

Examining the Solutions for Reforming the Ownership System in Iran (with an Islamic Approach)

Author: Mohammad Zaman Rostami | Mohammad Hadi Rostami

Stable URL: <https://doi.org/10.30497/ifr.2025.246849.1909>

راهکارهای اصلاح نظام مالکیت در ایران (با رویکرد اسلامی)

نویسندگان: محمدزمان رستمی | محمدهادی رستمی

پیوند دائمی: <https://doi.org/10.30497/ifr.2025.246849.1909>



Copyright 2025 The Author(s).

Published by *Imam Sadiq University*, Tehran, Iran.

This work is fully Open Access under the Creative Commons Attribution-NonCommercial 4.0 International (CC BY-NC 4.0) license, allowing non-commercial use, distribution, and reproduction in any medium, provided the original work is properly cited and not modified. *Islamic Finance Researches* strictly follows the ethical guidelines of the Committee on Publication Ethics (COPE), which all readers, authors, reviewers, and editors are expected to observe and uphold.



Examining the Solutions for Reforming the Ownership System in Iran (with an Islamic Approach)

Mohammad Zaman Rostami: Faculty Member, Faculty of Economics and Management, Qom University, Qom, Iran.

mz.rostami@qom.ac.ir | 0009-0006-6689-1266

Mohammad Hadi Rostami: 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

Abstract

1. Introduction and Objective

The ownership system serves as a foundational pillar in the economic architecture of nations, influencing patterns of resource allocation, investment behavior, and wealth distribution. Historically, the evolution of economic systems has been closely intertwined with the transformation of ownership structures—from feudalism and aristocratic landholding to entrepreneurial capitalism and institutional land use. In this trajectory, productive ownership—characterized by efficient use of assets and value generation—has emerged as a key determinant of sustainable economic growth, technological innovation, and social progress. In contrast, non-productive ownership—where wealth is tied up in idle or speculative assets—tends to undermine productivity, fuel inequality, and distort market signals. In the context of Iran, the current ownership system is plagued by a disproportionate concentration of wealth in non-productive sectors, such as speculative holdings in real estate, land, gold, and foreign currency. This has resulted in the emergence of rentier elites who extract economic benefit without contributing to actual production or innovation. The dominance of these speculative behaviors—fueled by structural inefficiencies, weak enforcement of legal norms, and an underdeveloped taxation system—has caused significant macroeconomic imbalances. Key symptoms include housing shortages despite a large stock of vacant units, capital flight, misallocation of credit, and increasing disparity between productive and unproductive economic actors. These developments are not merely economic anomalies; they represent a deep misalignment

between prevailing property practices and the ethical, legal, and social ideals embedded in Islamic economic thought. In Islam, ownership is not an absolute right but a conditional trust (*amanah*) from God, contingent upon the principles of public welfare (*maslahah*), social justice (*'adl*), and productive use (*iḥyā'*). Ownership without utility—such as hoarding land, capital, or housing—is not only discouraged but in certain cases invalidated under Islamic jurisprudence. Concepts such as *Qa'idat La Darar* (the no-harm rule) and *Iḥyā' al-Mawāt* (revival of dead land) form the normative backbone of an Islamic approach to property rights, where legitimacy is inseparable from utility and public benefit. The objective of this research is to critically evaluate the current state of ownership in Iran and to propose viable pathways for reform grounded in both Islamic jurisprudence and international best practices. It seeks to integrate normative Islamic principles with empirically tested policy instruments—especially fiscal tools like Capital Gains Tax (CGT) and Tax on Idle Capital—to create a dynamic and accountable ownership regime. Drawing from successful experiences in countries such as the United States, United Kingdom, and Turkey, the study underscores the effectiveness of taxation in curbing speculative activities, incentivizing productive investments, and enhancing economic inclusiveness. Furthermore, the research examines the philosophical underpinnings of ownership from both Western and Islamic perspectives. It draws on the works of classical economists like Adam Smith and David Ricardo, who emphasized the centrality of productive labor and efficient capital use, as well as contemporary Islamic scholars like Shahid Sadr and Morteza Motahhari, who framed ownership within a spiritual and social contract. By situating ownership within these dual epistemologies, the study aims to articulate a coherent framework that bridges economic rationality and moral obligation. In doing so, this study also highlights the structural reforms required to operationalize this new ownership paradigm. These include the establishment of a transparent cadastral system, legal reforms to restrict speculative ownership practices, and the use of technology-driven platforms to monitor asset use and facilitate tax compliance. Ultimately, the goal is to create an economic system that channels national wealth into socially beneficial and economically productive endeavors, thereby advancing the goals of distributive justice, macroeconomic stability, and sustainable development in accordance with Islamic values and contemporary policy needs.

2. Methods and Materials

The study adopts a descriptive-analytical methodology grounded in Islamic jurisprudential and economic principles. It incorporates theoretical analysis alongside comparative case studies from successful economies that have implemented asset-based taxation to encourage productive investment.

Key Islamic legal concepts such as the no-harm rule (*La Darar*) and revival of dead land (*Ihya al-Mawat*) are explored to support the religious and ethical legitimacy of reform measures. The proposed tools include a tax on idle assets and a capital gains tax, which are assessed in terms of their alignment with Islamic values and their capacity to shift capital flows toward productive sectors.

3. Research Findings

The study finds that the inefficiency of Iran's ownership system is primarily driven by the prevalence of non-productive wealth accumulation and insufficient legal frameworks for managing ownership rights. The concentration of assets—particularly in the form of vacant houses, abandoned lands, and hoarded gold and currency—has led to distorted capital allocation, housing shortages, and reduced economic mobility. Comparative evidence from developed countries shows that taxation policies such as Capital Gains Tax and Tax on Idle Capital significantly curb speculative activity and redirect investments into productive sectors. From an Islamic perspective, property rights are conditional upon productive utilization and social responsibility. Ownership of unutilized land or capital that fails to contribute to collective welfare may be revoked under Islamic law. The study identifies the need for transparent data systems (e.g., national cadastre and digital transaction tracking) and enhanced tax regulation to address the loopholes in informal transactions and fictitious ownership transfers.

4. Discussion and Conclusion

Reforming the Iranian ownership structure requires a dual approach that combines fiscal policy and religious legitimacy. Taxation on idle capital and speculative profits aligns with both economic rationality and Islamic principles. Such measures would not only increase public revenue and reduce market distortions but also enhance justice and reduce the social harm caused by wealth concentration. The Islamic model advocates for a dynamic concept of ownership—one that privileges utility, prevents monopoly, and conditions possession on the creation of value. The implementation of policies based on these

principles, including the taxation of non-productive wealth and the legal enforcement of land use, would stimulate productive investment and foster economic stability. However, for these reforms to be effective, comprehensive legal amendments, cross-agency coordination, and robust IT infrastructure must be established. Ultimately, the proposed reforms aim to diminish systemic corruption, reduce speculative behavior, and improve the equitable distribution of national wealth.

5. Acknowledgments

The authors would like to express their sincere gratitude to the Journal of Islamic Finance Researches and its editorial board for supporting the publication of this study. Special thanks are also extended to the numerous scholars and policymakers whose works provided valuable insights throughout this research. The intellectual contributions of both classical and contemporary thinkers in economics and Islamic jurisprudence were instrumental in shaping the conceptual framework of this paper. Additionally, the authors appreciate the assistance of academic reviewers and legal experts who provided feedback on earlier drafts of the manuscript. Their suggestions helped refine the arguments and clarify the intersections between religious doctrine and economic policy.

6. Keywords

Ownership System; Productive Activities; Non-productive Activities; Capital Gains Tax; Tax on Idle Capital, Economic Justice; Productivity; Islamic Jurisprudential Principles.

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

راهکارهای اصلاح نظام مالکیت در ایران (با رویکرد اسلامی)

محمدزمان رستمی: عضو هیأت علمی، دانشکده اقتصاد و مدیریت، دانشگاه قم، قم، ایران.
mz.rostami@qom.ac.ir
محمدهادی رستمی: عضو هیأت علمی، دانشکده علوم و تحقیقات اسلامی، دانشگاه بین‌المللی امام خمینی^(ه)،
qom.ac.ir@rostami (نویسنده مسئول)، قم، ایران.

چکیده

مقدمه و هدف: نظام مالکیت به‌عنوان یکی از ارکان اساسی اقتصاد، نقش مهمی در بهبود بهره‌وری، توزیع عادلانه منابع و رشد اقتصادی ایفا می‌کند. در ایران، ساختار کنونی مالکیت با تمرکز بر فعالیت‌های غیرمولد، تجمع ثروت در بخش‌های ناکارآمد، و رواج سفته‌بازی در دارایی‌هایی نظیر مسکن، زمین، ارز و طلا، منجر به رکود اقتصادی، کاهش بهره‌وری و افزایش نابرابری شده است. هدف این مقاله، بررسی ضرورت اصلاح نظام مالکیت با تکیه بر اصول نظام اقتصادی اسلامی است.

روش‌ها و مواد: این پژوهش با رویکرد توصیفی-تحلیلی انجام شده و بر مبنای اصول فقهی و مبنای نظام مالکیت در اقتصاد اسلامی طراحی گردیده است. به منظور تحلیل کارایی ابزارهای اصلاحی، از مطالعات تطبیقی در کشورهای موفق بهره گرفته شده است. دو ابزار مالیاتی اصلی مورد پیشنهاد عبارتند از: مالیات بر سرمایه‌های راکد و مالیات بر عایدی سرمایه. همچنین اصول فقهی نظیر «قاعده لاضرر» و «قاعده احیاء موات» برای بررسی مشروعیت دینی این راهکارها مورد تحلیل قرار گرفته‌اند.

یافته‌های تحقیق: نتایج تحقیق نشان می‌دهد که اعمال مالیات بر دارایی‌های راکد از جمله زمین‌های بایر، املاک خالی و معادن رهاشده، موجب افزایش تحرک اقتصادی، کاهش فعالیت‌های سوداگرانه، و کاهش شکاف طبقاتی می‌شود. این ابزارها می‌توانند با هدایت سرمایه‌ها به سمت فعالیت‌های مولد، بهره‌وری ملی را افزایش دهند و زمینه‌ساز تحقق عدالت اجتماعی شوند. همچنین از منظر فقهی، استفاده از این ابزارها با اصول اسلامی سازگار بوده و مشروعیت آن‌ها قابل دفاع است.

