**باسمه تعالی**

گزارش پژوهشی:

****مدیریت بازار مسکن از طریق مالیات‌های تنظیمی؛ الزامات و قواعد

گروه مسکن و شهرسازی

مهر 1400

خلاصه مدیریتی

بازار املاک نسبت به سایر بازارهای موازی تولید، ریسک کمتر و سودآوری مطمئن‌تری دارد که سبب شده است برای سوداگری، تقاضاهای سرمایه‌ای و غیرمصرفی، جذاب باشد و به عنوان نقطه امنی برای سرمایه‌های سرگردان تلقّی شود. بررسی‌های کارشناسی نشان می‌دهد ریشه افزایش قیمت مسکن و نوسانات آن که این کالای حیاتی را از دسترس خانواده دور کرده، جذابیت و سهولت کسب سود از آن است که باعث می‌شود «تقاضای سوداگرانه و سرمایه‌ای» بر «تقاضای مصرفی» غلبه نماید؛ در صورتی که تقاضای موجود در بازار مسکن تنها تقاضای مصرفی باشد، افزایش قیمت غیرمتعارف در آن رخ نخواهد داد.

به عنوان نمونه در ایران طی دهه منتهی به سال 1395، 77 درصد معاملات انجام شده در بازار مسکن، به قصد سکونت نبوده و جزو تقاضای سرمایه‌ای به حساب می‌آید. دارایی‌های منجمد موجود در بازار مسکن، نشانه‌ای دیگر از حضور گسترده تقاضای غیرمصرفی در این بازار است؛ در حال حاضر بیش از 2.5 میلیون خانه خالی در کشور وجود دارد که این دو آمار نشان دهنده توزیع ناعادلانه مسکن در کشور است.

در چنین شرایطی کشورهای جهان برای تنظیم بازارها، تضعیف فعالیت‌های غیرمولد و هدایت سرمایه‌ها به سمت فعالیت‌های تولیدی، از ابزار مالیات استفاده می‌نمایند؛ در واقع مالیات علاوه بر درآمدزایی، ابزار «تنظیم‌گری و سیاستگذاری» در اقتصاد است. «مالیات بر عایدی سرمایه» و «مالیات بر خانه‌های خالی» از انواع پایه‌های مالیاتی هستند که در این زمینه مورد استفاده قرار می‌گیرد.

مالیات بر خانه‌های خالی از مالکان خانه‌هایی که به عمد خانه خود را به بازار عرضه نمی‌کنند، اخذ می‌شود. این مالیات درصدی از ارزش ملک خالی دریافت می‌شود. اما مالیات بر عایدی سرمایه هنگام فروش ملک بر افزایش ارزش دارایی یا همان «عایدی دارایی» وضع می‌شود. در حال حاضر قانون مالیات بر عایدی سرمایه در بیش از 180 کشور جهان اجرا می‌شود. آمریکا، بریتانیا، کانادا، برزیل، چین، فرانسه، روسیه، اسپانیا، ژاپن، ایتالیا، ترکیه، بوتسوانا، قطر، لیبی و ... از جمله کشورهای توسعه یافته، در حال توسعه و توسعه نیافته‌ای هستند که این مالیات را مورد استفاده قرار دادند.

**آثار اخذ مالیات‌های تنظیمی**

اخذ مالیات بر عایدی سرمایه تأثیراتی از جمله هدایت نقدینگی به سمت فعالیت‌های مولد و رونق تولید، کاهش نابرابری اقتصادی ناشی از ثروت و دارایی بیشتر، افزایش درآمدهای مالیاتی دولت، کاهش قیمت و نوسانات قیمتی، رونق تولید و افزایش اشتغال و تغییر ترکیب سرمایه‌های موجود در بخش املاک دارد. اخذ مالیات بر خانه‌های خالی با نرخ بازدارنده نیز می‌تواند، موجب عرضه خانه‌های احتکار شده به بازار گردد و شکاف طبقاتی و قیمت مسکن را کنترل کند. در صورت مقاومت مالکان در عرضه خانه‌ها در بازار، درآمد مناسبی نصیب دولت می‌شود که میتوان مستقیماً صرف ساخت خانه‌های ارزان و متناسب با نیاز جامعه کرد.

**موارد مهم برای طراحی قانون مالیات بر عایدی سرمایه و خانه‌های خالی**

دایره شمول، معافیت‌ها، شاخص تعیین قیمت و ارزش ملک، زیرساخت اخذ مالیات، تعیین نرخ بهینه و ضمانت اجرایی، اهم مواردی است که در طراحی قوانین مالیاتی حوزه مسکن اثرگذار بوده و باید مورد توجه قرار گیرد.

