

تحلیل سازوکارهای تشویقی و معافیتی در نظام مالیات بر درآمد اجاره

ایران: گامی به سوی عدالت اجتماعی و ثبات بازار مسکن

حیدر ربیعی^۱

کبری سهرابی^۲

چکیده

این پژوهش با هدف تحلیل ظرفیت‌های قانون مالیات‌های مستقیم در حوزه مالیات بر درآمد اجاره و نقش آن در عدالت مالیاتی و تنظیم‌گری بازار مسکن انجام شده است. مسئله اصلی تحقیق آن است که با وجود پیش‌بینی مقررات متعدد در مواد ۵۲ تا ۵۸ قانون مالیات‌های مستقیم، اجرای مؤثر مالیات بر درآمد املاک همچنان با چالش‌هایی مانند کتمان درآمد، قراردادهای صوری، سوءاستفاده از معافیت‌ها و دشواری شناسایی خانه‌های خالی مواجه است. روش تحقیق در این مقاله، توصیفی-تحلیلی و مبتنی بر بررسی مواد قانونی، تحلیل مفهومی مقررات مالیاتی و مطالعه نقش سامانه‌های اطلاعاتی در تشخیص هوشمند درآمدهای ملکی است. یافته‌های پژوهش نشان می‌دهد که مواد ۵۲ و ۵۳ مبنای اصلی شناسایی و محاسبه درآمد اجاره را فراهم می‌کنند، ماده ۵۴ مکرر با وضع نرخ‌های تصاعدی برای خانه‌های خالی کارکردی بازدارنده و تنظیمی دارد، و مواد ۵۵ و ۵۷ با پیش‌بینی حمایت‌ها و معافیت‌های هدفمند، در جهت کاهش فشار مالیاتی بر مؤدیان واجد شرایط عمل می‌کنند. نتایج تحقیق بیانگر آن است که کارآمدی این مقررات وابسته به تکمیل و یکپارچه‌سازی سامانه ملی املاک و اسکان و سامانه معاملات املاک و مستغلات با پایگاه‌های داده مالیاتی است. بر این اساس، گذار از تشخیص سنتی به مالیات‌ستانی هوشمند می‌تواند ضمن کاهش فرار مالیاتی، به افزایش شفافیت بازار مسکن، حمایت از مستأجران و تحقق عدالت مالیاتی کمک کند.

کلیدواژگان: مالیات بر درآمد اجاره، قانون مالیات‌های مستقیم، خانه‌های خالی، سامانه ملی املاک و اسکان، عدالت مالیاتی.

^۱ استاد مدعو دانشگاه تهران و مشاور راهبردهای مالی، اقتصادی و سرمایه‌گذاری alrabieci@ut.ac.ir

^۲ کارشناس ارشد حسابداری، دانشگاه پیام نور. تهران و متخصص حسابداری بیمه و مالیاتی.

۱. مقدمه

نظام مالیاتی در اقتصادهای مدرن، فراتر از یک ابزار ساده برای تأمین بودجه عمومی، به عنوان یکی از کلیدی‌ترین اهرم‌های سیاست‌گذاری دولت در راستای تحقق عدالت اجتماعی و ثبات اقتصادی شناخته می‌شود. در این میان، «مالیات بر درآمد املاک و مستغلات» به دلیل پیوند مستقیم با بخش مسکن که یکی از حیاتی‌ترین نیازهای سبد خانوار و در عین حال از جذاب‌ترین حوزه‌های سرمایه‌گذاری است، جایگاهی استراتژیک دارد.

از منظر بازتوزیع ثروت، مالیات بر درآمد اجاره (موضوع مواد ۵۲ تا ۵۸ قانون مالیات‌های مستقیم) با هدف بازپس‌گیری بخشی از رانت‌های اقتصادی ناشی از مالکیت املاک و هدایت آن به سوی منابع عمومی طراحی شده است. این سازوکار با پیش‌بینی معافیت‌های پایه برای افشار کم‌درآمد (ماده ۵۷) و وضع نرخ‌های تصاعدی بر مالکان بزرگ، تلاش می‌کند تا فاصله طبقاتی را تعدیل نموده و از تمرکز بی‌رویه سرمایه در بخش غیرمولد مسکن جلوگیری کند.

از سوی دیگر، نقش تنظیم‌گری بازار^۱ در اصلاحات اخیر این قانون به وضوح برجسته شده است. دولت با استفاده از ابزار مالیات، تنها به دنبال کسب درآمد نیست؛ بلکه به دنبال تغییر رفتار کنشگران اقتصادی است. برای نمونه، وضع مالیات‌های بازدارنده بر خانه‌های خالی (ماده ۵۴ مکرر) با هدف افزایش عرضه و مقابله با احتکار مسکن، و همچنین پیش‌بینی مشوق‌های مالیاتی برای قراردادهای اجاره بلندمدت و رعایت سقف اجاره‌بها (اصلاحات ماده ۵۳)، همگی نشان‌دهنده گذار نظام مالیاتی ایران از یک رویکرد صرفاً «تحصیلی» به یک رویکرد «تنظیمی» است. این مقاله در نظر دارد با واکاوی ظرفیت‌های قانونی مواد ۵۲ تا ۵۸، به تحلیل این موضوع بپردازد که چگونه دقت در فرآیند تشخیص و وصول مالیات بر اجاره می‌تواند به شفافیت بازار مسکن و کارآمدی سیاست‌های حمایتی دولت منجر شود.

۲. مبانی قانونی و مفاهیم

چارچوب قانونی مالیات بر درآمد اجاره در نظام مالیاتی ایران عمدتاً بر مواد ۵۲ و ۵۳ قانون مالیات‌های مستقیم استوار است. ماده ۵۲ این قانون نقطه آغاز تعریف درآمد ناشی

^۱ Regulatory Role

از املاک محسوب می‌شود و درآمد حاصل از واگذاری حقوق نسبت به املاک را مشمول مالیات بر درآمد تعیین می‌کند. طبق این ماده، هر نوع منفعت اقتصادی که در نتیجه انتقال حقوق ملک، اعم از واگذاری حق انتفاع، حق کسب و پیشه، سرقفلی، یا حق بهره‌برداری ایجاد شود، به عنوان درآمد تلقی شده و مشمول مالیات است. این تعریف گسترده نشان می‌دهد که قانونگذار تنها به اجاره متعارف اکتفا نکرده و تمامی اشکال حقوقی بهره‌برداری از ملک را زیر چتر مالیاتی آورده است تا امکان فرار مالیاتی از طریق تغییر شکل ظاهری قراردادها کاهش یابد. این رویکرد با یافته‌های پژوهشی نیز هم‌سویی دارد؛ برای مثال، ربیعی (۱۴۰۳) اشاره می‌کند که تغییر عنوان قراردادها یکی از شایع‌ترین روش‌های تحریف درآمدهای ملکی است و بنابراین تعریف موسع ماده ۵۲ اقدامی پیشگیرانه برای جلوگیری از این پدیده به شمار می‌آید.

ماده ۵۳ قانون مالیات‌های مستقیم، هسته اصلی نظام مالیات بر درآمد اجاره است و نحوه تشخیص درآمد مشمول مالیات، مبنای محاسبه، نرخ‌ها، معافیت‌ها و استهلاکات را تعیین می‌کند. در این ماده تصریح شده است که درآمد مشمول مالیات املاک اجاری عبارت است از کل مال الاجاره اعم از نقدی یا غیرنقدی، پس از کسر نرخ ثابت ۲۵ درصد بابت هزینه‌ها، استهلاکات و تعهدات مالک. این کسر ۲۵ درصدی در واقع نوعی استهلاک استاندارد و یکسان برای همه املاک محسوب می‌شود که قانونگذار با هدف ساده‌سازی فرآیند تشخیص، کاهش دعاوی، و ایجاد وحدت رویه آن را انتخاب کرده است. اگرچه این نرخ استاندارد برای برخی املاک قدیمی‌تر یا املاکی با هزینه نگهداری بالا مناسب نیست، اما مزیت آن کاهش اختلافات مالیاتی و تسهیل محاسبه است. ربیعی، فاضلی و خوشابری (۱۴۰۳) در بررسی نظام‌های مالیاتی هوشمند تأکید می‌کنند که سادگی و استاندارد بودن محاسبات، از ارکان اصلی کاهش فرار مالیاتی در نظام‌های الکترونیکی است، زیرا هرگونه پیچیدگی در محاسبه فضای تفسیرپذیری و پنهان‌کاری را افزایش می‌دهد.

