

مالیات عایدی سرمایه و تأثیر آن بر قیمت مسکن در کشورهای OECD (مطالعه تطبیقی با اقتصاد ایران)

مجید صامتی

دانشیار گروه اقتصاد دانشگاه اصفهان

سعید صمدی

دانشیار گروه اقتصاد دانشگاه اصفهان

مرضیه شریفی

دانشجوی کارشناسی ارشد دانشگاه اصفهان

چکیده

نگاهی به آمار سری زمانی بخش ساختمان و مسکن نشان می‌دهد که این بخش همواره در دوره‌های مختلف دستخوش دوره‌های رکود و رونق تورمی بوده است. 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 بازار مسکن می‌شوند. انگیزه سوداگرانه، افزایش تقاضای مسکن را دامن زده، نوسان‌های قیمتی را تشدید و حبابهای قیمتی را در این بخش حجیم‌تر می‌کند. مالیات عایدی سرمایه حاصل از تملک مسکن، یکی از اجزای مالیات عایدی سرمایه است. این مالیات 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 (زمین یا مسکن) و فروش مجدد آن در فواصل کوتاه مدت 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. هدف عمده از وضع مالیات سوداگری کنترل نوسانهای قیمت مسکن و جلوگیری از انحراف و هجوم سرمایه‌ها به بخش مسکن با هدف انجام فعالیت‌های سودجویانه است.

این پژوهش به بیان جایگاه و کاربرد مالیات عایدی سرمایه به عنوان یک ابزار مالی در این راستا پرداخته است و برای بیان نتایج تجربی به بررسی تأثیر مالیات عایدی سرمایه بر رشد قیمت مسکن در منتخبی از کشورهای عضو سازمان همکاری و توسعه اقتصادی پرداخته است. برای انجام این پژوهش از داده‌های ترکیبی سالیانه در طول سال‌های ۲۰۱۳-۲۰۰۰ استفاده شده است. با توجه به این که این مالیات به دلیل مبهم بودن نتایج اعمال آن از طرح جامع تحول مالیاتی ایران حذف شد، لذا به مطالعه تطبیقی نتایج به‌دست آمده با ایران پرداخته است. نتایج برآورد نشان داد که مالیات عایدی سرمایه معمولی تأثیری بر رشد قیمت مسکن ندارد اما مالیات سوداگری دارای رابطه مثبت و معناداری با رشد قیمت مسکن می‌باشد و با افزایش یک درصد در نرخ مالیات سوداگری قیمت مسکن به اندازه ۰٫۱ درصد رشد خواهد کرد. اما با در نظر گرفتن درون‌زایی متغیرها، نتایج برآورد با روش GMM نشان داد که مالیات سوداگری و عایدی سرمایه تأثیری بر رشد قیمت مسکن ندارد.

طبقه‌بندی JEL: R21, H24

کلید واژه: مالیات عایدی سرمایه، قیمت مسکن، سوداگری ۱- ۱- مقدمه

مسکن کالایی ضروری و بدون جانشین بوده 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 تا محدودیت عرضه در مقابل رشد فزاینده تقاضای آن به افزایش قیمت‌ها بیانجامد. تأمین 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 در قیمت مسکن شده و سبب می‌شود سرمایه‌گذاری در بخش مسکن به قصد کسب عایدی از رشد ارزش مسکن، کاملاً معقول و کم ریسک 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 این رو 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 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 (OECD)^۲ میزان اخذ مالیات املاک از ۰.۱ تا ۲۴ درصد تولید ناخالص ملی در دهه‌ی ۱۹۷۰ به ۱۲.۲ درصد در دهه‌ی ۲۰۰۰ رسیده است (نورگارد^۳، ۲۰۱۳).

مالیات املاک دارای پایه‌های مالیاتی متنوعی است. مالیات ارزش زمین، مالیات عایدی سرمایه، مالیات سرقفلی و مالیات بر نقل و انتقال املاک از جمله پایه‌های متداولی از مالیات املاک می‌باشند. مالیات عایدی سرمایه و ارزش زمین در اکثر

1- Speculation

2- Organisation for Economic Co-operation and Development.

3- Norregaard, John (2013).

کشورهای عضو سازمان توسعه و همکاری به منظور کنترل نوسان قیمت در بازار زمین و مسکن اعمال می‌گردد.

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 و به بررسی تأثیر 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. علت اصلی انتخاب این کشورها، محدودیت در اطلاعات مربوط به متغیرهای مدل، هماهنگی کشورها از نظر نظام مالیاتی، ساختار اقتصادی و درجه توسعه‌یافتگی و قدمت این حوزه در زمینه‌ی نظام مالیاتی است.

۲-۲- 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 که ناشی از کار و تولید است می‌باشد (گروبل^۱، ۲۰۰۱).

این مالیات بر دارایی‌هایی نظیر سهام، مستغلات (زمین و مسکن)، و دارایی‌های تجاری مثل ماشین آلات و حتی سر قفلی تعلق می‌گیرد.

۲-۲- 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

1- Herbert H. G. Grubel (2001)

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).

جدول ۱- مالیات عایدی سرمایه در کشورهای OECD

۲۰۰۰-۲۰۰۷	۱۹۹۰-۱۹۹۹	۱۹۸۰-۱۹۸۹	۱۹۷۰-۱۹۷۹	
۰,۱۲۰۹	۰,۰۷۳۲	۰,۰۷۱۱	۰,۰۵۷۸	مالیات عایدی سرمایه (درصدی از GDP)
۰,۱۶۰۹	۰,۰۹۰۶	۰,۰۹۵۲	۰,۰۸۷۵	مالیات عایدی سرمایه (درصدی از کل مالیات)

منبع: پایگاه اطلاعاتی کشورهای OECD

۳-۲- آثار اقتصادی مالیات عایدی سرمایه

۳-۲-۱- 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 این که 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 فقیر روشن می‌شود (آرگر، براون و رسی، ۲۰۱۳).

از این جا می‌توان فهمید که چرا دولت‌ها با وجود انتقادهای فراوان، همچنان مصر به جمع‌آوری مالیات عایدی سرمایه هستند. در واقع دولت‌ها حاضر نیستند رشد بیش‌تر اقتصادی را به قیمت رشد شکاف درآمدی و افزایش نابرابری به‌دست آورند.

۲-۳-۲- 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 نیاز به تعیین نرخ‌های لازم و دستورالعمل اجرایی آن است. تمامی امور مربوط 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).

