

## بررسی فقهی مشروعیت (مالیات بر خانه‌های خالی)<sup>۱</sup>

علمی - پژوهشی

اکرم عبدالله پور<sup>۲</sup>

محمد جواد ولی زاده<sup>۳</sup>

### چکیده

بررسی دلایل فقهی «مالیات بر خانه خالی»، گامی مهم در نتیجه‌بخشی و اجرائی‌سازی قانون مربوطه است چنانکه هدف این تحقیق تحلیلی - توصیفی از نوع کتابخانه‌ای نیز همین می‌باشد. از طرفی علی‌رغم اهمیت این موضوع، ورود فقه‌پژوهان در این عرصه حتی بعد از انقلاب اسلامی و تشکیل حکومت اسلامی بسیار کم‌رنگ و ضعیف بوده و لذا این تحقیق کاملاً جدید و نوآورانه است.

یافته‌های تحقیق حاکی است مشروعیت فقهی «مالیات بر خانه خالی»، با سه دلیل قابل اثبات است: الف) نظر تاییدی حاکم شرع (با تصویب قانونی و تایید فقهای شورای نگهبان). ب) دلیل «عقل» با بررسی جوانب موضوع از حیث مصالح و مفسد واقعیه. ج) قواعد «لا حرج» و «لا ضرر»، مشروط به اثبات ضرری و حرجی بودن فقدان وجود چنین حکم و چنین مالیاتی.

عمومات و اصولی همچون «اوفوا بالعقود»، «المسلمون عند شروطهم» و «اصاله الصحه» از اثبات مشروعیت فقهی «مالیات بر خانه خالی» ناتوان هستند. همچنانکه دلایل مخالفان تحت عنوان ۱- تعارض با قاعده تسلیط و حقوق مالکیت افراد ۲- تعارض با قاعده لزوم صیانت از نظم اقتصادی و اجتماعی و جلوگیری از اختلال نظام، ضعیف بوده و توان معارضه با دلایل مثبت را ندارند.

**کلمات کلیدی:** مالیات، مالیات بر خانه خالی، دلایل فقهی، مشروعیت

تاریخ پذیرش: ۱۴۰۰/۰۴/۲۱

<sup>۱</sup> تاریخ وصول: ۱۳۹۹/۰۹/۱۴

<sup>۲</sup> استادیار فقه و مبانی حقوق اسلامی دانشگاه پیام نور تهران، ایران. [abdolahpur@gmail.com](mailto:abdolahpur@gmail.com)

<sup>۳</sup> استادیار فقه و مبانی حقوق اسلامی، شورای عالی انقلاب فرهنگی، تهران، ایران. [mj.valizadeh@sccr.ir](mailto:mj.valizadeh@sccr.ir)

## ۱- مقدمه و بیان مسئله

براساس قانون مالیات، آنچه امروزه به عنوان مالیات از مردم گرفته می‌شود، شامل مالیات‌های مستقیم و غیرمستقیم است. مالیات‌های مستقیم، که یکی از انواع آن<sup>۱</sup> «مالیات بر خانه خالی» است، مالیات‌هایی را می‌گویند که: «پرداخت آن متوجه کسی است که قرار مالیات بر او آمده و مؤدی، راهی برای تحمیل آن به غیر خود ندارد. این مالیات، به طور مستقیم بر درآمد و ثروت اشخاص (اعم از حقیقی یا حقوقی) تعیین شده و انواع عوارض را هم در برمی‌گیرد.» (جعفری لنگرودی، ۱۳۶۸، ۶۰۲)

موضوع «مالیات بر خانه خالی» مدتی است که محافل فقهی و حقوقی را به خود مشغول نموده است. توضیح آنکه، اصلاحیه قانون مالیات‌های مستقیم ۳۱ تیرماه سال ۹۴ در صحن علنی مجلس تصویب شد که دارای ۶۰ بند است و باید بر اساس قانون از ابتدای سال ۹۵ اجرایی می‌شد. بر اساس ماده ۵۴ مکرر قانون مالیات‌های مستقیم، واحدهای مسکونی واقع در شهرهای با جمعیت بیش از ۱۰۰ هزار نفر که به استناد سامانه ملی املاک و اسکان کشور به‌عنوان خانه خالی شناسایی شده و از سال دوم به بعد مشمول مالیات‌هایی می‌شوند.

حال حدود چهار سال از ابلاغ اصلاح قانون مالیات‌های مستقیم که چند بند آن مربوط به خانه‌های خالی بود گذشت اما بدلیل وجود برخی مشکلات، کاری موثر در زمینه اجرا صورت نگرفت تا بالاخره مجلس یازدهم در اقدامی، مورخ ۱۵ مردادماه ۱۳۹۹، طرح اصلاح ماده ۵۴ مکرر قانون مالیات‌های مستقیم (اخذ مالیات از خانه‌های خالی) را تصویب کرد و شورای نگهبان در تاریخ ۲۶ آذر ماه ۱۳۹۹ پس از دو بار رفت و برگشت با مجلس شورای اسلامی و رفع ایرادات به متن اصلاح قانون مالیات بر خانه خالی، آن را مورد تأیید قرار داد طبق این ماده واحده هر واحد مسکونی واقع در کلیه شهرهای بالای یکصد هزار نفر جمعیت که به استناد سامانه ملی املاک و اسکان کشور موضوع تبصره (۷) ماده (۱۶۹ مکرر) این قانون، در هر سال مالیاتی در مجموع بیش از ۱۲۰ روز ساکن یا کاربر نداشته باشد به عنوان خانه خالی شناسایی شده و به ازای هر ماه بیش از زمان مذکور، بدون لحاظ معافیت‌های تبصره (۱۱) ماده (۵۳) این قانون، ماهانه مشمول مالیاتی بر مبنای مالیات بر درآمد اجاره به شرح ضرایب زیر

<sup>۱</sup> انواع مالیات‌های مستقیم عبارتند از: الف) مالیات بر شرکت‌ها ب) مالیات بر درآمد ج) مالیات بر دارایی (ثروت): ۱. مالیات بر سالانه املاک؛ ۲. مالیات بر مستغلات مسکونی خالی؛ ۳. مالیات بر اراضی بایر؛ ۴. مالیات بر ارث؛ ۵. مالیات حق تمبر، چک، سفته و برات. (نک: مجموعه قوانین مالیات‌های مستقیم، مصوب ۱۳۸۱؛ قانون مالیات‌های مستقیم، مصوب ۱۳۸۰)

می‌شود: سال اول - معادل شش برابر مالیات متعلقه؛ سال دوم - معادل دوازده برابر مالیات متعلقه؛ سال سوم به بعد - معادل هجده برابر مالیات متعلقه.

آنچه از بُعد فقهی اهمیت دارد و به بررسی این مسئله ضرورت می‌بخشد، مسئله مشروعیت این قانون است که به شکلی گسترده در محافل فقهی و اقتصادی، در مورد بحث می‌شود و موافقان و مخالفان در کنار قانون، به پشتوانه فقهی داشتن و نداشتن آن استناد می‌کنند لذا تبیین وجه شرعی موضوع و بررسی دلایل فقهی در این خصوص، گامی مهم و اثرگذار در نتیجه‌بخشی این قانون خواهد بود طوری که در صورت اثبات آن از جنبه فقهی، هم مقنن و مجری با اطمینان بیشتری، این حق را مطالبه خواهد نمود و هم مؤدی مالیاتی با توجیه شدن از وجه فقهی و شرعی آن، راحت‌تر نسبت به ادای آن تمکین خواهد نمود و انگیزه‌ها برای دور زدن قانون یا سستی و اهمال در اجرای آن، به حداقل رسیده و کاهش خواهد یافت. بنابراین مسئله اصلی این تحقیق آن است که «مالیات بر خانه خالی» از منظر شرعی یا همان فقهی، چه دلیلی دارد و آیا به لحاظ فقهی، دلایلی هست که مشروعیت آن را اثبات کند یا نه؟

گفتنی است برای این موضوع پیشینه تحقیقی چندانی قابل مشاهده نیست و می‌توان ادعا کرد که در حوزه فقهی، کاملاً نوآورانه است با این توضیح که حتی اصل موضوع «مالیات»، پرداخت مناسبی در محافل فقهی صورت نگرفته و ادبیات آن در پژوهش‌های فقهی بسیار نحیف است و تحقیقات فقهی با رویکرد علمی از تعداد انگشتان دو دست به سختی تجاوز می‌کند که همین تعداد تحقیق نیز وقتی به موضوع «مالیات بر خانه خالی» می‌رسد نایاب می‌شود و تقریباً هیچ تحقیقی در کتب و مجلات معتبر فقهی دیده نمی‌شود مگر مصاحبه‌ها و اظهارات برخی فقه‌پژوهان در برخی سایت‌ها و فضای اینترنتی. درواقع معدود تالیفات در حوزه تماماً جدید و از متاخرین هستند و به هیچ عنوان در تالیفات متقدمین و منابع دست اول و حتی دست دوم فقهی اثری از این موضوع نیست مگر تحت عنوان مالیات شرعی در مورد خمس و زکات و جزیه و خراج که اینها اساساً متفات از مالیات مصطلح امروز و ماهیت کارکردی آن هستند چنانکه توضیح داده شد لذا در راستای محدودیت‌های تحقیق، چاره‌ای جز مراجعه به همین منابع محدود متاخر و البته مبتنی بر اصول و قواعد حاکم بر چارچوب فقه نیست. آنچه نگارنده را انگیزه می‌دهد آن است که این تحقیق فتح بابی باشد برای ورود دقیق‌تر و عالمانه‌تر محققان و فقه‌پژوهان به چنین حوزه‌های کاربردی اجتماعی و اقتصادی که نیازهای واقعی جامعه را شکل می‌دهند و تبیین آنها

تاثیر غیرقابل وصفی در پیشبرد اهداف شکل‌گیری علم فقه خواهد داشت.

## ۱- ادبیات تحقیق

### ۱-۲- تعریف مالیات

مالیات در لغت، واژه‌ای عربی است که در زبان فارسی، به معانی باج، خراج، ارتفاع، حاصل و محصول به کار می‌رود. این واژه جمع مالیه به معنای آن چه متعلق به دارایی و اموال است، می‌باشد. (نفیسی، بی‌تا، ۳۰۲۱/۵؛ هومن، ۱۳۵۶، ۱۶۷/۱) نیز گفته شده، واژه مالیات از کلمه مال گرفته شده و در معانی "اجر و پاداش، زکات مال، جریمه، خراج، باج و غیره" به کار می‌رود. (فرهنگ، ۱۳۷۱، ۳۷۱/۱)

اما در اصطلاح، تعریفی در لسان شارع برای آن ارائه نشده است زیرا «مالیات» غیر از «خمس» و «زکات» و «خراج» و «جزیه» و سایر پرداخت‌های مالی شرعی است و علی‌رغم تشابهاتی که با پرداخت‌های شرعی دارد و از تعریف آنها می‌توان تاحدودی برای شناخت «مالیات» بهره گرفت ولی تعریف دقیق «مالیات» به جنس و فصل و متمایز از پرداخت‌های شرعی با خصوصیات ویژه ای که دارد در شریعت موجود نیست. به عبارت دیگر «مالیات» از امور جعلیه و وضعیه از جانب دولت‌ها و حاکمیت‌ها است و در مورد آن دلیل صریح در متون دینی وجود ندارد جز کلیات و مفاهیم استنباطی. بر این اساس فقه‌پژوهان متاخر برحسب اقتضائات زمانی و مکانی و بررسی ابعاد موضوع، تعاریفی را برای آن بیان نموده‌اند. چنانکه برخی نظریه‌پردازان اسلامی، مالیات اسلامی را اینگونه تعریف کرده‌اند:

«مالیات اسلامی حقی معلوم است که قانون‌گذار اسلامی، بر دارایی افراد واجب کرده است. این حق به صورت نقدی و غیرنقدی بنا به شروط معین و با تکیه بر دستورالمعل‌های مالی دریافت می‌شود و هر فرد چه در حمایت دولت اسلامی و یا خارج از این محدوده باشد، مکلف به پرداخت حقی است که بر ذمه دارد.» (عزیزی، ۱۳۹۰، ۳۱۷)

غالب تعاریف ارائه شده در این حوزه از جامعه اقتصاددانان و حقوقدانان وام گرفته شده است. در یکی از تعاریف حقوقی ارائه شده برای مالیات آمده است: «مالیات، سهمی است که به موجب اصل تعاون ملی و بر وفق مقررات، هر یک از شهروندان، موظف است که از ثروت و درآمد خود، به منظور تأمین هزینه‌های عمومی و حفظ منافع اقتصادی یا سیاسی و اجتماعی کشور، به قدر و توانایی خود به دولت بدهد، تا دولت در هر موردی که مصلحت بداند، مصرف کند» (جعفری لنگرودی، ۱۳۶۸، ۶۰۱).

