



باسمه تعالی

بررسی ابعاد و آثار مالیات بر عایدی سرمایه در بخش مسکن

گزارش سیاستی ۹۷۰۵۰۱

کمیته اقتصاد مقاومتی

کمیسیون اقتصادی مجلس شورای اسلامی

مردادماه ۱۳۹۷



رهبر معظّم انقلاب در دیدار ۲۹ بهمن ماه سال ۱۳۹۳ با مردم آذربایجان شرقی، همزمان با اولین سالگرد ابلاغ سیاست های کلی اقتصاد مقاومتی فرمودند:

عزیزان من! مالیات یک فریضه است. ما امروز از ضعف مالیات می‌گیریم - از کارمند مالیات می‌گیریم، از کارگر مالیات می‌گیریم، از کاسب جزء مالیات می‌گیریم - اما از فلان کلان‌سرمایه‌دار، فلان درآمد‌دار بی‌حساب و کتاب مالیات نمی‌گیریم.

شناسنامه گزارش

عنوان گزارش	بررسی ابعاد و آثار مالیات بر عایدی سرمایه در بخش مسکن
شناسه گزارش	۹۷۰۵۰۱
تهیه کنندگان	حسین عبداللهی؛ علی ملک زاده
ناظر کارشناسی - دبیر کمیته اقتصاد مقاومتی	محمد امینی رعیا
رئیس کمیته اقتصاد مقاومتی	رحیم زارع
تاریخ انتشار	مردادماه ۱۳۹۷

چکیده گزارش

در حالی که بانک مرکزی از وجود حجم بالای نقدینگی در کشور گزارش می دهد؛ از سوی دیگر تولیدکنندگان از کمبود نقدینگی گلایه دارند. دلیل اصلی این مسئله را می توان در هدایت نادرست نقدینگی جستجو کرد؛ به این صورت که همواره عمده سرمایه ها و منابع به دلیل ریسک پایین و سود بالا، به سمت فعالیت غیرمولد موازی تولید مانند سوداگری در مسکن، ارز، طلا و خودرو سوق پیدا کرده و در مقابل بخش های تولیدی که با مشکلات و ریسک های بالا مواجه هستند، از این حجم نقدینگی محروم مانده اند.

سوداگران نیز از این وضعیت سوءاستفاده کرده و با معاملات مکرر موجب التهابات و افزایش دوچندان قیمت ها شده اند. به عنوان نمونه هجوم سوداگران و تقاضاهای غیرمصرفی به حوزه املاک منجر به افزایش سهم هزینه ای مسکن در سبد خانوار، رشد قیمتی و به تبع آن کاهش دسترسی به خانه های ملکی و مهم تر از همه، تبدیل تقاضای مصرفی به سرمایه ای در بخش مسکن شده است؛ تا جایی که بر اساس آمارها، بیش از ۶۵ درصد تقاضای مسکن طی سال های اخیر، تقاضای سرمایه ای بوده است.

کشورهای توسعه یافته و در حال توسعه در این شرایط سیاست هایی اتخاذ می کنند تا فعالیت های غیرمولد از صرفه افتاده و به صورت طبیعی، منابع به سمت تولید و فعالیت های مولد حرکت کند. از راهکارهای موجود در این زمینه وضع مالیات بر فعالیت های غیرمولد است که در جهان با نام مالیات بر عایدی سرمایه (CGT) شناخته می شود و نقطه هدف آن سوداگران فعال در بازارهای موازی تولید هستند.

مالیات بر عایدی سرمایه سابقه بیش از ۱۰۰ ساله در دنیا دارد. این مالیات با نرخ بازدارنده بر مابه التفاوت قیمت خرید و فروش اقلام مورد هدف از جمله مسکن اعمال می شود. با استناد به تجارب کشورهای پیشرفته و مطالعات علمی می توان گفت اخذ این مالیات در بخش مسکن، آثار مثبتی از جمله کنترل تقاضای سوداگری و تورم، کاهش شکاف طبقاتی در جامعه، هدایت نقدینگی به سمت تولید و رونق ساخت و ساز، افزایش ثبات و پیش بینی پذیری اقتصاد و افزایش قدرت خرید مردم را دارد.

این پایه مالیاتی تنها سوداگران و تقاضاهای غیرمصرفی را مورد هدف قرار می دهد؛ بنابراین خانه اصلی هر فرد از پرداخت مالیات معاف است و هر خانواده به تعداد اعضای خود می تواند از معافیت مالیاتی در مالیات بر عایدی سرمایه و مالیات نقل و انتقال برخوردار باشد. همچنین سازندگانی که اقدام به تولید و عرضه واحدهای مسکونی (ساختمان های نوساز) می کنند نیز از پرداخت این مالیات معاف هستند. بنابراین پس از اعمال مالیات بر عایدی سرمایه تقاضاهای سوداگرانه از بازار مسکن به تدریج خارج شده و در مقابل، تقاضاهای مصرفی و تولید و عرضه تقویت می شوند.

بر این اساس و به ویژه در شرایط فعلی اقتصاد ایران، و همچنین با توجه به موافقت مسئولین دولتی، نمایندگان مجلس شورای اسلامی و کارشناسان، ضروری است هرچه سریعتر این پایه مالیاتی در کشور ایجاد شده و اجرایی گردد.

فهرست مطالب

۱	مقدمه	۱
۲	ضرورت پایه‌گذاری قانون مالیات بر عایدی سرمایه در ایران	۲
۳	آثار دریافت مالیات بر عایدی سرمایه	۳
۴	تجربه کشورها در اخذ مالیات بر عایدی سرمایه	۴
۵	تاریخچه مالیات بر عایدی سرمایه در ایران	۱۶
۶	نظر دستگاه‌ها در خصوص مالیات بر عایدی سرمایه	۱۷
۷	موارد پیشنهادی در طراحی قانون مالیات بر عایدی سرمایه	۱۹

۱) مقدمه

عدم رونق فعالیت‌های تولیدی، مشکلات اساسی را برای اقتصاد کشور به ویژه صاحبان کسب و کار به وجود آورده است. وجود موانع مختلف بر سر راه تولید و فراهم نبودن شرایط مناسب فضای کسب و کار از دلایل این مسئله است.

عامل دیگری که به این وضعیت دامن زده و طی سال‌های متمادی کمتر به آن توجه شده، جذابیت بازارهای موازی تولید و غیرمولد است. به عبارتی نه تنها تولید در کشور بسیار پرمخاطره و کم سود است، بلکه فعالیت‌های غیرتولیدی و سوداگرانه نیز سودهای امن و قابل توجهی را در اختیار فعالان آن قرار می‌دهد.

همین موضوع منجر شده تا عمده نقدینگی در کشور بجای آنکه به سمت تولید و ایجاد اشتغال برای جوانان هدایت شود، در فعالیت‌های غیرمولد و آسیب زنده به اقتصاد استفاده گردد. سوداگران نیز از این وضعیت بازار سودجویی کرده و به نوعی با ایجاد التهاب و آشفتگی، سودهای بادآورده بسیاری را به جیب می‌زنند.

به عنوان نمونه می‌توان به نوسانات ماه‌های اخیر در بازارهایی مانند مسکن، دلار، سکه و خودرو اشاره کرد. در بازار مسکن که یک کالای اساسی برای اقشار مختلف جامعه به حساب می‌آید، رشد غیرمنطقی قیمت‌ها باعث نگرانی اقشار متوسط جامعه که قصد خرید آپارتمان‌هایی با متراژ متناسب با نیاز خود داشتند شده و دهک‌های پایین جامعه که اجاره‌نشین هستند را دچار مشکل کرده است. بررسی‌ها نشان می‌دهد که قیمت خرید مسکن و اجاره بها در بعضی مناطق بین ۲۰ تا ۵۰ درصد افزایش یافته است.

اتخاذ سیاست‌های مناسب برای افزایش هزینه تقاضاهای سوداگرانه، سرمایه‌ها را به سمت تولید هدایت کرده و از بی‌ثباتی و افزایش قیمت ناشی از فعالیت‌های سوداگرانه در بازار جلوگیری می‌کند. از اهرم‌هایی که دولت در عمل برای افزایش هزینه تقاضای سوداگرانه در اختیار دارد، سیاست‌های مالیاتی است که مالیات بر عایدی سرمایه (CGT) از انواع آن است. این نوع مالیات بر پایه افزایش قیمت دارایی‌های غیرمصرفی (سرمایه‌ای) است.

گروه هدف در اخذ این مالیات، افرادی هستند که علاوه بر رفع نیازهای مصرفی خود، به منظور کسب سود به خرید و فروش دارایی‌هایی از جنس مسکن، طلا، ارز و ... می‌پردازند. لذا ضروری است این پایه مالیاتی در ایران نیز ایجاد شود تا بتوان تقاضای سوداگرانه و سرمایه‌ای را به سمت فعالیت‌های مولد هدایت نمود.

