

معرفی پایه مالیاتی جدید:

چگونه در ایران مالیات بر عایدی سرمایه^۱ را پایه‌گذاری کنیم؟

سعید توتونچی‌ملکی^۲

جعفر حقیقت^۳

تاریخ دریافت: ۱۳۹۲/۱۱/۱۶ تاریخ پذیرش: ۱۳۹۲/۰۷/۲۸

چکیده

مالیات بر عایدی سرمایه یکی از پایه‌های مالیاتی مهم در نظام های مالیاتی است. ایجاد این پایه مالیاتی در اقتصاد ایران می‌تواند نظام مالیاتی را در تحقق سه هدف اساسی آن (تخصیص بهینه منابع، توزیع مناسب درآمد، ایجاد منابع درآمدی پایدار برای دولت) کمک کند. در این نوع مالیات، تفاوت ارزش خرید و فروش دارایی های سرمایه ای پس از کسر برخی از هزینه‌ها مانند هزینه استهلاک، هزینه سرمایه‌گذاری و غیره و همچنین کسر تعديل افزایش ارزش ناشی از تورم دوره نگهداری دارایی، مشمول مالیات می‌شود. دوره نگهداری دارایی (کوتاه مدت و بلند مدت بودن) و نرخ مالیاتی تعیین شده مناسب با دوره، نوع دارایی (سرمایه ای یا مصرفی بودن)، تورم دوره نگهداری، زیان حاصل از نگهداری دارایی و بسیاری از مسائل دیگر از جمله مهمترین جزیئاتی هستند که در تعیین نرخ و نحوه شمول و یا معافیت مالیاتی دارایی از این نوع مالیات موثرند. یکی از اهداف این نوع مالیات جلوگیری از فعالیت‌های سوداگرانه در بازار دارایی‌های سرمایه ای مانند املاک است لذا نرخ مالیات بر عایدی سرمایه مناسب دوره نگهداری کوتاه مدت دارایی ها بیشتر از نرخ مالیاتی دوره بلندمدت تعیین شده است. این موضوع با هدف تفکیک تقاضای مصرفی از تقاضای سوداگرانه و کنترل تقاضای سوداگرانه دارایی ها صورت گرفته است.

واژه های کلیدی: مالیات بر عایدی سرمایه، هزینه استهلاک، فعالیت‌های سوداگرانه

1. Capital Gain Tax

۲- دانشجوی دکتری علوم اقتصادی و عضو هیات علمی دفتر مطالعات برنامه و بودجه مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی (نویسنده مسئول) totonchi59@gmail.com

۳- دکتری اقتصاد و عضو هیات علمی دانشکده علوم اقتصاد، مدیریت و بازرگانی دانشگاه تبریز jafarhaghigat@yahoo.com

۱- مقدمه

نظام مالیاتی ایران در چند دهه اخیر دچار تغییر و تحولات اساسی شده است. این تحولات هم در بخش نرخ‌های مالیاتی و هم در بخش تغییر در پایه‌های مالیاتی صورت گرفته است. یکی از رویکردهای اصلاحی در قانون مالیات‌های ایران معرفی پایه مالیاتی جدید و کاستن از بار مالیاتی با دو شیوه کاهش نرخ‌های مالیاتی و افزایش پایه مالیاتی بوده است. اگر چه معرفی مالیات بر ارزش افزوده در بخش مالیات‌های غیرمستقیم توفیق ارزشمندی در معرفی پایه مالیاتی جدید بود اما واقعیت این است که در معرفی پایه‌های مالیاتی جدید در بخش مالیات‌های مستقیم توفیق قابل توجهی حاصل نشده است. لذا می‌توان گفت که عمدۀ تغییرات مالیات‌های مستقیم در چند سال گذشته پیرامون مجموعه‌ای از ملاحظات اجرایی با محوریت دغدغه تامین درآمدهای مالیاتی بالاتر بوده است و کمتر به موضوع معرفی پایه‌های مالیاتی جدید با اهداف توزیعی، تخصیصی و سیاست‌گذاری اقتصادی پرداخته شده است.

یکی از بخش‌هایی که در معرفی پایه مالیاتی جدید در اقتصاد ایران دارای پتانسیل و قابلیت می‌باشد، بخش مسکن و املاک است. این بخش با توجه به ویژگی‌ها و شرایط خاص آن در اقتصاد ایران این قابلیت را دارد که پایه‌های مالیاتی جدیدی در آن معرفی شود تا در قالب آن اهداف توزیعی، تخصیصی و سیاست‌گذاری اقتصادی ساماندهی شود.

در قانون مالیات‌های مستقیم و برخی قوانین دیگر مانند قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن ایران چند نوع پایه مالیاتی مرتبط با املاک و مسکن وجود دارد (البته این پایه‌های مالیاتی غیر از انواع عوارضی است که مأخذ آن‌ها ارزش معاملاتی املاک است). این پایه‌ها در طول زمان، هم به لحاظ نحوه محاسبه مأخذ و هم از منظر نرخ‌های مالیاتی دچار تغییر و تحولات اساسی شده‌اند. برای نمونه در اصلاحیه سال ۱۳۸۰ قانون مالیات‌های مستقیم، مالیات مرتبط با بخش‌های املاک و مستغلات در فصل‌های اول، دوم و سوم باب دوم با عنوان مالیات بر دارایی حذف شد. موارد حذف شده از بحث مالیات سالانه املاک، مالیات مستغلات مسکونی خالی و مالیات بر اراضی بایر (البته مالیات بر اراضی بایر بعدها در قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن احياء شد) بوده است.

با وجود این تغییر و تحولات، باز هم در قانون فعلی (فصل اول باب سوم با عنوان مالیات بر درآمد) احکام مالیاتی متنوعی برای دریافت مالیات از این بخش وجود دارد. مالیات از واگذاری حقوق

املاک واقع در ایران، مالیات بر درآمد نقدی یا غیرنقدی حاصل از اجاره املاک، مالیات بر نقل و انتقال قطعی املاک و اولین نقل و انتقال قطعی ساختمان‌های نوساز اعم از مسکونی و غیره از جمله این مالیات‌ها به شمار می‌روند.

به نظر می‌رسد با پایه‌گذاری مالیات بر عایدی سرمایه در بخش املاک و مسکن مبنای علمی قابل اتكایی در دریافت مالیات از بخش املاک و مسکن تبیین خواهد شد. این امر می‌تواند پاسخ علمی روشن و مستدلی برای معتقدین دریافت مالیات از بخش املاک و مسکن با اتكا به پایه‌های فعلی (مانند مالیات بر نقل و انتقال قطعی املاک، مالیات اولین نقل و انتقال قطعی ساختمان‌های نوساز و مالیات از واگذاری حقوق املاک اشخاص حقیقی یا حقوقی) باشد.

با توجه به مطالب فوق، در این مقاله سعی شده است از منظر اصلاح نظام مالیاتی با اتكاء به رویکرد روان‌سازی و تلطیف فضای کسب و کار، این قبیل از مالیات‌ها در بخش املاک و مسکن حذف و به جای آن مالیات مبتنی بر پایه یا مأخذ سود برای هر نوع فعالیت اقتصادی جایگزین شود. این رویکرد قادر است نظام مالیاتی را به سمت واقعیت‌های اقتصادی سوق داده و مالیات دریافتی را به ظرفیت‌ها و پتانسیل‌های واقعی هر بخش و هر فعالیت نزدیک کند. علاوه بر این، اتكاء به مالیات مبتنی بر پتانسیل‌های اقتصادی واقعی فعالیت‌ها قادر خواهد بود میزان تمکین مالیاتی را بالا برد و به همان اندازه و یا بیشتر هزینه وصول درآمدهای مالیاتی را کاهش دهد و در نهایت بر کارایی نظام مالیاتی افزوده و منطق عملکردی آن را قابل دفاع کند.

از منظر اقتصادی، اجرای کارآمد و موثر سیاست‌های مالی و مالیاتی به همراه اصلاح برخی از پایه‌های مالیاتی موجود براساس ظرفیت‌های واقعی اقتصاد ملی و فلسفه اصلی مالیات‌ها در حوزه بخش عمومی، می‌تواند زمینه کارآمدی و اثرباری سیاست‌های مالی و مالیاتی را در برخورد با برخی فعالیت‌های غیرمولود و بعضًا "مخرب اقتصادی نمایان سازد. این مهم در کنار آثار درآمدی و توزیعی اجرای این نوع از مالیات می‌تواند نقش موثری در تخصیص منابع اقتصادی کشور ایفا کند.

فرصت این اصلاحات با ارائه لایحه اصلاح قانون مالیات‌های مستقیم مصوب ۱۳۶۶ و اصلاحات بعدی آن^۱ فراهم شده است. چراکه یکی از دغدغه‌های مندرج در مواد مختلف این لایحه ساماندهی معاملات سوداگرانه در بازار املاک و مسکن است. برای مثال در ماده ۷ لایحه، پیش‌بینی شده است که اگر شخصی در یک سال بیش از دو معامله انجام داد، از معامله سوم به بعد به ازای هر معامله

۱- این لایحه مورخ ۱۳۹۱/۸/۱ از طرف دولت به مجلس شورای اسلامی تقدیم شده و هم اکنون در دست بررسی است.

اضافی ۵ درصد به نرخ مالیات بر نقل و انتقال قطعی املاک اضافه می‌شود و حداکثر آن در معامله یازدهم به ۵۰ درصد ارزش معاملاتی ملک می‌رسد.

همچنین، در ماده ۹ لایحه پیش‌بینی شده است که ارزش معاملاتی املاک متناسب با ارزش روز آنها تعیین گردد. اثر مستقیم این کار آن است که مالیات مربوط به معاملات املاک را افزایش می‌دهد و علاوه بر ایجاد درآمد برای دولت، موجب افزایش هزینه مبادله املاک می‌گردد و انگیزه سوداگرانه را کاهش می‌دهد.

علاوه بر این، در ماده ۵ الحقی لایحه، بر ثروت افراد مالیات وضع شده است به نحوی که اگر ارزش املاک و دارایی‌های فرد از ۲۰ میلیارد ریال در سال فراتر رود، به نرخ دو در هزار مشمول مالیات می‌شود.

این مواد با اینکه با هدف کنترل سوداگری طراحی شده‌اند، اما نتوانسته‌اند نظر موافق صاحب‌نظران و فعالان اقتصادی را جلب کنند. مهمترین نکته در نقد مواد فوق این است که همگی آنها در راستای وضع مالیات بر ثروت افراد است، نه در جهت اخذ مالیات از عایدی فعالیت‌های سوداگرانه. لذا همانطور که پیشتر گفته شد چنین مالیات‌هایی پشتونه علمی قابل دفاعی ندارند و کارکرد آن‌ها افزایش هزینه‌های برخی مبادلات در اقتصاد است.

حال این سؤال مطرح است که پس چه باید کرد. آیا نمی‌توان وظیفه‌ای تخصیصی برای مالیات‌ها در نظر گرفت و باید سوداگری در بازار مسکن به حال خود رها شود؟ در ادبیات اقتصادی مالیات ستانی چند نکته تأمل است. اول اینکه از ابزار مالیات باید به اندازه خود آن انتظار داشت. مالیات ابزاری است برای تأمین مالی دولت با این شرط که کمترین آثار سوء تخصیصی، بیشترین آثار شبیتی و بهترین آثار توزیعی را داشته باشد. لذا مالیات ابزار کارآمدی برای کنترل آثار سوء سیاست‌های کلان اقتصادی نیست. مثلاً نمی‌توان با اتخاذ سیاست‌های پولی انساطی تورم را دامن زد و انتظار داشت که مالیات با کنترل سوداگری آثار آن را کاملاً خنثی نماید.

