# پایه مالیاتی REIT ها، مالیاتی نوین در بازارهای مسکن و سرمایه

**حسن بان**[1]

تاریخ دریافت : ۸۸/۹/۱ تاریخ پذیرش : ۸۸/۱۰/۸

## چکیده:

چند سالی است که بسیاری از کشورها بر نقش منحصر به فرد و استثنایی **مالیات** بـه عنـوان یگانـه ابزار جهانی در «به صرفه کردن» «سرمایه گذاری در بازار مسکن از طریق بازار سرمایه» توسـط **محمل** (*Vehicle*) سرمایه گذاری REIT، پی برده اند و یکی پس از دیگری، بازارهای REIT خود را راه اندازی می کنند.

با به کارگیری نهاد مالی نوین REIT (یـا بـه بیـانی دیگـر، بکـارگیری فـن آوری نـوین REIT در بازارهای ایران) با تمام ویژگی های مالی و مالیاتی آن، می توان با ساماندهی پایه های مالیـاتی در بـازار مسکن و اخذ مالیات از معاملات اوراق بهادار آنها در بازار سرمایه دست یافت، و همچنین توسط استاندارد سازی فرآیند ها و نظارت ها در هر دو بازار سرمایه و مسکن، شاهد بهبود کارکرد نظام مالیاتی را در حوزه بازار سرمایه و مسکن باشیم. نقش حیاتی مالیات در بهبود فضای کسب و کار سـرمایه گـذاری سـالم در بازار مسکن توسط بازار سرمایه و از طریق نهاد مالی REIT که منجر به کاهش درجـه ریسـک سـرمایه گذاری در بازار سرمایه و بورس تهران خواهد شد غیر قابل انکار می باشد.

هدف از این مقاله این است که با معرفی نهاد مالی REIT، نتایج بررسی های یک پژوهش تطبیقـی ـ میدانی در حوزه «سرمایه گذاری در بازار مسکن از طریق بازار سرمایه» با تمرکز بـر «مزایـا و فرصـت های مالیاتی در ایران»، تشریح گردد.

## واژه های کلیدی:

«مالیات بر REIT ها»، «مالیات بر درآمد» «مالیات بر سود تقسیمی»، «مالیات بر سود سرمایه ای»، «صندوق های هیئت أمنایی سرمایه گذاری در زمـین و سـاختمان (REITs)»، «بـازار مسـکن، زمـین و ساختمان»، «بازار سرمایه»

---

[1]- کارشناس ارشد مدیریت مالی

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

**مقدمه :**

دراقتصادمالی(Financial Economic) معمولارابطه‌ای مستقیم میان بازدهی و ریسک وجود دارد. این بدان معنااست که بازدهی بالاباپذیرش ریسک بالا همراه است، ولی بازار زمین ومسکن گزاره فوق را نفی کرده است وریسک پایین سرمایه‌گذارید راین بخش، بازدهی بالایی رانیزباخودبه همراه دارد.

راهکاری که تا کنون در ایران به آن پرداخته نشده یا کمتر پرداخته است ـ و این پایان نامه مصداق و باب گشایشی است بر آن ـ ارتباط برقرار کردن بین بازار مسکن و بازار سرمایه توسط یک نهاد واسط می باشد، بگونه ای که با «افزایشجذابیتبازارسرمایه نسبتبهبخش زمینومسکن» با عواملی همچون معافیت مالیاتی و غیره، در شرایط تورمی، خروج نقدینگی از بازار سرمایه به سمت بازار مسکن، با تجزیه و تحلیل هزینه ـ منفعت[1] توجیهی نداشته باشد و در همان بازار سرمایه بتوان در زمین و ساختمان سرمایه گذاری کرد و از مزایای آن منتفع شد به گونه ای که بتوان با سرمایه گذاری غیر مستقیم همچون بازار زمینومسکنبا ریسک کم بازدهی بالایی را ایجاد نمود.

یکی از دلائلی که REITها از مالیات معاف هستند این است که این فرصت برای آحاد سرمایه گذاران خرد که نقدینگی جامعه در دست آنان است یک کاسه شده و با مزیت معافیت مالیاتی و سود تقسیمی شیرین مجددا در بازار مسکن سرمایه گذاری شود، بدون آنکه موجب افزایش نقدینگی (ناشی از تزریق پول به جامعه توسط سیاست های پولی) و افزایش تورم شود.

مالیات شمشیر دو لبه ایست که حتی وقتی از غلاف هم درنیاید، اثر پیشگیرانه ای خود را خواهد داشت. چنین حکمی بر مالیات در بازار مسکن، صادق است، شمشیر دو لبه ای برای تشویق به سرمایه گذاری مولد، و و برای اجتناب از سرمایه گذاری مخرب. بحران های مسکن در ایران چه در حالتی که در سال ۱۳۸۵ دچار افزایش قیمت حبابی بود و چه در شرایطی که امروز در سال ۱۳۸۸ با رکود مواجه شده است عمدتا در حوزه مجازی اقتصاد یعنی بخش پولی و مالی اتفاق افتاده است تا در بخش مسکن که مربوط به بخش واقعی اقتصاد است. بوسیله پایه مالیاتی (شمشیر مالیات) بر REIT ها، می توان حوزه مجازی اقتصاد (بازار سرمایه) را برای مدیریت نوسانات و تعدیل در حوزه واقعی اقتصاد ( در اینجا: بازار مسکن) به بلوغ رساند.

[1]Cost-Benefit Analysis (CBA)

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

## اهمیت و اهداف اساسی پژوهش:

از مهمترین اهداف انجام این پایان نامه؛ کـه بخـش بررسـی هـای مالیـاتی آن در ایـن مقالـه ارائـه گردیدهاست، می توان بـه مـوارد زیـر اشـاره نمـود:۱. شـناخت جایگـاه REIT هـا در بازارهـای مـالی، ۲. ضرورت طبیعی پیدایش این صندوق ها (یا شرکت ها)، ۳. زیرساخت ها و بسترهای ایجـاد (قـوانین و مقررات مالیاتی و غیره) چه بوده است؟، ۴. ایجاد زمینه برای تاسیس نهاد مالی REIT با رویکرد علمی و عملی در بازار مسکن ایران با توجه به SWOT و ... و اینکه عملکرد این صندوق ها در حال حاضر چـه تأثیری در رشد بخش املاک و مستغلات و اشتغال و سایر متغییرهای کلان اقتصادی دارد؟

## پیشینه پژوهش:

تا زمان انجام این پژوهش، تحقیقی مشابه این پژوهش با تمرکز بر ویژگی هـای علمـی و کـاربردی خاص REIT ها، در ایران انجام نشده است، عمده تحقیقات مالی در بخش مسکن معطـوف بـه شـرکت های سرمایه گذاری بوده است. همزمان با این پژوهش، یک بررسـی حقـوقی مربـوط بـه REIT هـا در مقطع دکتری حقوق دانشگاه آزاد، واحد علوم و تحقیقات انجام گرفته است.

به برخی از سایر پژوهش های مرتبط با REIT ها و مباحث مالیاتی آنان، می تـوان بـه جـدول زیـر رجوع نمود.

| ردیف | نام پژوهش | پژوهشگر | دانشگاه | سال |
|---|---|---|---|---|
| ۱ | real estate investment trusts: an analysis of the investment vehicle and income tax implications | Jason Meretsky | **دانشکده حقوق دانشگاه تورنتو** | **مجله بررسی های حقوقی شماره ۵۳** |
| ۲ | Dividend taxes and share prices: evidence from Real Estate Investment Trusts | 1. William M. Gentry 2. Deen Kemsley 3.Christopher J. Mayer | *(ColumbiaBusinessSchool andYaleSchool of Management) (The WhartonSchool)* | 2001 |
| ۳ | **شناسایی عوامل مؤثر بر افزایش بهره وری نظام مالیاتی بر درآمد املاک و مستغلات از دیدگاه مأمورین مالیاتی** | **کیارزم، شهرام** | **کارشناسی ارشد دانشگاه تهران** | **بهمن ۱۳۸۷** |
| ۴ | **بررسی اقتصادی شیوه های تقویت مسکن استیجاری از سوی سرمایه گذاران بخش خصوصی در شهرهای بزرگ، (از طریق ابزارهای حمایتی دولت)** | **عالی نژاد، احمد** | **دانشکده اقتصاد، دانشگاه علامه طباطبائی (ره) ارشد** | **دی ماه ۱۳۷۴** |

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

## روش پژوهش:

عوامل مختلفی درتوسعه نهاد وبازار REITها در ایـران مـوثر مـی باشـند، ازجملـه تسـهیل فرآینـد انتشاراوراق بهادار آنها، اتخاذ رویه مناسب قیمـت گـذاری، افـزایش قـدرت نقـد شـوندگی دربازارثانویـه واستحکام قوانین ومقررات و مهمتر از همه قوانین و مزیت های مالیاتی. این عوامل باچارچوبهای حقوقی وشرعی وزیرساختهای حمایتی مالی متشکلات سیسـتمهای تسـویه واطلاعـات بـازار؛ تقویـت وتحکـیم خواهند شد. در ر استای پاسخگویی به پرسش های این پایان نامه، سعی شده است تا «عناصر بنیادین در راه اندازی اثربخش REIT در ایران» شناسایی گردند. این پنج فرضیه فرعی (عناصر بنیادین) عبارتند از: ۱. «عنصر تضمین، بر امکان پذیری تأسیس اثر بخش REIT در ایران مؤثر است.»، ۲. «عنصر معافیـت مالیاتی، بر امکان پذیری تأسیس اثر بخش REIT در ایران مـؤثر اسـت.»، ۳. «عنصـر روانـی مبـادلات *Unit* ها، بر امکان پذیری تأسیس اثر بخش REIT در ایران مؤثر است.»، ۴. «عنصـر سـاختارهای زیـر بنایی، بر امکان پذیری تأسیس اثر بخش REIT در ایران مؤثر است.» و ۵. «عنصر عرضه بازار مسـکن، بر امکان پذیری تأسیس اثر بخش REIT در ایران مؤثر است.»

با توجه به (۱) هدف پژوهش: نوع این پژوهش؛ توصیفی (*Descriptive*) است،
با توجه به (۲) فرآیند پژوهش: نوع این پژوهش؛ کیفی (*Qualitative*) و پژوهش پیمایشی است،
با توجه به (۳) منطق پژوهش : نوع این پژوهش؛ قیاسی (*Inductive*) است،
با توجه به (۴) نتیجه پژوهش: نوع این پژوهش؛ کاربردی (*Applied*) است.