## ۲-۲- نسبت مالیات با پرداخت‌های شرعی

دین اسلام در چهارده قرن قبل، با پذیرش مبنای نیاز حکومت‌ها به مساعدت مردمی، بر اخذ وجوهات از رعیت، صحه‌گذار د، لیکن در انواعی متفاوت و مختلف همچون خمس و زکات و انفال، جزیه و خراج و مواردی دیگر. (نک کتب فقهی در موضوعات خمس، زکات، خراج، جزیه، انفال، ...) حال اینکه آیا امروز نیز می‌توان با اخذ همان وجوهات، جامعه اسلامی را اداره کرد؟ یا نیاز به منابع مالی دیگری همچون مالیات هست؟ محل سوال و بحث و اختلاف نظر صاحبان اندیشه است. عمده آنها بر این هستند که وجوه شرعی همچون خمس و زکات، با نظر به واقعیت امروز و میزان اندک حصول آنها، امکان تامین هزینه‌ها را ندارند و نمی‌توانند جای خالی مالیات را پر کنند لذا در صورت تایید مالیات توسط حاکم اسلامی و با نظر به دلایل عقلی که از آن معاضدت می‌کنند اخذ مالیات، لازم و مشروع می‌باشد.

در توضیح عدم امکان تکیه بر خمس و زکات و چشم پوشیدن از مالیات قابل ذکر است که اولاً برخی از موارد زکات عملاً از دایره آن خارج شده‌اند و گردش مالی چندانی در اقتصاد خانوار و دولتها ندارند در حالیکه در زمان تشریع، اقتصاد بر محور همان مصادیق معین شده می‌چرخید ثانیاً وظایف و به تبع آن هزینه‌های دولت اسلامی گسترش یافته است. هزینه‌هایی همچون، آموزش عمومی، بهداشت، خدمات رفاهی و شهری، ... . ثالثاً؛ خمس و زکات و سایر وجوهات ماخوذه در اختیار پیامبر اکرم (ص) یا همان حاکم اسلامی قرار می‌گرفت و ایشان برای رفع نیازهای جامعه صرف می‌کردند حال آنکه امروز چنین اختیاری و ارتباطی بین وجوهات و حاکم اسلامی عملاً وجود ندارد. در این باره گفته شده است:

«در دهه‌های آغازین اسلام، با توجه به محدود بودن جامعه اسلامی و کم بودن هزینه‌های دولت، از زکات افزون بر فقرزدایی، در هزینه‌های جاری و تأمین بودجه دولت و هزینه جنگ استفاده می‌شد. اما پس از گسترش اسلام و نیاز حکومتها به تأمین بهداشت، امنیت، رفاه، آموزش مردم، مالیات و خراجها نیز برای تأمین این نیازمندیها در کنار زکات قرار گرفت. امروزه عمران و آبادنی شهرها و هزینه سرسام آور نگه داری آن بسیار بالاتر از زمانهای گذشته شده که طبیعتاً می‌طلبد مقررات و منابع مالی جدیدی ایجاد شود، یکی از این منابع مشارکتهای مردم در پرداخت مالیات است.» (رمضانی، ۱۳۹۷، ۲۶۰ و ۲۶۴)

گفتنی است شاید در وضعیت ایده‌آل و آرمانی همچون استقرار حاکمیت تمام و کمال دین در زمان

حکومت حضرت ولی عصر (ع)، خمس و زکات و سایر وجوهات ماخوذه منصوص در شرع بتوانند دولت اسلامی را از اخذ مالیات رایج بی‌نیاز نمایند لیکن در شرایط واقعی امروزی، که بخشی قابل توجه از مردم آن را پرداخت نمی‌کنند، چنین چیزی میسر و امکان‌پذیر نیست.

شهید بهشتی بر پایه همین واقعیت می‌گوید: «تجربه نشان داده است که مالیات‌های چهارگانه مشخص [= مالیات‌های شرعی: خمس و زکات و ...] و کمک‌های داوطلبانه مردم کم است و بودجه حکومت با آنها تأمین نمی‌شود. اداره جامعه اسلامی بدون یک نظام مالیاتی که قطعاً مشتمل بر وضع مالیات‌های نوئی است که در آیات و روایات به آنها تصریح نشده و بخصوص نام برده نشده است ممکن نیست.» (بهشتی، ۱۳۷۸، ۱۱۱-۱۱۴)

## ۲-۳- اهداف و کارکردهای مالیات

وضع و وصول مالیات‌ها دارای اهدافی است که عبارتند از: ۱- اهداف درآمدی (جهت ایجاد درآمد و تأمین هزینه‌های مربوط به دولت)؛ ۲- اهداف توزیعی (گرفتن مالیات از صاحبان درآمد و توزیع آن برای حمایت از فقرا و کم‌درآمدها)؛ ۳- اهداف تثبیتی (تثبیت نرخ تورم و رکود)؛ ۴- اهداف تخصیصی (تخصیص مالیات برای جهت‌دهی مصرف مردم نسبت به مصرف برخی کالاها) هستند. توضیح بیشتر آنکه:

«یکی از مهمترین اهداف وصول مالیات، هدف توزیعی و تعدیل ثروت و عدالت اجتماعی است؛ آنجا که «بیشتر داشتن» یکی، مستلزم «کمتر داشتن» دیگری است. مهمترین کاربرد عدالت توزیعی در تخصیص کالاها، خدمات و منابع کمیاب است. (مشایخ، ۱۳۹۸، ص ۱۶۱-۱۶۲) توزیع مجدد ثروت و تعدیل آن، طوریکه از شکل‌گیری قلّه‌های ثروت در کنار درّه‌های فقر جلوگیری شود، از اهداف روش مالیات در اسلام است.

نیز «مالیات به عنوان ابزاری کارآمد در جهت اجرای سیاست‌های اقتصادی، اعم از مالی و هدایت اقتصاد در مسیر اهداف کلان اقتصادی مانند تثبیت اقتصادی، ایجاد اشتغال، رشد اقتصادی و در پایان بهبود رفاه اجتماعی، به شمار می‌آید.» (زرگوش و همکاران، ۱۳۹۳، ۱۱۳) این از آن جهت است که «مالیات» متضمن ایجاد درآمد دولتهاست و نگاهی به منابع درآمدی دولت، انسان را ناگزیر از توجه به مقوله مالیات و بهره‌گیری از ظرفیت آن می‌کند. «منابع مالی ایران در حال حاضر، درآمد حاصل از صادرات نفت، مالیات‌ها و سایر درآمدهای غیرنفتی است. نظر به این که منابع درآمد نفت محدود است

و صدور بی‌رویه نفت خام نیز صرفه اقتصادی ندارد و سایر درآمدهای غیرنفتی، مانند فروش شرکت‌های دولتی و سود سهام شرکت‌ها با توجه به سیاست خصوصی‌سازی با دوام و مستمر نخواهد بود، قابل‌انکاترین درآمد برای اداره کشور درآمدهای مالیاتی است.» (تقی‌نژاد عمران، ۱۳۸۳، ص ۱۲۱-۱۲۲)

همچنین در هر سرمایه‌گذاری اقتصادی، اصل "سود" مبنای تصمیم‌گیری بوده و سرمایه‌گذار، با توجه به میزان هزینه‌ها و فایده‌های یک سرمایه‌گذاری درباره آن تصمیم می‌گیرد، مالیات می‌تواند نقش مهمی در تنظیم فعالیت‌های اقتصادی و اجرای سیاست‌ها داشته باشد و مالیات برای دولت که سیاست‌گذار و تنظیم‌کننده امور اقتصادی است نقش یک ابزار قدرتمند را ایفا می‌کند؛ ابزاری که می‌تواند با تکیه بر آن، تصمیم‌های سرمایه‌گذاران یا مصرف‌کنندگان را تحت الشعاع قرار دهد و هدایت کند. دولت با افزایش مالیات در برخی از بخش‌ها می‌تواند آنها را از رونق انداخته یا با کاهش مالیات و قائل شدن انواع معافیت‌ها و تخفیف‌ها، بخش‌های دیگری را حسب مصالح جامعه رونق بخشد. (آزینی، ۱۳۷۴، ص ۲۰۶ و ۲۰۷)

### ۳- مبانی فقهی «مالیات بر خانه‌های خالی»

در اثبات یا رد مالیات بر خانه خالی، مطلب چندانی در ادبیات فقهی مشاهده نمی‌شود و متأسفانه علی‌رغم اهمیت بسیار این موضوع، ورود فقه‌پژوهان در این عرصه و موضوعات مشابه بسیار کم‌رنگ است چنانکه در خود موضوع مالیات و اصل آن نیز ادبیات فربهی قابل رؤیت نیست. امید است این تحقیق فتح بابی شود برای ورود قوی‌تر و دقیق‌تر محققان و پژوهشگران حوزه فقه در این موضوع که کاملاً جدید و نوآورانه است هرچند به مقتضای حاکمیت اسلامی و استقرار دولت اسلامی، انتظار می‌رفت که چنین موضوعاتی حداقل بعد از انقلاب اسلامی، به تفصیل و کاملاً دقیق مورد بحث و بررسی قرار گیرد.

بر این مبنا در خصوص دلایل مثبت «مالیات بر خانه خالی» قابل ذکر است که دلایل متصور را در سه دسته می‌توان جای داد؛ دسته اول دلایل مطلق هستند که در خصوص هر نوع «مالیات» و اثبات آن عرضه شده‌اند و تمام انواع «مالیات» را در صورت وجود شرایطی همچون قانونی بودن و مورد تایید حاکم اسلامی بودن، مشروع می‌دانند؛ این دلایل که اطلاق دارند طبیعتاً شامل «مالیات بر خانه خالی» نیز می‌شوند فقط مشروط بر اینکه «مالیات بر خانه خالی»، بتواند از منظر حاکم اسلامی و قوانین

موضوعه جامعه اسلامی، خود را در ذیل عنوان «مالیات» جای دهد. دسته دوم دلایلی هستند که بر منبع چهارم استنباط احکام شرعی یعنی «عقل» تکیه دارند و جوانب «مالیات بر خانه خالی» را از حیث مصالح و مفساد بودن و نبودن چنین مالیاتی مورد بررسی قرار می‌دهند. در این دسته به نظرات جامعه-شناسان، اقتصاددانان و افراد مطلع نسبت به ابعاد اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی موضوع توجه تام می-شود و مبتنی بر دلایل آماری و تحلیل‌های اجتماعی است. اما دسته سوم از دلایل، با آبخور قواعد فقهی و اصولی قابل عرضه هستند و بر قواعد فقهی و اصولی از آن حیث که «مالیات بر خانه خالی» یکی از مصادیق ذیل حکم عام آنها است تمسک جسته می‌شود. قواعدی همچون «لا حرج» و «لا ضرر».

