



مدت مطالعه
۷۰ دقیقه

مرهم مالیات

راهکاری مؤثر برای کشیدن
دندان طمع سوداگران







معاونت گفتمان سازی و مطالبه گری

نام اثر: مرهم مالیات

تهیه شده در قزارگاه شهید احمدي روشن |
معاونت گفتمان سازی و مطالبه گری

بسیج دانشجویی

به کوشش سیده عاطفه میرمجیدی
طراح جلد و صفحه آرا: مهدی شاهوردی

قیمت: ۱۰,۰۰۰ تومان

نوبت چاپ: اول / شهریورماه ۱۳۹۹

استفاده از مطالب با ذکر منبع بلامانع است.

آدرس: تهران، خیابان طالقانی، تقاطع
خیابان طالقانی و خیابان مفتح، مجموعه
فرهنگی ۱۳ آیان، قزارگاه شهید احمدي روشن،
سازمان بسیج دانشجویی

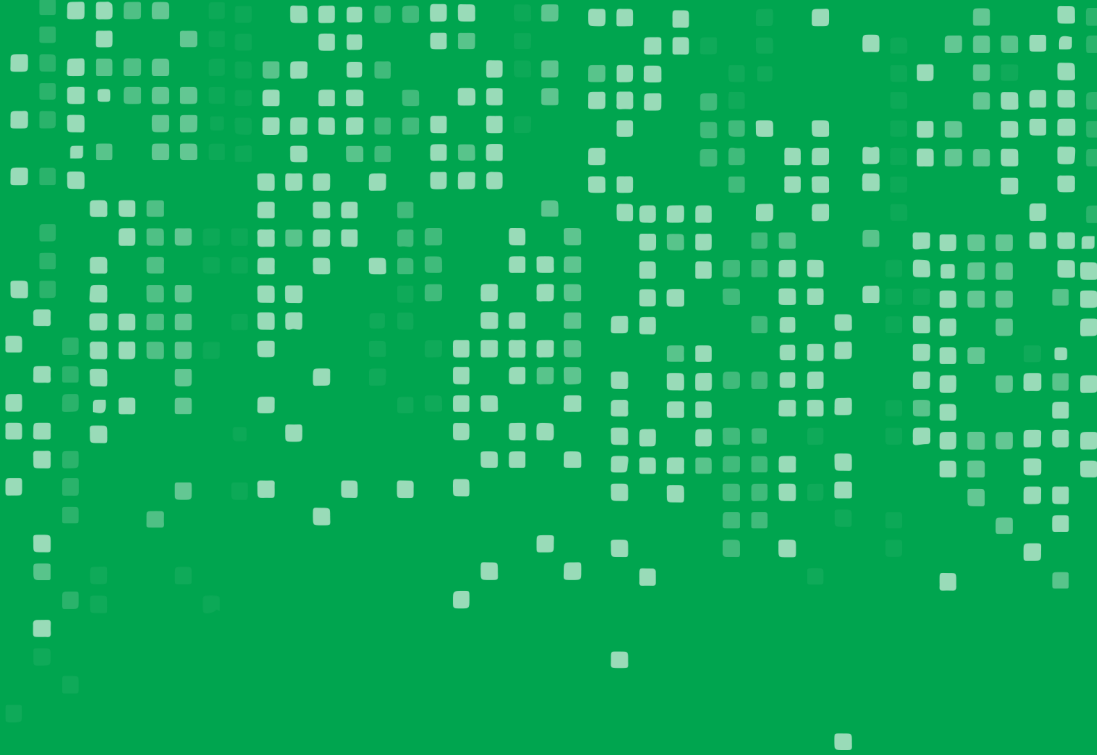
مرهم مالیات

راهکاری مؤثر برای

کشیدن دندان طمع سوداگران

فهرست

۵	مقدمه
۷	ریشه کجاست؛ صرفه بازار غیرمولد
۱۱	راهکار چیست؟
۱۲	۱. مالیات بر عایدی سرمایه یا CGT
۱۳	۲. در جزئیات چه کنیم که CGT زمین نخورد
۱۶	۳. کاهش نابرابری اقتصادی با CGT
۱۶	۴. تجربه سایر کشورها از CGT
۱۹	۵. اهمیت ویژه مالیات بر عایدی سرمایه در بازار املاک
۲۲	۶. اثر فقدان CGT در بازار املاک ایران؛ رگ حیات املاک در دست CGT
۲۷	۷. فراز و فرودهای تصویب CGT در حوزه املاک
۲۹	جمع‌بندی



مقدمه

مدتی است که عادت کرده‌ایم به شنیدن هم‌زمان اخبار مشکلات تولیدکنندگان و مصرف‌کنندگان. گرانی‌های مستمر و جهش‌های قیمتی دوره‌ای و مصرف‌کنندگانی که کالاهای موردنیاز جز به قیمت گزاف به دستشان نمی‌رسد و از طرفی اعتراضات کارگرانی که ماه‌هاست مزد کارشان را دریافت نکرده‌اند، تولیدکنندگانی که از دشواری تأمین سرمایه‌ی در گردش گله‌دارند، کارخانه‌هایی که توان ادامه تولید ندارند و یکی پس از دیگری تعطیل می‌شوند. به‌طوری‌که خبرگزاری‌ها از تعطیلی و نیمه تعطیلی بیش از ۶۰ درصد واحدهای تولیدی خبر می‌دهند و وزارت صمت تعطیلی بیش از ۵۱۰۰ واحد صنعتی و تولیدی در کمتر از ۵ سال را تأیید می‌کند.^۱ هرچند بسیاری از کارخانه‌های تعطیل شده از کارخانه‌های واگذار شده توسط سازمان خصوصی‌سازی نبوده‌اند اما برخی تحلیل‌ها هم از نقش خصوصی‌سازی در این تعطیلی‌ها می‌گویند و طمع مالکان جدید واحدهای تولیدی، به زمین و سرمایه‌ی این واحدها.

اختلاف طبقاتی روبه‌روز افزایش یافته و شکاف فقیر و غنی، برق خشم و حسرت را مهمان چشمان مردم کرده است. ناتوانی در تنظیم دخل و خرج و تأمین نیازهای اساسی به مشکلی فراگیر در اغلب خانه‌ها، کارخانه‌ها و دولت تبدیل شده است. و بدتر از همه‌ی این‌ها چه بر سر کشوری می‌آید که تولیدکننده در آن نه برطرف‌کننده نیاز که مشکلی نیازمند چاره‌جویی است؟ در این نوشتار به دنبال یک مرهم و نسخه‌ی شفابخش برای همه‌ی این مشکلات هستیم، هم «رکود تولید و تورم کالاهای اساسی» و هم «تشدید اختلاف طبقاتی».