عمده ترین روش شناخت و تجزیه و تحلیل در این مرحله عبارتست از:

۱. مراجعه به کارشناسان و خبرگان مالی و حقوقی کشور به منظـور شناسـایی و دسـته بنـدی محدودیتها و کاستی های موجود جهت طراحی بازار REIT
۲. تجزیه و تحلیل مقایسه ای فیمابین بازار سـرمایه کشـور و نظـام بـازار REIT کشـورهای تحت بررسی بمنظور انتخاب الگوی مناسب و نزدیک به شرایط ایران
۳. تکنیک دلفی و کسب نظرات متخصصین بمنظور انتخاب الگوی کلان بازار REIT کشور و شناخت عوامل بنیادی مؤثر بر راه اندازی اثربخش REIT در ایران
۴. روش قیاسی (از کل به جزء) حرکت Top-Down بمنظور طراحی ساختار بازار REIT در قالب بازار سرمایه ایران ـ به همراه کسب نظرات خبرگان بمنظور طراحی و الگوبرداری بازار REIT

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

۵. بهره گیری از نظرات مقامات اجرایی و سیاستگزاران نظام مالی کشور بمنظور تأیید اولیه الگوی بازار REIT ایران

## بازار مسکن، ویژگی‌های زمین و ساختمان و تفاوت آن با سایر دارایی‌ها [۱]

مسکن به عنوان یک کالای بادوام وپرهزینه، ازتنوع جایگزینی زیادی برخوردارنیست (اموال غیر منقول: Immovable Property). همچنین مسکن فقط برای رفع نیازی مصرفی نیست بلکه کالایی سرمایه‌ای هم است ودرحقیقت نوعی پساندازبه شمارمیآید. بخصوص هنگام تورم ورشد قیمت ها، احداث یاخرید مسکن تدبیری موثربرای تثبیت دارایی است ویک نوع سرمایه گذاری مطمئن برای خانوارها ـ و حتی اشخاص حقوقی، بخصوص صندوق های بازنشستگی ـ به حساب می‌آید.

## تفاوت‌های سرمایه گذاری در بازار سهام و بازار مسکن[۲]:

«سرمایه گذاری» به زبان ساده عبارت است از خرید یک دارایی به امید (۱) کسب درآمد یا (۲) افزایش قیمت در آینده و (۳) یا ترکیبی از این دو انتفاع. از دیدگاه اقتصادی، «سرمایه گذاری» عبارت است از خرید یک کالای غیر مصرفی که برای ایجاد درآمد یا ایجاد ثروت به کار می رود. (همچون: ساخت یک کارخانه تولیدی یا ادامه تحصیل) از دیدگاه مالی؛ «سرمایه گذاری» عبارت است از خرید داراییهای مالی به منظور کسب درآمد و فروش در آینده با قیمت بالاتر. (همچون: خرید اوراق بهادار زمین و ساختمان)

سرمایه گذاری عموما به دو شکل فیزیکی[۳] و مالی است. «سرمایه گذاری مالی» عبارت از سرمایه گذاری در انواع اوراق بهادار، قراردادهای مبتنی بر اوراق بهادار و محصولات ارائه شده از سوی موسسات

---

[۱] برگرفته (با تغییر و تخلص) از:

الف) مجله «مستغلات» شماره بیست و پنجم، شهریور۱۳۸٦، مترجم: گروه مترجمان میثاق مدیران

ب) امید «درسودوزیانبحرانمسکن» ، ۱۵ تیر ۱۳۸۷، سایت آفتاب

ج) " بررسیمنافعکاهشقیمتزمینومسکندراقتصادکشور"، ٦ آذر ۱۳۸۷، سایت آفتاب، به نقل از خبرگزاری ایسنا

[۲] برگرفته از (با تغییر و تخلص):

الف) تورنتون، مارک، مترجم: محمدرضا فرهادی‌پور، عطیه همدانی «اقتصاد حباب‌های بازار مسکن»، ۸ آبان ۱۳۸۷ ، روزنامه دنیای اقتصاد

ب) دوانی، غلامحسین،" دارائیهایمالی"، ٤ دی ۱۳۸۷، سایت آفتاب، به نقل از وبلاگ دانش مالی

[3] Tangible Assets

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

مالی نظیر بانکها است . از جمله تفاوت های بازار مسکن (بازار دارایی های محسوس و واقعی) و بازار سهام (بازار دارایی های نامحسوس و کاغذی) می توان به موارد زیر اشاره کرد:

۱) برخلاف بازار سهام، خریدوفروش در بازار مسکن باعث تحمیل "هزینه‌های مبادله" پایه می‌شود و هنگامی که اکثر مسکن‌ها فروخته شدند، فروشنده باید از لحاظ فیزیکی تغییر مکان دهد. چنین عملی اغلب مستلزم هزینه‌های روانی و مالی مهمی است و همین امر مانعی آشکار برای تحریک حباب قیمتی از طریق سفته‌بازی در مسکن است. بنابراین، گردش مالی بازار سهام در سال بیش از حدود ۱۰ برابر گردش مالی مالکیت مسکن در سال است.

۲) فرصت‌های آربیتراژ در بازارهای مسکن محدودتر از بازارهای اوراق بهادار است. چرا که خانه‌ها در مناطق مختلف ویژگی‌های بسیار متفاوتی دارند که باعث می‌شود تا جانشین هم نباشند. و بازار ملی مسکن به عنوان مجموعه‌ای از بازارهای مسکن کوچک محلی درک می‌شود. حتی اگر یک حباب در بازار محلی رو به گسترش باشد، لزوما استنباط‌هایی برای ظهور حباب در سطح ملی و به شکل عمومی وجود ندارد.

۳) بازار مسکن در مقایسه با بازار سهام ـ بازاری که می‌تواند تغییرات در ارزش را در طول یک دوره یک روزه بازار پردازش کند ـ کند تر بوده و دورانی بلندمدت را برای برگشت به تعادل می طلبد.

**ارتباط بازار مالی (پول و سرمایه) با بازار مسکن**[1]

فعالان بازر مسکن جهت تأمین مالی و تجهیز منابع پروژه های خود از بازارهای مالی استفاده می نمایند. بازارهای مالی شامل بازار سرمایه و بازار پول است. در ۴۰ سال گذشته تاریخ سرمایه گذاری در بازار مسکن، «بازار پول» یکه تاز عرصه تأمین مالی بوده است. شاید به این دلیل که هر دو بازار سرمایه و بازار پول تحت مدیریت بانک مرکزی اداره و نظارت می شده اند. در حالیکه از سال ۱۳۸۵ که عملا مدیریت کلان بازار سرمایه به وزارت اقتصاد محول گردید، فرصتی بدست آمده است تا بتوان نقش بازار سرمایه را شفاف تر و اثربخش تر نمود.

---

[1] برگرفته (با تغییر و تخلص) از:

الف) نامداری، محسن "بررسی و امکان سنجی ایجاد مؤسسات امین در بازار سرمایه ایران، با توجه به موازین فقه شیعی"، دانشگاه امام صادق(ع)، پایان نامه کارشناسی ارشد، رشته مدیریت، گرایش مالی، تابستان ۱۳۸۵

ب) " وام‌های‌میان‌مدت‌به‌عنوان‌ابزاری‌برای‌تأمین‌مالی"، سایت آفتاب

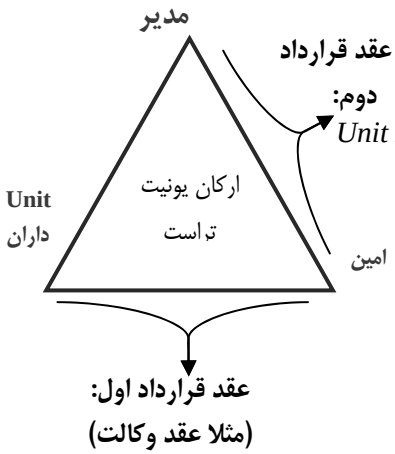
[ Downloaded from taxjournal.ir on 2026-11-17 ]

از سویی سرمایه گذاری در بازار مسکن، ممکن است به صورت مستقیم یا غیر مستقیم باشد. مثلا خرید و تصاحب ملک یک سرمایه‌گذاری مستقیم است و خرید سهام با پشتوانه رهن یا سهام شرکتی که داریی اصلی‌اش املاک و مستغلات باشد (همچون REIT ها و شرکت های سرمایه گذاری مسکن) نوعی سرمایه‌گذاری غیر مستقیم در زمین و ساختمان (املاک و مستغلات) است.

## تبدیل به اوراق بهادار کردن

### REITچیست؟

به ساده ترین تعبیر، آنها شرکت های املاک و مستغلاتی هستند که سهام عادیبه مردم ارائه می دهد. در این روش سهام REIT مشابه سایر سهامی است که مالکیت را در یک کسب و کار عملیاتی نشان می دهد، اما یک REIT دو ویژگی منحصر به فرد دارد. اول اینکه کسب و کار آن، مدیریت گروهی از دارایی هایی است که تولید درآمد (مثلا از راه اجاره) می کنند و دیگر اینکه باید بیشتر سودش را به عنوان سود پرداختنی توزیع کند. خصوصیت اصلی REIT ها به عنوان نوعی تراست، جدایی «اختیار قانونی دارایی ها» از «حق منفعت بردن از آنها» و در عین حال پخش کردن مالکیت به قسمت های مختلف می باشد.




ارکان REITها:

۱. یکه داران (صاحبان واحد های سرمایه گذاری)*Unit Holder*
۲. امین *Trustee*
۳. مدیر Fund Manager

یکی از ویژگی های مهم REIT ها، سادگی فهم ارتباط بین ارکان آنها می باشد.

## ویژگی های REIT ها

برای اینکه (در امریکا و تقریبا سایر نقاط جهان) به عنوان یک REIT محسوب گردیم، یک نهاد (شخص مستقل) می بایست تعدادی از الزامات سازمانی، عملیاتی، تقسیم سود و تطبیقی را محرز نماید. وقتی که REIT این الزامات را برآورده نمود، این حق را خواهد یافت که از عایدی مشمول مالیات اش،

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

پرداخت سود سهمی را کسر نماید، بطوری که اگر یک REIT ۱۰۰٪ از دارایی مشمول مالیات اش را تقسیم نماید، هیچ الزامی به دولت فدرال، مبنی بر پرداخت مالیات بر درآمد ندارد.

**چهار شرط اصلی، به عنوان شروط ناظر بر REIT ها عبارتند از:**

1. **شروط سازمانی،**
2. **شروط اجرایی،**
3. **شروط توزیع سود،**
4. **شروط تطابق [با دستورالعمل ها و استانداردها][1]**

با اینکه REIT ها در کشورهای مختلف با قوانین مختلفی اداره می شوند ولی ساختار و مشخصه های آنها بسیار مشابه یکدیگر است.

