

باسمه تعالی

واکاوی ابعاد اقتصادی اخذ مالیات بر عایدی سرمایه^۱ با تاکید بر بخش املاک
(ویرایش اول)



تیرماه ۱۳۹۷

^۱Capital Gain Tax(CGT)

فهرست مطالب

۱. مقدمه.....	۵
۲. مالیات بر عایدی سرمایه چیست؟.....	۶
۲. ۱. منطق دریافت مالیات بر عایدی سرمایه.....	۷
۲. ۲. تعریف فعالیت های غیرمولد.....	۸
۲. ۳. تاریخچه مالیات بر عایدی سرمایه در جهان.....	۱۰
۳. آثار اقتصادی دریافت مالیات بر عایدی سرمایه.....	۱۱
۳. ۱. در اختیار قرار دادن یک اهرم سیاستی جدید برای سیاستگذار.....	۱۱
۳. ۲. کاهش نابرابری درآمدی.....	۱۱
۳. ۳. کاهش نوسانات قیمتی در بخش املاک.....	۱۴
۳. ۴. کاهش سهم مسکن در سبد هزینه خانوار و کاهش تورم.....	۱۸
۳. ۵. هدایت سرمایه ها به سمت فعالیت های مولد و افزایش رشد اقتصادی.....	۲۱
۴. تبعات عدم اجرای قانون مالیات بر عایدی سرمایه در ایران.....	۲۷
۴. ۱. عدم پیش بینی پذیری و وجود نوسانات و جهش های قیمتی.....	۲۸
۴. ۲. کاهش قدرت خرید مسکن و شاخص خانوارهای دارای مسکن ملکی.....	۲۸
۴. ۳. رشد تقاضاهای سرمایه ای و سوداگرانه در بازار مسکن.....	۲۹
۴. ۴. افزایش مطلوبیت فعالیت های غیرمولد.....	۳۱
۴. ۵. توزیع ناعادلانه درآمد و ثروت.....	۳۲
۴. ۶. کاهش کیفیت ساخت و ساز و ائتلاف منابع.....	۳۲
۵. ابهامات پیرامون برخی پیامدها و پاسخ به آن ها.....	۳۳
۵. ۱. ایجاد رکود در بازار، به خصوص بازار مسکن.....	۳۳
۵. ۲. افزایش قیمت ها.....	۳۶

۳۷.....	۵. ۳. کاهش سرمایه گذاری.....
۴۱.....	۶ بررسی تجربیات جهانی در وضع قانون مالیات بر عایدی سرمایه
۴۱.....	۶ ۱. ایالات متحده آمریکا.....
۴۲.....	۶ ۲. کانادا.....
۴۳.....	۶ ۳. انگلستان.....
۴۴.....	۶ ۴. ژاپن.....
۴۵.....	۶ ۵. فرانسه.....
۴۶.....	۶ ۶. پرتغال.....
۴۶.....	۶ ۷. ترکیه.....
۴۷.....	۶ ۸. اسپانیا.....
۴۸.....	۶ ۹. آفریقای جنوبی.....
۴۹.....	۶ ۱۰. مالزی.....
۵۰.....	۶ ۱۱. آلمان.....
۵۰.....	۶ ۱۲. هند.....
۵۱.....	۷. تاریخچه و روند قانونی مالیات بر عایدی سرمایه در ایران
۵۲.....	۷ ۱. تغییر و تحولات قوانین مالیاتی طی سال های ۱۳۷۱-۱۳۵۷.....
۵۲.....	۷ ۲. تغییر و تحولات قوانین مالیاتی طی سال های ۱۳۸۰-۱۳۷۱.....
۵۳.....	۷ ۳. تغییر و تحولات قوانین مالیاتی طی سال های ۱۳۹۴-۱۳۸۰.....
۵۴.....	۸. ملاحظات وضع قانون مالیات بر عایدی سرمایه در ایران.....
۵۵.....	۸ ۱. نرخ بهینه مالیات بر عایدی سرمایه.....
۵۵.....	۸ ۲. تعدیل تورم.....
۵۵.....	۸ ۱. ۲. پیچیدگی محاسبات

- ۸.۲.۲. خنثی شدن هدف مالیات بر عایدی سرمایه ۵۶
- ۸.۲.۳. اجازه دهی رفتاری به افزایش تورم ۵۶
- ۸.۳. لحاظ یا عدم لحاظ دوره نگهداری دارایی ۵۶
- ۸.۴. ملاحظات تکمیلی قانون مالیات بر عایدی سرمایه ۵۶
- ۸.۴.۱. شمولیت تمامی نقل و انتقالات ۵۷
- ۸.۴.۲. معافیت واحد مسکونی اصلی ۵۷
- ۸.۴.۳. معافیت اولین فروش ساختمان های نوساز و زمین های کشاورزی ۵۷
- ۸.۴.۴. ثبت قیمت دارایی هنگام تنظیم سند ۵۷
- ۸.۴.۵. اعطای وکالت ۵۸
۹. جمع بندی ۵۸

۱. مقدمه

یکی از مشکلات اساسی عدم رونق فعالیت های تولیدی در کشور، فراهم نبودن شرایط مناسب فضای کسب و کار و وجود موانع مختلف بر سر راه تولید است. اما علاوه بر این، یک عامل دیگر نیز وجود دارد که کمتر به آن توجه شده است و آن مساعد بودن شرایط بازارهای موازی تولید و فعالیت های غیرمولد است. به عبارتی نه تنها تولید در کشور، بسیار پرمخاطره و کم سود است، بلکه فعالیت های غیرتولیدی و سوداگرانه نیز سودهای امن و قابل توجهی را در اختیار فعالان قرار می دهند. این در حالی است که برای حمایت از تولید قوانین متعددی وجود دارد که بعضاً نه تنها باعث حمایت بوده بلکه نتیجه عکس داشته و موجب محدودیت بیش تر آن نیز شده است. در مقابل برای تضعیف فعالیت های رقیب و موازی تولید هیچ گونه قوانین محدودکننده و بازدارنده ای وجود ندارد. ارزیابی روند قانونی حاکی است طی اجرای برنامه های توسعه ای، ۳۵۸ حکم مربوط به حمایت از تولید در انواع بیست گانه رقم خورده است، اما نوع حمایت ها و بخش های حمایت شده نشان دهنده وجود «تشتت آرا در سیاست گذاران»، «نبود یک نگرش منظم و واحد درباره راهکارهای رشد تولید داخلی»، «فقدان وجود یک استراتژی مشخص توسعه صنعتی»، «نبود یک نهاد مرکزی مدیریت کننده و تعیین کننده نوع حمایت ها» است.^۲

طبق گزارش های فصلی که به منظور پایش محیط کسب و کار توسط مرکز پژوهش های مجلس و اتاق بازرگانی تهیه شده است، فعالان اقتصادی در اکثر فصول و سالها مولفه دشواری تامین مالی از بانک ها را مهم ترین مانع محیط کسب و کار دانسته اند. افزایش نقدینگی منجر به افزایش تورم می شود و یا در مسیر تامین مالی فعالیت های تولیدی و بنگاهها قرار می گیرد؛ در غیر این صورت منابع مالی وارد مسیرهای غیرمعارف شده است.

سوددهی بالاتر و کم ریسک تر فعالیت های غیر مولد در مقابل فعالیت های مولد بانک ها را به عنوان بنگاه های اقتصادی برای دستیابی به سود بیشتر به سمت سرمایه گذاری و اعطای نقدینگی در فعالیت های غیر مولد سوق داده است. به همین دلیل بانک ها تمایل زیادی برای اعطای تسهیلات و تامین مالی فعالیت های مولد ندارند.

بازارهای طلا، ارز و مسکن از جمله بازارهای جذاب و غیر مولد برای بلعیدن نقدینگی کشور است. مطالعه خاص بازار مسکن نشان می دهد که جذابیت این بازار به خاطر امکان دستیابی به سودهای کلان و افزایش ثروت بدون ایجاد ارزش افزوده و عدم تحمل ریسک بالا است. بخش مسکن به طور معمول بیش از نصف ثروت خانوارها را در کشورهای مختلف به خود اختصاص می دهد. از این رو اعمال هر نوع سیاستی در این بخش اثرات متعدد و گسترده ای بر کل عملکرد اقتصاد خواهد داشت.^۳ نقدینگی موجود در بازار مسکن به صورت بارز در آمار خانه های خالی نمایان است. رقم بسیار بالای نقدینگی منجمد و بالقوه در این بخش با توجه به آمار ۲/۶ میلیونی خانه های خالی،

^۲ دنیای اقتصاد، کد خبر: ۱۱۱۳۰۴۸

^۳ فصلنامه علمی اقتصاد مسکن، تحلیلی بین کشوری از تاثیرگذاری مالیات ها بر بخش مسکن، تیمور رحمانی و سامان فلاحی

بیش از ۲۰۰ میلیارد دلار برآورد شده است. از طرفی ریسک کم سرمایه گذاری در این بخش در مقابل تلاطمات و رکود و ریسک های اقتصادی تولید، بازار مسکن را برای سوداگران جذاب می کند. فعالیت های سوداگرانه مانع از پاسخ گویی به نیاز مصرفی مردم به مسکن می شود و با اثر ایجاد تقاضای کاذب، گرانی و تورم را در این بخش افزایش می دهد.

مالیات بر عایدی سرمایه به عنوان راهکاری موثر به منظور جلوگیری از سوداگری و رشد فعالیت های غیرمولد در جهان در نظر گرفته می شود. در این گزارش در مورد ابعاد مختلف مالیات بر عایدی سرمایه واکاوی صورت خواهد گرفت. این ابعاد اعم از معرفی مالیات بر عایدی سرمایه، آثار اقتصادی آن، تبعات عدم اجرای مالیات بر عایدی سرمایه در ایران، تجربه جهانی و روند قانونی در ایران پرداخته خواهد شد.

۲. مالیات بر عایدی سرمایه چیست؟

افزایش واقعی ثروت یک ملت در گرو رشد فعالیت های ارزش آفرین و تولیدی است و دولت ها، نقش به سزایی در هدایت فعالان اقتصادی جامعه به سمت فعالیت های مولد و کارآفرینانه دارند.

مالیات، ابزاری است که می تواند در جهت تنظیم فعالیت بخش های مختلف اقتصادی به کار گرفته شود. یکی از انواع مالیات که به منظور تضعیف فعالیت های غیرمولد و کاهش انگیزه های سوداگرانه استفاده می شود، مالیات بر عایدی (سود) سرمایه است.

عایدی سرمایه به سود حاصل از سرمایه اطلاق می گردد. سود حاصل از سرمایه نوعاً عبارت است از تفاوت قیمت فروش یک دارایی نسبت به قیمت خرید آن^۴؛ به عبارت دیگر، عایدی یا زیان سرمایه عبارت است از تفاوت بین ارزش فعلی درآمد مورد انتظار آتی دارایی که در زمان فروش برآورد می گردد از ارزش فعلی درآمد مورد انتظار آتی دارایی که زمان خرید پیش بینی شده بود. به بیانی ساده تر عایدی (زیان) دارایی سرمایه ای حاصل تغییر در انتظارات مرتبط با توان تولیدی بالقوه (توان بالقوه ایجاد درآمد) دارایی است. افزایش سرمایه زمانی رخ می دهد که دارایی فروخته شود و شامل تفاوت بین مبنای (معمولاً) قیمت خرید و قیمت فروش باشد.^۶

مالیات بر عایدی سرمایه در واقع مالیاتی است که بر ارزش دارایی وضع نمی شود، بلکه بر افزایش ارزش دارایی یا همان عایدی دارایی وضع می شود. لذا مالیات بر عایدی سرمایه نوعی مالیات بر درآمد است نه مالیات بر ثروت.

^۴ معرفی پایه مالیاتی جدید: چگونه در ایران مالیات بر عایدی سرمایه را پایه گذاری کنیم؟، جعفر حقیقت، سعید توتونچی ملکی

^۵ بررسی مالیات بر عایدی سرمایه، دکتر مهدی تقوی، باقر درویشی، محمدنبی شهیکی تاش

^۶ Capital Gains Taxes: An Overview 2018, Jane G. Gravelle

به طور مثال اگر کسی ملکی را در سال جاری به قیمت ۱۰۰ میلیون تومان خریداری کند و در سال بعد به قیمت ۱۲۰ میلیون تومان بفروشد، ۲۰ میلیون تومان افزایش ارزش دارایی، مشمول پرداخت مالیات خواهد بود.

مالیات بر عایدی سرمایه مالیاتی است که: (۱) به منظور کسب درآمد دولت وضع نمی شود و هدف اصلی اش هدایت صحیح نقدینگی است. (۲) سود ناشی از فعالیت های سوداگرانه را تا حدی کنترل می کند. (۳) مالیات بر ثروت و مالیات مضاعف نیست.

پایه مالیات بر عایدی سرمایه یک پایه گسترده مالیاتی است که شامل سرقفلی فعالیت های اقتصادی، افزایش ارزش املاک، و... است.^۷

مالیات بر عایدی سرمایه به نوعی مالیات اسلامی محسوب می شود و از نظر شرعی موجه است. از نظر مکتب اهل البیت، خمس بر منافع سرمایه شباهت بسیار و تفاوت هایی با مالیات بر عایدی سرمایه دارد. آنچه در قوانین مالیاتی سایر کشورها مطرح شده است از جهاتی کمتر از خمس است ولی ممکن است به علت قابل تکرار بودن مالیات بر عایدی سرمایه در طول یکسال مشمول خمس نشود. در هر صورت آنچه به عنوان مالیات بر عایدی سرمایه اخذ شود بخشی از خمس خواهد بود که توسط دولت گرفته می شود.^۸

۲.۱. منطق دریافت مالیات بر عایدی سرمایه

منطق دریافت مالیات بر درآمد، دریافت مالیات از محل درآمد ناشی از انجام فعالیت های اقتصادی به دلیل فراهم آوردن امکانات عمومی توسط دولت است. قانونگذار با ملاحظه بهره مندی فعال اقتصادی از زیرساخت ها و خدمات عمومی نظیر سیستم حمل و نقل، راه ها و بزرگراه ها، خدمات شهری و ... در جهت کسب درآمد، فعال اقتصادی (خصوصاً تولیدکننده ها که مکان مشخصی دارند) را موظف به پرداخت مالیات می کند. در بحث عایدی سرمایه نیز همین منطق وجود دارد؛ که البته تاکنون از چشم قانونگذار پوشیده مانده است.

به طور مثال کسی که ملکی را خریداری می کند و پس از توسعه شهری مانند ایجاد پارک، مراکز تفریحی و آموزشی و ... قیمت آن ملک بیشتر از تورم عمومی افزایش می یابد، بنا بر اصل انتفاع، بایستی در زمان فروش ملک مالیات بر عایدی سرمایه پرداخت کند.

مالیات بر عایدی سرمایه بر اساس اصل منفعت وصول می شود و افرادی که از معامله دارایی سودی بدست نیاورده اند و با هدف تأمین تقاضای مصرفی اقدام به خرید و فروش نموده اند معمولاً مشمول پرداخت مالیات نمی شوند؛ لذا این نظام مالیاتی از کارایی عمومی برخوردار است. با توجه به اینکه این نوع مالیات به گروه های کم درآمد تعلق

^۷ اصلاحات ساختاری در نظام مالیاتی ایران، جمشید پژویان و باقر درویشی

^۸ اصلاح ساختار و بسط پایه های مالیاتی در تطبیق با الگوی مالیات های اسلامی با تأکید بر مالیات بر عایدی سرمایه، مجید رضایی دوانی و علی اکبر خادمی

نمی‌گیرد و برخورداری از عایدی سرمایه تا سطح آستانه مشمول مالیات نخواهد بود لذا اهداف توزیعی در این مالیات مورد توجه خاص است.

هم چنین نکته دیگری که وجود دارد آن است که در نظام اقتصادی، برخی کالاها مانند مسکن که کالای اساسی است نباید جنبه سرمایه‌ای پیدا کند و بایستی برای تامین نیاز حقیقی جنبه مصرفی آن حفظ شود. لذا مالیات بر عایدی سرمایه با جلوگیری از سودآوری بالای سرمایه‌گذاری در فعالیت‌های غیرمولد مربوط به کالاهای خاص و دارای زمینه سوداگری مانند مسکن مانع از سرمایه‌ای شدن این قبیل کالاها می‌گردد. این اقدام موجب حذف تقاضای سوداگرانه و سرمایه‌ای از بازار مسکن خواهد بود و فرصت و امکان بیش تری برای پاسخگویی به نیاز مصرفی فراهم می‌آید.

۲.۲. تعریف فعالیت‌های غیرمولد

یکی از ابتدایی‌ترین اهداف فعالیت‌های اقتصادی، دستیابی به سود است. این سود به شکل انواع دارایی‌ها همچون پول یا سرمایه نصیب صاحب سرمایه می‌شود؛ اما فارغ از هدف فعالیت اقتصادی، ماهیت آن نیز اهمیت بسیاری دارد. پاره‌ای از فعالیت‌های اقتصادی بر مبنای کار مولد و از طریق تولید انواع کالاها یا خدمات سودمند، علاوه بر اینکه اندازه واقعی اقتصاد را افزایش می‌دهند، صاحب آن فعالیت را به سود می‌رسانند؛ (کایزنر ۱۹۹۷) فعالیت‌هایی که بهره‌وری را افزایش داده و اثر خارجی مثبت ایجاد می‌کند را مولد می‌دانند. ۹

اما انواع دیگری از فعالیت‌های اقتصادی نیز وجود دارند که بدون ایجاد هرگونه تولیدی در حوزه‌های کالا یا خدمات، تنها به واسطه سوءاستفاده از تغییرات شرایط اقتصادی و فضای حاکم بر آن، سودآوری می‌کنند. این فعالیت‌ها نه تنها اندازه اقتصاد را افزایش نمی‌دهند بلکه با جذب سرمایه‌ها و تغییر شرایط طبیعی بازار، جذابیت فعالیت‌های مولد را کاهش داده و بر سر راه رشد اقتصادی مانع ایجاد می‌کنند. هنگامی که محدودیت‌های قانونی ضعیف است یا وجود ندارد، شرایط برای ایجاد بخش غیرمولد اقتصادی فراهم می‌شود (اولسون ۱۹۸۲) که آثارش رکود و کاهش رشد اقتصادی است (کریستوفر ۲۰۱۰).^۱ بامول (۱۹۹۰)^۲ بیان می‌کند که فعالیت غیرمولد فعالیت‌هایی است که رفاه را در جامعه کاهش می‌دهد. همچنین اضافه می‌کند که فعالیت‌هایی که در اقتصاد به افزایش ثروت در جامعه منجر نمی‌شوند بلکه تنها سهم خود را از ثروت موجود افزایش می‌دهند، فعالیت‌های

^۹Kirzner, I. (1997). Entrepreneurial discovery and the competitive market process: An Austrian approach. *Journal of Economic Literature*, 35(1), 61–15.

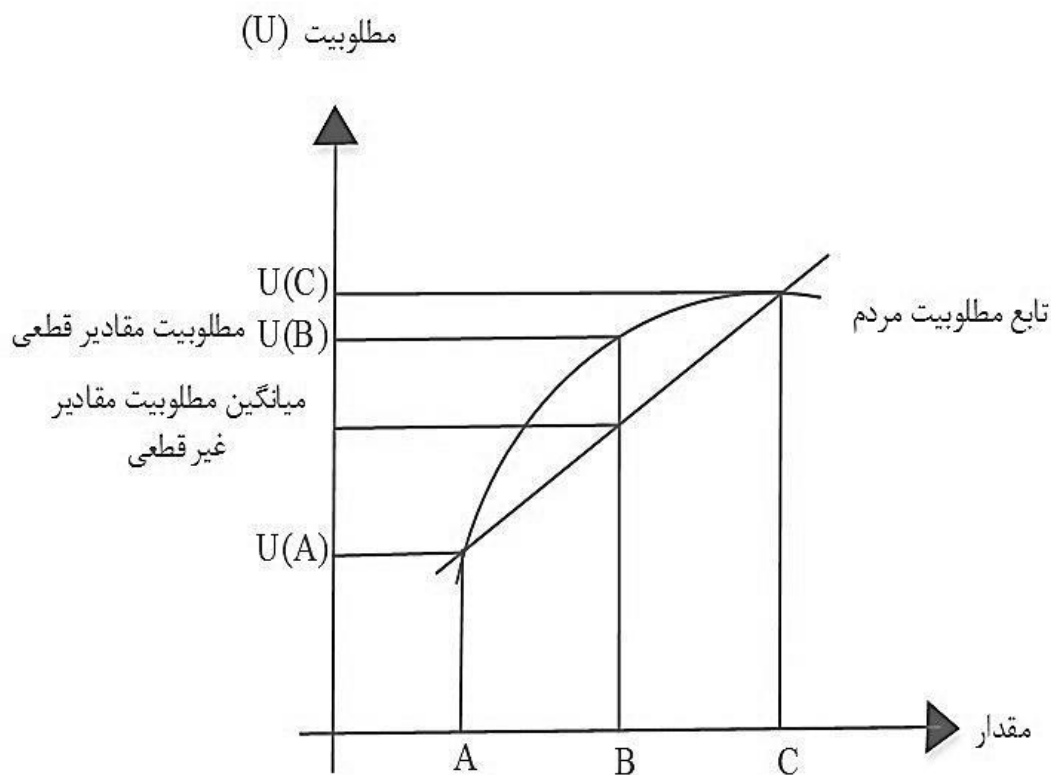
^۱Olson, M. (1912). *The rise and decline of nations: economic growth, stagflation, and social rigidities*. Connecticut: Yale University Press.

^۲Christopher J. Coyne & Russell S. Sobel & John A. Dove (2111), *The non-productive entrepreneurial process*, Springer Science+Business Media, 21 July 2111 John A. Dove

^۳Baumol, W. (1991). *Entrepreneurship: Productive, unproductive and destructive*. *Journal of Political Economy*

رانت جویانه نام دارند. به عنوان یک تعریف اولیه، فعالیت غیرمولد یعنی فعالیت هایی که درآمد زیادی از آنها حاصل می شود اما در صورتی که از اقتصاد حذف شوند، نه تنها تأثیری بر رشد اقتصادی ندارند بلکه زمینه افزایش رشد اقتصادی را نیز فراهم می کنند.^{۱۳}

علت این مسئله وجود ریسک پایین سرمایه گذاری در فعالیت های غیر مولد و تقابل آن با ریسک بالای سرمایه گذاری در تولید است؛ زیرا که عامه مردم در فعالیت های اقتصادی ریسک گریزند. به این ترتیب بر اساس نظریه های اقتصاد خرد، برای ایشان مطلوبیت مقدار قطعی از میانگین مطلوبیت های مقادیر غیرقطعی فراتر است.^{۱۴} بنابراین همان گونه که در شکل (۱) مشاهده می شود، وجود عایدی متوسط اما مطمئن در سرمایه گذاری مسکن، مطلوبیت بیشتری را نسبت به عایدات متغیر اما غیرمطمئن در سایر بخش های اقتصادی برای عامه مردم که تمایل زیادی به قبول ریسک ندارند، در بر خواهد داشت.^{۱۵} نقاط A و C مقادیر غیر قطعی هستند و نقطه B میانگین دو نقطه A و C است.



