



اتاق بازرگانی صنایع معادن و کشاورزی ایران

**اظهار نظر کارشناسی درباره:**

**گزارش شور دوم «طرح اصلاح برخی احکام**

**قوانین مالیاتی (مالیات بر عایدی سرمایه)»**

شناسنامه اعلام نظر



عنوان طرح:

## طرح اصلاح برخی احکام قوانین مالیاتی (مالیات بر عایدی سرمایه)

تهیه کننده: کمیسیون مالیات، کار و تامین اجتماعی اتاق ایران و دفتر مطالعات حقوقی و اجتماعی مرکز پژوهش‌های اتاق ایران  
تاریخ انتشار: دی ماه ۱۴۰۱

طبقه‌بندی موضوعی: اقتصاد ایران

واژه‌های کلیدی: مالیات، مالیات بر عایدی سرمایه، سوداگری

نشانی: تهران، خیابان طالقانی، نبش خیابان شهید موسوی (فرصت)، پلاک ۱۷۵

## اظهار نظر کارشناسی درباره

### گزارش شور دوم طرح «مالیات بر عایدی سرمایه»

#### مقدمه

در سال ۱۳۹۹، طرحی تحت عنوان طرح «مالیات بر عایدی سرمایه» به پیشنهاد برخی از نمایندگان مجلس شورای اسلامی مطرح و در تیرماه همان سال از سوی مجلس اعلام وصول گردید. در مقدمه توجیهی این طرح، حمایت از تولید و سرمایه‌گذاری مولد؛ کاهش نوسانات بازارهای دارایی از جمله خودرو، مسکن، طلا و ارز؛ و نیز جلوگیری از افزایش قیمت ناگهانی در این بازارها از مهمترین اهداف اعمال مالیات بر عایدی سرمایه، بیان و دستیابی به اهداف مورد اشاره در گرو خروج سودگران از این بازارها اعلام شده است چرا که برای تحقق رشد و رونق اقتصادی و به تبع آن اشتغال، لازم است سرمایه‌گذاران به بخش‌ها و فعالیت‌های مولد، به عنوان موتور اصلی بخش حقیقی اقتصاد، سوق داده شوند. از دلایل دیگری که در ضرورت اجرای مالیات بر عایدی سرمایه در اقتصاد ایران مطرح می‌شود این است که معافیت عایدی سرمایه در کنار مشمول نمودن سایر منابع درآمدی، موجب افزایش نابرابری در توزیع درآمد گردیده و صاحبان دارایی‌های ثابت را به زیان فعالیت‌های مولد اقتصادی و صاحبان نیروی کار، منتفع می‌کند. همچنین معافیت این پایه درآمدی منجر به اختلال در تخصیص منابع شده، فعالان اقتصادی را از سرمایه‌گذاری در فعالیت‌های مولد به سمت سرمایه‌گذاری در دارایی‌های ثابت که سهمی در تولید ارزش افزوده اقتصادی ندارند، سوق می‌دهد.

مشخصات طرح

دوره یازدهم - سال اول

شماره ثبت: ۶۳

تاریخ اعلام وصول

۱۳۹۹/۰۴/۰۳

**با توجه به آنچه مطرح شد، وضع مالیات بر عایدی سرمایه در کشور دارای توجیه است.**

اما تعریف هر پایه جدید مالیاتی، مستلزم توجه به سه اصل است:

(۱) پابندی به اصول علمی در طراحی و تعریف مالیات

(۲) تدارک یک بستر اجرایی مناسب

(۳) انتخاب زمان درست برای اجراء

رعایت این اصول موجب می‌شود تا از حیث «تمکین در برابر مقررات» و «سازگاری با انگیزه‌های مؤدیان»، شرایط مناسب پدید آید.

موضوع مهم دیگری که باید مد نظر قرار داد این است افزایش هزینه فعالیت‌های نامولد در کشور از طریق ابزاری همچون مالیات بر عایدی سرمایه به تنهایی مثمرتر واقع نخواهد شد و لازم است همزمان، محیط کسب‌وکار و سرمایه‌گذاری در کشور نیز بهبود یابد و رفع موانع موجود بر سر راه فعالیت‌های مولد و تولیدی در دستور کار قرار گیرد. در غیر اینصورت اجرای این پایه مالیاتی می‌تواند خروج سرمایه از کشور، افزایش فعالیت‌های غیررسمی و بازارهای غیرشفاف را رقم بزند.

در ضمن پس از تصویب و لازم‌الاجرا شدن این طرح، لازم است رصد عملکرد از حیث دستیابی به منافع توزیعی، تخصیصی و تثبیتی مالیات بر عایدی سرمایه، در جهت دستیابی به اهدافی مانند کاهش فعالیت‌های سوداگرانه، حمایت از فعالیت‌ها و سرمایه‌گذاری‌های مولد و حرکت سرمایه از بخش غیرمولد به بخش مولد، کاهش نوسانات و کنترل تورم در بازار دارایی‌های سرمایه‌ای، کاهش نابرابری در توزیع درآمد و ... توسط نهادهای ذی‌ربط صورت پذیرد و بررسی میزان دستیابی به شاخص‌های مدنظر مورد بررسی قرار گیرد.

بررسی گزارش شور دوم «طرح اصلاح برخی احکام قوانین مالیاتی (مالیات بر عایدی سرمایه)» که هم‌اکنون در نوبت طرح در صحن مجلس شورای اسلامی قرار دارد حاکی از این است که به‌رغم اصلاحات انجام شده در متن طرح نسبت به نسخه‌های قبلی، همچنان اشکالات مربوط به تعریف پایه و دامنه شمول، پوشش همه بازارهای مستعد سوداگری، محافظت از ارزش دارایی‌ها در برابر تورم و استهلاک، تمایز قائل شدن بین عایدی کوتاه‌مدت و بلندمدت و ... کاملاً برطرف نشده است. در خصوص بستر مناسب برای اجرا نیز به نظر می‌رسد با یک پروژه عظیم مواجه هستیم که مشخص نیست با چه ترتیباتی و در چه بازه زمانی قرار است اجرا شود. در مورد زمان تصویب و اجرای این طرح نیز ذکر این مهم ضروری است که برای اقدام به اصلاحات جدی از جمله اصلاحات قابل ملاحظه در قوانین مالیاتی، علاوه بر اینکه لازم است سرمایه اجتماعی در وضعیت مطلوبی باشد و دولت اجراءکننده نیز از محبوبیت سیاسی بالایی برخوردار باشد، ضرورت دارد کشور علاوه بر دارا بودن ثبات اقتصادی در سطح کلان، پایین‌ترین سطوح تورم را تجربه کند.

در ادامه به تفصیل نکات مهم و اشکالات مورد اشاره در خصوص طرح، بیان خواهد شد.

## بررسی کلیات و نکات کلیدی طرح

### ۱. پایه مالیاتی و دامنه شمول

- در تعریف پایه مالیاتی این مالیات مطابق ماده ۱۲ طرح، ۴ نوع دارایی (شامل املاک، وسایل نقلیه، طلا و ...، و ارز)، مشمول مالیات بر عایدی سرمایه شده‌اند و **عایدی سهام از پایه مالیات حذف شده است**. این در حالی است که در بین ۱۲۱ کشور مورد بررسی در سال ۲۰۲۱، مالیات بر عایدی سرمایه سهام و سایر اوراق بهادار بعد مالیات بر عایدی سرمایه املاک و

مستغلات (۸۳ درصد کشورها)، از بیشترین فراوانی برخوردار است و حدود ۷۵ درصد کشورها، این عایدی را مشمول مالیات می‌کنند (هر چند از این ۷۵ درصد نیز حدود ۳۵ درصد، عایدی‌های میان‌مدت و بلندمدت سهام را معاف کرده‌اند). وسائط نقلیه نیز صرفاً در ۲۰ درصد کشورها، آن هم برای یک دوره کوتاه‌مدت مشمول مالیات است و تنها ۷ درصد کشورها طلا، جواهر و ارز را مشمول مالیات کرده‌اند.

