

به نام آنکه جان را فکرت آموخت

مالیات بر عایدی سرمایه؛ مبانی نظری و تجارب
کشورها

پریسا مهاجری

عضو هیئت علمی دانشکده اقتصاد علامه طباطبائی

مهر ۱۴۰۱

محورهای بحث

- مفهوم نظری عایدی و زیان سرمایه ای
- ملاحظات مهم در مالیات بر عایدی سرمایه
- شیوه های اجرایی وضع مالیات بر عایدی سرمایه
- آثار اقتصادی مالیات بر عایدی سرمایه
- تجربه کشورها در وضع مالیات بر عایدی سرمایه یک تصویر کلی
- محورهای اصلی طرح مالیات بر عایدی سرمایه در ایران و مقایسه آن با تجربیات کشورها

۱. مفهوم نظری عایدی و زیان سرمایه ای

عایدی (یا زیان) سرمایه‌ای به طور کلی به تفاضل قیمت فروش یک دارایی نسبت به قیمت خرید یا اکتساب آن دارایی اطلاق می‌شود. اگر ارزش دارایی در زمان فروش، بزرگتر از قیمت خریدش باشد، عایدی سرمایه‌ای رخ می‌دهد و اگر ارزش دارایی در زمان فروش، کمتر از قیمت خرید باشد زیان سرمایه‌ای اتفاق می‌افتد.

۱. مفهوم نظری عایدی و زیان سرمایه ای

- سه عامل مهم، نقش کلیدی در تعیین ارزش دارایی دارند:
 - «درآمد مورد انتظار ایجاد شده توسط دارایی»
 - «ارزش دارایی در زمان اسقاط آن»
 - «نرخ تنزیل جهت تبدیل جریان نقدی آتی از محل درآمدهای کسب شده و ارزش اسقاطی به ارزش حال».

۱. مفهوم نظری عایدی و زیان سرمایه ای

یک مثال ساده

خرید یک اوراق قرضه کوپنی مادام العمر به قیمت ۱۰۰۰ تومان با درآمد سالانه ۲۰۰ تومانی در زمانی که نرخ بهره بازاری به هنگام خرید دارای ۲۰ درصد است.

عایدی سرمایه ای	درآمد عادی (عایدی کوپنی یکسال نگهداری)	قیمت در زمان فروش قبل از توزیع عایدی کوپنی (یکسال بعد)	نرخ بهره بازار در زمان فروش
۰	۲۰۰	۱۲۰۰	حالت اول: ۲۰ درصد
۷۱	۲۰۰	۱۲۷۱	حالت دوم: ۱۵ درصد
-۳۶۷	۲۰۰	۸۳۳	حالت سوم: ۲۵ درصد

۲. ملاحظات مهم در مالیات بر عایدی سرمایه

- ✓ «تمایز عایدی واقعی از عایدی غیرواقعی»
- ✓ «تورم و عواید سرمایه‌های بلندمدت و کوتاه‌مدت»
- ✓ «ضرورت لحاظ زیان‌های سرمایه‌ای در محاسبه عایدی خالص»

۱-۲. تمایز عایدی واقعی از عایدی غیرواقعی

الف) اوراق بهادار از نوع اوراق بدهی تنزیلی: شخصی اقدام به خرید اوراق بهادار با سررسید یکسال (تنزیلی مانند انواع اخزا) به قیمت اسمی ۱۰۰ هزار تومان می‌نماید. قیمت بازاری این اوراق ۸۰ هزار تومان است. (نرخ بهره روز خرید ۲۵ درصد بوده و فرض کنید فرد، پس از ۶ ماه اقدام به فروش اوراق نماید)

$$i = \frac{F - P}{P} = \frac{100 - 80}{80} = 0.25$$

عایدی یا زیان سرمایه ای	درآمد عادی (یا عایدی غیرواقعی)	مابه التفاوت قیمت فروش از قیمت خرید	قیمت فروش	نرخ بهره در زمان فروش
۰	۹	۹	۸۹	٪۲۵
۲	۹	۱۱	۹۱	٪۲۰
-۲	۹	۷	۸۷	٪۳۰

۲-۱. تمایز عایدی واقعی از عایدی غیرواقعی

ب) اوراق بهادار از نوع سهام و وضع مالیات سه گانه:

یک) مالیات بر سود شرکت

دو) مالیات بر جزء عایدی غیرواقعی

سه) مالیات بر عایدی سرمایه یا عایدی واقعی

۲-۱. تمایز عایدی واقعی از عایدی غیرواقعی

- سرمایه گذاری به مبلغ ۱۰۰ میلیون تومان در سهام یک شرکت (معادل با ۱۰۰ درصد سهام شرکت)
- کسب سود ۲۰ میلیون تومانی قبل از کسر مالیات
- پرداخت ۲۵ درصد آن به عنوان مالیات بر درآمد و سود خالص پس از کسر مالیات برابر ۱۵ میلیون تومان
- فروش کل سهام در ابتدای سال به شخص دیگر به مبلغ ۱۲۰ میلیون تومان
- دریافت سود سهام ۱۵ میلیون تومانی توسط شخص دوم (مالیات بر جزء عایدی غیرواقعی)

تفاضل قیمت خرید از قیمت فروش، ۲۰ میلیون تومان

آیا این ۲۰ میلیون تومان عایدی سرمایه است؟

خیر. ۱۵ میلیون تومان عایدی غیرواقعی (یا درآمد عادی) و صرفاً ۵ میلیون تومان آن، عایدی سرمایه‌ای واقعی است.

۱-۲. تمایز عایدی واقعی از عایدی غیرواقعی

- در اینجا این پرسش مطرح می‌شود که چگونه می‌توان عایدی غیرواقعی را اندازه‌گیری کرد؟
- راهکار آن، بررسی صورتهای مالی و اظهارنامه مالیاتی شرکت است و لازم است با استفاده از فرمولی، سود انباشته شرکت که قبلاً مشمول مالیات شده است را محاسبه نمود. هنگامی که سهامدار، اقدام به فروش سهام‌اش می‌کند دریافتی وی از این فروش به دو جزء تقسیم می‌شود: سهم متناسب وی از سودهای انباشته شده شرکت (RTCE) که مالیات آن در سنوات قبلی پرداخت شده است و عایدی یا زیان سرمایه‌ای.