شکل (۱) : نمودار مطلوبیت مقادیر قطعی و غیر قطعی

^{۱۳} بررسی فعالیت های غیرمولد رقیب تولید، علی حسن زاده و همکاران

^{۱۴} اگر مصرف کننده در طول برخی قسمتهای منحنی ریسک گریز باشد، وتر رسم شده بین دو نقطه از شکل تابع مطلوبیتش در زیر تابع قرار می گیرد. این معادل تعریف ریاضی مقعر بودن است، بنابراین مقعر بودن تابع مطلوبیت انتظاری معادل ریسک گریزی است.

^{۱۵} کاربرد مالیات بر عایدات سرمایه در اصلاح ساختار تقاضا و تعدیل نوسان های قیمتی، محمدرضا عبدی و حمید عسکری آزاد

۳.۲. تاریخچه مالیات بر عایدی سرمایه در جهان

در حال حاضر قانون مالیات بر عایدی سرمایه در بیش از ۵۰ کشور و اقتصادهای توسعه یافته جهان در حال اجراست. این مالیات در کشورهایی مانند آمریکا، انگلستان، کانادا، برزیل، چین، فرانسه، روسیه، اسپانیا، ژاپن، ایتالیا، ترکیه و دیگر کشورها وجود دارد. در کشورهای توسعه یافته دیگری مانند آلمان، سوئیس، مالزی، نیوزلند و لهستان این نوع مالیات به اسم مالیات بر عایدی سرمایه وجود ندارد، بلکه عایدات سرمایه ای به عنوان درآمد عادی تلقی شده و مشمول مالیات می شوند و یا تحت عنوان دیگری مانند Real Property Gain (RPGT) Tax) در کشور مالزی ملزم به پرداخت مالیات می شوند. در آمریکا این قانون سابقه ای بیش از ۱۰۰ سال دارد به طوریکه دولت از سال ۱۹۱۳ اقدام به دریافت این نوع مالیات کرده است. 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.

در انگلستان نیز مالیات بر عایدی سرمایه قدمتی به نسبت طولانی دارد. یکی از دلایل اصلی معرفی CGT در انگلستان، رشد سریع ارزش ملک پس از جنگ جهانی دوم بود. این قضیه منجر به این شد 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. در انگلستان نرخ مالیات بر عایدی سرمایه از ۱۸ درصد شروع شد و هم اکنون به ۲۸ درصد رسیده است.

قانون مالیات بر عایدی سرمایه در کانادا از سال ۱۹۷۲ توسط دولت مطرح و اجرایی شده است. طبق این قانون دارایی هایی مانند املاک و مستغلات، فلزات گرانبها و اوراق قرضه مشمول پرداخت مالیات بر عایدی سرمایه به میزان ۵۰ درصد هستند.

میزان مالیات بر عایدی سرمایه در کشورهای دیگر مانند آفریقای جنوبی تا سقف ۴۰ درصد، در دانمارک به صورت متغیر از ۲۷ تا ۴۲ درصد، در سوئد ۳۰ درصد و در فرانسه از ۳۶،۲ تا ۴۲،۲ درصد می رسد. در کشور روسیه مالیات بر عایدی سرمایه به میزان ۳۰ درصد از افراد غیرمقیم و به میزان ۱۳ درصد از ساکنین روسیه گرفته می شود. املاک تجاری مشمول ۲۰ درصد و کسب و کارهای کوچک با نرخ ۶ تا ۱۵ درصد مشمول مالیات بر عایدی سرمایه می شوند. در کشور پرتغال این مالیات فقط در بخش املاک و مستغلات با نرخ متغیر از ۱۲ تا ۲۸ درصد اعمال می شود. در اسپانیا این نوع مالیات از سال ۲۰۱۶ با نرخ حداکثر ۲۳ درصد برای افراد و با نرخ حداکثر ۲۵ درصد برای شرکت ها دریافت می شود.

۳. آثار اقتصادی دریافت مالیات بر عایدی سرمایه

دریافت مالیات بر عایدی سرمایه مانند هر قانون و مقرراتی می تواند تاثیرات قابل ملاحظه بر اقتصاد و تصمیم گیری فعالان اقتصادی بگذارد. برنامه ریزی فعالان بخش خصوصی برای کسب و کار خود و هم چنین نحوه هزینه کردن دولت از محل درآمدی این پایه مالیاتی نیز در اثر اعمال مالیات بر عایدی سرمایه تحت الشعاع قرار می گیرد. بنا بر این آگاهی و پیش بینی از روندها و پیامدهای پیش رو در دنباله دریافت مالیات بر عایدی سرمایه، امری ضروری و مورد نیاز است که در ادامه به آن اشاره می شود.

۳.۱. در اختیار قرار دادن یک اهرم سیاستی جدید برای سیاستگذار

دولت ها برای ایجاد فرصت ها و یا از میان بردن ضعف ها و تهدیدها در بازارها و بخش های متفاوت اقتصاد، ابزارهای متنوعی دارند. آن ابزاری برای دولت با ارزش تر است که بتواند در زمان کوتاه و با کمترین هزینه، بهترین اثربخشی را به نمایش بگذارد. چنین ابزارهایی به ندرت یافت می شوند.

مالیات بر عایدی سرمایه ابزار و اهرمی است که می تواند دولت را در جهت مدیریت منابع در بازارهای گوناگون یاری کند. در واقع نقش سیاستی مالیات بر عایدی سرمایه در مقابل نقش درآمدی آن بسیار پررنگ تر است. این نوع مالیات زمینه تغییر رفتار مخاطب را فراهم کرده و با کنترل منافع بازیگران اقتصادی سیاستی بهینه در جهت منافع عمومی اتخاذ خواهد کرد.

این ابزار سیاست گذاری، قدرت دولت را در جهت دهی و نیل به اهداف اقتصادی بالا می برد و روند تحقق بخشیدنقرآ به نتایج مورد انتظار اقتصادی را تسهیل می کند. با امکانی که این مالیات در اختیار دولت می گذارد، می توان در بازه ها و زمان های مختلف با تغییر نرخ ها، معافیت ها و تخفیفات، اثرات مورد نیاز را در بازارهای هدف پیگیری کرد.

۳.۲. کاهش نابرابری در آمدی

در اختیار داشتن سرمایه توسط صاحبان ثروت و دست به دست شدن در بین آن ها، هیچ گاه به اقشار متوسط و کم درآمد فرصت کسب سرمایه را نمی دهد. با افزایش قیمت سرمایه ها در دست صاحبان سرمایه و عدم دریافت مالیات، انگیزه ها برای کسب سود از طریق افزایش قیمت سرمایه و بدون ایجاد ارزش افزوده بالا می رود و بدین نحو پولدارها پولدارتر می شوند و فقرا فقیرتر می گردند.

یکی از مهم ترین مولفه ها 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 سرمایه ای خود دارند. در صورتی که اقشار کم درآمد از فرصت کسب سود از سرمایه بی نصیب می مانند. کاهش مالیات بر عایدی سرمایه یکی از بحث برانگیزترین سیاست های مالیاتی در برخی کشورها بوده است.

طرفداران اعمال این سیاست معتقد بودند که کاهش نرخ مالیات بر عایدی سرمایه به عنوان یک محرک قوی بهره‌وری فعالیت‌های اقتصادی است. اما منتقدین ادعا می‌کردند که اکثریت افرادی که از درآمدهای ناشی از عایدی سرمایه منتفع می‌شوند قشر ثروتمند هستند، لذا نباید مالیات را کاهش داد. کاهش مالیات بر عایدی سرمایه منجر به توزیع منافع نامتناسب بین ثروتمندان و فقرا در جامعه می‌شود.

کاهش یا نبود مالیات بر عایدی سرمایه به طور نسبی منجر به منتفع نمودن ثروتمندان می‌شود. به گونه‌ای که مطالعات فنبری و سامرز (۱۹۹۰) در اقتصاد آمریکا نشان می‌دهد که بیش از نیمی از درآمد مربوط به عایدی سرمایه، به افراد واقع در دهک‌های بالا منتقل می‌شود.

مهم‌ترین اثر نامطلوب حذف مالیات بر عایدی سرمایه پس از انحرافات نامطلوب سرمایه‌های خصوصی، افزایش شکاف نابرابری است. بر اساس آمارهای منتشره، فقط ۷,۹ درصد مردم کانادا دارای سطح درآمد سالیانه فراتر از ۱۰۰ هزار دلار در سال ۱۹۹۲ بوده‌اند. این درصد اندک جامعه ۷۸ درصد کل مالیات بر عایدی سرمایه را در این سال پرداخت کرده‌اند. به این معنا که باقی‌افراد، یعنی ۹۲,۱ درصد مردم فقط ۲۲ درصد از مالیات بر عایدی سرمایه را پرداخته‌اند.

از این جا می‌توان به توجیه‌های پنهانی پی برد که دولت‌ها را با وجود برخی انتقادات همچنان مصر به جمع‌آوری مالیات بر عایدی سرمایه می‌کند. در واقع دولت‌ها حاضر نیستند رشد بیش‌تر اقتصادی را به قیمت رشد شکاف درآمدی و افزایش نابرابری به دست آورند؛ زیرا با این کار فقط عوایدی را نصیب اقشار پردرآمد جامعه کرده و به جز درصد ناچیزی از جمعیت، بقیه جامعه از این رشد اقتصادی بی‌بهره خواهند ماند و علاوه بر آن مشمول عوارض نامطلوب حاصل از رشد ارزش کالاهای سرمایه‌ای خواهند شد.^{۱۶}

مرکز سیاست‌های مالیاتی آمریکا برای سال ۲۰۱۷ تخمین زده است که ۹۲,۵٪ از مزایای مالیات پایین‌تر نسبت به عایدی (سود) سرمایه و سود سهام (سود سهام نیز واجد شرایط برای نرخ‌های پایین‌تر) به افراد دهک‌های بالای درآمدی تعلق می‌گیرد. در واقع مزایای درآمدی کاهش نرخ مالیات بر عایدی سرمایه به میزان ۷۳٪ به ۱ درصدی که دارای بالاترین درآمدها و بیشترین سرمایه‌ها هستند، می‌رسد.

مطالعه کمیته مشترک مالیات بر این مبنا است که ۷۶,۱ درصد از مجموع سود سهام و سود سرمایه توسط افرادی با درآمد بیش از ۲۰۰,۰۰۰ دلار می‌رسد. به نحوی که ۸۴,۱ درصد از این نسبت به تنهایی مربوط به عایدی سرمایه است. بدین معنی که عایدی سرمایه، برای افراد با درآمد بالا بسیار بیشتر از سرمایه‌گذاری در بازار سرمایه برای آنها سود کسب می‌کند. تأثیرات توزیع سرمایه برای خانه‌ها تا حدودی کمتر در سطح بالای درآمدی متمرکز

^{۱۶} کاربرد مالیات بر عایدات سرمایه در اصلاح ساختار تقاضا و تعدیل نوسان‌های قیمتی، محمدرضا عبدی و حمید عسکری آزاد

می شود. هرچند افراد دارای درآمد پایین تر به احتمال زیاد در خانه های خود (تنها یک خانه دارند) هستند. این نوع مالیات همچنين می تواند عدالت مالیاتی و اجتماعی را در مورد پرداخت کنندگان مالیات برقرار کند.^{۱۷}

بر اساس مطالعات جدید موسسه بروکینگز (Brookings)، مالیات بر عایدی سرمایه و افزایش آن باعث کاهش نابرابری درآمدی و تاثیر ناچیزی بر شکاف درآمدهای کلان در ایالات متحده خواهد بود. در سپتامبر ۲۰۱۱، واشنگتن پست توضیح داد که چگونه کاهش نرخ مالیات بر عایدی سرمایه منجر به ایجاد شکاف درآمدی و تمرکز ثروت از زمان بحران بزرگ شده است. آن ها مالیات بر عایدی سرمایه را عاملی برای کاهش فاصله بین غنی و فقیر دانستند. بر اساس گزارش واشنگتن پست کاهش پیوسته مالیات بر عایدی سرمایه توسط روسای جمهور آمریکا بهترین هدیه کریسمس برای ثروتمندان آمریکایی بوده است.

در یک مطالعه دیگر توسط عزرا کلین و همکارانش در رابطه با نقش مرکزی کاهش مالیات بر عایدی سرمایه در مورد چگونگی دور شدن فاصله فقرا از ثروتمندان، توضیح داده شده است.

کلین اشاره کرده است که اگر عایدی سرمایه در نظر گرفته نشود، ۰٫۰۱ درصد مردم (ثروتمندان) تنها ۳٫۱۵ درصد درآمد در ایالات متحده را جذب می کنند و اگر عایدی سرمایه لحاظ شود میزان سهم درآمدی ۰٫۰۱ درصد ثروتمند جامعه به حدود ۳۳ درصد افزایش پیدا می کند. همگی گفته اند که ۱۰ درصد از جامعه تقریباً نیمی از درآمد کل در ایالات متحده را جذب می کنند در حالی که این رقم در سال ۱۹۷۰ بیش از ۳۰ درصد بود.

در دسامبر ۲۰۱۱، توماس هانگرفورد از مرکز تحقیقاتی کنگره آمریکا (CRS)، یک تحلیل را انجام داد که نتیجه گرفت:

عایدی سرمایه و سود سهام، سهم بزرگتری از کل درآمد در سال ۲۰۰۶ نسبت به سال ۱۹۹۶ را به خصوص برای مالیات دهندگان با درآمد بالا داشت و در سال ۲۰۰۶ نسبت به سال ۱۹۹۶ به طور نابرابر توزیع شد. تغییرات در عایدی سرمایه و سود سهام بزرگترین عامل در افزایش نابرابری درآمد کلی بوده است. میزان مالیات ها در سال ۲۰۰۶ کم تر از سال ۱۹۹۶ بود و در نتیجه، سیاست کاهش مالیات نیز به افزایش نابرابری درآمد بین سال های ۱۹۹۶ تا ۲۰۰۶ منجر شد.

در ژانویه ۲۰۱۳، هانگرفورد مطالعه ای دیگر را منتشر کرد که یک بار دیگر تایید کرد که نرخ مالیات بر عایدی سرمایه پایین از نظر تجربی، تا حد زیادی بزرگترین عامل نابرابری درآمدی است. مارپیچ رو به بالای نابرابری

^{۱۷}Capital Gains Taxes: An Overview 2018 , Jane G. Gravelle

درآمدی بین سال‌های ۱۹۹۱ و ۲۰۰۶ بیشتر به دلیل سیاست مالیاتی دولت است که نرخ مالیات بر عایدی سرمایه را کاهش داد. این موضوع باعث می‌شود که درآمد تقریباً به طور انحصاری به سمت ثروتمندان جریان یابد.^{۱۸} در نظام مالیات بر عایدی سرمایه، افراد کم درآمد و بدون سرمایه با تلاش بیشتر و ایجاد ارزش افزوده بیشتر در اقتصاد، موفق به کسب ثروت خواهند شد. در نهایت با کاهش فاصله طبقاتی، ارزش این نظام مالیاتی عادلانه نمایان تر خواهد بود.

۳.۳. کاهش نوسانات قیمتی در بخش املاک

پیش بینی پذیری و ثبات اقتصادی برای رشد و توسعه اقتصاد ضروری است. نوسانات شدید قیمت ها امکان برنامه‌ریزی و تصمیم گیری را از فعالان اقتصادی می‌گیرد و زمینه را برای حضور سوداگران مساعد می‌کند. مالیات بر عایدی سرمایه با حذف انگیزه های سفته بازی و سوداگرانه موجب بهبود شرایط محیطی برای انجام فعالیت های مولد اقتصادی خواهد شد.

در ادبیات اقتصادی اعتقاد بر آن است که نوسانات و شوک های ادواری بخش مسکن عموماً تحت تاثیر شوک های تقاضا و سوداگری در این بازار قرار دارد و مهم ترین ابزاری که برای مدیریت و کنترل آن در اختیار دولت ها می باشد، نظام مالیاتی بخش مسکن است.^{۱۹} از آن جا که این نوسان ها از طریق تامین عایدی کم ریسک، موجب انحراف سرمایه ها به واسطه گری بخش مسکن می شود و با ایجاد حباب های قیمتی، به بلوکه شدن سرمایه ها در این بخش منتهی شده و جذب سرمایه در بخش های مولد اقتصادی را کاهش می دهد، مورد توجه خاص قرار گرفته است.^{۲۰}

گرین (۲۰۰۲) بیان می کند؛ توسعه بازار مسکن منجر به ادوار تجاری می شود و بخش مسکن علت ادوار تجاری است. بحران های متعدد بازارهای مالی در کشورهای مختلف از جمله بحران وام در امریکا، بحران دهه ۱۹۸۰ در آرژانتین، مشکلات بلند مدت اقتصاد ژاپن که بعضی مواقع از آن به نام «افسانه زمین» یاد می شود و بحران های آسیایی در تایلند، مالزی و کشورهای دیگر اشاره کرد. تردیدی نیست ریشه بحران های ذکر شده حباب قیمت املاک بوده است که به واقع ریشه در نقل و انتقالات شدید سرمایه در اقتصاد کشور و به ویژه بازار املاک و مستغلات داشته است. اگرچه بحران مالی کره جنوبی ریشه در بازار دارایی های غیرمنقول نداشته است، اما دست کم عملکرد مؤسسات مالی و اعتباری در بخش مستغلات در این کشور و یا فقدان مدیریت هوشمندانه بخش مسکن در کشورهای اندونزی و تایلند، موجب شده است وام و نقل و انتقالات گسترده سرمایه در بازار املاک،

Jon Perr , Raise capital gains tax rates to lower income inequality

^{۱۹} نگاهی به نظام مالیاتی بخش مسکن در جهان و چارچوبی برای اصلاح ساختار مالیات ها در بخش مسکن ایران، دفتر تحقیقات و سیاست های بخش های تولیدی وزارت امور اقتصادی و دارایی

^{۲۰} کاربرد مالیات بر عایدات سرمایه در اصلاح ساختار تقاضا و تعدیل نوسان های قیمتی، محمدرضا عبدی و حمید عسکری آزاد

سوداگری را تشدید نماید که علت اصلی بحران شناخته شده است. این نکات در مطالعات کیم (۲۰۰۰) و مرا و رنوآد (۲۰۰۰) صریح شده که در بحران مالی جنوب شرقی آسیا، بازار دارایی های غیرمنقول نقش مهمی داشته است. بحران از طرف بخش حقیقی اقتصاد نیز تشدید می گردد و از جمله به ساخت و ساز بیش از حد معمول و مورد نیاز می توان اشاره کرد که پیش بینی تولیدکنندگان از آینده مسکن، مولفه مهم اثرگذار بر تصمیم سرمایه گذاران تلقی می شود.^{۲۱}

کنترل اثر نوسان ها و حباب های قیمتی از طریق سیاست های پولی، راه حل کارآمد و بلند مدتی به شمار نمی آید؛ زیرا با افزایش قدرت خرید افراد، عده بیشتری را با انگیزه سودجویانه وارد این عرصه می کند (سیاست پولی انبساطی) و یا با بروز رکود گسترده در بازار مسکن موجب افول شدید فعالیت های ساخت و ساز و در پی آن بروز بیکاری و تحمیل زیان شدید و گاه ورشکستگی بانک ها می شود (سیاست پولی انقباضی). مالیات بر عایدی سرمایه ابزاری است که برای اصلاح ساختار تقاضا و کنترل نوسان های بخش مسکن مورد نیاز است و به عنوان راهکاری عملی و بلندمدت به شمار می آید.

طبق بررسی انجام شده بر روی قیمت مسکن به عنوان یک دارایی مهم که مناسب سوداگری است، نوسانات و پراکندگی قیمت مسکن در کشورهایی که مالیات بر عایدی سرمایه در بخش مسکن برقرار است نسبت به کشورهایی که فاقد این نظام مالیاتی هستند، کمتر است. این موضوع به ثبات بلند مدت بازار مسکن در این کشورها منجر شده است. در نظریه سبد دارایی ها و نظریه بورس بازی، تاکید بر آن است که تقاضای بورس بازی مسکن عامل اصلی وقوع شوک های بخش مسکن بوده و موجب نوسان قیمت مسکن می شود و به همین دلیل یکی از ابزارهای قوی کنترل و هدایت بورس بازی مسکن برای به حداقل رساندن زیان های وارده بر بخش زمین و مسکن، استفاده از مالیات بر عایدی سرمایه مسکن است.^{۲۲}

تیمور رحمانی و سامان فلاحی در پژوهشی به بررسی اثرات مالیات های بخش مسکن بر روی نوسانات قیمتی پرداخته اند. طی این پژوهش، متغیر نوسانات قیمت مسکن به صورت انحراف معیار استاندارد متغیر نرخ رشد قیمت مسکن در فواصل زمانی ۱۰ سال تعریف شده است. به همین منظور، دوره زمانی مورد بررسی به سه دهه تقسیم شده و انحراف معیار متغیر نرخ رشد قیمت مسکن در هر دهه زمانی محاسبه شده است. همچنین، از میانگین داده های سایر متغیرهای توضیحی در دوره های زمانی ۱۰ ساله استفاده شده است. براساس نتایج آزمون های اثرات ثابت (F لیمر) و هاسمن، روش اثرات تصادفی برای برآورد مدل های مربوطه انتخاب شده است. یافته

^{۲۱} فصلنامه اقتصاد مسکن شماره ۶۰، رویکردی برای ارزیابی مالیات منفعت سرمایه مسکن، علی اکبر قلی زاده

^{۲۲} تعیین مالیات بهینه بر سرمایه مسکن در مقایسه با سرمایه غیر مسکن، روح ا.، شهنازی و شهره نصیرآبادی

های تجربی حاکی از آن است که هر سه مالیات بخش مسکن اعم از مالیات بر عایدی سرمایه، مالیات بر خانه های خالی و مالیات بر املاک گرانیقیمت، باعث کاهش نوسانات قیمتی مسکن می گردد.^{۳۳}

در رویکرد اجرا و یا عدم اجرای مالیات بر عایدی سرمایه، اثر مالیات بر عایدی سرمایه بر بخش مسکن در دو گروه کشورها ارزیابی می گردد. مزیت این روش در آن است که در تحلیل و ارزیابی اثر مالیات مذکور اطلاعات دو گروه کشورهای دارای نظام مالیات بر عایدی سرمایه و فاقد آن به کار گرفته می شود؛ حال آنکه در سایر رویکردها، تنها اطلاعات کشورهای دارای نظام مالیات بر عایدی سرمایه استفاده می شود. اثر این مالیات از دو دیدگاه مورد توجه است؛ نخست اثر مالیات بر تثبیت و یا تشدید نوسان بازار مسکن، دوم اثر مالیات بر رشد و یا کاهش سرمایه گذاری مسکن. بکارگیری شاخص های اندازه گیری نوسان قیمت و رشد سرمایه گذاری مسکن می تواند مبنای مناسبی برای ارزیابی اثرات این مالیات بر عملکرد بخش مسکن تلقی گردد.

