



Shahid Bahonar
University of Kerman



Iranian E-Commerce Scientific
Association

Developing a Conceptual Model of Iran's Housing Tax System Using a Grounded Theory Approach

Mohammad Ali Abdolrazaghi¹, Amirhossein Taebi Naghandari^{2✉}, and Mehdi Bahar Moghadam³

1. Department of Accountig, Ke.C., Islamic Azad University, Kerman, Iran. **Email:** ma.abdolrazaghi@gmail.com

2. **Corresponding Author**, Department of Accountig, Ke.C., Islamic Azad University, Kerman, Iran. **Email:** amirtaebi@iau.ac.ir

3. Departmant of Accounting, Faculty of Management and Economics, Shahid Bahonar University of Kerman, Kerman, Iran.
Email: mbahar@uk.ac.ir

ARTICLE INFO

Article Type:

Research Article.

Article History:

Received: 2 July 2024

Received in revised form: 25 February 2026

Accepted: 2 June 2026

Available online:

Keywords:

Tax Optimization,
Grounded Theory,
Housing Sector.

JEL Classification:

M4, R2.

A B S T R A C T

Objective: The housing tax system is one of the fundamental challenges of economic and social policymaking in Iran. Despite its important role in controlling speculation and promoting social justice, this system faces various institutional, operational, and behavioral shortcomings. The objective of this study is to design and conceptualize a native conceptual model for reforming and improving the effectiveness of Iran's housing tax system using a grounded theory approach.

Method: This study adopts a qualitative methodology based on grounded theory. Data were collected through 20 semi-structured interviews with academic experts, policymakers, and tax and housing practitioners during the period 2021–2024. Data analysis was conducted using open, axial, and selective coding in accordance with the Strauss and Corbin approach, and the relationships among categories were organized within a paradigmatic model..

Results: The findings indicate that the housing tax system is influenced by 12 main categories and 25 subcategories, which are structured across causal conditions, contextual factors, intervening conditions, strategies, and consequences. Key influencing factors include human capital, information technology infrastructure, institutional transparency, tax culture, economic and legal frameworks, and the level of social trust. The implementation of the proposed conceptual model may lead to reduced tax evasion, enhanced organizational efficiency, increased transparency, and improved social justice.

Conclusion: The results demonstrate that improving the effectiveness of the housing tax system cannot be achieved solely through changes in tax rates or legal regulations; rather, it requires simultaneous institutional, cultural, and behavioral reforms. The main contribution of this study lies in developing a data-driven and context-specific conceptual model that explicates the causal relationships among the core components of Iran's housing tax system. This model can serve as a foundation for development-oriented and justice-based tax policymaking in Iran.

Cite this article: Abdolrazaghi, M. A., Taebi Naghandari, A., & Bahar Moghadam, M. (2026). Providing a tax optimization model in the iranain housing sector with a data-driven approach. *Journal of Development and Capital*, *(*) , *.. <https://doi.org/10.22103/jdc.2026.25493.1565>



Publisher: Shahid Bahonar University of Kerman.
©The Author(s).

Introduction

Housing has long occupied a central position in national economies due to its dual role as both a consumption good and an investment asset. In many developing countries, including Iran, fluctuations in housing prices, speculative investment, unequal access to housing, and inefficient market regulation have transformed the housing sector into one of the most challenging areas of economic governance. Taxation is widely recognized as one of the most effective policy instruments for regulating housing markets, reducing speculative behavior, improving resource allocation, and promoting social justice. Nevertheless, the effectiveness of housing taxation depends not only on the design of tax laws but also on the institutional, organizational, cultural, and behavioral conditions surrounding their implementation.

International experiences indicate that successful housing taxation systems are built upon a combination of efficient institutional structures, transparent information systems, public trust, and taxpayer compliance. Previous studies have emphasized the importance of economic incentives, taxpayer behavior, and institutional quality in determining the success of tax systems. Institutional theorists such as Scott and North argue that institutional effectiveness plays a decisive role in policy implementation. Weak institutional arrangements, inadequate enforcement mechanisms, and unequal treatment of taxpayers may undermine the legitimacy of tax systems and increase tax evasion. Consequently, taxation should be viewed not merely as an economic mechanism but also as a social and institutional phenomenon that requires public acceptance and organizational capability.

Within the Iranian context, previous research has largely concentrated on the economic impacts of property taxation and capital gains taxation. Existing studies have examined the effects of taxation on housing speculation, price stabilization, and wealth distribution. While these investigations have provided valuable economic insights, they have often overlooked broader dimensions such as taxpayer culture, institutional trust, administrative capacity, and organizational readiness. Moreover, many studies have focused on specific tax instruments without developing a comprehensive conceptual framework capable of explaining the complex interactions among institutional, behavioral, organizational, and economic factors affecting housing taxation.

Another important challenge concerns the implementation environment of housing taxation in Iran. Issues such as fragmented information systems, lack of integrated property databases, weak coordination among government agencies, rapidly changing regulations, and limited transparency regarding the use of tax revenues have reduced the effectiveness of existing tax policies. At the same time, insufficient public awareness, low levels of tax culture, and limited trust in governmental institutions have created barriers to taxpayer compliance. These challenges suggest that improving housing taxation requires a multidimensional approach that goes beyond legislative reform and addresses the broader institutional ecosystem in which taxation operates.

Given these circumstances, the present study seeks to develop a conceptual model for optimizing Iran's housing taxation system through a grounded theory approach. Rather than testing predefined hypotheses, the study aims to identify the underlying mechanisms that influence the effectiveness of housing taxation by drawing directly upon the experiences and perspectives of tax experts, academics, and practitioners. The research assumes that a sustainable and effective taxation system emerges from the interaction of organizational capabilities, institutional structures, legal frameworks, taxpayer characteristics, and cultural conditions.

The study further attempts to bridge the gap between theoretical understanding and practical policymaking by integrating insights from welfare economics, institutional theory, and taxpayer behavior theory into a context-specific framework for Iran. Through this effort, the research contributes to the development of a comprehensive model capable of explaining how

causal factors, contextual conditions, intervening variables, strategic actions, and policy outcomes interact within the housing taxation system.

Ultimately, the purpose of the research is not merely to identify challenges but to provide an evidence-based conceptual framework that can support policymakers in designing more effective taxation strategies, improving taxpayer compliance, strengthening institutional legitimacy, and enhancing the overall efficiency of housing market regulation. By focusing on expert knowledge and empirical evidence, the study aims to generate a grounded explanation of how housing taxation can be optimized within the specific institutional and socioeconomic realities of Iran.

Method

The study adopts a qualitative research design based on the systematic grounded theory methodology developed by Strauss and Corbin. Grounded theory was selected because the research objective was exploratory and theory-building in nature. Rather than beginning with predetermined assumptions or testing existing theories, the study sought to generate a conceptual model directly from empirical data obtained through expert experiences and professional insights. The approach emphasizes the dynamic interaction between empirical observations and theoretical sensitivity, allowing concepts and categories to emerge inductively from the data while maintaining analytical coherence throughout the research process.

Data were collected through in-depth semi-structured interviews with experts possessing extensive knowledge of taxation policy, tax administration, housing economics, and related academic disciplines. The participant group consisted of tax specialists, senior tax auditors, taxation managers, and university scholars who demonstrated substantial familiarity with both the practical and theoretical dimensions of housing taxation. Sampling continued until theoretical saturation was achieved. Saturation occurred after twenty interviews, indicating that additional interviews were unlikely to generate substantially new concepts or categories. The average interview duration was approximately one hour and thirteen minutes.

The analytical process followed the classical stages of grounded theory coding. During open coding, primary concepts were extracted directly from interview statements. Each meaningful statement was examined and assigned conceptual labels reflecting its substantive content. Similar concepts were subsequently grouped and organized during axial coding, where relationships among categories were explored and conceptual structures were developed. Finally, selective coding was employed to integrate the categories into a coherent theoretical framework and explain the relationships between the central phenomenon and associated conditions, strategies, and consequences.

The coding process was supported by MAXQDA qualitative analysis software. To enhance transparency and methodological rigor, the researchers systematically documented each stage of data analysis from raw interview statements to conceptual categories and theoretical integration. The analysis ultimately produced a rich conceptual structure that captured the complexity of housing taxation reform within the Iranian context.

To ensure credibility and trustworthiness, several validation procedures were implemented. The preliminary conceptual model was reviewed by five independent experts who had not participated in the interviews. Their feedback contributed to the clarification of conceptual boundaries, refinement of category definitions, modification of causal relationships, and improvement of the overall coherence of the model. In addition, inter-coder reliability was assessed through agreement between two independent coders. The resulting agreement coefficient reached 82 percent, indicating acceptable reliability and consistency in the coding process.

4/ Providing a tax optimization model in the Iranian housing sector with a data-driven approach

Furthermore, participant validation and expert review were used to strengthen the credibility of findings. Ethical considerations were carefully observed throughout the study. All interviews were conducted with informed consent, recorded with participant approval, and analyzed anonymously. These procedures ensured both methodological integrity and respect for participant confidentiality.

Results

The grounded theory analysis led to the identification of ninety-six primary indicators, twenty-five secondary categories, and twelve major conceptual categories. These categories were organized within the Strauss and Corbin paradigm model, consisting of causal conditions, contextual conditions, intervening conditions, strategies, consequences, and the central phenomenon of housing taxation optimization.

The central phenomenon emerging from the analysis was the optimization of the housing taxation system. Experts consistently emphasized that achieving effective housing taxation requires more than legislative action; it demands the development of organizational capabilities, institutional trust, technological infrastructure, and taxpayer engagement mechanisms.

Among the causal conditions, human resource potential emerged as one of the most influential dimensions. Participants highlighted the importance of meaningful job design, clear responsibilities, professional standards, specialized expertise, integrated organizational processes, and effective utilization of skilled personnel. These factors were viewed as essential for enhancing the quality and effectiveness of tax administration. Organizational potential constituted another significant causal category and included managerial support, constructive workplace relationships, teamwork, transparency in expectations, and effective communication. Together, these elements were considered critical drivers of institutional performance and administrative efficiency.

Information technology and organizational communication also played a central role within the model. Experts repeatedly stressed the importance of mechanized performance evaluation systems, integrated information infrastructures, automation technologies, and reliable organizational databases. The absence of integrated housing and ownership databases was identified as a major obstacle to accurate tax assessment and enforcement. Similarly, educational capacity emerged as a significant component, with participants emphasizing continuous professional development, specialized training programs, and alignment between employee competencies and organizational needs.

The model further identified several contextual conditions shaping housing taxation effectiveness. These included domestic economic and political factors, macroeconomic conditions, market dynamics, stock exchange requirements, and cultural influences. Economic sanctions, exchange rate volatility, inflationary pressures, government economic policies, and broader economic uncertainty were viewed as environmental factors affecting both tax administration and taxpayer behavior. Cultural conditions were particularly important, with respondents highlighting the absence of a strong tax culture, limited transparency regarding tax expenditures, and public skepticism toward governmental institutions.

Intervening conditions constituted another major category. Legal complexity, frequent regulatory changes, inefficient administrative procedures, and weaknesses in electronic tax systems were identified as significant institutional barriers. Participants argued that unstable regulations reduce predictability, create confusion among taxpayers, and undermine confidence in tax authorities. Human factors also emerged as important intervening variables, including insufficient expertise among tax officials, inadequate advisory services, weak accountability mechanisms, and inconsistent enforcement practices. Additionally, managerial characteristics such as opportunistic behavior, limited tax knowledge, weak supervision of

financial reporting, and low institutional trust were found to influence tax compliance and administrative effectiveness.

The study also identified a set of strategic actions capable of improving housing taxation performance. At the organizational level, these strategies included strengthening supervision and evaluation systems, establishing quality-ranking mechanisms for tax auditors, enhancing auditor independence, revising regulations, issuing supportive guidelines, and developing operational roadmaps for taxation practices. Technological modernization constituted another key strategy, involving the establishment of integrated information systems, comprehensive economic databases, electronic automation systems, and effective communication platforms.

At the taxpayer level, the model emphasized managerial competence and taxpayer development. Experts recommended selecting qualified managers, providing professional education regarding international standards, improving managerial oversight, promoting tax culture, increasing transparency concerning the use of tax revenues, and implementing incentive-based support systems linked to taxpayer performance. These measures were viewed as essential for enhancing voluntary compliance and strengthening institutional legitimacy.

The implementation of these strategies was expected to generate both short-term and long-term consequences. Short-term outcomes included improved organizational efficiency, enhanced professional competence, increased taxpayer satisfaction, greater informational transparency, improved audit credibility, and strengthened tax culture. Long-term consequences extended beyond tax administration and included improved financial efficiency, lower financing costs, reduced information asymmetry, enhanced capital market performance, increased public trust, promotion of healthy competition, and broader adherence to legal norms within society.

Overall, the findings demonstrate that housing taxation optimization is not solely an economic issue but a multidimensional process shaped by the interaction of human, organizational, legal, technological, cultural, and institutional factors. The resulting model provides a comprehensive explanation of how these factors collectively influence taxation outcomes in Iran's housing sector.

Conclusions

The findings indicate that effective housing taxation cannot be achieved through legislative reform alone. Instead, successful optimization requires simultaneous improvements in organizational capacity, institutional quality, technological infrastructure, taxpayer awareness, and public trust. The study demonstrates that human resource capabilities, organizational learning, information technology systems, and professional education constitute the foundational elements of an effective taxation system. Without these capabilities, even well-designed tax laws may fail to produce intended policy outcomes.

