

## مبانی فقهی قانون

### «اخذ مالیات بر خانه‌های خالی از سکنه»\*

مهدی درگاهی (نویسنده مسئول)\*\*

محمدحسین دهقان\*\*\*

### چکیده

از قوانینی که اخیراً پس از طی مراحل قانونگذاری در جمهوری اسلامی ایران مورد تصویب قرار گرفته، مالیات بر خانه‌های خالی از سکنه است، اما مبانی فقهی این قانون، چندان هویدا نیست. به جهت آنکه تحقیقی موسّع و یکپارچه در این باره صورت نگرفته است، از این رو پرسش از مبانی فقهی اخذ مالیات بر خانه‌های خالی از سکنه، سؤالی است که رسیدن به پاسخ آن نیازمند کاویدن تا مرحله پاسخی درخور است. هر چند حفظ مصلحت نظام عام اجتماعی از عناوین ثانویه‌ای است که به دخالت حکومت بر جعل قانون اخذ مالیات بر خانه‌های خالی از سکنه، مشروعیت می‌بخشد، منتها تحلیل برآمده از داوری عقل و واکاوی آموزه‌های وحیانی از قرآن و سنت، حاکی از توضیح و تقریر مسئله در پرتو ارائه ادله و بررسی حکم اصل تنبیهات مالی در فقه است تا ضمن طرح و اثبات حرمت تکلیفی نگهداری خانه‌های خالی از سکنه، مالیات مذکور از مصادیق تنبیهات مالی برای ارتکاب حرام شرعی یا ناهنجاری اجتماعی قلمداد گردد. این تحقیق با هدف شناخت حدود و ثغور ادله و تبیین حکم نگهداری خانه‌های خالی از سکنه و اخذ مالیات از آن انجام شده و نیل به این مقصد در سایه توصیف و تحلیل گزاره‌های فقهی باروش گردآوری داده‌های کتابخانه‌ای میسر است که نتیجه آن، تبیین مبانی فقهی اخذ مالیات بر نگهداری خانه‌های خالی در بستر تحلیل تنبیه مالی آن عمل است.

**کلید واژه‌ها:** خانه‌های خالی از سکنه، تنبیه مالی، مالیات، منع از

ضروریات، نظام عام اجتماعی.

\* تاریخ دریافت مقاله: ۱۴۰۰/۱۲/۲۲ - تاریخ پذیرش مقاله: ۱۴۰۱/۰۴/۲۵ - نوع مقاله: علمی، پژوهشی.

\*\* استاد سطوح عالی حوزه علمیه قم و استادیار گروه فقه و اصول جامعه المصطفی العالمیه/  
aghigh\_073@yahoo.com

\*\*\* محقق و پژوهشگر سطح سه حوزه علمیه قم و استاد و پژوهشگر مؤسسه فقه و تمدن اسلامی/  
mhd13@mailfa.com



## مقدمه

یکی از مصوبات جدید مجلس شورای اسلامی که پس از طی مراحل قانونی به مرحله اجرا نیز رسیده مالیات بر خانه‌های خالی است.<sup>۱</sup> گفته می‌شود مستند قانونگذار در تصویب این قانون، تجربه موفق کشورهای دیگر برای جلوگیری از تورم در حوزه مسکن است.<sup>۲</sup> انگیزه قانونگذار از اجرای این قانون افزایش عرضه خانه به بازار خرید یا اجاره می‌باشد،<sup>۳</sup> چه اینکه با اجرای این قانون، نگهداری خانه خالی، هزینه اضافی برای مالک ایجاد می‌کند و بسیاری از افراد ترجیح می‌دهند برای جلوگیری از پرداخت این مالیات، خانه خود را اجاره داده یا بفروشند و نتیجه، زیاد شدن عرضه در بازار مسکن و شکستن قیمت‌ها و ایجاد تعادل در بازار است.<sup>۴</sup>

اصل این قانون با دو چالش مواجه شده است؛ برخی این مالیات را از نظر شرعی مورد اشکال قرار داده‌اند! «ملزم کردن صاحبان این املاک به پرداخت مالیات مضاعف نوعی غصب اموال آن‌هاست، زیرا دولت یک بار برای امور دیگر همچون آب و برق و... مالیات گرفته است و صرف نگهداری خانه خالی نمی‌تواند دلیلی

۱. متن این قانون این‌گونه است: «ماده ۵۴ مکرر- واحدهای مسکونی واقع در شهرهای بالای ۱۰۰ هزار نفر جمعیت که به استناد سامانه ملی املاک و اسکان کشور (موضوع تبصره ۷ ماده ۱۶۹ مکرر این قانون) خانه خالی شناسایی شوند چنانچه بیش از ۱۲ ماه از پایان عملیات ساخت (برای واحدهای نوساز) یا بیش از ۶ ماه از آخرین نقل و انتقال یا آخرین زمان سکونت (برای واحدهای غیرنوساز) گذشته باشد، در سال نخست مشمول مالیاتی به ازای هر ماه دو برابر ارزش جاری ماهانه ملک می‌شود که این مالیات در سال‌های بعد ۵۰٪ بیش از سال قبل خواهد بود. این مالیات از سال دوم اجرا، مشمول تمام شهرها خواهد شد.» (متن کامل طرح مالیات بر خانه‌های خالی ۱۳۹۹/۴/۲۲)

۲. مصاحبه خبرگزاری «تسنیم» با دکتر میرسلیم نماینده مردم تهران در مجلس شورای اسلامی ۱۳۹۹/۵/۱۴.

۳. اظهارات دکتر خاندوزی نماینده مردم تهران در مجلس شورای اسلامی گزارش، خبرگزاری موج به نقل از پایگاه خبری بانک مسکن ۱۳۹۹/۵/۱۴.

۴. حسام عقبایی نایب رییس اتحادیه مشاوران املاک در مصاحبه با کافه خبر خبرگزاری خبرآنلاین ۱۳۹۹/۳/۳۰.



موجه برای پرداخت مالیات اضافه باشد».<sup>۱</sup> برخی نیز این مالیات را ناقض حقوق مالکانه و منافی با قاعده تسلیط که یک قاعده شرعی و قانونی است دانسته‌اند، زیرا بر اساس این قاعده، مردم نسبت به اموالشان مختار هستند و می‌توانند آن را مسلوب المنفعه نگهدارند و کسی حق ندارد آن‌ها را نسبت اموالشان مجبور به کاری کند و این مالیات به گونه ای طراحی شده که باعث می‌شود اشخاص در اجاره دادن یا فروختن خانه‌های خالی خود تحت فشار باشند. (حجتی، ۱۳۹۹: ۱۳)

تحقیق پیش رو، کوشیده است از یک‌سو، وضع این مالیات را از باب تنبیه مالی، مشروعیت ببخشد و از سوی دیگر، به چالش‌های وارد شده پاسخ بدهد. بررسی مبانی فقهی مالیات بر خانه خالی تاکنون در هیچ کتاب یا مقاله‌ای به صورت تفصیلی مورد بحث قرار نگرفته و تنها در کتاب «فقه نظام مالیاتی اسلام» که نویسنده دوم مقاله، یکی از مؤلفین آن بوده، ذیل عنوان مالیات‌های تنبیهی به صورت کلی مورد اشاره بوده است.<sup>۲</sup> درحالی‌که ضروری می‌نماید که در نوشتارهای مستقلی همسویی این قانون با معیار و ملاک‌های فقه پویای شیعه محک زده شود تا به اشکالاتی که به این قانون مطرح شده پاسخ داده شود و حکومت بتواند با آسودگی خاطر نسبت به اجرای این قانون اقدام کند.

