

Examining the solutions for reforming the ownership system in Iran (with an Islamic approach)

DOI: 10.30497/ifr.2025.246849.1909

Mohammad Zaman Rostami¹

Mohammad Hadi Rostami²

Abstract

The ownership system, as one of the fundamental pillars of the economy, plays a vital role in enhancing productivity, ensuring equitable distribution of resources, and fostering economic growth. The current ownership system in Iran, due to the dominance of non-productive activities, concentration of wealth in inefficient sectors, and speculative activities in assets such as housing, land, foreign currency, and gold, has led to economic stagnation, unequal wealth distribution, and reduced productivity. This paper, with an analytical-descriptive approach based on the principles of the Islamic ownership system, emphasizes the necessity of reforming the ownership structure. In this context, two key fiscal instruments are proposed: "tax on idle capital" and "capital gains tax." These tools aim to channel capital toward productive activities, reduce speculative transactions, and prevent the hoarding of non-productive resources. This approach is expected to promote economic growth, improve social justice, and enhance national productivity. Drawing on comparative studies from successful countries, the research demonstrates that imposing taxes on vacant land, unoccupied properties, abandoned mines, and other idle assets can stimulate economic activity and reduce social inequality. Furthermore, by elaborating on Islamic jurisprudential principles such as the "no-harm rule" (Qā'idat Lā Ḍarar) and the "rule of revival of barren land" (Iḥyā' al-Mawāt), the legitimacy of this approach is examined. The findings of this study indicate that reforming the ownership system based on the Islamic perspective requires information transparency, the strengthening of information technology infrastructures (such as the Cadastre system), and the establishment of appropriate legal frameworks to combat tax evasion and sham transactions. Ultimately, the proposed reforms, through the elimination of non-productive activities and the improvement of fiscal and information infrastructure, can significantly contribute to the realization of economic justice, reduction of corruption, enhancement of productivity, and sustainable economic growth in the country.

Keywords: Ownership system, productive activities, non-productive activities, capital gains tax, tax on idle capital, economic justice, productivity, Islamic jurisprudential principles.

JEL Classification: H24, H71, D84, R38 K11, N45, P48

¹ Faculty Member, Faculty of Economics and Management, Qom University, Qom, Iran. mz.rostami@qom.ac.ir 0009-0006-6689-1266

² Faculty Member, Faculty of Islamic Sciences and Research, Imam Khomeini International University, Qazvin, Iran (Corresponding Author) rostami@isr.ikiu.ac.ir 0009-0009-7496-0112

راهکارهای اصلاح نظام مالکیت در ایران (با رویکرد اسلامی)

محمدزمان رستمی^۳

محمدهادی رستمی^۴

چکیده

نظام مالکیت به‌عنوان یکی از ارکان اساسی اقتصاد، نقشی حیاتی در بهبود بهره‌وری، توزیع عادلانه منابع و رشد اقتصادی ایفا می‌کند. نظام مالکیت فعلی در ایران به دلیل غلبه فعالیت‌های غیرمولد، تمرکز ثروت در بخش‌های ناکارآمد و سفته‌بازی در دارایی‌هایی مانند مسکن، زمین، ارز و طلا، منجر به رکود اقتصادی، توزیع نابرابر ثروت و کاهش بهره‌وری شده است. این مقاله، با رویکرد تحلیلی-توصیفی و مبتنی بر اصول نظام مالکیت اسلامی، ضرورت اصلاح نظام مالکیت را مطرح می‌نماید. در این راستا، به‌کارگیری دو ابزار مالیاتی کلیدی یعنی «مالیات بر سرمایه‌های راکد» و «مالیات بر عایدی سرمایه» پیشنهاد شده است که با هدایت سرمایه‌ها به فعالیت‌های مولد، کاهش فعالیت‌های سوداگرانه و جلوگیری از انباشت منابع غیرمولد، می‌توانند زمینه‌ساز افزایش رشد اقتصادی، بهبود عدالت اجتماعی و بهره‌وری ملی شوند. این تحقیق، با استناد به مطالعات تطبیقی از کشورهای موفق، نشان می‌دهد که اعمال مالیات بر زمین‌های بایر، املاک خالی، معادن رهاشده و سایر دارایی‌های راکد، موجب تحرک اقتصادی و کاهش شکاف طبقاتی می‌گردد. همچنین، با تبیین اصول فقهی اسلامی نظیر "قاعده لاضرر" و "قاعده احیاء موات"، مشروعیت این رویکرد مورد بررسی قرار گرفته است. یافته‌های مقاله حاکی از آن است که اصلاح نظام مالکیت بر مبنای رویکرد اسلامی، مستلزم شفافیت اطلاعاتی، تقویت زیرساخت‌های فناوری اطلاعات (مانند سامانه کاداستر) و ایجاد بسترهای قانونی مناسب برای مقابله با فرار مالیاتی و معاملات صوری است. در نهایت، اصلاحات پیشنهادی با حذف فعالیت‌های غیرمولد، بهبود زیرساخت‌های اطلاعاتی و مالیاتی، می‌تواند به تحقق عدالت اقتصادی، کاهش فساد، افزایش بهره‌وری و رشد پایدار اقتصادی در کشور کمک شایانی نماید.

واژگان کلیدی: نظام مالکیت، فعالیت‌های مولد، فعالیت‌های غیرمولد، مالیات بر عایدی سرمایه، مالیات بر سرمایه‌های راکد، عدالت اقتصادی، بهره‌وری، اصول فقهی اسلامی.

^۳ عضو هیأت علمی، دانشکده اقتصاد و مدیریت، دانشگاه قم، قم، ایران mz.rostami@qom.ac.ir

^۴ عضو هیأت علمی، دانشکده علوم و تحقیقات اسلامی، دانشگاه بین‌المللی امام خمینی (ع)، قزوین، ایران (نویسنده مسئول)

مقدمه

نقطه عطف اقتصاد در تاریخ بشر به زمانی بازمی‌گردد که نظام مالکیت مبتنی بر بهره‌وری شکل گرفت و در این راستا، فن‌ودال‌هایی که عملاً از بهره‌وری لازم برای توسعه اقتصادی برخوردار نبودند، جای خود را به کارآفرینانی دادند که از طریق نوآوری و سرمایه‌گذاری‌های موثر، به ارتقاء سطح تولید و رشد اقتصادی کمک کردند. این تغییر نظام‌وار به انتقال سرمایه‌ها از فعالیت‌های غیرمولد به فعالیت‌های مولد منجر شد، به‌گونه‌ای که تحولات قابل توجه‌ای در اکتشافات علمی، فناوری، بازاریابی بین‌الملل، واردات مواد خام، صادرات مصنوعات و تکمیل زنجیره ارزش در صنایع ایجاد گردید. فناوری و نوآوری نه تنها بسترهای جدیدی را برای تولید ایجاد کردند، بلکه به تغییرات عمیق در ساختار اقتصادی و اجتماعی نیز منجر شدند. نامگذاری فعالیت‌ها به دو دسته مولد و غیرمولد ریشه در تفکرات اقتصادی دوران رنسانس و انقلاب صنعتی دارد و به ویژه در آثار اقتصاددانانی چون فرانسوا کنه در قرن هجدهم تجلی پیدا کرده است. آدام اسمیت نیز در اثر مشهور خود، ثروت ملل، فقر ملت‌ها را به دلیل ناکارآمدی مالکیت و همچنین فعالیت‌های غیرمولد تحلیل کرده و بر این موضوع تأکید کرده است که سیستم‌های اقتصادی موفق، باید به سمت بهینه‌سازی بهره‌وری در فعالیت‌های تولیدی سوق یابند.

در این راستا، می‌توان گفت که تحولات اقتصادی از نظر نظری و عملی نه تنها محدود به انتقال مالکان از فن‌ودالیسم به کارآفرینی بوده، بلکه به نوعی مبنای شکل‌گیری نظریات اقتصادی مدرن و رویکردهای نوین در اداره اقتصاد جهانی را نیز فراهم ساخته است. در نهایت، باید اذعان کرد که این تغییرات نقش انکارناپذیری در شکل‌دهی به قواعد بازی اقتصادی ایفا کرده و در پی آن، تأثیرات عمیقی بر روی نحوه فهم و تحلیل مسایل اقتصادی از سوی علمای علم اقتصاد داشته است (اسمیت، ۱۳۷۵، ص ۲۷۰).

اقتصاددانان کلاسیک و نئوکلاسیک، از جمله شخصیت‌های برجسته‌ای همچون ژان باتیست سه، دیوید ریکاردو و آلفرد مارشال، همواره بر اهمیت سرمایه‌گذاری در فعالیت‌های مولد تأکید ورزیده‌اند. این اندیشمندان بر این باور هستند که سرمایه باید در حوزه‌هایی متمرکز شود که بالاترین بازدهی را به همراه داشته باشد. آنها عملکرد مؤثر سرمایه را به عنوان عامل اصلی رشد اقتصادی و توسعه تلقی می‌کنند. سرمایه‌گذاری در فعالیت‌های مولد نه تنها به افزایش تولید و بهره‌وری کمک می‌کند بلکه موجب بهبود کیفیت زندگی و افزایش رفاه اجتماعی نیز می‌شود.

علاوه بر این، اقتصاددانان مکتب کینزی و نئوکینزی نیز بر لزوم تمرکز سرمایه‌های مولد تأکید دارند. این مکاتب بر این نکته تأکید می‌کنند که برای رسیدن به رشد پایدار، باید شرایطی فراهم شود که جذب سرمایه در فعالیت‌هایی که قادر به تولید ارزش بیشتری هستند، ممکن گردد. این رویکرد جامع به کارکردهای مختلف سرمایه در اقتصاد و نقش آن در ایجاد اشتغال و افزایش تولید ناخالص داخلی می‌پردازد.

در کانون این بحث، ادبیات مارکسیستی قرار دارد که به طور افراطی از فعالیت‌های مولد حمایت می‌کند، اگرچه تحت نظام مالکیت متفاوتی عمل می‌کند. مارکسیسم بر این باور است که تولید مولد باید در مرکز توجه قرار گیرد تا به توزیع عادلانه‌تر منابع و ثروت منجر شود. در این نگرش، مولد بودن نه تنها به معنای افزایش تولید بلکه به معنای استفاده بهینه از منابع انسانی و طبیعی نیز محسوب می‌شود.

به طور کلی، از قرن ۱۶ به این سوی، اقتصاددانان توافق نظر قابل توجهی بر این دارند که تمرکز سرمایه در فعالیت‌های مولد از ضروریات اصلی رشد اقتصادی است. در نظر گرفتن مؤلفه‌های اجتماعی و اقتصادی در این حوزه می‌تواند به بهبود شرایط اقتصادی و اجتماعی کمک کند و در نهایت به تحقق توسعه پایدار بینجامد. این تأکید بر فعالیت‌های مولد و لزوم سرمایه‌گذاری در آنها، شاهدی بر اهمیت این مفهوم در تئوری‌های اقتصادی مختلف است و

می‌تواند راهگشای سیاست‌های اقتصادی مؤثری باشد که به رشد و توسعه پایدار کمک می‌کنند (شومپیتر، ۱۹۳۴).

بامول در نظریه اقتصادی خود، فعالیت‌های رانتی را به عنوان فعالیت‌هایی شناسایی می‌کند که فاقد ارزش افزوده واقعی هستند و در نتیجه در دسته فعالیت‌های نامولد قرار می‌گیرند. این فعالیت‌ها عمدتاً از طریق بهره‌برداری از موقعیت‌های اقتصادی خاص، مانند انحصار، فساد یا سوءاستفاده از قدرت به وجود می‌آیند و به جای ایجاد ثروت و اشتغال، صرفاً باعث توزیع مجدد منابع می‌شوند.

نهادگرایان، به عنوان گروهی از اقتصاددانان و صاحب‌نظران، بر این باورند که ایجاد و اصلاح نهادها و نظام‌های مالکیت می‌تواند منجر به هدایت منابع به سمت فعالیت‌های مولد و کارآفرینانه گردد. آن‌ها معتقدند که با ایجاد یک بستر مناسب که به تشویق نوآوری، رقابت و سرمایه‌گذاری‌های پایدار منجر شود، می‌توان فعالیت‌های نامولد را کاهش داد و منابع را به سمت تولید و بهره‌وری بیشتر هدایت نمود.

در نهایت، معضل فعالیت‌های رانتی و نامولد، نه تنها به اقتصاد یک کشور آسیب می‌زند بلکه مانع از رشد و شکوفایی آن نیز می‌شود. بنابراین، توجه به نهادها و اصلاحات لازم در نظام مالکیت، ابزارهای مؤثری برای مواجهه با این چالش هستند که می‌توانند به ایجاد بسترهای مناسب برای فعالیت‌های مولد و کارآفرینانه کمک نمایند (نورث، ۱۹۹۰).

نظام مالکیت به‌عنوان یکی از ارکان بنیادی اقتصاد، در تعیین سرنوشت اقتصادی کشورها نقش بسیار اساسی ایفا می‌کند. کارآمدی این نظام، می‌تواند به شکوفایی و پیشرفت اقتصادی بینجامد، در حالی که ناکارآمدی آن، موجب رکود می‌گردد. در واقع، وظیفه‌ی اصلی هر دولت تنظیم و تدوین یک نظام مالکیت متناسب با ارزش‌ها، اهداف، شرایط و امکانات موجود است؛ به‌گونه‌ای که تمامی اجزای اصلی و فرعی اقتصاد را در مسیری واحد هدایت کرده و از تشتت و ناهماهنگی جلوگیری نماید.

در ایران، نظام مالکیت نه تنها به‌طور کامل به الگوی سرمایه‌داری وفادار نیست، بلکه برخلاف اصول نظام اسلامی نیز عمل می‌کند. این وضعیت موجب رشد فعالیت‌های نامولد، کاهش نرخ رشد اقتصادی، عقب‌ماندگی، وابستگی و اختلال در تکمیل زنجیره تولید می‌شود. به‌علاوه، در طی سال‌های اخیر، مشاهده شده است که گروهی از افراد، همانند سفته‌بازان در عرصه‌های ارز، طلا، خودرو و املاک، بخشی از تولید ناخالص ملی را در اختیار گرفته‌اند بدون آنکه در فرآیند تولید واقعی نقشی ایفا کنند. این افراد در عین حال، مشمول حداقل مالیات‌ها یا معافیت‌های مالیاتی هستند.

در کشورهای پیشرفته، اقداماتی نظیر وضع مالیات بر سرمایه‌ی مالیات بر عایدی در حوزه‌های مختلف، مانند زمین بایر، خانه‌های خالی و ساختمان‌های نیمه‌ساز، به‌منظور کاهش تأثیر فعالیت‌های سوداگری و تقویت نظام مالکیت به کار گرفته می‌شود. این سیاست‌ها نه تنها موجب کنترل نوسانات اقتصادی و جلوگیری از غیرمؤثر بودن منابع می‌گردند، بلکه بسترهای لازم برای ایجاد یک نظام مالکیت کارآمد را فراهم می‌آورند.

فقدان نظام مالکیت اسلامی یکی از عوامل کلیدی در تمرکز دارایی‌ها و نقدینگی نزد نهادها و افرادی است که بهره‌وری اقتصادی یا اجتماعی ندارند. این نظام که در دوران حکومت پیامبران و امامان معصوم مانند حضرت یوسف (ع)، حضرت سلیمان (ع)، پیامبر اکرم (ص) و امام علی (ع) اجرا می‌شد، بر پایه عدالت، توزیع عادلانه منابع و ایجاد فرصت‌های برابر برای تمامی اقشار جامعه استوار بود. نمونه‌های موفق این نظام در قرون چهارم و پنجم هجری، به‌ویژه در دوران طلایی تمدن اسلامی، نمایانگر تأثیر عمیق آن در شکوفایی اقتصادی و اجتماعی است.

