



ثبت: ۶۳

چاپ: ۱۱۵۲

آذر ۱۴۰۱

مسلسل: ۱۸۵۹۰

دوره یازدهم - سال سوم

**ارزیابی کارشناسی کلیات گزارش کمیسیون اقتصادی مجلس  
در رابطه با «طرح اصلاح برخی احکام قوانین مالیاتی  
(مالیات بر عایدی سرمایه)»**





مرکز پژوهش‌ها  
مجلس شورای اسلامی

شماره مسلسل: ۱۸۵۹۰

کد موضوعی: ۲۳۰

شناسنامه گزارش

عنوان گزارش: ارزیابی کارشناسی کلیات گزارش کمیسیون اقتصادی مجلس در رابطه با «طرح اصلاح برخی احکام قوانین مالیاتی (مالیات بر عایدی سرمایه)»

نام دفتر: مطالعات بخش عمومی (گروه مالیه عمومی)

تهیه و تدوین: محمدحسین عزیزیان

همکاران: جواد اسکندری، مهدی سرمست شوشتری

اظهار نظر کنندگان: علیرضا حدادی، محمدرضا عبدلی، علی اژدری، محمد شکوری

ناظران علمی: هادی ترابی‌فر، سیدعباس پرهیزکاری، سید علی روحانی

ویراستار ادبی: پرنده فیاضی

صفحه آرا: مهدیه قمچیلی

واژه‌های کلیدی:

۱. مالیات

۲. عایدی سرمایه

۳. مالیات بر عایدی سرمایه



تاریخ انتشار: ۱۴۰۱/۹/۲۳

## به نام خدا

### فهرست مطالب

۱	خلاصه مدیریتی.....
۳	مقدمه.....
۴	۱. اهداف طرح مالیات بر عایدی سرمایه.....
۴	۱-۱. کاهش سوداگری و ایجاد ثبات و آرامش در بازار.....
۶	۱-۲. حمایت از تولید.....
۷	۱-۳. برقراری عدالت مالیاتی.....
۷	۲. کلیات طرح مالیات بر عایدی سرمایه.....
۷	۲-۱. دارایی‌ها و اشخاص مشمول.....
۸	۲-۲. معافیت‌ها.....
۱۳	۲-۳. نحوه محاسبه مالیات بر عایدی سرمایه.....
۱۵	۳. بستر اجرایی مالیات بر عایدی سرمایه.....
۱۵	۳-۱. ارکان بستر اجرایی نظام مالیاتی.....
۱۷	۳-۲. فرایند تولید اطلاعات رویداد مالی.....
۱۹	۳-۳. تطبیق اطلاعات نظام پرداخت با رویداد مالی و شناسایی درآمد اتفاقی.....
۲۰	۳-۴. مالیات بر درآمد اتفاقی.....
۲۳	۴. دستاوردهای بستر اجرایی.....
۲۵	جمع‌بندی.....
۲۶	منابع و مآخذ.....

## فهرست جدول

جدول ۱. تعاملات اقتصادی و اشخاص ثالث مرتبط با هریک از آنها..... ۱۸

## فهرست نمودارها

نمودار ۱. درصد رشد فصلی متوسط قیمت مسکن در شهرهای تهران، مشهد و اصفهان..... ۵  
نمودار ۲. مقایسه تغییرات شاخص قیمت مسکن و تورم..... ۶  
نمودار ۳. توزیع خانوارهای مالک براساس تعداد ملک تحت مالکیت..... ۹  
نمودار ۴. توزیع خانوار براساس تعداد مالکیت خودرو..... ۱۰  
نمودار ۵. تفکیک واریزی به حساب اشخاص حقیقی در سال ۱۴۰۰..... ۲۳

## فهرست شکلها

شکل ۱. نرخ مالیات بر عایدی سرمایه..... ۱۴  
شکل ۲. دو رکن اصلی بستر اجرایی نظام مالیاتی..... ۱۶  
شکل ۳. روند ثبت تعاملات رسمی توسط اشخاص ثالث مثل مراکز تعویض پلاک، دفاتر ثبت اسناد رسمی و..... ۱۹  
شکل ۴. موارد عدم انطباق اطلاعات نظام پرداخت و رویداد مالی..... ۲۰  
شکل ۵. معافیت سالیانه مالیات بر درآمد اتفاقی اشخاص غیرتجاری..... ۲۲



