

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

یعقوب مهارتی^۱، محمد مهرایی^۲

دانشکده علوم اداری و اقتصادی دانشگاه فردوسی مشهد

Maharati2001@yahoo.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 ی منبع درآمدی جدید برای شهرداریها با عنوان «مالیات بر ارزش زمین» می باشد. روش استفاده شده در تحقیق تحلیلی توصیفی است و با تمرکز بر مالیات بر ارزش زمین سعی در گسترش دانش کاربردی اقتصاد املاک داشته است. این تحقیق اجرایی بوده و در جهت کارا نمودن منابع درآمدی شهرداری به ارائه منبع جدید درآمدی شهرداریها پرداخته است که می تواند مورد توجه سازمان مدیریت درآمدهای عمومی شهرداری واقع شود. نتایج تحقیق نشان می دهد 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، قیمت زمین و مسکن، فروش تراکم

^۱ - گروه مدیریت دانشکده علوم اداری و اقتصادی دانشگاه فردوسی مشهد

^۲ - لیسانس اقتصاد و دانشجوی کارشناسی ارشد مدیریت شهری

۱- مقدمه:

پس از تصویب قانون استقلال مالی شهرداری ها از بودجه ی دولت، شهرداری ها 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 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 هزینه های شهرداری شده است و همچنین درآمدهای شهرداری تحت تأثیر نوسانات حاکم بر بازار مسکن قرار می گیرد و در دوران رکود بازار مسکن، شهرداری با کسری بودجه مواجه می شود. از طرفی نیز کارشناسان اقتصادی بر این باور هستند که صدور پروانه ی ساخت و فروش تراکم علاوه بر تأثیرگذاری منفی بر فعالیت های شهرداری باعث تأثیرات بسیار مخربی بر بازار مسکن شهری می شود. چون مسکن شهری یکی از بخش های اقتصاد شهری است بنابراین دامنه این اثرات منفی به اقتصاد شهری نیز کشیده می شود. به همین دلیل شهرداری ها 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 می دهد اتخاذ این سیستم مالیاتی علاوه بر اینکه یک منبع درآمدی پایدار برای شهرداری ها تلقی می شود، سبب جاری شدن اثرات مثبت در بازار مسکن می شود و از این طریق به اقتصاد شهری نیز کمک شایانی می کند.

۲- پیشینه ی تحقیق:

زاهدی و دهقان (۱۳۸۹) ضمن برشمردن سیستم فروش تراکم به عنوان یک سیستم ناکارآمد به مقایسه ی بین درآمد ناشی از مالیات بر ارزش زمین و درآمد حاصل از فروش تراکم در شهرداری تهران پرداخته اند. در پایان نیز به بیان تجربیات موفق کشورهای دیگر در زمینه ی اجرای مالیات بر ارزش زمین پرداخته است. آخوندی و همکاران (۱۳۹۰) در مقاله ی خود بیان می کنند که یکی از گامهای اساسی در جهت رفع مشکلات اقتصاد شهری و رسیدن به هدف توسعه ی شهری، حل بحران در بازار مسکن است. محمودی و همکاران (۱۳۹۰) در تحقیق خود اقدام به نظرسنجی از معاونان مالی مناطق مختلف شهرداری تهران پرداخته اند که بر اساس نظر مصاحبه شوندگان یکی از راه حل ها جهت کسب درآمد پایدار، مالیات بر ارزش زمین است.

بخشی دستجردی و همکاران (۱۳۸۹) در مطالعه ی خود به بیان اثرات ناشی از اجرای مالیات بر ارزش زمین پرداخته اند و بیان می کنند با اجرای این مالیات تحرک سرمایه در جامعه رخ می دهد و منجر به تخصیص بهینه منابع سرمایه ای می شود .