• هدف از حذف سهام از دایره مشمول مالیات بر عایدی سرمایه، حمایت از بازار سرمایه است. با این حال باید در نظر داشت این نحوه سیاست‌گذاری، دستیابی به اهداف طرح را تحت تاثیر قرار می‌دهد، توزیع درآمد را به نفع صاحبان سهام مخدوش می‌کند و با سوق دادن منابع به سمت بازار ثانویه، منجر به تورم دارایی‌ها و بی‌ثباتی ناشی از آن می‌شود و آثار سوء بر تخصیص منابع دارد. باید توجه داشت اقتصاد به مثابه‌ی ظرفی به هم مرتبط است که تغییر قیمت نسبی در یک نقطه آن منتهی به تغییر موازنه در تمام نقاط آن می‌شود و منابع را به نحو ناکارآمد میان کاربردهای آن تخصیص می‌دهد. در این مقوله با کاهش بازدهی در دارایی‌های مشمول، خروج منابع از بازار ثانویه ملک و سایر دارایی‌ها و ورود خوشبینانه آن به بازار ثانویه سهام، کاهش تقاضا برای تولید سایر دارایی‌ها (مخصوصاً ملک) رقم می‌خورد. این کاهش تقاضای مؤثر (که یک اصل اساسی در اقتصاد است) باعث کاهش تولید ملک شده، و تمام حلقه‌های پیشین آن که شامل بیش از ۲۰۰ صنعت مرتبط با این بخش از جمله فولاد، سیمان، کاشی، شیشه، درب، پنجره و ... را دچار رکود می‌کند. به این ترتیب صنایع مزبور، دچار مازاد می‌شوند و چون در شرایط تحریم امکان صادرات برایشان محدود است بنابراین شاهد کاهش تولید، افزایش بیکاری و معضلات بعدی در این صنایع خواهیم بود. از سوی دیگر بسیاری از این صنایع که با کاهش تقاضای مؤثر مواجه می‌شوند متعلق به شرکت‌هایی هستند که در بورس اوراق بهادار فهرست شده‌اند. بنابراین، این شرکت‌ها نیز با کاهش تقاضای مؤثر برای محصولاتشان دیگر نیازی به سرمایه ورودی به بازار ثانویه ندارند و سرمایه ورودی نتیجه‌ای جز تورم دارایی‌ها نخواهد داشت.

## ۲. تمایز بین عایدی کوتاه‌مدت و بلندمدت:

• برای کاهش انگیزه‌های سوداگرانه و کاهش سرعت مبادلات (که اثری مثبت‌زدا در اقتصاد دارد و معمولاً منجر به باز توزیع یک موجود بین سوداگران و سایرین می‌شود، بدون اینکه ارزش افزوده جدیدی تولید کند)، لازم است در طراحی قانون مالیات بر عایدی سرمایه، بین عایدی به دست آمده در دوره زمانی کوتاه‌مدت و بلندمدت تمایز قائل شد و با افزایش هزینه معامله در بازه زمانی کوتاه‌مدت، تعداد و سرعت معاملات را کاهش داد. در این خصوص طبق ماده ۱۵ طرح، طول مدت نگهداری دارایی‌ها به چهار دوره زمانی تفکیک شده است (جدول ۱).

## جدول ۱. ماده ۱۵ طرح مالیات بر عایدی سرمایه

دوره نگهداری	نرخ مالیات بر عایدی سرمایه
کمتر از یک سال	۱۰ واحد درصد به بالاترین نرخ ماده ۱۳۱ ق.م.م. اضافه می‌شود (۳۵ درصد)
بین یک تا سه سال	با نرخ‌های ماده ۱۳۱ ق.م.م. مالیات اعمال می‌شود.
بیش از سه سال و کمتر از شش سال	۵۰ درصد از «عایدی ناشی از تورم» از پایه مالیات کسر می‌شود و مابقی (یعنی عایدی سرمایه‌ای حقیقی به اضافه ۵۰ درصد عایدی ناشی از تورم) با نرخ‌های ماده ۱۳۱ مشمول مالیات می‌شود.
شش سال یا بیشتر	۱۰۰ درصد از «عایدی ناشی از تورم» از عایدی سرمایه مشمول مالیات کسر می‌شود و مابقی با نرخ ماده ۱۳۱ مشمول مالیات می‌شود.

• با این حال طرح حاضر در این خصوص، همچنان دارای ایراداتی است به این ترتیب که بعد از گذشت بیشتر از شش سال از دوره تملک دارایی، همچنان اعمال مالیات بر فروش دارایی‌های مشمول، ادامه دارد. این در حالی است که هدف از وضع مالیات بر عایدی سرمایه، مبارزه با سوداگری در کوتاه‌مدت است و مشخص نیست چرا در این طرح، همچنان بعد از گذشت شش سال از دوره نگهداری دارایی، شخص باید هنگام فروش دارایی، مالیات بر عایدی سرمایه بپردازد. از سوی دیگر باید در نظر داشت که: **اولاً**، دوره کوتاه‌مدت ناظر به دوره‌ای است که معامله در آن، منجر به بی‌ثباتی می‌شود. لذا روشن است دوره کوتاه‌مدت در مورد ردیف‌های چهارگانه دارایی‌های موضوع ماده ۱۲ طرح و همچنین سهام، متفاوت است و نگاه تجمیعی به آن‌ها می‌تواند منجر به اختلال در بازارها شود.

**ثانیاً**، در نظر گرفتن سه آستانه یک، سه و شش ساله برای این تفکیک نامأنوس است و به شدت با کارکرد این نوع مالیات به عنوان یکی از گونه‌های مالیات بر درآمد در تعارض است و می‌تواند سوء کارکردهای اساسی در اقتصاد داشته باشد.

### ۳. تعدیل پایه مالیاتی در برابر تورم

• بر اساس ماده ۱۵ طرح حاضر، مقرر است در صورتی که دوره تملک دارایی‌هایی همچون املاک و مستغلات و وسائط نقلیه، بیشتر از سه سال و کمتر از شش سال باشد، از ۵۰٪ «عایدی ناشی از تورم» مالیات اخذ شود و صرفاً بعد از شش سال، ۱۰۰٪ عایدی ناشی از تورم از عایدی سرمایه کسر خواهد شد. این در حالی است که «تعدیل نسبت به تورم» از جمله محورهای مهمی است که در اکثر کشورهای مجری مالیات بر عایدی سرمایه، حتی در کشورهای توسعه‌یافته‌ای که با نرخ‌های تورم اندک روبرو هستند، به طور جدی مورد توجه است و بر اساس تجربیات بین‌المللی، **اجتناب از مالیات‌ستانی از تورم**، یک اصل اساسی است. در دوره‌ای که تورم پدیده‌ای غالب در کشورهای مختلف دنیا بود، در اغلب کشورهای مجری مالیات بر عایدی سرمایه، تورم از پایه مالیات بر عایدی سرمایه خارج می‌شد. پس از موفقیت در کنترل تورم نیز، تعدیل تورمی به طرق مختلفی مد نظر قرار گرفته است. برخی کشورها به سمت الگوی مالیات‌ستانی دوگان رفته‌اند و نرخ مالیات بر عواید سرمایه را در حداقل نرخ مالیات بر عواید