دوم اینکه «مالیات بر درآمد» مالیاتی است که «یکبار» بر «سود» ناشی از فعالیت‌های اقتصادی وضع می‌شود. وقتی صحبت از «سود» یا «عملکرد اقتصادی» می‌شود، منظور آن است که باید فعالیت انجام شود، معاملاتی تحقق یابد، محصولی تولید شود و به فروش برسد، هزینه‌های مربوط به کسب درآمد کسر گردد، آنگاه بر سود باقی مانده مالیات وضع شود. چرا این سود مشمول مالیات می‌شود؟ زیرا برای کسب این سود علاوه بر کالاها و خدمات خصوصی از کالاها و خدمات عمومی

استفاده شده است و فعال اقتصادی باید در تأمین مالی این قبیل کالاها و خدمات عمومی مشارکت کند.

علاوه بر این، در تنظیم مالیات باید از اخذ مالیات مضاعف اجتناب شود. یعنی، وقتی کسی با سود خالص خود (پس از پرداخت مالیات) ملکی خرید، نباید مجدداً بر ملک او که مالیاتش پرداخت شده مالیات وضع نمود.

«مالیات بر عایدی سرمایه» مالیاتی است که: (۱) سود ناشی از فعالیت‌های سوداگرانه را تا حدی کنترل می‌کند؛ (۲) مالیات بر ثروت و مالیات مضاعف نیست؛ و (۳) آثار سوء تخصیصی محدودی دارد. مالیات بر عایدی سرمایه در واقع مالیاتی است که بر ارزش دارایی وضع نمی‌شود، بلکه بر افزایش ارزش دارایی یا همان عایدی دارایی وضع می‌شود. لذا مالیات بر عایدی سرمایه نوعی مالیات بر درآمد است نه مالیات بر ثروت. اگر کسی با خرید و فروش یک ملک در مدتی کوتاه کسب سود کند، سودش مشمول این نوع مالیات می‌شود و لذا انگیزه افراد برای خرید و فروش‌های سریع دارایی‌ها(سوداگری) کنترل می‌شود.^۱

با توجه به پشتوانه علمی و منطق اقتصادی این نوع مالیات، پیشنهادهای مختلفی برای وضع آن مناسب با شرایط اقتصاد ایران وجود دارد. این مقاله با هدف ارائه پیشنهادی کاربردی در قالب احکامی برای دریافت مالیات بر عایدی سرمایه در لایحه اصلاح قانون مالیات‌های مستقیم تهیه شده است.^۲ برای این هدف ابتدا به اجمال مالیات بر عایدی سرمایه و منطق نظری آن معرفی شده است. سپس ملاحظات مختلفی که در طراحی نظام مالیات بر عایدی سرمایه باید در نظر گرفته شود، مورد توجه قرار گرفته است. در انتهای نیز ضمن تصریح احکام مرتبط با مالیات بر عایدی سرمایه، پیشنهاد مشخصی برای تدوین این نوع از مالیات در قانون مالیات‌های مستقیم ارائه شده است.

۱- البته برخی دیگر بر این باورند که اعمال مالیات بر عایدی سرمایه در اقتصاد باعث می‌شود تا انعطاف‌پذیری، پویایی و کارآمدی بازارها کاهش یافته و در نتیجه با کاستن از خلاقیت و نوآوری عوامل اقتصادی، مانع رشد اقتصادی شود. برای مطالعه بیشتر به منبع زیر مراجعه نمایید:

(Americans for prosperity, May, 2012, 0041, Capital Gains Taxes)

http://AmericansForProsperityFoundation.Com/Files/Ntk_41_Capital_Gains_Taxes.Pdf

۲- در کارگروه تحول مالیاتی، پیش نویسی برای وضع مالیات بر عایدی سرمایه تنظیم شده بود که در نهایت در لایحه اصلاح قانون مالیات‌های مستقیم گنجانده نشد. این مقاله در طراحی نظام مالیات بر عایدی سرمایه از پیش نویس مذکور استفاده کرده است و در ضمن ایراد و ابهام مواد آن را برطرف نموده است.

۲- مبانی نظری

۱- مفهوم مالیات بر عایدی سرمایه و الگوهای آن

عایدی سرمایه به زبان ساده به سود حاصل از سرمایه اطلاق می‌گردد. سود حاصل از سرمایه نوعاً عبارت است از تفاوت قیمت فروش یک دارایی نسبت به قیمت خرید آن.^۱ ممکن است در فاصله زمانی خرید تا فروش سرمایه بخشی از ارزش دارایی مستهلك شده باشد. همچنین ممکن است بخشی از افزایش قیمت دارایی افزایش اسمی و ناشی از افزایش سطح عمومی قیمت‌ها باشد. لذا برای محاسبه عایدی واقعی سرمایه باید تعديلات مربوط به استهلاک و تورم در آن اعمال شده باشد.

در معنای دقیقتر و با ملاحظه جریان درآمدی یک دارایی در طول زمان می‌توان برای دارایی‌های مستهلك شدنی عایدی سرمایه را این گونه تعریف کرد: تفاوت بین ارزش حال جریان درآمدی مورد انتظار دارایی در زمان فروش دارایی و ارزش حال جریان درآمدی پیش‌بینی شده برای دارایی در زمان خرید دارایی که باید از آن استهلاک سالانه دارایی در طول دروه نگهداری دارایی کسر شود.

حال این پرسش مطرح می‌شود که چرا باید بر عایدی سرمایه مالیات وضع نمود. حداقل دو موضوع در شکل‌گیری ایده وضع مالیات بر عایدی سرمایه اینفای نقش می‌کند. اول اینکه گاهی فردی ملکی را (اعم از آپارتمان، کارگاه، زمین و باغ) خریداری می‌کند و بعد از مدتی به واسطه توسعه خدمات شهری (نظیر پارک‌ها و مراکز تفریحی، مراکز درمانی، مراکز آموزشی، و سیستم حمل و نقل عمومی) ارزش ملک افزایش پیدا می‌کند بدون اینکه فرد تلاشی برای آن کرده باشد و بدون اینکه تورم به صورت اسمی قیمت آن را افزایش داده باشد. در این حالت، مالک ارزش مازادی را به دست آورده است که ماحصل توسعه کالاها و خدمات عمومی است که از محل مخارج عمومی دولت ملی یا محلی تأمین مالی شده است. لذا این پرسش قابل طرح است که آیا این فرد باید هزینه بهره‌مند شدن از کالاهای عمومی را بپردازد و اگر باید چنین پرداختی داشته باشد، مبنا و مأخذ آن چه باید باشد. پاسخ این است که بنا به اصل انتفاع، هر فرد مناسب با انتفاعی که از کالاهای و خدمات عمومی کسب می‌کند باید در مخارج آن مشارکت کند. چون انتفاع هر فرد از کالاهای و خدمات عمومی ارائه شده در افزایش ارزش ملک او متجلی می‌شود، مأخذ این پرداخت مالیاتی باید افزایش ارزش ملک فرد باشد نه کل ارزش آن.

۱- در صورتی که قیمت فروش کمتر از قیمت خرید باشد سرمایه دچار زیان است یا سود آن منفی است.

دوم اینکه گاهی مشاهده می‌شود که افراد از طریق خرید و فروش سریع املاک انتفاعی به دست می‌آورند. مثلاً فردی که در یک بنگاه معاملات ملکی مشغول به کار است از قیمت‌ها اطلاعات کاملی در دست دارد و بر اساس این مزیت خود می‌تواند سودی از محل نقل و انتقال املاک به دست آورد. سؤال این است که آیا این سود نباید مشمول مالیات شود. پاسخ اقتصاددانان این است که هر سودی که در جریان فعالیت‌های اقتصادی کسب می‌شود باید مشمول مالیات بر درآمد شود. عایدی ناشی از افزایش قیمت ملک، از زمان خرید تا زمان فروش ملک، نیز از این قاعده مستثنی نیست.^۱

بنابراین، از منظر نظریه اقتصادی وضع مالیات بر عایدی سرمایه امری موجه است که می‌تواند در اصلاح تخصیص منابع ایقای نقش نماید و تاحدی انگیزه‌های سوداگرانه را تحت کنترل درآورد. منتها باید توجه داشت که برای اخذ مالیات از عایدی سرمایه نظام‌های مختلفی وجود دارد و هر نظام دارای آثار ویژه‌ای در نظام اقتصادی می‌باشد.

۲-۲- ملاحظات اساسی در طراحی نظام مالیات بر عایدی سرمایه

در طراحی نظام مالیات بر عایدی سرمایه باید در خصوص نحوه مواجه با تورم و افزایش ارزش اسمی دارایی‌ها، دوره زمانی، تعیین مأخذ مالیات، آستانه معافیت‌ها، مشمول بودن اشخاص حقیقی و حقوقی و انواع دارایی‌ها تصمیم‌گیری شود. درادامه به برخی از این ملاحظات اشاره شده است.

• عایدی سرمایه و مسئله تورم

باید توجه داشت که مالیات بر عایدی سرمایه ابزاری برای کنترل تورم نیست چرا که افزایش ارزش دارایی که ناشی از رشد سطح عمومی قیمت‌ها باشد افزایشی اسمی است و جزء عایدی سرمایه محسوب نمی‌گردد. در صورتی که از افزایش قیمت ملک تورم زدایی نشود و از تنفاوت قیمت خرید و فروش ملک مالیات اخذ شود، این مالیات دیگر مالیات بر درآمد نیست بلکه مالیات بر ثروت است و توجیه اقتصادی ندارد. به همین دلیل در طراحی نظام مالیات بر عایدی سرمایه حتماً تورم زدایی در دستور کار قرار می‌گیرد و از افزایش ارزش دارایی به قیمت‌های واقعی به عنوان مأخذ مالیات استفاده می‌شود.

توجه به این موضوع در اقتصادهای با تورم بالا از اهمیت قابل توجهی برخوردار است چراکه اگر این تدبیر در اقتصادهای با تورم بالا صورت نگیرد در اغلب موارد فعلان اقتصادی و حتی خریداران

۱- بر اساس این قاعده کلی، مالیات بر سود شرکت‌ها نیز به نوعی مالیات بر عایدی سرمایه است. لذا مالیات بر عایدی سرمایه از قبل هم وجود داشته است ولی با عنوان دیگر اخذ می‌شود.

و فروشنده‌گان با انگیزه‌های غیرسوداگرانه نیز باید بخش اعظمی از دارایی‌های خود را که به صورت اسمی افزایش یافته در قالب مالیات به دولت پرداخت کنند. ممکن است در شرایط خاصی رشد شاخص قیمت‌های برخی از گروه دارایی‌ها مانند املاک و مسکن بالاتر از رشد شاخص قیمت‌های عمومی باشد، در این شرایط لازم است برای جلوگیری از اجحاف در حق مودیان، تعديل عایدی سرمایه با نرخ تورم مربوط به آن گروه از دارایی‌ها صورت گیرد. برای مثال در بسیاری از مقاطع زمانی نرخ تورم بخش املاک و مسکن بالاتر از تورم کلی اقتصادی بوده است.^۱ لذا در این شرایط اگر مبنای تعديل ارزش عایدی سرمایه (املاک و مسکن) نرخ تورم عمومی اقتصاد باشد در این شرایط، در حق صاحبان دارایی احجاف می‌شود و این گروه باید مالیات تورم دارایی خود را پرداخت کنند و نه عایدی خالص دارایی.