بحث و نتیجه‌گیری: اصلاح نظام مالکیت در چارچوب اصول اسلامی مستلزم فراهم‌سازی بسترهای شفافیت اطلاعاتی، تقویت زیرساخت‌های فناوری اطلاعات مانند سامانه کاداستر، و طراحی قوانین مؤثر برای مقابله با فرار مالیاتی و معاملات صوری است. در نهایت، اجرای این اصلاحات می‌تواند با حذف فعالیت‌های غیرمولد، ارتقای زیرساخت‌های اطلاعاتی و مالیاتی، به تحقق عدالت اقتصادی، کاهش فساد، افزایش بهره‌وری و رشد پایدار اقتصادی 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.

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 مؤثر، به ارتقاء سطح تولید و رشد اقتصادی کمک کردند. این تغییر به انتقال سرمایه‌ها از فعالیت‌های غیرمولد به فعالیت‌های مولد منجر شد، به گونه‌ای 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 دودسته مولد و غیرمولد ریشه در تفکرات اقتصادی دوران رنسانس و انقلاب صنعتی دارد و به‌ویژه 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. درنهایت، 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 مسائل اقتصادی از سوی علمای علم اقتصاد داشته است (اسمیت، ۱۳۷۵، ص ۲۷۰).

اقتصاددانان کلاسیک و نئوکلاسیک، ازجمله شخصیت‌های برجسته‌ای همچون ژان باتیست سه، دیوید ریکاردو و 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 می کنند. سرمایه گذاری در فعالیت های مولد نه تنها به افزایش تولید و بهره وری کمک می کند بلکه موجب بهبود کیفیت زندگی و افزایش رفاه اجتماعی نیز می شود.

علاوه بر این، اقتصاددانان مکتب کینزی و نئوکینزی نیز بر لزوم تمرکز سرمایه در فعالیت های مولد تأکید دارند. این مکاتب بر این نکته تأکید می کنند که برای رسیدن به رشد پایدار، باید شرایطی فراهم شود که جذب سرمایه در فعالیت هایی 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 می پردازد.

در کانون این بحث، ادبیات مارکسیستی قرار دارد که به طور افراطی از فعالیت های مولد حمایت می کند، اگرچه تحت نظام مالکیت متفاوتی عمل می کند. مارکسیسم بر این باور است که تولید مولد باید در مرکز توجه قرار گیرد تا به توزیع عادلانه تر 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 می شود.

به طور کلی، از قرن ۱۶ به این سوی، اقتصاددانان توافق نظر قابل توجهی بر این دارند که تمرکز سرمایه در فعالیت های مولد از ضروریات اصلی رشد اقتصادی است. در نظر گرفتن مؤلفه های اجتماعی و اقتصادی در این حوزه می تواند به بهبود شرایط اقتصادی و اجتماعی کمک کند و در نهایت به تحقق توسعه پایدار بینجامد. این تأکید بر فعالیت های مولد و لزوم سرمایه گذاری در آنها، شاهی بر اهمیت این مفهوم در تئوری های اقتصادی مختلف است و می تواند راهگشای سیاست های اقتصادی مؤثری باشد که به رشد و توسعه پایدار کمک می کنند (Schumpeter, 1934).

بامول در نظریه اقتصادی خود، فعالیت های رانتی را به عنوان فعالیت هایی شناسایی می کند که فاقد ارزش افزوده واقعی هستند و در نتیجه در دسته فعالیت های نامولد قرار می گیرند. این فعالیت ها عمدتاً از طریق بهره برداری از موقعیت های اقتصادی خاص، مانند انحصار، فساد یا سوء استفاده از قدرت به وجود می آیند و به جای ایجاد ثروت و اشتغال، صرفاً باعث توزیع مجدد منابع می شوند.

نهادگرایان، به عنوان گروهی از اقتصاددانان و صاحب نظران، بر این باورند که

ایجاد و اصلاح نهادها و نظام‌های مالکیت می‌تواند منجر به هدایت منابع به سمت فعالیت‌های مولد 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. درنهایت، 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 معضل هستند که می‌توانند به ایجاد بسترهای مناسب برای فعالیت‌های مولد کمک نمایند (North, 1990).

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، درحالی‌که ناکارآمدی آن، موجب رکود می‌گردد. درواقع، وظیفه 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 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 درعین حال، مشمول حداقل مالیات‌ها یا معافیت‌های مالیاتی هستند.

در کشورهای پیشرفته، اقداماتی نظیر وضع مالیات بر سرمایه و مالیات بر عایدی در حوزه‌های مختلف، مانند زمین بایر، خانه‌های خالی و ساختمان‌های نیمه‌ساز، به‌منظور کاهش تأثیر فعالیت‌های سوداگری و تقویت نظام مالکیت به‌کار 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 تقدینگی نزد نهادها و افرادی است که بهره‌وری اقتصادی 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 انغال 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 ارزش‌افزوده مشروعیت می‌یابد. زوال بهره‌وری یا عدم استفاده مولد از منابع، به انقضای حق مالکیت منجر می‌شود. مالکیت بر درآمد نیز تابع اصل ایجاد ارزش‌افزوده است. از منظر فقهی، انتقال حق بهره‌برداری از طرح‌ها یا منابع بدون ایفای نقش فعال در ایجاد ارزش‌افزوده، بدون توجیه تلقی شده و مانع استحقاق سهم درآمدی می‌گردد؛ بنابراین، پیمانکارانی که اقدام به واگذاری طرح‌ها به دیگران بدون ایفای نقش در تولید یا تحقق نتایج مورد انتظار می‌نمایند، نه‌تنها 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 بهره‌برداری از آن است، از منظر حقوقی به‌عنوان سفیه شناخته‌شده و شرعاً از تصرف مستقل در آن منع می‌شود.

با اصلاح نظام مالکیت براساس 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.

۱. پیشینه تحقیق

لین^۱ (۱۹۹۴م) در مطالعه‌ای نشان داد که افزایش مالیات بر عایدی، سبب کاهش نرخ بهره و افزایش سرمایه‌گذاری‌های مولد می‌شود.

هال و جونز^۲ (۱۹۹۹م) در مطالعه‌ای با طرح مفهوم زیرساخت اجتماعی، فعالیت‌های مولد و نامولد را تفکیک کرده و می‌گویند: نهادها و سیاست‌ها می‌باید باعث تشویق سرمایه‌گذاری‌های مولد و جلوگیری از انحراف منابع به سمت فعالیت‌های غیرمولد شوند.

هالوایا و الورتانتا^۳ (۲۰۱۴م) در مطالعه‌ای اظهار می‌دارند: فقدان مالیات بر عایدی، کارآمدی تخصیص منابع را کم و انگیزه انحراف منابع به فعالیت‌های غیرمولد را زیاد می‌کند.

وایتهد^۴ (۲۰۱۷م) در مطالعه‌ای 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) در مطالعه‌ای بیان می‌کند، 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، زایل می‌شود. مصباحی‌مقدم (۱۳۸۷) در مطالعه‌ای با بهره‌گیری از روایات نشان می‌دهد که احیاکننده زمین، مالک اصل زمین نمی‌شود و تنها حق بهره‌برداری از آن را دارد و در

-
1. Lin
 2. Hall & Johnes
 3. Holloway & Eloranta
 4. Whitehead

صورت کوتاهی در آباد نگه داشتن آن، حاکم اسلامی می تواند آن را در اختیار دیگران قرار دهد.

مقیمي و بایاری (۱۳۸۹) در مطالعه‌ای به 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) در مطالعه‌ای با شرح این مسأله 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 و رزبان (۱۳۹۳) در مطالعه‌ای با بررسی اثر سفته‌بازی بر نوسان‌های بازار مسکن و با استفاده از معادله تعادلی قیمت و فن شبیه‌سازی نتیجه می‌گیرند که تقاضای سفته‌بازی تأثیر قابل‌ملاحظه‌ای بر نوسان قیمت مسکن دارد و سبب بروز دوره‌های رونق و رکود در این بازار می‌گردد.

سیدنورانی (۱۳۹۳) در مطالعه‌ای 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 موردبررسی است.

فطرس و دلایی میلان (۱۳۹۵) در مطالعه‌ای 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) در مطالعه‌ای بیان می‌دارد در دوره ۹۶-۱۳۹۱ 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) در مطالعه‌ای 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.

۲. 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. سازوکارهای 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. درنهایت، مبانی نظری حقوق مالکیت، نه تنها 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 به عنوان 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 به عنوان 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 جرمی، انسان‌ها به‌طور 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 به عنوان 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. جرمی 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 می کند، بلکه نشان دهنده نقش حیاتی حقوق مالکیت در تقویت کارایی اقتصادی و ارتقای عدالت اجتماعی است (جرمی، ۱۴۰۲؛ حکمت نیا، ۱۳۸۶).

ایمانوئل کانت، مالکیت خصوصی را در چارچوب اخلاقی و فلسفی خود به عنوان لازمه ای برای آزادی و خوشبختی مورد تأکید قرار می داد. او این مفهوم را براساس دو اصل کلیدی توجیه می کرد: اصل انتخاب عادلانه و اصل تفاوت. اصل انتخاب عادلانه که در قلب فلسفه اخلاقی کانت قرار دارد، بیان می کند که اعمال باید به شکلی انجام شوند که بتوانند به عنوان قانون عمومی و جهانی پذیرفته شوند؛ یعنی به گونه ای که قابل تعمیم به همه افراد باشد. در مقابل، اصل تفاوت به حقوق دیگران توجه دارد و تأکید می کند که انسان ها 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 می کنند (شاقول، ۱۳۹۰؛ ویژه، ۱۳۸۸).

جان رالز در نظریه عدالت خود، مالکیت را به عنوان حق اخلاقی تعریف کرده و بر این باور است که مالکیت باید به عدالت اجتماعی منجر شود. اصول اساسی نظریه عدالت رالز عبارتند از اینکه هر فرد باید از آزادی های اساسی برابر برخوردار باشد؛ فرصت ها باید به طور منصفانه بین افراد توزیع شوند؛ نابرابری های اقتصادی باید به نحوی باشند که به نفع محروم ترین اعضای جامعه باشد. رالز معتقد است که این اصول باید در یک وضعیت اولیه از بی طرفی و بدون دانستن جایگاه خود در جامعه، انتخاب شوند (دیللم صالح، حبیبی کندسر و اسلامی، ۱۳۹۸؛ مقیمی، ۱۳۹۳).