۲-۱. تمایز عایدی واقعی از عایدی غیرواقعی

- خریداری ۱۰ هزار سهم معادل ۱ درصد کل سهام شرکت به مبلغ ۵۰ میلیون تومان در ابتدای ۱۳۹۵
- فروش کل سهام در سال ۱۴۰۰ به قیمت کل ۸۰ میلیون
- در این صورت کل عایدی وی برابر با ۳۰ میلیون تومان ($۸۰ - ۵۰ = ۳۰$)
- مجموع RTCE طی این ۵ سال رقم ۲۷۵۰ میلیون تومان است که با توجه به مالکیت ۱ درصدی فرد ($۲۷۵۰ = ۲۷.۵ \times ۱\%$)
- تفاضل عایدی کل از عایدی سرمایه‌ای غیرواقعی، منعکس‌کننده ۲/۵ میلیون تومان عایدی واقعی است

سال مالیاتی	درآمد مشمول مالیات	درآمد معاف از مالیات	مالیات شرکت	سودهای تقسیم شده	میزان افزایش در سود انباشته (RTCE)
۱۳۹۵	۱۰۰۰	۱۰۰	۲۵۰	۳۵۰	۵۰۰
۱۳۹۶	۱۲۰۰	۵۰	۳۰۰	۴۰۰	۵۵۰
۱۳۹۷	۹۰۰	۷۵	۲۲۵	۲۷۵	۴۷۵
۱۳۹۸	۱۱۰۰	۱۵۰	۲۷۵	۳۷۵	۶۰۰
۱۳۹۹	۱۴۰۰	۱۲۵	۳۵۰	۵۵۰	۶۲۵

۲-۱. تمایز عایدی واقعی از عایدی غیرواقعی

ج) دارایی های حقیقی استهلاک پذیر

عایدی حاصل از دارایی های استهلاک پذیر از تفاضل درآمدهای آتی مورد انتظار دارایی در زمان فروش از درآمدهای مورد انتظار آتی پیش بینی شده در زمان خرید به دست می آید که استهلاک سالانه دارایی نیز از آن کسر می شود.

علل ایجاد عایدی یا زیان:

□ محاسبه نادرست استهلاک

□ عوامل خارجی: کمبود دارایی های جدید در بازار، افزایش پیش بینی شده در قیمت

محصولاتی که دارایی مذکور در تولید آنها نقش دارد، و یا تغییر در نرخ بهره بازار

□ خطای پیش بینی در مورد پتانسیل دارایی در تولید محصولات بیشتر

۱-۲. تمایز عایدی واقعی از عایدی غیرواقعی

چنانچه ارزش دارایی در اثر تغییر هر یک از عوامل خارجی، دستخوش تغییر گردد، آن میزان از تغییرات را باید به عنوان عایدی سرمایه‌ای تلقی نمود. اما اگر تغییرات صورت گرفته در ارزش دارایی ریشه در تغییر عوامل لاینفک فرآیند تولیدی داشته باشد، از آن به عایدی غیرواقعی سرمایه‌ای یاد می‌شود.

پرسش مهم در اینجا آن است که چگونه می‌توان میزان تأثیر هر یک از عوامل فوق را بر تغییرات در ارزش دارایی تفکیک نمود؟

راهکار عملی: محاسبه صحیح استهلاک دارایی و تعدیل ارزش زمان فروش دارایی نسبت به استهلاک است. **تفاوت بین کسورات استهلاک واقعی از استهلاک تجربی، عایدی غیرواقعی است.**

۲-۲. تورم و عواید سرمایه‌ای بلندمدت و کوتاه‌مدت

✓ وجود تورم‌های نسبتاً بالا می‌تواند «مالیات بر عایدی سرمایه» را به «مالیات بر ثروت» تبدیل کند.

✓ مثال: شخصی دارایی را برای یکسال نگهداری می‌کند که ارزش آن ۱۰ درصد بالا رفته که ۸ درصد آن به خاطر تورم است، یک مالیات‌ستانی ۲۵ درصدی از عایدی سرمایه‌ای (یعنی $10\% * 25\% = 2.5\%$) قادر به جبران اثر تورم نیست. در واقع، عایدی واقعی این دارایی ۲ درصد است و شخص مجبور است نه تنها کل عایدی، بلکه مقدار بیشتری را به عنوان مالیات پرداخت کند و به مثابه آن است که از ثروت فرد، مالیات اخذ شده باشد.

نرخ تورم				
٪۱۵	٪۱۰	٪۵	٪۲	
				حقایق آماری
۱۰۰۰	۱۰۰۰	۱۰۰۰	۱۰۰۰	سرمایه‌گذاری در سال اول
۳۰۰۰	۳۰۰۰	۳۰۰۰	۳۰۰۰	عایدات اکتساب دارایی در سال ۱۰ ام
۲۰۰۰	۲۰۰۰	۲۰۰۰	۲۰۰۰	عایدی سرمایه‌ای
٪۱۱/۶	٪۱۱/۶	٪۱۱/۶	٪۱۱/۶	نرخ بازدهی سرمایه‌گذاری قبل از مالیات
				مالیات‌ستانی کامل
۹۰۰	۹۰۰	۹۰۰	۹۰۰	نرخ مالیات ۴۵ درصد
۱۱۰۰	۱۱۰۰	۱۱۰۰	۱۱۰۰	عایدی خالص پس از کسر مالیات
٪۴۵	٪۴۵	٪۴۵	٪۴۵	نرخ مالیات مؤثر
٪۷/۷	٪۷/۷	٪۷/۷	٪۷/۷	بازدهی سرمایه‌گذاری پس از کسر مالیات
				مالیات‌ستانی جزئی
۱۰۰۰	۱۰۰۰	۱۰۰۰	۱۰۰۰	عایدی سرمایه‌ای مشمول مالیات (۵۰٪)
۴۵۰	۴۵۰	۴۵۰	۴۵۰	نرخ مالیات ۴۵ درصدی
۱۵۵۰	۱۵۵۰	۱۵۵۰	۱۵۵۰	عایدی خالص پس از کسر مالیات
٪۲۳	٪۲۳	٪۲۳	٪۲۳	نرخ مالیات مؤثر
٪۹/۸	٪۹/۸	٪۹/۸	٪۹/۸	بازدهی سرمایه‌گذاری پس از کسر مالیات
				تعدیل نسبت به تورم
۴۰۴۶	۲۵۹۴	۱۶۲۹	۱۲۱۹	سرمایه‌گذاری تعدیل شده نسبت به تورم
(۱۰۴۶)	۴۰۶	۱۳۷۱	۱۷۸۱	عایدی سرمایه‌ای تعدیل شده نسبت به تورم
(۱۹۴۶)	(۴۹۴)	۴۷۱	۸۸۱	عایدی خالص پس از کسر مالیات (مالیات‌ستانی کامل)
٪-۸۶	٪۲۲۲	٪۶۶	٪۵۱	نرخ مالیات - مالیات‌ستانی کامل
٪-۶/۳	٪-۲/۱	٪۲/۶	٪۵/۶	بازدهی سرمایه‌گذاری بعد از کسر مالیات (مالیات‌ستانی کامل)
(۱۴۹۶)	(۴۴)	۹۲۱	۱۳۳۱	عایدی خالص پس از کسر مالیات (مالیات‌ستانی جزئی)
٪-۴۳	۱۱۱	٪۳۳	٪۲۵	نرخ مالیات - مالیات‌ستانی جزئی
٪-۴/۵	٪-۰/۲	٪۴/۶	٪۷/۷	بازدهی سرمایه‌گذاری بعد از کسر مالیات (مالیات‌ستانی جزئی)