اولا هدف مشترکشان این است که بوسیله مالکیت مستقیم در دارایی ها، عایدی دریافتی را دوباره احیا نمایند. REIT ها برای «درآمد ناشی از اجاره بها» و «سود سرمایه»؛ مالیات نمی پردازند. اما سرمایه گذاران تحت پوشش صندوق، به اندازه نرخ سود حاشیه ای[2] ضربدر درآمد تقسیمی و افزایش قیمت یونیت؛ مشمول مالیات (معامله) می شوند.

ثانیا قاعده مندی و تنظیمات در توزیع درآمد:بیشتر REIT ها در جهان قانونا متعهد هستند که هر سال حداقل ۷۵٪ درآمد مشمول مالیات شان را بین سرمایه گذاران تقسیم نمایند.

ثالثا قابلیت پذیرش در بورس اوراق بهادار را دارند، هرچند که اجباری برای عضویت REIT ها در بورس وجود ندارد. اما واضح است که این مزیتی برای سرمایه گذاران ـ بخصوص اشخاص حقیقی ـ محسوب میشود که یونیت های آنها ـ و همچنین سهام REIT آنها ـ بتواند در یک بورس رسمی مورد داد و ستد قرار گیرد.

در امریکا برای اینکه یک نهاد یا بنگاه به عنوان REIT شناخته شود، می بایست مطابق اصول اساسی[3] خاصی که به عنوان «کد درآمدهای داخلی[4]» معروف است، حداقل برای یک سال فعالیت کند و پس از اخذ مجوز، نیز به همین ترتیب ادامه فعالیت دهد. این اصول عبارتند از:

---

[1] Compliance
[2] Marginal Rate
[3] Ground Rules
[4] The Internal Revenue Code

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

حداقل ۷۵٪ از سرمایه گذاری در دارایی های قابل فروش اش، زمین و ساختمان باشند.

حداقل ۷۵٪ از درآمد ناخالص اش را از اجاره دارایی های واقعی یا بهره رهن دادن دارایی های واقعی بدست آورد.

حداقل ۹۰٪ از درآمد مشمول مالیاتش را به شکل سود توزیعی، بطور سالانه بین سهام داران[1] اش تقسیم نماید.. به مابقی سود تقسیم نشده REIT همچون درآمد سایر شرکت ها، مالیات تعلق می گیرد.

از منظر IRS (اداره درآمد داخلی دولت امریکا، مسئول جمع آوری مالیات و ایجاد قوانین و رویه های مالیاتی) یک شرکت املاک و مستغلات، وقتی REIT محسوب می شود که بپذیرد که حداقل ۹۰٪ سود قبل از مالیاتش را بین Unit داران تقسیم نماید و همچنین سود فوق العاده را تأمین نماید (اما IRS الزام و تاکید کمی بر این بند اخیر دارد)با این تصور از جایگاه REIT، از مالیات بر درآمد معاف خواهد بود.

برای REIT محسوب شدن، شرکت می بایست «گزینش REIT»[2] انجام دهد. در امریکا، گزینش REIT با اجرای خوداظهاری مالیات بر درآمدها[3] مطابق «برگه شماره ۱۱۲۰»[4] انجام می شود. از آنجایی که نیازی نیست این برگه تا پیش از پانزدهم ماه سوم هر سال پس از پایان سال مالیاتی REIT، ارائه شوند، REIT ها این گزینش را تا پس از پایان سال اول دریافت مجوز REIT از سازمان، به تعویق می اندازند. با این حال؛ اگر مایل بودند که در آن سال به عنوان REIT محسوب گردند، می بایست در همان سال اول آزمون های مختلف REIT دیگری را اجابت نمایند، (به استثنای هر کدام از آزمون های ۱۰۰ سهامدار و ۵/۵۰، که می بایست در ابتدای سال دوم مشمول مالیات شدن REIT، احصاء گردند.) علاوه بر اینها، REIT می بایست سالانه، جزئیات ثبت شده‌ی مورد تقاضای سهامدارانش مبنی بر «منافع مالکیت سهام» را پست نماید. به REIT هایی که بر مبنای اصول زمان بندی؛ این نامه های را پست نکنند، جریمه های نقدی سنگینی تعلق می گیرد.

[1] Shareholders (Unit-Holders In Trusts And Funds)
[2] REIT Election
[3] An Income Tax Return
[4] Form 1120-REIT

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

## تأثیرعملکرد REITها در رشد بخش زمین و ساختمان و بر متغییرهای کـلان اقتصادی

نکته مهـم اینکـه درمحاسبهٔدرآمدناخالصـداخلی(GDP) ورشداقتصادی،افزایشویاکاهشـقیمتزمین (P) ـــــبهعنواننهادهٔاصلیتولیدمسکن ـدرنظرگرفتهنمی‌شـــود.بنابراینکاهشقیمتمســـکندرنوعخود، تأثیربرکاهشرشداقتصادیازاینمنظرنخواهدداشت؛بلکهآنچیزیکهدررشداقتصادیتأثیرگذاراست،کاهشیاافزایشـح جمتولیدمسکن(Q)است.

لذا REIT ها حتی با فرض اینکه به دنبال افزایش قیمت مسکن و به تبع آن افزایش اجاره بهـا مـی باشند، و مستقیما محرک تقاضا ـ ی کلان و نه خرد و پراکنـده ـ هسـتند ونـه محـرک عرضـه، ولـی از آنجایی که با تحریک انبوه سازان به ساخت انبوه مسکن برای دستیابی سریع آنان به وجـه نقـد، موجـب افزایش تعداد ساختمان و مسکن می شوند، بر روی درآمدناخالصداخلی(GDP) ورشداقتصادی اثر مثبت و فزاینده ای دارند.

## تجزیه و تحلیل مقایسه ای بازارهای REIT

بسیاری از کشورها در سالهای اخیر مزیت REIT ها را برای بازار سرمایه و برای کل اقتصاد دریافتـه اند و یکی پس از دیگری در راه اندازی آنها و اصلاح قوانین و فرآینـدها و دسـتورالعمل هـای بازارهـای سرمایه و مسکن خود از هم پیش می گیرند.

در تمامی کشورها از یک سیستم مالیاتی متنوع و متوازن در بـازار مسـکن اسـتفاده مـی نماینـد کـه مشمول جریمه و تشویق می باشد، و فقط برخی از انواع مالیات ها گرته برداری نمی کنند. مثلا در عـین حال که مالیات بر معاملات دوم و سوم واحدهای مسکونی را وضع می نمایند، در برخی کشـورها جهـت ایجاد فضای سرمایه گذاری در بازار زمین و ساختمان REITها را معاف از مالیات می کنند و بجای آن از مالیات بر معاملات Unit های آنان (که گاه تا چند برابر ارزش سرمایه املاک بالغ می شود) منتفـع مـی شوند.

در بیشتر کشورها، صندوق های بازنشستگی و نهاد های معاف از مالیات (همچون خیریه هـا) بجـای سرمایه گذاری مستقیم در بازار مسکن توسط تشکیل شرکت های سـرمایه گـذاری مسـکن (و مشـمول مالیات شدن آنها) از مزایای REIT ها منتفع می شوند.

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

در فرانسه با اعمال مالیاتی تحت عنوان (*Exit Tax*) شرکت های سرمایه گذاری ساختمان را تشویق به تبدیل و تغییر اساسنامه و شخصیت حقوقی به REIT می کنند.

در انگلستان حتی با وجود بحران جهانی ناشی از مسکن، قوانین در سال ۲۰۰۵ اصلاح شد وREIT ها در سال ۲۰۰۷ پا به عرصه گذاشتند، و بسیار موفق عمل کردند.

در استرالیا هیچ گاه REIT برای ساختمان های مسکونی تشکیل نشد و بازار سرمایه سعی کرد از مزایای REIT ها بدون اینکه ریسک های بازار مسکن را به خود منتقل نماید، نهایت استفاده را ببرد.

در استرالیا سرمایه گذاری های بین المللی به حدی رشد یافت که در شرف تغییر نام LPT به REIT می باشند.

REIT های هنگ کنگ که کمترین ضربه را از بحران مالی دریافت داشتند، بر اجاره پارکینگ در مراکز شهری اشتغال داشته اند و این همبستگی کم آنها با سایر صنایع باعث شد از بحران اعتباری سال ۲۰۰۷ آسیب نبینند.

در مالزی برای جلوگیری از فوت وقت در تصویب قانون REIT ها، از سال ۲۰۰۵ در قوانین بودجه معافیت مالیاتی REIT های تحت نظارت سازمان بورس را تصویب می کردند و طی چهار مرحله از سال ۲۰۰۵ تا ۲۰۰۷ با اصلاح قوانین و نهایی کردن آن پرداختند. اولین REIT های آنان با الگو برداری از استرالیا در سال ۱۹۹۱ افتتاح شد.

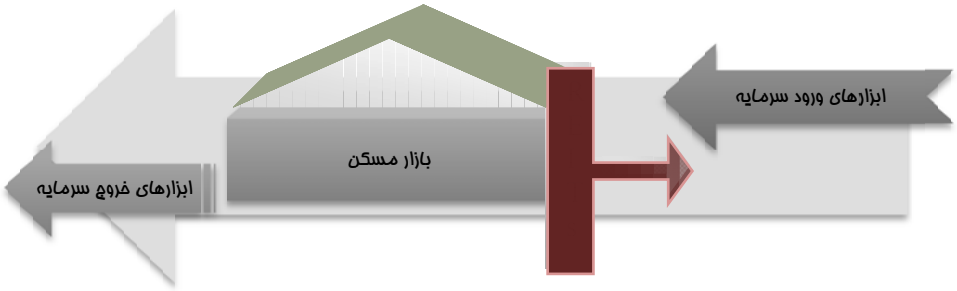
در امارات متحده عربی با توجه به برنامه ریزی های فشرده آنان در ساختمان سازی، ازUPREIT ها به نحو مطلوبی استفاده کردند.