اکبری و همکاران (۱۳۸۷) در مطالعه ی خود به اثرات منفی فروش تراکم بر بازار مسکن پرداخته اند و بیان می کنند دریافت این عوارض برخلاف اهداف تعریف شده سبب سوداگری و نوسانات شدید قیمتی در بازار مسکن می شود.

۳- مبانی نظری تحقیق:

۳-۱- دلایل وجود این مالیات:

براساس نظر پژوهشگران (۱۳۷۳) هدف از طرح و اجرای یک نظام مالیاتی رسیدن به اهداف سه گانه ی زیر

می باشد :

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 نمی تواند 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، شهرداری ها همواره به دنبال منابع درآمدی هستند تا بتوانند هزینه ی وظایف محوله بر عهده شهرداری ها را تأمین نمایند . این منابع درآمدی باید دارای ویژگی های پایداری ، قابلیت وصول ، قابلیت ارزیابی و دارا بودن حداقل آثار منفی بر اقتصاد شهری باشد . در اکثر کشورهای جهان منابع درآمدی دولتهای محلی (شهرداری ها) اخذ عوارض شهری است که دارای ویژگی های فوق نیز می باشد (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 می کند. شهرداری ها بدون توجه به هشدار کارشناسان منبى بر اثرات منفى فروش تراکم، کماکان بجای ایجاد یک منبع درآمدی پایدار برای توسعه شهرها از روش فروش تراکم برای تأمین هزینه خود استفاده می کنند. اما فروش تراکم علاوه بر عدم پایداری و تأثیر منفی بر بازار مسکن شهری و افزایش هزینه مسکن سبب می شود تا هزینه های شهرداری نیز در ایجاد زیرساخت های شهری و بازسازی بافت های 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 (شهرداری ها) بعنوان یک منبع درآمدی مناسب و پایدار برای شهرداری ها 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 سرمایه ای مولد و مصرفی در بازار نداشته باشد.

یک راه حل که بتواند هم در سطح ملی ایفا کننده ی وظایف یک نظام مالیاتی باشد و هم در شهرداری ها به عنوان یک منبع درآمدی پایدار و مطمئن استفاده شود بحث مالیات بر ارزش زمین است. این نوع مالیات علاوه بر آنکه می تواند موجب تخصیص بهینه منابع شهری و کنترل سوداگری باشد می تواند بعنوان یک منبع درآمدی پایدار، مطمئن، سهل الوصول و دارای تأثیر مثبت بر بازار مسکن و اقتصاد شهری باشد.

۲-۳- تعریف مالیات بر ارزش زمین :

زاهدی و دهقان (۱۳۸۹) عنوان می کنند 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 می شود. در این نوع مالیات کاربری بالقوه و نوعی یک زمین، ملاک عمل است و نحوه ی کاربرد فعلی زمین از حیث داشتن کارآیی و میزان درآمدزایی آن در وضع نرخ مالیات در نظر گرفته نمی شود. به عبارت دیگر بر اساس ویژگی های منطقه ای مالیات بر ارزش زمین وضع می شود و فرقی نمی کند که زمین در زمان فعلی در حال استفاده بهینه است یا خیر. همچنین این مالیات تنها بر ارزش زمین وضع می شود و ساختمان و تأسیسات زمین در نظر گرفته نمی شود.

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 همه ی مردم و نسل ها تعلق دارد و یک عده افراد خاص نباید با تملک آن همه ی 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 می گیرد:

الف) ارزش طبیعی زمین

ب) ارزشی که در اثر بهبود زمین از طریق ساخت و ساز خلق می شود.