ماخذ: لوگان (۲۰۰۲)

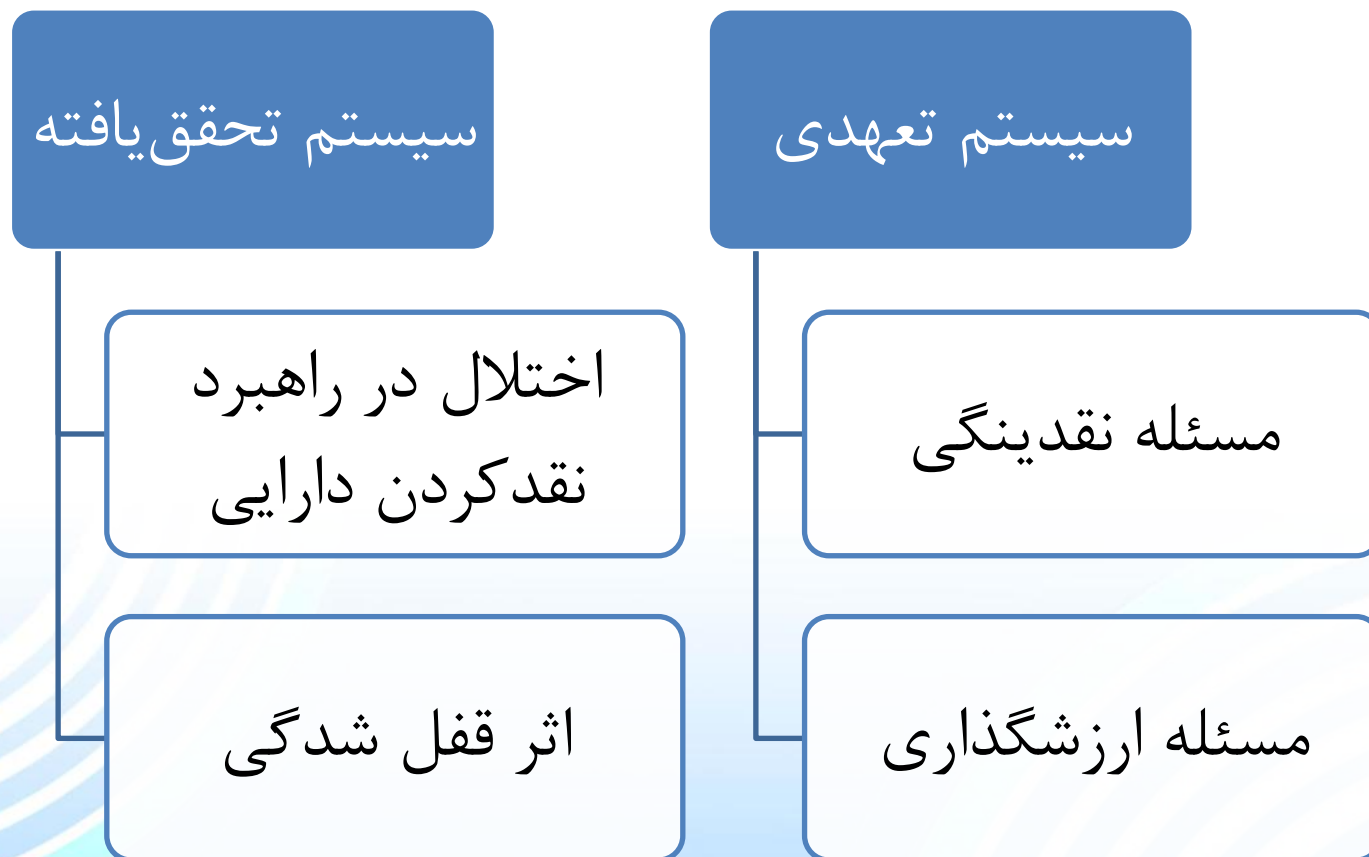
۲-۳. ضرورت لحاظ زیان‌های سرمایه‌ای در محاسبه عایدی خالص

✓ همانطور که عایدی سرمایه‌ای به عنوان یک درآمد مثبت مورد پذیرش است زیان سرمایه‌ای نیز به مثابه یک درآمد منفی است. دلیل دیگر، زنده نگه‌داشتن انگیزه ریسک‌پذیری است. سرمایه‌گذاری در سهام شرکت‌های جدید و نوپا، ریسک بالاتری به سرمایه‌گذار تحمیل می‌کند و در غیاب مجوزهای قانونی برای کسر کامل زیان سرمایه‌ای، ورود به چنین سرمایه‌گذاری‌هایی جذابیت خود را از دست خواهد داد.

