



تأثیر اتخاذ مالیات بر ارزش زمین به عنوان منبع درآمدی پایدار بر اقتصاد مسکن شهری

محمد مهراپی^۱، یعقوب مهارتی^۲

دانشکده علوم اداری و اقتصادی دانشگاه فردوسی مشهد
Mohammad.mehraey@gmail.com

چکیده:

پس از تصویب استقلال مالی شهرداری‌ها از بودجه دولت یکی از مهم‌ترین منابع درآمدی شهرداری‌ها صدور پروانه ساخت و فروش تراکم بوده است. اما این درآمد همواره تحت تأثیر نوسانات بازار مسکن قرار داشته است و اثرات مخربی بر بازار زمین و مسکن گذاشته است. هدف مقاله ارائه منبع درآمدی جدید برای شهرداری‌ها با عنوان «مالیات بر ارزش زمین» می‌باشد. روش استفاده شده در تحقیق تحلیلی توصیفی است و با تمرکز بر مالیات بر ارزش زمین سعی در گسترش دانش اقتصاد مسکن داشته است. این تحقیق اجرایی بوده و در جهت کارا نمودن منابع درآمدی شهرداری به ارائه منبع جدید درآمدی شهرداری‌ها پرداخته است که می‌تواند مورد توجه سازمان مدیریت درآمدهای عمومی شهرداری واقع شود. نتایج تحقیق نشان می‌دهد که با اتخاذ مالیات بر ارزش زمین به عنوان منبع درآمدی و جایگزین نمودن آن به جای سیستم صدور پروانه ساخت و فروش تراکم، علاوه بر اینکه یک منبع درآمدی پایدار تلقی می‌شود منجر به ثبات بازار مسکن شده و اثرات مثبتی بر اقتصاد شهری دارد.

واژگان کلیدی: مالیات بر ارزش زمین، درآمد پایدار، فروش تراکم

۱- مقدمه:

پس از تصویب قانون استقلال مالی شهرداری‌ها از بودجه‌ای دولت، شهرداری‌ها صدور پروانه ساخت و فروش تراکم را به عنوان یک منبع درآمدی شهرداری تعریف کردند و اقدام به کسب درآمد از این منبع نمودند. اما به مرور

^۱ - کارشناس اقتصاد و دانشجوی کارشناسی ارشد مدیریت شهری دانشگاه فردوسی مشهد

^۲ - عضو هیات علمی گروه مدیریت دانشکده علوم اداری و اقتصادی دانشگاه فردوسی مشهد





زمان و با گسترش شهرنشینی، ایجاد تقاضای زیاد برای مسکن شهری سبب بالا رفتن قیمت املاک شد. این امر سبب شده است تا از یک طرف شهرداری به منظور ایجاد زیرساخت‌های شهری املاک را با قیمت‌های واقعی و بسیار بالا تملک کند که سبب افزایش هزینه‌های شهرداری شده است و همچنین درآمدهای شهرداری تحت تأثیر نوسانات حاکم بر بازار مسکن قرار می‌گیرد و در دوران رکود بازار مسکن، شهرداری با کسری بودجه مواجه می‌شود. از طرفی نیز کارشناسان اقتصادی بر این باور هستند که صدور پروانه‌ی ساخت و فروش تراکم علاوه بر تأثیرگذاری منفی بر فعالیت‌های شهرداری باعث تأثیرات بسیار مخربی بر بازار مسکن شهری می‌شود. چون مسکن شهری یکی از بخش‌های اقتصاد شهری است بنابراین دامنه این اثرات منفی به اقتصاد شهری نیز کشیده می‌شود. به همین دلیل شهرداری‌ها به دنبال منابع درآمدی هستند که علاوه بر خاصیت پایداری تأثیرات مثبتی بر بازار مسکن و اقتصاد شهری داشته باشد. برای دستیابی به منابع درآمدی با این ویژگی راهکارهای مختلفی وجود دارد. یکی از این راهکارها اتخاذ «نظام مالیات بر ارزش زمین» و جایگزین نمودن آن با سیستم صدور پروانه ساخت و فروش تراکم است. تجربیات جهانی نشان می‌دهد اتخاذ این سیستم مالیاتی علاوه بر اینکه یک منبع درآمدی پایدار برای شهرداری‌ها تلقی می‌شود، سبب جاری شدن اثرات مثبت در بازار مسکن می‌شود و از این طریق به اقتصاد شهری نیز کمک شایانی می‌کند.