۲) ضرورت پایه‌گذاری قانون مالیات بر عایدی سرمایه در ایران

ریسک پایین و سود بالای فعالیت‌های غیرمولد و سوداگرانه، انگیزه لازم را برای حضور تقاضاهای سرمایه‌ای در این بخش از اقتصاد به وجود آورده است. اتخاذ رفتار سوداگرانه توسط افراد نقش اساسی در افزایش جهشی قیمت اقلام در بازه‌های زمانی مختلف داشته است.

به‌عنوان نمونه برخی از افراد در بازارهایی مانند مسکن، زمین، طلا و ارز، به منظور کسب سودهای باد آورده، معاملات مکرر انجام می‌دهند و با این اقدام موجب بالا رفتن قیمت در بازار می‌شوند. این بازارهای سفته‌بازانه بخش زیادی از سرمایه‌های کشور را جذب خود کرده و این مسئله سبب ایجاد رکود مزمن در بخش مولد اقتصاد شده است. از طرف دیگر سفته‌بازی در این بازارها، قیمت این اقلام را نیز افزایش داده و تامین نیاز مصرفی مردم را با مشکل مواجه می‌کند.

در این زمینه می‌توان به موارد زیر اشاره کرد:

- نقدینگی موجود در بازار مسکن به صورت آشکار در آمار خانه‌های خالی (۲,۶ میلیون واحد) نمایان است؛ رقم بسیار بالای نقدینگی منجمد و بالقوه در این بخش بیش از ۲۰۰ میلیارد دلار برآورد شده است.
- بر اساس آمارها بیش از ۲۰ میلیارد دلار منابع ارزی خارج از سیستم بانکی وجود دارد که در خانه‌ها و گاوصندوق‌ها نگهداری می‌شود.
- در بازار طلا به گفته رئیس اتحادیه طلا و جواهر کشور، بر اساس آمار غیررسمی حدود ۳۰۰ تا ۴۰۰ تن طلا، در منازل مردم نگهداری می‌شود. می‌توان حداقل نیمی از این حجم طلا را تقاضای سرمایه‌ای به صورت سکه و شمش دانست.

این وضعیت نامطلوب نقش موثری در افزایش قیمت‌های یک سال اخیر داشته به طوری که قیمت سکه، دلار و مسکن به ترتیب و به طور میانگین بیش از ۱۰۸، ۸۴ و ۵۰ درصد طی یک سال گذشته رشد داشته است.

نبود ابزار مالیاتی کارآمدی چون مالیات بر عایدی سرمایه که سودآوری در این بازارها را محدود نموده و حضور در آن را از صرفه خارج می‌کند، پیامدهای منفی بر اقتصاد کشور داشته است.

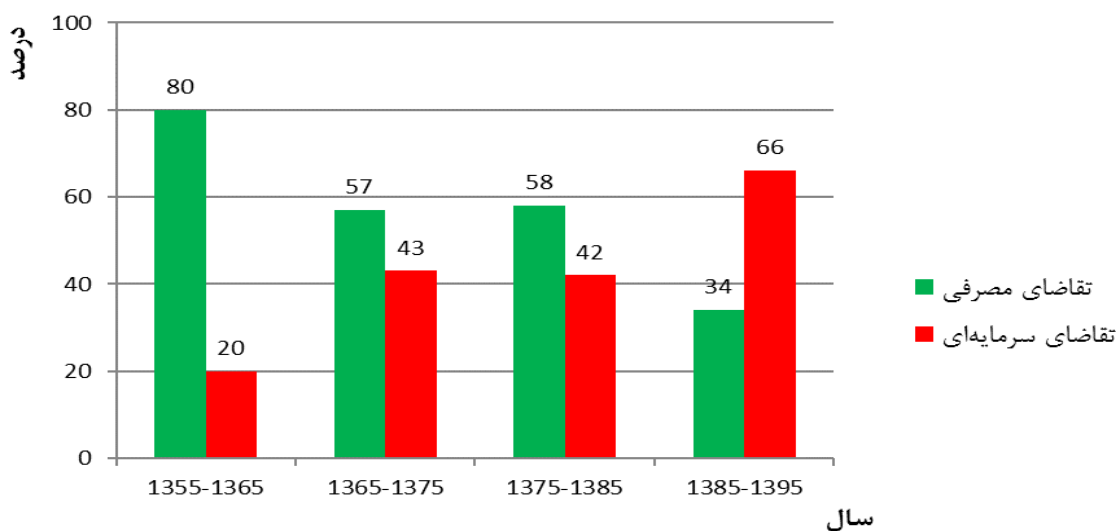
سودهای بالا و یک شبه در حوزه مسکن باعث شد تا سرمایه‌های سرگردان به دو صورت وارد حوزه مسکن شوند؛ اول کسانی که مسکن خریداری کردند و با احتکار آن به انتظار افزایش قیمت و سود بیشتر نشستند و دوم کسانی بودند که با خرید و فروش مکرر مسکن در زمانی کوتاه باعث افزایش جهشی قیمت شدند.

به طور مشخص، عدم کنترل تقاضاهای سوداگرانه در حوزه مسکن با استفاده از ابزاری جهانی تحت عنوان مالیات بر عایدی سرمایه، مشکلاتی را طی سال‌های اخیر برای کشور ایجاد کرده که در ادامه توضیح داده شده است:

۲.۱) رشد ۶۶ درصدی تقاضاهای غیرمصرفی

بر اساس سرشماری‌های انجام گرفته، در بازه زمانی ۱۳۸۵-۱۳۹۵، معادل ۷ میلیون واحد مسکونی بدون احتساب خانه‌های خالی از سکنه به موجودی مسکن اضافه شده در حالی که ۲,۴ میلیون خانوار جدید دارای مسکن ملکی شده‌اند.

این بدان معنا است که طی فاصله زمانی دو سرشماری گذشته نزدیک به ۶۶ درصد از تقاضای مسکن موجود به تقاضای سرمایه‌ای اختصاص یافته است. این در حالی است که در بازه دو سرشماری ۱۳۵۵ تا ۱۳۶۵ نزدیک به ۸۰ درصد از تقاضای بخش مسکن تقاضای مصرفی بوده است.^۱



سهم تقاضای مصرفی و سرمایه‌ای از واحدهای مسکونی اضافه شده

همچنین عدم عرضه مسکن باعث شد تا تعداد خانه‌های خالی از ۱,۶ میلیون در سال ۹۰ به ۲,۶ در سال ۹۵ افزایش یابد.

۲.۲) ایجاد حباب قیمتی

حضور بالای تقاضای سوداگرانه در بازار زمین و مسکن شهری با توجه به غیر قابل تولید بودن زمین و ثابت بودن موجودی آن، منجر به افزایش قیمت زمین و به تبع آن مسکن شده است.

نرخ رشد قیمت در دوره‌های بلند مدت در بخش مسکن فاصله زیادی با نرخ تورم عمومی دارد؛ به طوری که میانگین نرخ تورم عمومی از سال ۱۳۷۷ تا ۱۳۹۵ معادل ۱۶,۹۱ درصد بوده اما نرخ تورم زمین در همین بازه زمانی ۲۴,۷۵ درصد است.

^۱ مقاومتی نیوز، کد خبر: ۵۳۰۰۱

همچنین جهش ناگهانی قیمت در دوره‌های کوتاه باعث افزایش سوداگری در بخش مسکن شده است؛ جهشی که غیرمولد بوده و باعث هیچ رشدی در اقتصاد کشور نشده است.^۲

طبق داده‌های وزارت راه و شهرسازی، طی دوره ۱۳۷۱-۱۳۹۴ در شهر تهران، بهای زمین ۱۲۸ برابر و مسکن ۸۸ برابر و اجاره‌بهای مسکن، ۱۰۶ برابر افزایش داشته است؛ این درحالیست که طی این مدت شاخص بهای کالاها و خدمات مصرفی ۶۷ برابر و سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان‌های مناطق شهری تهران ۱۳۰ برابر شده است. به عبارت دیگر بهای زمین ۲ برابر، مسکن ۱,۴ برابر و اجاره‌بها ۱,۷ برابر سطح عمومی قیمت‌ها افزایش یافته است.

۲.۳) کاهش قدرت خرید مسکن

بر اساس گزارش منتشر شده از سوی بانک مرکزی در مورد هزینه خانوارهای شهری در سال ۹۵، سهم هزینه‌ای مسکن در سبد خانوار به رقمی حدود ۳۵,۵ درصد رسیده است که نسبت به سال ۱۳۸۹ در حدود ۵,۴ درصد افزایش داشته است.