قابل کسر بودن زیان سرمایه‌ای از سایر درآمدها؟

امکان انتقال زیان به جلو یا عقب؟

۳. شیوه های اجرایی وضع مالیات بر عایدی سرمایه



مزایا و معایب به کارگیری روش تعهدی در پیاده‌سازی مالیات بر عایدی سرمایه



- عدم ایجاد انگیزه برای به جلو انداختن زیان و یا به تعویق انداختن عایدی
- ظرفیت ایجاد درآمد بیشتر برای دولت

- لزوم ارزشگذاری منظم و مستمر دارایی‌ها
- محدودیت نقدینگی برای پرداخت بدهیهای مالیاتی
- وجود تصویری ناعادلانه از مالیات در جامعه



مزایا و معایب به کارگیری روش تحقق یافته در پیاده‌سازی مالیات بر عایدی سرمایه



- مرتفع شدن مشکل نقدینگی برای پرداخت بدهی مالیاتی توسط مؤدی
- عدم نیاز به ارزشگذاری دارایی به دلیل وجود قیمت فروش
- سادگی درک آن توسط مؤدی



- قفل شدن داراییهایی که ارزش آنها در حال افزایش است و به جلو انداختن زیان های سرمایه ای. **(ساختار نرخ ها)**
- پیچیدگی مرتبط با به تعویق انداختن مالیات بر عایدی.
- احتمال ابراز زیان سرمایه ای برای عدم پرداخت سایر درآمدها



۴. آثار اقتصادی مالیات بر عایدی سرمایه

- ایجاد این انگیزه برای صاحبان سرمایه است که سرمایه‌گذاری‌های فعلی خود را حفظ کنند حتی اگر فرصت‌های مولدتر و سودآورتری برایشان فراهم باشد.
- سرمایه‌ای که در سرمایه‌گذاری‌های غیربهبینه قفل شده و در فرصت‌های سودآورتر اختصاص نمی‌یابد مانع تولید اقتصادی می‌شود.

قفل شدن دارایی‌ها

- مالیات‌های بر عایدی سرمایه به دلیل واکنش‌های بازار نظیر اثر «قفل شدگی»، جمع‌آوری سرمایه را دشوارتر ساخته و محدودیت‌ها و موانع پیش‌روی فعالیت‌های سرمایه‌گذاری را افزایش می‌دهد. این مالیات‌ها، سرمایه‌گذاری‌های سرمایه‌ای را گران‌تر می‌سازند و در پی آن، سرمایه‌گذاری کمتری تحقق می‌یابد. سرمایه کمتر، تبعات منفی دیگری نظیر کاهش بهره‌وری نیروی کار و افت استانداردهای زندگی را در پی دارد.

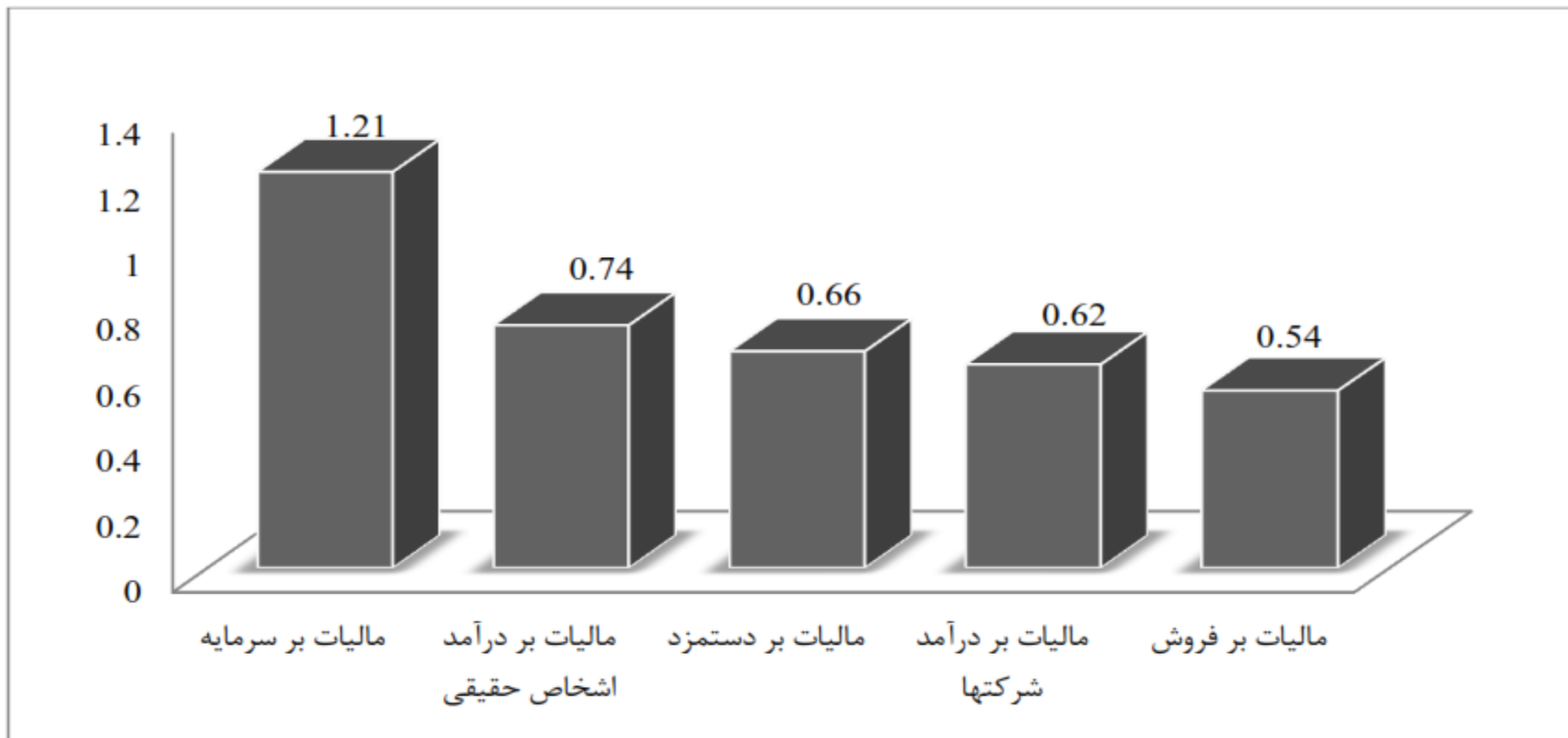
هزینه به کارگیری سرمایه و موجودی سرمایه

- اسپیر و همکاران (۲۰۱۴): هزینه‌های مستقیم تمکین برای افرادی که CGT می‌دهند به طور متوسط ۱۴ درصد بالاتر است.
- ترین‌نم و همکاران (۲۰۰۰): هزینه‌های بنگاه‌های استرالیایی را به شدت بالا می‌برد که حدود ۶/۸ درصد درآمدهای مالیاتی کل وصول شده از محل مالیات بر عایدی سرمایه است