The research further reveals that institutional barriers, including regulatory complexity, frequent legal changes, administrative inefficiencies, and weak accountability mechanisms, significantly hinder taxation effectiveness. These barriers reduce predictability, weaken institutional legitimacy, and encourage opportunistic behavior among taxpayers. Therefore, regulatory stability and institutional transparency are essential prerequisites for improving tax compliance and administrative performance.

A particularly important contribution of the study concerns the role of tax culture and public trust. The findings suggest that taxpayer compliance is influenced not only by legal enforcement but also by perceptions of fairness, transparency, and governmental accountability. Public confidence in the taxation system depends heavily on transparent communication regarding the allocation and use of tax revenues. Consequently, strengthening institutional trust should be regarded as a central objective of taxation reform rather than a secondary outcome.

6/ Providing a tax optimization model in the Iranian housing sector with a data-driven approach

The conceptual model developed in this research offers a comprehensive framework that integrates causal conditions, contextual factors, intervening variables, strategic actions, and policy outcomes within a unified explanatory structure. The model demonstrates that housing taxation optimization is fundamentally a process of institutional learning and adaptation. Sustainable improvements emerge through the gradual alignment of organizational practices, legal frameworks, technological systems, and societal expectations rather than through isolated policy interventions.

From a policy perspective, the study recommends strengthening integrated information systems, investing in human capital development, improving transparency in tax expenditure reporting, enhancing coordination among public institutions, simplifying taxation procedures, and promoting tax culture through education and public engagement initiatives. These measures can contribute to higher levels of taxpayer compliance, greater administrative efficiency, stronger institutional legitimacy, and more effective regulation of the housing market.

In conclusion, the study presents a grounded and context-sensitive conceptual model for optimizing Iran's housing taxation system. By incorporating behavioral, institutional, organizational, and economic dimensions into a single framework, the model provides both theoretical insight and practical guidance for policymakers seeking to enhance the effectiveness, legitimacy, and sustainability of housing taxation policies in Iran.

Author Contributions

Amirhossein Taebi Naghandari: Conceptualization, methodology, supervision, project administration, writing—review and editing. **Mehdi Bahar Moghadam:** Validation, manuscript consultation. **Mohammad Ali Abdolrazaghi:** Resources, data curation, software, formal analysis, investigation, visualization, writing—original draft preparation, writing—review and editing.

Data Availability Statement

Due to confidentiality considerations, the raw data of this study cannot be made publicly available. However, all aggregated results and statistical analyses have been fully reported in the article and constitute the basis of the study's conclusions.

Acknowledgements

We would like to thank all those who contributed to the design and completion of the questionnaire by providing advice and participation.

Ethical Considerations

The study was approved by the Ethics Committee of the University of ABCD (Ethical code: IR.UT.RES.2024.500). The authors avoided data fabrication, falsification, plagiarism, and misconduct.

Funding

This research did not receive any specific grant from funding agencies in the public, commercial, or not-for-profit sectors.

Conflict of Interest

The authors declare no conflict of interest.



انجمن علمی تجارت الکترونیکی ایران

مجله توسعه و سرمایه

شماره چاپ: ۲۴۲۸-۲۰۰۸ شماره ثبت: ۳۶۰۶-۲۶۴۵

Homepage: <https://jdc.uk.ac.ir>



دانشگاه شهید باهنر کرمان

ارائه مدل مفهومی نظام مالیات بر مسکن ایران با رویکرد نظریه داده‌بنیاد

محمدعلی عبدالرزاقی^۱، امیرحسین تائبی نقندری^۲ و مهدی بهار مقدم^۳

۱. گروه حسابداری، واحد کرمان، دانشگاه آزاد اسلامی، کرمان، ایران. ma.abdolrazaghi@gmail.com

۲. نویسنده مسئول، گروه حسابداری، واحد کرمان، دانشگاه آزاد اسلامی، کرمان، ایران. amirtaebi@iau.ac.ir

۳. گروه حسابداری، دانشکده مدیریت و اقتصاد، دانشگاه شهید باهنر کرمان، کرمان، ایران. mbahar@uk.ac.ir

چکیده

اطلاعات مقاله

هدف: نظام مالیات بر مسکن یکی از چالش‌های بنیادی سیاست‌گذاری اقتصادی و اجتماعی در ایران است. با وجود نقش مهم این ابزار در کنترل سوداگری و تحقق عدالت اجتماعی، این نظام با کاستی‌های نهادی، اجرایی و رفتاری مواجه است. هدف این پژوهش، طراحی و تبیین یک مدل مفهومی بومی برای اصلاح و کارآمدسازی نظام مالیات بر مسکن ایران با رویکرد نظریه داده‌بنیاد است.

نوع مقاله: مقاله پژوهشی.

تاریخ‌ها:

تاریخ دریافت: ۱۴۰۴/۴/۱۱

تاریخ بازنگری: ۱۴۰۴/۱۲/۶

تاریخ پذیرش: ۱۴۰۵/۳/۱۲

تاریخ انتشار برخط:

روش: این پژوهش از نوع کیفی و مبتنی بر نظریه داده‌بنیاد است. داده‌ها از طریق ۲۰ مصاحبه نیمه‌ساختاریافته با خبرگان دانشگاهی، مدیران و کارشناسان حوزه مالیات و مسکن طی دوره ۱۴۰۰ تا ۱۴۰۳ گردآوری شد. تحلیل داده‌ها با استفاده از کدگذاری باز، محوری و انتخابی و بر اساس رویکرد استراوس و کوربین انجام گرفت و روابط میان مقوله‌ها در قالب مدل پارادایمی استخراج شد.

یافته‌ها: نتایج پژوهش نشان داد نظام مالیات بر مسکن متأثر از ۱۲ مقوله اصلی و ۲۵ مقوله فرعی است که در سطوح علی، زمینه‌ای، مداخله‌گر، راهبردی و پیامدی سازمان‌دهی می‌شوند. مهم‌ترین عوامل اثرگذار شامل سرمایه انسانی، زیرساخت‌های فناوری اطلاعات، شفافیت نهادی، فرهنگ مالیاتی، بسترهای اقتصادی و قانونی و سطح اعتماد اجتماعی است. پیامدهای اجرای مدل مفهومی پیشنهادی شامل کاهش فرار مالیاتی، ارتقای بهره‌وری سازمانی، افزایش شفافیت و تقویت عدالت اجتماعی است.

واژه‌های کلیدی:

بهینه‌سازی مالیات،

داده بنیاد،

بخش مسکن.

نتیجه‌گیری: یافته‌های پژوهش نشان می‌دهد که اصلاح نظام مالیات بر مسکن صرفاً از طریق تغییر نرخ‌ها و قوانین امکان‌پذیر نیست، بلکه مستلزم بازنگری هم‌زمان در ابعاد نهادی، فرهنگی و رفتاری است. نوآوری این پژوهش ارائه یک مدل مفهومی داده‌محور و بومی است که روابط علی میان مؤلفه‌های کلیدی نظام مالیات بر مسکن را تبیین می‌کند و می‌تواند مبنایی برای سیاست‌گذاری مالیاتی توسعه‌محور و عدالت‌گرا در ایران فراهم آورد.

M4, R2.

طبقه‌بندی JEL:

استاد: عبدالرزاقی، محمدعلی؛ تائبی نقندری، امیرحسین و بهار مقدم، مهدی (۱۴۰۵). ارائه مدل مفهومی بهینه‌سازی نظام مالیات بر مسکن ایران با رویکرد نظریه داده‌بنیاد. *مجله توسعه و سرمایه*، ۱۵(۳)، ۱۵۶۵-۱۵۸۳. <https://doi.org/10.22103/jdc.2026.25493.1565>



ناشر: دانشگاه شهید باهنر کرمان.

© نویسنده / نویسندگان.

۱- مقدمه

مالیات یکی از ابزارهای بنیادین سیاست‌های مالی است که دولت‌ها از طریق آن، هم بر متغیرهای کلان اقتصادی نظیر رشد اقتصادی، تورم و اشتغال تأثیر می‌گذارند و هم نقش اساسی در توزیع درآمد و تخصیص بهینه منابع ایفا می‌کنند. با این وجود، منابع درآمدی دولتی یا سهم مالیات از کل درآمدهای عمومی در میان کشورها متفاوت بوده و میزان آن بستگی به توسعه و ساختارهای اقتصادی آن دارد (یوسف‌نژاد و همکاران، ۱۴۰۱). در این راستا عملکرد اقتصادی اغلب با دستیابی به رشد اقتصادی مرتبط است؛ افزایش رشد اقتصادی باعث افزایش فرصت‌های شغلی، سرمایه‌گذاری و افزایش درآمد دولت از محل مالیات می‌شود (محمّدی و همکاران، ۱۴۰۴). از دیدگاه نظری، نظام مالیاتی کارآمد نه تنها در تأمین مالی پایدار دولت مؤثر است، بلکه با هدایت جریان سرمایه و کنترل رفتارهای سوداگران، می‌تواند موجب ثبات اقتصادی و عدالت اجتماعی شود (بیرد و اسلاک^۱، ۲۰۱۴:۸۱). در میان پایه‌های مالیاتی مختلف، مالیات بر دارایی و مسکن جایگاه ویژه‌ای دارد؛ چراکه بخش مسکن علاوه بر سهم بالای آن در تشکیل سرمایه ملی، پیوندهای پسین و پیشین گسترده‌ای با سایر بخش‌های اقتصاد دارد و می‌تواند به‌عنوان موتور محرک رشد اقتصادی عمل کند (استیگلitz^۲، ۱۹۸۳ و آرنوت و مک‌کینون^۳، ۱۹۷۷).

با وجود این اهمیت، بازار مسکن در بسیاری از کشورها، از جمله ایران، همواره با چالش‌هایی همچون نوسانات قیمتی، سرمایه‌گذاری‌های سوداگرانه و عدم شفافیت در مبادلات مواجه بوده است. در سطح بین‌المللی، ابزارهای مالیاتی همچون مالیات بر عایدی سرمایه و مالیات سالانه بر دارایی‌های غیرمنقول با هدف کنترل رفتارهای سفته‌بازانه و افزایش کارایی تخصیص منابع اعمال شده‌اند (ارولا و ماتنون^۴، ۲۰۱۰:۱۹). این مالیات‌ها ضمن ایجاد درآمد پایدار برای دولت‌ها، موجب کاهش انگیزه‌های کوتاه‌مدت برای سوداگری و انتقال سرمایه به بخش‌های مولد اقتصادی می‌شوند (ایراد^۵، ۲۰۱۴). در کشورهای OECD، طراحی چنین نظام‌هایی بر اساس مدل‌های تحلیلی چندبعدی انجام می‌گیرد که در آن‌ها عواملی چون مدت نگهداری دارایی، ارزش‌گذاری واقعی، نرخ مالیات، معافیت‌های هدفمند و عدالت منطقه‌ای در نظر گرفته می‌شود (نورگارد^۶، ۲۰۱۳).

در مقابل، نظام مالیاتی ایران علی‌رغم برخورداری از چارچوب قانونی نسبتاً گسترده، در زمینه مالیات بر دارایی‌های مسکونی و املاک از کارایی لازم برخوردار نیست. بخش مسکن در دهه‌های اخیر به بستری برای حفظ ارزش پول و فعالیت‌های غیرمولد تبدیل شده است، به گونه‌ای که سرمایه‌گذاری‌های سوداگرانه در این بخش نه تنها موجب افزایش قیمت مسکن شده، بلکه منابع قابل توجهی از سرمایه ملی را از بخش‌های تولیدی دور کرده است (ایزدخواستی، ۱۳۹۸ و قلی‌زاده و امیری، ۱۳۹۲). این وضعیت، نابرابری اقتصادی و فشار اجتماعی را تشدید کرده و موجب ناکارایی در سیاست‌های مالیاتی گردیده است. مطالعات داخلی بیشتر به توصیف وضعیت موجود و تحلیل آثار مالیات بر بازار مسکن پرداخته‌اند، در حالی که کمتر پژوهشی به دنبال تبیین علمی و نظری «مدل بهینه مالیات در بخش مسکن» بوده است.

لازم به تأکید است که منظور از «بهینه‌سازی» در این پژوهش، نه بهینه‌سازی به معنای ریاضی یا مبتنی بر تعریف تابع هدف و قیود کمی، بلکه تبیین و شناسایی مجموعه‌ای از سازوکارها، عوامل و راهبردهای نهادی، اجرایی و رفتاری است

¹ Bird & Slack² Stiglitz³ Arnott & MacKinnon⁴ Eerola & Määttänen⁵ Eyraud⁶ Norgaard

که می‌تواند به بهبود کارکرد، اثربخشی و تحقق اهداف تنظیمی نظام مالیات بر مسکن منجر شود. نظام مالیاتی مسکن ایران با سه چالش عمده روبه‌روست: نخست، عدم توازن میان اهداف درآمدی و بازتوزیعی؛ دوم، فقدان چارچوب نظری بومی شده برای طراحی نرخ و پایه مالیاتی؛ و سوم، ضعف در اجرا و نظارت مبتنی بر داده‌های واقعی بازار. به بیان دیگر، قوانین مالیاتی در این بخش عموماً به صورت مقطعی و واکنشی تدوین شده‌اند و از پشتوانه نظری و مدل‌سازی کافی برخوردار نیستند. این مسئله موجب شده مالیات، به جای ایفای نقش تنظیمی، صرفاً کارکرد درآمدی پیدا کند و در نتیجه، اهدافی چون کنترل سوداگری، افزایش شفافیت و عدالت مالیاتی محقق نشود.