## تجزیه و تحلیل تورم و پوشش آن توسط REIT

REIT ها یکی از ابزارهایی هستند که از **خروج ناگهانی** سرمایه از بازار سرمایه ـ که موجب بی نظمی در اقتصاد می شود ـ جلوگیری می کنند. در مقام تشبیه، REIT ها همچون یک «بند» (و نه یک سد) در مسیر رودخانه ای قرار دارند که سرچشمه آن بازار سرمایه و مقصد آن دریاچه فصلی بازار مسکن است که پس از پایان بارندگی ها و دوران رونق به مرداب و سپس بیابان بی آب و علفی تبدیل خواهد شد. این «بند» ها در مواقعی که باران های فصلی می بارد و رودخانه طغیان می کند، حرکت و جریان سرمایه به سمت بازار مسکن را تعدیل می کنند، به عبارتی از حرکت های گله ای به سمت بازار مسکن و فرار از بازار سرمایه جلوگیری می کنند. چراکه با وجود سرمایه گذاری REIT ها در بازار مسکن، دیگر

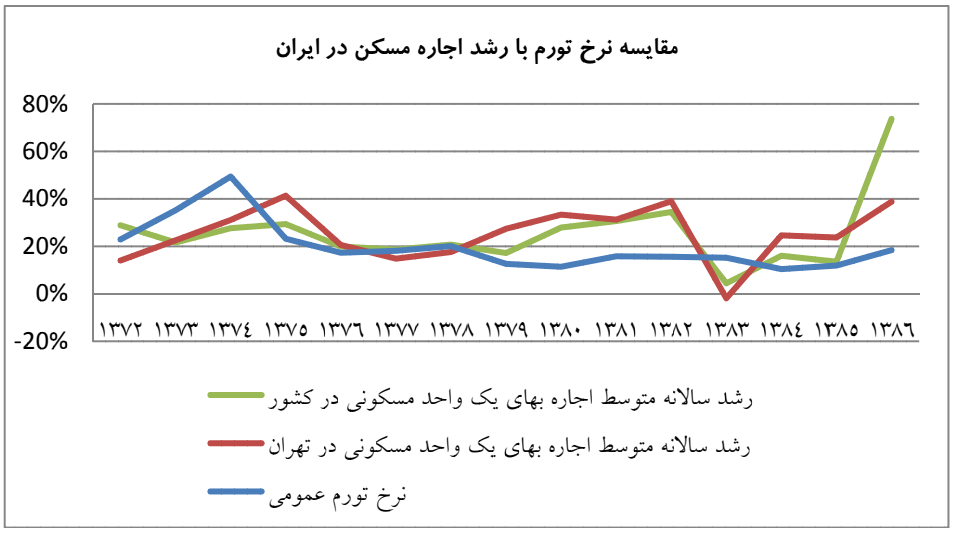
[ Downloaded from taxjournal.ir on 2026-11-17 ]

دلیلی برای خروج سرمایه از بازار سرمایه به سمت بازار مسکن وجود نخواهد داشت، با اگر دلیلی هم باقی بماند، این حرکت معقولانه، و نه بصورت گله ای خواهد بود. از سویی REIT ها سرمایه ای که **بطور مستقیم** در بازار مسکن سرمایه گذاری شده است را خارج کرده و مجددا **بطور غیر مستقیم** و از طریق بازار سرمایه ای منظم و نقد، در صنعت مسکن و ساختمان وارد می کنند.



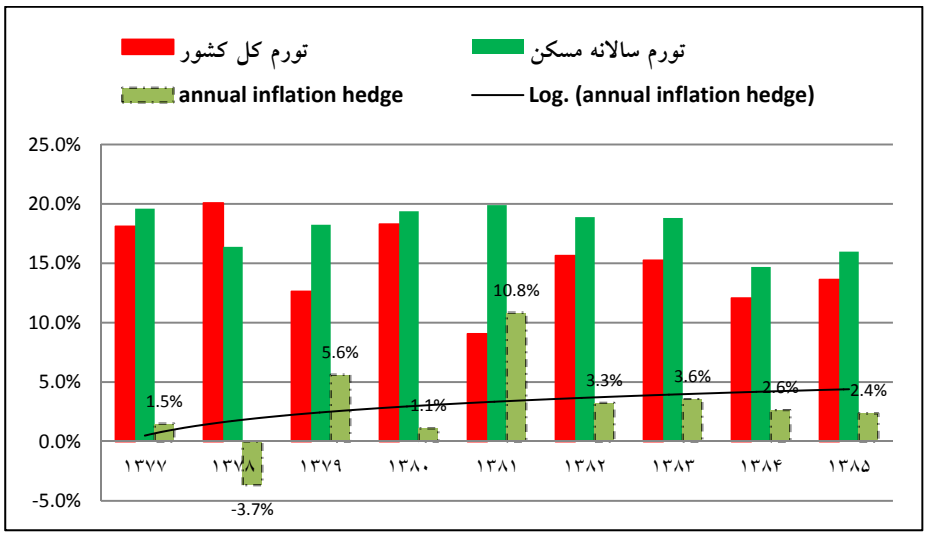

**شکل شماره ۱ـ۵) ابزارهای مالی و نقش آنها در حرکت سرمایه از و به بازار مسکن**

در تجزیه و تحلیل و مقایسه تورم مسکن، با تورم کل جامعه، که بزرگترین دلیل در تبدیل به اوراق بهادار کردن زمین و ساختمان در جامعه است، نمودارهای زیر را تحلیل می نمائیم:

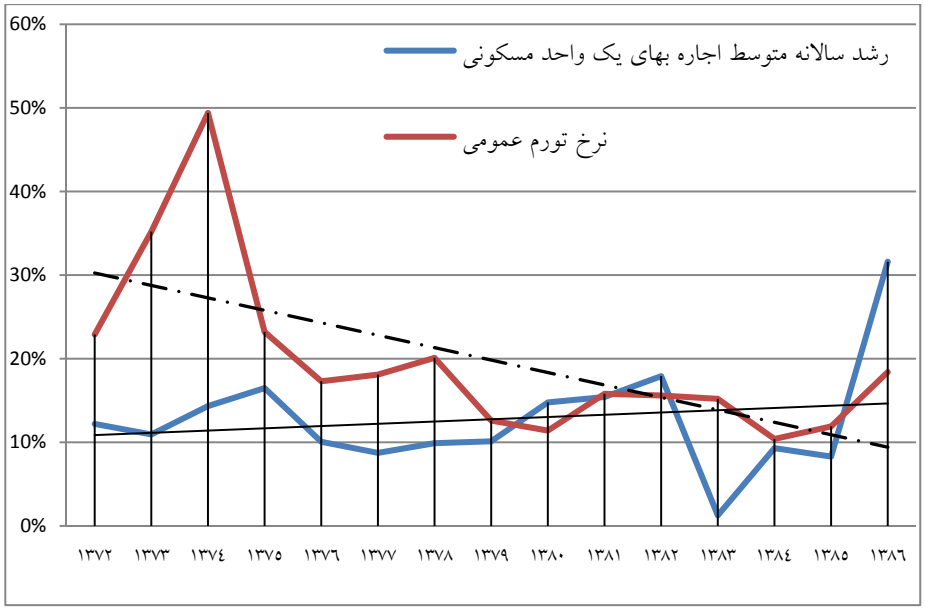



این نمودار که بیانگر، مقایسه نرخ عمومی تورم با نرخ رشد سالانه متوسط اجاره بهای املاک مسکونی است، منجر به یک مصونیت از تورم (*Inflation Hedge*) می گردد که در نمودار زیر بطور مبسوط تری در مقایسه با تورم مسکن مشخص می باشد:

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




و فقط در سال ۱۳۷۸، نرخ تورم کشور از نرخ تورم مسککن بالاتر بوده است.




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

## مالیات در بازار مسکن (زمین و ساختمان) و بر REITها[1]

مهم‌ترین پرسش‌علوم اقتصادی وسیاسی در مورد مالیات این است که دولت اساساحق اخذچه میزانی ازدرآمدودارایی شهروندان را دارد ودیگراین که مالیات های مأخوذه نصیب چه کسانی می‌شود؟همین سئوال را می توان به طور خاص در مورد مالیات در بازار مسکن، و بر خرید و فروش و اجاره زمین و ساختمان مطرح نمود. رفع و رجوع مالیاتی و تحلیل منفعت هزینه مالیات برای آحاد جامعه و اعمال معافیت ها یا بخشودگی های مالیاتی برای (۱) تقاضای مصرفی (معمولا ملک مسکونی اول هر نفر) و برای (۲) تقاضای سرمایه گذاری (ملک دوم به بعد و یا سرمایه گذاری در REIT ها متفاوت از هم می باشند.)

یک شرکت سرمایه گذاری مسکن (*Investment Company*)، ایجاد سود می نماید سپس مالیاتش را بر مبنای تمام سودش می پردازد و نهایتا تصمیم می گیرد که این سود پس از مالیات را چگونه بین سرمایه گذاری مجدد ویا حقوق صاحبانش تقسیم نماید. اما REIT به راحتی تمام سود یا تقریبا همه سودش را بین سهامداران تقسیم می نماید و خودش را از دردسرهای مالیاتی رها می کند.

رویه وضع مالیات، روش عادی حاکم بر شرکت ها به قرار زیر می باشد:

۱ ـ شناسایی می شود: « درآمد اجاره ناخالص » از «پورتفویی از دارایی های ملکی»

۲ ـ کم می شود: «مخارج عملیاتی پورتفو»

۳ ـ حاصل می شود: « درآمد اجاره خالص »

۴ ـ کم می شود: « هزینه های بهره و اداری »

۵ ـ کم می شود: « ذخیره استهلاک و سایر سود های مالیات پذیر »

۶ ـ تحصیل می شود: « سود خالص مشمول مالیات »

۷ ـ پس از تخصیص مالیات، مدیران ارشد تصمیم می گیرند که چند درصد سود را تقسیم نمایند.

---

[1] برگرفته (با تغییر و تخلص) از:

الف) " کارکردهای مدرن مالیات در ایران امروز"، ۱۶ تیر ۱۳۸۷، سایت حسابیران به نقل از رسانه مالیاتی

ب) عادلی مسب بکودهی، محمدرضا،" نگاه مکاتباقتصادی جهان به مالیات"، ۲۹ مهر ۱۳۸۷، سایت آفتاب، به نقل از روزنامه دنیای اقتصاد

ج) " مالیات در کشور های مختلف "، ۱۵ بهمن ۱۳۸۷ ، ابرار اقتصادی

د) برگرفته از " نقدسیاست‌های مالیاتی درحوزه زمین ومسکن " گزارش تهیه شده توسط مرکزپژوهشهای مجلس شورای اسلامی

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

اما رویه وضع مالیات و روش عادی حاکم بر REIT ها به قرار زیر می باشد: (تفاوت در بنـدهای ۶ و ۷ می باشد)

۱ ـ شناسایی می شود: « درآمد اجاره ناخالص » از «پورتفویی از دارایی های ملکی»

۲ ـ کم می شود: «مخارج عملیاتی پورتفو»

۳ ـ حاصل می شود: « درآمد اجاره خالص »

۴ ـ کم می شود: « هزینه های بهره و اداری »

۵ ـ کم می شود: « ذخیره استهلاک و سایر سود های مالیات پذیر »

۶ ـحداقل ۹۰٪ از « سود خالص » بین سهام داران تقسیم می شود.

۷ ـ بر نقل و انتقال سهام (Unit) های REIT مالیات تعلق می گیرد.