۲-۳-۳- حداقل فرار مالیاتی

جیمز میرلیس که نظریه اقتصادی وضع مالیات بهینه را توسعه داد نشان داد که فرار مالیاتی و هزینه اقتصادی وضع مالیات در دو جهت مخالف در حرکتند و در واقع هر اندازه فرار از پایه مالیاتی خاصی ساده‌تر باشد، هزینه اقتصادی جمع‌آوری آن بیش‌تر خواهد بود. بنابراین مالیات بهینه، مالیاتی است که فرار از آن برای مشمولان سخت‌تر باشد. با این معیار مالیات عایدی سرمایه بدترین نوع مالیات از نظر بهینگی اقتصادی به شمار خواهد آمد زیرا مودیان به سادگی می‌توانند با اظهار نکردن عایدات سرمایه خود از پرداخت آن اجتناب کنند.

شرایط در مالیات عایدی سرمایه در بخش مسکن متفاوت است و 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. به عنوان نمونه (عبدی و عسگری آزاد، ۱۳۸۷):

ثبت نکردن معاملات در دفتر ثبت اسناد برای فرار از پرداخت مالیات هرگز رخ نخواهد داد. به این علت که خریداران از انجام هرگونه معامله غیر محضری پرهیز می‌کنند تا امکان هرگونه تقلب در فروش را با انجام ثبت دفتری از فروشنده سلب کنند. از طرفی اگر فروشنده معامله خود را ثبت دفتری نکند در صورت خرید مجدد مسکن، آن مسکن به عنوان مسکن دوم شناخته می‌شود و در صورت فروش باید مالیات با نرخ بالاتری بپردازد بنابراین فروشنده هم مایل است فروش از طریق دفاتر رسمی ثبت اسناد صورت گیرد.

تبانی خریدار و فروشنده برای فرار فروشنده از مالیات وجود ندارد. اگر فروشنده به خریدار پیشنهاد دهد که به جای قیمت توافقی قیمت معاف از مالیات در دفاتر ثبت شود، خریدار قبول نخواهد کرد زیرا در این صورت خریدار کنونی که فروشنده آتی است خود متضرر خواهد شد.

۲-۳-۴- 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^۱، ۲۰۰۷).

۲-۳-۵- کارآفرینی و ریسک‌پذیری

کارآفرینان و سرمایه‌گذاران آن‌ها برای یک اقتصاد موفق ضروری هستند. زیرا آن‌ها باهم رقابت می‌کنند و باعث بهبود تکنولوژی، توسعه محصولات، خدمات جدید و ایجاد شغل و افزایش ثروت می‌شوند. متأسفانه مالیات سود سرمایه تأثیر منفی بر روی سطح و تأمین مالی کارآفرینی دارد. کارآفرینان در ثروت و زمان خود ریسک می‌کنند به امید این که از یک محصول، خدمت یا فناوری سود ببرند. مالیات عایدی سرمایه بازدهی را که کارآفرینان و سرمایه‌گذاران از نوآوری و تلاش و ریسک‌پذیری به دست می‌آورند را کاهش می‌دهد و باعث کاهش سرمایه‌گذاران و ریسک‌پذیران و مقدار پول آن‌ها که تمایل دارند سرمایه‌گذاری کنند می‌شود (ولدهاوس، گودین و کلمنس، ۲۰۰۷).

۲-۳-۶- پس‌انداز

پس‌انداز در یک جامعه شامل پس‌انداز بخش عمومی (دولت) و پس‌انداز خصوصی است. پس‌انداز دولتی شامل همان کسری یا مازاد بودجه دولت می‌شود 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 درنهایت برآیند اثر تغییر مالیات بر پس‌انداز بخش خصوصی و دولتی نشان دهنده اثر کل است (هانگرفورد، ۲۰۱۰).

۲-۴- مالیات عایدات سرمایه در بخش مسکن با استفاده از مدل OLG

الگوی نسل‌های همپوشان آلیس (۱۹۴۷)، ساموئلسون (۱۹۵۸) و دیاموند (۱۹۶۵) دومین الگوی پایه‌ای در اقتصاد کلان مبتنی بر مبنای خرد است. زمان t گسسته است و از صفر تا بی‌نهایت میل می‌کند. T متعلق به مجموعه اعداد صحیح Z یعنی $t = 0, 1, \dots$ است. در هر دوره t ، فرد N_t متولد می‌شود و برای ۲ دوره زندگی می‌کنند. در هر نقطه‌ای از زمان t دو نسل زنده و همپوش وجود دارند. فرد در اولین دوره زندگی‌شان کار می‌کند و درآمد Y_t دریافت می‌کند و درآمدی که در دوره جوانی به‌دست می‌آورد برای مصرف همان دوره، خرید خانه و پس‌انداز استفاده می‌شود. در دوره بعدی فرد پیر و بازنشسته می‌شود و بنابراین هیچ درآمدی ندارد و در دوره دوم فرد خانه خود را می‌فروشد و همراه با درآمد حاصل از پس‌انداز دوره قبل مصرف دوره دوم را تأمین می‌کند. پس فردی که درآمد Y_t به‌دست می‌آورد تصمیم می‌گیرد چه مقدار در دوره اول مصرف کند (C_1) چه مقدار پس‌انداز کند (S) و چه مقدار در قیمت P_1 صرف خرید خانه نماید.

بنابراین محدودیت بودجه در دوره اول به صورت زیر خواهد بود:
در دوره دوم افراد خانه‌ی خود را به قیمت P_2 به فروش می‌رسانند (۲ به دوره‌ی دوم اشاره می‌کند). پس بودجه دوره دوم به این صورت است:

$$C_2 = (1+r)S + P_2h$$

با جایگزین کردن پس‌انداز محدودیت بودجه موقت به این صورت خواهد بود:

$$C_2 = (1+r)[Y_t - C_1 - P_1h] + P_2h$$

و تابع مطلوبیت به صورت زیر است

$$u(c_1, c_2, h)$$

فرد مصرف خود در ۲ دوره و خانه را به صورتی انتخاب می‌کند که مطلوبیت خود را حداکثر کند. در این صورت شرط بهینه به‌دست می‌آید.

$$\frac{u_3}{u_1} = P_1 \left[\frac{r}{1+r} - \frac{\Delta p}{p_1(1+r)} \right]$$

$\Delta p = p_2 - p_1$ نشان‌دهنده افزایش قیمت خانه در دوره دوم نسبت به دوره اول است.