ارزش یک قطه زمین بلااستفاده تنها و تنها از تقاضا برای مقدار ثابت زمین ریشه می گیرد. لذا از آنجا که ارزش زمین بادآورده است، مالیات بر ارزش زمین نمی تواند بر رفتار تولیدی تأثیر منفی داشته باشد. چون وضع مالیات بر ارزش زمین از مقدار موجود آن نمی کاهد و تقاضا برای زمین را به خاطر کاربردهای مولد زمین کاهش نمی دهد. به همین دلیل معتقد است اخذ درصدی از ارزش زمین به عنوان مالیات، یک مالیات عادلانه است چون سبب می شود 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)

۳-۴- تحلیل اقتصادی مالیات بر ارزش زمین:

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

پژویان (۱۳۷۳) بیان می کند وضع مالیات همواره یک هزینه محسوب می شود لذا با وضع مالیات بر ارزش زمین با توجه به نوع کاربری، یک بار مالیاتی (هزینه) بر زمین اعمال می شود که سبب می شود 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) می کند تا سود خود را حداکثر کند و یا ملک خود را به فروش می رساند تا متحمل افزایش هزینه نگهداری زمین نشود. با اقدام مالکان مبنی بر فروش ملک و یا استفاده از ملک، عرضه زمین افزایش می یابد. با توجه به ثابت بودن تقاضا برای زمین و مسکن، افزایش عرضه زمین منجر به کاهش قیمت زمین می شود. از طرفی یکی از فاکتورهای هزینه ای مهم در ساخت مسکن هزینه تملک زمین می باشد لذا به دلیل کاهش قیمت زمین، قیمت مسکن کاهش می یابد. 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

تحرك مالكان به سوي استفاده بهينه از ملك (ناشي از وضع ماليات بر ارزش زمين) تخصيص بهينه زمين هاي شهري را سبب مي شود.

بخش ديگري از هزينه هاي ساخت مسكن، هزينه مربوط به صدور پروانه ساخت و فروش تراكم مي باشد. با جايگزيني ماليات بر ارزش زمين و حذف هزينه صدور پروانه ساخت و فروش تراكم هزينه ساخت مسكن کاهش مي يابد. به دليل کاهش هزينه ساخت مسكن (ناشي از حذف هزينه پروانه ساخت) ساخت و ساز مسكن افزايش مي يابد. با افزايش ساخت مسكن، عرضه مسكن افزايش مي يابد. به دليل ثابت بودن تقاضا براي مسكن با افزايش عرضه، قيمت مسكن کاهش مي يابد. کاهش قيمت مسكن و افزايش ساخت و ساز (ناشي از حذف هزينه صدور پروانه ساخت و فروش تراكم) منجر به كنترل سوداگري بازار مسكن و تخصيص بهينه زمين هاي شهري از طريق افزايش ساخت مسكن مي شود.

به طور كلي وضع ماليات بر ارزش زمين منجر به کاهش قيمت زمين از طريق افزايش عرضه زمين مي شود و از طرفي ديگر سبب کاهش قيمت مسكن از طريق جايگزيني ماليات بر ارزش زمين در عوض فروش تراكم به عنوان منبع درآمدي شهرداري ها مي شود.

۳-۵- مزيت هاي اجرائي طرح ماليات بر ارزش زمين:

۳-۵-۱- در سطح ملي:

۳-۵-۱-۱- **افزايش عرضه ي زمين و کاهش قيمت مسكن**: ملموس ترين اثر ناشي از اجرائي اين طرح افزايش عرضه زمين به دليل بالا رفتن هزينه نگهداري زمين و حركت به سمت كارايي و تخصيص بهينه است. با افزايش عرضه زمين قيمت زمين کاهش مي يابد و چون زمين ركن اصلي ساخت مسكن است هزينه ي ساخت مسكن کاهش مي يابد و منجر به افزايش عرضه ي مسكن و کاهش قيمت آن مي شود.