ناگفته پیداست که اثبات مشروعیت مالیات به طور مطلق، کافی و وافی برای مشروعیت «مالیات بر خانه خالی» نخواهد بود و وجود دلایل نوع دوم و سوم برای اثبات مشروعیت مالیات بر خانه خالی لازم هستند زیرا دلیل نوع اول نیز در اصل، به دلیل عقلی و بررسی مصالح و مفساد واقعیه موضوع توسط قوه مقننه و حاکمیت منتهی می‌شود و اگر معتضد و مورد پشتیبانی بوسیله دلایل نوع دوم و سوم نباشد خصوصاً وقتی که تردیدها و سوالاتی در مورد اشراف داده ای و کامل بودن اطلاعات قوه مقننه نسبت به جوانب و ابعاد موضوع مطرح است، آن طمأنینه و آرامش قلبی را به طالب دلیل القاء نخواهد کرد. از سوی دیگر، آنچه مجلس تصویب و شورای نگهبان تایید می‌کند بلحاظ فقهی «مشروعیت» دارد ولی این غیر از «مقبولیت» است و «مقبولیت» ولو بخشی از آن از طریق دلایل نوع دوم و سوم حاصل می‌شود چنانکه اگر «مقبولیت» مورد توجه قرار نگیرد خواه ناخواه «مشروعیت» متزلزل خواهد شد و به منصفه اجرا در نخواهد آمد.

در همین راستا ممکن است به اقتصادی و اجتماعی بودن دلایل و فقهی و حقوقی نبودن آنها خورده گرفته شود ولی حقیقت آن است که دلایل اقتصادی و اجتماعی جدای از دلایل فقهی نیستند و بخشی جدائی‌ناپذیر از دلایل فقهی می‌باشند و باید در موضوع‌شناسی فقهی مورد توجه قرار گیرند خصوصاً در مسائل مستحدثه فقهی که نقل قرآنی و روایی وجود ندارد زیرا در غیر این صورت اساساً موضوع-شناسی درستی از مسئله صورت نخواهد گرفت و موضوع درست فهم نخواهد شد جالب اینکه خود شارع نیز به ابعاد اقتصادی و اجتماعی و آنچه در واقعیات میدانی آنها می‌گذرد و آثار و پیامدهای آنها در احکام اقتصادی و اجتماعی توجه نموده است مانند علل و اسبابی که در حرمت ربا یا زنا به عنوان



نمونه بیان شده است.<sup>۱</sup>

بر این اساس به بررسی و تبیین دلایل اثباتی مالیات بر خانه خالی از منظر فقهی پرداخته می‌شود:

۱-۳- **دلیل حکم حاکم (ولی فقیه):**<sup>۲</sup> این دلیل چنانکه گفته شد عمومیت دارد و در صورت اثبات، برای مشروعیت هر نوع مالیاتی قابل صدق است، زیرا در اثبات آن، الغای خصوصیت شده و مورد، خصوصیت ندارد بلکه آنچه تبیین می‌شود برای اثبات مشروعیت اصل مالیات (فارغ از انواع واقسام آن) است و در صورت اثبات شامل تمام مصادیق آن خواهد بود. بر این اساس گفتنی است؛ مشروعیت انواع «مالیات» و من جمله «مالیات بر خانه خالی» بر اساس حق ولایتی است که حاکم اسلامی یا همان ولی فقیه از طرف خداوند دارد و با اثبات ولایت فقیه در عصر غیبت، اختیارهایی که معصومان (ع) برای اداره جامعه داشته اند، به نایب عام ایشان (فقیه جامع الشرایط) می‌رسد. (مولفان دفتر همکاری حوزه و دانشگاه، ۱۳۷۹، ۳۶۷)

امام خمینی (ره) درباره اختیارات حاکم اسلامی می‌فرماید: «برای فقیه عادل همه آن شئونی است که برای رسول اکرم (ص) و ائمه (ع) از امور راجع به حکومت و سیاست است و فرق میان آنها معقول نیست؛ زیرا والی هر که باشد، مجری احکام شریعت و برپادارنده حدود الهی و گیرنده خراج و سایر مالیات‌ها و تصرف کننده در آنها بنابر مصلحت مسلمین است.» (خمینی، ۱۳۹۱، ۴۶۷/۲)

شهید مطهری (ره) نیز می‌گوید: «بر اساس مقتضیات زمان، که باید مصالح عمومی بر مصالح شخصی ترجیح داده شود، ایرادی ندارد که فقیه جامع الشرایط دستور به اخذ مالیات دهد و حتی می‌تواند دستور به اخذ مالیات تصاعدی بدهد.» (مطهری، بی‌تا، ۳۰/۲ - ۸۴)

درواقع حاکمیت اداره شئون مختلف جامعه اسلامی بر عهده حاکم اسلامی است که وی با الهام از

<sup>۱</sup> ر. ک: علل الشرایع، باب ۲۳۰ - العلة التي من أجلها حرم الزنا و باب ۲۳۶ - علة تحريم الربا (شيخ صدوق، ۱۹۶۶، ۴۸۰/۲-۴۸۴)

<sup>۲</sup> هر چند در ساختار فعلی جامعه اسلامی، مجموعه حاکمیت تصمیم به دریافت مالیات می‌گیرد و نه لزوماً حاکم اسلامی، لیکن تصمیمات در یک نظام سلسله مراتبی اتخاذ می‌شوند و نهایت مرتبه آن به حاکم شرع و ولی فقیه ختم می‌شود طوری که آنچه به تصمیمات مراتب و سطوح پائین دست مشروعیت فقهی می‌بخشد تایید مستقیم یا غیر مستقیم آن توسط حاکم شرع و ولی فقیه است.

اصول و قوانین اسلامی، مصالح و ضروریات جامعه اسلامی را تبیین و بررسی میکند و مصالح مهمتر و اساسی را در نظر گرفته و جهت تأمین منابع مالی آن چاره اندیشی می‌کند که اخذ مالیات یکی از آنهاست. (زرگوش و همکاران، ۱۳۹۳، ۱۰۹)

اجازه مرحوم شیخ جعفر کاشف‌الغطاء به فتحعلی شاه قاجار در جنگ ایران و روس برای دریافت مالیات در همین راستا قابل تفسیر است: «اجازه می‌دهم که آنچه برای هزینه جنگ و سرکوبی اهل کفر و طغیان نیاز دارد، از خراج و درآمد زمینهای مفتوح‌العنوه و نظیر آن و نیز از زکات بگیرد. و اگر اینها خرج جنگ را تأمین نکرد و راه دیگری برای تأمین هزینه جنگ و دفع شرّ این دشمنان شقاوتمند وجود ندارد، مجاز است از اموال مردم سر حدّات و مرز نشینان بگیرد.» (کاشف‌الغطاء، دون التاريخ، ۳۷۹/۴)

فقیه و حاکم اسلامی حق دارد برای تأمین هزینه‌ها و بر مبنای مصلحت جامعه، مالیات‌هایی را تعیین کند که می‌توان آنها را مالیات‌های حکومتی یا متغیر نامید. این مالیات‌ها بر اساس شرایط، مصلحت‌ها و ضرورت‌ها از نظر موارد تعلق به نصاب اموال، مقدار، موارد مصرف و غیره متغیر خواهد بود و تشخیص آنها نیز به عهده حکومت اسلامی و از اختیارات ولی امر مسلمین است؛ چنان که حق دارد مردم را از پرداخت برخی مالیات‌ها معاف کند. (آزینی، ۱۳۷۴، ۲۰۴ و ۲۰۵؛ کرمی، ۱۳۸۰، ۱۶۰ و ۱۶۱)

مرحوم شهید بهشتی در کتاب اقتصاد اسلامی می‌نویسد: «مقتضای اصول عامه فقه ما در امور ولایت فقیه و ولایت بر مسلمین [آن] است که اگر زمامدار و حکومت اسلامی دید که کار واجبی به زمین مانده است و نیاز به خرج دارد، ضریب‌های معین را مشخص می‌کند؛ یعنی مالیات‌های مشخص را وضع و آن را دریافت می‌کند.» (بهشتی، ۱۳۷۸، ۱۰۷)

دیدگاه‌های برخی فقیهان معاصر در زمینه جواز گرفتن مالیات توسط دولت به منظور تأمین هزینه‌هایش بدین شرح است:

امام خمینی: «مالیات صددرصد از اختیارات دولت است.» (خمینی، ۱۳۷۰، ۱۷۰/۲۰)

آیت الله گلپایگانی: «پرداخت مالیات‌هایی که توسط حکومت اسلامی بر اساس قانون وضع شود، بر کسانی که قانون شامل آنها می‌شود واجب است.» (گلپایگانی، ۱۳۷۵، ۳۷۱/۱ و ۳۷۲)

آیه الله خامنه‌ای: «مالیاتی که حکومت جمهوری اسلامی بر اساس قوانین و مقررات وضع می‌کند، پرداخت آن بر کسانی که قانون شامل آنان می‌شود، واجب است.» (خامنه‌ای، ۱۳۹۵، ۳۶۵)

آیت الله لنکرانی: «دولت اسلامی می‌تواند مالیات‌هایی را وضع کند و بگیرد و در فرض قانون شدن

توسط حکومت اسلامی، لازم است رعایت شده و نپرداختن آن جایز نیست.» (فاضل لنکرانی، استفتای پژوهشگاه فرهنگ و اندیشه اسلامی)

آیت الله مکارم شیرازی: «شانه خالی کردن از زیر بار مواردی هم چون مالیات، ...، با لطایف الحیل و نپرداختن آن و یا کم کردن وجه در نظر گرفته شده، با توجه به این که خلاف مقررات دولت اسلامی است، شرعا اشکال دارد.» (مکارم شیرازی، مجموع استفتائات جدید، ۵۱۰/۱)

آیت الله سیستانی: «گرفتن مالیات برای دولت جایز نیست، مگر با امر فقیه جامع الشرایطی که مورد قبول عامه است و در فرض مذکور، تخلف از آن جایز نیست.» (سیستانی، استفتای پژوهشگاه فرهنگ و اندیشه اسلامی)

گفتنی است؛ در گذشته و در عصر حکومت‌های جور، طبق فتاوای صادر شده، پرداخت هرگونه مالیات ممنوع و حرام بوده است و حتی این احکام زمینه ساز این تصور شده بود که پرداخت هرگونه مالیات در زمان غیبت حرام است. اما به نظر می‌رسد این یک حکم اقتضائی بوده است و حرمت آن در زمان پادشاهان ظالم به دلیل وجود حکومت جور بوده است طوری که هرگونه هواداری و کمک به آن به شکل اعطای مالیات و غیر آن، از مقوله اعانه بر ظلم به شمار می‌رفت و حرام بود اما اگر شکل حکومت تغییر می‌یافت و مطابق مقررات و موازین اسلام شکل می‌گرفت و توسط حاکم عادل و فقیه جامع الشرایط اداره می‌گردید، در این صورت اخذ و اعطای مالیات، از باب تقویت چنین حکومتی نه تنها جایز، بلکه واجب می‌شود.

