

مالیات بر عایدی املاک

راهکار حذف سوداگری از بازار مسکن



آثار، ابعاد و شیوه اخذ مالیات بر عایدی سرمایه از بخش املاک در ایران
به همراه بررسی تجربیات جهانی و متن پیشنهادی قانون



وَالَّذِينَ جَاهَدُوا فِينَا لَنَهْدِيَنَّهُمْ سُبُلَنَا
وَأَنهَا كِه دَر رَاه مَا (بَا خُلُوص نِّيَّت) جِهَاد كِنَنَد، قَطْعاً بِه
رَاهَاي خُود، هِدَايَشَان خَوَاهِيم كَرْد

مالیات بر عایدی املاک راهکار حذف سوداگری از بازار مسکن

آثار، ابعاد و شیوه اخذ مالیات بر عایدی سرمایه از بخش املاک در ایران
به همراه بررسی تجربیات جهانی و متن پیشنهادی قانون



مالیات بر عایدی املاک؛ راهکار حذف سوداگری از بازار مسکن

آثار، ابعاد و شیوه اخذ مالیات بر عایدی سرمایه از بخش املاک در ایران
به همراه بررسی تجربیات جهانی و متن پیشنهادی قانون

نویسندگان: علی ملک زاده؛ حسین عبداللہی

تهیه شده در

شبکه تحلیلگران اقتصاد مقاومتی

با همکاری

کمیته اقتصاد مقاومتی مجلس شورای اسلامی به ریاست دکتر رحیم زارع

طراح جلد: میثم لطیفی

آذرماه ۱۳۹۸

شبکه تحلیلگران اقتصاد مقاومتی یک کانون تفکر با مأموریت «اثرگذاری بر تصمیمات مسئولین و دستگاه‌ها به منظور تحقق الگوی اقتصاد مقاومتی در کشور» است که در سال ۱۳۹۵ فعالیت رسمی خود را آغاز نمود.

شناسایی شبکه مسائل در هر حوزه موضوعی، طراحی راهکار برای حل مسائل احصاء شده و هم‌اندیشی جهت ارزیابی و تدقیق آن، بررسی تجربیات جهانی، طرح مباحث در فضای نخبگانی و رسانه‌ای و پیگیری راهکارهای ارائه شده از دستگاه‌ها و مسئولین مرتبط به منظور اتخاذ تصمیمات لازم، از جمله فعالیت‌هایی است که در شبکه انجام می‌شود.

علاقه‌مندان می‌توانند از طریق سایت Moqnet.ir با شبکه تحلیلگران اقتصاد مقاومتی در ارتباط باشند و نظرات، پیشنهادات و انتقادات خود را در خصوص فعالیت‌های شبکه، ارائه نمایند.

ریسک پائین و سود بالای فعالیت‌های غیرمولد و سوداگرانه در اقتصاد ایران، زمینه تضعیف فعالیت‌های مولد و تولیدی را به وجود آورده است. این فعالیت‌های مضر علاوه بر تضعیف تولید، نقش اساسی در افزایش جهشی قیمت بعضی کالاها در بازه‌های زمانی مختلف دارند و همزمان با ایجاد چالش در سطح کلان، اقتصاد خانوار را نیز با مسائل متعددی مواجه می‌کنند.

به طور مشخص، عدم کنترل «تقاضای سوداگرانه و سرمایه‌ای» در حوزه املاک، به ویژه املاک مسکونی، مسائل متعددی برای کشور ایجاد کرده است؛ افزایش بیش از حد قیمت مسکن و نوسان آن در بازه‌های مختلف زمانی، رکود در عرضه و کاهش تولید واحدهای مسکونی جدید، فاصله گرفتن مردم با خرید مسکن و تبدیل مسکن از یک کالای مصرفی به کالای سرمایه‌ای، از جمله این مسائل بوده است.

کتابچه حاضر از معدود تحقیقات عملیاتی، دقیق و کاربردی است که به مسئله «سوداگری در بازار مسکن» پرداخته و ضمن بررسی تجربیات جهانی، استفاده از «مالیات بر عایدی سرمایه در بخش املاک» را به عنوان راهکاری برای حل این مسئله پیشنهاد داده است.

در این کتابچه با ارائه متن پیشنهادی قانون مالیات بر عایدی املاک، سعی شده گامی در جهت بهبود بازار املاک و مستغلات کشور برداشته شود؛ تا در قالبی مستند و مستدل، مسئولین، تصمیم‌گیران و کارشناسان مربوطه به مسیری کارا در این زمینه رهنمون شوند.

خلاصه مدیریتی

بر اساس گزارش پایش محیط کسب و کار که توسط اتاق بازرگانی منتشر می‌شود، یکی از علل اصلی رکود فعالیت‌های تولیدی در کشور، وجود موانع مختلف بر سر راه تولید است. علاوه بر این، یک عامل دیگر نیز وجود دارد که کمتر مورد توجه قرار گرفته و آن وجود «سودآوری بالا» در بازارهای رقیب و موازی تولید و فعالیت‌های غیرمولد است. به بیان دیگر، نه تنها تولید در کشور بسیار پرمخاطره و کم‌سود است، بلکه فعالیت‌های غیرتولیدی و غیرمولد نیز سود بالایی دارد. این در حالیست که برای کنترل فعالیت‌های غیرمولد و غیرتولیدی، قوانین محدودکننده و بازدارنده وجود ندارد. کشورهای جهان برای تنظیم اقتصاد، تضعیف فعالیت‌های غیرمولد و هدایت سرمایه‌ها به سمت فعالیت‌های تولیدی، از ابزار مالیات استفاده می‌نمایند؛ در واقع مالیات علاوه بر درآمدزایی، ابزار «تنظیم‌گری و سیاست‌گذاری» در اقتصاد است. مالیات بر عایدی سرمایه، یکی از انواع پایه‌های مالیاتی است که در این زمینه مورد استفاده قرار می‌گیرد و کارکرد دارد.

مالیات بر عایدی سرمایه بر ارزش دارایی وضع نمی‌شود، بلکه بر افزایش ارزش دارایی یا همان «عایدی دارایی» وضع می‌شود. به‌طور مثال اگر فردی ملکی را در سال جاری به قیمت ۱۰۰ میلیون تومان خریداری کند و در سال بعد به قیمت ۱۵۰ میلیون تومان بفروشد، درصدی از ۵۰ میلیون تومان افزایش ارزش دارایی، مشمول پرداخت مالیات بر عایدی سرمایه خواهد بود. در واقع عایدات سرمایه‌ای مانند سایر درآمدهای اشخاص از منابع مختلف است؛ از آنجا که نباید بین درآمد حاصل از سرمایه‌گذاری در دارایی‌ها و درآمد حاصل از سایر فعالیت‌ها، به ویژه فعالیت‌هایی که زحمتی برای آن کشیده نشده تفاوتی وجود داشته باشد، اخذ مالیات بر عایدی سرمایه ضروری است. در حال حاضر قانون مالیات بر عایدی سرمایه در بیش از ۱۸۰ کشور جهان اجرا

می‌شود. آمریکا، بریتانیا، کانادا، برزیل، چین، فرانسه، روسیه، اسپانیا، ژاپن، ایتالیا، ترکیه، بوتسوانا، قطر، لیبی و ... از جمله کشورهای توسعه یافته، در حال توسعه و توسعه نیافته‌ای هستند که این مالیات را مورد استفاده قرار داده‌اند. این قانون سابقه‌ای بیش از ۱۰۰ سال در جهان دارد.

اخذ مالیات بر عایدی سرمایه تأثیرات قابل توجهی بر اقتصاد و تصمیم‌گیری فعالان اقتصادی دارد که عبارتند از:

یک) هدایت نقدینگی به سمت فعالیت‌های مولد و رونق تولید: از طریق وضع مالیات بر عایدی سرمایه می‌توان نقدینگی موجود در جامعه را به سمت فعالیت‌های تولیدی سوق داد و هزینه فعالیت‌های غیرمولد را افزایش داد.

دو) کاهش نابرابری اقتصادی ناشی از ثروت و دارایی بیشتر: از آنجا که بازدهی دارایی و سرمایه بسیار بالاست، عدم اخذ مالیات از دارایی و سرمایه باعث می‌شود صاحبان آن، به مرور زمان ثروتمندتر شده و دهک‌های متوسط و پائین جامعه به دلیل عدم دسترسی به دارایی و سرمایه، فقیرتر شوند؛ این مسئله زمینه گسترش نابرابری اقتصادی را فراهم می‌کند.

سه) افزایش درآمدهای مالیاتی دولت: هرچند مالیات بر عایدی سرمایه برای تنظیم‌گری اقتصاد مورد استفاده قرار می‌گیرد، اما می‌تواند درآمد قابل توجهی نیز به ویژه در سال‌های ابتدایی برای دولت داشته باشد و از این منظر، در مدیریت بودجه مفید واقع شود.

اولویت وضع مالیات بر عایدی سرمایه در بازار املاک

بررسی‌ها نشان می‌دهد بازار املاک نسبت به سایر بازارهای موازی تولید، خطر کمتر

و سودآوری مطمئن تری دارد که باعث شده برای سوداگران و تقاضاهای سرمایه‌ای و غیرمصرفی، جذاب باشد و به عنوان نقطه امنی برای سرمایه‌های سرگردان تلقی شود. فعالیت‌های سوداگرانه در بخش املاک، به ویژه املاک مسکونی، علاوه بر اینکه به عنوان مانعی برای تولید عمل می‌کند، پاسخ‌گویی به نیاز مصرفی مردم در این بخش را مشکل می‌سازد و به دلیل ایجاد تقاضای کاذب و بیش از نیاز متعارف، قیمت‌ها را افزایش می‌دهد. بررسی‌های کارشناسی نشان می‌دهد ریشه افزایش قیمت مسکن و نوسانات آن، جذابیت و سهولت کسب سود از آن است که باعث می‌شود «تقاضای سوداگرانه و سرمایه‌ای» بر «تقاضای مصرفی» غلبه نماید؛ در صورتی که تقاضای موجود در بازار مسکن تنها تقاضای مصرفی باشد، افزایش قیمت غیرمتعارف در آن رخ نخواهد داد.

به عنوان نمونه در ایران طی ۱۰ سال اخیر، ۷۷ درصد معاملات انجام شده در بازار مسکن، به قصد سکونت نبوده و جزو تقاضای سرمایه‌ای به حساب می‌آید. این بدان معناست که این حجم از تقاضای موجود در بازار مسکن، برای رفع نیاز مصرفی نبوده و به قصد کسب سود از محل خرید این دارایی حیاتی انجام شده است. دارایی‌های منجمد موجود در بازار مسکن، نشانه‌ای دیگر از حضور گسترده تقاضای غیرمصرفی در این بازار است؛ میزان نقدینگی موجود در این بخش، با توجه به آمار ۲,۶ میلیون خانه خالی با متوسط ۸۰ مترمربع مساحت، بیش از ۲۵۰ میلیارد دلار برآورد شده است.

در چنین شرایطی اولویت، کنترل و مدیریت بازار املاک و جلوگیری از نوسانات و سوددهی غیرمتعارف آن نسبت به تولید و خارج کردن «تقاضای سوداگرانه و سرمایه‌ای» از این بازار است. این هدف در کشورهای جهان با اخذ مالیات بر عایدی سرمایه از بخش املاک (به اختصار: مالیات بر عایدی املاک) محقق گردیده است.

البته مالیات بر عایدی سرمایه تنها بر بازار املاک اعمال نخواهد شد و به تدریج بر همه بازارها و دارایی‌هایی که زمینه و بستر فعالیت غیرمولد را در خود دارند، اعمال می‌شود.

اما با توجه به اینکه املاک، به ویژه املاک مسکونی، کالای اساسی محسوب می‌شود و تنظیم بازار آن با توجه به موارد مطرح شده، نسبت به سایر بازارها از اهمیت بیشتری برخوردار است، نسبت به سایر بخش‌ها اولویت دارد؛ همچنین که برای ساماندهی دیگر بازارها، راهکارهای بسیار ضروری و بدیهی پیش از اجرای مالیات بر عایدی سرمایه وجود دارد. به عنوان نمونه کنترل تراکنش‌های بانکی، یکی از پیش‌نیازهای مدیریت تقاضای سوداگرانه در بازار ارز است که قبل از اعمال مالیات باید اجرایی شود.

تجربیات جهانی نیز موید آن است که مالیات بر عایدی سرمایه از ابتدای شکل‌گیری خود، با هدف جلوگیری از سوداگری در بازار املاک به کار گرفته شده است و عمده کشورها به دلیل نوسانات بخش املاک، به این ابزار مالیاتی روی آورده‌اند. به عنوان نمونه یکی از دلایل اصلی معرفی مالیات بر عایدی سرمایه در بریتانیا که کشوری با سابقه در اجرای این پایه مالیاتی است، رشد سریع ارزش املاک پس از جنگ جهانی دوم بود. کشورهای دیگر نظیر چین، استرالیا، نیوزیلند و ... نیز برای حل این مسئله صراحتاً بر نقش مالیات بر عایدی سرمایه تاکید کرده و بعضاً آن را اجرایی نموده‌اند.

کاهش قیمت و نوسانات قیمتی، رونق تولید و افزایش اشتغال و تغییر ترکیب سرمایه‌های موجود در بخش املاک، از جمله آثار اخذ مالیات بر عایدی سرمایه از این بخش کلیدی اقتصاد است. مهمترین پیامدهای عدم اخذ مالیات بر عایدی املاک نیز عبارتند از:

- تغییر ماهیت املاک مسکونی از کالای مصرفی به کالای سرمایه‌ای
- رشد غیرمتعارف قیمت املاک مسکونی نسبت به سایر کالاها
- کاهش پیش‌بینی پذیری در خرید و ساخت ملک
- افزایش فاصله خانوار با خرید ملک مسکونی
- کاهش کیفیت ساخت و ساز املاک
- کاهش درآمد دولت از بخش املاک

وضعیت موجود قانون مالیات بر عایدی املاک در ایران

قانون مالیات بر عایدی سرمایه به عنوان بخشی از اصلاحیه قانون مالیات‌های مستقیم، در سال ۱۳۹۳ در مجلس شورای اسلامی مطرح شد اما مورد تایید قرار نگرفت. مجدداً طرح قانونی مالیات بر عایدی سرمایه در حوزه املاک با عنوان طرح «الحاق یک ماده به قانون مالیات‌های مستقیم و مقابله با سوداگری و کاهش التهابات بازار مسکن» در تیرماه ۱۳۹۷ توسط نمایندگان مجلس شورای اسلامی با بیش از ۱۰۰ امضاء ارائه گردید تا در صورت تصویب به عنوان ماده ۶۰ به قانون مالیات‌های مستقیم الحاق شود.

این طرح در کمیسیون اقتصادی مجلس بررسی و در آبان‌ماه ۱۳۹۷ با کلیات آن موافقت شد؛ اما در جریان بررسی جزئیات، طرح مذکور به دلیل وعده دولت جهت ارائه لایحه‌ای جامع در آینده نزدیک، متوقف گردید؛ اما این لایحه تاکنون ارائه نشده و طرح مذکور نیز کماکان در کمیسیون اقتصادی مجلس معطل مانده است.

موارد مهم برای طراحی قانون مالیات بر عایدی املاک در ایران

دایره شمول مالیات بر عایدی املاک، معافیت‌های پرداخت مالیات بر عایدی املاک، شاخص تعیین قیمت و زیرساخت اخذ مالیات بر عایدی املاک، تعیین نرخ بهینه برای مالیات بر عایدی املاک و محل مصرف درآمدهای آن، اهم مواردی است که در طراحی قانون مالیات بر عایدی املاک اثرگذار بوده و باید مورد توجه قرار گیرد.

یک) دایره شمول: عمده مناطقی که مورد هدف سوداگری قرار می‌گیرند، شهرهای بزرگ و پرجمعیت است؛ لذا این مالیات باید با اولویت اجرا، در کلیه مناطق شهری پرجمعیت کشور عملیاتی شود. همچنین املاک مسکونی مهم‌ترین و اصلی‌ترین کاربری مدنظر در حوزه املاک برای اعمال مالیات بر عایدی سرمایه است. این بخش از جهت اینکه نیاز اساسی مردم را تأمین می‌کند، اهمیت بیشتری نسبت به بقیه کاربری‌های

املاک دارد. از سوی دیگر اصلی‌ترین تقاضای مربوط به املاک در حوزه واحدهای مسکونی است. لذا تغییرات شدید قیمتی و سوداگری در این بخش، تأثیرات منفی بیشتری بر جامعه و دهک‌های متوسط رو به پائین بر جای می‌گذارد. علاوه بر این، املاک صنعتی، اداری و تجاری نیز به دلیل نبود ضوابط معین، مانند املاک مسکونی و بعضاً شدیدتر از آن، به سوداگری دچار شده و افزایش قیمت و نوسانات شدید را تجربه می‌کنند؛ لذا لازم است این حوزه از کاربری املاک نیز مشمول مالیات بر عایدی سرمایه شود.

دو) معافیت‌ها: به منظور طراحی قانون مالیات بر عایدی املاک و اجرای آن در ایران، ضروری است در سال‌های آغازین، خانواده‌ها بتوانند به اندازه تعداد اعضای خود، واحدهای مسکونی معاف از مالیات داشته باشند. برای این اقدام، لازم است معافیت واحد مسکونی اصلی به ازای هر فرد حقیقی اعطا شود؛ همچنین انتقال بین نزدیکان نسبی طبقه اول خانواده (والدین و فرزندان) و همسر دائم، معاف از مالیات در نظر گرفته شود. این طراحی، منجر به خروج تمام و یا بسیاری از مردم عادی از مشمولان پرداخت مالیات بر عایدی املاک شده و تنها ملاکان و سوداگران را در دایره شمول این پایه مالیاتی باقی نگه خواهد داشت. علاوه بر این، وضع مالیات بر عایدی املاک نباید مانع فعالیت‌های مولد اقتصادی و عرضه مسکن شود؛ بنابراین برای تشویق به عرضه مسکن و ساخت آن، ضروری است اولین انتقال واحدهای مسکونی نوساز، از پرداخت مالیات بر عایدی املاک معاف گردند.

سه) شاخص تعیین قیمت: شاخص قیمت و بستر شناسایی میانگین قیمت املاک مناطق مسکونی، طبق ماده ۶۴ قانون مالیات‌های مستقیم با مکلف نمودن کمیسیون تقویم املاک به ارائه سالانه قیمت هر منطقه، فراهم شده است. بنابراین، قیمت ملک جهت محاسبه و اخذ مالیات بر عایدی املاک، باید بر اساس ضریبی از ارزش معاملاتی مطابق ماده مذکور تعیین گردد.

چهار) زیر ساخت: فراهم نبودن زیر ساخت و بانک اطلاعاتی در حوزه املاک، به عنوان یکی از موانع اجرای این پایه مالیاتی عنوان می شود؛ در واقع عده ای معتقدند مالیات بر عایدی املاک تنها بعد از اجرایی شدن کامل قانون کاداستر و یا راه اندازی سامانه ملی املاک و اسکان کشور می تواند اجرایی شود. با وجود این، شیوه طراحی قانون مالیات بر عایدی املاک می تواند به گونه ای باشد که بدون نیاز به این زیر ساخت ها، اجرایی شود؛ به این منظور باید در رابطه با شیوه تعیین قیمت و شیوه تعیین املاک مشمول و غیر مشمول الگویی تعیین شود. در خصوص تعیین قیمت، اگر هنگام ثبت سند، قیمت مورد معامله توسط دفتر اسناد رسمی به ثبت برسد و برای تعیین قیمت و تدقیق صحت آن نیز از تقویم املاک و مصادیق ذکر شده در ماده ۶۴ قانون مالیات های مستقیم استفاده شود، بدون نیاز به سامانه می توان مالیات بر عایدی املاک را اجرایی نمود. بدین ترتیب، هر سند به خودی خود به منزله یک بانک اطلاعاتی است. در رابطه با تعیین املاک مشمول و غیر مشمول نیز می توان به جای تشخیص املاک مشمول، املاک معاف (مثل خانه های اصلی) را با خود اظهاری افراد تشخیص داد. به این ترتیب پس از لازم الاجرا شدن قانون، هر فرد حقیقی که پیش از اولین انتقال خود، یک واحد مسکونی را به عنوان واحد مسکونی اصلی اعلام نماید، می تواند از معافیت واحد مسکونی اصلی، استفاده نماید و سایر املاک وی مشمول پرداخت مالیات بر عایدی املاک خواهند بود. در نتیجه به سامانه ملی املاک و اسکان نیز برای تشخیص برخط مالکیت افراد نیاز نیست؛ البته در صورتی که در آینده، سامانه کاداستر و یا سامانه ملی املاک و اسکان کشور تکمیل و اجرایی شوند، می تواند به اجرای مالیات بر عایدی املاک کمک کند و اجرای آن را دقیق تر و ساده تر نماید؛ اما عدم راه اندازی این سامانه ها مانع اجرای این پایه مالیاتی نیست.

پنج) نرخ بهینه: از آنجا که هدف اخذ مالیات بر عایدی سرمایه به ویژه در بخش املاک، کنترل و کاهش سوداگری در این حوزه است، تعیین نرخ بالا برای آن مانعی ندارد. با وجود این، در شرایط حداقلی این نرخ باید با نرخ مالیات بر تولید و فعالیت‌های مولد برابر یا از آن بالاتر باشد. همچنین در شرایطی که سایر مالیات‌ها در کشور تعدیل تورمی ندارند، تعدیل تورمی یک پایه مالیاتی خاص، به نوعی تضمین سود غیررسمی در آن بخش برای صاحبان دارایی بوده و جذابیت را برای فعالیت‌های غیرمولد حفظ می‌کند؛ در نتیجه تعدیل تورمی مالیات بر عایدی سرمایه برخلاف اهداف سیاستگذار است.

شش) محل مصرف درآمدها: به منظور حمایت از تولید و عرضه در بازار املاک و هدایت سرمایه‌ها، ضروری است عمده درآمد حاصل از این پایه مالیاتی صرف افزایش عرضه مسکن و تقویت تقاضای مصرفی گردد. بنابراین باید در متن قانون، محل مصرف مالیات را پیش‌بینی و مشخص نمود تا حلقه اجرایی مالیات بر عایدی سرمایه تکمیل و آثار آن محقق گردد. بدین منظور لازم است منابع مالی جمع‌آوری شده از محل اخذ مالیات در اختیار سازمانی قرار گیرد که وظیفه تأمین مسکن نیازمندان واقعی را از طرق مختلف نظیر تسهیلات‌دهی ساخت و خرید مسکن یا ساخت مستقیم مسکن بر عهده دارد. به عنوان نمونه می‌توان این منابع را به حساب ۱۰۰ فرمان امام بنیاد مسکن انقلاب اسلامی اختصاص داد.

فصل اول

مالیات بر عایدی سرمایه؛ معرفی، آثار و اولویت

بخش اول

- ۲۰..... مالیات بر عایدی سرمایه «ابزار جهانی» تنظیم اقتصاد.....
- ۲۰..... افزایش هزینه فعالیت‌های غیرمولد، کارکرد اصلی مالیات بر عایدی سرمایه.....
- ۲۱..... منطق دریافت مالیات بر عایدی سرمایه.....
- ۲۲..... پیشینه تاریخی مالیات بر عایدی سرمایه در جهان.....

بخش دوم

- ۲۴..... آثار اقتصادی اخذ مالیات بر عایدی سرمایه.....
- ۲۴..... هدایت نقدینگی به سمت فعالیت‌های مولد و رونق تولید.....
- ۲۷..... کاهش نابرابری اقتصادی ناشی از ثروت و دارایی.....
- ۳۰..... افزایش درآمدهای مالیاتی دولت.....

بخش سوم

- ۳۲..... اولویت اخذ مالیات بر عایدی سرمایه از بخش املاک و آثار آن.....
- ۳۲..... چرا «مالیات بر عایدی املاک» در اولویت است؟.....
- ۳۵..... اثر اول: کاهش قیمت و نوسانات قیمتی در بخش املاک.....
- ۳۸..... اثر دوم: رونق تولید و افزایش اشتغال در بخش املاک.....
- ۴۲..... اثر سوم: تغییر ترکیب سرمایه‌های موجود در بخش املاک.....

بخش چهارم

- ۴۴..... پیامدهای عدم اخذ «مالیات بر عایدی املاک» در ایران.....
- ۴۶..... رشد غیرمتعارف قیمت املاک مسکونی نسبت به سایر کالاها.....
- ۴۸..... کاهش پیش‌بینی پذیری در خرید و ساخت مسکن.....
- ۴۹..... افزایش فاصله خانوار با خرید ملک مسکونی.....
- ۵۱..... کاهش کیفیت ساخت و ساز املاک.....
- ۵۳..... کاهش درآمد دولت از بخش املاک.....

بخش پنجم

- ۵۴..... سابقه قانونی مالیات بر عایدی املاک در ایران.....
- ۵۴..... تغییر و تحولات سال‌های ۱۳۵۷ تا ۱۳۸۰.....
- ۵۶..... تغییر و تحولات سال‌های ۱۳۸۰ تا ۱۳۹۷.....
- ۵۸..... ارائه طرح جدید مالیات بر عایدی املاک در سال ۱۳۹۷.....

فصل دوم

طراحی قانون مالیات بر عایدی املاک در ایران به همراه بررسی تجربیات جهانی

بخش اول

- ۶۲..... دایره شمول مالیات بر عایدی املاک.
- ۶۲..... مناطق مشمول مالیات بر عایدی املاک.
- ۶۳..... کاربری‌های مشمول مالیات بر عایدی املاک.
- ۶۵..... انواع انتقالات مشمول مالیات بر عایدی املاک.

بخش دوم

- ۷۰..... معافیت‌های پرداخت مالیات بر عایدی املاک.
- ۷۰..... معافیت املاک مسکونی اصلی.
- ۷۴..... معافیت ساختمان‌های نوساز.
- ۷۴..... معافیت برای وقف.

بخش سوم

- ۷۵..... شاخص تعیین قیمت و زیرساخت اخذ مالیات بر عایدی املاک.
- ۷۵..... تقویم املاک، شاخص تعیین قیمت.
- ۷۷..... اخذ مالیات بر عایدی املاک بدون نیاز به زیرساخت جدید.

بخش چهارم

- ۷۹..... تعیین نرخ بهینه و محل مصرف درآمد مالیات بر عایدی املاک.
- ۷۹..... نرخ بهینه مالیات بر عایدی املاک.
- ۸۲..... تاثیر دوره نگهداری املاک بر نرخ مالیات.
- ۸۶..... مسئله تعدیل تورم در مالیات بر عایدی املاک.
- ۹۲..... محل مصرف درآمد حاصل از مالیات بر عایدی املاک.

بخش پنجم

- ۹۴..... مسئله «انتقال بار» و «فرار مالیاتی».
- ۹۴..... بار مالیات بر عایدی املاک به خریدار منتقل نمی‌شود.
- ۹۵..... انسداد ۳ مسیر فرار از پرداخت مالیات بر عایدی املاک.

۹۹..... متن پیشنهادی «قانون مالیات بر عایدی املاک».

- ۱۰۵..... ضمیمه.
- ۱۰۸..... منابع.

فصل اول

مالیات بر عایدی سرمایه؛ معرفی، آثار و اولویت

چکیده فصل:

همزمان با موانع موجود در فضای کسب و کار و چالش‌های متعددی که پیش روی فعالیت‌های مولد در کشور وجود دارد، سود بالای فعالیت‌های غیرمولد به عنوان مانعی بزرگ در مسیر رونق تولید قرار گرفته است. کشورهای جهان برای حل این مسئله و تنظیم اقتصاد و هدایت نقدینگی و سرمایه‌گذاری‌ها به سمت فعالیت‌های مولد، همزمان با حمایت از تولید، هزینه فعالیت‌های غیرمولد را از طریق پایه‌های مالیاتی همچون مالیات بر عایدی سرمایه افزایش می‌دهند.