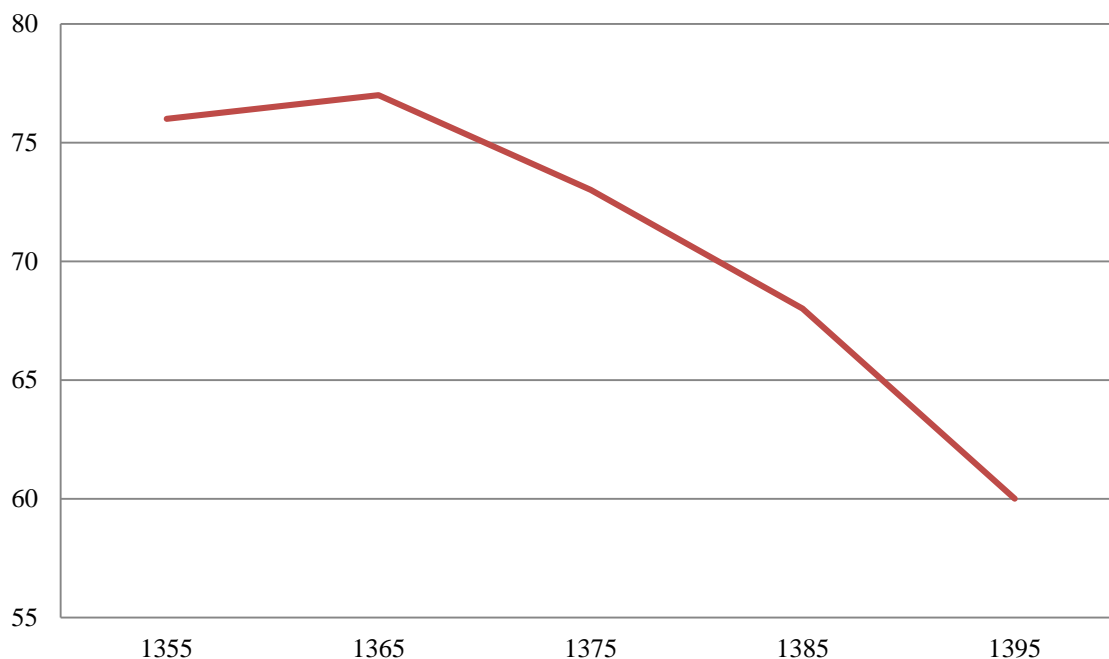
مسلماً سهم هزینه‌ای مسکن برای اقشار کم‌درآمد جامعه بسیار بالاتر از ۳۵,۵ درصد است؛ این در حالیست که در کشورهای توسعه یافته، سهم هزینه‌ای مسکن در سبد خانوار در حدود ۷ تا ۱۵ درصد است.

همچنین بر اساس اطلاعات ارائه شده از سوی وزارت راه و شهرسازی شاخص دسترسی به مسکن شهری برای یک واحد با ذخیره تمام حقوق سالانه خانوار در سال ۱۳۷۱، معادل ۶ سال بوده که این شاخص در سال ۱۳۹۴ به ۱۰,۳ رسیده است.

دوره انتظار تامین مسکن نیز در سال‌های اخیر افزایش یافته است؛ به طوری که در سال ۹۴ به ۳۱ سال رسیده است. این شاخص تمام دهک‌های خانوار را در نظر می‌گیرد؛ اما اگر تنها دهک‌های پایین مدنظر قرار داده شود می‌توان گفت این گروه به تنهایی و بدون حمایت‌های اجتماعی و مداخله دولت، هرگز قادر به تأمین مسکن مورد نیاز برای سکونت خود نیستند.

همچنین سرشماری‌ها نشان دهنده آن است که شاخص خانوارهای دارای مسکن ملکی از سال ۱۳۶۵ روند نزولی به خود گرفته و زمینه برای ورود تقاضاهای غیرمولد و سوداگرانه در بازار فراهم شده است. این مسئله منجر به افزایش قیمت زمین و مسکن و ناتوانی تقاضاهای مصرفی در بازار مسکن شده است.

درصد مسکن ملکی



۲.۴ توزیع ناعادلانه درآمد و ثروت

افزایش شدید قیمت زمین و مسکن، توزیع درآمد را به نفع صاحبان مستغلات تغییر داده است و موجب افزایش نابرابری در ثروت و درآمد چه در درون نسل کنونی و چه بین نسل کنونی و نسل آینده شده است.

در شرایطی که بخش زمین و مسکن سودآوری بالایی داشته، اغلب سرمایه‌ها به این سمت سوق پیدا کرده و از رشد قیمت‌های بسیار بالایی برخوردار بوده است. این در حالی است که به دلیل عدم وجود سیاست مالیاتی برای تنظیم بازار، شکاف طبقاتی افزایش یافته است.

بر اساس آمارها مالیات املاک و مستغلات ایران ۰,۸ درصد از کل درآمدهای مالیاتی و ۰,۰۴ درصد از کل تولید ناخالص داخلی بوده که نسبت به کشورهای دیگر بسیار پایین است.

به عنوان نمونه سهم مالیات بر املاک از کل مالیات‌ها در کشورهای عضو سازمان همکاری و توسعه اقتصادی ۵,۴ درصد و در آمریکا ۱۲,۴ درصد است. نکته قابل توجه اینکه زمین محدود و غیر قابل تولید است و خرید و فروش و سوداگری زمین یک وجه آشکار فعالیت‌های نامولد است و با این اقدام تنها سودهای کلانی به جیب گروه قلیلی سرازیر می‌گردد.

۲.۵ کاهش کیفیت ساخت و ساز و اتلاف منابع

همزمان با رشد و رونق بازار زمین و مسکن، کیفیت ساخت و ساز به شدت کاهش یافته است. به دلیل ورود بخش نامولد (سوداگری و سفته بازی) و سودجویی فزاینده در بخش ساختمان، ضمن توجه سطحی بیش از حد به ظواهر و تجملات ساختمان‌ها، موضوع مهم کیفیت مغفول واقع شده است.

نظرات کارشناسی حاکی از آن است که عمر مفید ساختمان در ایران بین یک سوم تا یک هشتم دنیا است. این کاهش عمر مسکن به معنای اتلاف منابع صرف شده در تولید مسکن است.

۳ آثار دریافت مالیات بر عایدی سرمایه

دریافت مالیات بر عایدی سرمایه مانند هر قانون و مقرراتی می‌تواند تأثیرات قابل ملاحظه بر اقتصاد و تصمیم‌گیری فعالان اقتصادی بگذارد.

برنامه‌ریزی فعالان بخش خصوصی برای کسب و کار خود و همچنین نحوه هزینه کرد دولت از محل درآمدی این پایه مالیاتی نیز در اثر اعمال مالیات بر عایدی سرمایه تحت الشعاع قرار می‌گیرد.

به‌طور کلی، بخشی از نتایج اعمال مالیات بر عواید سرمایه‌ای با توجه به تجربیات جهانی در بخش‌های مختلف اقتصاد به ویژه بخش مسکن عبارت‌اند از:

۳.۱ کنترل سوداگری و تورم

کالاهای با ارزش نظیر مسکن، ارز و طلا به دلیل بالاتر بودن تورم بخشی نسبت به تورم عمومی، عدم اطمینان اقتصادی و همچنین نامناسب بودن فضای کسب و کار، محل مناسبی برای حفظ ارزش دارایی‌ها و کسب سود است.

مالیات بر عایدی سرمایه با حذف تقاضای سوداگرانه موجب افزایش عرضه مؤثر دارایی‌ها خواهد شد؛ چرا که دارایی‌هایی مانند مسکن شامل دو نوع تقاضای مصرفی و سرمایه‌ای هستند و در صورتی که تقاضاهای سرمایه در آن افزایش یابد و کنترل نشود، منجر به تورم افسارگسیخته می‌شود. این مسئله در سال‌های اخیر در کشور در حوزه مسکن رخ داده است.