هزینه‌های تمکین، هزینه‌های اجرایی و اجتناب مالیاتی

هزینه نهایی کارایی

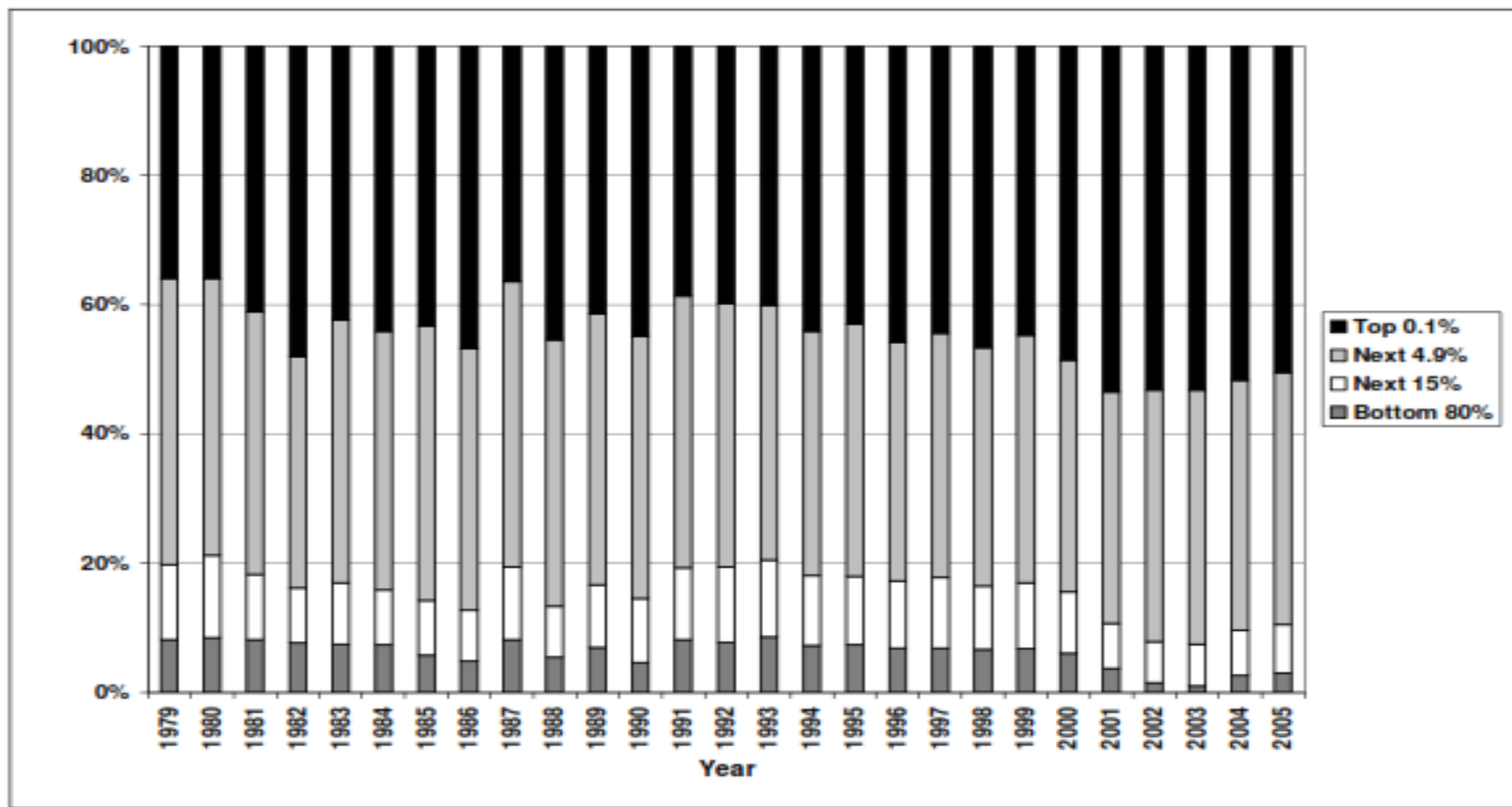
- یورگنسن و یوان (۱۹۹۱): هزینه نهایی ۰/۹۲ دلاری برای هر یک واحد درآمد دلاری اضافی از طریق اعمال مالیات بر عایدی سرمایه را به دست می‌آورند که بسیار بالاتر از هزینه ۰/۲۶ دلاری مالیات مصرف است (برای آمریکا)
- بیلور و بیوسجور (۲۰۰۴): نتایج مشابه برای کانادا



Source: Quebec, Ministry of Finance (2005). 2005-2006 Budget Plan. Government of Quebec, Section 6. Page 11.

توزیع درآمد

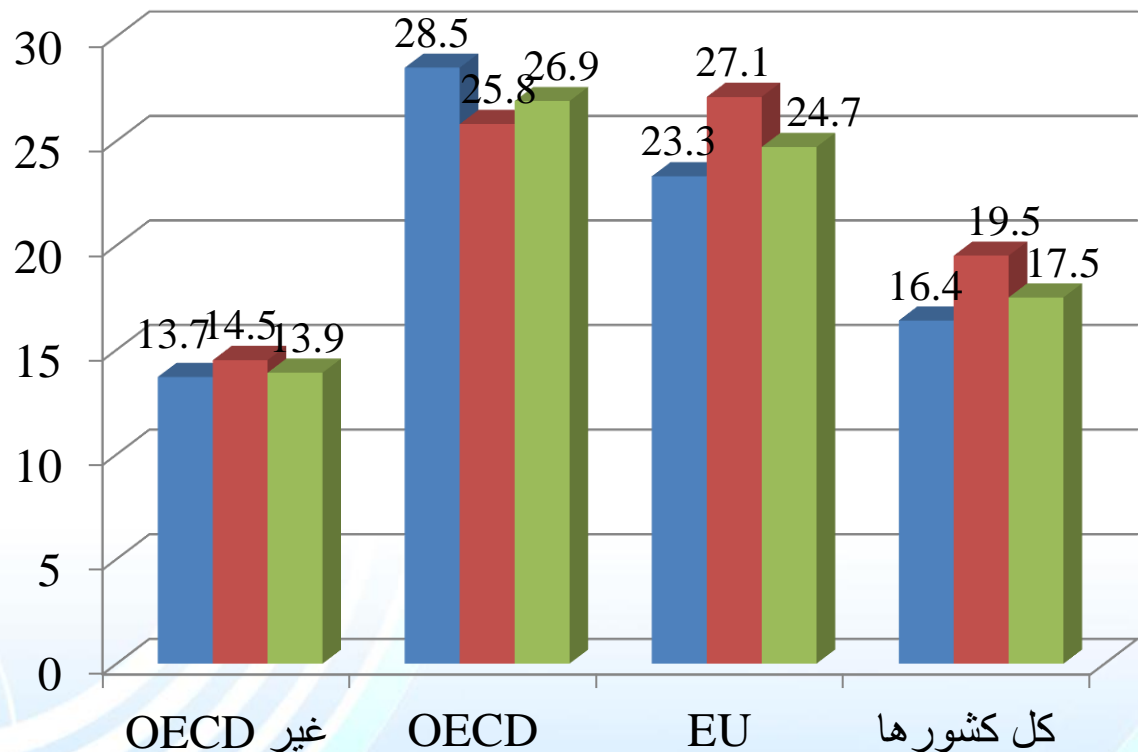
- طبق داده های خانوارهای آمریکا، ۵ درصد بالای درآمدی به مرور زمان بیش از ۸۰ درصد کل عایدی های سرمایه ای تحقق یافته را در دوره زمانی ۳۰ ساله از آن خود نموده اند. (هانگرفورد، ۲۰۱۰)