تردیدی نیست نوسان قیمت، مهمترین متغیر مؤثر بر سرمایه گذاری بوده و موجب افزایش ریسک و کاهش اعتماد سرمایه گذاران و نوسانی شدن تولید و سرمایه گذاری مسکن خواهد شد. از این رو مالیات بر عایدی سرمایه، ترکیب نوسان قیمت و سرمایه گذاری بخش مسکن را در وضعیتی قرار می دهد که نسبت به کشورهای فاقد این نظام مالیاتی هستند، شرایط مناسب تری از نظر کارایی برقرار می شود.

کشورها به دو گروه تقسیم بندی می شوند؛ گروه اول شامل کشورهای؛ ایرلند، اسپانیا، نروژ، فنلاند، دانمارک و آمریکا، سوئد، ژاپن، استرالیا، سوئیس، کانادا، نیوزیلند، انگلستان و فرانسه می باشد که در آنها مالیات بر عایدی سرمایه مسکن وجود دارد. در گروه دوم کشورهای؛ هلند، ایتالیا و ایران قرار دارند که فاقد نظام مالیات بر عایدی سرمایه مسکن می باشند.

نسبت قیمت به اجاره معیاری است که بر اساس آن شرایط بازار مسکن و میزان انحراف از تعادل و یا قیمت بنیادی اندازه گیری می شود. چنانچه متوسط این نسبت بیانگر تعادل در بازار تلقی شود، انحراف از میانگین معرف انحراف از تعادل بازار مسکن می باشد. این نسبت دارای نرم استاندارد و روند باثباتی است و چنانچه شوکی در بازار مسکن اتفاق بیفتد، کمیت آن از روند عادی فاصله می گیرد. علت آن است که در بازار مسکن، قیمت نسبت به شوک حساسیت نشان می دهد ولی اجاره به دلایل مختلف از جمله وجود قراردادهای واکنش کمتری نشان می دهد. از این رو افزایش نسبت قیمت به اجاره به معنی شکل گیری حباب و کاهش این نسبت به معنای فروپاشی حباب است.

بر اساس نتایج این پژوهش در کشورهایی که رشد قیمت واقعی مسکن بالاست، سرمایه گذاری نیز از رشد قابل ملاحظه ای برخوردار است. این داده ها دلالت بر آن دارند که پایین بودن نرخ مالیات بر عایدی سرمایه واقعی با

^{۳۳} فصلنامه علمی اقتصاد مسکن، تحلیلی بین کشوری از تاثیرگذاری مالیات ها بر بخش مسکن، تیمور رحمانی و سامان فلاحی

رشد قابل توجه قیمت واقعی مسکن مرتبط است. عدم برقراری این مالیات موجب می شود نسبت قیمت به اجاره بالاتر از متوسط بوده و به تبع آن حباب قیمت مسکن شکل می گیرد. همچنین مالیات بر عایدی سرمایه بالا با رشد پایین قیمت واقعی مسکن و نسبت قیمت به اجاره پایین و عدم وجود حباب همراه بوده است. شاخص نسبت قیمت به اجاره در گروه اول به مراتب کمتر از گروه دوم است.

ضریب پراکندگی نسبت قیمت به اجاره و همچنین رشد قیمت واقعی مسکن در کشورهای دارای نظام مالیات بر عایدی سرمایه (گروه اول) نسبت به کشورهایی که فاقد این نظام هستند (گروه دوم)، کمتر است و این نشان می دهد که وجود نظام مالیات بر عایدی سرمایه باعث کاهش نوسان در بخش مسکن می شود. شکل گیری و فروپاشی حباب مسکن در کشورهایی که مالیات بر عایدی سرمایه وضع می گردد، در مقایسه با کشورهای فاقد آن با شدت کمتر اتفاق می افتد لذا این مالیات موجب تثبیت بازار مسکن می شود.

گروه	شاخص ها؛ مرکزی و پراکندگی	نسبت قیمت به اجاره	رشد قیمت واقعی مسکن	قیمت واقعی مسکن	رشد سرمایه گذاری در مسکن
گروه اول (کشورهایی که مالیات بر عایدی سرمایه دارند)	μ	۱۱,۸۱	۳,۱۱	۱۴۵۵۰۷,۳	۵,۳۵
	σ	۲,۱۴	۵,۳۸	۳۵۱۸۱,۳	۰,۸۶
	ν	۰,۱۸	۱,۷۳	۰,۲۴	۰,۱۶
گروه دوم (کشورهایی که مالیات بر عایدی سرمایه ندارند)	μ	۱۳,۹۴	۸,۴۸	۲۲۷۷۳۰,۸	۳,۸
	σ	۲,۹۷	۲,۷۶	۱۳۶۳۷۰,۱	۵,۷۳
	ν	۰,۲۱	۳,۰۷	۰,۵۹	۰,۶۶
کل کشورهای مورد مطالعه	μ	۱۲,۲۸	۳,۰۳	۱۴۰۴۶۳,۵	۵,۴۴
	σ	۲,۳۳	۶,۰۷	۳۰۶۶۹,۵۳	۱,۵۱
	ν	۰,۱۹	۲,۰۰۳	۰,۲۱	۰,۲۷

منبع: فصلنامه اقتصاد مسکن شماره ۶۰، μ : میانگین، σ : انحراف معیار، ν : ضریب پراکندگی

شاخص تلفیقی رشد سرمایه گذاری و نوسان قیمت مسکن نیز نتایج مذکور را تأیید می کند. ترکیب این دو شاخص با هر وزنی نتیجه مشابهی بدنبال دارد. حاصل ضرب رشد سرمایه گذاری و یک منهای شاخص نوسان قیمت مسکن (که معیاری برای تثبیت بازار است) معیار ترکیبی است که می تواند مبنای اثرگذاری این مالیات قرار گیرد. شاخص ترکیبی برای کشورهای که مالیات بر عایدی سرمایه وضع می گردد ۴,۴ است و برای گروه دوم ۳,۰۱ است و می توان این شاخص را میزان رشد باثبات بلندمدت بخش مسکن نیز نامید. یعنی کمیت شاخص رشد باثبات بلندمدت مسکن در گروه اول بیشتر از کمیت شاخص در گروه دوم است. لذا این فرضیه تأیید می شود که مالیات بر عایدی سرمایه مسکن رشد باثبات بلندمدت را تقویت می کند.^{۲۴}

۳.۴. کاهش سهم مسکن در سبد هزینه خانوار و کاهش تورم

دارایی هایی مانند مسکن شامل دو تقاضای مصرفی و سرمایه ای هستند. اخذ مالیات از عایدی سرمایه بر رشد قیمت دارایی دو اثر را ایجاد می کند. اثر اول اینکه در صورتی که نرخ مالیات بر عایدی سرمایه به اندازه ای باشد که سوداگری و خرید و فروش به قصد سرمایه گذاری هزینه بالایی داشته باشد، تقاضای سرمایه ای کاهش می یابد و موجب خروج سوداگران از بازار خواهد شد. در این صورت تقاضای کل دارایی مانند مسکن کاهش می یابد و این اثر موجب کاهش قیمت می شود. این مالیات تاثیرات ضد تورمی خواهد داشت و به همراه سایر مزیت های آن، موجب برقراری ثبات در بازار زمین و مسکن می شود. در اثر دوم عرضه دارایی مانند مسکن به گونه ای که شامل ساخت و ساز و عرضه از طریق کسانی که مسکن را به قصد سرمایه گذاری خریده اند، تحت تاثیر قرار می گیرد. اخذ مالیات موجب کاهش انگیزه عرضه مسکن می شود.^{۲۵} این اثر در صورتی که به عرضه مسکن در جهات دیگر توجه نشود ممکن است کمی به افزایش قیمت منجر شود. منتها با توجه به بالا بودن سهم تقاضای سرمایه ای (در حال حاضر حدود ۶۶ درصد در مسکن) و لحاظ هزینه - فایده نگهداری دارایی در مقابل فروش آن، امکان افزایش قیمت مسکن منتفی خواهد بود.

بر اساس یک تحقیق اقتصادی، با وضع مالیات بر عایدی سرمایه، قیمت مسکن تغییری نخواهد کرد. طبق مدل ریاضی نوشته شده در این تحقیق کاهش عرضه ناشی از وضع مالیات به وسیله کاهش تقاضای سوداگرانه خنثی می شود و در نهایت قیمت مسکن تغییری نخواهد کرد.^{۲۶}

طبق نتیجه تحقیق که در جدول ذیل آمده است احتمال رشد قیمت مسکن در اثر دریافت مالیات بر عایدی سرمایه صفر است.

^{۲۴} فصلنامه اقتصاد مسکن شمار ۶۰، رویکردی برای ارزیابی مالیات منفعت سرمایه مسکن، علی اکبر قلی زاده

^{۲۵} نگاهی به نظام مالیاتی بخش مسکن در جهان و چارچوبی برای اصلاح ساختار مالیات ها در بخش مسکن ایران، دفتر تحقیقات و سیاست های بخش های تولیدی وزارت امور اقتصادی و دارایی

^{۲۶} مالیات بر عایدی سرمایه و تاثیر آن بر قیمت مسکن، مجید صامتی، سعید صمدی و مرضیه شریفی

نتایج برآورد مدل

متغیرها	نماد	ضرایب	t- statistic	احتمال
عرض از مبدا		۱۲,۲۷	۱,۵۱	۰,۱۳۲
رشد قیمت مسکن با وقفه		۰,۳۴۷	۷,۷۳	۰,۰۰۰
نرخ مالیات بر عایدی سرمایه در بلند مدت	cgtr	-۰,۱۸۳	-۰,۷۳	۰,۴۶۷
نرخ مالیات سوداگری	Cgtsh	۰,۲۶۱	۱,۰۰	۰,۳۱۶
نرخ رشد جمعیت	Pg	۰,۹۰۷	۱,۷۰	۰,۰۸۸
رشد درآمد سرانه	Income	۰,۵۳۱	۱,۹۲	۰,۰۵۵
رشد عرضه مسکن با وقفه	Hsgl	-۰,۰۰۸۳	-۰,۵۱	۰,۶۱۳
نرخ بهره وام مسکن	Mr	-۲,۲۸۷	-۴,۳۲	۰,۰۰۰
رشد	t	-۰,۷۹	-۳,۸۳	۰,۰۰۰
آزمون سارگان	مقدار آماره: ۸۰,۷۴		احتمال: ۰,۱۰۴	

منبع: نتایج تحقیق

علاوه بر آن، افزایش همزمان عرضه و کاهش تقاضا به سمت تقاضای مصرفی و واقعی موجب کاهش تورم می شود. به طور خاص در بخش مسکن می توان با تخصیص بخشی از درآمد مالیاتی حاصل به شهرداری ها در عوض قیمت مجوزها و تراکم فروشی، از هزینه های ساخت مسکن در جهت تامین تقاضای واقعی کاست. هم چنین می توان به وسیله درآمد مالیاتی حاصله، به تامین مالی فعالان عرضه کننده واحدهای مسکونی متناسب با نیاز مصرفی تسهیلات داد. بدین ترتیب با تاثیر مثبت سه جنبه بر عرضه و تقاضا، در نهایت مسکن با کاهش تورم مواجه خواهد شد.

لانگ و شکلفورد (۲۰۰۰) به منظور بررسی اثرات قیمتی مالیات بر عایدی سرمایه، اثرات مستقل نظام مالیاتی نیز مورد توجه قرار داده اند. افزایش نرخ مالیات، بازدهی بعد از مالیات را کاهش داده و در حقیقت تقاضای دارایی به ویژه سوداگری مسکن کاهش می یابد و با ثابت بودن عرضه، قیمت دارایی کاهش خواهد یافت.^{۲۷}

بر اساس یک تحقیق دیگر نیز این موضوع به اثبات رسیده است که قیمت مسکن ارتباط منفی با مالیات بر عایدی سرمایه دارد و افزایش مالیات بر عایدی سرمایه موجب کاهش قیمتتها خواهد شد. این تحقیق که بر اساس یک مدل اقتصادسنجی و با ملاحظه متغیرهای متعددی لحاظ شده است، به تاثیر منفی مالیات بر عایدی سرمایه بر افزایش قیمت ها منتج شده است.

در تفسیر این نتیجه باید گفت مالیات بر عایدی سرمایه با ویژگی هایی که از نظر گذشت، بورس بازی مسکن را کنترل و مهار می کند و بخش قابل توجهی از منافع حاصله از بورس بازی مسکن را به صورت مالیات در اختیار دولت قرار می دهد و لذا با کاهش انگیزه تقاضای بورس بازی مسکن موجب کاهش قیمت خواهد شد.^{۲۸}

کلاین (۱۹۹۹) با بررسی اثر مالیات بر عایدی سرمایه بر قیمت دارایی ها نشان می دهد که بازدهی سرمایه بعد از مالیات، برای دارایی های بدون ریسک که از عایدی سرمایه برخوردارند، کمتر خواهد بود.^{۲۹}

متیو وایتهد استاد دانشگاه کلورادو معتقد است مالیات بر عایدی سرمایه علاوه بر جمع آوری درآمد، قیمت خانه ها، مزارع و سایر دارایی هایی را که مورد توجه سوداگران بوده است، کاهش می دهد. این موضوع برای صاحبان املاک ناخوشایند به نظر می رسد در حالی که در واقعیت به ضرر آن ها 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 می کند و کسی جز سوداگران ضرر نمی کند.

فروشنندگان در هر معامله به میزان مالیاتی که به وسیله قیمت گذاری باید پرداخت کنند توجه کرده و آن را محاسبه می کنند. لذا قیمت ها به خاطر وجود مالیات بر عایدی سرمایه و حذف تقاضای سوداگران تعدیل شده و حالت تنظیمی و منطقی پیدا می کنند. مالیات بر عایدی سرمایه با سرکوب و تنبیه سرمایه گذاری هایی که به سمت پولشویی می روند یک برنامه دولتی برای ساخت هزاران مسکن ارزان قیمت تهیه و آماده اجرا می کند. هم چنین تغییر قوانین موجب ایجاد انگیزه برای خرید خانه توسط مردم می شود.^{۳۰}

^{۲۷} فصلنامه اقتصاد مسکن شمار ۶۰، رویکردی برای ارزیابی مالیات منفعت سرمایه مسکن، علی اکبر قلی زاده

^{۲۸} فصلنامه اقتصاد مسکن شمار ۶۰، رویکردی برای ارزیابی مالیات منفعت سرمایه مسکن، علی اکبر قلی زاده

^{۲۹} تعیین مالیات بهینه بر سرمایه مسکن در مقایسه با سرمایه غیر مسکن، روح ا. شهنازی و شهره نصیرآبادی

^{۳۰} Matthew Whitehead, The actual implications of a Capital Gains Tax 2017

بی تردید پیاده سازی الگوی کنترل نوسانهای قیمت مسکن از طریق ابزار مالیاتی (CGT) بر تعادل بازار مسکن تاثیر گذاشته و از طریق اصلاح ساختار تقاضا به کاهش قیمت مسکن خواهد انجامید.^{۳۱}

۵.۳. هدایت سرمایه ها به سمت فعالیت های مولد و افزایش رشد اقتصادی

مهم ترین 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 کم رنگ کردن فعالیت های غیرمولد و سوداگرانه، موجب بهبود محیط کسب و کار می شود. در واقع رشد سرمایه گذاری و پیشرفت موثر اقتصادی در سایه تقویت تولید و هدایت صحیح منابع مالی اتفاق می افتد. به طور خاص در بازار مسکن این موضوع تایید شده است. افزایش مالیات بر عایدی سرمایه و سهم آن از درآمد مالیاتی اثر منفی بر قیمت واقعی مسکن و اثر مثبت بر سرمایه گذاری در مسکن دارد. نتیجه مثبت وضع این گونه مالیات، نمایان شدن تقاضای واقعی مسکن و تقویت و به حرکت افتادن صنعت مسکن به عنوان یک صنعت پیشران اقتصادی است.

لئونارد برمن اقتصاددان و سیاستگذار مرکز سیاست مالیاتی آمریکا اعتقاد دارد عدم دریافت مالیات از عایدی سرمایه، فعالیت های "احمقانه" و غیر تولیدی را تشویق می کند و مقدار زیادی از سرمایه انسانی بسیار با استعداد در پی آن هدر می رود.^{۳۲}

فعالیت های سوداگرانه و با انگیزه حفظ سرمایه، تنها درآمدها را کاهش نمی دهند؛ بلکه منابع را به سمت فعالیت های غیرسازنده و غیرمولد، که برای اقتصاد نامطلوب است، هدایت می کنند. لئونارد برمن در یک گزارش در مورد کاهش مالیات بر عایدی سرمایه بیان کرد: فعالیت ها و سرمایه گذاری های 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 فعالیت های مولد در دسترس خواهد بود و انرژی خلاقانه اختصاص یافته برای سوداگری و حفظ سرمایه در فعالیت های غیرمولد و مخرب اقتصاد، در خدمت فعالیت های مولد قرار خواهد گرفت.^{۳۴}

عدم دریافت مالیات بر عایدی سرمایه می تواند کارآمدی تخصیص منابع را کم کند. بدین نحو که با افزایش اختلاف مالیاتی بین درآمد بدست آمده به شکل عایدی سرمایه و دیگر اشکال درآمد، انگیزه منحرف کردن منابع به سمت

^{۳۱} کاربرد مالیات بر عایدات سرمایه در اصلاح ساختار تقاضا و تعدیل نوسان های قیمتی، محمدرضا عبدی و حمید عسکری آزاد

^{۳۲} اقتصاد مسکن، مبانی نظری و کاربردی، علی اکبر قلی زاده

^{۳۳} Leonard E. Burman, taxpolicycenter 2015

^{۳۴} Leonard E. Burman, "Under the Sheltering Lie," Marketplace Commentary, December 20, 2005

فعالیت های غیرمولد به وجود می آید. بدین ترتیب این فعالیت ها از نظر مالیاتی به صرفه تر می شوند و در نتیجه برای تبدیل درآمد عادی به عایدی سرمایه بیشتر مورد استفاده قرار می گیرند.^{۳۵}

مالیات بر عایدی سرمایه باعث می شود که زمین بازی برای همه فعالان اقتصادی به طور یکسان در نظر گرفته شود. در واقع این پرسش بسیار به جاست که چرا باید از درآمد کارگری که فعالیت مولد انجام می دهد و زحمت می کشد مالیات گرفته شود ولی از درآمد ناشی از افزایش قیمت سرمایه که اغلب ناشی از فعالیت های سفته بازانه و سوداگرانه بدست آمده است، مالیات گرفته نشود؟ بنابراین این موضوع عادلانه نیست. هم چنین یک استدلال کارآمد و موثر وجود دارد که عدم دریافت مالیات بر عایدی سرمایه یک حفره بسیار مهم و مخرب در اقتصاد است که اجازه می دهد که منابع سرمایه گذاری به سمت احتکار مسکن و سایر فعالیت های غیرمولد داده شود و از شرکت ها و بنگاه هایی که می توانند اقتصاد را رشد دهند، دریغ شود.^{۳۶}

ناکاجیما (۲۰۱۰) در مقاله ای به تحلیل وضع مالیات بهینه بر عایدی سرمایه و مسکن پرداخته است. نتایج حاصل از آن در چارچوب یک الگوی بین نسلی در اقتصاد آمریکا بیانگر این است که نرخ مالیات پایین بر سرمایه مسکونی و سرمایه رانتهی مانند پرداخت یارانه به صاحبان آن هاست و باعث سرمایه گذاری بیش از حد در سرمایه مسکونی می شود.^{۳۷}

متیو وایتهد در مقاله ای درباره تاثیرات مالیات بر عایدی سرمایه بیان می کند که با اعمال مالیات بر عایدی سرمایه، استفاده از سرمایه ها به سمت مولد بودن حرکت می کند. بدین صورت که سرمایه گذاری های غیرمولد و سوداگرانه که سود سریع به همراه داشتند، مشمول مالیات می شوند و فعالیت های مولد اقتصادی در همه سطوح برای سرمایه گذاری جذاب تر خواهند شد. بدین ترتیب صاحبان کسب و کار از سرمایه گذاری در بلندمدت که با کاهش نوسانات دوره ای همراه است، راضی تر خواهند بود.

مالیات بر عایدی سرمایه موجب خواهد شد تا کسب و کارها راحت تر آغاز شوند و به دنبال آن هدایت و تزریق سرمایه ها برای توسعه آسان تر و به اندازه کافی انجام شود. این کار موجب رقابت پذیری بیشتر کسب و کارهای داخلی نسبت به خارج می شود. حتی اگر سرمایه گذاری به میزان یک سنت (cent) هم افزایش پیدا نکند، مالیات بر عایدی سرمایه موجب تحریک اقتصاد خواهد شد. بدین نحو که با اعمال مالیات بر عایدی سرمایه، شرکت

^{۳۵}Aviva Aron-Dine, Revised July 12, 2007 THE EFFECTS OF THE CAPITAL GAINS AND DIVIDEND TAX CUTS ON THE ECONOMY AND REVENUES

^{۳۶}www.scoop.co.nz, gordon-campbell-on-the-capital-gains-tax-debate

^{۳۷}حجت ایزدخواستی و عباس عرب مازار، تحلیل مالیات بر رانت زمین و بازدهی سرمایه مسکونی: رویکرد تعادل عمومی، فصلنامه اقتصاد مقداری، دوره ۱۴،

شماره ۳، صفحات ۲۵-۱

ها و سرمایه گذاری های قبلی دارای یک مزیت مهم در بازار خواهند شد که می توانند سرمایه بیشتری را برای توسعه فعالیت خود کسب کنند.^{۳۸}

در بخش زمین و مسکن نیز عدم حضور موثر دولت در بازار زمین و مسکن و سهم بالای بخش غیردولتی در تعاملات آن، منجر به تخصیص غیر بهینه منابع، افزایش تقاضای سفته بازی، شکل گیری حباب قیمت زمین و دیگر مشکلات شده است. بنابراین با اعمال مالیات بر رانت زمین و بازدهی سرمایه مسکونی، می توان ناکارآمدی در بازار زمین و مسکن را کاهش داد.