۲- پیشینه‌ی تحقیق:

زاهدی و دهقان (۱۳۸۹) ضمن برشمردن سیستم فروش تراکم به عنوان یک سیستم ناکارآمد به مقایسه‌ی بین درآمد ناشی از مالیات بر ارزش زمین و درآمد حاصل از فروش تراکم در شهرداری تهران پرداخته‌اند. آن‌ها بیان می‌کنند درآمد ناشی از مالیات بر ارزش زمین در مقایسه با درآمد حاصل از فروش تراکم حجم ریالی بالاتری دارد و از ویژگی پایدار بودن درآمد نیز برخوردار است. در پایان نیز به بیان تجربیات موفق کشورهای دیگر در زمینه‌ی اجرای مالیات بر ارزش زمین پرداخته است.

آخوندی و همکاران (۱۳۹۰) در مقاله‌ی خود با روش تحلیلی توصیفی بیان می‌کنند که یکی از گام‌های اساسی در جهت رفع مشکلات اقتصاد شهری و رسیدن به هدف توسعه‌ی شهری، حل بحران در بازار مسکن است.

محمودی و همکاران (۱۳۹۰) در تحقیق خود اقدام به نظرسنجی از معاونان مالی مناطق مختلف شهرداری تهران پرداخته‌اند که بر اساس نظر مصاحبه شونده‌گان یکی از راه‌حل‌ها جهت کسب درآمد پایدار برای شهرداری‌ها، مالیات بر ارزش زمین است.

بخشی دستجردی و همکاران (۱۳۸۹) در مطالعه‌ی خود به بیان اثرات مثبت ناشی از اجرای مالیات بر ارزش زمین پرداخته‌اند و بیان می‌کنند با اجرای این مالیات تحرک سرمایه در جامعه رخ می‌دهد و منجر به تخصیص بهینه منابع سرمایه‌ای می‌شود.



اکبری و همکاران (۱۳۸۷) در مطالعه‌ی خود به اثرات منفی فروش تراکم بر بازار مسکن پرداخته‌اند و بیان می‌کنند دریافت این عوارض برخلاف اهداف تعریف شده مالیاتی سبب سوداگری و نوسانات شدید قیمتی در بازار مسکن می‌شود.

در پژوهش‌های انجام شده در زمینه مالیات بر ارزش زمین، تنها به ناکارآمد بودن سیستم فروش تراکم و اثرات مثبت مالیات بر ارزش زمین توجه شده است. در مقابل تحلیل علمی طرح مالیات بر ارزش زمین و زیرساخت‌های اجرایی این طرح، ابزار لازم و ضروری برای اجرا به شمار می‌روند و اجرای این طرح را به طور مستقیم تحت تاثیر قرار می‌دهند. با توجه به مطالعات مقدماتی پژوهشگر در این زمینه، در پژوهش‌ها به این امر توجه نشده است که ناگفته پیداست، توجه به آن‌ها جهت اجرای موفق این طرح ضروری می‌باشد.

۳- مبانی نظری تحقیق:

۳-۱- دلایل وجود این مالیات:

بر اساس نظر پژوهان (۱۳۷۳) هدف از طرح و اجرای یک نظام مالیاتی رسیدن به اهداف سه گانه ی زیر

می‌باشد:

الف کسب درآمد به منظور ارائه کالاها و خدمات رفاهی عمومی

ب کنترل سوداگری

ج تخصیص بهینه منابع

اگر به بررسی نظام مالیاتی حاکم بر بخش زمین و مسکن در سطح ملی از حیث اهداف سه گانه ی فوق پردازیم به طور واضح درمی یابیم که نظام مالیاتی حاکم تنها هدف اول یعنی کسب درآمد به منظور ارائه کالا و خدمات رفاهی عمومی را نشانه گرفته است. در حالی که از دو هدف دیگر خود فاصله گرفته و هیچ تأثیری بر کنترل سوداگری در بازار مسکن و تخصیص بهینه منابع زمین و مسکن ندارد. اکبری و توسلی (۱۳۸۷) معتقد هستند نظام مالیاتی موجود به دلیل نگاه تک بعدی به مالیات به عنوان یک منبع درآمدی قادر نبوده است تا از دیگر اهداف مالیات به عنوان یک ابزار تنظیم کننده بازار استفاده کند که این امر در بعضی شرایط سبب بروز اوضاع بحرانی در بخش مسکن در سطح ملی شده است. بنابراین نظام مالیاتی موجود نمی‌تواند یک نظام مالیاتی کارا و مؤثر باشد و باید سیستم مالیاتی جدیدی را جایگزین کرد تا بتواند به اهداف مورد نظر دست پیدا کند.