**یک) دایره شمول:** عمده مناطقی که مورد هدف سوداگری و احتکار قرار می­گیرند، شهرهای بزرگ و پرجمعیت هستند؛ لذا این دو مالیات باید با اولویت اجرا، در این مناطق شهری از کشور عملیاتی شود. همچنین املاک مسکونی مهم‌ترین و اصلی‌ترین کاربری مدنظر در حوزه املاک برای اعمال مالیات بر عایدی سرمایه است. این بخش از جهت اینکه نیاز اساسی مردم و عمده تقاضا را شامل می‌شود، اهمیت بیشتری نسبت به سایر کاربری‌های املاک دارد. لذا تغییرات شدید قیمتی و سوداگری در این بخش، تأثیرات منفی بیشتری بر جامعه و دهک‌های متوسط رو به پائین بر جای می‌گذارد. علاوه بر این، املاک اداری و تجاری نیز به دلیل نبود ضوابط معین، مانند املاک مسکونی و بعضاً شدیدتر از آن، به سوداگری دچار شده و افزایش قیمت و نوسانات شدید را تجربه می‌کنند؛ بنابراین لازم است این حوزه نیز مشمول مالیات بر عایدی سرمایه شود.

**دو) معافیت‌:** برای کشوری مانند ایران با تورم بالا، اشخاصی که تعداد بالایی خانه خالی دارند بايد در اولویت اخذ مالیات قرار گيرند. هر خانواده می‌تواند یک واحد مسکونی اعم از خالی یا دارای ساکن داشته باشد. از آنجایی که برای خانه‌های تعطیلاتی نیز باید حداکثر تعداد مجاز را در نظر گرفت که این نوع خانه‌ها نیز افزایش پیدا نکنند. می‌توان یک خانه تعطیلاتی را معاف از مالیات کرد.

به منظور طراحی قانون مالیات بر عایدی املاک نیز ضروری است در سال‌های آغازین، خانواده‌ بتواند به اندازه تعداد اعضای خود، واحدهای مسکونی معاف از مالیات داشته باشند. برای این اقدام، لازم است معافیت واحد مسکونی به ازای هر فرد حقیقی اعطا شود؛ بدین معنا که هر یک از اعضای خانواده یک خانه معاف از مالیات داشته باشد. این طراحی، به خروج تمام و یا بسیاری از مردم عادی از مشمولان پرداخت مالیات بر عایدی املاک منجر خواهد شد. علاوه بر این، برای تشویق به عرضه مسکن و ساخت آن، ضروری است اولین انتقال واحدهای مسکونی نوساز، از پرداخت مالیات بر عایدی املاک معاف گردند.

**سه) شاخص تعیین قیمت:** دریافت مالیات بر خانه خالی هنگامی میسر است که ارزش ملک دقیق تخمین زده شود. بنابراین از آنجا که قراردادی برای خانه‌های خالی وجود ندارد لازم است که شاخص قیمتی برای این موضوع در نظر گرفت. این شاخص باید اولاً بسیار نزدیک به قیمت واقعی ملک باشد و ثانیاً کسی نتواند با اعمال سلیقه اعداد آن را مشخص کند. در حال حاضر ارزش اجاری ملک براساس جدول اجاره املاک مشابه توسط سازمان امور مالیاتی کشوربرای محدوده شهرها و روستاها تعیین می‌شود. اما با بررسی این جدول میتوان دریافت اعداد اجاره ماهانه با واقعیت اختلاف دارند که نیازمند بروزرسانی با اطلاعات معاملات به صورت سیستمی است. شاخص قیمت هر منطقه نیز برای اخذ مالیات بر عایدی سرمایه، طبق ماده 64 قانون مالیات‌های مستقیم در کمیسیون تقویم املاک هر ساله تعیین می‌شود. بنابراین، قيمت ملک جهت محاسبه مالیات بر عایدی املاک، باید بر اساس ضريبي از ميانگين قيمت­هاي روز منطقه مطابق ماده مذکور تعيين گردد؛ با این تفاوت که لازم است این ضرایب توسط سازمان امور مالیاتی کشور، هر 3 ماه يكبار به­روز شود.

