

مالیات بر عایدی سرمایه‌ای¹

حسین عبده تبریزی

از هر نوع سود یا عایدی حاصل از انتقال دارایی‌های سرمایه‌ای با عنوان «مالیات بر عایدی سرمایه‌ای» یا CGT² می‌توان مالیات گرفت. طرحی که در مجلس شورای اسلامی مطرح است، فقط روی مالیات بر عایدی سرمایه‌ای املاک و مستغلات متمرکز است، اما طبعاً این مالیات از همه دارایی‌های سرمایه‌ای گرفته می‌شود. البته، در قانون کشورهای مختلف، دارایی‌های سرمایه‌ای مختلف تعریف شده است. مثلاً در کشور هند، دارایی‌های مورد استفاده شخصی مثل تلویزیون، خودرو، موبایل و غیره دارایی سرمایه‌ای نیست و سود فروش آن‌ها عایدی سرمایه‌ای تلقی نمی‌شود. در عوض، جواهرات، نقاشی، عتیقه‌جات... دارایی سرمایه‌ای تلقی می‌شود. سود فروش خودروی مورد استفاده برای کار هم عایدی سرمایه‌ای تلقی می‌شود.

قانون هند آن قدر دقت دارد که وسایل آشپزخانه نقره را جواهرات به حساب نمی‌آورد. اما هر نوع املاک و مستغلات به هر منظور که ساخته بشود، البته دارایی سرمایه‌ای محسوب می‌شود. سرقتی تجاری، حق ثبت، اختراع، تألیف، ... همه دارایی سرمایه‌ای به حساب می‌آید. عمده اوراق بهادار هم دارایی سرمایه‌ای تلقی می‌شود، هر چند البته در مواردی چون صندوق‌های سرمایه‌گذاری، عایدی سرمایه‌ای از مالیات معاف است. اوراق سپرده طلا در بعضی کشورها مشمول و در دیگر کشورها معاف از مالیات بر عایدی سرمایه‌ای است.

موجودی مورد استفاده در مبادلات تجاری البته دارایی سرمایه‌ای محسوب نمی‌شود. همچنین است دارایی‌های منقول شخصی (البته غیر از جواهرات، نقاشی‌ها، مجسمه، عتیقه‌جات و زیرخاکی‌ها). در آن کشور، زمین کشاورزی هم دارایی سرمایه‌ای به حساب نمی‌آید و از آن مالیات نمی‌گیرند.

قوانین هند در این زمینه، جزئیات بسیار دارد. مثلاً در محاسبه مالیات بیمه‌نامه‌های عمر، قانون می‌گوید که در صورت دریافت حق بیمه بابت دارایی سرمایه‌ای از بین رفته، نحوه محاسبه مالیات چگونه است. یا کلی‌تر در مورد بیمه عمر تعیین می‌کند که دریافتی چه زمان درآمد و چه زمان عایدی سرمایه‌ای است. همچنین می‌گوید که اگر فروش دارایی قسطی

¹. متن سه دور صحبت حسین عبده تبریزی در میزگرد «اجرای مالیات بر عایدی سرمایه‌ای در ایران» که در روز یکشنبه 1397/12/19 در دانشکده اقتصاد دانشگاه علامه برگزار شد. این متن از روی یادداشت‌های سخنران تنظیم شده و به شکل نوشتار یکپارچه این جا ارائه شده است.

². capital gain tax

باشد، مالیات چگونه باید دریافت شود. انتقال دارایی سرمایه‌ای و تبدیل آن به موجودی تجاری، انتقال دارایی سرمایه‌ای تلقی می‌شود.