۳-۵-۱-۲- **كنترل سوداگري در بازار مسكن**: بنا به تعريف اكبري و ديگران (۱۳۸۷) سوداگري به معنای خريد محصول در زمان فعلي به امید کسب سود ناشی از فروش محصول در آینده است. به دليل محدوديت زمين و غير منقول بودن آن ميزان سوداگري در بازار مسكن بسيار شديد است. افزايش عرضه ي زمين و کاهش قيمت مسكن ناشی از وضع ماليات بر ارزش زمين سبب می شود که میزان سود کسب شده ناشی از خريد و فروش زمين بسيار کاهش يابد. به سبب کاهش سود در بخش تجارت زمين و مسكن افراد سرمايه ي خود را از اين

بخش خارج می کنند . با خروج سرمایه تقاضای سوداگری در بازار مسکن کاهش یافته و از نوسانات شدید قیمت زمین جلوگیری می کند که نتیجه ی 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، سرمایه ها از بخش تجارت زمین و مسکن به سمت دیگر بخش های کارا خارج می شوند. این امر علاوه بر ثبات قیمت زمین و مسکن منجر به ایجاد اشتغال در بخشهای مختلف و افزایش رفاه اجتماعی می شود . از طرفی با کاهش قیمت زمین و کاهش هزینه ساخت مسکن سرمایه ها به بخش تولید مسکن سرازیر میشوند. افزایش تولید مسکن به دلیل دخیل بودن صنایع مختلف در آن عاملی می شود تا رونق اقتصادی در جامعه ایجاد شود و منجر به افزایش کارایی و رفاه عمومی می شود .

۳-۵-۲- در سطح شهری:

در سطح

۳-۵-۲-۱- **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 می شود در نتیجه این امر کاهش تولید و عدم تخصیص بهینه منابع سرمایه ای و افزایش سطح قیمت ها (تورم) پدیدار می شود . بنابراین این نوع درآمد علاوه بر ناپایداری، تأثیرات منفی بر بازار مسکن و اقتصاد شهری وارد می کند. 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 می شود. این نوع مالیات به دلیل اخذ سالیانه با یک نرخ مشخص و عدم تأثیر پذیری از نوسانات بازار مسکن یک منبع درآمدی پایدار محسوب می شود . از طرفی با جایگزینی مالیات بر ارزش زمین در عوض درآمد حاصل از فروش تراکم هزینه ی ساخت مسکن کاهش یافته و سرمایه به بخش تولید مسکن روی آورده و ساخت مسکن افزایش می یابد . به دلیل دخیل بودن صنایع مختلف در ساخت مسکن تولید در سطح شهر افزایش می یابد و منجر به کاهش سطح قیمت ها در شهر می شود و به دلیل افزایش تولید، شاخص رفاه اجتماعی شهر افزایش می یابد.

۳-۵-۲-۲- **تخصیص بهینه منابع شهری** : با وضع مالیات بر ارزش زمین هزینه نگهداری زمین در موارد غیر کارا افزایش می یابد لذا مالک اقدام به استفاده بهینه از زمین می نماید . به عبارت دیگر مالیات بر ارزش زمین مالک را به سمت تخصیص بهینه منابع تحت مالکیتش به صورت خودانگیزی و بدون اجبار هدایت می کند .

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 بدلیل 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

