

مالیات بر عایدی سرمایه و تاثیر آن بر قیمت مسکن (مطالعه تطبیقی ایران و کشورهای عضو OECD)

مجید صامتی^۱

سعید صمدی^۲

مرضیه شریفی^۳

تاریخ دریافت: ۱۳۹۴/۰۳/۳۱ تاریخ پذیرش: ۱۳۹۴/۰۴/۰۶

چکیده

نگاهی به آمار سری زمانی بخش ساختمان و مسکن نشان می‌دهد در کشورهایی که در بی‌ثباتی اقتصادی بسر می‌برند، مسکن ماوای سرمایه‌های سرگردانی است که به قصد بورس بازی به آن روی می‌آورند و باعث ایجاد تقاضای سوداگرانه در این بازار می‌شوند. مالیات عایدی سرمایه حاصل از تملک مسکن، بر رشد قیمت مسکن در هنگام فروش آن وضع می‌شود و از این طریق بخشی از عایدی سرمایه حاصل از فروش مسکن را از صاحب آن سلب می‌کند. همچنین اخذ مالیات از خرید ملک و فروش مجدد آن در فواصل کوتاه‌مدت با هدف کسب سود نامتعارف ناشی از انجام معاملات مکرر مالیات سوداگری است. در واقع تفاوت این دو مالیات در مدت زمان تملیک دارایی است. این پژوهش برای بیان نتایج تجربی به بررسی تاثیر مالیات عایدی سرمایه بر رشد قیمت مسکن در منتخبی از کشورهای عضو سازمان همکاری و توسعه اقتصادی (OECD) پرداخته است. برای انجام این پژوهش از داده‌های ترکیبی سالیانه در طول سالهای ۲۰۱۳-۲۰۰۰ استفاده شده است. در این پژوهش با در نظر گرفتن درونزایی متغیرها، نتایج برآورد با روش GMM نشان داد که مالیات سوداگری و عایدی سرمایه تاثیری بر رشد قیمت مسکن ندارد.

واژه‌های کلیدی: مالیات عایدی سرمایه، قیمت مسکن، سوداگری

۱- عضو هیات علمی گروه اقتصاد دانشگاه اصفهان (نویسنده مسئول) sameti.majid.ui@gmail.com

۲- عضو هیات علمی گروه اقتصاد دانشگاه اصفهان s.samadi@ase.ui.ac.ir

۳- دانشجوی کارشناسی ارشد دانشگاه اصفهان

۱- مقدمه

مسکن کالایی ضروری و بدون جانشین است که مهمترین نیاز خانوارها بعد از غذا به حساب می‌آید و سهم عمده‌ای در سبد هزینه‌های خانوار را به خود اختصاص می‌دهد. رشد جمعیت سبب شده است تا محدودیت عرضه در مقابل رشد فزاینده تقاضای آن به افزایش قیمت‌ها بیانجامد. تامین نشدن تقاضای حاصل از رشد سریع جمعیت و مهاجرت در چند دهه اخیر به شهرهای بزرگ به دلیل ثابت بودن مقدار زمین و محدودیت عرضه، موجب بروز رشد مداوم قیمت مسکن شده و سبب می‌شود سرمایه‌گذاری در این بخش به قصد کسب عایدی از رشد ارزش مسکن، کاملاً معقول و کم‌ریسک به نظر آید. این انگیزه سوداگرانه^۱، افزایش تقاضای مسکن را دامن زده، نوسانات قیمتی را تشدید و حبابهای قیمتی در این بخش را حجیم‌تر می‌کند. از این‌رو ابزاری برای اصلاح ساختار تقاضا و کنترل نوسانهای بخش مسکن مورد نیاز است که راهکاری عملی و بلندمدت به شمار آید. مطالعه تجربه کشورهای جهان نشان می‌دهد که اکثر کشورها برای کنترل نوسانهای قیمت زمین و مسکن از سیاست مالیات املاک استفاده کرده‌اند.

اخذ مالیات املاک با میزان توسعه یافتگی کشورها ارتباط دارد. در کشورهای ثروتمند و توسعه یافته مالیات املاک به طور گسترده به عنوان یک ابزار کارآمد و عادلانه جهت افزایش درآمد مورد توجه قرار گرفته است در حالی که در کشورهای در حال توسعه این درآمد بالقوه تا حد زیادی دست نخورده باقی مانده است. در کشورهای عضو سازمان توسعه و همکاری اقتصادی، میزان اخذ مالیات املاک از ۱.۲۴ درصد تولید ناخالص ملی در دهه ۱۹۷۰ به ۲.۱۲ درصد در دهه ۲۰۰۰ رسیده است (نورگارد، ۲۰۱۳).

با توجه به این که وجود سوداگری در بازار زمین و مسکن باعث افزایش بی‌رویه قیمت‌ها و ایجاد نابسامانی در این بازار می‌شود، هدف ما بررسی اثر استفاده از مالیات املاک در جهت حل مشکلات موجود در این بازار است. برای بررسی این هدف، پایه مالیاتی عایدی سرمایه در نظر گرفته شده است و به بررسی تاثیر این پایه مالیاتی در بازار زمین و مسکن پرداخته می‌شود. برای این کار مطالعه تطبیقی با منتخبی از کشورهای OECD انجام می‌شود که به صورت عملی این مالیات را وضع کرده‌اند و نتایجی را حاصل نموده‌اند (هربرت و گروبل، ۲۰۰۱).