۵. تجربه کشورها در وضع مالیات بر عایدی سرمایه: یک تصویر کلی

سایر	سهام	املاک و مستغلات	
وسائط نقلیه: ۷۹٪ ارز، طلا و جواهر: ۹۳٪	۲۵٪ معاف کامل ۳۲٪ معاف مشروط	۱۶/۵٪	درصد کشورهای معاف
-	۲۵٪	۲۵٪	برخورد ترجیحی با عایدی بلندمدت (درصد از کشورهای مشمول)
وسائط نقلیه: ۱۵/۳٪ ارز، طلا و جواهر: ۱۶/۹٪	۲۱/۶٪ ۱۳/۵٪ ۱۵/۵٪	۲۶/۹٪ ۱۳/۹٪ ۱۷/۵٪	نرخ مالیات بر عایدی OECD غیر OECD کل
-	۴۵٪	۵۱٪	تعدیل نسبت به تورم (درصد از کشورهای مشمول)
-	۹۲٪ قابل کسر از عایدی‌ها ۸٪ از سایر درآمدها	۹۱٪ قابل کسر از عایدی‌ها ۹٪ از سایر درآمدها	نحوه برخورد با زیان سرمایه‌ای (درصد از کشورهای مشمول)
-	۴۳٪ نامحدود ۵۷٪ محدود به ۲ تا ۱۰ سال	۵۷٪ نامحدود ۴۳٪ محدود به ۲ تا ۱۰ سال	محدودیت زمانی انتقال به جلو (درصد از کشورهای مشمول)

۵. تجربه کشورها در وضع مالیات بر عایدی سرمایه: یک تصویر کلی



ملاحظه مهم اول: ثابت بودن
یا تصاعدی بودن نرخ

■ نرخ ثابت
■ نرخ تصاعدی
■ نرخ متوسط

نرخ تصاعدی	نرخ ثابت	معاف	تعداد	
۳۸ کشور	۶۲ کشور	۲۱ کشور	۱۲۱ کشور	جهان

۵. تجربه کشورها در وضع مالیات بر عایدی سرمایه: یک تصویر کلی

ملاحظه مهم دوم: تعدیل عایدی سرمایه‌ای نسبت به تورم

- ❖ دسته نخست: شاخص‌بندی هزینه‌های اکتساب نسبت به تورم
- ❖ گروه دوم: صرفاً بخشی از عایدی سرمایه مشمول مالیات می‌شود و نه کل آن.
- ❖ دسته سوم: یک معافیت پایه دارند که هر ساله متناسب با تورم، شاخص‌بندی می‌شود.
- ❖ گروه چهارم: عایدی‌های بلندمدت را از شمول مالیات مستثنی می‌کنند که تعریف بلندمدت بودن از ۱ سال تا ۱۲ سال نگهداری دارایی (در خصوص املاک و مستغلات) در کشورهای مختلف در نوسان است.
- ❖ گروه پنجم: از نرخ‌های مالیاتی متفاوتی برای عایدی کوتاه‌مدت یا بلندمدت استفاده می‌کنند.

۵۱ درصد کشورها در مالیات بر عایدی املاک و مستغلات و ۴۵ درصد در مالیات بر عایدی سهام از یک یا ترکیبی از راهکارهای فوق استفاده نموده‌اند.

۵. تجربه کشورها در وضع مالیات بر عایدی سرمایه: یک تصویر کلی

✓ بر اساس نرخ تورم ۲۰۱۹ گزارش شده توسط بانک جهانی، صرفاً ۷ کشور تورم دو رقمی و بعضاً سه رقمی را تجربه نموده‌اند که عبارتند از: آرژانتین (تورم ۵۳/۵ درصدی)، پاکستان (تورم ۱۰/۶ درصدی)، نیجریه (تورم ۱۱/۴ درصدی)، سودان جنوبی (تورم ۱۸۸ درصدی)، سورینام (تورم ۲۱ درصدی)، ترکیه (تورم ۱۵/۲ درصدی) و ونزوئلا (تورم ۲۵۵ درصدی). از بین این کشورها، آرژانتین، سودان جنوبی و سورینام، فاقد مالیات بر عایدی سرمایه هستند و پاکستان و ترکیه، عایدی‌های سرمایه‌ای بلندمدت را از مالیات بر عایدی سرمایه معاف نموده‌اند.

۵. تجربه کشورها در وضع مالیات بر عایدی سرمایه: یک تصویر کلی

✓ در کشور ایرلند با تورم کمتر از ۱ درصد (حدود ۰/۹ درصد)، هزینه‌های خرید دارایی با استفاده از تورم، شاخص‌بندی می‌شود و بدین ترتیب، عایدی سرمایه واقعی (و نه اسمی) مشمول مالیات می‌شود. هند که تورم حدود ۷/۷ درصدی دارد نه تنها نسبت به شاخص‌بندی هزینه‌های اکتساب دارایی بر حسب شاخص هزینه زندگی بی‌تفاوت نیست بلکه دارایی‌هایی که حداقل ۳ سال از زمان خرید آنها گذشته باشد و عایدی به دست آمده، مجدداً در خرید همان نوع دارایی سرمایه‌گذاری شود از شمول مالیات مستثنی است. پرتغال با تورم بسیار اندک ۰/۳ درصدی، ضمن منظور نمودن تورم در محاسبه عایدی سرمایه‌ای، صرفاً ۵۰ درصد عایدی سرمایه واقعی را مشمول مالیات می‌کند.