از یک نگاه کلی می‌توان گفت قانون مالیات بر خانه خالی بر اساس حفظ مصلحت عام اجتماعی یا حفظ نظام شکل گرفته است و پر واضح است حفظ مصلحت عام اجتماعی یا همان ساختار عامی که انسان‌ها با حفظ آن ساختار و تطبیق حرکات خود با آن به سعادت می‌رسند، لازم و واجب است؛ چه اینکه عقل و فطرت سلیم، مراعات مصالح عمومی را ضروری و لازم می‌داند (ر.ک: منتظری، ۱۴۰۹: ۴/ ۲۹۸)، بنابر تلازم حکم عقل و شرع (کل ما حکم به العقل حکم به الشرع)، واجب شرعی است. پس مناط و ملاک در وجوب مذکور، مطابقت آن با «مصلحت عمومی جامعه» است و ربطی به عسر، حرج و اضطراب ندارد، پس حفظ

۱. پاسخ به استفتا از آیت الله سیفیمازندرانی، پیرامون مشروعیت اخذ مالیات از خانه‌های خالی. ۱۳۹۹/۵/۲۰.

۲. ر.ک: فقه نظام مالیاتی اسلام، منابع و مصارف: ۵۲۰-۵۱۲.



مصلحت عام اجتماعی واجب است، هر چند به عسر، حرج، اضطرار، ضرورت و ضرر منتهی نگردد. بنابراین، تک تک آحاد جامعه مأمور به حفظ نظام جامعه و منهی از هتک و اخلال آن هستند چه اخلال، عسر، حرج، اضطرار و غیره پیش آید یا نیاید. (ر.ک: علی دوست، ۱۳۸۸: ۱۲۷) از طرف دیگر، جعل قانون برای جامعه، حاکی از آن است که گویی قانونگذار مصلحت عام اجتماعی را در وضع آن تشخیص داده است، لذا مطابق صناعت فقه جعفری و تقریر صحیح از عنوان مصلحت عام اجتماعی و طرح حکم مترتب بر آن، فقه اسلامی به لزوم و وجوب متابعت از قانون مذکور، حکم می‌کند و آن را بر احکام دیگری همچون سلطنت و امثال آن مقدم می‌داند. بنابراین، طرح مسائلی همچون اینکه «مالیات مذکور حقوق مالکانه را نقض و منافی با قاعده «الناس مسلطون علی اموالهم» است (حجتی، ۱۳۹۹: ۱۳)، گفتاری بر آمده از درک ناصحیح از آموزه‌های فقهی است. همچنین این بیان که «ملزم کردن صاحبان املاک خالی به پرداخت مالیات مضاعف، نوعی غصب اموال آن‌هاست...»<sup>۵</sup> محل تأمل است!

در هر حال، حفظ مصالح عام اجتماعی از عناوینی است که با ایجاد حکم ثانوی به نقض برخی احکام اولیه اسلامی در حیطه تحقق همان عنوان ثانوی مشروعیت می‌بخشد؛ البته تشخیص این مصالح عام باید بر پایه اصول و ضوابطی به منزله چهارچوب نظری و خط‌مشی استوار باشد تا با ضابطه‌مندی سنجه‌های تشخیص مصالح نظام، هیچ‌گاه به بهانه مصلحت عام اجتماعی، زمینه‌ای برای اختلال بیضه و اصل اسلام ایجاد نشود. البته ممکن است برخی در تطبیق قانون مالیات مذکور به عنوان مصداق مصلحت عام اجتماعی خدشه کنند که نیازمند تشخیص و داوری آن توسط مراجع ذیصلاح است و از محل بحث ما خارج.

نویسنده در این تحقیق فارغ از ورود به بحث مصلحت در صغری و کبرای مذکور، به دنبال کشف حکم اولی نگهداری از خانه‌های خالی در پرتو تطبیق آن بر حکم منع از ضروریات زندگی مردم و یا بی‌توجهی به رفع حوائج مؤمنان در بستر جامعه اسلامی با تحلیل صحیح از اصل تنبیهات مالی در فقه اسلامی و مستند کردن قانون مذکور به تنبیه مالی با عنوان «مالیات تنبیهی» است.

در ادامه، پس از تبیین مفهوم برخی اصطلاحات تحقیق و بررسی حکم اولی نگهداری از خانه‌های خالی از منابع فقهی و طرح مبانی اصل تنبیهات مالی در فقه اسلامی، مبانی فقهی قانون مذکور تحلیل و تبیین می‌شود.

## تبیین مفاهیم اساسی

### ۱.۲. مفهوم خانه‌های خالی

مطابق متن قانون مورد بحث، مراد از خانه‌های خالی، خانه‌هایی است که «بیش از دوازده ماه از پایان عملیات ساخت (برای واحدهای نوساز) یا بیش از شش ماه از آخرین نقل و انتقال یا آخرین زمان سکونت (برای واحدهای غیرنوساز) گذشته باشد».

### ۲.۲. مفهوم «مالیات تنبیهی»

مراد از مالیات، پرداختی الزامی و بلاعوض از سوی حکومت است که به شخص، مؤسسه یا دارایی و غیره تعلق می‌گیرد. (آسترکی و همکاران، ۱۳۹۲: ۲۴)

مراد از تنبیه، به کارگیری محرک ناراحت‌کننده برای کاستن از احتمال وقوع رفتاری نامطلوب در بستر اجتماع است (هیلگارد، ۱۳۸۵: ۲۱۳) که اگر از طریق اخذ دارایی یا پول باشد، تنبیه مالی است. این اصطلاح در کتب فقهی با تعابیری همچون «تعزیر المالی» یا «مجازات مالی» یاد شده است. (منتظری، ۱۴۱۷: ۳۰۶؛ همو، ۱۴۰۹: ۲/۳۳۰؛ اردبیلی، ۱۴۲۷: ۱/۵۵)

اما مراد از «مالیات تنبیهی» که طرح آن از ابتکارات نوشتار حاضر است، آن قسم از مالیات‌ها را گوئیم که هدف از وضع آن توسط حکومت، تصحیح و اصلاح یا کنترل رفتار آحاد افراد جامعه است تا با بالابردن هزینه‌های یک کالا یا خدمات، رفتار مردم نسبت به استفاده از آن اصلاح شود. (افشاری و دیگران، ۱۳۹۶: ۱۹)

توضیح بیشتر اینکه به صورت اولیه طبق تعاریف کارشناسان اقتصادی، مالیات در مقابل خدمات دولت از مردم اخذ می‌شود و رکن اصلی تعریف در آن‌ها این است که هدف از اخذ آن تأمین هزینه‌های حاکمیت است، اما برخی از مالیات‌ها





همچون مالیات بر خانه خالی یا عائدی سرمایه بالذات جریمه هستند و به صورت اولیه هدف از آن‌ها تأمین هزینه نیست، ولی از آنجا که شبیه مالیات‌ها، سالانه اخذ می‌شوند و وارد خزانه حکومت می‌شوند نام مالیات بر آن‌ها می‌گذارند و گرنه این‌ها در واقع جریمه تخلفات هستند، چون به هدف جلوگیری از یک رفتار مخرب اجتماع گرفته می‌شود. این مالیات‌ها در کتب اقتصادی به نام «کنترلی» و «تصحیحی» نیز شناخته می‌شوند (ر.ک فقه نظام مالیاتی اسلام، منابع و مصارف: ۴۸۱-۴۸۹)، و صد البته که تعزیر است.