رابرت نوزیک، مالکیت را به عنوان حق قراردادی تلقی می کند و بر این باور است که نظام مالکیت باید به گونه ای 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 دارایی ها برای بهبود وضعیت اقشار کم درآمد تأکید دارد، به عنوان نقض حقوق مالکیت ثروتمندان می بیند (نوری زاده و شاقول، ۱۳۹۴).

هریک از مکاتب اقتصادی و اقتصاددانان برجسته مانند آدام اسمیت، دیوید

ریکاردو، توماس مالتوس، جان استوارت میل، جان هیکس، پائول ساموئلسون، جوزف استگلیتز، جان کنیث گالبرایت، لئون والراس، ویلردو پارتو، آلفرد مارشال، ویلیام استنلی جویز، جان بیٹی هاجینسون، میلتون فریدمن، جرج استیگلر، 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 معضلاتی 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 برابر، ضروری است که این مالکیت از بین برود و ابزارهای تولید به اشتراک گذاشته شوند. چنین اقدامی سبب می‌شود که انسان‌ها از حالت بیگانگی‌رهایی 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 به‌عنوان 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. درواقع، بهره‌وری به‌عنوان معیاری برای ارزیابی عملکرد کارگران و نهادها مورد استفاده قرار می‌گیرد، اما این مفهوم به‌تنهایی 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. به‌عنوان مثال، در شرایطی که یک کارگر از گاواهن 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 به‌طرز قابل توجهی افزایش می‌یابد؛ درحالی که این افزایش درواقع 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. به‌این‌ترتیب، این سؤال مطرح می‌شود که آیا می‌توان عملکرد کارگران را همچنان براساس بهره‌وری ارزیابی کرد، درحالی‌که نقش ابزار و فناوری در این زمینه تا این اندازه برجسته است.

مالکیت در اسلام به‌عنوان یک حق مشروع و درعین‌حال امانتی الهی شناخته می‌شود که باید در چارچوب عدالت، کارآمدی و مصلحت عمومی اعمال شود. این نظریه براساس 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، درحالی‌که 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. براساس آیه «کی لایکون دوله بین الأغنیاء منکم» (حشر: 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، به‌عنوان سازوکارهای مؤثر در تعدیل ثروت و جلوگیری از تمرکز آن طراحی شده‌اند. سوم، مالکیت نباید بر توسعه فرهنگی اثر منفی بگذارد. درواقع 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 رذائل 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 (فراهانی‌فرد، ۱۳۸۳).

۳. 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 به‌عنوان عاملی کلیدی در شکل‌گیری مالکان و توزیع نابرابر منابع، به‌ویژه 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 جرائم 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 به‌جای افزایش واقعی بهره‌وری هستند. به‌عبارت دیگر، به‌جای آنکه ارزش‌افزوده 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، می توان گفت که هر برادر برای افزایش سهم خود از کیک باید به افزایش بهره وری کمک کند. در غیراین صورت، افزایش مالکیت یکی از برادران به معنای کاهش سهم دیگر برادران خواهد بود که این موضوع مصداقی از اکل مال به باطل است. بدین ترتیب، نظام مالکیت کنونی و فعالیت های غیرمولد آن به نفع جامعه نخواهد بود (عشماوی، ۱۳۸۶، ص. ۸۶؛ Kholdy & Sohrabian, 2008).

مالکیت زمین یکی از مسائل مهم و حساس در هر کشور به شمار می رود که نه تنها بر توسعه اقتصادی تأثیرگذار است، بلکه می تواند منجر به بروز انواع جرائم و فسادهای اجتماعی گردد. در بسیاری از مواقع، اشخاص باهدف بهره برداری غیرقانونی از منابع طبیعی یا املاک، اقدام به جعل اسناد و مدارک می کنند. این نوع رفتار نه تنها حقوق مالکیت دیگران را نقض می کند، بلکه باعث بی اعتمادی به نظام حقوقی و مالی کشور می شود. همچنین تغییر کاربری های غیرقانونی و تفکیک اراضی به صورت غیرمجاز، از دیگر مشکلات جدی در این زمینه هستند که می توانند به تخریب محیط زیست و از بین رفتن منابع طبیعی منجر شوند. این مسائل، باندبازی های بزرگ و مجرمان یقه سفید را شکل می دهند که با سوءاستفاده از قوانین و مقررات، به ساختارهای قانونی آسیب می زنند و درنهایت منابع عمومی را به خطر می اندازند. 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 (مقیم و یاری، ۱۳۸۹، ص. ۱۱۵؛ شجیعی، ۱۳۸۸، ص. ۱۱۱). مالکیت زمین، به جعل اسناد ملکی، جعل اسناد هویتی، نشانه گذاری خودساخته، تبانی با سازمان ها، رشوه، توسعه اراضی حریم رودخانه و مراتع، استفاده از اسناد باطله سال های قبل، احداث بنا در املاک افراد متواری و... می انجامد (شجیعی، ۱۳۸۸، ص. ۱۱۱؛ عباس زادگان، ۱۳۸۳، ص. ۱۹).

املاک به عنوان بزرگترین طبقه دارایی در جهان، نقش بسزایی در شکل دهی به ساختار اقتصادی کشورها ایفا می کند. براساس آمار سال ۲۰۲۰ میلادی، املاک با سهمی

بالغ بر ۶۸ درصد از دارایی‌های غیرمالی جهانی، از اهمیت ویژه‌ای برخوردار هستند. این دارایی‌ها شامل کارخانه‌ها، ماشین‌آلات 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 درصد در سال ۱۹۹۵ به ۵۶ درصد 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 قابل‌توجهی آسان‌تر از بنگاه‌های مالک دارایی‌های غیرملموس به تأمین مالی دسترسی دارند، زیرا ارزیابی توانایی وام‌گیری آن‌ها بیشتر براساس دارایی‌های واقعی آن‌ها است تا توان تولید؛ اما با توجه به افزایش قیمت‌های املاک، مشکلات جدی برای تخصیص بهینه سرمایه‌ها به‌وجود 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 قانون‌گذاران 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 سوءاستفاده 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 محیط‌زیست منتهی می‌شود. کاهش فضاهای سبز به‌نوبه خود باعث شدت یافتن آلودگی‌های محیطی، تغییرات اقلیم و کاهش کیفیت زندگی شهری می‌شود (ولیدی، قنبری و گلدوزیان، 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 به جای 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 درصد از تقاضای املاک به منظور 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 ساخت‌وساز را نیز به شدت کاهش می‌دهد. به گزارش مؤسسه عالی آموزش و پژوهش مدیریت و برنامه‌ریزی (۱۳۹۵)، ساخت‌وسازهای غیرتخصصی 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 طوری‌که 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، صص. ۸۳-۱۱۱). درواقع، 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). به‌عنوان 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 دلالان می‌شود که نوعی انتقال ناعادلانه ثروت 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 کنشده 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 جرائم اقتصادی دستگیر شد (اژه‌ای، ۱۳۹۷). همچنین از دیگر متهمان، ۲۴ هزار و ۷۰۰ سکه و ۱۰۰ کیلو طلا ضبط گردید (تسنیم، ۱۳۹۹). این‌گونه 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 (خبرگزاری مهر، ۱۳۹۷). چنین سازوکارهایی علاوه‌بر آسیب به تولید داخلی، کشور را به سمت واردکنندگی سوق داده و به تعطیلی کارگاه‌های تولیدی دامن می‌زند. درنهایت، 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 معضلات متعددی روبروست که منجر به ناکارآمدی

و مالکیت ناکارآمد می‌شود. این معضلات 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 غیربهبوده‌دارایی‌ها منجر می‌شود (جلال، ۱۳۸۹). ناکارآمدی نظام توزیع به‌طور خاص به عدم توانایی در تحویل کالا باکیفیت 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 اختصاص‌یافته 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، درحالی‌که 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 قابل‌توجهی 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 (Man, 1994, pp. 22-24). 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 به‌سوی 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 برابرشدن 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).

۴. 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 سرمایه است. این سیاست، دارایی‌هایی مانند خانه‌های خالی، سپرده‌های کلان، زمین‌های بایر، سکه و ارز کنز شده، کارخانه‌های متروکه و معادن رهاشده را هدف قرار می‌دهد و با کاهش

سفته‌بازی، گردش اقتصادی را تحریک می‌کند. در کشورهایی که این مالیات‌ها اجرا می‌شوند، سازمان‌های حسابرسی و مالیاتی براساس 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 راكد، 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 میلادی 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 سرمایه است. این ابزار نه تنها به کاهش نابرابری و افزایش بهره‌وری اقتصادی کمک می‌کند، بلکه ساختارهای دموکراتیک را از طریق تعدیل تمرکز ثروت تقویت می‌نماید (خبرگزاری عصر ایران، ۱۳۹۸).

