررسی و ارزیابی قرار گرفت، بررسی همه جانبه اثرات مالیات بر نقل و انتقال املاک به‌عنوان یک مالیات محلی بر توسعه اقتصادی و شهری است. بر اساس تقسیم‌بندی سازمان امور مالیاتی کشور، استان‌های کشور برای جمع‌آوری و اعمال سیاست‌های مالیاتی به هفت منطقه اصلی تقسیم شده اند. استان تهران یکی از این مناطق می‌باشد. این استان طی سال‌های اخیر به دلیل موقعیت مرکز بودن و سایر شرایط اقتصادی و سیاسی مورد توجه افراد از نقاط مختلف کشور گردیده است، که این امر باعث افزایش ارزش املاک طی سال‌های اخیر شده است. از سوی دیگر در موضوع مالیات محلی، تأکید بر مالیاتی است که امکان بازدهی و وصولی بیشتری را برای یک منطقه به همراه دارد و می‌تواند در تأمین نیازهای آن منطقه به کار برده شود. لذا بر این اساس و موقعیت املاک در استان تهران، می‌توان مالیات بر نقل و انتقال املاک را به‌عنوان یکی از منابع مالیات محلی در استان تهران معرفی کرد. در این بررسی اثرات سایر متغیرها بر این منبع مالیات محلی و همچنین اثر آن بر سایر متغیرهای اصلی اقتصاد پرداخته شد. در این راستا و در این مطالعه، بررسی اثرات مالیات بر نقل و انتقال املاک در بهبود توسعه شهرنشینی

[Downloaded from taxjournal.ir on 2026-11-15]

و اثر سایر متغیرها بر این منبع مالیات محلی در استان تهران در چارچوب معادلات همزمان بررسی شد.

این اثرات متقابل با استفاده از روش حداقل مربعات سه مرحله‌ای (3SLS) و داده‌های فصلی ۱۳۸۴:۱ تا ۱۳۹۴:۴ مورد بررسی و تحلیل تجربی قرار گرفته است. بر اساس نتایج به‌دست آمده، مالیات بر نقل و انتقال املاک استان تهران، اثری مثبت و معنی‌دار بر روی توسعه شهری و اقتصادی منطقه دارد، به‌طوری که از یک سو بر روی مخارج عمرانی و سرمایه‌گذاری دولت در این استان و از سوی دیگر بر تولید ناخالص داخلی آن مؤثر است. این مالیات بر روی عرضه خانه‌های جدید اثری منفی دارد که این اثر منفی با اثر مثبت در سایر متغیرهای اقتصادی می‌تواند جبران گردد؛ در واقع چنین نتیجه می‌شود که آثار توزیعی این نوع مالیات بیشتر است و باعث رشد و توسعه اقتصادی و شهری منطقه‌ای می‌شود و از سوی دیگر عدالت اجتماعی نیز برقرار خواهد بود؛ چرا که طی این سال‌ها ارزش ملک در برخی مناطق تهران به شدت افزایش یافته است و این امر به نفع برخی از افراد، به خصوص افراد رانت‌جو و ذینفع شد. برقراری این نوع مالیات باعث انتقال این درآمد از افراد با سطح درآمدی بالا به افراد با سطح درآمدی پایین از طریق توسعه اقتصادی و شهری استان می‌شود.