حالا مالیات سود سرمایه در نرخ t را اعمال می‌شود در این صورت محدودیت بودجه تغییر می‌کند به

$$C_2 = (1+r)S + P_2h - t\Delta p h$$

$$C_2 = (1+r)[Y - C_1] - h[P_1r - \Delta p(1-t)]$$

اگر قیمت خانه در دوره‌ی دوم نسبت به دوره‌ی اول افزایش یابد منابعی که در دوره‌ی دوم مصرف می‌شد کاهش می‌یابد. شرط بهینه به این صورت تغییر می‌نماید:

$$\frac{u_3}{u_1} = P_1 \left[\frac{r}{1+r} - \frac{\Delta p(1-t)}{P_1(1+r)} \right]$$

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 به دست می‌آورند. مالیات سود سرمایه ضرر مورد انتظار این خریده‌ها را در رونق کاهش می‌دهد و سودهای این خریده‌ها در دوره رکود را کاهش می‌دهد (کلمنز فاست، برند هابر، سرنند بو نیلسن، ۲۰۰۴).

پیتر اینگلند (۱۹۸۶) با استفاده از مدل نسل‌های همپوش به بررسی اثر مالیات سود سرمایه بر تقاضای مسکن پرداخته و به نتایجی زیر رسید:

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 رخ دادن اثر قفل شدن دارایی‌ها یعنی نگهداری یک واحد مسکونی برای مدت زمان طولانی تقاضا برای مسکن افزایش می‌یابد و این باعث افزایش قیمت می‌شود.

۲-۵- مقایسه تطبیقی با شرایط ایران

مقایسه روند تحول نقدینگی مربوط به تقاضای سرمایه و مصرفی نشان می‌دهد که تقاضای مصرفی با یک روند ملایم و همواره فزاینده مواجه است در مقابل ادوار رکود و

رونق همگی مربوط به تقاضای سرمایه‌ای بوده است. هم‌چنین هنری جرج (۱۸۷۹) در به وجود آمدن ادوار تجاری بازار مستغلات به بورس‌بازان زمین نقش اساسی می‌دهد. 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 (۵.۲٪) 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 تأثیر 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 کنترل‌کننده سوداگری در بازار زمین و مسکن نیازمند ملاحظات اجرایی متعددی است:

- ارزش‌گذاری: شاید بتوان ارزش‌گذاری را مهم‌ترین بخش اجرایی یک سیاست مالیاتی در نظر گرفت. ارزش‌گذاری به منظور اخذ مالیات را می‌توان به دو روش کلی خود اظهاری و استفاده از دفترچه بهای معاملاتی املاک انجام داد. روش خود اظهاری

هرچند هزینه‌های اجرایی را پایین آورده و سازوکار اداری اجرای قوانین مالیاتی را تسهیل می‌کند، اما با آفت ثبت غیرواقعی قیمت‌ها 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 CGT، در صورتی که معامله بین یک تقاضای سودگرانه و یک تقاضای مصرفی رخ دهد، امکان فرار بالای مالیاتی با ثبت غیرواقعی قیمت‌ها برای سوداگر وجود دارد. با توجه به مطالب بیان شده، اتخاذ نظام خوداظهاری برای تعیین قیمت املاک می‌تواند منجر به بی‌اثر شدن مالیات اخذ شده گردد. به همین منظور تعیین قیمت رسمی، راهکار پیش روی ارزش‌گذاری است که باید به صورت دوره‌ای (برای مثال هر سال یک‌بار) در دفترچه بهای معاملات املاک اعمال شود.

- وجود سامانه جامع اطلاعات نفوس و مسکن: دولت برای برنامه‌ریزی 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 مهم‌ترین چالش‌های پیش روی اجرای سیاست‌های مالیاتی به منظور کنترل سوداگری است. به طور کلی اطلاعات لازم جهت برنامه‌ریزی اقتصادی، به سه دسته اطلاعات انسانی، مکانی و اعتباری تقسیم می‌شود که در فصل دوم توضیح داده شد. البته بانک اطلاعات املاک در کشور وجود دارد اما باید این سامانه به سامانه اعتباری و سامانه ثبت احوال به یکدیگر متصل باشند.

- راهکار اساسی حل مشکل سامانه اطلاعاتی زمین و مسکن در کشور، صدور کارت هوشمند املاک کشور در کنار سند کاغذی است که از آن طریق آخرین اطلاعات به روز در مورد تغییرات ایجاد شده در مالکیت، ارزش و کاربری املاک شهری از طریق این کارت به یک پایگاه داده منتقل می‌شود. در واقع با بهره‌گیری از این کارت و ملزم کردن تمامی سازمان‌های مربوطه به استفاده از این کارت هوشمند در ثبت انتقال سند، قرارداد اجاره، اعطای پایان کار و صدور پروانه شهری می‌توان گامی اساسی در ایجاد بانک اطلاعات و پایگاه داده کامل املاک کشور برداشت.

- تعیین درصد و نرخ بهینه مالیات که از سوی کارآمدی نظام مالیاتی را در پی داشته باشد و هم از سوی دیگر منجر به مخالفت‌های 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. و در واقع این سیاست مالیاتی تنها یک سیاست تکمیلی می‌باشد.

۳- مطالعات تجربی

نیکل آرگر، مارتین براون و انزو روسی^۱ (۲۰۱۳) در مقاله‌ای با عنوان «مالیات نقل و انتقالات، مالیات سود سرمایه و قیمت مسکن» اثر مالیات سود سرمایه و نقل و انتقال را بر روی رشد قیمت مسکن برای ۹۲ منطقه سویس در دوره زمانی ۱۹۸۵-۲۰۰۹ 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. همچنین در این پژوهش تخمین‌ها براساس ۵ دوره است که دو دوره رونق و سه دوره رکود می‌باشد نتایج نشان می‌دهد که در دوران رکود مالیات عایدی سرمایه اثری روی رشد قیمت مسکن ندارد ولی در دوران رونق اثر مثبت و معناداری بر رشد قیمت مسکن دارد. از دیگر نتایج این پژوهش این است که مناطق را براساس معیار شدت گردشگری به سه دسته ۱- مناطقی با شدت گردشگری بالا ۲- مناطقی با شدت گردشگری پایین ۳- مناطقی با شدت گردشگری متوسط تقسیم کردند نتایج نشان می‌دهد یک درصد افزایش در نرخ مالیات عایدی سرمایه معمولی در مناطق با شدت گردشگری بالا ۱۲ درصد رشد قیمت مسکن را افزایش می‌دهد و یک درصد افزایش در نرخ مالیات سوداگری ۴۳ درصد رشد قیمت مسکن را افزایش می‌دهد. اما در مناطق با شدت گردشگری پایین و متوسط تغییر نرخ مالیات بر رشد قیمت مسکن چندان تأثیرگذار نمی‌باشد.