در سطح شهری، شهرداری‌ها همواره به دنبال منابع درآمدی هستند تا بتوانند هزینه‌ی وظایف محوله بر عهده شهرداری‌ها را تأمین نمایند. این منابع درآمدی باید دارای ویژگی‌های پایداری، قابلیت وصول، قابلیت ارزیابی و دارا بودن حداقل آثار منفی بر اقتصاد شهری باشد. در اکثر کشورهای جهان منابع درآمدی دولت‌های محلی (شهرداری‌ها) اخذ عوارض شهری است که دارای ویژگی‌های فوق نیز می‌باشد (عباس زاده، ۱۳۸۹). اما عدم وجود یک نظام عوارضی



کارا شهرداری را به سمت راه‌های جایگزین این نوع عوارض، نظیر هزینه صدور پروانه ساخت و فروش تراکم هدایت می‌کند. شهرداری‌ها بدون توجه به هشدار کارشناسان مبنی بر اثرات منفی فروش تراکم، کماکان بجای ایجاد یک منبع درآمدی پایدار برای توسعه شهرها از روش فروش تراکم برای تأمین هزینه خود استفاده می‌کنند. اما فروش تراکم علاوه بر عدم پایداری و تأثیر منفی بر بازار مسکن شهری و افزایش هزینه مسکن سبب می‌شود تا هزینه‌های شهرداری نیز در ایجاد زیرساخت‌های شهری و بازسازی بافت‌های فرسوده شهر افزایش پیدا کند. بنابراین باید یک سیستم مالیاتی دیگر جایگزین نظام مالیاتی موجود شود تا هم در سطح ملی دارای کارایی باشد و هم بتواند در بخش محلی (شهرداری‌ها) به عنوان یک منبع درآمدی مناسب و پایدار برای شهرداری‌ها شناخته شود. اگرچه جایگزینی نظام مالیاتی امری ضروری است اما باید دقت کرد تا نظام مالیاتی تعریف شده جدید باید تقاضاهای مخرب و سوداگرانه در بازار مسکن را هدف قرار دهد و تأثیری بر تقاضای سرمایه‌ای مولد و مصرفی در بازار نداشته باشد.

یک راه حل که بتواند هم در سطح ملی ایفا کننده‌ی وظایف یک نظام مالیاتی باشد و هم در شهرداری‌ها به عنوان یک منبع درآمدی پایدار و مطمئن استفاده شود بحث مالیات بر ارزش زمین است. این نوع مالیات علاوه بر آنکه می‌تواند موجب تخصیص بهینه منابع شهری و کنترل سوداگری باشد می‌تواند به عنوان یک منبع درآمدی پایدار، مطمئن، سهل‌الوصول و دارای تأثیر مثبت بر بازار مسکن و اقتصاد شهری باشد.

۲-۳- تعریف مالیات بر ارزش زمین :

زاهدی و دهقان (۱۳۸۹) عنوان می‌کنند مالیات بر ارزش زمین مالیاتی است که با توجه به کاربری بالقوه زمین و بدون توجه به کاربری کنونی و سازه موجود فعلی بر اساس درصدی از ارزش زمین به صورت سالیانه دریافت می‌شود. در این نوع مالیات کاربری بالقوه و نوعی یک زمین، ملاک عمل است و نحوه‌ی کاربرد فعلی زمین از حیث داشتن کارایی و میزان درآمدزایی آن در وضع نرخ مالیات در نظر گرفته نمی‌شود. به عبارت دیگر بر اساس ویژگی‌های منطقه‌ای مالیات بر ارزش زمین وضع می‌شود و فرقی نمی‌کند که زمین در زمان فعلی در حال استفاده بهینه است یا خیر. همچنین این مالیات تنها بر ارزش زمین وضع می‌شود و ساختمان و تأسیسات زمین در نظر گرفته نمی‌شود.

۳-۳- اهمیت مالیات بر ارزش زمین:

میان زمین به عنوان یک بازار پایه اقتصادی و دو بازار کار و سرمایه تفاوت ماهوی وجود دارد. به اعتقاد اقتصاددانان، زمین یک منبع خدادادی است که به همه‌ی مردم و نسل‌ها تعلق دارد و یک عده افراد خاص نباید با تملک آن همه‌ی منافع حاصل از زمین را کسب کنند؛ لذا به منظور ایجاد عدالت باید بدون از بین بردن انگیزه کار و سرمایه گذاری، منافع حاصل از منابع طبیعی زمین میان همه افراد جامعه تقسیم شود. هنری جورج معتقد است همواره ارزش زمین از دو مؤلفه ریشه می‌گیرد :



الف ارزش طبیعی زمین

ب ارزشی که در اثر بهبود زمین از طریق ساخت و ساز خلق می‌شود.