در ماده ۵۳ همچنین بین دو نوع درآمد اجاره تمایز مهمی ایجاد شده است: اجاره ای که مالک دریافت می‌کند و اجاره‌ای که شخص غیرمالک از طریق واگذاری حق استفاده به دیگری به دست می‌آورد. در حالت دوم، درآمد مشمول مالیات موجر غیرمالک برابر است

با مابه‌التفاوت مبلغی که از مستأجر دریافت می‌کند و مبلغی که خود به مالک اصلی پرداخت کرده است. این تمایز مانع از تحمیل مالیات مضاعف می‌شود و نشان می‌دهد که قانونگذار به اصل واقعیت اقتصادی قراردادهای توجیه داشته است. همچنین پیش‌بینی این حالت باعث می‌شود که درآمدهای ناشی از واسطه‌گری در اجاره ملک، که در بسیاری از شهرهای بزرگ رواج یافته، از شمول مالیات خارج نشود. محسنی ملکی (۱۴۰۰) نیز بیان می‌کند که یکی از بسترهای فرار مالیاتی در بخش املاک، استفاده از واسطه‌ها برای پنهان کردن مبلغ واقعی اجاره است و این ماده دقیقاً برای پوشش چنین خلأیی وضع شده است.

ماده ۵۳ مجموعه گسترده‌ای از تبصره‌ها را نیز دربر دارد که بخشی از آنها ناظر بر معافیت‌ها و بخشی دیگر ناظر بر تعیین تکالیف دستگاه‌ها، سازمان‌ها و اشخاص حقوقی است. از جمله این تبصره‌ها، مقرره‌ای است که اگر پدر یا مادر یا فرزندان و همسر صاحب ملک، خود در ملک سکونت داشته باشند و مابه‌الاجاره‌ای پرداخت نشود، مالیاتی بر آن تعلق نمی‌گیرد. این تبصره نوعی به رسمیت شناختن روابط خانوادگی و پرهیز از تحمیل هزینه غیرمنطقی به خانوارهاست. در برخی موارد نیز قانونگذار اجاره‌بهای غیرنقدی مانند تحویل کالا یا خدمات را به عنوان درآمد مشمول مالیات تلقی کرده است، که خود گامی مهم برای جلوگیری از شکل‌گیری قراردادهای صوری و انحراف از شفافیت است. سمیعی و همکاران (۲۰۲۵) در تحلیل الگوهای تحریف مالیاتی تأکید می‌کنند که یکی از روش‌های پنهان‌سازی درآمدها، انتقال منافع به صورت غیرنقدی است و قانونگذار باید این موارد را صریحاً پیش‌بینی کند؛ ماده ۵۳ نمونه‌ای از این رویکرد است.

از منظر عملیاتی، تشخیص درآمد مشمول مالیات بر اساس ماده ۵۳ دیگر صرفاً یک فرآیند دستی یا متکی بر ارائه قراردادها نیست، بلکه بر پایه داده‌های سامانه‌های برخط انجام می‌شود. نقش سامانه ملی املاک و اسکان در شناسایی مالک، مستأجر، مساحت، نوع کاربری و وضعیت سکونت ملک، یکی از مهم‌ترین ابزارهای اعتبارسنجی ادعای مؤدی درباره میزان اجاره است. همچنین اطلاعات سامانه معاملات املاک و مستغلات که قراردادهای رسمی و عادی در آن ثبت می‌شود، به سازمان امور مالیاتی امکان می‌دهد تا اجاره‌بهای ابرازی را با اجاره‌های منطقه‌ای مقایسه کرده و در صورت مشاهده مغایرت، از اختیار قانونی خود در ماده ۵۴ برای تعیین درآمد اجاره بر اساس املاک مشابه استفاده

کند. این پیوند میان مواد قانونی و سامانه‌های هوشمند، نمود گذار تدریجی نظام مالیاتی ایران از روش‌های سنتی به سمت نظام داده‌محور است که به گفته ربیعی (۱۴۰۳)، در کاهش مصادیق فرار مالیاتی و تحریف اطلاعات نقش تعیین‌کننده دارد. مواد ۵۲ و ۵۳ نه تنها مبانی حقوقی مالیات بر درآمد اجاره را تبیین می‌کنند، بلکه نشان می‌دهند که قانونگذار در سال‌های اخیر به سمت طراحی سیستمی حرکت کرده که قادر است انواع شکل‌های واقعی و بالقوه درآمد ملکی را شناسایی کند، هزینه‌های تشخیص را کاهش دهد و با تکیه بر سامانه‌های اطلاعاتی، فرآیند برآورد درآمد را از حالت تخمینی به حالت مبتنی بر داده تبدیل نماید. این بنیان حقوقی و اجرایی، پایه‌ای برای تحلیل‌های اقتصادی و سیاستی در بخش‌های بعدی مقاله فراهم می‌کند.

۳. تحلیل معافیت‌ها و مشوق‌های مالیاتی

نظام مالیاتی ایران در بخش درآمد املاک، تنها بر جنبه‌های درآمدزایی تمرکز ندارد، بلکه از طریق طراحی معافیت‌ها و مشوق‌های هدفمند، به دنبال تحقق اهداف اجتماعی و تنظیم‌گری در بازار مسکن است. یکی از کلیدی‌ترین این سازوکارها، معافیت‌های زیربنایی موضوع تبصره ۱۱ ماده ۵۳ قانون مالیات‌های مستقیم است. طبق این مقرر، در شهر تهران املاک مسکونی با مجموع زیربنای مفید تا ۱۵۰ متر مربع و در سایر نقاط کشور تا ۲۰۰ متر مربع از پرداخت مالیات بر درآمد اجاره معاف هستند. فلسفه اصلی این معافیت، حمایت از خرده‌مالکان و جلوگیری از افزایش فشار مالی بر مستأجران در واحدهای کوچک و متوسط است. با این حال، تشخیص دقیق این معافیت مستلزم تجمیع اطلاعات مالکیت در سطح کشور است تا از سوءاستفاده‌های احتمالی جلوگیری شود. در این راستا، سامانه ملی املاک و اسکان نقشی حیاتی ایفا می‌کند، زیرا با ثبت دقیق مترها و تعداد املاک تحت تملک هر شخص، مانع از آن می‌شود که مالکان بزرگ با تفکیک‌های نامرئی املاک خود، از این معافیت بهره‌مند شوند. ربیعی (۱۴۰۳) در تحلیل این معافیت‌ها خاطرنشان می‌کند که هدف اصلی، تمرکز مالیاتی بر دهک‌های بالای درآمدی و مالکان عمده است تا عدالت عمودی در نظام مالیاتی حفظ شود.

علاوه بر معافیت‌های ثابت زیربنایی، در اصلاحات جدید قانون که تحت عنوان قانون ساماندهی بازار زمین، مسکن و اجاره‌بها به ماده ۵۳ الحاق شده است، مشوق‌های جدیدی

برای ایجاد ثبات در بازار اجاره پیش‌بینی شده است. این مشوق‌ها شامل تخفیف‌های گسترده مالیاتی برای مالکانی است که اقدام به انعقاد قراردادهای بلندمدت می‌کنند. بر این اساس، چنانچه قرارداد اجاره برای مدت دو سال منعقد شود، ۷۰ درصد درآمد مشمول مالیات آن ملک و در صورت انعقاد قرارداد برای مدت سه سال و بیشتر، ۱۰۰ درصد درآمد حاصل از اجاره از مالیات معاف خواهد بود. این رویکرد تحولی در سیاست‌گذاری مالیاتی محسوب می‌شود که هدف آن انتقال از قراردادهای کوتاه‌مدت و پرتلاطم به سمت قراردادهای پایدار و امن برای مستأجران است. سامانه معاملات املاک و مستغلات در این فرآیند ابزار کنترلی اصلی دولت است؛ چرا که ثبت رسمی این قراردادها و درج کدرهگیری معتبر در سامانه، تنها راه احراز صلاحیت مالک برای بهره‌مندی از این تخفیف‌های چشمگیر است. سمیعی و همکاران (۲۰۲۵) تأکید می‌کنند که این نوع مشوق‌های رفتاری می‌تواند انگیزه مالکان را برای همراهی با سیاست‌های دولت افزایش داده و نرخ تحریف مالیاتی را به شکل معناداری کاهش دهد.