نظام مالکیت در اندیشه اسلامی بر پایه اصول بهره‌وری و عدالت اقتصادی استوار بوده و ماهیتی غایت‌محور دارد که مانع از تمرکز ثروت و انفعال در دستان افراد یا گروه‌های غیرمولد می‌گردد. در این نظام، مالکیت بر زمین و دیگر انفال

ماهیتی موقت و مشروط داشته و تنها در صورت تحقق حداکثری بهره‌وری و ایجاد ارزش افزوده مشروعیت می‌یابد. زوال بهره‌وری یا عدم استفاده مولد از منابع، به انقضای حق مالکیت منجر می‌شود. مالکیت بر درآمد نیز تابع اصل ایجاد ارزش افزوده است. از منظر فقهی، انتقال حق بهره‌برداری از پروژه‌ها یا منابع بدون ایفای نقش فعال در ایجاد ارزش افزوده، غاصبانه تلقی شده و مانع استحقاق سهم درآمدی می‌گردد. بنابراین، پیمانکارانی که اقدام به واگذاری پروژه‌ها به دیگران بدون ایفای نقش در تولید یا تحقق نتایج مورد انتظار می‌نمایند، نه تنها مستحق مالکیت بر درآمد حاصل نیستند، بلکه مصداق اکل مال به باطل قرار می‌گیرند. بقای مالکیت در نظام اسلامی نیز به‌طور مستقیم با اصل بهره‌وری و کارآمدی مرتبط است. به‌عنوان نمونه، فردی که مال یا زمین را به ارث می‌برد اما فاقد توانایی لازم برای مدیریت بهینه آن است، از منظر حقوقی به‌عنوان سفیه شناخته شده و شرعاً از تصرف مستقل در آن منع می‌شود. فعالیت‌های غیرمولد از منظر نظام مالکیت اسلامی به‌عنوان منبع مالکیت نامشروع تلقی می‌شوند، چراکه فاقد بهره‌وری و ارزش افزوده حقیقی هستند. این نوع فعالیت‌ها منجر به انتقال غیربهینه دارایی‌ها شده و با تبدیل کالاهای مصرفی به کالاهای سرمایه‌ای، تعادل بازار را مختل می‌کنند. کاهش عرضه کالاهای مصرفی ناشی از این فرآیند، زمینه‌ساز شکل‌گیری تقاضای سفته‌بازانه می‌گردد که نه تنها نیازهای واقعی جامعه را به تأخیر می‌اندازد، بلکه موجب افزایش شکاف طبقاتی و بی‌ثباتی اقتصادی می‌شود.

با اصلاح نظام مالکیت بر اساس اصول اسلامی و وضع مالیات بر سرمایه‌های راکد و عایدی ناشی از آنها، می‌توان به خروج سرمایه‌ها از حوزه‌های فاقد بهره‌وری کمک کرد. این تغییرات می‌تواند موجب انتقال منابع به بخش‌های مولد اقتصادی شده و زمینه‌ساز رشد پایدار و توسعه متوازن در جامعه گردد. در نتیجه، این اصلاحات نه تنها کارآمدی اقتصادی را افزایش می‌دهد بلکه به ایجاد عدالت اقتصادی و کاهش نابرابری‌های اجتماعی نیز کمک خواهد کرد.

پیشینه

شانگلین (۱۹۹۴) نشان داد که افزایش مالیات بر عایدی، سبب کاهش نرخ بهره و افزایش سرمایه‌گذاری‌های مولد می‌شود.

هال و جونز (۱۹۹۹) با طرح مفهوم زیرساخت اجتماعی، فعالیت‌های مولد و نامولد را تفکیک کرده می‌گویند: نهادها و سیاست‌ها می‌باید باعث تشویق سرمایه‌گذاری‌های مولد و جلوگیری از انحراف منابع به سمت فعالیت‌های غیرمولد شوند.

هالوایا و الوراندا (۲۰۱۴) اظهار می‌دارند: فقدان مالیات بر عایدی، کارآمدی تخصیص منابع را کم و انگیزه انحراف منابع به فعالیت‌های غیرمولد را زیاد می‌کند.

وایتهد (۲۰۱۷) بیان می‌کند که با اعمال مالیات بر عایدی، سرمایه‌گذاری‌های غیرمولد که سود سریع به همراه دارند، مشمول مالیات می‌شوند، فعالیت‌های مولد، برای سرمایه‌گذاری جذابتر خواهند شد و صاحبان کسب‌وکار از سرمایه‌گذاری در بلندمدت که با کاهش نوسانات دوره‌ای همراه است، راضی‌تر خواهند بود.

معرفت (۱۳۷۵)، می‌نویسد: مستفاد از روایات آن است که مقصود از مالکیت زمین، مالکیت تبعی در مقابل ملکیت مطلق است، به این معنی که احیاکننده، مالک زمین می‌شود ولی این مالکیت، تابع آبادانی است و با زوال آبادانی، زائل می‌شود.

مصباحی‌مقدم (۱۳۸۷) با بهره‌گیری از روایات نشان می‌دهد که احیاکننده زمین، مالک اصل زمین نمی‌شود و تنها حق بهره‌برداری از آن را دارد و در صورت کوتاهی در آبادنگاه‌داشتن آن، حاکم اسلامی می‌تواند آن را در اختیار دیگران

قرار دهد.

مقیمی و بایاری (۱۳۸۹)، در مقاله *بسترهای زمین‌خواری و روش‌های مقابله با آن*، به تبیین جرم زمین‌خواری، ویژگی‌ها، عوامل و عناصر ارتکاب آن، شگردهای زمین‌خواران، و فرایند مبارزه با زمین‌خواری توسط پلیس آگاهی می‌پردازند.

لعلی سرابی و مصباحی‌مقدم (۱۳۹۰)، با شرح این مسئله که قراردادهای آتی نقش مهمی در مدیریت ریسک ایفا می‌کنند و سفته‌بازی از فعالیت‌های اصلی در بازار مشتقه‌ها از جمله بازار آتی‌ها است، به این پرسش پاسخ می‌دهند که آیا سفته‌بازی در بازار آتی از نظر اسلام صحیح است.

خداداد کاشی (۱۳۹۳)، با بررسی اثر سفته‌بازی بر نوسان‌های بازار مسکن و با استفاده از معادله تعادلی قیمت و تکنیک شبیه‌سازی نتیجه می‌گیرد که تقاضای سفته‌بازی تاثیر قابل ملاحظه‌ای بر نوسان قیمت مسکن دارد و سبب بروز دوره‌های رونق و رکود در این بازار می‌گردد.

سیدنورانی (۱۳۹۳)، نشان می‌دهد عواملی مانند قیمت دوره قبل مسکن، بازدهی سایر بازارها، تغییرات جمعیت، هزینه ساخت و میزان عرضه، اثر معناداری بر شاخص قیمت مسکن دارند و تقاضای سفته‌بازی ۷ برابر تقاضای مصرفی در دوره مورد بررسی است.

فطرس و دلایی (۱۳۹۵)، به بررسی اقتصاد زیرزمینی می‌پردازند و نرخ‌های مالیاتی را متغیر اصلی اثرگذار بر حجم آن می‌دانند. از نظر ایشان، کشورها برای مبارزه با سفته‌بازی، از مالیات بر عایدی سود جسته‌اند.

رضایی (۱۳۹۷)، می‌نویسد: در دوره ۹۱-۹۶ طولانی‌ترین رکود همراه با بیشترین رشد نقدینگی به‌وجود آمد و بیشترین سفته‌بازی و رانت‌خواری در بازارها شکل گرفت. با افزایش نااطمینانی‌ها و انتظارات ناشی از تحریم، نقدینگی سرگردان از بازارهای پولی وارد بازار ارز، سکه، کالا و خدمات شد و به رکود، کاهش ارزش پول و بی‌ثباتی اقتصاد کلان دامن زد.

حسن‌زاده و پرنیان (۱۳۹۸)، پس از بیان معیارهای مشخص‌کننده بخش‌های نامولد، تجربیات برخی کشورها در کنترل آن، و وضعیت فعلی ایران، راه‌کارهایی برای کنترل و کاهش فعالیت‌های نامولد پیشنهاد می‌دهند.

مبانی نظری

مبانی نظری حقوق مالکیت، به‌عنوان یکی از محورهای بنیادین در تحلیل اقتصادی و فلسفه حقوق، موضوع بررسی‌هایی پیچیده و چندوجهی درباره ماهیت، استقرار، دامنه، و محدودیت‌های حقوق مالکیت است. این مبانی در ادبیات اقتصادی و حقوقی شامل تعریف مالکیت به‌عنوان حق قانونی برای کنترل، بهره‌برداری، و استفاده از دارایی‌ها است. فرآیند به‌رسمیت شناختن حقوق مالکیت، علاوه بر ایجاد امنیت اقتصادی، بستری برای تخصیص بهینه منابع و کاهش هزینه‌های مبادله فراهم می‌آورد. همچنین، دامنه مالکیت شامل تعیین مرزهایی است که امکان تملک خصوصی را برای اموال مادی، مانند زمین و ماشین‌آلات، و اموال غیرمادی، مانند دارایی‌های فکری، تعریف می‌کند.

از سوی دیگر، محدودیت‌هایی نظیر قوانین زیست‌محیطی یا الزامات اجتماعی در راستای حفظ منافع عمومی و جلوگیری از پیامدهای خارجی منفی بر این حقوق اعمال می‌شوند. علاوه بر این، تحلیل حقوق مالکیت به نحوه استفاده مالکان از اموال خود، از جمله فروش، اجاره، وام‌دادن یا تغییر کاربری آن‌ها، توجه دارد و چارچوب‌هایی برای تنظیم این اقدامات ارائه می‌دهد. مکانیسم‌های جبران خسارت ناشی از نقض حقوق مالکیت نیز در این چارچوب نقش کلیدی ایفا

کرده و ابزارهایی برای حفظ عدالت اقتصادی و اجتماعی در نظام حقوقی محسوب می‌شوند.

این اصول، بسته به شرایط زمانی، ساختارهای نهادی، و ارزش‌های اجتماعی-اقتصادی، دچار تحول می‌شوند. به‌عنوان مثال، در جوامع با اقتصاد مبتنی بر نوآوری، تأکید بیشتری بر حقوق مالکیت فکری وجود دارد، درحالی‌که در نظام‌های کشاورزی، مالکیت زمین اهمیت بیشتری می‌یابد. در نهایت، مبانی نظری حقوق مالکیت، نه‌تنها ابزاری برای تحلیل اقتصادی و حقوقی هستند، بلکه به‌عنوان پیش‌نیاز توسعه پایدار و کاهش نابرابری‌های اجتماعی، نقشی حیاتی در سیاست‌گذاری عمومی ایفا می‌کنند.

جان لاک، به‌عنوان یکی از برجسته‌ترین متفکران لیبرالیسم کلاسیک، مالکیت را حقی طبیعی و بنیادین می‌داند که از طریق فرایند ترکیب کار انسانی با منابع طبیعی ایجاد می‌شود. در نظریه کار، لاک بر این نکته تأکید دارد که انسان با تخصیص تلاش و خلاقیت خود به منابع مشترک، حق انحصاری و خصوصی بر این منابع پیدا می‌کند، زیرا کار به‌عنوان امتداد شخصیت و مالکیت ذاتی انسان در نظر گرفته می‌شود. این نظریه، ضمن ارائه توجیه اخلاقی و فلسفی برای حقوق مالکیت، بستری برای توسعه اقتصادی و بهره‌برداری کارآمد از منابع فراهم می‌سازد. لاک همچنین محدودیت‌هایی برای مالکیت قائل است که بر مبنای عدالت توزیعی و تأمین نیازهای اساسی جامعه شکل گرفته‌اند. او بر اهمیت پرهیز از تصرف مازاد بر نیاز و جلوگیری از اسراف منابع تأکید دارد، زیرا منابع طبیعی به‌عنوان امانت‌های مشترک انسانی شناخته می‌شوند. در این راستا، نظریه او نوعی تعادل میان حقوق فردی و منافع عمومی برقرار می‌کند. این دیدگاه با اصول مالکیت در نظام اسلامی هم‌سویی معناداری دارد. در چارچوب اقتصادی اسلام، مالکیت نتیجه تلاش، بهره‌وری و کار مؤثر بر روی منابع شناخته می‌شود و از این رو، کار مبنای مشروعیت مالکیت است. همچنین، همانند نظریه لاک، اسلام نیز محدودیت‌هایی نظیر جلوگیری از احتکار، انحصارطلبی و تأمین منافع عمومی را بر حقوق مالکیت اعمال می‌کند (حکمت‌نیا و موحدی، ۱۳۸۵؛ جاویدی، ۱۳۹۹).

جرمی بنتام، اقتصاددان برجسته قرن نوزدهم، مالکیت را ابزاری برای تحقق منفعت عمومی می‌پنداشت و این مفهوم را در چارچوب فلسفه فایده‌گرایی خود تبیین می‌کرد. از دیدگاه بنتام، انسان‌ها به طور طبیعی در جستجوی افزایش لذت و کاهش رنج هستند، و حقوق مالکیت باید به گونه‌ای تعریف شوند که امکان بهره‌برداری افراد از ثمرات تلاش و کار خود را فراهم آورند. او به‌عنوان یکی از حامیان سرسخت نظام بازار آزاد و کاهش مداخله دولت، معتقد بود مالکیت خصوصی باید به نحوی تنظیم شود که حداکثر بهره‌وری اقتصادی را ایجاد کرده و بیشترین منفعت را برای بیشترین تعداد افراد جامعه به همراه داشته باشد. بنتام همچنین بر لزوم سازگاری استفاده از اموال با حقوق دیگران تأکید داشت و مسئولیت اخلاقی مالکان را در چارچوب تأمین رفاه عمومی تبیین می‌کرد. از نظر او، نظم اقتصادی مطلوب آن است که افراد با رفتارهای مالکیتی خود، به افزایش خوشبختی جمعی کمک کنند و تضادهای منافع فردی و عمومی را به حداقل برسانند. این دیدگاه نه تنها به ایجاد یک سیستم حقوقی پایدار در مالکیت کمک می‌کند، بلکه نشان‌دهنده نقش حیاتی حقوق مالکیت در تقویت کارایی اقتصادی و ارتقای عدالت اجتماعی است (بنتام، ۱۴۰۲؛ حکمت‌نیا، ۱۳۸۶).

ایمانوئل کانت، مالکیت خصوصی را در چارچوب اخلاقی و فلسفی خود به‌عنوان لازمه‌ای برای آزادی و خوشبختی مورد تأکید قرار می‌داد. او این مفهوم را بر اساس دو اصل کلیدی توجیه می‌کرد: اصل انتخاب عادلانه و

اصل تفاوت . اصل انتخاب عادلانه، که در قلب فلسفه اخلاقی کانت قرار دارد، بیان می‌کند که اعمال باید به شکلی انجام شوند که بتوانند به‌عنوان قانون عمومی و جهانی پذیرفته شوند؛ یعنی به‌گونه‌ای که قابل تعمیم به همه افراد باشد. در مقابل، اصل تفاوت به حقوق دیگران توجه دارد و تأکید می‌کند که انسان‌ها باید مالکیت و آزادی دیگران را محترم شمرده و رفتارهای خود را به نحوی تنظیم کنند که تعارضی با حقوق دیگران ایجاد نکنند. این اصول در نهایت، مالکیت خصوصی را نه تنها یک حق، بلکه یک مسئولیت اجتماعی در راستای تأمین عدالت و احترام متقابل معرفی می‌کنند (شاقول، ۱۳۹۰؛ ویژه، ۱۳۸۸).

جان رالز در نظریه عدالت خود، مالکیت را به‌عنوان حق اخلاقی تعریف کرده و بر این باور است که مالکیت باید به عدالت اجتماعی منجر شود. اصول اساسی نظریه عدالت رالز عبارتند از این که هر فرد باید از آزادی‌های اساسی برابر برخوردار باشد؛ فرصت‌ها باید به طور منصفانه بین افراد توزیع شوند؛ نابرابری‌های اقتصادی باید به‌نحوی باشند که به نفع محرومترین اعضای جامعه باشد. رالز معتقد است که این اصول باید در یک وضعیت اولیه از بی‌طرفی و بدون دانستن جایگاه خود در جامعه، انتخاب شوند (بهرروز و دیگران، ۱۳۹۸؛ مقیمی، ۱۳۹۳).