ارزش یک قطعه زمین بلااستفاده تنها و تنها از تقاضا برای مقدار ثابت زمین ریشه می‌گیرد؛ لذا از آنجا که ارزش زمین با آورده است، مالیات بر ارزش زمین نمی‌تواند بر رفتار تولیدی تأثیر منفی داشته باشد. چون وضع مالیات بر ارزش زمین از مقدار موجود آن نمی‌کاهد و تقاضا برای زمین را به خاطر کاربردهای مولد زمین کاهش نمی‌دهد. به همین دلیل معتقد است اخذ درصدی از ارزش زمین به عنوان مالیات، یک مالیات عادلانه است چون سبب می‌شود منافع حاصل از این ثروت خدادادی در اختیار عموم جامعه قرار بگیرد و هیچ‌گونه تأثیر منفی بر تولید نداشته باشد. («پایگاه خبری تحلیلی آفتاب»، ۱۳۹۰)

۴-۳- تحلیل اقتصادی مالیات بر ارزش زمین؛

تحلیل اقتصادی مالیات بر ارزش زمین با این فرض بررسی می‌شود که شهرداری درآمدهای ناشی از مالیات بر ارزش زمین را جایگزین درآمدهای مربوط به فروش تراکم و صدور پروانه ساخت می‌نماید.

پژویان (۱۳۷۳) بیان می‌کند وضع مالیات همواره یک هزینه محسوب می‌شود لذا با وضع مالیات بر ارزش زمین با توجه به نوع کاربری، یک بار مالیاتی (هزینه) بر زمین اعمال می‌شود که سبب می‌شود هزینه نگهداری ملک افزایش یابد و سود حاصل از نگهداری و فروش زمین کاهش یابد. به دلیل کاهش سود مورد انتظار مالک، مالک یا اقدام به بهره برداری بهینه (با توجه به نوع کاربری) می‌کند تا سود خود را حداکثر کند و یا ملک خود را به فروش می‌رساند تا متحمل افزایش هزینه نگهداری زمین نشود. با اقدام مالکان مبنی بر فروش ملک و یا استفاده از ملک، عرضه زمین افزایش می‌یابد. با توجه به ثابت بودن تقاضا برای زمین و مسکن، افزایش عرضه زمین منجر به کاهش قیمت زمین می‌شود. از طرفی یکی از فاکتورهای هزینه‌های مهم در ساخت مسکن هزینه تملک زمین می‌باشد لذا به دلیل کاهش قیمت زمین، قیمت مسکن کاهش می‌یابد. وضع مالیات بر ارزش زمین، علاوه بر یک منبع درآمدی مناسب، سبب کاهش قیمت زمین و مسکن شده که نقش مهمی در کنترل سوداگری دارد و با تحرک مالکان به سوی استفاده بهینه از ملک (ناشی از وضع مالیات بر ارزش زمین) تخصیص بهینه زمین‌های شهری را سبب می‌شود.

بخش دیگری از هزینه‌های ساخت مسکن، هزینه مربوط به صدور پروانه ساخت و فروش تراکم می‌باشد. با جایگزینی مالیات بر ارزش زمین و حذف هزینه صدور پروانه ساخت و فروش تراکم هزینه ساخت مسکن کاهش می‌یابد. به دلیل کاهش هزینه ساخت مسکن (ناشی از حذف هزینه پروانه ساخت) ساخت‌وساز مسکن افزایش می‌یابد. با افزایش ساخت مسکن، عرضه مسکن افزایش می‌یابد. به دلیل ثابت بودن تقاضا برای مسکن با افزایش عرضه، قیمت مسکن کاهش می‌یابد. کاهش قیمت مسکن و افزایش ساخت‌وساز (ناشی از حذف هزینه صدور پروانه ساخت و فروش



تراکم) منجر به کنترل سوداگری بازار مسکن و تخصیص بهینه زمین‌های شهری از طریق افزایش ساخت مسکن می‌شود.

به طور کلی وضع مالیات بر ارزش زمین منجر به کاهش قیمت زمین از طریق افزایش عرضه زمین می‌شود و از طرفی دیگر سبب کاهش قیمت مسکن از طریق جایگزینی مالیات بر ارزش زمین در عوض فروش تراکم به عنوان منبع درآمدی شهرداری‌ها می‌شود.

۳-۵- مزیت‌های اجرای طرح مالیات بر ارزش زمین:

هر طرح اقتصادی بر اساس زیرساخت‌های اقتصادی محیط اجرای طرح، دارای آثار متفاوتی است. با توجه به شرایط اقتصاد ایران انتظار می‌رود که اجرای این طرح در محیط اقتصادی ایران دارای آثار زیر باشد:

۳-۵-۱- در سطح ملی:

۳-۵-۱-۱- افزایش عرضه‌ی زمین و کاهش قیمت مسکن : ملموس‌ترین اثر ناشی از اجرای این طرح افزایش عرضه زمین به دلیل بالا رفتن هزینه نگهداری زمین و حرکت به سمت کارایی و تخصیص بهینه است. با افزایش عرضه زمین قیمت زمین کاهش می‌یابد و چون زمین رکن اصلی ساخت مسکن است هزینه‌ی ساخت مسکن کاهش می‌یابد و منجر به افزایش عرضه‌ی مسکن و کاهش قیمت آن می‌شود.