## ۲. تحلیل فقهی اخذ مالیات از خانه‌های خالی

برای دستیابی به تحلیل صحیح از اخذ مالیات بر خانه‌های خالی بدون تمسک به ادله‌ی وجوب حفظ مصالح عام اجتماعی که در مقدمه تذکر داده شد، ابتدا باید حکم نگهداری خانه‌های خالی بنابر استظهار نویسنده از منابع فقهی تبیین و سپس مبانی تشبیه مالی دانستن اخذ مالیات بر خانه‌های خالی تحلیل گردد که در ادامه به تفکیک ارائه می‌شود.

### ۲.۱. حکم نگهداری خانه‌های خالی

قبل از آغاز، لازم به تذکر است حکم نگهداری خانه خالی به صورت مجزا در کتب فقهی مورد بحث و بررسی قرار نگرفته و آنچه مورد بحث علما بوده عنوان کلی منع از ضروریات زندگی مؤمنان است. از جهت حکم تکلیفی، طبق استقرا صورت گرفته، دو نظریه پیرامون منع از ضروریات زندگی مؤمنان وجود دارد. برخی منع از ضروریات را از محرّمات می‌دانند که برخی این حرام را فقهی و برخی آن را در حد یک حرام اخلاقی تنزیل داده‌اند. برخی نیز نتوانسته‌اند حرمت را از ادله استنباط کنند. از جهت موضوع نیز ممکن است مناقشاتی صورت گیرد مثل اینکه آیا نگهداری خانه خالی مصداقی برای منع از ضروریات زندگی مؤمنان است یا خیر؟ که از این جهت نظر مکتوبی یافت نشده است و اصولاً مزیت نوشتار حاضر، واکاوی این عنوان با ادله متعدد نقلی و عقلی است. در ادامه به قائلان و پاسخ‌های هر دو نظریه اشاره خواهد شد.

تبیین حکم مذکور مبتنی بر تحلیل ادله ذیل و تطبیق نگهداری خانه‌های خالی به عنوان یکی از مصادیق موضوعات حکم مستفاد از آن ادله است:

## ۲. ۱. ۱. آیه چهارم سوره «ماعون»

این آیه شریفه، آخرین آیه از سوره ماعون است که شرح دلالتی آن منحصر به ذکر آیات چهارم تا آخر این سوره است: ﴿فَوَيْلٌ لِلْمُصَلِّينَ\* الَّذِينَ هُمْ عَنْ صَلَاتِهِمْ سَاهُونَ\* الَّذِينَ هُمْ إِيرَاءُونَ\* وَيُمْنَعُونَ الْمَاعُونَ﴾. خداوند متعال در این آیات از چند عمل نمازگزاران با کلیدواژه «ویل» یاد می‌کند؛ وای بر نمازگزارانی که از نمازهای‌شان غافل هستند، آن‌هایی که ریا می‌کنند و از «ماعون» منع می‌کنند. تقریب استدلال، مبتنی بر شرح واژگان «ویل» و «ماعون» است.

«ویل»، مصدری است که فعل ندارد (جوادی آملی، ۱۳۹۸: ۵/ ۲۹۹) و به تصریح اندیشوران اسلامی در جایی که «ویل» منتسب به خداوند سبحان باشد، همچون آیه مذکور، مراد لعن و نفرین خداوند متعال و به معنای دور ساختن از رحمت الهی می‌باشد. (طباطبایی، ۱۴۲۷: ۲۰/ ۲۳۰؛ فخر رازی، ۱۴۲۰: ۲۸/ ۲۰۴) و در اینجا خداوند بیزاری خود از ایشان را به مسلمانان خبر می‌دهد و اما مراد از «ماعون» با توجه به ریشه لغوی آن (ابن فارس، ۱۴۰۴: ۵/ ۳۳۵؛ جوهری، ۱۳۷۶: ۶/ ۲۲۰۴)، چیزهایی است که باعث جریان و سهولت در زندگی می‌شوند. مطابق روایات تفسیری (کلینی، ۱۴۰۷: ۳/ ۴۹۹؛ قمی، ۱۴۰۴: ۲/ ۴۴۴) آنچه نیاز ضروری مردم است، از مصادیق ماعون شمرده شده که حاکی از گستره معنایی آن در بستر نزول آیه شریفه نسبت به ضروریات زندگی آحاد جامعه است.

با توجه به روشن شدن معنای واژگان مذکور، پیش از تقریب استدلال لازم به ذکر است، کیفیت استنباط حکم حرام بر عملی<sup>۱</sup> از ادله نقلی، آن است که عرف الفاظ استعمال یافته در دلیل را نص یا ظاهر بر حرمت بدانند. بنابراین، دال بر حرمت یا الفاظی همچون «یحرم»، «لا تفعل» و امثال آن است یا الفاظی است که ضمن

۱. حرام شرعی به عملی گفته می‌شود که شارع بر ترک آن پاداش و بر فعل آن عقاب و کیفر مترتب نموده است. (مرکز اطلاعات و مدارک اسلامی، ۱۳۸۹: ۴۱۸)





هشدار به انجام فعل، از تضمّن عذاب و عقاب و دوری از رحمت الهی در صورت انجام فعل خبر می‌دهند. در این صورت، عرف، ظهور الفاظ را در ترک الزامی عمل می‌بیند، چه اینکه معنا ندارد شارع به خاطر عمل مکروه از الفاظی بهره برد که متضمن عذاب و عقوبت و دوری از رحمت است. (اکبرنژاد، ۱۳۹۵: ۵۹ و ۲۴۴)

بنابراین استعمال واژه «ویل» بر مانعان ماعون مخصوصاً همراه با گناهانی همچون ریا، سیاقی می‌سازد که ظهور در حرمت منع از ماعون در فرض نیاز دیگران به آن دارد. (فاضل، ۱۴۰۴: ۳/ ۹۷) بنابراین، مسلوب المنفعه نگه داشتن کالایی که از ضروریات زندگی مردمان در بستر جامعه شمرده شود و دیگران به آن نیاز دارند، اگر عنوان ممانعت از ضروریات (منع ماعون) بر آن صادق باشد، حرام است. شکی نیست که مسکن (شخصی یا اجاره‌ای) یکی از ضروریات حیات بشر و از نیازهای قطعی اوست، حال اگر عرف با توجه به شرایط زمانی و مکانی، مسلوب المنفعه نگه داشتن خانه‌های خالی را از مصادیق منع از ضروریات بر شمرد، نگهداری خانه‌های خالی در جامعه اسلامی حرام است. پر واضح است، تا زمانی که منع ماعون (موضوع آیه مذکور) یا منع از ضروریات (موضوع درک عقل که خواهد آمد) صدق نکند، نگهداری خانه‌های خالی حرام شرعی نخواهد بود.

## ۲.۱.۲. روایات

استفاده حکم حرمت منع ماعون، از برخی گزارشات رسیده از حضرات معصومین علیهم‌السلام نیز قابل اثبات است. صاحب وسائل این روایات را در «باب تحریم منع المؤمن شیئاً من عنده» (عاملی، ۱۴۰۹: ۱۶ / ۳۹۱-۳۸۷) جمع‌آوری کرده است. مفاد این روایات حرمت منع مسلمانان یا مؤمنان از اشیایی است که نزد مالک اضافی است؛ مشاهده مصادیق ذکر شده در برخی روایات، حاکی از ضروری بودن آن مصادیق برای زندگی اجتماعی است. تقریب استدلال به این روایات، همچون آیه مذکور است.

علاوه بر این روایات، گزارشات دیگری وجود دارد که از طرق و اسناد مختلف نقل گشته و احتمال تواطیء بر کذب تمام راویان وجود ندارد، لذا می‌تواند مورد استناد فقهی قرار گیرد، هر چند که با بررسی تک‌تک آنان، اسناد معتبر نباشد.