۲- مبانی نظری

مالیات عایدی سرمایه نزدیک به یک قرن است که به عنوان یکی از اجزای مالیات بر درآمد، بر عایدات سرمایه حاصل از سرمایه‌گذاری در تملک دارایی وضع می‌شود. این مالیات، بر افزایش ارزش مازاد که ناشی از کار و تولید نبوده و صرفاً به دلیل شرایط بازار و زیرساخت‌های عمومی به دست می‌آید اعمال می‌شود و متفاوت از افزایش ارزش افزوده ناشی از کار و تولید است (همان منبع). این مالیات بر دارایی‌هایی نظیر سهام، مستغلات (زمین و مسکن)، و دارایی‌های تجاری مثل ماشین آلات و حتی سرقفلی تعلق می‌گیرد.

مفهوم مالیات عایدی سرمایه در بخش مسکن

مالیات عایدی سرمایه حاصل از تملک مسکن، یکی از اجزای مالیات عایدی سرمایه است که اغلب کشورهای پیشرفته نظیر ۲۵ کشور از اعضای سازمان همکاری و توسعه اقتصادی آن را به عنوان یکی از اجزای مالیات بر درآمد پذیرفته و اجرا می‌کنند. این پایه مالیاتی نه تنها با هدف کسب درآمد برای دولت، بلکه با هدف کنترل نوسان‌های قیمت مسکن وضع شده و نقش مهمی در جلوگیری از انحراف هجوم سرمایه‌ها به بخش مسکن با هدف انجام فعالیت‌های سودجویانه ایفا می‌کند (عبدی و عسگری آزاد، ۱۳۸۷).

این مالیات زمانی وضع می‌شود که مستغلات و املاک واقعی به دلیل فروش سودی را ایجاد کنند. سود محاسبه شده به این صورت است که قیمت اولیه خرید و ارزش هزینه‌هایی که مالک برای ملک پرداخت نموده از قیمت فروش ملک کسر می‌گردد و در صورت وجود سود، بخشی از آن به عنوان مالیات سود سرمایه دریافت می‌گردد (آرگر، براون و رسی، ۲۰۱۳).

آثار اقتصادی مالیات عایدی سرمایه در بخش مسکن

کاهش شکاف درآمدی و نابرابری

افرادی که در سطوح بالاتر درآمدی قرار گرفته‌اند دارای درآمد مازاد بر مخارج بیشتری هستند که می‌توانند با آن اقدام به سرمایه‌گذاری کرده و از طریق آن عایداتی داشته باشند. پس این گروه علاوه بر اینکه از سطح درآمد بالاتری برخوردارند، مازاد درآمدی دارند که خود درآمدزا است زیرا عایدات سرمایه‌گذاری‌شان مانند درآمد مجزایی برای آنان تلقی می‌شود که افراد در سطوح پایین‌تر درآمدی به طور قطع از دستیابی به آن محرومند. در واقع افرادی که در سطوح درآمدی پایین قرار دارند، سرمایه‌ای ندارند تا بتوانند از طریق آن عوایدی را که نصیب سرمایه‌داران می‌شود کسب کنند و این

امر سبب خواهد شد تا شکاف درآمدی بین فقیر و غنی روز به روز افزایش یابد. به این ترتیب جایگاه مالیات عایدی سرمایه به عنوان مالیاتی کاملاً عادلانه و به نفع فقرا روشن می‌شود (همان منبع)

سادگی و کارآمدی

وضع مالیات بر رشد قیمت مسکن، به عنوان یک پایه مالیاتی جدید، بدون نیاز به قانون‌گذاری پیچیده و ایجاد نهادهای خاص برای اجرای آن تحقق خواهد یافت. در واقع اتخاذ تصمیم در وضع این پایه مالیاتی فقط نیازمند تعیین نرخهای لازم و دستورالعمل اجرایی آن است. تمامی امور مربوط به نقل و انتقال مسکن در دفاتر ثبت اسناد صورت می‌پذیرد در نتیجه این امکان که معاملهای قبل از پرداخت مالیات بر رشد قیمت ثبت شود وجود ندارد (عبدی و عسگری آزاد، ۱۳۸۷).

حداقل فرار مالیاتی

در مالیات عایدی سرمایه در بخش مسکن، حداقل فرار مالیاتی وجود دارد. از آنجایی که منافع خریدار و فروشنده در تضاد است، ضریب امنیت این نوع مالیات بالا و امکان فرار مالیاتی در حد صفر است. در واقع طرفین یکدیگر را کنترل خواهند کرد و سیستم نیازی به ایجاد قوانین و نهادهای خاص برای جلوگیری از فرار مالیاتی نخواهند داشت (همان منبع).