طی پژوهشی توسط حجت ایزدخواستی و عباس عرب مازار، تاثیر اقتصادی مالیات بر رانت زمین و بازدهی سرمایه مسکونی در چارچوب یک الگوی تعادل عمومی در ایران تحلیل شده است. نتایج تعادلی حاصل از تحلیل حساسیت الگو بیانگر این است که با افزایش نرخ مالیات بر رانت زمین و عایدی سرمایه مسکونی از صفر به ۲۵ درصد، نسبت تعادلی تقاضای کالای غیر مسکن به مسکن از ۱,۳۶۴ به ۱,۴۲۳ افزایش یافته است. به عبارت دیگر، اعمال مالیات در بخش مسکن باعث کاهش اهمیت مسکن به عنوان یک کالای سرمایه ای در ترجیحات خانوار شده است. همچنین، با توجه به نرخ یکسان مالیات بر رانت زمین و عایدی سرمایه مسکونی، نسبت تعادلی تقاضای سرمایه به زمین برای تولید کالای مسکن برابر ۲,۹۶۴ حاصل شده و ثابت مانده است. در نهایت نسبت تعادلی تقاضای سرمایه به زمین و نیروی کار برای تولید کالای غیرمسکن به ترتیب از ۷,۴۲۲ و ۳,۲۱۴ به ۱۰,۱۴۴ و ۳,۷۵۸ افزایش یافته است. بنابراین اعمال مالیات بر اجاره زمین و عایدی سرمایه مسکونی باعث کاهش تقاضای سرمایه و زمین در بخش مسکن و افزایش آن در بخش غیر مسکن شده است. به عبارت دیگر باعث افزایش سرمایه گذاری در بخش های مولد شده است.^{۳۹}

اتکینسون و استیگلیتز (۱۹۸۷) معتقدند که اختلاف بین تولید و پرداخت به نیروی کار همان رانت ایجاد شده است و دولت باید به اندازه رانت زمین، مالیات دریافت کند و آن را برای کالاهای عمومی هزینه کند. بنابراین رانت زمین تنها منبعی است که با وضع مالیات بر آن، انگیزه مشارکت عوامل تولید کار، زمین و سرمایه را افزایش خواهد داد و مالک زمین برای اینکه بتواند مالیات بر رانت زمین را پردازد، زمین را با مشارکت بقیه عوامل تولید وارد خواهد کرد.^{۴۰}

^{۳۸}Matthew Whitehead, The actual implications of a Capital Gains Tax 2017

^{۳۹} حجت ایزدخواستی و عباس عرب مازار، تحلیل مالیات بر رانت زمین و بازدهی سرمایه مسکونی: رویکرد تعادل عمومی، فصلنامه اقتصاد مقداری، دوره ۱۴، شماره ۳، صفحات ۱-۲۵

^{۴۰} حجت ایزدخواستی و عباس عرب مازار، تحلیل مالیات بر رانت زمین و بازدهی سرمایه مسکونی: رویکرد تعادل عمومی، فصلنامه اقتصاد مقداری، دوره ۱۴، شماره ۳، صفحات ۱-۲۵

روح ا.. شهنازی و شهره نصیرآبادی در مقاله ای تحت عنوان تعیین مالیات بهینه بر سرمایه مسکن در مقایسه با سرمایه غیر مسکن، با استفاده از مدلی الگو که شامل سه بخش خانوار، تولید کنندگان و دولت است، به بررسی عملکرد و تعیین بهینه مالیات بر عایدی سرمایه در بخش مسکن پرداخته اند. این مدل بر اساس پارامترهای کلی نوشته شده و با شرایط ایران کالیبره شده است.

نتایج مدل برای دو حالت ۱- عدم دریافت و ۲- دریافت مالیات بر عایدی سرمایه در بخش مسکن بدست آمده است. طبق این نتایج در صورت اخذ مالیات بر مسکن (حالت دوم) برای تامین مالی دولت: اولاً، روند بهینه مالیات بر کسب و کار در تمامی سال ها پایین تر از مالیات بر کسب و کار در حالت عدم اخذ مالیات بر مسکن قرار می گیرد و مثلاً مالیات بهینه بر کسب و کار در سال بیستم مورد بررسی از حدود ۱۲ درصد در حالت اول به حدود ۸ درصد در حالت دوم کاهش می یابد که این کاهش مالیات می تواند عامل انگیزشی در افزایش سرمایه گذاری در بخش کسب و کار داشته باشد.

هم چنین با توجه به این که در حالت دوم مالیات بر سرمایه مسکن در همه سال ها بیش تر از مالیات بر سرمایه کسب و کار است، این خود عاملی انگیزشی برای جهت دهی سرمایه از بخش مسکن به بخش کسب و کار است. از طرفی بر اساس نتایج بدست آمده مالیات بهینه بر نیروی کار در حالت اول روندی افزایشی داشته و در حالت دوم دارای روند ثابت است. همچنین در تمامی سال های مورد بررسی نرخ بهینه مالیات بر نیروی کار در حالت دریافت مالیات از بخش مسکن (حالت دوم) کمتر از حالت عدم دریافت مالیات از بخش مسکن (حالت اول) است. این نتیجه نیز به لحاظ ایجاد انگیزه فعالیت برای نیروی کار اهمیت اساسی دارد. به طور خلاصه در حالت اول روند بهینه مالیات بر کسب و کار، نزولی و روند بهینه مالیات بر نیروی کار صعودی است. در حالت دوم نیز روند بهینه مالیات بر کسب و کار و مالیات بر بازدهی مسکن، نزولی و روند بهینه مالیات بر نیروی کار ثابت است.^{۴۱}

مالیات بر عایدی سرمایه که بر بخش مسکن وضع می شود، موجب کاهش درآمد اتفاقی و همچنین کاهش بازدهی این دارایی می شود و در نتیجه سایر دارایی ها جذابیت بیشتری برای سرمایه گذاری خواهد داشت. یک نتیجه مهم مالیات بر عایدی سرمایه، کنترل نقل و انتقال شدید منابع سرگردان مالی بین بخش مسکن و سایر بازارهای مالی است و با توجه به از بین رفتن فرصت سوداگری بخش مسکن، منابع مالی به فعالیتهای مولد در بخشهای تولیدی و خدماتی انتقال می یابد و زمینه رشد تولید و سرمایه گذاری را در اقتصاد کشور فراهم می کند.^{۴۲}

حذف فعالیت های غیرمولد و سوداگرانه به خودی خود موجب افزایش سهم فعالیت های ارزش آفرین از منابع مالی و به اصطلاح، کیک اقتصاد می شود. بر اساس تحقیق صورت گرفته توسط دانشمندان ایرانی در زمستان

^{۴۱} تعیین مالیات بهینه بر سرمایه مسکن در مقایسه با سرمایه غیر مسکن، روح ا.. شهنازی و شهره نصیرآبادی

^{۴۲} فصلنامه اقتصاد مسکن شمار ۶۰، رویکردی برای ارزیابی مالیات منفعت سرمایه مسکن، علی اکبر قلی زاده

۱۳۹۵ تحت عنوان «تأثیر مالیات عایدی سرمایه بر انباشت سرمایه، توسعه مالی و رشد اقتصادی»، اثبات شده است که افزایش نرخ رشد مالیات عایدی سرمایه با سه وقفه، نرخ رشد توسعه مالی را کاهش و نرخ رشد اقتصادی را افزایش می دهد. در این تحقیق تأثیر مالیات عایدی سرمایه بر انباشت سرمایه، توسعه مالی و رشد اقتصادی طی دوره زمانی ۱۹۷۰-۲۰۱۴ با استفاده از سیستم معادلات همزمان و به روش *GMM* در ایران مورد بررسی قرار گرفته است.

یافته های تحقیق نشان می دهد که افزایش نرخ رشد مالیات عایدی سرمایه با سه وقفه، به میزان ۰,۳ واحد نرخ رشد انباشت سرمایه فیزیکی را افزایش می دهد. افزایش نرخ رشد مالیات عایدی سرمایه با سه وقفه، به میزان ۰,۰۷ واحد نرخ رشد توسعه مالی را کاهش و به میزان ۰,۰۸ واحد نرخ رشد اقتصادی را افزایش می دهد.^{۴۳}

جوئل فریدمن در مقاله ای مفصل تحت عنوان کاهش مالیات بر عایدی سرمایه و اقتصاد به بررسی تأثیر مالیات بر عایدی سرمایه بر درآمد دولت و رشد کوتاه مدت و بلند مدت اقتصادی پرداخته است. وی در این مقاله با تکیه بر شواهد علمی و آماری به رد ادعای وزارت خزانه داری آمریکا مبنی بر بهبود وضعیت و رشد اقتصادی در اثر کاهش مالیات بر عایدی سرمایه پرداخته است. وی افزایش درآمد دولت را بعد از کاهش مالیات بر عایدی سرمایه موجب رشد اقتصادی نمی داند. در واقع سطوح بالاتری از تحقق درآمدی مالیات بر عایدی سرمایه یعنی بیشتر مردم تصمیم به فروش دارایی های خود و به دست آوردن سودشان گرفته اند که این را نباید با رشد اقتصادی قوی تر اشتباه گرفت. سرمایه گذاران ممکن است انتخاب کنند که عایدی خود را به دلایلی افزایش دهند، اما چنین تصمیم های زمانی، تأثیری در افزایش اقتصاد در کوتاه مدت نخواهند داشت. علاوه بر آن افزایش درآمد ناشی از کاهش مالیات بر عایدی سرمایه در بلندمدت وجود نخواهد داشت و یا به اندازه کافی بزرگ نخواهد بود تا هزینه های ناشی از کاهش مالیات بر عایدی سرمایه را جبران کند.^{۴۴}

آویوا آرونداین در مقاله منتشر شده خود در مرکز بودجه و سیاست گذاری واشنگتن به بررسی ادعای مخالفان مالیات بر عایدی سرمایه مبنی بر تقویت و رشد اقتصاد و رشد درآمدهای دولتی در اثر عدم دریافت یا کاهش نرخ مالیات بر عایدی سرمایه می پردازد. وی با بررسی آمار اقتصادی آمریکا و طرح سوالاتی در برابر ادعای مخالفان پاسخ می دهد که رشد اقتصادی به دلیل کاهش نرخ مالیات بر عایدی سرمایه به طور غیر معمول قوی نبوده است و دلیل رشد اقتصادی هم کاهش نرخ مالیات بر عایدی سرمایه نیست. او هم چنین اثبات می کند که تأثیر کاهش نرخ مالیات بر عایدی سرمایه بر رشد بلند مدت اقتصادی، صفر است.^{۴۵}

^{۴۳} فصلنامه اقتصاد مقداری (بررسیهای اقتصادی سابق)، دوره ۱۳، شماره ۴، زمستان ۱۳۹۵، بهاره ملکی، مجید صامتی، مرتضی سامتی و همایون رنجبر

^{۴۴} Joel Friedman, The Capital Gains and Dividend Tax Cuts and The Economy

^{۴۵} Aviva Aron-Dine, THE EFFECTS OF THE CAPITAL GAINS AND DIVIDEND TAX CUTS ON THE ECONOMY AND REVENUES

پترو اویدایو (۲۰۱۵) در مقاله ای به بررسی اثرات ساختار مالیات ها بر رشد اقتصادی پرداخته است. نتایج حاصل از به کارگیری روش داده های تابلویی در دوره ۱۹۹۵ تا ۲۰۱۲ در ۶ کشور اروپای شرقی بیانگر این است که با انتقال مالیات بر نیروی کار به مالیات بر دارایی، مصرف و آلودگی توسط دولت رشد اقتصادی افزایش می یابد.^{۴۶} بخشی و ابوالحسنی (۱۳۸۹)، در چارچوب یک الگوی تعادل عمومی محاسبه پذیر به تحلیل اثرات اقتصادی مالیات بر ارزش زمین پرداخته اند. نتایج این تحقیق بیانگر این است که وضع مالیات بر زمین به عنوان یک مالیات خنثی، فاقد اثرات منحرف کننده است و به ترتیب باعث شده که تولید ناخالص ملی، مصرف کالای خصوصی سرانه، پس انداز سرانه و شاخص رفاه سرانه در یک افق بلندمدت ۰,۳۲، ۰,۳۳، ۰,۶۵، ۰,۲ درصد رشد بیشتری داشته باشند.^{۴۷}

مالیات بر عایدی سرمایه بر سیاست های مالی شرکت ها نیز تاثیر می گذارد. اثر مالیات بر عایدی سرمایه بر سیاست مالی شرکت ها وابسته به اندازه نرخ مالیات بر عایدی سرمایه شرکت در مقایسه با نرخ مالیات بر سود توزیع شده و نرخ مالیات بر درآمد شرکت ها است.

اگر نرخ مالیات بر عایدی سرمایه نسبت به نرخ مالیات بر سود توزیع شده کوچکتر باشد، بدیهی است که بنگاه ها افزایش ارزش سهام (ایجاد عایدی سرمایه) را بر پرداخت سود توزیع شده ترجیح می دهند. اما به دلایل زیر ممکن است بنگاه ها اقدام فوق را انجام ندهند: اولاً: سود سهام توزیع شده، نشانه ارزش واقعی بنگاه است، بنابراین کاهش سود توزیع شده ممکن است برای خریدار بالقوه سهام به معنی وضعیت بد بنگاه تلقی شود و ثانیاً: محدودیت های قانونی در افزایش ارزش سهام، که آنها را معادل سود توزیع شده مشمول مالیات می کنند. اما اگر نرخ مالیات بر عایدی سرمایه و نرخ مالیات بر سود یکسان باشند در این صورت بنگاه بین افزایش ارزش سهام (ایجاد عایدی سرمایه) و پرداخت سود توزیع شده بی تفاوت خواهد بود.

مالیات بر عایدی سرمایه موجب تغییر انگیزه های خانوارها برای پس انداز نیز می شود. تغییر نرخ مالیات بر عایدی سرمایه، بازدهی سرمایه گذاری پس از تغییر نرخ مالیات را تغییر می دهد. مالیات بر عایدی سرمایه به دلیل اثر هزینه ای که بر روی نگهداری و پس انداز سرمایه دارد، موجب تشویق خانوارها برای سرمایه گذاری در فعالیت های مولد است. بدین ترتیب نگهداری و حبس دارایی ها در دست خانوارها کاهش می یابد و منابع مالی در خدمت سرمایه گذاری های مولد قرار می گیرد.

^{۴۶} حجت ایزدخواستی و عباس عرب مازار، تحلیل مالیات بر رانت زمین و بازدهی سرمایه مسکونی: رویکرد تعادل عمومی، فصلنامه اقتصاد مقداری، دوره ۱۴، شماره ۳، صفحات ۱-۲۵

^{۴۷} حجت ایزدخواستی و عباس عرب مازار، تحلیل مالیات بر رانت زمین و بازدهی سرمایه مسکونی: رویکرد تعادل عمومی، فصلنامه اقتصاد مقداری، دوره ۱۴، شماره ۳، صفحات ۱-۲۵

شاید در نظر اول وجود این پایه مالیاتی را بتوان با هدف کسب درآمد برای دولت توجیه کرد اما توجه به اثرگذاری آن بر جهت گیری سرمایه ها نشان دهنده آن است که هدفی فراتر از کسب درآمد در ورای انگیزه های قانونگذاران وجود داشته است. لذا این تصور در ذهن ایجاد می شود که چرا دولتها مصرانه بر اخذ مالیات بر عایدی سرمایه پافشاری می کنند؟ وضع نرخ های مالیاتی متفاوت، وجود معافیت های خاص و نظایر آنها شواهدی هستند که به خوبی نشان می دهند هدف قانونگذار از وضع مالیات بر عایدی سرمایه به ویژه در بخش مسکن، جلوگیری از بروز تورم های قیمتی و عواید غیرمعقول و اتفاقی سرمایه گذاری در بخش های غیرمولد و ممانعت از تمرکز بیش از حد سرمایه ها در این بخش است.^{۴۸}

پس هدف دولت از وضع مالیات بر عایدی سرمایه کسب درآمد نیست بلکه ممانعت از شکل گیری انگیزه های سودجویانه و سوداگری در بخش مسکن است که به کنترل و مدیریت بخش مسکن و بازار مالی و سرمایه و سایر فعالیت های اقتصادی کمک قابل توجهی خواهد کرد.

۴. تبعات عدم اجرای قانون مالیات بر عایدی سرمایه در ایران

بررسی های صورت گرفته نشان می دهد که اجرای مالیات بر عایدی سرمایه در بسیاری از کشورهای پیشرفته جهان توانسته است مانع ثروت بادآورده برای سوداگران شود و از حبایی شدن قیمت و ایجاد تورم در بازار مسکن و دیگر بازارها جلوگیری کند. اما در ایران با وجود جولان سوداگران نه تنها تاکنون این پایه مالیاتی به صورت جدی مطرح نشده که نظام مالیاتی کارآمدی هم با هدف کنترل سوداگری در بازارهای غیرمولد وجود ندارد.

نبود نظام مالیاتی کارآمدی چون مالیات بر عایدی سرمایه جهت کنترل سوداگری پیامدهای منفی بر اقتصاد کشور داشته است. در حال حاضر در خصوص رواج پدیده سوداگری در بازار مسکن اتفاق نظر وجود دارد و متخصصان و کارشناسان بازار مسکن اعتقاد دارند علت اصلی پیدایش شوک های بازار مسکن که اثرات مخربی را بر اقتصاد ملی به جای می گذارد، به شدت تحت تاثیر رفتار سوداگری در بازار مسکن قرار دارد.

نوسان های ادواری قیمت مسکن ناشی از فعالیت های سوداگران، زیان های اجتماعی بر خانوارها وارد می سازند و موجب کاهش و یا تاخیر در تقاضای موثر مسکن شده و هم چنین کاهش رشد ارزش افزوده بخش مسکن را به دنبال دارد و با توجه به اهمیت بخش مسکن در اقتصاد ملی، می تواند کاهش رشد اقتصادی را به دنبال داشته باشد.^{۴۹}

^{۴۸} کاربرد مالیات بر عایدات سرمایه در اصلاح ساختار تقاضا و تعدیل نوسان های قیمتی، محمدرضا عبدی و حمید عسکری آزاد
^{۴۹} نگاهی به نظام مالیاتی بخش مسکن در جهان و چارچوبی برای اصلاح ساختار مالیات ها در بخش مسکن ایران، دفتر تحقیقات و سیاست های بخش های تولیدی وزارت امور اقتصادی و دارایی

مشخصاً عدم اجرای قانون مالیات بر عایدی سرمایه حوزه مسکن در ایران، آثار نامطلوب ذیل را داشته است:

۱.۴. عدم پیش بینی پذیری و وجود نوسانات و جهش های قیمتی

گزارش پایش محیط کسب و کار که به طور منظم در پایان هر فصل سال توسط اتاق بازرگانی منتشر می شود، مرجع مناسبی برای سنجش موانع کسب و کار به وسیله دریافت اظهارات فعالان اقتصادی است. طبق آخرین گزارش بدست آمده که مربوط به زمستان سال ۱۳۹۶ است، از ۳ مولفه ای که به عنوان اولویت دارترین موانع کسب و کار بیان شده است، ۲ مورد اول و سوم به عدم پیش بینی پذیری در اقتصاد بر می گردد. جالب این جاست که طی دو دوره متوالی پاییز و زمستان ۹۶ عدم پیش بینی پذیری در محیط کسب و کار در صدر مهم ترین مشکلات کسب و کار بیان شده است. مهم ترین عامل ایجاد التهابات و نوسانات قیمتی در بازارها، وجود سوداگری در بازارهایی مانند مسکن، طلا و ارز است. بالا رفتن و جهش ناگهانی قیمت ملک، طلا و ارز تاثیر قابل ملاحظه ای بر نهاده های تولیدی و محیط کسب و کار دارد. مالیات بر عایدی سرمایه می تواند با کنترل و یا حذف انگیزه های سوداگرانه، مانع از التهابات و نوسانات قیمتی در بازارها شود.

۲.۴. کاهش قدرت خرید مسکن و شاخص خانوارهای دارای مسکن ملکی

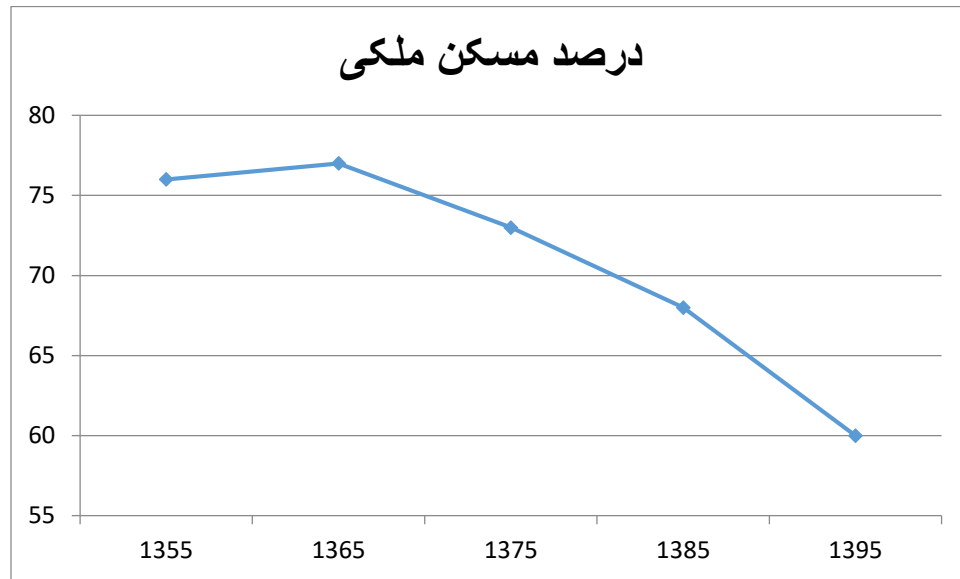
مسکن در سبد کالایی خانوار به عنوان یک کالای اساسی محسوب می شود. بر اساس گزارش منتشر شده از سوی بانک مرکزی در مورد هزینه خانوارهای شهری طی سال ۹۵، سهم هزینه ای مسکن در سبد خانوار به رقمی حدود ۳۵,۵ درصد رسیده است که نسبت به سال ۱۳۹۴ در حدود ۰,۵ درصد و نسبت به سال ۱۳۸۹ در حدود ۵,۴ درصد افزایش داشته است.