در تعریف عایدی سرمایه‌ای، بحث عایدی سرمایه‌ای کوتاه‌مدت و بلندمدت بسیار مهم است، و نرخ‌های مالیاتی آن‌ها هم متفاوت است. اگر دارایی سرمایه‌ای را بلندمدت‌تر نگاه داریم، نرخ مالیات معمولاً پایین‌تر است. در امریکا، از جدولی مشابه زیر برای تعریف دارایی سرمایه‌ای کوتاه‌مدت استفاده می‌کنند:

ماهیت دارایی	دارایی سرمایه‌ای کوتاه‌مدت	دارایی سرمایه‌ای بلندمدت
اوراق بهادار فهرست‌شده در بورس‌ها (استثناء دارد مثل واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق‌ها)	کوتاه‌تر از 12 ماه	بلندتر از 12 ماه
اوراق قرضه بدون کوپن	کوتاه‌تر از 12 ماه	بلندتر از 12 ماه
اوراق سهام فهرست‌نشده در بورس‌ها	کوتاه‌تر از 24 ماه	بلندتر از 24 ماه
دیگر دارایی‌ها	کوتاه‌تر از 36 ماه	بلندتر از 36 ماه

نرخ مالیات بر دارایی‌های سرمایه‌ای عمدتاً 10 تا 20 درصد است، هر چند این نرخ گاهی در بعضی کشورها تا 35 درصد می‌رسد، اما حتماً از نرخ مالیات بر درآمد کمتر است. نرخ پایین‌تر دلایلی دارد که در زیر به آن می‌پردازیم. اما اهمیت عایدی کوتاه و بلندمدت و آثار اقتصادی آن بسیار مهم است. من خود طرفدار این بودم که در بورس، معاملات زیر شش ماه مشمول مالیات سه درصد (به جای نیم درصد) شود تا از سفته‌بازی در بازار و از حجم معاملات روزانه (day trading) کاسته شود، و این انگیزه‌ای برای سرمایه‌گذاری بلندمدت‌تر در بورس شود. امروز هم هنوز همان نظر را دارم.

برای محاسبه این مالیات‌ها، البته تاریخ خرید دارایی‌ها می‌باید روشن باشد، و اسناد خرید حفظ شود. یعنی، محاسبه نیازمند نظام ثبت و ضبط دقیق است. بنابراین، برای تصویب و اجرای قانون مالیات بر عایدی سرمایه‌ای بر املاک و مستغلات الزاماتی وجود دارد: قوانین پولشویی و زیرساخت‌های ثبتی می‌باید مستقر شده باشد. به علاوه، محاسبه مالیات در صورت وجود نرخ بالای تورم امر ساده‌ای نیست. اگر خانواده من 50 سال پیش، واحد مسکونی‌ای را 16,000 تومان خریده باشد و امروز آن واحد 1/2 میلیارد تومان شده باشد، مالیات بر عایدی سرمایه‌ای چگونه باید اخذ شود؟ روشن است که تفاوت این دو رقم عایدی نمی‌باشد.

مالیات بر عایدی سرمایه‌ای، مثل بسیاری از گروه‌های مالیاتی، موافقان و مخالفان خود را دارد. مخالفان می‌گویند:

1. عایدی سرمایه‌ای به هیچ‌وجه درآمد نیست؛ بلکه افزایش در سرمایه است. کسی که از عایدی سرمایه‌ای برخوردار می‌شود، درآمد خود را مصرف نمی‌کند، بلکه سرمایه خود را مصرف می‌کند.
2. عمده مردم که یک خانه مسکونی دارند، اگر آن را بفروشند، عایدی آن را درآمد تلقی نمی‌کنند؛ بلکه سرمایه خود می‌دانند و متناسب با این برداشت، آن را مصرف می‌کنند.
3. اگر عایدی سرمایه‌ای نوعی درآمد سرمایه‌گذاری بود، دلیلی هم نداشت که نرخ مالیات آن کمتر باشد.
4. با تأثیر تورم چه می‌کنید؟ مثال بالا که موردی واقعی است، خود گویای مشکل است.
5. توجیه این که برخوردار از عایدی سرمایه‌ای می‌تواند مالیات بپردازد، توجیه معقولی نیست؛ چون می‌تواند با عدم فروش، آن مالیات را نپردازد.
6. منبع اصلی عایدی سرمایه‌ای، سود حاصل از سود انباشته شرکت‌هاست. برخورداری از این سود برای عده کمی از مردم محتمل است؛ عده کمی از سود انباشته برخوردار می‌باشند تا مالیات آن را پرداخت کنند. اگر منبع اصلی سود تورم باشد، و نه سرمایه‌گذاری مجدد سود انباشته، آن‌گاه پرداخت مالیات توجیه ندارد.
7. اخذ مالیات از عایدی سرمایه به معنای اخذ مالیات مضاعف است.
8. کسانی که بلد هستند درآمد را به دارایی سرمایه‌ای بدل کنند و از مالیات بر درآمد فرار کنند، عده زیادی نیستند. بنابراین، چون شیوه اجتناب از پرداخت این مالیات برای افراد دارای تخصص آسان است، بار اصلی پرداخت مالیات بر دوش مردم عادی می‌افتد.
9. هدف اصلی اخذ مالیات بر عایدی سرمایه‌ای، کسب درآمد است؛ مالیات بر عایدی سرمایه‌ای اخذ می‌شود، چون دولت به مالیات نیاز دارد.
10. دلیل اصلی مخالفت این است که دولت‌ها نمی‌توانند آثار تورم را از عایدی جدا کنند.
11. بخش‌هایی چون کشاورزی و کسب و کارهای کوچک برای نقد کردن دارایی‌های خود به منظور پرداخت مالیات مشکل خواهند داشت.