پس‌انداز

پس‌انداز در یک جامعه شامل پس‌انداز بخش عمومی (دولت) و پس‌انداز بخش خصوصی است. پس‌انداز دولتی شامل همان کسری یا مازاد بودجه دولت است. هنگامی که نرخ مالیات عایدی سرمایه تغییر می‌کند مثلاً کاهش می‌یابد اگر دولت کسری داشته باشد کسری افزایش و اگر مازاد داشته باشد مازاد بودجه کاهش می‌یابد پس کاهش نرخ مالیات عایدی سرمایه پس‌انداز دولت را کاهش می‌دهد. پس‌انداز افراد در بخش خصوصی صرف سرمایه‌گذاری در تجارت، سهام، اوراق و دیگر ابزارهای مالی می‌شود. کاهش نرخ مالیات عایدی سرمایه باعث افزایش نرخ بازدهی ابزارهای مالیاتی پس از اخذ مالیات می‌شود. افزایش نرخ بازدهی تمایل افراد برای پس‌انداز را افزایش می‌دهد (اثر جانشینی) اما از طرفی افزایش نرخ بازدهی باعث می‌شود تا افراد برای حفظ سطح ثروت خود کمتر پس‌انداز کنند (اثر درآمدی). برآیند این دو اثر نشان می‌دهد که اثر تغییر نرخ مالیات بر پس‌انداز بخش خصوصی چگونه است و در نهایت اثر تغییر مالیات بر پس‌انداز بخش خصوصی و دولتی نشان دهنده اثر کل است (هانگرفورد، ۲۰۱۰).

تخصیص مجدد سرمایه و اثر قفل در دارایی

یکی از اثرات قابل توجه اقتصادی مالیات سود سرمایه این است که برای صاحبان سرمایه انگیزه ایجاد می‌کند تا سرمایه‌گذاری‌های فعلی خود را حتی اگر فرصت‌های تولیدی و سرمایه‌گذاری سودآورتر در دسترس باشد حفظ کنند. اقتصاددانان این پیامد را اثر قفل دارایی می‌نامند.

در حالی که اندازه اثر قفل دارایی به عوامل مختلف بستگی دارد (نرخ بازده در سرمایه‌گذاری اولیه و جدید و افق زمانی سرمایه‌گذاری)، هزینه‌های مالی مالیات عایدی سرمایه از تخصیص مجدد سرمایه از کم بازده به پربازده جلوگیری می‌کند. سرمایه‌ای که در سرمایه‌گذاری‌های جاری قفل شده و برای فرصت‌های سودآورتر مجدداً تخصیص نمی‌یابد، عملکرد اقتصادی را کاهش می‌دهد. اثر قفل به طور قابل توجهی مانع رشد اقتصادی می‌شود. باتوجه به این که سرمایه‌گذاری‌های جدید موتورهای بهره‌وری، اشتغال و ثروت هستند مالیات عایدی سرمایه، رفاه اقتصادی را کاهش می‌دهد (ولدهاوس، گودین و کلمنس، ۲۰۰۷).

مقایسه تطبیقی این مالیات با شرایط ایران

در ایران از تولیدکنندگان مسکن مالیات اخذ می‌گردد در حالی که از سوداگران که هیچ نقشی در تولید و رشد اقتصادی ندارند هیچ مالیاتی اخذ نمی‌شود. بنابراین برای ایجاد ثبات در بازار مسکن باید دولت سیاستی در مقابل واسطه‌گران بازار زمین و مسکن اتخاذ نماید در ایران هم دولت می‌تواند مانند بسیاری از کشورهای جهان از واسطه‌گران بازار زمین و مسکن مالیات اخذ نماید. اجرای چنین مالیاتی می‌تواند به ثبات بیشتر بازار زمین و مسکن بیانجامد. جوامع علمی داخلی امیدوارند با توجه به اهمیت این پایه مالیاتی، یکی از محورهای طرح تحول نظام مالیاتی به تعریف این پایه اختصاص یابد. البته در خصوص طرح تحول مالیاتی، مالیات بر عایدی سرمایه که در پیش نویس اولیه لایحه طرح تحول مالیاتی وجود داشت در جریان بررسی این پیش نویس حذف شده است. در لایحه خروج از رکود دولت این مالیات مجدداً مطرح شد.

در بخشی از بند ۱۷ ماده ۸۰ لایحه اصلاح قانون مالیات‌های مستقیم آمده است که نرخ مالیات بر عایدی املاک در سه سال اول اجرای این قانون سه درصد (۳٪) است و پس از پایان مدت مذکور هر سال به میزان دو و نیم واحد درصد (۲.۵٪) افزایش می‌یابد و حداکثر تا ۱۳ سال آینده معادل بیست و هشت درصد می‌شود. انتقال قطعی ملک یا حق واگذاری محل، منوط به پرداخت مالیات موضوع این ماده است. در جریان بررسی کلیات لایحه یک فوریتی اصلاح قانون مالیات‌های

مستقیم در ۳۰ شهریور ۹۳ نماینده حاضر با پیشنهاد حذف بند ۱۷ این لایحه موافقت کردند. بیشترین نگرانی نمایندگان به دلیل تاثیر این مالیات بر افزایش قیمت مسکن و عدم توانایی سازمان امور مالیاتی در شناسایی تعداد املاک افراد و دفعات خرید و فروش آنها بود (پایگاه اطلاعاتی مجلس شورای اسلامی).