اگر ارزش دارایی‌های سرمایه‌ای بدون تعديل تورم، مشمول مالیات بر عایدی سرمایه‌ای شود در این شرایط ممکن است بدليل بالا رفتن هزینه مالیاتی نقل و انتقال و خرید و فروش دارایی‌ها، پدیده قفل شدن دارایی‌ها در میان مدت و بلندمدت صورت گیرد.

پدیده قفل شدن دارایی‌ها پدیده‌ای است که در آن دارندگان دارایی‌ها انگیزه فروش و خرید دارایی‌ها را به دلیل هزینه بالای این امر از دست داده و دوره نگهداری دارایی طولانی می‌شود. این پدیده می‌تواند بازار نقل و انتقال این نوع از دارایی‌ها را دچار اختلال کرده و هزینه مبادله دارایی‌ها را افزایش دهد. نتیجه این اقدام کمبود عرضه و عدم تخصیص بهینه منابع و دارایی‌های فعلان اقتصادی است. این موضوع بازار دارایی‌های سرمایه‌ای را نیز از نقطه بهینه دور می‌کند که تبعات آن در قالب هزینه در بخش‌های مختلف ظاهر می‌شود.

• عایدی بلندمدت و کوتاه‌مدت سرمایه

با مطرح شدن بحث تورم و تاثیر آن بر عایدی سرمایه بلاfacile موضوع عایدی بلندمدت و کوتاه‌مدت و اثر تورم بر آنها نیز مطرح می‌شود. چراکه تعریف عایدی سرمایه به عنوان پایه مالیاتی بدون در نظر گرفتن طول دوره زمانی و همچنین تورم یا بر عکس کاهش قیمت‌ها (افت ارزش اسمی دارایی)، همراه با اشکال خواهد بود.

۱- در اکثر سال‌ها تورم کلی اقتصاد معمولاً در سطحی پایین‌تر یا برابر با تورم قیمت زمین و مسکن است. طی سال‌های ۱۳۸۵ تا ۱۳۹۱ تورم زمین و مسکن (به استثنای سال‌های ۱۳۸۷ و ۱۳۸۹) در سطحی بالاتر از سطح تورم کل اقتصاد بوده است. متوسط تورم کل اقتصاد، زمین و مسکن در سه سال متنه‌ی به سال ۱۳۹۱ به ترتیب معادل ۸/۵۶، ۴/۱۹۹ و ۴/۱۹۹ درصد بوده است.

در قوانین برخی از کشورها مالیات فقط به انتقالات یا تشخیص عایدی سرمایه در دوره کوتاه‌مدت (معمولًاً یکسال یا کمتر) تعلق می‌گیرد و فروش دارایی در بلندمدت یا معاف است و یا با نرخ کمتری مشمول مالیات بر عایدی سرمایه می‌شود. دلیل این امر آن است که هدف نظام مالیاتی دریافت مالیات از فعالیت‌های سوداگرانه و کنترل این قبیل فعالیت‌ها و در نهایت حمایت از سرمایه‌گذاری‌های بلندمدت است. به عبارت دیگر اعمال این مالیات در معاملات کوتاه‌مدت دارایی‌ها باعث می‌شود که هزینه نقل و انتقال دارایی‌ها در کوتاه‌مدت افزایش یابد که این موضوع محدودیتی برای عرضه و تقاضای دارایی‌ها در کوتاه‌مدت ایجاد می‌کند. این امر در نهایت سفت‌هه بازی و سوداگری در بازار این نوع از دارایی‌ها را کنترل و محدود می‌کند.

بنابراین تمایز بین عایدی بلندمدت و کوتاه‌مدت برای این است که حتی‌الامکان از فعالیت‌های سفت‌هه بازانه (عایدی کوتاه‌مدت) جلوگیری شود و فعالیت‌های سرمایه‌گذاری (عایدی بلندمدت) از نرخ ترجیحی برخوردار شود. به عبارت دیگر معافیت مالیاتی عایدی بلندمدت دارایی‌ها برای تشویق سرمایه‌گذاری بلندمدت صورت می‌گیرد.

لذا در دوره‌های کوتاه‌مدت تقریباً مسئله تورم و اثر آن بر ارزش دارایی منتفی است و قوانین موجود در این مورد تعديل خاصی انجام نمی‌دهند. ولی در بلندمدت مسئله تورم مطرح است. در کشور استرالیا عایدی کوتاه‌مدت و بلندمدت به صورت کامل، درآمد مشمول مالیات محسوب می‌شوند. اما در این کشور از عایدی دارایی‌هایی که کمتر از یک سال نگهداری می‌شوند، اثر تورمی کسر نمی‌شود. اما برای عایدی‌های بلندمدت اثر تورمی کسر می‌شود.

نکته مهم دیگراین است که معمولًاً در برخی از کشورها به منظور جلوگیری از فعالیت‌های سوداگرانه در بخش‌هایی از اقتصاد، مالیات بر عایدی سرمایه برای دوره زمانی کوتاه‌مدت نگهداری دارایی‌ها اخذ می‌شود و در بلندمدت یا دارایی‌ها معاف از مالیات بر عایدی سرمایه‌اند و یا اینکه مالیات عایدی سرمایه در بلندمدت با نرخ بسیار کمتری اخذ می‌شود.

برای تعیین نرخ بهینه مالیات در کوتاه‌مدت و بلندمدت باید هم‌مان به دو موضوع توجه داشت. اگر نرخ مالیات بر عایدی سرمایه در کوتاه‌مدت بیش از بلندمدت باشد انگیزه‌های سوداگرانه کاهش می‌یابد که این برای اقتصاد امری مطلوب تلقی می‌شود. در عین حال، این کار باعث قفل شدن دارایی می‌شود، به این معنا که مالکان دارایی با هدف بهره مند شدن از کاهش نرخ مالیات، فروش آن را تا دوره‌های بعد به تعویق می‌اندازند. این امر باعث به عقب افتادن استفاده از دارایی در

سرمایه‌گذاری‌های پربازدھتر می‌شود. به همین دلیل انتخاب نرخ بهینه مالیات بر عایدی سرمایه برای دوره زمانی کوتاه‌مدت و بلندمدت ضروری است.

به طور خلاصه، تمايز بین عایدی بلندمدت و کوتاه‌مدت می‌تواند اولاً بین فعالیت‌های سوداگرانه و فعالیت‌های مولد تمايز قابل شود و ثانیاً به‌واسطه آن می‌توان عایدی‌های بلندمدت را نسبت به شاخص تورم تعديل کرد. سرمایه‌گذاران به تفاوت بین نرخ مالیات عایدی بلندمدت و عایدی کوتاه‌مدت حساس می‌باشند. در نتیجه فروش دارایی سرمایه‌ای را برای برخورداری از مزایای نرخ پایین مالیاتی مرتبط با عایدی بلندمدت به تأخیر می‌اندازند. لذا از این منظر توصیه می‌شود حتی‌الامکان نرخ مالیاتی بر عایدی کوتاه‌مدت دارایی از نرخ مالیات بر عایدی بلندمدت دارایی بیشتر باشد. اما تفاوت نباید به قدری باشد که منجر به قفل شدن دارایی در مواردی شود که بازدهی آنها کمتر است.

گاهی برای اجتناب از قفل شدن دارایی و همچنین به حساب آوردن هزینه‌های نگهداری دارایی، فقط درصدی از عایدی سرمایه در بلندمدت مشمول مالیات می‌شود. یعنی اگر عایدی سرمایه یک فرد به قیمت‌های واقعی ۱۰۰ تومان باشد، برای مثال ۷۵ تومان آن مشمول مالیات می‌شود. این ۲۵ تومان بابت هزینه‌های تعمیر و نگهداری که نوعاً قابل محاسبه نیست کسر می‌گردد و اثر ضمنی آن کاهش انگیزه مؤدی برای نگهداری دارایی در یک کاربری خاص است.

• عایدی و زیان سرمایه

گاهی اوقات قیمت واقعی فروش دارایی کمتر از قیمت واقعی خرید آن است و گاهی هزینه‌های نگهداری دارایی و هزینه‌های مبادله بیش از عایدی سرمایه است. در این موارد اصطلاحاً صاحب دارایی دچار زیان سرمایه شده است. لذا نظام مالیاتی باید با این موضوع تکلیف خود را روشن کند. آیا زیان سرمایه در یک دارایی را می‌توان با عایدی در یک دارایی دیگر پوشش داد و آیا زیان سرمایه در دوره جاری را می‌توان هزینه سرمایه در دوره آتی به حساب آورد. طبیعی است که پذیرش هر یک از این روش‌ها آثار مختلفی در نظام اقتصادی بر جای می‌گذارد.

• تفکیک بین انواع دارایی‌های مصرفی و سرمایه‌ای

بسیاری از افراد جامعه هنگام خرید و فروش دارایی قصد کسب منفعت ندارند و صرفاً می‌خواهند واحد مسکونی یا تجاری خود را تبدیل به احسن کنند. در صورتی که از عایدی سرمایه‌ای این قبیل افراد مالیات اخذ شود امکان تبدیل به احسن کردن املاک که نوعاً دارای مقاصد مصرفی می‌باشند

کاهش می‌باید. لذا مبادلاتی که دارای هدف مصرفی هستند باید از سایر مبادلات تفکیک شوند.

برای این منظور در نظام‌های مالیات بر عایدی سرمایه یکی از چند تدبیر زیر به کار گرفته می‌شود:

(۱) اعطای یکبار معافیت از عایدی سرمایه در طول زندگی هر فرد

(۲) اعطای معافیت برای ملک مسکونی فرد، فارغ از تعداد دفعات مبادله آن

(۳) اعطای معافیت به ملک مسکونی فرد، مشروط بر آنکه هر سال یا هر چند سال بیش از یکبار مبادله نشود.

در مقابل، اگر خرید و فروش دارایی با هدف سرمایه‌گذاری باشد، باید بین سرمایه‌گذاری مولد و سوداگری تمایز قائل شد. همان طور که پیشتر اشاره شد، تمایز بین دوره کوتاه مدت و بلندمدت برای کنترل انگیزه‌های سوداگرانه است.

در انتهای ذکر سه نکته حائز اهمیت است. اول اینکه مالیات بر عایدی سرمایه باید به طور یکسان برای اشخاص حقیقی و حقوقی اعمال گردد. اگر مالیات بر عملکرد اشخاص حقوقی وضع شود مالیات بر عایدی سرمایه به جزئی از مالیات مذکور تبدیل می‌گردد. همچنین، اگر مالیات بر مجموع درآمد اشخاص حقیقی وضع شود مالیات بر عایدی سرمایه‌ها به جزئی از مالیات‌های پرداختی تبدیل می‌گردد. دوم اینکه با وضع مالیات بر عایدی سرمایه باید انواع مالیات بر نقل و انتقال املاک حذف شود. سوم اینکه این مالیات باید بدون تبعیض بر انواع دارایی اعم از ملک و سهام و ماشین آلات وضع گردد. در غیر این صورت، وضع مالیات بر عایدی ملک باعث سوق یافتن منابع به سمت بازار سرمایه می‌شود و بالعکس.