در صورتی که نرخ مالیات بر عایدی سرمایه به اندازه‌ای باشد که سوداگری و خرید و فروش به قصد سرمایه‌گذاری هزینه بالایی داشته باشد، تقاضای سرمایه‌ای کاهش می‌یابد و موجب خروج سوداگران از بازار خواهد شد. در این صورت تقاضای

کل دارایی ای مانند مسکن کاهش می‌یابد و این اثر موجب کاهش قیمت می‌شود. این مالیات تأثیرات ضد تورمی خواهد داشت و به همراه سایر مزیت‌های آن، موجب برقراری ثبات در بازار زمین و مسکن می‌شود.^۳

به عنوان مثال در پی افزایش قیمت مسکن در ایالت تورنتو کانادا، ریس کنسلمن رئیس پژوهشی امور مالی دولت کانادا دلیل افزایش بی سابقه قیمت مسکن را ایجاد انگیزه‌های سوداگری دانسته و راهکار از بین بردن سوداگری در بازار مسکن را اعمال مالیات بر عایدی سرمایه به منظور کاهش تقاضای سفته بازانه معرفی کرده است.^۴

همچنین وزارت خزانه داری استرالیا نیز با انتشار گزارشی علت اصلی بروز پدیده سوداگری و احتکار مسکن در این کشور را ناشی از کاهش نرخ مالیات بر عایدی سرمایه دانسته است؛ چراکه با کمتر شدن نرخ مالیات بر عایدی سرمایه نسبت به نرخ مالیات بر درآمد عادی، سرمایه گذاری در فعالیت‌های غیرمولد به صرفه شده است.^۵

۳.۲ کنترل جریان نقدینگی و هدایت آن به سمت تولید

مهم‌ترین پیامد مالیات بر عایدی سرمایه هدایت و تخصیص بهینه منابع است. این نوع مالیات با کاهش ریسک قیمتی در بازار علاوه بر ثبات بخشی به بازارها و کم‌رنگ کردن فعالیت‌های غیرمولد و سوداگرانه، موجب بهبود محیط کسب و کار می‌شود.

رشد سرمایه‌گذاری و پیشرفت مؤثر اقتصادی در سایه تقویت تولید و هدایت صحیح منابع مالی اتفاق می‌افتد. به‌طور خاص در بازار مسکن این موضوع تأیید شده است؛ بدین گونه که افزایش مالیات بر عایدی سرمایه و سهم آن از درآمد مالیاتی اثر منفی بر قیمت واقعی مسکن و اثر مثبت بر سرمایه‌گذاری در مسکن دارد.

فعالیت‌های سوداگرانه و با انگیزه حفظ سرمایه، تنها درآمدها را کاهش نمی‌دهند؛ بلکه منابع را به سمت فعالیت‌های غیرسازنده و غیرمولد که برای اقتصاد نامطلوب است، هدایت می‌کنند.

لئونارد برمن در یک گزارش در مورد کاهش مالیات بر عایدی سرمایه بیان کرده که فعالیت‌ها و سرمایه‌گذاری‌های سوداگرانه، همیشه نکبت بار و کثیف و اقدامی غیرمولد و عقیم هستند که در اثر اعمال مالیات بر عایدی سرمایه دیگر وجود نخواهند داشت. علاوه بر آن در اثر دریافت مالیات، پول بیشتری برای فعالیت‌های مولد در دسترس خواهد بود و انرژی خلاقانه

^۳ نگاهی به نظام مالیاتی بخش مسکن در جهان و چارچوبی برای اصلاح ساختار مالیات‌ها در بخش مسکن ایران؛ دفتر تحقیقات و سیاست‌های بخش‌های تولیدی وزارت امور اقتصادی و دارایی

^۴ <https://www.theglobeandmail.com/report-on-business/rob-commentary/a-capital-gains-tax-would-go-far-to-cool-torontos-housing-market/article34654462/>

^۵ <https://www.macrobusiness.com.au/2014/07/how-the-cgt-discount-fueled-property-speculation/>

اختصاص یافته برای سوداگری و حفظ سرمایه در فعالیت های غیرمولد و مخرب اقتصاد، در خدمت فعالیت های مولد قرار خواهد گرفت.^۶

همچنین دکتر هری مشاور استراتژیک یک صندوق رشد در هند معتقد است بدون اعمال مالیات بر عایدی سرمایه در یک جامعه، امکان ایجاد یک بازار رقابتی و کارآمد فراهم نیست. همچنین هر چه تفاوت نرخ مالیات بر درآمد و مالیات بر عایدی سرمایه بیشتر باشد، انحراف منابع مالی از فعالیت های مولد به سمت فعالیت های غیرمولد و سوداگرانه بیشتر است.^۷

۳.۳ افزایش ثبات و پیش‌بینی پذیری

نوسانات شدید قیمت‌ها امکان برنامه‌ریزی و تصمیم‌گیری را از فعالان اقتصادی می‌گیرد و زمینه را برای حضور سوداگران مساعد می‌کند. مالیات بر عایدی سرمایه با حذف انگیزه‌های سفته بازی و سوداگرانه موجب گسترش آزادی عمل تقاضای واقعی می‌شود.

در ادبیات اقتصادی اعتقاد بر آن است که نوسانات و شوک‌های ادواری بخش مسکن عموماً تحت تأثیر شوک‌های تقاضا و سوداگری در این بازار قرار دارد و مهم‌ترین ابزاری که برای مدیریت و کنترل آن در اختیار دولت‌ها می‌باشد، نظام مالیاتی بخش مسکن است.^۸

بنابراین از آن جا که این نوسان‌ها از طریق تأمین عایدی کم ریسک، موجب انحراف سرمایه‌ها به واسطه‌گری بخش مسکن می‌شود و با ایجاد حباب‌های قیمتی، به بلوکه شدن سرمایه‌ها در این بخش منتهی شده و جذب سرمایه در بخش‌های مولد اقتصادی را کاهش می‌دهد، مورد توجه خاص قرار گرفته است.^۹

گزارش صندوق بین‌المللی پول از آمار ۵۱ ایالت آمریکا در طول دوره ۲۰۰۵ تا ۲۰۱۴ نشان می‌دهد که افزایش ۰,۵ درصدی در نرخ مالیات بر عایدی سرمایه به کاهش ۰,۵ تا ۵,۵ درصدی نوسانات قیمت مسکن منجر می‌شود؛ بنابراین اخذ مالیات بر عایدی سرمایه نه تنها باعث تلاطم در بازار نخواهد شد، بلکه منجر به ثبات قیمتی و کاهش نوسانات می‌گردد.^{۱۰}

^۶ Leonard E. Burman, "Under the Sheltering Lie," Marketplace Commentary, December 20, 2005

^۷ <https://www.linkedin.com/pulse/why-capital-gains-tax-good-economy-hari-t-n/>

^۸ نگاهی به نظام مالیاتی بخش مسکن در جهان و چارچوبی برای اصلاح ساختار مالیات‌ها در بخش مسکن ایران؛ دفتر تحقیقات و سیاست‌های بخش‌های تولیدی وزارت امور اقتصادی و دارایی

^۹ کاربرد مالیات بر عایدات سرمایه در اصلاح ساختار تقاضا و تعدیل نوسان‌های قیمتی؛ محمدرضا عبدی و حمید عسکری آزاد

^{۱۰} <https://www.imf.org/external/pubs/ft/wp/2016/wp16216.pdf>

۳.۴ کاهش فاصله طبقاتی در بلندمدت

در اختیار داشتن سرمایه توسط صاحبان ثروت و دست به دست شدن در بین آنها، هیچ‌گاه به اقشار متوسط و کم درآمد فرصت کسب سرمایه را نمی‌دهد. با افزایش قیمت سرمایه‌ها در دست صاحبان سرمایه و عدم دریافت مالیات، انگیزه‌ها برای کسب سود از طریق افزایش قیمت سرمایه و بدون ایجاد ارزش افزوده بالا می‌رود و بدین نحو پولدارها پولدارتر می‌شوند و فقرا فقیرتر می‌گردند.

یکی از مهم‌ترین مؤلفه‌ها در بررسی نظام مالیاتی، اثرات آن بر نحوه توزیع درآمد و سطح رفاهی در اقشار مختلف است. صاحبان سرمایه و افرادی که از سطوح درآمدی بالاتری برخوردارند، قدرت بالاتری برای کسب سود از محل عایدات سرمایه‌ای خود دارند. در صورتی که اقشار کم درآمد از فرصت کسب سود از سرمایه بی‌نصیب می‌مانند.