## اظهار نظر کارشناسی درباره: «طرح اصلاح برخی احکام قوانین مالیاتی (مالیات بر عایدی سرمایه)» (کلیات)

### خلاصه مدیریتی

تقاضای سوداگرانه در کنار عوامل دیگری مانند رشد نقدینگی، از جمله عواملی است که موجب نوسانات قیمتی در بازار دارایی‌هایی همچون مسکن، خودرو، طلا و ارز می‌شود. این نوسانات قیمتی با ایجاد نااطمینانی از یک سو و با افزایش قیمت از سوی دیگر موجب اختلال در روند فعالیت‌های اقتصادی شده و تقاضای مصرفی مردم را با مشکل مواجه می‌کند. برای محدودسازی فعالیت‌های سوداگرانه و همچنین رعایت عدالت و حمایت از فعالیت‌های مولد، وضع مالیات بر عایدی سرمایه ضروری است. مالیات تنظیمی عایدی سرمایه با هدف حل مشکل‌های بیان شده، یکی از پایه‌های مالیاتی است که از دیرباز (بیش از ۱۰۰ سال) در بسیاری از کشورها اجرایی شده است و در سال ۲۰۲۱ در دست کم ۱۴۲ کشور استفاده شده است و انتظار می‌رود با وضع این مالیات، نوسانات قیمتی ناشی از سوداگری کاهش یابد.

از جایی که در نظام مالیات بر عایدی سرمایه، تکالیف مالیاتی علاوه بر اشخاص حقوقی، متوجه اشخاص حقیقی هم می‌شود لازم است تا با استفاده از معافیت‌های گسترده، ضمن کاهش افراد مشمول مالیات و تسهیل فرایند مالیات ستانی، با تفکیک نیازهای مصرفی از تقاضای سوداگری، از ایجاد اختلال در زندگی مردم جلوگیری شود. برای همین منظور در گزارش شور دوم طرح مذکور، معافیت‌هایی گسترده‌ای به منظور جلوگیری از شمول نیازهای مصرفی اشخاص تعبیه شده است که فهرستی از آنها در ادامه بیان می‌شود:

- معافیت املاک مسکونی به تعداد اعضای خانوار (تا سقف ۴ ملک مسکونی)،
- معافیت وسایل نقلیه به تعداد اعضای خانوار (تا سقف ۴ وسیله نقلیه)،
- معافیت ۲۰۰ گرم طلای ۱۸ عیار برای هر شخص در هر ۵ سال،
- معافیت عایدی املاک تا حد مشخص شده در ماده (۸۴) قانون مالیات‌های مستقیم در هر سال به منظور پوشش هزینه‌های نوسازی،
- معافیت اراضی کشاورزی.

همچنین علاوه بر این موارد، لازم است با اعطای معافیت‌های مناسب، ضمن جلوگیری از رکود، زمینه انتقال سرمایه از بازارهای طلا، مسکن، خودرو و ارز به بخش‌های تولیدی فراهم شود. برای این منظور در گزارش کمیسیون اقتصادی در این رابطه موارد زیر لحاظ شده است:

- عدم شمول بازار سهام،
- معافیت فروش املاک نوساز،

- معافیت انواع دارایی مرتبط با فعالیت شغلی.<sup>۱</sup>
- تعویق مالیات بر عایدی املاک مرتبط با فعالیت اقتصادی در صورت جایگزینی ملک،
- معافیت ۷۰ درصدی اشخاص تجاری در شهرهای کم جمعیت،
- کسر مالیات بر درآمد ابرازی و هزینه حقوق و مزایای پرداختی، از عایدی سرمایه املاک،
- تخفیف مالیاتی حداکثر تا ۱۰۰ درصد برای مناطق آزاد تجاری-صنعتی و ویژه اقتصادی.