بخش دیگری از سیاست‌های حمایتی در ماده ۵۷ قانون مالیات‌های مستقیم متبلور شده است که به معافیت اشخاص حقیقی فاقد درآمد اختصاص دارد. طبق این ماده، شخصی که هیچ‌گونه درآمدی به غیر از اجاره ملک ندارد، تا سقف معافیت پایه سالانه موضوع ماده ۸۴ قانون، از پرداخت مالیات بر درآمد اجاره معاف است. این حکم قانونی یک تور ایمنی برای اقشاری است که ملک تنها سرمایه و منبع معیشت آنان محسوب می‌شود، مانند بازنشستگان یا افرادی که توان اشتغال ندارند. البته قانونگذار برای جلوگیری از فرار مالیاتی، ارائه اظهارنامه مخصوص موضوع این ماده را الزامی کرده و جریمه‌های سنگینی برای اظهار خلاف واقع در نظر گرفته است. محسنی ملکی (۱۴۰۰) بیان می‌دارد که عدم شفافیت در درآمدهای جانبی مؤدیان یکی از چالش‌های اصلی در اجرای ماده ۵۷ است. در اینجا پیوند میان سامانه ملی املاک و اسکان و پایگاه‌های داده سازمان امور مالیاتی و بانک مرکزی اهمیت می‌یابد تا اطمینان حاصل شود که متقاضی این معافیت، واقعاً فاقد درآمدهای مشمول مالیات دیگر در سایر بخش‌ها است.

علاوه بر این، در تبصره‌های الحاقی جدید، مشوق‌های دیگری نیز برای گروه‌های خاص در نظر گرفته شده است. برای مثال، مالکانی که ملک خود را به خانوارهای تحت پوشش نهادهای حمایتی مانند کمیته امداد یا سازمان بهزیستی اجاره می‌دهند، یا مالکانی که

اجاره‌بهای خود را در سطحی پایین‌تر از ارزش منطقه‌ای تعیین‌شده توسط وزارت راه و شهرسازی ثبت می‌کنند، مشمول تخفیف‌های مالیاتی تا ۱۰۰ درصد می‌شوند. این سطح از جزئیات در قانون نشان‌دهنده هوشمندسازی سیاست‌های مالیاتی است. ربیعی، فاضلی و خوشابری (۱۴۰۳) در مدل جامع دریافت مالیات الکترونیکی خود مطرح می‌کنند که چنین مشوق‌هایی تنها زمانی کارآمد هستند که سیستم‌های اطلاعاتی بتوانند به صورت خودکار و بدون دخالت ممیز، استحقاق مؤدی را تشخیص دهند. استفاده از داده‌های سامانه معاملات املاک برای راستی‌آزمایی مبالغ اجاره و تطبیق آن با شاخص‌های تورمی، نمونه‌ای از این مدیریت هوشمند است که به شفافیت بازار کمک شایانی می‌کند.

تحلیل مجموع این معافیت‌ها و مشوق‌ها نشان می‌دهد که قانونگذار به دنبال ایجاد تعادل میان وصول مالیات و حمایت از معیشت عمومی است. تفکیک قائل شدن بین مالکان بر اساس متراژ ملک، مدت قرارداد و وضعیت اقتصادی مالک (موضوع ماده ۵۷)، نظام مالیاتی املاک را از یک سیستم ساده وصول محور به یک ابزار پیچیده تنظیم‌گر تبدیل کرده است.

با این حال، موفقیت این ابزارها به شدت به یکپارچگی داده‌ها در سامانه‌های حاکمیتی وابسته است. سمیعی و همکاران (۲۰۲۵) معتقدند که هرگونه نقص در تبادل اطلاعات بین سامانه املاک و اسکان و سازمان امور مالیاتی می‌تواند این معافیت‌ها را به منفذی برای فرار مالیاتی تبدیل کند، در حالی که هماهنگی کامل این سامانه‌ها می‌تواند منجر به کاهش هزینه‌های تمکین و افزایش عدالت در توزیع بار مالیاتی در جامعه شود. این فرآیند نه تنها باعث شناسایی هوشمند درآمدهای واقعی می‌شود، بلکه اعتماد عمومی به نظام مالیاتی را از طریق اعمال دقیق و عادلانه معافیت‌ها تقویت می‌کند.

۴. بررسی ضمانت اجرای قانونی و جرایم

ضمانت اجرای قانونی در نظام مالیات بر درآمد اجاره، بخش تکمیلی و ضروری قواعد تشخیص و وصول مالیات محسوب می‌شوند. اگر مواد ۵۲ و ۵۳ قانون مالیات‌های مستقیم، چارچوب شناسایی درآمد مشمول مالیات و نحوه محاسبه آن را مشخص می‌کنند، مواد ۵۴ مکرر و ۵۷ نقش بازدارنده و انتظام‌بخش دارند.

این مواد ناظر بر دو موقعیت مهم هستند:

نخست، حالتی که مالک با خالی نگه داشتن واحد مسکونی، از عرضه ملک به بازار اجاره خودداری می‌کند؛

دوم، حالتی که مؤدی برای استفاده از معافیت قانونی، اطلاعات خلاف واقع ارائه می‌دهد یا درآمد خود را کتمان می‌کند.

از این منظر، ضمانت اجرای مالیاتی فقط ابزار تنبیهی نیستند، بلکه بخشی از سازوکار تنظیم‌گری بازار مسکن، حمایت از مستأجران، کاهش سوداگری ملکی و افزایش شفافیت اقتصادی به شمار می‌روند.

ماده ۵۴ مکرر قانون مالیات‌های مستقیم یکی از مهم‌ترین مصادیق ورود قانونگذار به حوزه تنظیم بازار مسکن از مسیر مالیات است. فلسفه این ماده آن است که مالکیت بر واحد مسکونی، به‌ویژه در شهرهای بزرگ، صرفاً یک حق خصوصی بدون آثار اجتماعی نیست؛ بلکه نگهداری واحدهای مسکونی خالی در شرایط کمبود عرضه، می‌تواند موجب تشدید التهاب در بازار اجاره، افزایش قیمت مسکن، کاهش دسترسی خانوارها به سرپناه مناسب و شکل‌گیری رفتارهای سوداگرانه شود.

بنابراین قانونگذار با پیش‌بینی مالیات بر خانه‌های خالی، تلاش کرده است هزینه اقتصادی خالی نگه داشتن ملک را افزایش دهد تا مالک میان دو گزینه قرار گیرد: یا ملک را وارد بازار فروش یا اجاره کند، یا بابت عدم عرضه آن هزینه مالیاتی بپردازد. این رویکرد نشان می‌دهد که مالیات بر خانه‌های خالی بیش از آنکه صرفاً منبع درآمد دولت باشد، ابزاری برای اصلاح رفتار مالکان و افزایش عرضه مؤثر در بازار مسکن است.

بر اساس ماده ۵۴ مکرر، واحدهای مسکونی واقع در شهرهای بالای یکصد هزار نفر جمعیت، در صورتی که در هر سال مالیاتی بیش از مدت مقرر قانونی خالی بمانند، مشمول مالیات خواهند شد.

در متن قانون، مبنای محاسبه این مالیات به مالیات بر درآمد اجاره پیوند خورده است؛ یعنی ابتدا ارزش اجاری ملک بر اساس ضوابط قانونی تعیین می‌شود و سپس مالیات خانه خالی با اعمال ضرایب مقرر نسبت به مالیات اجاره محاسبه می‌گردد. این پیوند از نظر تحلیلی اهمیت زیادی دارد، زیرا نشان می‌دهد قانونگذار برای شناسایی ظرفیت درآمدی ملک، به درآمد فرضی اجاره اتکا کرده است.