رابرت نوزیک، مالکیت را به‌عنوان حق قراردادی تلقی می‌کند و بر این باور است که نظام مالکیت باید به‌گونه‌ای سازماندهی شود که حقوق مالکیت فردی را حفظ کرده و دخالت دولت را به حداقل برساند. نوزیک، نظریه عدالت توزیعی جان رالز و اصل تفاوت را که بر بازتوزیع دارایی‌ها برای بهبود وضعیت اقشار کم‌درآمد تأکید دارد، به‌عنوان نقض حقوق مالکیت ثروتمندان می‌بیند (نوری‌زاده و شاقول، ۱۳۹۴).

هر یک از مکاتب اقتصادی و اقتصاددانان برجسته مانند آدام اسمیت، دیوید ریکاردو، توماس مالتوس، جان استوارت میل، جان هیکس، پائول ساموئلسون، جوزف استگلیتز، جان کینث گالبرایت، لئون والراس، ویلرود پارتو، آلفرد مارشال، ویلیام استنلی جویز، جان بی‌تی هاجینسون، میلتون فریدمن، جرج استیگلز، گری بکر، رابرت لوکاس و اوژن فاما، کارل منگر، اوگن بوم باورک، لودیگ فون میزس، فریدریش هیک، موری راتبارد دیدگاه‌هایی در این زمینه داشته‌اند.

از منظر اقتصاددانان نظام سرمایه‌داری، تمرکز مالکیت نزد کارآفرینان بهبود بهینه کارایی اقتصادی را به دنبال دارد. این امر به توسعه استعدادهای انسانی، اکتشافات و نوآوری‌ها کمک می‌کند، که منجر به رشد اقتصادی پایدار می‌شود. هرچند این فرآیند ممکن است با چالش‌هایی چون استثمار همراه باشد، لیکن بنیان‌های پیشرفت‌های امروزی بر همین اساس استوار است..

از نظر مارکسیست‌ها، مالکیت خصوصی بر ابزار تولید، تضاد طبقاتی و بهره‌کشی کارگران توسط سرمایه‌داران را به همراه دارد. برای تحقق جامعه‌ای بی‌طبقه و برابر، ضروری است که این مالکیت از بین برود و ابزارهای تولید به اشتراک گذاشته شوند. چنین اقدامی سبب می‌شود که انسان‌ها از حالت بیگانگی و از خودبیگانگی رهایی یابند و به آزادی و خلاقیت حقیقی خود دست یابند. این تغییرات نه تنها عدالت اجتماعی را محقق می‌کند، بلکه توسعه فردی و جمعی را نیز تسهیل می‌نماید.

در نظریه‌های اقتصادی، مالکیت و پاداش به عنوان ابزارهایی برای تشویق تولید و کارآمدی در نظر گرفته می‌شوند و یکی از مسائلی که به آن توجه می‌شود، ارتباط میان بهره‌وری و تعیین مالکیت و پاداش است. در واقع،

بهره‌وری به عنوان یک معیاری برای ارزیابی عملکرد کارگران و نهادها مورد استفاده قرار می‌گیرد، اما این مفهوم به تنهایی اندازه‌گیری کامل و دقیقی از کیفیت کارایی یا ارزش فرد ندارد. بهره‌وری واقعی قابل اندازه‌گیری نیست و تحت تأثیر عواملی چون ابزار و فناوری قرار دارد. به عنوان مثال، در شرایطی که یک کارگر از گاوآهن برای کشاورزی استفاده می‌کند، بهره‌وری او به میزان زیادی به عملکرد و کارایی این ابزار بستگی دارد. هنگامی که این ابزار به یک تراکتور مدرن تبدیل می‌شود، بهره‌وری تخمین زده شده به طرز قابل توجهی افزایش می‌یابد؛ در حالی که این افزایش در واقع نمایانگر بهبود فناوری است، نه عملکرد بهتر فرد. همچنین، در صنعت مدرن، به‌روزرسانی ماشین‌آلات، مانند کارخانه‌های نخریسی، به‌وفور دیده می‌شود. در این موارد، افزایش بخشی از بهره‌وری که به کارگران نسبت داده می‌شود، در حقیقت ناشی از تغییرات فناوری و ارتقاء ابزار است. به این ترتیب، این سوال مطرح می‌شود که آیا می‌توان عملکرد کارگران را همچنان بر اساس بهره‌وری ارزیابی کرد، در حالی که نقش ابزار و فناوری در این زمینه تا این اندازه برجسته است.

مالکیت در اسلام به عنوان یک حق مشروع و در عین حال امانتی الهی شناخته می‌شود که باید در چارچوب عدالت، کارآمدی و مصلحت عمومی اعمال شود. این نظریه بر اساس اصول فقهی طراحی شده است که مالکیت را نه تنها یک حق فردی، بلکه یک مسئولیت اجتماعی می‌داند. اسلام بهره‌وری حداکثری و استفاده بهینه از منابع را از وظایف صاحبان اموال می‌داند و هرگونه سوءمدیریت یا استفاده نابجا از این حق را محکوم می‌کند. در این راستا، مفاهیمی چون رشد و سفاقت ابزارهایی فقهی برای محدود کردن تصرفات زیان‌آور در اموال هستند. رشد به معنای مدیریت عاقلانه و اثربخش اموال است، در حالی که سفاقت به استفاده غیرمنطقی و مضر از منابع اشاره دارد. فقه اسلامی برای جلوگیری از تباه شدن اموال و تضمین عدالت اقتصادی، ابزارهایی چون زکات، خمس، وقف، و ممنوعیت اسراف و تبذیر را پیشنهاد می‌کند. همچنین اصل لاضرر و نظارت ولی فقیه بر نظام اقتصادی، چارچوبی برای جلوگیری از انحرافات مالکیتی و تضمین توزیع عادلانه منابع فراهم می‌کند. بنابراین، نظریه مالکیت مطلوب در اسلام و فقه بر ترکیب حق مالکیت فردی با مسئولیت اجتماعی، تأمین عدالت اقتصادی، و بهره‌وری منابع تأکید دارد و استفاده از مالکیت را در راستای مصالح فرد و جامعه هدایت می‌کند.

مالکیت خصوصی از دیدگاه اسلام، مفهومی است که در عین پذیرش حق فردی انسان‌ها، تحت نظارت اصولی فقهی و ارزشی قرار دارد تا از آسیب‌های احتمالی آن به جامعه و اخلاق جلوگیری شود. شهید مطهری این مفهوم را به چهار شرط کلیدی محدود کرده است: نخست، نباید مانع رشد اقتصادی باشد. این شرط مبتنی بر قاعده "لاضرر" است که هر نوع استفاده از مالکیت را که منجر به توقف تولید، انحصار منابع یا احتکار شود، نامشروع می‌داند. اقتصاد اسلامی، مالکیت را ابزاری برای گردش سرمایه و توسعه پایدار می‌بیند، نه بستری برای رکود یا انباشت نامشروع ثروت. دوم، عدالت اجتماعی نباید تضعیف شود. بر اساس آیه "کی لایکون دولة بین الأغنیاء منکم" (حشر، آیه ۷) و اصل عدالت در اسلام، مالکیت نمی‌تواند به شکاف طبقاتی گسترده یا تضییع حقوق محرومان منجر شود. نظام مالیاتی اسلامی، شامل زکات، خمس و انفال، به عنوان مکانیسم‌های مؤثر در تعدیل ثروت و جلوگیری از تمرکز آن طراحی شده‌اند. سوم، مالکیت نباید بر توسعه فرهنگی اثر منفی بگذارد. قاعده "ما لایتم الواجب الا به فهو واجب" ایجاب می‌کند که هر نوع مالکیتی که به تقویت علم، دانش و فرهنگ کمک نکند یا حتی مانع آن شود، محدود یا مدیریت

شود. مال در اسلام صرفاً یک ابزار مادی نیست، بلکه ابزاری برای اعتلای معنوی و اجتماعی است. چهارم، مالکیت نباید به ارزش‌های اخلاقی آسیب برساند. از دیدگاه اسلام، مالکیت خصوصی تنها در صورتی مشروعیت دارد که در راستای تقویت فضائل اخلاقی و پرهیز از ردائل قرار گیرد. بهره‌گیری نادرست از منابع، مانند اسراف، فساد یا ظلم به دیگران، نه تنها مالکیت را از حالت مطلوب خارج می‌کند، بلکه موجب تخریب بنیادهای اخلاقی جامعه می‌شود (ر.ک: فراهانی فرد، ۱۳۸۳).

نظام مالکیت در ایران

نظام مالکیت کنونی در اقتصاد ایران تحت تأثیر فعالیت‌های غیرمولد و فاقد بهره‌وری قرار دارد. این پدیده نشان‌دهنده عدم انطباق با مبانی نظری اسلامی، سرمایه‌داری و حتی سوسیالیستی است. وجود فعالیت‌های غیرمولد به عنوان عاملی کلیدی در شکل‌گیری مالکان و توزیع نابرابر منابع، به ویژه در شرایطی که منابع مالی به سمت این فعالیت‌ها سوق داده می‌شود، حائز اهمیت است. این امر نه تنها موجب ناکارآمدی اقتصادی می‌شود، بلکه به بروز جرایم اقتصادی و تلاش‌های مجرمانه می‌انجامد. در این راستا، بازار ایران با پدیده حباب‌های قیمتی و نوسانات مکرر مواجه است. این نوسانات عمدتاً ناشی از سفته‌بازی‌ها و گمانه‌زنی‌های مالی به جای افزایش واقعی بهره‌وری هستند. به عبارت دیگر، به جای آنکه ارزش افزوده ناشی از فعالیت‌های مولد، منجر به رشد اقتصادی گردد، فعالیت‌های غیرمولد به شکل‌دهی قیمت‌ها و تخصیص منابع می‌پردازند. این وضعیت به عدم تعادل‌ها و بی‌ثباتی‌های کلان اقتصادی منجر می‌شود.

در یک تمثیل ساده اگر GNP را به عنوان یک کیک در نظر بگیریم و جمعیت را به عنوان چهار برادر، می‌توان گفت که هر برادر برای افزایش سهم خود از کیک باید به افزایش بهره‌وری کمک کند. در غیر این صورت، افزایش مالکیت یکی از برادران به معنای کاهش سهم دیگر برادران خواهد بود که این موضوع مصداق اکل مال به باطل است. بدین ترتیب، نظام مالکیت کنونی و فعالیت‌های غیرمولد آن به نفع جامعه نخواهد بود (خلدی و سهرابیان، ۲۰۰۸؛ عسماوی، ۱۳۸۶، ص ۸۶).

مالکیت زمین یکی از مسائل مهم و حساس در هر کشور به شمار می‌رود که نه تنها بر توسعه اقتصادی تأثیرگذار است، بلکه می‌تواند منجر به بروز انواع جرائم و فسادهای اجتماعی گردد. در بسیاری از مواقع، اشخاص با هدف بهره‌برداری غیرقانونی از منابع طبیعی یا املاک، اقدام به جعل اسناد و مدارک می‌کنند. این نوع رفتار نه تنها حقوق مالکیت دیگران را نقض می‌کند، بلکه باعث بی‌اعتمادی به نظام حقوقی و مالی کشور می‌شود. همچنین تغییر کاربری‌های غیرقانونی و تفکیک اراضی به صورت غیرمجاز، از دیگر چالش‌های جدی در این زمینه هستند که می‌توانند به تخریب محیط زیست و از بین رفتن منابع طبیعی منجر شوند. این مسائل، باندبازی‌های بزرگ و مجرمان یقه‌سفید را شکل می‌دهند که با سوءاستفاده از قوانین و مقررات، به ساختارهای قانونی آسیب می‌زنند و در نهایت منابع عمومی را به خطر می‌اندازند. در این راستا، نیروهای مختلف نظیر نیروی انتظامی، اداره منابع طبیعی، سازمان بازرسی کل، و حفاظت اطلاعات قوه قضائیه درگیر مبارزه با این جرائم هستند. این نهادها برای حفظ حقوق شهروندان و تأمین امنیت اجتماعی ناگزیر به همکاری و تعامل مستمرند (مقیمی و یاری، ۱۳۸۹، ص ۱۱۵؛ شجیعی، ۱۳۸۸، ص ۱۱۱). مالکیت

زمین، به جعل اسناد ملکی، جعل اسناد هویتی، نشانه‌گذاری خودساخته، تبانی با سازمان‌ها، رشوه، توسعه اراضی حریم رودخانه و مراتع، استفاده از اسناد باطله سال‌های قبل، احداث بنا در املاک افراد متواری و ... می‌انجامد (ر.ک. شجعی ۱۳۸۸، ص ۱۱۱؛ عباس‌زادگان، ۱۳۸۳، ص ۱۹).

املاک به‌عنوان بزرگ‌ترین طبقه دارایی در جهان، نقش بسزایی در شکل‌دهی به ساختار اقتصادی کشورها ایفا می‌کند. بر اساس آمار سال ۲۰۲۰، املاک با سهمی بالغ بر ۶۸٪ از دارایی‌های غیرمالی جهانی، از اهمیت ویژه‌ای برخوردار هستند. این دارایی‌ها شامل کارخانه‌ها، ماشین‌آلات و دارایی‌های غیرملموس، نظیر حق مالکیت معنوی، می‌باشند. جالب است که بیش از نیمی از حجم این املاک مربوط به زمین است و این سهم با افزایش قیمت‌ها رو به رشد بوده است. در بریتانیا، سهم زمین از دارایی‌های غیرمالی از ۳۹٪ در سال ۱۹۹۵ به ۵۶٪ در سال ۲۰۲۰ افزایش یافته است. این افزایش سهم نشان‌دهنده تحولات عمده در بازار املاک و تأثیر آن بر اقتصاد کشور است. زمین به‌عنوان وثیقه‌ای مطمئن برای دریافت وام تلقی می‌شود و بر همین اساس، صاحبان زمین به‌راحتی می‌توانند به منابع مالی دسترسی پیدا کنند. بنگاه‌های اقتصادی مالک زمین، به‌طور قابل توجهی آسان‌تر از بنگاه‌های مالک دارایی‌های غیرملموس به تأمین مالی دسترسی دارند، زیرا ارزیابی توانایی وام‌گیری آن‌ها بیشتر بر اساس دارایی‌های واقعی آن‌ها است تا توان تولید. اما با توجه به افزایش قیمت‌های املاک، چالش‌های جدی برای تخصیص بهینه سرمایه‌ها به وجود می‌آید. قیمت‌های فراگیر و افزایشی املاک ممکن است سبب سوءتخصیص سرمایه‌ها و در نتیجه، کاهش میزان وام‌دهی به کسب‌وکارها شود. این امر می‌تواند به تضعیف بنگاه‌های تولیدی و کاهش رشد اقتصادی منجر گردد. در نهایت، ضرورت دارد که سیاست‌گذاران با دقت به این موضوع توجه کنند و راهکارهایی برای مدیریت بازار املاک و حمایت از کسب‌وکارها ارائه دهند تا از عوارض منفی رکود سرمایه‌گذاری جلوگیری کنند.

زمین‌خواری، به‌عنوان یکی از جرائم اقتصادی نگرانی‌های جدی را در زمینه‌های اقتصادی، محیط زیستی و اجتماعی به همراه داشته است. این پدیده به معنای تصرف غیرقانونی املاک و اراضی دولتی یا عمومی است که در نهایت به مالکیت ناکارآمد و سواستفاده از منابع عمومی منجر می‌شود. عمل زمین‌خواری نه تنها موجب افزایش قیمت مسکن و ناپایداری در بازار املاک می‌گردد، بلکه به کاهش فضاهای سبز و تخریب منابع طبیعی و محیط زیست منتهی می‌شود. کاهش فضاهای سبز به نوبه خود باعث شدت یافتن آلودگی‌های محیطی، تغییرات اقلیم و کاهش کیفیت زندگی شهری می‌شود (قنبری، ۱۳۸۸).