لذا امام خمینی اظهار می‌دارند: «آنچه باعث اذن یا عدم اذن در خصوص پرداخت مالیات است، مسئله زمان و حکومت و مشروعیت حکومت می‌باشد که با توجه به شرایط موضوع و مصادیق گوناگون آن تغییر می‌نماید.» (به نقل از رضائی، ۱۳۹۷، ۲۵۹)

با این حساب در صورت تصویب قانون «مالیات بر خانه خالی» در مجلس شورای اسلامی و تایید شورای نگهبان، مشروعیت آن اثبات خواهد شد و التزام به آن حکم یا فتوایی فقهی و شرعی واجب است.

**۲-۳- دلیل عقل:** برای اثبات مشروعیت «مالیات بر خانه خالی» می‌توان به دلیل «عقل» به عنوان یکی از منابع استنباط احکام اسلامی تمسک جست؛ برای اینکه بتوان در خصوص مشروعیت مالیات و به ویژه مالیات بر خانه‌های خالی نگاه دقیق‌تر و عالمانه‌ای بر اساس حکم عقل داشت و قضاوت

درستی بر مشروعیت یا عدم مشروعیت آن اعمال نمود ناگزیر از شناخت جایگاه مالیات بر خانه خالی در منظومه اقتصاد کشورها و دولت‌ها حسب کارکردهای مالیات بر خانه خالی هستیم بر این اساس، در خصوص مصالح بالقوه این نوع مالیات قابل ذکر است:<sup>۱</sup>

۱-۲-۳- **ظرفیت بالا برای رفع مشکلات مالی کشور:** بررسی نظام مالیاتی مسکن در کشورهای مختلف جهان نشان می‌دهد که به منظور بهره‌گیری از هر یک از کارکردهای نظام مالیاتی بخش مسکن ابزار مالیاتی متناسب با آن کارکرد بکار گرفته شده است که از مهمترین آنها می‌توان به مالیات بر منفعت سرمایه، مالیات بر ارزش زمین، مالیات بر واحدهای مسکونی خالی و مالیات بر خرید املاک گران قیمت اشاره نمود. عملکرد اجزای درآمدهای مالیاتی مرتبط با املاک و مستغلات در ایران و مقایسه با کشورهای دیگر نشان دهنده وجود ظرفیت مالیاتی گسترده‌ای است که در ایران مورد استفاده قرار نمی‌گیرد. (قلی‌زاده و امیری، ۱۳۹۲، ۱۰۶)

اما از وجه سلبی، بخشی از تسهیلات اهدایی بانک مسکن برای خانه دار کردن مردم در راه دیگری مصرف شده است:

«برخی سازندگان و انبوه‌سازان مسکن با استفاده از تسهیلات مسکن که محدود هم هست واحدهایی را ساختند اما به امید گران تر شدن، خالی نگه داشتند، از سوی دیگر برخی افراد هم با استفاده از

۱ درخصوص دلیل مصطلح عقلی در فقه و استنباط احکام بر اساس حسن و قبح موضوعات با نظر به مصالح و مفاسد ادراک شده توسط عقل، همواره اختلافات، چالش‌ها و آسیب‌هایی وجود داشته است که مجال ذکر آن نیست لیکن آنچه در اینجا مبنا و چراغ راه استفاده از دلیل عقل قرار می‌گیرد آن است که در موضوعات مستحدثه و مسائلی که ابعاد جدیدی پیدا کرده‌اند و در متون دینی مطلبی درباره آنها نیست، چاره‌ای جز مراجعه به دلایل عقلی و آنچه در حوزه مصالح و مفاسد میدانی آنها می‌گذرد و با عقل عرفی - که در پی حق و اصلاح امور است - درک می‌شود نیست همچنان که سیره علما و مراجع عظام نیز در استدلال برای موضوعات مستحدثه مانند پیوند اعضا، خرید و فروش خون، لقاح مصنوعی، مسائل مربوط به بیمه و بورس و بانکداری مدرن و عقود مشارکتی جدید، جز این نیست و دنبال ردپای آن در منابع دست اول و دوم و دست چندم شرعی و فقهی نمی‌روند چون اساساً چیزی در این مورد در متون نیست و گرنه با تالی فاسد و پاسخگو نبودن شریعت و فقه نسبت به مسائل روز و نیازهای زندگی مواجه خواهیم شد. اگر هم احیاناً به عموماتی همچون «لاضرر» و «لاخرج» استناد می‌شود آنجا نیز برای اثبات وجود و عدم ضرر یا حرج، چاره‌ای جز دست آویختن به دامن عقل و ادراک او از مصالح و مفاسد امور نیست همچنانکه پیش‌شرط استناد به عموماتی مانند «اصاله الصحه» و «وفوا بالعقود» در موضوعات مستحدثه، اثبات صحیح بودن و شرعی بودن عقد مورد منازعه از طریق دلایل عقلی قبل از هر چیزی است. آری، محاصل ادراک عقل، حکم ظاهری شرعی است و ادعایی بر ملازمه حکم عقل با حکم واقعی شرع (ما عندالله) وجود ندارد. به هر حال از باب اضطرار در زمان غیبت، چاره‌ای جز تمسک به ادراکات عقل از مصالح و مفاسد احکام در امورات مستحدثه نیست و این کم‌خطرترین طریق می‌باشد.

تسهیلاتی که باید صرف تولید و صنعت کشور شود به ساخت مسکن روی آوردند و البته باز هم این خانه‌ها را خالی نگه داشتند. لذا این خانه‌های خالی به عنوان سرمایه‌های راکد به اقتصاد کشور ضرر وارد می‌کنند.» (چهاردلی، ۱۳۹۴، ۶)

خالی ماندن خانه‌ها باعث احتکار و فرسودگی میلیاردها تن نهاده‌های ساختمانی می‌شود. در جوامع مترقی اگر ببینند کسی برای مدتی خانه‌اش را خالی نگه داشته بعضاً آن قدر مالیات از او می‌گیرند که از خیر خانه‌اش می‌گذرد. (ملکی، ۱۳۹۷، ۴)

**۲-۲-۳- ابزاری برای کاهش قیمت مسکن:** وضعیت مسکن در ایران در سال‌های اخیر با افزایش سرسام‌آور قیمت روبه‌رو شده و حسب گزارش بانک مرکزی در سال‌های ۱۳۹۷ تا ۱۳۹۹ در حوزه مسکن، خانوارها تنها در طول سال‌های ۱۳۹۶ تا ۱۳۹۹ بیش از ۲۰۰ درصد از قدرت خرید خود در بازار مسکن را از دست داده‌اند. با وجود این افزایش قیمت، ما شاهد وجود تعداد بالایی خانه خالی هستیم؛ چنانکه ملاحظه آمارهای سرشماری‌های نفوس و مسکن مرکز آمار ایران نشان از این دارد که بر اساس تخمین حاصله از روند افزایشی در طی سرشماری‌های چند دوره قبل خانه‌های خالی ایرانی تا نزدیک به ۲ میلیون و ۸۰۰ هزار واحد در کل کشور افزایش یافته‌اند و روند تصاعدی افزایشی در این حوزه مشاهده می‌شود زیرا نرخ خانه‌های خالی کشور از رقم ۴,۲ درصد در سرشماری سال ۱۳۸۵ (حدود ۶۳۳ هزار واحد خالی) به ۸,۳ درصد در سرشماری سال ۱۳۹۰ (حدود ۱,۶ میلیون واحد خالی) و ۱۱,۳ درصد در سرشماری سال ۱۳۹۵ (۲ میلیون و ۵۸۷ هزار) و به حدود ۲,۸ میلیون واحد خالی در سال جاری رسیده است.

در این راستا، اخذ مالیات از خانه‌های خالی از سکنه می‌تواند از احتکار مسکن توسط برخی افراد ثروتمند جلوگیری کند. چنانکه در بیشتر کشورهای توسعه یافته به مالک اجازه داده نمی‌شود که خانه خود را خالی رها کند. (صالح راد، ۱۳۹۴، ۶)

با استفاده از این ابزار مالیاتی نرخ خانه‌های خالی در بازار کاهش یافته و منجر به عرضه واحد مسکونی در سراسر کشور خواهد شد که این عرضه یا در بازار اجاره اتفاق خواهد افتاد که منجر به افزایش عرضه مسکن اجاره‌ای خواهد شد یا آنکه افزایش عرضه در بازار معاملات ملک را به دنبال دارد که منجر به کاهش سهم تقاضا در بازار اجاره خواهد شد. (تعادل، ۱۳۹۸، ۱۲)

البته باید توجه داشت که وضع نرخ مناسب مالیات بر خانه خالی به عنوان ابزار و اهرمی مکمل در کنار

عرضه مسکن برای کاهش قیمت مسکن و ایجاد تعادل در بازار است و راه حل اساسی، کاهش واحدهای مسکونی خالی و کنترل نوسان‌های بازار مسکن است. (قلی‌زاده و امیری، ۱۳۹۲، ۹۶-۹۷)

**۳-۲-۳- رفع سوداگری و شوک از بازار مسکن:** مالیات بر خانه خالی در کوتاه‌مدت منجر به کاهش قیمت مسکن و در بلندمدت منجر به کاهش تقاضای غیرمصرفی و سرمایه‌ای و کاهش قابل توجه دامنه نوسانات قیمتی در بازار مسکن خواهد شد. (دنیای اقتصاد، ۱۳۹۸، ۳۶۱۶۲۱۵) اخذ مالیات از خانه‌های خالی می‌تواند منجر به تعدیل قیمت‌ها شود. وقتی دولت مالیات سالیانه را از خانه‌های خالی مطالبه کند منجر به از بین رفتن نیت سودجویان و منفعت طلبان خواهد شد چرا که دیگر در آن صورت خانه، کالای سرمایه‌ای به حساب نیامده و بایستی خانه‌های خالی به بازار عرضه شود. (حوزه، ۱۳۹۹، ۹۱۱۲۹۷) توضیح بیشتر آنکه؛ باید در تقاضاهای مسکن بین تقاضای مصرفی، تقاضای دارایی و تقاضای سوداگری تفکیک قائل شد. در حال حاضر، در خصوص رواج پدیده سوداگری در بازار مسکن اتفاق نظر وجود دارد و متخصصان و کارشناسان بازار مسکن اعتقاد دارند دلیل اصلی پیدایش شوک‌های بازار مسکن تحت تأثیر رفتار سوداگری در بازار مسکن قرار دارد. بخشی از مهمترین ابزارهای مدیریت و کنترل آن که توسط دولت‌ها به کار گرفته می‌شود در نظام مالیاتی بخش مسکن تعبیه می‌شود. (قلی‌زاده و امیری، ۱۳۹۲، ۹۲)

از طرفی مطالعات نشان می‌دهد پیدایش ادوار تجاری و نوسان قیمت مسکن آثار توزیع درآمدی گسترده‌ای بر جای می‌گذارد و افزایش قیمت مسکن، درآمد اتفاقی را در اختیار مالکان مسکن قرار می‌دهد که میزان آن به ارزش مسکن و درجه سوداگری مسکن در این بازار بستگی دارد و هیچ تناسبی با فعالیت‌های افراد ندارد. از این رو، شوک بازار مسکن منافی را متوجه مالکان مسکن می‌نماید و مستأجران از آن متضرر می‌شوند. علاوه بر این، گروه خاصی از خانوارهای مالک از آن بهره مند می‌شوند. به طور کلی، اثر شوک بازار مسکن بر وضعیت توزیع درآمد به اندازه‌ای گسترده است که در اغلب موارد هیچ سیاستی قادر به خنثی سازی آن نخواهد بود. برای پرهیز از آثار گسترده و زیانبار شوک‌های بازار مسکن، سیاستگذاران استفاده از ابزارهای مکمل مالیاتی را در اولویت قرار داده و از شکل‌گیری شوک جلوگیری می‌کنند یا اینکه از شدت آن می‌کاهند. (همان، ص ۹۲-۹۳)