بر اساس مطالعات جدید موسسه بروکینگز (Brookings) دریافت مالیات بر عایدی سرمایه و افزایش آن باعث کاهش نابرابری درآمدی خواهد شد. مطالعات و تحقیقات گسترده علمی و پژوهشی در آمریکا نشان می‌دهد که مالیات بر عایدی سرمایه موجب کاهش شکاف درآمدی و گسترش ثروت در جامعه می‌شود. همچنین نتایج تجربی نشان می‌دهد که بر خلاف ادعای مخالفان، اعمال و افزایش نرخ مالیات بر عایدی سرمایه تاثیری بر کاهش سرمایه‌گذاری نداشته است.^۱

۳.۵ ایجاد رونق در اقتصاد و افزایش اشتغال

بخش مسکن در مقایسه با دیگر بخش‌های اقتصادی از اولویت بیشتری برای ایجاد تحرک اقتصادی برخوردار است. در حقیقت وابستگی بیش از ۱۰۰ صنعت کشور به بخش مسکن سبب شده است تا ایجاد رونق در این بخش تأثیر به‌سزایی در رونق اقتصادی در دیگر بخش‌های اقتصادی داشته باشد و در نهایت منجر به رونق در صنایع وابسته نیز بشود. مسکن یکی از لکوموتیوهای اقتصادی که توان اشتغال‌زایی بالایی نیز دارد. تولید هر ۵۷ متر مربع در سال توان ایجاد یک شغل مستقیم و یک شغل غیر مستقیم را دارد و همچنین حدود ۱۳۰ گروه شغلی نیز به بخش مسکن وابسته است. همچنین سرانه ایجاد هر شغل در بخش مسکن به مراتب کمتر از دیگر بخش‌های اقتصادی است. در حقیقت با هر ۲۰ میلیون تومان سرمایه‌گذاری می‌توان یک شغل پایدار برای یک سال در بخش مسکن ایجاد کرد در حالی که در بخش نفت و پتروشیمی

¹ <https://www.dailykos.com/stories/2015/9/29/1426011/-Studies-Raise-capital-gains-tax-rates-to-lower-income-inequality>

۳۰۰ میلیون تومان و یا در صنایع نیروگاهی برای ایجاد هر شغل باید ۹۴۰ میلیون تومان هزینه کرد؛ بنابراین می‌توان با سرمایه‌گذاری کمتر، علاوه بر فعال کردن بیش از ۱۰۰ صنعت وابسته، زمینه اشتغال بیشتری را فراهم کرد.

با اخذ مالیات بر عایدی سرمایه سوداگران از این بازار خارج می‌شوند و تنها تولیدکنندگان واقعی که به سود متناسب و معقول راضی هستند در این بازار باقی می‌مانند؛ لذا تولید افزایش یافته و علاوه بر رونق اقتصاد، اشتغال نیز افزایش می‌یابد. این راهکار علاوه بر اینکه به سود تقاضای مصرفی است، تولیدکننده را نیز به دلیل عدم وجود نوسانات و بالا بردن سرعت گردش سرمایه منتفع می‌کند.

۳.۶) بهبود وضعیت اقتصادی خانوار از طریق کاهش سهم مسکن در سبد هزینه‌ها

سهم بالای مسکن در سبد هزینه خانوار (سهم ۳۵ درصدی) سبب شده است تا مسکن از جایگاه ویژه‌ای در اقتصاد خرد و کلان برخوردار باشد. در صورتی که دولت بتواند با برنامه‌ریزی مناسب زمینه کاهش و ثبات قیمت در بازار زمین و مسکن را فراهم کند، موجب افزایش توان اقتصادی خانوار شده است.

از سوی دیگر کاهش سهم هزینه مسکن در سبد هزینه خانوار منجر به ایجاد تقاضا برای دیگر کالاها خواهد شد که این امر نیز منجر به رونق بیشتر در اقتصاد کشور می‌شود.

متیو وایتهد استاد دانشگاه کلورادو معتقد است مالیات بر عایدی سرمایه علاوه بر جمع‌آوری درآمد، قیمت خانه‌ها، مزارع و سایر دارایی‌هایی را که مورد توجه سوداگران بوده است، کاهش می‌دهد. این موضوع برای صاحبان املاک ناخوشایند به نظر می‌رسد درحالی که در واقعیت به ضرر آن‌ها نیست؛ زیرا اگر کسی بخواهد ملکش را بفروشد و ملک دیگری را در یک بازار سالم و مشابه بخرد، به دلیل وجود مالیات بر عایدی سرمایه برای هر دو ملک، ضرر و یا منفعت معنا ندارد. در واقع مالیات شرایط را یکسان می‌کند و کسی جز سوداگران ضرر نمی‌کند.^{۱۲}

¹ Matthew Whitehead, The actual implications of a Capital Gains Tax 2017

۴) تجربه کشورها در اخذ مالیات بر عایدی سرمایه

مالیات بر عایدی سرمایه به‌عنوان یک پایه مالیاتی مؤثر از سال‌ها پیش در اکثر کشورهای توسعه‌یافته اخذ می‌شود. این مالیات قدیمی‌ترین مالیات حوزه زمین و مسکن است که بر افزایش قیمت املاک (عایدی سرمایه) وضع می‌گردد.

در حال حاضر قانون مالیات بر عایدی سرمایه در بیش از ۵۰ کشور و اقتصادهای توسعه‌یافته جهان در حال اجراء است. این مالیات در کشورهایی مانند آمریکا، انگلستان، کانادا، برزیل، چین، فرانسه، روسیه، اسپانیا، ژاپن، آلمان، ترکیه و دیگر کشورها وجود دارد.

۴.۱) انگلستان

یکی از دلایل اصلی معرفی مالیات بر عایدی سرمایه در انگلستان، رشد سریع ارزش ملک پس از جنگ جهانی دوم بود. این قضیه منجر به این شده بود که سوداگران املاک عمدتاً خانه‌ها را احتکار کنند تا درآمد اجاره‌ای ایجاد نشود و عایدی سرمایه بیشتر شود.

پس از آن، سیستم مالیات بر عایدی سرمایه توسط جیمز کالجان، رئیس مجلس انگلستان در سال ۱۹۶۵ معرفی شد. در خصوص اموال و دارایی‌های غیر از املاک نرخ مالیات بر عایدی سرمایه بین ۱۰ تا ۲۰ درصد در نظر گرفته شده است؛ و برای خانه‌های دوم به بالا نرخ این مالیات بین ۱۸ تا ۲۸ درصد می‌باشد.^{۱۳}

۴.۲) آمریکا

آمریکا از جمله کشورهای دارای اقتصاد قوی و توسعه یافته است که از سال ۱۹۱۳ این مالیات را اخذ می‌کند. در این کشور افراد و شرکت‌ها مالیات بر عایدی سرمایه را در مجموع خالص کل سود سرمایه خود می‌پردازند.

در ایالات متحده، عایدی سرمایه کوتاه مدت به همان میزان که درآمد عادی مالیات پرداخت می‌کند، مشمول مالیات است. همچنین عایدی سرمایه درازمدت با نرخ پایین‌تر مشمول مالیات می‌شود.

نرخ مالیات بر عایدی سرمایه در آمریکا متناسب با میزان حقوق افراد و تعداد افراد خانواده تعیین می‌شود و از صفر درصد برای افراد با درآمد کمتر تا ۲۰ درصد برای افراد با درآمد بالا متغیر است.^{۱۴}

^{۱۳} پایگاه اینترنتی دولت بریتانیا

^۱ <https://www.fool.com/taxes/2017/12/22/your-guide-to-capital-gains-taxes-in-2018.aspx>

۴.۳) کانادا

در کانادا مالیات بر عایدی سرمایه بر فروش دارایی‌هایی مانند سهام، اوراق قرضه، املاک و مستغلات اعمال می‌شود و منابع مالی به دست آمده از فروش دارایی‌ها یک نوع درآمد محسوب می‌شود. همچنین نرخ مالیات بر عایدی سرمایه در مورد افراد حقیقی و حقوقی (مردم و شرکت‌ها) به صورت متفاوت تعیین شده است. میزان مالیات بر عایدی سرمایه در کانادا به صورت عمومی معادل ۵۰ درصد است.^{۱۵}

۴.۴) فرانسه

در فرانسه نیز مالیات بر عایدی سرمایه از سود فروش ملک در هنگام نقل و انتقال از فروشنده اخذ می‌شود. میزان این مالیات ۳۶,۲ درصد است که شامل مالیات بر عایدی سرمایه با نرخ ۱۹ درصد به اضافه ۱۷,۲ درصد هزینه‌های اجتماعی است. در این کشور خانه اول و مصرفی افراد از مالیات بر عایدی سرمایه معاف است. همچنین از اول ژانویه ۲۰۱۳ علاوه بر نرخ مالیات بر عایدی سرمایه، مالیات بر سودهای بزرگ حاصل از فروش ملک نیز برای دریافت از فروشندگان در نظر گرفته شده است؛ به این ترتیب که سود بین ۵۰ هزار تا ۱۰۰ هزار یورو باید ۲ درصد و سودهای بالای ۲۵۰ هزار یورو، ۶ درصد بیش‌تر از نرخ پایه (۳۶,۲ درصد) مالیات پرداخت کنند. خانه‌های دوم به بعد در صورت خرید و فروش طی کمتر از ۶ سال مشمول تمام مالیات می‌شوند؛ اما با گذشت ۶ سال برحسب زمان مالکیت، مشمول تخفیفاتی خواهند شد؛ به اینصورت که در صورت معامله بین ۶ تا ۲۱ سال تخفیف ۶ درصدی در هر سال را دریافت می‌کنند و در صورتی که بیش از ۲۱ سال افراد مالک خانه باشند و از این مدت به بعد آن را به فروش برسانند، ۴ درصد تخفیف مالیاتی دریافت خواهند کرد.^{۱۶}