در امریکا نرخ مالیات بر بازده سرمایه‌گذاری در املاک با فروش بیش از دویست هزار دلار۴۶ درصـد است. تنها در صورتی که REIT با تقسیم حداقل ۹۰ درصد مشمول مالیات خود به عنوان سود تقسـیمی موافقت کنند از معافیت مالیاتی برخوردار می‌شود.درآمریکاایالت‌هایمختلفیاقدامبهوضعمالیاتبرافزایشارزشمی کنندکهملکاولومسکونیافرادازپرداختاینمالیاتمعافاست.در امریکا احـراز صـلاحیت REIT از سـوی سـازمان امور مالیاتی امریکاIRS[1] انجام می‌شود. نرخ مالیاتIRS برای REIT املاک و مستغلات عبـارت اسـت از:

*Base Tax + (Rate x Amount Over) = Trust's Estimated Taxes*

با پایه مالیاتی ۲۴۴۷ دلاری نرخ مالیات به ۳۹.۶ درصد می‌رسد. به عنـوان مثـال فـرض کنیـد یـک REITدرآمدی معادل ۳۰۰۰۰ دلار داشته باشد. مالیات بردرآمد وی عبارت خواهد بود از:

*=Base Tax + (Rate * Amount over)*

[1] بخش خدمات در آمد داخلی IRS(سازمان مالیاتی امریکا)

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

## شفافیت مالیاتی در REIT ها

**جدول شماره ۱: رفتار مالیاتی در سطح REIT ها**

| مالیات بر شرکت | | | تبدیل به شخصیت حقوقیREIT | الزامات ثبت |
|---|---|---|---|---|
| درآمد دوره مالی | سود سرمایه ای | مالیات بر درآمد سالانه | | |
| درصورت تقسیم سود، معاف از مالیات است. | درصورت تقسیم سود، معاف از مالیات است. | مالیات سالانه بر درآمد خارجی ها، غیر قابل استرداد بوده ولی می تواند به عنوان تخفیف مالیاتی درنظر گرفته شود. | REIT ها ماهیتا مالیات ده هستند، مگر دارایی را بیش از ۱۰ سال نگهداری نمایند. | انتقال مالیات[1] |

**جدول شماره ۲: رفتار مالیاتی در سطح سهام داران ( Unitداران)**

| REITخارجی | شخص حقوقی | شخص حقیقی |
|---|---|---|
| معمولا ۳۰٪ «مالیات تکلیفی»[2] | سودهای تقسیمی مشمول مالیاتی به نرخ ۳۵٪ هستند، ولی بازگشت سرمایه مشمول «مالیات تعویقی» است. | عموما سودهای تقسیمی مشمول مالیاتی به نرخ ۱۵٪ هستند (به شرطی که REIT خارجی PFIC نباشد. ولی بازگشت سرمایه مشمول «مالیات تعویقی» است. |

[1] Transfer Tax

تمبر مالیاتی که در امریکا توسط دولت محلی و/یا ایالتی به سند ملک الصاق می شود.

[2] withholding tax

مالیاتی که توسط برخی کشورها بر بهره یا سود تقسیمیی کـه بـه اشـخاص سـاکن در خـارج از آن کشـور، پرداخـت می شود، تعلق می گیرد.

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

**جدول شماره ۳: رفتار مالیاتی با REIT های خارجی (فعال در بازار امریکا)**

| سهام داران (Unit داران) داخلی (امریکایی) | | |
|---|---|---|
| اشخاص حقوقی | اشخاص حقیقی | مالیات بر درآمد سالانه |
| تقسیم درآمد[1]، سود سرمایه، و بازده سرمایه مشمول مالیات با نرخ ۳۵٪ می باشد. | تقسیم سود سرمایه حداکثر مشمول مالیات با نرخ ۱۵٪ می شوند. ولی بازده سرمایه مشمول «مالیات تعویقی»[2] می شود. | ذکر نشده است. |
| سهام داران (Unit داران) خارجی (غیر امریکایی) | | |
| اشخاص حقوقی | اشخاص حقیقی | مالیات بر درآمد سالانه |
| ۳۰٪ بر سود تقسیمی و ۳۵٪ بر تقسیم سود سرمایه و ۱۰٪ بر بازگشت سرمایه | ۳۰٪ بر سود تقسیمی و ۳۵٪ بر تقسیم سود سرمایه و ۱۰٪ بر بازگشت سرمایه | معاهده تخفیف مالیاتی نیز فراهم است. (*Tax treaty relief available*) |

## بستر حقوقی ـ قانونی بازارهای مالی (پول و سرمایه) و مسکن ایران

فرآیند تعامل میان سیستم‌های حقوقی اگر به‌گونه‌ای صحیح، اصولی و حساب شده صورت گیرد، می‌تواند به رشد و بالندگی حقوق کشور کمک شایانی بنماید. دانش حقوق که رسالت قانون‌مند کردن فعالیت‌های فردی و گروهی را در جامعه برعهده دارد، نباید در مقابل پدیده‌های نوپیدا همچون REIT ها، حالت انفعالی و تأثیرپذیری یکطرفه داشته باشد.

شایان ذکر است تقریبا همه قوانین مربوط به بازار مسکن متضمن رابطه بین بازار پول ومسکن بوده اند، و تعریف قانونی واضحی برای بیان رابطه بین بازار سرمایه و بازار مسکن دیده نشده است. از سویی ـ بجز برخی موارد موردی ـ فقط به مبحث ساختمان های مسکونی پرداخته شده است و برای سایر انواع ساختمان ها همچون اداری و تجاری و زمین و املاک قوانین وجود ندارد.

---

[1] Income (عایدی و سود بنگاه) , capital gains (سود یا منفعت سرمایه) and return of capital (بازگشت سرمایه) distributions

2 Tax-Deferred

نوعی تسهیلات مالیاتی بر سرمایه گذاری هایی که عایدات تجمعی آنها از پرداخت مالیات ـ معمولاً تا زمان در قید حیات بودن مالک آن ـ معاف بوده و پرداخت مالیات تا زمان بازنشستگی صاحب آن به تعویق می افتند. معمولا تصرف در آن سرمایه گذاری، تا قبل از سن ۵۹ و نیم سالگی مالک، مشمول جرائمی خواهد بود. این تسهیلات در امریکا توسط IRS به عنوان پس اندازی برای بازنشستگی شناخته می شود.

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

بطور کلی می توان گفت، معضل مالیات ها، یکی از عوامل عدم توسعه بازار سرمایه کشور است، که خود بر بازار REIT نیز اثر خواهدگذاشت. عمده ترین مشکلات قانون مالیات ها در کشور عبارتند از:

۱. نرخ بالای مالیاتی مندرج در ماده ۱۳۱ مالیات های مستقیم
۲. مالیات بر تجدید ارزیابی دارایی ها
۳. عدم استفاده از نرخ ثابت مالیاتی برای سهامداران شرکت
۴. شمول مالیات بر اندوخته ها
۵. دریافت مالیات از شرکت های سرمایه گذاری (و REIT ها)
۶. مالیات هنگام فروش سهام (یا *Unit*) بدون توجه به قیمت خرید سهام (یا *Unit*)
۷. عدم تعلق مالیات بر سود بانکی، به عنوان یک امتیاز ویژه بخش پولی و رقابت غیر عادلانه بازار پول و سرمایه

## بعد مالیاتی اوراق بهادار

براساس تبصره ۱ ماده ۱۴۳، قانون مالیات‌های مستقیم مصوب ۱۳۸۰، «از هر نقل و انتقال سهام و حق تقدم سهام شرکت‌ها در بورس و همچنین دیگر اوراق بهاداری که در بورس معامله می‌شوند، مالیات مقطوعی به میزان ۰٫۵ ٪ ارزش فروش سهام و حق تقدم سهام وصول و از این بابت وجه دیگری به‌صورت مالیات بر درآمد نقل‌وانتقال سهام و حق تقدم سهام مطالبه نخواهد شد.» ملاحظه می‌شود که قانونگذار پس از ذکر عبارت «مالیات مقطوعی به میزان نیم درصد ارزش فروش سهام و حق تقدم سهام» عبارت «و دیگر اوراق بهادار» را ذکر نکرده است که این موضوع سبب شده است تا در حال حاضر سازمان امور مالیاتی از معامله دیگر انواع اوراق بهادار (اوراق مشارکت رهنی، اوراق *Unit*و ..) در بورس اوراق بهادار، مالیاتی به میزان ۲۵ ٪ دریافت کنند. در حالی که به نظر می‌رسد منظور اصلی قانون‌گذار از آوردن عبارت «و دیگر اوراق بهادار» در ابتدای تبصره، مالیات نیم درصدی برای تمام اوراق بهادار قابل معامله در بورس بوده است.

در حال حاضر اگر غیر از سهم و حق تقدم ورقه دیگری معامله شود مالیات مقطوعی به نرخ ۲۵ درصد دریافت خواهد شد. بنابراین از نقطه نظر مالیاتی انتشار اوراق بهادار رهنی و همچنین معاملات اوراقی تحت عنوان *Unit* برای *Trust* ها دو نوع مالیات خواهد داشت:

۱. مالیات بر سود پرداختی به دارندگان اوراق؛ (که می بایست در REIT ها صفر باشد.)

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

۲. مالیات بر معامله ثانویه اوراق. (که می بایست در REIT ها مطابق عرف و قوانین بازار سرمایه مطابق سایر اوراق بهادار، باشد.)

با این توصیفات، حتی در صورت طراحی ابزار مالی جدید، نقل‌وانتقال آن با مالیات فراوانی همراه خواهد بود. به بیان دیگر، هر چند انتشار اوراق بهادار با پشتوانه تسهیلات رهنی یا ملکی از بعدهای فقهی، حقوقی و مالی با مشکل‌هایی روبه‌رو نیست، اما بعد مالیاتی این ابزار محدودیت‌های فراوانی را پدید آورد.

مقامات مالیاتی به‌ویژه زمانیکه برخورد مالیاتی و حسابداری به‌طور محسوسی متفاوت باشند، ممکن است که هنگام لحاظ نمودن سود (زیان) مشمول مالیات در ارتباط با دارایی‌های تبدیل به اوراق بهادارسازی شده ـ خصوصا در مورد اجاره و دریافت کردنی‌ها ـ شبهات و مطالباتی را بر علیه منشاء بدون توجه مکفی به مکانیزم تبدیل به اوراق بهادارسازی به منزله یک فن تامین مالی ایجاد نمایند. به عنوان نمونه، در ارتباط با موارد زیان، مقامات مالیاتی ممکن است مدعی گردند که زیان‌های حاصله از تفاوت عایدات ناشی از فروش دارایی‌ها و ارزش بازاری آن‌ها به واسطه عدم فروش در مسیر عادی فعالیت‌های منشاء، پدید آمده است؛ و لذا مطالباتی غیر موجه نسبت به آن مطرح نمایند.