۳-۵-۱-۲- کنترل سوداگری در بازار مسکن : بنا به تعریف اکبری و دیگران (۱۳۸۷) سوداگری به معنای خرید محصول در زمان فعلی به امید کسب سود ناشی از فروش محصول در آینده است. به دلیل محدودیت زمین و غیر منقول بودن آن میزان سوداگری در بازار مسکن بسیار شدید است. افزایش عرضه‌ی زمین و کاهش قیمت مسکن ناشی از وضع مالیات بر ارزش زمین سبب می‌شود که میزان سود کسب شده ناشی از خرید و فروش زمین بسیار کاهش یابد. به سبب کاهش سود در بخش تجارت زمین و مسکن افراد سرمایه‌ی خود را از این بخش خارج می‌کنند. با خروج سرمایه تقاضای سوداگری در بازار مسکن کاهش یافته و از نوسانات شدید قیمت زمین جلوگیری می‌کند که نتیجه‌ی آن حاکم شدن ثبات بر بازار مسکن است.

۳-۵-۱-۳- تخصیص بهینه منابع سرمایه ای : با کنترل سوداگری توسط مالیات بر ارزش زمین به دلیل عدم سودآوری، سرمایه‌ها از بخش تجارت زمین و مسکن به سمت دیگر بخش‌های کارا خارج می‌شوند. این امر علاوه بر ثبات قیمت زمین و مسکن منجر به ایجاد اشتغال در بخش‌های مختلف و افزایش رفاه اجتماعی می‌شود. از طرفی با کاهش قیمت زمین و کاهش هزینه ساخت مسکن سرمایه‌ها به بخش تولید مسکن سرازیر می‌شوند. افزایش تولید



مسکن به دلیل دخیل بودن صنایع مختلف در آن عاملی می‌شود تا رونق اقتصادی در جامعه ایجاد شود و منجر به افزایش کارایی و رفاه عمومی می‌شود.

۲-۵-۳- در سطح شهری:

۱-۲-۵-۳- منبع درآمدی پایدار با تأثیرات مثبت بر اقتصاد شهری : کسب درآمد از طریق صدور پروانه ساخت و فروش تراکم علاوه بر ناپایداری آن و تأثیرپذیری از نوسانات مسکن منجر به ورود سرمایه به بخش تجارتي مسکن می‌شود در نتیجه این امر کاهش تولید و عدم تخصیص بهینه منابع سرمایه ای و افزایش سطح قیمت‌ها (تورم) پدیدار می‌شود. بنابراین این نوع درآمد علاوه بر ناپایداری، تأثیرات منفی بر بازار مسکن و اقتصاد شهری وارد می‌کند. اما وضع مالیات بر ارزش زمین به عنوان منبع درآمدی سبب ایجاد یک منبع درآمدی پایدار با تأثیرات مثبت بر بازار مسکن و اقتصاد شهری می‌شود. این نوع مالیات به دلیل اخذ سالیانه با یک نرخ مشخص و عدم تأثیر پذیری از نوسانات بازار مسکن یک منبع درآمدی پایدار محسوب می‌شود. از طرفی با جایگزینی مالیات بر ارزش زمین در عوض درآمد حاصل از فروش تراکم هزینه‌ی ساخت مسکن کاهش یافته و سرمایه به بخش تولید مسکن روی آورده و ساخت مسکن افزایش می‌یابد. به دلیل دخیل بودن صنایع مختلف در ساخت مسکن تولید مسکن روی آورده و ساخت مسکن افزایش سطح قیمت‌ها در شهر می‌شود و به دلیل افزایش تولید، شاخص رفاه اجتماعی شهر افزایش می‌یابد.

۲-۲-۵-۳- تخصیص بهینه منابع شهری : با وضع مالیات بر ارزش زمین هزینه نگهداری زمین در موارد غیر کارا افزایش می‌یابد لذا مالک اقدام به استفاده بهینه از زمین می‌نماید. به عبارت دیگر مالیات بر ارزش زمین مالک را به سمت تخصیص بهینه منابع تحت مالکیتش به صورت خود انگیزشی و بدون اجبار هدایت می‌کند.

۳-۲-۵-۳- کاهش هزینه‌ی شهرداری‌ها (درآمد ناملموس) : حسن زاده (۱۳۹۰) بیان می‌کند یکی از مباحث مهم شهرداری‌ها ایجاد زیرساخت‌های شهری و نوسازی بافت‌های فرسوده شهر است. برای اجرای این دو پروژه نیاز به تملک زمین‌های شهری با قیمت‌های بازار و واقعی است و چون هزینه‌های تملک زمین در این پروژه‌ها بالاست اجرای این پروژه‌ها با کندی صورت می‌گیرد. وضع مالیات بر ارزش زمین تأثیر عمده‌ای بر این دو مورد می‌گذارد.