از منظر نظری، طراحی نظام مالیاتی کارآمد در بخش مسکن نیازمند توجه هم‌زمان به ابعاد اقتصادی، اجتماعی، نهادی و فرهنگی است. بر اساس دیدگاه نظریه‌های مالیه عمومی، مالیات باید نه تنها بر اساس توان پرداخت، بلکه با هدف تأثیرگذاری بر رفتارهای اقتصادی و تخصیص کاراتر منابع اعمال شود (اوتس^۱، ۱۹۶۹). پژوهش‌های انجام شده در کشورهای پیشرفته نشان می‌دهد مالیات بر دارایی مسکن زمانی اثربخش است که در قالب یک چارچوب تحلیلی چندعاملی طراحی شود که مؤلفه‌هایی نظیر الزامات قانونی، زیرساخت‌های اطلاعاتی، رفتار مودیان و فرهنگ مالیاتی را به صورت هم‌زمان در بر گیرد.

در ایران، با وجود مطالعات ارزشمند داخلی (ایزدخواستی و همکاران، ۱۳۹۸ و مهارتی و مهرایی، ۱۳۹۸)، هنوز مدل مفهومی جامعی که به صورت نظام‌مند روابط علی و سازوکارهای مؤثر بر کارآمدی و اصلاح نظام مالیات بر مسکن را توضیح دهد، تدوین نشده است. از منظر سیاست‌گذاری نیز، نبود پیوند مؤثر میان پژوهش‌های دانشگاهی و فرآیندهای تصمیم‌سازی موجب شده نظام مالیاتی بخش مسکن از الگوهای موفق جهانی فاصله بگیرد.

از این رو، خلأ اصلی در ادبیات علمی و اجرایی کشور، فقدان یک الگوی مفهومی داده‌بنیاد برای تبیین و اصلاح نظام مالیات در بخش مسکن است. چنین الگویی باید بتواند عوامل علی، زمینه‌ای و مداخله‌گر را شناسایی کرده و روابط میان آن‌ها را در چارچوب یک مدل منسجم توضیح دهد. در این راستا، استفاده از روش‌شناسی کیفی و نظریه داده‌بنیاد می‌تواند ابزار مناسبی برای کشف روابط پنهان میان متغیرها و ارائه یک مدل بومی متناسب با شرایط اقتصادی، فرهنگی و نهادی ایران باشد (مالاگون^۲، ۲۰۰۹).

بنابراین، پژوهش حاضر در پی آن است که با بهره‌گیری از رویکرد نظریه داده‌بنیاد، مدلی مفهومی برای تبیین و اصلاح نظام مالیات بر مسکن ایران ارائه کند؛ مدلی که به جای ادعای بهینگی کمی، بر شناسایی سازوکارهای مؤثر بر کارآمدی، عدالت و نقش تنظیمی مالیات تمرکز دارد.

۲- مبانی نظری

۲-۱- مالیات از دیدگاه نظریه اقتصاد رفاه

نظریه اقتصاد رفاه، بنیان فکری تحلیل‌های مدرن مالیاتی را تشکیل می‌دهد. این نظریه بر اساس آثار کلاسیک پیگو^۳ (۱۹۲۰) شکل گرفت و بر این فرض استوار است که بازارها در حالت تعادل رقابتی کامل می‌توانند به تخصیص بهینه منابع منجر شوند؛ اما در حضور شکست‌های بازار مانند آثار خارجی، کالاهای عمومی، اطلاعات ناقص و انحصار، دولت باید از طریق ابزارهای سیاستی، از جمله مالیات و یارانه، برای اصلاح این ناکارایی‌ها مداخله کند (سانستین^۴، ۲۰۲۰). به تعبیر

¹ Oates

² Malagon

³ Pigoue

⁴ Sunstein

پیگو، مالیات ابزاری برای «درونی‌سازی آثار خارجی منفی» است؛ یعنی زمانی که فعالیت‌های اقتصادی موجب تحمیل هزینه‌هایی به دیگران می‌شود، دولت از طریق مالیات این هزینه را به عامل اقتصادی بازمی‌گرداند تا رفتار او به سطح اجتماعی مطلوب نزدیک شود. برای مثال، مالیات بر دارایی یا معاملات سفته‌بازانه در بازار مسکن می‌تواند از افزایش غیرمنطقی قیمت‌ها و انتقال سرمایه از بخش تولید به فعالیت‌های غیرمولد جلوگیری کند. **ماسگریو^۱ (۱۹۵۹)** این دیدگاه را بسط داد و برای نظام مالیاتی سه کارکرد اصلی قائل شد: تخصیصی، توزیعی و تثبیتی؛ در نگاه او، سیاست مالی از جمله مالیات، باید هم‌زمان سه هدف را دنبال کند: ۱- تأمین منابع مالی برای تولید کالاهای عمومی؛ ۲- اصلاح توزیع درآمد به نفع اقشار کم‌درآمد؛ و ۳- تثبیت نوسانات اقتصادی و کاهش چرخه‌های تجاری (**باجارد^۲، ۲۰۲۱**). از این رو، نظام مالیاتی صرفاً سازوکار درآمدزایی نیست، بلکه ابزاری برای تحقق عدالت اجتماعی و ثبات اقتصاد کلان محسوب می‌شود. در چارچوب اقتصاد رفاه، تخصیص کارای منابع به معنای استفاده از منابع محدود اقتصادی به گونه‌ای است که رفاه اجتماعی حداکثر شود. مالیات در این میان نقشی دوگانه دارد: از یک سو، با تحمیل هزینه بر فعالیت‌های دارای آثار منفی بیرونی، از انحراف تخصیص منابع جلوگیری می‌کند؛ و از سوی دیگر، در صورت طراحی نادرست می‌تواند خود موجب ناکارایی شود (**بار^۳، ۲۰۲۰**).

به تعبیر **استیگلیتز (۱۹۸۳)**، طراحی کارای نظام مالیاتی مستلزم توازن میان کارایی اقتصادی و عدالت توزیعی است. اگر مالیات بیش از حد بر فعالیت‌های تولیدی یا سرمایه‌گذاری وضع شود، انگیزه تولید کاهش یافته و کارایی اقتصادی مختل می‌شود. در مقابل، اگر مالیات به گونه‌ای وضع شود که فعالیت‌های غیرمولد مانند سوداگری در زمین و مسکن را هدف قرار دهد، می‌تواند تخصیص منابع را به سمت بخش‌های مولد هدایت کند. در همین راستا، مالیات بر دارایی‌های غیرمنقول و مالیات بر عایدی سرمایه در بسیاری از کشورها نه صرفاً منبع درآمد، بلکه ابزار سیاستی برای اصلاح رفتار سرمایه‌گذاران و جلوگیری از انباشت غیرمولد سرمایه تلقی می‌شود (**بیرد و اسلاک^۴، ۲۰۱۴**). در بازار مسکن نیز، اعمال مالیات بر معاملات کوتاه‌مدت یا نگهداری دارایی‌های بلااستفاده می‌تواند موجب افزایش عرضه، کاهش تقاضای سوداگران و بهبود تعادل بازار شود. بدین ترتیب، مالیات با ایجاد هزینه برای رفتارهای غیربهینه، سازوکار تخصیص منابع را بهینه می‌کند و به تحقق یکی از اهداف بنیادین اقتصاد رفاه، یعنی حداکثرسازی رفاه اجتماعی از طریق استفاده کارا از منابع محدود، یاری می‌رساند. از منظر نظریه اقتصاد رفاه، یکی از وظایف کلیدی نظام مالیاتی، تحقق عدالت اجتماعی از طریق بازتوزیع درآمد است (**اوسو-آسامواه^۴، ۲۰۲۴**). **پیگو (۱۹۲۰)** بر این باور بود که نابرابری درآمدی منجر به کاهش رفاه اجتماعی می‌شود، زیرا مطلوبیت نهایی درآمد برای افراد کم‌درآمد بیشتر از ثروتمندان است. بنابراین، انتقال بخشی از درآمد از طبقات بالا به پایین از طریق مالیات‌های تصاعدی و پرداخت‌های انتقالی می‌تواند رفاه کل جامعه را افزایش دهد (**گرون یانوف^۵، ۲۰۲۲**). **ماسگریو (۱۹۵۹)** نیز در چارچوب نظریه «عدالت مالیاتی» دو اصل را مطرح کرد: عدالت افقی و عدالت عمودی. اصل عدالت افقی بیان می‌کند که افرادی با توانایی پرداخت مشابه باید مالیات مشابهی بپردازند، در حالی که اصل عدالت عمودی بر این باور است که افرادی با توانایی پرداخت بالاتر باید سهم بیشتری از مالیات را پرداخت کنند. این دو اصل، سنگ‌بنای طراحی هر نظام مالیاتی عادلانه هستند. در زمینه مسکن، رعایت عدالت عمودی به معنای وضع مالیات تصاعدی

¹ Musgrave² Baujard³ Barr⁴ Owusu-Asamoah⁵ Grüne-Yanoff

بر دارایی‌های گران‌قیمت و املاک چندگانه است؛ در حالی که عدالت افقی مستلزم رفتار یکسان با مالکان دارای شرایط اقتصادی مشابه است. چنین رویکردی علاوه بر بازتوزیع درآمد، به افزایش اعتماد عمومی به نظام مالیاتی و ارتقای فرهنگ مالیاتی در جامعه کمک می‌کند (اوتس، ۱۹۶۹ و اوسو-آسامواه^۱، ۲۰۲۴). از دیدگاه استیگلیتز (۱۹۸۳)، تحقق عدالت مالیاتی مستلزم طراحی ساختار مالیاتی‌ای است که هم انگیزه تولید و سرمایه‌گذاری را حفظ کند و هم نابرابری درآمدی را کاهش دهد. این توازن ظریف میان کارایی و عدالت، اساس نظری طراحی نظام مالیاتی بهینه را شکل می‌دهد. سومین کارکرد نظری مالیات در چارچوب اقتصاد رفاه، تثبیت نوسانات اقتصادی و حفظ تعادل کلان است. در این دیدگاه، سیاست‌های مالی از جمله مالیات می‌توانند به‌عنوان ابزار ضدچرخه‌ای عمل کنند (سانستین، ۲۰۲۰)؛ بدین معنا که در دوره‌های رونق، مالیات‌های بالاتر موجب کاهش تقاضای کل و جلوگیری از تورم می‌شوند، و در دوره‌های رکود، کاهش مالیات‌ها می‌تواند به تحریک مصرف و سرمایه‌گذاری کمک کند.

۲-۲- نظریه مالیات بر عایدی سرمایه

یکی از مهم‌ترین ابزارهای مالیاتی مرتبط با بخش مسکن، مالیات بر عایدی سرمایه است. بر اساس نظریه مالیات بر عایدی سرمایه، سود ناشی از افزایش ارزش دارایی‌ها باید مشمول مالیات شود تا انگیزه‌های سفته‌بازانه کاهش یافته و رفتار سرمایه‌گذاران به سمت فعالیت‌های مولد هدایت گردد. در واقع، این نظریه بر مبنای اصل عدالت عمودی و کارایی اقتصادی استوار است؛ بدین معنا که کسانی که از افزایش قیمت دارایی‌ها بهره‌مند می‌شوند، باید سهم بیشتری از مالیات را پرداخت کنند. در مدل‌های کلاسیک رشد نئوکلاسیکی، (ارولا و ماتنون، ۱۹:۲۰۱۰) نشان دادند مالیات بر عایدی سرمایه مسکن، در صورتی که به‌درستی طراحی شود، می‌تواند از تخصیص ناکارای سرمایه در بازار مسکن جلوگیری کند. آن‌ها استدلال کردند در غیاب چنین مالیاتی، سرمایه‌گذاران تمایل دارند منابع مالی خود را به سمت دارایی‌های غیرمولد با بازده ظاهراً بالا مانند مسکن سوق دهند، که نتیجه آن کاهش سرمایه‌گذاری در بخش‌های تولیدی و کاهش رشد اقتصادی است. از این رو، مالیات بر عایدی سرمایه نقش اصلاحی مهمی در رفتار سرمایه‌گذاران دارد (ایراد، ۲۰۱۴). نیز در چارچوب اصلاح نظام مالیاتی ایتالیا، نشان داد که مالیات بر عایدی سرمایه می‌تواند با تعدیل انتظارات سوداگران، نوسانات بازار مسکن را کاهش دهد و ثبات مالی را تقویت کند. او تأکید کرد که طراحی بهینه این مالیات باید بر اساس دو معیار انجام شود: ۱) تفکیک بین انگیزه‌های مصرفی و سوداگرانه؛ ۲) در نظر گرفتن دوره نگهداری دارایی. به عبارت دیگر، اگر فردی ملک خود را برای استفاده شخصی و بلندمدت نگهداری کند، نباید به همان اندازه مشمول مالیات شود که فردی که صرفاً با هدف سوداگری خرید و فروش مکرر انجام می‌دهد (اوسو-آسامواه، ۲۰۲۴). در مجموع، نظریه مالیات بر عایدی سرمایه بر این فرض استوار است که نوسانات قیمتی در بازار مسکن اغلب ناشی از رفتارهای کوتاه‌مدت سرمایه‌گذاران است، و از طریق وضع مالیات متناسب بر سود ناشی از این فعالیت‌ها، می‌توان رفتار بازار را اصلاح کرد. این نظریه در کنار نظریه مالیات بر دارایی، دو ستون اصلی سیاست‌های مالیاتی در بخش املاک و مستغلات را تشکیل می‌دهد.