مالکیت مسکن نیز به یک معضل اقتصادی تبدیل شده است که نه تنها منجر به انجماد دارایی‌ها می‌شود، بلکه تأثیرات جدی بر بازار مسکن و دسترسی خانواده‌ها به مسکن دارد. براساس آمارهای رسمی، حدود ۳ میلیون خانه خالی با متوسط مساحت ۸۰ مترمربع و به ارزش تقریبی ۲۵۰ میلیارد دلار در کشور وجود دارد (ملک‌زاده و عبداللهی، ۱۳۹۸، ص ۱۱). این وضعیت نشان می‌دهد که بازار مسکن به‌جای پاسخ به نیاز واقعی سکونت، بیشتر تحت تأثیر رفتار سفته‌بازانه قرار دارد. نتایج سرشماری نفوس و مسکن در سال ۱۳۹۵ نیز این نکته را تأیید می‌کند. در بازه زمانی ۱۳۸۵ تا ۱۳۹۵، حدود ۱۰.۵ میلیون واحد مسکونی ساخته شد، درحالی‌که تنها ۲.۴ میلیون خانوار موفق به دستیابی به مسکن جدید شدند. به عبارت دیگر، فقط ۲۳٪ از تقاضای املاک به‌منظور سکونت واقعی بوده است. این وضعیت نشان‌دهنده غلبه تقاضای سوداگرانه بر روی نیاز واقعی خانواده‌ها برای مسکن است. سفته‌بازی در بازار مسکن نه تنها موجب

بی‌ثباتی قیمتی می‌شود بلکه کیفیت ساخت و ساز را نیز به شدت کاهش می‌دهد. به گزارش مؤسسه عالی آموزش و پژوهش مدیریت و برنامه‌ریزی (۱۳۹۵)، ساخت‌وسازهای غیرمتخصص و غیرعلمی، عمر مفید ساختمان‌ها را به یک‌هشتم استاندارد جهانی تقلیل داده است. این مسائل، قدرت خرید زمین و مسکن را برای اقشار کم‌درآمد کاهش داده و موجب افزایش فاصله بین درآمد خانوارها و دسترسی به مسکن شده است. به طوری که براساس آمار سال ۱۳۹۷، دستیابی به یک واحد مسکونی برای گروه‌های کم‌درآمد به ۳۶ سال ذخیره کلی حقوق سالانه آنها نیازمند است.

مالکیت ارز به عنوان یک دارایی تحت تأثیر متغیرهای اقتصادی و اجتماعی قرار دارد. زمانی که ارز با کنز همراه باشد، این رفتار ناکارآمد تلقی می‌شود. یکی از نتایج مستقیم این وضعیت، کاهش عرضه ارز در بازار است که می‌تواند به افزایش قیمت‌ها منجر شود. این چرخه معیوب نه تنها به احتکار و کاهش قدرت خرید عمومی می‌انجامد، بلکه بر انتظارات تورمی نیز تأثیر منفی دارد و به تقاضای بالاتر ارز دامن می‌زند. فقهای شیعه، نظیر شهید صدر، بر این باورند که خروج پول از گردش اقتصادی نه تنها نادرست است، بلکه انزوا و عدم فعالیت آن در عرصه‌های مولد به شدت محکوم می‌شود (حسینی، ۱۳۸۹، ص ۸۳-۱۱۱). در واقع، افزایش سطح عمومی قیمت‌ها و کاهش ارزش واقعی دارایی‌ها، موجب واکنش‌های تورمی در میان مردم و دامن‌زدن به خروج دارایی‌ها از کشور به قصد حفظ ارزش می‌شود. این روند، خود به افزایش تقاضای ارز و تداوم چرخه سفته‌بازی کمک می‌کند. نوسانات ارزی تأثیرات جدی بر برنامه‌ریزی‌های اقتصادی و سرمایه‌گذاری دارند. افزایش قیمت ارز، هزینه‌های تولید را بالا می‌برد و ممکن است برخی بنگاه‌ها را از عرصه رقابت خارج سازد. تورم ناشی از سفته‌بازی ارز به توزیع ناعادلانه ثروت منجر می‌شود (رستمی، ۱۳۹۵، ص ۱۰۷). به عنوان نمونه، در سفته‌بازی ارزی سال ۱۳۹۷ که نرخ ارز بیش از ۱۰ برابر افزایش یافت، قدرت خرید حدود ۲۰ میلیون کارگر و کارمند تا یک‌سوم کاهش یافت. این رخداد منجر به انتقال سالانه ۱۰۰ هزار میلیارد تومان از جیب این قشر به سفته‌بازان و دلالت می‌شود، که نوعی انتقال ناعادلانه ثروت با ماهیت مجرمانه است.

یکی از رایج‌ترین و پرمخاطره‌ترین اشکال مالکیت ناکارآمد، مالکیت سکه و شمش طلا است. در حال حاضر، بیش از ۱۰۰ تن طلا به‌عنوان ذخایر کنز شده در کشور موجود است (حسن‌زاده و پرنیان، ۱۳۹۸، ص ۳۰). این وضعیت به تشکیل بسترهای فساد اقتصادی، قاچاق، و معاملات غیرقانونی منجر شده است که عواقب وخیمی برای نظام اقتصادی به دنبال دارد. در اوایل سال ۱۳۹۷، فردی به جرم جمع‌آوری ۲ تن سکه و ارتکاب به قاچاق و سایر جرایم اقتصادی دستگیر شد (اژه‌ای، ۱۳۹۷). همچنین از دیگر متهمان، ۲۴ هزار و ۷۰۰ سکه و ۱۰۰ کیلو طلا ضبط گردید (تسنیم، ۱۳۹۹). این گونه فعالیت‌ها، گردش مالی حساب‌های متهمان را به چند هزار میلیارد تومان رسانده و باعث ظهور شبکه‌های سازمان‌یافته‌ای شده است که در زمینه پول‌شویی و قاچاق ارز فعالیت می‌کنند. این شبکه‌ها معمولاً از حساب‌های افراد بی‌خبر نظیر پیرزنان و زنان خانه‌دار بهره‌برداری کرده و به‌وسیله جعل اسناد و امضا، معاملات غیرقانونی را تسهیل می‌کنند (مهر، ۱۳۹۷). چنین سازوکارهایی علاوه بر آسیب به تولید داخلی، کشور را به سمت واردکنندگی سوق داده و به تعطیلی کارگاه‌های تولیدی دامن می‌زند. در نهایت، مافیای اقتصادی ایجادشده شرایط را برای بهره‌برداری بیشتر از منابع ملی هموار کرده و تهدیدات جدی برای سلامت سیستم مالی کشور به‌وجود می‌آورد (خوشبخت، ۱۴۰۰).

نظام توزیع کالا در ایران با چالش‌های متعددی روبروست که منجر به ناکارآمدی و مالکیت ناکارآمد می‌شود.

این چالش‌ها شامل عدم شفافیت، انحصار، عدم تقارن اطلاعات، نبود معیارهای کیفیت، نبود برندهای معتبر و خلأهای قانونی و نهادی است. در چنین شرایطی، نظام توزیع کالا به سمتی می‌رود که زمینه‌ساز سفته‌بازی شده و به افزایش قیمت‌ها و بازتوزیع غیربهبینه دارایی‌ها منجر می‌شود (ر.ک: جلال، ۱۳۸۹). ناکارآمدی نظام توزیع به‌طور خاص به عدم توانایی در تحویل کالا با کیفیت بالا، قیمت پایین، واسطه‌گری محدود و در زمان مناسب تعریف می‌شود. عوامل متعددی در ایجاد این ناکارآمدی نقش دارند. ساختار سنتی توزیع، سازماندهی ناکارآمد، فقدان نظارت کافی، نبود سیستم حمل‌ونقل مؤثر و انبارداری مناسب از جمله این عوامل هستند. همچنین وجود واسطه‌های متعدد و عدم توسعه فروشگاه‌های زنجیره‌ای مدرن باعث افزایش هزینه‌های توزیع و کاهش کارایی در رساندن کالا به دست مصرف‌کنندگان می‌شود.

نظام بانکی از دو طریق به ناکارایی نظام مالکیت دامن می‌زند: نخست، تخصیص تسهیلات به بخش‌های غیرمولد و دوم، ورود مستقیم به فعالیت‌های غیرمولد. داده‌های بانک مرکزی درباره تسهیلات اعطایی نشان می‌دهد که طی دو دهه منتهی به سال ۱۳۹۸، نظام بانکی ۵۰ درصد تسهیلات را به بخش بازرگانی، ۷ درصد به کشاورزی، ۱۷ درصد به صنعت، ۲۳ درصد به مسکن و تنها ۱ تا ۲ درصد به صادرات اختصاص داده است که بیانگر کم‌توجهی به بخش‌های مولد اقتصادی است. افزون بر این، بخشی از تسهیلات اختصاص یافته به بخش‌های بازرگانی، کشاورزی و صنعت نیز به فعالیت‌های غیرمولد و سفته‌بازی سوق یافته است. از سوی دیگر، زمانی که ارزش دارایی‌های یک بانک افزایش می‌یابد، بانک در ارزیابی مجدد دارایی‌ها و فعالیت‌های خود، سود بالایی را اعلام می‌کند، در حالی که این سود صرفاً ناشی از فعالیت‌های سفته‌بازانه است (قهرمانی، ۱۳۹۹).

فعالیت‌های غیرمولد در بازار سهام، از جمله نوسانات قیمتی، ایجاد حباب و اختلال در نظم بازار، نقش قابل توجهی در تشدید ناکارآمدی نظام مالکیت دارند. این فعالیت‌ها باعث افزایش ارزش سهام بدون بهبود بهره‌وری واقعی شرکت‌ها می‌شوند و اغلب با تکیه بر شایعات غیرواقعی، سفته‌بازی و تصمیمات نادرست سرمایه‌گذاری همراه هستند. چنین شرایطی نه تنها توزیع ثروت را ناعادلانه می‌کند، بلکه کارایی اقتصادی کشور را نیز کاهش می‌دهد (من، ۱۹۹۴، ص ۲۲-۲۴). افزون بر این، خرید سهام شرکت‌های اصلی توسط شرکت‌های فرعی و فعالیت اشخاص حقوقی به‌عنوان سفته‌بازان حرفه‌ای نیز بر ناکارآمدی بازار سهام و ضعف نظام مالکیت دامن می‌زند.

فعالیت‌های غیرمولد، مالکیتی را به همراه دارند که به بهای ازدست‌رفتن مالکیت دیگران حاصل می‌شود و معمولاً به‌عنوان مالکیت غیرتولیدی و غیراستحقاقی شناخته می‌شود. این نوع مالکیت، منابع را به سوی سرمایه‌گذاری در حوزه‌های غیرمولد سوق می‌دهد و نتیجه آن کاهش سرمایه‌گذاری در بخش‌های مولد و کاهش کارایی اقتصادی است (واعظ و معینی، ۱۳۹۲). در این راستا، افزایش ۶۰۰۰ برابری نقدینگی در مقایسه با تنها ۲ برابری تولید ملی طی ۴۰ سال پس از انقلاب، عدم تناسب آشکار میان نقدینگی و بهره‌وری اقتصادی را نشان می‌دهد. این وضعیت، ناشی از تمرکز نقدینگی در دست افرادی است که بهره‌وری متناسب با منابع مالی در اختیارشان ندارند. شکاف عمیق میان نقدینگی و تولید ملی عمدتاً به سرمایه‌گذاری در بخش‌های غیرمولد و کمبود سرمایه‌گذاری در بخش‌های تولیدی بازمی‌گردد (نعمتی، ۱۳۹۷).

یارانه‌های پنهان، به‌ویژه در حوزه‌هایی مانند انرژی و کالاهای اساسی، می‌توانند نقش چشمگیری در ناکارآمدی

نظام مالکیت داشته باشند. این یارانه‌ها که در قالب فروش کالاها و خدمات دولتی زیر قیمت بازار ارائه می‌شوند، بیشتر به نفع دهک‌های بالای درآمدی هستند، زیرا مصرف بیشتری دارند. طبق آمار، بهره‌مندی دهک‌های بالاتر از یارانه‌های انرژی تا ۲۳ برابر دهک‌های پایین‌تر است، که این امر به تعمیق نابرابری‌های ثروت و تشدید ناکارآمدی اقتصادی منجر می‌شود (شیخی و فرخی، ۱۳۹۱).

راهکارهای مالیاتی برای اصلاح نظام مالکیت

اصلاح نظام مالکیت از طریق اعمال مالیات بر دارایی‌های راکد و عایدی ناشی از آن‌ها، رویکردی مؤثر برای افزایش بهره‌وری و جلوگیری از انباشت غیرفعال سرمایه‌هاست. این سیاست، دارایی‌هایی مانند خانه‌های خالی، سپرده‌های کلان، زمین‌های بایر، سکه و ارز کتف شده، کارخانه‌های متروکه و معادن رها شده را هدف قرار می‌دهد و با کاهش سفته‌بازی، گردش اقتصادی را تحریک می‌کند. در کشورهایی که این مالیات‌ها اجرا می‌شوند، سازمان‌های حسابرسی و مالیاتی بر اساس ترازنامه‌ها و خالص ثروت فراتر از نصاب معین، مالیات را تعیین می‌کنند که به توزیع عادلانه‌تر ثروت و کاهش نابرابری‌های اقتصادی منجر می‌شود (مرادی، ۱۳۹۸).

مالیات بر سرمایه راکد، به‌عنوان ابزاری برای تحریک سرمایه‌های بلااستفاده و توزیع عادلانه‌تر ثروت، می‌تواند نقشی اساسی در کاهش بدهی‌های ملی و تقویت توسعه اقتصادی ایفا کند. پیشنهادهایی مانند طرح جورج سوروس برای وضع مالیات بر ثروت‌های کلان و پیشنهاد دونالد ترامپ در سال ۱۹۹۹ برای اخذ مالیات یک‌باره ۱۴.۲۵ درصدی بر دارایی‌های بیش از ۱۰ میلیون دلار، نشان‌دهنده ظرفیت چنین سیاست‌هایی در تأمین منابع مالی دولت و جلوگیری از انباشت غیرفعال سرمایه‌هاست. این ابزار نه تنها به کاهش نابرابری و افزایش بهره‌وری اقتصادی کمک می‌کند، بلکه ساختارهای دموکراتیک را از طریق تعدیل تمرکز ثروت تقویت می‌نماید (عصر ایران، ۱۳۹۸).

انباشت سرمایه راکد به نابرابری و بی‌ثباتی‌های اجتماعی و اقتصادی منجر شده و وضع مالیات بر این نوع ثروت‌ها یکی از راه‌حل‌های مؤثر برای مقابله با این چالش است. اگر افراد ثروت خود را در فعالیت‌های مولد اقتصادی به‌کار گیرند، درآمد حاصل از آن مشمول مالیات خواهد شد؛ اما در صورتی که این ثروت راکد بماند، باید مالیات آن پرداخت شود (شاکو و شولدینر، ۲۰۰۰). برای نمونه، مالیات بر زمین‌های بلااستفاده، مالکان را به بهره‌برداری، اجاره یا فروش زمین‌های خود وادار می‌کند، که به افزایش عرضه و کاهش قیمت مسکن منجر می‌شود و افراد بیشتری می‌توانند صاحب خانه شوند. علاوه بر این، این مالیات درآمد پایداری برای شهرداری‌ها ایجاد کرده و وابستگی آن‌ها به فروش تراکم را کاهش می‌دهد، در حالی که دولت می‌تواند از این درآمد برای اجرای سیاست‌های حمایتی استفاده کند. به‌طور مشابه، اعمال مالیات بر معادن غیرفعال باعث می‌شود که بسیاری از مالکان از این دارایی‌ها صرف‌نظر کرده یا آن‌ها را به بهره‌برداری برسانند (حسن‌زاده و پرنیان، ۱۳۹۸). تجربه ایالت پنسیلوانیا در آمریکا نشان داده که مالیات ۳۰ درصدی بر املاک خالی در سال ۱۹۸۰ منجر به کاهش ۸۵ درصدی املاک خالی، کاهش ۱۹ درصدی بیکاری، کاهش ۵۹ درصدی جرایم و کاهش قیمت مسکن شده و تعادل بازار و افزایش ساخت‌وساز را به دنبال داشته است (ر.ک: دنیای اقتصاد، ۱۳۹۹).