نیروی کار قرار داده‌اند. برخی از کشورهای دیگر، سهمی (حدود ۵۰ درصد) از پایه مالیات بر عایدی سرمایه را به دلیل ملاحظات تورمی و اجتناب از فرار سرمایه‌ها از مالیات معاف کرده‌اند. و البته هنوز هم کشورهای هستند که پایه را به طور کامل نسبت به تورم تعدیل می‌کنند. برای نمونه در کشوری مثل ایالات متحده آمریکا که سطح عمومی قیمت‌ها طی ۶۰ سال گذشته حدود ۶ برابر شده است، تعدیل عایدی سرمایه‌ای نسبت به تورم در قانون مالیاتی این کشور تعبیه شده است. بدیهی است در کشوری مثل ایران که با تورم‌های بالا و ۲ رقمی روبرو است بی‌توجهی نسبت به این موضوع، تیشه بر ریشه نحیف عدالت مالیاتی خواهد زد و سرمنشأ اعتراضات گسترده‌ای خواهد شد.

• علاوه بر نکات گفته شده، خاطر نشان می‌سازد، زمانی که از سرمایه در برابر تورم محافظت نشود، **مالیات بر عایدی سرمایه تبدیل به مالیات بر ثروت می‌شود** و ماهیت مالیات تغییر می‌کند.

• در ضمن حتی اگر بنا به باور طراحان طرح به این نکته توجه کنیم که با اخذ مالیات از تورم می‌توان جلوی تورم را گرفت، **احکامی از این دست به شدت مشروعیت مالیات‌ستانی را دچار خدشه می‌کند**، مدافعان اخذ مالیات از تورم بر این باور هستند هنگامی که فعالیت‌های سوداگرانه، سودآور است تقاضای سفته‌بازانه پول افزایش پیدا کرده و منجر به خلق پول برای سوداگران می‌شود که نتیجه آن تورم است. بر فرض صحت چنین ادعایی، گرفتن مالیات از عایدی حاصل از تورم در کوتاه‌مدت (بازه یک‌ساله)، تقاضای سفته‌بازانه پول را کاهش می‌دهد بنابراین هدف محقق می‌شود و نیازی به تعمیم آن به دوره بیش از یک سال نیست. همچنین، اینجا خطای ترکیب وجود دارد. چرا که به این ترتیب، کسانی که پیشگام سوداگری هستند، قیمت‌ها را افزایش می‌دهند و به افزایش سطح عمومی قیمت‌ها دامن می‌زنند ولی سایر صاحبان دارایی بدون دخالت در این فرآیند تا شش سال باید دارایی خود را نگه دارند تا مشمول مالیات از تورم نشوند. در نهایت می‌توان گفت در سال‌های اخیر، **جنس تورم در ایران از نوع فشار هزینه بوده است و نه از نوع فشار تقاضا**. بنابراین این دیدگاه توان تبیین صحیح تورم را ندارد و راهکار پیشنهادی اخذ مالیات بر عایدی سرمایه بدون تعدیل تورمی نمی‌تواند گره‌ای از مسأله تورم کشور باز کند. بنابراین پیشنهاد می‌شود **جز در بازه زمانی کوتاه‌مدت که در آن بازه آثار سوداگری معنادار است، اخذ مالیات از عایدی سرمایه به معنای واقعی کلمه در دستور کار قرار گیرد و نه مالیات از عایدی حاصل از تورم**. همچنین توصیه اکید می‌شود حتی به بهانه کنترل تورم از تورم، مالیات اخذ نشود؛ چرا که این سیاست مشروعیت نظام مالیاتی را از بین می‌برد.

#### ۴. معافیت‌ها و استثنائات

• حتی با فرض آنکه شرایط اقتصاد کلان کاملاً مناسب تصویب و اجرای مالیات بر عایدی سرمایه باشد و تمامی بسترهای اجرایی نیز به طور قابل قبولی فراهم باشد، به دلیل آنکه اصول مبنایی در طراحی مالیات بر عایدی سرمایه، رعایت نشده است با طیفی از معافیت‌های پیشنهادی در طرح (از معافیت به ازای همسر و فرزندان بالای ۱۸ سال (تا ۴ واحد) گرفته تا معافیت زمین‌های زراعی و باغ‌ها در کنار حذف سهام)، روبرو هستیم که در تجربه کشورهای مجری این پایه مالیاتی بی‌سابقه است و عملاً وصول

مالیات را منتفی می‌سازد. اگر مالیات منطبق بر مفهوم باشد و نرخ آن، مخصوصاً در ابتدای امر، بالا و بازدارنده نباشد، می‌توان منطبق بر اصول اصلاحات مالیاتی عمل کرد: **شمول فراگیر پایه مالیاتی با نرخ پایین**. یعنی، به جز محل سکونت و خودروی شخصی فرد، همه دارایی‌های افراد پس از تعدیل در برابر تورم، با نرخ پایین و ثابت مشمول مالیات بشوند. این موضوع باعث می‌شود مقاومت در برابر مالیات به شدت کاهش پیدا کند، مقدمات لازم برای اعمال مالیات تخفیف یابد، و پیچیدگی‌های غیر ضرور طرح کاهش یابد. روشن است که پس از اجرایی شدن طرح می‌توان برای دستیابی به اهداف ثانویه، پیچیدگی‌های بیشتری را پذیرفت.

## ۵. نرخ‌ها و نحوه محاسبه پایه

- طبق ماده ۱۵ طرح، مجموع عایدی سرمایه در هر سال با نرخ ماده ۱۳۱ قانون مالیات‌های مستقیم، مشمول مالیات است. نکته مهمی که در خصوص این ماده و شیوه مالیات‌ستانی نهفته در آن وجود دارد آن است که آیا باید عایدی سرمایه را به صورت تناسبی (یعنی با یک نرخ ثابت و یکنواخت) مشمول مالیات کرد یا با یک نرخ تصاعدی مشابه نرخ‌های ماده ۱۳۱ قانون مالیات‌های مستقیم، که مد نظر طراحان طرح می‌باشد؟ مروری بر تجربه کشورهای مجری مالیات بر عایدی سرمایه نشان می‌دهد درصد بیشتری از آنها، از **ساختار تناسبی (یعنی تک‌نرخ)** برای مالیات‌ستانی از عایدی سرمایه استفاده نموده‌اند (مثل فرانسه، چک، سوئد، مجارستان، اتریش، دانمارک، ایرلند، کرواسی، اسلونی و ...). **ساختار تصاعدی** سیستم را هم به لحاظ تمکین و هم اجرا بسیار پیچیده و دشوار می‌کند. البته کشورهایی که ساختار تصاعدی را در پیش گرفته‌اند یک منطق مهم را پیاده کرده‌اند و آن هم توجه به این نکته است که عایدی در چه دوره‌ای محقق شده است؟ به عنوان مثال اگر یک عایدی حقیقی یک میلیارد تومانی طی ۱۰ سال برای فردی ایجاد شده باشد آیا باید بلافاصله در ساختار تصاعدی قرار بگیرد؟ پاسخ منفی است. در ساختار تصاعدی لازم است این یک میلیارد تومان بر ۱۰ سال تقسیم شود و هر سال ۱۰۰ میلیون تومان عایدی مبنای محاسبه بدهی مالیاتی قرار گیرد سپس بر اساس نرخ‌های مصوب، مالیات آن محاسبه شود. قاعدتاً میزان مالیاتی که با این روش پرداخت می‌شود متفاوت از میزان مالیاتی است که یک میلیارد تومان را یکجا در ساختار تصاعدی می‌برد، ضمن اینکه این شیوه به عدالت مالیاتی نیز نزدیک‌تر است.