در مجموع می‌توان گفت در طراحی قانونی نظام مالیات بر عایدی سرمایه باید معیارهای زیر رعایت شود:

❖ حذف آثار تورمی و لحاظ استهلاک در افزایش عایدی سرمایه

❖ هدف گیری معاملات سوداگرانه با تمیز قائل شدن میان نگهداری بلندمدت و کوتاه مدت

❖ تعریف درآمد مشمول مالیات به نحوی که هزینه‌های تعمیر و نگهداری را از شمول مالیات خارج کند و انگیزه‌های نگهداری دارایی با هدف اجتناب مالیاتی را کاهش دهد

❖ تعریف معافیت‌های مالیاتی با هدف ترغیب انگیزه‌های مصرفی و سرمایه‌ای و کاهش انگیزه سوداگرانه

❖ وضع مالیات بر عایدی سرمایه بر اشخاص حقیقی و حقوقی

❖ حذف انواع مالیات بر نقل و انتقال

❖ برخورد یکسان با عایدی انواع دارایی‌های افراد

۳- تجربه برخی کشورها در اجرای مالیات بر عایدی سرمایه

مطالعه تجربه برخی از کشورها در خصوص اجرای مالیات بر عایدی سرمایه نشان‌دهنده این واقعیت است که در بین کشورهای توسعه یافته و در حال توسعه برخی از کشورها این نوع از مالیات را در نظام مالیاتی خود در دستور کار داشته‌اند.

در بین کشورهای مختلف، تفاوت‌های قابل توجهی در رابطه با نحوه و همچنین نوع دارایی‌های مشمول مالیات بر عایدی سرمایه، وجود دارد. تفاوت در نرخ‌های مالیاتی و دوره‌های زمانی شمول مالیاتی برای دارایی‌های مختلف نیز با توجه به ساختار و شرایط اقتصادی کشورها قابل توجه است. در ادامه تجربه برخی از کشورهای منتخب بیان شده است.

• انگلستان^۱

در انگلستان مالیات بر عایدی سرمایه از سال ۱۹۶۵ میلادی پایه گذاری شد. در این سیستم دارندگان دارایی معادل عایدی سرمایه مشمول مالیات می‌شوند. در قانون انگلستان عایدی سرمایه معادل ارزش دارایی زمانی که فروخته می‌شود منهای ارزش آن در زمان خرید است. در این نوع از مالیات نیز مانند مالیات بر درآمد، آستانه مالیاتی سالانه‌ای تعیین شده است که در سطحی کمتر از این آستانه مالیات بر عایدی سرمایه پرداخت نمی‌شود. در سال‌های ۲۰۱۲ تا ۲۰۱۳ سطح آستانه مالیاتی در مالیات بر عایدی سرمایه برای افراد ۱۰۶۰۰ پوند و برای تراست‌ها ۵۳۰۰ پوند تعیین شده بود. این مبالغ از کل عایدی سرمایه مشمول مالیات کسر و باقی مانده عایدی، مشمول مالیات بر عایدی سرمایه می‌شود.

اتومبیل‌های شخصی، خانه شخصی، برخی از انواع سرمایه‌گذاری‌های خاص مانند سرمایه‌گذاری در صندوق‌های بازنیستگی یا حساب‌های پس‌انداز شخصی، پرداخت به همسر و هدایا به موسسات خیریه معاف از پرداخت مالیات بر عایدی سرمایه هستند. عوایدی که توسط خود خیریه‌ها به دست می‌آید شامل مالیات نمی‌شود و در کشور انگلستان مالیات بر عایدی سرمایه یا CGT با مرگ افراد به کلی از بین می‌رود و مایملک مرده مشمول مالیات بر روی هر گونه افزایش در ارزش دارایی که

۱- در این سرفصل، از مقاله براونید و روتی، ۲۰۱۲ استفاده شده است.

۲- در انگلستان با دریافت کنندگان هدایا مانند مالک یک دارایی برخورد می‌شود.

قبل از مرگ صورت گرفته نمی‌باشد و وراث مانند کسانی هستند که گویی دارایی را با ارزش روز مرگ متوفی خرید کرده‌اند. این بدان دلیل است که ممکن است مایملک مشمول مالیات بر ارث باشد و مالیات مضاعف نباید اخذ شود.

سیستم مالیاتی اکثر کشورهای عضو OECD (به جز کشور نیوزلند) از نظام مالیاتی یا سیستم مالیاتی کشور انگلستان کپی‌برداری شده است البته این امر به این معنا نیست که نظام مالیاتی این کشورها تفاوت‌هایی با سیستم مالیاتی کشور انگلستان ندارد بلکه باید گفت که شاکله کلی نظام مالیاتی این کشورها شبیه به سیستم مالیاتی انگلستان است. نرخ مالیات بر عایدی سرمایه و نحوه اعمال آن و همچنین نوع دارایی‌های مشمول مالیات بر عایدی سرمایه در اکثر کشورهای عضو OECD متفاوت است. به طور مثال در کشور استرالیا نرخ مالیات بر عایدی سرمایه در مقایسه با سایر کشورها بالاست اما حتی در این کشور نرخ مالیات بر عایدی سرمایه معادل نصف نرخ مالیات سایر انواع مالیات بر درآمد است.

مالیات بر عایدی سرمایه در استرالیا از مدل مالیات بر درآمد خالص و مدل مالیات بر مصرف پیروی نمی‌کند. در این سیستم زیان دارایی‌ها در یک دوره زمانی (حداقل ۱۲ ماه) مشمول ۵۰ درصد معافیت مالیاتی می‌شود. مالیات به عنوان هزینه قابل قبول محاسبه نمی‌شود. در استرالیا بالاترین نرخ مالیات، مالیات بر درآمد و معادل $46/5$ درصد است (شامل $1/5$ درصد مالیات درمان)، در این شرایط بالاترین نرخ مؤثر مالیاتی در بلندمدت برای عایدات سرمایه‌ای معادل $23/25$ درصد است.

۲• آمریکا

در آمریکا مالیات بر عایدی سرمایه با طرح جامعتری اجرا می‌شود. قوانین کنونی ایالات متحده آمریکا پرتفوی کلی سود و زیان محقق شده سرمایه را محاسبه کرده و مشمول مالیات می‌کند. اگر سود بیشتر از زیان باشد، در این شرایط سود خالص مشمول مالیات بر عایدی سرمایه می‌شود و اگر

۱- در کشور نیوزلند سیستم مالیات بر عایدی سرمایه وجود ندارد. اما این سیستم در سایر کشورهای عضو OECD اعمال شده است. اجرای این سیستم در اکثر کشورهای عضو با نرخی انحصاری نسبت به سایر انواع مالیات بر درآمد اعمال می‌شود. برای مطالعه بیشتر رجوع کنید به:

(Leonard E Burman and David I White, Taxing Capital Gains in New Zealand: Assessment and Recommendations)

۲- در این سرفصل از مقاله رنلمان و شکلفورد، ۲۰۰۳ استفاده شده است.

زیان پرتفوی بیشتر از سود شد در این شرایط افراد می‌توانند معادل زیان کسب شده در دوره‌های بعد (نامحدود) از سود مشمول مالیات کسر کنند.

نظام مالیاتی آمریکا به گونه‌ای طراحی شده است که اشخاص در این نظام عموماً انگیزه نگهداری سهام‌های پاداش^۱ در یک دوره بیش از یک سال را دارند چراکه در این نظام به عایدی و سودهای سرمایه بلندمدت، بیش از ۲۰ درصد مالیات تعلق نمی‌گیرد و این امتیاز تخفیف مالیاتی، انگیزه نگهداری سهام را بالا می‌برد. این در حالی است که مالیات سود سهامی که در دوره کوتاه‌مدت به فروش می‌رسند (سودهای سرمایه کوتاه‌مدت) ۳۹/۱ درصد است. لذا در سیستم مالیاتی آمریکا از دوره زمانی نگهداری به عنوان ابزار سیاست‌گذاری برای کنترل بهینه پرتفوی و دارایی‌های سرمایه‌ای استفاده شده است (بلوئین و همکاران، ۲۰۰۳).

• ترکیه^۲

در قانون مالیات‌های کشور ترکیه سیستم مالیات بر عایدی سرمایه پیش‌بینی شده است. نرخ درآمد و عایدی سرمایه اشخاص حقوقی در قانون مالیات کشور ترکیه ۲۰ درصد تعیین شده است. در قانون مالیات‌های ترکیه به‌طور کلی عایدی سرمایه به عنوان نوعی از درآمد عادی، مشمول مالیات بر شرکت‌ها در نظر گرفته می‌شود. در قانون مالیاتی ترکیه مقرر شده است که اگر شرکت‌های مقیم ترکیه عایدی سرمایه را از فروش سهام مشارکت، سهام سرمایه‌گذاران یا سهام حق تقدم و یا حقوق مالکیت یا دارایی‌های غیرمنقول در یک شرکت بدست بیاورند در این صورت و تحت شرایطی مانند نگهداری حداقل ۲ سال سهام مشارکتی یا دارایی غیرمنقول، دریافت ثمن فروش پس از ۲ سال و ...، فقط ۲۵ درصد از عایدی سرمایه اشخاص حقوقی مشمول این نوع از مالیات می‌شود. علاوه بر این در قانون این کشور زیان همواره از درآمد مشمول مالیات قبل کسر است. در قانون مالیاتی کشور ترکیه علاوه بر عایدی سرمایه، مالیات بر املاک نیز پیش‌بینی شده و این نوع از مالیات در دارایی‌های غیرمنقول مانند املاک توسط شهرداری‌ها و بر پایه درصدی از ارزش زمین و ساختمان‌های واقع در خاک ترکیه وضع می‌شود. البته زمین و ساختمان‌های استفاده شده در فعالیت‌های کشاورزی، صنعتی و ماهیگیری از معافیت‌هایی در این نوع از مالیات برخودارند.

۱- سهام پاداش سهامی است که شرکت‌ها در صورت عملکرد مالی مناسب در اختیار مدیریت و کارکنان قرار می‌دهد.

۲- در این سرفصل از کار معاونت پژوهش، برنامه‌ریزی و امور بین‌الملل سازمان امور مالیاتی کشور، پاییز ۱۳۹۱ در زمینه قوانین مالیاتی (ترکیه، مالزی و کره جنوبی) استفاده شده است.

• ژاپن و کره

در کشور ژاپن عایدی سرمایه ناشی از فروش سهام عموماً مشمول مالیات با نرخ ۲۰ درصد (۱۵ درصد مالیات ملی و ۵ درصد مالیات محلی) است. در این کشور اگر اشخاص یک گروه خاصی از سهام را از طریق شرکت های تامینی یا بانک به فروش برسانند در این شرایط نرخ مالیات موضوع مالیات بر عایدی سرمایه به میزان ۱۰ درصد (۷ درصد مالیات ملی و ۳ درصد مالیات محلی) کاهش می یابد.

در کشور کره عایدات سرمایه‌ای ناشی از انتقال سهام شرکتی که در بازار سهام کره به ثبت رسیده باشد، مشمول مالیات نیست. چرا که درآمد مشتقه سهامداران در این کشور مشمول مالیات است.

