



سازمان امور مالیاتی کشور

## راهنمای طراحی مالیات بر عایدی سرمایه

(مروری بر مبانی نظری، تجارب جهانی و الگویی برای ایران)

(نسخه نهایی)

معاونت پژوهش، برنامه ریزی و امور بین الملل

دفتر پژوهش و برنامه ریزی

پاییز ۱۳۹۷

## شناسنامه

**عنوان:** راهنمای طراحی مالیات بر عایدی سرمایه (مروری بر مبانی نظری، تجارب جهانی و الگویی برای ایران)

**نام معاونت:** پژوهش، برنامه‌ریزی و امور بین‌الملل

**نام دفتر:** پژوهش و برنامه‌ریزی

**همکاران اصلی:** آیت زایر، زهرا رحیمی، محبوبه سبزو، مصطفی جعفری پرور

**ویرایش:** محسن حسنی

**نظارت و تدوین نهایی:** آیت زایر

**مدیریت مطالعه:** احمد زمانی و سعید توتونچی

**تاریخ انتشار:** ۱۳۹۷

**تیراژ:** ۱۰۰ نسخه

**شماره:** ۹۷۰۹۱۰-۲۲۳

کلیه حقوق این اثر محفوظ و متعلق به سازمان امور مالیاتی کشور می باشد.

## فهرست مطالب

بخش اول	۶
معرفی مالیات بر عایدی سرمایه	۶
مقدمه	۷
۱-۱) مفهوم عایدی سرمایه و مالیات بر عایدی سرمایه	۹
۲-۱) اهمیت و ضرورت وضع مالیات بر عایدی سرمایه	۹
۳-۱) آثار اقتصادی مالیات بر عایدی سرمایه	۱۲
۱-۳-۱) اثر مالیات بر عایدی سرمایه بر رشد اقتصادی	۱۲
۲-۳-۱) اثر مالیات بر عایدی سرمایه بر توزیع درآمد	۱۳
۳-۳-۱) اثر مالیات بر عایدی سرمایه بر تصمیمات سرمایه گذاری	۱۴
۴-۳-۱) اثر مالیات بر عایدی سرمایه بر ترکیب دارایی خانوارها	۱۵
۵-۳-۱) تخصیص مجدد سرمایه و اثر قفل شدن داراییها	۱۵
۴-۱) طراحی سیستم مالیات بر عایدی سرمایه	۱۵
۱-۴-۱) ملاحظات کلی طراحی نظام مالیات بر عایدی سرمایه	۱۶
۲-۴-۱) تعیین پایه مشمول مالیات بر عایدی سرمایه (داراییهای مشمول و داراییهای معاف)	۱۷
۱-۲-۴-۱) سهام	۲۰
۲-۲-۴-۱) داراییهای حقیقی ثابت (املاک و مستغلات)	۲۲
۳-۲-۴-۱) طلا و سکه	۲۲
۴-۲-۴-۱) ارزهای خارجی	۲۳
۵-۱) تعیین نرخ مالیات بر عایدی سرمایه	۲۳
۶-۱) انواع سیستمهای مالیات بر عایدی سرمایه	۲۹
۱-۷-۱) سیستم تعهدی مالیات بر عایدی سرمایه	۲۹
۱-۱-۷-۱) مسئله ارزشگذاری داراییها	۳۰

- ۳۱ ..... سیستم تعهدی و مسائل مربوط به تامین وجوه یا جریان نقدینگی (۲-۱-۷-۱)
- ۳۲ ..... معایب و مزایای سیستم تعهدی (۳-۱-۷-۱)
- ۳۳ ..... مالیات بر عایدی سرمایه بر مبنای تحقق عایدی (۲-۷-۱)
- ۳۳ ..... سیستم تحقق عایدی و مسئله قفل شدن دارایی (۱-۲-۷-۱)
- ۳۴ ..... سیستم تحقق عایدی و امتیاز (فرصت) تعویق پرداخت مالیات (۲-۲-۷-۱)
- ۳۵ ..... سیستم تحقق عایدی و نحوه رفتار با زیانهای سرمایه ای (۳-۲-۷-۱)
- ۳۷ ..... سیستم تحقق عایدی و نحوه رفتار با فروش دارایی (۴-۲-۷-۱)
- ۳۸ ..... طرفداران و مخالفان سیستم مبتنی بر تحقق عایدی (۵-۲-۷-۱)
- ۳۸ ..... رویکرد ترکیبی (۳-۷-۱)
- ۳۹ ..... مسائل رایج در هر دو سیستم مالیات بر عایدی سرمایه (۴-۷-۱)
- ۳۹ ..... مالیات مضاعف بر درآمد حاصل از سهام (۱-۴-۷-۱)
- ۴۰ ..... معافیت مسکن اصلی (مسکن تحت سکونت مالکین) (۲-۴-۷-۱)
- ۴۱ ..... شاخص بندی (۳-۴-۷-۱)
- ۴۲ ..... مرگ و میر (۳-۴-۷-۱)
- ۴۳ ..... نحوه اجرا یا انتقال به نظام جدید مالیات بر عایدی سرمایه (۵-۴-۷-۱)
- ۴۴ ..... مسائل اجرایی (۶-۴-۷-۱)
- ۴۵ ..... مروری بر سیستم مالیات بر عواید سرمایه‌های اشخاص حقیقی در برخی کشورها (۸-۱)
- ۵۰ ..... **بخش دوم**
- ۵۰ ..... **معرفی مالیات بر عایدی سرمایه در ایران**
- ۵۱ ..... ضرورت معرفی نظام مالیات بر عایدی سرمایه در ایران (۱-۲)
- ۵۲ ..... معرفی نظام مالیات بر عایدی سرمایه پیشنهادی برای کشور (۲-۲)
- ۵۳ ..... پایه پیشنهادی برای مالیات بر عایدی سرمایه در کشور (۱-۲-۲)
- ۵۴ ..... نرخ پیشنهادی برای مالیات بر عایدی سرمایه در کشور (۲-۲-۲)
- ۵۶ ..... نوع سیستم مالیات بر عایدی سرمایه در کشور (۳-۲-۲)

- ۴-۲) سایر مؤلفه ها یا اجزای نظام مالیات بر عایدی سرمایه پیشنهادی برای ایران..... ۵۶
- فهرست منابع و مآخذ..... ۶۶
- پیوست ۱- مقررات مربوط به کسر زیانهای سرمایه‌های داراییهای غیرتجاری (CL) و عایدی سرمایه داراییهای تجاری (۲۰۰۴)..... ۶۷
- پیوست ۲- نحوه رفتار کشورهای عضو OECD با برخی از جنبه های CGT (سهام، مسکن اصلی و داراییهای تجاری)..... ۷۴

### فهرست جدول

- جدول ۱- رژیم های مالیات بر عایدی سرمایه در جهان (۲۰۱۷)..... ۷
- جدول ۲- بالاترین نرخ نهایی عایدی سرمایه، در کشورهای OECD، سال ۲۰۱۵..... ۲۶
- جدول ۳- نرخ مالیات بر عایدی سرمایه به تفکیک کشورها در سالهای ۲۰۰۰ و ۲۰۱۴..... ۲۸
- جدول ۴- مالیات بر عایدی سرمایه تحقق یافته برای اشخاص حقیقی: تجارب منتخب بین المللی تا سال ۲۰۱۵..... ۴۶

## بخش اول

معرفی مالیات بر عایدی سرمایه

دفتر پژوهش و برنامه ریزی سازمان امور مالیاتی کشور

۱. مالیات بر عایدی سرمایه به عنوان یکی از اجزای مالیات بر درآمد، در بسیاری از کشورهای جهان، بر درآمد حاصل از سرمایه گذاری در تملک دارایی های سرمایه ای وضع می شود. اگرچه از معرفی مالیات بر عایدی سرمایه در جهان بیش از یک قرن می گذرد، اما سرعت گسترش خیرکننده این مالیات در ۵۰ سال اخیر، آن را بعد از VAT، در جایگاه دوم قرار داده است. تا سال ۲۰۰۱ تعداد کشورهای مجری این مالیات ۱۱۴ کشور بود، اما این تعداد در پایان سال ۲۰۱۷ به ۱۸۷ کشور افزایش یافته است (جدول ۱). نوسانات شدید درآمدی این مالیات، سبب شده تا کسب درآمد از عواید سرمایه ای، هدف اصلی دولت ها از معرفی این مالیات نباشد و سهم ناچیز این مالیات از کل مالیات بر درآمد (کمتر از ۴ درصد) در بسیاری از کشورها، گواه این مدعاست. در تبیین دلایل وضع این مالیات به افزایش یکپارچگی، انسجام و کارایی نظام مالیاتی، بازتوزیع درآمد و ثروت در جامعه و همچنین کاهش انگیزه های سوداگرانه در بازار برخی دارایی ها، از طریق این مالیات اشاره می شود. اگرچه نایستی از اثرات درآمدی این مالیات بویژه در کشورهایی که تورم بالایی را تجربه می کنند، غافل شد. اما با این حال، اثرات درآمدی این مالیات در کشورهایی نظیر ایران به نحوه برخورد با عایدات کوتاه مدت و بلندمدت، تعدیلات تورمی، نحوه برخورد با مسکن اصلی و غیره بستگی دارد.

جدول ۱- رژیم های مالیات بر عایدی سرمایه در جهان (۲۰۱۷)

منطقه	تعداد کشورهایی مجری CGT	کشورهایی که از کسب و کارها CGT اخذ می کنند	کشورهایی که CGT ندارند
آفریقا	۴۸	۴	۱
آمریکا	۳۳	۲	۱۵
آسیا	۴۰	۵	۶
اروپا	۳۸	۵	۴
اقیانوسیه	۱۲	۰	۷
کل	۱۷۱	۱۶	۳۳

۲. یکی از مشکلات کنونی نظام مالیاتی ایران، گسترده‌گی معافیت‌ها و به تبع آن محدود بودن پایه‌های مالیاتی است. این موضوع نه تنها موجب تحمیل بار مالیاتی بودجه دولت بر قشر محدودی از اشخاص و فعالان اقتصادی شده، بلکه تحریف تصمیمات سرمایه‌گذاری بخش خصوصی را نیز به دنبال داشته است. در حال حاضر، بخش قابل توجهی از درآمد اشخاص در قالب عایدات سرمایه‌ای، از پرداخت مالیات معاف است. فقدان نظام مالیات بر عایدی سرمایه، علاوه بر تحریف تصمیمات سرمایه‌گذاری به نفع دارایی‌های غیرمولد، بدتر شدن توزیع درآمد در جامعه به نفع افراد ثروتمند و در نتیجه مخدود شدن عدالت اجتماعی، موجب انباشت سرمایه در دست عده‌ای محدود و آن هم به شکل دارایی‌های غیرمولد و معاف از مالیات، شده است.
۳. از این رو، عدم وضع مالیات بر عایدی سرمایه در کشور، از طریق اثرات تنازلی موجب بدتر شدن وضعیت توزیع درآمد در کشور خواهد شد و لذا یکی از راه‌های بهبود مؤثر توزیع درآمد در جامعه، وضع مالیات بر عایدی سرمایه است. این مالیات قدرت تصاعدی بودن سیستم مالیاتی را افزایش می‌دهد، چراکه از این طریق می‌توان از افراد ثروتمند جامعه مالیات بیشتری دریافت و در نتیجه به بازتوزیع درآمد در جامعه کمک کرد.
۴. علاوه بر نگرانی‌های مربوط به توزیع درآمد در کشور، نبود مالیات بر عایدی سرمایه به نفع سرمایه‌گذاری در برخی دارایی‌ها نظیر املاک و مستعلات و سهام است. عدم اخذ این مالیات بویژه از بخش املاک و مستعلات، از طریق تحریک تقاضای سفته بازی در بازار مسکن، خانه دار شدن افراد نیازمند را با مانع جدی روبرو کرده است. علاوه بر این، به دلیل معاف بودن عواید حاصل از خرید و فروش دارایی‌ها در این بخش، درآمد سرشاری نصیب برخی افراد می‌شود و این امر با اصل عدالت مالیاتی نیز در تضاد است.
۱. با عنایت به تحولات اقتصادی کشور در یک سال اخیر، بسیاری از صاحب‌نظران و سیاست‌گذاران اقتصادی بر این باورند که یکی از علل عمده آشفته‌گی بازار برخی دارایی‌ها نظیر بازار مسکن، سکه، ارز، خودرو و غیره در کشور، فقدان یک نظام کارآمد مالیات بر عایدی سرمایه است. نبود این سیستم مالیاتی، بازار دارایی‌های مزبور را به جولانگاه سفته‌بازان تبدیل کرده و سبب شده تا این افراد، علاوه بر کسب درآمدهای سرشار، به افزایش هرچه بیشتر قیمت در این بخش و نوسانات آن دامن بزنند.
۲. با عنایت به مطالب فوق، انجام اقدامات لازم برای طراحی و پیاده‌سازی یک سیستم کارآمد مالیات بر عایدی سرمایه در کشور بر اساس الگوهای برتر جهانی، شرایط اقتصادی کشور و اهداف مدنظر دولت بسیار ضروری



می‌باشد. تعیین پایه مالیات بر عایدی سرمایه، تعیین نرخ یا نرخ‌های مالیاتی مربوط، نحوه رفتار با عواید و زیان سرمایه‌ای، نحوه رفتار با عایدات کوتاه‌مدت و بلندمدت، نحوه رفتار با واگذاری دارایی‌ها در شرایط قهری و غیرارادی، نحوه رفتار با دارایی‌هایی که برای استفاده شخصی خریداری شده‌اند، انتخاب نوع سیستم اجرایی برای این مالیات و مسائلی نظیر آن از اهم مسائل مربوط به طراحی این مالیات می‌باشند.

۳. در گزارش حاضر تلاش شده است تا پس از مرور ادبیات موضوع، تجارب و الگوهای برتر جهانی، پیشنهادات لازم برای معرفی و پیاده سازی این مالیات در کشور ارائه شود.

### ۱-۱) مفهوم عایدی سرمایه و مالیات بر عایدی سرمایه

۱. عایدی یا منفعت سرمایه‌ای، به تمام منافع یا سودی (حقیقی) اطلاق می‌شود که اشخاص از تصرف یک دارایی در طول زمان بدست می‌آورند. بر این اساس، مالیات بر عایدی سرمایه، به عنوان درصدی از عایدی سالانه سرمایه (که از اختلاف بین قیمت خرید دارایی به اضافه برخی هزینه‌های بازسازی، بهبود و غیره در طول نگهداری دارایی و قیمت فروش آن دارایی بدست می‌آید)، تعریف می‌شود.

۲. معمولاً آن دسته از دارایی‌ها که از آنها صرفاً برای انجام فعالیت شغلی در فرآیند کسب و کارهای مشمول مالیات استفاده می‌شود، در پایه این نوع مالیات لحاظ نمی‌شوند.

### ۱-۲) اهمیت و ضرورت وضع مالیات بر عایدی سرمایه

۳. به طور کلی، در ارتباط با ضرورت و اهمیت وضع مالیات بر عایدی سرمایه، دلایل زیر ارائه می‌شود:

#### ۱. عدالت و انصاف

۴. اولین دلیلی در توجیه ضرورت وضع مالیات بر عایدی سرمایه، ارائه می‌شود، عدالت مالیاتی است. از این منظر، عایدات سرمایه‌ای شبیه سایر درآمدهای اشخاص از منابع مختلف است و لذا نایستی بین درآمد حاصل از سرمایه‌گذاری در دارایی‌ها و درآمد حاصل از سایر فعالیت‌ها تفاوتی وجود داشته باشد.

۵. عدالت در توزیع بار مالیاتی بین اشخاص مختلف تاثیر بسزائی در پذیرش مالیات بر عایدی سرمایه از سوی مردم، تمکین مؤدیان نسبت به آن و همچنین پذیرش سیستم مالیاتی در جامعه، دارد. این مسئله، بویژه در یک سیستم مالیاتی مبتنی بر خوداظهاری، اهمیت بسیار زیادی دارد. زمانی که به موضوع عدالت به عنوان

رفتاری که بار مالیاتی را کاهش می دهد، نگاه شود، عدالت مالیاتی بصورت عدالت افقی<sup>۱</sup> و عدالت عمودی<sup>۲</sup> تعریف می شود. عدالت افقی با اعمال مالیات بر عایدی سرمایه کاملاً سازگاری دارد. رفتار یکسان با همه کسانی که درآمدهای یکسانی دارند و رفتار متفاوت با تمام کسانی که درآمدهای متفاوتی دارند، روح و فلسفه عدالت مالیاتی است. عدالت افقی ایجاب می کند که هیچگونه تبعیضی بین درآمدهای افراد که از فعالیت های مختلف کسب می کنند، وجود نداشته باشد. هرگاه، در یک نظام مالیاتی، برخی از درآمدها نظیر درآمد حاصل از سرمایه از پرداخت مالیات معاف شود، بی عدالتی افقی در مالیات اتفاق افتاده است.

۶. مفهوم عدالت عمودی نیاز به تبیین بیشتری دارد. عدالت عمودی بیانگر این است که بار مالیاتی که در شرایط متفاوت به اشخاص تحمیل می شود، منصفانه باشد. هرچند شناسایی بار مالیاتی "منصفانه" در شرایط متفاوت، بسیار مشکل است. اما تفسیری که از عدالت عمودی یک سیستم مالیاتی می شود، برقراری یک ساختار تصاعدی از نرخ های مالیاتی است - ساختاری که در آن نسبت بار مالیاتی به درآمد با افزایش درآمد، افزایش می یابد. در این ساختار، با افزایش درآمد مشمول مالیات، نرخ های نهایی مالیات بر درآمد نیز افزایش می یابد.<sup>۳</sup>

۷. جمع بندی مباحث فوق این است، که اولاً بایستی عایدی سرمایه همانند تمام انواع درآمدهای اشخاص مشمول مالیات باشد (عدالت افقی) و ثانیاً نرخ این مالیات نیز تصاعدی باشد (عدالت عمودی).

---

<sup>۱</sup>Horizontal equity

<sup>۲</sup>Vertical equity

<sup>۳</sup> به لحاظ نظری، روش های دیگری برای تعیین میزان عدالت افقی و عمودی در یک سیستم مالیاتی وجود دارد. به عنوان مثال، در حالی که دو فرد، درآمد اقتصادی یکسانی دارند، یکی از آنها ممکن است شغل جذاب و جامعه پسند (شغل دانشگاهی) و دیگری شغلی پرمخاطره (مانند معدنچی ذغال سنگ) داشته باشد. این دوشخص ممکن است درآمد یکسانی داشته باشند. با این وجود، در اصل، ممکن است اینگونه استدلال شود که وضع مالی کلی فرد با مطلوبیت معیار بهتری برای سنجش رفاه است، و لذا عدالت مالیاتی حکم می کند که شخصی که شغل پرمخاطره تری دارد، با یک نرخ پایین تری مشمول مالیات شود. چون در عمل اندازه گیری مطلوبیت تقریباً غیرممکن است، اغلب عدالت افقی یا عمودی با توجه به درآمد اقتصادی (به عنوان بهترین تقریب عملی رفاه کلی)، سنجیده می شود.

## ۲. یکپارچگی نظام مالیاتی

۸ دومین دلیلی که در تبیین ضرورت وضع مالیات بر عایدی سرمایه ارایه می شود، لزوم حفظ یکپارچگی و انسجام سیستم مالیاتی است. گفته می شود مالیات بر عایدی سرمایه به دلیل اینکه منجر به کاهش فرصت-های تقلب، برنامه ریزی و اجتناب مالیاتی می شود، عاملی برای افزایش یکپارچگی سیستم مالیاتی است. اگرچه، رابطه دقیقی بین این مالیات و افزایش انسجام و یکپارچگی نظام مالیاتی وجود ندارد، اما در یک سیستم مالیاتی، چنانچه همه اشخاص و همه انواع درآمدها مشمول مالیات باشند، دیگر انگیزه‌ای برای افراد جهت انتقال سود یا منافع حاصل از فعالیت‌های خود بین پایه‌های مختلف (پایه‌های مالیاتی مشمول و غیر مشمول) جهت کاهش بار یا تعهدات مالیاتی وجود نخواهد داشت.

## ۳. ملاحظات کارایی وضع مالیات عایدی بر برخی دارایی‌ها

۹ به لحاظ نظری، مالیات بر جمع درآمد ابزار بسیار مناسبی برای اعمال مالیات بر عایدی سرمایه می باشد. به همین شکل، این جذابیت در خصوص اجازه کسور زیان‌های سرمایه‌ای از دارایی‌های استهلاک پذیر نیز وجود دارد. این بدان معنی است که مالیات موجب تحریف تصمیمات سرمایه گذاری نخواهد شد. سرمایه-گذاری‌هایی که انجام آنها برای غیرمودیان کارا می باشد برای مودیان نیز کارا خواهد بود. معافیت برخی درآمدها، موجب انحراف سرمایه گذاری در دارایی‌های مولد می شود و در مقابل به ضرر دارایی‌هایی است که درآمد آنها علی‌رغم کارایی بیشتر، به طور کامل مشمول مالیات است. ملاحظات کارایی ایجاد می-کند که تنها بر دارایی‌هایی که به طور منظم عایدی ایجاد می کنند، مالیات وضع شود و از این منظر، عواید یا زیان‌هایی تصادفی اهمیتی برای مالیات‌ستانی ندارند.

## ۴. ساماندهی و کنترل سوداگری

۱۰ یکی دیگر از اهداف وضع مالیات بر عایدی سرمایه، کنترل سوداگری و کاهش تقاضای سفته بازی در بازار دارایی‌ها می باشد. این موضوع را به راحتی می توان با بررسی نحوه رفتار کشورها با عواید کوتاه‌مدت و بلندمدت سرمایه‌ای تشخیص داد. به عبارت دیگر، یکی از ابزارهای کنترل سوداگری از طریق مالیات بر عایدی سرمایه، ایجاد تفاوت بین عواید کوتاه‌مدت و بلندمدت و شاخص‌بندی عواید است. در ایران سوداگری و تقاضای سفته بازی در بازار برخی از دارایی‌ها مانند بازار مسکن از سالیان دور به عنوان یک

چالش جدی در این بخش مطرح بوده و یکی از علل نابسامانی ادواری در این بخش به تقاضاهای سوداگرانه در این بخش نسبت داده می‌شود که علاوه بر افزایش شدید قیمت املاک موجب شده تا مصرف کنندگان واقعی نتوانند مسکن مورد نیاز خود را تهیه کنند. بدون شک این ابزار مالیاتی چنانچه به درستی طراحی شود، می‌تواند بخشی از التهابات قیمتی در بازار مسکن را کنترل نماید.

## ۵. ایجاد درآمد برای دولت

۱۱. اگرچه وضع مالیات بر عایدی سرمایه منجر به گسترش پایه مالیاتی و افزایش درآمد دولت می‌شود، اما این مالیات تنها با هدف کسب درآمد برای دولت، وضع نمی‌گردد، بلکه این مالیات در بیشتر اوقات جلوی نشت بسیاری از درآمدهای مالیاتی را در سایر منابع می‌گیرد. لذا سهم این مالیات در کل درآمدهای دولت در بسیاری از کشورها نسبتاً پایین و پرنوسان و اغلب غیرقابل پیش‌بینی است. به همین دلیل برآورد دقیق اثرات درآمدی مالیات بر عایدی سرمایه کار چندان ساده‌ای نیست، اما بدون شک اعمال این مالیات در کنار اثرات مورد اشاره، می‌تواند برای دولت درآمد ایجاد نماید.

۱۲. بررسی‌ها نشان می‌دهد، سهم مالیات بر املاک در کشورهای عضو سازمان همکاری اقتصادی و توسعه به طور متوسط حدود ۵,۶ درصد است. این در حالی است که سهم مالیات نقل و انتقال املاک از درآمدهای مالیاتی در ایران کمتر از یک درصد (۰,۶ درصد) می‌باشد.

## ۱-۳) آثار اقتصادی مالیات بر عایدی سرمایه

۱۳. قبل از اعمال هر نوع مالیات جدیدی، لازم است آثار اقتصادی آن به دقت بررسی شود. به طور کلی، برخی اثرات ناشی از وضع مالیات بر عایدی سرمایه را می‌توان به شرح زیر برشمرد:

### ۱-۳-۱) اثر مالیات بر عایدی سرمایه بر رشد اقتصادی

۱۴. مالیات بر عایدی سرمایه با تغییر رفتار سرمایه‌گذاری و پس‌انداز افراد، بر رشد اقتصادی تاثیر می‌گذارد. به طور کلی مالیات بر عایدی سرمایه از دو کانال عمده، سرمایه‌گذاری را تحت تاثیر قرار می‌دهد:

▪ **تاثیر مالیات بر عایدی سرمایه بر هزینه سرمایه:** مالیات بر عایدی سرمایه با کاهش نرخ بازده سرمایه‌گذاری، موجب افزایش هزینه سرمایه می‌شود و در این صورت اگر بازدهی سرمایه‌گذاری کم

باشد، سرمایه‌گذاری و حجم سرمایه در اقتصاد کاهش می‌یابد. با این حال، اگر کشش سرمایه نسبت به هزینه سرمایه اندک باشد، تحلیل فوق چندان قابل پذیرش نخواهد بود.

▪ **تأثیر مالیات بر عایدی سرمایه بر قفل شدن دارایی:** کانال دوم تأثیرگذاری این مالیات بر سرمایه‌گذاری و در نتیجه رشد اقتصادی، قفل شدن دارایی‌ها است. قفل شدن دارایی‌ها، سرمایه‌گذاری در دارایی‌های پر ریسک جدید را از طریق تحریک سرمایه‌گذاران به تعویق فروش دارایی‌های مشمول مالیات، کند می‌کند (مشروط بر اینکه نرخ بازدهی سرمایه‌گذاری‌های مذکور جهت جبران هزینه مالیات پرداختی، بزرگ نباشد).

۱۵. همچنین، مالیات بر عایدی سرمایه، بازدهی سرمایه‌گذاری در دارایی‌ها را تغییر می‌دهد. تغییر در نرخ بازدهی، بر روی پس‌انداز دو اثر جبرانی دارد: نخست، کاهش نرخ بازدهی دارایی‌ها، تمایل خانوارها را به پس‌انداز و سرمایه‌گذاری کاهش می‌دهد (اثر جانشینی). دوم کاهش نرخ بازدهی، به طور همزمان، خانوارها را متمایل می‌کند تا سطح بیشتری از ثروت خود را سرمایه‌گذاری نمایند (اثر درآمدی). بنابراین، اثر نهایی مالیات عایدی سرمایه بر پس‌انداز به برآیند این دو اثر بستگی دارد.

۱۶. شایان ذکر است در غیاب مالیات بر عایدی سرمایه، قیمت زمین افزایش یافته و این امر می‌تواند منجر به انباشت پس‌انداز در بخش املاک در مقایسه با سایر اشکال پس‌انداز شود. البته با وضع مالیات بر املاک، ارزش آن کاهش یافته و این امر می‌تواند پس‌اندازهای موجود را به منظور سرمایه‌گذاری در کسب و کارهای مولد، افزایش دهد.

### ۱-۳-۲) اثر مالیات بر عایدی سرمایه بر توزیع درآمد

۱۷. تقریباً در تمام کشورها، بخش قابل توجهی از دارایی‌های جامعه، بویژه املاک و مستغلات، سهام و سایر انواع دارایی‌ها در اختیار افراد ثروتمند جامعه است و با عنایت به پایین بودن میل نهایی به مصرف ثروتمندان، چنانچه مالیات بر عایدی سرمایه با نرخ‌های تصاعدی اعمال شود، می‌تواند توزیع درآمد را به نفع خانوارهای کم درآمد تغییر دهد. لذا موفقیت این سیاست در بازتوزیع درآمد در جامعه، در گرو تصاعدی بودن نرخ مالیات بر عایدی سرمایه است.

۱۸. بنابراین، با توجه به این که، عدم اخذ مالیات بر عایدی سرمایه به طور نسبی به نفع افراد ثروتمند جامعه است لذا برای رسیدن به اهداف بازتوزیعی درآمد، توجه به ساختار نرخ‌های این مالیات که باید به شدت تصاعدی باشد، بسیار ضروری می‌باشد. در این ساختار، نحوه تعیین نرخ‌های بهینه مالیاتی، بسیار حائز اهمیت است، زیرا بالا یا پایین بودن نرخ‌های مزبور، اثرات توزیعی متفاوت و عدم وضع این مالیات نیز اثرات تنازلی بر سیستم مالیاتی (به نفع ثروتمندان است) دارد. با این حال، به دلیل اینکه افراد ثروتمند تمام عواید حاصل از دارایی‌های خود را مصرف نکرده و بخشی از آن را پس انداز و یا سرمایه‌گذاری می‌کنند، لذا نحوه تعیین نرخ بهینه این مالیات به گونه‌ای که کمترین اثرات منفی را بر پس انداز و سرمایه‌گذاری داشته باشد، بسیار حائز اهمیت است.

### ۱-۳-۳) اثر مالیات بر عایدی سرمایه بر تصمیمات سرمایه‌گذاری

۱۹. همانطور که اشاره شد، مالیات بر عایدی سرمایه، تصمیمات سرمایه‌گذاری افراد و بنگاه‌ها را تحت یک سری شرایط، متاثر می‌سازد. تصمیمات سرمایه‌گذاری زمانی تحریف می‌شود که نرخ مؤثر مالیاتی سرمایه‌گذاری در انواع مختلف پس اندازها، یکسان نباشد. میزان این تحریف به تفاوت بین نرخ‌های مالیات بر عایدی سرمایه، مالیات بر سود توزیع شده و مالیات بر درآمد شرکت‌ها، بستگی دارد. اگر نرخ مالیات بر عایدی سرمایه از نرخ مالیات بر سود توزیع شده، کمتر باشد، بنگاه‌ها افزایش ارزش سهام (ایجاد عایدی سرمایه) را بر توزیع سود، ترجیح خواهند داد. با این حال، بنگاه‌ها به دلایل زیر، ممکن است اقدام به این کار نکنند:

- نخست؛ سود سهام توزیع شده، نشانگر ارزش واقعی بنگاه است و لذا کاهش توزیع سود (سود توزیع شده) برای خریداران بالقوه سهام، علامت خوبی از وضعیت بنگاه نخواهد بود؛
- دوم اینکه؛ محدودیت‌های قانونی در افزایش ارزش سهام، که بر اساس آن شرکت‌ها معادل سود سهام توزیع شده، مشمول مالیات می‌شوند. در صورت یکسان بودن نرخ مالیات بر عایدی سرمایه و نرخ مالیات بر سود، بنگاه بین افزایش ارزش سهام (ایجاد عایدی سرمایه) و توزیع سود سهام (سود سهام توزیع شده)، بی تفاوت خواهند بود. یکی از رویکردهای کاهش اثرات اخلاقی این مالیات، کاهش نرخ‌ها و پوشش تمام انواع درآمد سرمایه با حداقل امتیازات است.

