

مالیات بر مسکن

Housing Tax

برای وضع مالیات بر دارایی به‌طور عام و مسکن به‌طور خاص در ابتدا پایه مشمول مالیات مشخص می‌شود. زمین و مسکن به‌عنوان یک کالای ویژه با خواصی نظیر ناهمگن بودن، غیرقابل‌جانمایی و تحرک‌ناپذیر بودن به‌همراه فقدان جریان کامل اطلاعات در این بازار، تأثیرات برون‌ی و متقابل این بازار با بازارهای موازی و محدود بودن منابع زمین منجر به این شده است که این بازار همواره به‌شدت تحت‌تأثیر تقاضاهای سوداگرانه باشد و باعث افزایش قیمت زمین و به‌تبع آن مسکن شود. افزون‌براین، متأثر از محیط پیرامون آن و شرایط جغرافیایی نظیر دسترسی‌ها و سایر عوامل است. بر این اساس، در وضع مالیات بر املاک و مسکن، انواع زمین‌ها اعم از مسکونی، تجاری، صنعتی و زراعی مالیات وضع می‌شود (Bird, R. M. and Slack, ۲۰۰۴).

به‌طور کلی، ارزش‌گذاری دارایی مسکن به دو صورت ارزش‌گذاری مبتنی بر ارزش بازار و ارزش‌گذاری مبتنی بر مساحت صورت می‌گیرد. خالص ارزش فروش (ارزش فروش پس از کسر هزینه‌های خرید و هزینه‌های بهسازی املاک و مسکن) به‌عنوان پایه مالیات بر عایدی سرمایه مسکن تعریف می‌شود، اما در عین حال معافیت‌ها و تخفیف‌هایی در این بخش از مالیات در همه کشورهای مورد بررسی وجود دارد. مهم‌ترین معافیت این نوع مالیات مربوط به معافیت محل زندگی اصلی اشخاص حقیقی است. در مالیات بر عایدی سرمایه، اولین ملک فرد که تقاضای مصرفی است، از این مالیات معاف است. همچنین تولیدکنندگانی که در بازه زمانی معین اقدام به تولید و عرضه واحدهای مسکونی می‌کنند، از پرداخت این مالیات معاف هستند (Moore and Silvia, ۱۹۹۵).

مالیات بر دارایی مسکن بر استفاده از دارایی مسکن، بر مالکیت دارایی مسکن و بر نقل و انتقال دارایی مسکن وضع می‌شود. بر اساس طبقه‌بندی مالیاتی بین‌المللی، مالیات بر

دارایی شامل مالیات مکرر بر دارایی غیرمنقول (که به‌صورت بدهی ناخالص بر مالک یا مستأجر وضع می‌شود)، مالیات مکرر بر خالص ثروت، مالیات بر املاک، ارث و هدایا، مالیات بر معاملات مالی و سرمایه‌ای شامل انتقال چک و اوراق بهادار، یا فروش دارایی غیرمنقول است (Norregaard, ۲۰۱۳).

روش‌های اخذ مالیات بر عایدی سرمایه املاک و مسکن در کشورهای مختلف تفاوت‌هایی دارد و اصول کلی حاکم بر این نوع مالیات عبارتند از:

- ۱- اخذ مالیات بر پایه منفعت حاصل از خرید و فروش املاک و مسکن؛
 - ۲- معافیت سرپناه و انگیزه مصرفی مسلط بر خرید مسکن از پرداخت مالیات؛
 - ۳- تمایز بین انگیزه‌های سوداگری و مصرفی مسکن در تعیین نرخ و پایه مالیات بر منفعت سرمایه در یک بازه زمانی معین (مثلاً ۳ سال).
- درجه تسلط تقاضای سوداگرانه مسکن با زمان ارتباط معکوسی دارد و پایه این مالیات پلکانی معکوس بوده و با افزایش فاصله زمانی بین خرید و فروش بخش کمتری از منفعت کسب‌شده مشمول مالیات می‌شود. به این قاعده مالیاتی «مالیات طولی بر معاملات مسکن» گفته می‌شود (دفتر مطالعات اقتصادی، ۱۳۸۷: ۱۰).

کتاب‌شناسی

دفتر مطالعات اقتصادی، مرکز پژوهش‌های مجلس (۱۳۸۷)، بررسی تطبیقی سیاست‌های مالیاتی زمین و مسکن در کشورها و ملاحظات به‌کارگیری آن‌ها در ایران، کد موضوعی ۲۲۰.

Bird, R. M. and Slack, E. (۲۰۰۴). *International Handbook of Land and Property Taxation*, Edward Elgar Publishing, Inc.

Moore, S., and Silvia, J. (۱۹۹۵). "The ABCs of the Capital Gains Tax", CATO Institute, October ۴, *Policy Analysis*, no. ۲۴۲.

Norregaard, J., (۲۰۱۳). "Taxing Immovable Property Revenue Potential and Implementation Challenges", *IMF Working Paper*, No. WP/۱۳/۱۲۹.

حجت ایزدخواستی

عضو هیئت علمی دانشگاه شهید بهشتی