به بیان دیگر، اگر ملکی در بازار اجاره عرضه می‌شد، درآمدی ایجاد می‌کرد و دولت می‌توانست از محل آن مالیات دریافت کند؛ بنابراین خالی نگه داشتن ملک نباید موجب حذف کامل این ظرفیت مالیاتی شود. از همین رو، مالیات خانه‌های خالی نوعی مالیات بر درآمد تحقق‌نیافته یا درآمد بالقوه ملک نیز تلقی می‌شود، هرچند در قالب مستقل و با هدف تنظیم‌گری وضع شده است.

ضرایب تصاعدی مقرر در ماده ۵۴ مکرر نیز بیانگر شدت گرفتن واکنش قانونگذار نسبت به استمرار خالی ماندن ملک است. به موجب سازوکار این ماده، هرچه مدت خالی بودن واحد مسکونی استمرار بیشتری پیدا کند، بار مالیاتی آن نیز افزایش می‌یابد.

این تصاعد مالیاتی، منطق بازدارندگی دارد؛ یعنی قانونگذار میان مالکی که به‌طور موقت و به دلایل عادی، ملک او خالی مانده است و مالکی که به صورت مستمر ملک را از چرخه مصرف خارج می‌کند، تفاوت قائل شده است. در واقع، مالیات در سال‌های بعدی شدت بیشتری پیدا می‌کند تا نگهداری طولانی‌مدت واحد خالی از نظر اقتصادی غیرمقرون‌به‌صرفه شود. این شیوه، با منطق مالیات‌های تنظیمی سازگار است؛ زیرا هدف اصلی آن صرفاً دریافت مالیات نیست، بلکه تغییر الگوی رفتاری مالکان و کاهش انگیزه احتکار مسکن است. ربیعی (۱۴۰۳) نیز در تحلیل کارکرد مالیات‌های حوزه املاک تأکید می‌کند که مالیات زمانی کارکرد اصلاحی دارد که هزینه رفتار غیرشفاف یا ضدبازاری را بیش از منفعت حاصل از آن قرار دهد. با وجود این، کارآمدی ماده ۵۴ مکرر به شدت وابسته به امکان شناسایی دقیق خانه‌های خالی است. در گذشته، یکی از مهم‌ترین مشکلات اجرای چنین مقرراتی، اتکای بیش از حد به گزارش‌های دستی، اطلاعات ناقص محلی یا خوداظهاری مؤدیان بود. اما در ساختار جدید، سامانه ملی املاک و اسکان نقش محوری در تشخیص وضعیت سکونت، مالکیت، اقامتگاه اصلی و فرعی، و خالی بودن واحدهای مسکونی دارد. این سامانه با گردآوری اطلاعات مربوط به کد ملی اشخاص، کد پستی املاک، وضعیت سکونت، نوع بهره‌برداری و اطلاعات خانوار، امکان شناسایی نظام‌مند واحدهای فاقد سکنه را فراهم می‌کند.

در کنار آن، سامانه معاملات املاک و مستغلات نیز از طریق ثبت قراردادهای اجاره و خرید و فروش، داده‌های لازم برای تشخیص عرضه یا عدم عرضه ملک در بازار را در

اختیار نهادهای مالیاتی قرار می‌دهد. بنابراین، اجرای مؤثر ماده ۵۴ مکرر بدون اتصال داده‌های این دو سامانه و تبادل اطلاعات میان وزارت راه و شهرسازی، سازمان امور مالیاتی و سایر مراجع ذی‌ربط ممکن نیست.

نقش سامانه معاملات املاک و مستغلات در این زمینه از دو جهت اهمیت دارد. نخست آنکه اگر برای ملکی قرارداد اجاره معتبر ثبت شده باشد، اصل بر آن است که ملک خالی نیست و اطلاعات قراردادی می‌تواند در فرآیند تشخیص مالیات اجاره مورد استفاده قرار گیرد. دوم آنکه نبود قرارداد ثبت‌شده، در کنار نبود اطلاعات سکونتی در سامانه ملی املاک و اسکان، می‌تواند یکی از نشانه‌های اولیه خالی بودن ملک باشد. البته این امر به تنهایی برای تشخیص قطعی کافی نیست و باید با سایر داده‌ها مانند مصرف آب، برق، گاز، وضعیت اقامتگاه خانوار و اطلاعات هویتی ساکنان احتمالی تطبیق داده شود. ربیعی، فاضلی و خوشابری (۱۴۰۳) در مدل جامع دریافت مالیات الکترونیکی، بر همین ضرورت تأکید می‌کنند و معتقدند که کاهش فرار مالیاتی در نظام‌های نوین، مستلزم اتصال پایگاه‌های اطلاعاتی و حرکت از ممیزی سنتی به سمت تشخیص داده‌محور است.

از منظر آسیب‌شناسی، ماده ۵۴ مکرر با وجود ظرفیت بالای تنظیمی، در اجرا با چالش‌هایی روبه‌رو است. یکی از چالش‌ها، امکان ثبت اطلاعات صوری در سامانه‌هاست؛ برای مثال، ممکن است مالک برای فرار از مالیات خانه خالی، ملک را به صورت صوری به نام یکی از اعضای خانواده به عنوان محل سکونت اعلام کند، بدون آنکه سکونت واقعی در ملک وجود داشته باشد. چالش دیگر، ثبت قراردادهای اجاره غیرواقعی یا کم‌اظهاری مبلغ اجاره در سامانه معاملات املاک و مستغلات است. در چنین مواردی، اگر سامانه‌ها صرفاً بر خوداظهاری اشخاص متکی باشند، هدف قانونگذار محقق نمی‌شود. سمیعی و همکاران (۲۰۲۵) در تحلیل شاخص‌های تحریف و فرار مالیاتی نشان می‌دهند که یکی از مهم‌ترین الگوهای تحریف، ایجاد ظاهر قانونی برای پنهان کردن واقعیت اقتصادی معامله است.

بنابراین، کارآمدی ماده ۵۴ مکرر مستلزم آن است که داده‌های ثبتی، سکونتی و معاملاتی به صورت هوشمند با یکدیگر تطبیق داده شوند و موارد پریسک برای رسیدگی دقیق‌تر شناسایی گردند. ضمانت اجرای دوم در حوزه مالیات بر درآمد اجاره، مربوط به ماده ۵۷ قانون مالیات‌های مستقیم است. این ماده در ظاهر یک حکم حمایتی است؛ زیرا به

اشخاص حقیقی‌ای که فاقد هرگونه درآمد دیگری هستند و تنها درآمد آنان از محل اجاره ملک تأمین می‌شود، اجازه می‌دهد تا از معافیت مقرر تا سقف معافیت ماده ۸۴ بهره‌مند شوند. با این حال، همین حکم حمایتی می‌تواند در صورت نبود نظارت کافی به بستری برای فرار مالیاتی تبدیل شود. به همین دلیل، قانونگذار استفاده از این معافیت را مشروط به تسلیم اظهارنامه مخصوص کرده و برای اظهار خلاف واقع ضمانت اجرا در نظر گرفته است. بر اساس منطق این ماده، مؤدی نمی‌تواند صرفاً با ادعای نداشتن درآمد دیگر، از مالیات معاف شود؛ بلکه باید وضعیت درآمدی خود را اظهار کند و مسئولیت صحت اطلاعات ارائه‌شده را بپذیرد.