۲-۳- نظریه انتقال سرمایه بین‌بخشی

نظریه انتقال سرمایه بین‌بخشی به بررسی چگونگی واکنش سرمایه‌گذاران نسبت به تغییرات مالیاتی در بازارهای مختلف می‌پردازد. بر اساس این نظریه، تصمیم سرمایه‌گذاران در مورد ترکیب دارایی‌های خود (پرتفوی سرمایه‌گذاری) به شدت

^۱ Owusu-Asamoah

تحت تأثیر نرخ بازده پس از مالیات در بخش‌های مختلف اقتصادی است. در صورتی که یک بخش -مانند مسکن- از معافیت‌های مالیاتی گسترده برخوردار باشد، سرمایه‌گذاران تمایل خواهند داشت بخش عمده‌ای از منابع خود را به آن بخش منتقل کنند، حتی اگر از نظر تولیدی ناکارا باشد. بر این اساس، مالیات به‌عنوان ابزاری سیاستی می‌تواند ترکیب سرمایه‌گذاری میان بخش‌ها را تنظیم کند. زمانی که مالیات بر مسکن افزایش یابد، بازده نسبی سرمایه‌گذاری در این بخش کاهش یافته و بخشی از سرمایه به سمت سایر بخش‌های مولد مانند صنعت یا کشاورزی منتقل می‌شود. این همان سازوکار انتقال بین‌بخشی است که در چارچوب نظریه پورتفوی مطرح می‌شود (تیکونا^۱ و همکاران، ۲۰۲۵). در مطالعات اخیر، پژوهشگرانی مانند ارولا و ماتنون (۲۰۱۰) تأکید کرده‌اند اعمال مالیات بر عایدی سرمایه مسکن می‌تواند موجب تعادل مجدد بین سرمایه‌گذاری‌های مسکونی و غیرمسکونی شود. به عبارت دیگر، با کاهش جذابیت سوداگران بازار مسکن، منابع مالی از دارایی‌های غیرمولد به بخش‌های مولد اقتصاد منتقل می‌شوند. این فرآیند به بهبود رشد اقتصادی، افزایش بهره‌وری سرمایه و کاهش نوسانات کلان اقتصادی کمک می‌کند. در اقتصاد ایران، به دلیل نبود مالیات مؤثر بر عایدی سرمایه و دارایی‌های مسکن، بخش بزرگی از نقدینگی به بازار املاک هدایت شده و در نتیجه، قیمت مسکن رشد فزاینده‌ای داشته است (اوسو-آسامواه، ۲۰۲۴). بر اساس نظریه انتقال سرمایه بین‌بخشی، اصلاح ساختار مالیاتی از طریق وضع مالیات بر دارایی‌های غیرمولد و کاهش مالیات بر فعالیت‌های تولیدی می‌تواند موجب بازتخصیص بهینه سرمایه و افزایش رفاه اجتماعی گردد.

۲-۴- ارتباط مالیات با بهینه‌سازی و رفتار مودیان

بهینه‌سازی نظام مالیاتی صرفاً در گرو طراحی ساختارهای اقتصادی و فنی نیست، بلکه به‌شدت تحت تأثیر عوامل رفتاری، فرهنگی و نهادی قرار دارد. در واقع، اثربخشی هر نظام مالیاتی به میزان همکاری و پایبندی مودیان، و نیز به ظرفیت نهادی و مشروعیت سازمان‌های مالیاتی وابسته است. بر همین اساس، نظریه‌های رفتاری و نهادی در دهه‌های اخیر به یکی از مهم‌ترین حوزه‌های مطالعات مالیاتی تبدیل شده‌اند. نظریه رفتار مودیان مالیاتی (بیتی^۲ و همکاران، ۲۰۲۳) و نظریه انگیزش نهادی از جمله چارچوب‌هایی هستند که ارتباط میان انگیزش فردی، ساختارهای نهادی و کارایی نظام مالیاتی را تبیین می‌کنند. نظریه رفتار مودیان مالیاتی برای نخستین بار توسط الینگام و ساندمو^۳ (۱۹۷۲) مطرح شد و بر پایه نظریه مطلوبیت مورد انتظار بنا گردید. بر اساس این نظریه، تصمیم مودیان برای پرداخت یا فرار از مالیات نتیجه‌ی برآورد عقلانی آن‌ها از منافع و هزینه‌های مربوط به رفتار مالیاتی است. به بیان ساده، فرد زمانی مالیات خود را پرداخت می‌کند که مطلوبیت مورد انتظار از پرداخت مالیات (از طریق اجتناب از مجازات، حفظ اعتبار اجتماعی و مشارکت در رفاه عمومی) بیش از مطلوبیت مورد انتظار از فرار مالیاتی باشد. در چارچوب این نظریه، فرهنگ مالیاتی به مجموعه‌ای از ارزش‌ها، باورها و هنجارهای اجتماعی گفته می‌شود که رفتار مالیاتی افراد را شکل می‌دهد. جوامعی که در آن‌ها مالیات به‌عنوان ابزاری برای توسعه و رفاه عمومی درک می‌شود، سطح بالاتری از تمکین مالیاتی را تجربه می‌کنند (سوکولیک و تولیوینیش^۴، ۲۰۲۴). در مقابل، در جوامعی که بی‌اعتمادی به دولت یا ادراک ناعادلانه از نظام مالیاتی وجود دارد، تمایل به فرار مالیاتی افزایش می‌یابد (تارگلر^۵، ۲۰۰۳). شفافیت مالیاتی نیز در این نظریه از جایگاه ویژه‌ای برخوردار است. اگر مودیان بدانند مالیات‌های

¹ Ticona

² Beatty

³ Allingham & Sandmo

⁴ Socoliuc & Tulvinschi

⁵ Torgler

پرداختی آن‌ها چگونه هزینه می‌شود و احساس کنند این منابع منجر به بهبود خدمات عمومی و رفاه اجتماعی می‌شود، انگیزه‌ی مشارکت داوطلبانه افزایش می‌یابد. به عبارت دیگر، پرداخت مالیات در چنین شرایطی از یک «الزام قانونی» به یک «تعهد اخلاقی و اجتماعی» تبدیل می‌شود. در زمینه بازار مسکن، نظریه رفتار مودیان مالیاتی کمک می‌کند تا درک کنیم چرا برخی مالکان از پرداخت مالیات بر دارایی یا عایدی سرمایه اجتناب می‌کنند (کورستلکینا^۱ و همکاران، ۲۰۲۰). عواملی مانند بی‌اعتمادی به شفافیت سیاست‌های مالیاتی، عدم آگاهی از قوانین، یا احساس نابرابری در نظام مالیاتی از جمله موانع رفتاری اصلی در تمکین مالیاتی هستند. بر این اساس، بهینه‌سازی مالیات بر مسکن نیازمند طراحی سیاست‌هایی است که هم انگیزه‌های عقلانی (نظیر کاهش نرخ مؤثر برای گروه‌های کم‌درآمد) و هم انگیزه‌های رفتاری (نظیر افزایش شفافیت و عدالت ادراک شده) را تقویت کند.

۳- پیشینه پژوهش

در حوزه بین‌المللی، نخستین تلاش‌های نظری در زمینه مالیات بر دارایی توسط اوتس (۱۹۶۹) صورت گرفت. او با تحلیل اثرات مالیات محلی بر تخصیص منابع، نشان داد مالیات بر دارایی می‌تواند به کارایی اقتصادی کمک کند، مشروط بر آنکه منطبق با منافع خدمات عمومی محلی باشد. با این حال، پژوهش وی بیشتر بر شهرهای ایالات متحده متمرکز بود و از تحلیل رفتار مودیان و ساختار نهادی غافل ماند.

بیرد و اسلاک (۲۰۱۴) در کتاب مالیات‌های محلی و هزینه‌های محلی در کشورهای در حال توسعه، تأکید کردند موفقیت مالیات بر دارایی در کشورهای در حال توسعه به شفافیت نهادی، نظام ثبت املاک و ظرفیت اجرایی دولت‌های محلی وابسته است. نقطه قوت این پژوهش، نگاه تطبیقی آن است؛ اما محدودیت اصلی‌اش نادیده گرفتن انگیزه‌های رفتاری مودیان مالیاتی است.

در حوزه مالیات بر عایدی سرمایه، (ارولا و ماتنون، ۲۰۱۰) با استفاده از مدل رشد نئوکلاسیک، نشان دادند که وضع مالیات بر عایدی سرمایه مسکن می‌تواند تخصیص سرمایه را از دارایی‌های غیرمولد به بخش‌های مولد تغییر دهد. هرچند مدل نظری آنان از انسجام بالایی برخوردار است، اما فرض بازار کامل و فقدان تحلیل رفتاری، موجب محدودیت در تعمیم‌پذیری نتایج شده است.

ایراد (۲۰۱۴) در مطالعه‌ای برای صندوق بین‌المللی پول ضمن بررسی اصلاحات مالیاتی ایتالیا، نتیجه گرفت که طراحی بهینه مالیات بر عایدی سرمایه باید متناسب با دوره نگهداری دارایی و انگیزه‌های سوداگرانه باشد. با این حال، او نیز به نقش فرهنگ مالیاتی و شفافیت نهادی توجه کافی نکرد.

در زمینه رفتار مودیان، فری و تارگلر^۲ (۲۰۰۷) نشان دادند اعتماد اجتماعی و عدالت ادراک شده تأثیر معناداری بر تمکین مالیاتی دارد. یافته‌های آن‌ها بیانگر این است که هرچه مشروعیت نهادهای مالیاتی و شفافیت هزینه‌کرد منابع عمومی افزایش یابد، احتمال فرار مالیاتی کاهش می‌یابد.

همچنین الم و مک‌کلند^۳ (۲۰۱۲) در مطالعات آزمایشگاهی خود نشان دادند که عوامل غیراقتصادی همچون هنجارهای اجتماعی، اخلاق مالیاتی و شفافیت اطلاعاتی، سهم مهمی در رفتار مالیاتی دارند.

^۱ Korostelkina

^۳ Alm & McClelland

^۲ Frey & Torgler

اسکات^۱ (۲۰۰۱) و نورث^۲ (۱۹۹۰) در چارچوب نظریه نهادی، بیان کردند کیفیت نهادها، اجرای مؤثر سیاست‌های مالیاتی را تعیین می‌کند. نظام‌های نهادی ناکارا، با ضعف در اجرای قوانین و نابرابری در برخورد با مودیان، موجب کاهش مشروعیت و افزایش فرار مالیاتی می‌شوند. این یافته‌ها اهمیت بعد نهادی را در کنار عوامل اقتصادی و رفتاری برجسته می‌سازد.

در ایران، تمرکز پژوهش‌ها عمدتاً بر اثرات اقتصادی و اجرایی مالیات بر دارایی و عایدی سرمایه بوده است. برای مثال، ایزدخواستی و همکاران (۱۳۹۸) در مطالعه‌ای با عنوان تحلیل آثار مالیات بر عایدی سرمایه بر کنترل سوداگری مسکن در ایران، نتیجه گرفتند که اعمال مالیات تصاعدی می‌تواند از رشد غیرمنطقی قیمت جلوگیری کند. با این حال، پژوهش آنان به ابعاد فرهنگی و نهادی تمکین مالیاتی اشاره نکرد و بیشتر جنبه سیاست‌گذاری اقتصادی داشت.

قلی‌زاده و امیری (۱۳۹۲) در پژوهشی با رویکرد توصیفی-تحلیلی، نشان داد که مالیات بر دارایی می‌تواند در کاهش نابرابری مؤثر باشد؛ اما داده‌های ثانویه مورد استفاده فاقد جزئیات لازم برای تحلیل رفتار مودیان بود.

در مطالعه‌ای دیگر، مهرتی و مهرایی (۱۳۹۸) با بررسی چالش‌های اجرای مالیات بر عایدی سرمایه در ایران، مشکلات نهادی نظیر نبود نظام اطلاعاتی منسجم، ضعف در ثبت املاک و عدم همکاری بین‌نهادی را به عنوان موانع کلیدی شناسایی کردند. هرچند این پژوهش به درستی به موانع اجرایی اشاره دارد، اما فاقد چارچوب نظری مشخص برای تبیین ارتباط بین ساختار نهادی و رفتار مودیان است.

افضل‌نیا (۱۳۹۸) در مطالعه‌ای کیفی با مصاحبه از کارشناسان مالیاتی، دریافت که اعتماد عمومی، فرهنگ مالیاتی و درک عدالت از مهم‌ترین پیش شرط‌های موفقیت نظام مالیاتی هستند. نقطه ضعف این مطالعه، محدود بودن جامعه آماری و عدم مدل‌سازی نظری است.