- بر اساس متن ماده ۱۵، اگر دوره تملک کمتر از یکسال باشد با نرخ ده واحد درصد بیشتر از بالاترین نرخ ماده (۱۳۱) این قانون مشمول مالیات می‌شود. این نرخ ۳۵ درصدی، بیش از ۲ برابر متوسط نرخ مالیات بر عایدی سرمایه در دنیا و بیش از یک و نیم برابر نرخ کشورهای اتحادیه اروپا و OECD است.

## ۶. بستر اجرایی

- بستر اجرایی طرح مالیات بر عایدی سرمایه ناظر بر تعمیم منطق سامانه مؤدیان مبنی بر صدور صورتحساب الکترونیک برای همه معاملات و دستیابی پیشینی به داده‌ها است. تفاوت آن با سامانه مؤدیان استفاده از ظرفیت اشخاص ثالث است. به این معنا



که وقتی افراد ملک، وسایل نقلیه، طلا، ارز، سهم و ... مبادله می‌کنند اشخاص ثالثی که عهده‌دار تسهیل و ثبت معاملات هستند (نظیر دفاتر ثبت اسناد رسمی، نیروی انتظامی ج.ا.ا، سازندگان و فروشندگان صنوف طلا، نقره، پلاتین، مسکوکات و جواهر آلات، اشخاص تجاری مجاز به خرید و فروش انواع ارز و مسکوک طلا، ناشران اوراق بهادار و کارگزاران موضوع قانون بازار اوراق بهادار ج.ا.ا. و سازمان ثبت اسناد و املاک کشور) مکلفند صورتحساب الکترونیکی را صادر نمایند و سازمان امور مالیاتی هم صورتحساب‌های صادره را به کارپوشه طرفین معامله منتقل می‌کند. به این ترتیب بدون درگیر شدن مردم در فرآیندهای سامانه، معاملات ثبت می‌شود و سازمان به این امکان دست پیدا می‌کند که برای افراد صورتحساب الکترونیک صادر کند. استفاده از ظرفیت اشخاص ثالث یکی از نقاط قوت برجسته طرح است که مستقل از این طرح نیز لازم است تقویت شود و اطلاعات حاصل از آن در اختیار سازمان امور مالیاتی قرار گیرد.

• مطابق ماده ۱۵ طرح، «در هر سال مجموع عایدی سرمایه دارایی‌های موضوع ماده (۴) این قانون که به «اشخاص غیر تجاری» تعلق دارند، با نرخ‌های ماده (۱۳۱) ق.م.م. مشمول مالیات می‌باشد.» از این حکم روشن است که سازمان امور مالیاتی در هر سال می‌تواند مجموع عایدی سرمایه تحقق یافته همه اشخاص غیر تجاری را تشخیص دهد. سپس، آن را به عایدی دارایی‌های مشمول و غیر مشمول تفکیک کند و بعد از آن، مشخص کند چه بخشی از آن مربوط به دوره تملک کمتر از یک سال، بیش از یک سال تا سه سال، بیش از سه سال تا شش سال، و بیش از شش سال است. علاوه بر این، عواید مشمول در هر سال بر اساس جدول نرخ‌ی که در ماده ۱۳۱ ق.م.م. آمده و حسب مورد ۱۰ واحد درصد بیش از آن، مشمول مالیات می‌شود. چنین تدبیری، فارغ از پیچیدگی‌هایی که در فرآیند اجرا ایجاد می‌کند، مستلزم تمهید مقدمات معتنا بهی است که در احکام طرح مصوب کمیسیون قابل پیگیری است. حال سؤال این است که سازمان امور مالیاتی چگونه می‌تواند از «مجموع عایدی سرمایه دارایی‌های موضوع ماده (۱۲)» مطلع شود و آن را مبنای اخذ مالیات نماید. برای این موضوع یک فرآیند طراحی شده است که مراحل آن را می‌توان به این ترتیب خلاصه کرد:

- (۱) اشخاص ثالث مکلفند برای تمام معاملات همه اشخاص تجاری و غیر تجاری یک صورتحساب الکترونیک صادر کنند؛ حتی اگر معاملات مربوط به دارایی‌هایی چون سهام و سهم شرکت یا واریز سود سپرده یا اوراق مشارکت باشد که حسب این قانون مشمول مالیات بر عایدی سرمایه نیستند؛
- (۲) در مواردی که این داده‌ها نزد اشخاص ثالث نیست، خود افراد مکلفند وارد کارپوشه خود شده، برای تراکنش‌های مذکور صورتحساب صادر نمایند. صدور صورتحساب الکترونیک برای کلیه وجوه پرداختی نظیر پرداخت دیه، رد مال، محکوم به، استرداد وثیقه و مطالبات (شامل اسناد دریافتی، قرض، ودیعه، وثیقه و رهن) یک تکلیف است؛
- (۳) در ادامه ایجاد تناظر بین اطلاعات کارپوشه‌ها و تراکنش‌های بانکی، اختصاص شناسه یکتا به همه تراکنش‌ها و احتساب تراکنش‌های واریزی به عنوان درآمد، مگر در موارد خاص صورت می‌پذیرد.
- (۴) سپس محاسبه مجموع عایدی سرمایه دارایی‌های مشمول و احتساب مالیات به شرح پیش گفته انجام می‌شود

(۵) در نهایت، محاسبه جمع درآمد اشخاص با استفاده از داده‌های ثبت شده در سامانه و وضع مالیات بر درآمد مازاد بر عایدی‌های ثبت شده و درآمدهای معاف، در دستور کار قرار می‌گیرد.

به عبارت دیگر، هر درآمدی که برای سازمان شناخته نشده باشد، مشمول مالیات بر درآمد اتفاقی با بالاترین نرخ ماده ۱۳۱ قانون مالیات‌های مستقیم می‌شود. لذا انتظار می‌رود افراد برای اجتناب از اصابت بالاترین نرخ مالیات تمکین کنند و همه اطلاعات خود را به درستی افشا کنند.

- توصیف بالا نشان می‌دهد که برای وضع مالیات بر قشر محدودی که مورد نظر مقنن است یک تور بسیار بزرگ پهن خواهد شد تا خالص درآمد تک تک ایرانیان محاسبه شود. با دیدن این تور بزرگ افراد به درستی معاملات دارایی‌های مشمول مالیات خود را افشا می‌کنند تا در دام مالیات بر درآمد اتفاقی نیفتند.
- اینکه چنین ابر پروژهای بنا است با چه ترتیباتی و در چه بازه زمانی و با چه برنامه‌ای اجرا شود بحثی جداگانه و البته مغفول است که باید به طور جداگانه مطمح نظر قرار گیرد. اما توجه به چند ملاحظه تردیدهایی جدی در خصوص امکانپذیری اجرای آن ایجاد می‌کند:

✓ اگر افراد با پولی غیر از پول رایج کشور مبادله کنند و خود را وارد چرخه تراکنش‌های رسمی نکنند؛ به نحوی که نتوان از طریق تناظر معاملات و تراکنش‌ها عایدی آن‌ها را شناسایی کرد، چه خواهد شد؟ برنامه جایگزین مقنن و مجری برای مواجهه با این موضوع چیست؟ اگر درصد معدودی از صاحبان ثروت و مکتنت که در نوک پیکان این قانون هدفگذاری شده‌اند آن قدر هوشمند باشند که خارج از چرخه معاملات رسمی برنامه‌های خود را پیش ببرند، واکنش ما چه خواهد بود؟ نگرانی از انجام معاملات به پول‌های خارجی، رمز ارزها یا سایر اسناد تجاری یک نگرانی جدی است که به سادگی از کنار آن عبور شده و فرض شده است افراد چاره‌ای جز انجام دادن معامله با ریال ندارند.