مسئله سهم هزینه ای مسکن برای اقشار کم درآمد جامعه بسیار بالاتر از ۳۵,۵ درصد است و به گفته برخی کارشناسان برای بعضی خانوارها به ۸۰ درصد می رسد. این در حالی است که در کشورهای توسعه یافته، سهم هزینه ای مسکن در سبد خانوار در حدود ۷ تا ۱۵ درصد است. هم چنین شاخص دسترسی به مسکن با احتساب پس انداز کل درآمد خانوار در کشور از حدود ۸ سال در سال ۸۴ به حدود ۱۲ سال در سال ۹۴ رسیده است، اما این شاخص برای گروه های کم درآمد هم اکنون ۱۹ تا ۳۶ سال و به معنای آن است که دست کم دهک های ۱ و ۲ به تنهایی و بدون حمایت های اجتماعی و مداخله دولت هرگز قادر به تامین مسکن مورد نیاز برای سکونت خود نیستند. این در حالی است که شاخص «متعارف» دسترسی به مسکن در کشورهای دنیا در صورت عملکرد مناسب بازار، ۸ سال است.^{۵۱}

^{۵۰} خبرگزاری ایسنا، کد خبر: 96061307955

^{۵۱} دنیای اقتصاد، کد خبر: ۱۰۹۹۵۳۴

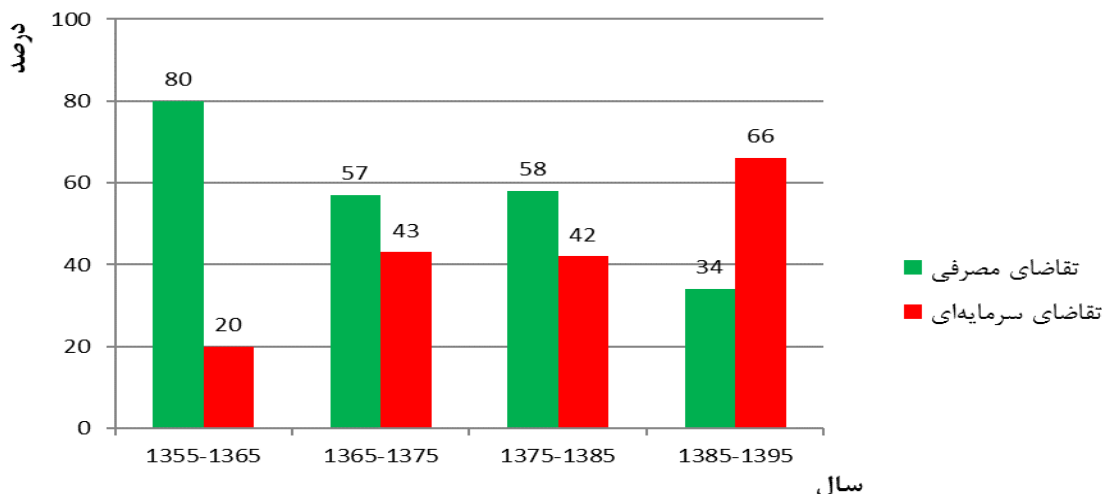
یکی از شاخص های عمده در بخش مسکن، شاخص های خانوارهای دارای مسکن ملکی است. سرشماری ها نشان دهنده آن است که این شاخص که از سال ۱۳۳۵ تا سال ۱۳۶۵ روند رو به رشدی داشت با حذف قوانین فصل املاک در سال ۶۶، زمینه برای ورود تقاضاهای غیرمولد و سوداگرانه در بازار فراهم شد که این امر منجر به افزایش قیمت زمین و مسکن و ناتوانی تقاضاهای مصرفی در بازار مسکن شد. به این ترتیب خانوارهای دارای مسکن ملکی از ۷۷ درصد در سال ۶۵ به میزان ۶۰ درصد در سال ۱۳۹۵ رسید. باید یادآور شد که در مقیاس شهری، تنها ۵۴ درصد از خانوارهای شهری دارای مسکن ملکی هستند.



شکل (۲) : روند مسکن ملکی

۳.۴. رشد تقاضاهای سرمایه ای و سوداگرانه در بازار مسکن

بر اساس سرشماری نفوس و مسکن در سال ۱۳۹۵، در بازه زمانی ۱۳۸۵-۱۳۹۵، ۷ میلیون واحد مسکونی بدون احتساب خانه های خالی از سکنه به موجودی مسکن اضافه شده در حالی که ۲,۴ میلیون خانوار جدید دارای مسکن ملکی شده اند. این بدان معنا است که طی فاصله زمانی دو سرشماری گذشته نزدیک به ۶۶ درصد از تقاضای مسکن موجود به تقاضای سرمایه ای 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.



سهم تقاضای مصرفی و سرمایه‌ای از واحدهای مسکونی اضافه شده

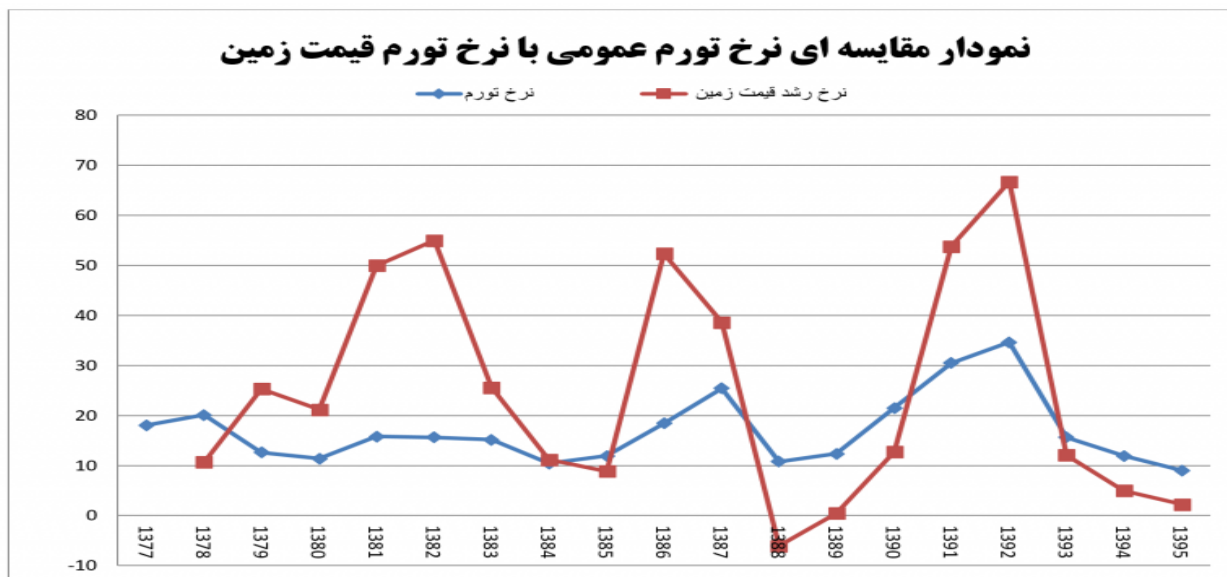
شکل (۳)

هر دارایی دارای ارزش ذاتی مانند مسکن به عنوان یک دارایی با دوام در مقایسه با سایر کالاهای سرمایه‌ای در میان سرمایه‌گذاران مالی از جایگاه ممتازی برخوردار است. در طی چند دهه گذشته نیز تحت تاثیر شرایط اقتصاد کلان و رشد روز افزون حجم نقدینگی در کشور و گسترش فعالیت‌های سوداگرانه در اقتصاد کشور، بازار مسکن جذاب‌ترین و سودآورترین بازار برای این گونه فعالیت‌ها بوده است. این سرمایه مناسب برای سوداگری، تابع شرایط و نرخ‌های بازدهی در بازارهای مالی می‌باشد. حجم بالای خانه‌های خالی از سکنه و گسترش روز افزون فعالیت‌های دلالتی نشانه‌های روشنی از فعالیت‌های سوداگرانه در بخش مسکن است.^{۵۲}

در مطالعه روند بازار مسکن طی ۱۹ سال گذشته شاهد رشد قیمت بسیار زیاد در بعضی از سالها نسبت به سالهای دیگر بوده ایم. رشد قیمتی که هیچ تناسبی با نرخ تورم عمومی نداشته و به صورت جهشی اتفاق افتاده است. در واقع 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. 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.

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

^{۵۲} زمینه‌ها و عوامل موثر بر شکل‌گیری چرخه‌های رونق و رکود در بازار مسکن ایران، دفتر تحقیقات و سیاست‌های بخش‌های تولیدی وزارت امور اقتصادی و دارایی



شکل (۴)

۴.۴. افزایش مطلوبیت فعالیت های غیرمولد

با توجه به شرایط حساس کشور در دوران پس از انقلاب اسلامی و افزایش تهدیدات روز افزون اقتصادی، توجه رویکردهای مولد و درون زا که امروزه به عنوان اقتصاد مقاومتی شناخته می شود، همیشه از نیازهای اساسی اقتصاد کشور بوده است. یکی از عمده راهکارهای این رویکرد هدایت سرمایه ها از بخشهای غیرمولد و غیر اشتغال زا که معمولاً اثرات تورمی نیز بر بازار دارند، به سوی بخش های مولد اقتصاد بوده است. همانگونه که ذکر شد، حذف فصل املاک از قوانین مالیات در سال ۱۳۶۶ سبب شده تا حجم سرمایه های غیر مولد در بازار مسکن رشد شتابانی داشته باشد. این امر سبب شده است تا سرمایه بسیار هنگفتی در بازار غیرمولد و سوداگرانه بازار مسکن راکد شود که در صورت هدایت این سرمایه به بخش های مولد اقتصاد، می تواند انقلاب عظیمی را در حوزه اشتغال و تولید ایجاد کند در حالی که گردش چنین سرمایه ای در بخش های تولیدی اقتصاد، طی ۳۰ سال گذشته می توانسته زمینه اشتغال زایی فراوانی را فراهم کند.

در ربع قرن اخیر، سوداگری و سرمایه گذاری بر روی زمین یا مسکن از هر زمینه دیگری حتی خرید و فروش طلا یا ارز سودآورتر بوده است. طبق داده های وزارت راه و شهرسازی، در طی دوره ۱۳۷۱ - ۱۳۹۴ شهر تهران، بهای زمین، ۱۲۸ برابر، مسکن ۸۸ برابر و اجاره بهای مسکن، ۱۰۶ برابر افزایش داشت. در حالی که طی این مدت شاخص بهای کالاها و خدمات مصرفی ۶۷ برابر و سرمایه گذاری بخش خصوصی در ساختمان های مناطق 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 قیمت ها افزایش یافته است.

در شرایطی که بخش زمین و مسکن سودآوری بالایی داشته و از رشد قیمت های بسیار بالایی برخوردار بوده است، 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. در ایران به جای اینکه از زمین و املاک در حد و اندازه کشورهای دیگر مالیات اخذ شود یا اجازه داده شود تا حباب های تورمی بهای زمین و ساختمان تخلیه شود، با رانت منابع مالی ارزان قیمت تسهیلات بانکی دستوری تلاش می گردد تا به حفظ و افزایش قیمت ها کمک شود و به عبارتی به صاحبان زمین یارانه داده می شود.

نکته قابل توجه این است که کسی زمین را تولید نکرده و نمی کند و خرید و فروش و سوداگری زمین یک وجه آشکار فعالیت های نامولد است که با تخصیص منابع کشور به این فعالیت های نامولد به ثروت ملی افزوده شود، سودهای کلانی به جیب گروه قلیلی سرازیر می گردد که سوخت اصلی برای شعله ور شدن تورم در کشور است. این امر باعث می شود سرمایه هایی که می تواند موجب خلق ثروت، اشتغال و درآمد و توسعه در کشور گردد وارد فعالیتهای سوداگری و نامولد می شود و فرصتهای توسعه و خلق شغل را از جوانان دریغ می کند و به دنبال آن همه مفاسد ناشی از بیکاری را ساختاری می کند (راغفر و سلطانی، ۱۳۹۵)

۵.۴. توزیع ناعادلانه درآمد و ثروت

افزایش قیمت شدید 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. خانوارهایی که هم اکنون دارای خانه ای از محل توزیع زمین در دهه های ۱۳۶۰ و ۱۳۷۰ هستند، دارایی بسیار ارزشمندی دارند که ارزش آن بسته به موقعیت کلان شهرها به ویژه کلان شهر تهران متفاوت است. خانوارهایی که در سالهای بعد دارای آپارتمانی شده اند نیز دارایی دارند که البته ارزش آن، با ثابت گرفتن منطقه، در مقایسه با دارایی گروه اول کمتر است. خانوارهایی که نه زمینی دریافت کرده اند و نه آپارتمانی و در عین حال، از ابتدا نیز دارایی ارضی در اختیار نداشته اند، اکنون جزو بازندگان هستند که بخش قابل توجهی از آنان به صورت حاشیه نشینان شهری جدید ظاهر شده اند (دینی ترکمانی، ۱۳۹۵)

۶.۴. کاهش کیفیت ساخت و ساز و اتلاف منابع

بالا بودن جنبه سوداگری و سودآوری در بازار زمین و مسکن موجب ورود افراد غیرکارشناس و غیرمتخصص به این بخش شده است. لذا همزمان با رشد و رونق بازار زمین و مسکن، کیفیت ساخت و ساز به شدت کاهش یافته است.

نظر به تفوق بخش نامولد (سوداگری و سفته بازی) و سودجویی فزاینده در بخش ساختمان، ضمن توجه سطحی بیش از حد به ظواهر و تجملات ساختمان ها، موضوع مهم کیفیت به شدت مغفول واقع شده است. نظرات کارشناسی حاکی از آن است که عمر مفید ساختمان در ایران بین یک سوم تا یک هشتم دنیا می باشد. این کاهش عمر مسکن به معنای اتلاف منابع صرف شده در تولید مسکن است. (راغفر و سلطانی، ۱۳۹۵) مالیات بر عایدی سرمایه با حذف انگیزه سوداگری در بخش مسکن، زمینه تخصصی شدن و رشد حرفه ای بازار مسکن فراهم گردد و با ورود فناوری های جدید و به روز دنیا گام مهمی در راستای افزایش کیفیت ساختمان ها و کاهش هزینه های ساخت و ساز برداشته شود.

۵. ابهامات پیرامون برخی پیامدها و پاسخ به آن ها

نگرانی ها از میزان و نحوه تاثیرات یک قانون جدید در جامعه توسط مسئولین، مردم و کارشناسان همواره وجود دارد. البته برخی از نگرانی ها به خصوص در مورد مالیات بر عایدی سرمایه ناشی از عدم آگاهی کافی نسبت به این نظام مالیاتی است.

بررسی ها نشان می دهد این نظام مالیاتی بیش از یک قرن است که در کشورهای توسعه یافته مورد استفاده قرار گرفته است. با این وجود برخی از مخالفان وضع مالیات بر عایدی سرمایه، تردیدهایی در مورد آثار اقتصادی مالیات بر عایدی سرمایه دارند. مهم ترین پیامدهای منفی ادعایی در مورد آثار دریافت مالیات بر عایدی سرمایه، ایجاد پدیده رکود در بازار مسکن، افزایش قیمت ها و کاهش سرمایه گذاری بوده که در ادامه مورد بررسی قرار گرفته است.

۵.۱. ایجاد رکود در بازار، به خصوص بازار مسکن

یکی از مهم ترین ابهاماتی که در مورد وضع مالیات بر عایدی سرمایه وجود دارد، احتمال بروز و یا تعمیق رکود در بازارهاست. احتمال بروز رکود در بازاری مانند بازار مسکن که در آن کالای مسکن غیرقابل انتقال و دارای محدودیت است، بیش تر است. در واقع بیشتر مشکلات و آثاری که مخالفان در مورد مالیات بر عایدی سرمایه مطرح می کنند، از این ابهام نشئت می گیرد. گزاره تعریفی این ابهام بدین گونه است که هنگامی که مالیات بر عایدی سرمایه وضع می شود، زمینه برای شکل گیری دو پدیده مهم در بازار مسکن فراهم می شود.

پدیده اول، قفل شدن دارایی ها و سرمایه های موجود در بازار مسکن است. بدین شکل که صاحبان سرمایه برای بهره مندی از معافیت های بیشتر در اثر نگهداری دارایی و یا به دلیل عدم تمایل به پرداخت مالیات، فروش سرمایه و یا ملک خود را به تاخیر می اندازند و بدین ترتیب برخی از دارایی ها در دست صاحبان سرمایه، حبس و یا اصطلاحاً قفل می شود.

قفل شدن دارایی‌ها ناشی از تفاوت نرخ مالیات در اثر نگهداری دارایی‌ها در کوتاه مدت و یا بلند مدت است. اگر نرخ مالیات بر عایدی سرمایه در کوتاه مدت بیش از بلند مدت باشد انگیزه‌های سوداگرانه کاهش می‌یابد. این پدیده برای اقتصاد امری مطلوب تلقی می‌شود. در عین حال، لحاظ کردن دوره نگهداری دارایی برای اعمال تخفیفات و معافیت‌ها، زمینه قفل شدن دارایی‌ها را فراهم می‌کند. به این معنا که مالکان دارایی با هدف بهره‌مند شدن از کاهش نرخ مالیات در اثر نگهداری بیشتر دارایی، فروش آن را تا دوره‌های بعد به تعویق می‌اندازند.

این مسئله باعث به عقب افتادن استفاده از دارایی در سرمایه‌گذاری‌های پربازده تر می‌شود. به همین دلیل انتخاب نرخ بهینه مالیات بر عایدی سرمایه برای دوره زمانی کوتاه مدت و بلندمدت ضروری است. به طور خلاصه، تمایز بین عایدی بلند مدت و کوتاه مدت می‌تواند اولاً بین فعالیت‌های سوداگرانه و فعالیت‌های مولد تمایز قایل شود و ثانیاً به واسطه آن می‌توان عایدی‌های بلندمدت را نسبت به شاخص تورم تعدیل کرد. سرمایه‌گذاران به تفاوت بین نرخ مالیات عایدی بلندمدت و عایدی کوتاه مدت حساس می‌باشند. در نتیجه فروش دارایی سرمایه‌ای را برای برخورداری از مزایای نرخ پایین مالیاتی مرتبط با عایدی بلندمدت به تأخیر می‌اندازند.

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 فعالان 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.

پدیده دوم، خروج سرمایه‌ها از بازار مسکن به دلیل اعمال مالیات است. اعمال مالیات منجر به افزایش هزینه سرمایه می‌شود. به نظر مخالفان، برآیند دو پدیده مذکور موجب ایجاد و یا تعمیق رکود در بازار مسکن می‌شود. رفع این ابهام در مورد قفل شدن دارایی‌ها، با انجام شکل و نحوه صحیح اعمال مالیات بر عایدی سرمایه رخ می‌دهد. اگر قانون‌گذاری صحیح باشد، بدین نحو که تفاوت نرخ مالیات برای نگهداری ملک در طول زمان وجود نداشته باشد و یا لاقلاً نسبت به سرمایه‌گذاری در تولید به صرفه نباشد، جای هیچ‌گونه نگرانی برای حفظ انگیزه حبس دارایی‌ها باقی نخواهد ماند. مالیات بر عایدی سرمایه می‌تواند به نحوی طراحی شود که فقط تقاضای سوداگرانه در بازار را مورد هدف قرار دهد و تاثیری بر تقاضای مصرفی نداشته باشد.

معافیت خانه اصلی افراد از جمله ملاحظاتی است که بر تقاضای مصرفی تأکید دارد. در واقع تعیین هوشمندانه نرخ مالیات بر عایدی سرمایه و نحوه اعمال تخفیفات آن، دارای اهمیت ویژه‌ای برای جلوگیری از بروز چنین پدیده‌ای است.

علاوه بر آن تعیین نرخ بهینه به گونه ای خواهد بود که نگهداری و حبس دارایی ها برای سوداگران با طمع بهره مندی از تخفیفات و معافیت های بیشتر منتفی می شود. در واقع نرخ بدین ترتیب اثر دارد که با بررسی هزینه - فایده نگهداری دارایی ها، هزینه حبس دارایی به طمع سوداگری از بین خواهد رفت.

رفع ابهام در مورد پدیده خروج سرمایه نیز بدین گونه است که اولاً خروج نقدینگی موجود از بازار مسکن بی معناست. به این دلیل که هر خروج سرمایه ای باید به واسطه فروش اتفاق بیفتد که با ورود سرمایه ای معادل بایت خرید همان دارایی جبران می گردد. ثانیاً عدم ورود سرمایه هایی که با هدف کسب سود و سوداگری قصد ورود به بازار مسکن داشته باشند، نه تنها پدیده ای مذموم نیست، بلکه موجب واقعی شدن بازار مسکن و ثبات و رونق بیشتر آن در بلندمدت خواهد بود. هنگامی که فعالیت های غیرمولد و سوداگرانه سهم بیشتری از منابع مالی را تصاحب کرده اند و به نوعی نفس فعالیت های تولیدی را گرفته اند، با اعمال مالیات بر عایدی سرمایه نه تنها نباید هیچ واژه ای از تعمیق رکود داشت، بلکه با دمیدن روح تازه در کالبد فضای تولیدی کشور بایستی انتظار بروز رونق را داشت. از صرفه افتادن فعالیت های سوداگرانه و مخرب اقتصاد، موجب تقویت فعالیت های تولیدی و ارزش آفرین خواهد بود.

علاوه بر این با معافیت های اعطایی به خانه های نوساز، سرمایه گذاران تشویق به هدایت سرمایه ها به سمت تولید مسکن پیش خواهند رفت.

ثالثاً بنا بر نظر منتقدان، عدم ورود سرمایه به بازار مسکن باعث ورود سرمایه ها به دیگر بخش ها مانند بازار طلا و ارز شده و آن بازارها را متلاطم می کنند. نکته این جاست که مالیات بر عایدی سرمایه تنها بر بازار مسکن اعمال نمی شود و بر همه بازارها و دارایی هایی که زمینه و بستر فعالیت غیرمولد را در خود دارند، اعمال می شود.