۴.۵) ترکیه

در کشور ترکیه اگر فردی تصمیم بگیرد ملک خود را قبل از گذشت ۵ سال از مدت خرید، به فروش برساند، باید مالیات مربوط به فروش ملک بسته به میزان سود حاصل از فروش را بپردازد. این مالیات به عنوان مالیات بر عایدی سرمایه در ترکیه شناخته می‌شود. نرخ این مالیات شبیه نرخ مالیات بر درآمد است، اما با کمی تفاوت و همراه با مقادیر مختلف که در ذیل به آن اشاره شده است:

^{۱۵} پایگاه اینترنتی دولت کانادا

^{۱۶} پایگاه اینترنتی اداره اموال و املاک فرانسه

سود حاصل از فروش	کمتر از ۶ هزار لیر	بین ۶ هزار تا ۷ هزار لیر	بین ۷ هزار تا ۱۸ هزار لیر	بین ۱۸ هزار تا ۴۰ هزار لیر	بیش از ۴۰ هزار لیر
نرخ مالیات	تعلق نمی‌گیرد	۱۵ درصد	۲۵ درصد	۲۷ درصد	۳۵ درصد

به عنوان مثال اگر فردی یک خانه در ترکیه به قیمت ۲۰۰ هزار لیر خریداری نماید و دو سال بعد تصمیم بگیرد که خانه را به فروش برساند و قیمت خانه در آن زمان ۲۱۷ هزار لیر باشد؛ از آنجا که در زمان فروش کمتر از ۵ سال از خرید گذشته است، بر سود این فروش مالیات بر عایدی سرمایه تعلق خواهد گرفت. همچنین به دلیل آنکه ۱۷ هزار لیر سود در این معامله رخ داده است، ۲۵ درصد این مبلغ به عنوان مالیات بر عایدی سرمایه دریافت می‌شود.^{۱۷}

۴.۶) ژاپن

در ژاپن عایدی سرمایه ای به عنوان درآمد عادی محسوب می‌شود؛ ضررهای سرمایه با شرایط خاصی به طور کامل محاسبه می‌شوند و هیچ تعدیلی برای تورم عایدی در نظر گرفته نمی‌شود.

طبق تعریف مرکز اموال و املاک ژاپن، عایدی سرمایه، سود حاصل از فروش ملک است. نرخ مالیات بر عایدی سرمایه در ژاپن بسته به شرایط مختلف متفاوت است.

این نرخ برای ساکنان ژاپن (کسانی که در ژاپن زندگی و کار می‌کنند) به شرح زیر است:

- اگر دارایی کمتر از ۵ سال نگهداری شود: ۳۰ درصد مالیات بر عایدی + ۹ درصد مالیات شهری + ۲,۱ درصد مالیات بازسازی توکیو
- اگر بیش از ۵ سال نگهداری شود: ۱۵ درصد مالیات بر عایدی + ۵ درصد مالیات شهری + ۲,۱ درصد مالیات بازسازی توکیو
- اگر بیش از ۱۰ سال نگهداری شود: ۱۴ درصد برای ارزش کمتر از ۶۰ میلیون ین و ۲۰ درصد برای ارزش بیشتر از ۶۰ میلیون ین

این برای غیر ساکنان (کسانی که در خارج از کشور زندگی می‌کنند) به شرح زیر است:

- اگر دارایی کمتر از ۵ سال نگهداری شود: ۳۰ درصد مالیات بر عایدی + ۲,۱ درصد مالیات بازسازی توکیو
- اگر بیش از ۵ سال نگهداری شود: ۱۵ درصد مالیات بر عایدی + ۲,۱ درصد مالیات بازسازی توکیو

^{۱۷} پایگاه اینترنتی املاک ترکیه

همچنین تخفیف مالیاتی برای خانه اصلی افراد با کاهش ۳۰ میلیون ین از قیمت خانه وجود دارد. برای مثال اگر شخصی خانه اصلی اش را ۵۰ میلیون ین خریداری کرده و به قیمت ۸۰ میلیون ین بفروشد، پس از کسر ۳۰ میلیون تخفیف مالیاتی مشمول پرداخت مالیات نخواهد شد؛ اما این فرصت تنها یکبار در هر ۳ سال قابل استفاده است.^{۱۸}

۴.۷) اسپانیا

در اسپانیا از انواع دارایی های حقیقی با ارزش مانند زمین، ساختمان، طلا و جواهرات، عتیقه جات، آثار هنری و همچنین از انواع سهام و اوراق بهادار به نحوی که در قانون مطرح شده است، مالیات بر عایدی سرمایه اخذ می شود. مطابق قانون برای ساکنین اسپانیا، با افزایش حجم عواید سرمایه ای، نرخ مالیات نیز بصورت پلکانی افزایش می یابد. در واقع فروشندگانی از اتحادیه اروپا که در زمان فروش دارایی در اسپانیا ساکن نیستند با نرخ ۱۹ درصد مالیات پرداخت می کنند، اما فروشندگانی که در زمان فروش دارایی، ساکن اسپانیا هستند نرخ مالیاتشان از ۱۹ درصد شروع می شود و افزایش می یابد. در جدول زیر نحوه افزایش نرخ مالیات، مشخص شده است:

سود حاصل از فروش	کمتر از ۶۰۰۰ یورو	از ۶۰۰۰ تا ۵۰۰۰۰ یورو	بیشتر از ۵۰۰۰۰ یورو
نرخ مالیات بر عایدی سرمایه	۱۹ درصد	۲۱ درصد	۲۳ درصد

لازم به ذکر است بر اساس قانون، مسکن اول و مصرفی مالکان اسپانیایی به طور کامل از پرداخت CGT معاف است و خانه های دوم و بیش تر مشمول مالیات بر عایدی سرمایه هستند.

همچنین مالکانی که سنشان از ۶۵ سال بالاتر باشد، به طور کامل از این مالیات معاف هستند و شهروندانی که درآمد حاصل از فروش خانه اول خود را مجدداً برای خرید یک خانه اصلی دیگر سرمایه گذاری می کنند، از پرداخت مالیات سود حاصل از فروش معاف هستند، به شرط آنکه آن ها سه سال یا بیشتر در این ملک زندگی کرده باشند.^{۱۹}

۴.۸) آلمان

مالیات بر عایدی سرمایه در آلمان از تمامی افراد حقیقی و حقوقی از سود فروش انواع دارایی های حقیقی منقول و غیرمنقول مانند زمین و ساختمان و دارایی های با ارزش و گرانبها و کالاهای اساسی اخذ می شود.

^{۱۸} پایگاه اینترنتی مرکز املاک زاین

^۱ <https://www.blevinsfranks.com/news/blevinsfranks/article/capital-gains-tax-spain>

عایدی سرمایه در آلمان، عموماً بعنوان یکی از بخش های درآمد عمومی به شمار می رود و در همان نرخ مالیات های درآمدی، مشمول مالیات می شود.

شیوه محاسبه بدین صورت است که مجموع عواید سرمایه ای حاصل از انتقال و فروش دارایی های حقیقی در یکسال، با یکدیگر جمع می شوند و بعنوان عایدی سرمایه کل سال مشمول مالیات می شود. در این محاسبات تعدیل تورمی صورت نمی گیرد.^۲

از آنجایی که عایدی سرمایه همانند درآمد عمومی افراد دیده می شود، لازم است به نرخ مالیات بر درآمد افراد در آلمان توجه شود:

پایه درآمد سالیانه	کمتر از ۹۰۰۰ یورو	بین ۹۰۰۱ تا ۵۴۹۴۹ یورو	بین ۵۴۹۵۰ تا ۲۶۰۵۳۳ یورو	بیش از ۲۶۰۵۳۳ یورو
نرخ مالیات	تعلق نمی گیرد	۱۴ درصد	۴۲ درصد	۴۵ درصد

۴.۹ مالزی

در مالزی قانون مالیات بر عایدی سرمایه به صورت قانونی با نام «مالیات بر عواید دارایی های حقیقی» اعمال می شود. این قانون اولین بار در سال ۱۹۷۴ به اجرا درآمد. نقطه هدف اصلی این قانون زمین و ساختمان های مالزی است.

برای محاسبه مقدار مالیات بر عواید دارایی های حقیقی، ابتدا قیمت خرید دارایی را از قیمت فروش آن کم می کنند تا مقدار عایدی مشمول مالیات بدست آید، سپس مقدار تخفیف قانونی را برای عایدی بدست آمده اعمال کرده و از مقدار عایدی کسر می کنند. نهایتاً با توجه به مدت زمان نگهداری دارایی، نرخ مالیات متناظر با دوره نگهداری، اعمال و مقدار مالیات تعیین می شود.