۱. <http://shahrvand-newspaper.ir/News:NoMobile/Main/73620/>

ریشه کجاست؛
صرفه بازار غیرمولد

سیاست‌های پولی بانک مرکزی در سال‌های منتهی به سال ۱۳۹۶، موجب انجماد ۸۰ درصد نقدینگی در حساب‌های بلندمدت شد و سوددهی مستمر به آن‌ها، حجم نقدینگی کشور را به بیش از ۳ برابر افزایش داد.^۲ نقدینگی بزرگی که بود اما در حساب‌های بلندمدت بانکی مانده بود و دردی از تولید دوا نمی‌کرد. مرداد ۱۳۹۶ دولت به منظور کاهش تبعات این انجماد نقدینگی بر فعالیت‌های تولیدی کشور، سود بانکی را کاهش داد؛ اما با کاهش سود بانکی، نقدینگی به سمت تولید نرفت و به جای آنکه موجب افزایش تولید کالاها و خدمات موردنیاز جامعه شود، در میان کالاهای سرمایه‌ای موجود (زمین، مسکن، طلا، ارز، خودرو و ...) گشت و با دست‌به‌دست شدن میان صاحبان سرمایه‌های هنگفت برای آنها، سودهای کلان و برای جامعه، تورم ایجاد کرد و اختلاف طبقاتی تشدید شد؛ چراکه صاحبان سرمایه با سودهای ناشی از افزایش قیمت سرمایه ثروتمندتر و عموم جامعه بر اثر تورم ناشی از این معاملات غیرمولد، فقیرتر شدند.

گویا دولت هم ناامیدانه، از تلاش برای حل این مشکلات دست کشیده است و تنها پس از هر فشار تورمی به توزیع مسکن‌هایی برای تحمل‌پذیر شدن آن اقدام می‌کند؛ از سبد معیشتی و بسته حمایتی تا گوشت یارانه‌ای و ارز دولتی؛ اما آیا حقیقتاً راهی نیست که از زخم خوردن تولید و معیشت توسط دیو رکود تورمی^۳ جلوگیری کنیم؟ باید پذیرفت که با وجود سودهای بالاتر در بازارهای کم‌ریسک و بدون استهلاک غیرمولد، صاحبان سرمایه پس از کاهش سود

۲. مطابق آمار بانک مرکزی نقدینگی کشور در سال ۹۱، معادل ۴۶۰۷۰۰ بوده که این رقم در سال ۹۵ به ۱۲۵۳۳۰۰ رسیده است. یعنی بیش از ۲٫۷ برابر افزایش نقدینگی در این بازه زمانی.

۳. در شرایط عادی در زمان رکود تولید و افزایش بی‌کاری، تقاضای مصرف کم و در نتیجه قیمت‌ها کاهش می‌یابد؛ اما اگر در زمانی که رشد اقتصادی کند، نرخ بی‌کاری بالا است، هم‌زمان قیمت‌ها هم در حال افزایش باشد، اقتصاد در حالت رکود تورمی به سر می‌برد.

بانکی، بازار کم ریسک تر و پرسودتر را انتخاب می کنند نه بازار پر ریسک تولید را با مشکلاتی از قبیل ضرورت گرفتن مجوزهای قانونی، مالیات، زحمت و تلاش مورد نیاز کار تولیدی، احتمال آسیب به محصولات یا فساد آن ها در صورت عدم فروش به موقع و

با این وجود طبیعی است که سرمایه و منابعی که می تواند و می بایست در راستای تولید و رشد اقتصادی و اشتغال به کار گرفته شوند، در فعالیت های غیرمولد باقی بماند.

در چنین شرایطی نه تنها سرمایه ی اشخاص دارای نقدینگی کلان بلکه سرمایه ی بانک ها و حتی مازاد درآمد سالانه ی بخش های تولیدی موفق هم به جای سرمایه گذاری در بخش های مولد اقتصادی به سمت فعالیت های غیرمولد و خرید دارایی هایی چون زمین سوق پیدا می کند و افزایش تقاضا و معاملات مکرر این قبیل دارایی ها، منجر به افزایش قیمت آن ها می شود و این افزایش قیمت هم به طور مستقیم و غیرمستقیم موجب تورم در قیمت کالاهای مصرفی مردم. از طرف دیگر کمبود نقدینگی بازارهای مولد، چرخه های رکودی طولانی ایجاد می کند و بی کاری و نا اطمینانی در اقتصاد را گسترش می دهد.

افزایش واقعی ثروت یک ملت در گرو رشد فعالیت های ارزش آفرین و تولیدی است و دولت ها نقش اساسی در هدایت فعالان اقتصادی جامعه به سمت فعالیت های مولد دارند. حال که در سال های گذشته هنگام خلق نقدینگی دقت لازم وجود نداشته و متناسب با نیاز محل گردش آن در فعالیت های مولد خلق نشده است، اکنون باید راه رسیدن نقدینگی موجود به فعالیت های تولیدی را با «سیاست های تنظیمی» هموار کنیم.

اما مشکل غیرمولدها تنها مختص کشور ایران نبوده و نیست؛ بلکه بازارهای غیرمولد در بسیاری از کشورهای دنیا یک مشکل قلمداد میشود. بااین حال بسیاری از کشورها با یک سازوکار ساده، این معضل را چاره کردند. سازوکاری که بر فعالیت‌های غیرمولد، ریسک و استهلاک بار می‌کند و سودهای بدون ارزش افزوده‌ی آن‌ها را به شدت کاهش می‌دهد. این سیاست‌ها نوعی «مالیات» هستند که بر سفته‌بازی و دلالی در بازارهای غیرمولد وضع می‌شوند تا با کاهش جذابیت آن‌ها، از ورود سرمایه‌ها به این بخش جلوگیری کنند. این سیاست‌های مالیاتی، درآمدی نیستند و کارکرد آن‌ها «تنظیم تمایلات فعالان اقتصادی به سمت فعالیت‌های مولد» است. به عبارتی «مالیات‌های تنظیمی» مانند سدی در برابر اتلاف سرمایه‌ها در فعالیت‌های سفته‌بازانه می‌ایستند و میل سرمایه‌گذاران به دست‌به‌دست کردن سرمایه‌های موجود را از بین برده و صرفه‌ی نهایی فعالیت‌های تولیدی را برای بازیگران اقتصادی افزایش می‌دهند. به‌طوری‌که دیگر شاهد افزایش قیمت‌های نامعقول در املاک، طلا، ارز و خودرو در اثر هجوم نقدینگی به سمت دارایی‌های سرمایه‌ای نباشیم و دیگر کسی به طمع زمین و دارایی‌های سرمایه‌ای، به سمت کارخانه‌های واگذارشده نرود. این روزها برای چندمین بار بحث درباره یکی از مؤثرترین و فراگیرترین این مالیات‌ها در مجلس مطرح شده است؛ CGT^۴ یا مالیات بر عایدی سرمایه که در ادامه درباره این سیاست مالیاتی تنظیمی خواهیم گفت.