اهمیت ماده ۵۷ از آن جهت است که میان حمایت مالیاتی و جلوگیری از سوءاستفاده تعادل برقرار می‌کند. اگر فردی واقعاً فاقد درآمد دیگر باشد و اجاره ملک تنها منبع معیشت او محسوب شود، معافیت مالیاتی می‌تواند ابزار حمایتی عادلانه‌ای باشد. اما اگر شخص دارای درآمدهای دیگری مانند درآمد شغلی، تجاری، حرفه‌ای یا سایر منابع مشمول مالیات باشد و با کتمان آن‌ها خود را مشمول معافیت معرفی کند، این رفتار مصداق تحریف مالیاتی و اخلال در عدالت مالیاتی است. در چنین حالتی، جریمه اظهارنامه خلاف واقع نقش بازدارنده دارد و مانع از آن می‌شود که معافیت‌های حمایتی به ابزاری برای فرار مالیاتی تبدیل شوند. محسنی ملکی (۱۴۰۰) نیز تأکید می‌کند که یکی از عوامل مؤثر بر فرار مالیاتی، پایین بودن احتمال کشف تخلف و ناکافی بودن هزینه تخلف در مقایسه با منفعت حاصل از آن است؛ از این رو، ضمانت اجرا زمانی مؤثر است که هم احتمال شناسایی تخلف بالا باشد و هم جریمه آن اثر بازدارنده واقعی ایجاد کند. در ماده ۵۷، کتمان درآمد یا ارائه اظهارنامه خلاف واقع اهمیت ویژه‌ای دارد، زیرا موضوع آن صرفاً کم‌اظهاری اجاره نیست، بلکه ادعای نادرست درباره وضعیت کلی درآمدی مؤدی است. به عبارت دیگر، ممکن است مبلغ اجاره ملک به درستی اعلام شده باشد، اما مؤدی با پنهان کردن سایر درآمدهای خود، به ناحق از معافیت استفاده کند. در این حالت، تخلف نه در تعیین اجاره‌بها، بلکه در اظهار وضعیت درآمدی رخ داده است.

این مسئله نشان می‌دهد که رسیدگی به ماده ۵۷ نیازمند اطلاعات گسترده‌تر از صرف قرارداد اجاره است. سازمان امور مالیاتی باید بتواند اطلاعات درآمدی مؤدی را از منابع

مختلف بررسی کند؛ از جمله سوابق حقوق و دستمزد، فعالیت‌های تجاری، تراکنش‌های مالی، اطلاعات اشخاص حقوقی، سوابق بیمه‌ای و سایر پایگاه‌های داده مرتبط. در این زمینه، سامانه‌های الکترونیکی نقش اساسی دارند، زیرا امکان کشف مغایرت میان اظهار مؤدی و داده‌های واقعی را فراهم می‌کنند. سامانه ملی املاک و اسکان در اجرای ماده ۵۷ از این جهت اهمیت دارد که مالکیت‌ها و وضعیت بهره‌برداری از املاک را آشکار می‌سازد. برای مثال، شخصی که مدعی است تنها یک ملک اجاری دارد و فاقد درآمد دیگر است، ممکن است در واقع مالک چندین ملک باشد یا از چند محل اجاره دریافت کند. اتصال اطلاعات املاک این شخص به پرونده مالیاتی او می‌تواند مانع از استفاده نادرست از معافیت شود. همچنین سامانه معاملات املاک و مستغلات می‌تواند میزان واقعی اجاره‌های ثبت‌شده، تعداد قراردادهای فعال و هویت طرفین قرارداد را مشخص کند.

اگر اطلاعات این سامانه با اظهارنامه مؤدی تطبیق داده شود، امکان شناسایی موارد کتمان درآمد افزایش می‌یابد. ربیعی، فاضلی و خوشابری (۱۴۰۳) معتقدند که نظام مالیات الکترونیکی زمانی می‌تواند فرار مالیاتی را کاهش دهد که میان داده‌های ابرازی مؤدی و داده‌های مستقل بیرونی امکان تطبیق هوشمند وجود داشته باشد. از منظر تحلیلی، جریمه اظهارنامه خلاف واقع در ماده ۵۷ را باید مکمل معافیت دانست، نه در تعارض با آن. هدف قانونگذار آن نیست که اشخاص کم‌درآمد یا فاقد درآمد را تحت فشار قرار دهد، بلکه می‌خواهد مرز میان حمایت مشروع و سوءاستفاده مالیاتی را مشخص کند. به همین دلیل، ماده ۵۷ در عین پیش‌بینی معافیت، تکلیف به اظهار صحیح را نیز مقرر کرده است. این ساختار با اصول عدالت مالیاتی سازگار است؛ زیرا عدالت مالیاتی فقط به معنای کاهش مالیات اقسار آسیب‌پذیر نیست، بلکه به معنای جلوگیری از برخورداری ناحق اشخاص غیرمشمول از مزایای قانونی نیز هست. اگر افراد دارای درآمدهای متعدد بتوانند با اظهار خلاف واقع از معافیت بهره‌مند شوند، بار مالیاتی به صورت ناعادلانه بر دوش مؤدیان شفاف و قانون‌مدار منتقل می‌شود و اعتماد عمومی به نظام مالیاتی کاهش می‌یابد.

ماده ۵۴ مکرر و ماده ۵۷ دو چهره متفاوت اما مکمل از ضمانت اجرای مالیاتی در حوزه املاک را نشان می‌دهند. ماده ۵۴ مکرر با هدف مقابله با احتکار مسکن و افزایش عرضه واحدهای مسکونی، رفتار مالکان در بازار را هدف قرار می‌دهد و از طریق ضرایب تصاعدی،

هزینه خالی نگه داشتن ملک را افزایش می‌دهد. در مقابل، ماده ۵۷ بر صحت اطلاعات اظهارشده توسط مؤدی تمرکز دارد و با جریمه اظهارنامه خلاف واقع، مانع از سوءاستفاده از معافیت‌های حمایتی می‌شود. نقطه مشترک هر دو ماده، وابستگی جدی به شفافیت اطلاعات و کارآمدی سامانه‌های الکترونیکی است. سامانه ملی املاک و اسکان و سامانه معاملات املاک و مستغلات، در صورتی که به‌درستی تکمیل، به‌روزرسانی و به‌سازمان امور مالیاتی متصل شوند، می‌توانند اجرای این ضمانت اجراها را از حالت واکنشی و سنتی به سمت نظارت هوشمند، پیشگیرانه و داده‌محور هدایت کنند.

چنین رویکردی نه تنها امکان کشف خانه‌های خالی و اظهارنامه‌های خلاف واقع را افزایش می‌دهد، بلکه با کاهش زمینه‌های فرار مالیاتی، تحقق عدالت مالیاتی و ثبات بازار مسکن را نیز تقویت می‌کند (سامانه ملی قوانین و مقررات جمهوری اسلامی ایران، ۱۴۰۳؛ سمیعی و همکاران، ۲۰۲۵). نرخ‌های مالیاتی خانه‌های خالی در ماده ۵۴ مکرر قانون مالیات‌های مستقیم، یکی از روشن‌ترین نمونه‌های استفاده از ابزار مالیات برای مهار احتکار مسکن و افزایش عرضه واحدهای مسکونی به بازار اجاره و فروش است.

در مواد قانون مالیات‌های مستقیم، تصریح شده است که واحد مسکونی واقع در شهرهای بالای ۱۰۰ هزار نفر جمعیت، اگر بیش از ۱۲۰ روز در سال خالی بماند، مشمول مالیات می‌شود و این مالیات به‌صورت تصاعدی در سال‌های مختلف افزایش می‌یابد؛ به‌گونه‌ای که در سال اول ۶ برابر، در سال دوم ۱۲ برابر و از سال سوم به بعد ۱۸ برابر مالیات متعلقه یا مالیات بر درآمد اجاره محاسبه می‌شود. از منظر تحلیلی، این تصاعد نرخ‌ها نشان می‌دهد که قانونگذار به‌جای برخورد یک‌باره و ثابت، سازوکاری پلکانی طراحی کرده است تا نگهداری طولانی‌مدت واحد خالی از نظر اقتصادی به‌صرفه نباشد و مالک ناگزیر شود ملک را وارد چرخه مصرف کند. این منطق با رویکرد بازدارندگی سازگار است و در ادبیات مالیاتی نیز به‌عنوان یکی از روش‌های مؤثر برای کاهش رفتارهای سوداگرانه شناخته می‌شود (سمیعی و همکاران، ۲۰۲۵؛ محسنی ملکی، ۱۴۰۰). در این چارچوب، سامانه ملی املاک و اسکان نقش اصلی را در شناسایی خانه‌های خالی ایفا می‌کند، زیرا داده‌های مربوط به مالکیت، محل سکونت، کدپستی، وضعیت بهره‌برداری و خالی بودن واحد را گردآوری و برای تشخیص هوشمند در اختیار سازمان امور مالیاتی قرار می‌دهد.

