



صدا و سیما جمهوری اسلامی ایران

معاونت سیاسی

اداره پژوهش های سیاسی

نشست پژوهشی؛

" بررسی مزیت ها و ملاحظات طرح مالیات بر عایدی سرمایه "



فرآورده های خبری و تولیدات پژوهشی در بخش های زیر قابل دسترس است:

– وب سایت خبرگزاری صدا و سیما (سرویس پژوهش) <http://www.iribnews.ir>

پژوهشگر: مریم سمردپی

برخی تعاریف:

- مالیات بر عایدی سرمایه، همان مالیات بر افزایش ارزش دارایی است.
- این مالیات در بیش از ۶۰ کشور جهان در حال اجرا است.
- هدف اصلی این مالیات در اغلب کشورها، تنظیم بازار مسکن با کنترل رشد قیمت املاک و مستغلات است.
- یکی از راهکارهای تحقق هدف آن تغییر رفتار بازیگران از سوداگری به ساخت مسکن

برخی ملاحظات از نگاه کارشناسان که در طرح باید لحظ شود:

- ۱- اجرای مالیات بر عایدی مسکن و منجر نشدن به انجام معاملات غیرشفاف
- ۲- معافیت ها
- ۳- تعدیل تورم
- ۴- تمییز بین عایدی کوتاه مدت یا بلندمدت
- ۵- در امان ماندن سفته بازی دوره فعلی از تور طرح مالیاتی جدید
- ۶- در نظر نگرفتن عایدی حقیقی برای محاسبه نرخ تورم
- ۷- تحمیل مالیات بیشتر به سرمایه گذاران واقعی بخش ساخت و ساز
- ۸- بازدارنده نبودن نرخ مالیات تعیین شده
- ۹- معافیت های بانک های ملاک از پرداخت مالیات بر عایدی سرمایه
- ۱۰- ضعف سامانه های ثبت اطلاعات مربوط به مالکان و ردیابی خریدهای ملکی

مقدمه

مالیات ها در کشورهای مختلف با اهداف متفاوتی مانند افزایش منابع عمومی، ایجاد عدالت اجتماعی، کاهش ضریب جینی (فاصله طبقاتی)، و تنظیم فعالیت بخش های مختلف اقتصادی اخذ می گردد. مالیات بر عایدی مسکن نیز یکی از پایه های مالیاتی است که می تواند کارکرد تنظیم گری بازار را داشته باشد. این پایه مالیاتی از دیر باز (بیش از ۱۰۰ سال) در بیش از ۶۰ کشور وجود داشته است.

با توجه به حجم بالای نقدینگی در سالهای اخیر در کشور ما و ورود آن به بازار مسکن و با توجه به حجم بالای تقاضای مسکن در کشور، نقدینگی مهار نشده مشکلات فراوانی از جمله رشد سوداگری و دلالی را در این بازار ایجاد کرده است. که یکی از راهکارهای مقابله با آن اجرای اصولی و علمی مالیات بر عایدی مسکن با هدف حذف سوداگری در این بازار است.

در این راستا طرح الحاق یک ماده به قانون مالیاتهای مستقیم (مقابله با سوداگری و کاهش التهابات بازار مسکن) با هدف حمایت از تولید و عرضه، کاهش نوسانات بازار مسکن، جلوگیری از سوداگری و حمایت از خانه دار شدن اقشار متوسط و ضعیف، به صورت ماده واحده با ده تبصره توسط نمایندگان پیشنهاد شده است.

برای بررسی بیشتر مزیت ها و ملاحظات این طرح، مدیریت پژوهش خبری در طی نشست با چند تن از کارشناسان^۱ این حوزه و همچنین رصد گزارش ها و تحلیل های جامع در این حوزه، سعی داشته تا نگاهی اجمالی اما دقیق به ظرفیت ها، ضرورت ها و ملاحظات این طرح داشته باشد.

برخی تعاریف کلیدی:

- تعریف: مالیات بر عایدی سرمایه، همان مالیات بر افزایش ارزش دارایی است.
- گستره جهانی اجرا: این مالیات در بیش از ۶۰ کشور جهان در حال اجرا است.
- هدف اصلی: این مالیات در اغلب کشورها، تنظیم بازار مسکن با کنترل رشد قیمت املاک و مستغلات است.
- یکی از راهکارهای تحقق هدف: تغییر رفتار بازیگران از سوداگری به ساخت مسکن

□ بررسی انواع مالیات در حوزه املاک و مستغلات در کشورها و مقایسه با وضع ایران

در جدول ذیل همانطور که می بینیم سه نوع مالیات بر املاک و مستغلات وجود دارد و طرح مالیات بر عایدی مسکن در قسمت مالیات بر ثروت می باشد که تا کنون در کشور ما اجرایی نشده است.



۱. این نشست در تاریخ ۱۳۹۷/۱۰/۰۸ برگزار شد.

