

بررسی تاثیر طرح مالیات بر خانه های خالی در شهرها؛ مطالعه موردی شهرستان ساری

محمود نوری^۱، بردیا بهینا^۲

^۱ کارشناس ارشد رشته مدیریت مالی موسسه آموزش عالی روزبهان ساری، ایران

^۲ عضو هیئت علمی موسسه آموزش عالی روزبهان ساری، ایران

چکیده - هدف از تحقیق حاضر بررسی تاثیر تصویب و اجرای طرح مالیات بر خانه های خالی بر قیمت مسکن و هزینه اجاره بهای آن است. تحقیق حاضر به لحاظ هدف کاربردی و به شیوه اجرا توصیفی است. همچنین به لحاظ جمع آوری داده ها کتابخانه ای است. جامعه آماری مشاورین املاک شهر ساری بالغ بر ۱۰۰ مورد بوده اند که با استفاده از فرمول کوکران، تعداد نمونه آماری برابر با ۷۹ مورد تعیین شد. به منظور تجزیه و تحلیل داده ها و تعیین روابط و تفسیر فرضیه ها از آزمون تی جفت استفاده شده است که با توجه به نرمال نبودن توزیع متغیر از معیار ویلکاکس برای این کار استفاده شد. نتایج به دست آمده نشان می دهد که تصویب و اجرای این طرح تأثیری بر کنترل و کاهش قیمت در هیچ یک از دو بخش قیمت مسکن و اجاره بهای مسکن نداشته است.

کلید واژه - مالیات بر خانه های خالی، قیمت مسکن، اجاره مسکن

شهرهای سانتایگو در شیلی، سنول در کره جنوبی، ویساک پاتنام در هند، واشنگتن دی سی در ایالات متحده، بوگاتا در کلمبیا و ماریکینا در فیلیپین که در آن ها مالیات بر خانه های خالی اعمال می شود، توسط بانک جهانی در سال ۲۰۱۶ بررسی شده است. اضافه بر این شهرها، شهرهای ملبورن در استرالیا و ونکوور در کانادا نیز طرح مالیات بر خانه های خالی را نیز پیاده کرده اند (آلتمن و همکاران^۲، ۲۰۱۷).

باید اشاره کرد که دولت ها تنها در شرایطی خاص به سمت این نوع از مالیات می روند و گستردگی این طرح در میان کشورها زیاد نیست. مالیات شهرداری^۳ شامل مالیات بر خانه های خالی در می باشد. روش اخذ در انگلستان به این صورت است که واحدهایی که بیشتر از شش ماه خالی از سکنه باشند، مشمول ۵۰ درصد مالیات می شوند و بعد از ۱۲ ماه تا ۱۰۰ درصد افزایش پیدا می کند. در ایران اگر واحد مسکونی در شهرهای بالای ۱۰۰ هزار نفر بیشتر از ۱۲۰ روز خالی از سکنه باشد، مشمول مالیات

۱- مقدمه

تصویب طرح مالیات بر خانه های خالی که اخیراً مورد بررسی قرار گرفت، باعث تاثیر در قیمت مسکن و همچنین به طور کلی بازار املاک شده است. با توجه به قانون مالیات بر خانه های خالی [که در مجلس شورای اسلامی تصویب شده است]، سرپرستان خانوار و مالکان باید اطلاعات املاک تحت تملک و محل اقامت اصلی خانوار را در سامانه املاک و اسکان به ثبت برسانند. بررسی تجارب کشورها در اعمال مالیات بر خانه های خالی نشانگر این که اعمال مالیات بر خانه های خالی عموماً در قالب مالیات بر املاک و مستغلات خالی وضع می شود و این موضوع دامنه ای وسیع تر از واحدهای مسکونی را شامل می شود. در این حالت ملک خالی می تواند زمین که یا به صورت بایر است در نظر گرفته شود و یا این ملک به صورت پارکینگ استفاده می شود و یا این که می تواند مسکونی و تجاری باشد (هوئکسترا و زاد^۱، ۲۰۱۶).

² Altman et al

³ Council Tax

¹ Hoekstra & Zad