در کنار آن، سامانه معاملات املاک و مستغلات نیز از جهت ثبت قراردادهای واقعی اجاره و خرید و فروش اهمیت دارد؛ زیرا فقدان قرارداد ثبت شده در کنار نبود داده سکونتی معتبر، می‌تواند قرینه‌ای برای خالی بودن ملک باشد یا دست کم پرونده را برای بررسی دقیق‌تر در معرض ریسک قرار دهد. به همین دلیل، اجرای صحیح ماده ۵۴ مکرر فقط با اتکا به متن قانون ممکن نیست، بلکه نیازمند هم‌پوشانی سامانه‌ای و تحلیل داده‌محور است؛ موضوعی که ربیعی، فاضلی و خوشابری (۱۴۰۳) آن را شرط اساسی کاهش فرار مالیاتی در نظام‌های الکترونیکی می‌دانند. ربیعی (۱۴۰۳) نیز در اظهارات آموزشی خود بر این نکته تأکید کرده است که هر جا مالیات بر رفتار مالک اثر تنظیمی دارد، سامانه‌های اطلاعاتی باید امکان تشخیص دقیق و بدون تأخیر را فراهم کنند.

سال یا مرحله شمول	ضریب مالیات خانه خالی	مبنای محاسبه	توضیح تحلیلی
سال اول	۶ برابر	مالیات متعلقه یا مالیات بر درآمد اجاره	مرحله آغازین بازدارندگی؛ هدف، واداشتن مالک به عرضه ملک در کوتاه‌ترین زمان ممکن است.
سال دوم	۱۲ برابر	مالیات متعلقه یا مالیات بر درآمد اجاره	شدت ضمانت اجرا افزایش می‌یابد تا ماندگاری ملک خالی هزینه‌زا شود و رفتار احتکاری کاهش یابد.
سال سوم به بعد	۱۸ برابر	مالیات متعلقه یا مالیات بر درآمد اجاره	بالاترین سطح بازدارندگی؛ قانونگذار نشان می‌دهد که خالی نگه داشتن بلندمدت ملک باید از نظر اقتصادی غیرمقرون‌به‌صرفه باشد.

این جدول نشان می‌دهد که ساختار مالیات خانه‌های خالی، صرفاً یک نرخ ثابت برای وصول درآمد نیست، بلکه یک نظام پله‌ای برای اصلاح رفتار مالکانه است. اگر در سال اول هنوز امکان توجیه موقت برای خالی بودن ملک وجود داشته باشد، در سال دوم و به‌ویژه از سال سوم به بعد، قانونگذار فرض را بر استمرار عمدی عدم عرضه می‌گذارد و به همین دلیل ضریب مالیاتی را به‌طور محسوس افزایش می‌دهد.

از این منظر، ماده ۵۴ مکرر در کنار آنکه به دولت امکان اخذ درآمد می‌دهد، کارکردی آشکار در تنظیم بازار مسکن دارد؛ زیرا هزینه نگهداری ملک خالی را بالا می‌برد و مالک را به تصمیم اقتصادی متفاوتی سوق می‌دهد. به‌ویژه در شرایطی که بازار اجاره با کمبود عرضه و افزایش فشار بر مستأجران مواجه است، چنین نرخ‌های تصاعدی می‌تواند یکی از ابزارهای مؤثر برای شکستن انگیزه احتکار باشد (سامانه ملی قوانین و مقررات جمهوری اسلامی ایران، ۱۴۰۳).

نکته مهم دیگر در تحلیل این نرخ‌ها آن است که در فایل، دو تعبیر نزدیک اما متفاوت دیده می‌شود: یک‌بار «۶، ۱۲ و ۱۸ برابر مالیات متعلقه» و بار دیگر «۶، ۱۲ و ۱۸ برابر مالیات بر درآمد اجاره» ذکر شده است (پاستد-تکست، خطوط ۸۶ و ۱۵۱).

از منظر تفسیری، این دو بیان در عمل به یک منطق واحد اشاره دارند، یعنی مالیات خانه خالی بر پایه ظرفیت درآمدی ملک و با ضریبی بالاتر از مالیات عادی اجاره محاسبه می‌شود. همین امر نشان می‌دهد که قانونگذار قصد داشته میان مالیات عادی بر درآمد اجاره و مالیات تنبیهی-تنظیمی بر خانه خالی تفاوت قائل شود. بنابراین، خانه خالی نه یک دارایی بی‌اثر، بلکه یک منبع درآمد بالقوه تلقی می‌شود که اگر در بازار عرضه نشود، باید هزینه مالیاتی سنگین‌تری را تحمل کند.

از منظر سیاست‌گذاری، این ساختار پلکانی در صورتی موفق خواهد بود که تشخیص خانه خالی به‌صورت دقیق و به‌هنگام انجام شود. سامانه ملی املاک و اسکان در اینجا داده پایه را فراهم می‌کند و سامانه معاملات املاک و مستغلات صحت‌سنجی رفتاری را تقویت می‌نماید.

هرچه این دو سامانه کامل‌تر و به هم متصل‌تر باشند، احتمال کتمان وضعیت واقعی ملک کمتر می‌شود و سازمان امور مالیاتی می‌تواند با اتکا به داده‌های معتبر، نرخ‌های مقرر در

ماده ۵۴ مکرر را اعمال کند. در غیر این صورت، حتی نرخ‌های سنگین ۱۲ و ۱۸ برابری نیز ممکن است کارکرد بازدارنده خود را از دست بدهند، زیرا در نبود شناسایی دقیق، هزینه تخلف برای مالک پایین می‌ماند. به همین دلیل است که در ادبیات جدید مالیاتی، کارآمدی نرخ‌ها را باید در کنار کیفیت زیرساخت‌های اطلاعاتی سنجید، نه به صورت جداگانه (سمیعی و همکاران، ۲۰۲۵؛ ربیعی، خ.، فاضلی، م.، و خوشابری، آی.، ۱۴۰۳).

نرخ‌های مالیاتی خانه‌های خالی در سال‌های مختلف، بر پایه یک منطق تصاعدی و تنظیمی طراحی شده‌اند: ۶ برابر در سال اول، ۱۲ برابر در سال دوم و ۱۸ برابر از سال سوم به بعد. این ترتیب نه فقط نشان‌دهنده سخت‌گیری قانونگذار است، بلکه بیانگر جهت‌گیری جدید نظام مالیاتی به سمت مهار سوداگری مسکن، افزایش عرضه مؤثر و استفاده از داده‌های هوشمند برای تشخیص وضعیت واقعی املاک است.

بنابراین، ماده ۵۴ مکرر را باید بخشی از سیاست جامع مالیاتی در بازار مسکن دانست که موفقیت آن به هم‌افزایی میان قانون، سامانه ملی املاک و اسکان، سامانه معاملات املاک و مستغلات و ظرفیت تحلیلی سازمان امور مالیاتی وابسته است (سامانه ملی قوانین و مقررات جمهوری اسلامی ایران، ۱۴۰۳؛ محسنی ملکی، ۱۴۰۰).