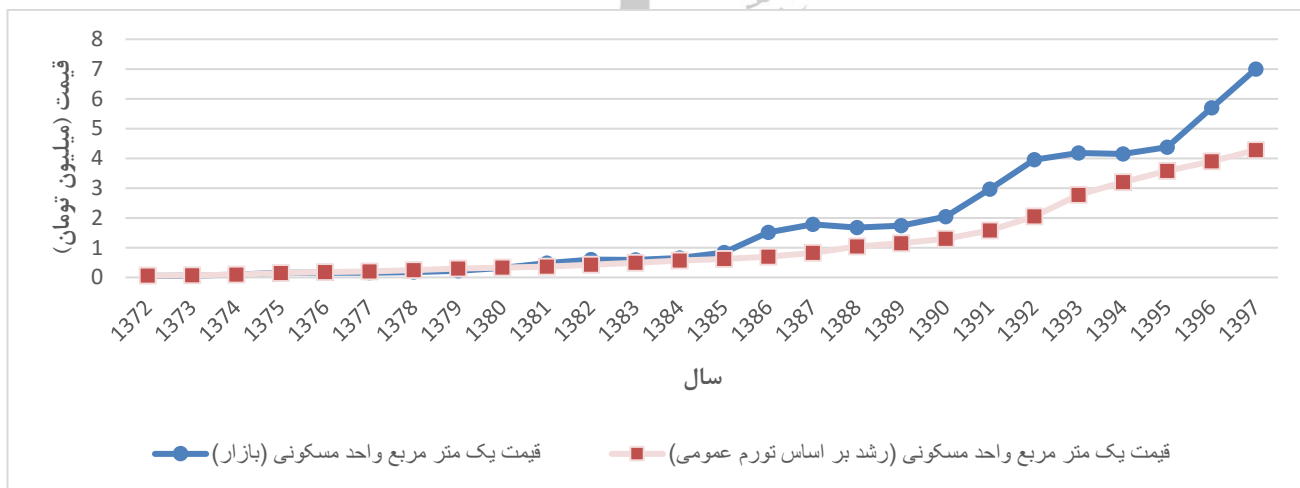
انواع مالیات	عنوان	توضیحات	وضعیت ایران
مالیات بر املاک	مالیات سالیانه بر املاک (Annual Property Tax)	این مالیات به صورت سالانه وضع و از مالکان (مستأجران بلند مدت) دریافت می‌گردد. درآمد این مالیات بیشتر به دولت‌های محلی و شهرداری‌ها اختصاص می‌یابد.	وجود دارد. عوارض نوسازی و سالیانه املاک و مستغلات شهرداری‌ها (مواد ۴۵، ۵۵، ۷۳، ۷۴ و ۷۸ قانون شهرداری‌ها مصوب ۱۳۳۴، ماده ۲ قانون نوسازی و عمران شهری مصوب ۱۳۴۷)
	مالیات بر خانه‌های خالی (Empty Homes Tax)	در تعدادی از کشورها بنا به شرایطی، خالی نگه داشتن خانه‌ها برای مالکان سودآوری به همراه دارد، از طرفی با توجه به کاهش عرضه خانه به بازار می‌تواند سبب افزایش قیمت مسکن شود که این اتفاق به سود اقتصاد و جامعه نیست در این شرایط یکی از راهکارهای حاکمیت جهت مواجهه با این پدیده می‌تواند افزایش هزینه‌های خالی نگه‌داشتن خانه باشد.	وجود دارد. (ماده ۵۴ مکرر قانون مالیات‌های مستقیم)
	مالیات بر ارزش زمین (Land Value Tax)	مالیات بر ارزش زمین، به معنی اخذ درصدی از ارزش زمین، به صورت دوره‌ای است. این مالیات با هدف ترغیب مالکان اراضی به ساخت و عرضه آن‌ها به بازار مسکن انجام می‌شود.	وجود ندارد.

وجود ندارد.	این مالیات در واقع نوعی حق تمبر است که از خریدار در هنگام معاملات املاک بر حسب ارزش سند و از املاکی با قیمت بالاتر از قیمت متوسط اخذ می‌شود. مهمترین هدف این مالیات کسب درآمد است اما علاوه بر ایجاد درآمد برای دولت این مالیات عاملی بازدارنده برای کسانی است که اقدام به خرید املاک گران قیمت می‌کنند.	مالیات بر خرید املاک گران قیمت (Stamp Duty Land Tax)	
وجود ندارد.	املاک و مستغلات در بسیاری از کشورها سرمایه محسوب شده به همین دلیل از محل افزایش قیمت در زمان خرید و فروش مالیات دریافت می‌گردد.	مالیات بر عایدی سرمایه (Capital Gains Tax)	مالیات بر ثروت
وجود ندارد.	املاک و مستغلات در بسیاری از کشورها سرمایه محسوب شده به همین دلیل از محل افزایش قیمت در زمان خرید و فروش مالیات دریافت می‌گردد.	مالیات بر مجموع ثروت (wealth Tax)	
وجود دارد. (باب سوم، فصل اول قانون مالیات‌های مستقیم)	از درآمد اجاره املاک و مستغلات اخذ می‌گردد.	مالیات بر درآمد املاک (Property Income Tax)	مالیات بر درآمد