از منظر فقه اسلامی، انباشت سرمایه‌های راکد نه تنها از دیدگاه اخلاقی، بلکه از نظر اقتصادی نیز مغایر با

اصول شریعت است. قرآن کریم مال اندوزی غیرمولد را به عنوان بی عدالتی ساختاری معرفی می کند که موجب اختلال در نظام اقتصادی می شود (سوره توبه، آیه ۳۴-۳۵). در این راستا، فقه اسلامی با ابزارهایی مانند زکات، خمس و سایر مالیات های شرعی، سیستمی مالیاتی پویا طراحی کرده که هدف آن تحریک ثروت های بلااستفاده و توزیع عادلانه منابع است. مالکیت فردی، هرچند مشروع است، مشروط به منافع عمومی است و انباشت منابعی که باعث رکود تولید و لطمه به مصلحت عامه شود، نیازمند دخالت حاکم شرع است. به ویژه، زمین های بایر یا معادن غیرفعال که از منظر قاعده احیاء موات بدون بهره برداری رها شوند، مشروعیت مالکیت را از بین برده و امکان اعمال تدابیر مالیاتی یا حتی سلب مالکیت را فراهم می آورد. این رویکرد با اصولی همچون ممنوعیت کنز مال، عدالت اقتصادی و اصل لاضرر نیز همخوانی دارد. کنز اموال و احتکار سرمایه بدون استفاده مولد در قرآن نکوهش شده و زکات به عنوان مالیاتی بر اموال راکد در اسلام مقرر شده است. همچنین، توجه به مقاصد شریعت مانند تحقق عدالت اجتماعی و بهبود رفاه عمومی، مشروعیت چنین مالیات هایی را تقویت می کند، به شرط آن که معیارهای عادلانه و شفاف در طراحی و اجرای آن رعایت شود. بنابراین، مالیات بر سرمایه های راکد، اگر با اصول عقلانیت ابزاری و توزیع منابع هماهنگ باشد، می تواند به عنوان نسخه ای نوین از آموزه های شریعت عمل کرده و همزمان عدالت اجتماعی و کارایی اقتصادی نظام اسلامی را ارتقا دهد.

یکی از راهکارهای مؤثر برای اصلاح مالکیت ناکارآمد، اعمال مالیات بر عایدی حاصل از فعالیت های غیرمولد است. عایدی، به عنوان سود حاصل از فروش دارایی ها، در بیش از ۱۸۰ کشور با سابقه ای بیش از یک قرن به کار گرفته می شود. یکی از دلایل اصلی وضع این مالیات، مقابله با پدیده احتکار و رشد بی رویه قیمت دارایی ها، به ویژه املاک، پس از جنگ جهانی دوم بود. کشورها با وضع این مالیات، به کاهش فعالیت های غیرمولد و تحریک به گردش ثروت های بلااستفاده پرداخته اند. استیگلیتز، اقتصاددان برنده جایزه نوبل، این نوع مالیات را نه تنها برای مبادلات ارزی، بلکه برای تمامی مبادلات مالی ضروری می داند. به عنوان مثال، در ایالات متحده و انگلستان، برای سود حاصل از نگهداری فلزات گران بها نظیر طلا و نقره به مدت بیش از یک سال، ۲۸٪ مالیات وضع می شود. برای مثال، اگر فردی یک سکه طلا به ارزش ۱۰۰ دلار خریداری کرده و پس از یک سال آن را به قیمت ۱۲۰ دلار بفروشد، ۲۰ دلار سود به دست می آورد که ۲۸٪ آن به عنوان مالیات دریافت می شود. در کانادا، شخص ملزم است نیمی از سود ناشی از افزایش قیمت طلا را به عنوان مالیات بپردازد. در انگلستان، مالکان موظف به ارائه خودارزیابی سالانه هستند و ۴۰٪ از مابه التفاوت قیمت خرید و فروش، مبنای محاسبه مالیات قرار می گیرد. در کانادا نیز نرخ مالیات بر افزایش ارزش ۵۰٪ است. علاوه بر این، مالیات بر زمین های بلااستفاده نیز به منظور افزایش عرضه و کاهش قیمت زمین به کار می رود. به طور خاص، در ایالت رودآیلند آمریکا، از سال ۱۹۸۲، مالیاتی معادل ۱۰٪ از ارزش ملک برای خانه هایی که به مدت یک سال خالی ثبت شوند، وضع شده است (ر.ک: غلامی، ۱۳۹۱؛ جاستیا، حقوق ایالات متحده، ۲۰۱۷).

بررسی فقهی مالیات بر عایدی حاصل از فعالیت های غیرمولد از زوایای مختلف به مبانی کلیدی فقه اسلامی و اصول اقتصادی مرتبط است.

اصل مصلحت یکی از مبانی اساسی در فقه اسلامی است که در تعیین احکام شرعی و سیاست های حکومتی نقش کلیدی دارد. در شرایط کنونی که وظایف حکومتی بیشتر و پیچیده تر شده اند، دولت ها ناگزیر به وضع مالیات های

جدید و متغیر هستند تا بتوانند به تأمین نیازهای عمومی و رفاه جامعه بپردازند. بنابراین، مالیات بر عایدی ناشی از فعالیت‌های غیرمولد می‌تواند به عنوان ابزاری برای تأمین مصلحت عمومی محسوب شود.

فقه‌ها اعتقاد دارند که وضع مالیات به عنوان یک حکم ثانویه می‌تواند در راستای جلوگیری از انباشت ثروت در دست اقلیتی خاص و توزیع عادلانه آن در جامعه مجاز باشد. این توجه به عدالت اجتماعی و جلوگیری از تجمع ثروت در دستان معدودی، مبنای فقهی قوی برای این نوع مالیات‌ها ارائه می‌دهد.

مالیات بر عایدی حاصل از فعالیت‌های غیرمولد می‌تواند به عنوان ابزاری برای کاهش نابرابری‌های اقتصادی مورد استفاده قرار گیرد. با وضع چنین مالیاتی، دولت می‌تواند به توزیع عادلانه ثروت کمک کند و منابع را به سمت فعالیت‌های مولد هدایت نماید. این امر می‌تواند به بهره‌برداری صحیح از منابع اقتصادی و افزایش کارایی کل اقتصاد منجر شود.

مالیات بر عایدی می‌تواند به انگیزش افراد و سازمان‌ها برای سرمایه‌گذاری در فعالیت‌های مولد و تولیدی کمک کند. این تحریک فعالیت‌های مولد به نفع اقتصاد جامعه است و می‌تواند بهبود شرایط اقتصادی و اجتماعی را به همراه داشته باشد.

بنابراین، مالیات بر عایدی حاصل از فعالیت‌های غیرمولد نه تنها با اصول فقهی سازگار است، بلکه می‌تواند در راستای تحقق عدالت اجتماعی، توزیع عادلانه ثروت و بهره‌برداری صحیح از منابع اقتصادی تأثیرگذار باشد. لازم است که سیاست‌گذاران با توجه به مبانی فقهی و نیازهای اقتصادی معاصر، نظام‌های مالیاتی را به گونه‌ای طراحی کنند که مصلحت عمومی و رفاه جامعه را تأمین کند.

از کارکردهای این مالیات، تاثیر بر توزیع درآمد و ثروت است. مالیات بر عایدی از فعالیت‌های فاقد بهره‌وری باز می‌دارد. صاحبان سرمایه‌های غیرمولد، قدرت بالایی برای کسب سود دارند و اقشار کم‌درآمد از این فرصت بی‌نصیب‌اند. با دریافت این مالیات، نابرابری کاهش می‌یابد، انگیزه فعالیت‌های غیرمولد از بین می‌رود، فعالیت‌های مولد گسترش می‌یابد و درآمد دولت بیشتر می‌شود. بیل گیتس ثروت انباشته و سرمایه غیرمولد را بهترین گزینه برای دریافت مالیات می‌داند (موسسه تحقیقات سیاست اقتصادی، ۲۰۰۰؛ بلومبرگ، ۲۰۱۹).

نقش سفته‌بازی، تبدیل کالاهای مصرفی به کالاهای سرمایه‌ای منجمد و جایگزین کردن تقاضای سرمایه‌ای به جای تقاضای مصرفی است و مالیات بر عایدی، مانع این فرایند می‌شود. مالیات بر عایدی از طریق اصلاح ساختار تقاضا و تبدیل تقاضای کاذب به تقاضای حقیقی، به تعادل بازار و کاهش قیمت می‌انجامد. مالیات بر عایدی سبب خروج سوداگران از بازار سرمایه‌های غیرمولد، کاهش تقاضای کاذب و کاهش قیمت می‌شود و کسی جز سوداگران ضرر نمی‌کند. این مالیات، علاوه بر کاهش قیمت، سبب کاهش نوسانات قیمتی ناشی از تأثیر شوک‌های تقاضای سفته‌بازانه که امکان برنامه‌ریزی را از فعالان اقتصادی می‌گیرد است، چنانکه مالیات بر عایدی املاک، خانه‌های خالی و املاک گران‌قیمت، باعث کاهش نوسانات قیمتی مسکن می‌گردد. این مالیات زمانی موثر است که نرخ آن در بلندمدت کاهش نیابد. اگر نرخ مالیات بر عایدی در کوتاه‌مدت بیشتر باشد سبب افزایش احتکار می‌شود و مالکان با انتظار کاهش نرخ مالیات، فروش را به تعویق می‌اندازند.

با اعمال این مالیات و کاهش تقاضا در اثر خروج سوداگران، بازار به رکود نمی‌رود، زیرا افزایش معاملات

سفته‌بازانه، تقاضاهای کاذب و قیمت، به معنای رونق نیست، بلکه رونق در صورت افزایش تولید برای نیاز مصرفی معنا می‌یابد.

دیگر اثر این مالیات، افزایش سرمایه‌گذاری مولد است. وقتی از سرمایه‌گذاری غیرمولد کاسته می‌شود سرمایه‌گذاری مولد افزایش می‌یابد، چنانچه در امریکا، طی سال‌های ۱۹۵۴ - ۲۰۱۱ با افزایش نرخ مالیات بر عایدی، رشد سرمایه‌گذاری اتفاق افتاد (ر.ک: وایتهد، ۲۰۱۷؛ عبدی و عسکری‌آزاد، ۱۳۸۷؛ قلی‌زاده و امیری، ۱۳۹۷؛ رحمانی و فلاحی، ۱۳۹۳).

با اعمال مالیات بر عایدی، ترکیب سرمایه‌ها تغییر می‌کند و سرمایه‌های با هدف سوداگری، جای خود را به سرمایه‌های با هدف تولید و تامین نیاز مصرفی می‌دهد. با حذف تقاضای سوداگرانه تقاضای واقعی افزایش می‌یابد. با اعمال مالیات بر عایدی، سرمایه‌ها به کشورهای دیگر نمی‌روند، زیرا در اغلب کشورهای جهان، مالیات بر عایدی سرمایه وجود دارد. به‌عنوان مثال، در ترکیه، مقصد ایرانیان برای خرید ملک، نرخ این مالیات تا ۳۵٪ است.

این مالیات نقش درآمدی خوبی برای دولت دارد. نسبت مالیات به تولید ناخالص در ایران کمتر از ۷٪ و در برخی کشورها بیش از ۳۰٪ است. کسر بودجه در سال‌های پس از انقلاب به افزایش بی‌رویه نقدینگی و تورم دامن زده و دولت در تلاش برای گسترش پایه‌های مالیاتی، جهت کاهش فشار بر واحدهای تولیدی و جبران کسری بودجه است. این مالیات، هم از فشار بر بخش‌های مولد و هم از کسر بودجه می‌کاهد. در شرایطی که زمین و مسکن سودآوری بالایی داشت، مالیات املاک و مستغلات ۰.۰۴٪ از کل تولید ناخالص داخلی و نسبت به کشورهای دیگر پایین بود، اما اخذ مالیات بر عایدی، تنها در بخش املاک با در نظر گرفتن معافیت برای خانه اصلی، بالغ بر ۶ هزار میلیارد تومان در سال برای دولت درآمد خواهد داشت (ر.ک: ملک‌زاده و عبداللهی، ۱۳۹۹، ص ۴۳؛ قلی‌زاده و امیری، ۱۳۹۷).

در بازار سرمایه، سود ناشی از افزایش قیمت سهام الزام ناشی از فعالیت مولد بنگاه اقتصادی نیست و می‌تواند ناشی از سفته‌بازی باشد. برای جلوگیری از جهش‌های قیمتی سازمان‌یافته توسط سفته‌بازان، از مالیات بر سود سرمایه استفاده می‌شود. در بورس ایالات متحده، عایدی سرمایه‌ای کوتاه‌مدت (کمتر از یک سال) مشمول مالیات حداکثر ۴۰٪ است که انگیزه سفته‌بازی را کاسته، مانع تلاطم‌های شدید می‌شود.

برای کنترل بازار فلزات گران‌بها، پیش‌گیری از خریدوفروش‌های مکرر، تلاطم بازار و حباب‌های قیمتی، کاهش احتکار و حذف تقاضای سوداگرانه، از این مالیات استفاده می‌شود. در بازار سکه و شمش با الزام به ارائه برگ خرید رسمی و ثبت در سامانه‌های برخط می‌توان روند خریدوفروش‌ها را رصد نمود. وضع این مالیات در بازار ارز منجر به کاهش بازده سوداگری ارز شده، قیمت ارز را کنترل و بازده سرمایه‌گذاری در حوزه‌های مولد را افزایش می‌دهد. سفته‌بازان ارز، در شرایط هیجانی بازار، گاهی در یک روز دوبار ارزشان را به ریال و سپس به ارز تبدیل می‌کنند. حجم بالای تراکنش‌ها به نوسانات ارزی دامن می‌زند. لازم است که با استفاده از ابزارهای تنظیمی بانک مرکزی و بانک‌های تجاری، سرعت تسویه تراکنش‌های بانکی کاهش یابد، اطلاعات مربوط به نوع مبادله و مقصد تراکنش ارائه شود، در صورت جعلی بودن معامله یا کتمان اطلاعات، جریمه مالی تا ۴ برابر ارزش مبادله اخذ شود و اگر مبادله با هدف سفته‌بازی باشد، ۹۰٪ عایدی به صورت مالیات پرداخت گردد. با ایجاد سامانه جامع اطلاعات و رهگیری تراکنش‌ها، بانک مرکزی می‌تواند بر خریدوفروش‌های ارز مالیات وضع کند. نرخ این مالیات در شرایط عادی بازار ارز، پایین یا صفر

و در آستانه بحران، افزایش می‌یابد. مالیات بر افزایش قیمت ارز از راه‌کارهای مقابله با نگهداری آن است و اخذ آن مستلزم ایجاد شفافیت در خریدوفروش به وسیله ایجاد بورس ارز و شناسنامه‌دار کردن فعالان این حوزه است (حسن‌زاده و پرنیان، ۱۳۹۸، ص ۳۸-۴۸).