### ۱-۳-۴) اثر مالیات بر عایدی سرمایه بر ترکیب دارایی خانوارها

۲۰. بازدهی خالص عایدی سرمایه، بعد از وضع مالیات به مدت زمان نگهداری دارایی بستگی دارد. در روش تحقیقی (تحقق عایدی)، بازدهی خالص دارایی با افزایش مدت زمان نگهداری دارایی افزایش می‌یابد. به همین دلیل، این مالیات بر ترکیب سبد دارایی افراد تاثیر می‌گذارد، به طوری که افراد برای سرمایه‌گذاری کوتاه‌مدت اوراق قرضه و برای سرمایه‌گذاری بلندمدت، سهام نگهداری خواهند کرد.

### ۱-۳-۵) تخصیص مجدد سرمایه و اثر قفل شدن دارایی‌ها

۲۱. یکی از اثرات اقتصادی مالیات بر عایدی سرمایه بر مبنای تحقیقی (تحقق عایدی) ایجاد انگیزه برای نگهداری دارایی‌های موجود و یا به تعبیر دیگر به تعویق انداختن فروش یا واگذاری دارایی‌های موجود است که به آن اصطلاحاً اثر قفل شدن دارایی‌ها گفته می‌شود. این ویژگی به شیوه اجرای مالیات بر عایدی سرمایه بستگی دارد و ویژگی ذاتی این نوع مالیات محسوب نمی‌شود. چنانچه مالیات بر عایدی سرمایه بر مبنای تعهدی اخذ شود، این اثر دیگر موضوعیت نخواهد داشت.

۲۲. در حالی که اندازه اثر قفل شدن دارایی به عوامل مختلفی بستگی دارد (نرخ بازده سرمایه‌گذاری اولیه و جدید و افق زمانی سرمایه‌گذاری)، هزینه‌های مالی مالیات عایدی سرمایه از تخصیص مجدد سرمایه از دارایی‌های کم‌بازده به دارایی‌های پربازده جلوگیری می‌کند. سرمایه‌ای که در سرمایه‌گذاری‌های جاری قفل شده و برای فرصت‌های سودآورتر مجدداً تخصیص نمی‌یابد، عملکرد اقتصادی را کاهش می‌دهد. اثر قفل شدن دارایی مانع رشد اقتصادی می‌شود. باتوجه به این که سرمایه‌گذاری‌های جدید به عنوان موتور رشد بهره‌وری، اشتغال و ثروت عمل می‌کنند، لذا مالیات عایدی سرمایه، رفاه اقتصادی را کاهش می‌دهد.

### ۱-۴) طراحی سیستم مالیات بر عایدی سرمایه

۲۳. کارایی کلی نظام مالیات بر عایدی سرمایه، به نحوه طراحی آن بستگی دارد. شیوه اجرای این مالیات (بر مبنای تعهدی در مقابل روش تحقیقی)، ترکیب دارایی‌های مشمول این مالیات، نرخ مالیاتی (اینکه نرخ آن جداگانه و مستقل از مالیات بر درآمد باشد، نرخ یکسان و مقطوع باشد یا تصاعدی)، نحوه رفتار با زیان سرمایه‌ای، امتیازات مربوط به تعویق مالیات، نحوه رفتار با اقامتگاه اصلی شخص (مسکن اصلی)، نحوه

رفتار با تورم و عواید حاصل از تورم، نحوه رفتار با عواید کوتاه مدت و بلندمدت و غیره از اهم مسائلی هستند که در هنگام طراحی یک نظام مالیات بر عایدی سرمایه بایستی مورد توجه قرار گیرند.

#### ۱-۴-۱) ملاحظات کلی طراحی نظام مالیات بر عایدی سرمایه

۲۴. قبل از ورود به جزئیات طراحی نظام مالیات بر عایدی سرمایه، لازم است به برخی نکات کلی که بایستی در طول طراحی این سیستم مورد توجه قرار گیرند، اشاره شود. در طراحی نظام مالیات بر عایدی سرمایه، انجام نوعی بده-بستان بین اهداف مختلف اجتناب ناپذیر است. در این راستا، توجه به برخی ملاحظات زیر ضرورت دارد:

- لزوم وضع مالیات بر عایدی سرمایه بر اساس عدالت افقی و عمودی؛
- بده-بستان بین کارایی اولیه و منافع حاصل از کاهش تفاوت نرخ‌های مؤثر مالیاتی سرمایه‌گذاری‌های رقیب و هزینه‌های کارایی نظیر قفل شدن دارایی؛
- وضع مالیات بدون کاهش قدرت کلی تصاعدی بودن سیستم مالیاتی؛
- مسائل و مشکلات اداری و تمکین مرتبط با مالیات بر عایدی سرمایه، منافع ناشی از کارایی و عدالت در این نوع مالیات را کاهش می‌دهد.

۲۵. شواهد بین‌المللی در بسیاری از کشورهای عضو سازمان همکاری اقتصادی و توسعه نشان می‌دهد که:

- مالیات بر عایدی سرمایه باید به شدت تصاعدی باشد، به گونه‌ای که نرخ‌های مالیات بر عایدی سرمایه متناسب با افزایش عایدی افزایش یابد و لذا از یک نرخ واحد و مقطوع برای مالیات بر عایدی سرمایه استفاده نمی‌شود.
- بسیاری از کشورهای عضو نظیر استرالیا، آمریکا و... معافیت‌هایی برای مسکن ملکی (تحت سکونت مالک) ارائه می‌دهند. به همین دلیل، پایه مالیات بر عایدی سرمایه در این کشورها کامل نیست.

۲۶. با توجه به اینکه بخش عمده‌ای از ثروت افراد در کشورهایی نظیر ایران به صورت دارایی‌های حقیقی، بویژه مسکن ملکی (تحت سکونت مالک) نگهداری می‌شود، نحوه رفتار مالیاتی با آن تاثیر بسزایی بر سرمایه‌گذاری و همچنین توزیع درآمد در جامعه دارد. لحاظ کردن مسکن ملکی (تحت سکونت مالک) در



پایه مالیات بر عایدی سرمایه، ماهیت تصاعدی این نوع مالیات را کاهش می‌دهد. این مورد در ایران بسیار حائز اهمیت است چراکه مسکن در کشور به طور یکنواخت و برابر بین افراد توزیع نشده است.

۲۷. در هنگام طراحی این مالیات، توجه به ابعاد اجتماعی و توزیعی آن بسیار ضروری می‌باشد و لذا این مالیات باید با هدف کمک به بهبود شاخص‌های عدالت اجتماعی، طراحی شود.

۲۸. علاوه بر موارد فوق، پرداختن به سؤالات زیر در هنگام طراحی این نظام مالیاتی، لازم و ضروری می‌باشد:

- وضع مالیات بر عایدی سرمایه بر مبنای تحقق بر درآمد شرکت‌ها، ممکن است منجر به مالیات مضاعف شود. مگر اینکه سیستم پذیرش اعتبار مالیاتی در کنار آن وجود داشته باشد.
- اقامتگاه یا محل سکونت اصلی افراد معمولاً از مالیات بر عایدی سرمایه معاف است و اگر مشمول باشد باید نرخ آن کم باشد (این امر می‌تواند سبب تحریف تصمیمات سرمایه‌گذاری و کاهش درآمد شود، اما در عین حال از نگرانی‌های مربوط به قفل شدن دارایی می‌کاهد).
- زیان سرمایه‌ای تنها با عایدی سرمایه‌ای جبران شود و نه با سایر درآمدها؛
- در خصوص نحوه رفتار با عایدی ناشی از تورم، امکان تورمزدایی از مالیات از طریق شاخص‌بندی وجود دارد، اما به بهای افزایش هزینه‌های پیچیدگی و تمکین.
- رفتار متفاوت با عایدی سرمایه که از انتقال قهری (فوت) یا مهاجرت ناشی شده است ضروری می‌باشد؛

۲۹. موارد زیر از نقطه نظر یکپارچگی، اداری (اجرایی) و انسجام درونی نظام مالیات بر عایدی سرمایه حائز اهمیت هستند:

#### ۱-۴-۲) تعیین پایه مشمول مالیات بر عایدی سرمایه (دارایی‌های مشمول و دارایی‌های معاف)

۳۰. همانطور که در بخش قبلی گفته شد، مالیات بر عایدی سرمایه بر تفاوت قیمت خرید و قیمت فروش دارایی وضع می‌شود و لذا قبل از هر چیزی باید فهرست دارایی‌های مشمول یا پایه این مالیات، تعیین شود.

۳۱. به لحاظ نظری، هرگونه تلاش برای محدود کردن یا حذف برخی از اقلام دارایی اشخاص از تور مالیاتی، منجر به تحریف تصمیمات سرمایه‌گذاری افراد می‌شود و لذا بهترین گزینه این است که تمام انواع دارایی-ها در پایه مالیات بر عایدی سرمایه لحاظ شوند.

۳۲. اگرچه دامنه انواع دارایی‌های مشمول مالیات بر عایدی سرمایه با توجه به اهداف مدنظر کشورها متفاوت است، اما بررسی نظام‌های مالیاتی برخی از کشورها نشان می‌دهد که طیف وسیعی از دارایی‌ها با در نظر گرفتن برخی استثنائات، در پایه مالیات بر عایدی سرمایه قرار دارند. با این وجود، املاک و مستغلات و همچنین سهام دو دارایی عمده‌ای هستند که تقریباً در تمام کشورها، در پایه مالیات عایدی سرمایه حضور دارند. بر این اساس فهرست دارایی‌های مشمول این مالیات در اغلب کشورها، به شرح زیر می‌باشد:

- املاک و مستغلات (زمین و ساختمان)
- سرقفلی
- ارزشهای خارجی
- طلا، جواهر و زیورآلات (با هدف سرمایه‌گذاری و غیرمصرفی)
- سهام و انواع اوراق بهادار
- حقوق قراردادی
- مستحقات عمده در عرصه (زمین)
- جواز (مجوزها)
- مجموعه اشیاء قیمتی (کلکسیون‌ها) و اشیایی که برای استفاده شخصی نگهداری می‌شوند (معمولاً تحت شرایط خاص و بالاتر از حد مشخصی مشمول مالیات هستند)
- معادن و یا حقوق استفاده از معادن
- اجاره مجوزهای قانونی و..
- صندوق‌های سرمایه‌گذاری (واحدهای تراست).

۳۳. برخی از دارایی‌ها در چارچوب‌های خاص و به دلایل مختلف از پرداخت مالیات بر عایدی سرمایه معاف هستند. قاعده کلی این است که دارایی‌های که برای استفاده شخصی خریداری می‌شوند و همچنین

دارایی‌هایی که از آنها در فرآیند تولید کالا و خدمات استفاده می‌شود (تجهیزات، ماشین‌آلات و دارایی‌های ثابت)، در پایه مالیات بر عایدی سرمایه قرار نگیرند. همچنین دارایی‌هایی که با زیان سرمایه‌ای مواجه شده‌اند، از پرداخت این نوع مالیات معاف می‌شوند. سایر دارایی‌های که اغلب در تور نظام مالیات بر عایدی سرمایه قرار نمی‌گیرند، به شرح زیر می‌باشند:

- مسکن اصلی (مسکن ملکی تحت سکونت مالک دارایی و یا با نرخ کمتر از سایر دارایی‌ها)؛
- خودرو و موتورسیکلت شخصی، قایق تفریحی؛
- دارایی‌های استهلاک‌پذیر که صرفاً برای فعالیت‌های مشمول مالیات بکار گرفته می‌شوند؛
- لوازم استفاده / مصرف شده در ملک اجاری؛
- تمام دارایی‌هایی که قبل از معرفی نظام جدید مالیات بر عایدی سرمایه تحصیل شده‌اند؛
- برخی زیان‌های سرمایه‌ای (غیرقابل پذیرش به عنوان هزینه قابل قبول یا قابل کسر از پایه مالیاتی)
- دارایی‌هایی که برای استفاده شخصی خریداری می‌شوند و ارزش آنها کمتر از یک حد مشخص باشد؛
- مجموعه اشیاء قیمتی که ارزش آنها کمتر از یک مبلغ مشخصی باشد؛

۳۴. علی‌رغم اینکه در برخی از کشورها، نظیر استرالیا، آمریکا، انگلستان و غیره، اغلب دارایی‌های افراد مشمول مالیات بر عایدی سرمایه هستند، اما در تمام کشورهای مجری، بخش قابل توجهی از پایه مالیات بر عایدی سرمایه را املاک و مستغلات و سهام تشکیل می‌دهند. بدون تردید، در صورتی که مالیات بر عایدی سرمایه تنها بر برخی از اقلام موجود در سبد دارایی‌های افراد وضع شود، ترکیب دارایی‌های افراد به نفع دارایی‌های معاف از مالیات تغییر پیدا خواهد کرد و این موضوع به نوبه خود پیامدهای منفی زیادی بر رفتار سرمایه‌گذاری، تورم، رشد اقتصادی و غیره بر جای خواهد گذاشت. در این راستا، لازم به ذکر است هرچند املاک و مستغلات و سهام به عنوان بخش لاینفک پایه این نوع مالیات در همه کشورها می‌باشد ولی وجود سایر دارایی‌ها نظیر طلا و ارز به اهمیت و وزن این نوع دارایی‌ها در سبد دارایی افراد بستگی دارد. به طور کلی، در شرایط فعلی کشور، توجه به این موضوع در هنگام تصمیم‌گیری راجع به پایه مالیات بر عایدی سرمایه بسیار ضروری می‌باشد.

۳۵. در کشورهای توسعه یافته و در حال گذار یکی از اقلام عمده در سبد دارایی‌های افراد، سهام شرکت‌ها و اوراق قرضه است. با وجود یک سیستم یکپارچه مالیات بر شرکت‌ها و یک پایه نسبتاً گسترده مالیات بر جمع درآمد در سطح شرکت‌ها، مالیات درآمدهای منظم و پایدار را می‌توان به راحتی در سطح شرکت وصول کرد. اگر بنگاه این درآمدها را بین سهامداران توزیع نکند و سود توزیع نشده در قیمت‌های بالاتر سهام منعکس شود، در چنین شرایطی اخذ مالیات از این سهام در زمان فروش، مالیات مضاعف محسوب خواهد شد. در اینجا با فرض ثابت بودن سایر شرایط، ممکن است ملاحظات کارایی، اجازه اخذ مالیات از این عواید را ندهد. خواه ناخواه این موضوع مهم یک پرسش را مطرح می‌کند (موضوعی که اختلاف دیدگاه در آن وجود دارد). زیرا شرکت‌ها می‌توانند به جای پرداخت نقدی سود سهام، جایزه سهام<sup>۴</sup> منتشر کنند و همچنان اجازه اعطای اعتبار مالیاتی به سهام‌داران بدهند. پرسش این است که آیا این روش، روش کم هزینه‌ای (به لحاظ هزینه معاملاتی) برای رفع مشکل مزبور است یا خیر؟

۳۶. در ارتباط با وضع مالیات بر عایدی سرمایه روی سهام، سه دلیل متضاد و مغایر با استدلال فوق و به شرح زیر بیان می‌شود:

- نخست، ارزش سهم به سودهای انتظاری بستگی دارد و به همین دلیل ارزش آن از سودهای توزیع نشده فعلی بیشتر خواهد بود. این مسئله بویژه برای آن دسته از بنگاه‌ها که در تولید محصولات و فرآیندهای تولیدی سرمایه‌گذاری می‌کنند که انتظار می‌رود در آینده درآمد واقعی آنها افزایش داشته باشد، بسیار اهمیت دارد. این فعالیت‌ها عواید سرمایه‌ای بیشتری ایجاد کرده و عدم وضع مالیات بر آنها ممکن است موجب تحریف سرمایه‌گذاری در این محصولات و فرآیندها شود.
- دوم، وضع مالیات بر عایدی سهام به اخذ مالیات از سود سهام توزیع نشده، کمک می‌کند، زیرا سودهایی که بر طبق قوانین مالیاتی مشمول مالیات بر شرکت‌ها نشده‌اند، و سودهایی که به عنوان سود توزیع نشده، بین سهامداران تقسیم نشده‌اند، به ارزش سهام اضافه شده و هنگام فروش مشمول مالیات بر عایدی سرمایه خواهند شد.

<sup>۴</sup> Bonus Shares

■ سوم؛ هماهنگی سیاست‌ها و نرخ‌های مالیاتی در سطح بین‌المللی، چندان پایدار نیست. این موضوع بویژه زمانی نمود پیدا می‌کند که کشوری بخواهد نرخ مالیات بر شرکت‌ها را صرفاً به این خاطر که کشورهای دیگر آن را کاهش داده‌اند، کاهش دهد، بدون آن که تمایلی برای کاهش نرخ مالیات بر درآمد شخصی یا مالیات بر درآمد مشاغل غیرشرکتی به اندازه نرخ مالیات بر شرکت‌ها وجود داشته باشد. در چنین شرایطی، مالیات بر عایدی سرمایه راه را برای کاهش فشار ناشی از ناهماهنگی نرخ‌های نهایی مالیات یا نرخ‌های مؤثر نهایی هموار می‌کند.

۳۷. در مقابل ملاحظات فوق، اخذ مالیات بر عایدی سهام، طیف وسیعی از مسائل کارایی را بدنبال دارد. اگر عواید سهام به جای روش تحقق عایدی بر مبنای تعهدی مشمول مالیات شود، تاثیرات زیر را بر جای خواهد گذاشت:

- قفل شدن دارایی‌ها که ممکن است تخصیص سبد سهام را به دلیل خودداری افراد از فروش سهامی که ارزش آن افزایش یافته، تحریف نماید.
- ضرورت جبران زیان‌های سرمایه‌ای با عواید سرمایه‌ای به گونه‌ای که زیان‌های سرمایه‌ای تنها با درآمد حاصل از عواید سرمایه‌ای قابل جبران باشد. برای افرادی که سبد دارایی‌های غیرمتنوع مشمول مالیات دارند، ممکن است میزان درآمد حاصل از عواید سرمایه‌ای برای جبران زیان سرمایه‌ای ناکافی باشد.
- همچنین در عرصه اجرا نیز مسائل و مشکلات زیادی وجود دارد. اینکه آیا بایستی به شرکت‌هایی که اقدام به بازسازی می‌کنند در خصوص انتقال اعتبار مالیاتی به دوره‌های بعد، ادغام و اکتساب و ظرایف طراحی که در بعضی مواقع موجب برخی پیچیدگی‌های زیادی می‌شود، امتیازاتی داده شود یا نه.

۳۸. مسائل و مشکلات فوق، به عنوان ملاحظات مهم کارایی، بایستی در هنگام تصمیم‌گیری راجع به وضع یا عدم وضع مالیات بر عواید سهام بر مبنای تحقق عایدی، مورد توجه قرار گیرند. علاوه بر این، قبل از مباحث کارایی اقتصادی مالیات بر عایدی سهام، بایستی در خصوص برخی ریزه‌کاری‌های طراحی این مالیات)

اینکه بر مبنای تعهدی باشد یا تحقق، اینکه یک سری امتیازات حمایتی در خصوص انتقال اعتبار مالیاتی داده شود یا نه و مسائلی از این قبیل)، تصمیم‌گیری شود.<sup>۵</sup>

#### ۱-۴-۲) داراییهای حقیقی ثابت (املاک و مستغلات)

۳۹. منبع درآمدی دیگر برای مالیات بر عایدی سرمایه، عواید حاصل از املاک و مستغلات (زمین و ساختمان) است. فقدان مالیات بر عواید سرمایه در بخش املاک و مستغلات، موجب افزایش جذابیت این دارایی نسبت به دارایی‌هایی می‌شود که عواید آنها مشمول مالیات است. لذا این مسئله می‌تواند به سمت مالکیت زمین و ساختمان تورش ایجاد نماید.

۴۰. اگر مالیات بر عایدی سرمایه، نسبت به تورم شاخص بندی شود، شاید ساختمان به تنهایی نتواند عایدی حقیقی منظمی ایجاد نماید. بدین معنی که جدای از عدم تقارن‌های ناشی از حمایت از زیان سرمایه‌ای، انتظار نمی‌رود درآمد زیادی از محل مالیات بر عواید ساختمان، بدست آید، چراکه بخش قابل توجهی از عواید یا افزایش قیمت مسکن در بسیاری از کشورها، ناشی از تورم است و اگر این تورم را حذف کنیم، قطعاً درآمد مالیاتی ناشی از عواید باقی مانده بسیار ناچیز خواهد بود.

۴۱. اگر همانند اغلب کشورها، مسکن ملکی (تحت سکونت مالک)، از این مالیات معاف و تنها عواید سایر موارد مشمول مالیات باشد، زیان از دست رفته (زیان مرده) افزایش می‌یابد. از طرف دیگر، از پیامدهای احتمالی مالیات بر عایدی سرمایه بر مبنای تحقق عایدی و معاف نشدن مسکن اصلی، قفل شدن دارایی‌ها خواهد بود.

#### ۱-۴-۳) طلا و سکه

۴۲. یکی دیگر از اقلام عمده در ترکیب سبد دارایی افراد و خانوارها در برخی از کشورهای جهان، بویژه هند، ترکیه و ایران سکه و انواع مصنوعات طلا می‌باشد. رویکرد مورد استفاده در بسیاری از کشورها، شمول مالیات بر ارزش افزوده بر طلا و جواهری زینتی (که جنبه مصرفی دارند) و اعمال مالیات بر عایدی سرمایه بر طلا و فلزات گران‌بها به صورت سکه و یا سایر اشکالی است که با هدف سرمایه‌گذاری، خریداری و

<sup>۵</sup> شایان ذکر است تجربه کشورهای عضو سازمان همکاری اقتصادی و توسعه و برخی کشورهای غیرعضو در خصوص نحوه برخورد با سهام و اوراق قرضه تا سال ۲۰۰۴ در پیوست گزارش آورده شده است.

نگهداری می‌شوند. در این صورت، لازم است مشخصات و ویژگی‌های طلای سرمایه‌گذاری به روشنی و دقت تعیین و تبیین شده باشد تا از بروز مشکلات اجرایی و سوءاستفاده‌های احتمالی جلوگیری به عمل آید. بهر حال توجه به این بخش با توجه به شرایط اقتصادی کشور و تمایل خانوارها به نگهداری دارایی‌های خود به شکل مصنوعات طلا و سکه بسیار ضروری می‌باشد.

#### ۱-۴-۲ (ارزهای خارجی)

۴۳. سرانجام آخرین قلمی که در سبد دارایی افراد در برخی کشورها نظیر ایران یافت می‌شود، انواع ارز خارجی است. این موضوع، بویژه در شرایط نابسامانی و وجود نگرانی و عدم اطمینان نسبت به آینده اهمیت زیادی پیدا می‌کند. در شرایط کمبود ارز و بالا بودن تقاضا برای آن، وضع مالیات بر عایدی سرمایه بر سایر دارایی‌ها و معاف نمودن ارز، تقاضا برای ارز را افزایش می‌دهد. بنابراین، تصمیم‌گیری راجع به نحوه انتخاب ترکیب دارایی‌های مشمول مالیات بر عایدی سرمایه، به شرایط اقتصادی کشورها بستگی دارد که به نظر می‌رسد در کشوری با خصوصیات اقتصادی و سیاسی ایران، شمول ارز در سیستم مالیات بر عایدی سرمایه ضروری می‌باشد.

#### ۱-۵ (تعیین نرخ مالیات بر عایدی سرمایه)

۴۴. بعد از تعیین پایه مالیات بر عایدی سرمایه یا انواع دارایی‌های مشمول این نوع مالیات که به نوبه خود تحت تاثیر مجموعه‌ای از عوامل اقتصادی، سیاسی و ملاحظات اجرایی است، اکنون نوبت به تعیین نرخ مالیات بر عایدی سرمایه می‌رسد.

۴۵. نحوه تعیین نرخ مالیات بر عایدی سرمایه به عنوان یکی از بخش‌های فنی و کلیدی فرآیند طراحی نظام مالیات بر عایدی سرمایه، بسیار حائز اهمیت است چراکه تحقق اهداف مدنظر دولت تابع میزان نرخ مالیاتی مورد بحث است. همانطور که اشاره شد، اهداف اصلی وضع مالیات بر عایدی سرمایه جلوگیری از انباشت سرمایه در دست عده اندکی از افراد از جامعه، هدایت سرمایه‌ها به بخش‌های مدنظر و مولد، جلوگیری از سوداگری و سفته‌بازی در بازار دارایی‌هایی که با محدودیت عرضه مواجهند (نظیر بخش املاک و مستغلات) و سرانجام کمک به بازتوزیع در آمد و ثروت در جامعه است.

۴۶. برای دستیابی به اهداف بازتوزیعی لازم است نرخ‌های مالیات بر عایدی سرمایه به شدت تصاعدی باشد و تجربه کشورهای مجری این مالیات نیز گواه این مدعاست. در ارتباط با سایر اهداف از جمله هدایت سرمایه‌ها به بخش‌های مدنظر، لازم است از نرخ‌های ترجیحی در بخش‌های مورد نظر استفاده شود، ضمن اینکه برای جلوگیری از سوداگری و سفته بازی در برخی دارایی‌های که عرضه آنها بی‌کشش است، بویژه املاک و مستغلات، علاوه بر نرخ‌های ترجیحی، تفکیک بین عواید کوتاه‌مدت و بلندمدت و همچنین شاخص‌بندی عواید لازم است. در این راستا، معمولاً نرخ‌های بلندمدت کمتر از نرخ‌های کوتاه مدت هستند و دلیل آن نیز جلوگیری از سوداگری می‌باشد.

۴۷. علاوه بر ملاحظات فوق، تعیین نرخ قانونی مالیات بر عواید و زیان‌های سرمایه‌ای در چارچوب مالیات بر درآمد شخصی یا در یک ساختار مستقل (به صورت یک مالیات مستقل و جدا بر عایدی سرمایه)، می‌تواند انگیزه‌های متفاوتی برای برنامه ریزی مالیاتی ایجاد نماید.

۴۸. عموم اقتصاددانان بر این نکته تاکید دارند که نرخ مالیات بر عایدی سرمایه باید از نرخ مالیات بر درآمد حقوق و دستمزد بالاتر باشد. دلیل این امر نیز این است که مالیات‌هایی که بر درآمد افراد و بنگاه‌های داخلی وضع می‌شود به دلیل اثرات منفی و بازدارنده بر پس‌انداز و روش‌های پس‌انداز مردم، اثرات تحریفی بدنبال دارند. رژیم‌های مالیاتی مختلفی برای مقابله با این مسئله طراحی شده است که از آن جمله می‌توان به سیستم مالیات ستانی نوردیک<sup>۶</sup> یک سیستم جامع مالیاتی با نرخ‌های پایین‌تر مالیات بر درآمد سرمایه نسبت به مالیات حقوق و دستمزد) و مالیات بر هزینه یا مصرف می‌توان اشاره کرد.

۴۹. همچنین تعیین نرخ بالاتر یا پایین‌تر از نرخ مالیات بر درآمد بهره یا سود سهام برای مالیات بر عایدی سرمایه می‌تواند ترکیب سبد دارایی افراد را تغییر دهد.

۵۰. بررسی‌ها نشان می‌دهد که ایجاد درآمد در بسیاری از کشورها هدف اصلی از وضع مالیات جامع بر عایدی سرمایه نیست. از این منظر، معافیت بخشی از عواید سرمایه‌ای از مالیات، این انگیزه را می‌دهد تا افراد به طور مصنوعی درآمد حاصل از سرمایه‌گذاری و درآمد عادی را به درآمد معاف از مالیات عایدی سرمایه

<sup>۶</sup> Nordic taxation system



تبدیل نمایند. علاوه بر معافیت عایدی سرمایه، پایین بودن نرخ مالیات بر عایدی سرمایه نیز انگیزه انتقال بین منابع را تشدید می‌کند.

۵۱. بنابراین به منظور حفظ پایه‌های مالیاتی، لازم است نرخ‌های مالیات بر عایدی سرمایه و مالیات بر درآمد سرمایه‌گذاری (بهره و سود سهام) یکسان باشند. حتی در سیستم‌های مالیاتی جامع، لازم است نرخ مالیات بر درآمد شرکت‌ها (سود شرکتها و سود سهام)، نرخ مالیات حقوق و دستمزد و مالیات عایدی سرمایه یکسان باشند تا زمینه برای برنامه‌ریزی مالیاتی از بین برود.

پژوهش و برنامه‌ریزی سازمان امور مالیاتی کشور

جدول ۲- بالاترین نرخ نهایی عایدی سرمایه، در کشورهای OECD، سال ۲۰۱۵

رتبه	نرخ	کشور
۱	٪۴۲/۰	دانمارک
۲	٪۳۴/۴	فرانسه
۳	٪۳۳/۰	فنلاند
۳	٪۳۳/۰	ایرلند
۵	٪۳۰/۰	سوئد
۶	٪۲۸/۶	آمریکا
۷	٪۲۸/۰	پرتغال
۷	٪۲۸/۰	انگلیس
۹	٪۲۷/۰	نروژ
۹	٪۲۷/۰	اسپانیا
۱۱	٪۲۶/۰	ایتالیا
	٪۲۵/۰	اتریش
۱۲	٪۲۵/۰	آلمان
۱۲	٪۲۵/۰	اسرائیل
۱۲	٪۲۵/۰	اسلواکی
۱۲	٪۲۴/۵	استرالیا
۱۶	٪۲۲/۶	کانادا
۱۸	٪۲۱/۰	استونی
۱۹	٪۲۰/۳	ژاپن
۲۰	٪۲۰/۰	شیلی
۲۱	٪۲۰/۰	ایسلند
۲۱	٪۱۹/۰	لهستان
۲۳	٪۱۶/۰	مجارستان
۲۵	٪۱۵/۰	یونان
۲۶	٪۱۰/۰	مکزیک
۲۷	٪۰/۰	بلژیک
۲۸	٪۰/۰	جمهوری چک
۲۸	٪۰/۰	کره جنوبی
۲۸	٪۰/۰	لوکزامبورگ

رتبه	نرخ	کشور
۲۸	٪۰/۰	هلند
۲۸	٪۰/۰	نیوزلند
۲۸	٪۰/۰	اسلونی
۲۸	٪۰/۰	سوئیس
۲۸	٪۰/۰	ترکیه
۲۸	٪۱۸/۴	میانگین ساده OECD

منبع: محاسبات بنیاد ارنست و یانگ و دیلویت

۵۲. معمولاً، با عواید کوتاه مدت ( دوره زمانی کمتر از یک سال)، همانند درآمد عادی و متعارف رفتار شده و در نتیجه نرخ مالیات بر درآمد شخصی ( اشخاص حقیقی) بر آن اعمال می شود. در مقابل برای عواید بلندمدت که از سرمایه گذاری های بیشتر از یک سال بدست می آید، نرخ پایین تری اعمال می شود و دلیل آن نیز تشویق اشخاص به نگهداری دارایی های خود، می باشد، جدول (۲).