جدول زیر نرخ مالیات را نشان می دهد:

مدت زمان نگهداری دارایی	افراد ساکن مالزی	شرکت ها	افراد غیرساکن
کمتر از ۳ سال	۳۰٪	۳۰٪	۲۰٪
۳ تا ۴ سال	۲۰٪	۲۰٪	۳۰٪
۴ تا ۵ سال	۱۵٪	۱۵٪	۳۰٪
بیش از ۵ سال	۰٪	۵٪	۵٪

^۲ بررسی قانون مالیات بر عواید سرمایه ای در ۱۰ کشور منتخب، شبکه کانون های تفکر ایران

^۲ RPGT (Real Property Gains Tax)

در مالزی معافیت ملک مسکونی از این مالیات فقط مخصوص افراد حقیقی است که می توانند یکبار در تمام طول عمر خود از این معافیت استفاده کنند.^{۳۲}

۴.۱۰ پرتغال

پرتغال همانند بسیاری از کشورهای دیگر به منظور تنظیم بازار املاک و مستغلات و کسب درآمد دولت، مالیات بر عایدی سرمایه را اجرا می کند. در این کشور این نوع مالیات تنها در مورد سود حاصل از اموال و سرمایه گذاری ها اعمال می شود و ارقام شخصی، اموال و دارایی های به ارث رسیده و همچنین هدایا مشمول پرداخت مالیات نمی شوند.

برای محاسبه سودی که در پرتغال مشمول مالیات بر عایدی سرمایه می شود، قیمت فروش خانه از قیمت خرید آن کم می شود. نرخ مالیات بر عایدی سرمایه که در گذشته ۲۰ درصد بود در سال ۲۰۱۳ به ۲۸ درصد برای افراد حقیقی و ۲۵ درصد برای شرکتها افزایش یافت.

اگر فردی ساکن پرتغال باشد و پولی که از فروش ملک به دست می آورد مجدداً در همین بخش سرمایه گذاری کند، تنها ۵۰ درصد از درآمد خالص آن، مشمول مالیات بر عایدی سرمایه خواهد بود. در واقع با اعمال این قانون تلاش شده است ضمن اخذ مالیات بر عایدی سرمایه از سود فروش ملک، برای افراد این انگیزه ایجاد شود که سرمایه حاصل را از بازار املاک خارج نکنند و بار دیگر آن را در همین بخش سرمایه گذاری نمایند.^{۳۳}

۵) تاریخچه مالیات بر عایدی سرمایه در ایران

در ایران قانون جداگانه ای در مورد مالیات بر عایدی سرمایه وجود ندارد. البته در بخش درآمد املاک ماده ۲۳ قانون مالیات های مستقیم مصوب سال ۱۳۴۵، تفاوت قیمت خرید و فروش ملک به عنوان یک نوع درآمد و عایدی محسوب و مشمول مالیات شده بود.

در سال ۱۳۶۶ نیز در فصل مالیات سالانه املاک ذیل باب مالیات بر دارایی ها، مالیاتی شبیه به مالیات بر عایدی سرمایه تهیه و در ماده ۳ این قانون به طور خاص به مالیات بر عایدی سرمایه و معافیت خانه اصلی اشاره گردیده بود. اما در سال ۱۳۸۰ این ماده و مواد دیگری اعم از مالیات مستغلات مسکونی خالی و اراضی بایر حذف گردید.

^{۳۲} بررسی قانون مالیات بر عواید سرمایه ای در ۱۰ کشور منتخب، شبکه کانون های تفکر ایران

^{۳۳} پایگاه اینترنتی اموال و املاک پرتغال

در سال ۱۳۹۱ وزارت امور اقتصادی و دارایی لایحه اصلاح قانون مالیات‌های مستقیم را ارائه کرد و مورد تصویب هیئت‌وزیران قرار گرفت؛ این لایحه با قید یک فوریت در سال ۱۳۹۱ تقدیم مجلس شورای اسلامی شد. در ماده ۹ این لایحه آمده بود که متن ذیل به عنوان ماده ۶۰ قانون مالیات‌های مستقیم الحاق می‌شود:

نقل و انتقال قطعی املاک و انتقال حق واگذاری محل مزاد بر ۲ واحد در سال توسط اشخاص حقیقی و حقوقی در خصوص املاکی که بعد از اجرای این قانون خریداری می‌شوند به ازای هر واحد اضافی مشمول مالیات اضافی معادل یک برابر نرخ ماده (۵۹) این قانون برای هر بار معامله و حداکثر تا نرخ ۵۰ درصد خواهد بود.

پس از طرح لایحه در کمیسیون اقتصادی مجلس و اعمال تغییراتی در محتوای آن، لایحه اصلاحی قانون مالیات‌های مستقیم به شکل ماده واحده‌ای حاوی تعداد ۶۴ بند در ۱۳۹۲/۱۰/۲۵ برای رأی‌گیری به صحن علنی مجلس تقدیم شد.

در شهریور ماه سال ۱۳۹۳ طی بررسی لایحه اصلاح قانون مالیات‌های مستقیم بند ۱۷ این لایحه حذف شد و نمایندگان مجلس به مالیات بر عایدی سرمایه رأی منفی دادند. بخشی از نمایندگان مخالف، نبود بانک جامع اطلاعاتی از املاک و صاحبان آن را دلیل اصلی اجرایی نبودن این قانون عنوان کردند؛ برخی دیگر از جمله لاریجانی رئیس وقت مجلس شورای اسلامی نیز شبهه افزایش تورم (ناشی از نامه دریافتی از آخوندی وزیر وقت راه و شهرسازی و مخالفت وی با بند مذکور) را مطرح نمودند.

۶) نظر دستگاه‌ها در خصوص مالیات بر عایدی سرمایه

کمیته اقتصاد مقاومتی مجلس شورای اسلامی در جلسه ای که تیرماه ۱۳۹۷ به منظور بررسی ابعاد و آثار مالیات بر عایدی سرمایه برگزار کرد، جوانب این ابزار مالیاتی را با حضور دستگاه‌های مسئول و کارشناسان مورد بررسی قرار داد.

با توجه به جمع بندی‌های انجام شده در دبیرخانه کمیته طبق نظر کارشناسان و دستگاه‌ها، پیشنهاد طرح ۲ فوریتی مالیات بر عایدی سرمایه در مجلس شورای اسلامی ارائه شد.

بر اساس اظهار نظر نمایندگان دستگاه‌ها در جلسه کمیته اقتصاد مقاومتی مجلس شورای اسلامی و همچنین گفتگوهای رسانه‌ای انجام شده در خصوص طرح مذکور، اتفاق نظر در خصوص لزوم دریافت مالیات بر عایدی سرمایه برای جلوگیری از فعالیت‌های سوداگرانه و سفته بازی در بازارهای مهمی مانند مسکن، طلا، ارز و خودرو وجود دارد.

به صورت خاص در بحث مسکن، نمایندگان مجلس شورای اسلامی، وزارت راه و شهرسازی، سازمان امور مالیاتی و وزارت امور اقتصادی و دارایی نظراتی داشته‌اند که به شرح زیر است:

۶.۱) نمایندگان مجلس شورای اسلامی

در نظرات نمایندگان مجلس شورای اسلامی مطرح شده است که مالیات بر عایدی سرمایه املاک غیرمصرفی از سوداگری جلوگیری می‌کند. نوسانات قیمتی اخیر نرخ ارز و طلا و افزایش قیمت مسکن و خودرو مجلس را بر آن داشته است که با تصویب قانون مالیات بر عایدی سرمایه مانع از سوداگری و ادامه روند کنونی شود.

طبق نظر اعضای کمیسیون های تخصصی از جمله کمیسیون اقتصادی، این نوع مالیات تنها متوجه سوداگران و دلال هاست و به همین دلیل فقط این گروه با مالیات بر عایدی سرمایه مخالفت می‌کنند؛ در حالی که مشاهده می‌شود این نوع مالیات در دیگر کشورها با نرخ موثر ۲۰ تا ۸۰ درصد برای جلوگیری از سوداگری و درآمد اتفاقی در حال اجراست.

نمایندگان مجلس شورای اسلامی معتقدند با حذف انگیزه‌های سوداگرانه، مسکن تبدیل به کالای مصرفی شده و تهیه مسکن آسان‌تر می‌گردد. لذا با اخذ مالیات بر عایدی سرمایه می‌توان بسیاری از کسب‌وکارهای غیرمولد را غیراقتصادی کرد.