• اسپانیا و ایرلند

سیستم مالیات بر عایدی سرمایه در دو کشور اسپانیا و ایرلند نیز دایر است. در اسپانیا عایدات سرمایه‌ای تا ۶۰۰۰ پوند با نرخ ۲۱ درصد و برای مبالغ بالای ۶۰۰۰ پوند تا ۲۳۹۹۹ پوند نرخ مالیات بر عایدی سرمایه ۲۵ درصد و برای عایدات سرمایه‌ای بالای ۲۴۰۰۰ پوند نرخ مالیاتی ۲۷ درصد تعیین شده است.

در کشور ایرلند نرخ مالیات بر عایدی سرمایه تا دسامبر ۲۰۱۱ معادل ۳۰ درصد و برای دوره ۸ آوریل ۲۰۰۹ تا ۶ دسامبر ۲۰۱۱ معادل ۲۵ درصد تعیین شده بود. در سال مالیاتی ۲۰۱۲ نیز عایدات سرمایه‌ای کمتر از ۱۲۷۰ پوند در سال، از پرداخت مالیات بر عایدی سرمایه معاف شده است. بررسی‌ها نشان می‌دهد که تفاوت زیادی بین نرخ‌های مالیاتی مربوط به عایدی سرمایه در کشورها وجود دارد. تفاوت در شرایط اقتصادی کشورها و همچنین ضریب اهمیت تشکیل سرمایه در این کشورها جزو عوامل مهمی هستند که در تفاوت بین نرخ‌های مالیاتی این نوع از مالیات (مالیات بر عایدی سرمایه) مؤثر است. جدول ۱ تجربه برخی از کشورهای منتخب در خصوص مالیات بر عایدی سرمایه اشخاص را نشان داده است (تفوی، درویشی و شهیکی تاش، ۱۳۸۸).

جدول ۱ - مقایسه نرخ‌های مالیات بر عایدی سرمایه اشخاص در برخی از کشورها

دوره نگهداری	مالیات بر عایدی سرمایه اشخاص		بیشترین نرخ مالیات انفرادی (مالیات بر اشخاص)	کشور
	بلندمدت	کوتاه‌مدت		
خیر	(۱) ۴۸/۵	(۱) ۴۸/۵	۴۸/۵	استرالیا
خیر	معاف	معاف	۵۶/۷	بلژیک
خیر	۱۵	۱۵	۲۷/۵	برزیل
خیر	(۲) ۲۰	(۲) ۲۰	۴۵	چین
خیر	(۳) ۲۶	(۳) ۲۶	۵۸/۱	فرانسه
بله - ۶ ماه	معاف	۵۵/۹	۵۵/۹	آلمان
بله - یکسال	۲۰	۳۰	۳۰	هند
خیر	۰/۱	۰/۱	۳۰	اندونزی
خیر	۱/۲۵ قیمت فروش یا ۲۰ درصد عایدی خالص ^(۴)	۱/۲۵ درصد از قیمت فروش یا ۲۰ درصد عایدی خالص ^(۴)	۵۰	ژاپن
خیر	معاف	معاف	۲۸	سنگاپور
خیر	معاف	معاف	۴۰	تایوان
خیر	(۵) ۲۰	(۵) ۲۰	۴۰	کره
بله - یک تا ده سال	(۶) ۴۰	(۶) ۴۰	۴۰	انگلیس
بله - یکسال	۲۰	۳۹/۶	۳۹/۶	آمریکا

مأخذ: معاونت برنامه ریزی و فناوری اطلاعات، دفتر مطالعات و تحقیقات مالیاتی سازمان امور مالیاتی کشور(۱)، طرح مطالعاتی مالیات بر عایدی سرمایه.

توضیحات:

(۱) هزینه‌ها معاف هستند.

(۲) سهام در مبادلات معاف هستند.

(۳) معافیت سالانه ۸/۳۱۵ دلار است.

(۴) براساس قیمت فروش یا ۲۰ درصد خالص کسب ارزش سرمایه تعیین می‌شود.

(۵) سهام در مبادلات عمده معاف است.

(۶) سهام با ارزش کمتر از ۱۱/۲۲۵ دلار معاف است.

مالیات بر عایدی سرمایه به عنوان ابزاری برای کسب درآمد برای تامین بخشی از مخارج دولت و همچنین تغییر توزیع درآمد به نفع اقشار کم درآمد است. البته در برخی موارد نیز علاوه بر دو ابزار فوق و با توجه به برخی تحولات بخش‌های مختلف اقتصادی، این نوع از مالیات می‌تواند با هدف کنترل عملیات سوداگرانه صورت گیرد.

با توجه به اطلاعات ارائه شده در جدول ۱ می‌توان به اصل کلی در رابطه با جزیئات اجرای مالیات بر عایدی سرمایه پی‌برد. اولین موضوع این است که در کشورهایی که از این نوع پایه مالیاتی استفاده می‌کنند، غالباً نرخ مالیات بر عایدی سرمایه در حدی کمتر از نرخ مالیات سایر موارد است. به عبارت دیگر این نوع از مالیات در مقایسه با سایر مالیات‌ها از نرخ پایینی برخوردار است.

موضوع دوم این است که در اغلب کشورهایی که در جدول ۱ ذکر شده، اجرای سیستم مالیات بر عایدی سرمایه بدون لحاظ تفکیک زمانی عایدی در دوره کوتاه‌مدت و بلندمدت صورت گرفته است. یعنی اجرای مالیات بر عایدی سرمایه بدون داشتن ملاحظات دوره زمانی نگهداری دارایی بوده است. استرالیا، بلژیک، برباد، چن، ژاپن و برخی دیگر از کشورها، از این نوع سیستم مالیات بر عایدی سرمایه تبعیت می‌کنند.

این در حالی است که برخی از کشورها (هر چند محدود) مانند آلمان، هند، انگلیس و آمریکا در اجرای سیستم مالیات بر عایدی سرمایه دوره نگهداری دارایی را مدنظر قرار داده و نرخ مالیاتی این نوع از مالیات را براساس دوره زمانی تعیین شده (کوتاه‌مدت و بلندمدت) تعیین کرده‌اند.

در بین این کشورها (کشورهای لحاظ‌کننده دوره زمانی نگهداری دارایی در اخذ و محاسبه مالیات بر عایدی دارایی) غالباً نرخ این نوع از مالیات برای دوره نگهداری بلندمدت کمتر از دوره زمانی کوتاه‌مدت است. در برخی موارد نیز مانند کشور آلمان در دوره زمانی بلندمدت، عایدی سرمایه از پرداخت مالیات معاف شده است. علاوه بر این، در کشورهای مختلف تمایز معنی‌داری بین مفهوم درآمد کسب و کار و عایدی سرمایه در نظر گرفته شده است و همچنین تفاوت معنی‌داری بین ارزش عایدی سرمایه‌ای که مشمول مالیات می‌شود وجود دارد. برای مثال در کشورهایی مانند استرالیا، فرانسه، انگلیس و ایالات متحده ۱۰۰ درصد ارزش عایدی سرمایه مشمول مالیات است و در کشورهایی مانند کانادا و ژاپن به ترتیب ۷۵ و ۵۰ درصد ارزش عایدی سرمایه مشمول مالیات می‌شود (تقوی، درویشی و شهیکی تاش، ۱۳۸۸).

در اکثر کشورها تمایز معنی‌داری بین مفهوم درآمد کسب و کار و عایدی سرمایه در نظر گرفته شده است و همچنین در این کشورها تفاوت معنی داری بین درصدی از عایدی سرمایه که مشمول مالیات می‌شود وجود دارد. برای نمونه در کشوری مانند استرالیا ۱۰۰ درصد عایدی سرمایه فارغ از اینکه عایدی بلندمدت باشد یا کوتاه‌مدت، مشمول مالیات می‌شود. اما در ژاپن ۱۰۰ درصد عایدی سرمایه همه دارایی‌ها به جز دارایی‌های حقیقی که کمتر از ۵ سال نگهداری شوند و دارایی‌های حقیقی کوتاه مدت بر مبنای ۱۰ سال که تعریف می‌شوند، مشمول مالیات هستند.

دامنه معافیت‌ها و تخفیفات مالیاتی انتخاب شده برای مالیات بر عایدی سرمایه در بین کشورهای مختلف متفاوت است. در برخی از کشورها اولین ملک افراد که تقاضای مصرفی آنها است از پرداخت این نوع از مالیات معاف است(مور و سیلویا، ۱۹۹۵).

در فرانسه یک سطح آستانه برای مالیات بر عایدی سرمایه تعریف شده و هر شخص اعم از حقیقی یا حقوقی که بیش از سطح آستانه عایدی کسب کند مشمول مالیات می‌شود. در کشور کانادا حداقل معافیت برای طول زندگی افراد تعریف شده و افراد نمی‌توانند بیش از سقف تعیین شده از امتیاز معافیت برخوردار باشند.

بحث مهم دیگر مرتبط با این موضوع آن است که در کشورهای مختلف بدليل تفاوت در نوع دارایی (دارایی مالی یا دارایی حقیقی)، معافیت‌های ارائه شده نیز متفاوت شده است. برای مثال غالب کشورها (فرانسه، کانادا، استرالیا، نیوزلند و ...) معافیت‌های گسترده‌ای را برای عایدی ناشی از دارایی‌های مالی در نظر گرفته‌اند. اما در اکثر کشورها (کانادا، آلمان، ژاپن، هلند، آمریکا و ...) عایدی ناشی از دارایی‌های حقیقی مشمول مالیات بر عایدی سرمایه شده‌اند (همان منبع).

زمان وضع مالیات نیز نکته قابل توجه دیگری است که در بررسی تجربه اجرای مالیات بر عایدی سرمایه در سایر کشورها مورد نظر بوده است. زمان مرسوم مدنظر در دریافت این نوع از مالیات به زمان نقل و انتقال دارایی بستگی دارد. اما موضوع قابل توجه این است که در برخی از کشورها بدون توجه به این موضوع (حتی بدون اینکه مبادله دارایی صورت گیرد) به سراغ افراد یا شرکت‌های صاحب دارایی رفته و مالیات بر عایدی سرمایه دارایی محاسبه و دریافت می‌شود. برای مثال در مواردی که دولت و یا شهرداری‌ها با ارائه کالاهای عمومی از جمله جاده، بزرگراه، پارک و ... باعث افزایش ارزش املاک یا واحدهای مسکونی مستقر در محدوده این کالاهای عمومی شوند، این افزایش قیمت، عادی واقعی سرمایه تلقی شده و از آن مالیات دریافت می‌شود(همان منبع).

۴- مالیات بر عایدی سرمایه با تأکید بر بخش املاک و مسکن

بخش مسکن یکی از بخش‌های مهم اقتصاد ایران است. این بخش با توجه به ارتباط گسترده‌اش با بخش‌های پایین دستی و بالادستی اقتصاد از جایگاه ویژه و منحصر به فردی در بین بخش‌های اقتصاد برخودار است. توان جذب سرمایه گذاری این بخش از اقتصاد و همچنین استعداد اشتغال‌زایی آن باعث شده است که این بخش از بخش‌های پیشرو در اقتصاد ایران باشد.