کلمنز فاست، برند هابر، سرنو بو نیلسن^۲ (۲۰۰۴) در مقاله‌ای با عنوان «مالیات سود سرمایه و نوسانات قیمت مسکن». از مدل OLG استفاده کرده‌اند تا بررسی کنند آیا مالیات سود سرمایه نوسانات قیمت خانه را افزایش یا کاهش می‌دهد. در این پژوهش برای بررسی اثر مالیات سود سرمایه بر نوسانات قیمت مسکن از مدل دو دوره‌ای نسل‌های همپوشان استفاده گردید. آن‌ها نشان می‌دهند کسانی که املاک خود را در

1- Nicole, Argger, Martin, Brown, Enzo, Rossi (2013).

2- Clemens, Fuest. Bernd, Huber. And Soren Bo Nielsen (2004).

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 به‌دست می‌آورند. مالیات سود سرمایه ضرر مورد انتظار این خریدها را در رونق کاهش می‌دهد و سودهای این خریدها در دوره رکود را کاهش می‌دهد.

استیون شفرین و تریسی ترنر^۱ (۲۰۰۱) در مقاله‌ای با عنوان «مالیات و عدم قطعیت قیمت مسکن: برخی از برآوردهای تجربی». اثر مالیات سود سرمایه در مناطق مختلف شهری آمریکا را بر قیمت پویای مسکن بررسی می‌کنند. آن‌ها با استفاده از داده‌های ۱۹۸۵ تا ۱۹۹۵ دریافتند که خانوارها ممکن است از طرفی از مالیات عایدی سرمایه به دلیل کاهش در نوسانات قیمت مسکن منتفع شوند اما از طرف دیگر مالیات عایدی سرمایه هزینه‌های کاربر را افزایش می‌دهد و باث افزایش قیمت مسکن خواهد شد.

پیتر اینگلند^۲ (۱۹۸۶) در مقاله‌ای با عنوان «هزینه‌های مبادله، مالیات عایدی سرمایه و تقاضای مسکن». به بررسی اثر هزینه‌های مبادله که در این‌جا مالیات عایدی سرمایه است بر روی تقاضا بر روی مسکن پرداخت. اینگلند نشان داد که خانوارها برای فرار از پرداخت هزینه‌های مبادله، یک واحد مسکونی را برای استفاده چندین نسل در درون فامیل حفظ می‌کنند و از مبادله آن دوری می‌نمایند. وی با استفاده از مدل نسل‌های همپوش به بررسی اثر مالیات سود سرمایه بر تقاضای مسکن پرداخته و به نتایجی رسید. 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 رخ دادن اثر 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 مؤثر 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 مدل‌سازی کنند و اثر متغیرهای مخارج مصرفی خانوارها، تعداد خانوارها، هزینه استفاده، تسهیلات بانکی، قیمت زمین و

1- Sheffrin, Steven. Turner, Tracy. (2001).

2- Englund, Peter (1984).

هزینه ساخت بر قیمت مسکن مورد بررسی قرار گیرد. در این مطالعه از اطلاعات آماری نامتوازن دوره ۱۳۸۹-۱۳۷۰ مربوط به مناطق شهری ۳۰ استان کشور استفاده شده است. همچنین به منظور تفکیک اثرگذاری متغیرها در افق زمانی با توجه به الگوی تصحیح خطا و روش حداقل مربعات معمولی پویا معادلات به صورت کوتاه‌مدت و بلندمدت تصریح و برآورد شدند. 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.

بخشی و ابوالحسنی طرقي (۱۳۸۹) در پژوهشی با عنوان «بررسی اثرات وضع مالیات بر زمین در اقتصاد ایران: رهیافت تعادل عمومی پویای قابل محاسبه» مالیات بر زمین را در چارچوب یک الگوی ساده تعادل عمومی پویای قابل محاسبه به عنوان یک سیاست اقتصادی مبتنی بر نظریه اقتصادی، در افق بلندمدت مورد ارزیابی قرار داده‌اند و به این نتیجه رسیده‌اند که وضع مالیات بر زمین به عنوان یک مالیات خنثی فاقد اثرات منحرف کننده است و باعث خواهد شد در یک افق بلندمدت تولید ناخالص ملی، کالای خصوصی سرانه، پس‌انداز و شاخص رفاه سرانه نسبت به حالتی که این مالیات وضع نشود به صورت سالانه رشد بیشتری داشته باشد براساس نتایج حاصل از اجرای این مدل چنانچه مالیات زمین جایگزین انواع دیگری مالیات شود رشد اقتصادی بالاتری ایجاد خواهد کرد.

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 تئوریک 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 تأثیر قرار می‌دهد.

مطالعه حاضر دارای ویژگی‌هایی است که آن را از دیگر مطالعات مجزا می‌سازد. این ویژگی‌ها عبارتند از: نخست اکثر مطالعات موجود تنها در مورد یک کشور خاص هستند

ولی در این مطالعه اثر مالیات عایدی سرمایه بر قیمت مسکن برای ۱۰ کشور منتخب OECD بررسی شده است. دوم از روش‌های نوین اقتصادسنجی از قبیل ریشه واحد در داده‌های پانل، هم‌انباشتگی و غیره با استفاده از نرم‌افزارهای اقتصادسنجی استفاده شده است. و مطالعات انجام شده در داخل کشور در مورد این موضوع بیش‌تر توصیفی هستند.

۴- مکانیسم تأثیر متغیرهای کلان اقتصادی بر رشد قیمت مسکن

سابقه تلاش برای توضیح قیمت مسکن و به ویژه زمین شهری و نوسانات آن به بزرگان علم اقتصاد از ریکاردو تا مارکس، مارشال و فون نیومن باز می‌گردد. در یک تقسیم بندی عوامل مؤثر بر قیمت مسکن دو دسته‌اند عوامل با تأثیر کوتاه‌مدت و عوامل با تأثیر بلندمدت. عوامل با تأثیر بلندمدت مسیر حرکت قیمت‌ها را در طول زمان را مشخص می‌کنند و عوامل با تأثیر کوتاه‌مدت باعث نوسان قیمت حول این مسیر بلندمدت می‌شوند.