۶.۲) وزارت راه و شهرسازی

طبق اظهار نظر نمایندگان وزارت راه و شهرسازی، این وزارتخانه با اخذ مالیات بر عایدی سرمایه موافق بوده و در بسته ای که در آن ۹ راهکار برای حل مشکل مسکن مطرح شده نیز اخذ این مالیات از حوزه زمین آورده شده است.

این وزارتخانه دلیل اصلی سوداگری در املاک را حوزه زمین می‌داند و معتقد است زمین ارزش افزوده ای ایجاد نمی‌کند؛ در حالی که در مسکن ارزش افزوده وجود دارد. همچنین دلیل دیگری که مالیات بر عایدی زمین مدنظر این وزارتخانه قرار گرفته این است که اگر از همان ابتدا از زمین و مسکن مالیات اخذ شود، ممکن است خانه ها خوب شناسایی نشود و انتقال مالیاتی پیش بیاید.

زمین به دلیل اینکه حدود ۵۰ تا ۶۰ درصد قیمت مسکن را تشکیل می‌دهد از موارد مهم و اساسی برای اخذ مالیات به شمار می‌آید. همچنین زمین های بایر و استفاده نشده در شهرها مدنظر وزارت راه و شهرسازی برای دریافت مالیات است.

به عقیده این وزارتخانه، در تهیه قانون باید توازن مالیات بر عایدی سرمایه در تمامی بخش های اقتصادی و نه فقط بخش مسکن رعایت شود. این کار موجب می‌شود تا سرمایه ها در صورت خروج از بازار مسکن، موجب به هم ریختگی دیگر بازارها نشود.

۶.۳) سازمان امور مالیاتی

سازمان امور مالیاتی با اعلام موافقت خود بیان کرده است که مالیات بر عایدی سرمایه برای ایفای نقش سیاستی مناسب و با لحاظ کردن برخی شرایط جانبی، نقشی کمک کننده برای اقتصاد کشور خواهد داشت.

به عقیده این سازمان، نقش سیاستی مالیات بر عایدی سرمایه در مقایسه با مالیات بر ارزش افزوده پررنگ تر است و دولت در اجرای مالیات بر عایدی سرمایه بیشتر به دنبال تنظیم گری است.

سازمان امور مالیاتی معتقد است این مالیات باید از تمام بازارهای موازی دریافت شود و اگر هم از تمامی بازارهای مقابل تولید اخذ شود، نیازی به تعدیل تورم ندارد؛ اما در صورتی که تنها از یک بخش گرفته شود باید تعدیل تورم صورت پذیرد.

این سازمان معتقد است برای اجرایی کردن مالیات بر عایدی سرمایه نیاز به برخی بسترهای اطلاعاتی و رعایت برخی ملاحظات است که البته بدست آوردن بستر اطلاعاتی با توجه تجربه کشورهایمانند انگلیس و آمریکا کار سختی نیست؛ به گفته تقوی نژاد رئیس سازمان امور مالیاتی، زیرساخت های دریافت مالیات بر عایدی سرمایه هم اکنون فراهم است.

۶.۴) وزارت امور اقتصادی و دارایی

طبق اعلام نظر نماینده وزارت امور اقتصادی و دارایی، این وزارتخانه با اخذ این مالیات از بازارهای موازی تولید موافق است. به عقیده وزارت امور اقتصادی و دارایی، این مالیات باید از تمام بازارهایی که امکان سوداگری وجود دارد اخذ شود. البته این وزارتخانه با دریافت مالیات از بازار سرمایه مخالف است.

همچنین این وزارتخانه با انتشار یک گزارش پژوهشی در این زمینه، لزوم دریافت مالیات بر عایدی سرمایه به ویژه در بخش مسکن را اعلام کرده است.

۷) موارد پیشنهادی در طراحی قانون مالیات بر عایدی سرمایه

با توجه به بررسی های انجام شده، نظر دستگاه های مسئول، مطالعات کارشناسی و همچنین بررسی تجربیات جهانی، ضروری است ملاحظاتی در تصویب قانون مالیات بر عایدی سرمایه مورد توجه قرار گیرد که این موارد به شرح زیر است:

۷.۱) شمولیت تمامی نقل و انتقالات

قانون مالیات بر عایدی سرمایه باید شامل تمامی نقل و انتقال املاک یا حق واگذاری محل، انتقال سهم بین مالکین مشاع و معاوضه املاک، در کلیه مناطق کشور اعم از مناطق آزاد و ویژه اقتصادی (به استثنای موارد و معافیت های مندرج در قانون مالیات بر عایدی) شود.

همچنین با اعمال مالیات بر عایدی سرمایه، بایستی مالیات بر نقل و انتقال فعلی املاک (ماده ۵۹ قانون مالیات های مستقیم) حذف شده و ثبت نقل و انتقال املاک، با پرداخت مالیات بر عایدی ملک رسمی شود.

۷.۲) معافیت واحد مسکونی اصلی

به دلیل آنکه هدف این مالیات حمایت از تقاضاهای مصرفی افراد است، واحد مسکونی اصلی هر شخص، معاف از این مالیات است.

فروشنده باید پیش از معامله در دفتر اسناد رسمی تعیین کند که ملک مورد معامله، ملک مسکونی اصلی وی می باشد یا خیر. به این ترتیب هر خانواده به تعداد اعضای خود می تواند از معافیت مالیاتی مالیات بر عایدی سرمایه و مالیات نقل و انتقال برخوردار باشد. در واقع حتی الامکان نقطه اصابت مالیات بر عایدی سرمایه باید سوداگران حقیقی باشد. البته این معافیت به شرطی است که مسکن اصلی فرد حداکثر یکبار در هر ۲ سال تغییر کند.

۷.۳) معافیت زمین های کشاورزی و اولین فروش ساختمان های نوساز

به منظور حمایت از تولید و عرضه مسکن، باید ساختمان های نوساز در اولین فروش، معاف از مالیات بر عایدی باشند. البته در صورتی که ۵ سال از اخذ پروانه ساخت آن نگذشته باشد که موجب احتکار مسکن نوساز هم نشود و در صورتی که ۵ سال از اخذ پروانه ساخت نگذشته باشد، از مالیات نقل و انتقال موضوع ماده ۷۷ نیز معاف باشد.

همچنین املاک کشاورزی و املاک صنعتی، به منظور تقویت فعالیت های مولد از این نوع مالیات معاف شوند.

۷.۴) نرخ مناسب و بازدارنده

با توجه به اینکه معاملات مکرر در یک بازه زمانی کوتاه، یکی از پایه های سوداگری است، نرخ این مالیات برای نگهداری بلندمدت، بین ۲۰ الی ۳۰ درصد و برای نگهداری دارایی در کوتاه مدت (مثلا ۶ ماهه) حدود ۵۰ درصد وضع شود. البته در صورت انتخاب صحیح ماخذ و اجرای صحیح قانون، این نرخ بازدارنده است.

ماخذ شمول مالیات هم مابه التفاوت قیمت خرید و قیمت فروش (بدون تعدیل تورم) بوده تا هرگونه استفاده سرمایه ای و سوداگری از مسکن به حداقل برسد.

۷.۵) ثبت قیمت دارایی هنگام تنظیم سند

با توجه به اینکه تاکنون قیمت های دقیق نقل و انتقال مسکن در اسناد ثبت نمی شده، لازم است دفاتر اسناد رسمی و بنگاه های معاملات املاک موظف شوند که از یک ماه پس از تصویب این قانون، در هنگام تنظیم سند انتقال ملک، قیمت مورد معامله را ثبت نموده و به امضای طرفین برسانند.

همچنین قیمت رسمی ثبت شده در سند، در کلیه مراجع قضایی و اداری و نیز در تعیین حق التحریر دفاتر اسناد رسمی، باید ملاک عمل باشد. علاوه بر این اگر قیمت فروش ثبت شده توسط دفاتر اسناد رسمی، کمتر از ۸۰ درصد میانگین ثبت شده در سامانه اطلاعات معاملات املاک در ماه منتهی به معامله باشد، در این شرایط ملاک عمل، متوسط قیمت ثبت شده در سامانه خواهد بود.

۷.۶) انتقال قهری و بلاعوض

در صورت انتقال بلاعوض ملک یا انتقال قهری (ارث)، انتقال جزو موارد مشمول این قانون نباشد و به ترتیب ذیل فصول مالیات بر درآمد اتفاقی و مالیات بر ارث قانون مالیات های مستقیم بررسی شود.

۷.۷) جلوگیری از فرار مالیاتی

به جهت جلوگیری از فرار مالیاتی، باید اعطای وکالت برای نقل و انتقال املاک نیز در حکم نقل و انتقال محسوب گردیده و مشمول مالیات گردد.