□ بررسی وضع موجود

بازار مسکن مشابه بازار اغلب کالاها با رونق و رکود همراه است. رونق بازار مسکن که معمولاً با افزایش تقاضا^۱ شروع می‌شود^۲، با رشد شدید قیمت و تعداد معاملات همراه است^۳ سپس با یک تأخیر زمانی منجر به افزایش تولیدات وابسته به مسکن می‌شود^۴ از طرف دیگر در اواخر دوره رونق با افزایش شدید قیمت‌ها و کاهش یا ثابت ماندن قدرت خرید متقاضیان^۵ تعداد معاملات^۶ خرید و فروش کاهش یافته^۷ لذا سمت عرضه نیز پس از مدت زمانی اقدام به کاهش ساخت و ساز می‌کند. به این مدت زمان سپری شده از شروع رونق تا اتمام رکود، یک دوره رونق و رکود در بازار مسکن اطلاق می‌شود. اما ویژگی بارز رونق و رکود در بازار مسکن کشور، جهش قیمت در دوران رونق و رکود عمیق در دوران رکود است. قیمت مسکن طی ۱۳ سال گذشته با سه جهش ناگهانی مواجه بوده است در صورتی که اگر قرار بود قیمت مسکن رشدی مشابه نرخ تورم عمومی طی کند می‌بایست قیمت مسکن به طور متوسط ۲۰ درصد افزایش داشته باشد اما مشاهده می‌شود که به طور مثال در تهران قیمت یک متر مربع واحد مسکونی از دهه ۷۰ تاکنون حدوداً ۱۰۰ برابر شده است. (نمودار ۱)



نمودار ۱. قیمت یک متر مربع واحد مسکونی شهری بر اساس قیمت معامله شده و قیمت محاسبه شده بر اساس تورم در شهر تهران.

۱. یعنی رونق در سمت تقاضا با افزایش تعداد معاملات خرید و فروش

۲. بازار مسکن با حضور مشتری و با افزایش تعداد معاملات رونق می‌گیرد. به عبارت دیگر، رونق از سمت تقاضا شروع می‌شود. وجود مشتری و خرید انواع املاک، یعنی افزایش تقاضا و افزایش تعداد معاملات، سبب ورود منابع مالی به این حوزه شده و این امر عموماً با فاصله زمانی کم و زیاد، رونق بخش عرضه را به دنبال خود ایجاد می‌کند. عکس این مطلب نیز صادق است. در صورت رکود سمت تقاضا، بعد از مدتی رکود سمت عرضه نیز قطعی است. رونق سمت عرضه بدون رونق در سمت تقاضا، تنها در اثر وجود یک عامل خارجی (مانند سیاست‌ها، مشوق‌ها و دخالت‌های دولتی)، یا انتظار آتی از رونق بخش تقاضا محقق می‌شود. (استراتژی سرمایه‌گذاری بازار مسکن ایران، هادی کوزه‌چی)

۳. طبق آمار بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران دو سال‌های ۱۳۸۶ و ۱۳۹۱ که تقریباً رونق مسکن در آن سال‌ها رخ داد به ترتیب نرخ رشد قیمت واحد مسکونی در شهر تهران ۸۲ و ۴۵ درصد بوده است این دو عدد وقوع جهش در قیمت را در آن دو سال نمایش می‌دهند در حالی که در همان دو سال تورم عمومی ۱۹.۵ و ۳۰.۵ درصد گزارش شده است. بررسی انجام شده بر روی داده‌های سامانه املاک و مستغلات طی سال‌های ۱۳۸۸ تا ۱۳۹۴ نشان می‌دهد که تعداد معاملات ثبت شده در این سامانه نیز با افزایش قابل تأملی همراه بوده است.

۴. یعنی رونق در سمت عرضه با افزایش تولید در صنایع وابسته و عرضه واحدهای مسکونی به بازار

۵. طی چند دهه اخیر برآیند سیاست‌های اقتصادی در کشور موجب تضعیف درآمد و هزینه نسل‌های ایرانی شده است. داوود سوری و همکاران، «فقر و نابرابری و رفتار پس‌انداز خانوار»، پاییز ۱۳۹۶.

۶. رکود در سمت تقاضا به معنی افزایش معاملات خرید و فروش توسط متقاضیان و رکود در سمت عرضه یعنی کاهش ساخت و ساز مسکن و به تبع آن کاهش تولیدات صنایع وابسته به مسکن است.