راهکار چیست؟

۱. مالیات بر عایدی سرمایه یا CGT

در این بخش به چیستی، چگونگی اجرا و مزایای قانون مالیات بر عایدی سرمایه می‌پردازیم که بیش از ۱۰۰ سال سابقه دارد و بر اساس آمارهای موجود تا پایان سال ۲۰۱۷، این قانون در ۱۸۷ کشور از ۲۰۵ کشور جهان^۵ اعم از در حال توسعه و توسعه یافته در حال اجرا بوده است.^۶

این مالیات، بر ارزش دارایی وضع نمی‌شود بلکه بر افزایش ارزش آن وضع می‌شود. در واقع بر تفاوت قیمت خرید و قیمت فروش (سود) دارایی مورد نظر یا همان عایدی دارایی وضع می‌شود. به این صورت که یک آستانه زمانی (مثلاً مطابق طرح پیشنهادی مجلس^۷، ۲ سال) برای نگهداری دارایی تعیین می‌شود که اگر فرد حقیقی یا حقوقی، دارایی غیرمصرفی خود را زودتر از آستانه‌ی زمانی مذکور به فروش برساند، به عنوان یک فعالیت سوداگرانه دیده شده و با نرخ بالا مشمول مالیات شود و در صورتی که بیش از آستانه مذکور دارایی را نگه دارد، معامله از شمول سوداگری خارج و با نرخ کمتری مشمول مالیات شود.

از مزایای این مالیات، تضاد منافع خریدار و فروشنده و در نتیجه رفع احتمال تبانی طرفین قرارداد، جهت فرار مالیاتی است. در واقع فروشنده موظف به پرداخت مالیات است و در صورتی که مالیات را پرداخت نکند، نمی‌تواند دارایی را انتقال دهد و در صورت انتقال دارایی، مالیات بر عایدی سرمایه محقق شده در دوره مالکیت فروشنده هم، به دوش خریدار می‌افتد و لذا خریدار انگیزه و منفعتی متضاد با انگیزه و منفعت فروشنده دارد و تمایل دارد که مالیات دوره

۵. آمریکا، بریتانیا، کانادا، برزیل، چین، فرانسه، روسیه، اسپانیا، ژاپن، ترکیه، بوتسوانا، قطر، لیبی و ...

۶. <https://www.tabnak.ir/fa/news/957059>

۷. طرح پیشنهادی کمیسیون اقتصادی که در ماه‌های آغاز مجلس یازدهم تدوین شده و خرداد ۹۹ به هیئت رئیس‌ه تقدیم شده است.

مالکیت قبلی توسط فروشنده سریعاً پرداخت شود. این خاصیت کنترلی مانع از فرار مالیاتی می‌شود. ضمن اینکه قیمت مورد توافق برای معامله هم درست گزارش می‌شود؛ چراکه فروشنده تمایل دارد قیمت فروش را کمتر اظهار نماید تا مالیات کمتری پرداخت کند و بالعکس خریدار تمایل دارد قیمت خرید را بیشتر اظهار کند تا بعداً در هنگام فروش دارایی به نفر بعدی، مالیات کمتری بپردازد؛ بنابراین امکان تبانی از بین می‌رود.

۲. در جزئیات چه کنیم که CGT زمین نخورد

وضع مالیات بر عایدی سرمایه تأثیرات قابل توجهی بر تصمیم‌گیری فعالان اقتصادی دارد که لازم است برای رسیدن به هدف اصلی آن در هدایت نقدینگی، نکات زیر مورد توجه قرار گیرد:

۱. بین دارایی مصرفی و سرمایه‌ای تفکیک قائل شود.

دارایی‌های مصرفی افراد نباید مشمول این مالیات باشد. به عنوان مثال منزل مسکونی (مسکن اول) فرد، دارایی مصرفی تلقی شده و همواره معاف از این نوع مالیات است.

۲. تمایز فعالیت‌های سرمایه‌گذاری و سوداگری را لحاظ کند.

از کارکردهای تفاوت نرخ مالیات برای دوره‌های کوتاه‌مدت و بلندمدت نگهداری دارایی، تفکیک فعالیت سرمایه‌گذاری از فعالیت سوداگری است. فعالیت‌های سرمایه‌گذاری واقعی که معمولاً بلندمدت هستند با نرخ کمتری مشمول این مالیات شوند. به عبارت دیگر خرید و فروش‌های مکرر دارایی در کوتاه‌مدت در این شیوه تنبیه می‌شوند.

ضمن اینکه معافیت اولین فروش خانه‌های ساخته شده، سرمایه‌گذاری

در تولید مسکن را معاف از این مالیات می‌کند و زمینه‌ی رونق بازار پیشران^۸ مسکن را فراهم می‌کند.

۳. نرخ بهینه و اختلاف منطقی بین نرخ کوتاه‌مدت و بلندمدت در نظر گرفته شود.

این نرخ باید طوری تعیین شود که سهولت خرید و فروش دارایی‌ها باقی بماند و موجب قفل شدن دارایی‌ها نشود. به طوری که صاحبان سرمایه با هدف پرداخت مالیات کمتر در آینده، فروش دارایی برای استفاده در فعالیت‌های پربازده‌تر را به تعویق نیندازند.

۴. به طور هم‌زمان بر افراد حقیقی و حقوقی اعمال گردد.

بانک‌ها یکی از سوداگران این بازار هستند که به دلیل حجم سرمایه‌ای که دارند نقش مؤثرتری در به هم ریختن بازار ایفا می‌کنند. از این جهت باید هم‌زمان بر افراد حقیقی و حقوقی اعمال شود.

۵. بدون تبعیض بر انواع دارایی‌های با قابلیت سفته‌بازی اعم از املاک، ماشین‌آلات، طلا، ارز و ... وضع شود.

اگر این مالیات بر انواع دارایی بدون تبعیض وضع نشود، موجب سوق یافتن جریان پولی به سمت سایر فعالیت‌های سوداگرانه می‌شود.