- بازتوزیع مجدد سرمایه‌های اقتصادی

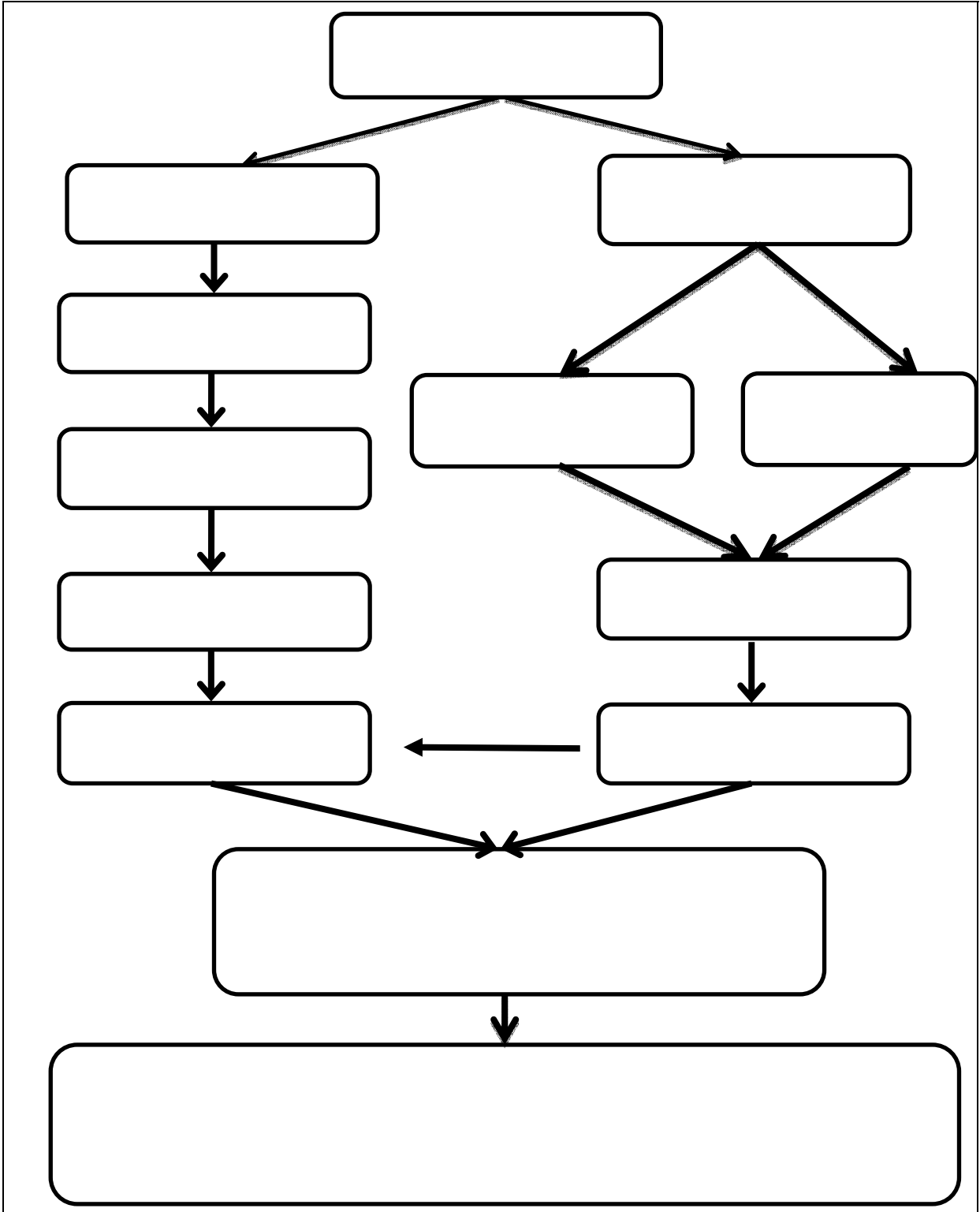
- پرداخت خسارت مالکان مناطق آسیب دیده (مثلا املاک نزدیک فرودگاه) به طور خودکار با پرداخت مالیات

کمتر ناشی از پایین آمدن بهای ملک

- توقف رشد حاشیه نشینی در شهرهای بزرگ

- افزایش تولید و کنترل سطح قیمت‌ها و.....

بحث تحلیل اقتصادی مالیات بر ارزش زمین و تاثیرات 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 می دهد که مالیات بر ارزش زمین علاوه بر پایدار بودن سبب کاهش قیمت زمین و مسکن و ثبات بازار این بخش می شود. با کاهش قیمت زمین و مسکن، هزینه های شهرداری نیز به منظور اجرای زیرساخت ها و بازسازی بافت های فرسوده کاهش می یابد. همچنین ساخت و ساز در بخش مسکن افزایش می یابد و تخصیص بهینه سرمایه رخ می دهد و سبب کاهش سطح عمومی قیمت ها (تورم) می شود و اقتصاد شهری را تحت تاثیر قرار می دهد.