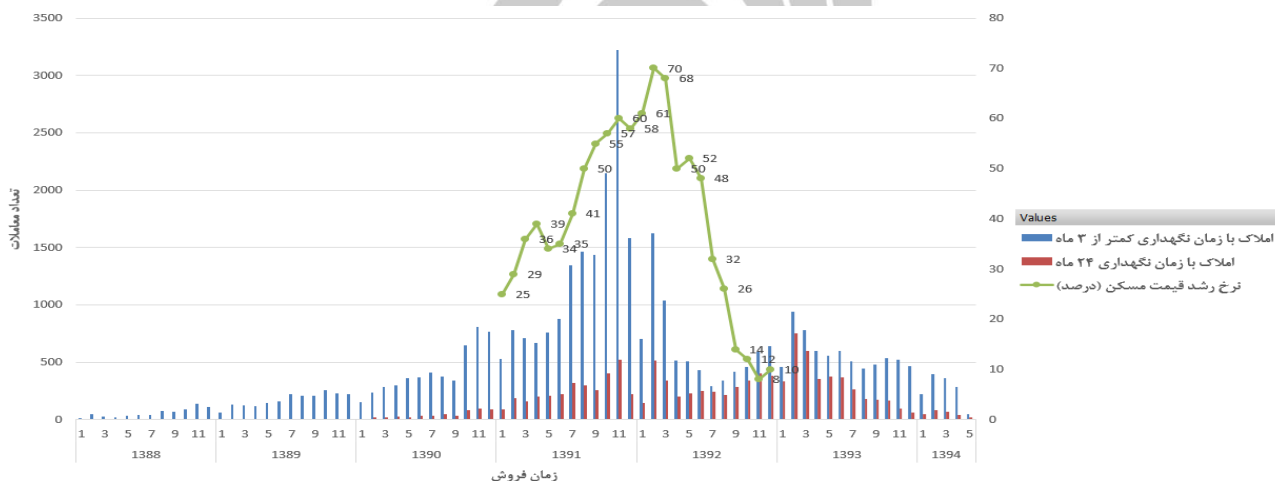
۷. یعنی رکود در سمت تقاضا با کاهش تعداد معاملات خرید و فروش

تقاضاهای موجود در بازار مسکن را می‌توان به سه دسته مصرفی، سرمایه‌ای و سوداگری تقسیم نمود؛ مصرفی متقاضی است که مسکن را برای سکونت خود تهیه می‌نماید، تقاضای سرمایه‌ای املاک و مستغلات را به جهت اجاره دادن، خانه دوم یا خالی نگهداشتن و سود بردن از محل افزایش قیمت خریداری می‌کند که دوره نگهداری ملک این دسته بلند مدت می‌باشد و در نهایت تقاضای سوداگری که بدون انجام کار مولد با خرید و نگهداری املاک در کوتاه مدت و کسب سود از آن وارد این بازار می‌شوند. یکی از دلایل جهش قیمت، حضور سوداگران در بازار مسکن و در طول دوره رونق است که اقدام به خرید ملک نموده و در انتهای این دوره یا ابتدای دوره رکود بعدی به فروش آن مبادرت می‌ورزند در واقع این افراد با هدف کسب سود در کوتاه مدت و بدون انجام کار مولد از این بازار خارج می‌شوند^۱ یعنی حضور آن‌ها در دوره رونق منجر به افزایش تقاضا شده و به دلیل زمانبر بودن عرضه مسکن سبب ایجاد عدم تعادل بین عرضه و تقاضا می‌گردند و موقع خروج از این بازار نیز که در ابتدای رکود یا انتهای رونق است با عرضه یکباره واحدهای خریداری شده سبب تعمیق دوران رکود می‌گردد. جهت تبیین اثر حضور این افراد در بازار مسکن، اطلاعات سامانه املاک و مستغلات طی بازه زمانی سال‌های ۱۳۸۸ تا ۱۳۹۴ مورد بررسی قرار گرفت. از کل املاکی که معامله آن‌ها در سامانه به ثبت رسیده، تنها املاکی انتخاب شده‌اند که در بازه مذکور خریداری و سپس به فروش رسیده‌اند. از این بین، دو دسته با ویژگی‌های ذکر شده در ذیل مقایسه شده است:

- دسته ۱: املاکی که فاصله زمانی خرید تا فروش (مدت زمان نگهداری) ۳ ماه یا کمتر از آن است.

- دسته ۲: املاکی که فاصله زمانی خرید تا فروش (مدت زمان نگهداری) حدوداً ۲۴ ماه^۲ است.

تعداد این دو دسته در بازه زمانی مذکور در نمودار ۲ نمایش داده شده است.



نمودار ۲. تعداد املاکی زمان نگهداری آن‌ها کمتر از ۳ ماه و ۲۴ ماه بوده است و نرخ رشد قیمت مسکن در تهران. این اطلاعات با داده‌کاوی در سامانه املاک و مستغلات بدست آمده است.