مالیات بر عایدی سرمایه مالیاتی است که برای «تنظیم‌گری و جهت‌دهی اقتصاد» مورد استفاده قرار می‌گیرد و در بازارهای مختلف و موازی تولید از جمله ارز، طلا، املاک و ... امکان برقراری دارد؛ با وجود این، تجربیات جهانی و اهمیت و امکان‌پذیری اعمال آن، نشان می‌دهد که استفاده از این پایه مالیاتی در بازار املاک نسبت به سایر بازارهای موازی تولید و فعالیت‌های غیرمولد اولویت دارد. مساعد بودن بازار خرید و فروش املاک به ویژه املاک مسکونی برای «تقاضاهای سوداگرانه و سرمایه‌ای» و فرصت کسب سود بالا از آن، به عنوان یک فعالیت غیرمولد و موازی تولید، نه تنها سرمایه‌گذاری‌های تولیدی را از صرفه انداخته، بلکه به افزایش قیمت مسکن دامن زده و این کالای حیاتی را از یک «کالای مصرفی» به «کالای سرمایه‌ای» تبدیل کرده است. لذا ضروری است زمینه این سودآوری در بازار املاک که ناشی از حضور سوداگران است و یک فعالیت غیرمولد تلقی می‌شود، با اعمال مالیات بر عایدی سرمایه برچیده شود.

در این فصل ابتدا به تعریف و کارکردهای مالیات بر عایدی سرمایه و پیشینه تاریخی آن در جهان پرداخته شده است. سپس آثار اقتصادی اخذ مالیات بر عایدی سرمایه اعم از هدایت نقدینگی به سمت تولید، کاهش نابرابری اقتصادی و افزایش درآمد مالیاتی دولت مورد واکاوی قرار گرفته است. پس از آن، اولویت اخذ مالیات بر عایدی سرمایه از بخش املاک و آثار آن بررسی شده و در ادامه، ضمن بیان تبعات و پیامدهای منفی عدم اخذ مالیات بر عایدی املاک در ایران، سابقه قانونی این پایه مالیاتی در ایران تشریح شده است.

بخش اول

مالیات بر عایدی سرمایه «ابزار جهانی» تنظیم اقتصاد

بر اساس گزارش‌های پایش محیط کسب و کار که توسط اتاق بازرگانی منتشر می‌شود، یکی از علل اصلی رکود فعالیت‌های تولیدی در کشور، وجود موانع مختلف بر سر راه تولید است. علاوه بر این، یک عامل دیگر نیز وجود دارد که کمتر مورد توجه قرار گرفته و آن وجود «سودآوری بالا» در بازارهای رقیب و موازی تولید و فعالیت‌های غیرمولد است. به بیان دیگر، نه تنها تولید در کشور بسیار پرمخاطره و کم‌سود است، بلکه فعالیت‌های غیرتولیدی و غیرمولد نیز سود بالایی دارد. این در حالیست که برای کنترل فعالیت‌های غیرمولد و غیرتولیدی، قوانین محدودکننده و بازدارنده وجود ندارد.

فعالیت غیرمولد نوعی «فعالیت اقتصادی» است که درآمد زیادی از آن حاصل می‌شود؛ اما در صورتی که از اقتصاد حذف شود، علاوه بر اینکه تأثیری بر کاهش رشد اقتصادی ندارد، زمینه افزایش رشد اقتصادی را نیز فراهم می‌کند. سفته‌بازی و انجام معاملاتی که با اهداف غیرمصرفی در بازارهای خودرو، طلا، ارز و مسکن انجام می‌شود، از جمله فعالیت‌های غیرمولد و غیرتولیدی است که بعضاً با سود قابل توجه و چندین برابری نسبت به تولید همراه است؛ اما مزیتی برای اقتصاد ندارد. در واقع می‌توان گفت که فعالیت‌های غیرمولد، کیک اقتصاد را بزرگ نمی‌کند، اما سهم خود را از کیک افزایش می‌دهد؛ که این به معنای کاهش سهم و حجم فعالیت‌های مولد و تولیدی است.

افزایش هزینه فعالیت‌های غیرمولد، کارکرد اصلی مالیات بر عایدی سرمایه

کشورهای جهان برای تنظیم اقتصاد، تضعیف فعالیت‌های غیرمولد و هدایت سرمایه‌ها به سمت فعالیت‌های تولیدی، از ابزار مالیات استفاده می‌نمایند؛ در واقع مالیات علاوه بر درآمدزایی، ابزار «تنظیم‌گری و سیاستگذاری» در اقتصاد است. مالیات بر عایدی

سرمایه^۱، یکی از انواع پایه‌های مالیاتی است که در این زمینه مورد استفاده قرار می‌گیرد. منظور از عایدی سرمایه، سود حاصل از سرمایه است؛ سود حاصل از سرمایه عبارت است از «تفاوت قیمت فروش یک دارایی نسبت به قیمت خرید آن»^۲. افزایش سود حاصل از سرمایه، زمانی رخ می‌دهد که دارایی فروخته شود؛ لذا عایدی سرمایه، تفاوت بین قیمت خرید و قیمت فروش دارایی خواهد بود. مالیاتی که از این سود دریافت می‌شود، تحت عنوان مالیات بر عایدی سرمایه شناخته می‌شود.^۳

مالیات بر عایدی سرمایه بر ارزش دارایی وضع نمی‌شود، بلکه بر افزایش ارزش دارایی یا همان «عایدی دارایی» وضع می‌شود. به‌طور مثال اگر فردی ملکی را در سال جاری به قیمت ۱۰۰ میلیون تومان خریداری کند و در سال بعد به قیمت ۱۵۰ میلیون تومان بفروشد، درصدی از ۵۰ میلیون تومان افزایش ارزش دارایی، مشمول پرداخت مالیات بر عایدی سرمایه خواهد بود.

منطق دریافت مالیات بر عایدی سرمایه

همانطور که گفته شد، دلیل اصلی وضع مالیات بر عایدی سرمایه، افزایش هزینه فعالیت‌های غیرمولد در اقتصاد و همزمان تشویق فعالیت‌های مولد است. در واقع با وضع این مالیات نوعی تنظیم‌گری در اقتصاد صورت می‌پذیرد.

در بیان منطق دریافت مالیات بر عایدی سرمایه، دلایل دیگری نیز مطرح می‌شود. در بحث مالیات بر درآمد، اولین دلیلی که جهت دریافت چنین مالیاتی ذکر شده، دریافت هزینه فراهم آوردن امکانات عمومی توسط دولت است؛ در واقع قانون‌گذار با ملاحظه بهره‌مندی فعال اقتصادی از زیرساخت‌ها و خدمات عمومی، فعال اقتصادی را به میزان کسب درآمدش، موظف به پرداخت مالیات می‌کند. در مبحث مالیات بر عایدی سرمایه نیز همین منطق وجود

1. Capital Gain Tax (CGT)

۲. حقیقت و توتونچی ملکی، ۱۳۹۲

3. Gravelle, 2018

دارد؛ برای مثال کسی که ملکی را خریداری می‌کند و پس از توسعه شهری و تغییرات اقتصاد کلان، بدون اینکه ارزشی بر ملک خود اضافه کند، با افزایش قیمت آن مواجه می‌شود، بنا بر اصل انتفاع، بایستی در زمان فروش ملک مالیات بر عایدی سرمایه پرداخت کند و بخشی از این ارزش اضافه شده که ناشی از فعالیت خودش نیست را واگذار نماید.

دلیل دیگری که در بیان ضرورت و منطق وضع مالیات بر عایدی سرمایه مطرح می‌شود، عدالت مالیاتی است. از این منظر، عایدات سرمایه‌ای مانند سایر درآمدهای اشخاص از منابع مختلف است؛ لذا نباید بین درآمد حاصل از سرمایه‌گذاری در دارایی‌ها با درآمد حاصل از سایر فعالیت‌ها، به ویژه فعالیت‌هایی که زحمتی برای آن کشیده نشده است، تفاوتی وجود داشته باشد.^۱

مالیات بر عایدی سرمایه بر اساس اصل منفعت وصول می‌شود؛ لذا افرادی که از معامله دارایی سودی به دست نیاورده‌اند و یا با هدف تأمین تقاضای مصرفی اقدام به خرید و فروش نموده‌اند، مشمول پرداخت این مالیات نمی‌شوند. با توجه به اینکه این نوع مالیات به گروه‌های کم‌درآمد تعلق نمی‌گیرد، لذا اهداف توزیعی در این مالیات مورد توجه قرار گرفته است.

پیشینه تاریخی مالیات بر عایدی سرمایه در جهان

در حال حاضر قانون مالیات بر عایدی سرمایه در بیش از ۱۸۰ کشور جهان^۲ اجرا می‌شود. آمریکا، بریتانیا، کانادا، برزیل، چین، فرانسه، روسیه، اسپانیا، ژاپن، ایتالیا، ترکیه، بوتسوانا، قطر، لیبی و ... از جمله کشورهای توسعه یافته، در حال توسعه و توسعه نیافته‌ای هستند که این مالیات را مورد استفاده قرار داده‌اند.

در آمریکا قانون مالیات بر عایدی سرمایه سابقه‌ای بیش از ۱۰۰ سال دارد؛ به طوری که

۱. گزارش معاونت پژوهش، برنامه ریزی و امور بین‌الملل سازمان امور مالیاتی؛ ۱۳۹۷

۲. همان.

دولت این کشور از سال ۱۹۱۳ اقدام به دریافت این نوع مالیات کرده است.^۱ در بریتانیا نیز مالیات بر عایدی سرمایه قدمتی نسبتاً طولانی دارد و ابتدا در بخش املاک این کشور وضع شده است؛ یکی از دلایل اصلی استفاده از مالیات بر عایدی سرمایه در بریتانیا، رشد سریع ارزش ملک پس از جنگ جهانی دوم بود. در آن مقطع سوداگران املاک، خانه‌ها را احتکار می‌کردند تا از عایدی سرمایه استفاده نمایند؛ در واکنش به این مسئله، جیمز کالجان رئیس مجلس انگلستان در سال ۱۹۶۵ مالیات بر عایدی سرمایه را وارد قوانین این کشور کرد.^۲ قانون مالیات بر عایدی سرمایه در کانادا نیز از سال ۱۹۷۲ توسط دولت مطرح و اجرایی شده است؛ طبق این قانون، دارایی‌هایی مانند املاک و مستغلات، فلزات گران‌بها و اوراق قرضه مشمول پرداخت مالیات بر عایدی سرمایه هستند.^۳

دولت ایرلند نیز نسبت به افزایش قیمت مسکن در دهه ۱۹۹۰ عکس‌العمل نشان داد؛ از جمله اقدامات این کشور در این راستا، تدوین سیاست‌های ضد بورس‌بازی (سوداگری) املاک و وضع مالیات بر عایدی املاک بود. این سیاست‌ها افزایش قیمت مسکن و سوداگری مالکان مسکن را مهار نمود.^۴

در برخی کشورها مانند لهستان، این نوع مالیات با عنوان مالیات بر عایدی سرمایه وجود ندارد؛ بلکه عایدات سرمایه‌ای به عنوان درآمد عادی تلقی شده و مشمول مالیات می‌شود. در برخی دیگر از کشورها مانند مالزی نیز مالیات بر عایدی سرمایه با عناوین دیگر مانند مالیات بر عایدی حقیقی دارایی^۵ وضع شده است.^۶

1. Joseph and etc., 2007

۲. پایگاه اینترنتی دولت بریتانیا

3. economywatch.com

۴. گزارش مرکز تحقیقات ساختمان و مسکن وزارت راه و شهرسازی، ۱۳۸۹

5. Real Property Gain Tax

6. Budget 2014 Highlights

بخش دوم

آثار اقتصادی اخذ مالیات بر عایدی سرمایه

اخذ مالیات بر عایدی سرمایه تأثیرات قابل توجهی بر اقتصاد و تصمیم‌گیری فعالان اقتصادی دارد. بنابراین، آگاهی از پیامدهای دریافت این پایه مالیاتی جهت تحقق اهداف مدنظر، ضروری است.

در ادامه مهمترین آثار اقتصادی اخذ مالیات بر عایدی سرمایه تشریح می‌شود:

هدایت نقدینگی به سمت فعالیت‌های مولد و رونق تولید

دولت‌ها برای ایجاد فرصت و از میان بردن ضعف‌ها و تهدیدها در بخش‌های مختلف اقتصاد، ابزارهای متنوعی دارند. ابزاری برای دولت با ارزش‌تر است که بتواند در زمان کوتاه و با کمترین هزینه، بهترین اثربخشی را داشته باشد. مالیات بر عایدی سرمایه ابزار و اهرمی است که می‌تواند دولت را در مدیریت منابع در بازارهای گوناگون یاری کند. در واقع نقش سیاستی و تنظیم‌گری مالیات بر عایدی سرمایه، در مقابل نقش درآمدی آن بسیار پررنگ‌تر است.

معافیت برخی درآمدها از مالیات، موجب انحراف سرمایه‌گذاری در اقتصاد می‌شود؛ به ویژه آنکه معافیت مالیاتی، بر فعالیت‌هایی اعمال شده باشد که برای اقتصاد ارزش افزوده مشخص و قابل توجه ندارد. وضع مالیات بر عایدی سرمایه با تمرکز بر فعالیت‌های غیرمولد، موجب تغییر این شرایط شده و فضایی را فراهم می‌کند که سرمایه‌ها، دیگر انگیزه‌ای برای حرکت به سمت اقدامات سوداگرانه و بدون منفعت برای کل اقتصاد نداشته باشد.^۱

۱. گزارش معاونت پژوهش، برنامه ریزی و امور بین‌الملل سازمان امور مالیاتی، ۱۳۹۷

لئونارد برمن (۲۰۱۵) اقتصاددان و سیاست‌گذار مرکز سیاست مالیاتی آمریکا معتقد است عدم دریافت مالیات از عایدات سرمایه‌ای، فعالیت‌های «احمقانه» و «غیر تولیدی» را تشویق می‌کند و مقدار زیادی از سرمایه انسانی در پی آن هدر می‌رود.^۱ وی در گزارش دیگری در خصوص کاهش نرخ مالیات بر عایدی سرمایه بیان کرده است که فعالیت‌ها و سرمایه‌گذاری‌های سوداگرانه، همیشه نکبت‌بار، کثیف، غیرمولد و عقیم هستند که در اثر اعمال مالیات بر عایدی سرمایه، دیگر وجود نخواهند داشت. علاوه بر آن در اثر دریافت مالیات، پول بیشتری برای فعالیت‌های مولد در دسترس خواهد بود و انرژی خلاقانه اختصاص یافته برای سوداگری و حفظ سرمایه در فعالیت‌های غیرمولد و مخرب اقتصاد، در خدمت فعالیت‌های مولد قرار خواهد گرفت.^۲ هری (۲۰۱۸) نیز معتقد است در اثر نبود مالیات بر عایدی سرمایه، شرکت‌ها و بانک‌های بزرگ، پول و سرمایه را حفظ کرده و با افزایش قیمت آن‌ها رشد می‌کنند.^۳

آرونداین (۲۰۰۷) در مطالعه‌ای بیان می‌کند که عدم دریافت مالیات بر عایدی سرمایه می‌تواند کارآمدی تخصیص منابع را کم کند؛ بدین نحو که با افزایش اختلاف مالیاتی بین درآمد به دست آمده به شکل عایدی سرمایه و دیگر اشکال درآمد، انگیزه منحرف کردن منابع به سمت فعالیت‌های غیرمولد به وجود می‌آید. در نتیجه این فعالیت‌ها از نظر مالیاتی به صرفه‌تر می‌شوند و برای تبدیل درآمد عادی به سرمایه بیشتر مورد استفاده قرار می‌گیرند.^۴

در واقع با اخذ مالیات بر عایدی سرمایه، زمین بازی برای همه فعالان اقتصادی به‌طور یکسان در نظر گرفته می‌شود. لذا این پرسش بسیار به‌جاست که چرا باید از درآمد کارگری که فعالیت مولد انجام می‌دهد و زحمت می‌کشد، مالیات گرفته شود؛ اما از

1. Burman, 2015

2. Burman, 2005

3. Hari, 2018

4. Aron-Dine, 2007

درآمد افزایش قیمت سرمایه که اغلب ناشی از فعالیت‌های سفته بازانه و سوداگرانه است و ارتباطی با واقعیت اقتصاد و ایجاد ارزش افزوده ندارد، مالیات گرفته نشود؟ عدم دریافت مالیات بر عایدی سرمایه یک حفره بسیار مهم و مخرب در اقتصاد است که اجازه می‌دهد منابع سرمایه‌گذاری به سمت فعالیت‌های غیرمولد برود و از شرکت‌ها و بنگاه‌هایی که می‌توانند اقتصاد را رشد دهند، دریغ شود.^۱

وایتهد (۲۰۱۷) بیان می‌کند که با اعمال مالیات بر عایدی سرمایه، سرمایه‌ها به سمت مولد بودن حرکت می‌کند. بدین صورت که سرمایه‌گذاری‌های غیرمولد و سوداگرانه که سود سریع به همراه داشته‌اند، مشمول مالیات می‌شوند و فعالیت‌های مولد اقتصادی در همه سطوح برای سرمایه‌گذاری جذاب‌تر خواهند شد. بدین ترتیب صاحبان کسب و کار از سرمایه‌گذاری در بلندمدت که با کاهش نوسانات دوره‌ای همراه است، راضی‌تر خواهند بود.^۲ در واقع حذف فعالیت‌های غیرمولد و سوداگرانه به خودی خود موجب افزایش سهم فعالیت‌های ارزش‌آفرین از کیک اقتصاد می‌شود؛ بدین معنی که با وجود منابع مالی محدود، فعالیت‌های مولد قدرت بیشتری برای توسعه پیدا خواهند کرد.

در بعضی مطالعات مرتبط با مالیات بر عایدی سرمایه، اثر این مالیات بر رشد اقتصادی نیز مورد بررسی قرار گرفته است. شانگلین (۱۹۹۴) در مطالعه‌ای با رویکرد تمرکز بر محدودیت‌های مالی، نشان داد که افزایش مالیات بر عایدی سرمایه موجب کاهش نرخ بهره و افزایش سرمایه‌گذاری‌های مولد می‌شود.^۳ برمن (۱۹۹۹) تحلیلگر مالیاتی وزارت خزانهداری ایالات متحده آمریکا نیز در مطالعات خود نتیجه گرفت که عدم اخذ مالیات بر عایدی سرمایه، رشد اقتصادی را تضعیف می‌کند.^۴

1. scoop.co.nz

2. Whitehead, 2017

3. Shuanglin, 1994

4. Burman, 1999

در مطالعه‌ای دیگر، گرner (۱۹۹۶) در یک پژوهش نظری با یک مدل جانبی عرضه نشان می‌دهد که اثرات مثبت رشد اقتصادی، ناشی از مالیات بر عایدی سرمایه است.^۱ آرونداین (۲۰۰۷) نیز در مقاله منتشر شده خود در مرکز بودجه و سیاست‌گذاری واشنگتن، با بررسی آمار اقتصادی آمریکا و طرح سؤالاتی، این ادعا که با کاهش نرخ مالیات بر عایدی سرمایه رشد اقتصادی افزایش می‌یابد را رد می‌کند.^۲

کاهش نابرابری اقتصادی ناشی از ثروت و دارایی

نابرابری اقتصادی به معنای تفاوت معنادار سطح بهره‌مندی و رفاه در میان مردم یک جامعه است. از نابرابری اقتصادی گاهی اوقات تحت عنوان نابرابری درآمد، نابرابری ثروت و یا شکاف ثروت یاد می‌شود. اقتصاددانان در تحلیل نابرابری اقتصادی عمدتاً بر سه عامل ثروت، درآمد و مصرف تمرکز می‌کنند.^۳

اکثر شاخص‌های اقتصادی نظیر ضریب جینی که برای ارزیابی نابرابری استفاده می‌شود، معطوف به نابرابری در بخش درآمدی است؛ حال آنکه نقش ثروت و دارایی در بلندمدت تعیین‌کننده‌تر است. توماس پیکتی (۲۰۱۴) در کتاب خود با عنوان «سرمایه در قرن بیست و یکم» به این مسئله اشاره کرده و تبعات آن را به تفصیل شرح می‌دهد. در بخشی از این کتاب آمده است:^۴

«بسیاری از مدل‌های اقتصادی بر این اساس نوشته می‌شوند که بازدهی دارایی‌ها برای صاحبان آن‌ها به طور یکسان است، در صورتی که شواهد نشان می‌دهد در واقعیت این‌گونه نیست و صاحبان ثروت و دارایی درصد بالاتری از بازدهی و درآمد را نسبت به دیگران کسب می‌کنند.»

1. Gruener, 1996

2. Aron-Dine, 2007

3. Economist, A three-headed hydra, 2014

4. Piketty, 2014

پیکنی معتقد است چنین سازوکاری به طور خودکار موجب نابرابری اساسی در تقسیم ثروت و دارایی می‌شود. لذا اگر جلوی توزیع نابرابر ثروت گرفته نشود، نابرابری بدون محدودیت افزایش می‌یابد و واگرایی بسیار شدیدی در جامعه ایجاد خواهد شد؛ که تبعات جبران‌ناپذیری را برای اقتصاد به همراه خواهد داشت.

تمرکز ثروت یک فرایند نظری است؛ طی شرایط خاص، ثروت جدید ایجاد شده در اختیار افراد یا نهادهای ثروتمند متمرکز می‌گردد. با توجه به این نظریه، کسانی که ثروتمند هستند، ثروت جدید را در منابع جدید ایجاد ثروت سرمایه‌گذاری کرده یا در جهت انباشت ثروت، استفاده می‌کنند؛ بدین ترتیب ذینفع ثروت جدید هستند. با گذشت زمان، جمع شدگی ثروت می‌تواند به‌طور قابل توجهی، نابرابری در جامعه را تشدید کند.^۱

با افزایش قیمت دارایی‌ها در دست صاحبان دارایی و عدم دریافت مالیات، انگیزه‌ها برای کسب سود از تولید و ایجاد ارزش افزوده، به سمت افزایش قیمت دارایی بدون ایجاد ارزش افزوده حرکت می‌کند و بدین ترتیب، ثروتمندان ثروتمندتر می‌شوند و فقرا فقیرتر می‌گردند. بنابراین یکی از مهم‌ترین مؤلفه‌ها در بررسی نظام مالیاتی، اثرات آن بر نحوه توزیع درآمد و ثروت در اقشار مختلف است. صاحبان سرمایه و ثروت قدرت بالاتری برای کسب سود از محل عایدات سرمایه‌ای و ثروت خود دارند؛ در صورتی که اقشار کم‌درآمد از فرصت کسب سود از سرمایه بی‌نصیب هستند.

با توجه به هدف نظام مالیاتی در بهبود نحوه توزیع درآمد، وقتی افزایش ناگهانی ثروت برخی از خانوارها هیچ ارتباطی با تلاش و فعالیت اقتصادی آنها ندارد، لازم است نظام مالیاتی عکس‌العمل مناسب نشان دهد.^۲ بر این اساس، در مطالعات مختلف به موضوع اخذ مالیات بر عایدی سرمایه و ارتباط آن با کاهش نابرابری اقتصادی پرداخته شده

۱. همان

۲. گزارش مرکز تحقیقات ساختمان و مسکن وزارت راه و شهرسازی، ۱۳۸۹

است. در این مطالعات نشان داده شده است که کاهش نرخ مالیات بر عایدی سرمایه و یا نبود آن، به طور نسبی منجر به انتفاع ثروتمندان می شود. مطالعات فنبری و سامرز (۱۹۹۰) در اقتصاد آمریکا نشان می دهد که بیش از نیمی از درآمد مربوط به عایدی سرمایه، به افراد واقع در دهک های بالا منتقل می شود.^۱

همچنین بر اساس مطالعات موسسه بروکینگز، افزایش نرخ مالیات بر عایدی سرمایه باعث کاهش نابرابری اقتصادی در ایالات متحده خواهد شد. به عنوان نمونه طبق گزارش مرکز سیاست مالیات مدنی بروکینگز، در سال ۲۰۱۸ نزدیک به ۶۹ درصد عایدات سرمایه ای بلندمدت به ارزش بیش از ۵۸۴ میلیارد دلار به ۱ درصد از افراد جامعه یا ۱.۱ میلیون نفر از افراد ثروتمند آمریکا رسیده است.^۲

در مطالعه ای دیگر، کلین و همکارانش نقش کاهش مالیات بر عایدی سرمایه در چگونگی ایجاد فاصله بین فقرا و ثروتمندان را بررسی کردند. بر اساس یافته های آن ها، در صورتی که درآمد حاصل از عواید سرمایه ای در نظر گرفته نشود، ۰.۰۱ درصد مردم یا یک ده هزارم جمعیت (ثروتمندان) تنها ۳.۱۵ درصد درآمد در ایالات متحده را کسب می کنند و اگر درآمد حاصل از عواید سرمایه ای لحاظ شود میزان سهم درآمدی ۰.۰۱ درصد ثروتمند جامعه به حدود ۳۳ درصد افزایش پیدا می کند. همچنین ۱۰ درصد از جامعه تقریباً نیمی از درآمد کل در ایالات متحده را دریافت می کنند؛ در حالی که این رقم در سال ۱۹۷۰ بیش از ۳۰ درصد بوده است.^۳

هانگرفورد (۲۰۱۳) نشان داد که تا حد زیادی بزرگترین عامل نابرابری درآمدی از نظر تجربی، نرخ پایین مالیات بر عایدی سرمایه است. نابرابری درآمدی بین سال های ۱۹۹۱ و ۲۰۰۶ بیشتر به دلیل سیاست مالیاتی دولت آمریکا بوده است که طی آن نرخ مالیات بر عایدی سرمایه را کاهش داد. این موضوع باعث شد که درآمد تقریباً به طور

۱. تقوی و همکاران، ۱۳۸۸

2. Brookings, 2019

3. Jon Perr, 2015

انحصاری به سمت ثروتمندان جریان یابد.^۱ همچنین بر اساس گزارش واشنگتن پست، کاهش پیوسته مالیات بر عایدی سرمایه توسط روسای جمهور آمریکا بهترین هدیه کریسمس برای ثروتمندان آمریکایی بوده است.^۲

مطالعات نشان می‌دهد که سهم اصلی در پرداخت مالیات بر عایدی سرمایه بر عهده دهک‌های بالای درآمدی است. بر اساس آمارهای منتشر شده^۳، در سال ۱۹۹۲ تنها ۷٫۹ درصد مردم کانادا دارای سطح درآمد سالیانه فراتر از ۱۰۰ هزار دلار بوده‌اند. این درصد اندک جامعه، ۷۸ درصد کل مالیات بر عایدی سرمایه را در این سال پرداخت نموده‌اند. به این معنا که باقی افراد، یعنی ۹۲٫۱ درصد مردم فقط ۲۲ درصد از مالیات بر عایدی سرمایه را پرداخته‌اند. بر اساس مطالعه‌ای دیگر، در استرالیا کسانی که درآمد بیش از ۱۸۰،۰۰۰ دلار داشته‌اند، ۶۰ درصد از مالیات بر عایدی سرمایه را پرداخت کرده‌اند.^۴ این موارد نشان می‌دهد عمده درآمد ثروتمندان از محل عایدات سرمایه‌ای است.

بر این اساس، عدم اخذ مالیات بر عایدی سرمایه، درآمد اقشار و دهک‌های بالای جامعه را افزایش داده در حالی که دهک‌های پایین از چنین درآمدی بی‌بهره خواهند ماند.^۵ اما در صورت اخذ مالیات بر عایدی سرمایه، فرصت چنین درآمدهایی کاهش خواهد یافت و نابرابری اقتصادی از محل ثروت و دارایی تشدید نمی‌شود.

افزایش درآمدهای مالیاتی دولت

یکی از اصلی‌ترین منابع درآمدی دولت‌ها، درآمدهای مالیاتی است. هرچند نقش سیاستی مالیات بر عایدی سرمایه در مقابل نقش درآمدی آن پررنگ‌تر است و در

1. Hungerford, 2013

2. Washingtonpost, 9 June 2011

3. Inland Revenue Marketing and Communications, 2003

4. RickBarker, 2011

موارد قبلی نیز بر این مهم تاکید گردید، اما این مالیات به ویژه در سال‌های ابتدایی می‌تواند نقش درآمدی نیز ایفا نماید.