12. اگر مالیات بر عایدی سرمایه‌ای دریافت شود، چون مالیات بر ارث (مالیات بر ثروت) هم بعداً دریافت می‌شود،

دوباره با وضعیت پرداخت مالیات مضاعف روبرو هستیم.

مخالفان اخذ مالیات بر عایدی سرمایه‌ای، دلایل نظری هم دارند. آنان معتقدند محدودیت مبادله‌داری‌ها به دلیل مالیات بر عایدی سرمایه‌ای تأثیر منفی بر کارایی تولید دارد. میزان و نحوه اخذ مالیات عایدی سرمایه‌ای به احتمال زیاد بر دامنه فعالیت افراد حقیقی و حقوقی مولد تأثیر منفی می‌گذارد، و به همین دلیل مالیات بر عایدی سرمایه‌ای بر «تشکیل سرمایه» تأثیر منفی دارد.

به علاوه یکی از دلایل اصلی مخالفت با این مالیات مشکل «قفل شدن» یا lock-in است. سرمایه‌گذاری که تجربه مالیات بر عایدی سرمایه‌ای دارد، انگیزه خواهد داشت که این عایدی را از طریق فروش، تحقق نبخشد. این البته شاید در کشور ما در مورد سفته‌بازی روی زمین وجود نداشته باشد. تأثیر lock-in شخص را از سبد بهینه‌داری دور می‌کند و این نتیجه را هم دارد که از نظر ریسک‌ها، سرمایه‌گذار در موقعیت نامناسبی قرار می‌گیرد. به علاوه، سرمایه برای کسب و کارهای جدید گردآوری نمی‌شود. یعنی سوء تخصیص بین انباشت یا مصرف نیست، بلکه عدم کارایی در فرایند سرمایه‌گذاری پیش می‌آید.

عایدات سرمایه‌ای تصویری از فعالیت گذشته اقتصاد به دست می‌دهد. اگر مأمور مالیات می‌توانست قبل از تحقق، عایدات سرمایه‌ای را شناسایی کند، انگیزه‌های اقتصادی در کوتاه‌مدت تحت تأثیر قرار نمی‌گرفت. اما چون تجدید ارزشیابی‌داری‌ها پرهزینه است، تا قبل از تحقق فروش، مالیات گرفته نمی‌شود. پس در کوتاه‌مدت هم تخصیص منابع به دلیل برون‌زا بودن این تصمیم، تحت تأثیر قرار می‌گیرد.

طرفداران اخذ مالیات بر عایدی سرمایه‌ای هم توجیه نظری در دفاع از دیدگاه‌های خود دارند. آنان به جنبه‌های کارایی «مالیات بر عایدی سرمایه‌ای» اشاره دارند. می‌گویند، غیر از مسئله بازتوزیع که برای اقتصاد مهم است، هدف دوگانه هر ساختار مالیاتی «کسب درآمد» و «اصلاح ساختار تخصیص منابع» است.