## نظام مالیاتی مرتبط بازمین ومسکن

نظام مالیاتی موجودکشورایران درحوزه زمین ومسکن به دلیل نگاه تک‌بعدی به مالیات به عنوان یک منبع کسب درآمد، نتوانسته است ازدیگرکارکردهای مالیات به عنوان یک ابزارتنظیم‌کننده بازاربهره‌برداری کند. امریکه بروزشرایط حاد و حتی بحرانی رادرمقاطعی ازبازار زمین ومسکن به دنبال داشت هاست.

نظاممالیاتیمرتبطبازمینومسکندرشرایطکنونیکشورازیکسوبهدلیلنقصقانونیوازسویدیگربهعلتعدموجودزیرسا خت‌هایمناسبنظیربانک‌هایاطلاعاتیدچارمشکلاست. در حال حاضر مالیات بر نقل وانتقال و سرقفلی تنها مالیاتی است که به‌صورت ملی از بازار زمین و مسکن اخذمی‌شود. (به علاوه مالیات بر معاملات مکرر) در اخذ تمامی مالیات‌ها،درنظرگرفتن ملاحظات اجرایی از اهمیت بالایی برخوردار است و ارزش‌گذاری در موردمالیات بر ارزش زمین، اعمال مالیات بر معاملات مکرر و نیز بر افزایش ارزش املاک دوممهم‌ترین چالش اجرایی پیش‌رو در ایران به شمار می‌رود که این چالش باید از طریقبه‌روزکردن دفترچه بهای معاملات املاک با قیمت‌های واقعی حل شود.

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

البته مجلس شورای اسلامی درقانون جدید «سامان‌دهی وحمایت ازتولید وعرضه مسکن» درسال۱۳۸۷قانون مالیات براراضی بایرشهری رابه تصوی برساند. براساس این قانون، مالکان زمین‌های باکاربری مسکونی درصورتی که به ساخت مسکن دراین زمین‌ها اقدام نکنند، بایدسالیانه۱۲درصدارزش معاملاتی زمین براساس دفترچه بهای معاملات املاک، رابه صورت مالیات بپردازند. شایان ذکراست آیین‌نامه اجرایی این قانون هنوزابلاغ نشدهاست.

## قانون مالیات ها و نقش REITدر حداقل کردن «فاصله پرداخت مالیات»[1]

حفظ ارزش درآمدهای واقعی مالیات از دو طریق امکان پذیر است: (۱) کاهش «فاصله پرداخت مالیات» و (۲) کاهش نرخ تورم.

بجای اینکه مالیات بر مؤدیان مالیاتی فعال در بخش زمین و ساختمان و مسکن (شرکت های ساختمانی و سرمایه گذاری ساختمان، مالیات بر نقل و انتقال ساختمان ها، یا مالیات بر اجاره ساختمانها)، با فرار مالیاتی ـ قانونی و یا غیر قانونی[2] ـ یا در بهترین حالت؛ ایجاد «فاصله پرداخت مالیات» توسط مؤدیان مالیاتی، موجب ایجاد اثرات نامطلوب بر «درآمدهای مالیاتی» شود، می توان با تغییر سیستمی در دریافت مالیات ها از طریق REIT ها و با اعمال (۱) معافیت مالیاتی بر این شرکت ها ـ که مالیاتشان با وقفه نسبتا طولانی به وقوع می پیوندد ـ به شرط تقسیم حداقل ۹۰٪ سود از طریق REIT ها و (۲) مالیات بر معاملات ثانویه *Unit* ها ـ منبع مالیاتی تقریبا بدون وقفه ـ این اثرات نامطلوب را کاهش داد.

[1] متوسط وقفه در پرداخت مالیات: فرض می کنیم که «درآمد مالیاتی ایران» با وقفه یکساله، نسبت به عملکرد یا وصول درآمد مؤدی مالیاتی، حاصل می شود.

[2] در «تمکین مالیاتی» خصوصاً در بین اشخاص و نهادهای فعال در بازار زمین و ساختمان، می بایست بین «فرار مالیاتی» و «اجتناب مالیاتی»، تفاوت قائل شد. «فرار مالیاتی» عبارت است از تعدیلات غیرقانونی ـ از طریق ابزارهای غیر قانونی همچون پنهان کردن درآمد، حساب سازی، رشوه، و حتی ارعاب و غیره ـ که اشخاص برای نپرداختن مالیات انجام می دهند. ولی «اجتناب مالیاتی» عبارت است از ترفندهای قانونی که اشخاص برای استفاده از امتیازات و راهکارهای مشروع و قانونی ـ بی آنکه در ظاهر از قانون عدول کرده باشند یا به پنهانکاری و خلافکاری مبادرت ورزند ـ انجام می دهند تا بتوانند تاحد امکان مالیات کمتری پرداخت کرده یا مالیات خود را به تأخیر بیاندازند. این همان تفاوتی است که REIT بر آن مؤثر خواهد بود.

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

**اصول مالیات ها[۱]، به قرار زیرند:**

(۱) اصل عدالت (اصل مالیات نسبی): یعنی وضع مالیات زمانی عادلانه است، که در پرداخت مالیات؛ مساوات و برابری درنظر گرفته شود. منظور از این اصل این است که مالیاتی را که دولت درنظر دارد از اشخاص وصول نماید، باید متناسب با توانایی مالیات دهنده باشد، و به علاوه عمومیت داشته، تمام اشخاص مشمول مالیات در هر طبقه درآن شرکت داشته باشند و تبعیضی بین آنها قائل نباشد. در هر طبقه (مثلا طبقه فعالین در بازار زمین و ساختمان) لازمه اجرای همین اصل عدالت، وضع کردن بخشودگی و معافیت از پرداخت مالیات در مورد برخی اشخاص همچون(REIT) در آن طبقه می باشد. به عبارتی هر مؤدی مالیاتی به اندازه سهم عادلانه خود باید در پرداخت مالیات مشارکت داشته باشد.

(۲) اصل شفافیت، (مشخص بودن): این اصل ناظر به وظایف قانونگذار و دولت در خصوص مالیات نسبت به مالیات دهنده است. در واقع؛ مسئولیت مالیات دهنده نسبت به پرداخت و روش پرداخت، و همچنین منبع، مأخذ و مبنای مالیات، مشخص و معلوم باشد[۲].

(۳) اصل سهل الوصول بودن مالیات: ناظر به وظیفه طرح مالیات و شیوه اجرای آن است بگونه ای که حداقل فشار را بر مالیات دهنده ـ از لحاظ زمان پرداخت و چگونگی پرداخت ـ وارد کرده و هنگام دریافت نیز برای دولت مشکلی ایجاد نکند. مثلا مالیات بر درآمد [REIT] باید زمانی وصول شود که [REIT] به آن درآمد (ناشی از اجاره) دسترسی داشته باشد [یعنی آن را تقسیم نکرده باشد]، نه در زمانی که یا آن درآمد هنوز به دست وی نرسیده است و یا خرج شده است [یعنی آن را تقسیم کرده باشد][۳].

(۴) اصل صرفه جویی (به صرفه بودن وصول مالیات): یعنی می بایست مالیات و چگونگی وصول آن بگونه ای تنظیم شود که هزینه های وصول مالیات ـ یعنی ما به التفاوت بین اصل مالیات پرداختی توسط مؤدیان مالیاتی و آنچه تحویل خزانه دولت می شود ـ حداقل باشد. این هزینه ها شامل هزینه های اجتماعی و هزینه های اداری (استخدام نیروی انسانی همچون حسابدار، وکیل مالیاتی، و صرف زمان برای پر کردن اظهارنامه، و ثبت سوابق) می باشد. با تحلیل منفعت ـ هزینه در مورد نقش

[۱] آدام اسمیت ـ اقتصاددان انگلیسی پیرو مکتب کلاسیک ـ این چهار اصل را در مورد مالیات ها ذکر کرده که به نام وی مشهور است. (پور مقیم، سید جواد، اقتصاد بخش عمومی، نشر نی، چاپ اوف ۱۳۶۹ص ۱۶۷)

[۲] پور مقیم، سید جواد، اقتصاد بخش عمومی، نشر نی، چاپ اوف ۱۳۶۹،ص ۱۶۸

[۳] با کمی تلخیص و اضافات از پور مقیم، سید جواد، اقتصاد بخش عمومی، نشر نی، چاپ اوف ۱۳۶۹، ص ۱۶۸

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

REIT ها در وصول مالیات بر نهادها و اشخاص فعال در بازار زمین و ساختمان، می توان به تأثیر REIT ها در این اصل پی برد.

با برقراری مالیات نامتناسب بر سود های حاصله از عملکرد سرمایه[۱] و نیروی کار[۲]، انتقال بار مالیاتی از قشر مشمول مالیات، به قشری که سزاوار پرداخت مالیات نیست، صورت می پذیرد. اینکه چگونه می توان به این نتیجه رسید که کدام یک از بخش ها و نهادهای اقتصادی [و بطور اخص در مطالعه ما، کدام یک از نهادهای فعال در بازار ساختمان ومسکن وسرمایه] باید بیشتر از سایر بخش ها و نهادها مورد تعرض مالیاتی قرار گیرند، یا مشمول معافیت مالیاتی قرارگیرند، خود نیازمند توجیه کامل و برقراری ارتباط منطقی میان پارامترهای (۱) اقتصادی، (۲) شرعی و (۳) حقوقی است. مالیات بر ثروت [همچون زمین و ساختمان]، مالیات بر درآمد [ غیر مستقیم: ناشی از سود اوراق بهادار، یا مشارکت یا مستقیم: ناشی از اجاره، فروش، یا درآمد ناشی از اشتغال] و مالیات های غیر مستقیم بر اساس ادله فقهی و نیازهای اقتصادی قابل وضع است. در جامعه ای همچون ایران که توزیع درآمد متناسب با سایر جریانات اقتصادی شکل مناسب به خود نگرفته است، ضرورت تفاوت میان مالیات بر ثروت و درآمد احساس می شود. دارایی های مولد ـ همچون *Unit* های منتشره توسط UPREIT[۳] که در به جریان انداختن پول بین بازار ساختمان و مسکن و بازار سرمایه دامن می زند ـ به عنوان عامل اصلی شکل گیری درآمد باید از حمایت معنوی و تلویحی خاصی در قوانین مالیاتی برخوردار شود، به طریقی که وضع مالیات موجب از بین رفتن، مایه اصلی درآمد ـ یعنی اجاره ناشی از زمین و ساختمان ـنگردد. لذا هر بند از قانون مالیات ها باید در یک دید سیستمی مورد تجزیه و تحلیل قرار گیرد که بکارگیری آن موجب بروز تناقض نشود.