۵. تجربه کشورها در وضع مالیات بر عایدی سرمایه: یک تصویر کلی

تعدیل نسبت به تورم

اتحادیه اروپا	جهان	روشهای تعدیل
قبرس ایرلند لوکزامبورگ پرتغال	۱۲ کشور	شاخص بندی هزینه ها یا تعدیل عایدی نسبت به تورم
فنلاند: ۴۰ درصد از عایدی دارایی هایی با طول نگهداری ۱۰ سال مشمول مالیات.	۹ کشور	مشمول نمودن بخشی از عایدی
ایرلند لوکزامبورگ	۸ کشور	معافیت پایه شاخص بندی شده با تورم سالانه
بلژیک، بلغارستان، کروواسی، آلمان، لتونی، لهستان	۱۵ کشور	معافیت عایدی بلندمدت
اسلوونی	۷ کشور	کاهش نرخ مالیاتی

۵. تجربه کشورها در وضع مالیات بر عایدی سرمایه: یک تصویر کلی

تعدیل نسبت به دوره نگهداری

اتحادیه اروپا	جهان	روشهای تعدیل
فرانسه: از سال پنجم نگهداری دارایی به بعد، به ازای هر سال امکان اعمال کسورات. ایرلند و قبرس: بسته به دوره نگهداری به ازای هر سال امکان تعدیل پایه بر حسب تورم فنلاند: ۴۰ درصد از عایدی دارایی‌هایی با طول نگهداری ۱۰ سال مشمول مالیات.	۶ کشور	تعدیل پایه مالیاتی
اسلوونی: عایدی سرمایه‌ای با نرخ ۲۷/۵ درصد مشمول مالیات. اما بعد از ۵ سال، نرخ به ۲۰ درصد کاهش یافته و بعد از ۱۰ سال به ۱۵ درصد و بعد از ۱۵ سال به ۱۰ درصد.	۷ کشور	تعدیل نرخ مالیاتی
لوکزامبورگ: اگر املاک و مستغلات بیش از ۲ سال پس از خریدن، فروخته شود اولاً پایه مالیاتی نسبت به تورم تعدیل می‌شود و با یک دوم نرخ‌های عادی مشمول مالیات می‌شود. علاوه بر این یک معافیت ۵۸۸۲۲ دلاری نیز به فرد تعلق می‌گیرد و چنانچه همسران اظهارنامه مشترک تکمیل کنند به ۱۱۷۶۴۵ دلار افزایش می‌یابد.	۲ کشور	تعدیل همزمان نرخ و پایه
بلژیک: اگر ملک برای ۸ سال نگهداری شده باشد. بلغارستان، لتونی، لهستان، ایتالیا: اگر ملک حداقل برای ۵ سال نگهداری شده باشد کروواسی: اگر ملک برای ۲ سال نگهداری شده باشد. آلمان: اگر بیش از ۱۰ سال نگهداری شده باشد.	۱۵ کشور	معافیت عایدی بلندمدت

۵. تجربه کشورها در وضع مالیات بر عایدی سرمایه: یک تصویر کلی

ملاحظه سوم: در نظر گرفتن زیان

نام کشور	منبع جبران زیان		نحوه کسر زیان		قید زمانی برای کسر زیان		قید مقداری برای کسر زیان	
	عایدی سرمایه‌ای	انواع درآمدها	صرفاً از دوره‌های آتی	از دوره‌های قبلی و آتی	دارد	ندارد	دارد	ندارد
اتریش	*		*			*		*
بلژیک		*	*			*		*
جمهوری چک	*				صرفاً در همان سال قابل کسر است.			*
دانمارک		*	*			*		*
استونی	*		*		۷ سال آتی			*
فنلاند	*		*		۵ سال آتی			*
فرانسه	*		*		۶ سال آتی			*
آلمان	*		*			*		*
مجارستان	*		*		تا ۲ سال بعد و ۲ سال قبل		۵۰ درصد زیان	
ایرلند	*		*			*		*
مالت	*		*			*		*
پرتغال	*		*		تا ۵ سال آتی			*
اسلوواکی	*		*		تا ۴ سال آتی			*
اسپانیا	*		*		تا ۴ سال آتی			*
سوئد		*	*			*		*

۶. محورهای اصلی طرح مالیات بر عایدی سرمایه در ایران و مقایسه آن با تجربیات کشورها

الف) تعریف عایدی سرمایه

مازاد قیمت فروش نسبت به قیمت خرید یا ارزش دفتری دارایی بدون اعمال تجدید ارزیابی آن

قیمت فروش: ارزش ریالی زمان انتقال عین دارایی یا حق واگذاری محل

قیمت خرید: ارزش ریالی زمان تملک عین دارایی یا حق واگذاری محل

ب) دامنه شمول

به جز مورد اول، سایر موارد به نسبت کمتر در قوانین کشورها مورد توجه بوده است. عایدی سهام و اوراق بهادار نیز در فهرست شمول وجود ندارد.

۱- املاک با انواع کاربری و حق واگذاری محل؛
۲- انواع وسایل نقلیه مشمول مقررات مربوط به شماره گذاری؛
۳- انواع طلا، نقره، پلاتین، مسکوکات طلا، نقره، پلاتین و جواهرآلات؛
۴- انواع ارز؛

۶. محورهای اصلی طرح مالیات بر عایدی سرمایه در ایران و مقایسه آن با تجربیات کشورها

ج) استثنائات و معافیت ها

- ❖ ملک مسکونی «اشخاص غیرتجاری بالای ۱۸ سال» که دوره تملک آن بیش از ۲ سال باشد و ملک مسکونی دیگری متعلق به شخص نباشد.
- ❖ هر شخص حقیقی به تعداد همسر و فرزند بالای ۱۸ سال وی که ملک مسکونی به آنها تعلق ندارد تا سقف ۴ ملک با دوره تملک بیش از ۲ سال معافیت دارد (برای هر یک از همسر و فرزند عدم استفاده از معافیت در ۵ سال گذشته)
- ❖ وسیله نقلیه اشخاص غیرتجاری بالای ۱۸ سال به شرط تملک ۲ سال و تنها وسیله نقلیه شخص