انباشت سرمایه راكد به نابرابری و بی‌ثباتی‌های اجتماعی و اقتصادی منجر شده و وضع مالیات بر این نوع ثروت‌ها یکی از راه‌حل‌های مؤثر برای مقابله با این معضل است. اگر افراد ثروت خود را در فعالیتهای مولد اقتصادی به‌کارگیرند، درآمد حاصل از آن مشمول مالیات نخواهد شد؛ اما در صورتی که این ثروت راكد بماند، باید مالیات آن پرداخت شود (Shakow & Shuldiner, 1999). 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 صاحب‌خانه شوند. علاوه‌براین، این مالیات درآمد پایداری برای شهرداری‌ها ایجاد کرده و وابستگی آن‌ها به فروش تراکم را کاهش می‌دهد، درحالی 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 میلادی منجر به

کاهش ۸۵ درصدی املاک خالی، کاهش ۱۹ درصدی بیکاری، کاهش ۵۹ درصدی جرائم و کاهش قیمت مسکن شده و تعادل بازار و افزایش ساخت‌وساز را به دنبال داشته است (خبرگزاری 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 مال‌اندوزی غیرمولد را به عنوان بی‌عدالتی ساختاری معرفی می‌کند که موجب اختلال در نظام اقتصادی می‌شود (توبه: ۳۴-۳۵). در این راستا، فقه اسلامی با ابزارهایی مانند زکات، خمس و سایر مالیات‌های شرعی، سیستمی مالیاتی پویا طراحی کرده که هدف آن تحریک ثروت‌های 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. به‌ویژه، زمین‌های بایر یا معادن غیرفعال که از منظر قاعده احیاء موات بدون بهره‌برداری رها شوند، مشروعیت مالکیت را از بین برده و امکان اعمال تدابیر مالیاتی یا حتی سلب مالکیت را فراهم می‌آورد. 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 مالیات‌هایی را تقویت می‌کند، به شرط آنکه معیارهای عادلانه و شفاف در طراحی و اجرای آن رعایت شود؛ بنابراین، مالیات بر سرمایه‌های راکد، اگر با اصول عقلانیت و توزیع منابع هماهنگ باشد، می‌تواند به عنوان نسخه‌ای نوین از آموزه‌های 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 فعالیت‌های غیرمولد است. عایدی، به عنوان سود حاصل از فروش دارایی‌ها، در بیش از ۱۸۰ کشور با سابقه‌ای بیش از یک قرن به کار گرفته می‌شود. یکی از دلایل اصلی وضع این مالیات، مقابله با پدیده احتکار و رشد بی‌رویه قیمت دارایی‌ها، به‌ویژه املاک، پس از جنگ جهانی دوم بود. کشورها با وضع این مالیات، به کاهش

فعالیت‌های غیرمولد و تحریک به گردش ثروت‌های بلااستفاده پرداخته‌اند. استیگلیتز، اقتصاددان برنده جایزه نوبل، این نوع مالیات را نه تنها برای مبادلات ارزی، بلکه برای تمامی مبادلات مالی ضروری می‌داند. 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 درصد مالیات وضع می‌شود. 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 می‌آورد که ۲۸ درصد آن به عنوان مالیات دریافت می‌شود. 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 درصد از مابه‌التفاوت قیمت خرید و فروش، مبنای محاسبه مالیات قرار می‌گیرد. در کانادا نیز نرخ مالیات برافزایش ارزش ۵۰ درصد است. علاوه بر این، مالیات بر زمین‌های بلااستفاده نیز به منظور افزایش عرضه و کاهش قیمت زمین به کار می‌رود. به طور خاص، در ایالت رودآیلند آمریکا، از سال ۱۹۸۲، مالیاتی معادل ۱۰ درصد از ارزش ملک برای خانه‌هایی که به مدت یک سال خالی ثبت شوند، وضع شده است (غلامی، ۱۳۹۱؛ Justia US Law, 2017).

بررسی فقهی مالیات بر عایدی حاصل از فعالیت‌های 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 سیاست‌های حکومتی نقش کلیدی دارد. در شرایط کنونی که وظایف حکومتی بیشتر و پیچیده‌تر شده‌اند، دولت‌ها ناگزیر به وضع مالیات‌های 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.

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، تأثیر 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 (Economic Policy Research Institute, 2000; Bloomberg, 2019).

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 مؤثر 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 آمریکا، طی سال‌های ۱۹۵۴ - ۲۰۱۱ میلادی با افزایش نرخ مالیات بر عایدی، رشد سرمایه‌گذاری اتفاق افتاد (عبدی و عسکری‌آزاد، ۱۳۸۷؛ قلی‌زاده و امیری، ۱۳۹۷؛ رحمانی و فلاحی، ۱۳۹۳؛ Whitehead, 2017).

با اعمال مالیات بر عایدی، ترکیب سرمایه‌ها تغییر می‌کند و سرمایه‌های باهدف سوداگری، جای خود را به سرمایه‌های باهدف تولید و تأمین نیاز مصرفی می‌دهد. با حذف تقاضای سوداگران 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 درصد است.

این مالیات نقش درآمدی خوبی برای دولت دارد. نسبت مالیات به تولید ناخالص در ایران کمتر از ۷ درصد و در برخی کشورها بیش از ۳۰ درصد 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 کسری بودجه می‌کاهد. در شرایطی که زمین و مسکن سودآوری بالایی داشت، مالیات املاک و مستغلات ۰.۰۴ درصد 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 (ملک‌زاده و عبداللهی، ۱۳۹۹، ص. ۴۳؛ قلی‌زاده و امیری، ۱۳۹۷). در بازار سرمایه، سود ناشی از افزایش قیمت سهام الزاماً 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 درصد است که انگیزه سفته‌بازی را کاسته، مانع تلاطم‌های شدید می‌شود. برای کنترل بازار فلزات گران‌بها، پیش‌گیری از خرید و فروش‌های 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 خرید و فروش‌ها 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 ارزش‌شان 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 باهدف سفته‌بازی باشد، ۹۰ درصد عایدی به‌صورت مالیات پرداخت گردد. با ایجاد سامانه جامع اطلاعات و رهگیری تراکنش‌ها، بانک مرکزی می‌تواند بر خرید و فروش‌های 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 خرید و فروش به‌وسیله ایجاد بورس ارز و شناسنامه‌دار کردن فعالان این حوزه است (حسن‌زاده و پرنیان، ۱۳۹۸، صص. ۳۸-۴۸).

نکته مهم، وجود بستر اجرایی مالیات بر عایدی، یعنی زیرساخت و ابزارهای نوین فناوری اطلاعات برای ردیابی خرید و فروش 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 سوداگری است. تبصره ۷ ماده ۱۶۹ مکرر قانون اصلاح مالیات‌های مستقیم (۱۳۹۴) دستگاه‌های مختلف ازجمله وزارت راه را موظف کرد اطلاعات موردنیاز برای وصول مالیات را در اختیار سازمان امور مالیاتی قرار دهند تا امکان شناسایی مالکان و ساکنان واحدهای مسکونی، تجاری و اداری و پیگیری نقل و انتقال 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، بازهم 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. هرچند باتصویب قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول در سال ۱۴۰۳ تاحدی این مشکل مرتفع گردید.

در فقه امامیه، تأکید بر شفافیت و عدالت اقتصادی به‌عنوان 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. 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. درنهایت، با توجه به شرایط اقتصادی کنونی و نیازهای جامعه اسلامی، وضع مالیات بر عایدی 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 محتاج است. به‌ویژه در زمینه سیاست‌های مالیاتی، اثرگذاری آن به‌شدت تحت تأثیر شاخص‌های کلان اقتصادی و اجتماعی قرار دارد. در شرایطی که نرخ تورم بالا و پایدار است، اتکا به سیاست‌های مالیاتی به‌تنهایی ممکن است به نتیجه مطلوب نرسد، چراکه این سیاست‌ها ممکن است نتوانند به‌طور 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، به‌عنوان یکی از پیش‌نیازهای اساسی برای پیاده‌سازی موفق هر سیاست اقتصادی در این حوزه مطرح می‌شود. تأخیر در اجرای این سیستم از سال ۱۳۵۲ تاکنون مشکلات 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، به‌کارگیری هم‌زمان ابزارهای غیرمالی، نظیر اعمال محدودیت‌هایی در مالکیت، خریدوفروش یا ورود غیرمصرفی به بازار، برای جلوگیری از انباشت ثروت و ساماندهی بازار امری ضروری است.

۵. 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، به‌طوری‌که حقوق فردی و اجتماعی در این زمینه به‌خوبی 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 مؤثر، لازم است تا اصلاحاتی در قوانین و مقررات صورت گیرد و سامانه‌های الکترونیکی برای ثبت و انتشار اطلاعات مالی و مالکیتی به‌کار 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 به عنوان عاملی مؤثر در ایجاد نظام های مالکیت ناکارآمد شناخته می شوند. عدم وجود تعریف دقیق و روشن برای جرائم اقتصادی، موجب گسترش آن ها می گردد. کمبود دانش تخصصی حقوقی در حوزه اقتصاد، مانع از شناسایی صحیح و تعیین مجازات مناسب برای جرائم می شود. بسیاری از فعالیت های اقتصادی که جرم محسوب نمی شوند یا مجازات متناسب با اختلالات اقتصادی ندارند، به این مشکل دامن می زنند. افراد در جستجوی بیشینه سازی منافع خود، بین فعالیت های قانونی و غیرقانونی تصمیم گیری می کنند و در صورتی که بازده فعالیت های غیرقانونی بیشتر باشد، تمایل به ارتکاب جرائم مالی افزایش می یابد. این روند می تواند به کاهش سرمایه گذاری، 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 آن ها را تهدیدی برای عدالت و حقوق مالکان می داند. براساس آموزه های اسلامی، باید قوانین دقیقی برای تعریف و مقابله با این جرائم وجود داشته باشد و مجازات های مناسب برای متخلفان تعیین شود. عدم تعریف دقیق و کمبود دانش تخصصی حقوقی می تواند باعث فساد و اختلال در اقتصاد شود. همچنین، اسلام بر اهمیت تصمیم گیری براساس اصول اخلاقی و جلوگیری از فعالیت های غیرقانونی تأکید دارد تا منافع شخصی باعث فساد نشود.

خصوصی سازی به عنوان یک راهکار برای اصلاح نظام مالکیت در ایران مطرح است، زیرا مالکیت دولتی و شبه دولتی موجب کاهش رقابت، انعطاف پذیری، نوآوری و بهره وری شده و بخش قابل توجهی از اقتصاد را تشکیل می دهد؛ حدود ۴۰۰ شرکت دولتی که بسیاری از آن ها زیانده هستند، بار مالی بر دولت می گذارند، اما خصوصی سازی می تواند منجر به درآمدزایی و تأمین کسری بودجه شود و با اخذ مالیات از شرکت های خصوصی شده، درآمد دولت را افزایش دهد. ناکارآمدی شرکت های دولتی ناشی از مشکلات اداری، مالی، اقتصادی، سرکوب قیمتی و دخالت های نهادهای مختلف و انتصاب های سیاسی است. اگر خصوصی سازی با سازوکار صحیح انجام شود، می تواند به افزایش بهره وری 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 خصوصی‌سازی هستند و عمده شرکت‌های دولتی خصوصی‌شده به بخش‌های شبه‌دولتی 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 سازوکار 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 قابل‌توجهی 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 به‌مرورزمان 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 براساس 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.