رشد درآمد سرانه: مطالعات بازار مسکن در سراسر جهان نشان می‌دهند که در درازمدت یک عامل اصلی و محرک افزایش قیمت مسکن درآمد است. افرادی که در سطوح بالاتر درآمدی هستند دارای درآمد مازاد بر مخارج بیش‌تری هستند که می‌توانند با آن اقدام به سرمایه‌گذاری کرده و از طریق آن عایداتی داشته باشند مکانیزم تأثیر 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 تأیید وجود حباب در بازار مسکن آمریکا در دوره ۱۹۹۵-۲۰۰۵ 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 کشش‌ناپذیری 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 و نیاز به مسکن برای خانوارهای تازه تشکیل شده شکل می‌گیرد. نکته مهم در مورد رشد جمعیت این است که در شرایط یک بازار حبابی، وجود

رشد جمعیت یکی از متغیرهایی است که تأثیر 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 و اشاره می‌کند که بسیاری از مطالعات برآنند که در حالت تعادل، در شهرهای پر جمعیت‌تر قیمت مسکن بالاتر است و برخی دیگر معتقدند بدون در نظر گرفتن اثرات درآمدی تقاضای مسکن، افزایش جمعیت فقط منجر به کاهش رفاه می‌شود و اثر افزایش جمعیت توسط کاهش درآمد حقیقی نیروی کار خنثی می‌شود بنابراین با رسیدن یک بمب جمعیتی به سن تقاضای مسکن ممکن است تقاضای مسکن و بنابراین قیمت نه تنها افزایش پیدا نکند که حتی کاهش یابد. پاتروبا نهایتاً نشان می‌دهد که تجربه رشد قیمت ناشی از رشد جمعیت تقریباً در تمامی کشورهای توسعه یافته به وقوع پیوسته است.

نرخ بهره: نرخ بهره به عنوان عامل مالی در بنیادهای اقتصادی نقش کلیدی دارد. نرخ بهره یکی از عوامل نهایی تعیین کننده قیمت مسکن است که شواهد تجربی نیز این عامل را تأیید می‌کند. کاهش نرخ بهره به افزایش در قیمت مسکن منجر می‌شود زیرا کاهش نرخ بهره بازار مسکن را به عنوان یک فرصت رقیب سرمایه‌گذاری جذاب‌تر می‌کند. در بسیاری از مطالعات خارجی نرخ بهره مهم‌ترین عامل شکل‌گیری یا فروپاشی حباب بوده است. افزایش اعتبارات خرید مسکن، قدرت خرید اقشار عمدتاً با درآمد متوسط را بالا می‌برد و با توجه به تزریق حجم قابل توجهی پول به جامعه، تقاضای مؤثر برای خرید مسکن افزایش می‌یابد 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 سرمایه‌ای به ویژه سرمایه‌های سرگردان به این بخش اتفاق خواهد افتاد.

مالیات سوداگری: مسکن شامل دو تقاضای مصرفی و سرمایه‌ای می‌باشد. اخذ مالیات سوداگری دو اثر بر رشد قیمت مسکن ایجاد می‌کند. اثر اول: در صورتی که نرخ مالیات سوداگری به اندازه‌ای باشد که بازدارنده باشد یعنی اخذ مالیات به اندازه‌ای باشد که خرید و فروش مسکن به قصد سرمایه‌گذاری

هزینه بالایی داشته باشد در این صورت تقاضای سرمایه‌ای مسکن کاهش می‌یابد و موجب خروج سوداگران از بازار مسکن خواهد شد در این صورت تقاضای کل مسکن نیز کاهش می‌یابد و این اثر باعث کاهش قیمت مسکن می‌گردد.

اثر دوم: در این اثر عرضه مسکن تحت تأثیر قرار می‌گیرد به این شکل که عرضه مسکن شامل ساخت و ساز مسکن و عرضه از طریق کسانی که مسکن را به قصد سرمایه‌گذاری خریداری کرده‌اند می‌شود. 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. اگر حجم تقاضای سرمایه‌ای بالا باشد انتظار می‌رود 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 (۱-۳) تصریح شده است. که از الگوی ارائه شده توسط آرگر، براون و رسی (۲۰۱۳) با لحاظ تعدیلاتی استخراج شده است.

$$HIP_{it} = \alpha_i + \beta_1 CGTLR_{it} + \beta_2 CGTSH_{it} + \beta_3 MR_{it} + \beta_4 Pg_{it} + \beta_5 Incomg_{it} + \beta_6 HSG(-1) + \varepsilon_{it} \quad (1-3)$$

در رابطه فوق HIP_{it} متغیر وابسته^۱، نشان‌دهنده متوسط رشد قیمت سالانه مسکن است.

متغیرهای توضیحی^۲

$CGTLR_{it}$ نشان‌دهنده نرخ مالیات عایدی سرمایه در بلندمدت است. نرخ مالیات عایدی سرمایه برای زمانی است که مسکن خریداری شده حداقل برای پنج سال

1- Dependent Variable

2- Independent Variable

نگهداری می‌شود و بعد به فروش می‌رسد اصطلاحاً به آن نرخ مالیات عایدی سرمایه معمولی گفته می‌شود.

$CGTSH_{it}$ نرخ مالیات عایدی سرمایه در کوتاه مدت است. اگر مسکن در کم‌تر از یکسال به فروش برسد سود حاصل از فروش با نرخ بالاتری مشمول مالیات خواهند شد که به آن مالیات سوداگری می‌گویند. هدف اصلی دولت برای اخذ این مالیات رفع انگیزه‌های سودجویی از طریق کاهش بازدهی سرمایه‌گذاری در این بخش است (آرگر، براون و سی، ۲۰۱۳).

متغیرهای کنترل^۱: چون در یک پژوهش اثرات همه متغیرها قابل بررسی نیست پژوهشگر اثرات برخی متغیرها را از طریق کنترل آماری یا کنترل تحقیقی خنثی می‌کند. این‌گونه متغیرها که اثرات آن توسط پژوهشگر قابل حذف است را متغیر کنترل گویند (سرمد، بازرگان و حجازی، ۱۳۷۶). متغیرهای کنترل در این پژوهش عبارتند از: $Incomg_{it}$ رشد درآمد سرانه کشور است.