اجرای بسته سیاستی کنترل کننده سوداگری در بازار زمین و مسکن نیازمند ملاحظات اجرایی متعددی است (مرکز پژوهشهای مجلس، ۱۳۸۷):

- ارزش گذاری: شاید بتوان ارزش گذاری را مهم ترین بخش اجرایی یک سیاست مالیاتی در نظر گرفت. ارزش گذاری به منظور اخذ مالیات را می توان به دو روش کلی خود اظهاری و استفاده از دفترچه بهای معاملاتی املاک انجام داد. روش خوداظهاری هرچند هزینه های اجرایی را پایین آورده و ساز و کار اداری اجرای قوانین مالیاتی را تسهیل می کند، اما با آفت ثبت غیر واقعی قیمت ها و درصد بالای فرار مالیاتی همراه است. برای مثال در صورت اجرای نظام خوداظهاری، در مورد مالیات بر معاملات مکرر، فروشنده به دنبال ثبت پایین قیمت فروش است تا از این مالیات فرار کند. در مورد مالیات بر افزایش ارزش ملک نیز با توجه به معافیت تقاضای مصرفی از پرداخت این مالیات، در صورتی که معامله بین یک تقاضای سوداگرانه و یک تقاضای مصرفی رخ دهد، امکان فرار بالای مالیاتی با ثبت غیر واقعی قیمت ها برای سوداگر وجود دارد. با توجه به مطالب بیان شده، اتخاذ نظام خوداظهاری برای تعیین قیمت املاک می تواند منجر به بی اثر شدن مالیات اخذ شده گردد. به همین منظور تعیین قیمت رسمی، راهکار پیش روی ارزش گذاری است که باید به صورت دوره ای (برای مثال هر سال یک بار) در دفترچه بهای معاملات املاک اعمال شود که مستلزم موارد زیر است:

- وجود سامانه جامع اطلاعات نفوس و مسکن: دولت برای برنامه ریزی صحیح، نیازمند اطلاعات درست و دقیق است. عدم وجود یک بانک اطلاعات زمین و مسکن دقیق و به روز در حوزه زمین و مسکن در کشور، از مهم ترین چالش های پیش روی اجرای سیاست های مالیاتی به منظور کنترل سوداگری است.

- تعیین درصد و نرخ بهینه مالیات که از سویی کارآمدی نظام مالیاتی را در پی داشته باشد و هم از سوی دیگر منجر به مخالفت های اجتماعی و فرار مالیاتی نشود.

- همچنین باید توجه داشت که سیاست مالیات سوداگری به تنهایی جوابگوی حل مشکل مسکن نیست و باید به همراه آن سیاست‌های افزایش عرضه دیده شود. در واقع این سیاست مالیاتی تنها یک سیاست تکمیلی می‌باشد.

۳- مطالعات تجربی

نیکل آرگر، مارتین براون و انزو روسی (۲۰۱۳) در مقاله‌ای با عنوان «مالیات نقل و انتقالات، مالیات سود سرمایه و قیمت مسکن» اثر مالیات سود سرمایه و نقل و انتقال بر روی رشد قیمت مسکن برای ۹۲ منطقه سوئیس در دوره زمانی ۲۰۰۹-۱۹۸۵ را بررسی می‌کنند. نتایج نشان می‌دهد مناطقی که مالیات عایدی سرمایه را افزایش داده‌اند نسبت به مناطقی که این نوع مالیات را کاهش داده‌اند یا تغییری نداده‌اند شاهد کاهش رشد قیمت مسکن نبوده‌اند.

کلمنز فاست، برنر هابر، سرنر بو نیلسن (۲۰۰۴) در مقاله‌ای با عنوان «مالیات سود سرمایه و نوسانات قیمت مسکن» از مدل OLG برای بررسی این که آیا مالیات سود سرمایه، نوسانات قیمت خانه را افزایش می‌دهد یا کاهش، استفاده می‌کنند. در این پژوهش برای بررسی اثر مالیات سود سرمایه بر نوسانات قیمت مسکن از مدل دو دوره‌ای نسل‌های همپوشان استفاده می‌شود. آنها نشان می‌دهند کسانی که املاک خود را در رونق خریده‌اند احتمالاً در زمان فروش با از دست دادن سرمایه ضرر خواهند کرد و در مقابل آنهایی که املاک خود را در رکود خریده‌اند با فروش املاک خود سود بدست می‌آورند. مالیات سود سرمایه ضرر مورد انتظار این خریدها را در رونق کاهش می‌دهد و سودهای این خریدها در دوره رکود را کاهش می‌دهد.

پیتر اینگلند (۱۹۸۶) در مقاله‌ای با عنوان «هزینه‌های مبادله، مالیات عایدی سرمایه و تقاضای مسکن» با استفاده از مدل نسل‌های همپوش به بررسی اثر مالیات سود سرمایه بر تقاضای مسکن پرداخته و به نتایجی می‌رسند: ۱- خانوارها به جای خرید و فروش مسکن یک خانه را برای چندین نسل حفظ می‌کنند. ۲- نرخ‌های بالای مالیات عایدی سرمایه موجب افزایش تقاضای مسکن در بین خانوارهای پردرآمد و کاهش تقاضای مسکن در بین خانوارهای کم درآمد می‌گردد. ۳- در اثر وقوع قفل شدن دارایی‌ها یعنی نگهداری یک واحد مسکونی برای مدت زمان طولانی، تقاضا برای مسکن افزایش می‌یابد.