مفاد این روایات چنین است که اگر مؤمنی به برادرش در نیازهایش رجوع کند و او بتواند نیاز او را مرتفع کند، ولی این کار را نکند مورد غضب و عذاب خداوند متعال قرار می‌گیرد. تعبیری که برای هشدار نسبت به این رفتار در روایات آمده همچون خیانت به خداوند و رسولش و مؤمنان (کلینی، ۱۴۰۷: ۲ / ۳۶۲)، قطع کردن ولایت الهی (کلینی، ۱۴۰۷: ۲ / ۳۶۷)، عدم نگاه رحمت در روز قیامت و سرزنش شدید خداوند در روز قیامت (طوسی، ۱۴۱۴: ۹۹)، مبتلا شدن به یاری و امداد به دشمنان خدا و عذاب روز قیامت (برقی، ۱۳۷۱: ۱ / ۹۹)، مسلط کردن ماری بزرگ در قبر بر شخص تا روز قیامت (مفید، ۱۴۱۳: ۲۵۰) و محروم شدن از غذا در بهشت (ابن بابویه، ۱۴۰۶: ۲۴۰).

جملگی تعبیر مذکور، نشان می‌دهد بی‌توجهی به رفع نیازهای ضروری مؤمن حرام است. با ذکر مفاد احادیث، تقریب استدلال چنین است که اگر مسلوب‌المنفعه نگه داشتن خانه‌های خالی از مصادیق بی‌توجهی به رفع نیازهای ضروری مؤمنان شمرده شود، نگهداری خانه‌های خالی در جامعه اسلامی حرام است.

علاوه بر این دو دسته روایات، در برخی گزارش‌های روایی، از خصوص ممانعت از سکونت شخصی که نیاز به خانه دارد نیز به صورت صریح و جزئی نهی شده است. مرحوم کلینی با دو سند در گزارشی از امام صادق علیه السلام چنین نقل می‌کند: «من کانت له دارٌ فاحتاج مؤمن الی سکنها منعه ایها قال الله عزوجل یا ملائکتی أبخل عبدی علی عبدی بسکنی الدنیا و عزّتی و جلالی لایسکن أبداً؛ هرکس خانه‌ای دارد و مؤمنی برای سکونت به آن خانه نیاز دارد و او آن مؤمن را از خانه‌اش محروم کند خداوند به فرشتگان می‌گوید آیا بنده من برای سکونت در دنیا بر بنده دیگرم بخل می‌ورزد؟ قسم به عزت و جلالم هیچ گاه او را در بهشت ساکن نخواهم کرد». (کلینی، ۱۴۰۷: ۲ / ۳۶۷، ح ۳)

تعبیر اخیر در روایت نیز به صراحت نشانگر حرمت یک عمل است، زیرا از نفی سکونت در بهشت خبر می‌دهد و عملی که مانع از ورود به بهشت شود باید حکم الزامی داشته باشد. (اکبرنژاد، ۱۳۹۵: ۶۹)



مرحوم مجلسی ظاهر اخبار را وجوب اعانه و سکنی دادن به مؤمنان به اندازه توان می‌داند و ترک این کار از گناهان کبیره می‌شمارد، اما دو اشکال عمده به این روایات مطرح می‌کند؛ اول اینکه هیچ کدام از علما این وجوب را ثابت ندانسته‌اند و دوم اینکه این حکم موجب حرج عظیمی است که منافات با شریعت سمحه دارد. ایشان با توجه به کثرت این روایات و ظهور آن، دست به دامان توجیه می‌شوند. از جمله اینکه مراد از منع در این روایات این است که به خاطر مومن بودن شخص ضروریات را از او منع کرده باشد. (مجلسی، ۱۴۰۳: ۱۷۹/۷۲)

اما همان‌گونه که ایشان اقرار دارد روایات فوق‌الذکر ظهور در وجوب اعانه در ضروریات دارند و ترک آن را از گناهان کبیره قلمداد می‌کنند و این توجیه که عمل به این روایات موجب حرج عظیم می‌شود قابل تأمل است، زیرا لازمه این سخن این است که شارع حکیم در آیات قرآن و روایات متعدد به فعلی که موجب حرج عظیم می‌شود دستور داده باشد!

از سوی دیگر، کاشف الغطا در «انوار الفقاهه» پس از ذکر روایات مذکور می‌نویسد: «احتیاط این است کسی را که مرتکب بسیاری از این‌ها شود، عادل ندانیم، اما از طرف دیگر نمی‌توان گفت این گناهان مغل به عدالت‌اند به دلیل اینکه سیره مشرعه بر این بوده که کسی را که مرتکب این رفتارها شود، عادل تلقی می‌کردند». (نجفی، ۱۴۲۲: ۲۲)

به نظر می‌رسد ایشان نوعی راه میانه یعنی حرام اخلاقی مطرح کرده‌اند که آثار فقهی همچون تنزل از عدالت را در پی ندارد. به دیگر سخن، ممکن است گفته شود روایات مذکور، اخلاقی است و شایستگی استنباط حکم فقهی از آن را ندارد! این درحالی است که موضوع روایات اخلاقی، حول ملکات نفسانی است (هدایتی، ۱۳۹۳: ۹۴) و موضوع روایات مذکور افعال مکلفان است که موضوع علم فقه است و در این روایات هیچ اشاره‌ای به ملکات نفسانی نشده است. همچنین روایات اخلاقی در محمول به تحسین و تقبیح می‌پردازند (همان)، درحالی که روایات مورد بحث به عذاب اخروی هشدار می‌دهد که نشان دهنده حرمت تکلیفی است.

تقریب استدلال به این قبیل احادیث نیز چنین است که اگر نگهداری خانه‌های خالی عرفاً از مصادیق ممانعت از سکونت محتاج به مسکن شمرده شود، نگهداری خانه‌های خالی در جامعه اسلامی حرام است؛ البته توضیح بیشتر بعد از طرح حکم عقل خواهد آمد.

### ۲. ۱. ۳. حکم عقل

تیین حکم نگهداری خانه‌های خالی در منظر کسانی که درک حسن و قبح توسط عقل را انکار نکرده و تلازم آن با حکم شرعی را می‌پذیرند (نائینی، ۱۳۵۲: ۳۷/۲؛ روحانی، ۱۴۱۳: ۱۱۰/۴)، به دو تقریر بیان می‌شود و در صورت پذیرش هر یک از دو تقریر ذیل، ادله نقلی مذکور، ارشادی است و پر واضح است که ارشادی بودن، مانع شرعی بودن حکم مستفاد از عقل نیست و اگر دلیل مذکور از عقل پذیرفته نشود، ظهور حرمت مستفاد از ادله نقلی و تطبیق موضوع آن بر مسئله نگهداری خانه‌های خالی به صورت مسلوب المنفعه و تعلل در عرضه به بازار فروش و اجاره در برابر عوض مسمی، مرجع عمل است.

### ۲. ۱. ۳. ۱. تقریر اول:

رفع حوائج مؤمنان و عدم منع آنان از ضروریات زندگی، کاری شایسته و در منظر عقل نیکوست؛ همچنین عدم رفع حوائج آنان و منع‌شان از ضروریات زشت و نزد عقل قبیح است. این درک علاوه بر آنکه کلی، ذاتی، دائمی و ضروری است، در کنار قاعده ملازمه (کل ما حکم به العقل حکم به الشرع)، حاکی از وجوب رفع حوائج مؤمنان و حرمت منع آنان از ضروریات زندگی است. اگر نگهداری خانه‌های خالی مصداقی از منع از ضروریات زندگی و بی‌توجهی به حوائج مؤمنان تلقی گردد، حرام است. البته این مطلب نیازمند توضیح است که ذیل تقریب دوم توضیح بیشتر آن خواهد آمد.