نکته مهم، وجود بستر اجرایی مالیات بر عایدی، یعنی زیرساخت و ابزارهای نوین فناوری اطلاعات برای ردیابی خریدوفروش و تراکنش‌های معاملات است تا بتوان بر آنها مالیات اعمال کرد. زیرساخت‌های نرم‌افزاری، سخت‌افزاری و نهادی برای افزایش شفافیت معاملات و فعالیت‌های اقتصادی، شفاف‌سازی اطلاعات مرتبط با وضعیت بخش‌های اقتصادی، افشای اطلاعات و هزینه‌های نهادهای دولتی و شرکت‌های وابسته، جمع‌آوری اطلاعات نظام بانکی تحت سامانه واحد و الزام دستگاه‌ها به اعلام دریافتی‌ها و دارایی‌های مسئولان، از مستلزمات دریافت این مالیات است. بانک اطلاعات جامع و برخط در حوزه زمین و مسکن، بستر اجرای سیاست‌های مالیاتی برای کنترل سودآوری است. تبصره ۷ ماده ۱۶۹ مکرر قانون اصلاح مالیات‌های مستقیم (۱۳۹۴) دستگاه‌های مختلف از جمله وزارت راه را موظف کرد اطلاعات مورد نیاز برای وصول مالیات را در اختیار سازمان امور مالیاتی قرار دهند، تا امکان شناسایی مالکان و ساکنان واحدهای مسکونی، تجاری و اداری و پیگیری نقل‌وانتقال املاک مهیا شود و فرار مالیاتی کاهش یابد. اگر دستگاه‌ها به این تکلیف عمل کنند، سازمان می‌تواند مالیات بر خانه‌های خالی را وصول کند. پس از برقراری سامانه‌های اطلاعاتی مانند سامانه جامع مودیان، باز هم ممکن است بسترهای فرار مالیاتی باقی بماند. یکی از آن‌ها معاملات وکالت‌نامه‌ای است، زیرا خریدار، ملک را به نام خودش نمی‌زند بلکه وکالت فروش از فروشنده می‌گیرد و بعد از مدتی به شخص دیگری می‌فروشد و ردی از او ثبت نمی‌شود. معاملات قول‌نامه‌ای نیز از راهکارهای فرار از مالیات عایدی زمین و مسکن است. در معاملات عادی، سازمان ثبت اسناد و دولت نمی‌تواند روابط مالکیت را تشخیص دهند و سیاست‌های مالیاتی را اعمال کنند. برای حل مشکل می‌باید رسیدگی حقوقی و اختصاص انشعابات آب و برق و تلفن، منوط به ارائه سند رسمی و پرداخت مالیات‌های معوق توسط مالک باشد. راهکار اساسی، الزام مالکان به اخذ سند رسمی است. فروش وکالت‌نامه‌ای نیز باید از طریق ثبت اطلاعات و کیل فروش و ایجاد مسئولیت برای پرداخت مالیات باشد.

در فقه شیعه، تأکید بر شفافیت و عدالت اقتصادی به عنوان اصول بنیادین در نظام مالیاتی وجود دارد. ایجاد بستر اجرایی مناسب برای مالیات بر عایدی، شامل زیرساخت‌های نرم‌افزاری و سخت‌افزاری، نه تنها یک ضرورت عملی بلکه یک تکلیف شرعی محسوب می‌شود. فقها بر این باورند که شفافیت در معاملات و ردیابی تراکنش‌ها به منظور جلوگیری از فرار مالیاتی و احتکار، در راستای تحقق عدالت اجتماعی قرار دارد. بنابراین، الزام دستگاه‌ها به ارائه اطلاعات لازم برای وصول مالیات و شفاف‌سازی وضعیت اقتصادی، می‌تواند در راستای تحقق این مصلحت مؤثر باشد. ایجاد سامانه‌های اطلاعاتی جامع که امکان شفاف‌سازی و پیگیری معاملات را فراهم می‌کند، می‌تواند به کاهش نابرابری‌های اقتصادی و افزایش عدالت اجتماعی کمک کند. در نهایت، با توجه به شرایط اقتصادی کنونی و نیازهای جامعه اسلامی، وضع مالیات بر عایدی نه تنها با اصول فقهی سازگار است بلکه می‌تواند در راستای تحقق عدالت اجتماعی و مصلحت عمومی نیز مؤثر واقع شود. بدین ترتیب، ایجاد شفافیت در بستر مالیاتی نه تنها یک ضرورت عملی بلکه یک تکلیف شرعی نیز محسوب می‌شود.

البته هر سیاست اقتصادی برای تحقق موفقیت‌آمیز خود به پیش‌نیازهای خاصی نیاز دارد. به ویژه در زمینه

سیاست‌های مالیاتی، اثرگذاری آن به شدت تحت تأثیر شاخص‌های کلان اقتصادی و اجتماعی قرار دارد. در شرایطی که نرخ تورم بالا و پایدار است، اتکا به سیاست‌های مالیاتی به تنهایی ممکن است به نتیجه مطلوب نرسد، چرا که این سیاست‌ها ممکن است نتوانند به طور مؤثر بر تحرک بازار و رشد اقتصادی تأثیر بگذارند. در این راستا، وجود زیرساخت‌های اطلاعاتی، نظیر سیستم کاداستر که برای ثبت و شفاف‌سازی مالکیت زمین و املاک ضروری است، به عنوان یکی از پیش‌نیازهای اساسی برای پیاده‌سازی موفق هر سیاست اقتصادی در این حوزه مطرح می‌شود. تاخیر در اجرای این سیستم از سال ۱۳۵۲ تاکنون چالش‌های بسیاری را در اجرای سیاست‌های مالکیتی و مالیاتی ایجاد کرده است. بنابراین، در شرایطی که بازار زمین و مسکن از تعادل خارج شده باشد، استفاده صرف از سیاست‌های مالیاتی ممکن است کافی نباشد. در این وضعیت، به کارگیری همزمان ابزارهای غیرمالی، نظیر اعمال محدودیت‌هایی در مالکیت، خرید و فروش یا ورود غیرمصرفی به بازار، برای جلوگیری از انباشت ثروت و ساماندهی بازار امری ضروری است.

راهکارهای غیرمالیاتی

برخی از راهکارهای غیرمالیاتی برای اصلاح نظام مالکیت عبارتند از: تدوین قوانین و مقررات شفاف و جامع برای تعیین و تضمین حقوق مالکیت، به طوری که حقوق فردی و اجتماعی در این زمینه به خوبی تعریف شود. ایجاد سیستم‌های ثبت و اطلاع‌رسانی دقیق و شفاف برای ثبت اموال و دارایی‌ها، که موجب افزایش اعتماد عمومی و کاهش فساد می‌شود. راه‌اندازی نهادهای نظارتی و تنظیم‌گری برای حل اختلافات مالکیتی و جلوگیری از تخلفات و سوءاستفاده‌ها، به‌ویژه در مواردی که ممکن است منجر به تمرکز نادرست منابع گردد. همچنین، فرهنگ‌سازی و آگاهی‌رسانی گسترده درباره اهمیت و ارزش مالکیت در میان مردم و مسئولان، تا همگان نسبت به مسئولیت‌ها و حقوق خود در زمینه مالکیت آگاه شوند و از تصرفات غیرمجاز و غیرمولد جلوگیری گردد.

برای دستیابی به شفاف‌سازی موثر، لازم است تا اصلاحاتی در قوانین و مقررات صورت گیرد و سامانه‌های الکترونیکی برای ثبت و انتشار اطلاعات مالی و مالکیتی به کار گرفته شوند. تشویق و تسهیل در اعلام و افشای دارایی‌ها و درآمدها، اعمال مجازات‌های مناسب برای تخلفات و فرارهای مالیاتی و مالکیتی، و افزایش آگاهی و مشارکت مردمی در نظارت، از دیگر اقدامات ضروری است. سامانه‌های جامع اطلاعاتی که مراحل مختلف تجارت را از اظهار تولید یا واردات تا انتقال مالکیت به مصرف‌کننده نهایی ثبت و ردیابی می‌کنند، به ایجاد یکپارچگی در سامانه‌های تجارت خارجی، شناسه کالا، ارزی و گمرکی کمک می‌کنند. این سامانه‌ها اطلاعات به‌روز از موجودی، قیمت، تقاضا و عرضه کالاهای تجاری در بازار را فراهم می‌آورند و اطلاعات دقیقی از مشخصات فیزیکی، حقوقی، ارزشی و کاربری املاک و مستغلات ارائه می‌دهند. هماهنگی میان نهادهای قضایی، ثبت، مالیات، شهرداری و سایر دستگاه‌های مرتبط، بخشی از این فرآیند است. اسلام با این راهکارها موافق است، زیرا تمام آن‌ها بر اصول شفافیت، عدالت و جلوگیری از فساد تأکید دارند. در اسلام، ثبت دقیق و شفاف اطلاعات مالی و مالکیتی، از جمله اعلام دارایی‌ها و درآمدها، بر پایه اصول امانت‌داری و صداقت استوار است. اعمال مجازات‌های مناسب برای تخلفات و فرارهای مالیاتی و مالکیتی نیز با توجه به لزوم حفظ حقوق عمومی و فردی و مقابله با فساد، با آموزه‌های اسلامی هم‌خوانی دارد. سامانه‌های

الکترونیکی که اطلاعات دقیق و به‌روز را در اختیار قرار می‌دهند، موجب شفافیت و کاهش فساد می‌شوند که این امر در اسلام مطلوب است. همچنین، هماهنگی میان نهادهای مختلف مانند قضائی، مالیات و ثبت برای نظارت بر معاملات و مالکیت‌ها به‌منظور جلوگیری از ظلم و تضییع حقوق دیگران نیز در اسلام پذیرفته شده است.

در راستای اصلاح نظام مالکیت، مقابله با جرائم اقتصادی از اهمیت بالایی برخوردار است. جرائم اقتصادی به‌عنوان عاملی مؤثر در ایجاد نظام‌های مالکیت ناکارآمد شناخته می‌شوند. عدم وجود تعریف دقیق و روشن برای جرائم اقتصادی، موجب گسترش آنها می‌گردد. کمبود دانش تخصصی حقوقی در حوزه اقتصاد، مانع از شناسایی صحیح و تعیین مجازات مناسب برای جرائم می‌شود. بسیاری از فعالیت‌های اقتصادی که جرم محسوب نمی‌شوند و یا مجازات متناسب با اختلالات اقتصادی ندارند، به این مشکل دامن می‌زنند. افراد در جستجوی بیشینه‌سازی منافع خود، بین فعالیت‌های قانونی و غیرقانونی تصمیم‌گیری میکنند و در صورتی که بازده فعالیت‌های غیرقانونی بیشتر باشد، تمایل به ارتکاب جرائم مالی افزایش می‌یابد. این روند می‌تواند به کاهش سرمایه‌گذاری، تولید، اشتغال و رشد اقتصادی منجر شود و نظام مالکیت و حقوق مالکان را تضعیف کند. اسلام نیز به شدت با جرائم اقتصادی مخالف است و آنها را تهدیدی برای عدالت و حقوق مالکان می‌داند. بر اساس آموزه‌های اسلامی، باید قوانین دقیقی برای تعریف و مقابله با این جرائم وجود داشته باشد و مجازات‌های مناسب برای متخلفان تعیین شود. عدم تعریف دقیق و کمبود دانش تخصصی حقوقی می‌تواند باعث فساد و اختلال در اقتصاد شود. همچنین، اسلام بر اهمیت تصمیم‌گیری بر اساس اصول اخلاقی و جلوگیری از فعالیت‌های غیرقانونی تأکید دارد تا منافع شخصی باعث فساد نشود.

خصوصی‌سازی به‌عنوان یک راهکار برای اصلاح نظام مالکیت در ایران مطرح است، زیرا مالکیت دولتی و شبه دولتی موجب کاهش رقابت، انعطاف‌پذیری، نوآوری و بهره‌وری شده و بخش قابل توجهی از اقتصاد را تشکیل می‌دهد؛ حدود ۴۰۰ شرکت دولتی که بسیاری از آنها زیانده‌اند، بار مالی بر دولت می‌گذارند، اما خصوصی‌سازی می‌تواند منجر به درآمدزایی و تأمین کسری بودجه شود و با اخذ مالیات از شرکت‌های خصوصی‌شده، درآمد دولت را افزایش دهد. ناکارآمدی شرکت‌های دولتی ناشی از مشکلات اداری، مالی، اقتصادی، سرکوب قیمتی و دخالت‌های نهادهای مختلف و انتصاب‌های سیاسی است. اگر خصوصی‌سازی با مکانیزم صحیح انجام شود، می‌تواند به افزایش بهره‌وری و تولید ملی، تشویق رقابت، افزایش رفاه ملی و کارایی اقتصادی، صرفه‌جویی در هزینه‌های دولت، رونق بازار سرمایه، گسترش فرهنگ مشارکت و جلوگیری از انحصارات کمک کند. مدیران شرکت‌های دولتی از موانع خصوصی‌سازی‌اند و عمده شرکت‌های دولتی خصوصی‌شده به بخش‌های شبه دولتی واگذار شده‌اند. اسلام با خصوصی‌سازی به شرطی که با رعایت اصول عدالت اجتماعی، جلوگیری از انحصار و فساد، و ارتقاء رفاه عمومی انجام شود، موافق است. خصوصی‌سازی می‌تواند در صورتی که به افزایش بهره‌وری، رقابت سالم، و کارایی اقتصادی منجر شود، مفید باشد. اما اگر این فرآیند به تمرکز قدرت در دست گروه‌های خاص یا تضعیف حقوق عمومی منتهی شود، مخالف اصول اسلامی است. همچنین، خصوصی‌سازی باید از دخالت‌های سیاسی و فسادهای اداری دور باشد تا به نتایج مطلوب برسد.

هدفمندسازی یارانه‌ها ابزاری برای اصلاح نظام مالکیت است. یارانه‌ها تأثیر مستقیم بر مکانیزم بازار دارد و منجر به تغییراتی در قیمت، تقاضا و عرضه می‌شود. افزایش یارانه‌ها سبب کسری بودجه و تورم و کاهش قدرت خرید عمومی است. بخش قابل توجهی از یارانه‌ها به افراد مرفه می‌رسد و به مالکیت ناکارآمد دامن می‌زند. یارانه‌های مصرفی باید

تنها به مصرف‌کنندگان نیازمند، و یارانه‌های تولیدی باید تنها به تولیدکنندگانی که واقعاً به حمایت نیاز دارند اختصاص یابند و به مرور زمان کاهش یابند تا از وابستگی طولانی‌مدت جلوگیری شود. اسلام با هدفمندسازی یارانه‌ها موافق است، به شرطی که این یارانه‌ها به نیازمندان واقعی و تولیدکنندگان ضروری اختصاص یابد و از اتلاف منابع جلوگیری شود. در اسلام، حمایت از افراد فقیر و نیازمند بر اساس عدالت اجتماعی و همبستگی اجتماعی مورد تأکید است. همچنین، یارانه‌ها باید به‌طور تدریجی کاهش یابند تا وابستگی طولانی‌مدت ایجاد نشود و سیستم اقتصادی به سمت بهره‌وری و استقلال حرکت کند.

راهکارهای اسلامی

در اسلام، نظام مالکیت بر اساس بهره‌وری مبتنی بر دانش و فناوری استوار است. این نظام ضمن پذیرش تجربیات عقلانی، راهکارهایی مطابق با موازین شرعی ارائه می‌دهد. آیه شریفه و ان لیس للانسان الا ما سعی (نجم، آیه ۳۹) به ارتباط مالکیت با تلاش و بهره‌وری اشاره دارد. در اینجا، سعی به معنای تلاش همراه با بهره‌وری است و طبق آموزه‌های اسلامی، هر فرد به اندازه تلاشی که می‌کند حق مالکیت دارد. این مفهوم نشان‌دهنده لزوم کارآمدی و استفاده بهینه از منابع در دسترس است (مکارم، ۱۳۷۴، ج ۲۲، ص ۵۳). آیه شریفه هو انشاکم من الارض و استعمرکم فیها (هود، آیه ۶۱) به معنای وجوب آبادانی منابع طبیعی (انفال) مانند زمین‌های بایر، معادن، دریاها و جنگل‌ها است. در نظام مالکیت اسلامی، این منابع به صورت دائمی به مالکیت فردی در نمی‌آید و مالکیت آن‌ها بر اساس بهره‌وری استوار است. به این معنا که اگر فردی نتواند از منابع طبیعی بهره‌برداری کند، مالکیت او از بین می‌رود. برای مثال، زمینی که مالک آن را رها کرده و از آن بهره‌برداری نمی‌کند، پس از گذشت سه سال به انفال بازمی‌گردد و می‌تواند به شخص دیگری که قادر به استفاده و بهره‌برداری از آن است، واگذار شود. این رویکرد به‌طور کلی با هدف حفظ منابع و استفاده بهینه از آن‌ها در جهت منافع عمومی جامعه است (حرّعاملی، ۱۴۰۹، ج ۱۷، ص ۳۴۵؛ معرفت، ۱۳۷۵، ص ۱۷۱). در میان اهل سنت، شخصیت‌هایی همچون ابوحنیفه، شافعی، محمدبن حسن شیبانی، ابویوسف، ماوردی در الخراج، ابوعبید در الاموال و ابن‌حجر در فتح‌الباری و بسیاری دیگر بر این اعتقادند که منابع طبیعی و انفال به‌طور عمومی متعلق به جامعه است و نباید به‌صورت دائمی به مالکیت فردی درآید. این دیدگاه‌ها بر اصل استفاده بهینه و بهره‌برداری عادلانه از منابع طبیعی تأکید دارند و به این نکته اشاره می‌کنند که مالکیت این منابع باید در راستای منافع عمومی و توسعه جامعه باشد (صدر، ۱۴۰۸، ج ۲، ص ۸۶). از نظر مالک، زمین با رهاشدن به اصل خود باز می‌گردد، زیرا علت مالکیت بر آن زمین، احیا و بهره‌برداری است. وقتی این علت از بین برود و فرد از بهره‌برداری از زمین صرف‌نظر کند، مالکیت بر آن زمین نیز از بین می‌رود. به عبارت دیگر، مالکیت وابسته به استفاده و بهره‌وری از زمین است و با زوال علت (یعنی عدم احیا یا عدم استفاده) معلول (مالکیت) نیز باقی نمی‌ماند (حلی، ۱۳۸۸، ج ۲، ص ۴۰۱). در مواجهه با تفاوت‌های میان مالکیت اسلامی و قوانین مالکیت در ایران، دو راهکار مطرح می‌شود: اول، وضع مالیات بر زمین‌های راکد که می‌تواند از بلااستفاده‌ماندن زمین‌ها جلوگیری کرده و استفاده بهینه از آن‌ها را تشویق کند. دوم، مالیات بر عایدی زمین‌های راکد که می‌تواند سود حاصل از سفته‌بازی و احتکار زمین را کاهش دهد. این دو راهکار می‌توانند به‌عنوان ابزارهایی برای افزایش بهره‌وری و جلوگیری از احتکار عمل کنند و به‌نوعی به نزدیک‌کردن نظام مالکیت در ایران به نظام مالکیت

اسلامی کمک کنند، که در آن مالکیت باید بر اساس بهره‌برداری و استفاده بهینه از منابع باشد.