تحلیل عددی و عملیاتی مواد ۵۵ و ۵۷ قانون مالیات‌های مستقیم، تجلی تلاش قانونگذار برای برقراری عدالت در نظام مالیاتی املاک و حمایت از مؤدیانی است که ملک تنها وسیله معیشت یا سرپناه آن‌ها محسوب می‌شود. بر اساس مفاد قانونی، ماده ۵۵ به موضوع اجاره واگذاری ملک برای سکونت اختصاص دارد؛ به این معنا که اگر مالکی ملک خود را به اجاره واگذار کند و خود در ملک دیگری ساکن شود و بابت آن اجاره بپردازد، یا از خانه سازمانی استفاده کند، میزان اجاره‌بهایی که پرداخت می‌کند از درآمد مشمول مالیات اجاره او کسر می‌شود. این رویکرد مانع از فشار مالی مضاعف بر مؤدیانی می‌شود که به دلایل شغلی یا شخصی ناگزیر به جابجایی هستند. از سوی دیگر، ماده ۵۷ چتر حمایتی خود را بر افرادی می‌گستراند که هیچ درآمدی به جز اجاره مستغلات ندارند. این افراد تا سقف معافیت پایه سالانه که در ماده ۸۴ تعیین می‌شود، از پرداخت مالیات معاف هستند، مشروط بر اینکه اظهارنامه مخصوص خود را در موعد مقرر ارائه دهند. سمیعی و همکاران (۲۰۲۵) تأکید می‌کنند که چنین معافیت‌هایی اگر با نظارت دقیق همراه

نباشد، می‌تواند به مفری برای تحریف اطلاعات تبدیل شود، اما در صورت اجرای درست، ابزاری قوی برای بازتوزیع ثروت است.

در ادامه، دو مثال عددی برای تبیین دقیق‌تر این مواد ارائه می‌شود که نقش زیرساخت‌های هوشمند را در صحت‌سنجی آن‌ها نشان می‌دهد:

مثال اول مربوط به ماده ۵۵: فرض کنید مؤدی «الف» مالک یک واحد مسکونی در تهران است که آن را ماهانه به مبلغ ۲۰۰ میلیون ریال به اجاره واگذار کرده است. کل درآمد سالانه او از این محل ۲ میلیارد و ۴۰۰ میلیون ریال خواهد بود. طبق ماده ۵۳، درآمد مشمول مالیات پس از کسر ۲۵ درصد استهلاک، معادل یک میلیارد و ۸۰۰ میلیون ریال است. حال اگر این مؤدی به دلیل انتقال شغلی به شهر دیگری، ناگزیر شود ملکی را برای سکونت خود به مبلغ ماهانه ۱۵۰ میلیون ریال (سالانه یک میلیارد و ۸۰۰ میلیون ریال) اجاره کند، طبق ماده ۵۵، این مبلغ پرداختی از درآمد مشمول مالیات او کسر می‌شود. در این حالت، درآمد مشمول مالیات نهایی او به صفر می‌رسد و مالیاتی به وی تعلق نمی‌گیرد. ربیعی (۱۴۰۳) معتقد است که در چنین مواردی، سامانه ملی املاک و اسکان نقشی حیاتی دارد؛ زیرا باید تأیید کند که مؤدی در ملک مورد ادعا ساکن است و ملک شخصی خود را واقعاً به اجاره داده است.

سامانه معاملات املاک و مستغلات نیز با ثبت هر دو قرارداد اجاره (قراردادی که در آن مؤدی موجر است و قراردادی که در آن مستأجر است)، صحت مبالغ را برای سازمان امور مالیاتی تضمین می‌کند تا از بیش‌اظهاری در هزینه‌ها جلوگیری شود.

مثال دوم مربوط به ماده ۵۷: مؤدی «ب» بازنشسته‌ای است که تنها منبع درآمد او اجاره‌بهای یک آپارتمان به مبلغ ماهانه ۱۰۰ میلیون ریال (سالانه یک میلیارد و ۲۰۰ میلیون ریال) است. پس از کسر ۲۵ درصد هزینه‌های استهلاک طبق ماده ۵۳، درآمد مشمول مالیات وی ۹۰۰ میلیون ریال محاسبه می‌شود.

با فرض اینکه سقف معافیت پایه سالانه موضوع ماده ۸۴ در آن سال ۷۵۰ میلیون ریال باشد، این مؤدی تنها نسبت به مابه‌التفاوت آن یعنی ۱۵۰ میلیون ریال مشمول مالیات خواهد بود. اما اگر کل درآمد مشمول مالیات او کمتر از سقف معافیت ماده ۸۴ بود، مالیات او به کلی صفر می‌شد. نکته کلیدی در اینجا ارائه اظهارنامه است. ربیعی (۱۴۰۳)

در پژوهش خود اشاره می‌کند که فرار مالیاتی اغلب در بخش‌هایی رخ می‌دهد که داده‌های درآمدی مؤدی به صورت یکپارچه در دسترس نیست. در اینجا، سامانه ملی املاک و اسکان با شناسایی دقیق تعداد املاک و سامانه معاملات با ثبت ارزش واقعی قراردادهای منع از آن می‌شوند که افرادی با درآمدهای پنهان دیگر، خود را مشمول ماده ۵۷ معرفی کنند.

همچنین، اگر بعداً مشخص شود که مؤدی برخلاف ادعای خود درآمد دیگری داشته است، طبق تبصره ۲ ماده ۵۷، علاوه بر مالیات، مشمول جریمه‌ای معادل یک برابر مالیات متعلق خواهد شد.

تحلیل این مواد نشان می‌دهد که گذار به نظام مالیاتی هوشمند، الزامی برای تحقق عدالت است. ربیعی، فاضلی و خوشابری (۱۴۰۳) در مدل خود بیان می‌کنند که کاهش فرار مالیاتی تنها با اتصال پایگاه‌های داده ممکن است. در مورد مواد ۵۵ و ۵۷، اتصال سامانه ملی املاک و اسکان به سامانه‌های درآمدی و حقوق و دستمزد به سازمان امور مالیاتی اجازه می‌دهد تا به صورت هوشمند تشخیص دهد که آیا مؤدی واقعاً واجد شرایط معافیت هست یا خیر. این تشخیص هوشمند درآمدها، از مداخلات سلیقه‌ای ممیزان می‌کاهد و شفافیت را جایگزین حدس و گمان می‌کند. در واقع، بدون این سامانه‌ها، ماده ۵۵ می‌تواند به ابزاری برای قراردادهای اجاره صوری و ماده ۵۷ به پوششی برای کتمان درآمدهای کلان تبدیل شود (سامانه ملی قوانین و مقررات جمهوری اسلامی ایران، ۱۴۰۳).

بنابراین، پیاده‌سازی دقیق مواد ۵۵ و ۵۷ قانون مالیات‌های مستقیم، فراتر از یک محاسبه ساده ریاضی است و در دل یک اکوسیستم داده‌محور معنا پیدا می‌کند. استفاده از ظرفیت سامانه ملی املاک و اسکان برای احراز محل سکونت و سامانه معاملات املاک و مستغلات برای راستی‌آزمایی مبالغ، زیربنای اعتماد میان حاکمیت و مؤدی را تقویت می‌کند. همان‌طور که سمیعی و همکاران (۲۰۲۵) اشاره کرده‌اند، مؤلفه‌های تحریف مالیاتی زمانی به حداقل می‌رسند که نظارت سیستمی بر اظهارات فردی پیشی بگیرد. در نهایت، این رویکرد نه تنها از حقوق مؤدیانی که واقعاً مستحق معافیت هستند حمایت می‌کند، بلکه با مسدود کردن مسیرهای سوءاستفاده، کارایی نظام مالیاتی را در تنظیم‌گری بازار مسکن و بازتوزیع عادلانه ثروت ارتقا می‌دهد.

۵. نتیجه‌گیری و پیشنهادات راهبردی

بررسی و واکاوی نظام مالیاتی بر درآمد اجاره و ابزارهای تنظیمی نظیر مالیات بر خانه‌های خالی نشان می‌دهد که قانون مالیات‌های مستقیم در ایران از یک رویکرد صرفاً درآمدزایی به سمت یک نظام سیاست‌گذار و تنظیم‌گر حرکت کرده است. یافته‌های این پژوهش حاکی از آن است که مواد ۵۲ تا ۵۸ قانون مالیات‌های مستقیم، چارچوبی را فراهم آورده‌اند که در آن مالیات نه تنها ابزاری برای تأمین بودجه، بلکه سازوکاری برای بازتوزیع ثروت و هدایت سرمایه‌ها از بخش سوداگری مسکن به سمت عرضه فعال در بازار است. تحلیل نرخ‌های تصاعدی در ماده ۵۴ مکرر و معافیت‌های هدفمند در مواد ۵۳ و ۵۷ نشان‌دهنده این واقعیت است که قانونگذار به دنبال ایجاد توازن میان حمایت از اقشار کم‌درآمد و برخورد بازدارنده با احتکار مسکن بوده است. با این حال، موفقیت این ساختار قانونی به‌طور کامل به کیفیت داده‌های استخراج‌شده از سامانه‌های اطلاعاتی گره خورده است.