### ۲. ۱. ۳. ۲. تقریر دوم:

حیات اجتماعی انسان در گرو برقراری ارتباط و رفع نیازهای یکدیگر در بستر جامعه است، تا جایی که در آموزه‌های اسلامی کمال فردی و معنوی آدمی و جامعه





در پرتو رفع حوائج مردم دانسته شده است. (کلینی، ۱۴۰۷: ۲ / ۱۶۵-۱۶۳) این درک عقل ناشی از داوری در سلسله علل و مناسبات است و پر واضح است که امروزه نگهداری خانه‌های خالی به صورت مسلوب المنفعه و استتکاف مالکان آن از عرضه در بازار با عوض مسمای متعارف، جامعه را به هرج و مرج و فساد و تباهی سوق می‌دهد، که هیچ انسان خردمندی به آن رضایت نمی‌دهد.

سؤالی که در اینجا نسبت به ادله مذکور، مطرح می‌شود آن است که آیا در عرف، نگهداری خانه‌های خالی توسط برخی مالکان، مصداق ممانعت محتاجان از سکونت (مفاد درک عقل، آیه شریفه و دسته اول و سوم روایات) یا مصداق بی‌توجهی به رفع نیازهای ضروری افراد (مفاد دسته دوم روایات) است؟ در وهله اول به ذهن می‌رسد که چنین نباشد، چون مالک علی‌الظاهر منع نمی‌کند، منتها عرف با مشاهده ورود پول‌های هوشمند به سمت بازار مسکن و خریداری و مسلوب‌المنفعه نگهداشتن آن یا تعلل در فروش یا اجاره‌ی آن، این عمل را مصداق «بی‌توجهی به رفع نیاز ضروری دیگران» یا مصداق «ممانعت دیگران از سکونت در مسکن» و لو به عوض مسمی قلمداد می‌کند. چه این اعمال سازمان‌یافته و با علم و عمد اتفاق افتد یا اتفاقی در برحه‌ای از زمان صورت پذیرد. اصولاً حتی در فرضی که مالکان شرط سنگینی برای فروش یا اجاره مسکن لحاظ می‌کند یا تعلل‌شان را برای رساندن عوض مسمی به قیمت بالاتر است، عرف منع و بی‌توجهی از ضروریات مردم تلقی می‌کند. به عبارت دیگر، مطابق سه دسته مذکور از روایات و آیه شریفه، مالک باید شرایط بهره‌مندی دیگران را فی‌الجمله فراهم کند، اگر متقاضیان توان پرداخت عوض دارند، به مقتضای قاعده سلطنت بر اموال، حق دارد که از آن‌ها در مقابل مالش عوض متناسبی بگیرد، ولی اگر نوعاً توان پرداخت عوض مورد تقاضای او وجود ندارد یا پرداخت آن مستلزم حرج نوعی است، مسلوب‌المنفعه نگه داشتن خانه‌های خالی مشمول حرمت مستفاد از ادله مذکور است و قابلیت جرم‌انگاری توسط قانونگذار وجود دارد، زیرا حکومت اسلامی است و به صورت اولیه افعال حرامی که آثار و تبعات اجتماعی دارند، قابلیت جرم‌انگاری توسط مراجع ذی‌صلاح مطرح است.



بر فرض که استدلال مذکور در تطبیق مصداق و صغرای آن پذیرفته نشود، در این شکی نیست که مسلوب‌المنفعه نگه‌داشتن خانه‌های خالی از منظر حاکمیتی، ناهنجاری اجتماعی تلقی می‌شود.

توضیح آنکه عقلاً می‌یابند که در جایی که مسلوب‌المنفعه نگه‌داشتن و تعلل در عرضه به بازار (فروش یا اجاره) در برابر عوض مسمی اگر فراگیر شود و کسان زیادی مایحتاجی را که می‌توانند عرضه کنند، مسلوب‌المنفعه نگهدارند مثل اینکه می‌توانند خانه‌های خالی خود را به بازار عرضه کنند، اما از این کار استتکاف کنند اختلال و افزایش قیمت نیز در آن حوزه نمایان می‌شود و سبب می‌شود قشر مستضعف یا حتی متوسط جامعه به شدت در تأمین مایحتاج خود دچار مشکل شوند و تبعات بعدی این قضیه دامن جامعه را بگیرد. افزایش شکاف طبقاتی و فاصله غنی و فقیر از اولین آثار این رفتار است که به دنبال آن گسترش فقر ناامنی، دزدی، تفرقه، آشوب و فتنه می‌آید و آرامش و آسایش از جامعه رخت بر می‌بندد (مغنیه، ۱۴۲۱: ۱۴۲/۳) و حتی این رفتار زمینه‌ساز انقلاب‌ها و دگرگونی‌ها بزرگ در جوامع انسانی بوده است و می‌تواند کیان یک جامعه را با مخاطره جدی مواجه کند. (مکارم شیرازی، ۱۳۷۴: ۲۴/۴۰۵)

این‌ها تبعاتی است که عقلاً راضی به آن نیستند و مستتکفان از عرضه را ذم و سرزنش می‌کنند، اگر چه خود همگی به این رفتار ملتزم نیستند، همان‌گونه که در دروغ، التزام عملی بر ترک ندارند. پس نگهداری از خانه‌های خالی در جایی که نوعاً به تبعات مذکور منجر شود، ناهنجاری اجتماعی است و اصولاً به همین خاطر است که در ۱۷۱ کشور جهان برای نگهداری و سوداگری از طریق ضروریات زندگی مردم، مالیات‌های تبیهی همچون مالیات بر عائدی سرمایه یا مالیات بر خانه خالی وضع کرده‌اند. (روزنامه کیهان، ۹۸/۲/۱۴) بنابراین همین مقدار که نگهداری خانه‌های خالی، ناهنجاری اجتماعی قلمداد و در حرمت آن خدشه شود، برای تبیین مبانی فقهی اخذ مالیات بر خانه‌های خالی که بنای نویسنده اثبات مشروعیت آن بدون طرح مصلحت حفظ نظام عام اجتماعی است، با توجه به بخش بعدی مقاله کافی است.



## ۲.۲. مبانی تنبیه مالی دانستن اخذ مالیات بر خانه‌های خالی

واکاوی منابع فقهی کشف حکم، حاکی از ادله‌ای است که مشروعیت تنبیّهات مالی در عرصه اجتماع را ثابت می‌کند که به شرح ذیل تقریب می‌شود:

### ۲.۲.۱. سیره عقلا

روش و سیره عقلای عالم منهای عقل و دیانت و در هر ملت و مذهب، بر این بوده و هست که برای ناهنجاری‌های اجتماعی یا مجازات خاطیان تنبیه مالی وضع کنند. فارغ از طرح تفصیلی نحوه کاربست سیره در اثبات حکم شرعی، آنچه اخیراً مورد استناد اصولیان قرار گرفته و بهترین مبنای حجیت سیره در کشف حکم شرعی در کنار دیگر مبانی است، آن است که اگر سیره‌ای در میان عقلا دیده شود و از طرف دیگر حکمی مشابه این سیره در میان آیات یا روایات دیده شود که ملاک و مناط آن دقیقاً با این سیره واحد باشد، می‌توان حجیت آن سیره را محرز دانست. (لجنة فقه معاصر، ۱۴۴۱: ۱۴) پر واضح است در صورتی که شارع حکم مماثلی با سیره تشریح کرده باشد، این سیره از منظر کسانی که «عدم ردع» یا «امضای شارع» را به عنوان محمل حجیت سیره مطرح کرده‌اند نیز قطعاً حجت است.