- همانطور که از نمودار ۲ مشخص است تعداد دسته ۱ در اواخر سال ۱۳۹۱ که همزمان با دوره رونق است به یکباره افزایشی را تجربه می‌کند. نمودار نرخ رشد قیمت مسکن در ابتدای سال ۱۳۹۲ نیز رشد شدیدی را گزارش

۱. به این رفتار بازیگران بازار مسکن، رفتار سوداگری اطلاق می‌شود.

۲. در واقع املاکی در این دسته قرار دارند که مدت زمان نگهداری آن‌ها بین ۱۸ تا ۲۴ ماه بوده است.

می‌نماید. افزایش نرخ رشد قیمت مسکن با یک تأخیر زمانی پس از افزایش تعداد دسته ۱ رخ داده است. تعداد دسته ۲ در طول بازه مورد بررسی با افزایش‌های شدیدی همراه نبوده و حتی مشاهده می‌شود افزایش‌های موجود نیز همزمانی قابل تأملی با افزایش نرخ رشد قیمت مسکن ندارد. از این نتایج بر می‌آید که حضور افرادی که در کوتاه مدت اقدام به خرید و فروش ملک می‌نمایند را می‌توان یکی از عوامل تشدید کننده رشد قیمت مسکن در نظر گرفت، در واقع شاید نتوان سوداگران را تنها عامل رشد شدید قیمت به حساب آورد اما حضور با تعداد زیاد و نقدینگی بالای این افراد را می‌توان یکی از عوامل تعیین کننده قلمداد کرد.

- یکی از راهکارهای مؤثر جهت کاهش حضور اینگونه افراد، کاهش سود آنان در بازارهای هدف می‌باشد، در این شیوه دولت‌ها با بالا بردن هزینه ورود و خروج یا ماندن در این بازارها، سعی در مدیریت بازیگران بازار مدنظر دارند. در بسیاری از کشورها از مالیات به عنوان یک ابزار کارآمد، به جهت بالا بردن هزینه حضور سوداگران و کاهش انگیزه آنان استفاده می‌گردد. در این راستا راهکار مالیاتی زیر جهت کاهش یا حذف حضور سوداگران پیشنهاد می‌شود:

- مالیات بر عایدی املاک بر مبنای تفاوت ارزش خرید و فروش و در نظرگیری هزینه‌های استهلاک دریافت می‌گردد و هدف اصلی این مالیات کنترل بهای مسکن و حذف یا کاهش سوداگران از این بازار می‌باشد؛ این مالیات به صورت شکل (۱) محاسبه و دریافت می‌گردد:

$$\text{مبلغ مالیات بر عایدی سرمایه} = \text{نرخ مالیات} \times \left(\text{قیمت فروش} - \text{قیمت خرید} - \text{هزینه‌های استهلاک} \right)$$

شکل ۱. نحوه محاسبه مبلغ مالیات بر عایدی سرمایه.

- هم‌چنین جنبه‌های درآمدی این مالیات نیز قابل توجه است؛ به طوری که بررسی معاملات ثبت شده^۱ در سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور در بازه زمانی سال ۱۳۹۰ تا ۱۳۹۲ نشان می‌دهد که مجموع ارزش خانه‌های معامله شده در حدود پانزده هزار میلیارد تومان بوده است که در زمان فروش با کسر اثر تورم سالانه (متوسط ۲۸٪ برای سه سال) مجموعاً در حدود ۱۰٪ جهش قیمت (هزار و پانصد میلیارد تومان) داشته‌اند و این موضوع ظرفیت بالای این راهکار مالیاتی را برای افزایش درآمد دولت نشان می‌دهد.

□ اهمیت و ضرورت وضع مالیات بر عایدی مسکن^۲

۱- جلوگیری از سوداگری در بخش مسکن

نوسانات و شوک‌های ادواری در بخش مسکن عموماً متأثر از شوک‌های تقاضا و سوداگری است. در واقع همانطور که بیان شد ایجاد این نوسانات در بازار مسکن به دلیل ورود نقدینگی بیش از اندازه در این بخش است. طبعاً این

۱. این معاملات صرفاً شامل خانه‌هایی می‌شود که در بازه زمانی سال‌های ۱۳۹۰ تا ۱۳۹۲ خرید و در همان بازه فروخته شده‌اند، به علاوه شامل اطلاعات معاملات ثبت رسمی و معاملات عادی ثبت نشده در سامانه نمی‌شود.

۲. اظهار کارشناسی درباره مقابله با سوداگری و کاهش التهابات بازار مسکن، مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی ایران، ۱۳۹۷/۰۹/۱۱

مسئله ایجاد حسابهای قیمتی و بلوکه شدن سرمایه‌ها را در این بخش به‌دنبال خواهد داشت که بالطبع جذب سرمایه در بخشهای مولد اقتصادی را کاهش می‌دهد. مهمترین ابزار برای مدیریت و کنترل این مسئله، استفاده از سیاستها و ابزارهای مالیاتی از جمله مالیات بر عایدی مسکن است. مالیات بر عایدی مسکن با حذف انگیزه‌های سوداگرانه موجب بهبود شرایط برای انجام فعالیتهای مولد اقتصادی میشود.