به‌طور خلاصه، نتایج حاصل از برآورد مدل نشان می‌دهد مالیات بر نقل و انتقال املاک به‌عنوان یک مالیات محلی، موجب بهبود ۰/۵۹ درصدی وضعیت شهرنشینی در استان تهران می‌شود، درحالی که افزایش این نوع پایه مالیاتی باعث کاهش ۰/۲۲ درصدی توسعه شهرنشینی (عرضه خانه‌های جدید) می‌شود. از سوی دیگر، افزایش تولید ناخالص داخلی و همچنین نرخ شهرنشینی، افزایشی به ترتیب برابر با ۰/۲۲ و ۲/۹۱ درصدی درآمد مالیات بر دارایی در این استان را در پی دارد. بنابراین در جهت بهبود توسعه شهری می‌توان مالیات بر نقل و انتقال املاک را به‌عنوان یک نوع مالیات محلی برای استان تهران معرفی کرد و درآمدهای حاصل از این منبع درآمدی را تنها و صرفاً برای این استان مصرف کرد و در جهت توسعه و تأمین مالی مخارج سرمایه‌گذاری آن به‌کار برد. این موضوع می‌تواند به عنوان قدم ابتدایی در ارائه یک راهکار نوآورانه و خلاقانه در توسعه اهداف نظام مالیاتی ایران مورد استفاده قرار گیرد و روشی برای معرفی ابزار تمرکززدایی دولت مرکزی در تصمیم‌گیری‌های منطقه‌ای و دخالت دادن دولت‌های محلی و منطقه‌ای در مشارکت و توسعه منطقه‌ای‌شان باشد. این مطالعه تنها برای استان تهران صورت گرفت که برای مطالعات آتی می‌توان متناسب با شرایط اقتصادی و منطقه‌ای سایر مناطق مالیاتی کشور، پایه‌های مختلف مالیاتی را به‌عنوان مالیات محلی معرفی کرد و به بررسی اثرات آن بر سایر متغیرها پرداخت.

[Downloaded from taxjournal.ir on 2026-11-15]

فهرست منابع

۱. پژویان، جمشید (۱۳۸۵). بررسی توجیه‌پذیری مالیاتهای استانی در ایران و ارائه پیشنهادهایی جهت اصلاح سیستم مالیاتی ایران، طرح پژوهشی، سازمان امور مالیاتی کشور، تهران.

۲. پژویان، جمشید، درویشی، باقر (۱۳۸۹). اصلاحات ساختاری در نظام مالیاتی ایران، پژوهشنامه مالیات، دوره جدید، شماره هشتم، بهار و تابستان ۱۳۸۹.

۳. زنگنه‌شهرکی، سعید، حسینی، سید علی (۱۳۹۲). فصلنامه اقتصاد و مدیریت شهری، شماره دوم، بهار ۱۳۹۲.

۴. قبادی، نسرین (۱۳۹۱). چالش‌های تأمین مالی دولت‌های محلی و راهکارهای مقابله با آن (مطالعه موردی دولت‌های محلی در ایران)، مجله اقتصادی، دو ماهنامه بررسی مسائل و سیاست‌های اقتصادی، شماره ۱۲ و ۱۳، بهمن و اسفند ۱۳۹۱.

۵. نصر اصفهانی، رضا و همکاران (۱۳۸۳). مالیات بر املاک منبع مناسب برای تأمین مالی بخش عمومی شهری در ایران (مطالعه موردی شهرداری اصفهان).

۶. هادی زنور، بهروز(۱۳۸۷). مبانی نظری نظام درآمدی شهرداری‌ها، اولین همایش مالیه شهرداری، مشکلات و راهکارها.

۷. حسن‌زاده، علی، خسروشاهی، پرویز (۱۳۸۷). الگوی تأمین مالی کارآمد برای شهرداری‌های کلان شهرها (مطالعه موردی شهرداری تهران)، همایش مالیه شهرداری، مشکلات و راهکارها.

۸. زاهدی، کریم، دهقان، میثم (۱۳۸۹). مالیات بر ارزش زمین، روشی جهت تحقق درآمد پایدار شهری، مجموعه مقالات سومین همایش مالیه شهرداری، مشکلات و راهکارها، مرکز مطالعات تکنولوژی دانشگاه صنعتی شریف، تهران.

۹. قالیباف، محمدباقر (۱۳۸۷). حکومتهای محلی یا استراتژی توزیع فضایی قدرت سیاسی در ایران، تهران: انتشارات امیرکبیر.