مطالعات خارجی افزایش درآمد مالیاتی از محل اخذ مالیات بر عایدی سرمایه را چه به صورت مستقیم و چه به صورت غیرمستقیم تایید می‌کنند و آن را راهکاری برای جبران کسری بودجه می‌دانند. به عنوان نمونه نتایج پژوهش موسسه تحقیقات اقتصادی آفریقای جنوبی نشان می‌دهد مالیات بر عایدی سرمایه علاوه بر آنکه به طور مستقیم برای دولت درآمد ایجاد می‌کند، به صورت غیرمستقیم نیز باعث افزایش درآمد مالیاتی دولت می‌شود. در واقع با دریافت مالیات بر عایدی سرمایه، انگیزه تبدیل درآمدهای مشمول مالیات به عواید سرمایه‌ای معاف از مالیات، از بین می‌رود و در نتیجه، پایه مالیاتی فعالیت‌های مولد مشمول مالیات بر درآمد، گسترش می‌یابد؛ از این طریق با افزایش سرمایه‌گذاری‌های مولد، درآمدها و فعالیت‌های اقتصادی مشمول مالیات افزایش می‌یابد و به تبع آن درآمد مالیاتی دولت بیشتر می‌شود.^۱

بیل گیتس بنیانگذار شرکت مایکروسافت و نظریه‌پرداز اقتصادی نیز معتقد است که اگر دولت به دنبال جذب بیشتر منابع درآمدی است، باید به سمت فرآیندهای پیشرفته‌تر حرکت کند تا بتواند سهم مالیات جمع‌آوری شده از افراد ثروتمند را افزایش دهد. بر این اساس وی پیشنهاد کرده است که دولت باید بیشتر به مالیات‌های پیشرفته و کارآمد نظیر مالیات بر عایدی سرمایه اتکا کند. به گفته وی، ثروت انباشته و سرمایه غیرمولد بهترین و موثرترین گزینه برای دریافت مالیات است؛ لذا اگر هدف دولت کسب درآمد بیشتر از مالیات است باید نرخ مالیات بر عایدی سرمایه را افزایش دهد.^۲

1. Economic Policy Research Institute, 2000

2. Bloomberg, 17 February 2019

بخش سوم

اولویت اخذ مالیات بر عایدی سرمایه از بخش املاک و آثار آن

اخذ مالیات از معاملات و سودهای کسب شده در بازارهای موازی تولید، از جمله اقداماتی است که برای کاهش جذابیت این بازارها در کشورهای جهان انجام می‌شود. در این میان، بررسی‌ها نشان می‌دهد بازار املاک نسبت به سایر بازارهای موازی تولید، خطر کمتر و سودآوری مطمئن‌تری دارد که باعث شده برای سوداگران و تقاضاهای سرمایه‌ای و غیرمصرفی، جذاب باشد و به عنوان نقطه امنی برای سرمایه‌های سرگردان تلقی گردد.

چرا «مالیات بر عایدی املاک» در اولویت است؟

فعالیت‌های سوداگرانه در بخش املاک، به ویژه املاک مسکونی، علاوه بر اینکه به عنوان مانعی برای تولید عمل می‌کند، پاسخ‌گویی به نیاز مصرفی مردم در این بخش را مشکل می‌سازد و به دلیل ایجاد تقاضای کاذب و بیش از نیاز متعارف، قیمت‌ها را افزایش می‌دهد. بررسی‌های کارشناسی نشان می‌دهد ریشه افزایش قیمت مسکن و نوسانات آن که این کالای حیاتی را از دسترس خانوار دور کرده، جذابیت و سهولت کسب سود از آن است که باعث می‌شود «تقاضای سوداگرانه و سرمایه‌ای» را به خود جذب نموده و جایگزین «تقاضای مصرفی» نماید؛ در صورتی که تقاضای موجود در بازار مسکن تنها تقاضای مصرفی باشد، افزایش قیمت غیرمتعارف در آن رخ نخواهد داد.

به عنوان نمونه در ایران طی ۱۰ سال اخیر، ۷۷ درصد معاملات انجام شده در بازار مسکن، به قصد سکونت نبوده و جزو تقاضای سرمایه‌ای به حساب می‌آید. این بدان معناست که این حجم از تقاضای موجود در بازار مسکن، برای رفع نیاز مصرفی نبوده

و به قصد کسب سود از محل خرید این دارایی حیاتی انجام شده است. دارایی‌های منجمد موجود در بازار مسکن، نشانه‌ای دیگر از حضور گسترده تقاضای غیرمصرفی در این بازار است؛ میزان نقدینگی موجود در این بخش، با توجه به آمار ۲,۶ میلیون خانه خالی با متوسط ۸۰ مترمربع مساحت^۱، بیش از ۲۵۰ میلیارد دلار برآورد شده است.^۲

در چنین شرایطی اولویت، کنترل و مدیریت بازار املاک و جلوگیری از نوسانات و سوددهی غیرمتعارف آن نسبت به تولید و خارج کردن «تقاضای سوداگرانه و سرمایه‌ای» از این بازار است. این هدف در کشورهای جهان با اخذ مالیات بر عایدی سرمایه از بخش املاک (به اختصار: مالیات بر عایدی املاک) محقق گردیده است.

البته مالیات بر عایدی سرمایه تنها بر بازار املاک اعمال نخواهد شد و به تدریج بر همه بازارها و دارایی‌هایی که زمینه و بستر فعالیت غیرمولد را در خود دارند، اعمال می‌شود. اما با توجه به اینکه املاک، به ویژه املاک مسکونی، کالای اساسی محسوب می‌شود و تنظیم بازار آن با توجه به موارد مطرح شده، نسبت به سایر بازارها از اهمیت بیشتری برخوردار است، نسبت به سایر بخش‌ها اولویت دارد؛ همچنین که برای ساماندهی دیگر بازارها، راهکارهای بسیار ضروری و بدیهی پیش از اجرای مالیات بر عایدی سرمایه وجود دارد. به عنوان نمونه کنترل تراکشن‌های بانکی، یکی از پیش‌نیازهای مدیریت تقاضای سوداگرانه در بازار ارز است که قبل از اعمال مالیات باید اجرایی شود.

تجربیات جهانی نیز موید آن است که مالیات بر عایدی سرمایه از ابتدای شکل‌گیری خود، با هدف جلوگیری از سوداگری در بازار املاک به کار گرفته شده است و عمده

۱. گزارش دفتر تحقیقات و سیاست‌های مالی وزارت امور اقتصادی و دارایی، ۱۳۹۶

۲. آخوندی وزیر وقت راه و شهرسازی: سرمایه‌ای بالغ بر ۲۵۰ میلیارد دلار از قبل خانه‌های خالی در کشور، بی‌استفاده مانده است؛ خبرگزاری ایسنا؛ ۲۳ اردیبهشت ۱۳۹۶

کشورهایی که خواهان اجرای این مالیات شده‌اند، به دلیل نوسانات بخش املاک به این ابزار مالیاتی روی آورده‌اند. به عنوان نمونه یکی از دلایل اصلی معرفی مالیات بر عایدی سرمایه در بریتانیا که کشوری با سابقه در اجرای این پایه مالیاتی است، رشد سریع ارزش املاک پس از جنگ جهانی دوم بود.^۱ کشورهای دیگری نظیر چین^۲، استرالیا^۳، نیوزیلند^۴ و ... نیز برای حل این مسئله صراحتاً بر نقش مالیات بر عایدی سرمایه تاکید کرده و بعضاً آن را اجرایی نموده‌اند.

در گزارش سازمان امور مالیاتی کشور در خصوص مالیات بر عایدی سرمایه نیز در مورد دامنه دارایی‌های مشمول این مالیات آمده است:^۵ «اگرچه دامنه انواع دارایی‌های مشمول مالیات بر عایدی سرمایه، با توجه به اهداف مدنظر کشورها متفاوت است، اما بررسی نظام‌های مالیاتی برخی از کشورها نشان می‌دهد که طیف وسیعی از دارایی‌ها با در نظر گرفتن برخی استثنائات، در پایه مالیات بر عایدی سرمایه قرار دارند. با وجود این، املاک و مستغلات و همچنین سهام، دو دارایی عمده‌ای هستند که تقریباً در تمام کشورها، در پایه مالیات عایدی سرمایه حضور دارند.»

ذکر این نکته نیز ضروری است که اگر مالیات بر عایدی سرمایه در بخش املاک و مستغلات اجرا نشود، هم بازار املاک و هم سایر بازارها با تشدید شرایط التهابی و آشفته مواجه خواهند شد. در نتیجه می‌توان اخذ مالیات بر عایدی سرمایه را از بازار املاک آغاز نمود و سپس با اجرای تدریجی، شرایط اعمال این پایه مالیاتی در سایر بازارها را نیز فراهم کرد.

در ادامه آثار اخذ مالیات بر عایدی املاک تشریح می‌شود:

۱. پایگاه اینترنتی دولت بریتانیا

۲. خبرگزاری بی بی سی، نوامبر ۲۰۱۸

۳. پایگاه اینترنتی مستأجران استرالیا

۴. پایگاه اینترنتی نیوزلند هرالد، آوریل ۲۰۱۹

۵. گزارش معاونت پژوهش، برنامه ریزی و امور بین‌الملل سازمان امور مالیاتی، ۱۳۹۷

اثار اول: کاهش قیمت و نوسانات قیمتی در بخش املاک

بر اساس نظریه‌های علم اقتصاد، سیاست‌های اقتصادی جهت قرار دادن بخش املاک در مسیر رشد باثبات بلندمدت، در گام اول تلاش می‌کنند نوسان قیمت را به حداقل ممکن برسانند^۱. این بحث در نظریه‌های جدید سیاست‌های پولی نیز مورد تأیید علمی و تجربی واقع شده است^۲.

همانطور که گفته شد، ریشه افزایش قیمت املاک و نوسانات قیمتی آن، وجود تقاضای سوداگرانه و سرمایه‌ای در این بازار است. شواهد تجربی کشورها نیز مؤید این مطلب است که میان حباب دارایی‌ها و فعالیت‌های سفته‌بازانه، همگرایی وجود داشته و فعالیت‌های سوداگرانه نقش اصلی را در تعیین قیمت املاک و نوسانات آن بازی می‌کند^۳. در چنین بازاری، استفاده از ابزارهای مالیاتی همچون مالیات بر عایدی املاک بر تعادل بازار تأثیر گذاشته و از طریق اصلاح ساختار تقاضا، به کاهش قیمت ملک می‌انجامد^۴.

تیمور رحمانی (۱۳۹۴) با استفاده از یک مدل تعادل عمومی پویا، اثرات مختلف مالیات‌های بخش مسکن بر روی بازار مسکن و متغیرهای اصلی اقتصاد کلان ایران را بررسی و شبیه‌سازی کرده است. نتایج شبیه‌سازی شده حاکی از آن است که وضع مالیات یک درصدی بر عایدی حقیقی املاک مسکونی، منجر به کاهش موقتی ۰٫۶ درصدی نرخ تورم حقیقی مسکن و حجم مبادلات مسکن از مقادیر باثباتشان می‌گردد. در واقع اعمال مالیات بر عایدی سرمایه املاک مسکونی از طریق کاهش بازدهی این بخش، باعث کاهش تقاضای سوداگرانه می‌گردد و از سوی دیگر، با توجه به عدم تأثیرپذیری عرضه املاک نوساز از این مالیات، در

۱. گزارش مرکز تحقیقات ساختمان و مسکن وزارت راه و شهرسازی، ۱۳۸۹

2. Ball 1999; cecchetti, Genberg, Lipsky and Wadhwani 2000; Lowe and Borio 2002; Filardo 2001 and 2004; White 2004; Konotonikas and Igannidis 2005

3. Kholdy and Sohrabian, 2008

۴. عیدی و عسکری آزاد، ۱۳۸۷

مجموع به کاهش سطح قیمت مسکن می‌انجامد.^۱

در صورتی که نرخ مالیات بر عایدی املاک به اندازه‌ای باشد که سوداگری و خرید و فروش به قصد سوداگری هزینه بالایی داشته باشد، تقاضای سرمایه‌ای غیرمولد کاهش می‌یابد و موجب خروج سوداگران از بازار خواهد شد. در این شرایط، تقاضای کل مسکن کاهش یافته و این اثر موجب کاهش قیمت آن می‌شود. بنابراین اخذ مالیات بر عایدی املاک، آثار ضد تورمی خواهد داشت و موجب برقراری ثبات در بازار زمین و مسکن می‌شود.^۲

وضع نرخ‌های مالیاتی متفاوت، وجود معافیت‌های خاص و نظایر آن در کشورها، به‌خوبی نشان می‌دهد هدف قانون‌گذار از وضع مالیات بر عایدی سرمایه به ویژه در بخش املاک، جلوگیری از بروز تورم‌های قیمتی و عواید غیرمعقول و اتفاقی سرمایه‌گذاری در بخش‌های غیرمولد و ممانعت از تمرکز بیش از حد سرمایه‌ها در این بخش بوده است.^۳

وایتهد (۲۰۱۷) استاد دانشگاه کلورادو بیان می‌کند که مالیات بر عایدی سرمایه در بخش املاک علاوه بر جمع‌آوری درآمد، قیمت خانه‌ها، مزارع و سایر دارایی‌هایی را که مورد توجه سوداگران بوده، کاهش می‌دهد. این موضوع برای صاحبان املاک ناخوشایند به نظر می‌رسد؛ درحالی‌که در واقعیت به ضرر آن‌ها نیست. زیرا اگر کسی بخواهد ملکش را بفروشد و ملک دیگری را در یک بازار سالم و مشابه بخرد، به دلیل وجود مالیات بر عایدی سرمایه برای هر دو ملک، ضرر و یا منفعت معنا ندارد. در واقع مالیات شرایط را یکسان می‌کند و کسی جز سوداگران ضرر نمی‌کنند.^۴

۱. گزارش دفتر برنامه‌ریزی و اقتصاد مسکن وزارت راه و شهرسازی، ۱۳۹۴

۲. قلی‌زاده و امیری، ۱۳۹۷

۳. عیدی و عسکری آزاد، ۱۳۸۷

از دیگر آثار اخذ مالیات بر عایدی املاک علاوه بر کاهش قیمت، کاهش نوسانات قیمتی ملک است. در واقع این نوسانات شدید قیمت‌هاست که امکان برنامه‌ریزی و تصمیم‌گیری را از فعالان اقتصادی گرفته و زمینه را برای حضور سوداگران در بازار املاک مساعد می‌کند. مطالعات نشان می‌دهد نوسانات و شوک‌های ادواری بخش املاک عموماً تحت تأثیر شوک‌های تقاضا و سوداگری در این بازار قرار دارد و مهم‌ترین ابزار دولت برای مدیریت و کنترل آن، استفاده از نظام مالیاتی کارا در این بخش است.^۱

طبق بررسی انجام شده توسط سازمان امور مالیاتی کشور، نوسانات و پراکندگی قیمت املاک مسکونی در کشورهایی که مالیات بر عایدی سرمایه دارند، نسبت به کشورهایی که فاقد این نظام مالیاتی هستند، کمتر است؛ این موضوع به ثبات بلندمدت بازار املاک و مستغلات در این کشورها منجر شده است. در نظریه سبد دارایی‌ها و نظریه بورس‌بازی نیز تأکید بر آن است که تقاضای بورس‌بازی مسکن عامل اصلی وقوع شوک‌های بخش مسکن بوده و موجب نوسان قیمت مسکن می‌شود و به همین دلیل یکی از ابزارهای قوی کنترل و هدایت بورس‌بازی مسکن برای به حداقل رساندن زیان‌های وارده بر بخش زمین و مسکن، استفاده از مالیات بر عایدی سرمایه در این بخش است.^۲ در مطالعه‌ای دیگر، رحمانی و فلاحی (۱۳۹۳) به بررسی اثرات مالیات‌های بخش مسکن بر نوسانات قیمتی پرداخته‌اند؛ یافته‌های تجربی این مطالعه حاکی از آن است که هر سه مالیات بخش مسکن اعم از مالیات بر عایدی سرمایه، مالیات بر خانه‌های خالی و مالیات بر املاک گران‌قیمت، باعث کاهش نوسانات قیمتی مسکن می‌گردد.^۳

طبق گزارش دفتر برنامه‌ریزی و اقتصاد مسکن وزارت راه و شهرسازی در سال ۱۳۹۴ پیرامون تبیین نقش ابزارهای مالیاتی در ساماندهی بازار مسکن، یافته‌های تجربی از

۱. قلی زاده و امیری، ۱۳۹۷

۲. شهنازی و نصیرآبادی، ۱۳۹۴

۳. رحمانی و فلاحی، ۱۳۹۳

بررسی داده‌های ۳۳ کشور برای دوره زمانی ۱۹۸۰ تا ۲۰۱۲ نشان می‌دهد که انواع مالیات‌های بخش مسکن به تفکیک مالیات بر نقل و انتقال، مالیات بر عایدی سرمایه و مالیات بر املاک موجب کاهش نوسانات قیمتی در بازار مسکن می‌گردد.^۱

قلی زاده نیز در مطالعه‌ای با رویکرد اجرا یا عدم اجرای مالیات بر عایدی سرمایه در بخش املاک، اثر این پایه مالیاتی بر کاهش نوسانات این بخش را در کشورها ارزیابی کرده است. اثر این مالیات از دو دیدگاه مورد توجه است؛ نخست اثر مالیات بر تثبیت و یا تشدید نوسان بازار املاک و دوم اثر مالیات بر رشد و یا کاهش سرمایه‌گذاری ملک. بر این اساس کشورها به دو گروه تقسیم‌بندی می‌شوند؛ گروه اول شامل کشورهای ایرلند، اسپانیا، نروژ، فنلاند، دانمارک و آمریکا، سوئد، ژاپن، استرالیا، سوئیس، کانادا، انگلستان و فرانسه که در آن‌ها مالیات بر عایدی املاک وجود دارد. در گروه دوم کشورهایی مانند ایران و مصر قرار دارند که فاقد نظام مالیات بر عایدی املاک هستند. بر اساس نتایج این پژوهش، در کشورهایی که رشد قیمت واقعی ملک بالاست، سوداگری و سرمایه‌گذاری غیرمولد نیز از رشد قابل ملاحظه‌ای برخوردار است. این داده‌ها دلالت بر آن دارند که پایین بودن نرخ مالیات بر عایدی املاک با افزایش قابل توجه قیمت واقعی ملک مرتبط است؛ لذا عدم برقراری این مالیات موجب می‌شود نسبت قیمت به اجاره بالاتر از متوسط بوده و به تبع آن حباب قیمت شکل گیرد.^۲

اثر دوم: رونق تولید و افزایش اشتغال در بخش املاک

مالیات بر عایدی املاک علاوه بر اینکه سوداگری را کنترل نموده و از این طریق باعث کاهش قیمت و نوسانات قیمتی در بازار املاک و مستغلات می‌شود، با تعادل بخشی به حوزه‌های مولد و غیرمولد، سبب رونق تولید و افزایش اشتغال می‌گردد. در واقع با هدایت سرمایه‌ها به سمت فعالیت‌های مولد، این پایه مالیاتی رونق تولید و ایجاد

۱. گزارش دفتر برنامه‌ریزی و اقتصاد مسکن وزارت راه و شهرسازی، ۱۳۹۴

۲. قلی زاده، ۱۳۹۶

اشتغال پایدار را به همراه خواهد داشت. همچنین از آنجا که سازندگان واحدهای نوساز از پرداخت مالیات بر عایدی املاک هنگام فروش املاک مسکونی ساخته شده معاف هستند، اخذ این مالیات به رونق تولید در ساخت و ساز مسکن منجر می‌شود که از این مسیر نیز اشتغال افزایش خواهد یافت.

بر اساس گزارش دفتر اقتصاد مسکن وزارت راه و شهرسازی به ازای هر ۲ میلیارد تومان سرمایه‌گذاری در بخش مسکن، امکان ایجاد اشتغال برای ۱۰۰ نفر به وجود می‌آید؛ همچنین با افزایش سرمایه‌گذاری در بخش مسکن بیش از ۱۲۰ صنعت مرتبط با آن مانند سیمان، ذوب‌آهن، سنگ و کاشی، چوب و مبلمان، پنجره سازی و ... فعال شده و از این طریق نیز افراد بسیاری مشغول به کار می‌شوند. در واقع سرمایه‌گذاری در بخش مسکن علاوه بر ایجاد اشتغال به صورت مستقیم، به صورت غیرمستقیم نیز به دلیل زنجیره‌های پسینی این بخش، اشتغال ایجاد می‌کند.

بعضی از مخالفان اخذ مالیات بر عایدی املاک «ایجاد و یا تعمیق رکود در بازار ملک» را با اجرا شدن این پایه مالیاتی محتمل می‌دانند. این نگرانی از دو منظر مطرح می‌شود؛ منظر اول مربوط به سمت عرضه و احتمال کاهش آن به منظور بهره‌گیری از معافیت‌های بیشتر مالیاتی است؛ این پدیده، «قفل شدن دارایی‌ها»^۱ نام دارد. منظر دوم در سمت تقاضا و احتمال کاهش خرید ملک با خروج سوداگران است.

مسئله قفل شدن دارایی در بازار املاک: در خصوص مسئله «قفل شدن دارایی‌ها و سرمایه‌های موجود در بازار ملک»، گفته می‌شود که صاحبان سرمایه برای بهره‌مندی از معافیت‌های بیشتر در اثر نگهداری دارایی و یا به دلیل عدم تمایل به پرداخت مالیات، فروش سرمایه (ملک) خود را به تأخیر می‌اندازند و بدین ترتیب برخی از دارایی‌ها در دست صاحبان سرمایه، حبس و یا اصطلاحاً قفل می‌شود.

در پاسخ باید گفت که قفل شدن دارایی‌ها، ناشی از تفاوت نرخ مالیات در اثر نگهداری دارایی‌ها در کوتاه‌مدت و یا بلندمدت است. اگر نرخ مالیات بر عایدی املاک در کوتاه‌مدت بیش از بلندمدت باشد، انگیزه احتکار افزایش می‌یابد. در واقع 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. بنابراین رفع ابهام در مورد قفل شدن دارایی‌ها، با طراحی هوشمندانه قانون مالیات بر عایدی املاک رخ می‌دهد. اگر نحوه قانون‌گذاری صحیح باشد، بدین صورت که نرخ مالیات برای نگهداری ملک در طول زمان تفاوت نداشته باشد یا حداقل نسبت به سرمایه‌گذاری در تولید به صرفه نباشد، جای هیچ‌گونه نگرانی برای حفظ انگیزه حبس دارایی‌ها باقی نخواهد ماند.

مسئله رکود ناشی از خروج سوداگران: نگرانی دوم به این شکل تعبیر شده است که «با اعمال مالیات بر عایدی سرمایه در بخش املاک، کاهش تقاضا در اثر خروج سوداگران از بازار اتفاق می‌افتد و بازار به رکود خواهد رفت».

چنین تعبیری، ناشی از تعریف نادرست مفهوم رکود است؛ در واقع به عقیده افرادی که چنین مسئله‌ای را مطرح می‌کنند، افزایش تعداد معاملات ولو با گران شدن ملک، به معنای رونق بازار است. این درحالیست که رونق اصلی بازار املاک تنها در صورت افزایش ساخت و تامین نیاز مصرفی معنا پیدا می‌کند. در واقع افزایش تعداد معاملات در شرایطی که عمده آن را معاملات و تقاضای سوداگران و سرمایه‌ای تشکیل می‌دهد، نمی‌تواند به معنای رونق این بازار باشد.

از سوی دیگر در ایران برخی از تحلیل‌گران به اشتباه افزایش قیمت ملک را پدیده‌ای مثبت می‌دانند، زیرا اعتقاد دارند افزایش قیمت نشانه رونق در بازار است. اگر افزایش قیمت ملک تعیین‌کننده رونق و کاهش قیمت نشانگر شرایط رکودی باشد، نتیجه

عملیاتی پیروی از این نظریه آن است که رونق بخش املاک مستلزم رشد قیمت ملک خواهد بود و سیاستگذاران باید افزایش قیمت املاک را تشویق نمایند، حال آن که واقعیت خلاف آن است.^۱

اقتصاددانان داخلی و خارجی نیز ادعای رکود در صورت پیاده سازی مالیات بر عایدی املاک را رد کرده‌اند. طی تحقیق و مدل‌سازی در پژوهشی توسط رحمانی و فلاحی (۱۳۹۳) آمده است: «شواهد تجربی حاکی از این است که هیچ‌یک از انواع مالیات‌های بخش مسکن اثر منفی معنی‌داری بر روی نرخ رشد ارزش افزوده^۲ بخش ساختمان ندارد. یعنی اعمال مالیات بر بخش مسکن، مشوق و یا مانعی برای فعالیت‌های حقیقی بخش مسکن نیست»^۳.

بومپا (۲۰۱۲) نیز بر اساس یک تحلیل علمی-تجربی نشان می‌دهد هیچ‌گونه رابطه مستقیم و معناداری بین نرخ سرمایه‌گذاری داخلی و نرخ مالیات بر عایدی سرمایه وجود ندارد. این تحلیل بر اساس نرخ رشد سرمایه‌گذاری داخلی و نرخ مالیات بر عایدی سرمایه در کشور آمریکا انجام شده است. طبق این بررسی که برای سال‌های ۱۹۵۴ تا سال ۲۰۱۱ انجام گرفته است، نه تنها سرمایه‌گذاری با افزایش نرخ مالیات بر عایدی سرمایه کاهش نیافته، بلکه در برخی از سال‌ها با افزایش نرخ مالیات بر عایدی سرمایه، رشد سرمایه‌گذاری مثبت اتفاق افتاده است.^۴

با بررسی جزئی‌تر می‌توان به این نتیجه رسید که نرخ مالیات بر عایدی سرمایه بالاتر موجب رشد بیشتر سرمایه‌گذاری می‌شود. این اتفاق در سال ۱۹۸۷ با بالاترین نرخ مالیات و بالاترین رشد سرمایه‌گذاری در آمریکا قابل مشاهده است. هنگامی که نرخ مالیات بر عایدی سرمایه در سال ۱۹۸۷ از ۲۰ به ۲۸ درصد افزایش یافت، نرخ رشد

۱. گزارش مرکز تحقیقات ساختمان و مسکن وزارت راه و شهرسازی، ۱۳۸۹.

۲. منظور از ارزش افزوده، حجم فعالیت‌های حقیقی بخش مسکن است.

۳. رحمانی و فلاحی، ۱۳۹۳.

سرمایه‌گذاری از ۱.۴ به ۵.۲ درصد افزایش پیدا کرده است، به نحوی که رکود اقتصادی در سال‌های ۱۹۹۰-۱۹۹۱ از بین رفت. همچنین از سال ۱۹۹۲ تا ۲۰۰۰، در ۸ سال از ۹ سال رشد اقتصادی آمریکا بالاتر از میانگین کلی قرار داشت که یک رویداد بی‌سابقه بود. اما با کاهش نرخ مالیات بر عایدی سرمایه به ۲۱.۱۹ درصد در سال‌های منتهی به ۲۰۱۱، مشاهده می‌شود که این کاهش نرخ مالیات موجب افزایش سرمایه‌گذاری نشده است.^۱

بنابراین بر اساس نتایج این مطالعه، افزایش نرخ مالیات بر عایدی سرمایه منجر به سرمایه‌گذاری بیشتر می‌شود؛ هرچند رابطه قطعی بین داده‌ها وجود ندارد اما با قاطعیت می‌توان گفت این ادعا که افزایش مالیات بر عایدی سرمایه منجر به کاهش سرمایه‌گذاری می‌شود و به همین دلیل رشد اقتصادی کاهش می‌یابد، نه تنها از طریق داده‌ها پشتیبانی نمی‌شود، بلکه رد می‌شود.

اثر سوم: تغییر ترکیب سرمایه‌های موجود در بخش املاک

با اعمال مالیات بر عایدی املاک، ترکیب سرمایه‌های موجود در این بازار تغییر می‌کند؛ در واقع سرمایه‌هایی که با هدف سوداگری و کسب سود وارد این بازار شده، از بخش املاک و مستغلات خارج می‌شود و جای خود را به سرمایه‌هایی می‌دهد که هدف تولید ملک یا تامین نیاز مصرفی دارد.