✓ در کشورهای مرفقی که بر اساس اطلاعات اشخاص ثالث (و البته نه در قالب ابر سامانه‌ای به نام سامانه مؤدیان) درآمد مؤدیان را شناسایی می‌کنند، تبادل اطلاعات رو به رشد با کشورهای شریک تجاری وجود دارد و با انتقال درآمد از یک کشور به کشور دیگر، اطلاعات آن میان دو کشور مبادله می‌شود و امکان فرار مالیاتی از این طریق بسیار محدود است. آیا افراد مورد هدف این قانون نمی‌توانند با انتقال درآمدها به کشورهایی که از نظر محیط کسب و کار یک یا چند پله کم هزینه‌تر هستند و چه بسا مالیات‌های کمتری هم وصول می‌کنند، از زیر بار این قانون فرار کنند؟

✓ از شهرهای بزرگ که فاصله بگیری بسیار از املاک فاقد سند رسمی هستند و بسیاری از مبادلات با اسناد عادی انجام می‌شود که از نظر مقنن و جاهت قانونی دارد. اگر فرد به تکلیف خود مبنی بر ثبت زمان و مبلغ معامله با اسناد عادی عمل نکند، واکنش ممکن ما چه خواهد بود؟ به نظر می‌رسد طرح برای این سؤال و بسیاری از سؤالات دیگر، پاسخی ندارد.

• سامانه مؤدیان که فقط معاملات صاحبان کسب و کار با یکدیگر و با مصرف‌کننده را پوشش می‌دهد، بنا است به نحوی تعمیم یابد که معاملات مصرف‌کنندگان با صاحبان کسب و کار و مصرف‌کنندگان با یکدیگر را پوشش دهد. در حالی که به گفته مجریان طرح مذکور بلوغ سامانه مستلزم سه تا هفت سال زمان است و هنوز به سؤالاتی نظیر سؤالات مطرح شده در بند بالا پاسخ داده نشده است، چطور می‌توان نسبت به تصویب و اجرای مدل تعمیم یافته آن خوش بین بود؟

### نتیجه‌گیری و پیشنهاد

بیان مطالب بالا به مفهوم مخالفت با اصل مالیات بر عایدی سرمایه نیست؛ اما تاکید می‌شود که، با توجه به شرایط اجتماعی فعلی و تجربه بی‌سابقه تورم‌های بالای  $40\%$  درصدی طی چند سال اخیر و انواع شکنندگی‌ها که اقتصاد کشور به آن مبتلا است و عدم وجود بستر مناسب اجرای این "برپروژه"، این برهه زمانی، وقت مناسبی برای تصویب این طرح و اجرای آن نیست.

با اینحال چنانچه طراحان محترم طرح در مجلس شورای اسلامی و تیم اقتصادی دولت محترم بر تصویب و اجرای این طرح، اصرار دارند، با توجه به نکات پیش گفته، تاکید می‌گردد بهتر است در طراحی و اجرای این طرح از یک سیستم پیچیده، دفعی و آرمانی به یک سیستم ساده، تدریجی و با انتظارات محدود روی بیاوریم. دلالت مذکور منطبق بر اصول اصلاحات مالیاتی است که توصیه به سادگی، تدریجی بودن، در نظر گرفتن ظرفیت اجرا، و کاهش زمینه‌های انتقال درآمد می‌کنند، بر همین اساس پیشنهاد می‌شود:

۱. جز در بازه زمانی کوتاه‌مدت که بسته به هر دارایی متفاوت است، از عایدی تعدیل شده نسبت به تورم، مالیات گرفته شود و اصل سرمایه مصون بماند.
۲. مالیات به همه دارایی‌ها، از جمله انواع اوراق بهادار و زمین‌های کشاورزی تسری یابد ولی با نرخ ثابت و کم (حداکثر  $10\%$  درصد) و با رعایت پیشنهاد (۱) که باعث می‌شود انگیزه‌های عدم تمکین به طور معناداری کاهش یابد و اختلال‌های ناشی از انتقال پایه درآمدی به حداقل برسد.
۳. مالیات قطعی در هنگام معامله با نرخ ثابت پیش‌گفته اخذ شود و به آینده موکول نشود.
۴. از اطلاعات اشخاص ثالث و تناظر آن با تراکنش‌ها، مستقل از اجرای این طرح برای شناسایی موارد فرار مالیاتی استفاده شود. این اطلاعات در بلندمدت می‌تواند کامل شود و به صورت نامحسوس تور مالیاتی را در کل اقتصاد پهن کند و راه را برای اخذ مالیات بر جمع درآمد هموار کند.

درست است که پیشنهادات مطرح شده با ایده‌آل‌های طراحان طرح در مواردی فاصله دارد ولی راه را برای اعمال تدریجی طرح، هموار می‌کند.

با توجه به اهمیت مواد ۱۱، ۱۲، ۱۳ و ۱۵ در این گزارش فقط پیشنهادهای اصلاحی مربوط به این مواد مورد بررسی قرار می‌گیرد. پیشنهاد مشخص آن است که با توجه به محدودیت‌های ارائه پیشنهاد در صحن علنی مجلس شورای اسلامی، این مواد به کمیسیون محترم اقتصادی ارجاع داده شود تا اصلاح و تکمیل شود.

## بررسی جزئیات و مواد طرح

جدول ۲. پیشنهادهای درباره مواد مهم گزارش شور دوم کمیسیون اقتصادی به مجلس شورای اسلامی ( ۱۱/۵/۱۴۰۱) «طرح قانون مالیات بر عایدی سرمایه»

ماده	مفاد مواد	ایرادات یا دلایل موافقت/ مخالفت، پیشنهادات اصلاحی
۱۱	ماده ۱۱- متن زیر به عنوان ماده (۳) به ذیل باب اول قانون مالیات‌های مستقیم الحاق می‌شود:	<b>تعاریف</b> در تعریف عایدی سرمایه، لازم است به دو موضوع شامل «تعدیل نسبت به تورم» و «تعدیل نسبت به استهلاک» توجه شود. از این رو پیشنهاد می‌شود تعریف عایدی سرمایه بدین ترتیب تغییر یابد:
	بند ۱۳- عایدی سرمایه: مازاد قیمت فروش نسبت به قیمت خرید یا «ارزش دفتری دارایی بدون اعمال تجدید ارزیابی آن»؛	بند ۱۳- عایدی سرمایه: مازاد قیمت فروش نسبت به هزینه اکتساب دارایی. هزینه اکتساب دارایی: مجموع قیمت خرید تعدیل شده بر اساس شاخص تورم بانک مرکزی و هزینه استهلاک (بر اساس جدول استهلاک موضوع ماده ۱۴۹ ق.م.م.)
	بند ۱۴- زیان سرمایه: مازاد قیمت خرید یا «ارزش دفتری دارایی بدون اعمال تجدید ارزیابی آن» نسبت به قیمت فروش؛	بر همین اساس تعریف زیان سرمایه نیز به صورت زیر تغییر یابد: بند ۱۴- زیان سرمایه: مازاد هزینه اکتساب دارایی نسبت به قیمت فروش؛