آنان توجه ما را به نقش داری‌های مالی در توزیع ریسک جلب می‌کنند و هم‌چنین ما را به کاربردهای بدیل منابع تولیدی توجه می‌دهند، و می‌گویند از طریق مالیات بر عایدی سرمایه‌ای، تخصیص منابع جامعه به طور مثبت تحت تأثیر قرار می‌گیرد. به علاوه، دلایل زیر را ارائه می‌دهند.

1. مالیات از سرمایه نیست، بلکه مالیات از درآمد سرمایه است. پس بحث مالیات مضاعف دروغ است.

2. آیا نرخ مؤثر مالیات در مثلاً آمریکا به دلیل مالیات بر عایدی سرمایه‌ای بالاست؟ این طور نیست.

3. مالیات گرفتن از داری‌های سرمایه‌ای به نرخ پایین‌تر برای اجتناب از مالیات مضاعف است.

4. با indexation می‌شود جزء تورمی را جدا کرد.

5. این مالیات عمدتاً از ثروتمندان اخذ می‌شود و آثار توزیعی مدنظر است

6. نبود یا کاهش نرخ مالیات بر عایدی سرمایه‌ای تأثیری بر تصمیمات سرمایه‌گذاری بنگاه‌ها ندارد؛ بر رشد یا بر اشتغال تأثیری ندارد.
7. درجه عدم اطمینان پروژه‌ها و درجه ریسک‌گریزی سرمایه‌گذار با برقراری این مالیات تغییری نمی‌کند.
8. امکان حذف زیان‌های سرمایه‌ای از عایدی سرمایه‌ای وجود دارد.
9. قیمت بازار دارایی سرمایه‌ای با مالیات بر عایدی سرمایه‌ای تغییر می‌کند.
10. این ادعا که نرخ مالیات بر عایدی سرمایه‌ای کمتر تأثیر مثبت بر بازده، رشد و فعالیت کارآفرینی دارد، وجود ندارد.
11. اخذ مالیات عادلانه، هزینه‌های تقلب و صرف پول برای فرار مالیاتی را کاهش می‌دهد.
12. بی‌شک اخذ مالیات دلایل بودجه‌ای دارد، اما مالیات بر عایدی سرمایه‌ای از انواع مالیات بر درآمد است و نقش اصلی این مالیات، بازتوزیع درآمدهاست.
13. بهتر است مالیات را روی اقلامی تمرکز دهیم که کمیت ثابت دارند. عایدی سرمایه‌ای در هر لحظه از زمان، از اقدام اشخاص مستقل‌اند. تنها تصمیم آنان فروش یا عدم فروش است. بنابراین، از دید اقتصادی، بر تخصیص واقعی منابع تولیدی تأثیری ندارند.
14. مالیات بر عایدی سرمایه‌ای روی نرخ‌گرایش به پس‌انداز و سرمایه‌گذاری تأثیر زیادی ندارد. به‌ویژه در شرایطی مثل ایران که نرخ پس‌انداز پایین است و «کمبود سرمایه» داریم، تأثیر وضع مالیات بر عایدات سرمایه‌ای بیشتر است.
15. چون مالیات در زمان تحقق فروش اخذ می‌شود و نه به تدریج با افزایش ارزش، پس مالیات دیرتر پرداخت می‌شود، یعنی نرخ مؤثر آن پایین می‌آید. البته در مقابل می‌شود به مشکل ارزش اسمی در مقابل ارزش واقعی اشاره کرد. مالیات از ارزش اسمی گرفته می‌شود و این در کشورهایی چون ایران، مشکل حادی است، چون مالیات مازاد اخذ می‌شود.
16. آنان معتقدند تأثیر lock-in (قفل‌زدن بر دارایی) به هر حال کوتاه مدت است و اقتصاد رفتاری این را توضیح می‌دهد. به هر حال، این پدیده که آثار lock-in بر کارایی و درآمد منفی است را نمی‌پذیرند.

