

Housing Policy

اهمیت سیاست‌گذاری‌های اقتصادی بخش مسکن در آن است که یکی از معیارهای ارزیابی موفقیت دولت‌ها تلقی می‌شود و حاد شدن تأمین مسکن مشکلات اجتماعی و سیاسی را به دنبال خواهد داشت. کنترل و مدیریت بخش مسکن با ابزارهای سیاست‌های پولی و نظام تأمین مالی مسکن، سیاست‌های مالی و قوانین و مقررات صورت می‌پذیرد. هریک از سیاست‌های ذکر شده ثمربخشی و کارایی خاص خود را به دنبال دارد و در تحقق هدف خاصی مفید فایده خواهد بود (عابدین‌درکوش، ۱۳۹۶). سیاست مالیاتی قدرتمندترین ابزار کنترل نوسانات بازار مسکن است و در کشورهای توسعه‌یافته و در حال توسعه عملکرد بسیار موفقی در زمینه کنترل سوداگری مسکن دارد (قلی‌زاده و همکاران، ۱۳۹۲).

بررسی نظام مالیاتی مسکن نشان می‌دهد که به‌منظور بهره‌گیری از هریک از کارکردهای نظام مالیاتی بخش مسکن در زمینه کسب درآمد، کنترل سوداگری و برخی اهداف مهم بخش مسکن ابزار مالیاتی متناسب با آن کارکرد به‌کار گرفته شده است. مهم‌ترین مالیات‌ها در بخش مسکن مالیات بر منفعت سرمایه، مالیات بر ارزش زمین، مالیات بر واحدهای مسکونی خالی و مالیات بر خرید املاک گران‌قیمت است. ابزار مالیاتی، به‌ویژه مالیات نقل و انتقال، بازدهی سوداگری مسکن را کاهش می‌دهد و سرمایه‌گذاران را به سمت بخش تولید واقعی انتقال می‌دهد که خود می‌تواند در افزایش تولید و اشتغال مؤثر باشد (قلی‌زاده، ۲۰۱۴). نظام تأمین مالی مسکن مهم‌ترین نقش را در توسعه بازار مسکن دارد و در صورت کنترل نوسانات بازار مسکن می‌تواند در توسعه بازار مسکن، تأمین مسکن میان‌درآمدها نقش مهمی ایفا کند.

ابزارهای رفع موارد شکست بازار و تأمین مسکن کم‌درآمدها و گروه‌های خاص عبارتند از: سیاست‌های ملی زمین، یارانه‌ها و قوانین و مقررات، مشوق‌های مالیاتی و همچنین دخالت‌های دولت. توسعه و تشویق نهادهای عمومی (شهرداری‌ها) و غیردولتی در تأمین مسکن گروه‌های کم‌درآمد و خاص، حمایت نهادی و مدیریتی تعاونی‌های محلی و کار و توسعه نقش آنها می‌تواند نقش کلیدی داشته باشد (قلی‌زاده، ۱۳۸۷ و ۱۳۹۸).

کتاب‌شناسی

- قلی‌زاده، علی‌اکبر (۱۳۷۸). «تقاضای دارایی مسکن، مبانی نظری و کاربردهای سیاستی»، *مجله برنامه و بودجه*، شماره ۶.
- همو (۱۳۸۷). *نظریه قیمت مسکن در ایران به زبان ساده*، همدان: انتشارات نور علم.
- همو (۱۳۹۸). *نظریه قیمت مسکن در ایران به زبان ساده*، چاپ دوم، همدان: انتشارات نور علم.
- قلی‌زاده، علی‌اکبر و امیری، نعمت‌الله (۱۳۹۲). «نگاهی به نظام مالیاتی بخش مسکن در جهان و چارچوبی برای اصلاح ساختار مالیات‌ها در بخش مسکن ایران»، *مجله اقتصادی*، سال سیزدهم، شماره ۱۱ و ۱۲، صص ۹۱ - ۱۱۰.
- عابدین‌درکوش، سعید (۱۳۹۶). *درآمدی بر اقتصاد شهری*، تهران: مرکز نشر دانشگاهی.
- Gholizadeh, A.A. (2014). "Capital Gains Tax and Housing Price Bubble: A Cross", *Country Study*, 18 (2): 47-71.
- علی اکبر قلی‌زاده
- عضو هیئت علمی دانشکده اقتصاد، دانشگاه بوعلی سینا، همدان، ایران