البته اعمال مالیات تنظیمی بر بازار دارایی‌هایی مثل سکه و ارز و ... نیازمند پیش‌نیازهای مدیریتی و زیرساختی است اما مالیات بر عایدی املاک را می‌توان

۸. یعنی آن بازارها و بخش‌های اقتصادی که از توان ایجاد تحرک اقتصادی بالاتری برخوردار هستند. بخش مسکن از جمله مهم‌ترین بازارهای پیشران است چرا که بیش از ۱۰۰ صنعت کشور و همچنین حدود ۱۳۰ گروه شغلی به آن وابستگی دارد و تولید هر ۵۷ مترمربع در سال موجب شکل‌گیری یک فرصت شغلی مستقیم و یک شغل غیرمستقیم می‌شود. در واقع صنعت پیشران صنعتی است که ایجاد رونق در آن تأثیر به سزایی در رونق دیگر بخش‌های اقتصادی دارد.

به گونه ای طراحی کرد که بدون نیاز به اجرایی شدن قانون کاداستر^۹ و یا راه اندازی سامانه ملی املاک و اسکان، اجرایی شود. به این ترتیب که هنگام ثبت سند، قیمت مورد معامله توسط دفاتر اسناد رسمی به ثبت برسد و برای تعیین قیمت و تدقیق صحت آن نیز از تقویم املاک و مصادیق ذکر شده در ماده ۶۴ قانون مالیات های مستقیم استفاده شود. با این وجود هنوز حتی در حوزه مسکن، قانون مصوبی در این زمینه نداریم.

در طرحی که خرداد ماه ۱۳۹۹ تقدیم هیئت رئیسه مجلس شده است؛ این نکته مورد توجه قرار گرفته اما دستورالعمل اجرایی اخذ مالیات از انواع دیگر دارایی های سرمایه ای مشمول این قانون، به هیئت وزیران سپرده شده است.^{۱۰} برای حفظ کارایی قانون، ضروری است که این دستورالعمل طوری تدوین شود که تقاضاهای سوداگران از یک دارایی به دارایی دیگر منتقل نشود.

۶. در مواردی که فعالیت های سوداگران از عوامل اصلی ایجاد تورم هستند؛ برای محاسبه ی عایدی سرمایه هیچ گونه تعدیل تورمی انجام نشود.

در قوانین برخی کشورها افزایش ارزش دارایی، اگر ناشی از رشد سطح عمومی قیمت ها باشد، افزایش اسمی محسوب شده و جزء عایدی سرمایه محسوب نمی شود. در این کشورها قیمت خرید متناسب با شاخص قیمت ها به قیمت روز تعدیل و سپس از قیمت فروش، کم شده و عایدی سرمایه ی حقیقی محاسبه می شود. اگر تعدیل تورمی انجام شود باید نرخ مالیات بر

۹. کاداستر یا قانون جامع حدنگار مصوب ۱۳۹۳؛ قانونی است مربوط به تهیه فهرست مرتب شده اطلاعات قطعات زمین که مشخصه های زمین مانند اندازه، کاربری، مشخصات رقومی، ثبتی و یا حقوقی به نقشه بزرگ مقیاس اضافه شده است.

۱۰. ماده ۶ طرح: نحوه شناسایی و ارزش گذاری اموال و دارایی موضوع بند ب ماده ۳ (اموال و دارایی های منقول) به موجب آیین نامه ای خواهد بود که حداکثر ظرف مدت ۶ ماه پس از تصویب این قانون، به پیشنهاد مشترک وزارتخانه های امور اقتصادی و دارایی، صنعت، معدن و تجارت، بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران و سازمان بورس و اوراق بهادار به تصویب هیئت وزیران خواهد رسید.

عایدی سرمایه نسبت به حالت عدم تعدیل، بالاتر باشد که بازدارندگی مالیات بر فعالیت‌های سوداگرانه کاهش نیابد.

۷. یک دوره‌ی تنفس از زمان تصویب تا اجرای قانون در نظر گرفته شود.

برای اینکه سوداگری‌های پیش از تصویب قانون، منجر به حبس دارایی‌ها تا پایان آستانه‌ی زمانی کاهش نرخ مالیات نشود؛ لازم است فرصت کافی برای کسانی که قصد عرضه‌ی دارایی خود را دارند فراهم شود. بدین ترتیب در این دوره‌ی تنفس عرضه، افزایش یافته و موجب کاهش قیمت می‌شود.

۸. اصل ممنوعیت مالیات مضاعف از یک درآمد لحاظ شود.

در صورت اخذ مالیات بر عایدی دارایی‌های سرمایه‌ای، اخذ مالیات بر نقل و انتقال برای این دارایی‌ها منتفی خواهد بود.

۳. کاهش نابرابری اقتصادی با CGT

عدم اخذ مالیات از دارایی‌های سرمایه‌ای، این زمینه را فراهم می‌کند که با دست‌به‌دست شدن آن‌ها توسط اقشار ثروتمند، فرصت کسب سرمایه توسط اقشار متوسط و ضعیف از بین برود و سودهای ناشی از بازدهی بالای این دارایی‌ها به‌طور مستمر بر شکاف درآمدی دو قشر بیفزاید. مالیات بر عایدی سرمایه با از بین بردن انگیزه‌های کسب سود از نقل و انتقال دارایی‌ها و محدود کردن انگیزه‌های مالکیت دارایی‌ها به مصرف و سرمایه‌گذاری‌های واقعی، از این افزایش روزافزون شکاف طبقاتی جلوگیری می‌کند.

۴. تجربه سایر کشورها از CGT

یک راه‌کار آزمون پس داده

مالیات بر عایدی سرمایه به‌عنوان یک پایه مالیاتی مؤثر از سال‌ها پیش در

اکثر کشورهای توسعه یافته اخذ می شود، این مالیات قدیمی ترین مالیات حوزه زمین و مسکن است که بر افزایش قیمت زمین و مسکن (عایدی سرمایه) وضع می شود. در حال حاضر قانون مالیات بر عایدی سرمایه در بسیاری از کشورهای جهان و اقتصادهای توسعه یافته در حال اجراست. این مالیات در کشورهایی مانند آمریکا، انگلستان، کانادا، برزیل، چین، فرانسه، روسیه، اسپانیا، ژاپن، ایتالیا، ترکیه و دیگر کشورها وجود دارد.

یکی از دلایل اصلی اجرا CGT در انگلستان، رشد سریع ارزش ملک پس از جنگ جهانی دوم بود. این قضیه منجر به این شده بود که سوداگران املاک عمدتاً خانه ها را احتکار کنند تا درآمد اجاره ای 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.

آمریکا نیز این نوع مالیات را از سال ۱۹۱۳ را اخذ می کند. در این کشور افراد و شرکت ها مالیات بر عایدی سرمایه را در مجموع خالص کل سود سرمایه خود می پردازند. در ایالات متحده، عایدی سرمایه کوتاه مدت به همان میزان که درآمد عادی مالیات پرداخت می کند، مشمول مالیات است. همچنین عایدی سرمایه درازمدت با نرخ پایین تر مشمول مالیات می شود. نرخ مالیات بر عایدی سرمایه در آمریکا متناسب با میزان حقوق افراد و تعداد افراد خانواده تعیین می شود. نرخ این مالیات نیز از صفر درصد برای افراد با درآمد کمتر تا ۲۰ درصد برای افراد با درآمد بالا متغیر است.