خلیلی عراقی، مهرآرا و عظیمی (۱۳۹۱) در مقاله‌ای با عنوان «بررسی عوامل موثر بر قیمت مسکن در ایران با استفاده از داده‌های ترکیبی» تلاش کرده‌اند تا عوامل سمت عرضه و تقاضای

مسکن را با استفاده از اصول خرد مدل سازی کنند و اثر متغیرهای مخارج مصرفی خانوارها، تعداد خانوارها، هزینه استفاده، تسهیلات بانکی، قیمت زمین و هزینه ساخت بر قیمت مسکن را مورد بررسی قرار دهند. نتایج حاکی از آن است که در بلندمدت مخارج مصرفی، اعتبارات بانکی، قیمت زمین آثار مثبت و هزینه مالکیت اثر منفی بر قیمت حقیقی مسکن داشته‌اند. در کوتاه مدت نیز اثر افزایشی مخارج مصرفی، اعتبارات بانکی، قیمت زمین، هزینه ساخت و قیمت با وقفه مسکن بر قیمت حقیقی مسکن در دوره جاری مثبت و اثر هزینه مالکیت منفی بوده است.

تقوی، درویشی و شهیکی تاش (۱۳۸۸) در مقاله‌ای با عنوان «بررسی مالیات بر عایدی سرمایه» در راستای اصلاح ساختاری نظام مالیاتی کشور از طریق معرفی پایه‌های جدید مالیاتی به معرفی پایه مالیاتی عایدی سرمایه می‌پردازند. نتایج حاصل از بررسی ادبیات نظری نشان می‌دهد که وضع این مالیات می‌تواند برخی از متغیرهای اقتصادی نظیر رشد اقتصادی، سرمایه‌گذاری، پس‌انداز، ترکیب سبد دارایی خانوارها و تعداد دفعات مبادله را تحت تاثیر قرار دهد.

۴- مکانیسم تاثیر متغیرهای کلان اقتصادی بر رشد قیمت مسکن

رشد درآمد سرانه: مکانیزم تاثیر رشد درآمد سرانه بر قیمت مسکن به این صورت است که افزایش درآمد تقاضای مسکن را افزایش می‌دهد و بنابراین قیمت مسکن افزایش می‌یابد. چو (۲۰۰۹) با تایید وجود حباب در بازار مسکن آمریکا در دوره ۲۰۰۵-۱۹۹۵ با استفاده از رهیافت تعادل عمومی پویا نشان داده است که تغییرات مربوط به درآمد خانوارها می‌تواند افزایش قیمتها و تغییرات نسبت قیمت به اجاره بها که یکی از معیارهای شناسایی حباب است را توضیح دهد. وی نشان داد که افزایش درآمد خانوارها تقاضا را به سمت خرید مسکن سوق می‌دهد و به دلیل کشش ناپذیری عرضه، قیمتها افزایش می‌یابند.

رشد جمعیت: تقاضا برای هر کالا همراه با افزایش جمعیت تشدید می‌شود. تقاضای مسکن نیز با افزایش طبیعی جمعیت افزایش می‌یابد. نکته مهم در مورد رشد جمعیت این است که در شرایط یک بازار حبابی، وجود رشد جمعیت یکی از متغیرهایی است که تاثیر روانی فوق‌العاده‌ای را ایفا می‌کند. در واقع وجود چنین جمعیتی همواره دلیلی برای منطقی جلوه دادن قیمت زمین و مسکن به شمار رفته است و اینکه همواره عده‌ای در آینده وجود دارند که خریدار مسکن باشند. پاتروبا (۱۹۹۱) در پژوهشی به بررسی رابطه جمعیت و قیمت مسکن می‌پردازد. وی اشاره می‌کند که بسیاری از مطالعات برآنند که نشان دهند در حالت تعادل، در شهرهای پر جمعیت‌تر قیمت مسکن بالاتر است.

نرخ بهره: نرخ بهره به عنوان عامل مالی در بنیادهای اقتصادی نقش کلیدی دارد. کاهش نرخ بهره به افزایش در قیمت مسکن منجر می شود زیرا کاهش نرخ بهره بازار مسکن را به عنوان یک فرصت رقیب سرمایه گذاری جذاب تر می کند. افزایش اعتبارات خرید مسکن، قدرت خرید اقشار عمدتاً با درآمد متوسط را بالا می برد و با توجه به تزریق حجم قابل توجهی پول به جامعه، تقاضای مؤثر برای خرید مسکن افزایش می یابد که به تبع آن، افزایش اولیه قیمت مسکن را شاهد خواهیم بود. در کنار این افزایش و با فشار روانی ناشی از افزایش میزان تسهیلات وام خرید مسکن، ورود هر چه بیشتر تقاضای سرمایه ای به ویژه سرمایه های سرگردان به این بخش اتفاق خواهد افتاد.

مالیات سوداگری: مسکن شامل دو تقاضای مصرفی و سرمایه ای می باشد. اخذ مالیات سوداگری بر رشد قیمت مسکن دو اثر را ایجاد می کند: اثر اول اینکه در صورتی که نرخ مالیات سوداگری به اندازه ای باشد که بازدارنده باشد یعنی اخذ مالیات به گونه ای باشد که خرید و فروش مسکن به قصد سرمایه گذاری، هزینه بالایی داشته باشد، در این صورت تقاضای سرمایه ای مسکن کاهش می یابد و موجب خروج سوداگران از بازار مسکن خواهد شد. در این صورت تقاضای کل مسکن نیز کاهش می یابد و این اثر باعث کاهش قیمت مسکن می گردد.