**چهار) زیرساخت:** در مالیات بر خانه‌های خالی، با توجه به تجربه کشورها و برای جلوگیری از فرار مالیاتی، قانون باید به صورت جامع از روشی استفاده کند که هم فرار را کاهش دهد و هم هزینه زیادی را به دنبال نداشته باشد. استفاده از روش سامانه شامل خود اظهاری برای تعیین سکونتِ به‌روز افراد (ضمانت اجرایی دیده شود) و تجمیع و یکپارچه‌سازی اطلاعات دستگاه‌ها به همراه کنترل‌های جانبی مانند رصد میزان مصرف انرژی می‌تواند گزینه مناسبی برای تشخیص خانه‌های خالی باشد.

در خصوص تعیین قیمت برای اخذ مالیات بر عایدی املاک نیز اگر هنگام ثبت سند، قیمت مورد معامله توسط دفاتر اسناد رسمی به ثبت برسد و برای تعیین قیمت و تدقیق صحت آن نیز از تقویم املاک و مصادیق ذکر شده در ماده 64 قانون مالیات های مستقیم استفاده شود.

در رابطه با تعیین املاک مشمول و غیر مشمول نیز می‌توان به جای تشخیص املاک مشمول، املاک معاف را با خوداظهاری افراد تشخیص داد. به این ترتیب هر فرد حقیقی كه پيش از اولين انتقال خود، يك واحد مسكوني را به عنوان واحد مسكوني اصلي اعلام نمايد، مي­تواند از معافيت واحد مسكوني اصلي، استفاده نمايد و سایر املاک وی مشمول پرداخت مالیات بر عایدی املاک خواهند بود. البته در صورتی که در آینده، سامانه کاداستر و یا سامانه ملی املاک و اسکان کشور تکمیل و اجرایی شوند، می‌تواند به اجرای مالیات بر عایدی املاک کمک کنند.

**پنج) نرخ بهینه:** از آنجا که هدف مالیات بر خانه خالی درآمدی نبوده و این پایه مالیاتی برای تنظیم­گری اخذ می‌شود، لذا بیش از آنکه نرخ بالا یا پائین اهمیت داشته باشد، بازدارنده بودن آن اهمیت دارد. بنابراین نرخ بهینه این مالیات باید طوری طراحی شود که از سویی افت ناشی از کلید خوردن ملک (تفاوت خانه کلید خورده و کلید نخورده) را پوشش دهد و از سویی دیگر بالاتر از نرخ اجاره‌بها آن خانه باشد. در رابطه با نرخ مالیات بر عایدی سرمایه نیز در شرایط حداقلی باید با نرخ مالیات بر تولید و فعالیت‌های مولد برابر یا از آن بالاتر باشد تا تأثیر خود را برای جلوگیری از سوداگری بگذارد.

**شش) ضمانت اجرایی:** جهت اخذ مالیات از خانه‌های خالی و عایدی سرمایه اتخاذ ضمانت‌های مناسب از جمله جریمه، محدودیت ارائه خدمات و جلوگیری از انتقال و معامله ملک و انفصال خدمت مسئولانی که قانون را اجرا نکردند، می‌تواند برای متن قوانین هم از نظر پرداخت به موقع و هم از نظر اظهار درست املاک و سکونت و اجرا استفاده شود.

**فهرست مطالب**

[1- مقدمه 7](#_Toc92027172)

[2- بررسی وضعیت و آسیب‌شناسی بخش مسکن 8](#_Toc92027173)

[1-2- شاخص‌های بخش مسکن 8](#_Toc92027174)

[2-2- آسیب‌شناسی بخش مسکن 12](#_Toc92027175)

[1-2-2- تبدیل مسکن از کالای مصرفی به سرمایه‌ای 12](#_Toc92027176)

[3- راه‌حل مسئله 16](#_Toc92027177)

[1-3- کنترل تقاضاهای سرمایه‌ای با ابزار مالیات تنظیمی 16](#_Toc92027178)

[1-1-3- مالیات بر خانه‌های خالی 18](#_Toc92027179)

[2-1-3- مالیات بر عایدی سرمایه 24](#_Toc92027180)

[2-3- اقدامات انجام گرفته در رابطه با مالیات‌های تنظیمی در کشور 25](#_Toc92027181)

[1-2-3- تاریخچه مالیات بر خانه‌های خالی 25](#_Toc92027182)

[2-2-3- تاریخچه مالیات بر عایدی سرمایه 30](#_Toc92027183)

[3-3- آثار اخذ مالیات‌های تنظیمی 33](#_Toc92027184)