۶. راهکارهای اسلامی

در اسلام، نظام مالکیت براساس 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: 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 شیرازی، ۱۳۷۴، ج ۲۲، ص. ۵۳). آیه شریفه «هو انشاکم من الارض و استعمرکم فیها» (هود: 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 براساس 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 به طور کلی باهدف حفظ منابع و استفاده بهینه از آن‌ها در جهت منافع عمومی جامعه است (حرعاملی، 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 ابن حجر در فتح الباری و بسیاری دیگر بر این اعتقادند که منابع طبیعی و انفال به طور عمومی متعلق به جامعه است و نباید به صورت 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 بازمی‌گردد، 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 (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

بلااستفاده ماندن 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 براساس بهره‌برداری و استفاده بهینه از منابع باشد.

در اسلام، مفهوم حمی که به مالکیت براساس دایره شنوایی صدای پارس سگ و حدود پاسداری آن اشاره دارد، به رسمیت شناخته نمی‌شود. این مفهوم بیشتر براساس سلطه و قدرت مالکیت استوار است و برخلاف اصول اسلامی که بر بهره‌وری و استفاده بهینه از منابع تأکید دارند، به‌نوعی از مالکیت غیر مولد و غیر بهره‌ور می‌انجامد. در اسلام، مالکیت باید مبتنی بر بهره‌برداری صحیح و مفید از منابع باشد و نه براساس تصرفات بی‌فایده یا سلطه‌گرایانه (صدر، ۱۴۰۸ق، 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 ازجمله معادن، تنها در صورتی به‌وجود می‌آید که بهره‌وری واقعی و مستمر از آن‌ها صورت گیرد. این اصل به‌وضوح نشان‌دهنده 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 به‌نوعی از او سلب می‌گردد. درواقع، این دیدگاه به‌خوبی بیان‌گر آن است که مالکیت در اسلام نه تنها یک حق، بلکه یک وظیفه و مسئولیت نیز به‌شمار می‌آید. همچنین، مفهوم مالکیت در اسلام به‌گونه‌ای است که منابعی مانند آب، نیز که از یک نقطه نظر حیاتی به‌شمار می‌آید، تحت مالکیت فردی قرار نمی‌گیرد. آب مازاد بر نیاز چاه و رودخانه، نمونه‌ای از این منابع است که خود به‌تنهایی 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، ۱۴۰۸ق، ج ۲، صص. ۱۱۴-۱۲۹).

در نظام مالکیت اسلامی، مفهوم بهره‌وری به‌عنوان یک معیار نسبی و متغیر مطرح است 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 آنجاکه اقتصاد اسلامی نمی‌تواند و نباید از واقعیت‌های اجتماعی و اقتصادی غافل باشد، فقها به‌جای ایجاد تعاریف سخت و غیرقابل تغییر، براساس 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 (مصباحی مقدم، ۱۳۸۷، صص. ۵-۳۸). بهره‌وری در عصر فناوری‌های نوین، به‌عنوان معیار پویایی و تحول‌پذیر تعریف می‌شود که همواره تحت تأثیر پیشرفت‌های مستمر فناوری قرار دارد. این امر بیانگر آن است که استفاده مؤثر از منابع و مدیریت اصولی آن‌ها به‌ویژه 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 بیفتد، علاوه بر تقویت بنیان‌های اسلام، موجب پیشرفت و رفاه جامعه خواهد گردید اما اگر این اموال به دست افرادی نالایق افتد، به تدریج زوال اصول اسلامی و اجتماعی را به دنبال خواهد داشت؛ بنابراین، توجه به بهره‌وری و به‌کارگیری اصولی فناوری‌های نوین در مدیریت منابع، ضرورتی اجتناب‌ناپذیر است (حرعاملی، ۱۴۰۹ق، ج ۱۱، ص. ۵۲۱). استفاده نیکو از اموال با به‌کارگیری فناوری‌های مدرن به تأمین حداکثر بهره‌وری منجر خواهد شد. در دنیای امروز، بهره‌وری پایین به واسطه

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 (Chambers, 1986, pp. 35-40).

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 خودکار و یکپارچه‌سازی زمین‌ها، فرصت‌هایی را برای افزایش تولید و بهبود کیفیت محصولات فراهم می‌آورد. این فناوری‌ها 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 (رکن‌الدین 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 غیراین صورت، سازوکارهای 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. به این ترتیب، ضرورت توجه به بهره‌وری در مدیریت منابع طبیعی به وضوح 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، ۱۴۰۸ق، ج ۲، ص. ۹۴). این نکته تأکید بر ضرورت استفاده بهینه از فناوری‌های روز دارد، زیرا عدم بهره‌مندی از پیشرفت‌های علمی و فناوریانه، 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 براساس 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 مستأجر 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 مستأجر، 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، ۱۴۰۸ق، ج ۲، ص. ۲۱۱). این قاعده در بیع نیز جاری است، زیرا افزایش قیمت کالا بدون ایجاد بهره‌وری به وضوح نشان‌دهنده انتقال ناعادلانه ثروت به افرادی است که هیچ‌گونه تولید یا افزوده‌ای به ارزش کالا نداشته‌اند. براساس 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 براساس روایت ابوحمزه 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، ۱۴۰۸ق، ج ۲، ص. ۲۱۶). این

اصل، در هر قراردادی جاری است. به عنوان مثال، پیمانکاری که طرحی را دریافت می کند و بدون ارائه ارزش افزوده و بهره وری، کار را به دیگری واگذار می کند، 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، واسطه گری های بدون بهره وری، همانند اقداماتی که به خروج تاجران از شهر برای خرید کالاهای کاروان ها و فروش آن ها در شهر منجر می شود، نه تنها منصفانه نیستند بلکه کاملاً مخالف اصول اقتصاد سالم و پایدار به شمار می روند. از این رو، تأکید بر ایجاد ارزش و بهره وری در تمامی ابعاد تجارت و قراردادها از اهمیت بالایی برخوردار است (نجفی، ۱۳۶۸، ج ۲۲، ص. ۴۷۳؛ حرعاملی، ۱۴۰۹، ج ۱۲، ص. ۳۲۶).

سود ناشی از این فعالیت ها به مالکیت در نمی آید. هر نوع تجارت که نتواند به بهره وری و بهینه سازی 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 واسطه گری غیر ضروری نباید در میان تولیدکننده و مصرف کننده وجود داشته باشد، چراکه موجب افزایش هزینه ها و کاهش کیفیت خدمات و محصولات خواهد شد. در واقع، هدف های 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 زنجیره ای از دلال ها منجر شود، از لحاظ اقتصادی و اجتماعی نه تنها توجیهی ندارد، بلکه به مانعی برای رشد و توسعه پایدار تبدیل می شود؛ بنابراین، ضروری است که رویکردها و روش های تجاری مورد بازنگری قرار گیرند تا همواره در راستای بهره وری و کاهش واسطه گری حرکت کنند (صدر، ۱۴۰۸، ج ۲، ص. ۲۸۲). این روایات از نظر برخی فقهای شیعه مانند شیخ طوسی، ابن ادریس حلی، ابن براج و بسیاری از فقهای سنی، بر تحریم و از نظر برخی دیگر بر نهی شدید دلالت دارند (مکارم شیرازی، ۱۳۶۱، صص. ۱۲-۱۵). اقتصاددانان اهل سنت مانند خورشید احمد، منان، منذر کحف، ترکمانی، قلعای و یوسف کمال محمد نیز فعالیت های فاقد بهره وری را سبب ایجاد مالکیت نمی شمارند (میرمعزی، ۱۳۸۲، صص. 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 براساس بهره‌وری مبتنی بر دانش و فناوری استوار است. مالکیت فردی بر انفال با بهره‌وری استوار است و با پایان یافتن بهره‌وری، مالکیت زایل 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.

ملاحظات حقوقی

- پیروی از اصول حقوقی

تمامی اصول اخلاق در پژوهش در این مقاله رعایت شده است.

- تعارض منافع

بنابر اظهار نویسندگان، این مقاله تعارض منافع ندارد.

بنابر اظهار نویسندگان، این مقاله مستخرج از پایان‌نامه، رساله و طرح پژوهشی نیست.

کتابنامه

- ۱) ابراهیمی، محسن (۱۳۸۷). *اقتصاد منابع طبیعی و محیط‌زیست*. ایران، تهران: نورعلم.
- ۲) ازه‌ای، غلامحسین (۱۳۹۷). *هویت و جزئیات فعالیت سلطان سکه*. ایران، تهران: خبرگزاری تابناک. tabnak.ir/003QSL
- ۳) اسمیت، آدام (۱۳۷۵). *ثروت ملل* (سیروس ابراهیم‌زاده، مترجم). ایران، تهران: پیام.
- ۴) رکن‌الدین افتخاری، عبدالرضا (۱۳۷۳). بررسی دیدگاه‌های مختلف درباره یکپارچه‌سازی اراضی زراعی. *تحقیقات جغرافیایی*، ۹(۳۶)، ۲۵-۴۲.
- ۵) خبرگزاری تسنیم (۱۳۹۹). کشف ۲۵ هزار سکه و ۱۰۰ کیلو طلا از خانه متهم پرونده فساد. ایران، تهران: خبرگزاری تسنیم. tn.ai/2279040
- ۶) جاویدی، مجتبی (۱۳۹۹). نگاهی روش‌شناسانه به نظریه قرارداد اجتماعی جان لاک. *اندیشه دینی*، ۲۰(۷۵)، ۲۱-۴۴.
- ۷) جرمی، بنتام (۱۴۰۲). *مقدمه‌ای بر اصول اخلاق و قانون‌گذاری* (علی قنبریان، مترجم). ایران، قم: میراث فرهنگیان.
- ۸) جلال، محمد (۱۳۸۹). *بررسی مشکلات اقتصادی نظام توزیع کالا در ایران و راه‌حل‌های آن با استفاده از نظریه بازی‌ها* (پایان‌نامه کارشناسی ارشد). دانشگاه تهران، تهران، ایران.
- ۹) حرعاملی، محمد بن حسن (۱۴۰۹ق). *وسائل‌الشیعه*. ایران، قم: مؤسسه آل‌البیت.
- ۱۰) حسن‌زاده، علی؛ و پرنیان، احسان (۱۳۹۸). *الگوی راهبردی حمایت از تولید ۱۵: فعالیت‌های نامولد رقیب تولید، برخی تجربه‌های جهانی و راهکارهای مقابله با آن در ایران*. ایران، تهران: مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی.
- ۱۱) حسینی، سیدرضا (۱۳۸۹). تحلیل کنز از دیدگاه فقه و اقتصاد. *معرفت اقتصادی*، ۱(۱)،

۸۳-۱۱۱.