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 کرده اند به دلیل بار مالیاتی تحمیل شده بر آنان زمین و مسکن خود را به بازار عرضه نمی کنند. این منجر به کاهش عرضه ی زمین و افزایش قیمت آن و شکست سیستم مالیاتی می شود.

- اتکای صرف به سیاست مالی چندان اثربخش نبوده و همراه بودن سیاست افزایش عرضه در کنار سیاست مالیاتی منجر به موفقیت این سیستم مالیاتی می شود. از طرفی نیز این امر مانع انتقال بار مالیاتی به خریداران توسط سوداگران می شود. 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 گونه ای صورت پذیرد که تأثیرات این مالیات بر بازار زمین و مسکن معقول باشد. تجربه نشان داده است نرخ بالای مالیاتی می تواند 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 به محققین پیشنهاد می‌شود به منظور کاربردی کردن این تحقیق نسبت به مطالعه موردی و آزمایش این سیستم مالیاتی اقدام نمایند. اما یک سوال 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؟

تقدیر و تشکر:

تشکر می‌کنم از تمام زحمات دوستان عزیزم :

جناب آقای مهدی کاظمی و امین ندایی که با مشاوره‌های خود مرا در انجام این تحقیق یاری نموده‌اند و جناب آقای سید مهرداد فیض بخش که با تایپ و صفحه‌آرایی مقاله گامی در جهت اتمام این مقاله برداشت. امید که در پناه ایزد منان، پیروز و سرفراز باشند.

۵- مراجع:

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. ماهنامه‌ی شهرداری‌ها، ۳۴-۴۴.
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، ۱۸-۲۵.

بخشی دستجردی، ر. ابوالحسنی طرقي، ف. (۱۳۸۹). بررسی اثرات وضع مالیات بر زمین در اقتصاد ایران. پژوهش‌های اقتصادی ایران، ۵ (۴۴)، ۳۵-۶۶.

پژویان، ج. (۱۳۷۳). اقتصاد بخش عمومی (مالیاتها). تهران: دانشکده تربیت مدرس.

حسن زاده، م. (۲، ۱۳۹۰ 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، ۳۰مهر). مالیات بر ارزش زمین روشی جهت تحقق پایدار شهری. اثر ارائه شده در سومین کنفرانس مالیه شهرداری ها (مشکلات، موانع، راهکارها). مرکز همایش های بین المللی صداوسیما، تهران. شرزه ای، غ. ماجد، و. (۲، ۱۳۹۰ دی ماه). تأمین مالی پایدار شهر: چگونگی تأمین مالی بمنظور توسعه پایدار شهری. اثر ارائه شده در اولین کنفرانس اقتصاد شهری، هتل پارس مشهد، مشهد.

عباس زاده، ر. (۱۳۸۹). تعرفه ی عوارض بهای خدمات و سایر درآمدهای شهرداری (ویراست دوم). تهران: نشر امید مهر.

قادری، جعفر. (۱۳۸۵). ارزیابی نظامهای مالی و درآمدی شهرداری ها 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. (۲، ۱۳۹۰ 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. طاهرخانی، ه. (۲۴، ۱۳۸۶ مهر). *ایجاد پایداری در منابع درآمدی شهر تهران (راهکارها، موانع، مشکلات)*. اثر ارائه شده در اولین همایش مالیه شهرداری ها (مشکلات، موانع، راهکارها). مرکز همایش های بین المللی صداوسیما، تهران.

همایون منصور، ش. (۱۳۵۴). *اداره ی امور مالیاتها و کارایی دستگاههای مالیاتی ایران*. تهران: بی نا.

پایگاه تحلیلی خبری آفتاب. (۲۵ شهریور ۱۳۹۰). بازیابی شده ۱۰ آذر، ۱۳۹۰، www.aftab.ir