سرمایه هایی هم که به امید کسب سود از راه سوداگری از کشور خارج می شوند، علاوه بر سختی انتقال سرمایه، به دلیل وجود مالیات بر عایدی سرمایه در دیگر کشورها، در مورد سوداگری با شکست مواجه خواهند شد.

اقتصاددانان داخلی و خارجی نیز ادعای مضرات اقتصادی مالیات بر عایدی سرمایه را رد می کنند. ریکاردو (۱۸۲۱) معتقد است که مالیات بر رانت زمین اثرات مضر اقتصادی نداشته و مانع تولید نمی شود (مک کلاکسی و همکاران، ۱۹۸۸)، بنابراین مالیات بر رانت زمین بار اضافی ندارد و خنثی است. جان استوارت میلز (۱۸۲۴) معتقد است که مالیات بر رانت زمین غیر قابل انتقال است و بر عرضه موجود زمین و قیمت خریداران اثرگذار نیست (فدر، ۱۹۹۳). هنری جرج (۱۸۷۹) مالیات سنگینی را بر رانت، ارزش زمین یا افزایش در ارزش زمین در نظر گرفته است. مک کلاکسی و همکاران (۱۹۸۸) معتقدند که رانت زمین، درآمد حاصل از آن است و خالص مازاد محسوب می شود. بنابراین، طرفداران این نوع مالیات معتقدند که زمین جزء منابع خدادادی است که به همه مردم و نسل ها تعلق دارد و رانت زمین حاصل تلاش و کار مالک زمین نیست. بنابراین یک عده خاص نمی توانند با تملک بر آن همه

منافع آن را کسب کنند. در نتیجه عدالت اقتضا می کند که بدون از بین بردن انگیزه کار و سرمایه گذاری، منافع حاصل از منابع طبیعی بین همه افراد جامعه تقسیم شود. بر همین اساس، مالیات بر رانت زمین بر خلاف مالیات های دیگر، در تصمیم گیری های اقتصادی اخلاص ایجاد نمی کند و تضادی با کارایی اقتصادی ندارد (چوی، ۲۰۰۶).

هم چنین طی تحقیق و مدلسازی در پژوهشی توسط تیمور رحمانی و سامان فلاحي آمده است: شواهد تجربی حاکی از این است که هیچ یک از انواع مالیات های بخش مسکن اثر معنی داری بر روی نرخ رشد ارزش افزوده بخش ساختمان ندارند.^{۵۳}

۵.۲. افزایش قیمت ها

کاهش عرضه سرمایه ابهام دیگری است که در مورد نتایج احتمالی دریافت مالیات بر عایدی سرمایه مطرح می شود. کاهش عرضه با فرض ثابت ماندن تقاضا موجب افزایش قیمت ها خواهد بود. مخالفان مالیات بر عایدی سرمایه افزایش قیمت ها را یکی از دلایل اصلی مناسب نبودن مالیات بر عایدی سرمایه عنوان می کنند. آن ها این مسئله را ناشی از کاهش عرضه و انتقال هزینه مالیات به خریدار عنوان می کنند.

نکته اصلی در رد افزایش قیمت ها ناشی از کاهش عرضه این جاست که فرض ثابت ماندن تقاضا در اثر اعمال مالیات بر عایدی سرمایه، فرض صحیحی نیست. بدین معنی که در اثر اعمال مالیات بر عایدی سرمایه در بازارهای غیرمولد و مناسب برای سوداگری، تقاضاهای سوداگرانه و سفته بازانه، انگیزه حضور در بازار را از دست می دهند و با از صرفه افتادن سوداگری بازار را ترک می کنند. در واقع ممکن است که سرمایه از طرفی با کاهش عرضه مواجه شود، ولی با حذف تقاضای سوداگرانه و غیر واقعی از بازار اگر کاهش تورم اتفاق نیفتد، لاقط روند تعادلی موجود حفظ خواهد شد.

بر اساس مدل اقتصادسنجی یک تحقیق علمی در مورد رشد قیمت مسکن و دریافت مالیات بر عایدی سرمایه، از طریق علمی اثبات شده است که مالیات بر عایدی سرمایه تاثیری بر افزایش قیمت سرمایه (مسکن) ندارد.^{۵۴} به طور خاص در بخش مسکن می توان با تخصیص بخشی از درآمد مالیاتی حاصل به شهرداری ها در عوض قیمت مجوزها و تراکم فروشی، از هزینه های ساخت مسکن در جهت تامین تقاضای واقعی کاست. هم چنین می توان به وسیله درآمد مالیاتی حاصله، به تامین مالی فعالان عرضه کننده واحدهای مسکونی متناسب با نیاز مصرفی تسهیلات داد. بدین ترتیب با تاثیر مثبت بر عرضه، در نهایت مسکن با کاهش رشد تورم مواجه خواهد شد.

^{۵۳} فصلنامه علمی اقتصاد مسکن، تحلیلی بین کشوری از تاثیرگذاری مالیات ها بر بخش مسکن، تیمور رحمانی و سامان فلاحي

^{۵۴} مالیات بر عایدی سرمایه و تاثیر آن بر قیمت مسکن، مجید صامتی و همکاران

به طور خاص در اقتصاد ایران با یادآوری صف های طویل خرید طلا و ارز و هم چنین جهش های ناگهانی و غیرمنطقی قیمت مسکن، به نظر می رسد تقاضای سوداگرانه آنچنان بالاست که احتمال می رود اعمال این گونه مالیات اگر موجب کاهش قیمت نشود، لااقل روند رشد بالای قیمت را به شدت کاهش داده و کنترل خواهد کرد. ایجاد فضای ثبات و دفع فعالیت های سوداگرانه و تقاضای سرمایه ای مهم ترین اثر وضع مالیات بر عایدی سرمایه است.

بی تردید این ابزار مالیاتی تنها راهکاری است که به طور قطع دارای اثر معکوس یعنی افزایش قیمت مسکن نخواهد بود؛ زیرا در صورت وضع مالیات بر رشد قیمت مسکن، بخش مهم نوسان های قیمتی فراتر از تورم، عاید فروشندگان نخواهد شد. بلکه با عنوان مالیات اخذ می شود و این امر سبب سلب انگیزش عرضه کنندگان نسبت به پیشنهاد قیمت های مضاعف می شود و در پی آن انتظارات تورمی شدید در قیمت مسکن در بلند مدت منتفی خواهد شد.^{۵۵}

در مورد ادعای افزایش قیمت ها در اثر انتقال هزینه مالیات بر عایدی سرمایه به خریدار نیز باید گفت در صورتی که بازار دارای شرایط رقابتی باشد چنین موضوعی منتفی است. زیرا از یک سو کاهش قیمت ها به دلیل حذف تقاضای سوداگرانه به حدی است که حتی انتقال هزینه مالیات نیز نمی تواند آن را جبران کند و باعث افزایش قیمت ها شود. از سوی دیگر با وجود شرایط رقابتی، برخی فروشندگان هزینه مالیات را انتقال می دهند و برخی دیگر چنین نمی کنند. لذا فروشندگانی که هزینه مالیات را انتقال می دهند برای موفقیت در فروش دارایی خود مجبورند که هزینه مالیات را خود بپردازند و در نتیجه شرایط رقابتی به نفع افزایش قیمت نخواهد بود.

از طرفی هر نوع مالیاتی با نسبتی در زنجیره ذی نفعان انتقال پیدا می کند و این موضوع امری طبیعی است. لذا ادعای افزایش قیمت در اثر اعمال مالیات، امری بدیهی است و نوعی پیشگویی محسوب نمی شود. در موضوع مالیات بر عایدی سرمایه باید هزینه - فایده اعمال مالیات بررسی شود. در غیر این صورت به بهانه افزایش قیمت و انتقال بار مالیاتی بایستی همه انواع مالیات حذف شوند. ممکن است در اثر اعمال مالیات بر عایدی سرمایه اندکی افزایش قیمت، آن هم در روزهای آغازین وضع مالیات به وجود بیاید، اما در بلندمدت با کاهش نوسانات و شوک های قیمتی، اثر افزایش قیمت خنثی خواهد شد. در ضمن اثر افزایش اندک قیمت در اثر اعمال مالیات در سال ابتدایی با اجرای افزایش پلکانی نرخ مالیات قابل رفع خواهد بود.

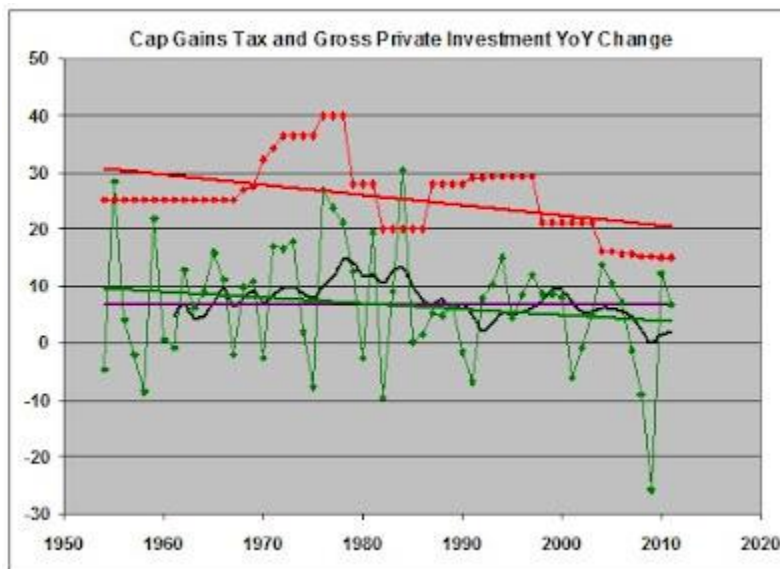
۵.۳. کاهش سرمایه گذاری

دیگر ابهامی که به وضع مالیات بر عایدی سرمایه وارد می شود، کاهش انگیزه های سرمایه گذاری در اثر افزایش هزینه سرمایه است. با اینکه افزایش قیمت ها و به تبع آن افزایش هزینه سرمایه در مورد پیش گفته رد شده

^{۵۵} کاربرد مالیات بر عایدات سرمایه در اصلاح ساختار تقاضا و تعدیل نوسان های قیمتی، محمدرضا عبدی و حمید عسکری آزاد

است، اما با ذکر یک نمونه از تجربه کشورهای خارجی، این مورد نیز به طور کلی رد می شود. بر اساس یک تحلیل علمی-تجربی دقیق و با اثبات آماری، هیچ گونه رابطه مستقیم و معناداری بین نرخ سرمایه گذاری داخلی و نرخ مالیات بر عایدی سرمایه وجود ندارد.

این تحلیل بر اساس داده های آماری نرخ رشد سرمایه گذاری داخلی و نرخ مالیات بر عایدی سرمایه در کشور آمریکا انجام شده است. این بررسی برای سال های ۱۹۵۴ تا سال ۲۰۱۱ در آمریکا انجام شده است. در این تحلیل نشان داده شده است که نه تنها سرمایه گذاری با افزایش نرخ مالیات بر عایدی سرمایه کاهش نیافته است، بلکه در برخی از سال ها با افزایش نرخ مالیات بر عایدی سرمایه رشد سرمایه گذاری مثبت، اتفاق افتاده است.^{۵۶} در نمودار زیر نرخ مالیات بر عایدی سرمایه آمریکا با رنگ قرمز و رشد سالانه سرمایه گذاری خصوصی داخلی (GDI) این کشور با رنگ سبز بر حسب درصد نمایش داده شده است.



شکل (۶) : نمودار مقایسه ای نرخ مالیات بر عایدی سرمایه و نرخ سرمایه گذاری داخلی آمریکا

بر اساس نظر مخالفان مالیات بر عایدی سرمایه، باید بین میزان مالیات و رشد سرمایه گذاری رابطه منفی وجود داشته باشد. چرا که مالیات های بالاتر، مانع سرمایه گذاری می شود. در صورتی که آن چه قابل مشاهده است آن است که با گذشت زمان در مقاطعی که نرخ مالیات بر عایدی سرمایه افت کرده است، سرمایه گذاری خصوصی داخلی نیز افت داشته است.

^{۵۶} مقاومتی نیوز، کد خبر: ۵۲۸۰۹

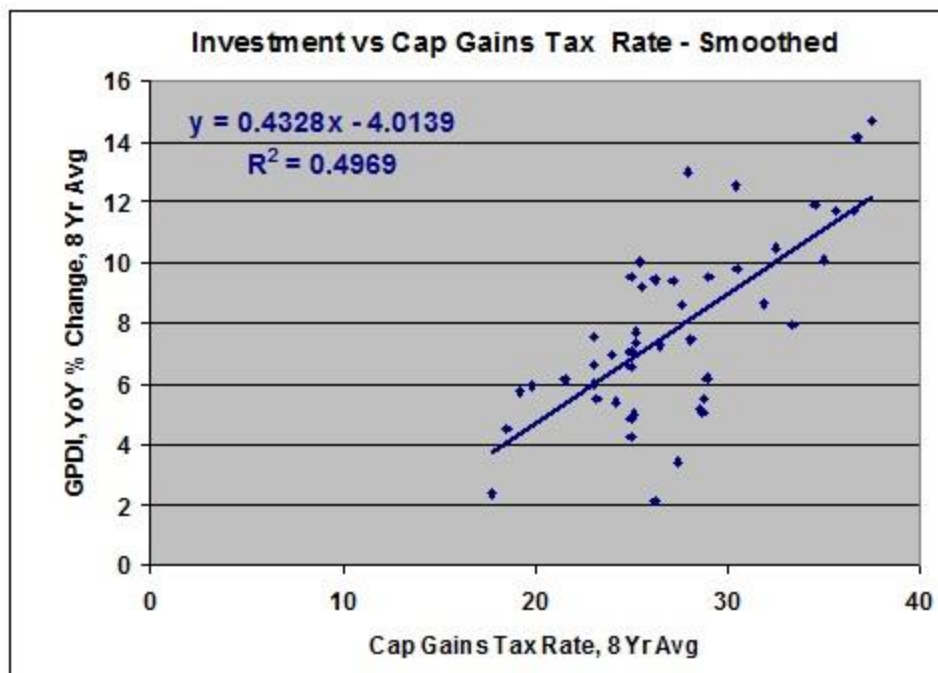
این امر با رسم بهترین خطوط مستقیم از طریق مجموعه داده های در هر قسمت مشخص می شود. خط مستقیم قرمز بهترین خط مستقیم برای مالیات بر عایدی سرمایه و خط مستقیم سبز بهترین خط مستقیم برای سرمایه گذاری خصوصی داخلی است.

یک راه دیگر برای بررسی داده ها، قرار دادن میانگین متحرک است. خط مشکی نشانگر میانگین متحرک است. در سال ۱۹۷۸ میانگین متحرک ۸ ساله سرمایه گذاری به بالاترین سطح خود می رسد. این در حالی است که در سال قبلش نرخ مالیات بر عایدی سرمایه به میزان ۴۰ درصد قرار داده شده بود. خط مستقیم بنفش نیز که متوسط سرمایه گذاری در دوره ۱۹۵۴-۲۰۱۱ را نمایش می دهد، تا سال ۱۹۸۶ عمدتاً متوسط سرمایه گذاری (خط مستقیم سبز) بالاتر از میانگین کلی قرار داد و سپس کمتر از میانگین کلی دوره شده است. دلیل این موضوع وجود پایین ترین سطح داده در سال ۲۰۰۹ نیست بلکه تا قبل از سال ۱۹۸۶ قله ها و سطوح بالاتری از سرمایه گذاری نسبت به بعد از سال ۱۹۸۶ مشاهده می شود. با بررسی جزئی تر می توان به این نتیجه رسید که نرخ مالیات بر عایدی سرمایه بالاتر موجب رشد بیشتر سرمایه گذاری می شود. این اتفاق در سال ۱۹۷۸ با بالاترین نرخ مالیات و بالاترین رشد سرمایه گذاری قابل مشاهده است.

هنگامی که نرخ مالیات بر عایدی سرمایه در سال ۱۹۸۷ از ۲۰ تا ۲۸ درصد افزایش یافت، نرخ رشد سرمایه گذاری از ۱,۴ به ۵,۲ درصد افزایش یافت و در حدود آن باقی ماند، به نحوی که رکود اقتصادی در سال های ۱۹۹۰-۱۹۹۱ از بین رفت. همچنین از سال ۱۹۹۲ تا ۲۰۰۰، ۸ سال از ۹ سال رشد GDP بالاتر از میانگین کلی (خط بنفش) قرار داشت که یک رویداد بی سابقه بود.

با توجه به کاهش نرخ مالیات بر عایدی سرمایه به ۲۱,۱۹ درصد در سال های منتهی به ۲۰۱۱، مشاهده می شود که این کاهش نرخ مالیات موجب افزایش سرمایه گذاری نشده است.

نمودار زیر یک نمودار پراکنده از نرخ مالیات بر عایدی سرمایه و رشد GDP را نشان می دهد که هر یک به صورت میانگین ۸ ساله ارائه می شود. این نمودار پراکنده GDP در مقابل نرخ مالیات بر عایدی سرمایه نمایش می دهد.



شکل (۷) : نمودار بررسی رابطه علی-معلولی نرخ مالیات بر عایدی سرمایه و رشد سرمایه گذاری

با وجود ترسیم خط مستقیم، پراکندگی زیادی دیده می شود. این پراکندی طبیعی است و جای تعجب ندارد چراکه بسیاری از عوامل دیگر مانند چرخه کسب و کار، شوک قیمت کالاها، جنگ ها و غیره می توانند بر سرمایه گذاری تأثیر بگذارند.

با این حال بر اساس نمودار فوق می توان این فرضیه را مطرح کرد که ارتباط آشکار این است که افزایش نرخ مالیات بر عایدی سرمایه منجر به سرمایه گذاری بیشتر می شود؛ هرچند رابطه محکم و علی بین داده ها وجود ندارد. اما با قاطعیت می توان گفت این ادعا که کاهش مالیات بر عایدی سرمایه منجر به افزایش سرمایه گذاری می شود و به همین دلیل رشد اقتصادی افزایش می یابد نه تنها از طریق داده ها پشتیبانی نمی شود، بلکه توسط داده ها رد می شود و بنابراین بر خلاف واقع است.

هم چنین بر اساس تحقیق صورت گرفته توسط دانشمندان ایرانی در زمستان ۱۳۹۵ تحت عنوان تأثیر مالیات عایدی سرمایه بر انباشت سرمایه، توسعه مالی و رشد اقتصادی، اثبات شده است که افزایش نرخ رشد مالیات عایدی سرمایه با سه وقفه، نرخ رشد توسعه مالی را کاهش و نرخ رشد اقتصادی را افزایش می دهد.^{۵۷}

^{۵۷} فصلنامه اقتصاد مقداری (بررسیهای اقتصادی سابق)، دوره ۱۳، شماره ۴، زمستان ۱۳۹۵، بهاره ملکی، مجید صامتی، مرتضی سامتی و همایون رنجبر

۶. بررسی تجربیات جهانی در وضع قانون مالیات بر عایدی سرمایه

مطالعه و بررسی تجربیات کشورهای جهان، خصوصا کشورهای توسعه یافته در زمینه برخورد با سوداگری و نوع نگاه کشورها به عواید حاصل از سرمایه، کمک شایانی برای تشخیص روند بهینه آینده می کند. کمترین کاری که باید برای مبارزه با سوداگری و شناخت چگونگی مواجهه با عواید حاصل از سرمایه فارغ از مباحث علمی انجام داد، بررسی تجربه جهانی است. لذا در ادامه به بررسی عملکرد برخی کشورها پرداخته خواهد شد.

۶.۱. ایالات متحده آمریکا

آمریکا بیش از ۱۰۰ سال است که قانون مالیات بر عایدی سرمایه را اجرا می کند. در این کشور افراد و شرکت ها مالیات بر عایدی سرمایه را در مجموع خالص کل سود سرمایه خود می پردازند.

نرخ مالیات به دو مقوله مالیات سرمایه گذار و مقدار زمان سرمایه گذاری بستگی دارد. عایدی سرمایه کوتاه مدت مانند نرخ مالیات بر درآمد مشمول مالیات می شود. سرمایه گذاری کوتاه مدت در نتیجه فروش دارایی طی یک سال یا کمتر تعریف می شود. عایدی سرمایه بلندمدت، در مورد دارایی های نگهداری شده برای بیش از یک سال است که با نرخ پایین تر مشمول مالیات می شوند. 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 نشان داده شده در جدول زیر مشمول مالیات می شود.

نرخ عایدی بلندمدت	وضعیت افراد و میزان درآمد سالانه - ۲۰۱۸				
	شرکت ها	سرپرست خانوار	افراد طلاق گرفته	افراد متاهل	افراد تنها
۰٪	۰-۲۶۰۰ دلار	۰-۵۱۷۰۰ دلار	۰-۳۸۶۰۰ دلار	۰-۷۷۲۰۰ دلار	۰-۳۸۶۰۰ دلار

۱۵٪	۲۶۰۱-۱۲۷۰۰ دلار	۵۱۷۰۱- ۴۵۲۴۰۰ دلار	۳۸۶۰۱- ۲۳۹۵۰۰ دلار	-۷۷۲۰۱ ۴۷۹۰۰۰ دلار	۳۸۶۰۱- ۴۲۵۸۰۰ دلار
۲۰٪	۱۲۷۰۰ بالای دلار	۴۵۲۴۰۰ بالای دلار	۲۳۹۵۰۰ بالای دلار	۴۷۹۰۰۰ بالای دلار	۴۲۵۸۰۰ بالای دلار

چنانچه از جدول بالا مشخص است، 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.^{۵۸}

۲.۶. کانادا

مالیات بر عایدی سرمایه در کانادا با هدف ایجاد یک نظام مالیاتی عادلانه ایجاد شد. یکی دیگر از دلایل اجرای مالیات بر عایدی سرمایه در کانادا تامین مالی بودجه نظام اجتماعی کانادا بود. مالیات بر عایدی سرمایه بر فروش دارایی هایی مانند سهام و اوراق قرضه و املاک و مستغلات اعمال می شود و یکی از مهمترین مالیات های کانادا است.

منابع مالی به دست آمده از فروش دارایی ها یک نوع درآمد محسوب می شود و از این نظر مشمول مالیات است. برای کسانی که سهام و اوراق قرضه را برای گذران زندگی به فروش می رسانند، مانند معامله گران، عایدی سرمایه ای منبع درآمد کل آن ها است.