۴- روش پژوهش

رویکرد پژوهش حاضر، کیفی بوده که در پی شناسایی عوامل مؤثر بر پیاده‌سازی مدل مفهومی اصلاح و کارآمدسازی نظام مالیات در بخش مسکن می‌باشد. این پژوهش از رویکرد نظریه داده‌بنیاد نظام‌مند استراوس و کوربین بهره می‌گیرد که ماهیتی کاملاً استقرایی یا قیاسی به معنای کلاسیک ندارد، بلکه مبتنی بر یک فرایند تعاملی و رفت‌وبرگشتی میان داده‌های تجربی و حساسیت نظری پژوهشگر است. نظریه داده‌بنیاد اولیه استراوس با رویکردی عمدتاً استقرایی تدوین شده که در آن پژوهشگر با زمینه‌ای از داده‌های تجربی پراکنده که عموماً از مصاحبه به دست می‌آید، روبه‌رو می‌شود. سپس اقدام به نامگذاری اطلاعات، دسته‌بندی داده‌های پرتکرار و چیدمان مفاهیم شده و نهایتاً، نظریه به صورت داده‌محور شکل می‌گیرد. به بیان دقیق‌تر، در رویکرد استراوس و کوربین، استخراج مفاهیم و مقوله‌ها از دل داده‌ها صورت می‌گیرد، اما پژوهشگر در فرایند تحلیل از حساسیت نظری و آگاهی محدود از ادبیات موجود برای غنای مفهومی و انسجام تحلیلی بهره می‌برد، بدون آن‌که فرضیه‌ای از پیش تعیین شده را مورد آزمون قرار دهد. از این منظر، داده‌بنیاد به معنای تبیین پدیده‌ها از طریق تعامل میان داده‌های تجربی و چارچوب‌های مفهومی است، نه اتکای صرف بر استقرا یا قیاس. بر این اساس، اصطلاح «رویکرد قیاسی» در این پژوهش به معنای قیاس کلاسیک یا آزمون نظریه‌های پیشینی نیست، بلکه ناظر بر استفاده غیرآزمون‌محور از مبانی نظری برای تفسیر و تعمیق مقوله‌های استخراج شده از داده‌هاست (مالاگون و ولز، ۲۰۰۹).

¹ Scott

² North

در این پژوهش به منظور داده‌بنیاد تجربی از ابزار مصاحبه استفاده شده و مشارکت‌کنندگان شامل خبرگان حرفه و دانشگاهی بوده‌اند. همچنین به منظور افزایش شفافیت فرایند تحلیل داده‌ها، مراحل کدگذاری از داده‌های خام تا مقوله‌های نهایی به صورت نظام‌مند مستندسازی شد. در مرحله کدگذاری باز، مفاهیم اولیه مستقیماً از عبارات و جملات مصاحبه‌شوندگان استخراج گردید. سپس در کدگذاری محوری، کدهای مشابه در قالب مقوله‌های مفهومی دسته‌بندی شدند و در نهایت، در مرحله کدگذاری انتخابی، ارتباط میان مقوله‌ها در قالب مدل پارادایمی تبیین شد. نمونه‌ای از فرایند کدگذاری و تبدیل داده‌های خام به مفاهیم و مقوله‌ها در جدول ۱ ارائه شده است.

به طور کلی مراحل انجام این تحقیق به شرح زیر است:

مرحله ۱) مصاحبه با خبرگان حرفه و دانشگاهی

مرحله ۲) بررسی داده‌های به دست آمده از مرحله مصاحبه

مرحله ۳) کدگذاری استقرایی شامل: کدگذاری سطح اول (تولید مفاهیم) و کدگذاری سطح دوم (تولید مقوله‌ها). در این مرحله به اطلاعات پرتکرار نام‌گذاری می‌شود.

مرحله ۴) کدگذاری الگویی: در این مرحله مقوله‌ها دسته‌بندی شده و ارتباط منطقی بین آن‌ها تبیین می‌شود. سپس شرایط بستر عمل، عوامل مداخله‌گر و پیامدهای عمل شناسایی می‌گردد.

مرحله ۵) کدگذاری انتخابی: خلق نظریه نهایی از طریق تبیین نحوه تأثیر هر یک از مقوله‌ها بر مقوله محوری، بازبینی، پالایش و تکمیل آن‌ها.

سپس نتایج تحلیل داده‌ها با استفاده از نرم‌افزار تحلیل کیفی مکس کیودا طی سه مرحله کدگذاری باز، محوری و انتخابی به دست آمد. جامعه آماری این پژوهش را متخصصان و صاحب‌نظران در حوزه مالیاتی، کارشناسان مالیاتی و سرمیزان مالیات تشکیل دادند که نسبت به مسئله پژوهش و ادبیات نظری آن آگاهی عمیق داشتند. مشارکت‌کنندگان در تحقیق ۲۰ نفر بودند و پس از آن داده‌های گردآوری شده به نقطه اشباع نظری رسید و نیازی به انجام مصاحبه‌های جدید وجود نداشت. میانگین زمان مصاحبه‌ها ۱ ساعت و ۱۳ دقیقه بود. ویژگی‌های جمعیت‌شناختی خبرگان در جدول ۱ ارائه شده است. این جدول ترکیب متنوعی از خبرگان دانشگاهی و مدیران مالیاتی را نشان می‌دهد که موجب افزایش عمق داده‌ها و غنای تحلیلی پژوهش شده است.

لازم به ذکر است که با توجه به ماهیت کیفی، اکتشافی و نظریه‌پردازانه رویکرد داده‌بنیاد، هدف این پژوهش آزمون فرضیه، اعتبارسنجی کمی یا بررسی روابط علی به شیوه آماری نبوده، بلکه تمرکز اصلی بر توسعه و تبیین یک مدل مفهومی داده‌محور مبتنی بر دیدگاه خبرگان است. لازم به توضیح است که در این پژوهش، فرآیند کدگذاری به صورت کاملاً داده‌محور و استقرایی انجام شده و هیچ‌یک از نظریه‌های اقتصاد رفاه، نهادی یا رفتار مودیان مالیاتی به عنوان چارچوب از پیش تعیین شده در استخراج کدها یا مقوله‌ها مورد استفاده قرار نگرفته‌اند. پس از شکل‌گیری مقوله‌های نهایی و تدوین مدل مفهومی، از این نظریه‌ها صرفاً به عنوان چارچوب‌های تفسیری برای تبیین روابط میان مقوله‌ها و غنای نظری مدل استفاده شده است. به عبارت دیگر، پیوند میان مقوله‌های استخراج شده و نظریه‌های مذکور در مرحله تفسیر و بحث نظری صورت گرفته و نه در مرحله تولید کدها. این رویکرد ضمن حفظ ماهیت اکتشافی نظریه داده‌بنیاد، امکان تلفیق یافته‌های تجربی با ادبیات نظری موجود را فراهم کرده است.

جدول ۱. نمونه‌ای از فرایند کدگذاری داده‌ها از نقل‌قول‌های مصاحبه تا مقوله‌های مفهومی

نقل قول باز نویسی شده از مصاحبه‌ها (ناشناس)	کد باز	مقوله فرعی	مقوله اصلی
«تا زمانی که اطلاعات مالکیت، سکونت و معاملات مسکن به صورت یکپارچه در دسترس نباشد، شناسایی واحدهای مشمول مالیات عملاً با خطای بالا همراه است.»	نبود پایگاه داده یکپارچه	ضعف زیرساخت اطلاعاتی	زیرساخت‌های نهادی و فناوری
«بخش زیادی از مقاومت مردم در برابر مالیات مسکن به این برمی‌گردد که نمی‌دانند این مالیات‌ها دقیقاً چگونه و در کجا هزینه می‌شود.»	ابهام در محل مصرف مالیات	کاهش شفافیت مالی	شفافیت نهادی
«وقتی قوانین مالیات مسکن مرتب تغییر می‌کند، هم مودیان سردرگم می‌شوند و هم مجریان نمی‌توانند اجرای باثباتی داشته باشند.»	بی‌ثباتی مقررات	ناپایداری قوانین مالیاتی	بسترهای قانونی
«در سازمان مالیاتی، نیروی انسانی متخصص در حوزه مسکن و مالیات دارایی به اندازه کافی وجود ندارد و آموزش‌ها هم اغلب کلی است.»	کمبود تخصص نیروی انسانی	ضعف سرمایه انسانی	منابع انسانی
«اگر فرهنگ پرداخت مالیات در جامعه تقویت نشود، حتی بهترین قانون هم به فرار مالیاتی منجر می‌شود.»	ضعف فرهنگ مالیاتی	نگرش منفی به مالیات	عوامل فرهنگی
«نبود هماهنگی بین سازمان مالیاتی، شهرداری‌ها و ثبت اسناد باعث می‌شود اجرای مالیات بر مسکن ناقص بماند.»	ناهماهنگی نهادی	ضعف تعامل سازمانی	عوامل نهادی
«تا زمانی که اعتماد عمومی به نهادهای دولتی تقویت نشود، مالیات مسکن بیشتر به عنوان فشار تلقی می‌شود تا ابزار تنظیم بازار.»	پایین بودن اعتماد اجتماعی	بی‌اعتمادی عمومی	عوامل اجتماعی

۴-۱- روایی و پایایی داده‌ها

به منظور افزایش استحکام مدل مفهومی نهایی، الگوی استخراج شده در اختیار پنج نفر از خبرگان مستقل (خارج از نمونه مصاحبه‌شوندگان) قرار گرفت و بازخوردهای کیفی آن‌ها به صورت نظام‌مند گردآوری شد. این بازخوردها عمدتاً ناظر بر شفاف‌سازی روابط میان برخی مقوله‌ها، بازتعریف مرز مفهومی مقوله‌های هم‌پوشان و اصلاح نحوه نام‌گذاری برخی مفاهیم بود. بر اساس این نظرات، اصلاحاتی از جمله ادغام دو مقوله فرعی هم‌معنا، تفکیک یک مقوله کلی به دو مؤلفه متمایز و بازتنظیم جهت برخی روابط علی در مدل انجام شد. اعمال این بازخوردها موجب افزایش انسجام درونی، وضوح مفهومی و قابلیت تبیین مدل نهایی گردید. همچنین به منظور گزارش پایایی بین کدگذاران، میزان توافق بین دو کدگذار مستقل با استفاده از شاخص درصد توافق محاسبه شد که مقدار آن ۸۲ درصد به دست آمد. این میزان توافق، مطابق با معیارهای پژوهش‌های کیفی، نشان‌دهنده پایایی قابل قبول فرایند کدگذاری و انسجام تحلیلی داده‌هاست.

جدول ۲. ویژگی‌های جمعیت شناختی خبرگان

متغیر	طبقه	فراوانی	متغیر	طبقه	فراوانی	متغیر	طبقه	فراوانی
محل خدمت	مدیران سازمان مالیاتی و بیمه کشور	۷	تحصیلات	فوق لیسانس	۱۲	سابقه کاری	۱۰ تا ۲۰ سال	۸
				دکتری	۸		بالای ۲۰ سال	۲۰
	استادان دانشگاهی	۱۳	جنسیت	مرد	۱۵	سن	زیر ۳۵ سال	۴
							۳۵ تا ۴۵ سال	۶
							بالای ۴۵ سال	۱۰

۴-۲- مدل مفهومی

مدل مفهومی ارائه شده در این پژوهش صرفاً بازتاب مراحل کدگذاری نیست، بلکه حاصل تلفیق سه چارچوب نظری یعنی اقتصاد رفاه، نظریه نهادی و نظریه رفتار مودیان مالیاتی در یک الگوی بومی است. در این مدل، برای نخستین بار

روابط میان پتانسیل‌های انسانی و سازمانی (به‌عنوان متغیرهای علی) با عوامل فرهنگی و نهادی (به‌عنوان بستر و مداخله‌گر) در قالب یک چرخه یادگیری نهادی تبیین شده است. نوآوری علمی این مدل در ترکیب رویکرد «رفتاری - نهادی» با تحلیل داده‌بنیاد است که امکان توضیح سازوکارهای درونی تمکین مالیاتی و کارایی سازمانی را فراهم می‌سازد. از منظر کاربردی نیز مدل حاضر، نقشه‌ای چندسطحی برای اصلاح نظام مالیات مسکن ارائه می‌دهد که می‌تواند مبنای طراحی سیاست‌های مبتنی بر شواهد و توسعه فرهنگ مالیاتی در کشور باشد.

قابل ذکر است که ملاحظات اخلاقی در اجرای پژوهش مدنظر قرار گرفت که نشان دهنده میزان احترام پژوهشگر به مشارکت کنندگان است. در همین خصوص با اطلاع مشارکت کنندگان تمام مصاحبه‌ها ضبط و برای استخراج نکات کلیدی بررسی شدند. پس از اعلام موافقت، مصاحبه‌ها با هدف شناسایی و تعیین ابعاد و مولفه‌های بهینه سازی مالیات در بخش مسکن جهت دستیابی به الگوی مفهومی پژوهش در ارزیابی اثرگذاری بهینه سازی مالیات در بخش مسکن برگزار شد. جهت بررسی روایی و پایایی داده‌ها از دو روش بازبینی به وسیله مشارکت کنندگان و مرور به وسیله خبرگان غیر شرکت کننده در پژوهش استفاده و پس از دریافت نظرات اصلاحی، ویرایش لازم انجام و مدل نهایی ارائه شد.