[1-3-3- آثار مالیات بر خانه‌های خالی 33](#_Toc92027185)

[2-3-3- آثار اقتصادی مالیات بر عایدی سرمایه 42](#_Toc92027186)

[3-3-3- آثار اخذ مالیات بر عایدی سرمایه در بخش مسکن 47](#_Toc92027187)

[4- قواعد و الزامات در طراحی مالیات‌های تنظیمی 55](#_Toc92027188)

[1-4- نحوه شناسایی و زیرساخت‌ اخذ مالیات 55](#_Toc92027189)

[1-1-4- مالیات بر خانه‌های خالی 55](#_Toc92027190)

[2-1-4- مالیات بر عایدی سرمایه 57](#_Toc92027191)

[2-4- دایره شمول 59](#_Toc92027192)

[1-2-4- مالیات بر خانه‌های خالی 59](#_Toc92027193)

[2-2-4- مالیات بر عایدی سرمایه 59](#_Toc92027194)

[3-4- نرخ مناسب مالیات 64](#_Toc92027195)

[1-3-4- مالیات بر خانه‌های خالی 64](#_Toc92027196)

[2-3-4- مالیات بر عایدی سرمایه 68](#_Toc92027197)

[4-4- ارزش‌گذاری املاک 74](#_Toc92027198)

[1-4-4- مالیات بر خانه‌های خالی 74](#_Toc92027199)

[2-4-4- مالیات بر عایدی سرمایه 75](#_Toc92027200)

[5-4- معافیت‌های مالیاتی 76](#_Toc92027201)

[1-5-4- مالیات بر خانه‌های خالی 76](#_Toc92027202)

[2-5-4- مالیات بر عایدی سرمایه 78](#_Toc92027203)

[6-4- ضمانت اجرایی 81](#_Toc92027204)

[1-6-4- مالیات بر خانه‌های خالی 82](#_Toc92027205)

[2-6-4- مالیات بر عایدی سرمایه 83](#_Toc92027206)

[5- جمع بندی و نتیجه‌گیری 86](#_Toc92027207)

[6- منابع 87](#_Toc92027208)

[پیوست 1 91](#_Toc92027209)

**فهرست جداول**

[جدول 1. درصد واحدهای مسکونی خالی به تفکیک استان در بازه سال 1385 تا 1395 17](#_Toc88846840)

[جدول 2. مقایسه قانون مالیات بر خانه‌های خالی در سال 1394 و 1399 31](#_Toc88846840)

[جدول 3. نمونه نحوه محاسبه مالیات بر اجاره املاک 68](#_Toc88846840)

[جدول 4. محاسبه درآمد سالانه طبق ماده 131 قانون مالیات‌های مستقیم 69](#_Toc88846840)

[جدول 5. ضرایب تورم‌زدایی در اسپانیا تا قبل از لغو تعدیل تورمی 75](#_Toc88846840)

[جدول 6. خلاصه نکات مالیات بر خانه‌های خالی در 7 شهر منتخب 93](#_Toc88846840)

[جدول 7. خلاصه نکات قانون مالیات بر عایدی سرمایه در 14 کشور منتخب 94](#_Toc88846840)

**فهرست شکل‌ها**

[نمودار 1. قیمت هر متر مربع مسکن در شهر تهران 10](#_Toc88846840)

[نمودار 2. مقایسه نرخ تورم عمومی و نرخ تورم مسکن در تهران 11](#_Toc88846841)

[نمودار 3. سهم هزینه مسکن در سبد هزینه خانوار 12](#_Toc88846842)

[نمودار 4. شاخص دسترسی به مسکن 13](#_Toc88846843)

[نمودار 5. میزان تصرف مسکن توسط خانوار (درصد) 13](#_Toc88846844)

[نمودار 6. شاخص تراکم خانوار در واحد مسکونی 14](#_Toc88846845)

[نمودار 7. سهم تقاضای خانوار از مسکن 15](#_Toc88846846)

[نمودار 8. رشد تعداد و نرخ خانه‌های خالی کشور 16](#_Toc88846847)

[نمودار 9. تعداد واحد مسکونی تعیین شده در پروانه ساختمانی (هزار فقره) 18](#_Toc88846848)

[نمودار 10. نمودار مطلوبیت مقادیر قطعی و غیرقطعی(عبدی و عسکری آزاد، 1387). 19](#_Toc88846849)

[نمودار 11. مقایسه قیمت مسکن و نرخ خانه خالی در کشورها طی بازه 1996 تا 2006 23](#_Toc88846850)