در واقع هنگامی که تقاضای سوداگرانه، بازاری را برای کسب سود مناسب نمی‌بیند و به اصطلاح دیگر برایش صرفه ندارد، از آن خارج می‌شود. اما این به معنای خروج سرمایه نیست؛ چرا که اگر کسی مایل به خروج از بازار باشد، باید ملک و سرمایه خود را به فرد دیگری بفروشد و لذا در عمل، سرمایه فروشنده با سرمایه خریدار جایگزین می‌شود. به این ترتیب نه خروج سرمایه، بلکه تغییر ترکیب سرمایه رخ داده است.

در این فرآیند، با حذف تقاضای سوداگرانه از بازار املاک، قدرت خرید تقاضای مصرفی

که در ایران بیش از یک میلیون واحد در سال^۱ برآورد شده است، افزایش پیدا می‌کند. بدین ترتیب تقاضای پنهان مصرفی که به دلیل احاطه بازار توسط سوداگران و تقاضای سرمایه‌ای، قدرت ورود به عرصه آشکار بازار املاک مسکونی را نداشته است، به بازار ورود می‌کند.

علاوه بر این، از آنجا که در عمده موارد و تجربیات جهانی، املاک مسکونی نوساز از پرداخت مالیات بر عایدی مسکن معاف است، افرادی که به دنبال حفظ دارایی یا کسب سود معقول هستند، با این معافیت به سمت سرمایه‌گذاری در تولید واحدهای مسکونی مناسب سوق پیدا می‌کنند؛ در این حالت نیز تغییر ترکیب سرمایه یا تغییر هدف سرمایه رخ داده است.

در خصوص مسئله سرمایه، برخی شبهه دیگری مطرح می‌نمایند؛ به این ترتیب که با اعمال مالیات بر عایدی املاک، بازار املاک سوددهی کمی خواهد داشت و در نتیجه، سرمایه‌ها تهدید شده و از بازار کشور خارج می‌شود و به سمت خرید املاک و سایر سرمایه‌گذاری‌ها در کشورهای دیگر خواهد رفت. اما بررسی‌ها نشان می‌دهد این مسئله ارتباط مستقیمی با بازار ملک ندارد و در شرایطی که چنین مالیاتی وجود نداشته نیز رخ داده است؛ چرا که در هر شرایطی، به ویژه در زمان نوسانات قیمتی بازار ملک، سود خرید و فروش املاک در ایران قابل مقایسه با دیگر کشورها نبوده است.

همچنین در اغلب کشورهای جهان، قانون مالیات بر عایدی سرمایه در بخش املاک وجود دارد؛ به عنوان مثال در کشور ترکیه که مقصد بعضی سرمایه‌های ایرانیان جهت خرید ملک است، اگر فردی تصمیم بگیرد ملک خود را قبل از گذشت ۵ سال از مدت خرید به فروش برساند، باید مالیات مربوط به فروش با توجه میزان سودش را بپردازد و نرخ این مالیات تا ۳۵ درصد نیز می‌رسد^۲. بنابراین مسئله خروج سرمایه از کشور نیز ریشه در بازار املاک و مستغلات ندارد و عمدتاً برای خروج سرمایه یا دریافت اقامت دائم با خرید ملک در کشورهای هدف رخ داده است.

۱. گزارش طرح جامع مسکن وزارت راه و شهرسازی، ۱۳۹۶

بخش چهارم

پیامدهای عدم اخذ «مالیات بر عایدی املاک» در ایران

ایران از معدود کشورهایی است که مالیات بر عایدی سرمایه ندارد؛ این مسئله به ویژه در بخش املاک، با توجه به اینکه این بخش همواره با «تقاضای سوداگرانه و سرمایه‌ای» در چالش بوده، پیامدهای منفی متعددی برای اقتصاد ایران داشته است.

همانطور که در بخش قبلی تشریح شد، علت اصلی نوسانات بازار ملک و افزایش قیمت بیش از میزان متعارف این کالای راهبردی، رفتارهای سوداگرانه در این بازار و «غلبه تقاضای سرمایه‌ای بر تقاضای مصرفی» است که جز با ابزار مالیاتی کنترل نمی‌شود. نوسانات ادواری قیمت املاک، زیان‌های اجتماعی متعددی بر خانوارها وارد ساخته و موجب کاهش و یا تأخیر در تقاضای مؤثر املاک به ویژه املاک مسکونی شده و همچنین کاهش رشد ارزش افزوده در این بخش را به دنبال داشته است. این وضعیت با توجه به اهمیت بخش املاک و مستغلات در اقتصاد ملی، می‌تواند کاهش رشد اقتصادی را نیز به دنبال داشته باشد.^۱

در ادامه مهمترین آثار و پیامدهای عدم اخذ مالیات بر عایدی املاک در ایران تشریح شده است:

تغییر ماهیت املاک مسکونی از کالای مصرفی به کالای سرمایه‌ای

بر اساس سرشماری نفوس و مسکن در سال ۱۳۹۵، در بازه زمانی ۱۳۸۵-۱۳۹۵ حدود ۷ میلیون واحد ملکی مسکونی بدون احتساب خانه‌های خالی از سکنه، به موجودی املاک مسکونی کشور اضافه شده است؛ این درحالیست که طی این مدت تنها ۲,۴ میلیون خانوار جدید دارای مسکن ملکی شده‌اند.

۱. قلی‌زاده و امیری، ۱۳۹۷

با احتساب تعداد خانه‌های خالی و شبه خالی و افزودن آن به آمار خانه‌های دارای سکونت دائم، در این بازه ۱۰ ساله حدود ۱۰.۵ میلیون واحد مسکونی به موجودی مسکن کشور اضافه شده اما تنها ۲.۴ میلیون خانوار صاحب مسکن جدید شده‌اند. بنابراین ۷۷ درصد تقاضای موجود در بازار املاک مسکونی کشور طی ۱۰ سال اخیر که به خرید منجر شده است، به قصد سکونت نبوده و تنها ۲۳ درصد آن برای سکونت بوده است. در واقع طی سال‌های اخیر، مسکن از یک کالای مصرفی به یک کالای سرمایه‌ای تبدیل شده و همین مسئله، فاصله مردم با خرید مسکن و نوسانات قیمتی آن را در پی داشته است.

بر اساس آمارها، در بازه سرشماری ۱۳۵۵ تا ۱۳۶۵ نزدیک به ۸۰ درصد از تقاضای بخش مسکن، تقاضای مصرفی بوده است. اما این ترکیب طی ۳۰ سال گذشته به نفع تقاضای سرمایه‌ای تغییر کرده است:



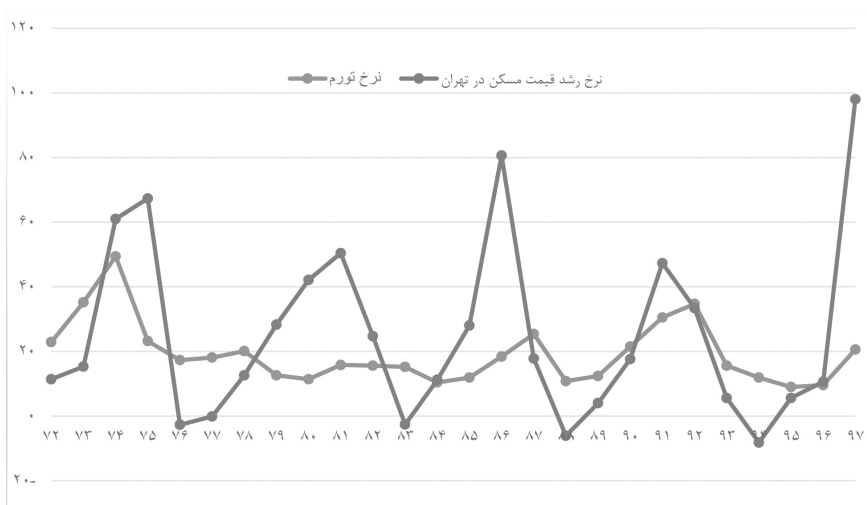
نمودار ۱: سهم تقاضای مصرفی و سرمایه‌ای از واحدهای مسکونی اضافه شده - مرکز آمار

دلیل اصلی غلبه تقاضای سوداگرانه و سرمایه‌ای بر تقاضای مصرفی در بخش مسکن، عدم وجود قوانین کنترلی در این زمینه از جمله مالیات بر عایدی سرمایه بوده است؛ اخذ چنین مالیاتی، سوداگری در بازار مسکن را از صرفه انداخته و مسکن را از یک کالای سرمایه‌ای به کالای مصرفی تبدیل می‌کند.

رشد غیر متعارف قیمت املاک مسکونی نسبت به سایر کالاها

مطالعه روند بازار املاک مسکونی طی ۱۹ سال گذشته، رشد غیر متعارف قیمت مسکن در بعضی از سال‌ها نسبت به سال‌های دیگر را نشان می‌دهد. این رشد قیمت هیچ تناسبی با نرخ تورم عمومی نداشته و به صورت جهشی اتفاق افتاده است. علاوه بر این، نرخ رشد قیمت مسکن در دوره‌های بلندمدت فاصله زیادی با نرخ تورم عمومی دارد؛ به طوری که میانگین نرخ تورم عمومی از سال ۱۳۷۷ تا ۱۳۹۵ معادل ۱۶.۹۱ درصد، اما نرخ تورم مسکن در همین بازه زمانی ۲۴.۷۵ درصد بوده است.

مقایسه نرخ تورم عمومی و نرخ تورم مسکن طی دوره ۱۳۷۲ تا ۱۳۹۷ در نمودار ذیل قابل مشاهده است:



نمودار ۲: مقایسه نرخ تورم عمومی و نرخ تورم مسکن در تهران - وزارت راه و شهرسازی و مرکز آمار

بررسی‌ها نشان می‌دهد در ۲۵ سال اخیر، خرید و فروش زمین و مسکن از هر زمینه دیگری حتی طلا یا ارز سودآورتر بوده است. طبق داده‌های وزارت راه و شهرسازی، طی دوره ۱۳۷۱ تا ۱۳۹۴ در شهر تهران، بهای زمین ۱۲۸ برابر، مسکن ۸۸ برابر و اجاره‌بهای مسکن ۱۰۶ برابر افزایش یافته است؛ درحالی‌که طی این مدت شاخص بهای کالاها و خدمات مصرفی ۶۷ برابر شده است. به عبارت دیگر، بهای زمین ۲ برابر، مسکن ۱,۴ برابر و اجاره‌بها ۱,۷ برابر سطح عمومی قیمت‌ها افزایش یافته است. این در حالیست که طبق گزارش‌های بانک مرکزی و وزارت راه و شهرسازی جمهوری اسلامی ایران، در دوره ۱۳۷۱ تا ۱۳۹۴ بهای دلار تقریباً ۲۳ برابر و بهای سکه ۷۵ برابر شده است.

در صورتی که ابزار مالیات بر عایدی سرمایه در بخش املاک مورد استفاده قرار گرفته بود، امکان چنین سودآوری خارج از منطق وجود نداشت و تغییرات این کالای حیاتی، توجیه‌پذیرتر می‌شد.

کاهش پیش‌بینی پذیری در خرید و ساخت مسکن

بر اساس گزارش پایش محیط کسب و کار در تابستان و پاییز سال ۱۳۹۷، از ۳ مؤلفه‌ای که به عنوان اولویت‌دارترین موانع کسب و کار بیان شده است، موارد اول و دوم به عدم پیش‌بینی پذیری در اقتصاد بر می‌گردد. همچنین طی دو دوره متوالی زمستان ۹۶ و بهار ۹۷ عدم پیش‌بینی پذیری در صدر مهم‌ترین مشکلات و موانع محیط کسب و کار بیان شده است.

در بخش املاک و مستغلات نیز این مسئله وجود دارد؛ سازندگان و خریداران واقعی (تقاضای مصرفی) به دلیل عدم ثبات بازار، قادر به تصمیم‌گیری در خصوص ساخت و خرید ملک نیستند. همچنین برنامه‌ریزی خریداران املاک مسکونی با وجود جهش‌های ناگهانی و نوسانات قیمتی، محقق نمی‌شود. از آنجا که مهمترین عامل ایجاد التهابات و نوسانات قیمتی در این بازار، وجود سوداگری است، مالیات بر عایدی سرمایه تنها راه مرتفع نمودن آن بوده و بدون وجود چنین پایه مالیاتی در بخش املاک، نوسانات قیمتی غیر قابل اجتناب است.

این مسئله زمانی بیشتر ملموس خواهد شد که کشورهای فاقد نظام مالیات بر عایدی املاک مانند نیوزلند نیز به دلیل وجود نوسانات قیمتی در این بازار، خواهان اعمال این پایه مالیاتی در کشور خود هستند. در گزارش مشترک خزانه‌داری و وزارت درآمد داخلی نیوزیلند در سال ۲۰۱۲ در مورد مالیات پس‌انداز و درآمد سرمایه‌گذاری، آمده است: «خزانه‌داری در مطالعات خود به این نکته دست یافته است که یک نظام جامع مالیات بر عایدی سرمایه یا مالیات بر ارزش زمین برای بالا بردن کارایی و اصلاحات نظام مالیاتی لازم است»^۱.

افزایش فاصله خانوار با خرید ملک مسکونی

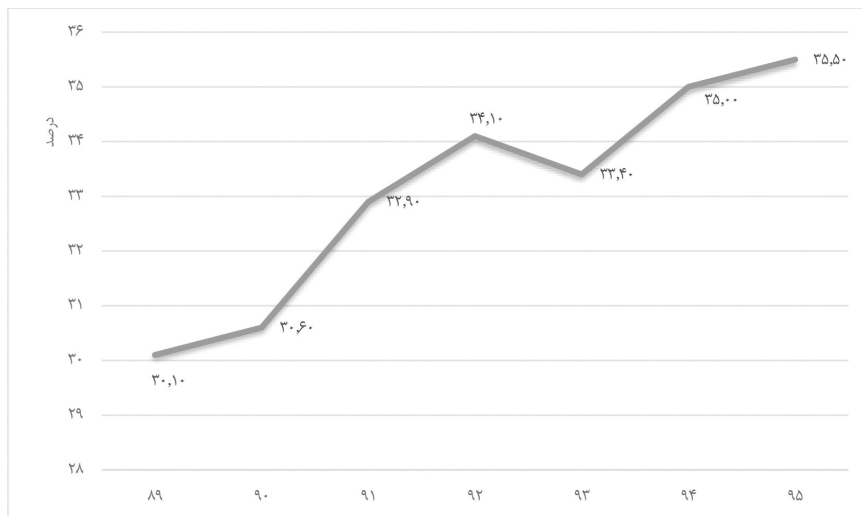
مسکن در سبد کالایی خانوار به عنوان یک کالای اساسی محسوب می‌شود و در مقاوم سازی اقتصاد خانوار نیز اهمیت بالایی دارد. یک خانواده دارای مسکن ملکی، در رفع سایر نیازهای خود اعم از خوراک و پوشاک و ... حتی در سخت‌ترین شرایط، با مشکل قابل توجهی مواجه نمی‌شود و به گونه‌ای می‌تواند آن را مرتفع نماید؛ اما در صورتی که همین خانواده مسکن ملکی نداشته باشد، تحت بیشترین فشارها قرار می‌گیرد.

با این حال، به دلیل غلبه تقاضای سوداگران و سرمایه‌ای در بازار مسکن بر تقاضای مصرفی و عدم وجود ابزارهای کنترل‌کننده از جمله مالیات بر عایدی املاک، قدرت خرید مسکن در کشور به مرور زمان کاهش یافته و خانوارهای دهک‌های متوسط و رو به پائین، از تامین این نیاز خود باز مانده‌اند.

بر اساس گزارش منتشر شده از سوی بانک مرکزی در سال ۱۳۹۵ در مورد هزینه خانوارهای شهری، سهم هزینه‌ای مسکن در سبد خانوار به رقمی حدود ۳۵,۵ درصد رسیده است. این شاخص در دهک‌های پایین‌تر به حدود ۸۰ درصد نیز می‌رسد. این درحالیست که بر اساس آمارهای سازمان همکاری اقتصادی و توسعه^۱ سهم هزینه‌ای مسکن در سبد خانوار در همه کشورها یکسان نبوده و بین ۱۵ تا ۲۸ درصد در کمترین و بیشترین حالت قرار دارد.^۲

1. OECD

۲. گزارش مؤسسه عالی آموزش و پژوهش مدیریت و برنامه ریزی، ۱۳۹۵

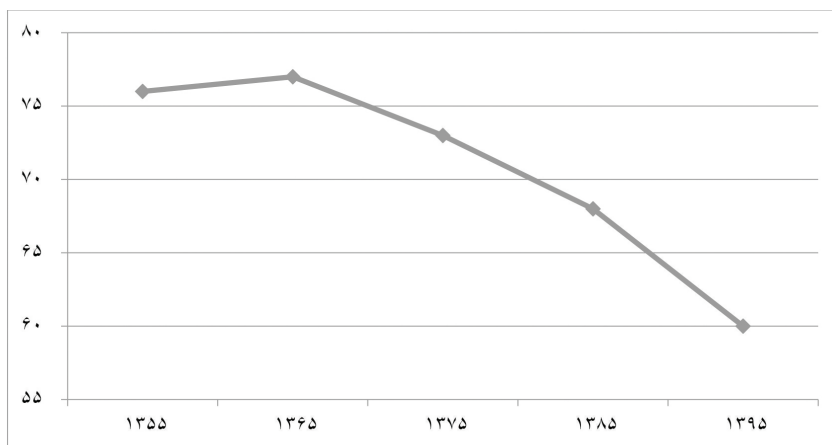


نمودار ۳: سهم هزینه مسکن شهری از سبد خانوار - بانک مرکزی

همچنین بر اساس اطلاعات ارائه شده از سوی وزارت راه و شهرسازی در سال ۱۳۹۴، شاخص دسترسی به مسکن شهری برای یک واحد با ذخیره تمام حقوق سالانه خانوار در سال ۱۳۷۱، معادل ۶ سال بوده است که این شاخص بر اساس اطلاعات به دست آمده از صندوق بین‌المللی پول و بر مبنای تأثیر نقش ارزش پول به نسبت قیمت خرید مسکن در ابتدای سال ۲۰۱۹ میلادی (سال ۱۳۹۷) به بیش از ۱۶ سال افزایش یافته است.^۱ این در حالیست که بر اساس سند چشم‌انداز ۱۴۰۵ وزارت راه و شهرسازی در سال ۱۳۹۶، رقم مناسب برای این شاخص حداکثر ۵ سال است.

همچنین این شاخص برای گروه‌های کم‌درآمد بر اساس آمار سال ۱۳۹۶ و پیش از رشد ۱۰۰ درصدی قیمت مسکن در سال ۱۳۹۷، برابر ۱۹ تا ۳۶ سال بوده است که نشان می‌دهد دهک‌های پایین به تنهایی و بدون حمایت‌های اجتماعی و نقش‌آفرینی دولت، هرگز قادر به تأمین مسکن مورد نیاز برای سکونت خود نخواهند بود.

از دیگر شاخص‌های مهم در بخش مسکن، شاخص خانوارهای دارای مسکن ملکی است. سرشماری‌ها نشان دهنده آن است که این شاخص که از سال ۱۳۳۵ تا ۱۳۶۵ روند رو به رشدی داشت، با حذف قوانین فصل املاک^۱ بین سال‌های ۱۳۶۶ تا ۱۳۸۰ و فراهم شدن زمینه برای ورود تقاضای غیرمولد و سوداگرانه در بازار، روند نزولی پیدا کرد و منجر به افزایش قیمت زمین و مسکن و کاهش قدرت خرید در اقشار و دهک‌های متوسط رو به پایین جامعه شد. به این ترتیب خانوارهای دارای مسکن ملکی از ۷۷ درصد در سال ۶۵ به میزان ۶۰ درصد در سال ۱۳۹۵ کاهش یافته است. حال آنکه در مقیاس شهری، تنها ۵۴ درصد از خانوارهای شهری دارای مسکن ملکی هستند.



نمودار ۴: درصد خانوارهای دارای مسکن ملکی در کشور؛ مرکز آمار کشور

کاهش کیفیت ساخت و ساز املاک

سودآوری بیش از حد در بخش املاک ناشی از سوداگری و دلّالی و عدم کنترل این بازار با ابزارهای مالیاتی، ساخت و ساز انواع ملک را نیز جذاب کرده و موجب ورود افراد غیرکارشناس و غیرمتخصص به این بخش شده است. لذا همزمان با دوره‌های رشد و

۱. برخی از قوانین مالیاتی مربوط به املاک که شباهت فراوانی به مالیات بر عایدی سرمایه داشت، با توجه عدم شفافیت اطلاعات و عدم وجود سامانه اطلاعات املاک و مستغلات تا سال ۱۳۸۰ از قانون مالیات‌های مستقیم حذف شدند. ماده مذکور در بخش بعدی کتابچه آورده شده است.

رونق بخش املاک و مستغلات، کیفیت ساخت و ساز نیز به شدت کاهش یافته است. بررسی‌ها حاکی از آن است که عمر مفید ساختمان در ایران بین یک‌سوم تا یک‌هشتم دنیا است و بر اساس آمارهای معاونت مسکن و ساختمان وزارت راه و شهرسازی طی سال‌های ۱۳۷۵ تا ۱۳۹۰، کمتر از ۵۰ درصد از ساختمان‌های مسکونی کشور، عمری بیش از ۱۶ سال داشته‌اند. این در حالیست که کمتر از ۲۰ درصد واحدهای مسکونی موجود در اروپا عمری کمتر از ۲۰ سال دارد و بیش از ۳۵ درصد واحدهای مسکونی موجود در این منطقه، عمری بیش از ۵۰ سال دارند.^۱

برای جلوگیری از ساخت املاک با کیفیت پایین، راهکارهای قانونی و دستورالعمل‌هایی پیشنهاد و لازم الاجرا شده است. اما تجربه نشان داده که اینگونه راهکارها با موفقیت همراه نبوده است. سودجویان و افراد غیر متخصص با ساخت خانه‌های کم کیفیت و غیرایمن در کنار ضعف نظارتی، به مشکل مسکن دامن می‌زنند. از سوی دیگر سوداگران به دلیل بازدهی بالای خرید و فروش ملک، چشم خود را بر روی کیفیت بسته و آن را خریداری می‌کنند.

بدین ترتیب به دلیل عدم توازن عرضه و تقاضا که با ورود سوداگران اتفاق افتاده است، بازار املاک دچار نوسان قیمتی می‌شود. سوداگران با ایجاد تقاضای کاذب در کنار عرضه کم ملک، بازار را از رقابتی بودن در سمت عرضه به سمت رقابتی بودن در سمت تقاضا کشانده‌اند. این دست اتفاقات موجب گردیده که بخش املاک پایداری لازم را برای بهبود کیفیت ساخت، تولید صنعتی ساختمان و بهبود مدیریت ساخت به دست نیابد.^۲

با ایجاد تعادل و ثبات در بازار با وضع مالیات بر عایدی سرمایه، روند قیمتی ملک منطقی شده و سرمایه‌گذاران و سازندگان در فضایی سالم اقدام به عرضه واحدهای ملکی می‌کنند. در چنین بازاری شکل‌گیری فضای رقابتی، افزایش کیفیت ساخت، رشد فناوری و صنعتی سازی امکان‌پذیر می‌گردد.

۱. گزارش مؤسسه عالی آموزش و پژوهش مدیریت و برنامه ریزی، ۱۳۹۵

۲. وزارت راه و شهرسازی، طرح جامع مسکن، سال ۱۳۹۶

کاهش درآمد دولت از بخش املاک

هرچند نقش سیاستی مالیات بر عایدی املاک به جهت خروج سوداگران و کاهش نوسانات قیمتی و به طور کلی مدیریت بازار ملک، در مقابل نقش درآمدی آن پررنگ‌تر است، اما این مالیات به ویژه در سال‌های ابتدایی می‌تواند نقش درآمدی نیز ایفا نماید.

در ایران، رقم درآمدهای مالیاتی در قانون بودجه سال ۱۳۹۸ نسبت به سال ۱۳۹۷ با ۲۱ درصد افزایش، معادل ۱۷۲,۵ هزار میلیارد تومان لحاظ شده است. میزان سهم درآمدهای مالیاتی از ۳۶,۷ درصد در سال ۱۳۹۷ به ۳۸,۴ درصد در بودجه سال ۱۳۹۸ رسیده است؛ این درحالیست که در سال ۱۳۹۷ سهم درآمدهای نفتی از بودجه دولت معادل ۲۶,۱ درصد بوده، اما در سال ۱۳۹۸ سهم نفت به حدود ۳۵ درصد رسیده است؛ از این رو بیش از یک‌سوم از منابع عمومی دولت در سال ۱۳۹۸ وابسته به درآمدهای نفتی خواهد بود.

در شرایطی که بخش زمین و مسکن سودآوری بالایی داشته و از رشد بسیار بالایی برخوردار بوده است، مالیات املاک و مستغلات ایران ۰,۸ درصد از کل درآمدهای مالیاتی و ۰,۴ درصد از کل تولید ناخالص داخلی بوده که نسبت به کشورهای دیگر بسیار پایین است؛ همچنین که سهم مالیات بر املاک از کل مالیات‌ها در کشورهای عضو سازمان همکاری و توسعه اقتصادی ۵,۴ درصد و در آمریکا ۱۲,۴ درصد بوده است.^۱

در این شرایط و با توجه به کاهش درآمدهای نفتی کشور ناشی از تحریم، استفاده از ظرفیت‌های مالیاتی مغفول و گسترش پایه‌های مالیاتی جدید ضروری است. طبق گزارش سازمان امور مالیاتی، اخذ مالیات بر عایدی سرمایه تنها در بخش املاک با در نظر گرفتن معافیت برای خانه اصلی افراد، درآمدی بالغ بر ۶ هزار میلیارد تومان در سال برای دولت خواهد داشت.^۲

۱. قلی زاده، ۱۳۹۶

۲. گزارش معاونت پژوهش سازمان امور مالیاتی، ۱۳۹۷

بخش پنجم

سابقه قانونی مالیات بر عایدی املاک در ایران

در حال حاضر در ایران قانون جداگانه‌ای در مورد مالیات بر عایدی سرمایه، به ویژه در بخش املاک، وجود ندارد. اما این پایه مالیاتی و موارد مشابه با آن، سابقه قانونی یا بررسی در کشور داشته است.

سابقه قانونی مالیات بر عایدی املاک به قبل از انقلاب بر می‌گردد. در ماده ۲۳ از بخش درآمد املاک در قانون مالیات‌های مستقیم مصوب سال ۱۳۴۵، تفاوت قیمت خرید و فروش ملک به عنوان یک نوع درآمد و عایدی محسوب و مشمول مالیات شده بود. طبق قانون مذکور، درآمد مشمول مالیات در مورد نقل و انتقالات قطعی املاکی که تاریخ تملک آن بعد از تصویب قانون و تعیین ارزش معاملاتی اراضی می‌باشد، عبارت بود از «اضافه بهای فروش نسبت به بهای خرید به مأخذ قیمت مذکور در اسناد معامله» مگر اینکه قیمت فروش از ارزش معاملاتی اراضی حین معامله کمتر باشد.

پس از این قانون و تغییرات آن، وجود چنین پایه مالیاتی در قوانین سابقه نداشته است؛ البته در مواردی مورد بررسی قرار گرفته است.