**۳-۳- دلیل سوم: عمومات و اطلاعات قواعد فقهی و اصولی:** برای اثبات مشروعیت

«مالیات بر خانه خالی» به عمومات و اطلاعاتی به شرح ذیل می‌توان استناد نمود:

۱-۳-۳ - **قاعده «لا حرج»**: قاعده نفی حرج، از قواعد فقهی بوده و به این معنا است که هرگاه تکلیفی دارای مشقت و دشواری شدیدی باشد که تحمل آن عادتاً برای مکلف سخت است، آن تکلیف ساقط می‌گردد. البته حد و اندازه مشقت و انواع آن مختلف است؛ گاهی کار آن چنان دشوار می‌شود که انجام آن نامقدور می‌گردد؛ این گونه موارد، در زیر عنوان «تکلیف مالایطاق» و غیر مقدور قرار گرفته و از تحت قاعده لا حرج بیرون می‌آید. گاهی کاری غیر مقدور نیست، ولی انجام آن، موجب اختلال نظام جامعه می‌گردد، مانند این که فردی برای قصاص از دیگری بدون مراجعه به مراجع صالح قضایی شخصاً اقدام کند، که این نیز از تحت قاعده «لا حرج» خارج است. گاهی کاری مقدور است و موجب به هم ریختن نظام هم نیست، ولی موجب ضرر و زیان می‌شود؛ این گونه کارها مشمول قاعده لاضرر می‌باشد. گاهی کاری مقدور، ولی دشوار و دارای مشقت زیاد است، به گونه‌ای که از نظر عرف قابل تحمل نیست؛ این مورد تحت قاعده «لا حرج» قرار می‌گیرد. (محقق داماد، ۱۳۶۳، ۷۹/۲)

یکی از مسائل «لا حرج» این است که آیا این قاعده فقط نافی حکم است، یا مثبت حکم نیز می‌تواند باشد؟ در برخی از کلمات بزرگان، گاه اشاره شده است که قاعده لا حرج مانند قاعده لاضرر فقط نافی حکم حرجی است و به وسیله این قاعده نمی‌توان حکم دیگری را اثبات نمود؛ آنان برای این مطلب به این نکته اشاره دارند که لسان این قاعده، لسان نفی است و نه اثبات. اما این مطلب مطابق تحقیق نیست؛ و حسب آیات شریفه و روایات، این قاعده می‌تواند مثبت حکم نیز باشد. (فاضل لنکرانی، ۱۳۸۵، ۱۷۵) به عبارت دیگر همان طوری که امور وجودی ممکن است منشأ عسر و حرج منفی در شرع گردد، برخی امور عدمی نیز ممکن است موجب عسر و حرج باشد که در این صورت لازم خواهد بود تا حکمی به اقتضای لا حرج صادر گردد. (مراغی، ۱۴۱۷، ۱۰۲) (به اصحاب نسبت داده است)؛ طباطبایی کربلائی، ۱۴۱۲، ۳۰۱/۲؛ یزدی طباطبایی، ۱۴۱۷، ۳۷۲/۴؛ مکارم شیرازی، ۱۳۸۲، ۷۹/۱؛ محقق داماد، ۱۳۶۳، ۱۶۷/۱) (به مشهور قدمات نسبت داده است)

حال در حوزه «مالیات بر خانه خالی»، اگر چینی مالیاتی اخذ نگردد، از یک سو شکاف اجتماعی و اقتصادی ایجاد خواهد شد و عدالت در تخصیص مسکن به عنوان یک کالای کمیاب برای همگان اجرا نخواهد گردید که نوعی حرج اجتماعی به حساب می‌آید. ثانیاً؛ در صورت نبود این نوع از مالیات، اجرای بخشی از سیاستهای اقتصادی که با کمک مالیات‌های اخذ شده صورت می‌گیرد (سیاست‌هایی همچون تثبیت یا کاهش نرخ تورم، ایجاد اشتغال، رشد اقتصادی و بهبود رفاه اجتماعی) با سختی و

مشکل مواجه خواهد شد و وصول درآمدهای دولتی که با مشکلات عدیده دست به گریبان هستند فقدان چنین مالیاتی، کاهش درآمد دولت و کاهش فعالیت‌های عمرانی و توسعه را سبب خواهد شد. همه اینها سبب وارد شدن حرج و سختی به دولت اسلامی خواهد بود.

البته باید توجه داشت که گره گشائی این مالیات از مشکلات اقتصادی دولت و نیز حرج حاصل از عدم وصول این نوع مالیات، در حد و اندازه خودش می‌باشد و چنان نیست که نقش محوری و تمام کننده ایفا کند و از طرفی نباید این مسئله و امکان اخذ چنین مالیات‌هایی، مستمسکی بر سهل انگاری و ضعف در مدیریت بهینه منابع و هزینه کردها باشد زیرا مالیات، هزینه ای است بر ملت و رعیت و تا زمانی که روشها و مسیرهای جایگزین دیگری همچون صرفه جوئی در هزینه‌ها و حذف هزینه‌های زائد و غیرضروری هست نباید به سراغ آن رفت.

این مسئله از جنبه‌ای دیگر و به شکلی سوالی قابل طرح است؛ به این صورت که در فقه عنوان «حق» یکی از عناوین رائج و شایع می‌باشد و در مواردی، حقوقی از قبیل: حق حضانت، حق خیار، حق ابوت و ولایت پدر بر فرزند، حق حاکم، حق زوج بر زوجه و یا حق تسلیط در مانحن فیه، بر مکلفین ثابت است. حال، سؤال این است که آیا قاعده لاجرح همان طور که می‌تواند احکام تکلیفی و جوب را رفع نماید، رافع حقوق نیز می‌باشد یا خیر؟ مثلاً در اینجا که رعایت حق مسلط بودن مردم بر خالی نگه داشتن خانه‌هایشان مستلزم حرج برای افراد جامعه و خصوصاً افرادی فاقد مسکن است (بدلیل کاهش عرضه و از طرفی بالا رفتن قیمت‌ها)، آیا می‌توان گفت به وسیله قاعده لاجرح این نوع از حقوق ساقط می‌شود؟ جواب مثبت است و قاعده لاجرح نسبت به حقوق نیز جریان پیدا می‌کند. چنانکه برخی از فقها در باب حق حضانت این مطلب را پذیرفته اند که اگر مادر برای شیردادن طفل، اجرت زیادی درخواست کند، بر پدر قبول آن واجب نیست و بلکه می‌تواند کودک را به دایه دیگری تحویل دهد. در این فرض، جماعتی از فقها هم چون: محقق در «شرایع» (محقق حلی، ۱۳۹۸، ۳۴۵/۲) و سید طباطبائی در «ریاض» (طباطبائی، ۱۴۱۲، ۵۲۱/۱۰) قائل به سقوط حق حضانت شده اند و برای این مدعا به ادله نفی عسر و حرج استدلال نموده اند. (فاضل لنگرانی، ۱۳۸۵، ۱۶۳-۱۶۴)

**۲-۳-۳ - قاعده «لاضرر»:** فقها در مورد مفاد و معنای قاعده «لاضرر» اختلاف نظر دارند و در این رابطه نظریات گوناگونی ارائه شده است؛ نفی ضرر جبران شده غیر متدارک، (فاضل تونی ۱۴۱۵، ۱۹۳-۱۹۴) نهی از وارد کردن ضرر به صورت حکم مولوی حکومتی، (امام خمینی، ۱۳۸۲، ۵۳۲/۳ -



۵۳۴) نهی از وارد کردن ضرر به دیگری یا به صورت مطلق حتی بر خویش (شیخ الشریعہ اصفهانی، بی تا، ۲۶) نفی حکم ضرری به وسیله نفی موضوع ضرری (آخوند خراسانی، ۱۴۳۱، ۳۸۱) و نفی حکم ضرری (شیخ انصاری، بی تا، ۳۷۲-۳۷۳) از مهم ترین تبیین های صورت گرفته برای قاعده «لا ضرر» است. اما آنچه قابل توجه است اینکه در سیره عملی فقها و در مقام فتوا، اختلاف نظر چندانی وجود ندارد و بررسی آراء فقهی حاکی از گستره وسیع شمولیت قاعده لا ضرر و استناد فقها در مراتب مختلف به این قاعده است همانطور که در حقوق نیز یکی از مستندات برخی مفاد قانونی در مراتب مختلف، قاعده لا ضرر است مثل امکان درخواست طلاق از سوی زوجه با خودداری شوهر از پرداخت نفقه (ماده ۱۱۲۹ ق. م) یا اختیار حاکم برای طلاق در فرض غیبت شوهر (ماده ۱۰۲۹ ق. م) (ر.ک:

نائینی، ۱۳۷۳، ۴۲۰/۳؛ طباطبایی، ۱۴۱۲، ۲۵۵/۱۲) (طباطبایی یزدی، ۱۴۱۴، ۷۱/۱)

بنابراین، معنای قاعده «لا ضرر» این است که در اسلام هیچ ضرر و اضرای وجود ندارد. (مشکینی، ۱۳۷۱، ص ۲۰۳) و ضرر در اسلام مشروعیت ندارد و این عدم مشروعیت مطلق بوده و مرحله تشریح و اجرای قواعد و قوانین و روابط بین افراد اجتماع را شامل می گردد. در واقع کلمه «لا» نافی است و اختصاصی به ضرر شخصی ندارد و در احکام اولیه اسلام بطور کلی این اصل یعنی عدم زیان عامه رعایت گردیده و همچنین نیز در روابط اجتماعی مردم هر گونه اقدام زیانکارانه مورد امضای شرع مقدس نمی باشد. آیت الله مکارم شیرازی می گوید: بوسیله این قاعده در بسیاری از ابواب فقه چه از عبادات و چه از معاملات استدلال می شود. این قاعده دلیل واحدی است که برای مسایل عدیده مورد استفاده واقع می گردد. (مکارم شیرازی، ۱۳۸۲، ۲۸/۱)

بر این اساس در مانحن فیه، استفاده از سرمایه های مملکت برای ساختن خانه و آنگاه خالی نگه داشتن آن و به بیانی دیگر راکد نگه داشتن سرمایه های مملکت که همه به نوعی در آن سهیم هستند و حق استفاده دارند (مالک سرمایه باید با لحاظ حقوق خودش آن را در گردش در معرض استفاده جامعه قرار دهد)، مصداق اضرار به غیر و افراد جامعه به شمار می رود که بر اساس قاعده ی لا ضرر بایستی از آن اجتناب نمود و حق مردم را محترم شمرد. خصوصاً اگر دایره شمول قاعده لا ضرر را عدمیات نیز بدانیم، مبنای نسبتاً مناسبی برای اثبات مالیات بر خانه خالی خواهد بود؛ به دلیل آنکه (همان طور که جعل یک حکم ممکن است مستلزم ضرر منفی باشد، عدم وجود یک حکم نیز ممکن است مستلزم ضرر منفی در شرع باشد؛ زیرا نمی توان باور کرد که دایره ی «قاعده ی لا ضرر» محدود

به رفع احکام و افعال خاص وجودی باشد؛ چرا که محاط تشریح و قانونگذاری به جمیع شئون، محیط حکومت شرع مقدّس است و همان‌طور که جعل قانون ممکن است برای فرد و یا جامعه زبان داشته باشد، سکوت و عدم جعل نیز چه بسا زیان‌آور بوده و سبب ورود ضرر و خسران شود. (ر. ک: مکارم شیرازی، ۱۳۸۲، ۸۵/۲-۸۶؛ مکی عاملی، ۱۴۰۸، ۸۲-۸۳؛ محقق داماد، ۱۳۶۳، ۱۶۷)

ممکن است مخالفان قانون مالیات بر خانه خالی نیز به این قاعده استناد کنند و وجود چنین قانونی را سبب ورود ضرر به مالکان خانه‌های خالی، قلمداد نمایند؛ لیکن در مقام پاسخ به نظر می‌رسد رعایت مصالح کل جامعه و خصوصاً افراد نیازمند مسکن به عنوان نیازی ضروری، مقدم بر مصالح افراد دارای چندین خانه و خانه‌های خالی باشد؛ خصوصاً که آنچه برای مالکان حاصل شده، بخش عمده آن از قبیل استفاده از سرمایه‌های مملکت و دستاورد آن است که تعلق به همگان دارد و انحصار و احتکار آن، خلاف نظر سیاستگذار در این حوزه است.