منظور از نرخ شمول آن بخشی از عایدی سرمایه است که مشمول پرداخت مالیات ۵۰ درصدی عایدی سرمایه می شود. میزان نرخ شمول عایدی در قوانین کانادا در طول زمان متغیر بوده است که در ادامه به روند آن اشاره شده است:

-در دوره ۱۹۷۲ تا ۱۹۸۸ نرخ مالیات بر عایدی سرمایه در کانادا ۵۰ درصد بود.

-در سال ۱۹۸۸، میزان شمول عایدی سرمایه برای پرداخت مالیات به ۶۶٫۶۶٪ رسید.

-در سال ۱۹۹۰، میزان شمول عایدی ۷۵٪ شد.

^{۵۸}<https://www.fool.com/taxes/2017/12/22/your-guide-to-capital-gains-taxes-in-2018.aspx>

در سال ۲۰۰۰، میزان شمول عایدی به ۶۶٫۶۷٪ کاهش یافت.

اگر عایدی سرمایه دارایی هایی مثل اقلام عتیقه ای، سهام، اوراق قرضه یا بخش املاک افزایش یابد، به طور معمول مالیات بر عایدی سرمایه اعمال می شود. در اکثر موارد، مالیات بر عایدی سرمایه در کانادا بر اوراق قرضه، سهام، اموال و فلزات با ارزش اعمال می شود.

این درحالی است که نرخ مالیات بر عایدی سرمایه در مورد افراد حقیقی و حقوقی (مردم و شرکت ها) به صورت متفاوت تعیین شده است.^{۵۹}

۳.۶. انگلستان

در هر سال مالیاتی هر کسی که مشمول مالیات می شود، یک مقرری سالانه معافیت از مالیات دریافت می کند که به عنوان «میزان مالیات سالانه» شناخته می شود. اگر سود کلی هر فرد برای سال مالیاتی، پس از کسر هر گونه زیان و اعمال هر کدام از تخفیف ها بیش از این مبلغ باشد، مشمول پرداخت مالیات بر عایدی سرمایه خواهد شد. اجازه معافیت مالیات سالانه به افراد این امکان را می دهد که هر ساله میزان معینی از عایدی سرمایه را پیش از پرداخت مالیات معاف کند. تقریباً هر کسی که مشمول پرداخت مالیات بر عایدی سرمایه باشد این حق معافیت از مالیات را دریافت می کند.

دولت بریتانیا اجازه معافیت در سال مالیاتی ۲۰۱۹-۲۰۱۸ را به میزان ۱۱۷۰۰ پوند برای هر نفر تعیین نموده است. برای افراد متاهل، اگر دارایی ها به صورت مشترک مورد استفاده قرار بگیرد، مقدار معافیت دو برابر خواهد شد. این میزان معافیت سالانه برای بیشتر افراد ساکن در بریتانیا، افراد معلول و نمایندگان اموال فرد متوفی خواهد بود. سایر افراد و شرکت ها میزان معافیت پایین تری دارند. میزان این معافیت ۵۶۵۰ پوند است.

املاک دوم و بیشتر، سهام، خرید و فروش سوداگرانه و اشیاء با ارزش مانند جواهرات، عتیقه جات و موارد مشابه آن ها سرمایه گذاری هایی هستند که ممکن است در اثر افزایش قیمت مشمول مالیات بر عایدی سرمایه گردند. از آوریل ۲۰۱۶، دو نرخ متفاوت از مالیات بر عایدی سرمایه ارائه شده است، که بسته به دارایی که فرد یا شرکت در آن سود کرده است و گروه مالیاتی افراد متفاوت است، پرداخت می شود. به این ترتیب که درخصوص اموال و دارایی های غیر از املاک نرخ مالیات بر عایدی سرمایه بین ۱۰ تا ۲۰ درصد در نظر گرفته شده است؛ و برای خانه های دوم به بالا نرخ این مالیات بین ۱۸ تا ۲۸ درصد می باشد.^{۶۰}

^{۵۹} پایگاه اینترنتی دولت کانادا

^{۶۰} پایگاه اینترنتی دولت بریتانیا

۴.۶. ژاپن

در ژاپن نیز مانند بسیاری از کشورهای توسعه یافته، مالیات بر عایدی سرمایه وجود دارد. البته این نوع مالیات بیشتر بر بخش املاک متمرکز است. در ژاپن عایدی سرمایه ای به عنوان درآمد عادی محسوب می شود؛ ضررهای سرمایه با شرایط خاصی به طور کامل محاسبه می شوند و هیچ تعدیلی برای تورم عایدی در نظر گرفته نمی شود. طبق تعریف مرکز اموال و املاک ژاپن، عایدی سرمایه، سود حاصل از فروش ملک است. مالیات بر عایدی سرمایه بر بخشی از عایدی مشمول مالیات، وضع می شود. هر گونه سود سرمایه ای، بر روی اظهارنامه مالیات بر درآمد به عنوان "درآمد دیگر" اعلام می شود و به طور جداگانه مشمول مالیات می شود.

ساکنان و غیر ساکنان (به عنوان مثال افرادی که در خارج از کشور زندگی می کنند) مسئول پرداخت این مالیات هستند، گرچه غیر ساکنین مجبور به پرداخت مالیات شهری نیستند.

همچنین، هم سرمایه گذاران خارجی و هم سرمایه گذاران داخلی، مسئول پرداخت مالیات به اداره مالیات فروش اموال ژاپن هستند. این می تواند شامل افراد خصوصی باشد که دارایی خود را به یک مستاجر اجاره می دهند.

نرخ مالیات بر عایدی سرمایه در کشور ژاپن بسته به شرایط مختلف متفاوت است که در ادامه به طور مفصل به آن ها پرداخته شده است.

برای ساکنان ژاپن (کسانی که در ژاپن زندگی می کنند و کار می کنند):

– اگر دارایی کمتر از ۵ سال نگهداری شود: ۳۰٪ مالیات بر عایدی + ۹٪ مالیات شهری + ۲٪ مالیات بازسازی

توکیو

– اگر بیش از ۵ سال نگهداری شود: ۱۵٪ مالیات بر عایدی + ۵٪ مالیات شهری + ۲,۱٪ مالیات بازسازی توکیو

– اگر بیش از ۱۰ سال نگهداری شود: ۱۴٪ برای ارزش کمتر از ۶۰ میلیون ین و ۲۰٪ برای ارزش بیشتر از ۶۰

میلیون ین

برای غیر ساکنان (کسانی که در خارج از کشور زندگی می کنند):

• اگر دارایی کمتر از ۵ سال نگهداری شود: ۳۰٪ مالیات بر عایدی + ۲,۱٪ مالیات بازسازی توکیو

• اگر بیش از ۵ سال نگهداری شود: ۱۵٪ مالیات بر عایدی + ۲,۱٪ مالیات بازسازی توکیو

تنها یک مورد تخفیف مالیاتی برای خانه اصلی افراد با کاهش ۳۰ میلیون ین از قیمت خانه وجود دارد. البته این تخفیف مالیاتی در هر ۳ سال فقط یکبار می تواند مورد استفاد قرار گیرد. مثلاً 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.^{۶۱}

۵.۶. فرانسه

در فرانسه نیز مانند دیگر کشورها، به منظور کاهش سوداگری و تنظیم بازار، مالیات بر عایدی سرمایه هنگام نقل و انتقال املاک از فروشنده اخذ می‌شود. تفاوت قیمت خرید و قیمت نهایی فروش (سود فروش) مبنای مالیاتی^{۶۲} CGT است. از فروشندگان، مالیاتی به میزان ۳۶,۲ درصد دریافت می‌شود که شامل مالیات بر عایدی سرمایه با نرخ ۱۹ درصد به اضافه ۱۷,۲ درصد هزینه‌های اجتماعی است.

لازم به ذکر است در فرانسه نیز مانند اغلب کشورهای دیگر خانه اول و مصرفی افراد از مالیات بر عایدی سرمایه معاف هستند. 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.

البته باید به این نکته اشاره کرد که اگر دو نفر با یکدیگر در یک ملک شریک باشند و با فروش ملک ۹۹ هزار یورو سود حاصل آن‌ها شده باشد به دلیل آن‌که سهم هر کدام ۵۰ درصد است بنابراین مشمول مالیات بر اضافه سود نخواهند شد؛ زیرا از حداقل ۵۰ هزار یورو برای هر نفر کمتر خواهد بود. بنابراین با توجه به مالیات بر سودهای بزرگ، در مجموع افرادی که خانه دوم به بعد خود را با سود بیش از ۲۵۰ هزار یورو بفروش برسانند، مشمول مالیات تا سقف ۴۲,۲ درصد خواهند شد که منجر به تنظیم و کنترل بازار املاک می‌شود. 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.

علاوه بر این در سال ۲۰۱۸ میزان مالیات هزینه‌های اجتماعی ۵.۱۵ درصد به ۱۷,۲ افزایش یافت. به دلیل آنکه این مالیات با CGT به‌طور همزمان اخذ می‌شود بر آن نیز تخفیفاتی در نظر گرفته شده است که عبارتند از:

- برای ۵ سال اول مالک هیچ مزایایی دریافت نخواهد کرد
- بین ۶ تا ۲۱ سال مالکیت، مشمول تخفیف ۱,۶۵ درصد به ازای هر سال

^{۶۱} پایگاه اینترنتی مرکز املاک ژاپن

^{۶۲} Capital Gains Tax

- برای ۲۲ سال مالکیت، مشمول ۱,۶۰ درصد تخفیف تنها در این سال
- بین ۲۳ تا ۳۰ سال مالکیت، مشمول تخفیف ۹ درصد به ازای هر سال خواهد شد.

بنابراین با توجه به مطالب بیان شده خانه‌های دوم به بعد پس از ۲۰ و ۳۰ سال نگهداری به ترتیب مشمول معافیت‌های ۱۰۰ درصدی در مالیات بر عایدی سرمایه و مالیات هزینه‌های اجتماعی خواهند شد. به عبارت دیگر در صورت فروش ملک بعد از ۳۰ سال نگهداری، هیچ مالیات بر عایدی توسط مالک پرداخت نمی‌شود. همچنین در صورتی که قیمت فروش ملک کم‌تر از ۱۵ هزار یورو باشد، نیازی به پرداخت مالیات بر عایدی سرمایه توسط فروشنده نیست، حتی اگر مالک از این معامله سود کند. البته این تخفیف به ازای هر فرد مالک اعمال می‌شود بدین معنا که اگر یک ملک دو مالک داشته باشد قیمت کم‌تر از ۳۰ هزار یورو معاف است.^{۶۳}

۶.۶. پرتغال

پرتغال همانند بسیاری از کشورهای دیگر به منظور تنظیم بازار املاک و مستغلات و کسب درآمد دولت، مالیات بر عایدی سرمایه را اجرا می‌کند. در این کشور این نوع مالیات تنها در مورد سود حاصل از اموال و سرمایه‌گذاری‌ها اعمال می‌شود و اقلام شخصی، اموال و دارایی‌های به ارث رسیده و همچنین هدایا مشمول پرداخت مالیات نمی‌شوند. برای محاسبه سودی که مشمول مالیات می‌شود، قیمت فروش خانه از قیمت خرید آن کم می‌شود. 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 می‌آورد مجدداً در همین بخش سرمایه‌گذاری کند، تنها ۵۰ درصد از درآمد مالیات 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 سرمایه‌گذاری نمایند. با این حال افرادی که در خارج از پرتغال زندگی می‌کنند باید ۱۰۰ درصد از سود فروش ملک در پرتغال را یعنی تمام ۲۸ درصد مالیات بر عایدی سرمایه را پرداخت کنند.^{۶۴}

۶.۷. ترکیه

در ترکیه خریداران و فروشندگان ملک، در هنگام معامله موظفند هرکدام ۲,۲ درصد از قیمت ملک را به عنوان هزینه ثبت قرارداد بپردازند. اما علاوه بر این، خرید و فروش ملک در ترکیه قانون مشمول مالیات بر عایدی سرمایه نیز می‌شود. بر این اساس اگر فردی تصمیم بگیرد ملک خود را قبل از گذشت ۵ سال از مدت خرید، به فروش

^{۶۳} پایگاه اینترنتی اداره اموال و املاک فرانسه

^{۶۴} پایگاه اینترنتی اموال و املاک پرتغال

برسند، 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. مبلغ قابل پرداخت این مالیات نیز به سود حاصل از خرید و فروش ملک مرتبط است که از اختلاف قیمت فروش با قیمت خرید محاسبه 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:

- سود کمتر از ۶ هزار لیر ترکیه، CGT تعلق نمی‌گیرد.
- به سود بین ۶ هزار تا ۷ هزار لیر، ۱۵٪.
- سود بین ۷ هزار تا ۱۸ هزار لیر، میزان ۲۵٪.
- سود بین ۱۸ هزار تا ۴۰ هزار لیر، نرخ ۲۷٪.
- سود بیش از ۴۰ هزار لیر، نرخ مالیات ۳۵٪.

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 دریافت می‌شود.

نکته جالب توجه اینکه این مالیات در هر صورت باید پرداخت شود، صرف نظر از اینکه فرد چه ملیتی دارد و در ترکیه مهاجر و یا شهروند به حساب می‌آید.

اما در عین حال ترکیه با کشورهای متعدد در سراسر جهان توفقات متعددی مالیاتی به منظور جلوگیری از اخذ مالیات مجدد منعقد نموده است. بدین معنا که اگر فردی از یک کشور خارجی، مالیات سود فروش خانه خود در ترکیه را بپردازد، در داخل کشور خود مشمول پرداخت مالیات بر درآمد نخواهد بود.^{۶۵}

۸.۶. اسپانیا

درآمد در اسپانیا شامل درآمدهای عمومی و درآمدهای پس اندازی می‌شود. عواید سرمایه ای یکی از انواع درآمدهای پس اندازی محسوب می‌شود، که مطابق قانون مشمول مالیات بر عواید سرمایه ای خواهد شد.

در اسپانیا از انواع دارایی‌های حقیقی با ارزش مانند زمین، ساختمان، طلا و جواهرات، عتیقه جات، آثار هنری و... و همچنین از انواع سهام و اوراق بهادار به نحوی که در قانون مطرح شده است، مالیات بر عواید سرمایه ای اخذ می‌شود. مطابق قانون شخصیت‌های حقیقی و حقوقی مشمول این مالیات می‌شوند.

^{۶۵} پایگاه اینترنتی املاک ترکیه

مطابق قوانین مالیاتی در اسپانیا برای محاسبه مالیات بر عواید سرمایه ای برای دارایی های حقیقی (بعنوان مثال املاک و مستغلات)، مقدار عایدی سرمایه عبارت است از اختلاف قیمت بین قیمت فروش دارایی و کلیه هزینه های انجام شده، که شامل هزینه پایه خرید دارایی، هزینه بهسازی های انجام شده، هزینه های نقل و انتقالات، انواع مالیات های پرداخت شده برای دارایی در طول دوره نگهداری و... می باشد.^{۶۶}

مطابق قانون برای ساکنین اسپانیا، با افزایش حجم عواید سرمایه ای، نرخ مالیات نیز بصورت پلکانی افزایش می یابد. درواقع فروشندگانی از اتحادیه اروپا که در زمان فروش دارایی در اسپانیا ساکن نیستند با نرخ ۱۹ درصد مالیات پرداخت میکنند، اما فروشندگانی که در زمان فروش دارایی، ساکن اسپانیا هستند نرخ مالیاتشان از ۱۹ درصد شروع می شود و افزایش می یابد، که در جدول زیر نحوه افزایش نرخ مالیات، مشخص شده است:

مقدار عواید سرمایه ای (یورو)	نرخ مالیات بر عواید سرمایه ای
کمتر از ۶۰۰۰ یورو	۱۹٪
از ۶۰۰۰ تا ۵۰۰۰۰ یورو	۲۱٪
بیشتر از ۵۰۰۰۰ یورو	۲۳٪

نرخ مالیات بر عواید سرمایه ای برای ساکنین اسپانیا

۹.۶. آفریقای جنوبی

در سال های ۱۹۷۰ و ۱۹۸۶ بحث مالیات بر عواید سرمایه ای چندین بار در آفریقای جنوبی مطرح شد ولی نهایتاً در سال ۲۰۰۱ بود که این قانون به اجرا درآمد.^{۶۷} مالیات بر عواید سرمایه ای در آفریقای جنوبی، به عنوان بخشی از مالیات بر درآمد تلقی می شود، بنابراین نیاز نیست برای این موضوع، اظهارنامه جدا فرستاده شود بلکه در ذیل اظهارنامه درآمد سالانه، عواید (یا ضرر) حاصل از انتقال دارایی ها نیز گزارش می شود.

هرگونه انتقال دارایی که ناشی از فروختن دارایی، هدیه دادن، ارث دادن، تخریب دارایی، اتمام دوران اقامت و... باشد، در صورتی که منجر به ایجاد عایدی برای فرد شود، مشمول مالیات است. تقریباً همه ی انواع دارایی ها شامل زمین، ساختمان، وسایل نقلیه، سهام و اوراق بهادار، کلکسیون های هنری و جواهرات و... در صورتی که خارج از عرف باشند تحت قانون مالیات بر عواید سرمایه ای قرار می گیرند.

برای سال های ۲۰۱۳ تا ۲۰۱۴ حدود ۳۳ درصد و برای سال ۲۰۱۲ حدود ۲۵ درصد عایدی سرمایه محاسبه شده مشمول مالیات می شد. نرخ شمول برای سال ۲۰۱۷ حدود ۴۰ درصد بوده است. نهایتاً این مقدار عایدی سرمایه

^{۶۶} بررسی قانون مالیات بر عواید سرمایه ای در ۱۰ کشور منتخب، شبکه کانون های تفکر ایران

^{۶۷} بسیاری از شرکای تجاری آفریقای جنوبی، چند دهه قبل تر، این قانون را اجرایی کرده اند.

مشمول مالیات به درآمد سالیانه اضافه می شود و در نرخ مالیات درآمدی همان سال، مقدار مالیات محاسبه می شود.

مسکن اصلی که در مالکیت افراد باشد تا ۲ میلیون راند از عایدی حاصل از فروش آن، از پرداخت مالیات معاف است. این مقدار در سال ۲۰۱۲ برابر با ۱,۵ میلیون راند و در سال ۲۰۰۶ برابر با ۱ میلیون راند بود. دقت شود که این مقدار معافیت بقدری است که معمولا خانه های اصلی از پرداخت مالیات معاف هستند.^{۶۸}

۱۰.۶. مالزی

در مالزی قانون مالیات بر عواید سرمایه ای به شکل کلی وجود ندارد بلکه قانون دیگری با نام مالیات بر عواید دارایی های حقیقی^{۶۹} 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. نهایتا 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 غیر ساکن
کمتر از ۳ سال	٪۳۰	٪۳۰	٪۳۰
۳ تا ۴ سال	٪۲۰	٪۲۰	٪۳۰
۴ تا ۵ سال	٪۱۵	٪۱۵	٪۳۰
بیش از ۵ سال	٪۰	٪۵	٪۵

نرخ مالیات RPGT در مالزی

معافیت ملک مسکونی از RPGT در مالزی فقط مخصوص افراد حقیقی است که می توانند یکبار در تمام طول عمر خود از این معافیت استفاده کنند. این معافیت برای تمام شهروندان مالزی و همچنین تمام افراد تبعه مالزی که حتی ممکن است در مالزی ساکن نباشند قابل اعمال است.^{۷۰}

^{۶۸} بررسی قانون مالیات بر عواید سرمایه ای در ۱۰ کشور منتخب، شبکه کانون های تفکر ایران

^{۶۹} RPGT (Real Property Gains Tax)

^{۷۰} بررسی قانون مالیات بر عواید سرمایه ای در ۱۰ کشور منتخب، شبکه کانون های تفکر ایران

۱۱.۶. آلمان

مالیات بر عواید سرمایه ای در آلمان از تمامی افراد حقیقی و حقوقی اخذ می شود. این مالیات انواع دارایی های حقیقی و یا سهام و اوراق بهادار را شامل می شود.

عایدی سرمایه در آلمان، عموماً بعنوان یکی از بخش های درآمد عمومی به شمار می رود و در همان نرخ مالیات های درآمدی هم، مشمول مالیات می شود. شیوه ی محاسبه بدین صورت است که مجموع عواید سرمایه ای حاصل از انتقال و فروش دارایی های حقیقی در یکسال، باهم جمع می شوند و بعنوان عایدی سرمایه کل سال مشمول مالیات می شود. در این محاسبات تعدیل تورمی صورت نمی گیرد.

در آلمان از عواید سرمایه ای حاصل از فروش انواع دارایی های حقیقی منقول و غیر منقول، مانند زمین و ساختمان و دارایی های باارزش و گرانبها و کالاهای اساسی، مالیات بر عواید سرمایه ای اخذ می شود.^{۷۱} 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 (یورو)	نرخ مالیات
تا ۹۰۰۰	۰٪
۹۰۰۱ تا ۵۴۹۴۹	۱۴٪
۵۴۹۵۰ تا ۲۶۰۵۳۲	۴۲٪
۲۶۰۵۳۳ به بالا	۴۵٪

نرخ مالیات بر درآمد عمومی افراد

۱۲.۶. هند

مالیات بر عایدی سرمایه در هند، همه ی افراد حقیقی و همچنین شرکت ها را در بر می گیرد. هم چنین انواع دارایی های حقیقی باارزش و به ویژه زمین و ساختمان و سهام مصادیق ذیل این عنوان مالیاتی محسوب می شوند. دو نکته ی مهم در مورد اخذ مالیات بر عواید سرمایه ای در هند عبارت اند از:

- تعدیل تورمی قیمت پایه در محاسبه این مالیات
- جهت دادن رفتار مردم در سرمایه گذاری ها، خصوصاً تشویق به سرمایه گذاری در طرح های ملی و همچنین ساخت مسکن

^{۷۱} بررسی قانون مالیات بر عواید سرمایه ای در ۱۰ کشور منتخب، شبکه کانون های تفکر ایران

در موارد زیر عایدی سرمایه از پرداخت مالیات معاف است:

- عایدی سرمایه حاصل از دستاورد های یک حزب سیاسی
- بعضی از اوراق بهادار در دوره ای خاص
- زمین های کشاورزی خارج از محدوده

مقدار مالیات بر عایدی سرمایه به مدت زمان مالکیت دارایی، قبل از انتقال بستگی دارد:

- دارایی های سرمایه ای بلند مدت: برای مدت زمان مالکیت بیش از ۳۶ ماه
 - دارایی های سرمایه ای کوتاه مدت: برای مدت زمان مالکیت کمتر از ۳۶ ماه
- در مورد سهام شرکت ها، سهام صندوق ها و اوراق بهادار و... آستانه فوق برابر با ۱۲ ماه است. لذا با تقسیم بندی گفته شده، در مورد عایدی سرمایه داریم:

- عایدی سرمایه کوتاه مدت: برای مدت ۷۴ برابر است با اختلاف مبلغ دریافتی بعنوان درآمد فروش، با مجموع هزینه های خرید، بهسازی و انتقال

❖ عایدی سرمایه کوتاه مدت، بعنوان یکی از اجزای درآمد سالیانه که در ابتدا توضیح داده شد، در نظر گرفته می شود و با همان نرخ مالیات های درآمدی مشمول مالیات می شود.