۱-۳-۲-۵-۳- کاهش هزینه ایجاد زیرساخت‌های شهری : مهم‌ترین فاکتور هزینه‌ای برای شهرداری در ایجاد زیرساخت‌های شهری قیمت تملک زمین است. با وضع مالیات بر ارزش زمین قیمت زمین کاهش می‌یابد و با کاهش قیمت زمین هزینه‌ی ایجاد زیرساخت‌های شهری کاهش پیدا می‌کند. از طرفی به دلیل کاهش بهای تمام شده‌ی ایجاد زیرساخت‌های شهری هزینه پرداختی شهروندان بابت استفاده از زیرساخت‌ها کاهش پیدا می‌کند.





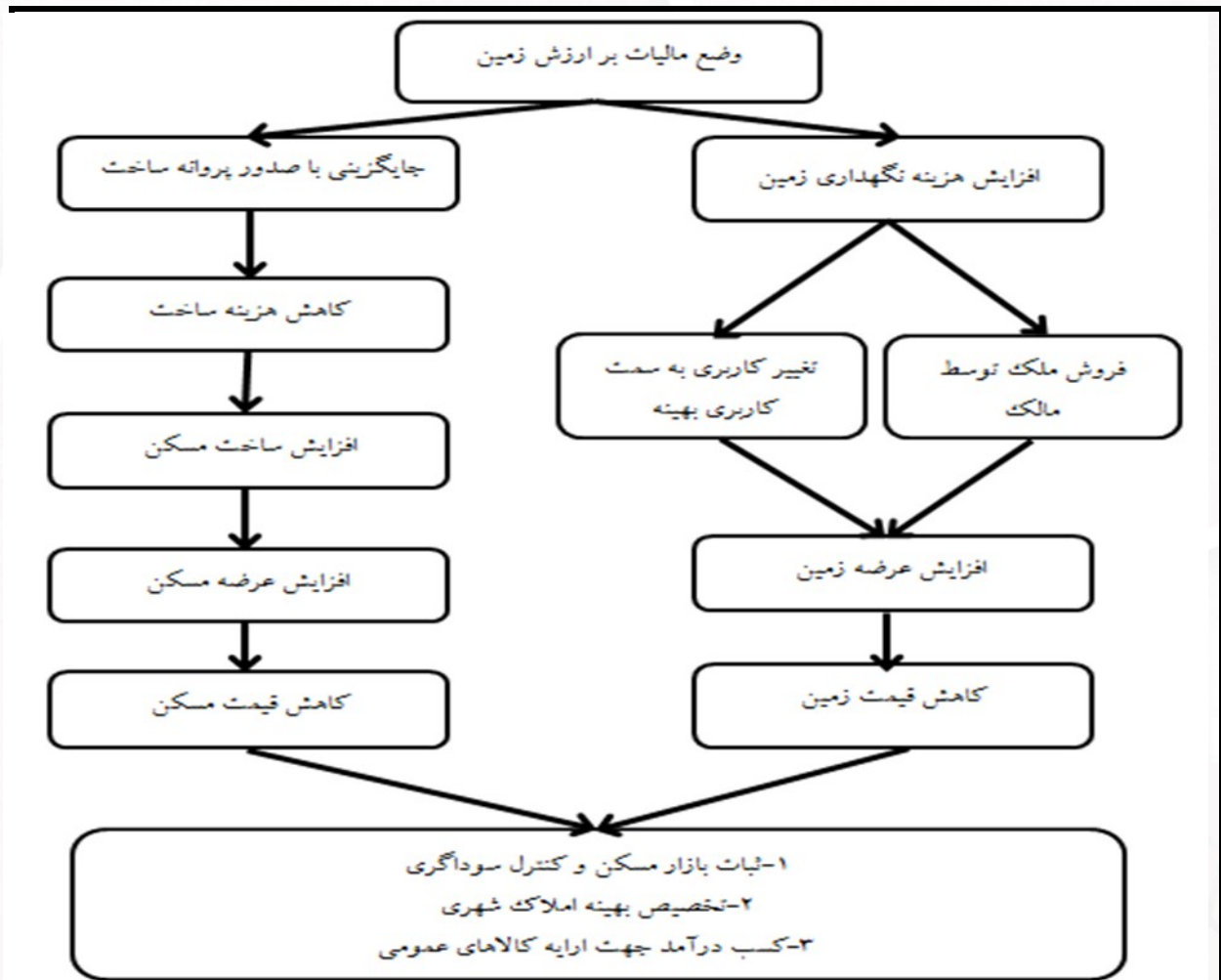
۲-۳-۲-۵-۳- کاهش هزینه بازسازی بافت‌های فرسوده : با وضع مالیات بر ارزش زمین و احتساب آن به عنوان منبع درآمدی شهرداری از یک سو سبب می‌شود تا استفاده غیر بهینه از زمین توجیه اقتصادی نداشته باشد و از طرف دیگر به دلیل کاهش هزینه ساخت و ساز، بازسازی بافت‌های فرسوده در این مناطق توسط مالکان به مقدار قابل ملاحظه‌ای افزایش پیدا می‌کند که این امر سبب کاهش هزینه‌های شهرداری در بازسازی بافت‌های فرسوده می‌شود.