۱۲) حکمت‌نیا، محمود (۱۳۸۶). مبانی مالکیت فکری. ایران، تهران: پژوهشگاه فرهنگ و اندیشه اسلامی.

۱۳) حکمت‌نیا، محمود؛ و موحدی، محمد (۱۳۸۵). جایگاه مبانی نظری در فهم و ترسیم نظام مالکیت فکری. حقوق فکری، ۲(۸)، ۸۹-۱۰۴.

۱۴) حلی، حسن بن یوسف (۱۳۸۸). تذکره الفقهاء (جلد ۲). ایران، تهران: مکتبه المرتضویه.

۱۵) خداداد کاشی، فرهاد؛ و رزبان، نرگس (۱۳۹۳). نقش سفته‌بازی بر تغییرات قیمت مسکن در ایران (۱۳۸۷-۱۳۷۰). پژوهش‌ها و سیاست‌های اقتصادی، ۱۸(۷۱)، ۵-۲۸.

۱۶) خوشبخت، سیدهادی (۱۴۰۰). مافیای طلا در ایران چه می‌کند؟ ایران، تهران: خبرگزاری رادار اقتصاد.

۱۷) خبرگزاری دنیای اقتصاد (۱۳۹۹)، معافیت مالیاتی ملأکی چگونه باعث انجماد منابع در فعالیت‌های غیرمولد شده است؟ ایران، تهران: خبرگزاری دنیای اقتصاد. donya-e-eqtesad.com/fa/tiny/news-3737349

۱۸) رحمانی، تیمور؛ و فلاحی، سامان (۱۳۹۵). تحلیلی بین کشوری از تأثیرگذاری مالیات‌ها بر بخش مسکن. اقتصاد مسکن، ۱۳(۵۱)، ۱۱-۳۴.

۱۹) رستمی، محمدزمان (۱۳۹۵). آشنایی با علم اقتصاد. ایران، قم: آیین احمد.

۲۰) رضایی، محسن (۱۳۹۷). ارزیابی، علل و پیامدهای عمده بحران اقتصادی در ایران، اقتصاد مالی (اقتصاد مالی و توسعه)، ۱۲(۴۲)، ۲۰۱-۲۲۶.

۲۱) سیدنورانی، سیدمحمدرضا (۱۳۹۳). بررسی سفته‌بازی و حباب قیمت مسکن در مناطق شهری ایران، پژوهش‌نامه اقتصادی، ۱۴(۵۲)، ۶۸-۴۹.

۲۲) شاقول، یوسف (۱۳۹۰). جایگاه مالکیت در فلسفه سیاسی لاک و کانت (پایان‌نامه کارشناسی ارشد). دانشگاه اصفهان، اصفهان، ایران.

۲۳) شجیعی، مجید (۱۳۸۸). مبارزه با جرایم اقتصادی. ایران، تهران: معاونت آموزش ناجا.

۲۴) شیخی، سعید؛ و فرخی، رضا (۱۳۹۱). بررسی نقش هدفمندسازی یارانه‌ها در اقتصاد ایران. همایش منطقه‌ای تولید ملی، حمایت از کار، سرمایه ایرانی.

۲۵) صدر، سیدمحمدباقر (۱۴۰۸ق). اقتصادنا (جلد ۲). لبنان، بیروت: دارالتعارف للمطبوعات.

- ۲۶) عباس زادگان، سیدمحمد (۱۳۸۳). *فساد اداری*. ایران، تهران: دفتر پژوهش‌های فرهنگی.
- ۲۷) 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*، ۲۱(۸۱ و ۸۲)، ۴۱-۶۷.
- ۲۸) ع شماوی، سعدالدین محمد (۱۳۸۶). *مروری بر جرائم اقتصادی کشورهای عربی* (محمدرضا نصراللهی و سیدعیسی حسینی: مترجمان). ایران، تهران: کارآگاه.
- ۲۹) خبرگزاری عصر ایران (۱۳۹۸). *درخواست ابرثروتمندان آمریکا: از ثروت ما مالیات بگیرید*. ایران، تهران: خبرگزاری عصر ایران asriran.com/002pef
- ۳۰) غلامی، الهام (۱۳۹۱). مالیات تو بین و مسائل مربوط به آن، قسمت اول: مالیات بر معاملات مالی و تجربه آن در جهان. *اقتصادی*، ۱(۴ و ۵) ۹۳-۱۰۲.
- ۳۱) فراهانی فرد، سعید (۱۳۸۳). اندیشه اقتصادی شهید مطهری. *قبسات*، ۸(۳۰ و ۳۱)، ۲۲۳-۲۵۲.
- ۳۲) فطرس، محمدحسن؛ و 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)*. ۲۳(۱۲)، ۱۱۱-۱۳۴.
- ۳۳) قلی‌زاده، علی‌اکبر؛ و امیری، نعمت‌الله (۱۳۹۷). *نگاهی به نظام مالیاتی بخش مسکن در جهان و چاره‌جویی برای اصلاح ساختار مالیات‌ها در بخش مسکن ایران*. ایران، تهران: وزارت امور اقتصادی و دارایی.
- ۳۴) قنبری، مجید (۱۳۸۸). *تصرف غیرقانونی در وجوه اموال دولتی و عمومی*. ایران، تهران: نوآور.
- ۳۵) قهرمانی، رسول (۱۳۹۹). *مفاسد بانکی*. وینار انجمن اقتصاد اسلامی حوزه علمیه قم.
- ۳۶) لعلی سرابی، امیر؛ و مصباحی‌مقدم، غلام‌رضا (۱۳۹۰). *معاملات سفته‌بازی در بازار آتی و انطباق آن با موازین اسلامی*. چشم‌انداز مدیریت مالی، ۱(۴)، ۱۱۵-۱۲۸.
- ۳۷) مرادی، مرتضی (۱۳۹۸). *بر سر دوراهی، نتیجه دعوی مخالفان و موافقان مالیات‌ستانی از ثروت*. ایران، تهران: تجارت فردا. tejaratefarda.com/fa/tiny/news-32602

- ۳۸) مصباحی مقدم، غلامرضا (۱۳۸۷). نگاهی نو به مسئله احیای زمین‌های موات. *اقتصاد اسلامی*، ۸ (۳۰)، ۳۸-۵.
- ۳۹) معرفت، محمدهادی (۱۳۷۵). مالکیت زمین در منابع اسلامی. *پژوهش‌های اجتماعی اسلامی*، ۱ (۴)، ۱۶۹-۱۸۸.
- ۴۰) مقیمی، سعید (۱۳۹۳). نظام اندیشه‌های جان رالز: سرچشمه‌ها و یافته‌ها. *علوم سیاسی*، ۸ (۲۹)، ۷۴-۵۵.
- ۴۱) مقیمی، محمدرضا؛ و بایاری، عبدالرضا (۱۳۸۹). بسترهای زمین‌خواری و روش‌های مقابله با آن، کارآگاه، ۳ (۱۱)، ۱۰۹-۱۲۸.
- ۴۲) مکارم شیرازی، ناصر (۱۳۷۴). *تفسیر نمونه*. ایران، تهران: دارالکتب الاسلامیه.
- ۴۳) مکارم شیرازی، ناصر (۱۳۶۱). *درس‌هایی از مکتب اسلام*، ۲۲ (۶)، ۱۲-۱۵.
- ۴۴) ملک‌زاده، علی؛ و عبداللهی، حسین (۱۳۹۹). *مالیات بر عایدی املاک راهکار حذف سوداگری از بازار مسکن*. ایران، تهران: اندیشکده اقتصاد مقاومتی.
- ۴۵) خبرگزاری مهر (۱۳۹۷)، رد پای برخی از مدیران بانکی در شبکه فساد سکه و طلا. ایران، تهران: خبرگزاری مهر. mehrnews.com/news/4396939
- ۴۶) مؤسسه عالی آموزش و پژوهش مدیریت و برنامه‌ریزی (۱۳۹۵). *گزارش طرح مطالعاتی بخش‌های اقتصادی (جلد ۳: مسکن و مستغلات)*. ایران، تهران: مؤسسه عالی آموزش و پژوهش مدیریت و برنامه‌ریزی.
- ۴۷) میرمعزی، سیدحسین (۱۳۸۲). *بورس‌بازی از نگاه فقه، اقتصاد اسلامی*، ۳ (۹)، ۶۴-۵۱.
- ۴۸) نجفی، محمدحسن (۱۳۶۸). *جواهرالکلام فی شرح شرائع الاسلام*. ایران، تهران: دارالکتب الاسلامیه.
- ۴۹) نعمتی، مصطفی (۱۳۹۷). *مخمصه بانکی*. ایران، تهران: تجارت فردا. tejaratefarda.com/fa/tiny/news-28737
- ۵۰) نوری‌زاده، اکرم؛ و شاقول، یوسف (۱۳۹۴). *بررسی نقدهای مایکل ساندل و رابرت نوزیک بر ناسازگاری اصل تفاوت و فردگرایی در نظر جان راولز*. *غرب‌شناسی بنیادی*، ۶ (۱)، ۱۲۱-۱۳۹.
- ۵۱) واعظ، محمد؛ و معینی، شهرام (۱۳۹۲). *سفته‌بازی کوتاه‌مدت در بازارهای اقتصادی و*

مالي، جستارهای اقتصادی، ۱۰(۲۰)، ۵۶-۲۹.

۵۲) ویژه، محمدرضا (۱۳۸۸). نگرشی تطبیقی بر مالکیت در فقه اسلامی و حقوق غرب.

پژوهش‌های حقوقی، ۴(۱۵)، ۲۲۷-۲۰۵.