نقش سامانه ملی املاک و اسکان در این میان به‌عنوان هسته مرکزی شناسایی ذینفعان و وضعیت بهره‌برداری از املاک غیرقابل انکار است. این سامانه با تجمیع اطلاعات سکونتی و مالکیتی، امکان تشخیص هوشمند درآمدهای پنهان و شناسایی دقیق واحدهای خالی را فراهم می‌آورد. از سوی دیگر، سامانه معاملات املاک و مستغلات با ثبت رسمی قراردادها، بازوی اجرایی سازمان امور مالیاتی برای راستی‌آزمایی مبالغ اجاره و جلوگیری از اظهارات خلاف واقع است. هماهنگی این دو سامانه باعث می‌شود که فرآیند تشخیص مالیات از حالت سنتی و علی‌الرأس به سمت مالیات‌ستانی داده‌محور حرکت کند. هرگونه شکاف اطلاعاتی میان این سامانه‌ها می‌تواند به افزایش فرار مالیاتی منجر شود، لذا یکپارچگی کامل آن‌ها برای کاهش تحریف‌های مالیاتی یک ضرورت راهبردی است.

در راستای بهبود اثربخشی قانون مالیات‌های مستقیم و کارآمدی سامانه‌های مذکور، پیشنهادهای راهبردی ذیل ارائه می‌شود: نخست، ضرورت بازنگری در نرخ‌های مالیاتی متناسب با شاخص تورم در بخش مسکن احساس می‌شود تا قدرت بازدارندگی مالیات در برابر سودهای ناشی از تورم حفظ شود. دوم، الزام تمامی نهادهای خدمات‌رسان به استعلام از سامانه ملی املاک و اسکان برای ارائه خدماتی نظیر انشعابات و خدمات بانکی

می‌تواند نرخ خوداظهاری و دقت داده‌های این سامانه را به‌طور چشم‌گیری افزایش دهد. سوم، توصیه می‌شود مشوق‌های ماده ۵۳ برای قراردادهای بلندمدت با سازوکارهای بیمه‌ای و حمایتی تقویت شود تا ثبات در بازار اجاره به یک اولویت اقتصادی برای مالکان تبدیل گردد. شفافیت در مؤلفه‌های شناسایی درآمد، کلید کاهش مقاومت مؤدیان در برابر نظام مالیاتی است.

علاوه بر این، برای ارتقای سامانه معاملات املاک و مستغلات، پیشنهاد می‌شود پیوند میان این سامانه و سیستم‌های پرداخت بانکی برقرار گردد تا هرگونه جابجایی وجه بابت اجاره‌بها به‌صورت خودکار در پرونده مالیاتی مؤدی ثبت و تأیید شود. این اقدام نه تنها از فرار مالیاتی جلوگیری می‌کند، بلکه بار اثبات ادعا را در زمان استفاده از معافیت‌هایی مانند ماده ۵۵ یا ۵۷ کاهش می‌دهد. در تحلیل‌های آموزشی خود بر اهمیت ساده‌سازی فرآیندها برای مؤدیان تأکید دارد؛ لذا هوشمندسازی سامانه‌ها باید به گونه‌ای باشد که اظهارنامه پیش‌فرض بر اساس داده‌های موجود تولید شده و مؤدی تنها وظیفه تأیید یا اصلاح آن را بر عهده داشته باشد. این رویکرد ضمن کاهش هزینه‌های تمکین، دقت درآمدهای ابرازی را تضمین می‌کند.

گذار به یک نظام مالیاتی کارآمد در حوزه املاک مستلزم نگاهی جامع است که در آن قانون و فناوری مکمل یکدیگر باشند. اصلاحات قانونی در مواد ۵۴ مکرر و ۵۷ باید با به‌روزرسانی مداوم الگوریتم‌های تشخیص در سامانه ملی املاک و اسکان همراه شود تا امکان دور زدن قانون از طریق روش‌هایی نظیر ثبت صوری اطلاعات به حداقل برسد. عوامل روان‌شناختی و اجتماعی نیز در تمایل به فرار مالیاتی نقش دارند؛ بنابراین اطلاع‌رسانی دقیق درباره نحوه مصرف درآمدهای مالیاتی در بخش مسکن عمومی می‌تواند همکاری شهروندان را با سامانه‌های ملی افزایش دهد. با پیاده‌سازی این پیشنهادها، نظام مالیاتی ایران می‌تواند از یک مدل سنتی و واکنشی به یک مدل هوشمند و پیش‌کنشی تبدیل شود که عدالت و کارایی را به‌طور هم‌زمان در بازار مسکن مستقر می‌سازد.

۶. منابع

- ربیعی، حیدر. (۱۴۰۳). اظهارات شفاهی در کلاس درس حسابداری مالیاتی ۱، نیمسال اول تحصیلی ۱۴۰۳، دانشگاه تهران، دانشکدگان فارابی، دانشکده مدیریت و حسابداری. ربیعی، خ.، فاضلی، م.، و خوشابری، آ.ی. (۱۴۰۳). ارائه مدل جامع دریافت مالیات الکترونیکی جهت کاهش فرار مالیاتی با رویکرد ISM. فصلنامه حسابداری دولتی، ۱۰(۲)، ۲۲۷-۲۴۴.
- سامانه ملی قوانین و مقررات جمهوری اسلامی ایران. (۱۴۰۳). قانون مالیات‌های مستقیم. بازیابی شده از <https://qavanin.ir>
- سمیعی، س. ک.، و همکاران. (۲۰۲۵). تحلیل موضوعی شاخص‌ها و مؤلفه‌های تحریف مالیاتی و فرار مالیاتی. نشریه علمی حسابداری مالیاتی.
- محسنی ملکی، ط. (۱۴۰۰). عوامل مؤثر بر فرار مالیاتی با استفاده از تکنیک معادلات ساختاری. مجله بین‌المللی پژوهش‌های حسابداری.

Analysis of Incentive and Exemption Mechanisms in Iran's Rental Income Tax System: A Step Towards Social Justice and Housing Market Stability

Heidar Rabiei^۱

Kobra Sohrabi^۲

Abstract

This research aims to analyze the capacities of the Direct Tax Law in the field of rental income tax and its role in tax justice and housing market regulation. The primary problem addressed is that despite the numerous regulations provided in Articles ۵۲ to ۵۸ of the Direct Tax Law, the effective implementation of property income tax still faces challenges such as income concealment, sham contracts, misuse of exemptions, and difficulties in identifying vacant homes. The research methodology is descriptive-analytical, based on the examination of legal articles, conceptual analysis of tax regulations, and the study of the role of information systems in the smart detection of real estate income. The findings indicate that Articles ۵۲ and ۵۳ provide the primary basis for identifying and calculating rental income; Article ۵۴-bis functions as a deterrent and regulatory tool by imposing progressive rates on vacant homes; and Articles ۵۵ and ۵۷ act toward reducing the tax burden on eligible taxpayers through targeted supports and exemptions. The results suggest that the efficiency of these regulations depends on the completion and integration of the “National System of Properties and Housing” and the “Real Estate Transactions System” with tax databases. Accordingly, transitioning from traditional assessment to smart taxation can enhance housing market transparency, support tenants, and promote tax justice while reducing tax evasion.

Keywords: Rental Income Tax, Direct Tax Law, Vacant Homes, National System of Properties and Housing, Tax Justice.

^۱ Guest Lecturer at the University of Tehran and Consultant in Financial, Economic, and Investment Strategies. Email: alrabiei@ut.ac.ir

^۲ M.Sc. in Accounting, Payame Noor University, Tehran; Specialist in Insurance and Tax Accounting.