۵۳. بررسی ها نشان می دهد که در برخی کشورها نرخ مالیات بر عایدی سرمایه برای اشخاص حقیقی و شرکت ها متفاوت است و در برخی دیگر نیز نرخ این مالیات ( برای عواید کوتاه مدت) همان نرخ مالیات بر درآمد شخصی ( اشخاص حقیقی) است. البته ذکر این نکته ضروری است که عایدی سرمایه اصولاً بخشی از درآمد افراد است و به همین دلیل در کشورهایی که نظام مالیات بر درآمد شخصی ( اشخاص حقیقی) دارند، عواید سرمایه ای نیز به عنوان یکی از منابع درآمدی در اظهارنامه مالیات بر درآمد شخصی ارائه می شود. با این حال برخی کشورها، برای پیگیری اهداف مذکور، نرخ هایی متفاوتی برای این نوع مالیات دارند. با این حال عواید بلندمدت مشمول نرخهای متفاوتی است و برخلاف عواید کوتاه مدت که به عنوان " درآمد عادی" مشمول نرخ های تصاعدی مالیات بر درآمد است، این عواید عموماً مشمول بالاترین نرخ نهایی مالیات بر درآمد می باشد (نرخ مقطوع).

جدول ۳ - نرخ مالیات بر عایدی سرمایه به تفکیک کشورها در سال های ۲۰۰۰ و ۲۰۱۴

نرخ مالیات بر عایدی سرمایه تجمعی (سال ۲۰۱۴)	نرخ مالیات بر عایدی سرمایه بلند مدت (سال ۲۰۱۴)	نرخ مالیات بر عایدی سرمایه تجمعی (سال ۲۰۰۰)	نرخ مالیات بر عایدی سرمایه بلند مدت (سال ۲۰۰۰)	نام کشور
<b>کشورهای عضو OECD</b>				
۴۵٫۸	۲۲٫۵	۶۵٫۰	۴۷٫۰	استرالیا
۴۳٫۸	۲۵٫۰	۳۴٫۰	۰٫۰	اتریش
۳۴٫۰	۰٫۰	۴۰٫۲	۰٫۰	بلژیک
۴۳٫۷	۲۳٫۶	۶۳٫۵	۳۶٫۷	کانادا
۳۶٫۰	۲۰٫۰	۲۷٫۸	۱۵٫۰	شیلی
۱۹٫۰	۰٫۰	۵۳٫۱	۳۲٫۰	جمهوری چک
۵۶٫۲	۴۲٫۰	۵۹٫۲	۴۰٫۰	دانمارک
۳۷٫۶	۲۱٫۰	۴۵٫۲	۲۶٫۰	استونی
۴۵٫۶	۳۲٫۰	۴۸٫۹	۲۸٫۰	فنلاند
۷۴٫۹	۶۰٫۵	۵۴٫۰	۲۶٫۰	فرانسه
۴۷٫۶	۲۵٫۰	۴۳٫۳	۰٫۰	آلمان
۳۷٫۱	۱۵٫۰	۳۵٫۰	۰٫۰	یونان
۳۲٫۰	۱۶٫۰	۳۴٫۴	۲۰٫۰	مجارستان
۳۶٫۰	۲۰٫۰	۵۶٫۸	۳۸٫۳	ایسلند
۴۱٫۴	۳۳٫۰	۳۹٫۲	۲۰٫۰	ایرلند
۴۴٫۹	۲۵٫۰	۶۸٫۰	۵۰٫۰	اسرائیل
۴۶٫۴	۲۶٫۰	۴۴٫۹	۱۲٫۵	ایتالیا
۴۹٫۶	۲۰٫۰	۵۶٫۳	۲۶٫۰	ژاپن
۲۴٫۲	۰٫۰	۴۴٫۶	۲۰٫۰	کره
۲۹٫۲	۰٫۰	۳۷٫۵	۰٫۰	لوکزامبورگ
۳۷٫۰	۱۰٫۰	۳۵٫۰	۰٫۰	مکزیک
۲۵٫۰	۰٫۰	۳۵٫۰	۰٫۰	هلند
۲۸٫۰	۰٫۰	۳۳٫۰	۰٫۰	نیوزلند
۴۶٫۷	۲۷٫۰	۴۸٫۲	۲۸٫۰	نروژ
۳۴٫۴	۱۹٫۰	۳۰٫۰	۰٫۰	لهستان
۵۰٫۷	۲۸٫۰	۳۵٫۲	۰٫۰	پرتغال
۴۱٫۵	۲۵٫۰	۵۸٫۸	۴۲٫۰	اسلواکی

## راهنمای طراحی مالیات بر عایدی سرمایه (مروری بر مبانی نظری، تجارب جهانی و الگویی برای ایران)

اسلونی	۵۰	۶۲,۵	۰,۰	۱۷,۰
اسپانیا	۲۰,۰	۴۸,۵	۲۷,۰	۴۸,۹
سوئد	۳۰,۰	۴۹,۶	۳۰,۰	۴۵,۴
سوئیس	۰,۰	۲۴,۹	۰,۰	۲۱,۱
ترکیه	۰,۰	۳۳,۰	۳۵,۰	۴۸,۰
بریتانیا	۲۴,۰	۴۶,۸	۲۸,۰	۴۳,۱
امریکا	۲۵,۰	۵۴,۵	۲۸,۳	۵۶,۳
<b>کشورهای غیر عضو OECD</b>				
برزیل	۱۵,۰	۴۶,۵	۱۵,۰	۳۶,۳
روسیه	۳۰,۰	۵۱,۰	۱۳,۰	۳۰,۴
هند	۱۰,۰	۴۴,۷	۰,۰	۴۰,۰
چین	۲۰,۰	۴۶,۴	۰,۰	۲۵,۰

تکنه: میانگین وزنی بر اساس GDP هر کشور است. نرخ‌ها شامل مالیات وضع شده توسط دولت‌های مرکزی و محلی است.

منبع: EY, PERSONAL TAX GUIDE (۲۰۱۴)

### ۱-۶) انواع سیستم‌های مالیات بر عایدی سرمایه

۵۴. به طور کلی، دو نوع سیستم تعهدی و تحقیقی برای اجرای مالیات بر عایدی سرمایه وجود دارد و انتخاب آن، به ملاحظات کارایی و اجرایی، نوع دارایی مشمول مالیات و همچنین اثرات آن بر رفتار سرمایه‌گذاری افراد و بنگاه‌ها بستگی دارد. با در نظر گرفتن برخی ملاحظات، اغلب کشورها از سیستم ترکیبی مشتمل بر روش تعهدی و تحقیقی استفاده می‌کنند. در ادامه این سیستم‌ها به تفصیل تشریح خواهند شد:

#### ۱-۷-۱) سیستم تعهدی مالیات بر عایدی سرمایه

۵۵. در سیستم تعهدی، بر عواید حاصل از ارزش یک دارایی در یک بازه زمانی مشخص مالیات وضع می‌شود به طوری که در پایان آن دوره (معمولاً یک سال) مبلغ مالیات باید پرداخت شود. عواید سرمایه‌ای نسبت به تورم شاخص‌بندی شده و این مالیات تنها به عایدی واقعی تعلق می‌گیرد. در سیستم تعهدی، میزان مالیات بدون توجه به واگذاری یا عدم واگذاری دارایی تعیین می‌شود و کاهش در ارزش دارایی به عنوان زیان از سایر درآمدها کسر و یا به دوره بعد منتقل می‌شود.

۵۶. رویکرد تعهدی، نرخ بازده نسبی بعد از مالیات را تغییر نمی‌دهد و با فرض یکسان بودن نرخ مالیات بر دارایی‌ها و سایر درآمدها، برای سرمایه‌گذاری در دارایی‌ها نسبت به سایر انواع درآمدها، هیچگونه ارجحیتی ایجاد نمی‌کند. همچنین، این روش برای بهره‌مندی از مزایای زمان‌بندی، انگیزه‌ای برای به جلو انداختن زیان‌ها و یا به تعویق انداختن عواید، ایجاد نمی‌کند.

۵۷. درآمد حاصل از مالیات تعهدی دقیقاً به ارزش موجودی سرمایه در اقتصاد بستگی دارد. به طوری که اگر پایه این مالیات، املاک و سهام باشد، نوسات بازار مسکن و سهام در درآمدهای دولت بازتاب خواهد داشت (به عبارت دیگر، تغییرات در درآمد دولت از زمان حال بیشتر و موافق سیکلی خواهد بود).

۵۸. ارزش‌گذاری دارایی و تامین وجوه یا جریان نقدینگی (تامین وجوه برای پرداخت بدهی مالیاتی) دو مشکل عمده سیستم تعهدی می‌باشند که در ادامه به آنها پرداخته می‌شود:

#### ۱-۷-۱) سیستم تعهدی و مسئله ارزش‌گذاری دارایی‌ها

۵۹. در روش تعهدی برای شناسایی عایدی یا زیان سرمایه‌ای لازم است در پایان هر دوره، ارزش بازاری دارایی‌ها تعیین شود. برای دارایی‌هایی نظیر سهام که به طور گسترده مبادله می‌شوند، ارزش‌های بازاری بدون هیچ هزینه‌ای در دسترس می‌باشند. اما تعیین ارزش بازاری سایر دارایی‌ها، نظیر ارزش شرکت‌هایی که تعداد سهامدار آنها محدود است و یا تعیین ارزش انواع خاصی از مالکیت معنوی (نظیر نام و نشان‌های تجاری) به ویژه برای شرکت‌های کوچک فناوری که عایدی سهام آنها به دارایی‌های نامشهود وابسته است، بسیار دشوار و با هزینه قابل توجهی همراه است. بنابراین، در رویکرد کاملاً تعهدی، هزینه‌های تمکین نگهداری برخی دارایی‌ها، بسیار بالاتر از سایر دارایی‌ها است. این هزینه‌ها را باید دولت و یا مؤدی پرداخت کند. با این وجود، برخی بر این باورند که با استفاده از داده‌های موجود از قیمت سهام شرکت‌های پذیرفته شده در بورس اوراق بهادار و همچنین استفاده از سیستم‌های ارزش‌گذاری مراجع محلی (نظیر شهرداریها)، مالیات تعهدی نه تنها برای سهام، بلکه حتی برای املاک نیز امکان‌پذیر است و لذا این مسئله امروز دیگر یک مشکل جدی محسوب نمی‌شود.

۶۰. همچنین شناسایی مبنای هزینه<sup>۷</sup>، اجزای تشکیل دهنده آن و تعیین ارزش دارایی مالکیت معنوی در هر لحظه از زمان (که مولفه‌های مهمی برای محاسبه عایدی مشمول مالیات و تخصیص آن به سال کسب درآمد، به شمار می‌روند)، دشوار می‌باشد.

۶۱. یکی از اشکالات ارزش‌گذاری در پایان دوره مالیاتی، ایجاد فرصت برای دست‌کاری در ارزش سهامی است که کمتر داد و ستد می‌شوند. اگر تعداد قابل توجهی سهام، درست قبل از ارزش‌گذاری و با قیمتی پایین‌تر از قیمت بازار فروخته شود، ارزش سهام کاهش یافته و در نتیجه مالک سهام بدهی مالیاتی کمتری خواهد داشت.

۶۲. با وجود اینکه ارزش‌گذاری برخی از دارایی‌ها نظیر سهام شرکت‌های دولتی پذیرفته شده در بورس (سهامی عام) به راحتی و به طور منظم صورت می‌گیرد، اما برای برخی از دارایی‌ها یا داده وجود ندارد و یا نمی‌توان بدون صرف هزینه‌های نسبتاً بالا به آن داده‌ها دست یافت، لذا، استفاده از یک روش تعهدی جامع برای تعیین مالیات بر عایدی سرمایه، با چالش‌های اجرایی زیادی همراه است.

#### ۲-۱-۷) سیستم تعهدی و مسائل مربوط به تامین وجوه یا جریان نقدینگی

۶۳. مالیات تعهدی به معنای اخذ مالیات از عواید تحقق نیافته است. برای مؤدیانی که دارایی‌های آنها جریان ثابتی از وجوه نقد برای پرداخت بدهی مالیاتی ایجاد نمی‌کند، روش تعهدی، روش مناسبی نیست. در چنین شرایطی ممکن است یک دارایی برای پرداخت یک بخش و یا کل بدهی مالیاتی واگذار شود. این امر، از سرمایه‌گذاری در دارایی‌هایی که هزینه‌های اولیه زیاد، اما بازدهی بلندمدت خوبی دارند، جلوگیری می‌کند.<sup>۸</sup>

<sup>۷</sup> Cost base

<sup>۸</sup> به عنوان نمونه، کارکنانی که پاداش خود را در قالب سهام دریافت می‌کنند، باید هر سال و در ازای افزایش در ارزش سهام خود مالیات پرداخت کنند. آنان برای تامین وجوه پرداخت تعهدات مالیاتی خود، می‌توانند بخشی از سهام خود را بفروشند. با این حال ممکن است در یک دوره‌ای، امکان فروش سهام نباشد (به عنوان نمونه، در دوره‌ای نزدیک به زمان انتشار گزارش سالانه شرکت) که در این صورت توانایی آنها برای پرداخت مالیات محدودتر خواهد شد.

۱. در سال ۱۹۸۴، دولت کانادا به مودیان مالیاتی پیشنهاد داد تا مالیات سهام شرکت‌های عام پذیرفته شده در بورس اوراق بهادار را بر مبنای تعهدی پرداخت نمایند. با پذیرش این پیشنهاد، عواید سهام بر اساس بالاترین سطح تورم شاخص‌بندی می‌شد. برای تشویق مودیان به استفاده

۶۴. برای حل مشکل ارزشگذاری و جریان وجوه یا نقدینگی، از مالیات معادل تعهدی<sup>۹</sup> به عنوان جایگزین، استفاده می‌شود. مالیات معادل تعهدی در زمان فروش دارایی و با یک مقدار بهره بابت تاخیر در پرداخت مالیات اعمال می‌شود. به لحاظ نظری، این نوع مالیات موجب حذف مزیت به تاخیر انداختن پرداخت مالیات بر مبنای تحقق عایدی می‌شود و همزمان مشکلات نقدینگی مؤدیان را نیز مدیریت می‌کند. با این حال، مالیات معادل تعهدی مشکلات خاص خود را دارد که در این ارتباط پیچیدگی و در برخی موارد امکان افزایش تأثیرات قفل شدن دارایی، قابل اشاره هستند.

### ۱-۲-۳) معایب و مزایای سیستم تعهدی

۶۵. مزایای عمده مالیات بر مبنای تعهدی عبارتند از:

- مالیات‌ستانی از درآمد واقعی (به دلیل امکان محاسبه دقیق‌تر درآمد مؤدیان)؛
- چنانچه همانند سایر اشکال درآمد با یک نرخ یکسان بر تمام انواع دارایی‌ها اعمال شود، تاثیری بر تصمیمات سرمایه‌گذاری نخواهد داشت؛
- عدم ایجاد انگیزه برای به جلو انداختن زیان و یا به تعویق انداختن عواید سرمایه‌ای؛
- ظرفیت ایجاد درآمد بیشتر برای دولت؛
- معایب اصلی سیستم تعهدی نیز عبارتند از:
- لزوم ارزشگذاری منظم و مستمر دارایی‌ها و محدودیتهای مترتب بر آن؛
- محدودیت نقدینگی مؤدیان برای پرداخت تعهدات سالانه مالیاتی؛
- وجود تصویری ناعادلانه از این مالیات در جامعه؛
- نوسانات شدید درآمدی برای دولت.

از رویکرد تعهدی، تنها ۵۰ درصد ارزش دارایی آنها مشمول مالیات می‌شد و همچنین امکان کسر زیان از سایر درآمدها بود. به دلیل میزان پایین پذیرش، این طرح پس از یک سال کنار گذاشته شد.

<sup>۹</sup> An accrual-equivalent tax



## ۱-۲-۷) مالیات بر عایدی سرمایه بر مبنای تحقق عایدی

۶۶. برای رفع مشکل ارزش‌گذاری و جریان نقدینگی در سیستم تعهدی، راه حل جایگزین اخذ مالیات در زمان فروش دارایی است. در این صورت، مالیات دهنده قادر به پرداخت مالیات خود (حل مشکل جریان نقدی) از محل عواید حاصله، خواهد بود و مالیات نیز بر مبنای قیمت بازاری دارایی تعیین خواهد شد. اگر قیمت فروش کمتر از هزینه یا قیمت پایه باشد، مؤدی زیان تحقق یافته داشته و می‌تواند آن را از سایر درآمدها کسر و یا به سنوات بعد منتقل نماید.

۶۷. سازوکار روش تحقق عایدی (عایدی تحقق یافته) ساده است و به چند روش قابل اعمال است. یکی دیگر از فواید این روش، عدم ایجاد مشکل جریان نقدینگی است، چرا که بدهی مالیاتی تنها با فروش دارایی پرداخت می‌شود (هرجا عایدی برای تامین وجوه پرداخت بدهی مالیاتی موجود باشد).

۶۸. با این حال، مالیات بر مبنای تحقق عایدی معایبی نیز دارد که یکی از آنها، ایجاد انگیزه برای به تاخیر انداختن فروش دارایی‌های ارزشمند و تعجیل در فروش دارایی‌های استهلاک‌پذیر (دارایی‌هایی که ارزش آنها در حال کاهش است) می‌باشد. در نتیجه این رفتار، دو مشکل پدید می‌آید:

- نخست؛ مودیان ممکن است با نگهداری طولانی مدت دارایی‌های ارزشمند (دارایی‌هایی که ارزش آنها در حال افزایش است)، اصطلاحاً با پدیده "فصل شدن دارایی"، مواجه شوند.
- دوم؛ اگر زیان ناشی از دارایی‌ها با سایر درآمدها قابل جبران باشد (بتوان از سایر درآمدها کسر کرد)، مودیان ممکن است ترجیح دهند تا دارایی‌های که ارزش آنها کاهش می‌یابد (در حال استهلاک) را زودتر بفروشند تا از این طریق بدهی مالیاتی خود را کاهش دهند. البته همانند مالیات هر عایدی سرمایه‌ای، این اثرات متناسب با نوع دارایی متفاوت خواهد بود.

## ۱-۲-۷-۱) سیستم تحقق عایدی و مسئله قفل شدن دارایی

۶۹. اثرات قفل شدن دارایی یا انگیزه تاخیر در فروش دارایی، در شرایط زیر افزایش می‌یابد:

- نرخ مالیات: هر قدر نرخ مالیات بالاتر باشد، هزینه انتقال دارایی نیز بالاتر می‌رود.

- نرخ افزایش ارزش دارایی<sup>۱۰</sup>: بعد از یک دوره طولانی افزایش در ارزش دارایی، عایدی مشمول مالیات در زمان فروش دارایی افزایش خواهد یافت.
- درجه جایگزینی یک دارایی با دارایی دیگر: مالیات بر فروش، انگیزه جایگزینی دارایی‌های مشابه را کاهش خواهد داد.

۷۰. همانطور که اشاره شد، معافیت مسکن اصلی از مالیات بر عایدی سرمایه، ممکن است منجر به افزایش رفاه از دست رفته (زیان مرده) شود. با این حال، وضع مالیات عایدی سرمایه بر مسکن اصلی، منجر به قفل شدن دارایی می‌شود. تأثیری که این مسأله بر تحرک و جابجایی نیروی کار دارد، مهمترین نگرانی در خصوص مالیات بر مبنای تحقق عایدی (عایدی تحقق یافته) می‌باشد.

۷۱. البته به اعتقاد برمان و وایت (۲۰۰۳)<sup>۱۱</sup>، مطالعات نشان می‌دهد که قفل شدن دارایی، برخلاف نظر اقتصاددانان و حسابداران، مشکل چندان بزرگی نیست. به عنوان مثال، اگر قفل شدن دارایی یک مسأله جدیدی می‌بود، آنگاه باید حساسیت عواید تحقق یافته دارایی‌ها (فروش یا انتقال دارایی) نسبت به نرخ مالیات خیلی زیاد می‌بود. حال آنکه، بر اساس نتایج مطالعات سری زمانی در آمریکا، عواید سرمایه‌ای نسبت به نرخ‌های مالیاتی حساسیت چندانی نداشته‌اند (آیرباخ، ۱۹۸۹)<sup>۱۲</sup>. مطالعات برمان و راندولف (۱۹۹۴)<sup>۱۳</sup> در خصوص نحوه واکنش افراد به تغییرات دائمی و موقتی در نرخ‌های مالیات بر دارایی، نشان داد که تغییرات دائمی در نرخ‌های مالیات بر عایدی سرمایه تأثیر ناچیزی بر تحقق عواید (فروش یا انتقال دارایی) دارد، در حالیکه واکنش آنها به تغییرات موقتی بسیار زیاد خواهد بود.

#### ۱-۲-۲) سیستم تحقق عایدی و امتیاز (فرصت) تعویق پرداخت مالیات

۷۲. تعدادی از کشورها «امتیاز تعویق پرداخت مالیات بر عایدی سرمایه<sup>۱۴</sup>» یا به طور ساده «امتیاز تعویق پرداخت مالیات» را تحت شرایط خاصی به مالکان دارایی‌های مشمول مالیات ارائه می‌دهند. بر این اساس، افراد هنگام فروش دارایی خود، در ازای خرید همان دارایی یا دارایی‌های مشابه، مالیات بر عایدی سرمایه

<sup>۱۰</sup> appreciation

<sup>۱۱</sup> Burman & White (۲۰۰۳)

<sup>۱۲</sup> Auerbach, ۱۹۸۹

<sup>۱۳</sup> Burman and Randolph (۱۹۹۴)

<sup>۱۴</sup> Roll-over relief

پرداخت نمی‌کنند (به اصطلاح موقتاً این مالیات به تعویق می‌افتد، چراکه صرفاً این امتیاز برای تعویض و جایگزینی دارایی‌ها داده می‌شود و برای فروش بدون جایگزین، مالیات مربوط باید پرداخت شود). به عنوان مثال در استرالیا برای مبادله سهام در داخل یک شرکت و یا بین واحدهای مختلف واقع در یک صندوق سرمایه‌گذاری، چنین امتیازی داده می‌شود.

۷۳. "امتیاز تعویق پرداخت مالیات" از عدم کارایی‌های ناشی از اثرات قفل شدن دارایی‌ها، جلوگیری می‌کند. اما با این حال، این نوع معافیت به دلیل وجود انگیزه برای ادامه سرمایه‌گذاری در دارایی‌های مشابهی که از این معافیت برخوردارند، نمی‌تواند به طور کامل مشکل "قفل شدن" را برطرف نماید.

۷۴. در بعضی از کشورها به منظور کاهش اثرات قفل شدن دارایی، نرخ‌های پایین‌تری اعمال می‌شود. در استرالیا هم نرخ مالیات بر عایدی سرمایه پایین است و هم تنها بخشی از عایدی مشمول مالیات است. به عنوان نمونه، دارایی‌هایی که بیشتر از یک سال توسط افراد نگهداری شوند، تنها ۵۰ درصد از ارزش آنها مشمول مالیات بر عایدی سرمایه می‌شود (به طور مؤثر، نرخ مالیات نصف می‌شود).

۷۵. موارد بسیاری وجود دارد که "امتیاز تعویق پرداخت مالیات" در آنها کاملاً به شیوه‌ای مناسب اعمال شده است؛ به عنوان نمونه، اگر فروش دارایی در اختیار مالک دارایی نباشد (به عنوان مثال، یک سهامدار پس از ادغام، سهام جدیدی منتشر نماید). با این حال، به همین راحتی نمی‌توان گفت که هرگاه یک دارایی به فروش می‌رسد و دارایی مشابه دیگری جایگزین آن می‌شود (به عنوان نمونه، یک کسب و کار به مکان‌های جدیدی انتقال یابد)، می‌تواند از "فرصت تعویق مالیات"، برخوردار شود. شرایط بهره‌مندی از "امتیاز تعویق پرداخت مالیات"، نیازمند بررسی‌های زیادی می‌باشد.

### ۱-۲-۳) سیستم تحقق عایدی و نحوه رفتار با زیانهای سرمایه ای

۷۶. سیستم مبتنی بر تحقق عایدی (عایدی تحقق یافته)، افراد را به سمت نگهداری بلندمدت دارایی‌ها (قفل شدن دارایی) و همچنین به جلو انداختن زیان، سوق می‌دهد. این ویژگی سبب شده تا بسیاری از کشورها، کسر زیان‌های سرمایه‌ای را تنها از عواید سرمایه‌ای و نه از سایر انواع درآمدها، مجاز کنند (که به این مسأله اصطلاحاً «حصر یا محدود کردن کسر زیان»<sup>۱۵</sup> می‌گویند) از این به بعد در این گزارش "حصر زیان" با

<sup>۱۵</sup> Ring-fencing

این وجود، قابلیت انتقال این زیان‌ها به دوره‌های بعد و یا کسر آن از درآمدهای آتی دارایی، وجود دارد. در غیاب شرط جبران زیان از محل عایدی سرمایه (یا اصطلاحاً حصر زیان)، مؤدی ممکن است دارایی زیان ده خود را در پایان سال فروخته و زیان آن را با مالیات دارایی‌هایی جبران نماید که ارزش آنها افزایش یافته اما به این زودی قابل فروش نیستند. این مشکل در سیستم مالیاتی بر مبنای تعهدی وجود ندارد.

۷۷. البته در سطح بین‌المللی، الگوی واحدی در خصوص نحوه رفتار با عواید و زیان سرمایه‌ای وجود ندارد.

اکثر کشورهای عضو سازمان همکاری اقتصادی و توسعه (OECD)، در زمان واگذاری یا انتقال دارایی بر عواید سرمایه‌ای مالیات وضع می‌کنند، اما معمولاً محدودیت‌هایی را در ارتباط با نحوه استفاده از زیان‌های سرمایه‌ای اعمال می‌کنند. بعضی از کشورهای عضو این سازمان، کسر زیان‌های سرمایه‌ای مازاد را از درآمد بهره مجاز می‌دانند و تعداد اندکی نیز اجازه کسر (جبران) زیان‌های سرمایه‌ای مازاد را از (با) درآمدهای غیرسرمایه‌گذاری (درآمدها و دستمزدهای معمول) می‌دهند. همچنین در تعدادی از کشورهای عضو امکان انتقال زیان (در برخی موارد به جلو انداختن زیان) تحت شرایط و قیود خاص وجود دارد.

۷۸. به عنوان نمونه، در استرالیا، مؤدیان حقیقی مکلفند هرگونه درآمد خالص حاصل از عایدی سرمایه را (درآمد خالص به معنی کسر زیان‌های سرمایه‌ای از عواید سرمایه‌ای می‌باشد) در درآمد ابرازی خود لحاظ کنند، که با نرخ نهایی مؤدی مشمول مالیات خواهد شد. با این حال، از آنجا که زیان‌های سرمایه‌ای مازاد ممکن است به طور نامحدود به تعویق انداخته شود، لذا هیچ زیان سرمایه‌ای نمی‌تواند از سایر درآمدهای مؤدی کسر گردد.

۷۹. همچنین در آمریکا، زیان‌های سرمایه‌ای مؤدیان حقیقی از عواید سرمایه‌ای آنها قابل کسر است، اما زیان‌های سرمایه‌ای مازاد حداکثر تا ۳۰۰۰ دلار، از سایر درآمدهای فرد قابل کسر خواهد بود. نظیر استرالیا، در آمریکا نیز زیان‌های سرمایه‌ای استفاده نشده را می‌توان به دوره‌های بعد منتقل کرد. به طور کلی، اکثر کشورهای مجری سیستم جامع مالیات بر عایدی سرمایه، اشکالی از «حصر زیان» (اعمال محدودیت بر زیان‌ها) را مورد استفاده قرار می‌دهند.

۸۰. برای جلوگیری از فرسایش پایه مالیاتی، حصر زیان، لازمه مالیات بر عایدی سرمایه تحقق یافته است. بهر حال در اینجا، بحث طراحی مالیات بسیار مهم است. اگر درآمدهای حاصله از عایدی سرمایه با نرخ

معمول مشمول مالیات باشد و به زیان‌ها نیز معافیت داده شود، اعمال محدودیت بر زیان‌ها چندان ضرورتی ندارد. همچنین، اگر مالیات بر عایدی سرمایه بر مبنای تعهدی اخذ شود، نیاز کمتری به حصر زیان وجود خواهد داشت، چرا که زمانبندی تشخیص زیان و درآمد را نمی‌توان در مالیات بر مبنای تعهدی دستکاری کرد.

۸۱ برای مؤدیانی که دارایی‌های متنوعی دارند، حصر زیان‌ها چندان مسأله مهمی نیست. زیان‌های حاصله از دارایی‌ها که عملکردی (عایدی) ندارند و یا انتظار نمی‌رود در بلندمدت بازدهی داشته باشند، با عواید سایر دارایی‌ها جبران می‌گردد. اما، حصر زیان برای مؤدیانی که تعداد اندکی دارایی دارند، هیچ‌گونه فایده‌ای ندارد؛ نظیر کسب و کارهایی که ممکن است در سال‌های اولیه فعالیت خود، سود چندان‌اندکی داشته باشند. به همین دلیل، حصر زیان ممکن است از سرمایه‌گذاری در یک پروژه خاص و ریسک‌پذیر جلوگیری کند، چرا که در آن پروژه هر عایدی مشمول مالیات می‌شود، اما هیچ‌زیانی قابل کسر نیست. در هر صورت، با توجه به تاثیر حصر زیان سرمایه‌ای بر ریسک‌پذیری از یک سو و اثرات درآمدی (کاهش مالیات) عدم حصر زیان برای دولت، به نظر می‌رسد، وضع مقرراتی در این زمینه ضروری باشد. با این حال همانطوری که اشاره شد، اگر مالیات بر عایدی سرمایه به نرخ‌های عادی و بر مبنای تعهدی اعمال شود، نیازی به محدود کردن زیان‌ها (حصر زیان)، وجود ندارد.<sup>۱۶</sup>

#### ۱-۲-۴) سیستم تحقق عایدی و نحوه رفتار با فروش دارایی

۸۲ انگیزه انتقال زیان‌ها به دوره‌های بعد و به تعویق انداختن عواید سرمایه‌ای، ممکن است به این مفهوم باشد که محدود نمودن زیان‌ها به دارایی‌های سرمایه‌ای احتمالاً برای پیشگیری از دستکاری زمان‌بندی تحقق عایدی (زمان فروش دارایی)، کافی نباشد. از این رو، برای اینکه اشخاص نتوانند بلافاصله پس از واگذاری دارایی‌های زیان‌ده خود، مجدداً همان دارایی یا دارایی‌های مشابه را خریداری نمایند (مثلاً فروش ساختگی)، لازم است مقرراتی در این زمینه وضع شود. در اغلب کشورها، بر طبق مقررات اگر یک دارایی ظرف دوره زمانی مشخص، خریداری و فروخته شود، زیان سرمایه‌ای آن پذیرفته نخواهد شد. در صورت

<sup>۱۶</sup> تجربه کشورهای عضو سازمان همکاری اقتصادی و توسعه و برخی کشورهای غیرعضو در خصوص نحوه برخورد با زیانهای سرمایه‌ای تا سال ۲۰۰۴ در پیوست ۱ گزارش آورده شده است.

انجام چنین معاملاتی، زیان‌ها صرفاً زمانی پذیرفته خواهند شد که دارایی جدید دوباره فروخته<sup>۱۷</sup> شود. اعمال چنین مقرراتی به مفهوم تعریف دقیق یک دارایی به عنوان "همان دارایی یا مشابه آن" است. بنابراین، لازم است قوانینی به منظور حفظ پایه مالیات بر عایدی سرمایه، وضع شود.