<p style="text-align: center;"><b>دامنه شمول</b></p> <p>حذف عایدی سهام و اوراق بهادار از پایه مالیات، آن هم با منطق حمایت از بورس، دستیابی به اهداف طرح را غیر ممکن می‌سازد و توزیع درآمد را به نفع صاحبان سهام، مخدوش می‌کند، و با سوق دادن منابع به سمت بازار ثانویه، منجر به تورم دارایی‌ها و بی‌ثباتی ناشی از آن می‌شود و آثار سوء بر تخصیص منابع دارد.</p> <p>از همین رو پیشنهاد می‌شود متن زیر به ماده ۱۲ اضافه شود:</p> <p style="text-align: center;"><b>۵ - سهام، سهم‌الشرکه، حق تقدم و سایر اوراق بهادار؛</b></p>	<p>ماده ۱۲- متن زیر به عنوان ماده (۴) قانون مالیات‌های مستقیم الحاق می‌شود:</p> <p>«ماده ۴- کلیه اشخاص غیرتجاری «انتقال دهنده عین» یا «واگذارکننده حق» در خصوص انتقال دارایی‌های زیر، در کلیه مناطق کشور از جمله مناطق آزاد تجاری-صنعتی و ویژه اقتصادی، مشمول مالیات بر عایدی سرمایه هستند:</p> <p>۱- املاک با انواع کاربری و حق واگذاری محل؛</p> <p>۲- انواع وسایل نقلیه مشمول مقررات مربوط به شماره‌گذاری؛</p> <p>۳- انواع طلا، نقره، پلاتین، مسکوکات طلا، نقره، پلاتین و جواهرآلات؛</p> <p>۴- انواع ارز؛</p>	۱۲
<p style="text-align: center;"><b>معافیت‌ها و استثنائات</b></p> <p>در ماده ۱۳ با طیفی از معافیت‌های پیشنهادی روبرو هستیم که در تجربه کشورهای مجری این پایه مالیاتی بی‌سابقه است و عملاً وصول مالیات را منتفی می‌سازد. چند مورد مهم آن به شرح نکات زیر است:</p> <p><b>نکته اول:</b> 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. مشروط به اینکه همسر و فرزندان در طی ۵ سال قبل از معافیت استفاده نکرده باشند. این معافیت در شرایطی که طبق برخی گزارش‌ها بیش از ۱۰ میلیون شناسنامه بالاتکلیف در کشور وجود دارد به راحتی محل سوء استفاده و اجتناب مالیاتی فراهم است. علاوه بر این، در متن قانون مشخص نیست که همسر موقت یا همسر دائم. لذا فرد به راحتی می‌تواند با پرداخت وجوه اندک از فرصت معافیت شخص مقابل در هر ۵ سال یکبار استفاده کند. عمدتاً در کشورهای مختلف، به ازای خانوار صرفاً اقامتگاه اصلی خانوار (و در برخی موارد دو اقامتگاه) دارای معافیت هستند. در حال حاضر دقیقاً جامعه هدف این نحوه نوشتار قانون، چند درصد از جامعه هستند؟ آیا با چنین شیوه</p>	<p><b>ماده ۱۳- ماده زیر به عنوان ماده (۵) به قانون مالیات‌های مستقیم الحاق می‌شود:</b></p> <p>«ماده ۵- عایدی سرمایه حاصل از انتقال دارایی‌های موضوع ماده (۴) این قانون، در موارد زیر مشمول مالیات نمی‌شوند:</p> <p><b>الف-</b> ملک مسکونی متعلق به «اشخاص غیرتجاری بالای ۱۸ سال» که دوره تملک آن بیش از دو سال باشد و ملک مسکونی دیگری متعلق به اشخاص مذکور نباشد.</p> <p>تبصره ۱- 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 دو سال از مالیات موضوع این فصل معاف است؛ شرط برخورداری از این امتیاز، عدم استفاده از معافیت مربوط به هریک از همسر و «فرزند بالای ۱۸ سال» اشخاص فوق در پنج سال گذشته است.</p> <p>تبصره ۲- در صورتی که ملک مسکونی متعلق به اشخاص حقیقی صرفاً شرط «دوره تملک بیشتر از دو سال» را نداشته باشد، حکم معافیت موضوع این جزء در خصوص اشخاص مذکور هر پنج سال یک بار جاری است.</p>	۱۳

تبصره ۳- ملاک احراز مالکیت و اطلاعات سببی و نسبی موضوع این بند به ترتیب اطلاعات پایگاه داده موضوع ماده (۱۶۹ مکرر) این قانون و پایگاه اطلاعات ثبت احوال کشور در زمان صدور صورت حساب الکترونیکی فروش دارایی موضوع این بند است.

ب- وسیله نقلیه موضوع بند (۲) ماده (۴) این قانون، دارای پلاک شخصی و متعلق به اشخاص غیرتجاری بالای ۱۸ سال که دوره تملک آن بیش از دو سال باشد و تنها «وسیله نقلیه دارای پلاک شخصی» متعلق به وی باشد.

تبصره ۱- تعیین مصادیق وسایل نقلیه دارای پلاک‌های شخصی و غیرشخصی، مطابق آیین‌نامه‌ای است که توسط وزارت کشور با همکاری وزارت راه و شهرسازی حداکثر شش ماه پس از لازم‌الاجرا شدن این ماده تهیه می‌شود و به تصویب هیئت وزیران می‌رسد.

تبصره ۲- حکم معافیت از پرداخت مالیات بر عایدی سرمایه موضوع تبصره‌های (۱) و (۲) بند (الف) این ماده، در خصوص دارایی‌های موضوع این جزء نیز جاری است.

پ- اولین معامله املاک پس از اخذ پروانه ساختمانی تا قبل از دریافت گواهی اتمام عملیات ساختمانی مشروط به اینکه بیش از چهار سال از تاریخ اخذ «اولین پروانه ساختمانی» نگذشته باشد و همچنین اولین انتقال املاک پس از دریافت گواهی اتمام عملیات ساختمانی.

ت- انتقال ماترک به صورت ارث؛

ث- انتقال املاک موضوع ماده (۶۸) این قانون و قسمت اخیر ماده (۷۰) این قانون در خصوص مناطق نظامی یا مرافق عامه؛

ج- انتقال دارایی‌های زیر مطابق شرایط تعیین شده و در بازه زمانی به شرح ذیل، مشمول مالیات موضوع این فصل نمی‌شوند:

۱- اولین انتقال دارایی‌های موضوع بندهای (۱) و (۲) ماده (۴) این قانون که حسب مورد «تاریخ انتقال عین» یا «تاریخ انتقال حق واگذاری محل» در خصوص آنها پیش از لازم‌الاجرا شدن این ماده است، تا ۴ سال پس از استقرار کارپوشه‌های غیرتجاری سامانه مؤدیان؛

نگارشی، دو هدف اصلی نگارندگان که «جلوگیری از نوسانات و سفته‌بازی» و «بهبود توزیع درآمد» است واقعاً محقق می‌شود؟

**نکته دوم:** 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 نیز معاف است. این بدین معناست که بازار پیش‌خرد را به شدت داغ کنیم و هر درآمدی که در آنجا فرد در یک دوره کوتاه‌مدت به دست آورد را معاف کنیم اما اگر فردی، یک ساختمان دارای گواهی اتمام را خرید و به هر دلیلی زیر ۱ سال فروخت، آن را با نرخ ۳۵ درصد (۱۰ درصد بیش از بالاترین نرخ ماده (۱۳۱)، مشمول مالیات کنیم. چنین برخوردی چه اندازه با معیار عدالت و برابری افقی و عمودی سازگاری ندارد.