۲- ایجاد یک اهرم سیاستی برای سیاستگذار

مالیات بر عایدی سرمایه ابزار و اهرمی است که میتواند در جهت مدیریت منابع در بازارهای مختلف مورد استفاده قرار گیرد و موجب تغییر رفتار عاملین اقتصادی در جهت منافع عمومی شود. این سیاست مالیاتی ابزاری را در اختیار سیاستگذار قرار میدهد که به وسیله آن میتواند مانع از هجوم نقدینگی به سمت بازارهای غیرمولد رقیب تولید شود و با افزایش هزینه نگهداری داراییهای غیرمولد و کاهش مزیت نسبی آنها، شرایط را برای هدایت نقدینگی به سمت تولید فراهم کند. همچنین سیاستگذار بسته به شرایط کشور با اعطای معافیت‌های منطقه‌ای یا تغییر نرخ مالیات برای بخشهای مختلف، میتواند سیاستهای منطقه‌ای و بخشی خود را دنبال کند. بخش مسکن نیز از این قاعده مستثنا نیست و وضع مالیات بر عایدی مسکن میتواند کمک شایانی به سیاستگذار برای تنظیم این بخش کند

۳- کاهش تورم مسکن

یکی از علل ایجاد تورم در بخش مسکن، وجود سوداگری گسترده در این بخش است. عمده این فعالیتها به صورت خرید و فروش در شهرهای بزرگ خصوصاً شهر تهران بوده است. برای مثال بخش قابل توجهی از نظام بانکی به عنوان پشتیبان اصلی فعالیتهای سفته‌بازانه در سالهای اخیر، قدرت عظیم خلق اعتبار خود را بهجای سرمایه-گذاریهای مولد، صرف خرید و فروش و ساخت امالک به صورت سفته‌بازانه کرده است که در نهایت با سوار شدن بر تقاضای واقعی اقتصاد نقش بسزایی در رشد قیمت زمین و مسکن در سراسر کشور داشته است.

۴- کاهش شکاف درآمدی و نابرابری

کاهش شکاف درآمدی از جمله اهداف انواع پایه‌های مالیاتی است. در اختیار داشتن سرمایه توسط صاحبان ثروت و دست به دست شدن در بین آنها، هیچگاه به اقشار متوسط و کم‌درآمد فرصت کسب سرمایه را نمیدهد. با افزایش قیمت سرمایه‌ها در دست صاحبان سرمایه و عدم دریافت مالیات، انگیزه‌ها برای کسب سود از طریق افزایش قیمت سرمایه بدون ایجاد ارزش‌افزوده بالامیرود و بدین نحو قشر پردرآمد جامعه، غنی تر و قشر کم‌درآمد جامعه ضعیف‌تر می‌شوند. طبعاً افزایش شدید قیمت زمین و مسکن نیز توزیع درآمد را به نفع صاحبان مستغالت تغییر داده است و موجب افزایش نابرابری در درآمد شده است.

□ برخی ملاحظات از نگاه کارشناسان در وضع مالیات بر عایدی مسکن

۱- اجرای مالیات بر عایدی مسکن

به یقین وضع مالیات بر عایدی مسکن به دلیل اثرگذاری بر بخشهای دیگر اقتصاد، ملاحظات فراوانی دارد که باید توجه ویژه‌ای به آنها شود. از جمله مهمترین این ملاحظات، نحوه اجرای آن و قیمتگذاری مسکن است. این مسئله

باید به گونه‌ای طراحی شود که از طرفی بخش وسیعی از معاملات مسکن را شامل شود و از طرف دیگر موجب دامن زدن به معاملات غیرشفاف نشود.^۱

۲- معافیت‌ها

یکی از این موارد مهمی که باید در تنظیم قانون مالیات بر عایدی مسکن مورد توجه قرار گیرد، معافیت‌هایی است که باید در این طرح لحاظ شود. از آنجا که محل اصابت این مالیات نباید کلیه مالکان مسکن باشد لذا باید بر اساس سازوکاری این موضوع در نظر گرفته شود که چه افرادی با چه تعداد مسکن و یا چه تعداد معاملات در یک بازه زمانی مشخص باید معاف شوند. یقیناً در اعطای این معافیتها تشخیص اینکه مالکیت فرد به جهت تقاضای مصرفی است یا خیر حائز اهمیت است. گفتنی است در طرح پیشنهادی معافیت‌های زیادی برای جلوگیری از وارد شدن آسیب به عموم مصرفکنندگان مسکن در نظر گرفته شده است.^۲