۱۰. غراب، ناصرالدین (۱۳۸۸). بررسی عوامل اجتماعی و فرهنگی مؤثر بر عدم تمایل شهروندان به پرداخت عوارض، مجموعه مقالات دومین همایش مالیه شهرداری، مشکلات و چالش‌ها، شهرداری تهران.

۱۱. مرادسیف، اله، نادری، علیرضا، صادقی، منصور، رئیسی، محبت (۱۳۹۳). طراحی و تبیین نظام مدیریت مالیات محلی با رویکرد اسلامی (شهرداری تهران)، دو فصلنامه علمی- پژوهشی «مدیریت اسلامی»، سال ۲۲، شماره ۲، ص ۱۸۳-۱۵۱.

[Downloaded from taxjournal.ir on 2026-11-15]

۱۲. سیاف‌زاده، علیرضا، بدری‌فر، منصور (۱۳۸۷). ضرورت اصلاح نظام مدیریت توسعه شهری در کلان‌شهر تهران، فصلنامه علمی- پژوهشی «جغرافیایی سرزمین».

۱۳. رزمی، جعفر، رضایزدی، سارا، انوری، منا (۱۳۸۷). معرفی شاخص‌های ارزیابی و بررسی روند توسعه پایدار شهری در کلان‌شهر تهران، مجله فرآیند مدیریت و توسعه.

۱۴. موسوی، سید یحیی و همکاران (۱۳۹۴)، «الزامات و پیش‌نیازهای پیاده‌سازی نظام مالیات‌های محلی»، گزارش پژوهشی، معاونت پژوهش، برنامه‌ریزی و امور بین‌الملل، سازمان امور مالیاتی کشور.

۱۵. گزیده نتایج سرشماری عمومی نفوس و مسکن ۱۳۹۵، مرکز آمار ایران.

16. Baily, S. (1999). Local Government Economics: Principles and Practice, Macmillan.

17. Bentick, B. L. (1979). The Impact of Taxation and Valuation Practices on the Timing and Efficiency of Land Use, Journal of Political Economy, 87(4), 859-868.

18. Bimonte, S., Stabile, A. (2015). Local Taxation and Urban Development. Testing for the Side Effects of the Italian Property Tax, Ecological Economics, 120, 100–107.

19. Bird, R, M., Thomas T. (1997). User Charges for Public Services: Potentials and Problems, Canadian Tax Journal, 45(1), 25-86.

20. Bird, R. M. (2001). Setting the Stage: Municipal and Inter-governmental Finance in Freire, Mila and Richard Stern. The Challenge of Urban Government- Policies and Practices, The World Bank Institute, Washington D.C, 113-128.

21. Burge, G., Ihlanfeldt, K. (2006a). Impact Fees and Single Family Home Construction. J. Urban Econ. 60, 284–306.

22. Burge, G., Ihlanfeldt, K. (2006b). The Effects of Impact Fees on Multi-family Housing Construction. J. Reg. Sci. 46 (1), 5–23.

23. Charlot, S., Paty, S., Visalli, M. (2013). Assessing the Impact of Local Taxation on Property Prices: A Spatial Matching Contribution, Applied Economics, 2013,

[Downloaded from taxjournal.ir on 2026-11-15]

vol. 45, issue 9, pp. 1151-1166.