اثرات دیگری که مالیات بر ارزش زمین بر بازار مسکن و اقتصاد شهری دارد:

- کاهش اجاره بها به دلیل کاهش قیمت مسکن
- باز توزیع مجدد سرمایه‌های اقتصادی
- پرداخت خسارت مالکان مناطق آسیب دیده (مثلاً املاک نزدیک فرودگاه) به طور خودکار با پرداخت مالیات کمتر ناشی از پایین آمدن بهای ملک
- توقف رشد حاشیه نشینی در شهرهای بزرگ و ...

بحث تحلیل اقتصادی مالیات بر ارزش زمین تأثیرات آن بر بازار مسکن و اقتصاد شهری در نمودار زیر بیان می‌شود. (شکل شماره ۱)





شکل شماره ۱- بیان تحلیل اقتصادی و اثرات اجرای طرح مالیات بر ارزش زمین بر بازار مسکن و اقتصاد شهری

۴- نتیجه گیری:

نتایج حاصل از تحقیق نشان می‌دهد که انتظار می‌رود اجرای طرح مالیات بر ارزش زمین علاوه بر پایدار بودن سبب کاهش قیمت زمین و مسکن و ثبات بازار این بخش می‌شود. با کاهش قیمت زمین و مسکن، هزینه‌های شهرداری نیز به منظور اجرای زیرساخت‌ها و بازسازی بافت‌های فرسوده کاهش می‌یابد. همچنین ساخت و ساز در بخش مسکن افزایش می‌یابد و تخصیص بهینه سرمایه رخ می‌دهد و سبب کاهش سطح عمومی قیمت‌ها (تورم) می‌شود و اقتصاد شهری را تحت تاثیر قرار می‌دهد.

به منظور اثر بخشی در اجرای این طرح باید نکاتی را در نظر گرفت:



- باید بین زمان تصویب قانون و اجرای آن یک مدت زمان معین وقفه باشد تا سوداگران بتوانند املاک خود را بدون بار مالیاتی تحمیل شده عرضه نمایند. در غیر این صورت سوداگرانی که پیش از این اقدام به خرید املاک کرده‌اند به دلیل بار مالیاتی تحمیل شده بر آنان زمین و مسکن خود را به بازار عرضه نمی‌کنند. این منجر به کاهش عرضه‌ی زمین و افزایش قیمت آن و شکست سیستم مالیاتی می‌شود.

- اتکای صرف به سیاست مالی چندان اثربخش نبوده و همراه بودن سیاست افزایش عرضه در کنار سیاست مالیاتی منجر به موفقیت این سیستم مالیاتی می‌شود. از طرفی نیز این امر مانع انتقال بار مالیاتی به خریداران توسط سوداگران می‌شود؛ لذا اجرای سیاست افزایش عرضه تضمین کننده موفقیت این سیستم مالیاتی است.

- دفترچه بهای معاملاتی املاک به عنوان مأخذ دریافت مالیات باید به صورت سالیانه و در یک زمان مشخص به روز شود در غیر این صورت همانند عوارض نوسازی و عمران شهری فاقد اثرگذاری لازم خواهد بود.

- تعیین نرخ مالیاتی باید به گونه‌ای صورت پذیرد که تأثیرات این مالیات بر بازار زمین و مسکن معقول باشد. تجربه نشان داده است نرخ بالای مالیاتی می‌تواند مانع از عرضه زمین و مسکن به بازار شده و افزایش قیمت را با خود به همراه داشته باشد و نرخ پایین مالیاتی فاقد اثرگذاری لازم در جهت کنترل سوداگری و تخصیص بهینه منابع است.

- یکی از زیرساخت‌های لازم برای اجرای این طرح، ایجاد بانک اطلاعاتی و سامانه هوشمند املاک است و به منظور به روز بودن اطلاعات در مورد تغییرات ملک و مالکیت آن باید سیستمی فراهم شود تا در کنار سند کاغذی، سند الکترونیک نیز صادر شود.