۵- یافته‌های پژوهش

سؤالاتی که در رابطه با پژوهش از خبرگان خواسته شد به شرح زیر هستند:

- ❖ عوامل زمینه ساز برای مدل بهینه مالیاتی در بخش مسکن در ایران شامل چه مواردی است؟
- ❖ عوامل علی (تأثیرگذار) برای مدل بهینه مالیاتی در بخش مسکن در ایران شامل چه مواردی است؟
- ❖ عوامل مداخله‌گر (چالش‌ها) برای مدل بهینه مالیاتی در بخش مسکن در ایران شامل چه مواردی است؟ برای رفع چالش‌های مطرح شده چه راهکاری پیشنهاد می‌کنید؟
- ❖ برای مدل بهینه مالیاتی در بخش مسکن در ایران چه راهبردها و مکانیزم‌هایی را می‌توان طراحی و استفاده نمود؟
- ❖ به نظر شما برای مدل بهینه مالیاتی در بخش مسکن در ایران چه پیامدها و آثاری را می‌تواند داشته باشد؟ پیشنهاد و راهکار شما چیست؟
- ❖ در حالت کلی (عوامل علی، عوامل بستر، عوامل مداخله‌گر، عوامل دستیابی به موفقیت، چالش‌ها و پیامدها) کدامند؟

براساس تحلیل داده بنیاد مصاحبه‌های تخصصی انجام شد، در نهایت ۹۶ شاخص شناسایی گردید. در کدگذاری محوری، مقوله‌های مستخرج از کدگذاری باز شامل ۹۶ کد اولیه و ۲۵ کد ثانویه تحت ۱۲ دسته شامل مقوله محوری، شرایط علی، شرایط مداخله‌ای، شرایط بستر، راهبردها و پیامدها قرار گرفته‌اند که در جدول شماره ۲ آورده شده است. براساس هدف پژوهش که همان بررسی کیفی مدل استخراج شده بهینه مالیاتی با مقوله‌های محوری است، ۱۱ کد مرتبط با آن استخراج شده است.

به‌منظور اطمینان از اعتبار مدل مفهومی استخراج شده، از دو رویکرد مکمل استفاده شد. در گام نخست، اعتبار محتوایی و نظری مدل از طریق ارائه الگوی نهایی به پنج نفر از خبرگان مستقل حوزه مالیات و سیاست‌گذاری اقتصادی و دریافت بازخوردهای اصلاحی آنان بررسی گردید. در گام دوم، اعتبار کاربردی با مقایسه روابط علی و پیامدی مدل با شواهد

تجربی بازار مسکن و مقررات جاری مالیاتی ارزیابی شد. نتایج نشان داد هم‌خوانی بالایی میان مدل و واقعیت‌های نهادی و اقتصادی ایران وجود دارد که بیانگر قابلیت تبیین و کاربست‌پذیری بالای مدل پیشنهادی است.

جدول ۳. مقوله‌های اصلی و فرعی پژوهش

کدمحوری	مقوله	مفهوم
پتانسیل منابع انسانی	بامفهوم بودن شغل	تشریح دقیق مسئولیت‌ها
		یکپارچه سازی فرآیندهای شغلی
		شناسایی اهمیت و ضایف شغلی
		اجرای استانداردهای شغلی
		عدم اجبار در انتخاب شغل
پتانسیل سازمانی	روابط و تعاملات	وجود بانک اطلاعاتی از تخصص‌های سازمانی
		وجود بستر اطلاعاتی نیازهای سازمانی
		راهنمایی و مساعدت لازم از جانب مدیران در انجام امور محوله به زیردستان
		بهداشت روانی در محیط کار (جو همکاری، دوستی و صمیمیت)
		عدم ممانعت مدیران در دستیابی زیردستان به اهدافشان
پتانسیل‌های مودیان مالیاتی	ویژگی‌های ساختاری شرکت	تعامل اثر بخش
		شفافیت انتظارات مدیران از کارکنان
		وجود سیستم همکاری و کار گروهی
		خوش بینی نسبت به روابط کاری در اداره
		سیستم ارزیابی عملکرد مکانیزه و شفاف
عوامل اقتصادی	عوامل اقتصادی و سیاسی داخلی	روال تقویت مثبت ارتباطات اداره مالیات
		بومی سازی دقیق و منظم سیستم‌های اطلاعاتی اداره مالیات
		تناسب بین شغل و آموزش‌های فردی
		برنامه‌های آموزشی مستمر و منظم سازمانی
		آموزش‌ها متناسب با نیاز اداره مالیات
پتانسیل‌های مودیان مالیاتی	ویژگی‌های گزارش‌های مالی شرکت	ساختار مالکیت شرکت
		محیط داخلی شرکت
		اصلی و فرعی بودن شرکت
		اندازه شرکت
		ساختار مالی و شاخص‌های مالی شرکت
عوامل اقتصادی	عوامل اقتصادی و سیاسی داخلی	ارزش و سودآوری شرکت
		به موقع بودن ارائه مدارک و گزارشات
		آگاهی استفاده کنندگان اطلاعات مالی
		پایان سال مالی (فصل شلوغی کار)
		رعایت مقررات در گزارش حسابرسی
عوامل اقتصادی	عوامل اقتصادی و سیاسی داخلی	تحریم‌های اقتصادی و سیاسی
		نرخ مالیاتی بالا
		سیاست‌های اقتصادی دولتی
		رانت دولتی

کد محوری	مقوله	مفهوم
عوامل اقتصادی کلان		بحران مالی جهانی
		نرخ ارز
		کاهش قیمت نفت
		نرخ بهره
		کاهش قیمت سهام
فرهنگ عمومی کشور	عوامل فرهنگی	تولید ناخالص داخلی
		عدم شفافیت مصارف مالیاتی
		وضعیت انتقادی جامعه
		عدم وجود فرهنگ مالیاتی
عوامل محیطی	عوامل بازار	تأمین مالی از طریق بدهی
		شرایط وام و قراردادهای بدهی
		فشار رقبا
		معامله با اشخاص وابسته به دولت
عوامل سازمانی و قانونی	الزامات بورس اوراق بهادار	قوانین بازار
		افشای اجباری اطلاعات
		تضاد منافع نمایندگی بین مدیران و سرمایه گذاران
		پیچیدگی قوانین و مقررات حاکم بر مالیات
عوامل انسانی	عوامل قانونی	پیچیدگی فرآیندهای اداری
		عدم کارایی رویه اینترنتی و سایت اداره مالیات
		تغییر سریع قوانین مالیاتی
		عدم تجربه کافی کارشناس مالیاتی
عوامل شرکتی	عوامل انسانی	سهل انگاری و بی دقتی ممیز مالیاتی
		عدم وجود واحد مشاوره واجد شرایط در اداره مالیات
		عدم پاسخگویی ممیزی به مودی مالیاتی
		-عدم وجود فرهنگ مالیاتی در میان مدیران شرکت ها
سطح سازمان	ویژگی های مدیران	-عدم اعتماد نهادی مدیران به سازمان های مالیاتی
		-عدم نظارت صحیح مدیریت شرکت نسبت به گزارشهای مالی
		-فرصت طلبی مدیران
		-عدم آگاهی مدیران از قوانین مالیاتی
ویژگی های موسسه حسابرسی	ویژگی های موسسه حسابرسی	-سهل انگاری مدیران و حسابداران شرکت
		شهرت و سابقه موسسه حسابرسی
		چرخش موسسه حسابرسی
		نفوذ صاحب کار بر حسابرس
بهبود نظارت و ارزیابی	بهبود نظارت و ارزیابی	-به کارگیری حسابدار کم تجربه
		-عدم تخصص کافی حسابدار
		ایجاد سیستم رتبه بندی کیفیت حسابرسان مالیاتی
		ارزیابی کیفیت استقلال حسابرسان مالیاتی
		استقرار کارگروه کنترل کیفیت پرونده های حسابرسی مالیاتی

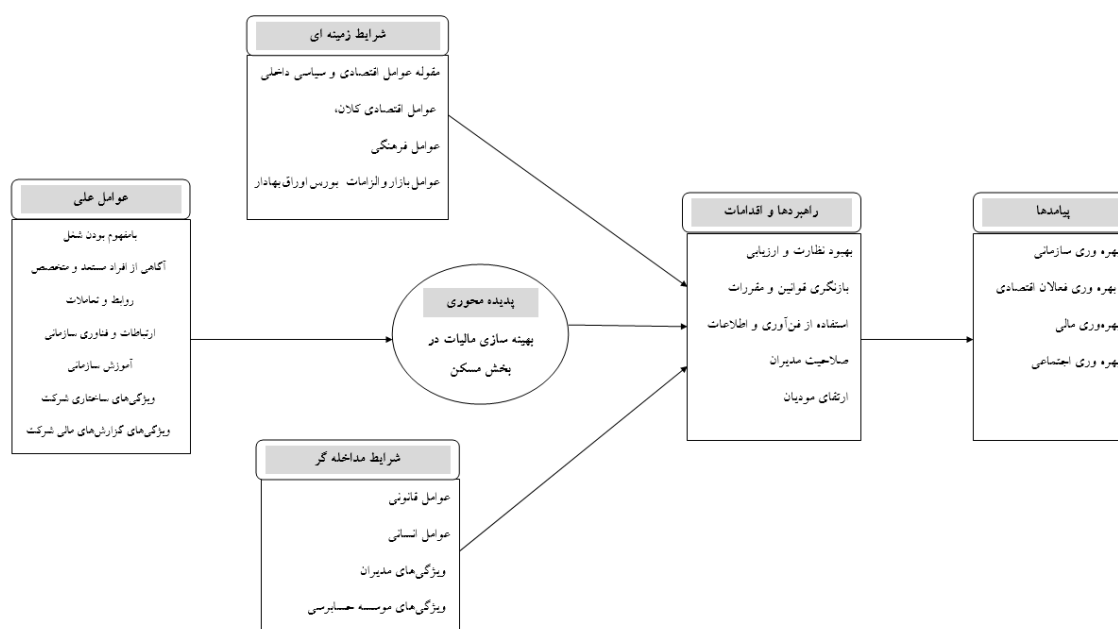
مفهوم	مقوله	کد محوری
صدور بخش نامه‌های تسهیل کننده و ارتقاء کیفیت حسابرسی	بازنگری قوانین و مقررات	
تدوین نقشه راه و الگوی عملیات حسابرسی		
صدور قوانین حمایتی و تشویقی کیفیت حسابرسی		
اطلاع رسانی مناسب به فعالان اقتصادی	استفاده از فن آوری و اطلاعات	
استقرار سامانه جامع اطلاعاتی برای فعالان اقتصادی		
اجرای کارآمد سیستم اتوماسیون الکترونیکی		
انتخاب مدیران شایسته	صلاحیت مدیران	
آموزش استانداردهای بین المللی به مدیران		
نظارت و پایش مدیران		
ارتقای فرهنگ سازی مالیاتی	ارتقای مودیان	سطح مودیان مالیاتی
افزایش شفافیت مصرف درآمدهای مالیاتی در میان مردم		
استقرار سیستم حمایتی و تشویقی براساس عملکرد مودیان		
برقراری عدالت اجتماعی	بهره وری سازمانی	پیامدهای کوتاه مدت
ارتقاء سطح دانش حرفه ای		
ارتقای اعتبار حسابرسی مالیاتی		
رضایتمندی مودیان	بهره وری فعالان اقتصادی	
افزایش شفافیت اطلاعاتی مودیان		
ارتقای فرهنگ مالیاتی در سطح جامعه		
کاهش هزینه‌های تأمین مالی	بهره وری مالی	
افزایش کارایی بازار سرمایه		
کاهش مدیریت سود		
کاهش عدم تقارن اطلاعاتی	بهره وری اجتماعی	پیامدهای بلند مدت
افزایش اعتماد عمومی		
ایجاد بستر رقابت سالم		
اشاعه فرهنگ قانون مداری در جامعه		

جدول ۲ حاصل فرایند کدگذاری باز و محوری است که در آن ۱۲ مقوله اصلی و ۲۵ مقوله فرعی شناسایی شده‌اند. این مقوله‌ها ستون فقرات مدل مفهومی پژوهش را تشکیل می‌دهند و هر کدام نشان‌دهنده بُعدی از واقعیت نظام مالیاتی در ایران هستند. این جدول تبیین می‌کند که بهینه‌سازی نظام مالیاتی صرفاً اقتصادی نیست، بلکه از تعامل پویای عوامل انسانی، نهادی، فرهنگی و فناورانه شکل می‌گیرد. بدین ترتیب، هر مقوله نه به صورت مجزا، بلکه در شبکه‌ای از روابط علی و زمینه‌ای معنا پیدا می‌کند و درک عمیق‌تری از سازوکار اصلاح مالیاتی ارائه می‌دهد.

اعتبار مدل مفهومی ارائه شده بر اساس اشباع نظری داده‌ها، انسجام درونی مقوله‌ها و مقایسه مستمر داده‌ها در فرایند کدگذاری تضمین شده و این مدل به عنوان یک چارچوب تبیینی و تحلیلی ارائه می‌شود، نه یک مدل پیش‌بینی یا بهینه‌سازی کمی.