24. England, R.W., Qiang Zhao, M., Huang, J.C. (2013). Impacts of Property Taxation on Residential Real Estate Development. J. Hous. Econ. 22, 45–53.
25. Fjeldstad, Odd-Helge (2011). Inter -governmental Fiscal Relations in Developing Countries, Chr Michelsen Institute Development Studies and Human Rights.
26. Follain, J.R. (1979). The Price Elasticity of the Long-run Supply of New Housing Construction. Land Econ. 55 (2), 190–199.
27. Gonzalez, L.M., Mesa, Callejas, R.J. (2008). Improved Local Public Finance: The Case of the Municipality of Medellín, Cuadernos de Administración's, Vol.21, No.35, 327-351.
28. Green, R., Malpezzi, S., Mayo, S.K. (2005). Metropolitan-specific Estimates of the Price Elasticity of Supply of Housing, and their Sources. Am. Econ. Rev. 95 (2), 334–339.
29. Hayek, Friedrich (1945). The Use of Knowledge in Society, American Economic Review, http://www.wb.org.
30. Helms, L.J. (1985). The Effect of State and Local Taxes on Economic Growth: A Time Series, Cross -section Approach, The Review of Economics and Statistics, Vol. 67, No. 4, 574-582.
31. Kitchen H. M. and Slack, E. (2002). Special Study: New Finance Options for Municipal Governments. Canadaian Tax Journal, 51(6), 2215-2247.
32. Kitchen, H.M. (2004). Local Taxation in Selected Countries. A Comparative Examination.
33. Luthi, E., Schmidheiny, K. (2013). The Effect of Agglomeration Size on Local Taxes, Journal of Economic Geography, 14 (2), pp. 265-287.
34. Malpezzi, S., Mayo, S.K. (1997). Getting Housing Incentives Right: A Case Study of the Effects of Regulation, Taxes, and Subsidies on Housing Supply in Malaysia. Land Econ. 73 (3), 372–391.

[Downloaded from taxjournal.ir on 2026-11-15]

35. Marián,G., Peter,T. (2015). Significance of Local Taxes in Income Structure of Slovak Municipalities, Mediterranean Journal of Social Sciences MCSER Publishing, Rome-Italy, Vol 6 No 3.

36. Mathur, M. P. (2004). Reforming Property Tax in Patna Municipal Corporation: a Critical Analysis. India Infrastructure Report 2004, 134-139.

37. Musgrave, R. A. (1959). The Theory of Public Finance, McGraw-Hill: New York.

38. Muth, R.F. (1960). The Demand for Non-farm Housing. In: Harberger, A. (Ed.), the Demand for Durable Goods. Univ. of Chicago Press, Chicago.

39. Oates, W.E. (1999). An Essay on Fiscal Federalism", Journal of Economic Literature, vol. 37.

40. Olowu, D. (1984). Local Government and Urban Development in Nigeria, University of Ife.

41. Omar, Azfar, Satu Kähkönen & Patrick Meagher (2001). Conditions for Effective Decentralized Governance: A Synthesis of Research Findings, IRIS Center, University of Maryland.

42. Pasha, H.A., Aisha Ghaus, A.F. (1995). General Equilibrium Effects of Local Taxes, Journal of Urban Economics, 38, PP. 253-271.

43. Plassmann, F., Tideman, T.N. (2000). A Markov Chain Monte Carlo Analysis of the Effect of two-rate Property Taxes on Construction. J. Urban Econ. 47, 216–247.

44. Poterba, J.M. (1984). Tax Subsidies to Owner Occupied Housing: An Asset Market Approach. Q. J. Econ. 99, 729–752.

45. Ruhling, M. (2005). Institutional Constraints on Property Tax and Semi-autonomous Municipal Tax Agencies in Peru, World Bank Urban Research Symposium.

46. Sanogo, T., Brun, J. (2016). The Effect of Central Grants on Local Tax and Non-tax Revenue Mobilization in a Conflict Setting: Evidence from Côte d'Ivoire,

[Downloaded from taxjournal.ir on 2026-11-15]

ICTD Working Paper 52.

47. Sphan, P. B. (1995). Local Taxation: Principles and Scope, in Jayanta Roy (ed.), Macroeconomic Management and Fiscal Decentralization. EDI Seminar Series, the World Bank, Washington D.C., 221-232.

48. United Nattions Human Settlements Programme (2009). Guide to Municipal Finance, Nairobi: UN- HABITAT.

49. Youngman, J.M.; J.H. Malme (1994). An International Survey of Taxes on Land and Buildings, (The Netherlands, Kluwer Law and Taxation Publishers).

[Downloaded from taxjournal.ir on 2026-11-15]