### ۱-۲-۵) طرفداران و مخالفان سیستم مبتنی بر تحقق عایدی

۱۳. مزایای عمده مالیات ستانی به شیوه تحقق (تحقق عایدی) به شرح ذیل می‌باشد:

- عدم وجود مشکل نقدینگی برای مؤدی و امکان پرداخت بدهی مالیاتی توسط وی؛
- عدم نیاز به ارزشگذاری دارایی به دلیل وجود قیمت فروش برای تعیین عایدی یا زیان؛
- سادگی این مفهوم برای مؤدیان در قیاس با روش تعهدی؛
- نوسانات اندک درآمدی برای دولت در این شیوه نسبت به روش تعهدی؛

۱۴. معایب عمده مالیات ستانی به شیوه تحقق عایدی به شرح ذیل می‌باشد:

- ایجاد انگیزه برای به تعویق انداختن فروش دارایی‌هایی که ارزش آنها در حال افزایش است (قفل شدن دارایی) و جلو انداختن فروش دارایی‌هایی که ارزش آنها در حال تقلیل است؛
- پیچیدگی مرتبط با تعویق مالیات بر عواید سرمایه‌ای؛
- ابراز زیان سرمایه‌ای برای عدم پرداخت مالیات سایر درآمدهای معمول.

### ۱-۲-۳) رویکرد ترکیبی

۱۵. به لحاظ نظری سیستم جامع مالیات بر مبنای تعهدی، کارآمدترین روش اخذ مالیات از عایدی سرمایه است. اگرچه ممکن است، برای بخش بزرگی از دارایی‌های تشکیل دهنده این پایه مالیاتی (املاک و سهام)، ارزش‌گذاری مسئله دشواری نباشد، اما همانگونه که ذکر شد، ارزش‌گذاری برخی از دارایی‌ها تقریباً غیرممکن است. لذا استفاده از یک سیستم ترکیبی که در آن برخی دارایی‌ها بر مبنای تعهدی و برخی دیگر بر مبنای تحقق عایدی مشمول مالیات شوند، اگرچه موجب بروز برخی تحریفات و مشکلات می‌شود، اما راه‌حلی برای برون رفت از مشکلات مذکور است.

<sup>۱۷</sup>. on-sold

۸۶ در رویکرد ترکیبی و برای حل مشکلات سیستم‌های تعهدی و تحقق عایدی از دارایی‌هایی که ارزش‌گذاری و جریان نقدینگی در خصوص آن یک مشکل جدی است، مالیات مربوط بر مبنای تحقق عایدی و مالیات سایر دارایی‌ها که مشکلات مذکور را ندارند بر مبنای تعهدی اخذ می‌شود.

۸۷ در این رویکرد به دلیل اینکه غالباً در خصوص دارایی‌های حقیقی (املاک و مستغلات) هر دو مشکل ارزش‌گذاری و جریان نقدینگی وجود دارد، مالیات مربوط در هنگام تحقق درآمد (زمان فروش یا واگذاری) اخذ می‌شود.

۸۸ در مورد سهام شرکت‌های بورسی که به طور منظم ارزش‌گذاری می‌شوند، هرچند مشکل ارزش‌گذاری وجود ندارد، اما اخذ مالیات از سهام شرکت‌های بورسی بر مبنای تعهدی ممکن است انگیزه‌ای برای شرکت‌ها، جهت ثبت عدم ورود به بازار بورس پدید آورد و ترجیحی از سوی سرمایه‌گذاران جهت خرید سهام شرکت‌های غیربورسی باشد. همچنین اخذ مالیات بر مبنای تعهدی احتمالاً شرکت‌های بزرگ بورسی را متاثر نمی‌کند، اما شرکت‌های کوچک بورسی ممکن است مالیات بر مبنای تحقق عایدی را عاملی برای خروج از بورس در نظر بگیرند.

#### ۱-۷-۴) مسائل رایج در هر دو سیستم مالیات بر عایدی سرمایه

۸۹ در هنگام طراحی نظام مالیات بر عایدی سرمایه، لازم است توجه به برخی ملاحظات ضروری است. این ملاحظات در هر دو سیستم تعهدی و تحقق عایدی (عایدی محقق شده) وجود دارد. البته کشورهای دارای مالیات بر عایدی سرمایه، قوانینی را برای مقابله با این ملاحظات وضع نموده‌اند. از نظر آنها، این مسائل نباید عاملی برای عدم اعمال مالیات بر عایدی سرمایه قلمداد شوند. در ادامه ملاحظات و مسائل مبتلابه در نظام مالیات بر عایدی سرمایه تشریح می‌شوند:

#### ۱-۷-۴-۱) مالیات مضاعف بر درآمد حاصل از سهام

۹۰. وضع مالیات بر عایدی سرمایه شرکت‌ها بر مبنای تحقق عایدی، می‌تواند به مالیات مضاعف منجر شود. زیرا اگر درآمدی که در سطح شرکت از آن مالیات اخذ شده، بین سهامداران توزیع نشده و سودهای توزیع

نشده در قیمت‌های بالاتر سهام منعکس شود، اخذ مالیات از عواید سهام در زمان فروش سهام، مالیات مضاعف خواهد بود. این نگرانی مخالفت‌هایی را در خصوص مالیات بر عایدی سهام ایجاد کرده است.

#### ۱-۷-۲) معافیت مسکن اصلی (مسکن تحت سکونت مالکین)

۹۱. اگرچه اصولاً بایستی تمام املاک در پایه مالیات بر عایدی سرمایه لحاظ شود، اما بسیاری از کشورها یا محل سکونت اصلی شخص را معاف کرده و یا امتیازات مالیاتی به آن اعطا می‌کنند.<sup>۱۸</sup>

۹۲. اعطای امتیازات مالیاتی به مسکن اصلی (مسکن تحت سکونت مالک)، با مشکلاتی به شرح زیر همراه است:

▪ **معافیت کامل مسکن اصلی:** یکی از نگرانی‌ها در خصوص معافیت مسکن اصلی، احتمال سوق یافتن افراد از سایر اشکال سرمایه‌گذاری به سرمایه‌گذاری در مسکن شخصی است و این موضوع در زمان افزایش انتظارات قیمتی در بخش مسکن، حادث‌تر نیز می‌شود. با توجه به اینکه در ایران هم اکنون از مجموع حدود ۲۴ میلیون و ۲۰۰ هزار خانوار تقریباً ۱ میلیون و ۴۰۰ هزار خانوار صاحب خانه نیستند، در صورت معافیت مسکن اصلی، شاهد کاهش شدید درآمد بالقوه مالیات بر عایدی سرمایه در این بخش خواهیم بود. علاوه بر این، در موارد وجود چندین ملک مسکونی برای یک فرد، تعیین مسکن ملکی اصلی شخص، بسیار دشوار خواهد بود.

▪ در برخی کشورها، یک حد آستانه برای مالیات مسکن اصلی تعیین می‌شود و پایین‌تر از آن مالیات عایدی سرمایه از محل سکونت اصلی فرد، اخذ نمی‌شود. به عنوان نمونه در آمریکا، اولین ۲۵۰ هزار دلار عایدی حاصل از فروش محل سکونت اصلی شخص، از مالیات معاف است. این معافیت تقریباً شامل تمام خانه‌های فروش رفته می‌شود، مگر اینکه عایدی حاصل از فروش، قابل توجه باشد.

۹۳. حذف مسکن اصلی از پایه مالیات بر عایدی سرمایه، علیرغم کاهش اثرات قفل شدن دارایی‌ها، منجر به بروز برخی عدم کارایی‌ها می‌شود. لذا به نظر می‌رسد، اجازه تعویق مالیات رویکرد مناسب‌تری برای

<sup>۱۸</sup> تجربه کشورهای عضو سازمان همکاری اقتصادی و توسعه و برخی کشورهای غیرعضو در خصوص نحوه برخورد با مسکن اصلی تا سال ۲۰۰۴ در پیوست ۲ گزارش آورده شده است.



کاهش اثرات قفل شدن دارایی باشد. در برخی کشورها از معیارهای زیر برای شناسایی مسکن اصلی از مسکن غیراصلی، استفاده می‌شود:

- مدت زمان سکونت در مسکن اصلی. البته این معیار در کشورهای مختلف متفاوت است به طوری که در برخی کشورها نظیر استرالیا، هیچ محدودیتی در خصوص حداقل مدت سکونت برای اثبات اصلی بودن محل سکونت وجود ندارد.
- محل مذکور به عنوان محل زندگی خانواده فرد باشد.
- فرد دارایی‌های شخصی خود را به آن خانه انتقال داده باشد.
- آدرسی که بسته‌های پستی فرد به آن فرستاده می‌شود.
- آدرس فرد در فرم انتخاباتی.
- اتصال خدمات (مانند تلفن، گاز یا برق) و
- هدف از استفاده از مسکن.

### ۱-۷-۴-۳ شاخص بندی

۹۴. هنگام وضع مالیات بر عایدی سرمایه، لازم است هرگونه افزایش ناشی از تورم در عواید و هزینه‌های سرمایه‌ای از پایه مالیاتی خارج شود. شاخص بندی در مالیات‌ستانی بر مبنای تحقق عایدی، تقریبی دقیق‌تر از درآمد واقعی اقتصادی ارایه می‌دهد و منجر به کاهش اثر قفل شدن دارایی می‌شود. با این حال، این روش با معایبی نیز همراه است که در ذیل به آنها اشاره شده است:

- پیچیدگی: اگر در طول زمان، ارزش دارایی‌ها افزایش یابد، شاخص بندی، بایستی بر مبنای مختلف هزینه‌ای<sup>۱۹</sup> محاسبه شود. این مشکل زمانی بیشتر می‌شود که خرید و فروش سهام توسط یک شخص زیاد باشد. در چنین حالتی وی، مجبور است همواره برای هر سهم، مبنای هزینه‌ای شاخص بندی شده مختلفی را دنبال نماید (بایستی قیمت خرید و قیمت فروش هر سهم پس از تعدیل تورم (شاخص بندی) استخراج شود تا از این طریق بتوان عایدی واقعی هر سهم و به تبع آن مالیات بر عایدی سرمایه را محاسبه کرد).

<sup>۱۹</sup> منظور از مبنای هزینه‌ای، قیمت پایه سهم یا همان قیمت خرید سهم است.

▪ **فرصت‌های آریتراژ:** شاخص‌بندی می‌تواند به تشویق سرمایه‌گذاری در دارایی‌ها نسبت به سایر اشکال درآمد (درآمدهایی که در آن بهره اسمی به طور کامل معاف است) منجر شود، مگر اینکه بر مخارج و سایر اشکال درآمد نیز اعمال شود. عدم شاخص‌بندی می‌تواند زیان قبل از مالیات و سود پس از مالیات را برای سرمایه‌گذار در پی داشته باشد.

▪ **کارآیی و عدالت:** در صورت شاخص‌بندی عواید سرمایه‌ای، سایر درآمدها نیز باید شاخص‌بندی شود.

۹۵. به دلیل مشکلات مزبور، در برخی کشورها، بویژه کشورهایی که نرخ تورم پایینی دارند، شاخص‌بندی اجرا نمی‌شود. برای نمونه استرالیا در سال ۱۹۹۹ به دلیل هزینه‌های اجرایی و تمکین بالا، شاخص‌بندی را کنار گذاشت. با حذف شاخص‌بندی، برای برخی دارایی‌ها معافیت اعطا شد تا جبرانی برای این امر باشد (به عنوان نمونه، ۵۰ درصد تخفیف برای دارایی‌هایی که بیشتر از ۱۲ ماه توسط افراد نگهداری می‌شوند). در عمل، معاف کردن بخشی از عایدی سرمایه برای جبران تورم، پیچیدگی‌های شاخص‌بندی را ندارد و ممکن است قفل شدن دارایی را کاهش دهد. شاخص‌بندی، همواره پیچیدگی ایجاد می‌کند ضمن اینکه سایر انواع درآمدهای مشمول مالیات، شاخص‌بندی نمی‌شوند. بنابراین، تصمیم‌گیری در خصوص شاخص‌بندی به مجموعه‌ای از عوامل بستگی دارد و سیاستگذاران بایستی راجع به آن تصمیم‌گیری کنند.

### ۱-۷-۴-۳) مرگ و میر

۹۶. با توجه به اینکه قفل شدن دارایی مشکل اساسی رویکرد مبتنی بر تحقق عایدی می‌باشد، نحوه رفتار با عواید سرمایه‌ای در زمان مرگ، بسیار حائز اهمیت است. هر قدر دوره نگهداری یک دارایی طولانی‌تر باشد، قفل شدن دارایی نیز بیشتر خواهد بود.

۹۷. دو رویکرد برای برخورد با عواید سرمایه‌ای در هنگام مرگ وجود دارد:

▪ **فروش فرضی به هنگام مرگ:** در این رویکرد، دارایی ارزش‌گذاری شده و مالیات آن از محل مایملک وارث پرداخت می‌شود. در اینجا اثر قفل شدن دارایی وجود ندارد، چراکه دارایی فروخته شده تلقی می‌شود. با توجه به اینکه از محل مایملک وارث باید بدهی مالیاتی پرداخت شود، لذا این مساله برای دارایی‌های که به مدت طولانی نگهداری شده و به فروش نرسند، دشوار خواهد بود.

▪ **انتقال:** در این رویکرد، مالکیت دارایی به وارث منتقل و ارزش دارایی بر مبنای هزینه اولیه یا ارزش بازاری تعیین و تعهدات مربوط نیز به مالک جدید منتقل می‌شود. مبنای هزینه اولیه در صورتی که دارایی به مدت طولانی نگهداری شده باشد، اثر قفل شوندگی شدیدی ایجاد می‌کند و مبنای ارزش بازاری نیز موجب کاهش شدید بدهی مالیاتی می‌شود.

#### ۱-۷-۴-۵) نحوه اجرا یا انتقال به نظام جدید مالیات بر عایدی سرمایه

۹۸. برای انتقال به نظام مالیات بر عایدی سرمایه مبتنی بر تحقق عایدی، دو راه وجود دارد. با فرض اینکه مالیات بر عواید و زیان سرمایه‌ای شامل کلیه عواید و زیان‌هایی است که پس از معرفی این مالیات ایجاد می‌شوند و شامل عواید و زیان قبل از معرفی این مالیات نمی‌شود، لذا به یکی از طرق زیر این مالیات، قابل اعمال خواهد بود:

- بر عواید و زیان‌های حاصل از دارایی‌هایی که پس از تاریخ معرفی این مالیات تحصیل می‌شوند (به عبارت دیگر، «معافیت عواید و زیان‌هایی که قبل از معرفی این مالیات کسب شده‌اند»)<sup>۲۰</sup>؛ یا
- تنها بر عواید و زیان‌های انباشته از دارایی‌هایی که پس از تاریخ معرفی این مالیات نگهداری یا تحصیل شده‌اند (روز ارزش گذاری)؛
- تعیین یک روز مشخص برای ارزش گذاری دارایی‌هایی که به راحتی قابل ارزش گذاری هستند و معاف کردن سایر دارایی‌ها از این قاعده؛

۹۹. اگر این مالیات تنها بر دارایی‌هایی که پس از تاریخ معرفی این مالیات تحصیل می‌شوند، اعمال شود، تمام عواید حاصل از دارایی‌های موجود تا زمان فروش، از آن معاف خواهند بود. اگرچه، این رویکرد ممکن است انتقال و واگذاری دارایی‌ها را برای مؤدیان و دستگاه مالیاتی آسان‌تر سازد، اما موارد زیر را نیز به دنبال دارد:

- تشدید اثر قفل شدن (حبس) به دلیل ممانعت از فروش دارایی‌های موجود؛
- به نفع دارایی‌های موجود و دارایی‌های جدید است؛
- موجب کاهش درآمد دولت می‌شود.

<sup>۲۰</sup> Grandfathering

۱.۰۰. در صورت وضع این نوع مالیات بر دارایی‌های موجود، باید تمام عواید و زیان‌های گذشته محاسبه و از پایه این مالیات کسر گردد. «روز ارزش‌گذاری» بیانگر این موضوع است که مالک یک دارایی با آرایه قیمت‌بازاری برای دارایی خود، موجب می‌شود تا این قیمت، مبنای هزینه‌ای جدیدی برای آن دارایی در آینده باشد. روز ارزش‌گذاری به معنی فروش فرضی تمام دارایی‌ها در تاریخ معرفی این قانون است (با این استثنای که هیچ مالیاتی وصول نمی‌شود).

۱.۰۱. ارزش‌گذاری برخی دارایی‌ها نظیر سهام شرکت‌های خصوصی سخت است و هزینه‌های تمکین زیادی برای برخی مودیان دارد (به عنوان نمونه، شرکت‌های کوچک فناوری که ارزش آنها تا حد زیادی به مالکیت معنوی آنها متکی است). زمان ارزش‌گذاری، این انگیزه را به مودیان می‌دهد تا با متورم کردن ارزش دارایی‌های خود، عایدی مشمول مالیات را در آینده کاهش دهند.

۱.۰۲. اگر مبنای هزینه برای مقاصد مالیاتی بیشتر از هزینه اولیه (اصلی) و یا ارزش آن در روز ارزش‌گذاری فرض شود، کسی مالیات بیش از حد پرداخت نمی‌کند. با این حال، این مساله به مودیان اجازه می‌دهد تا زیان‌های سرمایه‌ای را قبل از آن که رژیم مالیاتی جدید اجرایی شود، کاهش دهند.

۱.۰۳. به لحاظ کارآیی، تعیین یک روز مشخص برای ارزش‌گذاری ارجحیت دارد، چرا که با این سیاست تمام دارایی‌ها وارد پایه مالیات بر عایدی سرمایه می‌شوند. با این حال، در این رویکرد باید برای دارایی‌هایی که مشکل ارزش‌گذاری دارند، قوانین جایگزینی در نظر گرفته شود و راه حل واقع بینانه نیز شاید معافیت اینگونه دارایی‌ها باشد.

#### ۱-۷-۴-۶) مسائل اجرایی

۱.۰۴. بدیهی است اجرای مالیات بر عایدی سرمایه، مشکلات اداری به دنبال خواهد داشت. پیامدهای دقیق این مالیات به نحوه طراحی این مالیات بستگی دارد. به طور کلی، برخی از پیامدهای فوری پیاده‌سازی نظام مالیات بر عایدی سرمایه به شرح زیر می‌باشد:

- افزایش تعداد مودیان مالیاتی که باید اظهارنامه مالیاتی تکمیل کنند؛
- نیاز به دفترچه راهنما و سایر ابزارهای خدمات به مودیان؛
- اعمال تغییر در انواع اظهارنامه‌های مالیاتی و سیستم‌های تنظیم اظهارنامه مالیاتی.

۱۰۵. با توجه به دامنه تغییرات ضروری، به نظر می رسد که اجرای مالیات بر عایدی سرمایه به روش تحقیقی، باعث افزایش پیچیدگی سیستم مالیاتی شود.

۱۰۶. علاوه بر مسائل اجرایی، مسائل دیگری نیز وجود دارد که فارغ از شیوه پیاده سازی این مالیات (تعهدی یا تحقق عایدی)، بایستی در هنگام طراحی نظام مالیاتی مربوط مورد توجه قرار گیرند. برخی از این مسائل عبارتند از:

- تعریف دارایی: با وجود اینکه تعریف دارایی های مشمول مالیات در بسیاری از موارد روشن است، اما در برخی موارد نظیر سرقتی<sup>۱</sup>، مالکیت معنوی و مواردی شبیه آن، اطلاق دارایی برای آنها چندان روشن نیست. این موضوع در صورت گسترده بودن پایه مالیات بر عایدی سرمایه، بسیار حائز اهمیت خواهد بود؛
- انتقال یا واگذاری یک دارایی؛
- نحوه برخورد با غیر مقیم ها؛
- ارتباط بین عواید سرمایه و یارانه ها یا کمک های اجتماعی.

#### ۸-۱) مروری بر سیستم مالیات بر عواید سرمایه ای اشخاص حقیقی در برخی کشورها

۱۰۷. در این قسمت، نظام مالیات بر عایدی سرمایه در بخش اشخاص حقیقی در برخی از کشورهای منتخب مرور می شود. به طور کلی، سیستم مالیات بر عایدی سرمایه کشورها از چندین جنبه شامل نوع سیستم (یکپارچه با مالیات بر درآمد، یا یک سیستم جدا)، نوع دارایی های مشمول مالیات بر عایدی سرمایه (پایه مشمول)، تمایز بین عواید کوتاه مدت و بلندمدت، نرخ مشمول (میزان عایدی مشمول مالیات)، میزان معافیت آستانه، نرخ صفر مالیاتی بعد از پایان دوره نگهداری، نرخ مالیاتی مودیان حقیقی، قابلیت کسر زیان از عواید سرمایه ای، تعداد دوره هایی که زیان قابل انتقال است، شاخص بندی هزینه یا قیمت پایه، معافیت خانه اصلی، معافیت دارایی هایی که برای استفاده شخصی نگهداری می شوند، معافیت ها، تعویق پرداخت مالیات، نحوه رفتار با اشخاص مقیم و غیرمقیم و سرانجام وصول تکلیفی مالیات اشخاص مقیم و غیره قابل بررسی است که نتایج آن به طور خلاصه در جدول (۴) آورده شده است.

<sup>۱</sup> Goodwill

جدول ۴ - مالیات بر عایدی سرمایه تحقق یافته برای اشخاص حقیقی: تجارب منتخب بین‌المللی تا سال ۲۰۱۵

کشور مولفه	استرالیا	بنگلادش	هند	اندونزی	پاکستان	آفریقای جنوبی	ترکیه	انگلیس
بخشی از مالیات بر درآمد یا یک مالیات جدا	بخشی از مالیات بر درآمد	بخشی از مالیات بر درآمد	بخشی از مالیات بر درآمد	بخشی از مالیات بر درآمد	بخشی از مالیات بر درآمد	بخشی از مالیات بر درآمد	بخشی از مالیات بر درآمد	مالیات جداگانه
انواع دارایی‌ها مشمول (پایه مالیاتی)	کلیه دارایی‌ها (مواردی معاف)	کلیه دارایی‌ها (مواردی معاف)	کلیه دارایی‌ها (مواردی معاف)	کلیه دارایی‌ها (مواردی معاف)	کلیه دارایی‌ها (مواردی معاف)	کلیه دارایی‌ها (مواردی معاف)	کلیه دارایی‌ها (مواردی معاف)	کلیه دارایی‌ها (مواردی معاف)
تمایز بین عواید کوتاه مدت و بلندمدت؟	بله (دارایی‌هایی که بیشتر از یک سال نگهداری می‌شوند)	بله (دارایی‌هایی که بیشتر از ۵ سال نگهداری می‌شوند)	بله (دارایی‌هایی که بیشتر از ۳ سال نگهداری می‌شوند) و (برای نگهداری سهام بیشتر از یکسال)	بله (تمایزهای متفاوت: ۶ ماه؛ ۱ سال؛ ۲ سال؛ ۴ سال)	بله (تمایزهای متفاوت: ۳ ماه؛ ۱ سال؛ ۲ سال؛ ۵ سال)	بله (تمایزهای متفاوت: ۳ ماه؛ ۱ سال؛ ۲ سال؛ ۵ سال)	بله (تمایزهای متفاوت: ۳ ماه؛ ۱ سال؛ ۲ سال؛ ۵ سال)	خیر
نرخ شمول یا میزان معافیت (عدم شمول) عایدی سرمایه	۵۰٪ عدم شمول (معافیت) در صورت نگهداری بیش از یک سال	هیچ گونه معافیت (هیچ نوع عدم شمول) وجود ندارد	هیچ گونه معافیت (هیچ نوع عدم شمول) وجود ندارد	۲۵٪ معافیت (عدم شمول) چنانچه سایر دارایی‌ها بیش از یک سال نگهداری شوند	۶۶/۶۶٪ معافیت یا عدم شمول	هیچ گونه معافیت (هیچ نوع عدم شمول) وجود ندارد	هیچ گونه معافیت (هیچ نوع عدم شمول) وجود ندارد	هیچ گونه معافیت (هیچ نوع عدم شمول) وجود ندارد
معافیت آستانه/ مبلغ معافیت	وجود ندارد	وجود ندارد	وجود ندارد	وجود ندارد	وجود ندارد	اولین ۲۲۰۰ دلار خالص عایدی	اولین ۳۶۰۰ دلار عایدی خالص	اولین ۱۷۰۰ دلار عایدی خالص
اعمال نرخ صفر پس از اتمام دوره نگهداری	خیر	خیر	فقط در خصوص سهامی که بیشتر از	خیر	اوراق بهاداری که بیش از ۴ سال	خیر	سهام	خیر

راهنمای طراحی مالیات بر عایدی سرمایه (مروری بر مبانی نظری، تجارب جهانی و الگویی برای ایران)

کشور مولفه	استرالیا	بنگلادش	هند	اندونزی	پاکستان	آفریقای جنوبی	ترکیه	انگلیس
			یک سال نگهداری می شوند		نگهداری شوند؛ دارایی های غیر منقول که بیش از ۲ سال نگهداری شوند			
<b>نرخ های مالیات بر عایدی سرمایه اشخاص حقیقی</b>	عواید کوتاه مدت: نرخ های تصاعدی (۰ تا ۴۹) عواید بلندمدت: نرخ های تصاعدی (۰ تا ۲۴/۵)	عواید کوتاه مدت: نرخ های تصاعدی (۰ تا ۳۰) عواید بلندمدت: با نرخ پایین تر ۱۵ یا نرخ های نهایی	عواید کوتاه مدت: نرخ های تصاعدی (۰ تا ۳۰) اما ۱۵ بر عایدی سهام عواید بلندمدت: ۲۰ (اما سهام معاف)	نرخ های تصاعدی (۵ تا ۳۰) به استثنای عایدی زمین (۵)	اوراق بهادار: دارایی غیر منقول:	نرخ های تصاعدی: (۰ تا ۴۱)	نرخ های تصاعدی: (۰ تا ۳۵) بستگی به سایر درآمدها دارد (۱۰٪ مالیات تکلیفی مقطوع بر اوراق قرضه خاصی)	نرخ های تصاعدی: ۱۸ یا ۲۸، بستگی به سایر درآمدها دارد
<b>زیان سرمایه ای از عایدی سرمایه مستقل است؟</b>	زیان سرمایه ای از هر عایدی یا درآمدی قابل کسر است	بله	بله	خیر: (زیانهای سرمایه ای کسب و کار از سایر درآمدهای آن در سال قابل کسر است)	بله (در داخل طبقات)	بله	بله	بله
<b>دوره انتقال زیان سرمایه ای به آینده</b>	نامحدود	۶ سال	۸ سال	۵ سال	۶ سال	نامحدود	وجود ندارد	نامحدود

راهنمای طراحی مالیات بر عایدی سرمایه (مروری بر مبانی نظری، تجارب جهانی و الگویی برای ایران)

کشور مولفه	استرالیا	بنگلادش	هند	اندونزی	پاکستان	آفریقای جنوبی	ترکیه	انگلیس
شاخص بندی هزینه یا قیمت پایه دارایی؟	خیر	خیر	بله برای عواید بلندمدت	خیر	خیر	خیر	بله (چنانچه قیمت بیش از ۱۰٪ افزایش داشته باشد)	خیر
معافیت مسکن اصلی خانواده؟	وجود دارد	وجود ندارد	وجود ندارد (اگر عایدی در مسکن اصلی سرمایه گذاری شود، ارفاق تعویقی قابل استفاده است)	عایدی املاک و مستغلات اشخاص حقیقی که درآمد پایینی دارند	وجود ندارد	وجود دارد (سقف عایدی سرمایه ۲۲۰ دلار آمریکا)	وجود دارد (چنانچه دارایی بیش از ۵ سال نگهداری شود)	وجود دارد
معافیت دارایی‌هایی که برای استفاده شخصی تحصیل شده‌اند	وجود دارد (به استثنای اشیاء نفیس)	وجود ندارد	وجود دارد (به استثنای اشیاء نفیس)	وجود ندارد	وجود ندارد	وجود دارد (به استثنای اشیاء نفیس، قایق‌های بزرگ، هواپیما، املاک و مستغلات)	وجود ندارد	وجود دارد (فقط برای دارایی‌ایی که برای استفاده شخصی است با قیمت پایه آنها کمتر از ۹ دلار است)
سایر معافتهای عمده	سهام قابل فروش، استهلاک پذیرها، عایدی کسب و کارهای کوچک	عایدی اوراق بهادار دولتی، سرقفلی و پایان قراردادها (مشمول مالیات بر درآمد هستند)	برخی اراضی کشاورزی، سهام، اوراق قرضه طلای دولتی	عوایدی با مقادیر کم	سهام قابل فروش، استهلاک پذیرها، فروش سهام شرکت دولتی تاسیس شده در مناطق ویژه اقتصادی (محدودیت ۵ ساله)	وجود ندارد	سهام دریافتی به طریق هدیه یا ارث	عایدی اوراق بهادار دولتی



راهنمای طراحی مالیات بر عایدی سرمایه (مروری بر مبانی نظری، تجارب جهانی و الگویی برای ایران)

کشور مولفه	استرالیا	بنگلادش	هند	اندونزی	پاکستان	آفریقای جنوبی	ترکیه	انگلیس
<b>امتیاز تعویق پرداخت مالیات</b>	تحصیل قهری مربوط به ازدواج، جایگزینی، اتوبوس کوچک، تغییر ساختار	جایگزینی، ثبت مشارکتهای مدنی	تحصیل قهری، سرمایه گذاری مجدد عایدی بلندمدت در کسب و کارهای کوچک و متوسط استارت آپی	وجود ندارد	تغییر شغل، ادغام، تغییر ساختار شرکت	نقل و انتقالات مابین زوجین	محدود	نقل و انتقالات مابین زوجین
<b>اشخاص مقیم در برابر اشخاص غیر مقیم</b>	اشخاص مقیم: عایدی دارایی های داخل و خارج کشور اشخاص غیر مقیم: عایدی املاک مشمول مالیات واقع در استرالیا (۱۲/۵٪ کسر تکلیفی غیر قطعی)	اشخاص مقیم: عایدی دارایی های داخل و خارج کشور اشخاص غیر مقیم: عایدی املاک و سهام عمومی در بنگلادش (۳۰٪ کسر تکلیفی غیر قطعی)	اشخاص مقیم: عایدی دارایی های داخل و خارج کشور اشخاص غیر مقیم: فقط عایدی سرمایه داخلی (۲۰٪ کسر تکلیفی غیر قطعی)	اشخاص مقیم: عایدی دارایی های داخل و خارج کشور اشخاص غیر مقیم: فقط عایدی سرمایه داخلی (۲۰٪ کسر تکلیفی غیر قطعی)	اشخاص مقیم: عایدی دارایی های داخل و خارج کشور اشخاص غیر مقیم: عایدی زمین و سهام داخلی	اشخاص مقیم: عایدی دارایی های داخل و خارج کشور اشخاص غیر مقیم: عایدی دارایی های غیر منقول و دارایی های مقرر دائم (۵ تا ۱۰ درصد کسر تکلیفی غیر قطعی)	اشخاص مقیم: عایدی دارایی های داخل و خارج کشور اشخاص غیر مقیم: عایدی دارایی های داخلی	اشخاص مقیم: عایدی دارایی های داخل و خارج کشور اشخاص غیر مقیم: عایدی مسکونی داخلی
<b>وصول تکلیفی عایدی سرمایه اشخاص مقیم</b>	وجود ندارد	اوراق بهادار دولتی: ۱۰٪ (قطعی) دارایی های غیر منقول: ۴٪ (قطعی)	وجود ندارد	دارایی های غیر منقول: ۵٪ (قطعی)	اوراق بهادار: صفر درصد تا ۱۵٪ (قطعی) دارایی های غیر منقول: صفر تا ۱٪ (غیر قطعی)	وجود ندارد	اوراق بهادار صفر درصد	وجود ندارد

بخش دوم

معرفی مالیات بر عایدی سرمایه در ایران

دفتر پژوهش و برنامه ریزی سازمان امور مالیاتی کشور

## ۱-۲) ضرورت معرفی نظام مالیات بر عایدی سرمایه در ایران

۱۰۸. همانطور که در بخش نخست اشاره شد، درآمد یا عواید سرمایه‌ای همانند سایر انواع درآمد خانوارها، بر طبق اصل عدالت مالیاتی بایستی مشمول مالیات باشد. در این راستا، در بسیاری از کشورهای مجری نظام مالیات بر عایدی سرمایه، این مالیات در چارچوب نظام مالیات بر جمع درآمد اجرا می‌شود. در ایران، علاوه بر ملاحظات مربوط به عدالت، انگیزه‌های سوداگرانه در بازار برخی دارایی‌ها بویژه دارایی‌هایی که عرضه آنها بی‌کشمش است (نظیر املاک و مسغلات)، ضرورت معرفی این مالیات را اجتناب‌ناپذیر کرده است.