Pg_{it} نشان‌دهنده و رشد جمعیت سالانه کشورها می‌باشند.

HSG رشد عرضه مسکن می‌باشد برای این شاخص متوسط رشد مسکن‌های ساخته شده در هر سال در نظر گرفته شده است. طبق مطالعات استینر^۲ (۲۰۱۰) در سوئیس عرضه مسکن با وقفه بر قیمت مسکن تأثیرگذار است برای این منظور این متغیر با وقفه وارد مدل شده است.

MR: نرخ بهره وام مسکن

۵-۱- روش برآورد الگو

روش پژوهش شیوه پیش رفتن به سوی اهداف پژوهش را نشان می‌دهد. روش اقتصادسنجی استفاده شده در این پژوهش مبتنی بر روش داده‌های ترکیبی است. داده‌های ترکیبی مجموعه‌ای از داده‌هاست که شامل چند مقطع و یک دوره زمانی می‌باشد.

1- Control Variable

2- Stiner, E. (2010)

۲-۵- نتایج حاصل از آزمون ایستایی متغیرهای مدل

قبل از برآورد مدل، برای اطمینان از ساختگی نبودن و نامطمئن نبودن نتایج، مانایی متغیرها بررسی شده است. سری‌های زمانی متغیرهایی که مشخصه‌های آن (برای مثال میانگین و واریانس) در طی زمان ثابت باشد مانا می‌نامند. در این پژوهش برای آزمون ایستایی متغیرهای مدل از آزمون‌های ریشه واحد ایم پسران و شین (IPS) استفاده شده است. نتایج این آزمون در جدول (۲) ارائه شده است.

جدول ۲- نتایج آزمون ایستایی متغیرهای مدل

متغیر	آزمون IPS			
	سطح		تفاضل‌گیری	
	با عرض از مبدا و روند	با عرض از مبدا	با عرض از مبدا و روند	با عرض از مبدا
HIP	۲,۰۳۰۷- (۰,۰۱۰۵)	-	-	-
CGTLR	۱,۸۵۶۵۴ (۰,۹۶۸۳)	۲,۶۱۵۹۴ (۰,۹۹۵۶)	-۴,۲۱۶ (۰,۰۰۰)	-
CGTSH	۱,۹۳۳۶۴ (۰,۹۷۳۴)	۱,۹۹۸۵ (۰,۹۷۷۲)	-۵,۳۱۲۰۴ (۰,۰۰۰)	-
INCOMg	-۳,۱۴۳ (۰,۰۰۰۸)	-	-	-
MR	-۲,۲۷۸۹۰ (۰,۰۱۱۳)	-	-	-
PG	-۰,۱۲۷۰ (۰,۴۴۹۵)	-۲,۲۹۴ (۰,۰۱۰۹)	-	-
HSG	۴,۳۹۰۹۵ (۰,۰۰۰)	-	-	-

منبع: نتایج پژوهش

آزمون ایستایی متغیرهای مدل با استفاده از آزمون ایم پسران و شین نشان می‌دهد که هر دو متغیرهای توضیحی مدل یعنی مالیات سوداگری و مالیات عایدی سرمایه معمولی در سطح نامانا هستند و این متغیرها با یک بار تفاضل‌گیری مانا می‌شوند. بنابراین فرضیه صفر مبنی بر وجود ریشه واحد رد نمی‌شود. ولی آزمون فرضیه ریشه‌واحد برای تفاضل مرتبه اول متغیرهای مذکور رد می‌شود. هم‌چنین نتایج نشان می‌دهند که متغیر رشد جمعیت در سطح با وجود روند مانا است و بقیه 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.

۳-۵ - 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. به دلیل نامانایی این متغیرها احتمال ایجاد رگرسیون ساختگی وجود دارد. 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 آزمون‌های هم‌انباشتگی پدرونی و کائو استفاده شده است. نتایج حاصل از آزمون در جدول (۳) مشاهده می‌شوند.

جدول ۳- نتایج هم‌انباشتگی با آزمون‌های پدرونی و کائو

آزمون	آماره آزمون	t- statistic		احتمال	
		با عرض از مبدا و بدون روند	با عرض از مبدا و روند	با عرض از مبدا و بدون روند	با عرض از مبدا و روند
پدرونی	Panel v- statistic	-۸۲۱۰۵۷	-۳۰۰۶۷۰	۷۹۴۲.	۶۱۸۲.
	Panel rho- statistic	۲,۷۱۷۸۷۴	۲,۸۲۰۶۷۴	۹۹۶۷.	۹۹۷۶.
	Panel PP- statistic	-۳۰۶۳۹۴	-۲,۶۵۰۶۵۷	۳۷۹۷.	۰۰۴۰.
	Panel ADF- statistic	-۱۴۸۳۰۴	-۲,۰۹۹۱۴۲	۴۴۱۱.	۰,۰۱۷۹
	Group rho- statistic	۳,۶۶۹۴۲۷	۳,۵۳۴۸۲۷	۹۹۹۹.	۹۹۹۸.
	Group PP- statistic	-۱,۶۲۶۶۳۳	-۱۱,۴۴۱۷۲	۰۵۱۹.	۰,۰۰۰
	Group ADF- statistic	-۴۲۸۳۵۱	-۴,۴۵۱۱۹۱	۳۳۴۲.	۰,۰۰۰
کائو	ADF	-۲,۳۹۷۰۸۰		۰۰۸۳.	

منبع: نتایج پژوهش

با توجه به آماره‌های آزمون پدرونی در این بخش از دو آماره‌ی پارامتری panel-t و Group-t استفاده شده است. پس از استاندارد شدن، این دو آماره به ترتیب با نمادهای panel adf- statistic و Group adf- statistic نمایش داده شده است. نتایج آزمون پدرونی نشان می‌دهد که این دو آماره فرضیه صفر مبنی بر عدم هم‌انباشتگی را در صورت وجود روند تأیید نمی‌کنند. نتایج آزمون کائو نیز نتایج آزمون پدرونی را تأیید می‌کند. بنابراین رابطه بلندمدت بین متغیرها تأیید می‌شود.

۴-۵- انتخاب آزمون مناسب برای تخمین

قبل از ورود به بحث بررسی و تفسیر نتایج و قضاوت در مورد رابطه مالیات عایدی سرمایه و رشد قیمت مسکن لازم است ابتدا آزمون شود که آیا کشورهای مورد بررسی همگن هستند یا نه. نتایج این آزمون که در جدول (۴) آمده است.