تغییر و تحولات سال‌های ۱۳۵۲ تا ۱۳۸۰

در سال ۱۳۵۸ قانون مالیات‌های مستقیم مصوب اسفندماه ۱۳۴۵ مورد بررسی قرار گرفت و به‌صورت لایحه‌ای قانونی توسط شورای انقلاب ارائه گردید. سپس در سال ۱۳۶۶ این قانون مورد اصلاح و تجدیدنظر جامع قرار گرفت و به تصویب مجلس شورای اسلامی رسید و از ابتدای سال ۱۳۶۸ لازم‌الاجرا گردید. در پی این تغییرات، در سال ۱۳۶۶ در فصل مالیات سالانه املاک و ذیل باب مالیات بر دارایی‌ها در قانون مذکور، مالیاتی شبیه به مالیات بر عایدی سرمایه برای بخش املاک تعبیه شد که به قرار زیر بود:

«ماده ۶۰- درآمد مشمول مالیات در مورد نقل و انتقال قطعی املاکی که تاریخ تملک آن بعد از تاریخ اجرای این قانون باشد عبارت است از اضافه ارزش معاملاتی زمان فروش نسبت به ارزش معاملاتی زمان تملک که به نرخ مذکور در ماده ۱۳۱ این قانون مشمول مالیات است و در صورتی که مالیاتی به معامله تعلق نگیرد و یا مالیات متعلق کمتر از چهار درصد ارزش معاملاتی زمان فروش باشد، مالیات به مأخذ چهار درصد ارزش معاملاتی زمان فروش وصول خواهد شد.»

این ماده در سال ۱۳۷۱ از قانون حذف گردید.

در ماده ۳ این قانون نیز 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 (به‌استثنای یک واحد مسکونی شخص حقیقی اعم از خانه یا آپارتمان به انتخاب او) به شرح زیر مشمول مالیات سالانه می‌باشند:

- تا مبلغ ۲۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال معاف
- تا مبلغ ۴۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال نسبت به مازاد ۲۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال به نرخ ۲ درصد
- تا مبلغ ۶۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال نسبت به مازاد ۴۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال به نرخ ۳ درصد
- تا مبلغ ۸۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال نسبت به مازاد ۶۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال به نرخ ۴ درصد
- تا مبلغ ۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال نسبت به مازاد ۸۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال به نرخ ۶ درصد
- نسبت به مازاد ۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال به نرخ ۸ درصد

ارزش املاک بر اساس ارزش معاملاتی موضوع ماده ۶۴ این قانون محاسبه خواهد شد.»

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

تغییر و تحولات سال‌های ۱۳۸۰ تا ۱۳۹۷

در خرداد سال ۱۳۸۸ مصوبه دولت برای اخذ مالیات از بخش املاک کشور ابلاغ شد. بر اساس این مصوبه «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 استان‌ها و شهرهای بیش از ۱۰۰ هزار نفر جمعیت بر اساس آخرین سرشماری حسب مورد مشمول مالیات بر درآمد موضوع فصول چهارم و پنجم باب سوم و سایر مقررات قانون مالیات‌های مستقیم خواهد بود.»

بر اساس این مصوبه «کمیسیون تقویم املاک موضوع ماده (۶۴) قانون مالیات‌های 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 ۱۰۰ درصد قیمت روز تغییر دهد.»

مصوبه مذکور بر اساس نامه شماره «۸۲۰/۶۲۱۵۶ هـ ب» رئیس مجلس شورای اسلامی به دولت، لغو گردید. در ادامه در سال ۱۳۹۱ وزارت امور اقتصادی و دارایی لایحه اصلاح قانون مالیات‌های مستقیم را با ۴۳ ماده و تبصره‌های آن پیشنهاد کرد و مورد تصویب هیئت وزیران قرار داد و با قید یک فوریت در سال ۱۳۹۱ تقدیم مجلس شورای اسلامی نمود.

در ماده ۹ این لایحه آمده بود:

متن ذیل به عنوان ماده ۶۰ الحاق می‌شود: «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 می‌شوند به ازای هر واحد اضافی مشمول مالیات اضافی معادل یک برابر نرخ ماده (۵۹) این قانون برای هر بار معامله و حداکثر تا نرخ ۵۰ درصد خواهد بود»

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 مالیات‌های مستقیم به شکل ماده واحده‌ای حاوی ۶۴ ماده 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 لایحه مذکور به شرح ذیل ارائه شده بود، از لایحه فوق حذف شد و رای نیامورد:

متن زیر به عنوان 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- ۸۰ درصد 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 برحسب نرخ تورم اعلامی توسط بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران مشمول مالیات بر عایدی است. نرخ مالیات بر عایدی املاک در سه سال اول اجرای این قانون ۳ درصد است و پس از پایان مدت مذکور هر سال به میزان ۲,۵ واحد درصد افزایش می‌یابد و حداکثر معادل ۲۸ درصد می‌شود. انتقال قطعی ملک یا حق واگذاری محل، منوط به پرداخت مالیات موضوع این ماده است.»

بررسی‌ها نشان می‌دهد یکی از موثرترین عواملی که موجب حذف این بند شد، نامه وزیر وقت راه و شهرسازی به رئیس مجلس شورای اسلامی بود. در بخشی از این نامه آمده بود: «بند ۱۷ لایحه به موضوع مالیات بر عایدی سرمایه بر می‌گردد. این بند به کمیسیون برگشته و هنوز به تصویب مجلس نرسیده است. وزارت راه و شهرسازی

با حذف کامل این بند موافق است. مالیات بر عایدی سرمایه نه از دیدگاه نظری (با توجه به نرخ بالای تورم در کشور و این واقعیت که سرمایه چیزی جز درآمد انباشته نیست) و نه از دیدگاه اجرایی قابل توصیه نیست. به نظر وزارت راه و شهرسازی این بند حتماً باید حذف شود.»

ارائه طرح جدید مالیات بر عایدی املاک در سال ۱۳۹۷

پس از حذف بند فوق از لایحه مالیاتی توسط مجلس شورای اسلامی، مالیات بر عایدی املاک تا سال ۱۳۹۷ در قوانین مورد بررسی و پیشنهاد قرار نگرفت. در سال ۱۳۹۷ طرح مالیات بر عایدی سرمایه در حوزه املاک با عنوان طرح «الحاق یک ماده به قانون مالیات‌های مستقیم و مقابله با سوداگری و کاهش التهابات بازار مسکن» در تیرماه ۱۳۹۷ توسط نمایندگان مجلس شورای اسلامی با بیش از ۱۰۰ امضاء ارائه شد تا در صورت تصویب به عنوان ماده ۶۰ به قانون مالیات‌های مستقیم الحاق شود.

این طرح در کمیسیون اقتصادی مجلس بررسی و در آبان‌ماه ۱۳۹۷ با کلیات آن موافقت شد؛ اما در جریان بررسی جزئیات، طرح مذکور به دلیل وعده دولت جهت ارائه لایحه‌ای جامع در آینده نزدیک، متوقف گردید؛ اما این لایحه تاکنون ارائه نشده است و طرح مذکور نیز کماکان در کمیسیون اقتصادی مجلس معطل مانده است.

فصل دوم

طراحی قانون مالیات بر عایدی املاک در ایران
به همراه بررسی تجربیات جهانی

چکیده فصل:

تصویب و اجرای یک قانون مؤثر و کارآمد باید بر مبنای نظریات علمی دقیق، شواهد میدانی، تجربیات عملیاتی داخلی و خارجی و در نظر گرفتن شرایط ویژه اقتصاد کشور انجام شود. در غیر اینصورت، هدف قانون‌گذار از وضع قانون تامین نخواهد شد.

در طراحی قانون مالیات بر عایدی املاک نیز باید این موارد مدنظر قرار گیرد تا قانونی مترقی، اثرگذار و عملیاتی تصویب شود. در این راستا، بر اساس بررسی‌های انجام شده، باید موارد حائز اهمیتی در طراحی این پایه مالیاتی مدنظر قرار گیرد که در این فصل تشریح شده است؛ در هر مورد نیز تجربیات جهانی در صورت وجود و مطابقت با شرایط کشور، مورد بررسی قرار گرفته است.

دایره شمول مالیات بر عایدی املاک، معافیت‌های پرداخت مالیات بر عایدی املاک، شاخص تعیین قیمت و زیرساخت اخذ مالیات بر عایدی املاک، تعیین نرخ بهینه برای مالیات بر عایدی املاک و محل مصرف درآمدهای آن، اهم مواردی است که در طراحی قانون مالیات بر عایدی املاک اثرگذار بوده و در این فصل به آن پرداخته شده است. به عنوان خروجی حاصل از این فصل، متن پیشنهادی قانون مالیات بر عایدی املاک در بخش بعدی ارائه می‌شود که این موارد در آن لحاظ شده است.

بخش اول

دایره شمول مالیات بر عایدی املاک

«دایره شمول» یکی از مصادیق و نکات مهم در طراحی قانون مالیات بر عایدی املاک است. این محدوده باید به نحوی تعیین گردد که جامع و مانع باشد؛ به شیوه‌ای که تمامی انواع معاملات و زمینه‌هایی که برای سوداگری وجود دارد را پوشش داده و کمترین فرار مالیاتی در آن اتفاق بیفتد.

در ادامه مصادیق تعیین دایره شمول مالیات بر عایدی املاک در ایران مورد بررسی قرار گرفته و تجربیات جهانی در این زمینه ارائه می‌شود.

مناطق مشمول مالیات بر عایدی املاک

عمده مناطقی که مورد هدف سوداگری قرار می‌گیرند، شهرهای بزرگ و پرجمعیت است؛ لذا این مالیات باید با اولویت اجرا، در کلیه مناطق شهری پرجمعیت کشور عملیاتی شود. البته با توجه به محدودیت‌های اجرایی، پیشنهاد می‌شود این مالیات به ترتیب با اولویت تهران، کلان‌شهرها، شهرهای با جمعیت بیش از ۵۰۰ هزار نفر، شهرهای با جمعیت بیش از ۱۰۰ هزار نفر و ... اجرایی شود و در نهایت به همه مناطق کشور تعمیم یابد.

با توجه به معافیت قانونی مناطق آزاد و ویژه از پرداخت انواع مالیات، ضروری است شمولیت این مناطق نیز در قانون تصریح گردد؛ چرا که مطابق ماده ۱۳ قانون چگونگی اداره مناطق آزاد تجاری صنعتی، اشخاص حقیقی و حقوقی که در این مناطق به انواع فعالیت‌های اقتصادی اشتغال دارند، نسبت به هر نوع فعالیت اقتصادی در منطقه آزاد از تاریخ بهره‌برداری مندرج در مجوز به مدت ۲۰ سال، از پرداخت مالیات بر درآمد و دارایی موضوع قانون مالیات‌های مستقیم، معاف خواهند بود. از آنجا که رشد قیمت و

توسعه این مناطق به دلیل مجوز دولت و در پی ایجاد زیرساخت‌ها و شرایط مناسب برای انجام فعالیت‌های اقتصادی حاصل می‌شود، اخذ مالیات بر عایدی سرمایه از املاک آن دارای منطق است.

کاربری‌های مشمول مالیات بر عایدی املاک

املاک مسکونی مهم‌ترین و اصلی‌ترین کاربری مدنظر در حوزه املاک برای اعمال مالیات بر عایدی سرمایه است. این بخش از جهت اینکه نیاز اساسی مردم را تأمین می‌کند، اهمیت بیشتری نسبت به بقیه کاربری‌های املاک دارد. از سوی دیگر اصلی‌ترین تقاضای مربوط به املاک در حوزه واحدهای مسکونی است. لذا تغییرات شدید قیمتی و سوداگری در این بخش، تأثیرات منفی بیشتری بر جامعه و دهک‌های متوسط رو به پایین بر جای می‌گذارد.

املاک صنعتی، اداری و تجاری نیز به دلیل نبود ضوابط معین، مانند املاک مسکونی و بعضاً شدیدتر از آن، به سوداگری دچار شده و افزایش قیمت و نوسانات شدید را تجربه می‌کنند؛ لذا لازم است این حوزه از کاربری املاک نیز مشمول مالیات بر عایدی سرمایه شود. علاوه بر این، سرقفلی (حق واگذاری ملک) که سهم بزرگی از قیمت املاک صنعتی، اداری و تجاری را تشکیل داده نیز بایستی مشمول مالیات بر عایدی سرمایه شود.

در مورد املاک و زمین‌های کشاورزی نیز باید گفت که اولاً عمده زمین‌های با کاربری زراعی به‌منظور تولید محصولات کشاورزی استفاده می‌شوند و احتمال کمتری به جهت ماهیت آن برای انجام سوداگری وجود دارد. ثانیاً اعمال مالیات و وضع قوانین جدید نباید مانع تجمع زمین‌های زراعی و کاهش قیمت تمام شده تولید با توجه به معیارهای اقتصاد مقیاس شود. ثالثاً زیرساخت‌های لازم برای دریافت مالیات در حوزه زمین‌های کشاورزی فراهم نیست و به جهت سوداگری

پائین و هزینه بالای فراهم آوردن زیرساخت در این حوزه، وضع مالیات بر عایدی سرمایه پیشنهاد نمی‌شود. رابعا در صورت عدم دریافت مالیات بر عایدی سرمایه از این بخش، احتمال تغییر کاربری این زمین‌ها کاهش می‌یابد؛ زیرا سایر کاربری‌ها مشمول مالیات می‌شوند.

بنابراین با توجه به اینکه زمینه سوداگری در انواع املاک مسکونی، صنعتی، اداری و تجاری وجود دارد، همه این املاک باید مشمول پرداخت مالیات بر عایدی سرمایه شود. تنها زمین‌های زراعی می‌توانند از پرداخت این مالیات معاف شوند.

تجربیات جهانی: در انگلستان، اگر فردی از فروش دارایی تجاری خود مثل زمین و ساختمان، لوازم و تجهیزات، کارخانه و ماشین‌آلات، سهام، برند و... عایدی به دست آورد، باید مالیات بر عایدی آن سرمایه را پرداخت کند.^۱

در استرالیا افرادی که قصد فروش ملک تجاری خود را دارند، مطابق قانون، مشمول پرداخت مالیات بر عایدی سرمایه می‌شوند. البته در قانون معافیت‌هایی برای کسب و کارهای کوچک، املاک با عمر نگهداری بیش از ۱۵ سال و آستانه معافیت مقدار معین عایدی در نظر گرفته شده است.^۲

در هند زمین‌های کشاورزی در مناطق روستایی به عنوان دارایی‌های سرمایه‌ای محسوب نمی‌شوند. بنابراین هر گونه سود حاصل از فروش آن مشمول مالیات بر عایدی سرمایه نمی‌شود.^۳ همچنین در ژاپن در صورت انتقال زمین برای ایجاد صرفه اقتصادی در زمین‌های کشاورزی، تا سقف ۸ میلیون ین تخفیف برای عایدی سرمایه اعمال می‌شود.^۴

۱. پایگاه اینترنتی دولت بریتانیا

2. realcommercial.com.au

3. cleartax.in

4. japanpropertycentral.com

انواع انتقالات مشمول مالیات بر عایدی املاک

مالیات بر عایدی املاک هنگامی به یک دارایی تعلق می‌گیرد که مالکیت دارایی، از شخصی به شخص دیگر منتقل شود. انتقال مالکیت و یا انتقال دارایی تحت انجام معاملات متداول در عامه انجام می‌پذیرد؛ اما از آنجا که راه‌هایی برای انتقال دارایی به منظور دور زدن قانون و عدم اطلاق لفظ «معامله» وجود دارد، ضروری است این موارد نیز در قانون مالیات بر عایدی املاک در حکم معامله قرار گیرد. این دست از انتقالات مسائلی مانند هبه، ارث و وکالت است که البته معافیت‌هایی در این زمینه‌ها نیز وجود دارد.

در بادی امر، لازم است انواع معاملاتی که به نوعی فروش دارایی (بیع) محسوب می‌شود، مشمول پرداخت مالیات شود. معاملاتی که جنبه فروش دارایی دارند عبارت است از:

- **بیع:** عقد بیع عقدی است که به موجب آن شخصی، مالی را در ازای مال دیگر به شخص دیگری واگذار می‌کند؛ به این صورت که مالک مال، یعنی فروشنده در ازای دریافت پول، مالکیت مال خود را به شخص دیگر، یعنی خریدار واگذار می‌کند و متقابلاً خریدار نیز با دریافت مال از فروشنده، پول خود را در اختیار وی قرار می‌دهد.
- **صلح:** صلح در لغت به معنای آشتی، دوستی، توافق و سازش آمده و در اصطلاح حقوقی به معنای تراضی، تسالم و توافق بر امری اعم از تملیک عین یا منفعت یا اسقاط دین یا حق است. صلح در مقام معامله، عبارت از صلحی است که به صورت عرفی جایگزین عقود دیگر می‌شود. عقد صلح می‌تواند جایگزین عقود دیگری مانند عقد بیع، اجاره، هبه، عاریه و ابراء (اسقاط دین) شود.

• **انتقال سهم بین مالکین مشاع:** ملک مشاع، ملکی است که بین دو یا چند نفر مشترک باشد. به این وضعیت در اصطلاح حقوقی «اشاعه» گویند و بدین معنی است که هر ذره از ملک و جزء جزء آن متعلق به همه‌ی شرکا است. در ملک مشاع، هر شریک نسبت به جزء جزء ملک، مالکیت دارد. این وضعیت ممکن است با هر عمل حقوقی (خرید و فروش ملک، هبه مال به دو نفر و ...) به وجود آید. به عنوان مثال، شخص «الف» مالک شش دانگ یک باب مغازه است و دو دانگ آن را مشاعاً به شخص «ب» می‌فروشد؛ بدین ترتیب «الف» و «ب» هر دو مالک مغازه می‌شوند. فرض معمول دیگر، وضعیت اشاعه در ماترک (اموالی که از شخص فوت شده باقی مانده است) است. زمانی که یک خانه به چهار نفر به ارث می‌رسد، هرکدام به نسبت سهم‌الارث در خانه‌ی مذکور مالک و شریک یکدیگر می‌شوند. البته این اشاعه به معنای عدم امکان صدور سند رسمی نسبت به سهم هر کدام از شرکا در املاک ثبت شده نیست. بنابراین نسبت به سهم مشاعی هر کدام سند مالکیتی جداگانه با درج سهم مالکانه مشاعی شریک صادر می‌شود (برای مثال یک و نیم دانگ مشاع از شش دانگ مشاع).

علاوه بر معاملات پیش‌گفته که به نوعی فروش دارایی محسوب می‌شود، مصادیق دیگری برای انتقال دارایی وجود دارد که از جمله آنها هبه و ارث است:

• **هبه:** بر اساس ماده ۷۹۵ قانون مدنی، هبه عقدی است که به موجب آن یک نفر مالی را به رایگان به شخص دیگری تملیک می‌کند؛ به عبارت دیگر او مال خود را به‌طور مجانی به ملکیت دیگری در می‌آورد. بر اساس فصل ششم باب سوم قانون مالیات‌های مستقیم، ملک هبه شده، مشمول مالیات بر درآمد اتفاقی است. درآمد مشمول مالیات موضوع این فصل عبارت است از ۱۰۰ درصد درآمد حاصله و در صورتی که غیر نقدی باشد، به بهای روز تحقق درآمد طبق مقررات این قانون تقویم می‌شود؛ مگر در مورد املاکی

که در اجرای مفاد ماده ۶۴ این قانون، برای آن‌ها ارزش معاملاتی تعیین شده است، که در این صورت ارزش معاملاتی مأخذ محاسبه مالیات قرار خواهد گرفت. نکته قابل توجه در این مورد، تفاوت فاحش مأخذ مالیات بر درآمد اتفاقی - که ارزش معاملاتی ملک است - با مأخذ مدنظر برای مالیات بر عایدی سرمایه است. طبق ماده ۶۴ قانون مالیات‌های مستقیم، تعیین ارزش معاملاتی املاک بر عهده کمیسیون تقویم املاک است. کمیسیون مزبور موظف است ارزش معاملاتی موضوع این قانون را در سال اول معادل ۲ درصد میانگین قیمت‌های روز منطقه تعیین کند. این شاخص هر سال به میزان ۲ واحد درصد افزایش می‌یابد تا زمانی که ارزش معاملاتی هر منطقه به ۲۰ درصد میانگین قیمت‌های روز املاک برسد. بنابراین مأخذ مالیات بر درآمد اتفاقی در صورتی که به تثبیت برسد، ۲۰ درصد قیمت میانگین املاک منطقه است؛ اما مأخذ مالیات بر عایدی سرمایه، تفاضل قیمت خرید و فروش ملک است. این دو مأخذ علاوه بر تفاوت ماهوی، تفاوت ارزش نیز دارند. اکنون^۱ که ارزش معاملاتی املاک در حدود ۶ درصد قیمت میانگین منطقه است، تفاوت ارزش بسیار زیادی با تفاضل قیمت خرید و فروش ملک که مأخذ مالیات بر عایدی سرمایه است، دارد. لذا اعمال مالیات بر درآمد اتفاقی به جای مالیات بر عایدی سرمایه می‌تواند محلی برای فرار مالیاتی باشد و اثر مالیات بر عایدی سرمایه را خنثی کند. از طرفی اخذ همزمان مالیات بر عایدی سرمایه و مالیات بر درآمد اتفاقی، دریافت مالیات مضاعف است و عادلانه نیست. بنابراین ضروری است جهت جلوگیری از فرار مالیاتی و دریافت مالیات مضاعف، در انتقالاتی که همزمان مشمول مالیات بر درآمد اتفاقی و مالیات بر عایدی سرمایه است، مالیاتی که بیشتر بود اخذ شود.

۱. طبق آخرین مصوبه هیئت وزیران در ۱۸ فروردین ۱۳۹۸، ارزش معاملاتی املاک در سال ۹۸ معادل ۶ درصد قیمت میانگین روز منطقه تعیین شده است.

• **ارث:** انتقال قهری املاک و ارث مشمول مالیات بر ارث بوده و از دایره شمول مالیات بر عایدی سرمایه خارج است. لذا از آنجا که مالیات بر ارث وجود دارد، لازم است هنگام انتقال دارایی به صورت قهری از فرد فوت شده به وارث، پرداخت مالیات بر عایدی سرمایه معاف شود؛ همچنین فروش ملک توسط وارث در مرحله اول نیز از آنجا که مالیات آن قبلاً در قالب مالیات بر ارث پرداخت شده، مشمول این معافیت خواهد بود.

تجربیات جهانی: در بریتانیا هر گونه انتقال دارایی (مثل هدیه دادن)، مبادله آن با یک دارایی دیگر و دریافت جبران آن (مثل پرداخت بیمه؛ در صورتی که دارایی از دست رفته یا نابود شده باشد) مشمول قانون مالیات بر عایدی سرمایه می‌شود. همچنین هدیه و انتقال دارایی به همسر معاف از مالیات بر عایدی سرمایه است؛ اما اگر همسر بعداً دارایی را بفروشد، در این حالت قیمت پایه دارایی برای محاسبه مالیات بر عایدی سرمایه، عبارت است از قیمت دارایی در زمانی که اولین بار دارایی وارد خانواده شده است. در این کشور فردی که ارث را دریافت می‌کند، باید مالیات بر ارث پرداخت کند و در صورت فروش این دارایی، مشمول مالیات بر عایدی سرمایه می‌شود.^۱

در فرانسه دارایی‌هایی که به عنوان هدیه یا ارث منتقل می‌شود، مشمول مالیات بر عایدی سرمایه نمی‌شوند و مالیات جداگانه ارث و هدیه بر آنها اعمال می‌شود. اما هدیه گیرنده یا ارث برنده موظف است قیمت بازاری روز دارایی را ثبت رسمی کند تا در زمان فروش، مالیات بر عایدی سرمایه اعمال شود. در آفریقای جنوبی نیز ارث یا هدیه برای انتقال به سازمان‌های خیریه عمومی و رسمی از پرداخت مالیات بر عایدی سرمایه معاف است.^۲

1. gilberts.uk.com

2. www.french-property.com

در هند نیز انتقال دارایی بین افراد یک خانواده و انتقال دارایی تحت عنوان هدیه، از پرداخت مالیات بر عایدی سرمایه معاف است.^۱

در مالزی، انتقال دارایی به عنوان ارث مشمول مالیات نمی‌شود؛ اما انتقال یک دارایی که کمتر از ۵ سال نگهداری شده است به عنوان هدیه، مشمول مالیات می‌شود. همچنین انتقال دارایی بین اعضای درجه ۱ خانواده از مالیات معاف است. اعضای درجه یک خانواده عبارتند از زن و شوهر، والدین و فرزندان، نوه‌ها و پدر و بزرگ و مادر بزرگ؛ در این کشور انتقال دارایی بین سایر اقوام مانند خواهر و برادر از مالیات معاف نیست.^۲

1. incometaxindia.gov.in

2. pwc.com

بخش دوم

معافیت‌های پرداخت مالیات بر عایدی املاک

با توجه به اینکه هدف اصلی اخذ مالیات بر عایدی سرمایه در بخش املاک، خارج نمودن سوداگران و ملاکان یا همان تقاضای غیرمصرفی از بازار است و این پایه مالیاتی بر سوداگری تمرکز دارد، تقاضای مصرفی نباید مشمول پرداخت مالیات بر عایدی املاک شود. همچنین وضع مالیات مذکور نباید مانعی برای فعالیت‌های مولد اقتصادی و عرضه انواع کالا ایجاد کند؛ به عنوان مثال، وضع مالیات بر عایدی املاک نباید مانع ساخت املاک مسکونی و عرضه مؤثر آن در بازار شود.

بنابراین ضروری است قانون به گونه‌ای طراحی شود که حوزه‌های مولد و بخش مصرفی، از پرداخت این مالیات معاف شوند. علاوه بر این موارد، برای امور خیریه نیز باید معافیت در نظر گرفته شود.

معافیت املاک مسکونی اصلی

در اکثر کشورهای مجری مالیات بر عایدی املاک، برای هر خانوار یک ملک مسکونی معاف از پرداخت مالیات در نظر گرفته شده است. البته در برخی کشورها، ملک اصلی خانوار نیز معاف از پرداخت مالیات نبوده و یا تا سقف معینی از عایدی حاصل از فروش ملک مسکونی اصلی خانوار، از پرداخت مالیات معاف است.

با این حال، به منظور طراحی قانون مالیات بر عایدی املاک و اجرای آن در ایران، ضروری است در سال‌های آغازین، خانواده‌ها بتوانند به اندازه تعداد اعضای خود، واحدهای مسکونی معاف از مالیات داشته باشند. برای این اقدام، لازم است معافیت واحد مسکونی اصلی به ازای هر فرد حقیقی اعطا شود؛ همچنین انتقال بین نزدیکان نسبی طبقه اول خانواده (والدین و فرزندان) و همسر دائم، معاف از مالیات در نظر

گرفته شود. این طراحی، منجر به خروج تمام و یا بسیاری از مردم عادی از مشمولان پرداخت مالیات بر عایدی املاک شده و تنها ملاکان و سوداگران را در دایره شمول این پایه مالیاتی باقی نگه خواهد داشت.

برای مراقبت از این نوع معافیت و جلوگیری از تبدیل آن به بستری برای سوداگری و فرار مالیاتی، ضروری است بر میزان نگهداری و سکونت در ملک اصلی، ملاحظاتی حاکم باشد؛ زیرا خرید و فروش مکرر املاک در زمان‌های کوتاه نیز فعالیتی سوداگرانه به شمار می‌رود و لذا نباید بستر آن فراهم شود. شخصی که ملکی را برای سکونت (تقاضای مصرفی) انتخاب کرده است، در زمان کوتاه و به صورت مکرر آن را خرید و فروش نمی‌کند؛ در نتیجه استفاده مجدد از معافیت انتقال واحد مسکونی اصلی، صرفاً باید برای افرادی قابل استفاده باشد که واحد مسکونی اصلی خود را به فروش رسانده‌اند و واحدی جدید برای جایگزینی با واحد اصلی قبلی خریداری نموده‌اند. معیار مناسب برای تشخیص این نقل و انتقال، خرید واحد مسکونی اصلی پس از انتقال واحد مسکونی اصلی قبلی، یا حداکثر ۳ ماه پیش از انتقال آن، به علاوه حداقل ۳ ماه تملک واحد مسکونی اصلی جدید است.

با این طراحی، شناسایی واحدهای مسکونی غیراصلی برای اخذ مالیات بر عایدی املاک، نیازمند ایجاد سامانه اطلاعاتی نیست؛ به این ترتیب که معافیت واحد مسکونی اصلی، صرفاً برای واحدهایی امکانپذیر خواهد بود که پس از لازم الاجرا شدن قانون مالیات بر عایدی املاک، به صورت خود اظهاری ثبت شده باشند. بدین ترتیب افراد دارای املاک مسکونی، یک واحد مسکونی را به عنوان واحد مسکونی اصلی اعلام نموده تا از معافیت آن استفاده نمایند؛ در نتیجه تمامی واحدهای مسکونی ثبت نشده، مشمول مالیات بر عایدی املاک خواهد بود.