در سال ۱۳۹۰، سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان‌های جدید مناطق شهری با افزایش ۲۳/۲ درصدی (به قیمت‌های جاری) نسبت به سال قبل، به ۴۰۳/۶ هزار میلیارد ریال رسید. در این سال میزان سرمایه‌گذاری صورت گرفته در شهر تهران، شهرهای بزرگ و سایر مناطق شهری به ترتیب معادل ۳۲/۹، ۳۰/۹ و ۱۶/۳ درصد افزایش داشته است. این حجم از سرمایه‌گذاری باعث شده است که در سال ۱۳۹۰ تعداد ۵۶۴/۸ هزار واحد مسکونی با زیربنای معادل ۷۴ میلیون متر مربع توسط بخش خصوصی تکمیل شود که نسبت به سال قبل به ترتیب ۲/۵ و ۴/۲ درصد رشد نشان می‌دهد (بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران، ۱۳۹۰).

اشتغال بخش مسکن به دو صورت مستقیم و غیرمستقیم است. بخش مستقیم این اشتغال مربوط به فعالان درگیر با خود صنعت ساخت و ساز است. بخش غیرمستقیم نیز مربوط به فعالیت‌هایی است که بخش ساخت و ساز و مسکن از محصولات واسطه‌ای یا نهایی آنها استفاده می‌کند. مجموع این دو سطح از اشتغال، سهم اشتغال بخش مسکن و ساختمان را تشکیل می‌دهند. طبق نتایج آمارگیری نیروی کار در سال ۱۳۸۹ شاغلان ۱۰ ساله و بیشتر بخش مسکن معادل ۲۸۲۰۳۹۸ نفر بوده است (مرکز آمار ایران، ۱۳۸۹). ویژگی اشتغال این بخش از اقتصاد این است که در این بخش سهم اشتغال در نقاط مختلف کشور فارغ از روستایی یا شهری بودن آن‌ها حفظ شده است. مثلاً از مجموع حدود ۲۹۰۰ هزار شاغل در بخش ساختمان، حدود ۱۹۰۰ هزار نفر آن در نقاط شهری و ۹۳۰ هزار نفر آن نیز در نقاط روستایی مشغول کار هستند.^۱

با توجه به پتانسیل‌های ذکر شده برای بخش مسکن، مراقبت و کنترل سیر تحولات منطقی در بازار مسکن بدلیل آثار و تبعات اقتصادی آن در بخش‌های مختلف برای دولت از اهمیت قابل توجهی

^۱- همانطور که تصریح شد کل اشتغال بخش مسکن حدود دو میلیون و هشتصد هزار نفر در سال ۱۳۸۹ بوده است. این در حالی است که برخی ادعاهای غیرمستند صورت گرفته حاکی از این است که تنها مسکن مهر توانسته است حدود ۲ میلیون نفر شغل ایجاد کند.

برخوردار است. به همین دلیل دولت در کشورهای دیگر سعی دارند مجموعه سیاست‌های اقتصادی اعم از پولی و مالی را به گونه‌ای تنظیم کنند تا این بخش از آسیب‌های احتمالی در امان باشد. این آسیب‌ها در اقتصاد ایران بهدلیل بالا رفتن غیرمنطقی حجم نقدینگی در اقتصاد ایران و به وجود آمدن پدیده‌ای به نام سرمایه‌های سرگردان (علی‌الخصوص در چند سال اخیر) افزایش یافته است. دلیل سرگردان بودن این سرمایه‌ها یا نقدینگی‌ها، نامناسب بودن شرایط اقتصادی بخش‌های مولد اقتصاد و نامساعد بودن فضای کسب و کار است.

همه این عوامل (بالا رفتن نقدینگی در کنار غیرمساعد بودن شرایط بخش‌های مولد اقتصادی) باعث شده تا صاحبان نقدینگی منابع خود را به بخش‌های سودآور و غیرمولد تزریق کنند. به عبارت دیگر این گروه لاجرم منابع خود را در سفتة بازی مسکن، املاک، طلا، ارز و سایر فعالیت‌های غیرمولد به کار گیرند.

در این شرایط دولت می‌باید باعمال برخی سیاست‌های مالی و پولی **اولاً** رونق اقتصادی را به بخش‌های مولد اقتصاد برگرداند تا با تلطیف فضای کسب و کار در این بخش‌ها، فعالان منفعت بلندمدت اقتصادی خود را در حضور در این بخش‌ها احساس کرده و به ورود برای فعالیت در این بخش‌ها ترغیب شوند. **ثانیاً** هزینه حضور سرمایه‌های سرگردان را در بخش‌های غیرمولد اقتصاد بالا برد. برای نمونه دولت برای جلوگیری از محدود کردن فعالیت‌های سوداگرانه در برخی از بخش‌های غیرمولد یا غیر ضرور از فعالان این بخش‌ها مالیات‌دیراфт کند.

بخش مسکن و برخی از بخش‌های دیگر نیز در اقتصاد ایران این ویژگی را دارند که در قسمت غیرمولد خود بتوانند نقدینگی سفتة‌بازان را جذب کنند. این امر خود آثار سوئی را در بخش‌های مختلف اقتصاد بر جای می‌گذارد. این موضوع در کنار اهمیت و قابلیت‌های اقتصادی بخش حقیقی و مولد مربوط به حوزه مسکن و املاک این ضرورت را تداعی می‌کند که دولت با استفاده از مکانیسم‌های سیاست‌گذاری خود، از ورود سرمایه‌گذاری‌های غیرمولد در این بخش جلوگیری کند. مالیات بر عایدی سرمایه املاک (مسکن و زمین) از جمله این ابزارها است.

در این نوع از مالیات، اولین ملک افراد که تقاضای مصرفی آنهاست، از این مالیات معاف است. تولیدکنندگانی که در بازه زمانی معین اقدام به تولید و عرضه واحدهای مسکونی می‌کنند نیز از پرداخت این مالیات معاف هستند. با توجه به اینکه ملک اول هر فرد معاف از پرداخت این مالیات است و همچنین تولیدکنندگان مسکن مشمول این مالیات نیستند، این مالیات تنها تقاضای سوداگرانه

را هدف قرار می‌دهد و هزینه این تقاضاها را در بازار زمین و مسکن شهری افزایش می‌دهد. از این‌رو تأثیری بر هزینه تقاضای مصرفی و سرمایه‌ای مولد ندارد.

۵- پیشنهادی برای مالیات بر عایدی سرمایه^۱

لحاظ کردن ویژگی‌های منحصر به فرد املاک (غیرقابل احتکار و انتقال بودن، غیرهمگن بودن و ...) و تفکیک تقاضای سرمایه‌ای، مصرفی و سوداگرانه، در نظر گرفتن نرخ‌های مختلف برای دوره‌های کوتاه‌مدت و بلندمدت دارایی، تعديل ارزش دارایی متناسب با شرایط تورمی، در نظر گرفتن زیان دارایی، در نظر گرفتن مالیات بر درصدی از مجموع عایدات سرمایه‌ای، معاف نمودن مالیات بر عایدی دارایی در صورت به کارگیری کل عایدات در امر سرمایه‌گذاری، در نظر داشتن بحث مربوط به قفل شدن دارایی‌ها و همچنین وضع نرخ مالیات منطقی برای این نوع از مالیات و ... از جمله مهمترین نکاتی است که باید در تصمیم‌گیری برای اجرای این نوع از مالیات به آن‌ها توجه شود. ملاک بررسی مواد مذکور همین موضوعات است که در ادامه به آن‌ها اشاره شده است.

• تورم

در طرح مذکور عایدی سرمایه به صورت مابه التفاوت قیمت خرید و فروش به ارزش روز با اعمال تعديلات تورمی تعریف شده است. بنابراین ملاحظه می‌شود که به بحث تورم به نحو مقتضی توجه شده است و اثر آن از افزایش اسمی قیمت دارایی کسر شده است. معنای دیگر این عبارت آن است که فقط افزایش قیمت واقعی دارایی مشمول این نوع مالیات می‌گردد.

• هزینه‌ها و مخارج سرمایه‌ای

در این طرح ۷۰ درصد مابه التفاوت قیمت خرید و فروش پس از اعمال تعديلات تورمی به عنوان درآمد مشمول مالیات تلقی گردیده است. این موضوع بدلیل کسر برخی هزینه‌های سرمایه‌ای که موجب تغییرات اساسی در دارائی شده از مأخذ مشمول مالیات است. برخی بر این باورند که باید ساز و کاری طراحی شود تا هزینه‌های سرمایه‌ای محاسبه و از ارزش مأخذ مشمول مالیات کسر شود. اما باید توجه شود که این موضوع و احصاء این نوع از هزینه‌ها عملاً ممکن نبوده و ممکن است مشکلاتی را در راه اجرای این نوع از مالیات به وجود آورد. لذا در جمع بندی چالش این شیوه

۱- همان طور که در اوایل مقاله بیان شد، در تنظیم این پیشنهاد از متن پیش نویس لایحه اصلاح قانون مالیات‌های مستقیم که در ستاد راهبری اصلاح قانون تنظیم شده بود، استفاده شده است. اما در این مقاله متن مذکور بر اساس ملاحظات نظری و تجربی مورد بازنگری قرار گرفته است.

می توان دو ایراد اساسی را به این ترتیب مطرح کرد: اول اینکه مرجع تشخیص اینکه آیا تغییرات اساسی در دارایی رخ داده است یا خیر کیست (نتیجه این رویکرد می تواند منجر به ممیز سالاری شود) و دوم اینکه هزینه انجام شده برای تغییر دارایی چقدر است. لذا بر اساس تجربیات جهانی پیشنهاد ارائه شده فقط درصدی از مابه التفاوت قیمت خرید و فروش (۷۰ درصد) را به عنوان درآمد مشمول مالیات تلقی کرده و تدبیر جداگانه‌ای برای هزینه‌های سرمایه‌ای و تعمیر و نگهداری دارایی‌ها ارائه نشده است. مشابه این رویه در ماده ۵۳ ق.م برای درآمد مشمول مالیات املاکی که به اجاره واگذار می‌شود، اتخاذ گردیده است و ۲۵٪ از کل درآمد بابت هزینه‌ها و استهلاکات و تعهدات مالک نسبت به مورد اجاره کسر گردیده است.

• نحوه تعیین ارزش روز املاک

نکته بعدی مربوط به ارزش روز خرید و فروش املاک است که در مفاد تبصره ۲ ماده ۱ پیشنهادی به نحوه تعیین آن اشاره شده است. در حال حاضر مأخذ اغلب مالیات‌هایی که بر املاک وضع می‌شود ارزش معاملاتی یا قیمت منطقه‌ای املاک است که حدوداً بالغ بر یک درصد ارزش روز املاک می‌گردد. دلیل اینکه هنوز قیمت منطقه‌ای یا ارزش معاملاتی ملاک عمل است این است که تشخیص ارزش روز دشوار است. البته با شکل گرفتن بانک نقل و انتقال املاک به تدریج قیمت روز قابل شناسایی خواهد شد و می‌توان به اتكای آن مالیات بر عایدی سرمایه را اخذ نمود. با این حال، در کوتاه‌مدت شناسایی ارزش روز کمی دشوار است. این موضوع به عنوان مهمترین مانع وضع مالیات بر عایدی سرمایه مطرح است.