**نکته سوم:** عایدی حاصل از فروش انواع طلا، نقره، پلاتین، مسکوکات طلا، نقره، پلاتین و جواهرآلات؛ تا معادل ۲۰۰ گرم طلای ۱۸ عیار برای هر فرد بالای ۱۸ سال مشروط به اینکه از معافیت در ۵ سال گذشته استفاده نکرده باشد، از پرداخت مالیات معاف است.

نکته مهم اینکه برای هر مؤدی تک به تک بخواهیم معادل نقره، پلاتین، جواهر؛ طلا با عیارهای مختلف، سکه و ... را در روز معامله استخراج بکنیم چقدر هزینه تمکین و اجرا قرار است به مؤدی و دستگاه اجرایی تحمیل کند؟ مثلاً یک الماس ۱۰ قیراطی با دو الماس ۵ قیراطی، هر یک معادل متفاوتی با طلا خواهند داشت و ارزش اولی بیشتر از ارزش دومی است. یا شکاف متغیری که بین آنها وجود دارد و مثلاً پلاتین در برخی دوره‌ها بیشتر از طلا و در برخی پایین‌تر بوده است.

**نکته چهارم:** اراضی با کاربری کشاورزی اعم از باغ‌ها و زمین‌های زراعی خارج از حریم شهری به استثنای باغ ویلاها به شرط دوره تملک بالای ۳ سال و زیرکشت بودن حداقل ۳ سال از دوره پنج ساله منتهی به تاریخ فروش، معاف هستند. وزارت جهاد کشاورزی باید شرایط

۲- دارایی‌های موضوع بندهای (۳) و (۴) ماده (۴) این قانون که پیش از لازم‌الاجرا شدن این ماده تملیک شده‌اند تا شش ماه پس از استقرار کارپوشه‌های غیرتجاری سامانه مؤدیان؛

تبصره - دارایی‌های موضوع بند (۳) ماده (۴) متعلق به هر «شخص حقیقی بالای ۱۸ سال» به میزان فروش معادل دویست گرم طلای ۱۸ عیار از مالیات موضوع این فصل معاف است؛ شرط برخورداری از این معافیت تا سقف مذکور، عدم استفاده از این معافیت در پنج سال گذشته است.

۳- اراضی با کاربری کشاورزی اعم از باغها و زمین‌های زراعی خارج از حریم شهری به استثنای باغ ویلاها؛

تبصره - شرط استفاده از معافیت این بند، دوره تملک بالای سه سال و زیر کشت بودن اراضی مذکور در حداقل سه سال از «دوره پنج ساله منتهی به تاریخ فروش» است. وزارت جهاد کشاورزی موظف است شرایط فوق را تشخیص دهد و به صورت سامانه‌ای به سازمان اعلام نماید. پنجاه درصد (۵۰٪) از مالیات موضوع این فصل در خصوص دارایی‌های موضوع این جزء، به عنوان درآمد اختصاصی به وزارت جهاد کشاورزی اختصاص می‌یابد. آییننامه اجرایی این تبصره حداکثر شش ماه پس از تاریخ لازم‌الاجرا شدن این ماده، توسط وزارت امور اقتصادی و دارایی با همکاری وزارت جهاد کشاورزی تهیه و به تصویب هیئت وزیران می‌رسد.

چ- انتقال بلاعوض دارایی‌های موضوع بندهای (۱) و (۲) ماده (۴) این قانون.

تبصره- شرط برخورداری از معافیت این جزء، درج بلاعوض بودن و درج ارزش ریالی دارایی در صورتحساب الکترونیکی مربوطه است؛

ارزش ریالی اظهار شده مندرج در صورتحساب الکترونیکی، در حکم قیمت فروش است و قیمت مذکور مبنای محاسبه «درآمد اتفاقی موضوع فصل ششم باب سوم این قانون» و «عایدی سرمایه» در معامله بعدی است؛ حکم این بند در خصوص انتقال داراییهای مذکور که معامله مربوطه به انتقال آنها به صورت محاباتی انجام شده، جاری نمی‌باشد»

فوق را تشخیص و به صورت سامانه‌ای به سازمان اعلام نماید. ۵۰ درصد از عواید این جزء هم به وزارت جهاد می‌رسد.

اولاً در شرایط فعلی که هنوز این قانون را اجرا نشده است، وجود این معافیت باعث افزایش بسیار بی‌سابقه قیمت زمین‌های اطراف و حومه شهرها شده است. ثانیاً به جهاد کشاورزی یک امضای طلایی داده شده است که می‌تواند منجر به اعمال سلیقه و ایجاد انواع مفسده در تایید زیرکشت بودن اراضی شود.

**نکته پنجم:** انتقالات بلاعوض املاک و وسائط نقلیه معاف است (شرط برخورداری درج ارزش ریالی دارایی در صورت حساب الکترونیکی مربوطه است که مبنای محاسبه درآمد اتفاقی و عایدی سرمایه معامله بعدی است). به راحتی فرد می‌تواند با قیمت اندکی که در صورتحساب درج شود، ملک یا وسائط نقلیه را منتقل سازد (مثلاً به فرزند ۱۶ ساله‌اش که مؤدی فعلاً به ازای این فرزند نمی‌تواند از معافیت استفاده کند) و شخص مقابل، مالیات اندکی روی درآمد اتفاقی بدهد و بعد از ۲ سال هم دارایی را بفروشد و اگر تنها ملک متعلق به وی باشد عایدی سرمایه‌اش نیز معاف می‌شود.



ماده ۱۵- یک ماده به شرح زیر به عنوان ماده (۷) به این قانون الحاق می‌شود:

«ماده ۷- در هر سال مجموع عایدی سرمایه دارایی‌های موضوع ماده (۴) این قانون که به «اشخاص غیرتجاری» تعلق دارند، با نرخ ماده (۱۳۱) این قانون مشمول مالیات می‌باشد.  
تبصره ۱- در خصوص حکم این ماده چنانچه دوره تملک کمتر از یک سال باشد، عایدی مذکور با نرخ ده واحد درصد (۱۰٪) بیشتر از بالاترین نرخ ماده (۱۳۱) این قانون مشمول مالیات می‌شود.

### نرخ‌ها و تعدیل تورمی

بر اساس ماده ۱۵ عایدی سرمایه قرار است طبق نرخ‌های مقرر در ماده ۱۳۱، مشمول مالیات شود.

ماده ۱۳۱ به شرح ذیل است:

ماده ۱۳۱ - نرخ مالیات بر درآمد اشخاص حقیقی به استثنای مواردی که طبق مقررات این قانون دارای نرخ جداگانه‌ای می‌باشد به شرح زیر است:

۱- تا میزان پانصد میلیون ریال درآمد مشمول مالیات سالانه به نرخ ۱۵٪.