- 53) Abbās-zādegān, Seyyed Moḥammad (1383 SH/2004). Fasād-e Edārī [Administrative Corruption]. Tehran, Iran: Daftar-e Pazhūheshhā-ye Farhangī [in Persian].
- 54) Abdi, Moḥammad-Rezā; & Askarī Āzād, Ḥamid (1387 SH/2008). Kārbord-e Mālīāt bar ‘Āyedāt-e Sarmāyeh dar Eṣlāḥ-e Sākhtār-e Taqāzā va Ta’dil-e Nowsān-hā-ye Qeymatī [Application of Capital Gains Tax in Demand Restructuring and Price Volatility Adjustment]. Barrasī-ye Masā’el va Siāsat-hā-ye Eqteṣādī [Economic Issues and Policies Review], 21(81-82), pp. 41-67 [in Persian].
- 55) Bentham, Jeremy (1402 SH/2023). Moqaddame’i bar Oṣūl-e Akhlāq va Qānūn-gozārī [Introduction to the Principles of Morals and Legislation] (trans. ‘Alī Qanbariān). Qom, Iran: Mirās-e Farhangiyān [in Persian].
- 56) Bloomberg.com/news/articles/2019-02-17/gates-says-capital-gain-taxes-bestway- to-top-big-fortunes
- 57) Chambers, R. (2014). *Rural Development: Putting the Last First*. Routledge.
- 58) Economic Policy Research Institute (2000), *An Economic Appraisal of Arguments for and Against South Africa’s Proposed Capital Gains Tax Legislation*
- 59) Ebrāhimi, Moḥsen (1387 SH/2008). Eqteṣād-e Manābe’-e Ṭabī’i va Moḥiṭ-e Zist [Economics of Natural Resources and Environment]. Tehran, Iran: Nūr-e ‘Elm [in Persian].
- 60) Eje’i, Ġolāmḥoseyn (1397 SH/2018). Hovīyat va Joz’iyāt-e Fa’āliyat-e Solṭān-e Sekkeh [Identity and Details of the Coin King’s Activities]. Tehran, Iran: Khabargozārī-ye Tabnāk. <https://tabnak.ir/003QSL> [in Persian].
- 61) Eshmāwī, Sa’d al-Dīn Moḥammad (1386 SH/2007). Morūrī bar Jarāyem-e Eqteṣādī-ye Keshvarhā-ye ‘Arabī [Overview of Economic Crimes in Arab Countries] (trans. Moḥammad-Rezā Naṣrallāhī & Seyyed ‘Isā Ḥoseynī). Tehran, Iran: Kārāgāh [in Persian].
- 62) Farahānī-Fard, Sa’id (1383 SH/2004). Andīsheh-ye Eqteṣādī-ye Shahīd Moṭahharī [The Economic Thought of Martyr Moṭahharī]. Qabasāt [Qabasāt], 8(30-31), pp. 223-252 [in Persian].

- 63) Foṭros, Moḥammad-Ḥasan; & Delāyī Milān, 'Alī (1395 SH/2016). Aṭar-e Takāneh-hā-ye Mālīāti bar Eqteṣād-e Zīrzamīnī va Rasmi-ye Īrān dar Chārchūb-e Algūhā-ye Ta'ādol-e 'Omūmī-ye Poyā-ye Taṣādofi [Effects of Tax Shocks on the Formal and Informal Economy in a DSGE Framework]. Eqteṣād-e Polī va Mālī (Dānesh va Towsee'eh), 23(12), pp. 111-134 [in Persian].
- 64) Ġolāmī, Elhām (1391 SH/2012). Mālīāt-e Tobin va Masā'el-e Marbūt be Ān, Ghesmat-e Aval: Mālīāt bar Mo'amelāt-e Mālī va Tajrobeh-ye Ān dar Jahān [Tobin Tax and Its Issues, Part I: Financial Transactions Tax and Its Global Experience]. Eqteṣādī [Economics], 1(4-5), pp. 93-102 [in Persian].
- 65) Hall, R. E., & Jones, C. I. (1999). Why do Some Countries Produce so Much More Output Per Worker than Others? *Economics*, 114(1), 83-116.
- 66) Ḥasan-zādeh, 'Alī; & Parniān, Aḥsān (1398 SH/2019). Algū-ye Rāhbordī-ye Hemāyat az Towlīd 15: Fa'āliyat-hā-ye Nā-Mowledd raqīb-e Towlīd [Strategic Model for Supporting Production 15: Unproductive Activities Competing with Production]. Tehran, Iran: Majles Research Center [in Persian].
- 67) Ḥekmatnīyā, Maḥmūd (1386 SH/2007). Mabānī-ye Mālekīyat-e Fekrī [Foundations of Intellectual Property]. Tehran, Iran: Pazhūheshgāh-e Farhang va Andīsheh-ye Eslāmī [in Persian].
- 68) Ḥekmatnīyā, Maḥmūd; & Moḥaddī, Moḥammad (1385 SH/2006). Jāyghā-e Mabānī-ye Nazārī dar Fahm va Tarsim-e Neẓām-e Mālekīyat-e Fekrī [The Theoretical Foundations in Understanding and Structuring the Intellectual Property System]. Hoqūq-e Fekrī [Intellectual Property Law], 2(8), pp. 89-104 [in Persian].
- 69) Ḥillī, Ḥasan b. Yūsuf (1388 SH/2009). Taḍkerat al-Foqahā' (Vol. 2). Tehran, Iran: Maktabat al-Murtaẓawiyya [in Persian].
- 70) Ḥosaynī, Seyyed Reẓā (1389 SH/2010). Taḥlīl-e Kanz az Didgāh-e Feqh va Eqteṣād [Analysis of Hoarding from the Perspective of Jurisprudence and Economics]. Ma'refat-e Eqteṣādī [Economic Knowledge], 1(1), pp. 83-111 [in Persian].
- 71) Holloway, M., & Eloranta, J. (2014). Stability Breeds Instability? A Minskian Analysis of the Crisis of the Asian Tigers in the 1990s. *Investigaciones de Historia Económica-Economic History Research*, 10(2), 115-126.
- 72) Ḥurr 'Āmilī, Muḥammad b. Ḥasan (1409 AH/1989). Wasā'il al-Shī'a. Qom, Iran: Mu'assasat Āl al-Bayt [in Arabic].

- 73) Jalāl, Moḥammad (1389 SH/2010). Barrasī-ye Moškelāt-e Eqtešādī-ye Neẓām-e Towzī'-e Kāla dar Īrān va Rāhḥā-ye Ḥall-e Ān bā Estefādeh az Naẓariyeh-ye Bāzihā [An Analysis of Economic Problems in the Distribution System in Iran Using Game Theory] (Master's thesis). University of Tehran, Tehran, Iran [in Persian].
- 74) Jāvidī, Mojtabā (1399 SH/2020). Negāhī be Naẓariyeh-ye Qarārdād-e Ejtemā'ī-ye John Locke [A Methodological Perspective on John Locke's Social Contract Theory]. Andisheh-ye Dinī [Religious Thought], 20(75), pp. 21-44 [in Persian].
- 75) Justia US Law, (2017), Real Estate Nonutilization Tax, Rhode Island General Laws, Title 44 - Taxation, Chapter 44-51
- 76) Khabargozarī-ye Tasnīm (1399 SH/2020). Kashf-e 25 Hezār Sekkeh va 100 Kilū Ṭalā az Kāneh-ye Mottaḥam-e Parvande-ye Fasād [Discovery of 25,000 Coins and 100 kg of Gold in Corruption Case]. Tehran, Iran: Tasnīm News Agency. <https://tn.ai/2279040> [in Persian].
- 77) Qodādād Kāshī, Farhād; & Razbān, Narges (1393 SH/2014). Naqš-e Softeh-Bāzī bar Taḡyirāt-e Qeymat-e Maskan dar Īrān (1370-1387 SH) [The Role of Speculation in Housing Price Changes in Iran (1991-2008)]. Pazhūheshhā va Siāsat'hā-ye Eqtešādī [Economic Research and Policies], 18(71), pp. 5-28 [in Persian].
- 78) Košbaqt, Seyyed Hādī (1400 SH/2021). Māfiā-ye Ṭalā dar Īrān Che Mikonad? [What Is the Gold Mafia Doing in Iran?]. Tehran, Iran: Rādār-e Eqtešād News Agency [in Persian].
- 79) Khabargozarī-ye Donya-ye Eqtešād (1399 SH/2020). Ma'āfiyat-e Mālīātī-ye Mallākī Chegūneh Bā'es-e Enjamād-e Manābe' dar Fa'āliyat-hā-ye Nā-Mowledd Shode Ast? [How Landlord Tax Exemptions Have Frozen Resources in Unproductive Activities?]. Tehran, Iran: Donya-ye Eqtešād News. <https://donya-e-eqtesad.com/fa/tiny/news-3737349> [in Persian].
- 80) Khabargozarī-ye Mehr (1397 SH/2018). Radd-e Pāy-e Ba'ẓi az Modirān-e Bānkī dar Shabakeh-ye Fasād-e Sekkeh va Ṭalā [Traces of Some Banking Executives in the Coin and Gold Corruption Network]. Tehran, Iran: Mehr News Agency. <https://mehrnews.com/news/4396939> [in Persian].
- 81) Khabargozarī-ye 'Asr-e Īrān (1398 SH/2019). Darkhāst-e Ahrsarmāyedārān-e Āmrīkā: Az Sarmāyeh-ye Mā Mālīāt Begīrīd [Request of America's Super-Rich: Tax Our Wealth]. Tehran, Iran: 'Asr-e Īrān News. <https://asriran.com/002pef> [in Persian].