در اسلام، مفهوم حمی، که به مالکیت بر اساس دایره شنوایی صدای پارس سگ و حدود پاسداری آن اشاره دارد، به رسمیت شناخته نمی‌شود. این مفهوم بیشتر بر اساس سلطه و قدرت مالکیت استوار است و برخلاف اصول اسلامی که بر بهره‌وری و استفاده بهینه از منابع تأکید دارند، به نوعی از مالکیت غیر مولد و غیر بهره‌ور می‌انجامد. در اسلام، مالکیت باید مبتنی بر بهره‌برداری صحیح و مفید از منابع باشد و نه بر اساس تصرفات بی‌فایده یا سلطه‌گرایانه (صدر، ۱۴۰۸، ج ۲، ص ۱۲۵). موضوع مالکیت زمین در اسلام، به‌ویژه در ارتباط با بهره‌وری از منابع طبیعی، از جنبه‌های مهم فقهی و اقتصادی این دین است. طبق آموزه‌های اسلامی، مالکیت زمین و منابع طبیعی از جمله معادن، تنها در صورتی به‌وجود می‌آید که بهره‌وری واقعی و مستمر از آن‌ها صورت گیرد. این اصل به وضوح نشان‌دهنده‌ی ارتباط قوی بین حق مالکیت و مسئولیت‌های اجتماعی است. به‌عنوان نمونه، در مورد معادن، تنها زمانی که بهره‌بردار با کار و تلاش مستمر، استخراج و بهره‌وری از منابع معدنی را انجام می‌دهد، حق مالکیت بر آن مواد به او تعلق می‌گیرد. بر این اساس، اگر معدنکاری به هر دلیلی فعالیت خود را متوقف کند، حق مالکیت او نیز صوری می‌شود و به نوعی از او سلب می‌گردد. در واقع، این دیدگاه به‌خوبی بیان‌گر آن است که مالکیت در اسلام نه تنها یک حق، بلکه یک وظیفه و مسئولیت نیز به شمار می‌آید. همچنین، مفهوم مالکیت در اسلام به‌گونه‌ای است که منابعی مانند آب، نیز که از یک نقطه‌ی نظر حیاتی به شمار می‌آید، تحت مالکیت فردی قرار نمی‌گیرد. آب مازاد بر نیاز چاه و رودخانه، نمونه‌ای از این منابع است که خود به تنهایی نمی‌تواند به تملک کسی درآید. این امر نشان می‌دهد که در نظام اسلامی، توزیع منابع و محبوبیت بهره‌وری عادلانه بسیار حائز اهمیت است و فرد مالک، ملزم به مسئولیت‌پذیری در قبال جامعه است (صدر، ۱۴۰۸، ج ۲، ص ۱۱۴ - ۱۲۹).

در نظام مالکیت اسلامی، مفهوم بهره‌وری به‌عنوان یک معیار نسبی و متغیر مطرح می‌باشد که تحت تأثیر عواملی نظیر زمان و مکان تعریف و تفسیر می‌شود. این ویژگی دینامیکی بهره‌وری، آن را از سایر نظام‌های اقتصادی متمایز می‌سازد و نشان می‌دهد که فقهای اسلامی در تعیین آن، به تغییرات اجتماعی و عرف جامعه توجه ویژه‌ای دارند. فقه اسلامی به‌عنوان بستر قانونی و شرعی، در تعریف بهره‌وری به متغیرهای فرهنگ، آداب و رسوم هر جامعه وابسته است. بدین معنا که هر جامعه‌ای با توجه به شرایط خاص خود، می‌تواند معیاری متفاوت از بهره‌وری داشته باشد. از آنجا که اقتصاد اسلامی نمی‌تواند و نباید از واقعیت‌های اجتماعی و اقتصادی غافل باشد، فقها به‌جای ایجاد تعاریف سخت و غیرقابل‌تغییر، بر اساس عرف و شرایط جامعه به تبیین این مفهوم می‌پردازند. این رویکرد نه تنها موجب انعطاف‌پذیری در نظام مالکیت اسلامی می‌شود، بلکه به تداوم و پایداری این نظام در مواجهه با چالش‌ها و تحولات اجتماعی نیز کمک می‌کند. به عبارت دیگر، بهره‌وری در نظام مالکیت اسلامی به‌عنوان ابزاری برای تحقق عدالت اقتصادی و اجتماعی در نظر گرفته می‌شود، که با توجه به شرایط خاص هر جامعه شکل می‌گیرد (مصباحی‌مقدم، ۱۳۸۷، ص ۵-۳۸). بهره‌وری در عصر فناوری‌های نوین، به عنوان معیاری دینامیک و تحول‌پذیر تعریف می‌شود که همواره تحت تأثیر پیشرفت‌های مستمر تکنولوژیک قرار دارد. این امر بیانگر آن است که استفاده مؤثر از منابع و مدیریت اصولی آن‌ها به ویژه در دنیای امروز، مشخصه‌ای اساسی در موفقیت و بقای نظام‌ها و جوامع به شمار می‌آید. امام صادق (ع) نیز با تأکید بر اهمیت به‌کارگیری صحیح اموال، بر این نکته اشاره دارند که چنانچه این منابع به دست افرادی متعهد و کارآمد بیفتند، علاوه بر تقویت بنیان‌های اسلام، موجب پیشرفت و رفاه جامعه خواهد گردید اما اگر این اموال به دست افرادی نالایق افتند، به تدریج زوال اصول اسلامی و اجتماعی را به دنبال خواهد داشت. بنابراین، توجه به بهره‌وری و به

کارگیری اصولی فناوری‌های نوین در مدیریت منابع، ضرورتی اجتناب‌ناپذیر است (حرّعاملی، ۱۴۰۹، ج ۱۱، ص ۵۲۱). استفاده نیکو از اموال با به‌کارگیری فناوری‌های مدرن به تأمین حداکثر بهره‌وری منجر خواهد شد. در دنیای امروز، بهره‌وری پایین به‌واسطه فناوری‌های منسوخ، سرمایه‌گذاری‌های ناکارآمد، قوانین نامناسب و مبادلات ناکارآمد می‌تواند منجر به عقب‌ماندگی اقتصادی شود. برای ارتقاء سطح بهره‌وری و تحقق رشد اقتصادی پایدار، ضروری است که کشورهای در حال توسعه به سمت به‌کارگیری فناوری‌های نوین و اصلاح سیاست‌های اقتصادی خود گام بردارند. این اقدامات نه تنها موجب بهینه‌سازی اموال می‌گردد، بلکه باعث افزایش رقابت‌پذیری و ایجاد فرصتی برای پیشرفت در سطح جهانی خواهد شد (چمبرز، ۱۹۸۶، ص ۳۵-۴۰). فناوری‌های قدیمی که در کشاورزی مورد استفاده قرار می‌گیرند، اغلب به روش‌های سنتی و تقسیم زمین به قطعات کوچک وابسته هستند، که این امر منجر به کاهش بهره‌وری و عدم استفاده بهینه از منابع می‌شود. در مقابل، به‌کارگیری فناوری‌های جدید مانند آبیاری مکانیزه و یکپارچه‌سازی زمین‌ها، فرصت‌هایی را برای افزایش تولید و بهبود کیفیت محصولات فراهم می‌آورد. این تکنولوژی‌ها با مدیریت بهینه آب و خاک و کاهش هزینه‌های تولید، قادر هستند بازدهی بالاتری را در عرصه کشاورزی به ارمغان آورند. لذا جایگزینی و ادغام این فناوری‌ها با شیوه‌های قدیمی می‌تواند راهگشای تحولی در صنعت کشاورزی و تأمین امنیت غذایی باشد (افتخاری، ۱۳۷۴، ص ۳۷). فناوری‌های روز در صنعت معدن نقش بسزایی در افزایش بهره‌وری ایفا می‌کنند، به‌گونه‌ای که عرف به بهره‌وری پایین ناشی از استفاده از فناوری‌های منسوخ توجهی ندارد. به همین دلیل، منابع طبیعی یا انفال به نفع فرد یا نهادی که توانایی بهره‌وری بالاتری دارد، واگذار می‌شود. این وضعیت موجب ایجاد رقابتی شدید در جهت افزایش بهره‌وری می‌گردد. در نظام مالکیت مبتنی بر حداکثر بهره‌وری، افراد برای بهبود کارایی و استفاده بهینه از منابع تلاش می‌کنند، در غیر این صورت، مکانیزم‌های سنتی برای حفظ زمین و منابع باعث بروز اختلافات، غصب، دزدی و تصرفات غیرقانونی خواهد شد که نتیجه آن به دعاوی پیچیده و متعددی منجر خواهد شد. به‌این‌ترتیب، ضرورت توجه به بهره‌وری در مدیریت منابع طبیعی به‌وضوح نمایان می‌گردد (ابراهیمی، ۱۳۸۷، ص ۶۵). شهید صدر در تحلیل خود از اهمیت بهره‌وری در مدیریت منابع و زمین، به نکته‌ای اساسی اشاره می‌کند که عدم توجه به بهره‌وری می‌تواند عواقب جدی برای اقتصاد یک کشور به همراه داشته باشد. وی بر این باور است که در صورتی که متصرفان زمین در بهره‌وری کوتاهی کنند، نه تنها امکان نگهداری آن زمین را نخواهند داشت، بلکه این کوتاهی می‌تواند به کاهش تولید و بهره‌وری ملی منجر شود (صدر، ۱۴۰۸، ج ۲، ص ۹۴). این نکته تأکید بر ضرورت استفاده بهینه از فناوری‌های روز دارد، زیرا عدم بهره‌مندی از پیشرفت‌های علمی و تکنولوژیکی، از کارآمدی سیستم تولید و اقتصادی خواهد کاست. در نتیجه، برای حفظ و صیانت از منابع طبیعی و افزایش تولید کشور، لازم است که تمام ذینفعان در عرصه‌های اقتصادی با بهره‌گیری از ابزارهای نوین و بهینه‌سازی روش‌های خود، گامی مؤثر در راستای افزایش بهره‌وری بردارند.

در نظام حقوقی اسلام، ایجاد مالکیت بر اساس فعالیت‌های درآمدزا و مؤثر در تولید صورت می‌پذیرد و فعالیت‌های فاقد بهره‌وری به شدت مورد انتقاد فقها قرار گرفته است. به تصریح علمای بزرگ اسلامی همچون سیدمرتضی، حلبی، صدوق، ابن‌براج، مفید و طوسی، درآمد حاصل از اجاره زمین تنها زمانی مشروع است که مستاجر با بهره‌وری از آن، فعالیت اقتصادی و مؤثر انجام دهد. آن‌ها بر این باورند که اجاره دادن زمین بدون ایجاد ارزش افزوده و درآمدزایی از سوی مستاجر، به معنای کسب درآمد ناحق و به نوعی تبعیض اجتماعی است. لذا، این رویکرد نه تنها به

رعایت اصول اخلاقی در اقتصاد می‌انجامد، بلکه الزامات شرعی را نیز در تحقق مالکیت و درآمدزایی در نظر می‌گیرد (صدر، ۱۴۰۸، ج ۲، ص ۲۱۱). این قاعده در بیع نیز جاری است، زیرا افزایش قیمت کالا بدون ایجاد بهره‌وری به‌وضوح نشان‌دهنده انتقال ناعادلانه ثروت به افرادی است که هیچ‌گونه تولید یا افزوده‌ای به ارزش کالا نداشته‌اند. بر اساس روایتی از امام صادق (ع)، فردی که کار را متعهد می‌شود، در صورتی که آن را به دیگری واگذار کند، حق دریافت مزد نخواهد داشت، مگر آنکه بخشی از کار را به انجام رسانده باشد. این واقعیت موجب می‌شود که کسب درآمد بدون تولید و بهره‌وری به معنای ایجاد مالکیت ناعادلانه تلقی گردد. همین‌طور بر اساس روایت ابوحزمه از امام باقر (ع)، اگر خیاطی پارچه‌ای را بپذیرد و آن را به خیاط دیگری واگذارد، او مجاز به دریافت مزد نخواهد بود. در نهایت، این آموزه‌ها ضرورت پرداختن به مفهوم بهره‌وری و عدالت در فرآیند تولید و توزیع ثروت را تأکید می‌کنند (صدر، ۱۴۰۸، ج ۲، ص ۲۱۶). این اصل، در هر قراردادی جاری است. به عنوان مثال، پیمانکاری که پروژه‌ای را دریافت می‌کند و بدون ارائه ارزش افزوده و بهره‌وری، کار را به دیگری واگذار می‌کند، از نظر اخلاقی و قانونی مستحق دریافت مزد نخواهد بود. همچنین، تاجران نیز باید در تحقق بخشی از منافع مبادله سهم داشته باشند تا بتوانند پاداشی برای زحمات خود دریافت کنند. در این راستا، واسطه‌گری‌های بدون بهره‌وری، همانند اقداماتی که به خروج تاجران از شهر برای خرید کالاهای کاروان‌ها و فروش آن‌ها در شهر منجر می‌شود، نه‌تنها منصفانه نیستند بلکه کاملاً مخالف اصول اقتصاد سالم و پایدار به شمار می‌روند. از این‌رو، تأکید بر ایجاد ارزش و بهره‌وری در تمامی ابعاد تجارت و قراردادهای از اهمیت بالایی برخوردار است (نجفی، ۱۳۶۸، ج ۲۲، ص ۴۷۳؛ حرّ عاملی، ۱۴۰۹، ج ۱۲، ص ۳۲۶).