در کانادا مالیات بر عایدی سرمایه بر فروش دارایی هایی مانند سهام، اوراق قرضه، املاک و مستغلات اعمال می شود و منابع مالی به دست آمده از فروش

دارایی‌ها یک نوع درآمد محسوب می‌شود. میزان مالیات بر عایدی سرمایه در کانادا به صورت عمومی معادل ۵۰ درصد است. در فرانسه نیز مالیات بر عایدی سرمایه هنگام نقل و انتقال املاک از فروشنده اخذ می‌شود.

میزان مالیات بر عایدی سرمایه در کشورهای دیگر مانند آفریقای جنوبی به میزان ۴۰ درصد، در دانمارک به صورت متغیر از ۲۷ تا ۴۲ درصد، در سوئد ۳۰ درصد و در ترکیه ۳۵ درصد می‌رسد. در کشور روسیه مالیات بر عایدی سرمایه به میزان ۳۰ درصد از افراد غیرمقیم و به میزان ۱۳ درصد از ساکنین روسیه گرفته می‌شود. املاک تجاری مشمول ۲۰ درصد و کسب و کارهای کوچک با نرخ ۶ تا ۱۵ درصد مشمول مالیات بر عایدی سرمایه می‌شوند. در کشور پرتغال این مالیات فقط در بخش املاک و مستغلات با نرخ ۲۸ درصد اعمال می‌شود. در اسپانیا این نوع مالیات از سال ۲۰۱۶ با نرخ حداکثر ۲۳ درصد برای افراد و با نرخ حداکثر ۲۵ درصد برای شرکت‌ها دریافت می‌شود.

در بررسی نحوه اعمال این مالیات در ۲۶ کشور منتخب مشخص شده است^{۱۱} که در اکثر این کشورها تمایز معنی‌داری میان مفهوم درآمد کسب و کار و عایدی سرمایه در نظر گرفته شده است؛ و برای درآمد ناشی از عایدی سرمایه نرخ‌های بالای مالیاتی اعمال شده است. برای مثال در کشورهای کانادا و ژاپن، به ترتیب ۷۵ درصد و ۵۰ درصد ارزش عایدی دارایی در شرایط خاص مشمول این مالیات می‌شود.

جدول ۱ نرخ مالیات بر عایدی سرمایه کشورهای مختلف در سال ۲۰۱۴ را نشان می‌دهد که بیشترین نرخ آن متعلق به فرانسه با ۷۴٫۹ درصد است.

۱۱. تقوی، مهدی، درویشی، باقر و شهیکی تاش، محمدنبی؛ بررسی مالیات بر عایدی سرمایه. فصلنامه تخصصی مالیات، شماره هفتم (مسلسل ۵۵)، زمستان ۱۳۸۸.

جدول ۱ - نرخ CGT در کشورهای عضو OECD

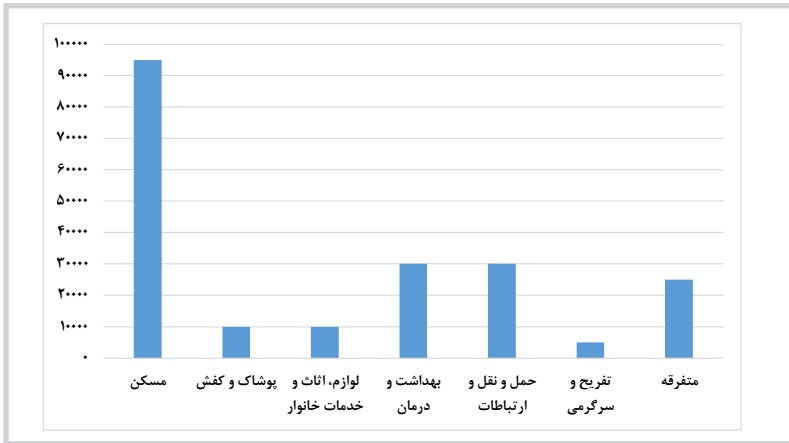
نام کشور	نرخ مالیات بر عایدی سرمایه (بلندمدت)	نرخ مالیات بر عایدی سرمایه (تجمعی)
استرالیا	۲۲,۵	۴۵,۸
اتریش	۲۵	۴۳,۸
بلژیک	۰	۳۴
شیلی	۲۰	۳۶
جمهوری چک	۰	۱۹
دانمارک	۴۲	۵۶,۲
استونی	۲۱	۳۷,۶
فنلاند	۳۲	۴۵,۶
فرانسه	۶۰,۵	۷۴,۹
آلمان	۲۵	۴۷,۶
یونان	۱۵	۳۷,۱
مجارستان	۱۶	۳۲
ایسلند	۲۰	۳۶
ایرلند	۳۳	۴۱,۴

۵. اهمیت ویژه مالیات بر عایدی سرمایه در بازار املاک

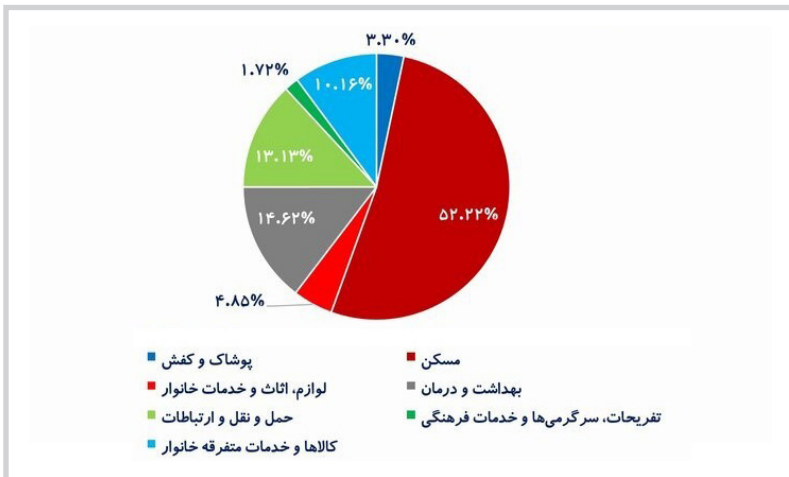
زمین حاصل خیز املاک برای سوداگری

سهام بالای مسکن در سبد هزینه خانوار سبب شده است تا مسکن از جایگاه ویژه‌ای در اقتصاد خرد و کلان برخوردار باشد. همان‌طور که در نمودار ۱ مشاهده می‌کنید، تقریباً نیمی از هزینه‌های خانوار

شهری برای تأمین مسکن صرف می‌شود. البته این نمودار و آمارهای آن متعلق به سرشماری سال ۱۳۹۵ هستند.