در مورد مالیات بر املاک و مستغلات، ادعا می‌شود که اخذ این مالیات با

- ❖ افزایش شدید قیمت‌ها،
- ❖ افزایش قیمت‌ها به دلیل هزینه‌های دولت و شهرداری،
- ❖ افزایش به دلیل انحصاری بودن location،
- ❖ افزایش به دلیل سفته‌بازی،
- ❖ به lock-in در بخش املاک و مستغلات می‌انجامد، و افزایش قیمت‌های املاک و مستغلات به دلیل تأثیر قفل شدن قطعی است.

معتقدم مالیات بر عایدی سرمایه‌ای نوعی مالیات بر درآمد است، البته اگر بتوانیم با نوعی شاخص‌سازی³ تورم را از ارزش دارایی تفکیک کنیم. بنده با اخذ این مالیات موافقم، اگر بتوانیم پیش‌زمینه‌های آن را ایجاد کنیم، الزامات آن را بفهمیم، و آن را به درستی به اجرا درآوریم. به علاوه موافقم که مالیات بر عایدی سرمایه‌ای را از املاک و مستغلات شروع کنیم، چرا که ظرف 50 سال گذشته ارزش‌های بسیاری در آن بخش، و به مراتب فراتر از ارقام تورم، درآمد معاف از مالیات تلقی شده است.

نگاهی کوتاه به جدول زیر نشان می‌دهد که چه سودهای بادآورده‌ای به‌ویژه در بخش زمین، نصیب افرادی شده که حتی 3 درصد برای این سودها مالیات نپرداخته‌اند.

تهران	7/26 برابر	رشد قیمت مسکن از سال 80 تا سال 92
اصفهان	5/11	
تبریز	0/9	
کرج	8/8	

قیمت زمین در تهران طی ۷۰-۹۳		قیمت آپارتمان در تهران طی ۷۰-۹۳	
برابر		برابر	
۱۹۴	منطقه‌ی ۱	۱۲۹	منطقه‌ی ۱
۱۶۲	منطقه‌ی ۲	۱۱۱	منطقه‌ی ۲
۱۸۲	منطقه‌ی ۳	۶۵	منطقه‌ی ۱۱
۱۲۰	منطقه‌ی ۱۱	۶۷	منطقه‌ی ۲۰
۸۱	منطقه‌ی ۲۰		

حجم این سوداگری، به‌ویژه در شهرهای بزرگ، آن‌چنان عظیم است که ارزش‌های بسیاری را جابجا کرده، شکل اقتصاد ایران را تغییر داده، و در کنار درآمدهای نفت، به ناعدالتی‌های توزیعی اقتصاد ایران دامن زده است. اما اعتقاد آن است که طرح مجلسیان برای مالیات بر عایدات سرمایه‌ای، سوداگری را هدف‌گذاری کرده و با هدف کنترل سوداگری تنظیم شده است. اگر بپذیریم که هدف اول اعمال مالیات بر درآمد (از جمله مالیات بر عایدات سرمایه‌ای) در همه کشورهای در وهله اول بازتوزیع درآمدهاست، آن‌گاه می‌باید اصلاحات اساسی برای این طرح را ضروری بدانیم.