۱۰۹. رویکرد فعلی کشور در مالیات‌ستانی از انواع درآمدها یکسان نیست. به عبارت دیگر هر یک از انواع درآمدها، نظیر درآمد شرکت‌ها، درآمد مشاغل، درآمد حقوق و دستمزد، درآمد اجاره و غیره تحت قواعد مختلف مشمول مالیات هستند. در این ساختار، از درآمدهای یکسان به شیوه‌های مختلف و با نرخ‌های متفاوت مالیات اخذ شده و یا هیچ نوع مالیاتی از آنها اخذ نمی‌شود. در این ارتباط، برخی دیگر از درآمدها نیز از مالیات بر درآمد معاف هستند که از آن جمله می‌توان به درآمد حاصل از سود سپرده‌های بانکی (بهره بانکی)، عواید سرمایه‌ای و غیره اشاره کرد. در غیاب یک سیستم مالیات بر عایدی سرمایه در کشور، نوعی سیستم جایگزین مالیات بر عایدی سرمایه در قالب مالیات نقل و انتقال املاک (موضوع مواد ۵۲، ۶۴ و ۵۹ ق.م.م)، مالیات نقل و انتقال سهام و مالیات نقل و انتقال سرقفلی در قانون مالیات‌های مستقیم وجود دارد که به عنوان جانشین یا نماینده مالیات بر عایدی سرمایه در منابع مذکور عمل می‌کنند. با این وجود، معاملات سایر دارایی‌ها نظیر برخی اوراق بهادار و ابزارهای مالی، مالکیت معنوی مثل حق اختراع و حقوق معنوی از مالیات معاف هستند. در واقع مرز بین درآمدهای معمول و سایر درآمدهای غیرمشمول، در نظام مالیاتی ایران چندان شفاف و روشن نیست.

## ۲-۲) معرفی نظام مالیات بر عایدی سرمایه پیشنهادی برای کشور

۱۱۰. بدون تردید، مالیات بر عایدی سرمایه در کشور بایستی با اهدافی چون عدالت، بازتوزیع درآمد و ثروت در جامعه و جلوگیری از سوداگری و سفته بازی در بازار برخی دارایی‌ها اعمال شود. از این حیث، ایران جزو معدود کشورهای جهان است که در آن از عواید سرمایه‌ای هیچ‌گونه مالیاتی اخذ نمی‌شود، در حالی که بازار اغلب دارایی‌های منقول و غیرمنقول به دلیل نبود مالیات بر عایدی سرمایه، همواره جولانگاه سفته‌بازان و سوداگران بوده است. در این راستا، لازم است، پایه مالیات بر عایدی سرمایه تا حد امکان گسترده باشد. همچنین برای تامین اهداف بازتوزیعی و جلوگیری از سوداگری، استفاده از نرخ‌های به شدت تصاعدی، تفکیک بین عواید کوتاه مدت و بلندمدت، شاخص‌بندی و همچنین اعمال نرخ‌های متفاوت برای عواید کوتاه مدت و بلندمدت اجتناب‌ناپذیر است. با توجه به حجم بالای نقدینگی در اقتصاد ایران، ویژگی‌های بازار برخی دارایی‌ها مانند بازار مسکن، خودرو، ارز، طلا و سهام و درجه جایگزینی بالای آنها، لازم است برای جلوگیری از هجوم نقدینگی‌های سرگردان به یک یا تعدادی از بازارهای مذکور و ایجاد تقاضاهای هیجانی و سوداگرانه، مالیات بر عایدی سرمایه به طور همزمان و در همه بازارها بر عواید حاصل از نگهداری این دارایی‌ها اعمال شود. البته در این میان، با توجه به مزیت نسبی سهام نسبت به سایر انواع دارایی‌ها، لازم است امتیازاتی برای آن در نظر گرفته شود (مانند نرخ پایین تر).

۱۱۱. با این حال، در شرایط ایده‌آل بهترین سیستم اجرایی برای مالیات بر عایدی سرمایه نظام مالیات بر جمع درآمد است. هم‌اکنون مطالعات مربوط به امکان‌سنجی پیاده سازی نظام مالیات بر جمع درآمد در کشور در حال انجام است. بدون شک برای بهبود کارایی نظام مالیات بر درآمد، انجام اصلاحات اساسی در بخش مالیات بر درآمد شرکت‌ها و مالیات بر درآمد اشخاص ضروری است و مالیات بر عایدی سرمایه نیز بایستی در چارچوب این سیستم مالیاتی تعریف شود.

۱۱۲. سازه یا ساختار نظام مالیات بر عایدی سرمایه همانند هر سیستمی از اجزا و مؤلفه‌های<sup>۲۲</sup> متعددی تشکیل شده است و ارتباط بین این اجزا، نظام مالیات بر عایدی سرمایه را تشکیل می‌دهند. به طور کلی، مؤلفه‌های نظام مالیات بر عایدی سرمایه را می‌توان به دو بخش شامل مؤلفه‌های سیاستی و مؤلفه‌های اجرایی تقسیم کرد.

<sup>۲۲</sup> Components

دارایی‌های مشمول، نرخ، شاخص بندی، امتیازات، معافیت‌ها، نحوه رفتار با مسکن اصلی، نحوه رفتار با زیان دارایی‌ها و... از مؤلفه‌های سیاستی و شیوه وصول مالیات، نحوه تکمیل و ارسال اظهارنامه، نحوه رفتار با اشخاص مقیم و غیرمقیم و... از مؤلفه‌های اجرایی نظام مالیات بر عایدی سرمایه هستند.

## ۲-۲-۱) پایه پیشنهادی برای مالیات بر عایدی سرمایه در کشور

۱۱۳. بررسی مبانی نظری و نتایج مطالعات تجربی جملگی بر لزوم گسترده بودن پایه مالیات بر عایدی سرمایه اشاره دارند. محدود بودن پایه مالیاتی، نه تنها به دولت در دستیابی به اهداف مذکور کمکی نمی‌کند، بلکه مشمول برخی از دارایی‌ها در پایه این مالیات و معافیت برخی دیگر، منجر به اثرات اخلاقی یا تحریفی در بازار دارایی‌ها می‌گردد. این مسئله، ضمن تاثیر منفی و تحریف تصمیمات سرمایه‌گذاری افراد، به ایجاد نابسامانی و نوسان بیشتر در بازار دارایی‌ها منجر می‌شود.

۱۱۴. در این راستا، لازم است، پایه مالیات بر عایدی سرمایه در کشور مشتمل بر دارایی‌های زیر باشد:

- املاک و مستغلات (زمین و ساختمان، ویلا، باغ)
- سرقتی
- ارزشهای خارجی
- طلا، جواهر و زیورآلات
- سهام و انواع اوراق بهادار
- معادن و یا حقوق استفاده از معادن
- خودرو (مازاد بر نیاز شخصی)

۱۱۵. به طور کلی، کلیه دارایی‌هایی که برای استفاده شخصی خریداری می‌شوند و همچنین دارایی‌هایی (تجهیزات، ماشین‌آلات و دارایی‌های ثابت) که در فرآیند تولید کالا و خدمات مورد استفاده قرار می‌گیرند، در پایه مالیات بر عایدی سرمایه قرار نمی‌گیرند. همچنین، دارایی‌هایی که با زیان سرمایه‌ای مواجه شده‌اند از این مالیات معاف می‌شوند. بررسی تجارب کشورهای مختلف نشان می‌دهد که طیف

دارایی‌های معاف، از کشوری به کشور دیگر متفاوت است. برای نمونه در استرالیا سهام قابل فروش، دارایی‌های استهلاک‌پذیر، عواید کسب و کارهای کوچک از مالیات بر عایدی سرمایه معاف هستند. در بنگلادش عواید اوراق بهادار دولتی، سرقفلی، در کشور هند برخی اراضی کشاورزی، سهام قابل فروش، اوراق قرضه دولتی، در پاکستان سهام قابل فروش، دارایی‌های استهلاک‌پذیر، فروش شرکت‌های مستقر در مناطق ویژه، در ترکیه سهام دریافتی از طریق ارث و هبه و همچنین در انگلیس عواید اوراق بهادار دولتی از این مالیات معاف هستند. بر این اساس، سایر **دارایی‌های معاف** به شرح زیر پیشنهاد می‌شوند:

- مسکن اصلی (مسکن ملکی تحت سکونت مالک)؛
- خودرو و موتورسیکلت برای استفاده شخصی؛
- دارایی‌های استهلاک‌پذیر که صرفاً برای فعالیت‌های مشمول مالیات بکار گرفته می‌شوند؛
- لوازم استفاده / مصرف شده در ملک اجاری؛
- تمام دارایی‌هایی که قبل از معرفی نظام جدید مالیات بر عایدی سرمایه تحصیل شده‌اند؛
- برخی زیان‌های سرمایه‌ای (غیرقابل پذیرش به عنوان هزینه قابل قبول یا قابل کسر از پایه مالیاتی)؛
- دارایی‌هایی که برای استفاده شخصی نگهداری می‌شوند و ارزش آنها کمتر از یک مبلغ مشخص است؛
- مجموعه اشیاء قیمتی که ارزش آنها کمتر از یک مبلغ مشخص است (کلکسیون‌ها).

## ۲-۲-۲) نرخ پیشنهادی برای مالیات بر عایدی سرمایه در کشور

۱۱۶. همانطور که گفته شد، در همه کشورهای مجری مالیات بر عایدی سرمایه، با عواید سرمایه‌ای همانند سایر درآمدهایی که افراد از منابع مختلف کسب می‌کنند، رفتار می‌شود و به همین دلیل نرخ این مالیات در کوتاه‌مدت، همان نرخ مالیات بر درآمد (عادی) اشخاص حقیقی می‌باشد. در برخی کشورها که تورم‌های بالایی را تجربه می‌کنند، در کنار ملاحظات مربوط به عدالت، به منظور کنترل سوداگری، بر عواید کوتاه-مدت نرخ‌های تصاعدی اعمال و از عواید بلندمدت نیز با یک نرخ پایین‌تر، مالیات اخذ می‌شود.

۱۱۷. در برخی کشورها، تمام عواید سرمایه‌ای مشمول مالیات نیست. در این راستا، برای بعضی دارایی‌ها نظیر املاک و مستغلات، نرخ شمول (درصدی از عایدی سرمایه که مشمول مالیات بر عایدی سرمایه است) تعیین می‌شود. این نرخ بین ۱۰ تا ۵۰ درصد کل عواید سرمایه‌ای متغیر است. به عنوان نمونه، در استرالیا نرخ شمول مالیات عایدی بر سرمایه در بخش املاک و مستغلات ۵۰ درصد، در پاکستان ۲۵ درصد و در آفریقای جنوبی ۶۶,۶ درصد است. گاهی ممکن است این معافیت به صورت ثابت باشد به این معنی که به هر شخص یک رقم ثابتی معافیت داده شود. علاوه بر این، ممکن است نرخ مالیات بر عایدی سرمایه بر اساس نوع دارایی متفاوت باشد. برای نمونه در برخی کشورها، نرخ مالیات بر عایدی سهام از سایر عواید سرمایه متفاوت است. نرخ مالیات بر عواید سهام در اغلب کشورها در کوتاه‌مدت و بلندمدت متفاوت است. در برخی کشورها نیز سهام از پرداخت مالیات بر عایدی سرمایه معاف و در برخی دیگر نیز بخشی از عواید حاصله از مالیات معاف است. همچنین نرخ مالیات بر عایدی سهام عمدتاً ثابت و مقطوع می‌باشد (برخلاف سایر دارایی‌ها که در کوتاه مدت مشمول نرخ‌های تصاعدی مالیات بر درآمد هستند)، با این وجود در برخی کشورهای معدود نیز، عواید حاصله در کوتاه مدت مشمول نرخ‌های مالیات بر درآمد است. به طور کلی، میزان نرخ مالیات بر عایدی سهام ممکن است با توجه به مدت نگهداری سهام، تعلق آن به شرکت‌های بورسی یا غیربورسی، میزان مالکیت دولت در سهام شرکت و غیره متغیر باشد.

۱۱۸. در ارتباط با نرخ مالیات بر عایدی املاک و مستغلات نیز تجارب موجود حاکی از وجود رفتارهای متفاوت در کشورهای مختلف است. در برخی از کشورها، مسکن اصلی تحت شرایطی از مالیات معاف است. در برخی دیگر نیز بسته به دوره نگهداری این دارایی نرخ آن متغیر است.

۱۱۹. با عنایت به تجارب جهانی و وضعیت اقتصاد ایران و همچنین اهداف مدنظر، پیشنهادات کلی زیر در خصوص نرخ مالیات بر عایدی سرمایه ارائه می‌شود.

- اعمال نرخ‌های ماده ۱۳۱ برای عواید کوتاه‌مدت انواع دارایی‌های مشمول به غیر از سهام (برای نگهداری دارایی تا ۳ سال)؛
- برای عواید بلندمدت بابت نگهداری دارایی‌های مشمول به مدت بیشتر از ۳ سال، نرخ مقطوع حداکثر به نرخ ۱۰ درصد اعمال شود.

- نرخ مالیات بر دارایی‌های شغلی که به عنوان موجودی تجاری محسوب نمی شوند، بسته به دوره نگهداری داراییها متغیر باشد. با افزایش دوره نگهداری نرخ آن کاهش یابد.

۱۲۰. نرخ مالیات بر نقل و انتقال سهام عرضه اولی صفر، و نرخ نقل و انتقالات سایر سهام به شرح زیر خواهد بود:

- کمتر از ۶ ماه ۱۵ درصد
- بین ۶ تا یک سال یکسال ۱۰ درصد؛
- بین یک تا دو سال ۵ درصد.

### ۳-۲-۲) نوع سیستم مالیات بر عایدی سرمایه در کشور

۱۲۱. به لحاظ نظری سیستم جامع مالیات بر مبنای تعهدی، کارآمدترین روش اخذ مالیات از عایدی سرمایه است. اما در عمل به دلیل وجود مشکل ارزشگذاری برخی داراییها و همچنین مشکل جریان نقدی، رویکرد غالب در همه کشورهای مجری، استفاده از شیوه تحقق عایدی است.

۱۲۲. براین اساس، وقوع مالیات زمانی است که یک دارایی به یک مالک جدید انتقال/واگذار یا فروخته می شود. اختلاف بین قیمت خرید و قیمت فروش، پایه مالیات بر عایدی سرمایه را تشکیل خواهد داد.

### ۴-۲-۲) سایر مؤلفه ها یا اجزای نظام مالیات بر عایدی سرمایه پیشنهادی برای ایران

۱۲۳. علاوه بر ارکان اصلی مالیات (پایه، نرخ و موارد معاف) پیشنهادی برای عایدی سرمایه در کشور که به آنها اشاره شد، موارد زیر در هنگام طراحی نظام مالیاتی مربوط بایستی مورد توجه قرار گرفته و راجع به آنها تصمیم گیری شود.

#### ۱. نوع سیستم مالیات بر عایدی سرمایه (نظام جامع مالیات بر عایدی سرمایه یا نظام مستقل و جدا)

- اینکه سیستم مالیات بر عایدی سرمایه کشور جامع باشد یا مستقل و جدا باشد، به مجموعه‌ای از ملاحظات اقتصادی و اجرایی بستگی دارد. برای تبیین مسئله، لازم است نگاهی به مفهوم "یکپارچگی" یا "جامعیت" درآمد بر اساس تعریف هایگ-سیمونز<sup>۳۳</sup> بیاندازیم. بر اساس این تعریف، هیچگونه تفاوتی بین درآمد شغلی و درآمد ناشی از سرمایه وجود ندارد و لذا، درآمد جامع یا یکپارچه، به مجموع تغییر در خالص

<sup>۳۳</sup> Haig-simons



ثروت هر فرد در دوره مدنظر، بعلاوه میزان مخارج صرفی، گفته می‌شود. این تعریف به نوعی بیانگر افزایش در توانایی پرداخت مالیات توسط یک شخص می‌باشد. در چارچوب این تعریف، هر شخص (خانواده) نسبت به عواید ناشی از واگذاری دارایی مالی و حقیقی خود، صرفنظر از این که این عواید در قبال درآمد شغلی " سوداگرانه " و یا در قالب درآمد سرمایه باشد، مشمول مالیات است. بنابراین، هرگونه رفتار تبعیض آمیز بین عواید کوتاه مدت و بلندمدت، معافیت برخی در مقابل شمول برخی دیگر، عدول از تعریف جامعیت مالیات بر عایدی است. به دلیل این ملاحظات، اجرای نظام جامع مالیات بر عایدی سرمایه در مراحل ابتدایی معرفی این مالیات با محدودیت‌های زیادی مواجه است. از این رو، معافیت عواید کوتاه مدت از مالیات بر عایدی سرمایه، یا معافیت برخی عواید، جامعیت مالیات بر عایدی سرمایه را مخدوش می‌نماید.

▪ بررسی تجارب کشورهای مختلف نشان می‌دهد که این مالیات در اغلب کشورها در چارچوب نظام مالیات بر جمع درآمد قرار می‌گیرد. در عمل برای پیگیری بهتر برخی اهداف، ممکن است با عواید حاصل از سرمایه، رفتارهای متفاوتی شود. با توجه به ملاحظات مذکور به نظر می‌رسد سیاست بهینه، اجرای مالیات بر عایدی سرمایه در قالب سیستم مالیاتی PIT و برای اغلب دارایی‌ها باشد. البته با توجه به فقدان یک نظام جامع مالیات بر درآمد در ایران و همچنین، نوپا بودن این مالیات، ممکن است اجرای یک نظام جامع مالیات بر عایدی سرمایه در کشور، اجرایی نباشد و در اینصورت گزینه بعدی که مشکلاتی و اجرایی زیادی نیز دارد، اجرای این مالیات به صورت مستقل و جدا و برای یکسری عواید محدود، می‌باشد.

## ۲. نرخ شمول (میزان عایدی مشمول مالیات)

▪ برخی کشورها در اجرای برخی اهداف حمایتی، کاهش فرار مالیاتی و غیره، برخی از دارایی‌ها را (مثلاً املاک و مستغلات) را به صورت محدود مشمول این مالیات می‌کنند. برای این منظور از " نرخ شمول " دارایی که بیانگر درصدی از دارایی یا عایدی است که در پایه مشمول مالیات بر عایدی سرمایه لحاظ می‌شود. برای نمونه در برخی کشورها برای جلوگیری از سوداگری و تشویق افراد به نگهداری طولانی مدت برخی دارایی‌ها تنها درصدی از دارایی در پایه مالیاتی لحاظ می‌شود (برای نمونه در صورت نگهداری دارایی به مدت بیش از یکسال در استرالیا، پاکستان، آفریقای جنوبی، نرخ شمول به ترتیب

عبارت خواهد بود از ۵۰، ۷۵ و ۳۳ درصد خواهد بود به عبارت دیگر در این کشورها به ترتیب ۵۰، ۲۵ و ۶۷ درصد از ارزش دارایی از پرداخت این مالیات معاف خواهد بود. در هر صورت اگر تمام دارایی یا عواید مربوط در پایه این مالیات قرار گیرند، موضوع بایستی در قانون تصریح شود.

### ۳. نحوه رفتار با عواید کوتاه مدت و بلندمدت

یکی از اهدافی که در حال حاضر در کنار اهداف بازتوزیعی و گسترش عدالت، از طریق معرفی و پیاده سازی مالیات بر عایدی سرمایه پیگیری و دنبال می شود، کنترل و کاهش انگیزه های سوداگرانه در بازار برخی داراییها می باشد. برای دستیابی به این هدف رفتار متفاوت با عواید کوتاه مدت و بلندمدت لازم و ضروری است. لذا پیشنهاد می شود، به منظور کاهش انگیزه های سوداگرانه، متناسب با نوع دارایی، عواید کوتاه با نرخهای به شدت تصاعدی مشمول مالیات شوند. برای عواید بلندمدت نیز بعد از شاخص بندی می توان نرخهای مقطوع پایین تری را اعمال کرد.

### ۴. میزان معافیت آستانه (پایه)

یکی دیگر از رفتارهایی که در برخی کشورها در خصوص عواید سرمایه ای وجود دارد، اعطای معافیت پایه یا آستانه است. این معافیت به منظور جبران برخی هزینه ها یا کمک به برخی اقشار داده می شود. در این رویکرد، معمولاً خالص عایدی سرمایه تا یک مبلغ مشخصی از شمول پایه مالیات بر عایدی سرمایه خارج یا معاف می شود. به عنوان نمونه در کشورهای آفریقای جنوبی، ترکیه و انگلستان میزان معافیت پایه به ترتیب ۲۲۰۰، ۳۶۰۰ و ۱۷۰۰ دلار است. در هر صورت، این موضع بایستی در هنگام طراحی نظام مالیات بر عایدی سرمایه مشخص شود.

### ۵. نحوه رفتار مالیاتی بعد از اتمام دوره نگهداری دارایی (اعمال نرخ صفر)

یکی از بحث های که در طراحی مالیات بر عایدی سرمایه مطرح می شود، نحوه رفتار با داراییها پس از اتمام دوره نگهداری آنها است؟ به عبارت دیگر آیا یک دارایی مشخص، که قانون گذار به شرط نگهداری آن برای یک دوره مشخص، آن را مشمول رفتارهای ترجیحی قرار داده، پس از پایان این مهلت، مشمول مالیات است یا نه؟ بررسی نظام مالیاتی کشورهای منتخب نشان می دهد که در بعضی کشورها، تنها سهام و اوراق بهادار از این امتیاز برخوردار هستند. در این ارتباط می توان از کشورهای هند، پاکستان و ترکیه نام

برد. بقیه کشورها، پس از پایان دوره نگهداری دارایی، هیچگونه معافیتی (نرخ صفر) ارایه نمی دهند. به نظر می رسد، به استثنای چند کشور معدود، بقیه کشورها برای جلوگیری از اجتناب و فرار مالیاتی، کاهش درآمدهای دولت و نیز جلوگیری از پیچیدگی و مشکلات اداری و تمکین، این امتیاز را حذف کرده اند. بنابراین، با توجه به شرایط کشور و جلوگیری از برخی مشکلات اداری، همانند سایر کشور از دادن این امتیاز پرهیز شود.

#### ۶. قابلیت کسر زیان از عواید سرمایه‌ای

یکی از مهمترین مولفه‌های مالیات بر عایدی سرمایه، قابلیت یا عدم قابلیت کسر زیان‌های سرمایه‌ای از عواید سرمایه‌ای است. سیستم مبتنی بر تحقق عایدی، افراد را به سمت نگهداری بلندمدت دارایی‌ها (قفل شدن دارایی) و همچنین به جلو انداختن زیان، تشویق می کند. برای جلوگیری از این مشکلات، بسیاری از کشورها، جبران زیان‌های سرمایه‌ای را تنها با عواید سرمایه‌ای، مجاز می دانند و اجازه نمی دهند، این زیان‌ها با سایر درآمدها چبران شود. با این حال، اجازه انتقال این زیان‌ها به دوره‌های بعد و یا جبران آن با درآمدهای آتی دارایی‌ها، وجود دارد. در غیاب شرط جبران زیان از عواید سرمایه‌ای، اشخاص ممکن است دارایی زیان ده خود را در پایان سال فروخته و زیان آن را با مالیات دارایی‌هایی جبران نماید که ارزش آنها افزایش یافته اما به این زودی قابل فروش نیستند.

بررسی تجارب کشورهای مختلف نشان می دهد که در این ارتباط، الگوی واحدی وجود ندارد. ۱۹ کشور عضو این سازمان اجازه کسر زیانهای سرمایه‌ای را از سایر عواید یا درآمدها نمی دهند. بالغ بر ۱۸ کشور عضو نیز، محدودیتهایی را برای کسر زیان سرمایه‌ای از عواید سرمایه‌ای برقرار کرده‌اند. بعضی از کشورهای عضو، کسر زیان‌های سرمایه‌ای مازاد را از درآمد بهره مجاز می دانند و تعداد اندکی نیز اجازه کسر زیان‌های سرمایه‌ای مازاد را از درآمدهای غیرسرمایه‌گذاری (درآمدها و دستمزدهای معمول) می دهند. همچنین در تعدادی از کشورهای عضو امکان انتقال زیان (در برخی موارد به جلو انداختن زیان) تحت شرایط و قیود خاص وجود دارد.

برای جلوگیری از فرسایش پایه مالیاتی، اعمال محدودیت برای کسر زیان، بسیار ضروری است. بهر حال باید توجه داشت که اگر عایدی سرمایه با نرخ معمول مشمول مالیات باشد و به زیان‌ها نیز معافیت داده

شود، اعمال محدودیت بر زیان‌ها چندان ضرورتی ندارد. همچنین ذکر این نکته ضروری است که برای اشخاصی که دارایی‌های زیادی دارند، اعمال محدودیت کسر زیان، اهمیت ندارد. چراکه زیان‌های سرمایه‌ای با عواید سایر دارایی‌ها قابل جبران است.

- در هر صورت، محدودیت کسر زیان ممکن است از سرمایه‌گذاری در یک پروژه خاص و ریسک‌پذیر جلوگیری کند، چرا که در آن پروژه هر عایدی مشمول مالیات می‌شود، اما هیچ‌زیانی قابل کسر نیست. بنابراین با توجه به تاثیر محدودیت کسر زیان سرمایه‌ای بر ریسک‌پذیری از یک سو و اثرات درآمدی عدم محدودیت کسر زیان برای دولت، وضع مقرراتی در این زمینه ضروری باشد.

#### ۷. تعداد دوره‌های مجاز برای انتقال زیان سرمایه‌ای

- مولفه دیگری که در هنگام طراحی نظام مالیات بر عایدی سرمایه بایستی مورد توجه قرارگیرد، تعداد سالهایی است که اشخاص می‌توانند زیان سرمایه‌ای خود را به دوره‌های آتی انتقال دهند. مقررات مربوط به اجازه انتقال زیان به دوره‌های آتی در کشورهای مختلف متفاوت است و در این رابطه الگوی واحدی وجود ندارد. برخی از کشورها اجازه انتقال زیان‌های سرمایه‌ای را به دوره‌های آتی نمی‌دهند (نظیر ترکیه و انگلستان) و در مقابل کشورهایی که چنین اجازه‌ای را می‌دهند. برخی از آنها نظیر استرالیا و آفریقای جنوبی تعداد این سالها نامحدود و در برخی دیگر نظیر هند، پاکستان، بنگلادش و اندونزی این سالها بین ۵ تا ۸ سال در نوسان است. در هر صورت ارتباط تنگاتنگی بین محدودیت کسر زیان سرمایه‌ای از سایر درآمد و انتقال زیان به سنوات آتی وجود دارد. در صورت اعمال محدودیت کسر زیان از عواید سرمایه‌ای، لازم است اجازه انتقال زیان به سال‌های بعد نیز داده شود. در ارتباط با تعداد سال‌های مجاز برای انتقال زیان سرمایه‌ای، لازم است مقررات قانون مالیات‌های مستقیم اصلاحیه ۱۳۹۴/۴/۳۱ در این خصوص ملحوظ نظر باشد.

#### ۸. شاخص بندی قیمت پایه دارایی؛

- مالیات بر عایدی سرمایه در حقیقت مالیات بر عایدی "واقعی" است که تورم زدایی شده باشد. از این رو، هنگام وضع مالیات بر عایدی سرمایه، لازم است هرگونه افزایش ناشی از تورم در عواید و هزینه‌های سرمایه‌ای از پایه مالیاتی خارج شود. اگرچه شاخص‌بندی در مالیات‌ستانی بر مبنای تحقق عایدی، تقریبی

دقیق‌تر از درآمد واقعی اقتصادی ارایه می‌دهد و منجر به کاهش اثر قفل شدن دارایی می‌شود، اما معایبی چون افزایش پیچیدگی و هزینه‌های تمکین مودیان، افزایش فرصت‌های آربیتراژ و مشکلات کارایی و عدالت می‌شود. به همین دلیل در برخی کشورها، بویژه کشورهایی که نرخ تورم پایینی دارند، شاخص‌بندی اجرا نمی‌شود، در این ارتباط می‌توان به کشورهای آلمان، جمهوری چک، هلند، ایسلند و نیوزیلند اشاره کرد. برخی کشورها نظیر استرالیا برای اجتناب از مسائل و مشکلات شاخص‌بندی، اقدام به اعطای معافیت کرده‌اند (به عنوان مثال ۵۰ درصد از عایدی سرمایه مشمول مالیات شود) و برخی دیگر نظیر دانمارک، لوکزامبورگ و اسپانیا برخی از انواع دارایی‌ها را شاخص‌بندی می‌کنند. بنابراین، تصمیم‌گیری در خصوص شاخص‌بندی به مجموعه‌ای از عوامل بستگی دارد و سیاستگذاران بایستی راجع به آن تصمیم‌گیری کنند.

#### ۹. نحوه رفتار (معافیت یا عدم معافیت) با مسکن اصلی

یکی از مسائل بسیار مهم در طراحی نظام مالیات بر عایدی سرمایه، نحوه رفتار با مسکن اصلی تحت سکونت مالک است. معافیت یا عدم معافیت این بخش مشکلات و تبعات خاص خود را به دنبال دارند. از یک طرف معافیت مسکن اصلی، علیرغم کاهش اثرات قفل شدن دارایی‌ها، منجر به بروز برخی عدم کارایی‌ها می‌شود و بر این اساس باید تمام املاک مشمول مالیات بر عایدی سرمایه باشند. در مقابل یکی از نگرانی‌ها در خصوص معافیت مسکن اصلی، احتمال سوق یافتن افراد از سایر اشکال سرمایه‌گذاری به سمت سرمایه‌گذاری در مسکن شخصی است و این موضوع در زمان افزایش انتظارات قیمتی در این بخش، حادث‌تر نیز می‌شود. مشکلات اجرایی در تعیین مسکن اصلی یک شخص در زمانی که وی صاحب چندین ملک است، مسئله دیگری است که بایستی به آن اشاره کرد. با این وجود بررسی تجارب کشورها نشان می‌دهد که بسیاری از کشورها یا محل سکونت اصلی از این مالیات معاف کرده و یا امتیازاتی به آن اعطا می‌کنند. در این راستا، اجازه تعویق پرداخت مالیات رویکرد مناسب‌تری برای کاهش اثرات قفل شدن دارایی در این بخش می‌باشد.