[نمودار 12. تغییرات نرخ خانه خالی در شهرهای دارای مالیات و شهرهای بدون مالیات (فرانسه) 37](#_Toc88846851)

[نمودار 13. تغییرات نرخ خانه خالی بر حسب مدت زمان خالی ماندن در (فرانسه) 38](#_Toc88846852)

[نمودار 14. تعداد واحدهای مسکونی اجاره‌ای در مرکز شهر ونکوور 40](#_Toc88846853)

[نمودار 15. قیمت مسکن در مرکز شهر ونکوور 40](#_Toc88846854)

[نمودار 16. نرخ پراکندگی خانه خالی در کنزینگتون و چلسی 41](#_Toc88846855)

[نمودار 17. نرخ مالیات بر عایدی املاک در 50 کشور 71](#_Toc88846856)

# منابع

**منابع فارسی:**

* آقاجانی معمار، احسان، سبحانیان، سید محمدهادی و توتونچی ملکی، سعید، (1396) "مالیات بر عایدی سرمایه املاک و مسکن؛ منبع درآمدی پایدار برای شهرداری‌ها و ابزاری مناسب به منظور کنترل سوداگری در بازار مسکن"، فصلنامه علمی- پژوهشی اقتصاد و مدیریت شهری، شماره 21، ص 83-96.
* اطلاعات سرشماری مرکز آمار
* ایزدخواستی، حجت و عرب مازار، عباس؛ تحلیل مالیات بر رانت زمین و بازدهی سرمایه مسکونی: رویکرد تعادل عمومی، فصلنامه اقتصاد مقداری، دوره 14، شماره 3، 1396
* تقوی، مهدی و همکاران؛ بررسی مالیات بر عایدی سرمایه، فصلنامه تخصصی مالیات، شماره 55، 1388
* حسن‌زاده، علی و پرنیان، احسان؛ فعالیت­های نامولد رقیب تولید برخی تجربه­های جهانی و راهکارهای مقابله با آن در ایران، 1398
* حقیقت، جعفر و توتونچی ملکی، سعید؛ معرفی پایه مالیاتی جدید: چگونه در ایران مالیات بر عایدی سرمایه را پایه‌گذاری كنیم؟ 1392
* دفتر تحقیقات و سیاست‌های مالی وزارت امور اقتصادی و دارایی، مالیات بر خانه‌های خالی و برآورد ظرفیت درآمدی آن، 1396
* رحمانی، تیمور و فلاحی، سامان؛ تحلیلی بین کشوری از تأثیرگذاری مالیات‌ها بر بخش مسکن؛ فصلنامه علمی اقتصاد مسکن، شماره 51، 1393
* رحمانی، تیمور؛ گزارش دفتر برنامه­ریزی و اقتصاد مسکن وزارت راه و شهرسازی، تبیین نقش ابزارهای مالیاتی در ساماندهی بازار مسکن برای اصلاح قانون مالیاتی، 1394
* سبحانیان، سید­محمدهادی، آقاجانی معمار، احسان و توتونچی ملكی، سعید؛مالیات بر عایدی سرمایه املاک و مسکن؛ منبع درآمدی پایدار برای شهرداری‌ها و ابزاری مناسب به‌منظور کنترل سوداگری در بازار مسکن، فصلنامه علمی- پژوهشي اقتصاد و مدیریت شهري، 1395
* شهنازی، روح اله و نصیرآبادی، شهره، (1394)، "تعیین مالیات بهینه بر سرمایه‌ مسکن در مقایسه با سرمایه­ غیرمسکن"، فصلنامه مدلسازی اقتصادی شماره 2(30)، ص 23- 1.
* عبدی، محمدرضا و عسکری آزاد، حمید؛ کاربرد مالیات بر عایدات سرمایه در اصلاح ساختار تقاضا و تعدیل نوسان‌های قیمتی، مجله اقتصادی بررسی مسائل و سیاست­های اقتصادی، شماره­های 81 و 82، 1387
* قلی­زاده، علی­اکبر و امیری، نعمت­الله؛ نگاهی به نظام مالیاتی بخش مسکن در جهان و چارچوبی برای اصلاح ساختار مالیات‌ها در بخش مسکن ایران، دفتر تحقیقات و سیاست‌های بخش‌های تولیدی وزارت امور اقتصادی و دارایی، 1397
* قلی­زاده، علی­اکبر؛ پیشنهاد اصلاح مالیات بر املاک (با تاکید بر عایدی سرمایه)، معاونت امور اقتصادی وزارت امور اقتصادی و دارایی، 1396
* قلی­زاده، علی­اکبر؛ رویکردی برای ارزیابی مالیات منفعت سرمایه مسکن، فصلنامه اقتصاد مسکن شماره 60، 1396
* فدایی، ا و کمیاب، ب. (1396) گزارش "مالیات بر خانه‌های خالی و برآورد ظرفیت درآمدی آن"، دفتر تحقیقات و سیاستهای مالی وزارت امور اقتصادی و دارایی.
* مرکز تحقیقات ساختمان و مسکن وزارت راه و شهرسازی، الگوی نظام مالیات منفعت سرمایه برای رشد باثبات بلند مدت بخش مسکن در ایران، 1389
* معاونت پژوهش، برنامه­ریزی و امور بین­الملل سازمان امور مالیاتی،راهنمای طراحی مالیات بر عایدی سرمایه (مروری بر مبانی نظری، تجارب جهانی و الگویی برای ایران)، 1397
* مؤسسه عالی آموزش و پژوهش مدیریت و برنامه­ریزی، گزارش طرح مطالعاتی بخشهای اقتصادی، جلد سوم، مسکن و مستغلات، 1395