عایدی سرمایه بلند مدت: ۷۴ برابر است با اختلاف مبلغ دریافتی بعنوان درآمد فروش، با هزینه های خرید (تعديل شده)، بهسازی (تعديل شده) و انتقال^{۷۶}

۷. تاریخچه و روند قانونی مالیات بر عایدی سرمایه در ایران

قانون جداگانه ای در مورد مالیات بر عایدی سرمایه در ایران وجود ندارد. حتی در قانون مالیات های مستقیم ایران هیچ گاه ماده ای به طور خاص در مورد مالیات بر عایدی سرمایه به طور کلی وجود نداشته است. فقط در بخش درآمد املاک قانون مالیات های مستقیم مصوب سال ۱۳۴۵، در ماده ۲۳ تفاوت قیمت خرید و فروش ملک به عنوان یک نوع درآمد و عایدی محسوب شده و مشمول مالیات گشته است.

^{۷۲} Long-term capital asset

^{۷۳} Short-term capital asset

^{۷۴} Short term capital gains (STCG)

^{۷۵} Long term capital gains (LTCG)

^{۷۶} بررسی قانون مالیات بر عواید سرمایه ای در ۱۰ کشور منتخب، شبکه کانون های تفکر ایران

۱.۷. تغییر و تحولات قوانین مالیاتی طی سال های ۱۳۷۱-۱۳۵۷

پس از پیروزی انقلاب اسلامی و به تناسب نیازها، شرایط، اوضاع و احوال سیاسی و اقتصادی مقررات متعدد و مختلفی در مورد انواع مالیات های مستقیم و غیر مستقیم به تصویب مراجع قانونگذاری رسیده است. در سال ۱۳۵۸ قانون مالیاتهای مستقیم مصوب اسفند ماه ۱۳۴۵ مورد بررسی قرار گرفت و بصورت لایحه ای قانونی توسط شورای انقلاب ارائه گردید. سپس در سال ۱۳۶۶ این قانون مورد اصلاح و تجدید نظر جامع قرار گرفت و به تصویب مجلس شورای اسلامی رسید که از ابتدای سال ۱۳۶۸ لازم الاجرا گردید.

در سال ۱۳۶۶ فصل مالیات سالانه املاک ذیل باب مالیات بر دارایی ها مالیاتی شبیه مالیات بر عایدی سرمایه تعبیه شده بود. در ماده ۳ این قانون آمده بود:

کلیه مالکین (اعم از اشخاص حقیقی و حقوقی) نسبت به جمع ارزش املاک خود و حسب مورد املاک فرزندان تحت تکفل خود اعم از مسکونی و سایر املاک واقع در محدوده شهرها و شهرکها (به استثنای یک واحد مسکونی شخص حقیقی اعم از خانه یا آپارتمان به انتخاب او) به شرح زیر مشمول مالیات سالانه می باشند:

تا مبلغ ۲۰۰۰۰۰۰۰ ریال معاف

تا مبلغ ۴۰۰۰۰۰۰۰ ریال نسبت به مازاد ۲۰۰۰۰۰۰۰ ریال به نرخ ۲٪

تا مبلغ ۶۰۰۰۰۰۰۰ ریال نسبت به مازاد ۴۰۰۰۰۰۰۰ ریال به نرخ ۳٪

تا مبلغ ۸۰۰۰۰۰۰۰ ریال نسبت به مازاد ۶۰۰۰۰۰۰۰ ریال به نرخ ۴٪

تا مبلغ ۱۰۰۰۰۰۰۰۰ ریال نسبت به مازاد ۸۰۰۰۰۰۰۰ ریال به نرخ ۶٪

نسبت به مازاد ۱۰۰۰۰۰۰۰۰ ریال به نرخ ۸٪

ارزش املاک بر اساس ارزش معاملاتی موضوع ماده ۶۴ این قانون محاسبه خواهد شد در تعیین ارزش املاک از لحاظ تعیین مالیات سالانه قیمت اشجار منظور نمی گردد.

در سال ۱۳۸۰ این ماده و مواد بعدی تا ماده ۱۶ که مالیات سالانه املاک، مستغلات مسکونی خالی و اراضی بایر را شامل می شد حذف گردید.

۲.۷. تغییر و تحولات قوانین مالیاتی طی سال های ۱۳۸۰-۱۳۷۱

از وجوه مهم اصلاحات قانون مالیاتهای مستقیم طی این دوره می توان به موارد ذیل اشاره کرد:

۱- اصلاح ساختار معافیت های مالیاتی خصوصا معافیت های اشخاص حقوقی، موسسات و نهادها به منظور رفع تبعیض و ایجاد شرایط رقابتی برای فعالیت بنگاه های اقتصادی.

۲- حذف منابع مالیاتی شامل مالیات سالانه املاک، مستغلات مسکونی خالی و اراضی بایر به منظور کاهش هزینه های اجتماعی مودیان در پرداخت مالیات.

۳- تعدیل نرخهای مالیات به ارث - درآمد و اشخاص حقوقی متناسب با تورم و افزایش شاخص قیمت ها.

۳.۷. تغییر و تحولات قوانین مالیاتی طی سال های ۱۳۹۴-۱۳۸۰

در خرداد سال ۱۳۸۸ مصوبه دولت برای اخذ مالیات از بخش مسکن کشور ابلاغ شد. براساس این مصوبه که توسط وزیران عضو کارگروه موضوع بند «الف» تصویب نامه شماره ۲۹۲۳۸/ت/۴۰۰۰۱ مورخ ۱۳۸۷/۳/۱۹ به استناد اصل یکصد و سی و هشتم قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران به تصویب رسیده بود نقل و انتقال املاک و حق واگذاری محل (زمین، واحدهای مسکونی، تجاری، اداری و...) توسط اشخاص بیش از دو بار در سال در خصوص املاک و حق واگذاری خریداری شده از ابتدای سال ۱۳۸۸ شغل محسوب شده و درآمد اشخاص حقیقی و حقوقی از محل انتقال آنها در مراکز استان ها و شهرهای بیش از صد هزار نفر جمعیت براساس آخرین سرشماری حسب مورد مشمول مالیات بر درآمد موضوع فصول چهارم و پنجم باب سوم و سایر مقررات قانون مالیات های مستقیم خواهد بود.

کمیسیون تقویم املاک موضوع ماده (۶۴) قانون مالیات های مستقیم مکلف است ارزش معاملاتی املاک را برای محاسبه مالیات بر نقل و انتقال قطعی املاک و مالیات بر اراضی بایر موضوع ماده (۱۵) قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن مصوب ۱۳۸۷ به صورت پلکانی در سال ۱۳۸۸ به میزان ۲۵ درصد، در سال ۱۳۸۹ به میزان ۵۰ درصد، در سال ۱۳۹۰ به میزان ۷۵ درصد و در سال ۱۳۹۱ به میزان صد درصد قیمت روز تغییر دهد. مصوبه مذکور بر اساس نامه شماره ۸۲۰/۶۲۱۵۶ هـ ب رئیس مجلس شورای اسلامی، لغو گردید.

در سال ۱۳۹۱ وزارت امور اقتصادی و دارایی لایحه اصلاح قانون مالیات های مستقیم را با تعداد چهل و سه ماده و تبصره های آن پیشنهاد کرد و مورد تصویب هیئت وزیران قرار گرفت و با قید یک فوریت در سال ۱۳۹۱ تقدیم مجلس شورای اسلامی شد. در ماده ۹ این لایحه آمده بود: متن ذیل به عنوان ماده ۶۰ الحاق می شود: «ماده ۶۰- 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 می شوند 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.

قید یک فوریت لایحه مذکور در جلسه علنی مورخ ۱۳۹۱/۸/۳ مجلس شورای اسلامی به تصویب رسید. پس از طرح لایحه در کمیسیون اقتصادی مجلس و اعمال تغییراتی در محتوای آن، لایحه اصلاحی قانون مالیات های

مستقیم به شکل ماده واحده‌ای حاوی تعداد شصت و چهار بند در ۱۳۹۲/۱۰/۲۵ برای رأی‌گیری به صحن علنی مجلس تقدیم شد.

در شهریور سال ۱۳۹۳ طی بررسی لایحه اصلاح قانون مالیات‌های مستقیم بند ۱۷ به شرح ذیل از لایحه قانون مالیات‌های مستقیم حذف شد و نمایندگان مردم به مالیات بر عایدی سرمایه رای منفی دادند.

بند ۱۷ - متن زیر به‌عنوان ماده (۸۰ مکرر) به قانون الحاق می‌شود و در قسمت اخیر ماده (۱۸۷) قانون عبارت «مالیات عایدی املاک» بعد از عبارت «درآمد اتفاقی» اضافه می‌شود:

ماده ۸۰ مکرر - هشتاد درصد (۸۰٪) عایدی اشخاص که از هر نوع نقل و انتقال قطعی ملک و نقل و انتقال حق واگذاری محل حاصل می‌شود پس از اعمال تعدیلات تورمی بر حسب نرخ تورم اعلامی توسط بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران مشمول مالیات بر عایدی می‌باشد. نرخ مالیات بر عایدی املاک در سه سال اول اجرای این قانون سه درصد (۳٪) است و پس از پایان مدت مذکور هر سال به میزان دو و نیم واحد درصد (۲/۵٪) افزایش می‌یابد و حداکثر معادل بیست و هشت درصد (۲۸٪) می‌شود. انتقال قطعی ملک یا حق واگذاری محل، منوط به پرداخت مالیات موضوع این ماده است.

عده ای از نمایندگان مخالف نبود بانک جامع اطلاعاتی از املاک و صاحبان املاک را دلیل اصلی اجرایی نبودن این قانون عنوان کردند و برخی دیگر مانند علی لاریجانی شبیه افزایش تورم را در اثر دریافت مالیات بر عایدی سرمایه طی نامه دریافتی از آقای آخوندی وزیر راه و شهرسازی، مطرح کردند.^{۷۷}

۸. ملاحظات وضع قانون مالیات بر عایدی سرمایه در ایران

برای تصویب و اجرایی کردن یک قانون موثر و کارآمد باید در نحوه قانونگذاری دقت لازم را به عمل آورد. قانونگذاری باید بر مبنای نظریات علمی دقیق، شواهد تجربی و در نظر گرفتن شرایط ویژه اقتصاد ایران انجام گیرد. در بحث قانونگذاری مالیات بر عایدی سرمایه ملاحظات و نکات مهمی وجود دارد.

این نکات اعم از میزان نرخ مالیات، تعدیل^{۷۸} یا عدم تعدیل تورمی برای محاسبه میزان عایدی حاصل از سرمایه، لحاظ یا عدم لحاظ دوره نگهداری دارایی به منظور تفاوت نرخ‌ها و دیگر موارد است. رسیدن به نقطه نظر واحد برای چگونگی تصویب قانون در درجه بالای اهمیت قرار دارد. زیرا که عدم شناسایی دقیق اثرات جزئیات قانون و کیفیت قانونگذاری بر روی نحوه عملکرد قانون مالیات بر عایدی سرمایه، ممکن است هدف سیاستی قانونگذار را از وضع چنین مالیاتی تامین نکند. لذا بررسی ابعاد گوناگون چگونگی وضع قانون الزامی است.

^{۷۷} پایگاه خبری - تحلیلی الف، کد مطلب: ۲۴۲۴۵۲

^{۷۸} منظور از تعدیل تورم از بین بردن اثر افزایش قیمت سرمایه در اثر تورم است.

۱.۸. نرخ بهینه مالیات بر عایدی سرمایه

دیدگاه‌ها در مورد نرخ بهینه برای مالیات بر عایدی سرمایه متفاوت است. دیدگاه اولیه آن است که عایدی حاصل از سرمایه مانند درآمد عادی تلقی شده و نرخ مالیات بر عایدی سرمایه با نرخ مالیات بر درآمد یکسان است. کشورهایی مانند آفریقای جنوبی و هند از این دیدگاه تبعیت می‌کنند. در دیدگاه غالب که اکثر کشورهای توسعه یافته بر این مبنا عمل می‌کنند، عایدی حاصل از سرمایه به عنوان یک فعالیت غیرمولد شناخته شده و مشمول مالیات با نرخ بیشتر از مالیات بر درآمد شرکت‌ها می‌شود. در کشورهایی مانند کانادا با نرخ ۵۰ درصد، فرانسه با نرخ حداکثر ۴۲ درصد، ژاپن بیش از ۴۰ درصد، آلمان تا سقف ۴۵ درصد، انگلیس ۲۸ درصد و آمریکا نیز حداکثر ۲۸ درصد مالیات بر عایدی سرمایه دریافت می‌شود.

۲.۸. تعدیل تورم

جنبه مهم دیگر برای وضع مالیات بر عایدی سرمایه، تعدیل و یا عدم تعدیل تورمی است. بررسی کشورهای مختلف جهان که مالیات بر عایدی سرمایه را اجرا می‌کنند نشان دهنده آن است که اکثر کشورها برای محاسبه عایدی حاصل از سرمایه، تعدیل تورم انجام نمی‌دهند.

به عنوان مثال بررسی تعدیل تورم در بین ۱۳ کشور منتخب و دارای اقتصاد توسعه یافته اعم از ژاپن، آمریکا، انگلیس، کانادا، آلمان، فرانسه و ... حاکی از آن است که هیچ‌گونه تعدیل تورمی در محاسبه عایدی سرمایه صورت نمی‌گیرد. تنها در کشور هند تعدیل تورمی صورت می‌پذیرد. هم‌چنین در اسپانیا فقط هزینه‌های نگهداری سرمایه مشمول تعدیل تورم می‌شود و در پرتغال نیز پس از گذشت ۵ سال از نگهداری دارایی، تعدیل تورمی اعمال می‌شود. بنابراین بر اساس شواهد تجربی، اکثر کشورهای توسعه یافته در جهان تعدیل تورمی را برای محاسبه عایدی سرمایه در نظر نمی‌گیرند.

۱.۲.۸. پیچیدگی محاسبات

هر قانونی هر چه ساده‌تر و جامع‌تر باشد کارایی بالاتری خواهد داشت. در مقابل، پیچیدگی قانون علاوه بر افزایش احتمال اجرایی نشدن آن، زمینه را برای بروز سوء استفاده و دور زدن آن فراهم خواهد کرد. ضمن اینکه امید به کارایی قانون پیچیده کم خواهد بود و ارزیابی میزان تاثیرگذاری آن دشوار می‌گردد.

اعمال تعدیل تورمی برای محاسبه عایدی سرمایه و در نظر گرفتن دوره نگهداری دارایی با افزایش پیچیدگی موجب سردرگمی فعالان اقتصادی و مسئولان خواهد شد. علاوه بر آن زمینه ایجاد فساد و انجام اشتباهات عمدی در محاسبه عایدی تعدیل شده حاصل از سرمایه و میزان معافیت‌ها و تخفیفات ایجاد خواهد شد.

۸.۲.۲. خنثی شدن هدف مالیات بر عایدی سرمایه

مالیات بر عایدی سرمایه با هدف حذف انگیزه سوداگری وضع می گردد. لذا نرخ مالیات بر عایدی سرمایه باید به گونه ای تنظیم شود که اثر بازدارنده خود را برای از بین بردن انگیزه سوداگری ایفا کند.

اگر نرخ مالیات بر عایدی سرمایه به طور معمول و منطقی بین ۲۰ تا ۲۵ درصد (با توجه به نرخ ۲۵ درصدی مالیات بر درآمد) در نظر گرفته شود، شرایط بهینگی و اثر بازدارندگی مالیات بر عایدی سرمایه در شرایط تعدیل تورمی تغییر خواهد کرد. در واقع برای حفظ اثر بازدارندگی مالیات بر عایدی سرمایه، بایستی نرخ مالیات در شرایط وجود تعدیل تورمی به رقمی بسیار بالاتر تغییر کند. کما اینکه در اکثر کشورهای توسعه یافته حتی بدون تعدیل تورمی رقم نرخ مالیات بر عایدی سرمایه بسیار بالا است.

۸.۲.۳. اجازه دهی رفتاری به افزایش تورم

تعدیل تورمی برای سرمایه ها، نگرانی افزایش قیمت بی رویه توسط دلالتان و سوداگران را رفع می کند. تعدیل تورم، اجازه دهی روانی و رفتاری غیرمستقیم برای افزایش تورم است. با وجود تعدیل تورمی، سوداگران سدی را در برابر سودجویی خود نمی بینند و بازدارندگی مالیات بر عایدی سرمایه از بین می رود.

۸.۳. لحاظ یا عدم لحاظ دوره نگهداری دارایی

لحاظ کردن دوره نگهداری دارایی ها برای اعمال تخفیفات و کاهش نرخ مالیات به این دلیل انجام می شود که فعالیت های سوداگرانه در دوره نگهداری کوتاه مدت ظهور پیدا می کنند. در برخی از کشورها دوره نگهداری دارایی برای اعمال تخفیفات مد نظر قرار می گیرد. بدین نحو که برای جلوگیری از سوداگری و معاملات مکرر در دوره های کوتاه مدت، نرخ بالاتری از مالیات بر عایدی سرمایه تحقق یافته و با افزایش مدت زمان نگهداری دارایی بنا بر نظر کارشناسان، نرخ مالیات کاهش می یابد.

اگر چه این استدلال پذیرفتنی است منتها لحاظ دوره نگهداری دارایی خطر ایجاد قفل دارایی ها را در برهه ای از زمان ایجاد می کند. بدین صورت که اشخاص برای بهره مند شدن از تخفیفات و معافیت های مالیاتی بیشتر، فروش دارایی خود را به تاخیر می اندازند و بدین ترتیب ممکن است دارایی ها حبس و یا اصطلاحاً قفل شوند. البته برخی کشورها مانند انگلیس، آفریقای جنوبی دوره نگهداری دارایی را برای اعمال تخفیفات در نظر نمی گیرند.

۸.۴. ملاحظات تکمیلی قانون مالیات بر عایدی سرمایه

علاوه بر ملاحظات و نکات پیش گفته، موارد دیگری وجود دارد که به طور جزئی تر و دقیق تر مطرح می گردد.

۸. ۴. ۱. شمولیت تمامی نقل و انتقالات

قانون مالیات بر عایدی املاک، 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 ارث، هبه و اموال بانک ها که قوانین مجزایی دارند، شود.

هم چنین با اعمال مالیات بر عایدی سرمایه، باید مالیات بر نقل و انتقال فعلی املاک یعنی ماده ۵۹ قانون مالیات‌های مستقیم حذف شده و ثبت نقل و انتقال املاک، با پرداخت مالیات بر عایدی ملک رسمی شود.

۸. ۴. ۲. معافیت واحد مسکونی اصلی

چون هدف این مالیات حمایت از تقاضای مصرفی افراد است، واحد مسکونی اصلی هر شخص، معاف از این مالیات است و 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 حداقل ۲ و حداکثر به تعداد فرزندان و والدین خانواده، واحد مسکونی معاف از مالیات بر عایدی دارد که به نظر می رسد حتی بیش از تقاضای مصرفی خانواده هم باشد. البته این معافیت بایستی یک شرط مهم داشته باشد که مسکن اصلی فرد حداکثر یکبار در یک بازه زمانی (مثلا ۲سال) تغییر کند.

۸. ۴. ۳. معافیت اولین فروش ساختمان های نوساز و زمین های کشاورزی

به منظور حمایت از تولید و عرضه مسکن، باید ساختمان‌های 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. هم چنین نقل و انتقال اراضی کشاورزی نیز به منظور حمایت از تجمیع زمین های کشاورزی و نیز دشواری در اخذ، معاف می شود.

۸. ۴. ۴. 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.

قیمت رسمی ثبت شده در سند، در کلیه مراجع قضایی و اداری و نیز در تعیین حق التحریر دفاتر اسناد رسمی، باید ملاک 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 تا جلوی کم اظهاری گرفته شود.

۸.۴.۵. اعطای وکالت

هم چنین 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.

۹. جمع بندی

بهترین و سریع ترین راه برای حذف انگیزه ها و تقاضاهای سوداگرانه، وضع مالیات است. مالیات فقط برای کسب درآمد دولت وضع نمی شود، بلکه انگیزه وضع مالیات می تواند تخصیص و هدایت بهینه منابع و کاهش نابرابری ها نیز باشد. وضع هوشمندانه و دقیق مالیات می تواند تقاضای کاذب و سوداگرانه موجود در بازارهای غیرمولد را حذف کند و منابع نقدینگی موجود در این بازارها را به سمت فعالیت های مولد سوق دهد. راه حل بهینه و جامع که بتواند سوداگری در بازارهای غیرمولد را کنترل و حذف کند، وضع مالیات بر عایدی سرمایه^۴ است.

عدم اجرای مالیات بر عایدی سرمایه طی سال های اخیر، موجب افزایش فاصله طبقاتی و کم رمق شدن فعالیت های تولیدی شده است. گسترش فعالیت های سوداگرانه با افزایش سیل گونه التهابات و نوسانات بازارها را تشدید کرده و موجب نارضایتی مردم و فعالان اقتصادی شده است.

لذا پیشنهاد می گردد با توجه به شرایط روز اقتصاد برای جلوگیری فوری از گسترش تبعاتی مانند نوسانات شدید مسکن، کاهش نسبت تعداد افراد دارای مسکن ملکی و رشد تقاضای سرمایه ای مسکن، این مالیات ابتدا در بخش مسکن که جزو سبد کالاهای اساسی خانوار بوده و نیازی به زیرساخت اطلاعاتی خاصی ندارد سریعاً با رعایت ملاحظات ذکر شده، اجرایی شود و در ادامه با فراهم شدن زیرساخت در سایر بازارها مانند خودرو و سکه و... نیز اعمال گردد.

^۴Capital Gain Tax