به طور کلی در بررسی تجارب کشورهای مختلف جهان در خصوص مسکن اصلی موارد زیر قابل ارایه است: (۱) کشورهایی که هیچگونه معافیتی به مسکن اصلی ارایه نمی‌دهند و با آن همانند سایر داراییها و سایر املاک رفتار می‌شود. تعداد این کشورها اندک است در این خصوص می‌توان به کشورهای

بنگلادش، پاکستان اشاره کرد. ۲) کشورهایی که بخشی از عواید حاصل از مسکن اصلی را از مالیات معاف کرده اند. در این ارتباط می توان به کشورهای استرالیا، اسلواکی (تحت شرایط خاص امتیاز تعویق مالیات)، سوئد (بخشی از عایدی و امتیاز تعویقی)، آمریکا (معافیت پایه ۲۵۰ هزار دلاری). ۳) کشورهای معافیت مشروط می دهند (مشروط به اقامت در مسکن اصلی برای حداقل یک دوره مشخص)، در این ارتباط می توان به کشورهای اتریش حداقل ۳ سال، جمهوری چک حداقل ۳ سال، فنلاند حداقل ۲ سال، آلمان حداقل یکسال، مجارستان حداقل ۵ سال، ایسلند حداقل ۲ سال، ژاپن حداقل ۱۰ سال، کره جنوبی حداقل ۳ سال، نروژ حداقل یک سال، لهستان حداقل ۵ سال، اسکوآکی حداقل ۲ سال و ترکیه حداقل ۴ سال). ۴) کشورهایی که به طور کامل مسکن اصلی را معاف کرده اند (فرانسه، یونان، ایتالیا، لوکزامبورگ، نیوزلند، سوئیس، انگستان، کانادا) برای هر خانواده یکبار در طول عمر، بلژیک (مشروط بر اینکه قصد خرید و فروش نگهداری نکنند).

با توجه به مشکلات کشور در بخش مسکن از یک سو و انگیزه بالای سوداگری و سفته بازی در این بخش از سوی دیگر، به نظر می رسد طراحی یک سیاست مالیاتی کارآمد در این بخش بسیار ضروری می باشد. از این رو با توجه به تجارب موجود و وضعیت ایران، اعطای معافیت کامل به مسکن شخصی بدون اعمال برخی محدودیت ها و پیش شرطها نتواند به دولت در تامین اهداف مدنظر بویژه افزایش عرضه مسکن و جلوگیری از سوداگری در این بخش کمک نماید. بنابراین لازم است مسکن شخصی در صورتی از مالیات بر عایدی سرمایه معاف باشد که اولاً برای حداقل یک دوره ۵ ساله تحت مالکیت و سکونت شخص باشد، ثانیاً هرگونه واگذاری به قصد انتفاع در فاصله ۵ سال، مشمول نرخهای تنازلی باشد به طوری که بالاترین نرخ در سال اول اعمال و به تدریج تا سال پنجم کاهش یابد. ثالثاً، از سال پنجم به بعد می توان به خانه های واقع در شهرها و مناطق مختلف شهری معافیت کامل یا معافیت پایه اعطا و برای مترژهای بالاتر از یک حد معین، این معافیت اعطا نشود. پس از لحاظ معافیت مزبور و همچنین شاخص بندی (در صورت رسیدن به یک جمع بندی در این زمینه)، از خالص عایدی مسکن شخصی برخی اقشار، مناطق یا مترژها، به نرخ تصاعدی مالیات اخذ شود.

۱۰. نحوه رفتار با دارایی‌هایی که برای استفاده شخصی نگهداری می‌شوند؛

▪ مولفه دیگر مالیات بر عایدی سرمایه، نحوه رفتار با دارایی‌هایی است که افراد برای استفاده شخصی نگهداری می‌کنند. قاعده کلی این است که اینگونه دارایی‌ها از پرداخت مالیات معاف باشند. با این حال در کشورهای مختلف رفتارهای متفاوتی با اینگونه دارایی‌ها انجام می‌شود. برای نمونه در کشورهای استرالیا، هند، آفریقای جنوبی و انگلستان دارایی‌های شخصی اشخاص با برخی استثنائات نظیر اشیاء نفیس و... که فهرست آنها از کشوری به کشوری دیگر متفاوت است، از پرداخت اینگونه مالیات معاف هستند. در برخی از کشورها نیز نظیر بنگلادش، اندونزی، پاکستان و ترکیه هیچگونه معافیتی ارایه نمی‌شود. بهر حال با توجه به فهرست محدود دارایی‌هایی که به عنوان پایه مشمول مالیات بر عایدی سرمایه در ایران پیشنهاد شده است، لازم است این موضوع در هنگام طراحی قانون مالیات بر عایدی سرمایه تصریح شود. چنانچه اینگونه دارایی‌ها در بازه‌های زمانی کوتاه، خرید و فروش شوند، لازم است با آنها رفتار متفاوتی شود.

۱۱. امتیاز تعویق پرداخت مالیات؛

▪ امتیاز تعویق پرداخت مالیات، فرصتی است که بر اساس آن، مالکان دارایی‌های مشمول مالیات بر عایدی سرمایه در شرایط خاص، می‌توانند پرداخت مالیات را به تعویق اندازند. افراد در چندین حالت می‌توانند از این امتیاز بهره‌مند شوند: هنگام فروش یا واگذاری دارایی‌های خود، در ازای خرید همان دارایی یا دارایی‌های مشابه، هنگام معاوضه دارایی، هنگام انتقال قهری (طلاق)، مبادله سهام در داخل یک شرکت یا بین واحدهای مختلف یک صندوق سرمایه‌گذاری و مواردی از این قبیل. در واقع در چارچوب این امتیاز، پرداخت مالیات به تعویق می‌افتد، چراکه صرفاً این امتیاز برای تعویض و جایگزینی دارایی‌ها داده می‌شود و برای فروش بدون جایگزین، مالیات مربوط باید پرداخت شود. به طور کلی این امتیاز در مواردی داده می‌شود که فروش یا انتقال دارایی در اختیار مالک نبوده و یا دارایی صرفاً برای جایگزینی و خرید دارایی مشابه فروخته شود. اگرچه در عمل تشخیص این موارد قدری با مشکل همراه است اما توجه به آن در هنگام طراحی بسیار اهمیت دارد.

▪ رفتار کشورها با امتیاز تعویق پرداخت مالیات یکسان نیست، اما با این حال، مواردی که در آن این امتیاز قابل ارایه است تقریباً در همه کشورها یکسان است. برای نمونه در استرالیا برای تحصیل قهری، ازدواج،

طلاق، جایگزینی، معاوضه و تغییر ساختار این امتیاز ارایه می‌شود. این امتیاز در بنگلادش هنگام جایگزینی دارایی‌ها، در هند هنگام تحصیل قهری، سرمایه‌گذاری مجدد، در پاکستان هنگام تغییر شغل یا کسب و کار، ادغام و تغییر ساختار در آفریقای جنوبی نقل و انتقال بین زوجین در نتیجه ازدواج یا طلاق، در انگلیس برای نقل و انتقال بین زوجین، داده می‌شود. در ترکیه نیز این امتیاز به صورت محدود وجود دارد.

#### ۱۲. نحوه رفتار با اشخاص مقیم و غیرمقیم

- یکی دیگر از مؤلفه‌هایی که بایستی در هنگام طراحی نظام مالیات بر عایدی سرمایه راجع به آن تصمیم‌گیری شود، نحوه رفتار با اشخاص مقیم و غیرمقیم است. اینکه کدامیک از دارایی‌های اشخاص مقیم و غیرمقیم مشمول مقررات مالیات بر عایدی سرمایه می‌شوند، محور مباحث این قسمت می‌باشد. به عنوان یک قاعده کلی، اشخاص مقیم نسبت به تمام دارایی‌های خود واقع در داخل یا خارج از کشور، مشمول مالیات بر عایدی سرمایه هستند. بررسی تجارب برخی از کشورها نظیر استرالیا، پاکستان، هند، آفریقای جنوبی، اندونزی، انگلیس، ترکیه و بنگلادش جملگی نشان می‌دهند که در تمامی این کشورها تمام دارایی‌های اشخاص مقیم مشمول مقررات مالیات بر عایدی سرمایه است.
- اما اشخاص غیرمقیم بر اساس یک قاعده کلی تنها نسبت به دارایی‌های خود واقع در داخل یک کشور بویژه نسبت به املاک خود واقع مشمول این مالیات هستند. بررسی تجربه کشورها نیز گواه این مدعا است. شیوه پرداخت این مالیات نیز به صورت تکلیفی می‌باشد.
- بر اساس تجارب موجود و قوانین داخلی ایران، بویژه با عنایت به مقررات ماده ۱ قانون مالیات‌های مستقیم، اشخاص مقیم نسبت به کلیه اموال و دارایی‌های خود واقع در داخل یا خارج از ایران مشمول مقررات مالیات بر درآمد خواهند بود، اما اشخاص غیرمقیم تنها نسبت به دارایی‌های خود (بویژه املاک) واقع در ایران مشمول مالیات بر درآمد می‌باشند.

#### ۱۳. وصول تکلیفی مالیات اشخاص مقیم

- سرانجام، آخرین مورد مهم که بایستی در هنگام طراحی نظام مالیات بر عایدی سرمایه راجع به آن تصمیم‌گیری شود، نحوه وصول مالیات اشخاص مقیم است. بررسی‌های نشان می‌دهد که در اغلب کشورهای مجری، مالیات اوراق بهادار دولتی و سهام به صورت تکلیفی و بعضاً قطعی در منبع کسر و پرداخت می‌شود



و مالیات سایر دارایی‌ها به صورت غیر تکلیفی دریافت می‌شود. بر این اساس، می‌توان، مالیات سهام و برخی دارایی‌های دیگر نظیر خودرو و املاک را به صورت تکلیفی غیرقطعی دریافت کرد.

#### ۱۴. سایر مولفه‌های مالیات بر عایدی سرمایه

علاوه بر ۱۵ مولفه اصلی، موارد دیگری نیز وجود دارد که در لایه لای مولفه‌های اصلی راجع به آنها بایستی تصمیم‌گیری شود. مسائلی نظیر ترتیبات رسیدگی، تکالیف مؤدیان، تکالیف اشخاص ثالث، تسلیم اظهارنامه، پرداخت مالیات، جرایم و تشویقات و سرانجام حل اختلافات مالیاتی بخش دیگری از مقررات عمومی هستند که می‌توان از قانون مالیات‌های مستقیم در خصوص آنها بهره گرفت.

#### ۲-۵) اثرات درآمدی وضع مالیات بر عایدی سرمایه در کشور

با کنار گذاشتن مسکن اصلی، مالیات بر عایدی سرمایه با فرض پایه‌های پیشنهادی و اعمال نرخ‌های جاری ماده ۱۳۱ در کوتاه مدت و حداکثر نرخ پیشنهادی (بلندمدت)، ظرفیت مالیاتی این بخش با فرض نرخ رشد اقتصادی باثبات و نرخ تورم با ثبات در حدود ۶ هزار میلیارد تومان در سال برآورد می‌شود. البته انتظار می‌رود که مالیات بر عایدی سرمایه تحقق یافته به میزانی کمتر از رقم تخمینی وصول شود، مضاف بر این که این تخمین شامل بیش‌برآوردی است زیرا شامل دارایی‌هایی می‌شود که هم اکنون از آنها مالیات اخذ می‌شود و ممکن است در آینده وجود نداشته باشند. در واقع اطلاعات کافی برای انجام این تعدیلات وجود ندارد. همچنین درآمد تخمینی به نرخ فرضی ارزیابی دارایی نیز شدیداً حساسیت دارد.

البته توجه به مسائل انتقال مالیات نیز بسیار حائز اهمیت است. اگر مالیات تنها به عایدی و زیان دارایی‌های تحصیل شده پس از تاریخ اجرای قانون مالیات بر عایدی سرمایه اصابت کند، زمان زیادی طول می‌کشد تا پایه بزرگی از دارایی‌ها مشمول مالیات شوند. تجارب سایر کشورها نشان می‌دهد که حدود ۱۵ سال برای تحقق تمام درآمدهای بالقوه مالیات بر عایدی سرمایه زمان لازم است. همچنین نوسانات زیادی در درآمد عایدی سرمایه وجود دارد به خصوص زمانی که سهام و بازارهای دارایی روند افزایشی و کاهشی دارند.

## فهرست منابع و مآخذ

- ۱- حقیقت، جعفر، توتونچی ملکی، سعید، معرفی پایه مالیاتی جدید: چگونه در ایران مالیات بر عایدی سرمایه را پایه گذاری کنیم؟، پژوهشنامه مالیات، ۱۳۹۳.
- ۲- قلی زاده، علی اکبر، پیشنهاد اصلاح مالیات بر املاک (با تاکید بر عایدی سرمایه)، معاونت اقتصادی وزارت امور اقتصادی و دارایی، ۱۳۹۶.
- ۳- The taxation of capital gains. Background paper for Session ۳ of the Victoria University of Wellington Tax Working Group, ۲۰۰۹.
- ۴- Key issues in the design of capital gains tax regimes conference. Conference handbook. The University of Auckland Business School and the Faculty of Law, ۲۰۱۴.
- ۵- Corporate dividend and capital gains taxation: A comparison of the United States to other developed nations. Prepared for the Alliance for Savings and Investment, ۲۰۱۵.
- ۶- Summary of worldwide taxation of income and gains derived from listed securities, ۲۰۱۷.
- ۷- Revenue Statistics .Tax Revenue Trends In The OECD, ۲۰۱۷.
- ۸- Tax policies for inclusive growth in a changing world, ۲۰۱۸.
- ۹- Taxation of Capital Income and Wealth. Background Paper for Session ۵ of the Tax Working Group, ۲۰۱۸.
- ۱۰- Capital gains tax. Australian Taxation Office Associate Professor of Taxation Law .Department of Accounting, ۲۰۱۸.
- ۱۱- Coleman ,A. The long term effects of capital gains taxes in New Zealand. Motu Working Paper ۰۹-۱۳. Motu Economic and Public Policy Research, ۲۰۰۹.
- ۱۲- Guide To Capital Gains Tax. Commissioner for the South African Revenue Service, ۲۰۰۰.
- ۱۳- Hungerford. The Economic Effects of Capital Gains Taxation
- ۱۴- Maisto,G; Malherbe,J. Trends in the Taxation of Capital Gains on Shares under Domestic Law, ۲۰۱۰.
- ۱۵- Maple,A. A comprehensive capital gains tax in New Zealand – no longer political hari-kari? A consideration of the Labour Party proposal of ۲۰۱۱.
- ۱۶- Mirrlees,J. Dimensions Of Tax Design. Oxford University Press  
OECD report to G-۲۰ Finance Ministers and Central Bank Governors, ۲۰۱۰.
- ۱۷- Taxing personal capital gains in Australia: An alternative way forward ,Toledano,p; Bush,J; Mandelbaum,J. Designing a legal regime to capture capital gains tax on indirect transfers of mineral and petroleum Rights :A Practical Guide.Collumbia Center Of Sustainable Investment, ۲۰۱۷.

پیوست ۱- مقررات مربوط به کسر زیان‌های سرمایه‌ای دارایی‌های غیر تجاری (CL) و عایدی سرمایه دارایی‌های تجاری (۲۰۰۴)

کشور	محدودیت بر روی اعمال کسورات زیانهای سرمایه- ای (CL) در برابر عایدی سرمایه؟	قابلیت کسر زیانهای سرمایه‌ای (CL) در برابر سایر عایدی‌های یا درآمدها؟	زیانهای غیر از زیان سرمایه‌ای (CL) قابلیت کسر از عایدی سرمایه دارد؟	انتقال به آینده یا گذشته زیان‌های سرمایه‌ای (CL)؟
استرالیا	بله. زیان سرمایه‌ای (CL) مربوط به کلکسیونها از عایدی سرمایه مربوط به همان اموال قابل کسر است. برای دارایی- های با استفاده شخصی، زیان سرمایه‌ای (CL) محاسبه نمی- شود. در سایر موارد محدودیتی وجود ندارد.	خیر. زیان سرمایه‌ای (CL) فقط از عایدی سرمایه قابل کسر بوده و از سایر درآمدها و عواید قابل کسر نیست.	بله. زیانهای مالیات عادی از هر درآمدی از جمله عایدی سرمایه مشمول مالیات، قابل کسر است.	بله. انتقال زیان سرمایه‌ای به آینده بدون محدودیت انجام می‌شود، اما به گذشته امکان‌پذیر نیست.
اتریش	بله. زیان سرمایه‌ای فقط از عایدی سرمایه همان طبقه قابلیت کسر دارد. زیان سرمایه‌ای "معاملات سوداگرانه" (نگهداری اوراق بهادار برای کمتر از یکسال) فقط از عایدی سرمایه همان طبقه قابلیت کسر دارد.	خیر	بله. زیان‌های غیر سرمایه‌ای (زیانهای تجاری) در ابتدا از درآمد همان طبقه و سپس از سایر طبقات قابل کسر است.	خیر
بلژیک	خیر. عایدی سرمایه مشمول مالیات و زیانهای سرمایه‌ای (CL) قابل قبول تجمع می‌شوند. (تلفیق مجزای عایدی/ زیان سرمایه در چارچوب طبقه "سایر درآمدها" وجود ندارد).	خیر	خیر.	بله. در خصوص اموال غیرمنقول انتقال زیان به ۵ سال آینده مجاز است. هیچ قابلیت انتقال به آینده یا گذشته‌ای برای CL سهامداری عمده وجود ندارد.
کانادا	بله. اموال شخصی لیست شده (برای مثال هنری، جواهرآلات) فقط در مقابل عایدی سرمایه اموال شخصی لیست شده قابل کسر است. در سایر موارد عایدی سرمایه مشمول مالیات و زیانهای سرمایه‌ای (CL) قابل کسر تجمع می‌شوند.	بله. ۵۰٪ CL سهام و یا بدهی شرکتهای کسب و کاری کوچک قابل کسر از عایدی سرمایه و درآمد مشمول مالیات ناشی از هر منبعی است. ۵۰٪ CL تحقق یافته در سال فوت یا CL انتقال داده شده به سال فوت از درآمد مشمول مالیات ناشی از هر منبعی در سال مرگ یا سال قبل، قابل کسر است.	بله. زیانهای کسب و کار عادی قابل کسر از درآمد ناشی از هر منبعی (از جمله عایدی سرمایه مشمول مالیات) است.	بله. انتقال زیان سرمایه‌ای به آینده بدون محدودیت انجام می‌شود و انتقال زیان به گذشته تا سه سال مجاز است.

## راهنمای طراحی مالیات بر عایدی سرمایه (مروری بر مبانی نظری، تجارب جهانی و الگویی برای ایران)

<b>جمهوری چک</b>	<p><b>بله.</b> با عایدی یا زیان سرمایه‌ای اوراق بهادار (برای مثال سهام و اوراق قرضه) و عایدی یا زیان سرمایه‌ای منافع مالکیت شرکتهای با مسئولیت محدود، مشارکتهای مدنی یا تعاونی‌ها (برای مثال CL تعاونی‌ها از عایدی سرمایه اوراق بهادار قابل کسر نیست) متفاوت رفتار می‌شود.</p>	<b>خیر</b>	<b>خیر</b>	<b>خیر</b>
<b>دانمارک</b>	<p><b>بله.</b> با زیان / عایدی سرمایه سهام پذیرفته شده در بورس و اموال غیرمنقول (زیان سرمایه فقط از اموال مشابه قابلیت کسر دارد) متفاوت رفتار می‌شود. عایدی سرمایه سهام غیر بورسی از درآمد شخصی قابل کسر است. هیچ کسری برای زیان سرمایه‌ای اوراق قرضه مجاز نیست.</p>	<p><b>بله.</b> زیان سرمایه‌ای سهام تحت تملک بیش از سه سال از "درآمد ناشی از سهام" شامل سود توزیعی سهام، قابل کسر است. زیانهای استفاده نشده به همسر می‌تواند انتقال یابد.</p>	<b>خیر</b>	<p><b>بله.</b> انتقال زیان سرمایه‌ای به آینده بدون محدودیت (در برابر عایدی سرمایه / سایر درآمدها مطابق قواعد تلفیق پایه انجام می‌شود).</p>
<b>فنلاند</b>	<p><b>خیر،</b> عایدی سرمایه مشمول مالیات و زیانهای سرمایه‌ای (CL) قابل کسر تجمع می‌شوند.</p>	<p><b>خیر،</b> CL فقط از عایدی سرمایه قابل کسر است.</p>		<p><b>بله.</b> انتقال زیان سرمایه‌ای به آینده تا ۳ سال امکان‌پذیر است.</p>
<b>فرانسه</b>	<p><b>بله،</b> با زیان سرمایه یا عایدی سرمایه اوراق بهادار و اموال غیرمنقول جداگانه رفتار می‌شود (زیان سرمایه‌ای فقط از عایدی سرمایه اموال مشابه قابل کسر است).</p>	<b>خیر</b>	<b>خیر</b>	<p><b>بله.</b> انتقال زیان سرمایه‌ای ناشی از فروش موردی سهام به آینده تا ۱۰ سال</p>
<b>آلمان</b>	<p><b>خیر،</b> زیان‌های سرمایه‌ای قابل قبول دارایی‌های غیر تجاری قابل کسر از عایدی سرمایه‌ای مشمول مالیات دارایی‌های غیر تجاری است. ۵۰٪ زیان یا عایدی سرمایه اوراق بهادار لحاظ می‌شود.</p>	<b>خیر</b>		
<b>یونان</b>	<p><b>بله،</b> با زیان یا عایدی سرمایه مشمول پایه‌های مختلف، رفتار متفاوتی می‌شود.</p>	<p>تک مالکی‌ها می‌توانند زیان‌های ناشی از فروش سهام شرکتهای ثبت شده در یونان یا بازار سهام خارجی را از عایدی کسر کنند.</p>		
<b>مجارستان</b>	<p><b>بله،</b> با زیان یا عایدی سرمایه مشمول مالیات پایه‌های مختلف، رفتار متفاوتی می‌شود.</p>	<b>خیر</b>	<b>خیر</b>	<b>خیر</b>

## راهنمای طراحی مالیات بر عایدی سرمایه (مروری بر مبانی نظری، تجارب جهانی و الگویی برای ایران)

<b>ایسلند</b>	<b>بله</b> ، با زیان یا عایدی سرمایه اموال غیر منقول از جمله سهام و اموال غیر منقول رفتار متفاوتی می‌شود.	<b>خیر</b> ، زیان سرمایه (CL) اوراق بهادار از عایدی سرمایه دارایی مشابه در همان سال قابل کسر است. زیان سرمایه (CL) اموال غیر منقول از عایدی سرمایه دارایی مشابه در همان سال کسر می‌شود.	<b>خیر</b>
<b>ایرلند</b>	<b>خیر</b> ، عایدی سرمایه حاصل از برخی واگذاری‌های اراضی توسعه‌ای (که مشمول مالیات با نرخ ۴۰٪ است) از سایر زیانهای سرمایه‌ای منفک می‌شود. در غیر این صورت عایدی و زیان سرمایه‌ای با هم تلفیق می‌شوند.	<b>خیر</b> ، زیان سرمایه‌ای از سایر درآمدها قابل کسر نیست (یعنی زیان سرمایه فقط از عایدی سرمایه قابل کسر است)	<b>خیر</b>
<b>ایتالیا</b>	<b>بله</b> ، تلفیق جداگانه زیان/ عایدی سرمایه‌ای سهامداران (عمده) واجد شرایط؛ و سایر زیان/ عایدی سرمایه (مواردی که واجد شرایط نیستند) به صورت دیگر ترکیب می‌شوند	<b>بله</b> ، زیانهای سرمایه‌گذاری از عایدی خالص سرمایه سهامداری غیر واجد شرایط قابل کسر است.	<b>بله</b> ، در دو مورد (۱) زیان سرمایه‌ای سهامداری واجد شرایط و (۲) زیان سرمایه‌ای سهامداری غیر واجد شرایط تا چهار سال به آینده قابل انتقال است.
<b>ژاپن</b>	<b>بله</b> ، تلفیق جداگانه زیان / عایدی سرمایه اوراق بهادار (که در پایه جدا با نرخ مقطوع مشمول مالیات است)، املاک و مستغلات (عرضه و عیان) تحت تملک کوتاه مدت و بلندمدت و سایر دارایی‌ها.	<b>خیر</b> ، استثنا: زیان سرمایه فروش املاک مسکونی از کل درآمد سه سال بعدی (مختص سالهایی که در آن کل درآمد از ۳۰ میلیون ین کمتر است) تحت شرایط خاص قابل کسر است.	<b>بله</b> ، زیانهای غیر سرمایه‌ای از عایدی خالص سرمایه مربوط به دارایی‌ها به غیر از اوراق بهادار، املاک و مستغلات (که هر دو مشمول مالیات جداگانه هستند) قابل کسر است.
<b>کره جنوبی</b>	<b>بله</b> ، تلفیق جداگانه زیان/ عایدی سرمایه سهام (زیان سرمایه	<b>خیر</b>	<b>خیر</b>

			فقط از عایدی سرمایه سهام همان سال قابل کسر است) و عرصه و اعیان (زیان سرمایه‌ای فقط از عایدی سرمایه عرصه و اعیان در همان سال قابل کسر است).
<b>لوکزامبورگ</b>	<b>خیر</b>	بله، زیان‌های غیرسرمایه‌ای از عایدی خالص سرمایه قابل کسر است.	<b>خیر</b> ، تلفیق مجدداً گانه (۱) عادی / زیان سرمایه‌ای سوداگرانه (نگهداری اوراق بهادار کمتر از ۶ ماه) (۲) عادی / زیان سرمایه‌ای املاک و مستغلات (۳) عادی / زیان سرمایه‌ای مشارکتهای عمده . برای تعیین نرخ‌های مالیاتی قابل اعمال مانده‌های فوق به ترتیب خاصی خالص می‌شوند.
<b>مکزیک</b>	<b>خیر</b>	بله. تا سه سال می‌تواند به آینده انتقال بیابد.	<b>خیر</b> ، عایدی سرمایه مشمول مالیات و زیانهای سرمایه‌ای (CL) قابل قبول تجمیع می‌شوند.
<b>هلند</b>	<b>خیر</b>	بله. زیان سرمایه‌ای (سهامداری عمده) از سایر درآمدهای سهام توزیعی قابل کسر است. همچنین ۲۵٪ مازاد زیان سرمایه (CL) مربوط به سهامداری عمده برای لحاظ در سایر درآمدها در مواردی که سهامدار منافع عمده خود را از دست می‌دهد، به آینده قابل انتقال است.	<b>خیر</b> ، عایدی سرمایه مشمول مالیات و زیانهای سرمایه‌ای (CL) مجاز سهامداری عمده، تجمیع می‌شوند.
<b>نیوزلند</b>	<b>خیر</b>	بله. عایدی سرمایه خالص به عنوان جزئی از درآمد شخص حقیقی مالیات‌ستانی می‌شود (و لذا می‌تواند از سایر زیانها کسر شود).	<b>خیر</b> ، با کلیه اوراق قرضه تحت قواعد اصل تعهدی به صورت مشابه برخورد می‌شود (هیچ تلفیق مجزای عایدی یا زیان سرمایه وجود ندارد).