³. indexation

درجه موفقیت این طرح به جزئیات آن بستگی دارد. این جزئیات باید در انشای طرح با دقت در نظر گرفته شود. همه چیز به نحوه اجرا بستگی دارد. اولین و مهم‌ترین عامل وجود تورم در ایران است. در این مورد، قطعاً باید تأثیر تورم را از معاملات زدود. مسئله دیگر دستیابی به قیمت معاملات است. بیشتر قولنامه‌ها در ایران زیر قیمت‌های واقعی تنظیم می‌شود و چون هنوز مسیر پول به درستی دنبال نمی‌شود، این رویه رایج است. در چنین شرایطی، محاسبه سود امری دشوار است. معافیت‌ها چگونه تعریف می‌شود؟ طبعاً باید فروش خانه اقامتی هر کسی (اولین خانه و یا محل استقرار وی در هر زمان) از مالیات معاف شود، به‌ویژه اگر مدت قابل ملاحظه‌ای در آن ملک زندگی کرده باشد. با معافیت جدی روی مالکیت یک واحد، مانعی برای تبدیل به احسن شدن ایجاد نمی‌کنیم و اثر lock-in یا قفل شدن ملک را خنثی می‌کنیم. روشن است که در زمینه معاملات املاک، ایران به مقررات بیشتری نیاز دارد. در کشورهای مختلف جهان، هر نوع تقاضا برای ملک، اطلاعات مهم تلقی شده و در دفاتر معاملات ملکی ثبت شده و انتشار می‌یابد، تا سرمایه‌گذاران درک بهتری از تقاضاهای بازار داشته باشند. هر نوع تقاضای دریافت وام خرید نیز عیناً ضبط و ربط می‌شود. پس، به مقررات در این زمینه نیاز داریم. این مسئله نیز قابل بررسی است که آیا مالیات بر عایدات املاک و مستغلات که از دامنه سفته‌بازی می‌کاهد، خود به کنترل تورم کمک نمی‌کند و قیمت‌ها را به سمت پایین تعدیل نمی‌کند؟

باید پرسید چرا صدور کد رهگیری در ایران عملاً متوقف شد و دیگر معاملات کمتری در سامانه‌های معاملاتی ثبت می‌شود.

اگر نخواهیم تعدیل تورمی را براساس شاخص‌ها انجام دهیم، روش دیگر آن است که معافیت به خرید یک خانه بدهیم، منوط به این که فروش بعد از گذشت مدتی از زمان خرید انجام شود. یا چون محاسبه شاخص و دخالت دادن آن در محاسبه مالیات دشوار است، نرخ مالیات را پایین‌تر تعیین کنیم تا اثر تورمی درآمد را خنثی کند. این ابزار در کشورهایی که تورم‌های یک یا دو درصدی دارند، اثرساز است و کار تعدیل را انجام می‌دهد.

نگاه‌داشتن اطلاعات 27 میلیون مسکن کشور امروزه کار دشواری نیست و روی یک PC معمولی ممکن شده است. برقراری مالیات بر عایدات سرمایه‌ای و کنترل بر انتقال دارایی‌های ملکی، تا حدودی مشکل اسناد غیررسمی را حل می‌کند. سیاست‌گذاری زمین نیز در کنار این مالیات می‌باید به درستی انجام شود تا قیمت زمین در ایران کاهش یابد، و سرمایه‌ها به بخش مولد اقتصاد منتقل شود. انباشت سرمایه در قیمت زمین، غیر از آثار سوء توزیعی آن، حتی یک اشتغال ایجاد نمی‌کند.

در طرح مالیات جامعی پیرامون زمین و ساختمان، می‌باید به موضوع مالیات خانه‌های خالی با دقت بیشتری نگاه کرد. توجه به نقش خصولتی‌ها، نهادهای عمومی و نظامی در سوداگری زمین نیز اهمیت بسیار دارد. امکان استفاده از مالیات بر مستغلات (property tax) نیز در طرح جامع باید مورد توجه قرار گیرد. به علاوه، توجه به مشکلات وقف در مورد زمین نیز اهمیت دارد. مثلاً، قانون می‌باید مسئله مرور زمان در این عرصه را حل کند. و بالاخره، ابزار مالیات هم می‌باید از تخریب پیش از موعد املاک و مستغلات در ایران جلوگیری کند.

موضوع مالیات عایدی سرمایه‌ای از سهام را مستقلاً باید بررسی کرد. باید گفت که برآورد اثر مالیات بر عایدی سرمایه‌ای بر فروش سهام کاری دشوار برای اقتصاد خوانده‌هاست. در ایران، بسیاری از تأثیرها باید آزمون شود. مثلاً افراد ثروتمند درصد کمتری از سهام خود را در یک سال می‌فروشند؛ تأثیر این موضوع بر آثار توزیعی این مالیات باید لحاظ شود. باید در فرصتی مستقل این موضوع را بررسی کنیم.