با حفظ مطلب مذکور، شارع مقدس نه تنها با سیره مذکور مخالفتی نکرده، بلکه هم در حیطه احکام فردی و هم در احکام اجتماعی و حکومتی خود حکم مماثل با سیره عقلا تشریح کرده است. اکثر کفار گناهان بزرگ، تنبیّهات مالی هستند. مثلاً اطعام شصت فقیر برای ابطال عمدی روزه (یزدی، ۱۴۱۹: ۵۹۲/۳) یا لباس دادن به ۱۰ فقیر برای شکستن قسم (امام خمینی، ۱۴۰۹: ۱۲۶/۲)، قربانی کردن شتر یا گوسفند برای ارتکاب برخی از محرمات احرام (همان، ۲۰۱۴/۲) یا کفار جماع در حال حیض (یزدی، ۱۴۱۹: ۱/۵۷) از مهم‌ترین تنبیّهات مالی در حوزه فردی هستند. همچنین جزیه‌ای که از اهل کتاب گرفته می‌شود، به تصریح روایات یک تنبیه مالی از طرف حکومت است.<sup>۱</sup> پس تنبیه مالی یک سیره عقلایی است که نه

۱. [محمد بن یعقوب عن] علی بن ابراهیم عن ابيه عن حماد بن عيسى عن حريز عن زرارة قال: قلت لأبي عبد الله عليه السلام ما حدّ الجزية على أهل الكتاب و هل عليهم في ذلك شيءٌ مؤظّف لا ينبغي



تنها ردعی از آن توسط شارع صورت نگرفته، بلکه خود شارع در احکام فردی و حکومتی از آن برای جلوگیری از ارتکاب محرمات و الزام به واجبات بهره گرفته و احکام مماثل آن جعل کرده است.

در تحلیل مبنای فقهی اخذ مالیات بر خانه‌های خالی می‌توان از این سیره عقلایی بهره جست. به این بیان که وقتی نگهداری خانه‌های خالی حرام دانسته شد یا به عنوان ناهنجاری اجتماعی شناخته شد، تنبیه مالی دانستن اخذ مالیات اضافی از خانه‌های خالی سیره و روشی است که مرضی شارع مقدّس است. این دلیل بهترین معمل برای اثبات مبنای فقهی اخذ مالیات بر خانه‌های خالی است.

ممکن است گفته شود سیره و روش عقلا در سلطنت بر اموال (بجنوردی، ۱۴۰۱: ۱۷/۲)، حاکی از اختیار مالکان نسبت به مسلوب‌المنفعه نگه داشتن خانه‌های خالی است و اطلاق آن نافی وضع هر گونه مالیات تنبیهی است؛ چه اینکه کسی حق ندارد آن‌ها را برای تصرف در اموالشان همچون فروش یا اجاره و غیره تحت فشار قرار دهد، درحالی‌که وضع مالیات اضافی مانع سلطه کامل فرد بر ملک خودش می‌شود. (حجتی، ۱۳۹۹: ۱۳) در پاسخ باید گفت اطلاق‌گیری از سیره عقلا در سلطنت بر اموال محل تأمل است، چه اینکه ممشای عقلا در تعارض این سیره با تنبیه مالی برای ناهنجاری‌های اجتماعی همچون نگهداری از خانه‌های خالی، تقدّم تنبیه مالی است و هیچگاه سلطنت فرد بر اموالش را در جایی که مستلزم ناهنجاری اجتماعی باشد، جاری نمی‌دانند.

---

أَنْ يَجُوزُوا إِلَىٰ غَيْرِهِ فَقَالَ ذَاكَ إِلَىٰ الْإِمَامِ أَنْ يَأْخُذَ مِنْ كُلِّ إِنْسَانٍ مِنْهُمْ مَا شَاءَ عَلَىٰ قَدْرِ مَالِهِ بِمَا يَطِيقُ إِنَّمَا هُمْ قَوْمٌ فِدْوَا أَنفُسَهُمْ مِنْ أَنْ يَسْتَعْبِدُوا أَوْ يَقْتُلُوا فَالْجَزِيَّةُ تَوَخُّذٌ مِنْهُمْ عَلَىٰ قَدْرِ مَا يَطِيقُونَ لَهُ أَنْ يَأْخُذَهُمْ بِهِ حَتَّىٰ يَسْلَمُوا فَإِنَّ اللَّهَ تَبَارَكَ وَتَعَالَىٰ قَالَ حَتَّىٰ يُعْطُوا الْجَزِيَّةَ عَنْ يَدٍ وَهُمْ صَاغِرُونَ وَكَيْفَ يَكُونُ صَاغِرًا وَهُوَ لَا يَكْتَرُثُ لَمَّا يُوْخَذُ مِنْهُ حَتَّىٰ يَجِدَ ذُلًّا لَمَّا أَخَذَ مِنْهُ فَيَأْتِمُ لَذَلِكَ فَيَسْلَمُ. (كليني، ۱۴۰۷: ۵۶۶/۳) پر واضح است که ظهور اشاره در تعبیر «فَيَأْتِمُ لَذَلِكَ»، مربوط به اصل جزیه و کیفیت اخذ آن است و نه آنکه محصور در کیفیت اخذ جزیه باشد.

## ۲.۲.۲. ادله عقلی و نقلی مثبت ولایت فقیه

طبق این ادله طرح و بررسی دلالتی آن محالی اوسع می‌طلبد و اخیراً توسط برخی نویسندگان از لابه‌لای کتب فقهی مدون گشته (درگاهی، عندلیبی، ۱۳۹۴: ۳۴) تمام اختیارات پیامبران و امامان علیهم‌السلام که به سعادت جامعه و دوری از بی‌نظمی و هرج‌ومرج مربوط بوده و در حیطة امور حکومتی است، به فقیهان منتقل شده است. به عبارت دیگر، در تمام اموری که معصومان علیهم‌السلام به عنوان حجت خداوند ولایت دارند، برای فقیهان نیز ولایت جعل شده است، لذا تمام اختیارات حکومتی آنان از جهت حاکم بودن و حکومت کردن بر امت اسلامی برای فقیهان ملحوظ است و محدوده ولایت آن‌ها همان محدوده ولایت معصومان علیهم‌السلام در تمام امور اجتماعی است (همان: ۵۰-۴۸)، لذا او می‌تواند ولایت خود در قانونگذاری را به مجلس و شورای نگهبان تفویض کرده تا در جهت تنبیه ناهنجاران اجتماعی، مالیات وضع گردد، همان‌طور که در جریمه‌های رانندگی و امثال آن، مالیات‌های تنبیهی جعل شده است. (نجف‌آبادی، ۱۴۰۹: ۱۴۲/۲)

پر واضح است که این دلیل برای اثبات اصل مشروعیت تنبیهات مالی در گستره اجتماع و حکومت است و با استناد به مصالح عامه یا مصلحت عام اجتماعی در تبیین فقهی مالیات بر خانه خالی که در مقدمه تذکر داده شد، فرق می‌کند. پس در تحلیل مبنای فقهی اخذ مالیات بر خانه‌های خالی می‌توان از این اعمال ولایت حاکم اسلامی بر وضع مالیات‌هایی در جهت تنبیه برخی ناهنجاران اجتماعی، بهره برد و اگر نگهداری خانه‌های خالی حرام دانسته شد، با توجه به اینکه از لوازم ولایت حاکم اسلامی بر جامعه، فراهم نمودن بستر عمل به احکام الهی است تا بندگان بتوانند اهدافی که شارع مقدس از ایشان طلب نموده را به دست آورند. (مؤمن، ۱۳۹۱: ۱/ ۳۲۹-۳۲۴) پس حاکم می‌تواند نسبت به ارتکاب محرماتی که آثار اجتماعی دارد، تنبیه مالی وضع کند تا همگان را از ارتکاب حرام باز دارد؛ بنابراین، وضع مالیات بر خانه‌های خالی می‌تواند تنبیه مالی حاکم اسلامی برای بر حذر داشتن مالکان بر ارتکاب حرام تلقی گردد.