جدول ۴- نتایج آزمون همگنی

نتیجه	مقدار احتمال	مقدار آماره	آماره به کار گرفته شده
داده‌ها تابلویی	۰,۰۰۰	۷,۶۹	F لیمر

منبع: نتایج پژوهش

در این آزمون که با استفاده از آماره F صورت می‌گیرد، فرضیه صفر همگن بودن کشورهای مورد بررسی بوده و از این رو رد فرضیه صفر بیانگر لزوم استفاده از روش داده‌های تابلویی و عدم توانایی در رد فرضیه صفر بیانگر لزوم استفاده از روش حداقل مربعات معمولی می‌باشد. نتایج بیانگر عدم تأیید فرضیه صفر است. بنابراین کشورهای مورد بررسی همگن نیستند.

۵-۵- نتایج آزمون هاسمن

با توجه به این که فرضیه برابری عرض از مبداها پذیرفته نشد بنابراین در برآورد الگو باید اثرات گروهی را در نظر گرفت. نتایج آزمون هاسمن نشان می‌دهد که فرضیه صفر مبنی بر به کارگیری روش اثرات تصادفی تأیید نمی‌شود. بنابراین برای تخمین ضرائب از روش اثرات ثابت استفاده می‌شود.

جدول ۵- نتیجه آزمون هاسمن برای تعیین نوع اثرات

نتیجه	مقدار احتمال	مقدار آماره
اثرات ثابت	۰,۰۰۲۵	۲۲,۰۵

منبع: نتایج پژوهش

۵-۶- نتایج آزمون ناهمسانی واریانس

قبل از برآورد مدل ناهمسانی واریانس بررسی می‌شود. با توجه به این که روش اثرات ثابت تأیید شد بنابراین برای آزمون ناهمسانی واریانس باید از آزمون والد استفاده شود. نتیجه این آزمون وجود ناهمسانی واریانس را تأیید می‌کند.

جدول ۶- نتیجه آزمون ناهمسانی واریانس

نتیجه	مقدار احتمال	مقدار آماره	آماره به کار گرفته شده
ناهمسانی واریانس	۰,۰۰۰	۵۴۵,۹۹	آزمون والد

منبع: نتایج پژوهش

۵-۷- نتایج برآورد مدل

با توجه به این که آزمون والد وجود ناهمسانی واریانس را تأیید می‌کند بنابراین برای تخمین مدل از روش GLS استفاده می‌شود. نتایج برآورد مدل در جدول (۷) نشان می‌دهد که مالیات سوداگری که به دلیل سفته‌بازی زمین و مسکن اخذ می‌گردد دارای رابطه مثبت و معناداری با رشد قیمت مسکن است و با افزایش یک درصد در نرخ مالیات سوداگری، قیمت مسکن به اندازه ۰,۱ درصد رشد خواهد کرد. این نتیجه خلاف انتظارات نظری است. مالیات عایدی سرمایه معمولی بر رشد قیمت مسکن تأثیری ندارد. رشد درآمد سرانه دارای رابطه مثبت و معنی‌دار و نرخ بهره وام مسکن هم دارای رابطه منفی و معنی‌دار با رشد قیمت مسکن می‌باشند که هر دو به لحاظ نظری مورد انتظار است. ضریب تعیین طبق این جدول ۰,۴۰ درصد است یعنی ۴۰ درصد تغییرات در رشد قیمت مسکن به وسیله متغیرهای موجود در مدل توضیح داده شده است.

جدول ۷- نتایج برآورد مدل با روش GLS

متغیرها	نماد	ضرایب	t- statistic	احتمال
عرض از مبدا		۱۶,۲۴۹	۷,۳۷	۰,۰۰۰
نرخ مالیات عایدی سرمایه در بلندمدت	cgtlr	-۰,۱۱۶	-۱,۶۳	۰,۱۰۲
نرخ مالیات سوداگری	cgtsh	۰,۱۰۴	۲,۸۲	۰,۰۰۵
نرخ رشد جمعیت	pg	-۰,۰۱۵	-۰,۱۵	۰,۸۸۵
رشد درآمد سرانه	incomg	۰,۷۷۳	۳,۹۸	۰,۰۰۰
رشد عرضه مسکن با وقفه	Hsgl	۰,۰۶۲	۲,۸۲	۰,۰۰۵
نرخ بهره وام مسکن	mr	-۱,۵۱۴	-۴,۳۲	۰,۰۰۰
روند	t	-۱,۱۵۵	-۹,۸۵	۰,۰۰۰
$R^2=۰,۴۰$				

منبع: نتایج پژوهش

۵-۸- برآورد مدل با در نظر گرفتن درون‌زایی بین متغیرها

نکته مهمی که وجود دارند 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 تأثیر 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 آرانو و باند استفاده می‌شود. در این مدل از وقفه‌ی متغیر وابسته به عنوان ابزار استفاده می‌شود.

جدول ۸- نتایج برآورد مدل به روش GMM

متغیرها	نماد	ضرایب	t- statistic	احتمال
عرض از مبدا		۱۲,۲۷	۱,۵۱	۰,۱۳۲
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
روند	t	-۰,۷۹	-۳,۸۳	۰,۰۰۰
آزمون سارگان		احتمال: ۰,۱۰۴	مقدار آماره: ۸۰,۷۴	

منبع: نتایج پژوهش

نتایج برآورد نشان می‌دهد که مالیات عایدی سرمایه و مالیات سوداگری تأثیری 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 تأیید 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- جمع‌بندی و نتیجه‌گیری