نمودار ۱- متوسط هزینه‌های غیرخوراکی یک خانوار در سال ۹۵ (هزارریال)



نمودار ۲- متوسط انواع هزینه‌های غیرخوراکی سالانه یک خانوار شهری ۲ نفره در سال ۱۳۹۷

در سال ۹۷ این رقم به بیش از ۵۲ درصد افزایش یافت^{۱۲} و در حال حاضر با توجه به جهش‌های قیمتی اخیر در برخی موارد سهم مسکن از هزینه خانوار به رقم‌های بسیار بالاتری رسیده است.

در صورتی‌که دولت بتواند با برنامه‌ریزی مناسب زمینه کاهش و یا ثبات قیمت در بازار زمین و مسکن را فراهم کند، موجب افزایش توان اقتصادی خانوار می‌شود. از طرف 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 خواهد شد.

علاوه بر سهم بالای مسکن از سبد هزینه خانوار، دلایل دیگری نیز وجود دارد که باعث می‌شود، ضرورت وضع مالیات بر عایدی سرمایه در این بخش بیش از سایر بازارهای موازی تولید باشد. در ادامه به تشریح این دلایل پرداخته می‌شود.

الف) جذاب‌تر از سایر بازارهای موازی تولید:

بررسی‌ها نشان می‌دهد بازار املاک نسبت به سایر بازارهای غیرمولد، به دلیل ویژگی‌های منحصربه‌فرد خود مانند محدود بودن، غیرقابل تجارت و غیرقابل جایگزین بودن، خطر کمتر و سودآوری مطمئن‌تری دارد که باعث شده برای سوداگران و تقاضاهای سرمایه‌ای و غیرمصرفی، جذاب باشد و به عنوان نقطه امنی برای سرمایه‌های سرگردان تلقی شود. همین دلیل باعث شده که علاوه بر مالیات بر عایدی سرمایه، انواع دیگری از مالیات‌های تنظیمی برای بازار املاک در نظر گرفته شود؛ که از میان آن‌ها می‌توان به مالیات بر ارزش زمین^{۱۳} (LVT) اشاره کرد.

۱۲. خبرگزاری جمهوری اسلامی. ۲۴ آبان ۱۳۹۸.

۱۳. در یک تعریف ساده این مالیات به معنی اخذ درصدی ثابت از قیمت زمین به صورت سالیانه است. LVT ابزاری کارآمد جهت ایجاد ثبات در بازار زمین و کاهش اختلاف قیمت آن در مناطق مختلف است. هم‌چنین موجب حذف تقاضاهای غیرواقعی و احتکار زمین می‌شود.

شدت فعالیت‌های سوداگرانه در بخش املاک نسبت به سایر بازارهای موازی تولید در کشور ما مختص به این زمان هم نیست. پیش از پیروزی انقلاب اسلامی نیز مشاوران هاروارد که برای مشاوره به متصدیان برنامه چهارم به ایران آمدند، به این نکته اذعان کردند. این فرهنگ آنقدر قوی است که امثال این جملات را تولید میکند: «تا می‌توانید زمین بخرید چون از آسمان سنگ هم ببارد باز هم زمین سالم میماند.»

(ب) آثار منفی بر نیازهای مصرفی مردم:

با توجه به اینکه املاک و به‌ویژه املاک مسکونی، کالای اساسی محسوب می‌شود و بر قیمت سایر تولیدات هم اثرات مستقیم و غیرمستقیم بالایی دارد؛ تنظیم بازار آن نسبت به سایر بازارهای موازی تولید از اهمیت بیشتری برخوردار است. هم‌چنین سوداگری در بخش املاک علاوه بر آنکه به‌عنوان مانعی برای تولید عمل می‌کند، تأمین نیاز مصرفی مردم به مسکن را هم دچار مشکل می‌کند و به دلیل ایجاد تقاضای غیرمصرفی و بیش از نیاز متعارف، قیمت‌ها را افزایش می‌دهد. بررسی‌های کارشناسی نشان می‌دهد ریشه افزایش قیمت مسکن و نوسانات آن غلبه‌ی «تقاضای سوداگرانه و سرمایه‌ای» بر «تقاضای مصرفی» است.

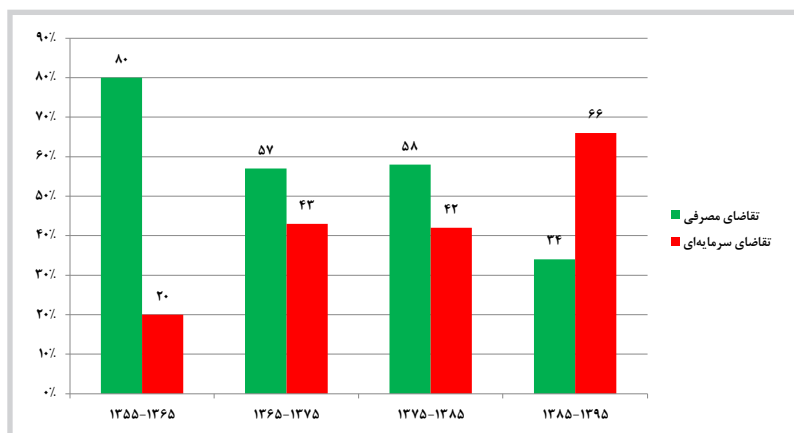
۶. اثر فقدان CGT در بازار املاک ایران؛ رگ حیات املاک در دست CGT

در ادامه با بررسی آمارها مشاهده می‌کنید که فقدان مالیات بر عایدی املاک، در طول زمان تا چه حد در کشور ما موجب «رشد تقاضاهای غیرمصرفی» در این بازار، «ایجاد حباب قیمتی» و «کاهش قدرت خرید مسکن» شده است.

(الف) رشد تقاضاهای غیرمصرفی

بر اساس سرشماری‌های انجام گرفته، در بازه زمانی ۱۳۸۵-۱۳۹۵، ۷ میلیون

واحد مسکونی بدون احتساب خانه‌های خالی از سکنه به موجودی مسکن اضافه شده درحالی‌که ۲/۴ میلیون خانوار جدید دارای مسکن ملکی شده‌اند. این بدان معنا است که طی فاصله زمانی دو سرشماری گذشته نزدیک به ۳۳ درصد از تقاضای مسکن موجود به تقاضای مصرفی اختصاص یافته است و این در حالی است که این شاخص در بازه دو سرشماری ۱۳۵۵ تا ۱۳۶۵ نزدیک به ۸۰ درصد بوده است.