۵-۱- مدل پیشنهادی بهینه سازی مالیات در بخش مسکن

از میان عوامل شناسایی شده، پارادایم کدگذاری محوری انجام می شود و بر اساس آن ارتباط خطی میان زمینه های پژوهش شامل شرایط علی، زمینه های محوری، شرایط زمینه ای، شرایط مداخله گر، راهبردها و پیامدها مشخص می شود. این مرحله با هدف یکپارچه سازی و پالایش داده ها براساس الگوی استراوس و کوربین^۱ (۱۹۹۸) به اجرا در آمد. به طور خلاصه، رویه تحلیل داده ها که منجر به خلق مدل نظری می شود؛ شامل شرایط علی (بامفهوم بودن شغل، آگاهی از افراد مستعد و متخصص، روابط و تعاملات، آموزش سازمانی، ویژگی های ساختاری شرکت و ویژگی های گزارش های مالی شرکت)؛ زمینه ای (مقوله عوامل اقتصادی و سیاسی داخلی، عوامل اقتصادی کلان، عوامل فرهنگی، عوامل بازار و الزامات بورس اوراق بهادار)؛ مداخله گر (عوامل قانونی، عوامل انسانی، ویژگی های مدیران و ویژگی های موسسه حسابرسی)؛ راهبرد و اقدامات (بهبود نظارت و ارزیابی، بازنگری قوانین و مقررات، استفاده از فن آوری و اطلاعات، صلاحیت مدیران، ارتقای مودیان)؛ پیامدها (بهره وری سازمانی، بهره وری فعالان اقتصادی، بهره وری مالی، بهره وری اجتماعی) است که پدیده اصلی، یعنی الگوی بهینه سازی مالیات در بخش مسکن را تشریح می کند. شکل ۱، پارادایم کدگذاری محوری و به عبارت دیگر مدل فرآیند کیفی پژوهش را نشان می دهد که مدل اصلی مورد بررسی این پژوهش به حساب می آید.



شکل ۱. مدل پارادایمی بهینه سازی مالیات در بخش مسکن

۶- بحث و نتیجه گیری

نتایج پژوهش نشان داد که عوامل علی شامل پتانسیل منابع انسانی، آموزش سازمانی و فناوری اطلاعات، زیربنای اصلی کارایی نظام مالیاتی اند. تحلیل چرایی این یافته نشان می دهد که در ساختار اداری ایران، کیفیت تصمیم گیری و اجرای سیاست های مالیاتی بیش از آنکه تابع طراحی رسمی قوانین باشد، به ظرفیت تفسیر، اجرا و اعمال آنها توسط کنشگران سازمانی وابسته است. به بیان دیگر، حتی قوانین کارآمد در صورت فقدان نیروی انسانی توانمند و زیرساخت های اطلاعاتی

¹ Strauss & Corbin

شفاف، به نتایج مورد انتظار منجر نمی‌شوند. این امر ریشه در تمرکزگرایی اداری، پیچیدگی فرایندها و شکاف میان سیاست‌گذاری و اجرا در نظام مالیاتی کشور دارد.

در مقابل، عوامل مداخله‌گر مانند پیچیدگی قوانین، تغییرات مکرر مقررات و ضعف پاسخگویی ممیزان مالیاتی، به منزله موانع نهادی، نقش بازدارنده دارند و می‌توانند مشروعیت نظام مالیاتی را تضعیف کنند. چرایی اثرگذاری این موانع را می‌توان در بی‌ثباتی نهادی و فقدان پیش‌بینی‌پذیری سیاست‌ها جست‌وجو کرد؛ وضعیتی که باعث می‌شود مودیان مالیاتی رفتار خود را نه بر اساس قواعد پایدار، بلکه بر مبنای ارزیابی‌های کوتاه‌مدت و گاه فرصت‌طلبانه تنظیم کنند. در چنین شرایطی، مالیات از یک نهاد تنظیم‌گر اقتصادی به یک عامل نااطمینانی تبدیل می‌شود.

از سوی دیگر، پژوهش‌نشان داد که فرهنگ مالیاتی و شفافیت اطلاعاتی دو مؤلفه بنیادین در اعتماد عمومی هستند. تحلیل این یافته نشان می‌دهد که در بستر اجتماعی ایران، تمکین مالیاتی بیش از آنکه محصول اجبار قانونی باشد، نتیجه برداشت ذهنی مودیان از انصاف، شفافیت و پاسخگویی دولت است. ضعف تاریخی در ارائه گزارش‌های شفاف از نحوه مصرف درآمدهای مالیاتی و تجربه‌های منفی مودیان در تعامل با نظام مالیاتی، موجب شده است که اعتماد نهادی به‌عنوان یک متغیر کلیدی در رفتار مالیاتی عمل کند.

الگوی استخراج‌شده چند پیامد کلیدی دارد از جمله بهره‌وری سازمانی، بهره‌وری اقتصادی، بهره‌وری مالی و بهره‌وری اجتماعی. این پیامدها به‌صورت خودکار از اجرای سیاست‌های مالیاتی حاصل نمی‌شوند، بلکه زمانی محقق می‌گردند که اصلاحات مالیاتی با اصلاحات نهادی و رفتاری هم‌زمان شوند. به همین دلیل، مدل پیشنهادی تأکید می‌کند که بهینه‌سازی مالیات بر مسکن یک فرایند تدریجی یادگیری نهادی است، نه یک مداخله کوتاه‌مدت سیاستی.

این پژوهش از حیث سیاست‌گذاری نیز نوآورانه است، زیرا به‌جای تأکید صرف بر ابزارهای مالیاتی، بر «زیرساخت‌های رفتاری و نهادی» تمرکز دارد. چرایی این رویکرد آن است که تجربه‌های ناموفق اصلاحات مالیاتی در ایران نشان داده‌اند که تغییر نرخ‌ها یا پایه‌های مالیاتی بدون اقناع نهادی و اجتماعی، نه تنها به افزایش درآمد پایدار منجر نمی‌شود، بلکه می‌تواند مقاومت اجتماعی و گسترش رفتارهای اجتنابی را تشدید کند.

به‌منظور تبیین دقیق‌تر نوآوری علمی پژوهش حاضر و پرهیز از طرح ادعاهای کلی، در جدول ۴ مقایسه‌ای نظام‌مند میان ویژگی‌های اصلی پژوهش‌های پیشین داخلی و خارجی در حوزه مالیات بر مسکن و رویکرد اتخاذشده در این مطالعه ارائه شده است. این مقایسه نشان می‌دهد که بخش عمده مطالعات پیشین عمدتاً بر ابعاد اقتصادی، قانونی یا آثار قیمتی مالیات مسکن تمرکز داشته‌اند، در حالی که پژوهش حاضر با رویکرد نظریه داده‌بنیاد، به بازتعریف مسئله بهینه‌سازی مالیات مسکن به‌عنوان یک پدیده چندسطحی نهادی- رفتاری پرداخته و مؤلفه‌هایی همچون سرمایه انسانی، اعتماد نهادی و فرهنگ مالیاتی را به‌صورت نظام‌مند وارد چارچوب تحلیلی کرده است.

جدول ۴. مقایسه پژوهش‌های پیشین با پژوهش حاضر در حوزه مالیات بر مسکن

محور مقایسه	پژوهش‌های پیشین داخلی و خارجی	پژوهش حاضر
رویکرد	عمدتاً کمی، اقتصادسنجی یا تحلیلی - توصیفی (ایزدخواستی و همکاران، ۱۳۹۷؛ مهارتی و مهرایی، ۱۳۹۸؛ استیگلیتز، ۱۹۸۳ و OECD، ۲۰۲۲)	کیفی با رویکرد نظریه داده‌بنیاد و مبتنی بر روش شناختی
تمرکز اصلی	نرخ‌ها، پایه‌های مالیاتی، آثار قیمتی و درآمدی مالیات مسکن و دارایی	فرایند بهینه‌سازی نظام مالیات مسکن به‌عنوان یک پدیده نهادی - رفتاری
ابعاد نهادی و سازمانی	اغلب به‌صورت ضمنی یا حاشیه‌ای مورد توجه قرار گرفته‌اند	به‌صورت صریح و نظام‌مند (سرمایه انسانی، شفافیت نهادی، فناوری اطلاعات)
ابعاد فرهنگی و رفتاری	محدود یا غایب؛ فرض تمکین مالیاتی مبتنی بر اجبار یا مشوق مالی (الینگام و ساندمو، ۱۹۷۲)	تأکید بر اعتماد اجتماعی، فرهنگ مالیاتی و عدالت ادراک‌شده (فری و تارگلر، ۲۰۰۷)
سطح تحلیل	غالباً تک‌سطحی (اقتصادی یا قانونی)	چندسطحی (خرد، میانی و کلان) در قالب مدل پارادایمی
نوع خروجی	پیشنهاد سیاستی یا اصلاح نرخ‌ها و قوانین	مدل مفهومی تلفیقی داده‌بنیاد برای بهینه‌سازی نظام مالیات مسکن
نوآوری علمی	توسعه ابزارهای تحلیلی اقتصادی	بازتعریف بهینه‌سازی مالیات مسکن به‌عنوان سازوکار نهادی - رفتاری زمینه‌مند

پس از شناسایی عوامل علی در مدل پارادایمی، تحلیل مسیر اثرگذاری این عوامل نشان می‌دهد که پتانسیل منابع انسانی و آموزش سازمانی به‌صورت مستقیم به پیامدها منجر نمی‌شوند، بلکه اثر آن‌ها از طریق راهبردهای اجرایی و سازمانی واسطه‌گری می‌شود. به‌طور مشخص، افزایش توانمندی نیروی انسانی و ارتقای مهارت‌های تخصصی کارکنان مالیاتی، زمینه‌ساز طراحی و اجرای راهبردهایی نظیر بهبود فرایندهای ممیزی، ارتقای شفافیت اطلاعاتی، استفاده مؤثر از فناوری‌های نوین و تقویت ارتباط نهادی با مودیان می‌گردد. این راهبردها به‌عنوان مکانیسم‌های عملیاتی مدل عمل کرده و امکان تبدیل ظرفیت‌های انسانی و نهادی به پیامدهای ملموس را فراهم می‌کنند.

در ادامه این مسیر علی، اجرای مؤثر راهبردهای مذکور موجب کاهش خطاهای اجرایی، افزایش اعتماد مودیان، بهبود تمکین داوطلبانه و در نهایت ارتقای بهره‌وری مالی، سازمانی و اجتماعی می‌شود. بنابراین، رابطه میان عوامل علی و پیامدها در مدل پیشنهادی، رابطه‌ای خطی و مستقیم نیست، بلکه در قالب یک زنجیره علی - راهبردی تبیین می‌شود که در آن راهبردها نقش پیونددهنده میان ظرفیت‌ها و نتایج نهایی را ایفا می‌کنند. این تبیین، منطبق با منطق مدل پارادایمی استراوس و کوربین بوده و نشان می‌دهد که بهینه‌سازی نظام مالیات بر مسکن، حاصل کنش متقابل عوامل علی، راهبردهای نهادی و پیامدهای رفتاری است، نه نتیجه وجود یک عامل منفرد.

محدودیت‌های پژوهش

با وجود تلاش برای افزایش دقت و اعتبار یافته‌ها، پژوهش حاضر دارای محدودیت‌هایی است که باید در تفسیر نتایج مورد توجه قرار گیرد. نخست آن‌که این مطالعه با رویکرد کیفی و مبتنی بر نظریه داده‌بنیاد انجام شده و هدف آن توسعه و تبیین یک مدل مفهومی داده‌محور بوده است؛ ازاین‌رو، اعتبارسنجی کمی یا آزمون تجربی روابط میان مقوله‌ها در دامنه

این پژوهش قرار نداشته است. دوم، تعمیم‌پذیری نتایج از نوع تعمیم تحلیلی و نظری است و نه تعمیم آماری، به این معنا که مدل ارائه‌شده بیشتر به عنوان یک چارچوب تحلیلی برای سیاست‌گذاری مالیات بر مسکن قابل استفاده است. همچنین، یافته‌ها متأثر از دیدگاه‌ها و تجربیات خبرگان مورد مصاحبه بوده و هرچند تلاش شده است با تنوع بخشی به نمونه‌ها و دستیابی به اشباع نظری، اعتبار نتایج تقویت شود، اما تعمیم مستقیم آن‌ها به همه بسترهای نهادی و منطقه‌ای کشور نیازمند احتیاط است. در این راستا، پیشنهاد می‌شود پژوهش‌های آتی با بهره‌گیری از روش‌های کمی یا ترکیبی، به آزمون تجربی مدل مفهومی و ارزیابی میزان تعمیم‌پذیری آن در نمونه‌های آماری گسترده‌تر بپردازند.

ملاحظات اخلاقی

پیروی از اصول اخلاق پژوهش

نویسندگان اصول اخلاقی را در انجام و انتشار این پژوهش علمی رعایت و این موضوع مورد تأیید همه آنهاست.

مشارکت نویسندگان

جمع‌آوری داده‌ها: محمدعلی عبدالرزاقی؛ تهیه گزارش پژوهش: محمدعلی عبدالرزاقی و دکتر امیرحسین تائبی
نقدنری؛ تحلیل داده‌ها: محمدعلی عبدالرزاقی و دکتر امیرحسین تائبی نقدنری؛ بازیابی و مشاوره علمی: دکتر مهدی بهار مقدم.

این مقاله برگرفته از رساله دکتری محمدعلی عبدالرزاقی در رشته حسابداری به راهنمایی دکتر امیرحسین تائبی نقدنری و مشاوره دکتر مهدی بهار مقدم در دانشگاه آزاد اسلامی واحد کرمان است.