بدین ترتیب، در صورتی که فرد بخواهد ملک اصلی خود را به فروش برساند، مشمول پرداخت مالیات نمی‌شود؛ پس از فروش نیز وی تنها در صورت خرید یک ملک جدید می‌تواند آن را به عنوان ملک اصلی خود معرفی کند.

تجربیات جهانی: در اسپانیا شهروندانی که درآمد حاصل از فروش خانه اصلی خود را مجدداً برای خرید یک خانه اصلی دیگر سرمایه‌گذاری می‌کنند، از پرداخت مالیات بر عایدی املاک معاف هستند، به شرط آن‌که ۳ سال یا بیشتر در ملک جدید زندگی کنند.^۱

در بریتانیا معافیت مسکن به این صورت است که فرد یک خانه دارد و آن را به عنوان مسکن اصلی معرفی می‌کند؟^۲ مسکن اصلی، هر ۲ سال یک‌بار باید تأیید شود. البته مسکن نباید فقط برای کسب سود خریداری شده باشد؛ برای اثبات این موضوع، مالک باید در ملک زندگی کند و حداقل یک سال مالک آن باشد.^۳

در ژاپن اگر دارایی مورد نظر، خانه اصلی فرد است و در آن ساکن است، ۳۰ میلیون ین از عواید سرمایه‌ای به او تخفیف داده می‌شود. این تخفیف در هر ۳ سال متوالی، یک‌بار قابل استفاده است.^۴

در آفریقای جنوبی مسکن اصلی که در مالکیت افراد باشد تا ۲ میلیون راند از عایدی حاصل از فروش، از پرداخت مالیات معاف است. البته صاحب خانه یا همسرش باید به‌طور معمول در خانه زندگی کنند و معافیت برای بخشی از مسکن که برای کسب درآمد و اهداف تجاری استفاده می‌شود، در نظر گرفته نمی‌شود.^۵

در آلمان سود حاصل از انتقال و فروش واحد مسکونی اصلی مشمول مالیات نمی‌شود؛ در واقع مالک می‌تواند یک خانه را به عنوان خانه اصلی خود معرفی کند، مشروط به احراز دو شرط زیر:^۶

- به‌طور مداوم از تاریخ خرید استفاده شده باشد (خالی نبوده باشد)، در غیر این صورت معافیت ۱۰۰ درصدی اعمال نمی‌شود.

1. blevinsfranks.com

۲. زن و شوهر فقط یک خانه اصلی می‌توانند داشته باشند.

۳. پایگاه اینترنتی دولت بریتانیا

4. japanpropertycentral.com

5. www.sars.gov.za

6. www.bzst.de

• در سال فروش و از دو سال قبل آن، به عنوان مسکن شخصی خود مالک استفاده شده باشد.

در آمریکا خانه اصلی خانه‌ای است که فرد بیشترین زمان را در آن زندگی می‌کند؛ در مورد فروش خانه اصلی در سال ۲۰۱۸، هر نفر تا میزان ۲۵۰ هزار دلار از عایدی معاف است و هر زوج ۵۰۰ هزار دلار معافیت خانه اصلی دارد و پس از کسر میزان معافیت، بقیه عایدی مشمول پرداخت مالیات خواهد بود. برای تشخیص اصلی بودن ملک مسکونی، باید اولاً فرد مالک آن باشد و ثانیاً در ۵ سال منتهی به فروش، حداقل ۲ سال در آن زندگی کرده باشد.^۱

در کره جنوبی اگر خانواده‌ای فقط یک ملک مسکونی داشته باشد که قیمت آن از آستانه در نظر گرفته شده برای املاک مسکونی گران‌قیمت بیشتر نباشد و بیش از ۳ سال آن را نگهداری کند، از پرداخت مالیات بر عایدی سرمایه معاف است. اگر قیمت ملک مسکونی بیشتر از آستانه مورد نظر یعنی ۹۰۰ میلیون وون باشد، به ازای بخش بیشتر باید مالیات بر عایدی سرمایه پرداخت شود.^۲

معافیت ملک مسکونی از مالیات بر عایدی سرمایه در مالزی نیز فقط یک‌بار در تمام طول عمر قابل استفاده است. این معافیت برای تمام شهروندان مالزی و همچنین تمام افراد تبعه مالزی که حتی ممکن است در مالزی ساکن نباشند، قابل اعمال است. همچنین در این کشور، انتقال دارایی بین اعضای درجه یک خانواده از مالیات بر عایدی سرمایه معاف است. اعضای درجه یک خانواده عبارتند از زن و شوهر، والدین و فرزندان، نوه‌ها و پدر و بزرگ و مادر بزرگ. انتقال دارایی بین سایر اقوام مثل خواهر و برادر از این مالیات معاف نیست.^۳

1. U.S. taxation of Americans aboard /KPMG

2. Taxation and Investment in Korea, 2017

3. loanstreet.com.my

معافیت ساختمان‌های نوساز

وضع مالیات بر عایدی املاک نباید مانع فعالیت‌های مولد اقتصادی و عرضه مسکن شود. بنابراین برای تشویق به عرضه مسکن و ساخت آن، ضروری است اولین انتقال واحدهای مسکونی نوساز، از پرداخت مالیات بر عایدی املاک معاف گردند. دلیل پیشنهاد وضع این معافیت آن است که برای سازندگان واقعی مسکن صرفه اقتصادی ندارد که سرمایه خود را به قصد افزایش قیمت بلوکه کنند؛ دلیل دیگر نیز عدم امکان اجرای مالیات بر عایدی سرمایه برای واحدهای نوساز ناشی از عدم امکان ملاک قراردادن قیمت خرید است.

نکته‌ای که در مورد املاک مسکونی نوساز برای مالیات بر عایدی سرمایه باید در نظر گرفته شود، اینکه در حال حاضر ساخت مسکن مطابق ماده ۷۷ قانون مالیات‌های مستقیم، مشمول مالیات بر درآمد است و اولین نقل و انتقال قطعی ساختمان‌های نوساز اعم از مسکونی و غیره که بیش از ۲ سال از تاریخ صدور گواهی پایان کار آنها نگذشته باشد، علاوه بر مالیات نقل و انتقال قطعی موضوع ماده ۵۹ این قانون، مشمول مالیات مقطوع به نرخ ۱۰ درصد به مأخذ ارزش معاملاتی اعیانی مورد انتقال خواهد بود.

معافیت برای وقف

به‌منظور گسترش فرهنگ وقف، ضروری است هرگونه انتقال املاک به قصد وقف نمودن آن از پرداخت مالیات بر عایدی املاک معاف باشد.

تجربیات جهانی: در کشور مالزی هدیه به دولت و خیریه، از پرداخت مالیات بر عایدی سرمایه معاف است.^۱ در کشور بریتانیا نیز هدیه دادن و انتقال دارایی به موسسات خیریه مشمول این مالیات نمی‌شود.^۲

1. pwc.com

۲. پایگاه اینترنتی دولت بریتانیا

بخش سوم

شاخص تعیین قیمت و زیرساخت اخذ مالیات بر عایدی املاک

شیوه تعیین قیمت پایه دارایی (ملک) و در ادامه زیرساخت لازم برای اخذ مالیات بر عایدی املاک بر اساس قیمت تعیین شده، دو مسئله مهمی است که باید در طراحی قانون به آن توجه شود.

دریافت مالیات بر عایدی املاک هنگامی میسر است که قیمت خرید و فروش دارایی (ملک) مشخص باشد. بنابراین از آنجا که میزان قیمت ثبت شده در سند مبنای دریافت مالیات قرار می‌گیرد، اطمینان از صحت قیمت برای جلوگیری از فرار مالیاتی اهمیت دارد. همچنین امکان اخذ مالیات بر عایدی املاک باید وجود داشته باشد و طراحی زیرساخت مالیات بر عایدی املاک، این امر را تسهیل نماید.

تقویم املاک، شاخص تعیین قیمت

در قدم اول برای ثبت قیمت صحیح، ضروری است دفاتر مشاوره املاک و دفاتر اسناد رسمی، پیش از نقل و انتقال، قیمت مورد معامله را بنابر اظهار طرفین معامله و بر اساس دستورالعمل سازمان مالیاتی، ثبت نموده و پس از دریافت گواهی پرداخت مالیات موضوع این ماده، اقدام به ثبت مبیعه‌نامه رسمی یا سند انتقال قطعی با درج قیمت نمایند.

مسئله ای که اینجا مطرح می‌شود، کم‌اظهاری قیمت است که البته رخ نمی‌دهد؛ در واقع خریدار ملک مانع از کم‌اظهاری توسط فروشنده می‌شود؛ چرا که در غیر این صورت، در آینده و هنگام فروش ملک باید مالیات بیشتری پرداخت کند.

با وجود این، هنگامی این سازوکار به‌طور کامل برقرار و کارا خواهد بود که معافیت

مالیاتی برای خریدار و فروشنده وجود نداشته باشد. با توجه به اینکه خانه اصلی افراد و یا املاک موروثی و سایر مواردی که در بخش قبل مطرح شد، از پرداخت مالیات بر عایدی املاک معاف است، شرایط تغییر می‌کند. در واقع با ورود برخی از خریداران و فروشندگانی که املاکشان از پرداخت مالیات بر عایدی سرمایه معاف است، امکان فرار مالیاتی از طریق کم‌اظهاری یا بیش‌اظهاری فراهم می‌شود.

بنابراین راهکار اصلی برای رفع مشکل اظهار غیر واقعی در قانون مالیات بر عایدی املاک، قرار دادن معیار مشخص برای تعیین قیمت ملک است. شاخص قیمت و بستر شناسایی میانگین قیمت املاک هر منطقه، طبق ماده ۶۴ قانون مالیات‌های مستقیم با مکلف نمودن کمیسیون تقویم املاک به ارائه سالانه ارزش معاملات، فراهم شده است. بنابراین، قیمت ملک باید بر اساس ضریبی از ارزش معاملات املاک مطابق ماده مذکور تعیین گردد.

بر این اساس، قیمتی که توسط معامله کنندگان اظهار شده و در سند ثبت می‌شود، باید بین ۸۰ الی ۱۲۰ درصد شاخص قیمت تعیین شده باشد؛ در غیر این صورت ۱۲۰ درصد برای بیش‌اظهاری و ۱۰۰ درصد شاخص قیمت برای کم‌اظهاری، مبنای محاسبه عایدی ملک قرار خواهد گرفت. دلیل اعمال ۱۲۰ درصد شاخص قیمت برای بیش‌اظهاری، جلوگیری از اظهار قیمت بالا توسط فروشندگان معاف به خریداران مشمول و دلیل اعمال ۱۰۰ درصد شاخص قیمت برای کم‌اظهاری، ایجاد ریسک برای عرف شدن کم‌اظهاری است.

به طور مثال اگر قیمت واقعی ملکی با محاسبات کمیسیون تقویم املاک و تعیین شاخص قیمت ۵۰۰ میلیون تومان باشد، محدوده مجاز اظهار قیمت این ملک بین ۴۰۰ تا ۶۰۰ میلیون تومان خواهد بود؛ لذا اگر فروشنده قیمت این ملک را خارج از این محدوده اظهار کند، در صورت بیش‌اظهاری قیمت ملک ۶۰۰ میلیون تومان و در صورت کم‌اظهاری قیمت ملک ۵۰۰ میلیون تومان تعیین می‌گردد.

در این سازوکار، لازم است برای تعیین قیمت املاک معامله شده پیش از اجرای قانون، تدبیری اندیشیده شود. به این منظور پیشنهاد می شود قیمت خرید املاکی که پیش از اجرای قانون خریداری شده‌اند، معادل شاخص قیمت در روز آغاز اجرای قانون تعیین شود؛ به این ترتیب قانون مالیات بر عایدی املاک عطف به ماسبق نمی‌شود. بر این اساس، در نقل و انتقالاتی مانند املاک هبه شده یا به ارث رسیده که قیمت خرید و فروش وجود ندارد نیز می‌توان از این شاخص استفاده کرد.

اخذ مالیات بر عایدی املاک بدون نیاز به زیرساخت جدید

فراهم نبودن زیرساخت و بانک اطلاعاتی در حوزه املاک، به عنوان یکی از موانع اجرای این پایه مالیاتی عنوان می‌شود؛ در واقع عده‌ای معتقدند مالیات بر عایدی املاک تنها بعد از اجرایی شدن کامل قانون کاداستر^۱ و یا راه‌اندازی سامانه ملی املاک و اسکان کشور^۲ می‌تواند اجرایی شود. با وجود این، شیوه طراحی قانون مالیات بر عایدی املاک می‌تواند به گونه‌ای باشد که بدون نیاز به این زیرساخت‌ها، اجرایی شود؛ به این منظور باید در رابطه با شیوه تعیین قیمت و شیوه تعیین املاک مشمول و غیر مشمول الگویی تعیین شود.

شیوه تعیین قیمت: در خصوص تعیین قیمت، همانطور که گفته شد، اگر هنگام ثبت سند، قیمت مورد معامله توسط دفاتر اسناد رسمی به ثبت برسد و برای تعیین قیمت و تدقیق صحت آن نیز از تقویم املاک و مصادیق ذکر شده در ماده ۶۴ قانون مالیات‌های مستقیم استفاده شود، بدون نیاز به سامانه می‌توان مالیات بر عایدی املاک را اجرایی

۱. قانون جامع حدنگار: مجلس شورای اسلامی در اجرای اصل ۱۲۳ قانون اساسی، قانون جامع حدنگار را در ۲۰ ماده در زمستان سال ۱۳۹۳ به تصویب رساند. حدنگار (کاداستر) فهرست مرتب شده اطلاعات مربوط به قطعات زمین است که در آن مشخصه‌های زمین مانند اندازه، کاربری، مشخصات راقمی، ثبتی و یا حقوقی به نقشه بزرگ مقیاس اضافه شده است. حدنگاری (عملیات کاداستر) مجموعه فعالیت‌های مرتبط با حدنگار (کاداستر) است که شامل تهیه نقشه با استفاده از عکس‌ها و تصاویر زمینی، دریایی، هوایی، ماهواره‌ای، تبدیل راقمی عکس‌ها و تصاویر، عملیات زمینی نقشه‌برداری، ویرایش و تکمیل نقشه‌های زمینی و تطبیق نقشه با وضعیت واقعی و موجود املاک و اضافه کردن کلیه اطلاعات ثبتی، حقوقی و توصیفی و کنترل نهایی و به‌روزرسانی آن می‌باشد.

۲. بر اساس قانون مالیات بر خانه‌های خالی مصوب سال ۹۴ مقرر شده بود این سامانه به شکل بانک اطلاعاتی از کلیه املاک موجود در کشور راه‌اندازی شود؛ به این معنا که آخرین اطلاعات مربوط به تمام واحدهای مسکونی، تجاری و ... موجود در کشور شامل مشخصات هویتی مالکان، آدرس و موقعیت آن‌ها، اطلاعات دقیق از خرید و فروش و اجاره ملک در این سامانه ثبت گردد.

نمود. بدین ترتیب، هر سند به خودی خود به منزله یک بانک اطلاعاتی است.

شیوه تعیین املاک مشمول و غیرمشمول: در رابطه با تعیین املاک مشمول و غیر مشمول نیز می‌توان به جای تشخیص املاک مشمول، املاک معاف (مثل خانه‌های اصلی) را با خوداظهاری افراد تشخیص داد. به این ترتیب پس از لازم الاجرا شدن قانون، هر فرد حقیقی که پیش از اولین انتقال خود، یک واحد مسکونی را به عنوان واحد مسکونی اصلی اعلام نماید، می‌تواند از معافیت واحد مسکونی اصلی، استفاده نماید و سایر املاک وی مشمول پرداخت مالیات بر عایدی املاک خواهند بود. در نتیجه به سامانه ملی املاک و اسکان نیز برای تشخیص برخط مالکیت افراد نیاز نیست. حتی اگر شخصی بخواهد خانه اصلی خود را بفروشد، می‌تواند قبل از انتقال خانه، اصلی بودن آن را اعلام نماید تا از معافیت بهره‌مند شود. پس از انجام معامله شخص می‌تواند واحد مسکونی جدید خریداری شده را به عنوان خانه اصلی خود معرفی کند؛ مشروط به آن که خرید واحد مسکونی اصلی پس از انتقال واحد مسکونی اصلی قبلی باشد یا حداکثر ۳ ماه پیش از فروش واحد قبلی خریداری شده باشد. علاوه بر آن واحد مسکونی اصلی جدید باید حداقل ۳ ماه در تملک فرد باشد.

در این سازوکار، برای جلوگیری از فرار مالیاتی از طریق عدم ثبت رسمی معاملات نیز بایستی انواع معاملات نظیر اعطای وکالت و ثبت مبیعه‌نامه که می‌تواند جایگزین انتقالات رسمی باشد را مشمول پرداخت مالیات کرد؛ همچنین می‌توان گلوگاه ردیابی اسناد عادی را که در هیچ سامانه‌ای ثبت نمی‌گردند، بررسی احکام دادگاه که گواه صحت این اسناد هستند، قرار داد. این مسئله در بخش‌های آتی مورد بررسی قرار گرفته است.

در پایان اشاره به این نکته حائز اهمیت است که در صورتی که در آینده، سامانه کاداستر و یا سامانه ملی املاک و اسکان کشور تکمیل و اجرایی شوند، می‌تواند به اجرای مالیات بر عایدی املاک کمک کند و اجرای آن را دقیق‌تر و ساده‌تر نماید؛ اما عدم راه‌اندازی این سامانه‌ها مانع اجرای این پایه مالیاتی نیست.

بخش چهارم

تعیین نرخ بهینه و محل مصرف درآمد مالیات بر عایدی املاک

تعیین نرخ بهینه مالیات بر عایدی سرمایه به عوامل متعددی وابسته است. نرخ سایر مالیات‌ها، معافیت‌های اعطا شده و مدت زمان گذشته از آغاز اجرای قانون، از جمله این عوامل است. علاوه بر این موارد، عواملی از جمله مدت زمان نگهداری دارایی و تعدیل تورم نیز بر تعیین نرخ بهینه اثرگذار است و لذا باید در طراحی قانون مالیات بر عایدی سرمایه مدنظر قرار گیرد.

از آنجا که هدف مالیات بر عایدی سرمایه درآمدی نبوده و این پایه مالیاتی برای تنظیم‌گری اخذ می‌شود، لذا مسئله تعیین نرخ و ابعاد آن نیز باید مبتنی بر این رویکرد تعیین گردد؛ لذا بیش از آنکه نرخ بالا یا پائین اهمیت داشته باشد، بازدارنده بودن نرخ و شیوه برخورد آن با عایدی است که بر اثرگذاری این پایه مالیاتی تاثیر دارد. پس از مسئله نرخ و اخذ مالیات بر عایدی سرمایه، محل مصرف درآمدهای حاصل نیز موضوعی است که به ویژه در حوزه املاک می‌تواند در این جهت‌دهی و تنظیم‌گری تاثیر داشته باشد و به عنوان مکملی در مدیریت بازار مسکن عمل کند.

نرخ بهینه مالیات بر عایدی املاک

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 اخذ مالیات از آن باید با نرخ مالیات بر درآمد یکسان باشد؛ کشورهایی مانند آفریقای جنوبی و هند از این دیدگاه تبعیت می‌کنند. اما در دیدگاه غالب که اکثر کشورهای توسعه یافته بر مبنای آن عمل می‌کنند، عایدی حاصل از سرمایه به عنوان یک فعالیت

غیرمولد شناخته شده و بایستی در مقابل فعالیت‌های مولد، با اعمال مالیات بیشتر تنبیه شود.

در تأکید بر این مسئله، عموم اقتصاددانان معتقدند که نرخ مالیات بر عایدی سرمایه باید از نرخ مالیات بر درآمد که مربوط به حقوق و دستمزد است، بالاتر باشد؛ زیرا مالیات‌هایی که بر درآمد افراد و بنگاه‌های داخلی وضع می‌شود به دلیل اثرات منفی و بازدارنده بر پس‌انداز و روش‌های پس‌انداز مردم، اثرات انحرافی به دنبال دارند.^۱ در واقع پائین بودن نرخ مالیات بر عایدی سرمایه، انگیزه انتقال سرمایه و نقدینگی بین بازارها و دارایی‌های مختلف را تشدید می‌کند.

بنابراین از آنجا که هدف اخذ مالیات بر عایدی سرمایه به ویژه در بخش املاک، کنترل و کاهش سوداگری در این حوزه است، تعیین نرخ بالا برای آن مانعی ندارد. با وجود این، در شرایط حداقلی این نرخ باید با نرخ مالیات بر تولید و فعالیت‌های مولد برابر یا از آن بالاتر باشد.

تجربیات جهانی: برای درک تقریبی از محدوده نرخ مناسب برای مالیات بر عایدی املاک، آمار ۵۰ کشور جهان در نمودار زیر آورده شده است:^۲

۱. گزارش معاونت پژوهش سازمان امور مالیاتی، ۱۳۹۷

۲. برخی کشورها نرخ‌های متفاوتی برای شرایط خاص در نظر می‌گیرند. لذا در نمودار فوق بیشترین نرخ آن‌ها آورده شده است.



نمودار ۱- نرخ مالیات بر عایدی املاک در ۵۰ کشور

مالیات بر عایدی سرمایه در کشورهایی مانند کانادا با نرخ ۴۰ درصد، فرانسه با نرخ حداکثر ۴۲ درصد، ژاپن بیش از ۴۰ درصد، آلمان تا سقف ۴۵ درصد، بریتانیا ۲۸ درصد و آمریکا ۲۸ درصد وضع شده است. نرخ مالیات بر عایدی سرمایه در کشورهای دیگر مانند آفریقای جنوبی تا سقف ۴۰ درصد و در سوئد به ۳۰ درصد می‌رسد.

در کشور روسیه مالیات بر عایدی سرمایه به میزان ۳۰ درصد از افراد غیر مقیم و به میزان ۱۳ درصد از ساکنین روسیه گرفته می‌شود؛ املاک تجاری در این کشور مشمول ۲۰ درصد و کسب و کارهای کوچک با نرخ ۶ تا ۱۵ درصد مشمول مالیات بر عایدی سرمایه می‌شوند. در کشور پرترغال نیز این مالیات فقط در بخش املاک و مستغلات با نرخ متغیر از ۱۲ تا ۲۸ درصد اعمال می‌شود و در اسپانیا این نوع مالیات از سال ۲۰۱۶ با نرخ حداکثر ۲۳ درصد برای افراد و با نرخ حداکثر ۲۵ درصد برای شرکت‌ها دریافت می‌گردد.

اگر از نرخ مالیات بر عایدی سرمایه در ۵۰ کشور فوق میانگین گرفته شود، میانگین ۲۷٫۷ درصد به دست خواهد آمد. بنابراین پیشنهاد می‌شود در ایران نرخ مالیات بر عایدی سرمایه در بخش املاک، مساوی و یا بالاتر از نرخ مالیات بر درآمد و حدود ۲۵ درصد باشد. با وجود این، دوره نگهداری دارایی و تعدیل تورم نیز می‌تواند این نرخ را تحت تاثیر قرار دهد.

تاثیر دوره نگهداری املاک بر نرخ مالیات

در قانون مالیات بر عایدی سرمایه در برخی از کشورها، دوره نگهداری دارایی یعنی فاصله زمان خرید و فروش دارایی، در میزان نرخ مالیاتی تاثیر داده می‌شود؛ بدین نحو که هر چقدر دوره نگهداری بالاتر باشد، میزان نرخ به‌طور پلکانی کاهش می‌یابد.

قبل از صحبت راجع به «دوره نگهداری دارایی» باید گفت که اگر هدف اعطای تخفیف در نرخ مالیات به دوره نگهداری بالاتر، عدم اصابت مالیات به تقاضای مصرفی است،

این موضوع با اعمال معافیت مسکن اصلی افراد برطرف می‌شود. با معافیت مسکن اصلی برای هر نفر، نه تنها تقاضای مصرفی بلکه حتی حفظ ارزش سرمایه‌های خرد نیز مشمول پرداخت مالیات نمی‌شود؛ بدین شکل عرضه دارایی‌ها به دلیل معافیت گسترده به سهولت انجام می‌پذیرد.

با وجود این، اعمال چنین سیاستی به چند مولفه مهم ارتباط دارد که عبارتند از تشویق به سرمایه‌گذاری بلندمدت، سوداگری در گذر زمان و اثر قفل‌شدگی؛ که در ادامه تشریح می‌شود.

تشویق به سرمایه‌گذاری در بلندمدت: عموماً منفعت سرمایه‌گذاری‌های بلندمدت بیشتر بوده و به اقتصاد ثبات می‌بخشد. لذا دولت‌ها در تلاش هستند تا سرمایه‌گذاران را به سمت فعالیت‌های بلندمدت سوق دهند. نکته قابل تأمل آنجاست که سرمایه‌گذاری مولد و غیرمولد در این نگاه از هم تفکیک نشده است. بنابراین تشویق به نگهداری دارایی با سرمایه‌گذاری غیرمولد، موجب خارج شدن آن دارایی از دسترس تقاضای مصرفی و سرمایه‌گذاری‌های مولد می‌شود و در عمل همان آثار منفی را خواهد داشت.

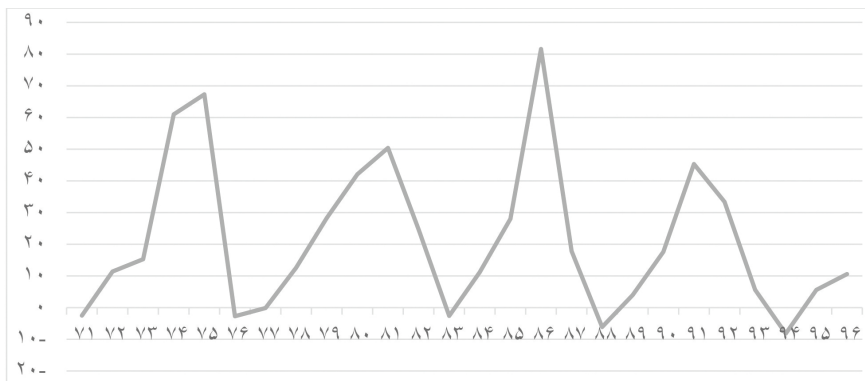
سوداگری در گذر زمان: در مورد برخی از دارایی‌ها نظیر املاک، سوداگری در بلندمدت نیز اتفاق می‌افتد. زیرا سهم عمده قیمت املاک، ناشی از عرصه (زمین) است و اعیان (ساختمان) سهم کمتری دارد؛ ضمن اینکه ساختمان در گذر زمان مستهلک می‌شود اما قیمت زمین به سبب ارزش ذاتی آن، بالا می‌رود و استهلاک ندارد. بنابراین بستر سوداگری برای آن موجود است؛ در نتیجه، کاهش نرخ مالیات با استدلال حذف انگیزه سوداگری در بلندمدت، در مورد بازار املاک صادق نیست.

اثر قفل‌شدگی: نکته دیگری که نسبت به اعمال تخفیفات نرخ با افزایش دوره نگهداری دارایی وجود دارد، اثر قفل‌شدگی^۱ است. برخی معتقدند که اعمال مالیات بر عایدی سرمایه موجب می‌شود افراد، دارایی‌ها را نزد خود نگه داشته و عرضه

نکنند. لذا عرضه کم شده و اصطلاحاً بازار قفل می‌شود. این درحالیست که بر خلاف این استدلال، هنگامی که نرخ به‌طور پلکانی با افزایش دوره نگهداری دارایی کاهش می‌یابد، موجب خواهد شد که فرد با هدف بهره‌مندی از تخفیف‌های بیشتر مالیاتی، عرضه دارایی خود را به تأخیر بیندازد؛ لذا اعمال دوره نگهداری دارایی راه جلوگیری از اثر قفل‌شدگی نیست. برای رفع اثر قفل‌شدگی علاوه بر معافیت ساخت واحدهای مسکونی نوساز، اعطای معافیت ۳ ساله برای انتقال اموال مشمولی که پیش از اجرای قانون خریداری شده‌اند، که به نوعی فرصت تنفس اجرای قانون است، عرضه را افزایش خواهد داد. با این روش عرضه املاک در طول زمان تقویت خواهد شد، افشار کم‌درآمد و عادی از شمولیت پرداخت مالیات خارج می‌شوند و تنها سوداگران مورد هدف قرار می‌گیرند.