۶. محورهای اصلی طرح مالیات بر عایدی سرمایه در ایران و مقایسه آن با تجربیات کشورها

- ❖ اولین معامله املاک پس از اخذ پروانه ساختمانی تا قبل از دریافت گواهی اتمام عملیات ساختمانی (مشروط به اینکه بیش از ۴ سال از تاریخ اخذ اولین پروانه نگذشته باشد) و اولین انتقال املاک پس از دریافت گواهی اتمام عملیات ساختمانی
- ❖ ۲۰۰ گرم معادل طلای ۱۸ عیار متعلق به هر شخص حقیقی بالای ۱۸ سال (عدم استفاده از معافیت در ۵ سال گذشته)
- ❖ انتقالات بلاعوض املاک و وسائط نقلیه (شرط برخورداری درج ارزش ریالی دارایی در صورت حساب الکترونیکی مربوطه است که مبنای محاسبه درآمد اتفاقی و عایدی سرمایه معامله بعدی است).
- ❖ اراضی با کاربری کشاورزی اعم از باغ ها و زمین های زراعی خارج از حریم شهری به استثنای باغ ویلاها (شرط برخورداری از معافیت تملک بالای ۳ سال و زیرکشت بودن اراضی مذکور حداقل ۳ سال از دوره پنج ساله منتهی به تاریخ فروش) **(وزارت جهاد کشاورزی باید شرایط فوق را تشخیص و به صورت سامانه ای به سازمان اعلام نماید)**

۶. محورهای اصلی طرح مالیات بر عایدی سرمایه در ایران و مقایسه آن با تجربیات کشورها

در صورت عدم وجود صورتحساب الکترونیکی خرید

در خصوص «املاک» و «وسائط نقلیه»، در صورتی که بر اساس اسناد رسمی، تاریخ تملک آنها پیش از اجرای این قانون است، تاریخ تملک دارایی، تاریخ درج شده در سند مذکور است. همچنین ارزش روز دارایی در تاریخ لازم الاجرا شدن این قانون، قیمت خرید دارایی مذکور محسوب می شود.

در خصوص «طلا، پلاتین و نقره و مسکوکات و جواهر» و «انواع ارز» تاریخ لازم الاجرا شدن این قانون، تاریخ تملک و ارزش روز دارایی در زمان لازم الاجرا شدن این قانون، قیمت خرید است.

۶. محورهای اصلی طرح مالیات بر عایدی سرمایه در ایران و مقایسه آن با تجربیات کشورها

(د) نرخ مالیات

1. ساختار نرخ ها در ۶۲ درصد کشورها ثابت و در ۳۸ درصد تصاعدی است.	کوتاه مدت: ۳۵ درصد (کمتر از یکسال نگهداری)
2. الگوی مالیات ستانی در ساختار تصاعدی با منطق متفاوتی عموماً اجرا می شود و البته سیستم مالیاتی را پیچیده تر می کند. (به دلیل بحث عدالت مالیاتی)	بیش از یکسال: ماده ۱۳۱
3. نصاب های ماده ۱۳۱ از سال ۹۴ تاکنون تعدیل نشده است و به راحتی خزش براکت رخ می دهد. (یعنی به سرعت در طبقه ۲۵ درصدی قرار می گیریم)	تا ۵۰ میلیون تومان با نرخ ۱۵ درصد مازاد بر ۵۰ میلیون تا ۱۰۰ میلیون با نرخ ۲۰ درصد
4. نرخ مالیات ۲۵ درصدی یعنی تقریباً معادل کشورهای OECD و حدود ۲ برابر کشورهای غیر OECD	نسبت به مازاد ۱۰۰ میلیون با نرخ ۲۵ درصد

۶. محورهای اصلی طرح مالیات بر عایدی سرمایه در ایران و مقایسه آن با تجربیات کشورها

ه) تعدیل نسبت به تورم و دوره نگهداری

$$(عایدی ناشی از تورم) \times \frac{\text{مازاد دوره تملک از 4 سال}}{\text{دوره تملک دارایی}} - (عایدی سرمایه)$$

عایدی ناشی از تورم = قیمت خرید تعدیل شده منهای قیمت خرید
قیمت خرید به اضافه حاصلضرب قیمت خرید در درصد تغییرات شاخص قیمت مصرف کننده بر اساس
اعلام مرکز آمار ایران در ابتدای سال چهارم دوره تملک و ابتدای سال پایانی دوره تملک

فرمول بالا برای املاک و وسائط نقلیه محاسبه می شود.

اولاً فرمول به نسبت پیچیده

ثانیاً ملاحظه مربوط به کشورهای همسایه

ثالثاً در ساختار نرخ تصاعدی، ملاحظه مرتبط با بدهی مالیاتی هر یک از سالهای

تملك

۶. محورهای اصلی طرح مالیات بر عایدی سرمایه در ایران و مقایسه آن با تجربیات کشورها

ی) جبران زیان

مجموع زیان سرمایه حاصل از فروش «املاک» و «وسائط نقلیه» که دوره تملک آنها بیش از یکسال باشد، صرفاً از مجموع عایدی سرمایه دارایی های مذکور که مشمول مالیات بر عایدی سرمایه می شوند و دوره تملک آنها بیش از یکسال باشد، در سال یا سالهای بعد قابل استهلاک است.

۶. محورهای اصلی طرح مالیات بر عایدی سرمایه در ایران و مقایسه آن با تجربیات کشورها

ی) تعدیل نسبت به هزینه های نگهداری و تعمیر

عمده کشورهای مجری مالیات بر عایدی سرمایه در قوانینشان به صراحت مطرح کرده‌اند که هرگونه هزینه مرتبط با بهسازی املاک و مستغلات، قابل کسر از عایدی سرمایه است و همچنین مجوز کسر نمودن هزینه‌های تعمیر و نگهداری بسته به مدت زمان نگهداری دارایی از عایدی سرمایه را نیز به صورت قانونی فراهم نموده‌اند که در رأس آنها می‌توان به کشورهای نظیر استرالیا، فرانسه، چین، بوتساوانا، کامرون، گویان، کنیا، تایلند و ... اشاره کرد. (رویه های دیگر نیز قابل شناسایی است) در آخرین نسخه لایحه مذکور، این موضوع مسکوت باقی مانده است.

با تشکر از توجه شما