## راهنمای طراحی مالیات بر عایدی سرمایه (مروری بر مبانی نظری، تجارب جهانی و الگویی برای ایران)

<b>نروژ</b>	<p><b>خیر</b>، عایدی سرمایه مشمول مالیات و زیانهای سرمایه‌ای (CL) قابل قبول تجمیع می‌شوند (در "جمع درآمد" لحاظ می‌شود که کلیه درآمدهای مشمول مالیات ناشی از حقوق و دستمزد، کسب و کار و سرمایه را در بر می‌گیرد).</p>	<p><b>بله</b>، وجود دارد. زیان سرمایه از جمع درآمد (عادی) قابل کسر است.</p>	<p><b>بله</b>. زیانهای غیرسرمایه‌ای از عایدی سرمایه قابل کسر است. در موارد تعطیلی کسب و کار، زیان سرمایه‌ای دو سال به گذشته قابل انتقال است.</p>
<b>لهستان</b>	<p><b>بله</b>، با زیان / عایدی سرمایه سهام و سایر اوراق بهادار) مشمول نرخهای مقطوع ۱۹٪) جدا رفتار می‌شود و "درآمد ناشی از فروش اموال غیرمنقول، حق انتفاع املاک و اموال منقول" بر پایه ناخالص (قیمت فروش منهای هزینه‌های فروش) مشمول مالیات است.</p>	<b>خیر</b>	<b>خیر</b>
<b>پرتغال</b>	<p><b>بله</b>، با زیان / عایدی سرمایه سهام و سایر اوراق بهادار و زیان / عایدی سرمایه اموال غیرمنقول رفتار جداگانه می‌شود. زیان خالص سرمایه سهام و سایر حقوق مالی فقط از عایدی خالص سرمایه همان نوع تحقق یافته در ۲ سال آتی قابل کسر است. زیان خالص سرمایه اموال غیرمنقول فقط از عایدی خالص سرمایه همان نوع تحقق یافته در ۵ سال آتی قابل کسر است.</p>	<p><b>خیر</b>، (زیان سرمایه‌ای دارایی‌های کسب و کار از سایر درآمدهای کسب و کار قابل کسر است).</p>	<p><b>بله</b>. زیان سرمایه دارایی‌های غیرمنقول تا ۵ سال به آینده قابل انتقال است. زیان سرمایه سهام و سایر اوراق بهادار تا ۲ سال به آینده قابل انتقال است.</p>
<b>اسلواکی</b>	<p><b>بله</b>، با زیان / عایدی سرمایه اوراق بهادار، دارایی‌های منقول و اموال غیرمنقول جداگانه رفتار می‌شود.</p>	<b>خیر</b>	<b>خیر</b>

## راهنمای طراحی مالیات بر عایدی سرمایه (مروری بر مبانی نظری، تجارب جهانی و الگویی برای ایران)

<p><b>بله.</b> انتقال زیان به آینده تا ۴ سال برای زیان سرمایه‌ای استفاده نشده از عایدی سرمایه کوتاه‌مدت یا ۱۰٪ سایر درآمدهای خالص (به استثنای عایدی سرمایه بلندمدت) قابل کسراست. زیان بلندمدت از عایدی سرمایه بلندمدت تا چهار سال آینده قابل کسراست.</p>	<p><b>بله،</b> مازاد زیان سرمایه از ۱۰٪ سایر درآمدهای خالص (به غیر از عایدی سرمایه بلندمدت) قابل کسراست.</p>	<p><b>بله،</b> با زیان/ عایدی سرمایه کوتاه‌مدت (مالکیت کمتر از یک سال) و با زیان/ عایدی سرمایه بلندمدت متفاوت رفتار می‌شود. زیان سرمایه کوتاه‌مدت از عایدی سرمایه کوتاه-مدت همان سال قابل کسراست (از عایدی سرمایه بلندمدت قابل کسراست نیست). زیان سرمایه بلندمدت فقط از عایدی سرمایه بلندمدت همان سال قابل کسراست.</p>	<p><b>اسپانیا</b></p>
<p><b>خیر</b></p>	<p><b>بله.</b> ۷۰٪ مازاد زیان سرمایه از سایر درآمدهای سرمایه (از جمله بهره و سود سهام توزیعی) قابل کسراست. چنانچه درآمد سرمایه منفی باشد، ۳۰٪ زیان سرمایه تا ۱۰۰،۰۰۰ واحد پولی و ۲۱٪ زیان سرمایه که بیشتر از ۱۰۰،۰۰۰ است از مالیات درآمد اکتسابی (حقوق و دستمزد بعلاوه درآمد کسب و کار) قابل کسراست.</p>	<p><b>بله.</b> با زیان/ عایدی سرمایه سهام صندوق‌های مشترک که فقط اوراق بدهی سوئدی‌ها را در اختیار دارند برخورد مجزایی (یعنی برخورد جدا) صورت می‌گیرد. در غیر این صورت، عایدی سرمایه‌ای مشمول مالیات و زیانهای سرمایه‌ای (CL) مجاز، تجمع می‌شوند. نرخ‌های شمول متفاوتی برای دارایی‌های مختلف وجود دارد: ۱۰٪ برای ادعای بدهی سوئدی‌ها (به استثنای اوراق قرضه پاداش) و سهام صندوق‌های مشترک که اوراق بدهی سوئدی‌ها را در اختیار دارند؛ ۵۰٪ اقامت شخصی؛ ۷۰٪ برای سایر زیانهای سرمایه.</p>	<p><b>سوئد</b></p>
<p>NA</p>	<p>NA</p> <p>در برخی از استانها زیانهای کسب و کار از عایدی سرمایه اموال غیرمنقول شخصی قابل کسراست.</p>	<p>NA</p> <p>مالیات بر عایدی سرمایه فدرال بر اموال منقول شخصی یا غیرمنقول اعمال نمی‌شود (مالیات فدرال فقط بر عایدی/زیان سرمایه دارایی‌های تجاری اعمال می‌شود). مالیات بر عایدی سرمایه اموال غیرمنقول شخصی در سطح استانی اعمال می‌شود.</p>	<p><b>سوئیس</b></p>
<p><b>بله.</b> انتقال زیان به آینده تا ۵ سال امکان‌پذیر است.</p>	<p><b>خیر</b></p>	<p><b>خیر،</b> عایدی سرمایه مشمول مالیات و زیانهای سرمایه‌ای (CL) قابل قبول تجمع می‌شوند.</p>	<p><b>ترکیه</b></p>



## راهنمای طراحی مالیات بر عایدی سرمایه (مروری بر مبانی نظری، تجارب جهانی و الگویی برای ایران)

<p><b>بریتانیا</b></p> <p><b>خیر.</b> عایدی سرمایه مشمول مالیات و زیانهای سرمایه‌ای (CL) مجاز، تجمع می‌شوند. استثنا: زیان سرمایه‌ای واگذاری " اشخاص مرتبط " فقط از عایدی سرمایه واگذاری همان شخص قابل کسر است.</p>	<p><b>خیر</b></p> <p>استثنا: زیان سرمایه سهام شرکتهای غیر بورسی واجد شرایط از درآمد جاری سال مالیاتی یا سال مالیاتی قبل قابل کسر است. است.</p>	<p><b>بله.</b> زیان درآمد تجاری</p> <p>مشروط به شرایطی از هر عایدی سرمایه‌ای قابل کسر است.</p> <p>انتقال زیان به آینده محدودیتی ندارد ولی امکان انتقال به گذشته وجود ندارد به استثنای زیانهایی که در سال فوت مودی یا در سالی که اجاره معدن پایان می‌یابد، ایجاد شود.</p>
<p><b>آمریکا</b></p> <p><b>خیر.</b> عایدی سرمایه مشمول مالیات و زیانهای سرمایه‌ای (CL) مجاز تجمع می‌شوند. مازاد زیان سرمایه اوراق بهادار که کمتر از یکسال نگهداری شوند از خالص عایدی سرمایه اوراق بهاداری که بیش از ۱ سال نگهداری شوند، قابل کسر است؛ مازاد زیان سرمایه اوراق بهاداری که بیش از یکسال نگهداری شوند از خالص عایدی سرمایه اوراق بهاداری که کمتر از ۱ سال نگهداری شوند قابل کسر است.</p>	<p><b>بله.</b> مازاد زیان سرمایه تا ۳۰۰۰ دلار از جمع درآمد (یا همان درآمد عادی) قابل کسر است.</p>	<p><b>بله.</b> انتقال زیان به آینده محدودیتی ندارد.</p>

سازمان امور مالیاتی کشور

پیوست ۲- نحوه رفتار کشورهای عضو OECD با برخی از جنبه های CGT (سهام، مسکن اصلی و داراییهای تجاری)

نام کشور	مالیات بر درآمد اشخاص حقیقی/عایدی سرمایه	تخفیف عایدی سرمایه	رفتار با عایدی سبد سهام	رفتار با عایدی سبد اوراق قرضه	رفتار با عایدی مسکن اصلی	رفتار با عایدی دارایی های تجاری (به عنوان بخشی از موجودی تجاری نگهداری نمی شوند)
استرالیا	مالیات بر درآمد اشخاص حقیقی، واحد مالیاتی فرد است	خیر	سهام نگهداری شده کمتر از یکسال: عایدی سرمایه جزء درآمد مشمول مالیات لحاظ می شود. سهام نگهداری شده بیش از یکسال: درصدی از عایدی سرمایه (۵۰٪) در درآمد مشمول مالیات لحاظ می شود و با نرخ نهایی جمع درآمد، مالیات از آن اخذ می شود.	رفتار مشابه با سهام	معاف (شمول بخشی از عایدی تا جایی که از دارایی برای انجام کسب و کار یا اجاره استفاده شود)	دارایی های غیر قابل استهلاك که کمتر از یکسال نگهداره شده اند (مانند زمین): ۵۰ درصد تخفیف عایدی سرمایه در درآمد مشمول مالیات و به نرخ نهایی جمع درآمد . علاوه بر ۵۰ درصد تخفیف ذکر شده، در مشاغل کوچک امتیازات زیر اعطا می شود: معافیت کامل عایدی دارایی های نگهداری شده بیش از ۱۵ سال چنانچه سن مودی بیش از ۵۵ سال بوده و بازنشسته شده باشد یا اینکه مودی به طور کامل از کار افتاده باشد. کاهش ۵۰٪ دارایی های فعال منجر به کاهش ۵۰٪ در عایدی سرمایه می شود. معافیت بازنشستگی (۵۰۰ هزار دلار در طول زندگی فرد) بر عایدی دارایی ها در مشاغل کوچک برقرار است. چنان چه دارایی جایگزینی کسب شود، امتیازات تعویقی در بازپرداخت مالیات بر عایدی سرمایه ارائه می شود. دارایی های قابل استهلاك (مانند

راهنمای طراحی مالیات بر عایدی سرمایه (مروری بر مبانی نظری، تجارب جهانی و الگویی برای ایران)

نام کشور	مالیات بر درآمد اشخاص حقیقی/عایدی سرمایه	تخفیف عایدی سرمایه	رفتار با عایدی سبد سهام	رفتار با عایدی سبد اوراق قرضه	رفتار با عایدی مسکن اصلی	رفتار با عایدی دارایی های تجاری (به عنوان بخشی از موجودی تجاری نگهداری نمی شوند)
						ماشین آلات): این نوع عایدی جزء درآمد شغلی محسوب می شود. عایدی یا زیان نیز با در نظر گرفتن بازگشت استهلاك محاسبه می شود و با نرخ نهایی مالیات بر جمع درآمد مالیات اخذ می-شود.
اتریش	مالیات بر درآمد اشخاص حقیقی، واحد مالیاتی فرد است.	خیر	سهام نگه داری شده کمتر از یکسال: مشمول مالیات بر عایدی سرمایه خالص به صورت کامل است. مالیات ستانی با نرخ نهایی جمع درآمد انجام می شود. سهام نگه داری شده بیشتر از یکسال: معاف: از عایدی سرمایه سهامداران اصلی (دارندگان بیش از ۱ درصد سرمایه سهام در طول ۵ سال گذشته) با نصف نرخ مالیات بلر جمع درآمد، مالیات اخذ می شود.	اوراق قرضه نگهداری شده کمتر از یکسال: از خالص عایدی سرمایه مشمول مالیات، به طور کامل مالیات دریافت می شود. با نرخ عادی جمع درآمد مالیات اخذ می شود. اوراق قرضه نگه داری شده بیشتر از یکسال: معاف. معافیت عایدی سرمایه اوراق قرضه از	معاف. چنان چه محل اقامت اصلی مودی طی دو سال قبل از فروش بوده باشد یا اینکه مودی خودش، ساختمان را ساخته باشد.	دارایی های غیرقابل استهلاك (مانند زمین): عایدی سرمایه خالص با نرخ نهایی مالیات بر جمع درآمد، مشمول مالیات است. دارایی های استهلاك پذیر (مانند ماشین آلات، ساختمان و ...): سود یا زیان سرمایه ای به استثنا عواید حاصل از فروش آن دارایی <sup>۲۴</sup> ، مشمول مالیات بر عایدی سرمایه خالص با نرخ نهایی مالیات جمع درآمد می شود. عواید حاصل از فروش دارایی جز درآمد عادی شغلی محسوب شده و با نرخ نهایی جمع درآمد مشمول مالیات می شود. رفتار خاص (یک دوم نرخ جمع درآمد) با زیان یا عایدی در الف) کسب و

<sup>۲۴</sup> Depreciation recapture

راهنمای طراحی مالیات بر عایدی سرمایه (مروری بر مبانی نظری، تجارب جهانی و الگویی برای ایران)

نام کشور	مالیات بر درآمد اشخاص حقیقی/عایدی سرمایه	تخفیف عایدی سرمایه	رفتار با عایدی سبد سهام	رفتار با عایدی سبد اوراق قرضه	رفتار با عایدی مسکن اصلی	رفتار با عایدی دارایی های تجاری (به عنوان بخشی از موجودی تجاری نگهداری نمی شوند)
				مالیات که توسط بدهکاران مقیم اتریش منتشر می شود.		کارهای با قدمت بیش از ۷ سال (ب) سهام شرکت مقیم اتریش که به عنوان دارایی شغلی توسط کارآفرین یا شرکا نگهداری شده است.
<b>بلژیک</b>	مالیات بر درآمد اشخاص حقیقی، واحد مالیاتی خانواده (زوجین)	خیر	* سهامی که با انگیزه سفته بازی خرید می شوند به صورت جداگانه مشمول مالیات به نرخ ۳۳ درصد. * معافیت سهام غیرسفته بازی. * وضع مالیات جداگانه با نرخ ۱۶,۵٪ بر فروش بیش از ۲۵ درصد سرمایه سهام شرکت مقیم به شرکت غیر مقیم. آپشن به عنوان عایدی یا زیان سفته بازی جز سایر درآمدهای مشمول مالیات محسوب شده، و چنانچه بدهی مالیاتی کمتری ایجاد کند مشمول نرخ نهایی PIT خواهد بود.	اوراق قرضه که با انگیزه سفته بازی خریداری می شوند به جداگانه به نرخ ثابت ۳۳ درصد مشمول مالیات است. اوراق قرضه غیرسفته بازی معاف می باشند. آپشن به عنوان عایدی یا زیان سفته بازی جز سایر درآمدهای مشمول مالیات محسوب شده، و چنانچه بدهی مالیاتی کمتری ایجاد کند مشمول نرخ نهایی PIT خواهد بود.	<b>معاف.</b> چنانچه عایدی جز فعالیت های سفته بازی فرض شود، با نرخ جداگانه ۱۶,۵٪ مشمول مالیات می شود.	عایدی یا زیان سرمایه محقق شده در دارایی های شغلی (منقول و غیر منقول)، به عنوان درآمد شغلی، مشمول مالیات با نرخ جمع درآمد می باشند. <b>استثنا:</b> عایدی یا زیان زمین های دور افتاده مشمول مالیات نیست. عایدی یا زیان دارایی های قابل استهلاك با لحاظ عایدی حاصل فروش این دارایی محاسبه می شوند.

راهنمای طراحی مالیات بر عایدی سرمایه (مروری بر مبانی نظری، تجارب جهانی و الگویی برای ایران)

نام کشور	مالیات بر درآمد اشخاص حقیقی/عایدی سرمایه	تخفیف عایدی سرمایه	رفتار با عایدی سبد سهام	رفتار با عایدی سبد اوراق قرضه	رفتار با عایدی مسکن اصلی	رفتار با عایدی دارایی های تجاری (به عنوان بخشی از موجودی تجاری نگهداری نمی شوند)
کانادا	مالیات بر درآمد اشخاص حقیقی، واحد مالیاتی فرد است.	ارفاق مالیاتی ۵۰۰ هزار دلاری <b>در طول زندگی برای:</b> الف) سهام مشاغل کوچک واجد شرایط ب) اموال مزارع واجد شرایط	۵۰٪ خالص عایدی سرمایه مشمول مالیات با نرخ نهایی مالیات بر جمع درآمد است.	رفتار مشابه با سهام	<b>معاف.</b> سکونتگاه اصلی به ازای هر خانواده یکبار در طول زندگی از پرداخت مالیات معاف است.	<b>دارایی های غیر قابل استهلاك (مانند زمین):</b> ۵۰٪ آن مشمول مالیات بر عایدی سرمایه خالص است و با نرخ نهایی جمع درآمد مشمول مالیات است. <b>اموال قابل استهلاك (مانند ساختمان و ماشین آلات):</b> ۵۰٪ مشمول عایدی خالص سرمایه (به استثنا عایدی حاصل از فروش دارایی) به نرخ نهایی مالیات بر جمع درآمد مشمول مالیات است. عایدی فروش دارایی که مطالبه نشده، به نرخ نهایی PIT مشمول مالیات است.
جمهوری چک	مالیات بر درآمد اشخاص حقیقی، واحد مالیاتی فرد است.	خیر	<b>سهام نگهداری شده کمتر از ۶ ماه:</b> خالص عایدی سرمایه با نرخ نهایی جمع درآمد مشمول مالیات است. <b>سهام نگه داری شده بیشتر از ۶ ماه:</b> معاف (اگر سهام در دارایی شغلی لحاظ شود، معافیتی وجود نخواهد داشت) عواید فروش منافع در شرکتهای	<b>اوراق قرضه نگه-داری شده کمتر از ۶ ماه:</b> خالص عایدی سرمایه مشمول مالیات با نرخ نهایی جمع درآمد می شود. <b>اوراق قرضه نگه-داری شده بیشتر</b>	<b>معاف.</b> چنانچه محل اقامت اصلی مودی طی دو سال قبل از فروش بوده باشد. چنان چه محل اقامت جزء دارایی شغلی باشد، معافیتی وجود نخواهد داشت.	عایدی خالص سرمایه، به نرخ نهایی PIT مشمول مالیات است. عایدی یا زیان دارایی استهلاك پذیر شغلی، بدون در نظر گرفتن عایدی حاصل از فروش آن دارایی، محاسبه می شود.

راهنمای طراحی مالیات بر عایدی سرمایه (مروری بر مبانی نظری، تجارب جهانی و الگویی برای ایران)

نام کشور	مالیات بر درآمد اشخاص حقیقی/عایدی سرمایه	تخفیف عایدی سرمایه	رفتار با عایدی سبد سهام	رفتار با عایدی سبد اوراق قرضه	رفتار با عایدی مسکن اصلی	رفتار با عایدی دارایی های تجاری (به عنوان بخشی از موجودی تجاری نگهداری نمی شوند)
			با مسئولیت محدود، تضامنی و تعاونی‌ها، چنان چه کمتر از ۵ سال نگهداری شوند، مشمول مالیات خواهد بود.	از ۶ ماه: معاف (اگر اوراق قرضه شامل دارایی کسب و کار باشد، معافیتی وجود نخواهد داشت)		
<b>دانمارک</b>	مالیات بر درآمد اشخاص حقیقی، واحد مالیاتی فرد است.	خیر	عایدی سهام به عنوان بخشی از عایدی سرمایه مشمول مالیات است. چنان چه عایدی کمتر از ۴۴۳۰۰ واحد باشد بانرخ ۲۸٪ و از عایدی بیشتر از این میزان با نرخ ۴۳٪ مالیات اخذ می شود.	معافیت برای اوراق قرضه غیررسمی <sup>۲۵</sup> در غیر این صورت درآمد سرمایه مشمول مالیات با نرخ نهایی جمع درآمد می شود. (۳،۳٪ تا ۵۹،۷٪- در واقع به همراه مالیات بر درآمد اشخاص حقیقی، مالیات اخذ می شود.)	اگر توسط مالک استفاده شده و مساحت آن کمتر از ۱۴۰۰ متر مربع باشد، معاف بوده در غیر این صورت مشمول مالیات بر عایدی سرمایه خواهد بود.	عایدی حاصل از فروش اموال منقول و غیرمنقول شغلی مشمول مالیات به نرخ نهایی PIT هستند.
<b>فنلاند</b>	مالیات بر درآمد اشخاص حقیقی، واحد مالیاتی فرد است.	خیر (معافیت مالیاتی برای عایدی سرمایه کمتر از ۵۰۰۰ یورو)	جزء درآمد سرمایه محسوب شده و به طور جداگانه با نرخ ۲۹٪ از آن مالیات اخذ می شود. همچنین مودی می تواند حداکثر هزینه تحصیل فرضی ۲۰٪ قیمت	رفتار مشابه با سهام	اگر مالک، مودی باشد و حداقل دو سال قبل از فروش در آن سکونت دائمی داشته باشد، معاف است.	عایدی دارایی های شغلی جزء درآمد سرمایه بوده و با نرخ ۲۹٪ از آن مالیات اخذ می شود. <b>تکته: دارایی های قابل استهلاك:</b> جزء درآمد ناشی از عایدی یا زیان سرمایه

<sup>۲۵</sup> unrecognized bond.

راهنمای طراحی مالیات بر عایدی سرمایه (مروری بر مبانی نظری، تجارب جهانی و الگویی برای ایران)

نام کشور	مالیات بر درآمد اشخاص حقیقی/عایدی سرمایه	تخفیف عایدی سرمایه	رفتار با عایدی سبد سهام	رفتار با عایدی سبد اوراق قرضه	رفتار با عایدی مسکن اصلی	رفتار با عایدی دارایی های تجاری (به عنوان بخشی از موجودی تجاری نگهداری نمی شوند)
			فروش را در نظر بگیرد (دارایی- های نگه داری شده برای ۱۰ سال یا بیشتر این نرخ ۵۰٪ می باشد)		در غیر این صورت با نرخ ۲۹٪ مالیات بر درآمد، مشمول مالیات است.	محسوب شده و شامل عایدی حاصل از فروش این دارایی نیز می شود با نرخ ۲۹٪ مشمول مالیات است. هم چنین عایدی سرمایه به همراه قسمتی از درآمد شغلی (که فرض می شود درآمد ناشی از سرمایه است) با نرخ ۱۸٪ سرمایه خالص به کار رفته مشاغل در سال گذشته ارزیابی شده و مالیات اخذ می شود. در چارچوب سیستم مالیاتی دوگانه، عایدی سرمایه از محل دارایی های حقیقی و اوراق بهادار که با اهداف شغلی استفاده می- شوند، قسمتی از درآمد مشاغل هستند. چنان چه ۱۸٪ سرمایه خالص کمتر از میزان اشاره شده در بالا باشد، این بخش از درآمد سرمایه معادل عایدی سرمایه در نظر گرفته می شود.
فرانسه	مالیات بر درآمد اشخاص حقیقی، واحد مالیاتی خانواده است.	خیر	چنانچه جمع عواید سالانه فروش اوراق بهادار(سهام و اوراق قرضه) کمتر از ۱۵,۰۰۰ یورو به ازاء هر خانوار باشد از پرداخت مالیات معاف است.	چنانچه جمع عواید سالانه فروش اوراق بهادار(سهام و اوراق قرضه) کمتر از ۱۵,۰۰۰ یورو به ازاء هر خانوار باشد از	معاف	<b>نگهداری دارایی شغلی برای کمتر از ۲ سال:</b> شامل درآمد شغلی و با نرخ تصاعدی جمع درآمد، مشمول مالیات است. <b>دارایی غیرقابل استهلاك که برای بیش از دو سال نگهداری شده اند:</b>

راهنمای طراحی مالیات بر عایدی سرمایه (مروری بر مبانی نظری، تجارب جهانی و الگویی برای ایران)

نام کشور	مالیات بر درآمد اشخاص حقیقی/عایدی سرمایه	تخفیف عایدی سرمایه	رفتار با عایدی سبد سهام	رفتار با عایدی سبد اوراق قرضه	رفتار با عایدی مسکن اصلی	رفتار با عایدی دارایی های تجاری (به عنوان بخشی از موجودی تجاری نگهداری نمی شوند)
			در غیر این صورت مالیات ستانی جداگانه ای با نرخ ۲۶,۳٪ (برای درآمد سال ۲۰۰۴) و ۲۷٪ (برای درآمد سال ۲۰۰۵) صورت می گیرد. در شرایط خاصی، عواید کلی سالیانه میانگین عواید محقق شده در سال جاری و دو سال قبل در نظر گرفته می شود. معافیت خاصی برای عایدی منافع در شرکتهای نوآور وجود دارد. به این صورت که اگر عایدی سهام کمتر از ۲۵٪ سرمایه منتشر شده باشد و بیش از ۳ سال نگهداری شده باشد از پرداخت مالیات معاف است.	پرداخت مالیات معاف است. در غیر این صورت مالیات ستانی جداگانه ای با نرخ ۲۶,۳٪ (برای درآمد سال ۲۰۰۴) و ۲۷٪ (برای درآمد سال ۲۰۰۵) صورت می گیرد. شرایط خاصی، عواید کلی سالیانه عنوان میانگین عواید محقق شده در سال جاری و دو سال قبل در نظر گرفته می شود.		با نرخ ۱۶٪ مشمول مالیات است. <b>دارایی شغلی قابل استهلاك که برای بیش از دو سال نگهداری شده اند:</b> عایدی یا زیان به استثنا عایدی حاصل از فروش دارایی، مشمول مالیات با نرخ ۱۶٪ می شوند. عایدی حاصل از فروش دارایی استهلاك پذیر جز درآمد شغلی مشمول مالیات به نرخ تصاعدی جمع درآمد است. همچنین معافیت عایدی های بلندمدت (نگهداری شده به مدت بیش از ۲ سال) برای مشاغلی که به مدت ۵ سال یا بیشتر ادامه دارند و گردش مالی آنها از حد آستانه تجاوز نمی کند، وجود دارد. (برای کالاها ۳۵۰ هزار یورو و برای خدمات ۱۲۶ هزار یورو) همچنین معافیت بخشی برای مواردی که عایدی بیش از ۲۵۰ هزار یورو برای کالا و ۹۰ هزار یورو برای خدمات باشد اما گردش مالی کمتر از ۳۵۰ هزار یورو و ۱۲۶ هزار یورو باشد، وجود دارد. مالیات بر عایدی سرمایه در دارایی های



راهنمای طراحی مالیات بر عایدی سرمایه (مروری بر مبانی نظری، تجارب جهانی و الگویی برای ایران)

نام کشور	مالیات بر درآمد اشخاص حقیقی/عایدی سرمایه	تخفیف عایدی سرمایه	رفتار با عایدی سبد سهام	رفتار با عایدی سبد اوراق قرضه	رفتار با عایدی مسکن اصلی	رفتار با عایدی دارایی های تجاری (به عنوان بخشی از موجودی تجاری نگهداری نمی شوند)
						مشاغل کوچک که کالا (خدمات) ارائه می کنند، چنانچه گردش مالی آنها کمتر از ۲۵۰ هزار یورو (۹۰ هزار یورو) باشد، معاف است.
آلمان	مالیات بر درآمد اشخاص حقیقی، واحد مالیاتی فرد یا مشترک برای زوجین	سهام نگهداری شده برای کمتر از یک سال: چنانچه عایدی خالص مشمول مالیات، بیش از ۵۱۲ یورو نباشد، عایدی ناشی از معاملات خصوصی در پایه مالیاتی لحاظ نمی شود.	سهام نگه داری شده کمتر از یکسال: نیمی از سود از معاف است و مابقی مشمول مالیات جمع درآمد با نرخ تصاعدی می شود. سهام نگه داری شده بیش از یکسال که کمتر از ۱٪ سرمایه اسمی است: معاف سهام نگه داری شده به مدت بیش از یکسال و بیش از یک درصد سرمایه اسمی در پنج سال گذشته: نیمی از سود از پرداخت مالیات معاف است و مابقی مشمول خالص عایدی سرمایه شده و با نرخ تصاعدی جمع درآمد از آن مالیات اخذ می شود.	اوراق قرضه نگه-داری شده کمتر از یکسال: شامل عایدی سرمایه خالص مشمول مالیات است و مطابق نرخ جمع درآمد به صورت تصاعدی از آن مالیات دریافت می-شود.	چنانچه توسط مالک برای حداقل دوره ای استفاده شود از پرداخت مالیات معاف است اما اگر به منظور استفاده شغلی باشد، معافیتی شامل حال مودی نمی شود.	شامل درآمد مشاغل با لحاظ عایدی حاصل از فروش آن دارایی و با نرخ جمع درآمد به صورت تصاعدی مشمول مالیات می شود. افراد بالای ۵۵ سال و افرادی که توانایی کار ندارند، در طول زندگی خود یکبار از پرداخت مالیات بر عایدی ناشی از تصفیه کسب و کار <sup>۲۶</sup> خود معاف هستند (تا سقف مشخصی)

<sup>۲۶</sup> Liquidation of business

راهنمای طراحی مالیات بر عایدی سرمایه (مروری بر مبانی نظری، تجارب جهانی و الگویی برای ایران)

نام کشور	مالیات بر درآمد اشخاص حقیقی/عایدی سرمایه	تخفیف عایدی سرمایه	رفتار با عایدی سبد سهام	رفتار با عایدی سبد اوراق قرضه	رفتار با عایدی مسکن اصلی	رفتار با عایدی دارایی های تجاری (به عنوان بخشی از موجودی تجاری نگهداری نمی شوند)
		سرمایه اسمی در پنج سال گذشته: اعطای معافیت تا ۹۰۶۰ یورو (بسته به درصد نگه داری سهام) که به تدریج با کسب سود ۳۶,۱۰۰ یورو و بیشتر متوقف می شود.				
یونان	مالیات بر درآمد اشخاص حقیقی، تکمیل اظهارنامه مشترک توسط زوجین همراه با مالیات ستانی مجزا برای هر فرد	خیر	سهام شرکتهای بورسی: معاف سهام شرکتهای غیربورسی: مالیات ستانی مجزا برای هر فرد با نرخ ۵٪	بهره اوراق قرضه که شرکت ها منتشر می کنند با نرخ ۱۰٪ مشمول مالیات است. بهره ای که به سرمایه گذاران مقیم خارج از کشور اعطا می شود از مالیات معاف است.	معاف	مالیات تکلیفی به نرخ ۲۰٪ بر عایدی فروش شغلی. مالیات تکلیفی به نرخ ۳۰٪ برای فروش نام تجاری، سرقفلی و ...
مجارستان	جمع درآمد، واحد مالیاتی فرد است.	معافیت ۲۰ هزار واحد برای عایدی خالص اموال	مالیات ستانی مجزا برای هر فرد با نرخ ۲۰٪	اوراق قرضه ای که به صورت عمومی منتشر	اگر در محل سکونت جدید تا ۵ سال بعد از فروش سرمایه گذاری	دارایی ناشی از فروش اموال منقول و غیر- منقول شغلی مشمول مالیات با نرخ ۲۰٪ است. عایدی حاصل از فروش اموال

راهنمای طراحی مالیات بر عایدی سرمایه (مروری بر مبانی نظری، تجارب جهانی و الگویی برای ایران)

نام کشور	مالیات بر درآمد اشخاص حقیقی/عایدی سرمایه	تخفیف عایدی سرمایه	رفتار با عایدی سبد سهام	رفتار با عایدی سبد اوراق قرضه	رفتار با عایدی مسکن اصلی	رفتار با عایدی دارایی های تجاری (به عنوان بخشی از موجودی تجاری نگهداری نمی شوند)
		منقول بخش خصوصی		<p><b>شده باشد:</b> معاف</p> <p><b>اوراق قرضه ای که اخیراً منتشر شده است:</b> چنانچه عایدی اوراق قرضه الف) از ۱۰۵٪ نرخ اصلی بانک مرکزی مجارستان تجاوز نکند ب) از ۱۰,۰۰۰ واحد تجاوز نکند معاف است. در غیر این صورت مشمول مالیات با نرخ ۲۰٪ است.</p>	<p>مجدد شود، معاف است.) اگر محل اقامت جدید طی ۵ سال فروخته شود، معافیت اعطا شده لغو شده و مشمول مالیات می شود) در غیر این صورت مالیات جداگانه با نرخ ۲۰٪ اخذ می شود.</p>	<p>استهلاک پذیر به عنوان درآمد عادی محسوب شده و به نرخ جمع درآمد از آن مالیات اخذ می شود.</p>
<b>ایسلند</b>	مالیات بر درآمد اشخاص حقیقی، واحد مالیاتی فرد یا مشترک (زوجین)	خیر	عایدی سرمایه خالص به عنوان درآمد سرمایه گذاری، مشمول مالیات با نرخ ۱۰٪ می شود	رفتار مشابه با سهام	<p><b>تملك محل سکونت به مدت بیش از دو سال:</b> معاف</p> <p><b>نگهداری محل سکونت کمتر از دو سال:</b> امتیاز تعویقی اگر در محل اقامت جدید طی دو سال سرمایه گذاری مجدد کنند.</p>	<p>زیان یا عایدی اموال منقول و غیر منقول شغلی مانند درآمد عادی مشاغل مشمول مالیات با نرخ نهایی جمع درآمد است. عایدی حاصل از فروش این اموال در نظر گرفته نمی شود. نرخ ابتدایی جمع درآمد دو گانه است. یکی نرخ اصلی ۲۷٪ و دیگری نرخ اضافی ۵٪ برای درآمد مشمول مالیات بیش از آستانه</p>

راهنمای طراحی مالیات بر عایدی سرمایه (مروری بر مبانی نظری، تجارب جهانی و الگویی برای ایران)