در اثر دوم، عرضه مسکن تحت تاثیر قرار می گیرد به گونه ای که عرضه مسکن شامل ساخت و ساز مسکن و عرضه از طریق کسانی است که مسکن را به قصد سرمایه گذاری خریده اند. اخذ مالیات با اثر بر عرضه ای که به قصد سرمایه گذاری خریداری شده است موجب قفل دارایی و کاهش عرضه مسکن می گردد. این اثر باعث افزایش قیمت مسکن می شود. در نهایت برآیند این دو اثر نشان می دهد که قیمت مسکن چه تغییری می کند. اگر حجم تقاضای سرمایه ای بالا باشد انتظار می رود اخذ مالیات سوداگری باعث کاهش قیمت مسکن شود.

۵- الگوی پژوهش

برای بررسی ارتباط بین رشد قیمت مسکن و مالیات عایدی سرمایه، مدل اقتصادسنجی به صورت رابطه زیر تصریح شده است که از الگوی ارائه شده توسط آرگر، براون و رسی (۲۰۱۳) با لحاظ تعدیلاتی استخراج شده است.

$$HIP_{it} = \alpha_i + \beta_1 CGTLR_{it} + \beta_2 CGTSH_{it} + \beta_3 MR_{it} + \beta_4 Pg_{it} + \beta_5 Incomg_{it} + \beta_6 HSG(-1) + \varepsilon_{it}$$

در رابطه فوق HIP متغیر وابسته^۱ و نشان دهنده متوسط رشد قیمت سالانه مسکن است.

متغیرهای توضیحی^۲

$CGTLR_{it}$ نشان دهنده نرخ مالیات عایدی سرمایه در بلندمدت است. نرخ مالیات عایدی سرمایه برای زمانی است که مسکن خریداری شده حداقل برای پنج سال نگهداری می شود و بعد به فروش می رسد که اصطلاحاً به آن نرخ مالیات عایدی سرمایه معمولی گفته می شود.

$CGTSH_{it}$ نرخ مالیات عایدی سرمایه در کوتاه مدت است. اگر مسکن در کمتر از یک سال به فروش برسد، سود حاصل از فروش با نرخ بالاتری مشمول مالیات خواهد شد که به آن مالیات سوداگری می گویند (آرگر، براون و سی، ۲۰۱۳).

متغیرهای کنترل^۳: چون در یک پژوهش اثرات همه متغیرها قابل بررسی نیست، پژوهشگر اثرات برخی متغیرها را از طریق کنترل آماری یا کنترل تحقیقی خنثی می کند. متغیرهای کنترل در این پژوهش عبارتند از: رشد درآمد سرانه $Incomg$ ، رشد جمعیت Pg ، نرخ بهره وام مسکن MR و رشد عرضه مسکن Hsg می باشد. طبق مطالعات استینر (۲۰۱۰) در سوئیس عرضه مسکن با وقفه بر قیمت مسکن تاثیرگذار است برای این منظور این متغیر با وقفه وارد مدل شده است.

روش برآورد الگو

روش پژوهش شیوه پیش رفتن به سوی اهداف پژوهش را نشان می دهد. روش اقتصادسنجی استفاده شده در این پژوهش مبتنی بر روش داده های ترکیبی است. داده های ترکیبی مجموعه ای از داده هاست که شامل چند مقطع و یک دوره زمانی می باشد. قبل از برآورد مدل، برای اطمینان از ساختگی نبودن و نامطمئن نبودن نتایج، مانایی متغیرها بررسی شده است. در این پژوهش برای آزمون ایستایی متغیرهای مدل از آزمون های ریشه واحد ایم پسران و شین (IPS) استفاده شده است. آزمون ایستایی متغیرهای مدل با استفاده از آزمون ایم پسران و شین نشان می دهد که هر دو متغیرهای توضیحی مدل یعنی مالیات سوداگری و مالیات عایدی سرمایه معمولی در سطح نامانا هستند و این متغیرها با یک بار تفاضل گیری مانا می شوند. بنابراین فرضیه صفر مبنی بر وجود ریشه واحد رد نمی شود. ولی آزمون فرضیه ریشه واحد برای تفاضل مرتبه اول متغیرهای مذکور رد می شود. همچنین نتایج نشان می دهند که متغیر رشد جمعیت در سطح با وجود روند مانا است و بقیه

1. Dependent Variable

2. Independent Variable

3. Control Variable

متغیرهای مدل در سطح بدون روند مانا هستند. با در نظر گرفتن نتایج این دو آزمون، به دلیل عدم ایستایی متغیرها در سطح استفاده از آزمون‌های هم‌انباشتگی ضروری است زیرا در حالت عدم ایستایی متغیرها، تنها در صورت وجود رابطه هم‌انباشتگی میان متغیرها می‌توان به نتایج اعتماد کرد.

نتایج آزمون هم‌انباشتگی

بررسی ایستایی متغیرهای مدل و انجام آزمون‌های مربوط نشان داد که متغیرهای نرخ مالیات عایدی سرمایه و مالیات سوداگری انباشته از مرتبه اول هستند. برای اجتناب از وضعیت‌های رگرسیون ساختگی و استفاده از این متغیرها لازم است تا در ابتدا هم‌انباشتگی بین متغیرهای مدل بررسی شود. برای این منظور در این پژوهش از آزمون کائو استفاده شده است. نتایج حاصل از آزمون در جدول (۱) مشاهده می‌شوند. نتایج آزمون کائو نشان می‌دهد فرضیه صفر مبنی بر عدم هم‌انباشتگی را تایید نمی‌کنند. بنابراین رابطه بلندمدت بین متغیرها تایید می‌شود.