۳- تعدیل تورم

موضوع مهم دیگر که در وضع مالیات بر عایدی مسکن باید مورد توجه قرار گیرد، تعدیل و یا عدم تعدیل تورم است. کشورهای مختلف رویکردهای متفاوتی نسبت به این موضوع دارند که در مجموع برخی از کشورها عایدی حقیقی مسکن را مشمول مالیات قرار میدهند و برخی دیگر از کشورها عایدی مسکن را که بخشی از آن ناشی از رشد سطح عمومی قیمت‌ها نیز هست را مشمول مالیات قرار میدهند. بررسی تجربه کشورهای مختلف که مالیات بر عایدی سرمایه را اجرا میکنند نشان‌دهنده آن است که اکثر کشورها برای محاسبه عایدی حاصل از سرمایه، تعدیل تورم انجام نمی‌دهند

۴- تمییز بین عایدی کوتاه‌مدت یا بلندمدت

از آنجا که فعالیتهای سوداگرانه در دوره‌های کوتاه‌مدت ظهور پیدا میکنند، لذا تمایز بین عایدی‌های کوتاه‌مدت و بلندمدت برای جلوگیری از سوداگری باید مورد توجه قرار گیرد. در واقع برای جلوگیری از سوداگری و معاملات مکرر باید میان نرخ مالیات در کوتاه‌مدت و بلندمدت تفاوت قائل شد؛ به‌همین جهت در بسیاری از کشورها نرخ مالیات در دوره کوتاه‌مدت بالاتر از نرخ مالیات در دوره بلند مدت است. علاوه بر ملاحظات فوق، موضوعات دیگری وجود دارند که عدم توجه به آنها می‌تواند اجرای این پایه مالیاتی را با چالش مواجه کند و موجب بی‌اثر شدن آن شود؛ معاملات وکالتی، مسئله هبه، انتقال قهری ملک (ارث)، ساختمانهای نوساز و... از جمله این مسائل هستند.^۳

۵- در امان ماندن سفته‌بازهای دوره فعلی از تور مالیاتی

ساز و کار این طرح باید به گونه‌ای باشد که دست‌کم برای خریدهای سفته‌بازانه دوره تصویب طرح تا تبدیل شدن به قانون، تحت شرایطی مشخص، اقداماتی را در نظر بگیرد.^۴

۶- در نظر نگرفتن عایدی حقیقی برای محاسبه نرخ مالیات

۱. اظهار کارشناسی درباره:مقابله با سوداگری و کاهش التهابات بازار مسکن، مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی ایران، ۱۳۹۷/۰۹/۱۱

۲. همان

۳. اظهار کارشناسی درباره:مقابله با سوداگری و کاهش التهابات بازار مسکن، مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی ایران، ۱۳۹۷/۰۹/۱۱

۴. سایت اقتصاد نیوز، ۹۷/۰۷/۱۵

این طرح، عایدی اسمی املاک را ملاک عمل برای محاسبه نرخ مالیات در نظر گرفته است در حالی که در کشورهای مختلف جهان که تورم چندانی -در مقایسه با نرخ تورم عمومی در ایران- ندارند، «عایدی حقیقی» مبنای اعمال این نوع مالیات است. برای اخذ مالیات از عایدی سرمایه ملکی، باید میزان رشد قیمت واقعی ملک -مابه‌التفاوت نرخ رشد قیمت ملک و نرخ تورم- به‌عنوان پایه مالیاتی لحاظ شود. بررسی دفتر اقتصاد مسکن همچنین تاکید می‌کند: هزینه‌های بازسازی و تعمیرات آپارتمان‌ها نیز باید به‌عنوان هزینه‌های سرمایه‌ای محاسبه و از عایدی سرمایه کسر شود. این شکل محاسبه مالیات بر عایدی مسکن، علاوه بر اینکه از تخریب زود هنگام ساختمان‌های مسکونی جلوگیری و به تشویق تعمیر و بازسازی منجر می‌شود، رشد ارزش واقعی بهای املاک را مشمول مالیات خواهد کرد.

۷- تحمیل مالیات بیشتر به سرمایه گذاران واقعی

سازنده‌ها در طرح مالیات بر عایدی سرمایه املاک، به‌عنوان گروه نیازمند حمایت ویژه، دیده نشده‌اند و شکلی از ساخت و سازهای مسکونی که در تهران بیش از ۹۰ درصد از عرضه جدید مسکن را دربر می‌گیرد، عملاً مشمول این مالیات خواهد شد. سازنده‌ها در حال حاضر مکلف به پرداخت مالیات بر ساخت و فروش مسکن هستند. اما در صورت تصویب طرح مجلس، مشمول پرداخت مالیات بر عایدی املاک نیز خواهند شد. سازنده‌ها در حال حاضر در بازار مسکن تهران به شکل تخریب و مشارکت، اقدام به تهیه زمین و ساخت و ساز می‌کنند. در بازار تخریب و مشارکت، سازنده تعدادی از واحدهای مسکونی را خریداری و بعد از نوسازی، اقدام به فروش آن می‌کند. اگر چه اولین فروش نو سازها از پرداخت مالیات بر عایدی سرمایه معاف است اما از آنجا که برخی سازنده‌ها، تعدادی از واحدها را در زمان تکمیل پروژه ساختمانی، با وضعیت ثبتي قبل از زمان تخریب، به فروش می‌رسانند، در این حالت و مطابق متن طرح، مشمول پرداخت مالیات بر عایدی سرمایه خواهند شد.^۱