## ۲.۲.۳. ادله عام امر به معروف و نهی از منکر

طبق این ادله جلوگیری از منکر (محرمات یا ناهنجاری اجتماعی) هم وظیفه افراد و هم وظیفه حکومت است و مرحله سوم یعنی مرحله عملی نهی از منکر به حکومت واگذار شده است، لذا او می‌تواند از جریمه و اخذ تنبیه مالی برای جلوگیری از ارتکاب منکر بهره برد، زیرا در این مرحله اجازه تصرف در اموال به ناهی منکر داده شده است. (نجف آبادی، ۱۴۱۷: ۲۲۰) نکته دیگری که می‌تواند مؤید بر مشروعیت تنبیه مالی باشد این است که مرحله سوم نهی از منکر باید تدریجی صورت بگیرد (امام خمینی، ۱۴۰۹: ۱/ ۴۸۰)؛ یعنی در صورتی که جلوگیری از تخلف با جریمه ممکن باشد ناهی از منکر حق ندارد از تنبیه بدنی یا دیگر اشکال تنبیه استفاده کند، لذا در صورتی که پس از ابلاغ حکم عده‌ای از مردم تخلف کردند ناهی از منکر می‌تواند با جریمه و تنبیه مالی از تخلف جلوگیری کند و در صورت عدم تأثیر، از تنبیهات بدنی کمک بگیرد. (لنکرانی، ۱۴۲۵: ۲۱۴)

ادله مذکور نیز می‌تواند در تحلیل مبنای فقهی اخذ مالیات بر خانه‌های خالی مورد استفاده قرار گیرد؛ به این بیان که نگهداری خانه‌های خالی یا حرام دانسته می‌شود و یا از ناهنجاری‌های اجتماعی تلقی می‌شود. در هر دو صورت، تدریجی بودن نهی از منکرات اجتماعی در مرحله سوم آن می‌تواند بهترین محمل وضع مالیات در جهت متنبه ساختن مالکان برای عرضه خانه‌های خود در بازار فروش و اجاره برابر عوض مستمای متعارف باشد.

## ۲.۲.۴. ادله حرمت احتکار و لزوم تعزیر محتکر

این ادله نیز می‌تواند در مشروعیت بخشی اصل جعل تنبیهات مالی برای ناهنجاران اجتماعی مورد استفاده باشد. احتکار یکی از مصادیق بزرگ محروم کردن مردم از ضروریات زندگی و عامل ایجاد آشفستگی در بازار مسلمانان است. به همین دلیل از احتکار با ادبیات شدیدی نهی صورت گرفته، تعبیری مثل اینکه محتکر ملعون است (کلینی، ۱۴۰۷: ۵/ ۱۶۵)، احتکار از خصلت‌های فجّار است (نوری، ۱۴۰۸: ۱۳/ ۲۷۶)، محتکران با کسانی که دائم الخمر هستند در جهنم همراه هستند (حرّعاملی، ۱۴۰۹: ۱۷/ ۴۲۶) و به علت تأثیر شدیدی که بر جامعه





می‌گذارد محکوم‌کننده و مجبور به فروش و پرداخت جریمه می‌شود تا تعادل را به بازار برگرداند. (شیخ انصاری، ۱۴۱۵: ۴/۳۷۳) البته در اینکه معنای تعزیر به تنبیهات غیر بدنی تعدی یابد، مورد اختلاف فقیهان واقع شده، زیرا طبق اکثر نصوصی که پیرامون تعزیر است تنبیهات بدنی مصداق تعزیرند، لذا برخی از علما محدوده تعزیر را در تنبیهات بدنی محدود می‌دانند. برخی علما برای توسعه تعزیر به تنبیهات مالی از طریق اولویت کمک گرفته‌اند، یعنی اگر حاکم قادر است در تعزیرات بر بدن شخص خاطی تنبیه وارد کند، یعنی بر بدن او مسلط است؛ پس به طریق اولی به تنبیه در اموال او اختیار دارد، زیرا تسلط انسان بر بدنش قوی‌تر از تسلط او بر اموالش است. (منتظری، ۱۴۰۹: ۲/۳۴۲) در این شکی نیست که نگهداری خانه‌های خالی و مسلوب‌المنفعه نگه داشتن یا تعلل در عرضه به بازار (فروش یا اجاره) در برابر عوض مسمی در فرضی که به اخلال نظام اقتصادی جامعه اسلامی منجر شود، احتکار صادق است و قانون مذکور در اخذ مالیات می‌تواند تنبیهی مالی از باب صدق احتکار بر مالکان آن باشد.

### نتیجه‌گیری

در این تحقیق برای کشف و تبیین مبانی فقهی قانون اخذ مالیات بر خانه‌های خالی، ابتدا حکم نگهداری خانه‌های خالی مطرح گردید. مطابق منابع استنباط احکام در فقه، از عقل، قرآن و سنت، منع دیگران از ضروریات زندگی یا ممانعت از منتفع شدن دیگران از ضروریات زندگی و بی‌توجهی به رفع حوائج مؤمنان در بستر جامعه اسلامی حرام دانسته می‌شود و عرف با مشاهده ورود پول‌های هوشمند به سمت بازار مسکن و خریداری و مسلوب‌المنفعه نگهداشتن آن و یا تعلل در فروش یا اجاره آن، این عمل را مصداق «بی‌توجهی به رفع نیاز ضروری دیگران» و یا مصداق «ممانعت دیگران از سکونت در مسکن» و لو به عوض مسمی قلمداد می‌کند، بنابراین نگهداری از خانه‌های خالی حرام شرعی و قابلیت جرم‌انگاری توسط قانونگذار را داراست. اگر تطبیق مصداقی نگهداری از خانه‌های خالی با توضیحات داده شده در متن مقاله، بر موضوع حکم مذکور پذیرفته نشود، پر واضح است مسلوب‌المنفعه نگه داشتن خانه‌های خالی از منظر حاکمیتی، بنا بر آنچه



گذشت، ناهنجاری اجتماعی تلقی می‌شود. با حفظ هر دو فرض، مبانی تنبیه مالی دانستن اخذ مالیات بر خانه‌های خالی به چهار دلیل «سیره و روش عقلا بر وضع تنبیهات مالی برای خاطیان و ناهنجاران اجتماعی»، «ولایت حاکم اسلامی بر فراهم نمودن بستر عمل آحاد جامعه اسلامی به احکام الهی و جعل تنبیه مالی نسبت به محرماتی که آثار اجتماعی دارد»، «ادله عام امر به معروف و نهی از منکر با عنایت به تدریجی بودن منع عملی از ارتکاب منکر» و «ادله حرمت احتکار و لزوم تعزیر محتکر» مستند گشته و توضیحات تکمیلی آن گذشت.