## پرسش‌های پژوهش:

در طبقه بندی پرسش نامه از «طیف لیکرت» یا طیف فاصله ای، پنج گزینه بسیار کم، کم، متوسط، زیاد، خیلی زیاد بهره برداری شده است. طیف لیکرت یک مقیاس فاصله ایست که از تعدادی عبارت و گزینه های جواب تشکیل شده است، که بر اساس پاسخگویی به این گزینه ها به طور مستقیم به تجزیه و تحلیل فرضیات تحقیق پرداخته می شود.

---

[1] Capital
[2] Labor Power
[۳] نوعی از REITها هستند که معمولاً مجازند که ۱۰۰٪ سهام شرکت های انبوه سازی را مالک باشند. و به همین واسطه آنها هم زیر چتر حمایتی REITها قرار می گیرند.

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

علاوه بر نسخه کپی از پرسشنامه، نمونه فرم PDF و *Excel*(نسخه الکترونیکی و به صورت صفحه گسترده (*Spreadsheet*)) نیز برای سهولت پاسخگویی و ارسال از طریق *e-mail* و قرار دادن بر روی شبکه اینترنت تهیه گردد.

از ۴۹ پرسش طراحی شده در پرسشنامه، ۸ مورد آن به قرار زیر، مربوط به مبحث مالیات بر REITها بوده است:

| تاثیر "معافیت مالیاتی" درراهاندازیاثربخشصندوقدرایران (IR-REIT) | |
|---|---|
| آیا معافیت مالیاتی لازمه موفقیت و اثربخشی راه‌اندازی IR-REIT است؟ | ۱ |
| آیا اعمال تشویق‌ها و معافیت‌های مالی و مالیاتی به شرکت‌های انبوه‌سازی و سرمایه‌گذاری مسکن، نسبت به تعییر ساختارشان به IR-REIT می‌تواند مؤثر باشد؟ | ۲ |
| آیا تقسیم سود واحدهای سرمایه گذاری IR-REIT بر اساس عوامل بازار، به همراه معافیت مالیاتی و بدون هیچ‌گونه انحصار یا کنترل می‌تواند بر کارکردآنهامؤثر باشد؟ | ۳ |
| آیا مالیات بر ارزش افزوده در مبادلات واحدهای IR-REIT بر کارکردآنمؤثر است؟ | ۴ |
| آیا می بایست خدمات جانبی IR-REIT جزء هزینه‌های مشمول معافیت مالیاتی محسوب گردد؟ | ۵ |
| آیا حتی به فرض اعمال مالیات بر IR-REIT، مزیت واحدهای سرمایه گذاری آن‌ها نسبت به سهام شرکت‌های بورسی حفظ می‌شود؟ | ۶ |
| آیا تبدیل شرکت‌های انبوه‌سازی و سرمایه‌گذاری مسکن، به IR-REIT می‌تواند فرار مالیاتی و تأخیر در پرداخت مالیات در بازار مسکن را کاهش دهد؟ | ۷ |
| آیا ایجاد IR-REIT منجر به افزایش درآمد مالیاتی دولت (از راه مالیات بر معاملات واحدهای سرمایه گذاری IR-REIT بجای مالیات بر شرکت‌ها) می‌شود؟ | ۸ |

## روایی و پایایی ابزار پژوهش

### روایی

روایی (*Validity*) یعنی ابزار اندازه گیری (در اینجا؛ پرسشنامه) تا چه حد ویژگی مورد نظر را می سنجد. بدون آگاهی از روایی ابزار اندازه گیری، نمی توان به دقت داده های حاصل از آن اطمینان داشت. برای سنجش روایی از روش «روایی محتوی» (*Content Validity*) استفاده کرده ایم، که از ویژگی های ساختاری ابزار (در اینجا؛ پرسشنامه) است و همزمان با تدوین آزمون در آن تعبیه می شود. از این رو در این پژوهش از نظر صاحب نظران بهره برده ایم.

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

**پایایی**

اعتبار (*Reliability*)، یعنی ابزار اندازه گیری (در اینجا؛ پرسشنامه) در شرایط یکسان تا چه حد و اندازه نتایج یکسانی بدست می دهد. معمولا دامنه ضریب اعتبار عددی از صفر (عدم ارتباط) تا مثبت یک (ارتباز کامل) می باشد. برای محاسبه اعتبار پرسشنامه بکار رفته در این پایان نامه از روش «آلفای کرونباخ» با استفاده از نرم افزار SPSS استفاده شده است.

ضریب آلفای کرونباخ محاسبه شده در توزیع مقدماتی پرسش نامه در حدود ۸۹/۵ بوده که چون بیش از ۷۰٪ است قابل پذیرش می باشد.

پایایی عامل مالیات : ۸۵,۷٪ بوده است.

| آلفای کرانباخ | تعداد سوالات |
|---|---|
| .857 | 8 |

**جامعه و نمونه آماری:**

جامعه آماری پرسشنامه این پایان نامه، عبارت است از: کشور ایران، خبرگان تأمین مالی و سرمایه گذاری در بازار مسکن، مدیران و کارشناسان شاغل در بخش مسکن، و چند شرکت سرمایه گذاری و گروه مالی؛ بعلاوه ایرانیان مقیم خارج از کشور که در زمینه زمین و ساختمان دارای تجربیات عملی و نظرات کاربردی خواهند بود.

لازم است تا حجم نمونه بیش از ۳۰ نفر باشد، تا بر اساس قضیه حد مرکزی، امید باشد توزیع میانگین نمونه هنجار باشد.تعداد نمونه بر اساس فرمول حجم نمونه مناسب $n = \frac{Z^2_{\alpha/2} pq}{e^2}$ انتخاب شده است. در این فرمول p وq به ترتیب احتمال موفقیت و شکست هستند، e معرف میزان خطا، و z میزان آماره نرمال استاندارد، و α سطح معنی دار می باشد. با توجه به p=q=۰,۵، α =۰,۰۵ ، e=۰,۱۵، حجم نمونه مناسب حدود ۵۰ بدست می آید.

پس از تعیین جامعه آماری و مطالعه منابع و کتابها، مقالات مرتبط به ادبیات موضوعی و با هدف افزایش روایی پژوهش برای انجام بخش اصلی پژوهش (بررسی میدانی) سه عدد پرسشنامه اولیه تنظیم و به تعدادی از اساتید مدیریت مالی دانشگاه ها و محققین فعال در بازار مسکن، ارسال شده و پس از دریافت جواب و به راهنمایی اساتید محترم راهنما، عوامل اثربخش بر اجرای موفق REIT در ایران تعیین و در پرسشنامه ای نهایی طبقه بندی و به بیش از ۵۰۰ عضو جامعه آماری (از طریق *Email*، هارد

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

کپی، و لینک دسترسی اینترنتی از طریق مرکز پژوهش های بورس تهران) ارسال گردید. از این تعداد، ۸۷ پرسشنامه عودت داده شد و بدین ترتیب نمونه آماری شامل ۵۰ پرسشنامه معتبر شناخته شد.[۱] بر این اساس تحلیل عناصر بنیادین مؤثر بر راه اندازی اثربخش REIT در ایران با آزمون های آماری و همبستگی صورت گرفت و رتبه بندی آنها انجام گرفت.

از مجموع مطالعات و همچنین مصاحبه با اشخاص فوق، متغییر های مستقل پژوهش حاضر (عناصر شناخته شده در راه اندازی اثربخش REIT در ایران) استخراج گردیده و با عناوین کلی زیر مترادف با عنصر بنیادین کارا بودن تأسیس نهاد مالی REIT قابل طبقه بندی هستند که عبارتند از:

۱. تضمین در اجرا و محصولات ثانویه
۲. روان بودن مبادلات Unit ها و محصولات ثانویه
۳. ساختارهای زیربنایی (بازار رهن، بازار ثانویه)
۴. تاثیرگذاری بر بخش عرضه بازار مسکن (باتوجه به شرایط کنونی ایران)
۵. معافیت مالیاتی

از آنجا که معافیت مالیاتی بر سود سرمایه و در برخی موارد بر اصل سرمایه و عایدات آن برREIT ها از ویژگی های مشترک آنها در تمامی کشورها می باشد، تأثیر و تأثر انواع و اقسام قوانین و شیوه نامه های مالیاتی و معافیت مالیاتی در کشور باعث ناکارایی آنان در بازار سرمایه و بازار مسکن شده است. لذا این عنصر و اصلاح آن در پذیرش REIT های ایران به عنوان شخصیت حقوقی و استاندارد REIT در انجمن ها و مجامع بین المللی REIT، و بین المللی کردن آنها نقش کلیدی خواهد داشت.

فرض اصلی تحقیق این است که «تأسیس نهاد مالی REIT با شرایط فعلی ایران امکان پذیر است». این فرض به پنج فرض فرعی تقسیم گردید که توسط ابزار تحقیق یعنی پرسشنامه بررسی گردید. آزمون فرضیه ها (رد یا تأیید فرضیه ها) از طریق آزمون مقایسه میانگین های جامعه صورت می گیرد و در هر مورد؛ آماره آزمون با مقدار بحرانی مقایسه می شود، و در صورتی که از آن بزرگتر یا

[۱] لازم به ذکر است، با توجه به هدف محقق از تحقیق پیمایشی فوق که افزایش روایی بررسی میدانی بوده است، تعداد افراد نمونه از فعالان بازار به شرح فوق انتخاب شده است. البته با توجه به حجم نمونه و اینکه تعداد ۵۰ پرسشنامه نهایی جمع آوری شده است، با فرض خطای نمونه گیری ۱۰ درصد، کل نمونه نرمال بوده و از نظر آماری صحیح است. (لازم به ذکر است که خطای نمونه گیری مرحله پیمایشی تحقیق ۵ درصد در نظر گرفته شده است).

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

کوچکتر باشد آنگاه فرض $H_0$ رد می شود و در غیر این صورت تأیید می گردد. (سطح خطـای ۰,۰۵ = $\alpha$ در نظر گرفته شده است.)

آماره آزمون t بر اساس فرمول زیر بدست می آید:

$$t = \frac{\bar{x} - \mu}{\frac{s}{\sqrt{n}}} \quad \delta_{\text{و}} = \sqrt{\frac{\sum(x - \bar{x})^2}{N - 1}}$$

فرضیه های $H_0$ و $H_1$ عبارتند از:

$H_0 = \mu \leq 3$

$H_1 = \mu \geq 3$

که در آن، کوچکتر یا مساوی با عدد ۳ (گزینه متوسط در پرسـش نامـه) در مقابـل میـانگین جامعـه بزرگتر از ۳ آزمون می شود.