نتایج برآورد مدل نشان داد که مالیات عایدی سرمایه معمولی تأثیری بر رشد قیمت مسکن ندارد اما مالیات سوداگری دارای رابطه مثبت و معناداری با رشد قیمت مسکن می‌باشد اما در صورتی که درون‌زایی متغیرها در نظر گرفته می‌شود مالیات سوداگری نیز تأثیری بر رشد قیمت مسکن ندارد. در واقع همان‌طور که قبلاً گفته شد مسکن شامل دو تقاضای مصرفی و سرمایه‌ای می‌باشد و اخذ مالیات سوداگری دو اثر بر رشد قیمت مسکن ایجاد می‌کند. مالیات سوداگری از طرفی تقاضای مسکن را تحت تأثیر قرار می‌دهد و با افزایش هزینه‌های خرید و فروش و کاهش سود موجب کاهش قیمت مسکن می‌شود و از طرفی بر عرضه مسکن اثر می‌گذارد و با اثر قفل‌دارایی عرضه مسکن را کاهش می‌دهد و در نتیجه قیمت مسکن را افزایش می‌دهد. در این پژوهش برآیند دو اثر افزایش قیمت مسکن را نشان می‌دهد. اما چیزی که اهمیت دارد هدف از اخذ این مالیات می‌باشد. مالیات عایدی سرمایه پیش از آن که یک ابزار درآمدی به شمار آید می‌تواند به عنوان یک ابزار سیاست‌گذاری برای دولت مورد توجه قرار بگیرد. در واقع هدف دولت از وضع مالیات سوداگری ممانعت از تجمیع انگیزه‌های سودجویانه در بخش مسکن است. ممکن است در در منطقه‌ای این مالیات باعث افزایش قیمت مسکن گردد اما دولت به اهداف دیگر خود برسد از جمله توزیع عادلانه درآمد، ثبات بازار مسکن و غیره. 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 مؤثر درآمدند تبدیل به تقاضای مؤثر 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- اشرف‌زاده، سید حمیدرضا و مهرگان، نادر (۱۳۸۹). اقتصادسنجی پانل دیتاخ (چاپ دوم)، تهران: مؤسسه تحقیقات تعاون دانشگاه تهران.

- ۲- 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، ۶۶-۳۵.
- ۳- تقوی، مهدی؛ درویشی، باقر و شهیکی تاش، محمد نبی (۱۳۸۸). بررسی مالیات بر عایدی سرمایه. فصلنامه تخصصی مالیات، شماره هفتم.
- ۴- خلیلی عراقی، سید منصور؛ مهرآرا، محسن و عظیمی، سید رضا (۱۳۹۱). بررسی عوامل مؤثر بر قیمت مسکن در ایران با استفاده از داده‌های ترکیبی. فصلنامه پژوهش‌ها و سیاست‌های اقتصادی، سال بیستم، شماره ۶۳، ۵۰-۳۳.
- ۵- رفیعی، مینو (۱۳۸۱). چشم‌انداز برنامه چهارم توسعه در بخش مسکن، معاونت مسکن و برنامه‌ریزی، دفتر برنامه‌ریزی و اقتصاد وزارت مسکن و شهرسازی.
- ۶- زراء نژاد، منصور و انواری، ابراهیم (۱۳۸۴). کاربرد داده‌های ترکیبی در اقتصادسنجی، فصلنامه بررسی‌های اقتصادی (اقتصاد مقداری)، شماره ۴، صفحات ۴۹-۲۱.
- ۷- سوری، علی (۱۳۸۹). اقتصادسنجی، تهران، نشر فرهنگ شناسی، چاپ اول.
- ۸- 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، ۶۷-۴۱.
- ۹- ماسگریو، ریچارد ا و ماسگریو، پگی ب. (۱۳۷۳). مالیه عمومی در تئوری و عمل، محمدی مسعود، ابراهیمی فریدالله، انتشارات سازمان برنامه و بودجه، جلد دوم.
- ۱۰- مرکز مطالعات تکنولوژی دانشگاه علم و صنعت ایران (۱۳۸۷)، بررسی تطبیقی سیاست‌های مالیاتی زمین و مسکن در کشورها و ملاحظات به‌کارگیری آن‌ها در ایران، دفتر مطالعات اقتصادی مجلس شورای اسلامی.
- ۱۱- یزدانی، فریدون و الیاسی، طهمورث (۱۳۸۰). بررسی اقتصادی عرضه و تقاضای مسکن در مناطق شهری اصفهان، سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی استان اصفهان.
- 12- Aregger, Nicole; Brown, Martin And Rossi, Enzo. (2013). Transaction Taxes, Capital Gains and House Prices. Swiss National Bank Working Papers, 54-98.
- 13- Auerbach, Alan. J. (1992). On the Design and Reform of Capital-Gains Taxation, The American Economic Review. 82,(2 , 263-267.

- 14- Auerbach, Alan. J. (1989). Capital Gains Taxation and Tax Reform. *National Tax Journal*, Vol. 42, 391-401.
- 15- Bahl, Roy and Wallace, Sally. (2008). Reforming the Property Tax in Developing Countries: A New Approach. *International Studies Program Working Paper*, 08- 19.
- 16- Bartlett, Bruce. (2002). Why Tax Capital Gains. *National Center for Policy Analysis*.
- 17- Degen, K. and A. M. Fischer. 2009. Immigration and Swiss House Prices. *CEPR Discussion Paper* 7583.
- 18- Englund, Peter. (1986). Transaction Costs, Capital-Gains Taxes, and Housing Demand. *Journal Of Urban Economics*, 274-290.
- 19- 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.
- 20- Grubel, Herbert. H. G. (2001). International Evidence on the Effects of Having No Capital Gains Taxes, *The Fraser Institute*.
- 21- Meade, Janet. A. (1990). The Impact of Different Capital Gains Tax Regimes on the Lock-In Effect and New Risky Investment Decisions, *The Accounting Review*, 65, (2), 406-431.
- 22- Norregaard, John. (2013). Taxing Immovable Property Revenue Potential and Implementation Challenges, *International Monetary Fund*, 129-166
- 23- Pedroni, P. (2001). Purchasing power parity tests in co-integrated panels, *Review of Economics and Statistics*, 83, 727-731.
- 24- Sheffrin, Steven. Turner, Tracy. (2001). Taxation and House-Price Uncertainty: Some Empirical Estimates, *International Tax and Public Finance*, PP, 621-636
- 25- Eatwell, John. Milgate, Murray and Newman, Peter. (1987). *The New Palgrave: A Dictionary Of Economics*, Published In The United Kingdom, 3, K to P
- 26- Saiz, A. (2007). Immigration and Housing Rents in American Cities, *Journal of Urban Economics*, 61 (2), 345-371.
- 27- Steiner, E. (2010). Estimating a stock-flow model for the Swiss housing market, *Swiss National Bank Working Paper*, 2010-8.
- 28- Veldhuis, Niels. Goldin, Keith. Clemens, Jason. (2007). The Economic Costs Of Capital Gains Taxes, *Studies in Entrepreneurship Markets*, Number 4.