### ۳-۳-۳ - ضعف قاعده اصولی «اصاله الصحه» و عموماًت فقهی

ممکن است برای اثبات مشروعیت «مالیات بر خانه خالی» به قاعده اصولی «اصاله الصحه» یا وجود عموماًتی همچون «وفوا بالعقود» (مانده/۱) و حدیث «المسلمون عند شروطهم» (طوسی، ۱۳۶۵، ۲۲/۷) استناد شود و از طریق قاعده و عموماًت مذکور به مشروعیت و صحت عقود، شروط و قراردادهای حاکمیتی از نوع «مالیات بر خانه خالی» حکم نمود و وجود این نوع مالیات را برای جامعه به رسمیت شناخت.

در جواب قابل ذکر است که استناد به «اصاله الصحه» محل اشکال است زیرا این اصل در مقام تشریح حکم نمی‌تواند باشد و بلکه نهایت چیزی که می‌توان از طریق آن اثبات نمود، مطابقت عمل مسلمان با حکم شرعی‌ای است که قبلاً اثبات شده و از آن آگاهی دارد؛ درواقع، این اصل در جایگاه اثبات صحت عمل مورد سفارش شرع است نه اثبات شرعی بودن اصل عمل و به بیان دیگر با اصاله الصحه اثبات می‌کنیم که یک عمل شرعی، در مقام امتثال، درست انجام شده است نه اینکه یک عمل امتثال شده و انجام شده، شرعی است.

درواقع جریان این قاعده، منوط به احراز عنوان عمل است، در صورتی که فعلی از شخصی صادر شود و آن فعل، معنون به یکی از عناوین باشد. اگر در صحت و فساد آن عنوان شک شود، بنای عقلا حمل بر صحت آن عنوان است. بنابراین، در عنوان موجود که احتمال فقدان جزء یا شرط و یا وجود

مانع در آن می‌رود و قهراً این احتمال سبب می‌شود که آن عنوان به طور فاسد موجود شده باشد، بنای عقلا بر صحت آن عنوان است. ولی اگر اصل عنوان، مشکوک و غیرمحرز باشد، اصل صحت جاری نمی‌شود زیرا قصد عنوان به منزله موضوع است از برای این قاعده. نتیجه، آن که بنای عقلا بر حجیت این قاعده پس از احراز اصل عنوان است. (خوئی، ۱۳۷۷، ۳/۳۲۹؛ موسوی بجنوردی، ۱۴۱۳، ۲۵۲/۱) همین بیان در استناد به «لازم بودن وفای به عقد و شروط» نیز ساری و جاری است زیرا پیش شرط استناد به عموماتی مانند «اوفوا بالعقود» در موضوعات مستحدثه، ابتداءً اثبات صحیح بودن و شرعی بودن «عقد» مورد منازعه و «شرط» مورد بحث است و این تازه، اول کلام است.

#### ۴- بررسی نظرات مخالفان

۴-۱- تعارض با قاعده تسلیط و حقوق مالکیت افراد: در نشریه "وکالت‌نامه" ارگان رسمی و مکتوب اتحادیه سراسری کلان‌های وکلای دادگستری ایران آمده است: «مالیات بر خانه‌های خالی "نقض حقوق مالکانه" است! اینکه بخواهیم اشخاص را با تصویب قوانین از این دست مجبور به عرضه واحدهای مسکونی خویش در بازار فروش یا اجاره کنیم و از این طریق در پی کاهش قیمت مسکن یا اجاره‌بها در کشور باشیم، با حقوق مالکانه اشخاص و قاعده فقهی تسلیط در تعارض است و ناقض حقوق مالکانه افراد است.» (حجتی، ۱۳۹۹)

نیز گفته شده است: «وقتی با طرح‌های نظیر مالیات بر خانه‌های خالی حق مالکیت افراد را مورد حمله قرار می‌دهیم، تولید متاثر خواهد شد و انگیزه افراد کاهش می‌یابد. بعید به نظر برسد شهروندان به این نتیجه برسند که در حوزه‌های به اصطلاح "مولد" و البته پر ریسک تر وارد شوند.» (خالقی، ۱۳۹۸، ۱۲)

در پاسخ قابل ذکر است؛ دریافت مالیات از خانه‌های خالی با بحث مالکیت خصوصی تعارض بدوی دارد و براجتی قابل حل است؛ به مانند خمس و زکات که با مالکیت خصوصی تعارض دارند ولی «ادله وجوب خمس و زکات شمول این قاعده را نسبت به همه موارد تخصیص می‌زند.» (مکارم شیرازی، ۱۳۸۲، ۲/۳۴-۳۵) در این راستا، هم‌اکنون افرادی هم که اجناس خود را احتکار می‌کنند، با حکم دادستانی، اموال و اجناس مذکور ضبط و افراد جریمه می‌شوند. (تعادل، ۱۳۹۸، ۱۲)

درواقع و به بیان فقهی آنچه اتفاق می‌افتد تعارض قاعده «تسلیط» با قاعده «لاضرر» است که از جمله مباحث مهم در باره قاعده تسلیط، چگونگی رفع تعارض آن با قاعده لاضرر در مواردی است که

کاربرد مالکیت مالک و تصرف وی در ملک خود موجب ضرر رساندن به دیگری شود. در چنین فرضی، تعدادی از فقها قاعده تسلیط را ترجیح داده و اینگونه تصرفات را جایز شمرده اند (ر. ک. طوسی، ۱۳۵۱، ج ۳/۲۷۲-۲۷۳؛ علامه حلی، ۱۴۱۹، ج ۲/۲۶۸؛ حسینی عاملی، ۱۴۱۸، ج ۷/۲۳؛ نووی، ج ۴/۴۴۷-۴۴۸). زیرا قاعده تسلط که مستند به بناء عقلاء مؤید از جانب شرع است، در صورتی که ترک تصرف مستلزم ضرر مهمی بر مالک و تصرف در ملک موجب اضرار به غیر باشد، دو ضرر باهم تعارض می‌کنند و ساقط می‌شوند در نتیجه به قاعده سلطنت مراجعه می‌شود. اما برخی دیگر، با استناد به قاعده لاضرر، تصرفات مالک را در این صورت جایز نمی‌دانند (ر. ک. اصفهانی، ۱۴۱۹، ج ۱/۴۴۱-۴۴۲؛ سیستانی، ۱۴۱۴، ۳۲۸ به بعد؛ شیرازی، ۱۳۸۹، ج ۵، ص ۲۶۶) گروهی نیز بر آن اند که تنها در صورتی که زیان فاحش و بزرگ در میان باشد، قاعده لاضرر مقدم می‌گردد و قاعده تسلیط جاری نمی‌شود. (ر. ک. محقق سبزواری، ۱۳۶۹، ۲۴۱؛ زحیلی، ۱۴۱۸، ج ۴/۵۸)

به نظر می‌رسد تعارض قاعده تسلیط با لاضرر در مالیات بر خانه خانی از نوع دوم و سوم باشد زیرا اولاً؛ ترک تصرف، مستلزم ضرر مهمی بر مالک نیست، و این مالیات نه از خانه مسکونی و مورد استفاده مالک بلکه از خانه چندم و خالی وی اخذ می‌شود. ثانیاً؛ این اتفاق که مالکان خانه‌های خالی آنها را در اختیار مستأجران نمی‌گذارند، موجب افزایش غیرقابل قبول اجاره بها شده و به منافع عمومی مردم در حوزه نیازهای اولیه شان آسیب جدی و ضرر معتنی به، وارد می‌کند و مصلحت حفظ حیات جامعه اسلامی ایجاب می‌کند تا از خانه‌های خالی مالیات دریافت شود. به عبارت دیگر، پذیرش مالکیت برای عده‌ای از افراد جامعه، بدون تأمین حداقلی از مالکیت برای دیگر افراد جامعه، قابل پذیرش نیست. قرآن کریم در سوره ماعون می‌فرماید: «وای بر کسانی که دیگران را از وسایل ضروری زندگی منع می‌نمایند» (ماعون: ۷). این بدان معنی است که مالکیت افراد مطلق نیست.

## ۲-۴- تعارض با قاعده لزوم صیانت از نظم اقتصادی و اجتماعی و جلوگیری از

**اختلال نظام:** بر اساس آیات و روایات و حکم قطعی عقل یکی از ضروریات مسلم و واجبات مهم در اسلام، حفظ نظام جامعه و معیشت و زندگی اجتماعی مردم است. گرچه فقها به‌طور مستقل درباره این مسئله بحث نکرده‌اند، ولی از سخنان آنان در موارد گوناگون به‌دست می‌آید که وجوب حفظ نظام جامعه، از مسلمات فقه است و آنچه سبب برهم ریختن نظام زندگی و معیشت جامعه می‌شود، ممنوع است و کارهایی که برای حفظ نظام جامعه ضرورت دارد، واجب است. (به عنوان نمونه ن. ک. نجفی،

۱۴۰۲ق، ج ۲۱، ص ۴۰۴؛ بجنوردی، ۱۴۱۳، ج ۱، ص ۲۸۸ و موسوی خویی، ۱۴۲۲ق، ج ۱، ص ۶) لذا اگر بین حفظ نظام و دیگر احکام شخصی یا اجتماعی تراحم واقع شود، حفظ نظام بر آنها مقدم است. اختلال در هریک از عرصه‌های اقتصادی، سیاسی و اجتماعی، با واسطه یا بی‌واسطه به اختلال و وقفه در زندگی طبیعی و عادی می‌انجامد و برای حفظ نظام، ضرورت دارد از آن منع شود. (باقی زاده و امیدی فر، ۱۳۹۳، ص ۱۶۹)

حسب ادعا، در موضوع تحقیق، وضع این قانون به سبب داشتن تالی فاسد باعث از بین رفتن نظم و انتظام در امورات اجتماعی و اقتصادی شده و اختلال در آنها را موجب می‌شود؛ توضیح آنکه وضع این قانون:

اولاً؛ باعث شکل‌گیری بازارهای کاذب و رفتن به سوی راه‌های جدید فرار مالیاتی می‌شود. بازارهای کاذبی مانند اجاره کد ملی افرادی که فاقد واحد مسکونی هستند و اجاره کد ملی آنها هزینه بسیار کمتری از مالیات در پی دارد، در کشور شکل خواهد گرفت و یا ممکن است با برخی از صحنه سازی‌ها، املاک فاقد سکنه به صورت واحدهای مسکونی در حال استفاده جلوه داده شوند و راه‌های دیگری نیز برای فرار از پرداخت چنین مالیاتی در بستر جامعه شکل گیرد. (حجتی، ۱۳۹۹) که نهایتاً بی‌نظمی اجتماعی را منجر می‌شود.