جمع‌بندی و پیشنهاد عملیاتی: بر اساس موارد مذکور، لحاظ دوره نگهداری دارایی برای تخفیف نرخ مالیات بر عایدی املاک پیشنهاد نمی‌شود؛ چرا که هم از لحاظ مبنایی مورد تایید نبوده و هم با در نظر گرفتن معافیت مالیاتی برای مسکن اصلی افراد، دغدغه‌های مدنظر پوشش داده شده است. در صورت نیاز می‌توان برای معاملات بسیار کوتاه‌مدت نرخ بالاتری جهت بازدارندگی بیشتر در نظر گرفت. به عنوان نمونه برای معاملات مشمول که فاصله خرید و فروش آنها کمتر از ۶ ماه باشد، نرخ ۴۰ درصد را منظور نمود تا بازدارندگی لازم برای انجام این معاملات شکل گیرد.

با این حال، اگر اصرار قانون‌گذاران بر لحاظ دوره نگهداری دارایی باشد، باید بازه‌ها بر اساس شرایط بازار مسکن و دوره رکود و رونق تعیین شود. زیرا رفتار سوداگران و ورود و خروج آنان در بازه‌های بلندمدت بر اساس دوره‌های رکود و رونق است. با توجه به نمودار زیر که نشان دهنده روند رشد قیمت مسکن و دوره‌های رکود و رونق در تهران است، مشخص می‌شود که میانگین بازه‌های رکود و رونق در بازار مسکن در حدود ۷ سال است:



نمودار ۲- دوره‌های رکود و رونق در بازار مسکن تهران

بنابراین می‌توان تخفیف نرخ‌های مالیاتی را بین ۵ تا ۷ سال تعیین نمود و با این کار، انگیزه سوداگری در بازه‌های بیش از ۷ سال را از بین برد. اگر بازه‌های دوره نگهداری دارایی زیر ۷ سال تعریف شوند، کارآیی این پایه مالیاتی با چالش مواجه می‌شود.

تجربیات جهانی: نحوه برخورد با مسئله نگهداری دارایی و اعمال تخفیف بر نرخ مالیات بر عایدی سرمایه بر اساس آن در کشورهای جهان را می‌توان به سه دسته تقسیم کرد.

دسته اول کشورهایی هستند که دوره نگهداری دارایی را در نظر نمی‌گیرند؛ در این دسته کشورهایی همچون بریتانیا، روسیه، برزیل، آفریقای جنوبی و چین حضور دارند. دسته دوم کشورهایی هستند که دوره نگهداری دارایی در آنها موجب کاهش نرخ شده ولی به صفر نمی‌رسد و در نرخی معین ثابت می‌شود؛ کشورهایی نظیر آمریکا، استرالیا و بنگلادش در این دسته قرار دارند. دسته سوم کشورهایی هستند که دوره نگهداری دارایی را بلندمدت در نظر گرفته و بعد از ۵ یا ۱۰ سال میزان نرخ به صفر درصد می‌رسد؛ کشورهایی مانند فرانسه، ترکیه و ایتالیا در این دسته حضور دارند.

بر اساس گزارش در کشور استرالیا، کاهش نرخ مالیات بر عایدی سرمایه در حوزه مسکن با اعمال تخفیف پلکانی زمانی، موجب در معرض قرارگرفتن دوباره رفتارهای سوداگرانه غیرمولد و غیرمفید شده است. موسسه تحقیقاتی گراتان^۱ در تحلیل خود از اثر تخفیف‌های پلکانی نرخ مالیات بر عایدی سرمایه در گزارش سیاستی «احیاء مسکن» آورده است: ترکیبی از تغییرات قانون مالیات بر عایدی سرمایه در سال ۱۹۹۹ که به اعمال تخفیف پلکانی نرخ شمول مالیات منجر شد، تقاضای سوداگری املاک را به شدت افزایش داده است. سوداگران به عنوان تقاضای کاذب به‌طور مستقیم با تقاضای مصرفی خرید مسکن رقابت می‌کنند؛ این مسئله موجب شده است تا خرید مسکن برای خانه اولی‌ها به شدت سخت‌تر شود.^۲

مسئله تعدیل تورم در مالیات بر عایدی املاک

عایدی سرمایه به زبان ساده به سود حاصل از سرمایه اطلاق می‌گردد؛ بر این اساس، عایدی ملک عبارت است از تفاوت قیمت خرید و فروش ملک که بر اساس قانون مالیات بر عایدی املاک، مشمول پرداخت مالیات می‌شود. با وجود این، اینکه چه بخش از این عایدی مشمول مالیات شود و نرخ مالیاتی بر آن اعمال گردد، یکی از مسائل حائز اهمیت در طراحی قانون این پایه مالیاتی است.

مهمترین مبحثی که در این زمینه مطرح می‌شود، تعدیل و یا عدم تعدیل تورمی «عایدی محاسبه شده» است. «تعدیل تورمی عایدی» به این معناست که افزایش قیمت ناشی از تورم، از عایدی حذف شود و خالص افزایش قیمت محاسبه و مشمول پرداخت مالیات گردد.

عده‌ای معتقدند آن قسمتی از عایدی سرمایه باید مشمول پرداخت مالیات شود که

1. The Grattan Institute

۲. پایگاه اینترنتی حزب کارگر استرالیا: alp.org.au

فارغ از اثر تورم به دست آمده و لذا تعدیل تورم ضروری است. در مقابل عده‌ای دیگر معتقدند تعدیل تورم، تبعات و پیامدهای نامطلوبی دارد و اعمال آن، این پایه مالیاتی را بی‌اثر، ناعادلانه و غیر کارا خواهد کرد.

تعدیل تورم در تضاد با عدالت و کارایی نظام مالیاتی: هر قانونی هر چه ساده‌تر و جامع‌تر باشد، کارایی بالاتری خواهد داشت. در مقابل، پیچیدگی قانون علاوه بر افزایش احتمال اجرایی نشدن، زمینه را برای سوء استفاده و دور زدن آن فراهم خواهد کرد؛ ضمن اینکه امید به کارایی قانون پیچیده کم خواهد بود و ارزیابی میزان تأثیرگذاری آن دشوار است. اعمال تعدیل تورمی برای محاسبه عایدی سرمایه، با افزایش پیچیدگی موجب سردرگمی فعالان اقتصادی و مسئولان خواهد شد. همچنین زمینه ایجاد فساد و انجام اشتباهات سهوی و عمدی در محاسبه عایدی را ایجاد خواهد کرد که کارایی این پایه مالیاتی را با چالش مواجه می‌کند.

علاوه بر این، تعدیل تورم در مالیات بر عایدی سرمایه برخلاف عدالت مالیاتی است. به عنوان نمونه سازمان امور مالیاتی معتقد است اگر قرار باشد تعدیل تورم در مالیات بر عایدی سرمایه انجام گیرد، بایستی برای حفظ عدالت و کارایی نظام مالیاتی، سایر درآمدهایی که مشمول مالیات می‌گردند نیز تعدیل تورمی شوند^۱. بنابراین در شرایطی که سایر مشمولین مالیاتی از چنین امتیازی برخوردار نیستند، تعدیل تورم در اخذ مالیات بر عایدی سرمایه نیز توجیه ندارد.

بی‌اثر شدن اخذ مالیات در صورت تعدیل تورم: مالیات بر عایدی سرمایه با هدف حذف تقاضای سوداگرانه و غیرمصرفی وضع می‌گردد؛ لذا نرخ مالیات بر عایدی سرمایه باید به‌گونه‌ای تنظیم شود که اثر بازدارنده خود را برای از بین بردن انگیزه سوداگری ایفا نماید. اگر نرخ مالیات بر عایدی سرمایه به‌طور معمول و منطقی بین ۲۵ تا ۳۵ درصد (با توجه به نرخ ۲۵ درصدی مالیات بر درآمد) در نظر گرفته شود، اثر

۱. گزارش معاونت پژوهش سازمان امور مالیاتی، ۱۳۹۷

بازدارندگی آن در صورت تعدیل تورمی تغییر خواهد کرد؛ کما اینکه عایدی سرمایه خود یکی از عوامل ایجاد تورم نیز هست.

کارشناسان معتقدند در صورتی که تعدیل تورم اعمال شود، اثر مالیات خشتی خواهد شد^۱ و به دلیل ناچیز شدن مقدار آن، بازدارنده نخواهد بود. بنابراین برای حفظ اثر بازدارندگی مالیات بر عایدی سرمایه در صورت تعدیل تورم، بایستی نرخ مالیات به رقمی بسیار بالاتر تغییر کند تا در مجموع از نرخ خالص مالیات دریافتی از تولید و فعالیت‌های مولد بیشتر شود. در واقع باید توجه داشت که در صورت تعدیل تورم، نرخ مالیات بر عایدی سرمایه باید حداقل تا بیش از دو برابر در حالت بدون تعدیل تورم افزایش یابد تا اثربخشی این پایه مالیاتی و بازدارندگی آن حفظ شود. با این حال به دلیل امکان صفر شدن مأخذ در حالت تعدیل تورم، این امکان وجود دارد که نرخ بسیار بالا در حالت تعدیل تورم نیز بازدارندگی کافی نداشته باشد؛ همچنین که بار روانی تصویب یک مالیات با نرخ بسیار بالا، یکی از موانع و دلایل مخالفت با چنین پایه مالیاتی خواهد بود. بر اساس مطالعات مرکز سیاست‌های مالیاتی آمریکا، در سال ۲۰۱۲ حدود یک سوم از درآمدهای سرمایه‌ای (عواید سرمایه‌ای) منجر به ایجاد تورم شده است. لذا در صورت تعدیل تورمی، سوداگران سدی را در برابر سودجویی خود نمی‌بینند و بازدارندگی مالیات بر عایدی سرمایه از بین خواهد رفت.^۲

دانشگاه تیلبرگ هلند نیز در گزارشی ابعاد اعمال تعدیل تورمی در مالیات بر عایدی سرمایه را مورد بررسی قرار داده است. در این گزارش آمده است: اعمال تعدیل تورمی در شرايطی از اقتصاد که تورم برای یک یا چند سال بالا است، قابل قبول نیست. از سوی دیگر این عمل خطری جدی را متوجه اقتصاد می‌کند و این پالس را به جامعه می‌دهد که قرار نیست در آینده نزدیک تورم کاهش یابد. بنابراین اعمال تعدیل تورمی

1. Bloomberg, 3 August 2018

در CGT به عنوان یکی از موانع کاهش تورم مطرح است.^۱

تعدیل تورمی یا برای همه مالیات‌ها یا هیچ‌کدام: در شرایطی که سایر مالیات‌ها در کشور تعدیل تورمی ندارند، تعدیل تورمی یک پایه مالیاتی خاص، به نوعی تضمین حفظ سرمایه و کسب سود بیشتر در آن بخش برای صاحبان دارایی بوده و جذابیت را برای فعالیت‌های غیرمولد حفظ می‌کند.

به جای تعدیل تورم می‌توان سایر هزینه‌های دیگر را به عنوان هزینه قابل قبول از مالیات بر عایدی سرمایه کسر نمود. به عنوان نمونه با توجه به اینکه حذف مالیات نقل و انتقال ماده ۵۹ قانون مالیات‌های مستقیم به دلیل ایجاد مغایرت با قانون برنامه توسعه ششم عملاً ممکن نیست، پیشنهاد می‌شود مالیات نقل و انتقال پرداختی به عنوان یک هزینه قابل قبول از عایدی سرمایه کسر گردد و باقیمانده مشمول مالیات شود.

استقلال تعدیل تورمی از میزان نرخ تورم: عدم تعدیل تورمی مالیات بر عایدی سرمایه حاصل چندین بار آزمون و خطای کشورهای مذکور در این زمینه است؛ نتیجه به دست آمده از تعدیل، چیزی جز کاهش شدید بازدارندگی قانون و عدم تحقق عدالت مالیاتی مدنظر سیاستگذار (با رسیدن کامل منفعت تعدیل به دهک‌های بالا) نبوده است.

اما بررسی‌های دقیق‌تر نشان می‌دهد که در نظر گرفتن یا نگرفتن تعدیل تورمی، صرفاً مرتبط با اهداف سیاستگذار بوده و ارتباطی با میزان تورم در کشورهای مورد بررسی ندارد. چرا که نکته اساسی نه میزان تورم بلکه نسبت تورم بخش مسکن به تورم عمومی است. به عنوان مثال بین کشوری که تورم عمومی میانگین ۱۵ درصدی و افزایش قیمت سالیانه ۳۰ درصدی در بخش مسکن دارد با کشوری که تورم عمومی میانگین ۴ درصدی و افزایش قیمت سالیانه ۸ درصدی دارد، تقریباً تفاوتی از منظر اثر تعدیل تورم وجود ندارد. لذا استدلالی که تورم بالای کشور را دلیل کافی برای تعدیل تورم می‌داند، استدلال صحیحی نیست.

تجربیات جهانی: بررسی کشورهای منتخب که مالیات بر عایدی سرمایه را به ویژه در بخش املاک اجرا می‌کنند، نشان می‌دهد که در اکثر کشورها مانند ژاپن، آمریکا، انگلیس، کانادا، آلمان، فرانسه و ... در محاسبه این پایه مالیاتی، تعدیل تورمی صورت نمی‌گیرد. در این میان تنها در کشور هند و ایرلند تعدیل تورمی کامل انجام می‌شود.

آمریکا در اخذ مالیات بر عایدی سرمایه، تعدیل تورمی را لحاظ نمی‌کند. در واکنش به درخواست رئیس جمهور آمریکا در اواخر سال ۲۰۱۸ مبنی بر اعمال تعدیل تورمی در اخذ مالیات بر عایدی سرمایه، مرکز بررسی سیاست‌های مالیاتی و بودجه‌ای آمریکا^۱، در گزارشی به این مسئله پرداخته است.^۲ در این گزارش بیان شده است که اجرای تعدیل تورمی به ایجاد کسری بودجه و به دنبال آن کاهش رشد اقتصادی و کاهش سرمایه‌گذاری‌ها منجر خواهد شد. کارشناسان این مرکز معتقدند که تقریباً همه منافع حاصل از اعمال تعدیل تورمی در مالیات بر عایدی سرمایه، به ثروتمندان می‌رسد. بر اساس این گزارش ۸۶ درصد از همه منافع تعدیل به یک درصد افراد می‌رسد؛ چرا که اکثر ثروت در دست تعداد محدودی از خانوارهای ثروتمند است. به عنوان نمونه در سال ۲۰۱۶ یک درصد خانوار ثروتمند در این کشور ۳۹ درصد کل ثروت جامعه را در دست داشته است.

این در حالی است که بیش‌تر افراد با درآمد پایین و متوسط اصلاً مشمول مالیات بر عایدی سرمایه نمی‌شوند. بنابراین نتیجه اجرای تعدیل تورمی چیزی جز افزایش نابرابری و فاصله طبقاتی نخواهد بود. در این گزارش همچنین بیان شده است که تعدیل تورمی فقط در این نوع از پایه مالیاتی، باعث می‌شود افراد با درآمد بالا، برای اجتناب از پرداخت مالیات و در واقع فرار مالیاتی، سرمایه‌های خود را وارد بازارهای سرمایه‌ای و فعالیت‌های سوداگرانه کنند. در حالی که این افزایش تقاضای سوداگرانه، در عمل با فلسفه اجرای مالیات بر عایدی سرمایه برای کاهش تقاضاهای سرمایه‌ای و سفته‌بازی در تضاد است.

1. Tax Policy Center (TPC)

2. Indexing Capital Gains for Inflation Would Worsen Fiscal Challenges, 2018

کش و قوس بین طرفداران تعدیل تورم مالیات بر عایدی سرمایه و عدم تعدیل آن در آمریکا تا ۱۲ سپتامبر سال ۲۰۱۹ ادامه یافت؛ تا اینکه سخنگوی کاخ سفید از منصرف شدن ترامپ برای تعدیل تورمی مالیات بر عایدی سرمایه پس از جلسه با مشاورانش خبر داد. سخنگوی کاخ سفید گفت: رئیس جمهور آمریکا به طور کامل درباره مسائل پیچیده اقتصادی، حقوقی و نظارتی تعدیل تورمی مالیات بر عایدی سرمایه توسط کارشناسان و مشاورانش آگاهی داده شد و نتیجه گرفت که این کار برای طبقه متوسط و پایین جامعه مزیتی نخواهد داشت.^۱

در اسپانیا تا پیش از سال ۲۰۱۴ میلادی اخذ مالیات بر عایدی سرمایه با احتساب تعدیل تورمی انجام می گرفته است. برای این منظور در زمان فروش ملک، قیمت خرید آن با ضرب کردن یک عدد بزرگتر از یک در قیمت خرید اسمی در نظر گرفته می شد. در جدول زیر ضرایب سالهای مختلف که در زمان فروش، در قیمت خرید ملک ضرب می شد و در عمل به عنوان تعدیل تورمی عمل می کرد، آمده است:

جدول ۱- ضرایب تورم زدایی در اسپانیا تا قبل از لغو تعدیل تورمی

سال خرید	۱۹۹۴ و قبل از آن	۱۹۹۵	۱۹۹۶	۱۹۹۷	۱۹۹۸	۱۹۹۹	۲۰۰۰	۲۰۰۱	۲۰۰۲	۲۰۰۳
ضریب	۱,۳۲۹۹	۱,۴۰۵۰	۱,۳۵۶۹	۱,۳۲۹۹	۱,۳۰۴۱	۱,۲۸۰۷	۱,۲۵۶۰	۱,۲۳۱۴	۱,۲۰۷۲	۱,۱۸۳۶
سال خرید	۲۰۰۴	۲۰۰۵	۲۰۰۶	۲۰۰۷	۲۰۰۸	۲۰۰۹	۲۰۱۰	۲۰۱۱	۲۰۱۲	۲۰۱۳
ضریب	۱,۱۶۰۴	۱,۱۳۷۶	۱,۱۱۵۲	۱,۰۹۳۴	۱,۰۷۲۰	۱,۰۵۱۰	۱,۰۴۰۶	۱,۰۳۰۳	۱,۰۲۰۱	۱,۰۱۰۰

اما اکنون اخذ مالیات بر عایدی سرمایه در اسپانیا بدون تعدیل تورمی صورت می گیرد و اعداد جدول فوق بعد از اصلاح قوانین از دستور کار خارج شده اند. بر

1. Reuters, 12 September 2019

این اساس از ۱ ژانویه ۲۰۱۵ به بعد، تمامی درآمد حاصل از فروش سرمایه در این کشور مشمول پرداخت مالیات بر عایدی سرمایه شده است.^۱

در بریتانیا نیز با وجودی که در گذشته، قانون مالیات بر عایدی سرمایه شامل تعدیل تورمی بوده، در حال حاضر هیچ‌گونه تعدیل تورمی چه در قیمت ملک و چه در هزینه‌ها وجود ندارد.^۲

در استرالیا در حالی که برخی از اقتصاددانان از کاهش مالیات بر عایدی سرمایه با تعدیل تورم حمایت می‌کنند، برخی دیگر از اقتصاددانان نظیر کوین داویس و مارگارت نواک معتقدند که در مورد مالیات بر عایدی سرمایه نباید تورم در نظر گرفته شود و بایستی بر کل عایدی به دست آمده مالیات وضع کرد. آنها معتقدند که تغییر در یک نوع مالیات با تخفیف به بهانه تورم، موجب انحراف اقتصاد خواهد شد و رفتار مالیاتی باید بین همه اشکال سرمایه‌گذاری و پس‌انداز یکسان باشد.^۳ لازم به ذکر است هم‌اکنون در استرالیا هیچ‌گونه تعدیل تورمی مالیات بر عایدی سرمایه انجام نمی‌شود.

محل مصرف درآمد حاصل از مالیات بر عایدی املاک

به منظور حمایت از تولید و عرضه در بازار املاک و هدایت سرمایه‌ها، در جهت تکمیل آثار مالیات بر عایدی املاک، ضروری است عمده درآمد حاصل از این پایه مالیاتی صرف افزایش عرضه مسکن و تقویت تقاضای مصرفی گردد. بنابراین باید در متن قانون، محل مصرف مالیات را پیش‌بینی و مشخص نمود تا حلقه اجرایی مالیات بر عایدی سرمایه تکمیل گردد.

بدین منظور لازم است منابع مالی جمع‌آوری شده از محل اخذ مالیات در اختیار

1. blevinsfranks.com

2. which.co.uk

3. Theconversation.com/capital-gains-tax-concession-is-too-generous-economists-poll-75060

سازمانی قرار گیرد که وظیفه تأمین مسکن نیازمندان واقعی را از طرق مختلف نظیر تسهیلات دهی ساخت و خرید مسکن یا ساخت مستقیم مسکن بر عهده دارد. به عنوان نمونه می‌توان این منابع را به حساب ۱۰۰ فرمان امام بنیاد مسکن انقلاب اسلامی اختصاص داد.

تجربیات جهانی: این شیوه مصرف خاص درآمدهای دولتی در جهان نیز به کار گرفته می‌شود. به این نحو که برخی از درآمدهای دولتی به جای آن که به خزانه واریز شوند، مستقیماً وارد یک صندوق خاص می‌شوند تا در موارد مرتبط هزینه شوند.^۱

بخش پنجم

مسئله «انتقال بار» و «فرار مالیاتی»

یکی از مواردی که در طراحی قانون مالیات بر عایدی املاک باید مدنظر قرار گیرد، جلوگیری از انتقال بار در پرداخت این مالیات است؛ از آنجا که فروشنده ملک موظف به پرداخت مالیات بر عایدی املاک است^۱، نباید طراحی قانون به گونه‌ای باشد که با افزایش قیمت، در عمل خریدار این مالیات را پرداخت کند.

مسئله دیگری که در طراحی قانون باید به آن توجه شود، انسداد مسیرهایی است که امکان فرار مالیاتی از طریق آن وجود دارد؛ هر چه امکان فرار مالیاتی کاهش یابد، اهداف مالیات بر عایدی املاک در کنترل سوداگری با سهولت بیشتر محقق می‌شود و سوداگران به عنوان عامل اصلی افزایش قیمت مسکن، امکان فرار از پرداخت این مالیات را نخواهند داشت.

بار مالیات بر عایدی املاک به خریدار منتقل نمی‌شود

برخی از منتقدان وضع مالیات بر عایدی املاک معتقدند وضع این مالیات، موجب انتقال بار مالیاتی به خریدار می‌شود و مالیات را در عمل خریدار پرداخت می‌کند و به این طریق، اثر آن خنثی می‌شود. این درحالیست که بر اساس پژوهش‌های متعدد که در فصل اول از این کتابچه نیز مورد بررسی قرار گرفت، افزایش قیمت با وضع مالیات بر عایدی سرمایه اتفاق نمی‌افتد؛ در نتیجه مسئله انتقال بار به طور کلی منتفی است.

بر اساس مدل اقتصادسنجی تحقیق علمی صامتی و همکاران (۱۳۹۴) با عنوان «مالیات بر عایدی سرمایه و تأثیر آن بر قیمت مسکن» در مورد رشد قیمت مسکن و دریافت مالیات بر

۱. در انتقالات بلاعوض (هبه) و ارث، پرداخت مالیات بر عایدی املاک بر عهده دریافت‌کننده خواهد بود. زیرا انتقال‌دهنده در ازای انتقال ملک پولی را دریافت نکرده است.

عایدی سرمایه، اثبات شده است که این پایه مالیاتی، تأثیری بر افزایش قیمت مسکن ندارد.^۱ همچنین از آنجا که معافیت های متعددی برای پرداخت مالیات بر عایدی املاک در نظر گرفته می شود، در عمل بخش قابل توجهی از معاملات املاک از پرداخت مالیات معاف خواهد بود؛ در نتیجه افزایش قیمت از مسیر انتقال بار، نمی تواند به تمامی معاملات تعمیم یابد. در واقع اگر یک فروشنده بخواهد ملک خود را به دلیل اینکه مشمول پرداخت مالیات است، بیشتر از قیمت بازار به فروش برساند، مشتری سراغ دیگر املاک خواهد رفت و از آنجا که درصد قابل توجهی از معاملات املاک معاف از مالیات است، این افزایش قیمت به سایر معاملات منتقل نمی شود.

علاوه بر این، از آنجا که حذف تقاضای سوداگرانه و افزایش عرضه ناشی از اجرای مالیات بر عایدی املاک، مطابق با تحقیقات علمی، کاهش قیمت ها را به دنبال خواهد داشت، انتظار می رود حتی انتقال بار مالیات نیز نتواند موجب افزایش کلی قیمت ها شود. دومینیک استفنز اقتصاددان ارشد موسسه وست پک اعتقاد دارد اجرای مالیات بر عایدی سرمایه در نیوزیلند قیمت مسکن را ۱۰ تا ۱۱ درصد کاهش می دهد.^۲

به طور کلی می توان گفت که طراحی قانون مالیات بر عایدی املاک و معافیت های در نظر گرفته شده باید به گونه ای باشد که این ملاحظه در آن لحاظ شود؛ با معافیت خانه اصلی افراد و خارج کردن بخش عمده ای از معاملات مسکن از شمولیت پرداخت این پایه مالیاتی، این مسئله محقق خواهد شد.

انستاد ۳ مسیر فرار از پرداخت مالیات بر عایدی املاک

با توجه به اینکه معاملات املاک با ثبت رسمی مشمول مالیات بر عایدی سرمایه می شود، فرار مالیاتی از مسیر اعطای وکالت، استفاده از اسناد عادی یا از مسیر مبیعه

۱. صامتی و همکاران، ۱۳۹۴

2. Dominick Stephens, Capital gains tax would cut house prices by 10%, Jun 19 2018

نامه امکانپذیر خواهد بود؛ بنابراین ضروری است با انسداد این سه مسیر، فرار مالیاتی ناممکن شود.

اعطای وکالت: در بحث اعطای وکالت در نقل و انتقال املاک، اگر کسی ملک خود را با وکالت بلاعزل به شخص دیگری واگذار نماید، در ظاهر حکم فروش ندارد؛ اما این روش می‌تواند مرسوم‌ترین روش برای فرار از پرداخت مالیات باشد.

برای ملکی که به صورت وکالتی دست به دست شده و خرید و فروش می‌شود، هیچ‌گونه مالیاتی پرداخت نمی‌گردد. حتی در صورت قطع زنجیره و فروش ملک به‌طور رسمی، به علت اینکه قیمت ملک در طول دوره تعویض وکالت‌ها ثبت نشده است، مسئله نحوه محاسبه مالیات و پرداخت آن به عنوان یک چالش مطرح می‌شود؛ علاوه بر این، شناسایی افراد زنجیره و کشف قیمت‌ها در طول دوره نیز با مشکل مواجه خواهد شد.

بنابراین ضروری است در طراحی قانون مالیات بر عایدی املاک، اعطای وکالتی که در آن حق انتقال ملک داده شده، منوط به پرداخت این مالیات شود. همچنین ضروری است دفاتر اسناد رسمی موظف شوند تا برای ثبت وکالتنامه، گواهی پرداخت مالیات بر عایدی املاک را اخذ نموده و سپس اقدام به ثبت نمایند.

اعمال این روش، برای فروش ملک به‌صورت وکالتی مانع ایجاد نکرده و به پرداخت مالیات مضاعف نیز نمی‌انجامد. در واقع اگر فرآیند دریافت مالیات به‌طور کامل دیده شود، ملاحظه خواهد شد که میزان مالیات دریافتی چه در حالت انتقال وکالتی و چه در حالت انتقال قطعی بدون وکالت، یکسان خواهد بود.