## منابع و مأخذ:

قرآن کریم

- ابن بابویه، محمد بن علی (۱۴۰۶)، ثواب الأعمال و عقاب الأعمال، ج ۲، قم: دار الشریف الرضی للنشر.
- ابن فارس، احمد بن فارس (۱۴۰۴)، معجم مقاییس اللغة، ج ۱، قم: مکتب الاعلام الاسلامی.
- اردبیلی، سید عبدالکریم موسوی (۱۴۲۷)، فقه الحدود و التعزیرات، ج ۲، قم: مؤسسه النشر لجامعة المفید.
- اکبرنژاد، محمد تقی (۱۳۹۵)، ادبیات دین، ج ۱، قم: دارالفکر.
- آسترکی، سعید و همکاران (۱۳۹۲)، حیدری فر منصوره، سمعی علی اکبر مبانی مالیات، ج ۲، قم: آذین قلم.
- برقی، احمد بن محمد بن خالد (۱۳۷۱ق)، المحاسن، ج ۲، قم: دار الکتب الإسلامیة.
- حر عاملی، محمد بن حسن (۱۴۰۹)، وسائل الشیعة، ج ۱، قم: مؤسسه آل البيت علیهم السلام.
- جوادی آملی، عبدالله (۱۳۹۸)، تفسیر تسنیم، ج ۹، قم: اسراء.
- جوهری، اسماعیل بن حماد (۱۳۷۶ق)، الصحاح، ج ۱، بیروت.
- حجتی، سید مهدی (۱۳۹۹)، نشریه وکالت نامه پیش شماره اول.



- خاندوزی، احسان، رئیس کمیسیون اقتصادی مجلس شورای اسلامی  
<https://www.mojnews.com/fa/tiny/news-۱۴/۰۵/۱۳۹۹>  
 کد خبر: ۳۴۰۳۷۷
- خمینی، سید روح الله موسوی (۱۴۰۹)، تحریر الوسيلة، ج ۱، قم: مؤسسه مطبوعات دار العلم.
- درگاهی مهدی و عندلیبی رضا (۱۳۹۴)، حج و ولایت فقیه، ج ۱، قم: انتشارات مشعر.
- دزفولی، مرتضی بن محمد امین انصاری (۱۴۱۵)، کتاب المکاسب، ج ۱، قم: کنگره.
- روحانی، محمد (۱۴۱۳۶)، منتقى الأصول، ج ۱، قم: دفتر آیت الله سید محمد حسینی روحانی.
- روزنامه کیهان اجرای قانون مالیات بر عایدی سرمایه در ۱۷۱ کشور جهان (۱۳۹۸/۲/۱۴)
- سیفی مازندارانی، علی اکبر (۱۳۹۹)، پاسخ به استفتا در مورد مالیات بر خانه خالی، <https://bzn.ir/۳۴۸۳۵۸>، (۱۳۹۹/۵/۲۰)
- طباطبایی، سید محمد حسین (۱۴۱۷)، المیزان فی تفسیر القرآن، ج ۵، قم: دفتر انتشارات اسلامی جامعه مدرسین حوزه علمیه قم.
- طوسی، محمد بن الحسن (۱۴۱۴)، الأمالی، ج ۱، قم: دار الثقافة.
- علیدوست، ابوالقاسم (۱۳۸۸)، فقه و مصلحت، ج ۱، قم: پژوهشگاه فرهنگ و اندیشه اسلامی.
- فاطمه افشاری و همکاران (۱۳۹۶)، «مالیات بر ارزش افزوده در کالاها و خدمات آسیب رسان به سلامت»، همایش ملی مالیات بر ارزش افزوده: فرصت ها و چالش ها.
- فخر رازی، محمد بن عمر (۱۴۲۰)، مفاتیح الغیب، ج ۳، بیروت: دار احیاء التراث العربی.
- فرحی، سید علی (۱۴۳۱)، تحقیق فی القواعد الفقهیه (چاپ دوم) قم: مؤسسه النشر الاسلامی.
- قمی، علی بن ابراهیم (۱۴۰۴)، تفسیر القمی، قم: دار الکتاب.
- کاظمی، فاضل، جواد بن سعد اسدی (۱۴۰۴)، مسالك الأفهام إلى آیات الأحكام، قم: دارالفکر.



- کلینی، محمد بن یعقوب (۱۴۰۷)، کافی، ج ۴، تهران: دار الکتب الإسلامية.
- لجنه فقه المعاصر الفائق فی الاصول (۱۴۴۱)، ج ۴، قم: مرکز اداره الحوزات العلمیه.
- لنکرانی، محمد فاضل موحدی (۱۴۲۵)، جامع المسائل (عربی)، ج ۱، قم: امیر قلم.
- متن کامل طرح مالیات بر خانه‌های خالی ۲۲ / ۴ / ۱۳۹۹  
<https://www.isna.ir/news/۹۹۰۴۲۲۱۶۳۳۸>
- مجلسی، محمد باقر بن محمد (۱۴۰۳)، تقی بحار الأنوار، ج ۲، بیروت: دار إحياء التراث العربی.
- مرکز اطلاعات و مدارك اسلامی (۱۳۸۹)، فرهنگ نامه اصول فقه، قم: پژوهشگاه علوم و فرهنگ اسلامی، معاونت پژوهشی دفتر تبلیغات اسلامی حوزه علمیه قم.
- مغنیه، محمد جواد (۱۴۲۱)، فقه الإمام الصادق علیه السلام، ج ۲، قم: مؤسسه انصاریان.
- مفید، محمد بن محمد (۱۴۱۳)، الاختصاص، ج ۱، قم: المؤتمر العالمی لالفة الشیخ المفید.
- مکارم شیرازی، ناصر تفسیر نمونه، تهران: دار الکتب الإسلامية (چاپ اول) (۱۳۷۴ ش)
- موسوی بجنوردی، محمد (۱۴۰۱)، قواعد فقهیه، ج ۳، تهران: مؤسسه چاپ و نشر عروج.
- مؤمن، محمد (۱۳۹۱)، الولاية الإلهية الإسلامية أو الحكومة الإسلامية، ج ۲، قم: النشر الاسلامی.
- میرسلیم سید مصطفی (۱۳۹۹)،  
<http://tnews.ir/site/۰۰c۱۱۷۰۳۲۰۵۷۲.html> (۱۳۹۹/۵/۱۴)
- نائینی، محمد حسین (۱۳۵۲)، أجود التقريرات، ج ۱، قم: مطبعة العرفان.
- نجفی، کاشف الغطاء، حسن بن جعفر بن خضر (۱۴۲۲)، أنوار الفقاهة - کتاب الشهادات، نجف اشرف: مؤسسه کاشف الغطاء.
- منتظری، حسین علی (۱۴۱۷)، نظام الحکم فی الإسلام، ج ۲، قم: نشر سراپی.

- منتظری، حسین علی (۱۴۰۹)، دراسات فی ولایة الفقیه و فقه الدولة الإسلامية، ج ۲، قم: نشر تفکر.
- نوری، حسین بن محمد (۱۴۰۸)، تقی مستدرک الوسائل و مستنبط المسائل، قم: مؤسسة آل البيت علیهم السلام.
- هدایتی، محمد (۱۳۹۳)، مناسبات اخلاق و فقه در گفت‌وگوی اندیشوران اول، ج ۱، قم: پژوهشگاه علوم و فرهنگ اسلامی.
- هیلگارد، ریتا ال. و همکاران (۱۳۸۵)، زمینه روان‌شناسی، ج ۱، تهران: رشد.
- یزدی، سید محمد کاظم طباطبایی (۱۴۱۹)، العروة الوثقی (المحشی)، ۵ جلد، ج ۱، قم: دفتر انتشارات اسلامی وابسته به جامعه مدرسین حوزه علمیه قم.