**منابع لاتین:**

* Aron-Dine, A. The effects of the capital gains and diviend tax cuts on the economy and revenues, Revised July 12, 2007
* Baucher, T. Why a capital gains tax is fairer, 2017
* Baumol, W. Entrepreneurship: Productive, unproductive and destructive. Journal of Political Economy, 1991
* Blossier, F. (2012), “Is Taxing Inhabitation Effective? Evidence from the French Tax Scheme on Vacant Housing”, Ecole polytechnique. Ph.D. thesis.
* Bourne, J. (2019), “Empty homes: mapping the extent and value of low-use domestic property in England and Wales”, springer, Palgrave Commun 5, No 9.
* Cameron, M. (2017), “Economics of empty homes”, fresh economic thinking.
* Cecchetti, S. Genberg, H. Lipsky. J. and S. Wadhwani. "Asset Prices and Central Bank Policy."Geneva Reports on the World Economy No. 2 (London: Centre for Economic Policy Research. July), 2000
* Chen, Y.J. (2001), “Modeling the Impacts of Vacancy Taxes on the Taiwan Housing Market”, Proceedings of the National Science Council, ROC Part C: Humanities and Social Science, Vol.11, No.2.
* Cmhc Report. (2020), “increase supply rental condominiums vancouver”
* Economic Policy Research Institute, An Economic Appraisal of Arguments For and Against South Africa’s Proposed Capital Gains Tax Legislation, 29 December 2000
* Essers P and Rijkers A, General Report on ‘The Notion of Income from Capital’, Tilburg University, The Netherlands, 2003
* Ferrer, A., Graziani, T., Woocher, J., Frederick, Z. (2020), “The Vacancy Report: How Los Angeles Leaves Homes Empty and People Unhoused”, (SAJE).
* Filardo Andrew. "Monetary policy and asset price bubbles: calibrating the monetary policy trade-offs", Monetary and Economic Department, BIS Working Papers, June 2004
* Filardo Andrew. "should monetary policy respond to asset price bubble? Some experimental results". Research Division Federal Reserve Bank of Kansas City, July 2001
* Gordon, J. (2019), “The Speculation and Vacancy Tax: An Explainer School of Public Policy”, Simon Fraser University.
* Gruener, H and Heer, B. “Should Capital Be Taxed?” Universitat Bonn Sonderforschungsbereich 303 Discussion Paper A522, May 1996.
* Hari T.N, Why Capital Gains Tax is good for the Economy, 2018.
* Hoekstra, J., Vakili-Zad, C. (2011), “High Vacancy Rates and Rising House Prices: The Spanish Paradox”, In: Tijdschrift voor economische en sociale geografie, Vol.102, pp 55-71, Wiley.
* Huang, C & Bryant, K. Indexing Capital Gains for Inflation Would Worsen Fiscal Challenges, 2018
* Jane, G. Gravelle, Capital Gains Taxes: An Overview, 2018.
* Jingting, Hu. (2018), “The Effects of British Columbia’s Vacancy Tax and Foreign-buyer Tax Act on the Supply of New Residential Housing in Vancouver”, Major Paper presented to the Department of Economics of the University of Ottawa in partial fulfillment of the requirements of the M.A. Degree.
* Joseph J. Cordes, Robert D. Ebel, and Jane G. Gravelle (ed). "Capital Gains Taxation entry from The Encyclopedia of Taxation and Tax PolicyProject". Retrieved, 2007-10-03.
* Kholdy, S. Sohrabian, A. "Capital gain expectations and efficiency in the real estate markets", Journal of Business and Economics Research (JBER), 2008
* Kirzner, I. Entrepreneurial discovery and the competitive market process: An Austrian approach. Journal of Economic Literature, 1997
* Leonard E. Burman, “Under the Sheltering Lie,” Marketplace Commentary, December 20, 2005
* Leonard E. Burman, taxpolicycenter, 2015
* Leonard E. Burman, The labyrinth of capital gains tax policy: A guide for the perplexed. Washington, D.C.: Brookings Institution Press. See also: “Review of The labyrinth of capital gains tax policy” by Joel Slemrod (Reviewer). Journal of Economic Literature, 38(3), September 2000
* Perr, J. capital gains tax rates to lower income inequality, 2015
* Piketty, T. Capital in the Twenty-First Century. Belknap Press, 2014
* RickBarker, Labour’s­ fairer tax system explained, Parliament Buildings, Wellington, 2011.
* Segú, M. (2019), “The impact of taxing vacancy on housing markets: Evidence from France”, Journal of Public Economics, PUBEC-104079; pp 22.
* Shuanglin, L. “Capital Taxation and Accumulation in a Growing World Economy with Deficit Finance”. International Tax and Public Finance, 1(2), October 1994
* Speculative Vacancies Report. (2019), “A Persistent Puzzle The study of Melbourne’s vacant land and housing”, Prosper Australia, No 10.
* Thalmann, P. (2008), “Housing Market Equilibrium with Extraordinarily Low Vacancy Rates – ‘1.5% Vacant Dwellings are Enough”, Paper for the ENHR 2008 conference in Dublin.
* Thomas L. Hungerford, Changes in Income Inequality Among U.S. Tax Filers between 1991 and 2006: The Role of Wages, Capital Income, and Taxes, 2013
* Todd, D. (2017) “Vancouver's housing crisis four decades in the making” Vancouver Sun.
* Vacancy Tax by-Law NO. 11674 Report.
* Washington state Budget and policy center, A Response to an Op-Ed That Itself Seems Lifeless, 2015
* Whitehead, M. The actual implications of a Capital Gains Tax, 2017