در این مقاله پیشنهاد شده است که ملاک تعیین ارزش روز، خرید یا تملک و ارزش روز واگذاری یا فروش املاک خوداظهاری مودیان باشد. رقم خوداظهاری با متوسط قیمت ثبت شده در سامانه اطلاعات مدیریت معاملات املاک و مستغلات کشور (بانک نقل و انتقال املاک) در زمان‌های تعیین شده مقایسه خواهد شد. اگر قیمت اظهار شده کمتر از ۸۰ درصد متوسط ارزش ثبت شده در سامانه یاد شده باشد، در این شرایط ملاک عمل برای تعیین ارزش املاک متوسط قیمت ثبت شده در سامانه خواهد بود، در غیر اینصورت ملاک تعیین ارزش همان قیمت اظهار شده مودی خواهد بود.

• تمایز بین تقاضای مصرفی و سرمایه و انگیزه سوداگری

در پیشنهاد ارائه شده انتقال اولین واحد مسکونی توسط اشخاص حقیقی در هر سال، اولین انتقال ساختمان‌های نوساز، انتقال املاک مشمول مقررات مواد ۶۵ و ۷۰ قانون مالیات‌های مستقیم و ...

مشمول مالیات بر عایدی سرمایه نمی‌باشد. این بند به درستی سعی کرده تا بخشی از نیاز مصرفی افراد و برخی از نقل و انتقالات غیرارادی و ... را هدف‌گذاری کرده و از شمول این نوع از مالیات خارج کند. به نظر می‌رسد اعمال این موارد نیز تا حدودی بتواند بین تقاضای مصرفی و سرمایه‌ای و تقاضای سوداگرانه تفکیک قائل شود. در پیشنهاد ارائه شده نقل و انتقال املاک در شهرهای زیر ۱۰ هزار نفر جمعیت نیز از پرداخت این نوع از مالیات معاف شده‌اند که این امر بدلیل نوع کاربری اراضی، موضوعیت نداشتن انگیزه بالای سفتة بازی املاک در این مناطق، کاستن از هزینه مبادله زمین‌های کشاورزی و زراعی و ... انگیزه اضافه نمودن این بخش به استثنائات این نوع از مالیات بوده است. یا در مورد بند دوم ذکر شده، اگر افراد سالی یکبار ملک خود را تبدیل به احسن کنند مشمول این نوع مالیات نمی‌شوند. این هدف درست است ولی به نظر نمی‌رسد که افراد بتوانند ملک مسکونی خود را سالی یکبار تبدیل به احسن کنند. لذا بهتر است برای این منظور بازه دو یا چند ساله منظور گردد یا برای هر فرد تعداد معاملات مشخصی را برای طول عمرش معاف از مالیات بر عایدی سرمایه در نظر گرفت. این ملاحظات می‌تواند در پیشنهادات عملیاتی و تقنینی با توجه به اهداف سیاست‌گذار در متن مواد ارائه شده اضافه شوند.

• دوره نگهداری املاک یا دارایی سرمایه‌ای

با توجه به مبانی نظری ارائه شده در تدوین مالیات بر عایدات سرمایه‌ای، در تدوین پیشنهاد ارائه شده برای مالیات بر عایدی سرمایه، ملاحظه بازه زمانی یا دوره نگهداری املاک در تعیین شمول و یا عدم شمول مالیاتی مدنظر قرار گرفته است. دوره زمانی سه ساله مرز بین تفکیک تقاضاهای مصرفی و سرمایه‌ای از تقاضای سوداگرانه تعیین شده و تصریح شده است که نرخ مالیات برای املاک خرید و فروش شده در دوره زمانی کمتر از سه سال با نرخ موضوع ماده ۱۳۱ و املاک نقل و انتقال شده در دوره زمانی بیشتر از سه سال (فاصله زمانی خرید یا تمکلیک و فروش یا واگذاری بیش از سه سال باشد) با نرخی کمتر از نرخ یاد شده (تحفیف ۵۰ درصدی در نرخ مالیات برای هر سطح درآمدی) مشمول مالیات بر عایدی سرمایه شود. این موضوع یکی از مهمترین اقداماتی است که می‌تواند این مالیات را در خدمت کنترل سوداگری قرار دهد.

• دامنه مودیان مشمول و جلوگیری از مالیات مضاعف

در صورتی که بنا باشد این مالیات وضع گردد باید به طور مشخص همه اشخاص اعم از حقیقی و حقوقی مشمول این نوع از مالیات شوند. برای جلوگیری از مالیات مضاعف و اجحاف در حق

مودیان و علی الخصوص اشخاص حقوقی در تبصره ۴ ماده ۱ الحاقی طرح پیش‌بینی شده است که مالیات نقل و انتقال قطعی املاک موضوع ماده ۵۹ قانون در احتساب مالیات بر عایدی سرمایه منظور شود. این موضوع امری ضروری و قابل قبول است که با وضع مالیات بر عایدی سرمایه انواع مالیات بر نقل و انتقال حذف گردد یا تبدیل به مالیات علی‌الحساب شود.

• زمان اجرا و اعمال این نوع از مالیات

در صدر ماده ۱ الحاقی تصریح شده است که از تاریخ تصویب این قانون ۷۰ درصد از مجموع عایدات سرمایه‌ای املاک مشمول مالیات بر عایدات سرمایه‌ای می‌شود. این عبارت در واقع درصد است تا از عطف به ماسبق شدن موضوع این مالیات جلوگیری کند. چراکه این نحوه برخورد با احکام مالیاتی مناسب نبوده و مقاومت در برابر اجرای آن‌ها را بیشتر می‌کند. علاوه بر این، موضوع (عطف به ماسبق کردن این نوع از مالیات) می‌تواند در تعارض با روح کلی اهداف مقنن در رابطه با این نوع مالیات باشد که عمدۀ هدف آن جلوگیری از گسترش انگیزه‌های سوداگرانه در بازار املاک و مسکن است. به تعبیری می‌توان رویکرد اتخاذ شده را در راستای اجرای مفاد ماده ۴ قانون مدنی^۱ دانست. جزییات بررسی مفاد پیشنهادهایی در رابطه با موضوع مالیات بر عایدی سرمایه در جدول زیر ارائه شده است.

در ادامه سعی شده است تا مفاد مرتبط با بخش مالیات بر عایدی سرمایه در قالب جدول زیر مورد ارزیابی قرار گرفته و پیشنهادهایی در هر مورد به طور جداگانه بیان شود.

۱. ماده ۴ قانون مدنی: اثر قانون نسبت به آتیه است و قانون نسبت به ماقبل خود اثر ندارد مگر اینکه در قانون مقررات خاصی نسبت به این موضوع اتخاذ شده باشد.

جدول ۲ - مواد پیشنهادی و دلایل توجیهی برای اجرای مالیات بر عایدی سرمایه در بخش املاک قانون مالیات‌های مستقیم

خلاصه دلایل توجیهی و سایر توضیحات	متن اصلاحی یا پیشنهاد اصلاحی	مواد پیشنهادی
<p>- وضع مالیات بر عایدات سرمایه در بخش املاک در راستای ایجاد منابع جدید مالیاتی، کمک به اجرای سیاست‌های نظارتی و کنترلی دولت در بخش مسکن و همچنین کمک به توزیع عادلانه‌تر ثروت و درآمد در جامعه</p> <p>- اگر این نوع از مالیات برای همه اشخاص اعم از حقیقی و حقوقی نباشد ممکن است در این شرایط حقوقی رقم بخورد که این مسئله موجب فساد می‌شود.</p> <p>- اگر بنا باشد همه اشخاص اعم از حقیقی و حقوقی مشمول این مالیات باشند در این شرایط باید برخی از مواد قانون مالیات‌های مستقیم که در آن نحوه محاسبه مالیات مربوط به اشخاص حقوقی آمده است مورد اصلاح و بازنگری قرار گیرد.</p> <p>- مالیات بر عایدات سرمایه‌ای املاک مطابق تعریف و استانداردهای GFS نوعی مالیات بر درآمد املاک است و باید در بخش مربوط به خود بیاید. لذا پیشنهاد می‌شود احکام مربوط به این نوع از مالیات به بخش و فصل مربوطه الحق شود.</p> <p>- دلیل مشمول مالیات شدن فقط ۷۰ درصد از مجموع عایدات سرمایه‌ای این است که برخی مخارج سرمایه‌ای و سایر مخارج مرتبط با املاک (بعضیًا یا غیرقابل محاسبه‌اند و یا محاسبه آنها می‌تواند منجر به بروز برخی اختلالات شود و لذا سازمان امور مالیاتی از ورود به این مسائل بدلیل مفسدۀ انگیز بودن آن اجتناب کند) مرتبط با املاک از این ۳۰ درصد تامین شود.</p>	<p>از تاریخ تصویب و اجرای این قانون، ۷۰ درصد از مجموع عایدات سرمایه‌ای حاصل از هر نوع نقل و انتقال املاک بهغیر از نقل و انتقالات بالاعوض که طبق مقررات مربوط مشمول مالیات می‌باشد، در زمان انتقال حسب مورد مشمول مالیات خواهد شد.</p> <p>اگر فاصله زمانی خرید یا تملیک تا فروش یا واگذاری املاک کمتر از ۳ سال باشد نرخ مالیات موضوع این ماده، همان نرخ مالیات موضوع ماده ۱۳۱ خواهد بود در غیر این صورت، نرخ مالیات ماده ۱۳۱ در هر سطح درآمدی با ۵۰ درصد کاهش مبنای محاسبه مالیات خواهد بود.</p>	ماده ۱ الحاقی

مواد پیشنهادی	متن اصلاحی یا پیشنهاد اصلاحی	خلاصه دلایل توجیهی و سایر توضیحات
تبصره ۱	<p>عایدات سرمایه‌ای املاک عبارت است از: مابهالتقاویت ارزش روز تاریخ خرید یا ارزش روز تاریخ تمیک درخصوص معاملاتی که به غیر از عقد بیع انجام گرفته و قیمت فروش به مأخذ ارزش روز املاک با اعمال تعديلات تورمی برحسب نرخ تورم اعلامی توسط بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران</p>	<p>لزوم حذف اثر تورم (تعديل تورمی) افزایش در قیمت املاک از پایه مشمول مالیات عایدی سرمایه در راستای رعایت حقوق مودیان</p>
تبصره ۲	<p>مبانی تعیین ارزش روز تاریخ خرید یا تمیک و تاریخ فروش یا واکناری املاک موضوع این ماده خوداظهاری مودیان است. در صورتی که قیمت اظهار شده کمتر از ۸۰ درصد متوسط ارزش ثبت شده در سامانه اطلاعات مدیریت معاملات املاک و مستغلات کشور (بانک نقل و انتقال املاک) در تاریخ مشخص باشد، ارزش ثبت شده در این سامانه مبنای تعیین مالیات این بخش خواهد شد.</p>	
تبصره ۳	<p>آیین نامه اجرایی نحوه تعیین ارزش املاک موضوع این ماده - تصمیم‌گیری درخصوص آیین نامه اجرایی و نحوه اعمال تعديلات تورمی با مشارکت وزارت امور اقتصادی و دارایی، وزرات راه و شهرسازی، وزارت صنعت و معدن و تجارت و رییس کل بانک مرکزی صورت گرفته و این امر در نهایت با تصویب در هیات دولت ملاک عمل قرار گیرد. چرا که این تصمیم آثار فرا بخشی داشته و ممکن است برخی از وزارت-خانه‌های تخصصی مانند وزارت راه و مسکن و ... آرایی در این خصوص داشته باشند.</p> <p>- برای تهیه آیین نامه مذکور باید مهلت قانونی حداقل ۶ ماهه در نظر گرفته شود.</p>	