۸- بازدارنده نبودن نرخ مالیات تعیین شده در طرح مجلس شورای اسلامی

در کشورهای مختلف با درجه‌های متنوع توسعه‌یافتگی، نرخ مالیات بر عایدی املاک بین ۳۰ تا ۴۵ درصد است به این معنا که حداقل یک‌سوم از عایدی حقیقی، مشمول مالیات می‌شود. این نرخ با نرخ ۵ درصد پیشنهاد شده در طرح برای سال اول اجرا، فاصله قابل توجهی دارد. اشکال دیگر نیز به نادیده‌نگاری موجران چند خانه‌ای در بازار اجاره مسکن در جریان طراحی مالیات بر عایدی سرمایه مسکن برمی‌گردد.^۲

۹- معافیت بانک‌های املاک از پرداخت مالیات بر عایدی سرمایه

بانک‌ها یکی از معدود بازیگران اصلی بازار خرید و فروش انواع ملک در تهران و البته سایر شهرها هستند که صرف‌نظر از انحراف منابع بانکی در مسیر سوداگری ملکی که باعث کمبود اعتبار در بخش‌های مولد می‌شود، این بازیگری به بیشتر شدن دامنه شوک‌های قیمتی در چرخه‌های تجاری بازار ملک شده است. در طرح مالیات بر عایدی سرمایه ملکی، بانک‌ها با استناد به قانون رفع موانع تولید، از این مالیات معاف شده‌اند. در قانون رفع موانع تولید، تاکید شده اگر بانک‌ها و شرکت‌های تابعه ظرف زمان مشخص، نسبت به فروش املاک مازاد خود اقدام

۳. اقتصاد نیوز، ۹۷/۰۷/۱۵

۲. اقتصاد نیوز، ۹۷/۰۷/۱۵

نکنند مشمول مالیات بر عایدی سرمایه با نرخ ۲۸ درصد می‌شوند. اشکالی به این معافیت وارد است، تاریخ اعتبار اجرای بند مربوط به قانون رفع موانع تولید است که سه سال تعیین شده و با توجه به زمان تصویب آن، در حال حاضر درباره «پرداخت مالیات بر عایدی سرمایه در صورت نفروختن املاک مزاد توسط بانک‌ها»، ابهام وجود دارد. کارشناسان در این باره تاکید می‌کنند، لغو معافیت بانک‌ها در پرداخت مالیات بر عایدی سرمایه در طرح مجلس و اعمال آن حتی برای فروش املاک مزاد می‌تواند در پرهیز ناشی از افزایش ریسک برای خریدهای جدید ملکی بانک‌ها اثرگذار باشد^۱.

۱۰- ضعف سامانه‌های ثبت اطلاعات مربوط به مالکان و ردیابی خریدهای ملکی

در حال حاضر، دریافت مالیات از خانه‌های خالی به دلیل آنچه «کوتاهی و تاخیر در راه‌اندازی سامانه املاک و مستغلات مخصوص رهگیری مالیاتی مالکان» عنوان می‌شود، عقب افتاده است. این سامانه برای تشخیص واحد اصلی افراد -ملکی که از پرداخت مالیات معاف است- یا واحدی که با خرید سفته‌بازانه و سرمایه‌ای به مالکیت مالکان درآمده است، می‌تواند کمک موثر کند^۲.

□ جمع‌بندی

با عنایت به شرایط کنونی کشور از جمله حجم زیاد نقدینگی و نیز موانع موجود بر سر فعالیتهای مولد اقتصادی، الزم است با ابزارهای مختلف اقتصادی که مهمترین آنها مالیات است، با افزایش هزینه نگهداری داراییهای غیرمولد و کاهش مزیت نسبی آنها، شرایط را برای هدایت نقدینگی به سمت تولید فراهم کرد. با توجه به آنکه مسکن از نیازهای اساسی و مصرفی خانوار قلمداد میشود، الزم است جلوی فعالیتهای سوداگرانه و نوسانات قیمت در این بازار گرفته شود. این مهم با استفاده از ابزار مالیات بر عایدی املاک و مسکن محقق خواهد شد. لذا تصویب کلیات طرح الحاق یک ماده به قانون مالیاتهای مستقیم (مقابله با سوداگری و کاهش التهابات بازار مسکن) پیشنهاد می‌شود.

۱. اقتصاد نیوز، ۹۷/۰۷/۱۵

۲. اقتصاد نیوز، ۹۷/۰۷/۱۵