**پایگاه­های اینترنتی:**

* مسیر اقتصاد
* [alp.org.au/](https://www.alp.org.au/)
* [www.ato.gov.au/general/foreign-investment-in-australia/annual-vacancy-fee](http://www.ato.gov.au/general/foreign-investment-in-australia/annual-vacancy-fee)
* [bbc.com/persian/world-features-46211912](https://www.bbc.com/persian/world-features-46211912)
* [blevinsfranks.com/news/blevinsfranks/article/capital-gains-tax-spain](https://www.blevinsfranks.com/news/blevinsfranks/article/capital-gains-tax-spain)
* [bloomberg.com/news/articles/2019-02-17/gates-says-capital-gain-taxes-best-way-to-tap-big-fortunes](https://www.bloomberg.com/news/articles/2019-02-17/gates-says-capital-gain-taxes-best-way-to-tap-big-fortunes)
* [bloomberg.com/news/articles/2019-03-12/capital-gains-increase-at-heart-of-democrats-tax-the-rich-plans](https://www.bloomberg.com/news/articles/2019-03-12/capital-gains-increase-at-heart-of-democrats-tax-the-rich-plans)
* [bloomberg.com/opinion/articles/2018-08-03/trump-capital-gains-tax-change-bad-faith-and-bad-economics](https://www.bloomberg.com/opinion/articles/2018-08-03/trump-capital-gains-tax-change-bad-faith-and-bad-economics)
* [budgetandpolicy.org/schmudget/zombies-what-zombies-a-response-to-an-op-ed-that-itself-seems-lifeless/](https://budgetandpolicy.org/schmudget/zombies-what-zombies-a-response-to-an-op-ed-that-itself-seems-lifeless/)
* [carsontrotter.co.uk/cms/filelibrary/Key\_features\_of\_capital\_gains\_tax.pdf](http://www.carsontrotter.co.uk/cms/filelibrary/Key_features_of_capital_gains_tax.pdf)
* <https://www.cbc.ca/news/canada/ottawa/vacant-homes-tax-ottawa-staff-to-study-1.5837644>
* <https://www.cheshireeast.gov.uk/council_tax/reductions/council-tax-discountscharges-for-unoccupied-and-unfurnished-properties.aspx>
* <https://www.civilbeat.org/2019/05/caldwell-unveils-tax-plans-to-increase-affordable-housing>
* [cleartax.in/s/capital-gains-exemption-on-sale-of-agricultural-land](https://cleartax.in/s/capital-gains-exemption-on-sale-of-agricultural-land)
* [deloitte.com/content/dam/Deloitte/global/Documents/Tax/dttl-tax-koreaguide-2017.pdf](https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/global/Documents/Tax/dttl-tax-koreaguide-2017.pdf)
* [economist.com/free-exchange/2014/07/16/a-three-headed-hydra](https://www.economist.com/free-exchange/2014/07/16/a-three-headed-hydra)
* [economywatch.com/tax/canada/capital-gains.html](https://www.economywatch.com/tax/canada/capital-gains.html)
* [french-property.com/](https://www.french-property.com/)
* [https://www.globalnews.ca/news/6523554/empty-homes-tax-results-2019/](https://globalnews.ca/news/6523554/empty-homes-tax-results-2019/)