۲- نسبت به مازاد پانصد میلیون ریال تا میزان یک میلیارد ریال درآمد مشمول مالیات سالانه به نرخ ۲۰٪.

۳- نسبت به مازاد یک میلیارد ریال درآمد مشمول مالیات سالانه به نرخ ۲۵٪.

همانطور که قابل ملاحظه است، نرخ موضوع ماده ۱۳۱ مربوط به درآمد سالانه (یکساله)

مودی است بنابراین منطق حکم می‌کند عایدی حاصل از سرمایه بر دوره تملک تقسیم گردد و بابت هر سال به صورت جداگانه با نرخ ماده ۱۳۱ محاسبه و

سپس مجموع مالیات سنوات دوره تملک مطالبه گردد.

تبصره ۲- در صورتی که دوره تملک داراییهای موضوع بندهای (۱) و (۲) ماده (۴) این قانون بیشتر از سه سال و کمتر از شش سال باشد، پنجاه درصد (۵۰٪) از «عایدی ناشی از تورم» از عایدی سرمایه مشمول مالیات کسر می‌شود. همچنین در صورتی که دوره تملک داراییهای فوق شش سال یا بیشتر از شش سال باشد، صد درصد (۱۰۰٪) از «عایدی ناشی از تورم» از عایدی سرمایه مشمول مالیات کسر می‌شود. در انتقال دارایی‌های موضوع بند (۱) و (۲) ماده (۴) این قانون با دوره تملک شش سال یا بیشتر از شش سال، «مالیات بر عایدی سرمایه» یا حسب مورد «مالیات نقل و انتقال موضوع ماده (۵۹) این قانون» و «مالیات نقل و انتقال موضوع ماده (۳۰) قانون مالیات بر ارزش افزوده» هر یک بیشتر باشد، مطالبه و اخذ می‌شود.

در خصوص تبصره ۲ ماده ۱۵، سه بحث مطرح است:

**الف- مفاد تبصره ۲،** اعتراف صریح قانون به اخذ مالیات از تورم است که بدون نیاز به هر گونه دلیل و برهان، ظلم مضاعفی است که قانون و قانون‌گذار بر مودی مالیاتی روا خواهند داشت. درک اینکه چرا این مقدار از مقاومت در مقابل کسر نمودن عایدی ناشی از تورم وجود دارد، دشوار است، آنهم در شرایطی که فرار سرمایه از کشور به کشورهای همسایه نظیر ترکیه و امارات، به راحتی در حال رخ دادن است. برخی از این کشورها به طور کلی مالیات بر عایدی سرمایه ندارند یا مثل ترکیه، روسیه و پاکستان در صورت نگهداری دارایی به ترتیب به

عایدی ناشی از تورم عبارت است از مازاد «قیمت خرید تعدیل شده» از «قیمت خرید» و «قیمت خرید تعدیل شده» نیز عبارت است از «قیمت خرید» بعلاوه 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».

مدت ۵ و ۴ سال، عایدی را معاف می‌کنند (و هیچ‌یک با تورم ۴۰ درصدی و ۵۰ درصدی دست و پنجه نرم نمی‌کنند).

ب- نحوه محاسبه تورم و «عایدی ناشی از تورم»، مبهم است.

از آنجا که نباید از عایدی ناشی از تورم مالیات گرفته شود، لازم است تعدیل ۱۰۰ درصدی عایدی نسبت به تورم در دستور کار قرار گیرد. در این خصوص پیشنهاد می‌شود به جای فرمول مبهم پیشنهادی، ارزش روز (ارزش زمان حال دارایی) با توجه به "متوسط نرخ تورم اعلامی بانک مرکزی در دوره تملک"، محاسبه گردد و پس از جمع با هزینه استهلاک، مازاد آن نسبت به قیمت فروش به عنوان «**عایدی سرمایه**»، در نظر گرفته شود و بر اساس نرخ‌های مصوب مشمول مالیات شود.

ج- از آنجا که هدف اصلی وضع مالیات بر عایدی سرمایه، جلوگیری از رفتارهای سوداگرانه در کوتاه‌مدت است عموماً عایدی‌های سرمایه‌ای در بلندمدت (۵ یا ۱۰ سال بسته به قوانین کشورهای مختلف)، از شمول مالیات مستثنی می‌شوند. با این حال معافیت از این پایه مالیاتی در بلندمدت، در طرح حاضر مغفول مانده است. آیا قرار است اگر شخصی پس از ۱۰ یا ۲۰ سال دوره تملک، دارایی خود را بفروش برساند همچنان مالیات بر عایدی سرمایه پرداخت کند؟ پیشنهاد می‌شود این موضوع موردتوجه جدی قرار گیرد.

در نهایت پیشنهاد می‌شود در راستای مبارزه با سوداگری در دوره تملک کمتر از یک-

سال، عایدی بدون تعدیل تورمی با بالاترین نرخ یعنی ۳۵ درصد مشمول

مالیات شود. سپس از سال دوم، تورم به طور کامل از عایدی سرمایه خارج

شود و در بلندمدت فروش دارایی‌های مشمول از مالیات بر عایدی سرمایه

معاف گردد.

	<p>تبصره ۳- در انتقال ماترک به صورت ارث و انتقال بلاعوض دارایی‌های موضوع ماده (۴) این قانون به پدر یا مادر یا همسر یا اجداد یا فرزندان یا اعضای خانوار، مبنای محاسبه «دوره تملک» و همچنین «قیمت خرید» داراییهای مذکور در انتقال بعدی «تاریخ تملک» و «قیمت خرید» اولیه دارایی است.</p>
	<p>تبصره ۴- در خصوص محاسبه عایدی سرمایه دارایی‌های موضوع بندهای (۳) و (۴) ماده (۴) این قانون، به ترتیب معادل گرمی طلای ۱۸ عیار و معادل یورویی فروش دارایی‌های مذکور بر اساس ارزش روز دارایی ملاک عمل قرار میگیرد. مبنای محاسبه قیمت خرید دارایی‌های فوق بر اساس روش میانگین موزون است.</p>
<p>لازم است به انتهای تبصره ۵، سطری در خصوص کسر هزینه بازسازی و تعمیر املاک از مجموع عایدی سرمایه، اضافه شود. چرا که اگر فردی یک ملک قدیمی خریداری کرد مثلاً به قیمت ۳ میلیارد تومان و ۵۰۰ میلیون خرج بازسازی و تعمیر آن نمود سپس به قیمت ۳,۷ میلیارد تومان فروخت باید هزینه تعمیر و بازسازی از عایدی سرمایه کم شود. یادآوری می‌شود که هزینه تعمیر املاک در اکثر کشورها به عنوان هزینه از عایدی سرمایه کسر می‌شود. اگر این کار را انجام نشود و از ۷۰۰ میلیون عایدی ایجاد شده، ۳۵ درصد مالیات گرفته شود عملاً فرد باید ۲۴۵ میلیون مالیات دهد در حالی که کلاً ۲۰۰ میلیون سود کرده است.</p>	<p>تبصره ۵- مجموع زیان سرمایه هر شخص غیرتجاری حاصل از انتقال دارایی‌های موضوع بندهای (۱) و (۲) موضوع ماده (۴) این قانون با دوره تملک بیش از یک سال و مشمول مالیات بر عایدی سرمایه، از مجموع عایدی سرمایه دارایی‌های موضوع ماده (۴) این قانون در سال یا سال‌های بعد برای شخص مذکور قابل استهلاک است.</p>