جدول (۱) - نتایج هم‌انباشتگی با آزمون کائو

احتمال	t-statistic	آماره آزمون	آزمون
۰.۰۰۸۳	-۲.۳۹۷۰۸۰	ADF	کائو

منبع: نتایج پژوهش

انتخاب آزمون مناسب برای تخمین

نکته‌ای که در رابطه بین رشد قیمت مسکن و مالیات عایدی سرمایه و مالیات سوداگری باید به آن توجه نمود این است که اگر متغیرهای توضیحی، درونزا فرض شوند ممکن است رابطه علیت دوطرفه‌ای از رشد قیمت مسکن به مالیات سوداگری یا برعکس وجود داشته باشد و برازشگرها با جزء خطا همبستگی داشته باشند. بنابراین برای رفع این مشکل در کنار تخمین مدل اصلی که ارائه شد و برای تکمیل بیشتر بررسی تاثیر متغیرهای مالیات عایدی سرمایه و مالیات سوداگری بر رشد قیمت مسکن، مدل به صورت پویا تخمین زده می‌شود. برای این منظور از تخمین‌زن GMM سیستمی معرفی شده توسط آرلانو و باند استفاده می‌شود. در این مدل از وقفه متغیر وابسته به عنوان ابزار استفاده می‌شود بنابراین مدل به صورت زیر تصریح می‌شود:

$$HIP_{it} = \alpha_i + \beta_0 HIP_{it}(-1) + \beta_1 CGTLR_{it} + \beta_2 CGTSH_{it} + \beta_3 MR_{it} + \beta_4 Popg_{it} + \beta_5 Incomg_{it} + \beta_6 HSG(-1) + \varepsilon_{it}$$

جدول (۲) - نتایج برآورد مدل به روش GMM

متغیرها	نماد	ضرایب	t- statistic	احتمال
عرض از مبدا		۱۲.۲۷	۱.۵۱	۰.۱۳۳
رشد قیمت مسکن با وقفه		۰.۳۴۷	۷.۷۳	۰.۰۰۰
نرخ مالیات عایدی سرمایه در بلندمدت	cgtlr	-۰.۱۸۳	-۰.۷۳	۰.۴۶۷
نرخ مالیات سوداگری	cgtsh	۰.۲۶۱	۱.۰۰	۰.۳۱۶
نرخ رشد جمعیت	pg	۰.۹۰۷	۱.۷۰	۰.۰۸۸
رشد درآمد سرانه	incomg	۰.۵۳۱	۱.۹۲	۰.۰۵۵
رشد عرضه مسکن با وقفه	Hsgl	-۰.۰۰۸۳	-۰.۵۱	۰.۶۱۳
نرخ بهره وام مسکن	mr	-۲.۲۸۷	-۴.۳۲	۰.۰۰۰
رشد	t	-۰.۷۹	-۳.۸۳	۰.۰۰۰
آزمون سارگان	مقدار آماره: احتمال: ۰.۱۰۴ ۸۰.۷۴			

منبع: نتایج پژوهش

نتایج برآورد نشان می‌دهد که مالیات عایدی سرمایه و مالیات سوداگری تاثیری بر رشد قیمت مسکن ندارند. همچنین نتایج مجدداً رابطه معنادار و منفی نرخ بهره وام مسکن با رشد قیمت مسکن و رابطه معنادار و مثبت رشد درآمد سرانه و رشد قیمت مسکن را تایید می‌کند. رشد جمعیت نیز در سطح ۱۰ درصد دارای رابطه مثبت و معنادار با رشد قیمت مسکن می‌باشد که این نتایج مطابق با انتظارات نظری می‌باشند.

۶- نتیجه گیری

نتایج برآورد مدل نشان داد که مالیات عایدی سرمایه معمولی و مالیات سوداگری تاثیری بر رشد قیمت مسکن ندارند. در واقع همانطور که قبلاً گفته شد مسکن شامل دو تقاضای مصرفی و سرمایه‌ای می‌باشد. اخذ مالیات سوداگری دو اثر بر رشد قیمت مسکن ایجاد می‌کند: اثر اول اینکه اگر نرخ مالیات سوداگری بازدارنده باشد، موجب خروج سوداگران از بازار مسکن خواهد شد. در این صورت تقاضا کاهش می‌یابد. این اثر باعث کاهش قیمت مسکن می‌گردد. در اثر دوم عرضه مسکن تحت تاثیر قرار می‌گیرد به این شکل که عرضه مسکن شامل ساخت و ساز مسکن و عرضه از طریق کسانی است که مسکن را به قصد سرمایه‌گذاری خریده‌اند. اخذ مالیات با اثر بر عرضه‌ای که به قصد سرمایه‌گذاری خریداری شده است موجب قفل دارایی و کاهش عرضه مسکن می‌گردد. این اثر باعث افزایش قیمت مسکن می‌شود. در نهایت برآیند این دو اثر نشان می‌دهد که قیمت مسکن چه تغییری می‌کند. چیزی که اهمیت دارد هدف از اخذ این مالیات می‌باشد. مالیات عایدی سرمایه پیش از آنکه یک ابزار درآمدی به شمار آید می‌تواند به عنوان یک ابزار سیاست‌گذاری برای دولت مورد توجه قرار گیرد. نکته مهم دیگر این که هنگامی که تقاضای سرمایه‌ای از بازار مسکن خارج شد تقاضاهای مصرفی که به دلیل افزایش قیمت به شکل تقاضای غیر موثر درآمدند تبدیل به تقاضای موثر می‌گردند. در این زمان ضروری است که با تدابیر دولت عرضه مسکن افزایش یابد در غیر این صورت ممکن است دوباره قیمت مسکن افزایش یابد.