نمودار ۳- سهم تقاضای مصرفی و سرمایه‌ای از واحدهای مسکونی اضافه شده

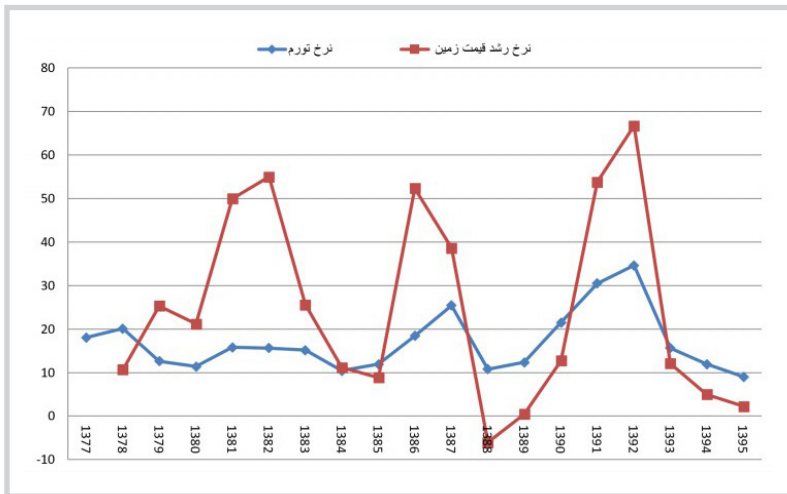
افزایش این نوع متقاضیان از خرید مسکن که مسکن را برای سرمایه‌گذاری می‌خرند و نه برای سکونت در آن، باعث شد تا تعداد خانه‌های خالی از ۱/۶ میلیون در سال ۹۰ به ۲/۶ در سال ۹۵ افزایش یابد.

ب) ایجاد حباب قیمتی

حضور بالایی تقاضای سوداگرانه در بازار زمین و مسکن شهری با توجه به غیرقابل 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 بلندمدت در

بخش مسکن فاصله زیادی با نرخ تورم عمومی دارد. به طوری که میانگین نرخ تورم عمومی از سال ۱۳۷۷ تا ۱۳۹۵ معادل ۱۶۹۱ درصد بوده اما نرخ تورم زمین در همین بازه زمانی ۲۴۷۵ درصد است. 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.^{۱۴}

بررسی تورم عمومی و نرخ رشد قیمت زمین طی دوره بلندمدت ۱۳۷۷ تا ۱۳۹۵ در نمودار زیر قابل مشاهده است:



نمودار ۴- مقایسه نرخ تورم عمومی با نرخ تورم قیمت زمین

طبق داده‌های وزارت راه و شهرسازی، طی دوره ۱۳۷۱ تا ۱۳۹۴ در شهر تهران، بهای زمین، ۱۲۸ برابر و بهای مسکن ۸۸ برابر و اجاره‌بهای مسکن، ۱۰۶ برابر افزایش داشته است. در حالی که طی این مدت شاخص بهای کالاها و خدمات مصرفی ۶۷ برابر و سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان‌های مناطق

۱۴. پایگاه خبری مقاومتی نیوز- سود انتظاری بالا در فعالیت‌های غیرمولد- علی ملک زاده

شهری تهران ۱۳۰ برابر شده است. به عبارت دیگر بهای زمین ۲ برابر، مسکن ۱٫۴ برابر و اجاره بها ۱٫۷ برابر سطح عمومی قیمت‌ها افزایش یافته است.

ج) کاهش قدرت خرید مسکن

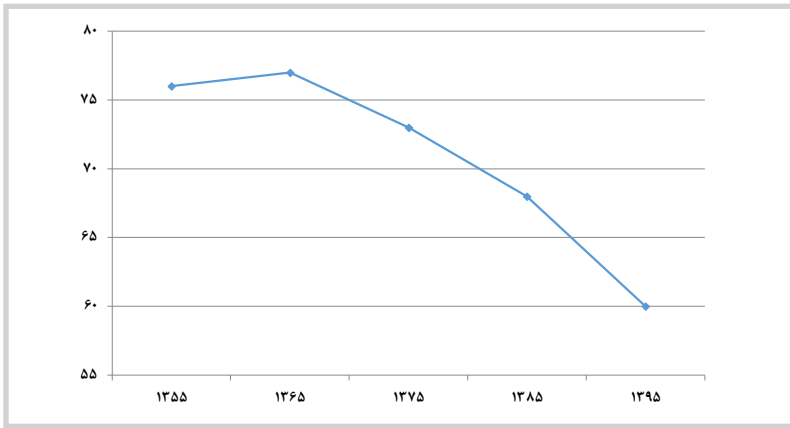
بر اساس گزارش منتشرشده از سوی بانک مرکزی در مورد هزینه خانوارهای شهری طی سال ۹۵، سهم هزینه‌ای مسکن در سبد خانوار به رقمی حدود ۳۵٫۵ درصد رسیده است که نسبت به سال ۱۳۸۹ در حدود ۵٫۴ درصد افزایش داشته است. مسلماً سهم هزینه‌ای مسکن برای اقشار کم‌درآمد جامعه بسیار بالاتر از ۳۵٫۵ درصد است. این در حالی است که در کشورهای توسعه‌یافته، سهم هزینه‌ای مسکن در سبد خانوار در حدود ۷ تا ۱۵ درصد است. همچنین بر اساس اطلاعات ارائه‌شده از سوی وزارت راه و شهرسازی، شاخص دسترسی به مسکن شهری برای یک واحد با ذخیره تمام حقوق سالانه خانوار در سال ۱۳۷۱، ۶ سال بوده است که این شاخص در سال ۱۳۹۴ به ۱۰٫۳ رسیده است.

دوره انتظار^{۱۵} نیز در سال‌های اخیر افزایش یافته است به‌طوری‌که در سال ۹۴ به ۳۱ سال رسیده است. این شاخص تمام دهک‌های خانوار را در نظر گرفته است اگر تنها دهک‌های پایین مدنظر قرار داده شود می‌توان گفت این گروه به‌تنهایی و بدون حمایت‌های اجتماعی و مداخله دولت، هرگز قادر به خرید مسکن موردنیاز برای سکونت خود نیستند.

همچنین سرشماری‌ها نشان‌دهنده آن است که شاخص خانوارهای دارای مسکن ملکی از سال ۱۳۳۵ تا سال ۱۳۶۵ روند رو به رشدی داشته اما با حذف

۱۵. شاخص «طول انتظار برای خانه‌دار شدن»: مفهوم این شاخص آن است که هر خانوار ایرانی با لحاظ نرخ متعارف پس‌انداز که حدود ۳ درصد درآمد است، می‌تواند پس از ۲۲ سال، صاحب یک واحد مسکونی ۱۰۰ متر مربعی شود البته این شاخص با فرض ثابت ماندن قیمت مسکن یا برابری میزان افزایش دستمزدها با تورم سالانه مسکن محاسبه شده است.