خلاصه دلایل توجیهی و سایر توضیحات	متن اصلاحی یا پیشنهاد اصلاحی	مواد پیشنهادی
<ul style="list-style-type: none"> - دریافت فقط یک مالیات از نقل و انتقال املاک با اولویت مالیات عایدی سرمایه (عدم دریافت مالیات مضاعف) - با اجرای مالیات بر عواید سرمایه‌ای املاک، عملاً مقررات ماده ۵۹ قانون مالیات‌های مستقیم متوقف شده و اصلاح این ماده مانع از اخذ مالیات مضاعف خواهد بود و مقررات موضع ماده ۵۹ قانون صرفاً در مورد املاکی که تاریخ تملک آن ها قبل از تاریخ لازم الاجراء شدن اصلاحیه باشد و همچنین اراضی موضوع بند ۷ ماده ۴، قابل اجرا خواهد بود. - با توجه به ضرورت جا بایی مالیات بر عایدی سرمایه در یک فصل خاص و مربوط به مالیات بر دارایی، بهتر است عبارت «این فصل» تصریح شود. 	<p>با اجرای مقررات مربوط به مالیات بر عواید سرمایه‌ای املاک، احکام مقرر در ماده ۵۹ قانون مالیات‌های مستقیم فقط در مورد املاکی که تاریخ تملک آن ها قبل از تاریخ لازم همچنین املاک موضوع بند ۷ ماده ۴، قابل اجرا می باشد.</p>	تبصره ۴
<ul style="list-style-type: none"> - در این ماده هدف استثناء کردن برخی از نقل و انتقالات املاک از این نوع مالیات (مالیات بر عایدی سرمایه) است. به عبارت دیگر با توجه به هدف طراحان طرح مبنی بر محدود کردن معاملات سوداگرانه در بازار املاک، این ماده می‌خواهد بخشی از تقاضای مصرفی و سرمایه‌ای املاک را از شمول این نوع از مالیات خارج کند و تا حد امکان تقاضای سوداگرانه این بخش را مشمول مالیات کند. - حمایت از سرمایه‌گذاری در تولید مسکن - رعایت حقوق مؤدیانی که مسکن خود را تبدیل به احسن می‌نمایند. - رعایت استثنایات کنونی در قانون مالیات‌های مستقیم - رعایت حقوق مؤدیان مالیات بر ارث به جهت پرداخت مالیات ارث - با توجه به مقررات ماده ۱۱۵ و شمول مالیات دوره انحلال در قالب ماده مذکور - رعایت حقوق مؤدیان مالیاتی - حمایت از توسعه مسکن در مناطق روستایی و بخش کشاورزی 	<p>در موارد زیر انتقال املاک مشمول مقررات موضوع این فصل نمی‌باشد:</p> <ol style="list-style-type: none"> ۱. اولین انتقال ساختمان‌های نوساز مشمول ماده ۷۷ این قانون. ۲. انتقال اولین واحد مسکونی توسط اشخاص حقیقی در هر سال شمسی. ۳. انتقال املاک مشمول مقررات ماده ۶۵ و ۷۰ این قانون. ۴. انتقالات قهری املاک و نیز اولین انتقال توسط وراث بعد از انتقال قهری. ۵. انتقالات حق واگذاری محل. ۶. اولین نقل و انتقال املاک بعد از انحلال اشخاص حقوقی. ۷. املاکی که در اجرای ماده ۳۴ قانون ثبت به دولت تملیک می‌شود. ۸. نقل و انتقال املاک واقع در روستاهای و شهرهای کمتر از ۱۰ هزار نفر جمعیت و اراضی کشاورزی 	ماده ۲ الحاقی
<p>مانع از اجتناب مالیاتی از طریق خرید و فروش املاک مشاعی</p>	<p>انتقال سهم هر یک از مالکین مشاع از لحاظ مقررات این فصل یک نقل و انتقال محسوب می‌شود</p>	تبصره

خلاصه دلایل توجیهی و سایر توضیحات	متن اصلاحی یا پیشنهاد اصلاحی	مواد پیشنهادی
<p>امکان دریافت مالیات عایدی سرمایه از اشخاص مشمول مالیات در جهت رفع موانع ماده ۷۶</p> <p>- مراد از این ماده قطع ارتباط بین دو مالیات بر نقل و انتقال و مالیات بر عایدی سرمایه است.</p> <p>به عبارت دیگر اگر مودی بابت نقل و انتقال املاک مالیات داده باید مالیات بر عایدات سرمایه ای املاک را نیز بدهد اما در نهایت تهاتر موضوع تبصره ۴ ماده ۱ منجر به جلوگیری از بروز احتساب مضاعف می شود. لذا وجود این ماده در کنار تبصره ۱ ماده ۱ ضروری است.</p>	<p>حکم ماده ۷۶ این قانون در مورد مالیات موضوع مالیات بر عایدی سرمایه ای املاک جاری نخواهد بود.</p>	ماده ۳ الحاقی
<p>مانعنت از اجتناب مالیاتی از طریق خرید و فروش املاک توسط اشخاص به نام فرزندان خود</p>	<p>انتقال موضوع ماده ۳ شامل معاملات انجام شده توسط فرزندان زیر هجده سال اشخاص نیز خواهد بود.</p>	ماده ۴ الحاقی
<p>- تعیین تکلیف در خصوص لزوم تسلیم اظهارنامه مالیاتی در این فصل به منظور تعیین درآمد مشمول مالیات</p> <p>- امکان مطالبه مالیات های پرداخت نشده سنتها قبل بدون محدودیت زمانی برای موارد عدم تسلیم اظهارنامه</p>	<p>مؤذیان موضوع مالیات بر عایدی سرمایه ای املاک مکلف هستند نسبت به کلیه معاملات خود ظرف یکسال اظهارنامه مالیاتی طبق نمونه سازمان امور مالیاتی کشور تنظیم و تا آخر اردیبهشت ماه سال بعد به اداره امور مالیاتی محل سکونت یا اقامتگاه قانونی خود حسب مورد تسلیم و مابهانه اتفاقات مالیات متعلق را برداخت نمایند.</p> <p>اداره امور مالیاتی مکلف است اظهارنامه مالیاتی موضوع این ماده را که در موعد مقرر تسلیم شده است با رعایت مهلت مقرر در ماده ۱۵۶ مورد رسیدگی قرار دهد و در صورت عدم تسلیم اظهارنامه بدون رعایت مرور زمان مالیاتی مقرر در ماده ۱۵۷ نسبت به رسیدگی و مطالبه مالیات اقدام نماید.</p>	ماده ۵ الحاقی

۶- جمع بندی و نتیجه گیری

هدف این مقاله، بررسی راهکارهای ارائه پایه مالیاتی جدید تحت عنوان مالیات بر عایدات سرمایه در بخش املاک و مسکن است. برای این منظور ابتدا مفهوم عایدی سرمایه و توجیه اقتصادی وضع مالیات بر عایدی سرمایه بیان شد. پس از آن ملاحظات اساسی در طراحی نظام مالیات بر عایدی سرمایه مطرح گردید. این ملاحظات در بخش نهایی به عنوان مبنای ارزیابی پیشنهاد مطمح نظر قرار گرفت. در مجموع نتایج بررسی حاکی از آن است که:

- ❖ مالیات بر عایدی سرمایه دارای منطق اقتصادی مستحکمی است که می‌تواند جایگزین مالیات بر نقل و انتقال، مالیات بر ثروت، مالیات بر نقل و انتقال املاک گردد؛
- ❖ مالیات بر عایدی سرمایه با اینکه توان کنترل آثار سوء تورم را ندارد، اما می‌تواند با طراحی درست در خدمت کنترل بخشی از معاملات سوداگرانه در بخش مسکن باشد؛
- ❖ مهمترین پیش زمینه اجرای مالیات بر عایدی سرمایه، وجود بانک نقل و انتقال املاک و امكان تشخیص ارزش روز املاک است؛
- ❖ توجه به تمایز کوتاه مدت و میان مدت، و برخورد مالیاتی متفاوت با آنها از الزامات سودمند بودن مالیات بر عایدی سرمایه برای کنترل سوداگری است که در طراحی نهایی این سیستم مالیاتی باید مورد توجه قرار گیرد.
- ❖ لازم است هم اشخاص حقیقی و هم اشخاص حقوقی مشمول مالیات بر عایدی سرمایه شوند.

فهرست منابع

- قانون مالیات های مستقیم مصوب ۱۳۶۶ و اصلاحات بعدی آن.
- قانون مدنی مصوب ۱۳۰۷ و اصلاحات بعدی آن.
- لایحه اصلاح قانون مالیات های مستقیم تقدیمی مورخ ۱۳۹۱/۸/۱ به مجلس شورای اسلامی.
- تقوی، مهدی، باقر درویشی و محمدنی شهیکی تاش (۱۳۸۸)، بررسی مالیات بر عایدی سرمایه (CGT)، فصلنامه تخصصی مالیات، شماره مسلسل ۵۵، زمستان ۱۳۸۷، ۹۱۸۰.
- گزارش بررسی تطبیقی سیاست های مالیاتی زمین و مسکن در کشورها و ملاحظات به کارگیری آن در ایران، مرکز پژوهشها، شماره مسلسل ۱۳۸۷، ۹۱۸۰.
- معاونت برنامه ریزی و فناوری اطلاعات، دفتر مطالعات و تحقیقات مالیاتی سازمان امور مالیاتی کشور (۱۳۸۸)، طرح مطالعاتی مالیات بر عایدی سرمایه.
- بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران (۱۳۹۰)، گزارش خلاصه تحولات اقتصادی کشور.
- مرکز آمار ایران، معاونت برنامه ریزی و نظارت راهبردی ریاست جمهوری (۱۳۸۹)، نتایج آمارگیری نیروی کار.
- معاونت پژوهش، برنامه ریزی و امور بین الملل، دفتر پژوهش و بهبود فرآیندها، سازمان امور مالیاتی کشور (۱۳۹۱)، قوانین مالیاتی (ترکیه، مالزی و کره جنوبی).
- 10. Stephen Moore and John Silvia (1995), The ABCs of Capital gains Tax, CATO Institute, October 4, Policy Analysis no 242.
- 11. Americans for Prosperity, May, 2012, 0041; Capital Gains Taxes, ([Http://AmericansForProsperityFoundation.ComFiles/Ntk_41_Capital_Gains_Taxes.Pdf](http://AmericansForProsperityFoundation.ComFiles/Ntk_41_Capital_Gains_Taxes.Pdf)).
- 12. James Browne and Barra Roantree (2012), A survey of the UK Tax System IFS Briefing Note BN09, October.
- 13. Leonard E Burman and David I White, Taxing Capital Gains in New Zealand: Assessment and Recommendation.
- 14. Richard J. Rendleman, Jr & Douglas A. Shackelford (2003), Diversification and the Taxation of Capital Gains and Losses, National Bureau of Economic Research 1050, Cambridge, MA 02138, May.
- 15. Jennifer L. Blouin & Jana Smith Raedy & Douglas A. Shackelford (2003), Capital Gains Taxes and Equity Trading: Empirical Evidence, Journal of Accounting Research, Page 611-651.