فهرست منابع

- ۱- بخشی دستجردی، رسول و ابولحسنی طرقي، فاطمه (۱۳۸۹). بررسی اثرات وضع مالیات بر زمین در اقتصاد ایران: رهیافت تعادل عمومی پویای قابل محاسبه. فصلنامه پژوهش‌های اقتصادی ایران، شماره ۴۴، ۳۵-۶۶.
- ۲- تقوی، مهدی؛ درویشی، باقر و شهیکی تاش، محمد نبی (۱۳۸۸). بررسی مالیات بر عایدی سرمایه. فصلنامه تخصصی مالیات، شماره هفتم.
- ۳- خلیلی عراقی، سید منصور؛ مهرآرا، محسن و عظیمی، سید رضا (۱۳۹۱). بررسی عوامل موثر بر قیمت مسکن در ایران با استفاده از داده‌های ترکیبی. فصلنامه پژوهش‌ها و سیاست‌های اقتصادی، سال بیستم، شماره ۶۳، ۳۳-۵۰.
- ۴- سوری، علی (۱۳۸۹). اقتصادسنجی، تهران، نشر فرهنگ شناسی، چاپ اول.
- ۵- عبدی، محمدرضا و عسگری آزاد، حمید (۱۳۸۷). کاربرد مالیات بر عایدات سرمایه در اصلاح ساختار تقاضا و تعدیل نوسان‌های قیمتی مسکن، ماهنامه بررسی مسائل و سیاست‌های اقتصادی، شماره‌های ۸۱ و ۸۲، ۴۱-۶۷.
- ۶- مرکز مطالعات تکنولوژی دانشگاه علم و صنعت ایران (۱۳۸۷)، بررسی تطبیقی سیاست‌های مالیاتی زمین و مسکن در کشورها و ملاحظات بکارگیری آنها در ایران، دفتر مطالعات اقتصادی مجلس شورای اسلامی.
- ۷- یزدانی، فریدون و الیاسی، طهمورث (۱۳۸۰). بررسی اقتصادی عرضه و تقاضای مسکن در مناطق شهری اصفهان، سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی استان اصفهان.
8. Aregger, Nicole; Brown, Martin And Rossi, Enzo (2013). Transaction Taxes, Capital Gains and House Prices. Swiss National Bank Working Papers, 54-98.
9. Auerbach, Alan. J. (1992). On the Design and Reform of Capital-Gains Taxation, the American Economic Review. 82,(2), 263-267.
10. Auerbach, Alan. J. (1989). Capital Gains Taxation and Tax Reform. National Tax Journal, Vol. 42, 391-401.

11. Bahl, Roy and Wallace, Sally (2008). Reforming the Property Tax in Developing Countries: A New Approach. International Studies Program Working Paper, 08- 19.
12. Bartlett, Bruce (2002). Why Tax Capital Gains. The National Center for Policy Analysis.
13. Degen, K. and A.M. Fischer (2009). Immigration and Swiss House Prices. CEPR Discussion, Paper 7583.
14. Englund, Peter (1986). Transaction Costs, Capital-Gains Taxes, and Housing Demand. Journal Of Urban Economics, 274-290.
15. Fuest, Clemens. Huber, Bernd and Nielsen, Soren BO.(2004). Capital Gains Taxation and House Price Fluctuations. Department of Economics Copenhagen Business School, Working Paper 16.
16. Grubel, Herbert. H. G. (2001). International Evidence on the Effects of Having No Capital Gains Taxes, The Fraser Institute.
17. Norregaard, John (2013). Taxing Immovable Property Revenue Potential and Implementation Challenges, International Monetary Fund, 129-166.
18. Pedroni, P. (2001). Purchasing Power Parity Tests in Co-integrated Panels, Review of Economics and Statistics, 83, 727–731.
19. Sheffrin, Steven. Turner, Tracy (2001). Taxation and House-Price Uncertainty: Some Empirical Estimates, International Tax and Public Finance, PP, 621-636.
20. Eatwell, John. Milgate, Murray and Newman, Peter (1987). The New Palgrave: A Dictionary Of Economics, Published in The United Kingdom, 3, K to P.
21. Saiz, A. (2007). Immigration and Housing Rents in American Cities, Journal of Urban Economics, 61(2), 345-371.
22. Steiner, E .(2010). Estimating a stock-flow model for the Swiss Housing Market, Swiss National Bank Working Paper, 2010-8.

23. Veldhuis, Niels. Goldin, Keith. Clemens, Jason (2007). The Economic Costs Of Capital Gains Taxes, Studies in Entrepreneurship Markets, Number 4.