در پایان ذکر این نکته ضروری است که این طرح ابتدایی و اولیه بوده و نیاز به مطالعات جامع و کار کارشناسی گسترده ای دارد؛ لذا به محققین پیشنهاد می‌شود به منظور کاربردی کردن این تحقیق و یافتن نتایج قطعی ناشی از اجرای این طرح نسبت به مطالعه موردی این سیستم مالیاتی در سطح یک طرح آزمایشی اقدام نمایند. اما یک سؤال که باید مورد توجه محققین قرار گیرد و متولیان امر به آن پاسخ گویند این است که:

با توجه به اینکه بخشی از زمین‌های شهری موقوفه می‌باشد چگونه باید نسبت به اخذ مالیات از این زمین‌ها اقدام کرد؟



۵- منابع و مأخذ:

- آخوندی، ن. شهیدی، آ. کاجی اصفهانی، و. (۱۳۹۰، ۲ دی ماه). عبور از مسکن، شروع اقتصاد شهری. اثر ارائه شده در اولین کنفرانس اقتصاد شهری، هتل پارس مشهد، مشهد.
- اقبال پور، ج. (۱۳۸۹، فروردین ۸۹). شهرداری‌ها چگونه به درآمد پایدار خواهند رسید. ماهنامه شهرداری‌ها، ۴۴-۳۴.
- اکبری، ن. توسلی، ن. (۱۳۸۷). تحلیل تأثیر عوارض شهرداری‌ها بر قسمت مسکن. اقتصاد مقداری، ۵ (۱۶).
- باقری، ع. عباسی، م. (۱۳۸۹، فروردین ۸۹). راه‌های تأمین درآمد پایدار برای شهرداری‌های کشور. ماهنامه شهرداری‌ها، ۲۵-۱۸.
- بخشی دستجردی، ر. ابوالحسنی طرقي، ف. (۱۳۸۹). بررسی اثرات وضع مالیات بر زمین در اقتصاد ایران. پژوهش‌های اقتصادی ایران، ۵ (۴۴)، ۶۶-۳۵.
- پژویان، ج. (۱۳۷۳). اقتصاد بخش عمومی (مالیات‌ها). تهران: دانشکده تربیت مدرس.
- حسن زاده، م. (۱۳۹۰، ۲ دی ماه). روش‌های تأمین منابع مالی نوسازی بافت‌های فرسوده در ایران. اثر ارائه شده در اولین کنفرانس اقتصاد شهری، هتل پارس مشهد، مشهد.
- زاهدی، ک. دهقان، م. (۱۳۸۹، ۳۰ مهر). مالیات بر ارزش زمین روشی جهت تحقق پایدار شهری. اثر ارائه شده در سومین کنفرانس مالیه شهرداری‌ها (مشکلات، موانع، راهکارها). مرکز همایش‌های بین‌المللی صدا و سیما، تهران.
- شرزه ای، غ. ماجد، و. (۱۳۹۰، ۲ دی ماه). تأمین مالی پایدار شهر: چگونگی تأمین مالی به منظور توسعه پایدار شهری. اثر ارائه شده در اولین کنفرانس اقتصاد شهری، هتل پارس مشهد، مشهد.
- عباس زاده، ر. (۱۳۸۹). تعرفه‌ی عوارض بهای خدمات و سایر درآمدهای شهرداری (ویراست دوم). تهران: نشر امید مهر.
- قادری، جعفر. (۱۳۸۵). ارزیابی نظام‌های مالی و درآمدی شهرداری‌ها در ایران. اقتصاد مقداری، ۳ (۱۰)، ۴۷-۲۱.
- کارلوس، س. (۱۳۸۱). راهبردهای اصلاح دستگاه مالیاتی. تهران: دانشکده امور اقتصادی.
- محمودی، م. زمردیان، ق. آقایی، م. (۱۳۹۰، ۲ دی ماه). بررسی عوامل مربوط به درآمدهای پایدار شهرداری تهران و اولویت بندی آن‌ها. اثر ارائه شده در اولین کنفرانس اقتصاد شهری، هتل پارس مشهد، مشهد.
- هاشمی، سید مناف. طاهر خانی، ه. (۱۳۸۶، ۲۴ مهر). ایجاد پایداری در منابع درآمدی شهر تهران (راهکارها، موانع، مشکلات). اثر ارائه شده در اولین همایش مالیه شهرداری‌ها (مشکلات، موانع، راهکارها). مرکز همایش‌های بین‌المللی صدا و سیما، تهران.
- همایون منصور، ش. (۱۳۵۴). اداره‌ی امور مالیات‌ها و کارایی دستگاه‌های مالیاتی ایران. تهران: بی‌نا.
- پایگاه تحلیلی خبری آفتاب. (۱۳۹۰، ۲۵ شهریور ۱۳۹۰). بازیابی شده ۱۰ آذر، ۱۳۹۰. www.aftab.ir



This document was created with Win2PDF available at <http://www.win2pdf.com>.
The unregistered version of Win2PDF is for evaluation or non-commercial use only.
This page will not be added after purchasing Win2PDF.