قوانین فصل املاک^{۱۶} در سال ۶۶، زمینه برای ورود تقاضاهای غیرمولد و سوداگرانه در بازار فراهم شده که این امر منجر به افزایش قیمت زمین و مسکن و ناتوانی تقاضاهای مصرفی در بازار مسکن شده است.



نمودار ۵- درصد مسکن ملکی

بررسی‌ها نشان می‌دهد که نوسانات قیمتی و کاهش روزافزون قدرت خرید مسکن، در کشورهای دارای مالیات بر عایدی سرمایه در بخش مسکن، نسبت به کشورهای فاقد این نظام مالیاتی، کمتر است.

درواقع این قانون از شکل‌گیری «نوسانات ادواری» و «حباب قیمتی» در بازار مسکن جلوگیری کرده و به ثبات بلندمدت بازار مسکن در این کشورها منجر شده است.

۱۶. مالیات بر عایدی سرمایه و مالیات بر املاک خالی از سکنه دو مالیات عمده بخش مسکن بوده‌اند که تا سال ۶۶ در قانون مالیات‌های مستقیم وجود داشته‌اند. این دو مالیات و برخی دیگر از مالیات‌های فصل املاک با توجیه عدم شفافیت اطلاعات و عدم وجود سامانه اطلاعات املاک و مستغلات از قانون مالیات‌های مستقیم حذف شدند.

۷. فراز و فرودهای تصویب CGT در حوزه املاک

طرح مالیات بر عایدی سرمایه در حوزه املاک با عنوان «الحاق یک ماده به قانون مالیات‌های مستقیم و مقابله با سوداگری و کاهش التهابات بازار مسکن» تیرماه ۱۳۹۷ ارائه شد.

کمیسیون اقتصادی مجلس با کلیات آن در آبان ماه همان سال موافقت کرد؛ اما در جریان بررسی جزییات آن، به دلیل وعده دولت جهت ارائه لایحه‌ای جامع در آینده نزدیک، متوقف شد.

به این ترتیب با وجود تمام مواردی که حاکی از ضرورت و امکان اجرای مالیات بر عایدی سرمایه در بخش املاک است؛ هم چنان قانونی در این زمینه نداریم و همچنان شاهد اتفاقات ناخوشایند در بازار مسکن و اثرات منفی آن بر شاخص قیمت‌ها و اشتغال هستیم.

همین‌طور خردادماه سال ۱۳۹۹ و در آغاز دوره جدید مجلس شورای اسلامی، طرحی جدید در این خصوص تدوین و به هیئت‌رئیس تقدیم شده تا در نوبت بررسی قرار گیرد اما همچنان دولت مدعی است که در حال تدوین لایحه‌ای با همین موضوع است، این در حالی است که سال گذشته نیز دولت با همین ادعا، بررسی و تصویب طرح مجلس سابق با همین موضوع را تا امسال به تأخیر انداخت.

آمادگی افکار عمومی و حساسیت و هوشیاری جریان دانشجویی نسبت به دقت طرح در کنار تسریع بررسی، تصویب و اجرای آن، می‌تواند نویدبخش بهبودی زخم‌هایی کهنه با مرهم این مالیات تنظیمی باشد.

جمع بندی

در سال‌های اخیر شاهد رشد بی‌سابقه‌ی بیش از ۳ برابری نقدینگی و هجوم این حجم بالای نقدینگی به بازارهای کم‌ریسک و پرسود سرمایه‌ای، از قبیل بازار املاک، طلا، ارز بودیم. بازارهایی که موضوع مبادله در آن‌ها نه فاسد یا مستهلک می‌شود، نه خرید و فروش آن‌ها نیازمند مجوز است و نه مشمول مالیات هستند. به همین علت سرمایه و منابعی (نقدینگی) که می‌تواند و می‌بایست در راستای تولید و رشد اقتصادی و اشتغال به کار گرفته شوند، در فعالیت‌های غیرمولد باقی می‌ماند. بسیاری از کشورهای دنیا با سازوکار ساده‌ی مالیات بر عایدی سرمایه، معضل حرکت نقدینگی به سمت بازارهای غیرمولد را چاره کرده‌اند. سازوکاری که بر فعالیت‌های غیرمولد، ریسک و استهلاک بار می‌کند و سودهای بدون ارزش‌افزوده‌ی آن‌ها را به شدت کاهش می‌دهد.

در این جزوه به این سیاست تنظیمی، چپستی، چگونگی اجرا و مزایای آن پرداختیم، جزییاتی را که توجه به آن‌ها در حفظ کارآمدی این قانون ضرورت دارد، مطرح کردیم و از اهمیت ویژه‌ی این قانون در جلوگیری از احتکار مسکن گفتیم و در آخر از فراز و فرودهایی گفتیم که مانع تصویب قانون کارآمد CGT جهت پایان دادن به اوضاع نابسامان مسکن شده است.

همین‌طور خردادماه سال ۱۳۹۹ و در آغاز دوره جدید مجلس شورای اسلامی، طرحی جدید در این خصوص تدوین و به هیئت‌رئیس تقدیم شده تا در نوبت بررسی قرار گیرد اما همچنان دولت مدعی است که در حال تدوین لایحه‌ای با همین موضوع است، این در حالی است که سال گذشته نیز دولت با همین ادعا، بررسی و تصویب طرح مجلس سابق با همین موضوع را تا امسال به تأخیر انداخته بود.

■ جمع‌بندی

آمادگی افکار عمومی و حساسیت و هوشیاری جریان دانشجویی نسبت به دقت طرح در کنار تسریع بررسی، تصویب و اجرای آن، می‌تواند نویدبخش بهبودی زخم‌هایی کهنه با مرهم این مالیات تنظیمی باشد.

■ حال که در سال‌های گذشته
هنگام خلق نقدینگی دقت لازم را
نداشتیم و آن را متناسب با نیاز
محل گردش آن در فعالیت‌های
مولد خلق نکردیم؛ اکنون باید راه
رسیدن نقدینگی موجود به
فعالیت‌های مولد را با "سیاست
های تنظیمی" هموار کنیم. آمادگی
افکار عمومی و حساسیت و
هوشیاری جریان دانشجویی
نسبت به دقت و سرعت بررسی،
تصویب و اجرای قانون "مالیات بر
عایدی سرمایه"، می‌تواند نوید
بخش بهبودی زخم‌هایی کهنه با
مرهم این مالیاتِ تنظیمی باشد.