سود ناشی از این فعالیت‌ها به مالکیت در نمی‌آید. هر نوع تجارت که نتواند به بهره‌وری و بهینه‌سازی فرآیندهای تولید کمک کند، در واقع فاقد فلسفه اقتصادی معنادار است و باید مورد بازنگری قرار گیرد. فلسفه این نگرش بر این اساس استوار است که واسطه‌گری غیرضروری نباید در میان تولیدکننده و مصرف‌کننده وجود داشته باشد، چرا که موجب افزایش هزینه‌ها و کاهش کیفیت خدمات و محصولات خواهد شد. در واقع، هدف‌های اصلی تجارت باید بهبود کارایی، افزایش تولید و نهایتاً تأمین نیازهای جامعه باشد. در شرایطی که تجارت به جای تسهیل و بهبود فرآیندها، تنها به تولید زنجیره‌ای از دلال‌ها منجر شود، از لحاظ اقتصادی و اجتماعی نه تنها توجیهی ندارد، بلکه به مانعی برای رشد و توسعه پایدار تبدیل می‌شود. بنابراین، ضروری است که رویکردها و روش‌های تجاری مورد بازنگری قرار گیرند تا همواره در راستای بهره‌وری و کاهش واسطه‌گری حرکت کنند (ر.ک. صدر، ۱۴۰۸، ج ۲، ص ۲۸۲). این روایات از نظر برخی فقهای شیعه مانند شیخ طوسی، ابن‌ادریس حلی، ابن‌برّاج و بسیاری از فقهای سنی، بر تحریم و از نظر برخی دیگر بر نهمی شدید دلالت دارند (مکارم، ۱۳۶۱، ص ۱۲-۱۵). اقتصاددانان اهل سنت مانند خورشید احمد، منان، منذر کهف، ترکمانی، قلع‌اوی، و یوسف کمال محمد نیز فعالیت‌های فاقد بهره‌وری را سبب ایجاد مالکیت نمی‌شمارند (میرمعزی، ۱۳۸۲، ص ۵۴-۵۷).

نتیجه‌گیری

نظام مالکیت مبتنی بر بهره‌وری نقش کلیدی در پیشرفت اقتصادی دارد. در کشورهای پیشرفته، تغییر از مالکیت فئودالی به مالکیت کارآفرینانه باعث رشد اقتصادی شده است.

مبانی نظری حقوق مالکیت شامل تعریف حقوق مالکیت، فرآیند به رسمیت شناختن و حمایت قانونی از آن، و تعیین اموال قابل تملک خصوصی است. نظریه‌های مختلف بر اهمیت بهره‌وری و عدالت در توزیع و استفاده از مالکیت تأکید دارند.

نظام مالکیت ایران بر بهره‌وری استوار نیست و فعالیت‌های غیرمولد بیشتر از فعالیت‌های مولد مالکیت ایجاد می‌کنند. زمین‌خواری، ناکارآمدی مالکیت مسکن، ارز و طلا، و نظام توزیع کالا از مشکلات اصلی هستند. نظام بانکی و بازار سهام نیز به ناکارایی نظام مالکیت دامن می‌زنند.

مالیات بر دارایی‌های راکد و عایدی آنها می‌تواند به بهره‌وری بیشتر و جلوگیری از انباشت غیرفعال سرمایه کمک کند. این مالیات‌ها به توزیع عادلانه‌تر ثروت و کاهش نابرابری‌های اقتصادی منجر می‌شوند.

راهکارهای غیرمالیاتی شامل تدوین قوانین و مقررات، ایجاد سیستم‌های ثبت و اطلاع‌رسانی، نهادهای نظارتی و فرهنگ‌سازی است. مقابله با جرائم اقتصادی و خصوصی‌سازی نیز به بهبود نظام مالکیت کمک می‌کند. هدفمندسازی یارانه‌ها نیز به افزایش بهره‌وری و تقویت اقتصاد ملی منجر می‌شود.

در اسلام، نظام مالکیت بر اساس بهره‌وری مبتنی بر دانش و فناوری استوار است. مالکیت فردی بر انفال با بهره‌وری استوار است و با پایان یافتن بهره‌وری، مالکیت زائل می‌شود. وضع مالیات بر زمین‌های راکد و عایدی آنها به افزایش بهره‌وری و جلوگیری از احتکار کمک می‌کند. اسلام با درآمدزایی فعالیت‌های فاقد بهره‌وری مخالف است و درآمد را مبتنی بر بهره‌وری میداند. این اصول به افزایش بهره‌وری، کاهش نابرابری‌ها و تقویت اقتصاد ملی منجر می‌شوند.

فهرست منابع

ابراهیمی، محسن (۱۳۸۷)، *اقتصاد منابع طبیعی و محیط زیست*، تهران: انتشارات نورعلم
اژه‌ای، غلامحسین (۱۳۹۷)، *هویت و جزئیات فعالیت سلطان سکه* tabnak.ir/003QSL
اسمیت، آدام (۱۳۷۵)، *ثروت ملل*، ترجمه سیروس ابراهیم‌زاده، تهران: انتشارات پیام
افتخاری، عبدالرضا (۱۳۷۳)، *بررسی دیدگاه‌های مختلف درباره یک پارچه‌سازی اراضی زراعی، فصلنامه تحقیقات جغرافیایی*، ش ۱

تسنیم (۱۳۹۹)، *کشف ۲۵ هزار سکه و ۱۰۰ کیلو طلا از خانه متهم پرونده فساد* tn.ai/2279040
جاویدی، مجتبی (۱۳۹۹)، *نگاهی روش‌شناسانه به نظریه قرارداد اجتماعی جان لاک*، اندیشه دینی، ش ۷۵
جرمی، بنتام (۱۴۰۲)، *مقدمه‌ای بر اصول اخلاق و قانون گذاری*، ترجمه علی قنبریان، قم: میراث فرهنگیان
جلال، محمد (۱۳۸۹)، *بررسی مشکلات اقتصادی نظام توزیع کالا در ایران و راه‌حل‌های آن با استفاده از نظریه بازی‌ها*، پایان‌نامه کارشناسی ارشد، دانشگاه تهران

حرّ عاملی، محمد بن حسن (۱۴۰۹)، *وسائل الشیعه*، قم: مؤسسه آل‌البیت
حسن‌زاده، علی؛ پرنیان، احسان (۱۳۹۸)، *الگوی راهبردی حمایت از تولید ۱۵: فعالیت‌های نامولد رقیب تولید*، برخی تجربه‌های جهانی و راهکارهای مقابله با آن در ایران، تهران: مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی

حسینی، سیدرضا (۱۳۸۹)، تحلیل کنز از دیدگاه فقه و اقتصاد، معرفت اقتصادی، ش ۱
حکمت‌نیا، محمود (۱۳۸۶)، مبانی مالکیت فکری، تهران: انتشارات پژوهشگاه فرهنگ و اندیشه اسلامی
حکمت‌نیا، محمود؛ موحدی، محمد (۱۳۸۵)، جایگاه مبانی نظری در فهم و ترسیم نظام مالکیت فکری، حقوق
فکری، ش ۸

حلی، حسن بن یوسف (۱۳۸۸)، تذکره الفقهاء، ج ۲، تهران: مکتبه المرتضویه
خداداد کاشی، فرهاد؛ رزبان، نرگس (۱۳۹۳)، نقش سفته‌بازی بر تغییرات قیمت مسکن در ایران (۱۳۸۷-۱۳۷۰)،
پژوهش‌ها و سیاست‌های اقتصادی، ش ۷۱، ص ۵-۲۸

خوشبخت، سیدهادی (۱۴۰۰)، مافیای طلا در ایران چه می‌کند؟ / radareghtesad.ir/news/19887/
دنیای اقتصاد (۱۳۹۹)، معافیت مالیاتی ملاکی چگونه باعث انجماد منابع در فعالیتهای غیرمولد شده است؟
donya-e-eqtasad.com/fa/tiny/news-3737349
رحمانی، تیمور و فلاحی، سامان (۱۳۹۵)، تحلیلی بین کشوری از تأثیرگذاری مالیات‌ها بر بخش مسکن، اقتصاد
مسکن، ش ۵۱

رستمی، محمدزمان (۱۳۹۵)، آشنایی با علم اقتصاد، قم: انتشارات آیین احمد
رضایی، محسن (۱۳۹۷)، ارزیابی، علل و پیامدهای عمده بحران اقتصادی در ایران، اقتصاد مالی (اقتصاد مالی و
توسعه)، دوره ۱۲، ش ۴۲، ص ۲۰۱-۲۲۶

سیدنورانی، سیدمحمدرضا (۱۳۹۳)، بررسی سفته‌بازی و حباب قیمت مسکن در مناطق شهری ایران،
پژوهش‌نامه اقتصادی، دوره ۱۴، ش ۵۲، شماره پیاپی ۱، ص ۶۸-۴۹

شاقول، یوسف (۱۳۹۰)، جایگاه مالکیت در فسطح سیاسی لاک و کانت، پایان نامه ارشد، دانشگاه اصفهان
شجیعی، مجید (۱۳۸۸)، مبارزه با جرایم اقتصادی، تهران: انتشارات معاونت آموزش ناجا
شیخی، سعید؛ فرخی، رضا (۱۳۹۱)، بررسی نقش هدفمندسازی یارانه‌ها در اقتصاد ایران، همایش منطقه ای
تولید ملی، حمایت از کار، سرمایه ایرانی

صدر، سیدمحمدباقر (۱۴۰۸)، اقتصادنا، ج ۲، بیروت، دارالتعارف للمطبوعات
عباس‌زادگان، سیدمحمد (۱۳۸۳)، فساد اداری، تهران: انتشارات دفتر پژوهش‌های فرهنگی
عبدی، محمدرضا و عسکری آزاد، حمید (۱۳۸۷)، کاربرد مالیات بر عایدات سرمایه در اصلاح ساختار تقاضا و
تعدیل نوسان‌های قیمتی، بررسی مسائل و سیاست‌های اقتصادی، ش ۸۱ و ۸۲
عشماوی، سعدالدین محمد (۱۳۸۶)، مروری بر جرایم اقتصادی کشورهای عربی، ترجمه محمدرضا نصرالهی و
سیدعیسی حسینی، تهران: انتشارات کارآگاه

عصر ایران (۱۳۹۸)، درخواست ابرثروتمندان آمریکا: از ثروت ما مالیات بگیرید، asriran.com/002pef
غلامی، الهام (۱۳۹۱ الف)، مالیات توبین و مسائل مربوط به آن، قسمت اول: مالیات بر معاملات مالی و تجربه
آن در جهان، مجله اقتصادی، ش ۵۴، ص ۹۳-۱۰۲

فراهانی فرد، سعید (۱۳۸۳)، اندیشه اقتصادی شهید مطهری، قیسات، ش ۳۰-۳۱

فطرس، محمدحسن؛ دلایی میلان، علی (۱۳۹۵)، اثر تکانه‌های مالیاتی بر اقتصاد زیرزمینی و رسمی ایران در چارچوب الگوهای تعادل عمومی پویای تصادفی، *اقتصاد پولی مالی (دانش و توسعه)*، دوره ۲۳، ش ۱۲، ص ۱۱۱-۱۳۴
قلی‌زاده، علی‌اکبر و امیری، نعمت‌الله (۱۳۹۷)، نگاهی به نظام مالیاتی بخش مسکن در جهان و چاره‌جویی برای اصلاح ساختار مالیات‌ها در بخش مسکن ایران، وزارت امور اقتصادی و دارایی: دفتر تحقیقات و سیاست‌های بخش‌های تولیدی

قنبری، مجید (۱۳۸۸)، *تصرف غیرقانونی در وجوه اموال دولتی و عمومی*، تهران: انتشارات نوآور
قهرمانی، رسول (۱۳۹۹)، مفاصد بانکی، وینار انجمن اقتصاد اسلامی حوزه علمیه قم
لعلی‌سرابی، امیر؛ مصباحی‌مقدم، غلام‌رضا (۱۳۹۰)، معاملات سفته‌بازی در بازار آتی و انطباق آن با موازین اسلامی، *چشم‌انداز مدیریت مالی*، دوره ۱، ش ۴، ص ۱۱۵-۱۲۸
مرادی، مرتضی (۱۳۹۸)، بر سر دوراهی، نتیجه دعوی مخالفان و موافقان مالیات‌ستانی از ثروت
tejaratefarda.com/fa/tiny/news-32602

مصباحی‌مقدم، غلام‌رضا (۱۳۸۷)، نگاهی نو به مسئله احیای زمین‌های موات، *اقتصاد اسلامی*، ش ۳۰
معرفت، محمدهادی (۱۳۷۵)، مالکیت زمین در منابع اسلامی، *پژوهش‌های اجتماعی اسلامی*، ش ۴، ص ۱۶۹-

۱۸۸

مقیم، سعید (۱۳۹۳)، نظام اندیشه‌های جان رالز: سرچشمه‌ها و یافته‌ها، علوم سیاسی، ش ۲۹، ص ۷۴-۵۵
مقیم، محمدرضا؛ بایاری، عبدالرضا (۱۳۸۹)، بسترهای زمین‌خواری و روش‌های مقابله با آن، *کارآگاه*، دوره ۰۳، ش ۱۱، ص ۱۰۹-۱۲۸

مکارم شیرازی، ناصر (۱۳۷۴)، *تفسیر نمونه*، تهران: دارالکتب الاسلامیه
مکارم شیرازی، ناصر (۱۳۶۱)، *درس‌هایی از مکتب اسلام*، ش ۶
ملک‌زاده، علی؛ عبداللهی، حسین (۱۳۹۹)، *مالیات بر عایدی املاک راهکار حذف سوداگری از بازار مسکن*، تهران: اندیشکده اقتصاد مقاومتی
مهر (۱۳۹۷)، *رد پای برخی از مدیران بانکی در شبکه فساد سکه و طلا*،
mehrnews.com/news/4396939

مؤسسه عالی آموزش و پژوهش مدیریت و برنامه‌ریزی (۱۳۹۵)، *گزارش طرح مطالعاتی بخش‌های اقتصادی*، ج ۳، مسکن و مستغلات

میرمعزی، سیدحسین (۱۳۸۲)، بورس‌بازی از نگاه فقه، *اقتصاد اسلامی*، ش ۹
نجفی، محمدحسن (۱۳۶۸)، *جواهرالکلام فی شرح شرائع الاسلام*، تهران: دارالکتب الاسلامیه
نعمتی، مصطفی (۱۳۹۷)، *منحصره بانکی*، tejaratefarda.com/fa/tiny/news-28737
نوری‌زاده، اکرم؛ شاقول، یوسف (۱۳۹۴)، بررسی نقدهای مایکل ساندل و رابرت نوزیک بر ناسازگاری اصل تفاوت و فردگرایی در نظر جان راولز، *غرب‌شناسی بنیادی*، ش ۱ (پیاپی ۱۱)
واعظ، محمد؛ معینی، شهرام (۱۳۹۲)، سفته‌بازی کوتاه مدت در بازارهای اقتصادی و مالی، *جستارهای اقتصادی*،

ویژه، محمدرضا (۱۳۸۸)، نگرشی تطبیقی بر مالکیت در فقه اسلامی و حقوق غرب، پژوهش های حقوقی،

ش ۱۵، ص ۲۰۵-۲۲۷

Bloomberg.com/news/articles/2019-02-17/gates-says-capital-gain-taxes-bestway- to-tap-big-fortunes

Chambers, Rober (1986), Rural development, putting the last first, Longman scientific & technical

Economic Policy Research Institute (2000), An Economic Appraisal of Arguments for and Against South Africa's Proposed Capital Gains Tax Legislation

Hall, Robert E., & Johnes, Charles I. (1999). Why Do Some Countries Produce So Much More Output Than Others? Quarterly Journal of Economics, 114(1), 83-116.

Hollowaya, Matthew & Jari Eloranta (2014), Stability Breeds Instability? A Minskian Analysis of the Crisis of the Asian Tigers in the 1990s, Economic History Research

Justia US Law, (2017), Real Estate Nonutilization Tax, Rhode Island General Laws, Title 44 - Taxation, Chapter 44-51

Kholdy, Shady & Sohrabian, Ahmad (2008), Foreign direct investment, financial markets, and political corruption, Journal of Economic Studies, vol. 35, issue 6, 486-500

Man, Z. (1994), Share and Investment in the share market, A General observation on Related Issues from an Islamic perspective, a paper presented in a seminar series on Islamic Economics at the National productivity center Hotel, P. Jaya, Malaysia, p22

North, Douglass C. (1990). Institutions, Institutional Change and Economic Performance. Harvard University Press.

Schumpeter, Joseph A. (1934). The Theory of Economic Development. Harvard University press.

Shuanglin, L. (1994), Capital Taxation and Accumulation in a Growing World Economy with Deficit Finance, International Tax and Public Finance

Whitehead, M. (2017), The actual implications of a Capital Gains Tax, <https://thestandard.org.nz/the-actual-implications-of-a-capital-gains-tax/>