ثانیاً؛ باعث کاهش تولید مسکن و فرار سرمایه به بازارهای بدیل می‌شود و این نوعی بی‌نظمی و به هم ریختگی در بازار مسکن و سایر بازارها است. زیرا «نتیجه احتمالی این طرح کاهش جذابیت سرمایه‌گذاری در مسکن است و می‌شود انتظار داشت که در میان مدت و بلندمدت عرضه مسکن به بازار کاهش پیدا کند که با توجه به افزایش بسیار محتمل متقاضیان مسکن، قیمت را افزایش خواهد داد. همچنانکه با نگاه کلان، گزینه‌های بدیل سرمایه‌گذاری، جز مسکن جذابتر می‌شوند و تقاضای برای آنها افزایش می‌یابد.» (خالقی، ۱۳۹۸، ۱۲) خصوصاً که بخش مسکن با توجه به ارتباطات پسین و پیشین گسترده و محوریت ادوار تجاری بر سایر بخشها اثر می‌گذارد و همچنین به دلیل آنکه در ظرف محیط اقتصاد کلان قرار دارد از تحولات دیگر بخشها و محیط اقتصاد کلان نیز متأثر می‌شود. (قلی‌زاده و امیری، ۱۳۹۲، ص ۹۲)

برخی نیز معتقدند این طرح در کوتاه‌مدت تاثیر مثبت دارد لیکن در بلندمدت بدلیل وجود تقاضای بالقوه بالا در بخش مسکن و کاهش یافتن تولید مسکن با وضع چنین قوانینی، بایستی در انتظار

افزایش جهشی قیمت مسکن بود؛ تنها کافی است یک شوکی در بازار مسکن - که با وضع چنین قوانینی آرامش تصنعی و ظاهری یافته - رخ دهد و بخشی از تقاضای بالقوه به بالفعل تبدیل شود. (نک: اولاد، ۱۳۹۸، ص ۶) نتیجه آن خواهد شد که نظم و ثبات این بازار به هم می‌ریزد.

جواب: فقها بر اساس این قاعده، هر موضوعی را که موجب اختلال نظام شود، حرام دانسته‌اند و به وجوب آنچه لازمه حفظ نظام است، فتوا داده‌اند. به طور کلی، در ابعاد مختلف سیاسی، اجتماعی، اقتصادی، امنیتی، قضایی و... هر چه به اختلال نظام بینجامد، ممنوع، و آنچه لازمه حفظ نظام باشد، واجب دانسته شده است. (انصاری، ۱۴۱۶، ج ۲/۷۲۰؛ خویی، ۱۴۱۶، ج ۱/۵۵۵؛ خمینی، ۱۴۲۲، ج ۳/۵۱۰) و بقول امام خمینی «حفظ النظام من الواجبات الأكیده، و اختلال أمور المسلمین من الأمور المبعوضه». (خمینی، ۱۳۹۱، ج ۲/۶۱۹) اما آنچه نیازمند توجه است آنکه؛ تمسک به این اصل یا قاعده، از نوع مصادره به مطلوب می‌باشد زیرا چنانکه در دلایل مثبت و خصوصاً دلیل عقل تشریح شد، وضع این قانون اساسا در راستای ایجاد عدالت اجتماعی و انتظام بخشیدن به بازار مسکن و رفع سوداگری‌ها از آن است؛ آنچه هم ادعا شده جنبه عارضی و حاشیه ای دارد بدین معنی که شکل گیری بازارهای کاذب و ... توسط برخی سودجویان و افرادی که منافعشان به خطر افتاده است، امری جانبی بوده و شامل همه قوانین این چنینی هست طوری که اگر بدلیل وجود چنین پیامدهایی، وضع قانون مورد نیاز، ملغا و از آن صرف نظر شود نتیجه‌اش انصراف از وضع تمام قوانین مشابه خواهد بود. مهم و عمده در چنین مواردی، اهتمام مجری بر اجرای درست و کامل قانون و نیز دقت نهادهای نظارتی بر جلوگیری از راه‌های فرار و مواجهه مناسب با قانون شکنان و بر هم زندگان نظامات قانونی است.

به بیان دیگر، حکمت وضع بسیاری از احکام و قوانین شرعی، ایجاد نظم در جامعه و سامان‌دهی به آن و ممانعت از ایجاد اختلال در نظام است و فلسفه وضع مالیات بر خانه‌های خالی از منظر شرعی نیز نوعی منع از احتکار خانه در جامعه و در جهت حفظ نظام و منع اختلال در آن می‌تواند باشد. و اساسا فقها احتکار هر کالایی را که به اختلال در نظام اجتماعی بینجامد، یعنی بیم آن رود که نظام معاش جامعه به خطر بیفتد، چه آن کالا طعام باشد و چه غیرطعام، آن را حرام و ممنوع اعلام کرده‌اند. (فیاض، [بی تا]، ج ۲/۱۱۹؛ طباطبایی حکیم، ۱۴۱۵، ج ۲/۳۰؛ تبریزی، ۱۴۲۶، ج ۲/۱۷؛ مغنیه، ۱۴۲۱، ج ۳/۱۴۱-۱۴۲)

از طرفی، باید انتظاراتها از این قانون در حد همین قانون باشد و نباید انتظار داشت که با وضع یک قانون تمام مشکلات اقتصادی و یا معضلات و بی‌نظمی‌های حوزه مسکن حل و فصل شود؛ آری رفع رجوع مشکلات و معضلات اقتصادی و بازار مسکن نیازمند وضع و اجرای دقیق زنجیره‌ای از قوانین است که قانون مالیات بر خانه‌های خالی صرفاً یکی از آنها است (تعادل، ۱۳۹۸، ص ۹) و البته بایستی از ظرفیت بالقوه آن که کم هم نیست بهره لازم را گرفت. بنابراین بدون هیچ تردیدی این قانون، نیازمند قوانین مکمل دیگر هم هست تا تاثیر آن مثبت و مشهود باشد و گرنه چه بسا به ضد خود تبدیل گردد.

### نتیجه گیری و پیشنهادات

مجلس یازدهم مورخ ۱۵ مردادماه ۱۳۹۹، طرح اصلاح ماده ۵۴ مکرر قانون مالیات‌های مستقیم (اخذ مالیات از خانه‌های خالی) را تصویب کرد. آنچه از بُعد فقهی اهمیت دارد و به بررسی این مسئله ضرورت می‌بخشد، مسئله مشروعیت این قانون است که در محافل فقهی و اقتصادی، در مورد آن بحث می‌شود و موافقان و مخالفان در کنار قانون، به پشتوانه فقهی داشتن و نداشتن آن استناد می‌کنند.

این موضوع پیشینه تحقیقی چندانی ندارد و در حوزه فقهی، کاملاً نوآورانه است. دلایل مثبت «مالیات بر خانه خالی» در سه دسته جای می‌گیرد؛ دسته اول دلایل مطلق که در خصوص هر نوع «مالیات» و اثبات آن عرضه شده‌اند و در صورت وجود شرایطی همچون قانونی بودن و مورد تایید حاکم اسلامی بودن، تمام انواع «مالیات» و از جمله «مالیات بر خانه خالی» را مشروع می‌دانند. دسته دوم دلایلی که بر منبع چهارم استنباط احکام شرعی یعنی «عقل» تکیه دارند و جوانب «مالیات بر خانه خالی» را از حیث مصالح و مفاسد بودن و نبودن چنین مالیاتی مورد بررسی قرار می‌دهند. دسته سوم از دلایل نیز، مبتنی بر قواعد عام فقهی است قواعدی همچون «لا حرج» و «لا ضرر» مشروط به اثبات ضرری و حرجی بودن فقدان وجود چنین حکم و چنین مالیاتی.

البته اثبات مشروعیت مالیات به طور مطلق، کافی و وافی برای مشروعیت «مالیات بر خانه خالی» نیست و وجود دلایل نوع دوم و سوم برای اثبات مشروعیت مالیات بر خانه خالی لازم می‌باشد؛ این از آن جهت است که دلیل نوع اول در اصل، به دلیل عقلی و بررسی مصالح و مفاسد واقعیه موضوع توسط قوه مقننه و حاکمیت منتهی می‌شود و اگر بوسیله دلایل نوع دوم و سوم پشتیبانی نشود

خصوصاً وقتی که تردید و سوال در خصوص میزان اشراف و آگاهی قوه مقننه نسبت به جوانب و ابعاد موضوع مطرح است، آن طمأنینه و آرامش قلبی به طالب دلیل القاء نمی‌شود. از سوی دیگر، آنچه مجلس تصویب و شورای نگهبان تأیید می‌کند بلحاظ فقهی «مشروعیت» دارد و «مقبولیت» ولو بخشی از آن از طریق دلایل نوع دوم و سوم حاصل می‌شود چنانکه اگر «مقبولیت» مورد توجه قرار نگیرد خواه ناخواه «مشروعیت» متزلزل خواهد شد و به منصفه اجرا در نخواهد آمد.

در جنبه سلبی، عمومات و اصولی همچون «وفوا بالعقود»، «المسلمون عند شروطهم» و «اصاله الصحه» از اثبات مشروعیت فقهی «مالیات بر خانه خالی» ناتوان هستند. زیرا اصاله الصحه در مقام تشریح حکم نمی‌تواند باشد و نهایت چیزی که می‌توان از طریق آن اثبات نمود، مطابقت عمل مسلمان با حکم شرعی‌ای است که قبلاً اثبات شده و از آن آگاهی دارد همچنانکه پیش شرط استناد به عموماتی مانند «وفوا بالعقود» در موضوعات مستحدثه، ابتداءً اثبات صحیح بودن و شرعی بودن «عقد» مورد منازعه و «شرط» مورد بحث است و این تازه، اول کلام است.

در همین راستا، دلایل مخالفان تحت عنوان ۱- تعارض با قاعده تسلیط و حقوق مالکیت افراد ۲- تعارض با قاعده لزوم صیانت از نظم اقتصادی و اجتماعی و جلوگیری از اختلال نظام، ضعیف بوده و توان معارضه با دلایل مثبت را ندارند.

این تحقیق نشان داد که دلایل اقتصادی و اجتماعی جدای از دلایل فقهی نیستند و بخشی جدائی‌ناپذیر از دلایل فقهی می‌باشند و باید در موضوع‌شناسی فقهی مورد توجه قرار گیرند خصوصاً در مسائل مستحدثه فقهی که نقل قرآنی و روایی وجود ندارد زیرا در غیر این صورت اساساً موضوع‌شناسی درستی از مسئله صورت نخواهد گرفت و موضوع درست فهم نخواهد شد جالب اینکه خود شارع نیز به ابعاد اقتصادی و اجتماعی و آنچه در واقعیات میدانی آنها می‌گذرد و آثار و پیامدهای آنها در احکام اقتصادی و اجتماعی توجه نموده است مانند علل و اسبابی که در حرمت ربا یا زنا به عنوان نمونه بیان شده است.

در مقام بیان پیشنهادات، می‌توان ادعا کرد که اخذ «مالیات بر خانه خالی» تحقق‌پذیر خواهد بود، مشروط بر اینکه:

۱. به تفاهم نخبگانی برسیم طوری که وصول مالیات‌ها مورد اتفاق نظر صاحب‌نظران و علمای فقهی و حقوقی و اقتصادی و مقامات عالی‌رتبه حکومت باشد و از آن حمایت کنند.