همچنین ممکن است مالک برای فروش ملک خود به چند نفر وکالت داده باشد. در این صورت مالک باید در هر بار که قصد اعطای وکالت دارد، برای دریافت گواهی پرداخت مالیات، مابه‌التفاوت مالیات را پرداخت نماید. در این شرایط، لازم است در قانون به اینکه نکته اشاره شود که در صورت فسخ همه وکالتنامه‌ها، مالیات پرداختی عودت داده خواهد شد.

معامله با اسناد عادی: سند عادی سندی است که در محاکم قضایی قابل استناد بوده اما ثبت رسمی نشده است. به دلیل استفاده از این اسناد در بعضی معاملات، برخی معتقدند که عدم ثبت رسمی این معاملات، امکان ردگیری املاک و اجرای مالیات بر عایدی سرمایه را با مشکل مواجه می‌کند؛ بدین ترتیب فرار مالیاتی اتفاق می‌افتد و تمایل افراد برای انجام معاملات غیررسمی بیشتر می‌شود.

البته معامله با اسناد عادی به طور طبیعی ریسک‌هایی را برای طرفین ایجاد می‌کند که همین موضوع موجب اجتناب افراد از انجام این نوع معاملات می‌شود. هرچند این اتفاق نافی آن نیست که مسئله اسناد عادی باید به عنوان یک مسئله جداگانه و به‌طور موازی با اجرای مالیات بر عایدی سرمایه، مرتفع شود.

برخی از محرومیت‌ها و ریسک‌هایی که متوجه معامله با اسناد عادی است، به شرح زیر است:

- اگر ملک با سند عادی منتقل شود، در صورت قطع زنجیره، فرد اولی که اقدام به فروش غیررسمی ملک نموده است، مجبور به پرداخت غرامتی سنگین با مالیات خواهد شد. بدین صورت تمایل افراد به معامله با سند عادی از جهت داشتن چنین ریسک‌هایی متفی خواهد بود.
- استفاده از سند برای گرفتن مجوز ساخت و ساز یا استفاده از آن به عنوان وثیقه، نیازمند رسمی شدن آن است. در این صورت ملک به مسیر پرداخت مالیات بر عایدی سرمایه وارد خواهد شد.

در نتیجه می‌توان گفت احتمال وقوع فرار مالیاتی با اسناد عادی به دلیل وجود ریسک بالای معامله با آن، کم است و لذا تداخلی در اجرای قانون مالیات بر عایدی املاک و تحقق اهداف مدنظر آن ایجاد نمی‌کند. فارغ از ریسک‌های مطرح شده، معمولاً املاکی که در حاشیه شهرها هستند و یا ارزش بازاری کمی دارند و به یک معنا، در معرض سوداگری قرار ندارند، با سند عادی معامله می‌شوند؛ در واقع املاک گران‌قیمت و

جامعه هدف سوداگران، عموماً با سند رسمی معامله می‌شوند و از این منظر نیز، این قبیل معاملات نمی‌تواند خللی در اصل بحث ایجاد کند.

با این حال، ضروری است به منظور بستن راه معاملات سوداگرانه با این اسناد، احکام دادگاه که صحت اسناد عادی را اثبات می‌نماید، برای اخذ مالیات بر عایدی سرمایه مورد استناد سازمان امور مالیاتی قرار گیرد.

مبايعه نامه: عقد مبايعه‌نامه به معنی انتقال قطعی ملک در عرف تلقی نمی‌شود. گاهی افراد قصد خرید یا فروش مالی را دارند، ولی مقدمات آن فراهم نیست؛ به عنوان مثال خریدار پول کافی ندارد و یا فروشنده باید نسبت به تسویه حساب‌های شهرداری و ... اقدام کند. در این شرایط، بین طرفین معامله مبايعه‌نامه وضع می‌شود.

اگر فروشنده و یا خریدار از انجام معامله پشیمان شوند و مبايعه‌نامه را فسخ نمایند، نباید از آنها به سبب تنظیم مبايعه‌نامه مالیات اخذ شود؛ ضمن اینکه مبايعه نامه نیز نباید مسیری برای فرار مالیاتی تلقی شود. علاوه بر این، ممکن است قیمت ملک در فاصله ثبت مبايعه نامه تا ثبت سند تغییر کند.

بنابراین پیشنهاد می‌شود اخذ مالیات بر عایدی املاک، در هنگام ثبت مبايعه‌نامه رسمی به صورت علی‌الحساب بوده و مالیات قطعی در هنگام ثبت سند انتقال و بر مبنای آن اخذ شود. در این شرایط، سازمان امور مالیاتی باید در صورت افزایش مالیات محاسبه شده در هنگام ثبت سند انتقال، نسبت به مالیات پرداختی هنگام ثبت مبايعه‌نامه رسمی، مابه‌التفاوت مالیات را پیش از صدور تسویه حساب، اخذ و در صورت کاهش، مابه‌التفاوت مالیات را استرداد نماید. همچنین لازم است سازمان امور مالیاتی در صورت فسخ یا اقاله رسمی انتقالات در مبايعه‌نامه‌ها و وکالت‌نامه‌ها حداکثر تا ۳ ماه، مالیات دریافتی را به انتقال‌دهنده مسترد کند.

متن پیشنهادی «قانون مالیات بر عایدی املاک»

بر اساس آنچه در این کتابچه مورد بحث و بررسی قرار گرفت،
متن پیشنهادی قانون مالیات بر عایدی املاک با توجه به شرایط
حال حاضر کشور، جهت تصویب و اجرا پیشنهاد می شود.

باسمه تعالی

قانون مالیات بر عایدی املاک

متن زیر به عنوان ماده ۶۰ به قانون مالیات‌های مستقیم مصوب ۱۳۶۶/۱۲/۳ و اصلاحات بعدی آن الحاق می‌شود:

ماده ۶۰- ظرف ۳ ماه پس از لازم‌الاجرا شدن این ماده، هر نوع نقل و انتقال املاک با انواع کاربری و حق واگذاری محل که توسط اشخاص حقیقی و حقوقی انجام می‌شود، در کلیه مناطق شهری، مشمول «مالیات بر عایدی املاک» خواهد بود.

تبصره ۱- هر نوع نقل و انتقال قطعی املاک و حق واگذاری محل، منوط به پرداخت مالیات‌های موضوع این ماده توسط انتقال‌دهنده است. در انتقالات بلاعوض و محاباتی پرداخت مالیات موضوع این ماده بر عهده منتقل‌الیه خواهد بود.

تبصره ۲- در انتقالاتی که همزمان مشمول مالیات بر درآمد اتفاقی و مالیات بر عایدی املاک باشند، صرفاً مالیاتی که بیشتر باشد، اخذ می‌شود.

تبصره ۳- موارد زیر از پرداخت مالیات موضوع این ماده معاف است:

یک) اولین نقل و انتقال املاک و حق واگذاری محل‌هایی که پیش از اجرای این ماده تحصیل شده‌اند، به مدت ۳ سال پس از اجرای این قانون؛

دو) اولین انتقال ساختمان‌های نوساز؛

سه) انتقال واحد مسکونی اصلی هر فرد حقیقی؛

چهار) انتقال و اعطای وکالت به والدین، همسر دائم و فرزندان؛

پنج) انتقال به صورت ارث یا وصیت؛

شش) انتقال باغات و زمین‌های زراعی

هفت) انتقال به منظور وقف با تایید سازمان اوقاف و امور خیریه؛

هشت) املاکی که در اجرای ماده ۳۴ قانون ثبت اسناد و املاک به دولت تملیک می‌شود؛

نه) انتقال املاک مازاد بانک‌ها، موسسات اعتباری و شرکت‌های تابعه، در صورت پرداخت مالیات موضوع ماده ۱۷ قانون رفع موانع تولید رقابت‌پذیر و ارتقا نظام مالی کشور.

تبصره ۴- پس از لازم الاجرا شدن این قانون، هر فرد حقیقی که پیش از اولین انتقال خود، یک واحد مسکونی را به عنوان واحد مسکونی اصلی اعلام نماید، می‌تواند از معافیت واحد مسکونی اصلی استفاده نماید. استفاده مجدد از معافیت انتقال واحد مسکونی اصلی، صرفاً برای واحدی قابل استفاده خواهد بود که حداکثر ۳ ماه پیش از انتقال واحد مسکونی قبلی خریداری شده باشد و حداقل ۳ ماه از تملک آن گذشته باشد.

تبصره ۵- عایدی ملک عبارت است از تفاوت قیمت ملک در زمان انتقال و تملک.

تبصره ۶- نرخ این مالیات، برای معاملات مشمول که فاصله خرید و فروش آنها کمتر از ۶ ماه باشد، ۴۰ درصد و برای سایر معاملات مشمول، ۲۵ درصد عایدی ملک خواهد بود.

تبصره ۷- در محاسبه مالیات موضوع این ماده، مبلغ پرداختی بابت مالیات نقل و انتقال ماده ۵۹ این قانون، از عایدی ملک موضوع تبصره ۵ کسر می‌گردد.

تبصره ۸- پس از لازم الاجرا شدن این ماده، دفاتر مشاوره معاملات املاک و دفاتر اسناد رسمی، موظف‌ند پیش از نقل و انتقال، قیمت مورد معامله را بنابر اظهار طرفین معامله و بر اساس دستورالعمل سازمان مالیاتی، ثبت نموده و پس از دریافت گواهی پرداخت مالیات موضوع این ماده، اقدام به ثبت مبیعه نامه رسمی یا سند انتقال قطعی با درج قیمت نمایند.

تبصره ۹- مبنای محاسبه‌ی عایدی سرمایه در نقل و انتقالات موضوع این ماده، قیمت ثبت شده در سند املاک است. این عدد نمی‌تواند بیشتر از ۱۲۰ درصد و کمتر از ۸۰ درصد شاخص قیمت باشد و در غیر این صورت به ترتیب ۱۲۰ درصد و ۱۰۰ درصد شاخص قیمت، مبنای محاسبه عایدی قرار خواهد گرفت.

شاخص قیمت موضوع این تبصره، برابر با ضریبی از ارزش معاملاتی ماده ۶۴ این قانون خواهد بود. سازمان امور مالیاتی موظف است ظرف مدت ۳ ماه از لازم الاجرا شدن این ماده، این ضرایب را به تفکیک هر منطقه (بلوک) شهری در کشور تعیین و هر ۳ ماه یکبار به روز نماید. حسن اجرای این حکم بر عهده وزارت امور اقتصادی و دارایی است.

تبصره ۱۰- در انتقالاتی که قیمت خرید یا فروش وجود ندارد، شاخص قیمت تبصره ۹ ملاک تعیین عایدی ملک خواهد بود. قیمت خرید املاکی که پیش از اجرای این ماده خریداری شده‌اند، معادل شاخص قیمت تبصره ۹ در زمان لازم الاجرا شدن این ماده خواهد بود.

تبصره ۱۱- اخذ مالیات موضوع این ماده، در هنگام ثبت مبیعه نامه رسمی به صورت علی الحساب بوده و مالیات قطعی در هنگام ثبت سند انتقال و بر مبنای آن اخذ خواهد شد. سازمان امور مالیاتی موظف است در صورت افزایش مالیات محاسبه شده در هنگام ثبت سند انتقال نسبت به مالیات پرداختی هنگام ثبت مبیعه نامه رسمی، مابه التفاوت مالیات را پیش از صدور تسویه حساب، اخذ و در صورت کاهش، مابه التفاوت مالیات را استرداد نماید.

تبصره ۱۲- مبنای محاسبه حق الثبت و حق التحریر تنظیم اسناد رسمی انتقال املاک موضوع این ماده، بر اساس ارزش معاملاتی موضوع ماده ۶۴ این قانون خواهد بود.

تبصره ۱۳- اعطای وکالت که در آن حق انتقال ملک داده شده باشد، مشمول مالیات

موضوع این ماده می‌باشد و دفاتر اسناد رسمی موظفند برای ثبت وکالتنامه، گواهی پرداخت مالیات موضوع این ماده را اخذ نمایند. در انتقالات توسط وکالتنامه در صورتی که وکالتنامه‌های اعطا شده بدون انتقال ملک، فسخ گردد، مالیات دریافتی عودت داده خواهد شد. چنانچه مالک برای انتقال یک ملک به بیش از یک نفر وکالت بدهد، در هر بار باید برای دریافت گواهی پرداخت مالیات، مابه التفاوت مالیات را با توجه به شاخص قیمت جدید تبصره ۹ پرداخت نماید.

تبصره ۱۴- احکام دادگاه که صحت اسناد عادی را اثبات نماید، می‌تواند برای اخذ مالیات موضوع این ماده مورد استناد سازمان امور مالیاتی قرار بگیرد.

تبصره ۱۵- سازمان امور مالیاتی موظف است در صورت فسخ یا اقاله رسمی انتقالات حداکثر تا ۴ ماه پس از اخذ مالیات این ماده، مالیات دریافتی را به انتقال‌دهنده مسترد کند.

تبصره ۱۶- درآمد مالیات وصولی موضوع این ماده جهت اعطای تسهیلات ساخت مسکن، به حساب ۱۰۰ فرمان امام اختصاص پیدا می‌کند.

تبصره ۱۷- دفاتر مشاوره معاملات املاک و دفاتر اسناد رسمی، موظف به ارائه برخط اطلاعات مورد نیاز این ماده به سازمان امور مالیاتی هستند. سازمان امور مالیاتی موظف است حداکثر ظرف مدت ۳ ماه از لازم الاجرا شدن این ماده تمهیدات لازم جهت اخذ مالیات موضوع این ماده را طبق تبصره ۴ ماده ۱۸۷ این قانون فراهم نماید.

تبصره ۱۸- وزارت امور اقتصادی و دارایی مکلف است گزارش عملکرد موضوع این ماده را هر ۶ ماه یکبار به کمیسیون‌های اقتصادی، برنامه و بودجه و عمران مجلس شورای اسلامی ارائه نماید.

ضمیمه

خلاصه نکات قانون مالیات بر عایدی سرمایه
در ۱۴ کشور منتخب

در جدول زیر خلاصه نکات قانون مالیات بر عایدی سرمایه (با تاکید بر بخش املاک) در ۱۴ کشور منتخب مورد بررسی آمده است:

نام کشور	حداکثر نرخ مالیاتی	معافیت های مهم	تعدیل تورمی	دوره نگهداری
اسپانیا	۲۴ درصد	• مسکن اصلی • کلیه دارایی هایی که قبل از ۱۹۸۶ خریداری شده اند	ندارد	حداقل ۳ سال برای معافیت خانه اصلی
انگلیس	۲۸ درصد	مسکن اصلی	ندارد	بدون در نظر گرفتن دوره نگهداری
آفریقای جنوبی	برابر نرخ مالیات بر درآمد	• معافیت عایدی تحقق یافته تا قبل از سال ۲۰۰۱ • معافیت مسکن اصلی تا سقف ۲ میلیون راند	ندارد	بدون در نظر گرفتن دوره نگهداری
مالزی	۳۰ درصد	مسکن اصلی، یکبار در طول عمر	ندارد	بصورت پلکانی در ۵ سال اول نرخ مالیات کاهش می یابد
آلمان	بصورت پلکانی با توجه به حجم عایدی و حداکثر تا ۴۵ درصد	• معافیت سالانه • مسکن اصلی	ندارد	دارایی های غیرمنقول مانند مسکن بعد از ۱۰ سال معافند
آمریکا	حداکثر ۲۸ درصد	معافیت مسکن اصلی تا سقف ۲۵۰ هزار دلار	ندارد	دوره کوتاه مدت کمتر از یک سال
ژاپن	بیش از ۴۰ درصد برای نگهداری کوتاه مدت دارایی	• معافیت مسکن اصلی تا سقف ۳۰ میلیون ین • معافیت در صورت قرار گرفتن مسکن در طرح های ملی و محلی	ندارد	دوره های ۵ ساله و ۱۰ ساله نگهداری دارایی
کره جنوبی	بصورت پلکانی از ۶ درصد تا بیش از ۳۸ درصد	• معافیت مسکن اصلی با قیمت کمتر از ۹۰۰ میلیون وون • معافیت برای خانه دوم، در صورت سرمایه گذاری و خرید خانه در روستا	ندارد	معافیت پلکانی خانه دوم به بعد، انواع زمین و ساختمان، با توجه به دوره نگهداری

پلکانی برای اعمال تخفیف تا ۱۰ سال	ندارد	• معافیت مسکن اصلی • معافیت مسکن های ارزان • معافیت برای سالمندان، معلولین و...	حداکثر ۴۲ درصد	فرانسه
دارایی حقیقی، آستانه کوتاه مدت ۳ ساله	دارد	فروش دارایی و سرمایه گذاری مشابه مجدد (مثل مسکن اصلی)	• کوتاه مدت با نرخ مالیات بر درآمد • بلندمدت ۲۰ درصد	هند
بدون در نظر گرفتن دوره نگهداری دارایی	دارد	هزینه های بهسازی لحاظ می شود	۳۳ درصد	ایرلند
بدون در نظر گرفتن دوره نگهداری دارایی	ندارد	کسر هزینه های سرمایه ای	۳۰ درصد	سوئد
بدون در نظر گرفتن دوره نگهداری دارایی	دارد	کسر هزینه های سرمایه ای	۲۸ درصد	پرتغال
برای نگهداری دارایی زیر یکسال تا ۵۰ درصد، بعد از آن طبق قوانین مالیات بر درآمد	ندارد	معافیت خانه اصلی برای هر خانواده	از ۳۲٫۵ درصد تا ۵۰ درصد	استرالیا

منابع

منابع فارسی:

- ایزدخواستی، حجت و عرب مازار، عباس؛ تحلیل مالیات بر رانت زمین و بازدهی سرمایه مسکونی: رویکرد تعادل عمومی، فصلنامه اقتصاد مقداری، دوره ۱۴، شماره ۳، ۱۳۹۶
- تقوی، مهدی و همکاران؛ بررسی مالیات بر عایدی سرمایه، فصلنامه تخصصی مالیات، شماره ۵۵، ۱۳۸۸
- حسن‌زاده، علی و پرنیان، احسان؛ فعالیت‌های نامولد رقیب تولید برخی تجربه‌های جهانی و راهکارهای مقابله با آن در ایران، ۱۳۹۸
- حقیقت، جعفر و توتونچی ملکی، سعید؛ معرفی پایه مالیاتی جدید: چگونه در ایران مالیات بر عایدی سرمایه را پایه‌گذاری کنیم؟ ۱۳۹۲
- دفتر تحقیقات و سیاست‌های مالی وزارت امور اقتصادی و دارایی، مالیات بر خانه‌های خالی و برآورد ظرفیت درآمدی آن، ۱۳۹۶
- رحمانی، تیمور و فلاحي، سامان؛ تحلیلی بین کشوری از تأثیرگذاری مالیات‌ها بر بخش مسکن؛ فصلنامه علمی اقتصاد مسکن، شماره ۵۱، ۱۳۹۳
- رحمانی، تیمور؛ گزارش دفتر برنامه‌ریزی و اقتصاد مسکن وزارت راه و شهرسازی، تبیین نقش ابزارهای مالیاتی در ساماندهی بازار مسکن برای اصلاح قانون مالیاتی، ۱۳۹۴
- سبحانیان، سیدمحمدهادی، آقاجانی معمار، احسان و توتونچی ملکی، سعید؛ مالیات بر عایدی سرمایه املاک و مسکن؛ منبع درآمدی پایدار برای شهرداری‌ها و ابزاری مناسب به‌منظور کنترل سوداگری در بازار مسکن، فصلنامه علمی-پژوهشی اقتصاد و مدیریت شهری، ۱۳۹۵
- عبدی، محمدرضا و عسکری آزاد، حمید؛ کاربرد مالیات بر عایدات سرمایه در

اصلاح ساختار تقاضا و تعدیل نوسان‌های قیمتی، مجله اقتصادی بررسی

مسائل و سیاست‌های اقتصادی، شماره‌های ۸۱ و ۸۲، ۱۳۸۷

- قلی‌زاده، علی‌اکبر و امیری، نعمت‌الله؛ نگاهی به نظام مالیاتی بخش مسکن در جهان و چارچوبی برای اصلاح ساختار مالیات‌ها در بخش مسکن ایران، دفتر تحقیقات و سیاست‌های بخش‌های تولیدی وزارت امور اقتصادی و دارایی، ۱۳۹۷

- قلی‌زاده، علی‌اکبر؛ پیشنهاد اصلاح مالیات بر املاک (با تاکید بر عایدی سرمایه)، معاونت امور اقتصادی وزارت امور اقتصادی و دارایی، ۱۳۹۶

- قلی‌زاده، علی‌اکبر؛ رویکردی برای ارزیابی مالیات منفعت سرمایه مسکن، فصلنامه اقتصاد مسکن شماره ۶۰، ۱۳۹۶

- مرکز تحقیقات ساختمان و مسکن وزارت راه و شهرسازی، الگوی نظام مالیات منفعت سرمایه برای رشد باثبات بلند مدت بخش مسکن در ایران، ۱۳۸۹

- معاونت پژوهش، برنامه‌ریزی و امور بین‌الملل سازمان امور مالیاتی، راهنمای طراحی مالیات بر عایدی سرمایه (مروری بر مبانی نظری، تجارب جهانی و الگویی برای ایران)، ۱۳۹۷

- مؤسسه عالی آموزش و پژوهش مدیریت و برنامه‌ریزی، گزارش طرح مطالعاتی بخشهای اقتصادی، جلد سوم، مسکن و مستغلات، ۱۳۹۵

منابع لاتین:

- Aron-Dine, A. The effects of the capital gains and dividend tax cuts on the economy and revenues, Revised July 12, 2007
- Baucher, T. Why a capital gains tax is fairer, 2017
- Baumol, W. Entrepreneurship: Productive, unproductive and destructive. Journal of Political Economy, 1991
- Cecchetti, S. Genberg, H. Lipsky, J. and S. Wadhvani. "Asset Prices and Central Bank Policy." Geneva Reports on the World Economy No. 2 (London: Centre for Economic Policy Research. July), 2000
- Economic Policy Research Institute, An Economic Appraisal of Arguments For and Against South Africa's Proposed Capital Gains Tax Legislation, 29 December 2000
- Essers P and Rijkers A, General Report on 'The Notion of Income from Capital', Tilburg University, The Netherlands, 2003
- Filardo Andrew. "Monetary policy and asset price bubbles: calibrating the monetary policy trade-offs", Monetary and Economic Department, BIS Working Papers, June 2004
- Filardo Andrew. "should monetary policy respond to asset price bubble? Some experimental results". Research Division Federal Reserve Bank of Kansas City, July 2001
- Gruener, H and Heer, B. "Should Capital Be Taxed?" Universitat Bonn Sonderforschungsbereich 303 Discussion Paper A522, May 1996.
- Hari T.N, Why Capital Gains Tax is good for the Economy, 2018
- Huang, C & Bryant, K. Indexing Capital Gains for Inflation Would Worsen Fiscal Challenges, 2018
- Jane, G. Gravelle, Capital Gains Taxes: An Overview, 2018
- JazzBumpa, The Effect of Capital Gains Tax on Investment, September 25, 2012
- Joseph J. Cordes, Robert D. Ebel, and Jane G. Gravelle (ed). "Capital Gains Taxation entry from The Encyclopedia of Taxation and Tax Policy Project". Retrieved, 2007-10-03.

- Kholdy, S. Sohrabian, A. “Capital gain expectations and efficiency in the real estate markets”, *Journal of Business and Economics Research (JBER)*, 2008
- Kirzner, I. Entrepreneurial discovery and the competitive market process: An Austrian approach. *Journal of Economic Literature*, 1997
- Leonard E. Burman, “Under the Sheltering Lie,” *Marketplace Commentary*, December 20, 2005
- Leonard E. Burman, *taxpolicycenter*, 2015
- Leonard E. Burman, *The labyrinth of capital gains tax policy: A guide for the perplexed*. Washington, D.C.: Brookings Institution Press. See also: “Review of *The labyrinth of capital gains tax policy*” by Joel Slemrod (Reviewer). *Journal of Economic Literature*, 38(3), September 2000
- Olson, M. *The rise and decline of nations: economic growth, stagflation, and social rigidities*. Connecticut: Yale University Press, 1982
- Perr, J. *capital gains tax rates to lower income inequality*, 2015
- Piketty, T. *Capital in the Twenty-First Century*. Belknap Press, 2014
- RickBarker, *Labour’s fairer tax system explained*, Parliament Buildings, Wellington, 2011
- Shuanglin, L. “Capital Taxation and Accumulation in a Growing World Economy with Deficit Finance”. *International Tax and Public Finance*, 1(2), October 1994
- Thomas L. Hungerford, *Changes in Income Inequality Among U.S. Tax Filers between 1991 and 2006: The Role of Wages, Capital Income, and Taxes*, 2013
- Washington state Budget and policy center, *A Response to an Op-Ed That Itself Seems Lifeless*, 2015
- Whitehead, M. *The actual implications of a Capital Gains Tax*, 2017

پایگاه‌های اینترنتی:

- alp.org.au/
- bbc.com/persian/world-features-46211912
- blevinsfranks.com/news/blevinsfranks/article/capital-gains-tax-spain
- bloomberg.com/news/articles/2019-02-17/gates-says-capital-gain-taxes-best-way-to-tap-big-fortunes
- bloomberg.com/news/articles/2019-03-12/capital-gains-increase-at-heart-of-democrats-tax-the-rich-plans
- bloomberg.com/opinion/articles/2018-08-03/trump-capital-gains-tax-change-bad-faith-and-bad-economics
- budgetandpolicy.org/schmudget/zombies-what-zombies-a-response-to-an-op-ed-that-itself-seems-lifeless/
- carsontroutter.co.uk/cms/filelibrary/Key_features_of_capital_gains_tax.pdf
- cleartax.in/s/capital-gains-exemption-on-sale-of-agricultural-land
- deloitte.com/content/dam/Deloitte/global/Documents/Tax/dttl-tax-koreagu-ide-2017.pdf
- economist.com/free-exchange/2014/07/16/a-three-headed-hydra
- economywatch.com/tax/canada/capital-gains.html
- french-property.com/
- gov.uk/
- incometaxindia.gov.in/Pages/default.aspx
- japanpropertycentral.com/
- numbeo.com/property-investment/rankings_by_country.jsp
- nzherald.co.nz/property/news/article.cfm?c_id=8&objectid=12219800
- pwc.com/my/en/publications/2016-2017-msian-tax-booklet.html
- realcommercial.com.au/
- reuters.com/article/us-usa-economy-tax/trump-rules-out-for-now-cutting-capital-gains-taxes-idUSKCN1VX029

- scoop.co.nz/stories/HL1107/S00064/gordon-campbell-on-the-capital-gains-tax-debate.htm
- tenants.org.au/tu/tax-reform-affordable-housing-not-housing-speculation
- theconversation.com/capital-gains-tax-concession-is-too-generous-economists-poll-75060
- washingtonpost.com/business/economy/capital-gains-tax-rates-benefiting-wealthy-are-protected-by-both-parties/2011/09/06/gIQAdJmSLK_story.html
- which.co.uk/money/tax/capital-gains-tax/capital-gains-tax-on-property-avuq96u1500f

«تقاضای سوداگرانه» در بازار املاک کشور، به ویژه املاک مسکونی، عامل اصلی «افزایش بیش از حد قیمت مسکن و نوسان آن در بازه های مختلف زمانی» بوده است. کشورهای جهان برای کنترل تقاضای سوداگرانه و مقابله با پدیده سوداگری در بازار املاک، از ابزار «مالیات برعایدی سرمایه» استفاده می کنند. در حال حاضر این پایه مالیاتی در ۱۸۰ کشور جهان اجرا می شود و سابقه آن به بیش از ۱۰۰ سال پیش برمی گردد؛ اما در ایران هنوز پایه گذاری نشده است. مالیات برعایدی سرمایه در بازارهای مختلف که در معرض سوداگری قرار دارند، قابل استفاده است؛ اما تجربیات جهانی و شرایط کشور نشان می دهد بازار املاک در این زمینه نسبت به سایر بازار ها اولویت دارد. این پایه مالیاتی در بازار املاک تحت عنوان «مالیات برعایدی املاک» شناخته می شود.



تهیه شده در شبکه تحلیلگران اقتصاد مقاومتی
با همکاری کمیته اقتصاد مقاومتی مجلس شورای اسلامی