نام کشور	مالیات بر درآمد اشخاص حقیقی/عایدی سرمایه	تخفیف عایدی سرمایه	رفتار با عایدی سبد سهام	رفتار با عایدی سبد اوراق قرضه	رفتار با عایدی مسکن اصلی	رفتار با عایدی دارایی های تجاری (به عنوان بخشی از موجودی تجاری نگهداری نمی شوند)
					معافیتی اعطا نمی شود، اگر از محل اقامت برای اهداف شغلی بهره برداری شود.	
<b>ایرلند</b>	مالیات بر عایدی سرمایه، واحد مالیاتی فرد یا خانواده (زوجین) است.	معافیت ۱,۲۷۰ یورو یی عایدی سرمایه	عایدی سرمایه خالص مشمول مالیات با نرخ ۲۰٪ است.	عایدی سرمایه خالص مشمول مالیات با نرخ ۲۰٪ است.	معافیت برای زمینهای تا ۱ جریب. چنانچه ظرفیت توسعه محل وجود داشته- باشد، با نرخ ۲۰٪ مشمول مالیات می شود.	عایدی سرمایه خالص مشمول مالیات به نرخ ۲۰٪ است. معافیت تا ۵۰۰ هزار یورو مشاغل و سهام در مشاغل خانگی، چنانچه به محض بازنشستگی فرد فروخته شوند. چنانچه فروش به فرزندان، خواهرزاده و برادرزاده نیز صورت بگیرد محدودیتی وجود ندارد. فروش زمین، دستگاه و ماشین آلات در مشاغل مشارکتی به دارنده سهام مشاغل خانگی نیز معاف هستند.
<b>ایتالیا</b>	مالیات بر درآمد اشخاص حقیقی، واحد مالیاتی فرد است.	خیر	<b>واحد مالیاتی فرد:</b> مالیات جایگزین به نرخ مقطوع ۱۲,۵٪ <b>سهامداری محدود/اساسی در شرکتهای بورسی (بیش از ۲٪ حق رای یا ۵٪ سرمایه):</b> ۴۰٪ آن مشمول سایر درآمدها شده و با نرخ نهایی جمع درآمد از آن مالیات اخذ می شود.	مالیات ستانی جداگانه: جایگزینی با مالیاتی با نرخ ۱۲,۵ درصد	معاف	عایدی یا زیان محقق شده در اموال منقول و غیر منقول مشاغل به عنوان درآمد مشاغل در نظر گرفته شده و مشمول مالیات با نرخ نهایی جمع درآمد می شود. عایدی یا زیان دارایی های استهلاک پذیر با لحاظ بازگشت استهلاک مشخص می- شود. عایدی سرمایه حاصل از واگذاری یک کسب و کار، در درآمد مشمول مالیات

راهنمای طراحی مالیات بر عایدی سرمایه (مروری بر مبانی نظری، تجارب جهانی و الگویی برای ایران)

نام کشور	مالیات بر درآمد اشخاص حقیقی/عایدی سرمایه	تخفیف عایدی سرمایه	رفتار با عایدی سبد سهام	رفتار با عایدی سبد اوراق قرضه	رفتار با عایدی مسکن اصلی	رفتار با عایدی دارایی های تجاری (به عنوان بخشی از موجودی تجاری نگهداری نمی شوند)
			سهامداری محدود/اساسی در شرکت های غیربورسی (بیش از ۲۰٪ حق رای یا ۲۵٪ سرمایه): ۴۰٪ آن مشمول سایر درآمدها شده و با نرخ نهایی جمع درآمد از آن مالیات اخذ می شود. معافیت ۶۰٪ مشارکت ذینفعان اصلی با ادغام جزئی اخذ مالیات از سود توزیع نشده در سطح شرکت و اشخاص			سال مالی تحقق عایدی لحاظ می شود. همچنین مودی در شرایط خاص می تواند انتخاب کند که عایدی سرمایه واگذاری مشاغل در سه سال اخیر، جزء درآمد مشمول در سال مالی تحقق عایدی و سال های آتی لحاظ شود (کمتر از ۴ سال آینده) در واگذاری مشاغل حداقل ۵ ساله، مودی می تواند با نصف میانگین نرخ مالیات بر جمع درآمد مشمول مالیات شود.
ژاپن	مالیات بر درآمد اشخاص حقیقی، واحد مالیاتی فرد است.	بسته به نوع دارایی، کسورات مختلفی داده می شود.	از سهام خارج بورس مالیات جداگانه به نرخ ثابت ۲۰٪ اخذ می شود. <b>در مورد سهام بورسی دو گزینه وجود دارد:</b> اخذ مالیات جداگانه به نرخ ثابت ۲۰٪ (نرخ مالیاتی خاص ۷٪ تا سال ۲۰۰۷)؛ یا نرخ ثابت ۱۰/۵٪ تکلیفی که در مورد عایدی ناخالص اعمال می شود.	مالیات مجزا برای هر فرد به نرخ ثابت ۲۰٪ اخذ می شود	اگر بیش از ۱۰ سال در مالکیت فرد باشد، از ۶۰ میلیون ین نخست عایدی، مالیات به نرخ ثابت ۱۰٪ اخذ می شود؛ از مازاد بر آن به نرخ ثابت ۱۵٪ مالیات اخذ می شود. اگر بیش از ۵ سال (اما کمتر از ۱۰ سال) در مالکیت فرد باشد، مالیات جداگانه به نرخ ثابت ۲۰٪	

راهنمای طراحی مالیات بر عایدی سرمایه (مروری بر مبانی نظری، تجارب جهانی و الگویی برای ایران)

نام کشور	مالیات بر درآمد اشخاص حقیقی/عایدی سرمایه	تخفیف عایدی سرمایه	رفتار با عایدی سبد سهام	رفتار با عایدی سبد اوراق قرضه	رفتار با عایدی مسکن اصلی	رفتار با عایدی دارایی های تجاری (به عنوان بخشی از موجودی تجاری نگهداری نمی شوند)
					نسبت به عایدی ۴۰ میلیون ینی یا کمتر اخذ می شود، برای مازاد بر ۴۰ میلیون ین نرخ ۲۵٪ اعمال می شود.	
<b>کره جنوبی</b>	مالیات بر درآمد اشخاص حقیقی، واحد مالیاتی فرد است.	نسبت به هر دسته از عواید خالص سرمایه ای حاصل از سهام، زمین و ساختمان معافیت پایه ۲/۵ میلیون وون داده می شود.	مالیات مجزا برای هر فرد به نرخ ثابت ۲۰٪ اعمال می شود <b>در مورد سهام شغلی واجد شرایط:</b> مالیات جداگانه به نرخ ثابت ۱۰٪ اعمال می شود. سهام بازار سهامی عمومی چنانچه برابر ۳٪ سرمایه سهمی یا بیش از آن باشد یا ۱۰ میلیارد وون مجموع ارزش بازاری یا بیش از آن باشد، معاف است. اگر سهام یک سال یا بیشتر در مالکیت باشد جداگانه مشمول مالیات به نرخ ثابت ۲۰٪. نگهداری بیش از یکسال جداگانه مشمول مالیات به نرخ ثابت ۳۰٪ است.	معاف	اگر ۳ سال یا بیشتر در مالکیت مودی مالیاتی باشد معاف است. اگر در بخش پایتخت نشین باشد معاف است، شرط اضافی سکونت توسط مودی به مدت دو سال یا بیشتر اعمال می شود.	صرفاً برای زمین و ساختمان نرخ های مالیات جداگانه از ۹٪ تا ۳۶٪ اعمال می شود اگر دو سال یا بیشتر در مالکیت فرد باشد؛ اگر کمتر از ۲ سال و یک سال یا بیشتر در مالکیت فرد باشد نرخ ثابت ۴۰٪ اعمال می شود، اگر کمتر از یک سال در مالکیت فرد باشد نرخ ثابت ۵۰٪ اعمال می شود <b>استثناء در مورد مشاغل ساخت و ساز:</b> اخذ مالیات مشترک به نرخ ۸٪ تا ۳۵٪ است.
<b>لوزامبورگ</b>	مالیات بر درآمد اشخاص حقیقی، واحد	نسبت به عواید غیر سوداگرانه	<b>سهامی که کمتر از ۶ ماه نگهداری شده:</b> در عواید	<b>اوراق قرضه ای که کمتر از ۶ ماه</b>	معاف	با عواید حاصل از اموال شغلی منقول یا غیر منقول مانند درآمد شغلی عادی

راهنمای طراحی مالیات بر عایدی سرمایه (مروری بر مبانی نظری، تجارب جهانی و الگویی برای ایران)

نام کشور	مالیات بر درآمد اشخاص حقیقی/عایدی سرمایه	تخفیف عایدی سرمایه	رفتار با عایدی سبد سهام	رفتار با عایدی سبد اوراق قرضه	رفتار با عایدی مسکن اصلی	رفتار با عایدی دارایی های تجاری (به عنوان بخشی از موجودی تجاری نگهداری نمی شوند)
	مالیاتی فرد یا مشترک (زوجین)	(حاصل از سهام که ۶ ماه یا بیشتر نگهداری شود) معافیت ۵۰۰۰۰ یورو برای هر فرد و معافیت ۱۰۰۰۰۰ یورویی به زوجین داده می شود.	سرمایه ای خالص مشمول مالیات لحاظ شده و به نرخ نهایی PIT مشمول مالیات خواهد بود. <b>سهامی که ۶ ماه یا بیشتر نگه داری شده: معاف</b> <b>مشارکت عمده (۱۰ درصد سرمایه سهامی یا بیش از آن در هر مقطع زمانی ظرف ۵ سال قبل) که ۶ ماه نگه داری شده: سود یا زیان مشمول یک دوم نرخ PIT نسبت به مجموع درآمد می شود.</b>	<b>نگه داری شده: در</b> خالص عواید سرمایه ای مشمول مالیات لحاظ شده و به نرخ نهایی PIT عادی مشمول مالیات است. <b>اوراق قرضه ای که ۶ ماه یا بیش از آن نگه داری شده: معاف</b>		مشمول مالیات رفتار می شود و در مورد آن یک دوم نرخ PIT متوسط نسبت به درآمد اعمال می شود. عواید حاصل از فروش دارایی مستهلک شده واجد از معافیت برخوردار نیست.
<b>مکزیک</b>	مالیات بر درآمد اشخاص حقیقی، واحد مالیاتی فرد است.	ندارد	<b>سهام بورسی: عواید حاصل از فروش سهام شرکت های بورسی از مالیات معاف است.</b> <b>سهام بورسی و فرابورسی که در بازار بورس مجاز مبادله نشده: مشمول PIT است (به نرخ نهایی سال جاری که نسبت به مبلغ مشمول مالیاتی که کسور مجاز از آن کسر شده و به نرخ متوسط PIT که نسبت</b>	مشمول مالیات به نرخ نهایی PIT است. نرخ مالیات تکلیفی ۰/۵٪ قابل قبول یا موقتی)	اگر صاحب خانه در این محل سکونت داشته باشد، معاف از مالیات است	به همان شیوه ای که از عواید سرمایه ای حاصل از سهام فرابورسی مالیات اخذ می شود عمل می شود.

راهنمای طراحی مالیات بر عایدی سرمایه (مروری بر مبانی نظری، تجارب جهانی و الگویی برای ایران)

نام کشور	مالیات بر درآمد اشخاص حقیقی/عایدی سرمایه	تخفیف عایدی سرمایه	رفتار با عایدی سبد سهام	رفتار با عایدی سبد اوراق قرضه	رفتار با عایدی مسکن اصلی	رفتار با عایدی دارایی های تجاری (به عنوان بخشی از موجودی تجاری نگهداری نمی شوند)
			به مبلغ غیر کاهش یافته اعمال می شود اضافه می شود)			
<b>هلند</b>	مالیات بر درآمد اشخاص حقیقی، واحد مالیاتی فرد است.	ندارد	معاف است ولی از سهامداران عمده مالیات جداگانه به نرخ ثابت ۲۵٪ اخذ می شود (مالکیت مستقیم و غیر مستقیم ۵٪ یا بیشتر سرمایه سهامی منتشر شده، یا ۵٪ یا بیشتر از سرمایه طبقه خاص از سهام)	هیچ مالیاتی اخذ نمی شود به جز در مورد عواید حاصل از اوراق قرضه ای که در قالب سهامداری عمده نگه داری شده.	معاف است به شرطی که از محل سکونت به عنوان دارایی شغلی استفاده نشود.	از عواید حاصل از فروش اموال شغلی منقول و غیر منقول در قالب درآمد شغلی مالیات به نرخ نهایی PIT عادی اخذ می شود.
<b>نیوزلند</b>	مالیات بر درآمد اشخاص حقیقی، واحد مالیاتی فرد است.	ندارد	هیچ مالیاتی اخذ نمی شود اگر دارایی به قصد فروش مجدد نگهداری شود، عواید آن مشمول مالیات خواهد بود.	مالیات تعهدی به نرخ نهایی PIT عادی. از عواید انتظاری بر مبنای تعهدی مالیات اخذ می شود. اما از عواید یا زیانها پیش بینی نشده به هنگام تحقق، مالیات اخذ می شود.	هیچ مالیاتی اخذ نمی شود. اخذ مالیات از عواید اگر با هدف فروش دوباره زمین، اموال شخصی که با هدف فروش دوباره). عواید حاصل از فروش دارایی استهلاک- پذیر، برای آداسته از داراییهایی است که مستهلک شده اند.	هیچ مالیاتی وضع نمی شود اخذ مالیات از دارایی های شغلی معین که برای فروش دوباره نگه داری شود (مانند زمین، اموال شخصی که با هدف فروش دوباره).
<b>نروژ</b>	مالیات بر درآمد اشخاص حقیقی، واحد مالیاتی فرد یا زوجین	ندارد	عواید حاصله به صورت محدود و متغیر در درآمد مشمول مالیات لحاظ شده و به نرخ ثابت ۲۸٪. و در قالب سیستم مبتنی ریسک	در درآمد مشمول مالیات لحاظ شده و به نرخ ثابت ۲۸٪ از آن مالک محل سکونت باشد، و از این محل به	معاف است به شرطی که فروشنده یک سال یا بیش از آن مالک محل سکونت باشد، و از این محل به	عواید و زیانهای سرمایه ای تحقق یافته از دارایی های شغلی (منقول یا غیر منقول) در درآمد مشمول مالیات لحاظ شده و به نرخ ثابت ۲۸٪ مشمول مالیات می شود.



راهنمای طراحی مالیات بر عایدی سرمایه (مروری بر مبانی نظری، تجارب جهانی و الگویی برای ایران)

نام کشور	مالیات بر درآمد اشخاص حقیقی/عایدی سرمایه	تخفیف عایدی سرمایه	رفتار با عایدی سبد سهام	رفتار با عایدی سبد اوراق قرضه	رفتار با عایدی مسکن اصلی	رفتار با عایدی دارایی های تجاری (به عنوان بخشی از موجودی تجاری نگهداری نمی شوند)
			مشمول مالیات است.	شود.	عنوان محل سکونت اصلی دست کم یکی از دو سال قبل استفاده نموده باشد و به شرطی که محل سکونت به عنوان دارایی شغلی مورد استفاده قرار نگیرد.	
لهستان	مالیات بر درآمد اشخاص حقیقی، واحد مالیاتی فرد یا خانوار	ندارد	مالیات جداگانه به نرخ ثابت ۱۹٪ اخذ می شود.	همانند سهام با آن رفتار می شود.	اگر بیش از ۵ سال نگهداری شود یا اگر عواید ظرف ۲ سال صرف خرید محل سکونت دیگر شود، معاف است. در غیر این صورت، عواید خالص سهام (قیمت فروش منهای هزینه های فروش) به نرخ ثابت ۱۰٪ مشمول مالیات است.	عواید و زیانهای سرمایه ای تحقق یافته از دارایی های شغلی (منقول یا غیر منقول) در درآمد عادی لحاظ شده و به نرخ عادی نهایی PIT مشمول مالیات می شود. مودی مالیاتی ممکن است نرخ ثابت ۱۹٪ را انتخاب نماید. هیچ قوانین بازگشت استهلاکی وجود ندارد.
پرتغال	مالیات بر درآمد اشخاص حقیقی، واحد مالیاتی فرد	ندارد.	<b>سهامی که یک سال یا بیشتر نگهداری شود: معاف</b> <b>سهامی که کمتر از یک سال نگهداری شده: مشمول</b> مالیات به نرخ ثابت ۱۰٪ است	معاف است (گرچه بهره، به عنوان درآمد سرمایه ای، مشمول PIT است)	اگر عواید حاصله، ظرف ۲ سال صرف خرید، تغییر وسایل منزل، بزرگ کردن محل سکونت دائمی دیگر یا خرید زمین برای ساخت	عواید و زیانهای سرمایه ای تحقق یافته حاصل از دارایی های شغلی (منقول یا غیر منقول) در درآمد عادی لحاظ شده و به نرخ نهایی PIT عادی مشمول مالیات می شود.

راهنمای طراحی مالیات بر عایدی سرمایه (مروری بر مبانی نظری، تجارب جهانی و الگویی برای ایران)

نام کشور	مالیات بر درآمد اشخاص حقیقی/عایدی سرمایه	تخفیف عایدی سرمایه	رفتار با عایدی سبد سهام	رفتار با عایدی سبد اوراق قرضه	رفتار با عایدی مسکن اصلی	رفتار با عایدی دارایی های تجاری (به عنوان بخشی از موجودی تجاری نگهداری نمی شوند)
			(اگر مالیات قابل پرداخت کاهش یابد آپشن جزو درآمد مشمول مالیات محسوب شده و به نرخ نهایی PIT عادی از آن مالیات اخذ می شود.		محل سکونت دائمی دیگر شود، امتیاز تعویق پرداخت مالیات اعطا میشود	
<b>اسلواکی</b>	مالیات بر درآمد اشخاص حقیقی، واحد مالیاتی فرد	ندارد	در درآمد خالص مشمول مالیات لحاظ شده و به نرخ ثابت ۱۹٪ مشمول مالیات است.	همانند سهام با آن رفتار می شود.	اگر به مدت ۲ سال یا بیشتر از آن به عنوان محل سکونت اصلی استفاده شود، معاف است. اگر برای کسب و کار مورد استفاده قرار گیرد یا اجاره داده شود، معاف است.	عواید و زیانهای سرمایه ای تحقق یافته از دارایی های شغلی (منقول یا غیر منقول) به عنوان درآمد شغلی محسوب شده و به نرخ ثابت ۱۹٪ از آن مالیات اخذ می شود.
<b>اسپانیا</b>	مالیات بر درآمد اشخاص حقیقی، واحد مالیاتی فرد و یا زوجین	ندارد	<b>سهامی که کمتر از یک سال نگهداری می شود:</b> در عواید سرمایه ای مشمول مالیات لحاظ شده و به نرخ نهایی PIT عادی از آن مالیات اخذ می شود. <b>سهامی که یک سال یا بیشتر از نگهداری می شود:</b> به صورت جداگانه و به نرخ ثابت ۱۵٪ مشمول مالیات است.	عواید سرمایه ای تحقق یافته حاصل از اوراق قرضه شرکتی پورترفو در درآمد سرمایه ای عادی لحاظ شده و به نرخ PIT عادی نهایی مشمول مالیات است.	اگر صاحب خانه ۶۵ سال یا بیشتر سن داشته باشد. اگر عواید برای خانه جدید اصلی سرمایه گذاری شود از امتیاز تعویق پرداخت مالیات برخوردار است (برای سرمایه گذاری مجدد جزئی این امتیاز نیز جزئی خواهد بود).	همانند سهام رفتار می شود. عواید حاصل از فروش دارایی با توجه به کسورات واقعی استهلاک یا حداقل ارفاقات استهلاک، در نظر گرفته می شود.

راهنمای طراحی مالیات بر عایدی سرمایه (مروری بر مبانی نظری، تجارب جهانی و الگویی برای ایران)

نام کشور	مالیات بر درآمد اشخاص حقیقی/عایدی سرمایه	تخفیف عایدی سرمایه	رفتار با عایدی سبد سهام	رفتار با عایدی سبد اوراق قرضه	رفتار با عایدی مسکن اصلی	رفتار با عایدی دارایی های تجاری (به عنوان بخشی از موجودی تجاری نگهداری نمی شوند)
سوئد	مالیات بر درآمد اشخاص حقیقی، واحد مالیاتی فرد	ندارد	در خالص عواید سرمایه ای لحاظ شده، مالیات جداگانه به نرخ ثابت ۳۰٪ نسبت به درآمد سرمایه ای وضع می شود. عواید سرمایه ای به طور کامل لحاظ می شود. زیان های سرمایه ای ناشی از سهام به میزان ۷۰٪ قابل کسر است، به جز زیانهای سهام صندوق های دو جانبه ای که صرفاً اوراق بدهی سوئد را نگهداری می کنند که به طور کامل قابل کسر است.	در عواید سرمایه ای خالص لحاظ می شود، مالیات جداگانه به نرخ ثابت PIT نسبت به درآمد سرمایه ای وضع می شود. زیانهای سرمایه ای حاصل از اوراق بدهی سوئدی فهرست (به استثنای اوراق قرضه بهینه) به طور کامل قابل کسر است.	۲/۳ عایدی سرمایه ای خالص مشمول مالیات در نظر گرفته می شود و به نرخ ثابت PIT سی درصدی (۳۰٪) نسبت به درآمد سرمایه ای (۲۰٪ نرخ موثر) مالیات اخذ می شود.	اموال شغلی غیر منقول (مانند زمین، ساختمان): ۹۰٪ از عایدی این اموال به عنوان خالص عواید سرمایه ای مشمول مالیات در نظر گرفته شده و به نرخ ثابت ۳۰٪ ن (PIT)، از درآمد سرمایه ای (مالیات ملی)، مالیات اخذ می شود.
			<b>تکته:</b> اگر سهام از نوع مشابه به قیمت های متفاوت خریداری شود، روش متوسط هزینه (متوسط قیمت خرید) استفاده می شود. در مورد سهام فهرست شده (در بازار اوراق بهادار خارجی یا داخلی)، قیمت خرید ممکن است ۲۰٪ ارزش فروش فرض شود.	شمول (۵۰٪) زیان سرمایه ای به عنوان درآمد مشمول (یعنی صرفاً ۵۰٪ قابل کسر است). امتیاز تعویق پرداخت مالیات، زمانی داده می شود که عواید ظرف یک سال در مسکن اصلی (محل سکونت) سرمایه گذاری شود.	<b>اموال شغلی منقول (مانند ماشین آلات):</b> در درآمد شغلی عادی لحاظ و به نرخ نهایی PIT عادی مشمول مالیات می شود (مالیات ملی + شهرداری).	

راهنمای طراحی مالیات بر عایدی سرمایه (مروری بر مبانی نظری، تجارب جهانی و الگویی برای ایران)

نام کشور	مالیات بر درآمد اشخاص حقیقی/عایدی سرمایه	تخفیف عایدی سرمایه	رفتار با عایدی سبد سهام	رفتار با عایدی سبد اوراق قرضه	رفتار با عایدی مسکن اصلی	رفتار با عایدی دارایی های تجاری (به عنوان بخشی از موجودی تجاری نگهداری نمی شوند)
سوئیس	مالیات بر درآمد اشخاص حقیقی، واحد مالیاتی زوجین	ندارد	معاف	معاف	معاف	اموال شغلی منقول (مانند ماشین آلات): در درآمد شغلی عادی لحاظ شده و مشمول مالیات به نرخ نهایی PIT عادی می شود. اموال شغلی غیر منقول (مانند زمین، ساختمان): اخذ مالیات توسط کانتون های معین به عنوان درآمد شغلی فوق العاده به نرخ های نهایی PIT کانتونی مشمول مالیات می شود.
ترکیه	مالیات بر درآمد اشخاص حقیقی، واحد مالیاتی فرد	بسته به نوع دارایی، معافیت های مختلفی داده می شود.	اگر سهام بورسی بیش از ۳ و سهام فرا بورسی بیش از یک سال نگهداری شده: معاف. سهام بورسی ۳ ماه یا کمتر و سهام فرا بورسی یک سال یا کمتر نگهداری شوند: به عنوان سایر درآمدها با نرخ نهایی PIT عادی مشمول مالیات می شود. نکته: سهام صندوق های سرمایه گذاری که پورتفوی آنها حداقل ۲۵٪ سهام ترکیه باشد: معاف	در سایر درآمدها لحاظ شده و به نرخ نهایی PIT عادی مشمول مالیات می شود.	اگر به مدت ۴ سال یا بیشتر قبل از فروش توسط مودی مالیاتی به عنوان محل سکونت اولیه استفاده شود معاف است.	عواید و زیان های سرمایه ای تحقق یافته حاصل از دارایی های شغلی (منقول/غیر منقول) درآمد شغلی عادی به حساب می آید و به نرخ PIT عادی نهایی مالیات از آن کسر می شود.

راهنمای طراحی مالیات بر عایدی سرمایه (مروری بر مبانی نظری، تجارب جهانی و الگویی برای ایران)

نام کشور	مالیات بر درآمد اشخاص حقیقی/عایدی سرمایه	تخفیف عایدی سرمایه	رفتار با عایدی سبد سهام	رفتار با عایدی سبد اوراق قرضه	رفتار با عایدی مسکن اصلی	رفتار با عایدی دارایی های تجاری (به عنوان بخشی از موجودی تجاری نگهداری نمی شوند)
انگلیس	مالیات بر درآمد اشخاص حقیقی، واحد مالیاتی فرد	برای سالهای ۰۶-۲۰۰۵ معادل ۸۵۰۰ پوند است (که نسبت به مجموع عواید خالص سرمایه‌ای مشمول مالیات است). این رقم سالانه به موازات تورم خورده فروشی افزایش می یابد.	این عواید در مجموع عواید خالص سرمایه‌ای گنجانده شده (یعنی مجموع CG مشمول مالیات منهای CL قابل تخفیف که به بالاترین نرخ نهایی درآمد پس انداز ۱۰٪/۲۰٪/۴۰٪ مشمول مالیات می شود. <b>نکته:</b> مجموع CG مشمول مالیات برای دارایی‌های غیر شغلی برابر است با مجموع CG مشمول مالیات ناشی از دارایی‌های غیر شغلی منهای، تخفیف مالیاتی <sup>۲۷</sup> حداکثری (۴۰٪) برای دارایی‌های غیر شغلی که بیش از ۱۰ سال نگهداری شود (به اشخاص حقیقی که نرخ قانونی درآمد پس انداز آنها ۴۰٪ است، نرخ موثر مالیات بر عواید سرمایه‌ای ۲۴٪ دارند).	با این عواید مانند سهام متعارف رفتار می شود.	(تحت شرایطی) معافند.	این عواید در مجموع خالص عواید سرمایه‌ای مشمول مالیات لحاظ شده و از درآمد پس انداز به بالاترین نرخ نهایی PIT (۱۰٪/۲۰٪/۴۰٪)، مالیات اخذ می شود. مجموع CG مشمول مالیات دارایی‌های شغلی برابر با مجموع CG دارایی‌های شغلی منهای معافیت کاهشی برای دارایی‌های شغلی است. تخفیف مالیاتی، شامل حداکثر ۷۵٪ معافیت برای دارایی‌های شغلی است که بیش از ۲ سال نگهداری شده (مثلاً اشخاص حقیقی نسبت به درآمد پس انداز به نرخ ۴۰٪ مشمول مالیات می شوند، نرخ موثر مالیات بر عواید سرمایه‌ای آنها ۱۰٪ خواهد بود)

<sup>۲۷</sup> Taper relief، نوعی مشوق یا تخفیف مالیات است که در انگلستان و در چارچوب مالیات بر عایدی سرمایه به اشخاصی داده می شود که دارایی های خود را به مدت طولانی نگهداری می کنند.

نام کشور	مالیات بر درآمد اشخاص حقیقی/عایدی سرمایه	تخفیف عایدی سرمایه	رفتار با عایدی سبد سهام	رفتار با عایدی سبد اوراق قرضه	رفتار با عایدی مسکن اصلی	رفتار با عایدی دارایی های تجاری (به عنوان بخشی از موجودی تجاری نگهداری نمی شوند)
آمریکا	مالیات بر درآمد اشخاص حقیقی، واحد مالیاتی فرد یا مشترک (زوجین)	مبلغ معافیت ۲۵۰۰۰۰ دلاری عواید ناشی از محل سکونت (۵۰۰۰۰۰ دلار) برای اشخاص متاهلی که اظهارنامه مشترک تنظیم کنند	<b>سهام نگهداری شده به مدت یک سال یا کمتر:</b> جزو عواید سرمایه ای خالص کوتاه مدت محسوب و به نرخ نهایی PIT مشمول مالیات است. <b>سهام نگهداری شده بیش از یک سال:</b> در خالص عواید سرمایه ای بلند مدت لحاظ شده و جداگانه به نرخ ثابت ۱۵٪ مشمول مالیات است (برای مودیانی که نرخ نهایی PIT آنها ۱۰٪ یا ۱۵٪ ب است، این نرخ تا ۵٪ کاهش می یابد). <b>نکته:</b> نرخ های ترجیحی طبق جدول در ۳۱ دسامبر ۲۰۰۸ منقضی و نرخ های ثابت ۱۵٪ (۵٪) با ۲۰٪ (۱۰٪) جایگزین شدند. به علاوه نرخ ترجیحی ۱۸٪ (۸٪) بر عواید حاصل از دارایی هایی که حداقل ۳ سال نگهداری شده، اعمال می شود.	با عایدی حاصل از فروش سند قرضه تخفیفی بازار که به قیمت زیر ارزش اسمی خریداری شده مانند درآمد عادی و تا حدی که تخفیف تعهد شده بازاری ناشی از اوراق قرضه است، رفتار می شود (یعنی بهره تضمینی کسب شده به هنگام نگه داری اوراق قرضه). با با با سایر عایدی ها یا زیان ها مانند عایدی یا زیان سرمایه ای سهام متعارف رفتار می شود.	این عواید در خالص عایدی سرمایه لحاظ و به نرخ پایین تر عایدی سرمایه مشمول مالیات می شود. مورد استثنا (مبلغ معافیت) ۲۵۰۰۰۰ دلار. برای اشخاص (۵۰۰۰۰۰) متاهلی که اظهارنامه مشترک تنظیم کنند) اگر این محل سکونت به مدت ۲ سال یا بیشتر طی ۵ سال قبل در مالکیت مودی مالیاتی بوده باشد و وی در آن ساکن باشد. زیان ناشی از فروش محل سکونت اصلی قابل کسر نیست.	اموال شخصی مستهک شدنی (مانند اثاثه): بخشی از عایدی/زیان به استثنای عواید فروش دارایی (قیمت فروش منهای قیمت اولیه) جزء عواید سرمایه ای خالص محسوب و به نرخ پایین تر مالیات بر عایدی سرمایه مشمول مالیات است. طلب عواید حاصل از کسور استهلاک در درآمد عادی شغلی لحاظ و به نرخ نهایی PIT مشمول مالیات خواهد بود. اموال واقعی مستهک شدنی (مانند ساختمان): بخشی از عایدی/زیان به استثنای عواید فروش دارایی (قیمت فروش منهای قیمت اولیه) در عواید سرمایه ای خالص لحاظ و به نرخ پایین تر عایدی سرمایه مشمول مالیات می شود، اگر حداقل یک سال نگهداری شده باشد. عواید حاصل از فروش دارایی استهلاک پذیر و سایر عواید: اگر دارایی کمتر از یک سال نگهداری شود، تمام استهلاک مشمول مالیات به نرخ عادی PIT می شود