**یافته های پژوهش(پرسش نامه) در مورد مالیات:**

یکی از مهم ترین قسمت های هر کار پژوهشی تجزیه و تحلیل داده های جمع آوری شده است چرا که ممکن است عدم دقت در تجزیه و تحلیل داده ها منجر به نتیجه گیری غلط و تعمـیم نادرسـت آنهـا شود.

**بررسی سوالات عامل مالیات**

| سوال | میانگین | انحراف معیار | میزان t | درجه آزادی | سطح معناداری |
|---|---|---|---|---|---|
| سوال ۱ | ۳.۴۸۰۰ | ۱.۰۹۲۴۶ | ۳.۱۰۷ | ۴۹ | .۰۰۳ |
| سوال ۲ | ۴۴ | ۳.۶۸۱۸ | ۶.۳۸۹ | ۴۳ | .۰۰۰ |
| سوال ۳ | ۳.۹۰۰۰ | .۷۸۸۹۵ | ۸.۰۶۶ | ۴۹ | .۰۰۰ |
| سوال ۴ | ۳.۲۹۵۵ | .۷۳۳۸۸ | ۲.۶۷۰ | ۴۳ | .۰۱۱ |
| سوال ۵ | ۲.۷۹۵۵ | ۱.۱۱۱۸۷ | -۱.۲۲۰ | ۴۳ | .۷۸ |
| سوال ۶ | ۳.۴۰۹۱ | ۱.۰۶۳۵۲ | ۲.۵۵۲ | ۴۳ | .۰۱۴ |
| سوال ۷ | ۳.۱۲۷۷ | ۱.۱۵۳۷۷ | .۷۵۹ | ۴۶ | .۴۵۲ |
| سوال ۸ | ۲.۹۳۶۲ | ۱.۱۱۱۲۹ | -.۳۹۴ | ۴۶ | .۳۱ |

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

جهت بررسی تاثیرگذاری سوالات عامل مالیات در راه اندازی صندوق سرمایه گذاری زمین و ساختمان در ایران تک تک سوالات را با استفاده از آزمون t تک نمونه ای انجام می دهیم. در این آزمون به دنبال اثبات یکی از فرضیات زیر هستیم.

H0: سوال (۱، ۲، و ...و ۸) در راه اندازی صندوق سرمایه گذاری زمین و ساختمان در ایران تاثیرگذار نیست.

H0: سوال (۱، ۲، و ...و۸ ) در راه اندازی صندوق سرمایه گذاری زمین و ساختمان در ایران تاثیرگذار است.

## نتیجه گیری و پیشنهادات در بعد مالیاتی REIT ها:

**الف) برخی نتایج و پیشنهادات حاصل از تحقیق پیمایشی:**

۱. مأموریت اصلی REITتجمیع سرمایه های خرد در دست آحاد جامعه برای انتفاع از سرمایه‌گذاری در بازار زمین و ساختمان می باشد، اما به موازات این امر، منافع دیگری نیز شامل کل جامعه، اقتصاد، دولت، بازار سرمایه و ... می‌شود که در فصول قبل به انها اشاره رفت.

۲. REIT ها بیش از آنکه برای بازار مسکن منفعت داشته باشند برای بازار سرمایه منفعت دارند. و نباید بخاطر برخی ریسک ها در بازار مسکن، و نبود تعادل در عرضه و تقاضای واحد های مسکونی از مزیت های سایر انواع REIT های ملاک در بازار سرمایه قافل گردیید.

۳. زمینوبهتبعآنمسکناز جایگاهویژهایدرشکلدهیتورمدرایرانبرخورداراست.

درجهتکنترلتورمناشیازمینومسکنو کاهشفعالیت‌هایسوداگرانه می بایست برنامه جامع و فراگیری بخصوص در بکارگیری هدفمند ابزارهای مالیاتی و معافیت ها (ونه بخشودگی ها) داشت.

**ب) نتایج حاصل از تحقیق افکار سنجی در مورد مالیات:**

فرضیه: «**عنصر معافیت مالیاتی، بر امکان پذیری تأسیس اثر بخش REITدر ایران مؤثر است.**»

جهت انجام و آزمون فرضیه از آزمون t تک نمونه استفاده می کنیم. در آزمون تک نمونه ای t مقدار آزمون را برابر ۳ (سطح پاسخ متوسط) در نظر می گیریم. بعبارتی دیگر اگر متوسط پاسخهای ارائه شده از طرف پاسخگویان به میزان تاثیر عنصر معافیت مالیاتی بر امکان پذیری تاسیس اثربخش REIT از حد تعریف شده (۳) بیشتر باشد بیانگر این نکته است که بطور کلی پاسخگویان بر این باورند که عنصر معافیت مالیاتی، بر امکان پذیری تأسیس اثر بخش REIT در ایران مؤثر است.

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

| | تعداد مشاهدات | میانگین | انحراف معیار |
|---|---|---|---|
| تاثیرمعافیتمالیاتی | ۴۷ | ۳.۲۹۷۹ | ۱.۰۶۱۴۸ |

متوسط پاسخهای ارائه شده از طرف پاسخ دهندگان برابر ۳.۲۹ با انحراف معیار ۱.۰۶ است. در حقیقت این مقدار میانگین بیان کننده این نکته است که پاسخگویان بر این باورند که عنصر معافیت مالیاتی، بر امکان پذیری تأسیس اثر بخش REIT در ایران به میزان متوسطی مؤثر است لکن جهت اثبات فرضیه نتایج آزمون t نیز اعلام وتفسیر می گردند.

در حقیقت یا انجام آزمون t به دنبال اثبات یکی از فرضیات زیر هستیم.

$H_0$: عنصر معافیت مالیاتی، بر امکان پذیری تأسیس اثر بخش REIT در ایران مؤثر نیست($\overline{X} \leq 3$)

$H_1$: عنصر معافیت مالیاتی، بر امکان پذیری تأسیس اثر بخش REIT در ایران مؤثر است ( $\overline{X} > 3$)

| | مقدار آزمون>۳ | | | |
|---|---|---|---|---|
| | t | درجه آزادی | سطح معناداری | تفاضل میانگین |
| تاثیرمعافیتمالیاتی | ۱.۹۲۴ | ۴۶ | .۰۳ | .۲۹۷۸۷ |

در این آزمون میزان آماره t برابر ۱.۹۲۴ با درجه آزادی ۴۶ و سطح معناداری ۰.۰۳ است. چون میزان سطح معناداری از میزان خطای نوع اول $\alpha$ در سطح ۰.۰۵ کمتر است لذا فرض یک که بیان کننده این نکته است که عنصر معافیت مالیاتی، بر امکان پذیری تأسیس اثر بخش REIT در ایران مؤثر است با ۹۵٪ اطمینان اثبات می گردد.

نکته قابل تأمل این است که، پاسخ دهندگان که به دلیل ماهیت دوگانه REITها، از بین دو طیف فعال در بازار سرمایه و فعال در بازار مسکن انتخاب شده بودند، اشراف کافی به مزایای «معافیت مالیاتی» REITها نداشته و احتمالا با توجه به شرایط کشور، رتبه مطلوبی را به تأثیر «معافیت مالیاتی» نداده اند، چراکه در قیاس با ۴ عنصر اثرگذار دیگر، «معافیت مالیاتی» رتبه آخر را بدست آورده است. در حالیکه طبق مطالعات تطبیقی انجام گرفته، می بایست این عنصر از بقیه مهمتر می بود.

متوسط رتبه های بدست آمده برای متغیرها در جدول زیر مشخص شده است.

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

| عنصر مورد بررسی | متوسط رتبه |
|---|---|
| تاثیرعنصر تضمین | ۳,۷۷ |
| تاثیر عنصر روانی مبادلات یکه ها | ۳,۷۱ |
| تاثیر عنصر ساختارهای زیر بنایی | ۲,۹۴ |
| تاثیر عنصر عرضه بازار مسکن | ۲,۵۲ |
| تاثیر معافیت مالیاتی | ۲,۰۵ |

همانطور که از جدول فوق مشاهده می‌گردد ترتیب اولویت عوامل به ترتیب عنصر تضمین، عنصر روانی مبادلات یکه ها، عنصر ساختارهای زیربنایی، عنصر عرضه بازار مسکن و عنصر معافیت مالیاتی است.

## منابع فارسی:


۱ ـ بان، حسن، « مطالعه تطبیقی صندوق های سرمایه گذاری املاک و مستغلات (صام) درسایرکشورها وبررسی امکان پذیری راه اندازی آن درایران »، دانشکده مدیریت و حسابداری، دانشگاه علامه طباطبائی(ره)، پایان نامه مقطع کارشناسی ارشد، ۱۳۸۸

۲ ـ لعلی، محمدرضا، « بررسی نقش واسطه گری های مالی درسرمای هگذاری »،۲ دی ۱۳۸۷، اینترنت سایت آفتاب

۳ـ کیارزم، شهرام، « شناسایی عوامل مؤثر بر افزایش بهره وری نظام مالیاتی بر درآمد املاک و مستغلات از دیدگاه مأمورین مالیاتی »، پایان نامه مقطع کارشناسی ارشد دانشگاه تهران، بهمن ۱۳۸۷

۴ ـ کاشانی پور، محمد، رحمانی، علی، و هادی نژاد، جابر، «بررسی تأثیر کاهش نرخ مالیات در سال ۸۰ بر سیاست تقسیم سود» مجله توسعه و سرمایه، بهار و تابستان ۱۳۸۸.

۵ ـ آئینی، محمد و جلیلی، محمد، « شرکت های سرمایه گذاری زمین ومستغلات، ابزاری نو برای توسعه بازار سرمایه مسکن ایران » فصل نامه علمی اقتصاد مسکن، شماره ۴۰، تابستان ۱۳۸۶

۶ ـ نامداری، محسن "بررسی و امکان سنجی ایجاد مؤسسات امین در بازار سرمایه ایران، با توجه به موازین فقه شیعی"، دانشگاه امام صادق(ع)، پایان نامه مقطع کارشناسی ارشد، رشته مدیریت، گرایش مالی، تابستان ۱۳۸۵

۷ ـ آمارها و نمودارهای ایرانی، علاوه بر منابع فوق، از سایت بانک مرکزی، سایت آمار ایران و بولتن اقتصادی مسکن وزارت مسکن استخراج گردیده است.


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

## منابع لاتین:

۱ ـ آمارها و نمودارهای غیر ایرانی، علاوه بر منابع زیر، از مراجع اینترنتی اطلاع سانی در مورد REIT ها در امریکا، اروپا، استرالیا و انگلستان گردآوری شده است.

2 - Professor Graeme Newell» ، implications for the strategic development of UK REITs from the experience of LPTs in Australia ،« University of Western Sydney ،April 2008

3 - EPRA Global REIT Survey: a comparison of the major REIT regimes in the world ،«by: EPRA and Edited by: Ernest and Young ،August 2007

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