۲. کار فکری و فرهنگی صورت گیرد تا مردم نسبت به ضرورت، اهمیت و فواید و پیامدهای مثبت آن مجاب شوند. برای این کار لازم است در کتب درسی نظام آموزشی به فراخور مقاطع مختلف تحصیلی و نیز از طریق رسانه‌ها - به خصوص صدا و سیما - ضرورت وصول مالیات‌ها و محل مصارف مالیات‌ها برای مردم تبیین شود.

### فهرست منابع

۱. آخوند خراسانی، محمد کاظم، ۱۴۳۱ق، کفایه الاصول، مؤسسه آل البیت.
۲. آذینی، محسن، ۱۳۷۴ش، امام و اقتصاد اسلامی، انتشارات کیهان.
۳. اصفهانی، فتح الله، بی تا، قاعده لاضرر، قم، مؤسسه النشر الاسلامی.
۴. اصفهانی، محمدحسین، ۱۴۱۹ق، حاشیه کتاب مکاسب، قم، چاپ عباس محمد آل سیاح قطیفی.
۵. امینی، اعظم، ۱۳۸۴ش، مالیات در اسلام، قم، مرکز پژوهش‌های اسلامی صدا و سیما.
۶. انصاری، مرتضی، بی تا، مکاسب، چاپ سنگی.
۷. انصاری، مرتضی، ۱۴۱۶، فرائد الاصول، قم، مؤسسه النشر الاسلامی، چاپ پنجم.
۸. اولاد، محمود، «تقاضای سوداگری مسکن! خوب یا بد؟»، نشریه صمت (وزارت صنعت معدن و تجارت)، ۱۳۹۸/۱۲/۶ش.
۹. بهشتی، محمد، ۱۳۷۸ش، اقتصاد اسلامی، دفتر نشر فرهنگ اسلامی.
۱۰. باقی زاده، محمدجواد و امیدی فر، عبدالله، «ضرورت حفظ نظام و منع اختلال در آن در فقه امامیه»، فصلنامه شیعه شناسی، سال ۱۲، شماره ۴۷، سال ۱۳۹۳ش.
۱۱. بی نا، «خانه لاکچری در تور مالیاتی»، نشریه دنیای اقتصاد، ۱۳۹۸/۱۰/۲۵ش.
۱۲. بی نا، «مالیات از خانه‌های خالی لاکچری و لوکس»، خبرگزاری «حوزه»، <https://www.hawzahnews.com/news/۹۱۱۲۹۷>.
۱۳. بی نا، «مالیات از خانه‌های خالی معجزه نمی‌کند»، روزنامه تعادل، ۱۳۹۸/۱۱/۲۶ش.
۱۴. تبریزی، میرزا جواد، ۱۴۲۶ق، منهج الصالحین، قم، مجمع الامام المهدی.
۱۵. تقی نژاد عمران، محمد، «نقد و بررسی قوانین مالیاتی»، مجله مجلس و راهبرد، شماره ۴۵، سال

۱۳۸۳ش.

۱۶. جعفری لنگرودی، ۱۳۶۸ش، محمد جعفر، ترمینولوژی حقوق، تهران، انتشارات گنج دانش، چاپ چهارم.
۱۷. چهاردلی، علی نعمت، ۱۳۹۴/۶/۵ش، «دولت برای مالیات از خانه‌های لوکس لایحه بدهد»، روزنامه آفتاب یزد.
۱۸. خامنه‌ای، سید علی، ۱۳۹۵ش، رساله اجوبه‌الاستفتاءات، تهران، نشر فقه روز، چاپ پنجم.
۱۹. حجتی اشرفی، ۱۳۶۲ش، غلامرضا، مجموع قوانین مالیاتی، انتشارات گنج دانش.
۲۰. حجتی، مهدی، «مالیات بر منازل خالی، نقض حقوق مالکانه افراد است»، خبرگزاری ایسنا، <https://www.isna.ir/news/99050805937>
۲۱. حسینی عاملی، محمد جواد بن محمد، ۱۴۱۸ق، مفتاح الکرامة، بیروت، چاپ علی اصغر مروارید.
۲۲. حلّی، جعفر بن الحسن، ۱۳۹۸ق، شرائع الإسلام، نجف، مطبعة الآداب.
۲۳. حلّی، حسن بن یوسف، ۱۴۱۹ق، قواعد الاحکام، قم.
۲۴. خالقی، امیرحسین، «استنباط‌هایی در مورد طرح مالیات بر خانه‌های خالی»، پایگاه دارایان (داشته‌های اقتصاد ایران)، <https://www.daraian.com/fa/paper/24541-day/141>
۲۵. خمینی، روح‌الله، ۱۳۷۰ش، صحیفه نور، تهران، انتشارات وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی، چاپ دوم.
۲۶. خمینی، روح‌الله، ۱۳۸۲ق، تهذیب الاصول، ج ۳، قم، انتشارات اسماعیلیان.
۲۷. خمینی، روح‌الله، ۱۳۹۱ق، البیع، انتشارات اسماعیلیان.
۲۸. خمینی، روح‌الله، ۱۴۲۲ق، استفتائات، چاپ پنجم، قم، دفتر انتشارات اسلامی.
۲۹. خویی، ابوالقاسم، ۱۴۲۲ق، مبانی تکملة‌المنهاج، قم، مؤسسه إحياء آثار الإمام الخوئی.
۳۰. خویی، ابوالقاسم، ۱۳۷۷ق، مصباح الاصول، ج ۳، مطبعة النجف.
۳۱. خویی، ابوالقاسم، ۱۴۱۶ق، صراط النجاة (المحشی للخوئی)، قم، مکتب نشر المنتخب.
۳۲. داماد، سید مصطفی، ۱۳۶۳ش، قواعد فقه، تهران، العلوم الاسلامی.
۳۳. رضایی، مجید، «مالیاتی‌های حکومتی مشروعیت یا عدم مشروعیت؟»، نامه مفید، شماره ۳۵، فروردین و

- اردیبهشت ۱۳۸۲ش.
۳۴. رمضانی، مرتضی، «مبانی فقهی مالیات و رابطه آن با خمس»، فقیهانه، سال سوم، شماره ۹، زمستان ۱۳۹۷ش.
۳۵. زحیلی، وهبه، ۱۴۱۸ق، الفقه الاسلامی وادلته، دمشق، انتشارات دارالفکر.
۳۶. زرگوش نسب، عبدالجبار و همکاران، «بررسی مبانی فقهی مالیاتهای غیرثابت»، پژوهشهای فقه و حقوق اسلامی، سال ۱۱، شماره ۳۸، سال ۱۳۹۳ش.
۳۷. سازمان امور مالیاتی کشور، «فلسفه مالیات ستانی در اسلام و حکومت اسلامی»، <http://www.intamedia.ir/Pages/Action/ShowContent/109166>.
۳۸. سازمان امور مالیاتی کشور، ۱۳۸۰ش، قانون مالیاتهای مستقیم.
۳۹. سبزواری، محمد باقر بن محمد، چاپ سنگی ۱۲۶۹، کفایة الاحکام، تهران.
۴۰. سیستانی، علی، ۱۴۱۴ق، قاعدة لاضرر و لاضرار، بیروت.
۴۱. شیرازی، صادق، ۱۳۸۹، بیان الاصول، قم، دارالانصار.
۴۲. صالح راد، علی، «ضرورت اخذ مالیات از خانه‌های لوکس»، روزنامه آفتاب یزد، ۱۳۹۴/۶/۵ش.
۴۳. صدوق، ابی جعفر محمد بن علی، ۱۹۶۶م، علل الشرائع، نجف، منشورات المكتبة الحیدریة و مطبعتها.
۴۴. طباطبایی حکیم، سید محمد سعید، ۱۴۱۵ق، منهاج الصالحین، بیروت، دارالصلوة.
۴۵. طباطبایی کربلایی، سید علی، ۱۴۱۲ق، ریاض المسائل، قم، مؤسسه النشر الاسلامی.
۴۶. طباطبایی یزدی، محمد کاظم، ۱۴۱۴ق، تکملة العروة الوثقی، قم، مکتبه الداوری.
۴۷. طباطبایی یزدی، محمد کاظم، ۱۴۱۷ق، العروه الوثقی، قم، مؤسسه النشر الاسلامی.
۴۸. طوسی، محمد بن حسن، ۱۳۶۵ش، تهذیب الاحکام، تهران، دار الکتب الاسلامیة، چاپ چهارم.
۴۹. طوسی، محمد بن حسن، ۱۳۵۱ش، الخلاف، قم.
۵۰. عزیزی، سعید، ۱۳۹۰ش، بررسی ارتباط بین مالیات اسلامی و مالیات جدید، مجموعه مقالات سومین همایش مالیات‌های اسلامی، قم، دانشگاه مفید.

۵۱. علیان نژادی، ابوالقاسم، بی‌تا، استفتای پژوهشگاه فرهنگ و اندیشه اسلامی، قم، مؤسسه امام علی بن ابی طالب.
۵۲. فاضل تونی، عبدالله، ۱۴۱۵ق، الوافیة فی اصول الفقه، قم، مجمع الفکر الإسلامی.
۵۳. فاضل لنکرانی، محمدجواد، ۱۳۸۵ش، قاعده لاجرح، قم، مرکز فقهی ائمه اطهار (ع).
۵۴. فرهنگ، منوچهر، ۱۳۷۱ش، فرهنگ بزرگ علوم اقتصادی، تهران، البرز.
۵۵. قربانی، فرج‌الله، ۱۳۷۰ش، مجموع کامل قوانین و مقررات، تهران، انتشارات فردوسی.
۵۶. قلی زاده، علی اکبر و امیری، نعمت اله، «نگاهی به نظام مالیاتی بخش مسکن در جهان، مجله اقتصادی»، سال سیزدهم، شماره‌های ۱۱ و ۱۲، بهمن و اسفند ۱۳۹۲ش.
۵۷. کاشف الغطاء، جعفر، دون التاريخ، كشف الغطاء عن مبهمة الشريعة الغراء، نشر مكتب الاعلام الاسلامی.
۵۸. کرمی، محمدمهدی و پورمند، محمد، ۱۳۸۰ش، مبانی فقهی اقتصاد اسلامی، تهران، سمت.
۵۹. گلپایگانی، محمدرضا، ۱۳۷۵ش، مجمع المسائل، قم.
۶۰. مجموعه قوانین مالیات‌های مستقیم، مصوب ۱۳۸۱ش.
۶۱. مراغی، سید میر عبدالفتاح، ۱۴۱۷ق، العناوین، قم، مؤسسه النشر الاسلامی التابعة لجماعة المدرسین.
۶۲. مشایخ، پرنیان، «دلایل مشروعیت اخذ منابع مالی دولت اسلامی و معیارهای توزیع آن»، فصلنامه حقوق علم و وکالت، سال دوم، شماره ۴، سال ۱۳۹۸ش.
۶۳. مشکینی، علی، ۱۳۷۱ش، اصطلاحات الاصول، قم، نشر الیهادی.
۶۴. مطهری، مرتضی، بی‌تا، اسلام و مقتضیات زمان، تهران، انتشارات صدرا.
۶۵. مغنیه، محمدجواد، ۱۴۲۱ق، فقه الامام الصادق، قم، مؤسسه انصاریان، چاپ دوم.
۶۶. مکارم شیرازی، ناصر، ۱۳۸۲ق، القواعد الفقهیة، قم، دار العلم.
۶۷. مکارم شیرازی، ناصر، ۱۴۲۷ق، مجموع استفتائات جدید، قم، مدرسه امام علی بن ابی طالب.
۶۸. مکی العاملی، حسن، ۱۴۰۸ق، قاعدتان فقهیتان (الضرر و الرضاع)، مؤسسه سیدالشهداء.