نویسنده اول: تهیه و آماده‌سازی نمونه‌ها، گردآوری داده‌ها، انجام محاسبات، تجزیه و تحلیل آماری داده‌ها، تحلیل و تفسیر نتایج، نگارش پیش‌نویس اولیه مقاله.

نویسنده دوم: استاد راهنمای رساله دکتری، طراحی و مفهوم‌سازی پژوهش، روش‌شناسی، نظارت بر مراحل انجام پژوهش، بررسی و کنترل نتایج، اصلاح، بازیابی و نهایی‌سازی مقاله.

نویسنده سوم: استاد مشاور رساله دکتری، مشارکت در اعتبارسنجی یافته‌ها، مشاوره علمی در فرآیند پژوهش، مطالعه و بازیابی مقاله.

تعارض منافع

بنا بر اظهار نویسندگان این مقاله تعارض منافع ندارد.

حامی مالی

نویسندگان هیچگونه حمایت مالی برای تحقیق، تألیف و انتشار این مقاله دریافت نکرده‌اند.

تقدیر و تشکر

بدینوسیله از معاونت محترم تحقیقات و فناوری دانشگاه آزاد اسلامی واحد کرمان به خاطر حمایت معنوی در اجرای پژوهش حاضر سپاسگزاری می‌شود. همچنین از کلیه افرادی که جهت همکاری در این تحقیق مشارکت نمودند، تشکر و قدردانی می‌شود.

منابع

افضل‌نیا، سید حسن (۱۳۹۸). بررسی تأثیر انطباق مالیات ابرازی و مالیات تشخیصی بر فرصت رشد شرکت‌های پذیرفته‌شده در بورس اوراق بهادار تهران. چشم‌انداز حسابداری و مدیریت، ۲(۱۱)، ۱۸-۲۹. https://www.jamv.ir/article_91570.html

- ایزدخواستی، حجت (۱۳۹۸). تحلیل اثرات مالیات در بخش املاک و مسکن و برآورد ظرفیت بالقوه آن در ایران: با تأکید بر راهبردها و چالش‌ها. پژوهشنامه مالیات، ۲۷(۴۱)، ۷۳-۱۰۳. https://taxjournal.ir/browse.php?a_id=1643&sid=1&slc_lang=fa
- ایزدخواستی، حجت؛ عرب‌مازار، علی‌اکبر و جلالی، امین (۱۳۹۸). تحلیل اثرات کلان مالیات بهینه بر بازدهی سرمایه مسکن در چارچوب الگوی بهینه‌یابی پویا: مطالعه موردی اقتصاد ایران. تحقیقات مدل‌سازی اقتصادی، ۱۰(۳۷)، ۱۳۹-۱۷۵. <https://jemr.khu.ac.ir/article-1-1740-fa.html>
- قلی‌زاده علی‌اکبر و امیری نعمت‌اله (۱۳۹۲). نگاهی به نظام مالیاتی بخش مسکن در جهان و چارچوبی برای اصلاح ساختار مالیات‌ها در بخش مسکن ایران. مجله اقتصادی (دوماهنامه بررسی مسائل و سیاست‌های اقتصادی)، ۱۳(۱۱ و ۱۲)، ۹۱-۱۱۰. <https://ejip.ir/article-1-678-fa.html>
- قلی‌زاده، علی‌اکبر (۱۳۹۶). پیشنهاد اصلاح مالیات بر املاک (با تأکید بر عایدی سرمایه). طرح پژوهشی، معاونت امور اقتصادی، وزارت امور اقتصادی و دارایی. <https://share.google/j9PSD9O0BMRaDUJ3V>
- محمدی، عذرا؛ افقه، سید مرتضی و فرازمند، حسن (۱۴۰۴). شناسایی متغیرهای غیرشکننده مؤثر بر توسعه اقتصادی (بررسی در سطح استان‌های ایران). مجله توسعه و سرمایه، ۱۱(۱)، ۱۳۷-۱۵۶. https://jdc.uk.ac.ir/article_4746.html
- مهرایی، محمد و مهارتی، یعقوب (۱۳۹۸). تأثیر اتخاذ مالیات بر ارزش زمین به‌عنوان منبع درآمد پایدار بر اقتصاد مسکن شهری. چهارمین همایش برنامه‌ریزی و مدیریت شهری، <https://www.sid.ir/paper/852096/fa>
- یوسف‌نژاد، ناصر؛ فرزین‌فر، علی‌اکبر؛ جباری، حسین؛ صفری گرایلی، مهدی و قدرتی، حسن (۱۴۰۱). سنجش تأثیر سیاست‌های بخش عمومی بر فرار مالیاتی در ایران و کشورهای منتخب. مجله توسعه و سرمایه، ۷(۱)، ۶۹-۸۶. https://jdc.uk.ac.ir/article_3281.html

References

- Afzalnia, S. H. (2019). The effect of matching tax and diagnostic tax on growth opportunities of listed companies in Tehran Stock Exchange. *Journal of Accounting and Management Vision*, 2(11), 18-29. www.jamv.ir/article_91570.html?lang=en [In Persian].
- Allingham, M. G., & Sandmo, A. (1972). Income tax evasion: A theoretical analysis. *Journal of Public Economics*, 1(3-4), 323-338. [https://doi.org/10.1016/0047-2727\(72\)90010-2](https://doi.org/10.1016/0047-2727(72)90010-2)
- Alm, J., & McClelland, G. (2012). Tax morale and tax compliance: Experimental evidence. *Journal of Economic Behavior & Organization*, 83(3), 483-493. <https://doi.org/10.1016/j.jebo.2012.05.017>
- Arnott, R. J., & MacKinnon, J. G. (1977). Measuring the costs of height restrictions with a general equilibrium model. *Regional Science and Urban Economics*, 7(4), 359-375. [https://doi.org/10.1016/0166-0462\(77\)90005-9](https://doi.org/10.1016/0166-0462(77)90005-9)
- Barr, N. A. (2020). *The economics of the welfare state*. Oxford university press. <https://www.scirp.org/reference/referencespapers?referenceid=3951345>
- Baujard, A. (2021). Values in welfare economics. In *The Routledge Handbook of the Philosophy of Economics* (pp. 211-222). Routledge. DOI: 10.2139/ssrn.3857750
- Beatty, A., Moffitt, R., Buttenheim, A., & National Academies of Sciences, Engineering, and Medicine. (2023). The Behavioral Economics Toolkit: Policy Levers and Intervention Strategies. In *Behavioral Economics: Policy Impact and Future Directions*. National Academies Press (US). ncbi.nlm.nih.gov/books/NBK593511
- Bird, R., & Slack, E. (2014). *Local taxes and local expenditures in developing countries*. Edward Elgar Publishing. <https://doi.org/10.4337/9781783474331>
- Eerola, E., & Määttänen, N. (2010). The optimal tax treatment of housing capital in the neoclassical growth model. *Bank of Finland Research Discussion Papers*, 3, 1-26. <https://ideas.repec.org/p/fer/wpaper/3.html>
- Eyraud, L. (2014). *Reforming capital gains taxation in Italy*. IMF Working Paper No. 14/211. International Monetary Fund. <https://doi.org/10.5089/9781498331527.001>
- Frey, B. S., & Torgler, B. (2007). Tax morale and conditional cooperation. *Journal of Comparative Economics*, 35(1), 136-159. <https://doi.org/10.1016/j.jce.2006.10.006>
- Gholizadeh, A. A., & Amiri N. (2013). A look at the housing sector tax system in the world and a framework for reforming the tax structure in the housing sector in Iran. *Economic Journal (Bimonthly Review of Economic Issues and Policies)*, 13(11 and 12), 91-110. <https://ejip.ir/article-1-678-fa.html> [In Persian].
- Grüne-Yanoff, T. (2022). What preferences for behavioral welfare economics? *Journal of Economic Methodology*, 29(2), 153-165. <https://ideas.repec.org/a/taf/jecmet/v29y2022i2p153-165.html>

- Izadkhasti H. (2019). Analysis the effects of tax in the real estate and housing sector and estimating its potential capacity in Iran with emphasizing on strategies and challenges. *Journal of Tax Research*, 27(41), 73-103. <http://taxjournal.ir/article-1-1643-fa.html> [In Persian].
- Izadkhasti, H., Arab Mazar A. A., & Jalali, A. (2019). Analysis the effect of optimal tax on return of housing capital in the dynamic optimization model: Case study of Iranian economy. *The Journal of Economic Modeling Research*, 10(37), 139-175. <http://jemr.khu.ac.ir/article-1-1740-fa.html> [In Persian].
- Korostelkina, I., Dedkova, E., Varaksa, N., & Korostelkin, M. (2020). Models of tax relations: improving the tax culture and discipline of taxpayers in the interests of sustainable development. In *E3S web of conferences* (Vol. 159, p. 06014). EDP Sciences. DOI: [10.1051/e3sconf/202015906014](https://doi.org/10.1051/e3sconf/202015906014)
- Malagon, M. C., Huber, L. P., & Velez, V. N. (2009). Our experiences, our methods: Using grounded theory to inform a critical race theory methodology. *Seattle Journal for Social Justice*, 8(1), 249-274. DOI: [10.1080/09518398.2024.2318296](https://doi.org/10.1080/09518398.2024.2318296)
- Mehraei, M., & Mahrati, Y. (2019). The impact of adopting land value tax as a sustainable source of income on the urban housing economy. *Fourth Conference on Urban Planning and Management*, <https://www.sid.ir/paper/852096/fa> [In Persian].
- Mohammadi, O., Afghah, S. M., & Farazmand, H. (2025). Identification of non-fragile main variables affecting economic development (Study of Iran's provinces). *Journal of Development and Capital*, 11(1), 137-156. DOI: [10.22103/jdc.2025.24107.1505](https://doi.org/10.22103/jdc.2025.24107.1505) [In Persian].
- Musgrave, R. A. (1959) *The theory of public finance*. McGraw Hill, New York. scirp.org/reference/1608928
- Norgaard, M., Thomsen, R. W., Farkas, D. K., Mogensen, M. F., & Sorensen, H. T. (2013) Candida infection and cancer risk: A danish nationwide cohort study. *European Journal of Internal Medicine*, 24, 451-455. <http://dx.doi.org/10.1016/j.ejim.2013.02.017>
- North, D. C. (1990). *Institutions, institutional change and economic performance*. Cambridge University Press. <https://doi.org/10.1017/CBO9780511808678>
- Oates, W. (1969). The effects of property taxes and local public spending on property values: An empirical study of tax capitalization and the tiebout hypothesis. *Journal of Political Economy*, 77, 957-961. <https://doi.org/10.1086/259584>
- OECD. (2022). *Housing Taxation in OECD Countries* (OECD Tax Policy Studies, No. 29). OECD Publishing. <https://doi.org/10.1787/03dfe007-en>
- Owusu-Asamoah, A. (2024). Effect of corporate income tax on the profitability of manufacturing firms listed on the Ghana stock exchange. *Ph.D. Dissertation*, University of Cape Coast. hdl.handle.net/123456789/11890
- Pigoue, A. C. (1920). *The Economics of Welfare*. 1952 (4th) edition, London: Macmillan. <https://www.scirp.org/reference/referencespapers?referenceid=952678>
- Scott, W. R. (2001). *Institutions and organizations: Ideas, interests, and identities*. Sage Publications.
- Socoliuc, M. I., & Tulvinschi, M. (2024). Exploring the Relationship Between Tax Reform and Tax Optimization- Empirical Research from the Accounting Professional's Perspective. *The Journal of Accounting and Management*, 14(3), 62-74. <https://ideas.repec.org/a/dug/jaccma/y2024i3p62-74.html>
- Stiglitz, J.E., (1983). Risk, incentives and insurance: The pure theory of moral hazard. *The Geneva Papers on Risk and Insurance-Issues and Practice*, 8(1), 4-33. <https://link.springer.com/article/10.1057/gpp.1983.2>
- Strauss, A., & Corbin, J. (1998). *Basics of qualitative research: Techniques and procedures for developing grounded theory*. Thousand Oaks, CA: Sage Publications, Inc. <https://www.scirp.org/reference/1643862>
- Sunstein, C. R. (2020). Behavioral welfare economics. *Journal of Benefit-Cost Analysis*, 11(2), 196-220. https://ideas.repec.org/a/cup/jbcoan/v11y2020i2p196-220_3.html
- Ticona Machaca, A., Cano Ccoa, D. M., Gutiérrez Castillo, F. H., Quispe Gomez, F., Arroyo Beltrán, M., Zirena Cano, M. G., ... & Montes Salcedo, M. (2025). Public Policy for Human Capital: Fostering Sustainable Equity in Disadvantaged Communities. *Sustainability*, 17(2), 535. ideas.repec.org/v17y2025i2p535-d1565134.html
- Torgler, B. (2003) *Tax morale: Theory and analysis of tax compliance*. Unpublished Doctoral Dissertation, University of Zurich, Zurich, Switzerland. www.scirp.org/reference/referencespapers?referenceid=1913012
- Yousefnezhad, N., Farzinfar, A. A., jabbari, H., Safari Griyly, M., & Ghodrati, H. (2022). Assessing the impact of public sector policies on tax evasion in Iran and selected countries. *Journal of Development and Capital*, 7(1), 69-86. DOI: [10.22103/jdc.2022.18925.1198](https://doi.org/10.22103/jdc.2022.18925.1198) [In Persian].