* [gov.uk/](https://www.gov.uk/)
* [incometaxindia.gov.in/Pages/default.aspx](https://www.incometaxindia.gov.in/Pages/default.aspx)
* [japanpropertycentral.com/](http://japanpropertycentral.com/)
* <https://www.lafinancepourtous.com/pratique/impots/vos-impots-locaux/taxes-sur-les-logements-vacants/>
* <https://www.mansionglobal.com/articles/which-u-s-cities-have-a-vacancy-tax-208020>
* <https://www.medium.com/spaceengagers/vacant-properties-throughout-ireland-learning-from-denmark-f540bdaf3151>
* [numbeo.com/property-investment/rankings\_by\_country.jsp](https://www.numbeo.com/property-investment/rankings_by_country.jsp)
* [nzherald.co.nz/property/news/article.cfm?c\_id=8&objectid=12219800](https://www.nzherald.co.nz/property/news/article.cfm?c_id=8&objectid=12219800)
* <https://www.pap.fr/patrimoine/impots-taxes/qu-est-ce-que-la-taxe-sur-les-logements-vacants/a3326>
* <https://www.princegeorgematters.com/local-news/bc-raked-in-115-million-in-vacancy-tax-from-about-12000-homeowners-1690661>
* [pwc.com/my/en/publications/2016-2017-msian-tax-booklet.html](https://www.pwc.com/my/en/publications/2016-2017-msian-tax-booklet.html)
* [realcommercial.com.au/](https://www.realcommercial.com.au/)
* [reuters.com/article/us-usa-economy-tax/trump-rules-out-for-now-cutting-capital-gains-taxes-idUSKCN1VX029](https://www.reuters.com/article/us-usa-economy-tax/trump-rules-out-for-now-cutting-capital-gains-taxes-idUSKCN1VX029)
* [scoop.co.nz/stories/HL1107/S00064/gordon-campbell-on-the-capital-gains-tax-debate.htm](http://www.scoop.co.nz/stories/HL1107/S00064/gordon-campbell-on-the-capital-gains-tax-debate.htm)
* [tenants.org.au/tu/tax-reform-affordable-housing-not-housing-speculation](https://www.tenants.org.au/tu/tax-reform-affordable-housing-not-housing-speculation)
* [theconversation.com/capital-gains-tax-concession-is-too-generous-economists-poll-75060](http://theconversation.com/capital-gains-tax-concession-is-too-generous-economists-poll-75060)
* <https://www.theconversation.com/taxing-empty-homes-a-step-towards-affordable-housing-but-much-more-can-be-done-80742>
* [washingtonpost.com/business/economy/capital-gains-tax-rates-benefiting-wealthy-are-protected-by-both-parties/2011/09/06/gIQAdJmSLK\_story.html](https://www.washingtonpost.com/business/economy/capital-gains-tax-rates-benefiting-wealthy-are-protected-by-both-parties/2011/09/06/gIQAdJmSLK_story.html)
* [which.co.uk/money/tax/capital-gains-tax/capital-gains-tax-on-property-avuq96u1500f](https://www.which.co.uk/money/tax/capital-gains-tax/capital-gains-tax-on-property-avuq96u1500f)
* <https://www.xtown.la/2019/11/11/how-many-vacant-homes-are-there-in-la/>