- 82) Kholdy, S., & Sohrabian, A. (2008). Foreign Direct Investment, Financial Markets, and Political Corruption. *Economic Studies*, 35(6), 486-500.
- 83) La'li Sarābī, Amīr; & Mešbāhī-Moqaddam, Ġolām-Rezā (1390 SH/2011). Mo'amelāt-e Softeh-Bāzī dar Bāzār-e Ātī va Entebāq-e Ān bā Mawāzīn-e Eslāmī [Speculative Transactions in Futures Markets and Their Conformity with Islamic Criteria]. *Cheshmandāz-e Modiriyat-e Mālī* [Financial Management Outlook], 1(4), pp. 115-128 [in Persian].
- 84) Lin, S. (1994). Capital Taxation and Accumulation in a Growing World Economy with Deficit Finance. *International Tax and Public Finance*, 1, 127-146.
- 85) Man, Z. (1994). Share and Investment in the share Market, A General Observation on Related Issues from an Islamic Perspective, A Paper Presented in Aseminar Series on Ialamic Economics at the National Productivity Center Hotel, P. *Jaya, Malaysia*, 4-22.
- 86) Ma'refat, Moḥammad-Hādī (1375 SH/1996). Mālekīyat-e Zamīn dar Manābe'-e Eslāmī [Land Ownership in Islamic Sources]. *Pazhūheshhā-ye Ejtemā'ī-ye Eslāmī* [Islamic Social Studies], 1(4), pp. 169-188 [in Persian].
- 87) Makāram Shīrāzī, Nāṣer (1374 SH/1995). Tafsīr-e Nemūneh [Tafsīr-e Nemūneh]. Tehran, Iran: Dār al-Kutub al-Islāmīyah [in Persian].
- 88) Makāram Shīrāzī, Nāṣer (1361 SH/1982). Dars-hā'ī az Maktab-e Eslām [Lessons from the School of Islam], 22(6), pp. 12-15 [in Persian].
- 89) Malekzādeh, 'Alī; & 'Abdollāhī, Ḥoseyn (1399 SH/2020). Mālīāt bar 'Āyedī-ye Amlāk: Rāhkar-e Ḥaẓf-e Sūdāgarī az Bāzār-e Maskan [Capital Gains Tax as a Strategy for Eliminating Speculation in the Housing Market]. Tehran, Iran: Andīshekadeh-ye Eqtešād-e Moqāwemati [in Persian].
- 90) Mešbāhī-Moqaddam, Ġolām-Rezā (1387 SH/2008). Negāhī Now be Mas'aleh-ye Ehyā-ye Zamīn-hā-ye Mowāt [A New Look at the Reviving of Dead Lands]. *Eqtešād-e Eslāmī* [Islamic Economics], 8(30), pp. 5-38 [in Persian].
- 91) Mīr-Ma'zī, Seyyed Ḥoseyn (1382 SH/2003). Būrs-Bāzī az Negāh-e Feqh [Stock Trading from a Jurisprudential Perspective]. *Eqtešād-e Eslāmī* [Islamic Economics], 3(9), pp. 51-64 [in Persian].
- 92) Moqīmī, Sa'īd (1393 SH/2014). Neẓām-e Andīsheh-hā-ye John Rawls: Sarcheshmeh-hā va Yāfteh-hā [The System of John Rawls'

- Ideas: Sources and Findings]. 'Ulūm-e Siyāsī [Political Science], 8(29), pp. 55-74 [in Persian].
- 93) Moqīmī, Moḥammad-Rezā; & Bāyārī, 'Abd-al-Rezā (1389 SH/2010). Besterhā-ye Zamīn-Ḳwārī va Raveshhā-ye Moqābeleh bā Ān [Land Grabbing Contexts and Countermeasures]. Kārāgāh [Investigator], 3(11), pp. 109-128 [in Persian].
- 94) Mo'asseseh-ye 'Āli-ye Āmūzesh va Pazhūhesh-e Modirīyyat va Barnāmeḥ-Rizī (1395 SH/2016). Gozāresh-e Tarḥ-e Motāle'ātī-ye Bakhsh-hā-ye Eqteṣādī (Vol. 3: Maskan va Mostaḡellāt) [Study Report on Economic Sectors (Vol. 3: Housing and Real Estate)]. Tehran, Iran: Mo'asseseh-ye 'Āli [in Persian].
- 95) Morādī, Morteżā (1398 SH/2019). Bar Sar-e Dorāhi: Natijeh-ye Da'vā-ye Moxālefan va Mowāfeqān-e Mālīāt-setānī az Sarmāyeh [At the Crossroads: The Debate Between Proponents and Opponents of Wealth Taxation]. Tehran, Iran: Tejārat-e Fardā. <https://tejaratefarda.com/fa/tiny/news-32602> [in Persian].
- 96) Najafī, Moḥammad-Ḥasan (1368 SH/1989). Jawāher al-Kalām fi Sharḥ Sharā'e' al-Islām [Jewels of Discourse in Explaining Islamic Laws]. Tehran, Iran: Dār al-Kutub al-Islāmīyah [in Persian].
- 97) Ne'matī, Moṣṭafā (1397 SH/2018). Maḳmaṣeh-ye Bānki [The Banking Dilemma]. Tehran, Iran: Tejārat-e Fardā. <https://tejaratefarda.com/fa/tiny/news-28737> [in Persian].
- 98) North, D. C. (1990). *Institutions, Institutional Change and Economic Performance*. Cambridge University Press.
- 99) Nūrī-Zādeh, Akram; & Shāqūl, Yūsef (1394 SH/2015). Barrasī-ye Naqd-hā-ye Michael Sandel va Robert Nozick bar Nā-Sāzgārī-ye Aṣl-e Tafāwot va Fardgarā'ī dar Naẓar-e John Rawls [A Review of Michael Sandel and Robert Nozick's Critiques on the Incompatibility Between the Difference Principle and Individualism in Rawls' Theory]. Gharb-Shenāsī-ye Bonyādī [Fundamental Western Studies], 6(1), pp. 121-139 [in Persian].
- 100) Qolī-zādeh, 'Āli-Akbar; & Amīrī, Ne'mat-Allāh (1397 SH/2018). Negāhī be Neẓām-e Mālīātī-ye Bakhsh-e Maskan dar Jahān va Chāreh-Jū'ī barā-ye Eṣlāḥ-e Sāktār-e Mālīāt-hā dar Maskan-e Īrān [A Look at Global Housing Tax Systems and Proposals for Reform in Iran]. Tehran, Iran: Vezārat-e Omūr-e Eqteṣādī va Dārā'ī [in Persian].
- 101) Qanbarī, Majīd (1388 SH/2009). Taṣarrof-e Qeyr-e Qānūnī dar Voḡūh va Amvāl-e Dowlatī va 'Ommūmī [Illegal Use of Public and Government Funds]. Tehran, Iran: No'āvar [in Persian].

- 102) Qahremānī, Rasūl (1399 SH/2020). Mafāsad-e Bānkī [Banking Corruption]. Webinar of the Islamic Economics Society, Ḥawzeh 'Ilmiyeh-ye Qom [in Persian].
- 103) Raḥmānī, Teymūr; & Fallāḥī, Sāmān (1395 SH/2016). Taḥlīlī-ye Beyn-e Keshvarī az Ta'sīr-e Mālīāt-hā bar Bakhsh-e Maskan [A Cross-Country Analysis of the Effects of Taxes on the Housing Sector]. Eqteṣād-e Maskan [Housing Economics], 13(51), pp. 11-34 [in Persian].
- 104) Reżā'ī, Moḥsen (1397 SH/2018). Arzyābī, 'Ellal va Piāmadhā-ye 'Omd-e Boḥrān-e Eqteṣādī dar Īrān [Assessment, Causes, and Major Consequences of Iran's Economic Crisis]. Eqteṣād-e Mālī (Eqteṣād-e Mālī va Towsee'eh) [Financial Economics and Development], 12(42), pp. 201-226 [in Persian].
- 105) Rokn-al-Dīn Eftekhārī, 'Abd-al-Reżā (1373 SH/1994). Barrasī-ye Didgāhhā-ye Moxtelef Darbāre-ye Yekpārche-sāzī-ye Arāzī-ye Zerā'ī [A Review of Different Views on Agricultural Land Consolidation]. Taḥqīqāt-e Joḡhrāfiyā'ī [Geographical Research], 9(36), pp. 25-42 [in Persian].
- 106) Rostamī, Moḥammad Zamān (1395 SH/2016). Āshenā'ī bā 'Elm-e Eqteṣād [Introduction to the Science of Economics]. Qom, Iran: Ā'in-e Aḥmad [in Persian].
- 107) Ṣadr, Sayyid Muḥammad Bāqir (1408 AH/1988). Iqtisād-nā (Vol. 2). Beirut, Lebanon: Dār al-Ta'āruf lil-Maṭbū'āt [in Arabic].
- 108) Seyyed Nūrānī, Seyyed Moḥammad-Reżā (1393 SH/2014). Barrasī-ye Softeh-Bāzī va Ḥobāb-e Qeymat-e Maskan dar Manāteq-e Shahri-ye Īrān [An Examination of Speculation and the Housing Price Bubble in Urban Areas of Iran]. Pazhūhesh-nāmeḥ-ye Eqteṣādī [Economic Research Journal], 14(52), pp. 49-68 [in Persian].
- 109) Schumpeter, J. (1934). The Theory of Economic Development Harvard University Press. Cambridge, MA.
- 110) Shakow, D., & Shuldiner, R. (1999). A comprehensive wealth tax. *Tax L. Rev.*, 53, 499.
- 111) Shāqūl, Yūsef (1390 SH/2011). Jāygāh-e Mālekīyat dar Falsafeḥ-ye Siyāsī-ye Locke va Kant [The Place of Property in the Political Philosophy of Locke and Kant] (Master's thesis). University of Isfahan, Isfahan, Iran [in Persian].
- 112) Shoḡā'ī, Majīd (1388 SH/2009). Mobārezeh bā Jarāyem-e Eqteṣādī [Combating Economic Crimes]. Tehran, Iran: Mo'āvenat-e Āmūzesh-e NAJA [in Persian].

- 113) Shīkhī, Sa'īd; & Farrokhi, Rezā (1391 SH/2012). Barrasī-ye Naqš-e Hadafmand-sāzi-ye Yārāneh-hā dar Eqtešād-e Irān [Assessing the Role of Subsidy Reform in Iran's Economy]. Regional Conference on National Production and Support for Iranian Labor and Capital [in Persian].
- 114) Smith, Ādām (1375 SH/1996). Sarwat-e Melal [The Wealth of Nations] (trans. Sirus Ebrāhīm-zādeh). Tehran, Iran: Payām [in Persian].
- 115) Vīzheh, Moḥammad-Rezā (1388 SH/2009). Negarshī Taṭbīqī bar Mālekīyat dar Feqh-e Eslāmī va Ḥoqūq-e Gharb [A Comparative View of Property in Islamic Jurisprudence and Western Law]. Pazhūhesh-hā-ye Ḥoqūqī [Legal Studies], 4(15), pp. 205-227 [in Persian].
- 116) Wā'eẓ, Moḥammad; & Mo'īnī, Shahrām (1392 SH/2013). Softeh-Bāzī-ye Kūtāh-Moddat dar Bāzār-hā-ye Eqtešādī va Mālī [Short-Term Speculation in Economic and Financial Markets]. Jostār-hā-ye Eqtešādī [Economic Essays], 10(20), pp. 29-56 [in Persian].
- 117) Whitehead, M. (2017). The Actual Implications of a Capital Gains Tax, <https://thestandard.org.nz/the-actual-implications-of-a-capital-gains-tax/>