شایان ذکر است خرید و فروش دارایی‌ها در صورتی که توسط شرکت‌های رسمی و دارای مجوز صورت گیرد، در ضمن قاعده‌مند و شفاف شدن این فعالیت‌ها، موجب افزایش نقدشوندگی دارایی‌ها در اقتصاد می‌شود. معافیت عایدی سرمایه برای دارایی‌های مرتبط با فعالیت شغلی نیز به همین منظور لحاظ شده است. این شرکت‌ها ملزم به پرداخت مالیات بر عملکرد خود ناظر به درآمد حاصل از خرید و فروش دارایی هستند و از این طریق، ضمن شفافیت عملکرد این واحدهای اقتصادی برای حاکمیت، عدالت مالیاتی میان این فعالیت‌ها و سایر فعالیت‌های اقتصادی برقرار می‌شود. از دیگر نکات حائز اهمیت در طراحی مالیات بر عایدی سرمایه، **بستر اجرایی لازم برای اخذ این پایه مالیاتی** است. حداقل اطلاعات لازم برای وضع مالیات بر عایدی سرمایه عبارتند از: اطلاعات قیمت خرید، قیمت فروش و دوره نگهداری دارایی. با توجه به تعداد بالای اشخاص حقیقی مشمول مالیات بر عایدی سرمایه، اجرای این مالیات با تکیه بر عوامل انسانی (ممیز مالیاتی) نه تنها مطلوب نیست بلکه عملاً امکان‌پذیر نیست و لازم است این فرایند **به صورت سامانه‌ای** صورت گیرد. همچنین در طراحی و وضع قوانین مالیاتی برای اشخاص حقیقی باید تکالیف مؤدیان به نحوی باشد که تکالیف مذکور برای همه اشخاص با هر سطح دانش و مهارت و در هر نقطه کشور به سهولت قابل انجام باشد؛ اگر این موارد در طراحی بستر اجرایی لحاظ نشوند، این قانون فاقد پذیرش اجتماعی بوده و در عمل با چالش جدی در اجرا مواجه خواهد شد. به همین دلیل در این طرح، **تکالیف مالیاتی به‌طور مستقیم متوجه مؤدیان نبوده و این مراجع رسمی ثبت معاملات هستند که باید اطلاعات مربوط به معاملات را برای سازمان امور مالیاتی ارسال نمایند.** این رویکرد که به «**ثبت معاملات از طریق اشخاص ثالث**» شناخته می‌شود، ضمن تسهیل فرایند مالیاتی برای مؤدی و سازمان امور مالیاتی، موجب حذف رابطه میان مؤدی و ممیز مالیاتی می‌شود. برای مثال در روند معامله یک منزل مسکونی، خریدار و فروشنده تغییری نسبت به قبل مشاهده نمی‌کنند و این دفتر ثبت اسناد رسمی (شخص ثالث) است که در هنگام انتقال ملک، باید فرم یا صورت حساب الکترونیکی مربوطه را برای سازمان امور مالیاتی ارسال نماید. نهایتاً به‌منظور حصول اطمینان از ثبت تمامی معاملات مربوطه و جلوگیری از فرار مالیاتی، سازمان امور مالیاتی با تقاطع اطلاعات به‌دست آمده از اشخاص ثالث (اطلاعات رویداد مالی) و اطلاعات مربوط به تراکنش‌های بانکی (نظام پرداخت) نسبت به **شناسایی موارد عدم انطباق به‌عنوان «درآمد اتفاقی»** اقدام می‌کند. با وضع مالیات بر درآمد اتفاقی و در نظر گرفتن سقف معافیت برای آن، اشخاص از انجام معاملات غیرشفاف منفعتی کسب نکرده و انگیزه فرار مالیاتی نخواهند داشت.

۱. مانند معافیت خودرو برای نمایشگاه خودرو و طلا برای طلافروشی‌ها.



بستر اجرایی مالیات بر عایدی سرمایه علاوه بر فراهم سازی امکان اخذ مالیات بر عایدی سرمایه و کاهش سوداگری، با ایجاد شفافیت اقتصادی و جلوگیری از فرار مالیاتی دستاوردهای دیگری نیز دارد که در ادامه به اختصار بیان می‌شوند:

- **مالیات‌ستانی هوشمند و حذف رابطه مؤدی و ممیز مالیاتی:** در رویکرد ارائه خدمت توسط اشخاص ثالث به مؤدیان، وظیفه گزارش‌گری اطلاعات مؤدیان، برعهده اشخاص ثالث قرار دارد و نه مؤدیان. سازمان امور مالیاتی نیز براساس اطلاعات گزارش شده توسط اشخاص ثالث، اظهارنامه پیش‌فرض را تهیه و جهت تأیید، اصلاح یا تکمیل برای مؤدیان ارسال می‌کند. این رویکرد با حذف رابطه ممیز و مؤدی، موجب کاهش سطح درگیری سازمان امور مالیاتی با مؤدیان می‌شود.

- **ایجاد بستر اجرایی لازم برای مالیات بر مجموع درآمد:** بستر اجرایی مالیات بر عایدی سرمایه از طریق ایجاد شفافیت اقتصادی و شناسایی درآمدها و هزینه‌های قابل قبول اشخاص، عملاً امکان محاسبه مجموع درآمد و اخذ مالیات بر مجموع درآمد را فراهم می‌کند. نظام مالیات بر مجموع درآمد، با مبنا قرار دادن مجموع درآمد افراد، موجب افزایش عدالت مالیاتی و کاهش فاصله طبقاتی خواهد شد.

- **کاهش فرار مالیاتی و افزایش درآمد مالیاتی دولت:** بستر اجرایی با تولید و جمع‌آوری اطلاعات رویداد مالی و تطابق آن با نظام پرداخت، موجب افزایش شفافیت اقتصادی می‌شود. همچنین به دلیل اخذ مالیات از درآمد اتفاقی، استفاده از حساب‌های شخصی به جای حساب‌های تجاری دیگر سودی را متوجه افراد نخواهد کرد که این مسئله موجب کاهش فرار مالیاتی از این طریق و افزایش درآمدهای جاری دولت می‌شود.

- **مبارزه با قاچاق:** از آنجایی که معاملات ناظر به اولین عرضه کالای قاچاق، توسط هیچ‌یک از اشخاص ثالث به ثبت نمی‌رسد، مبالغ حاصل از آن مشمول مالیات بر درآمد اتفاقی شده و منفعت حاصل از قاچاق کاهش می‌یابد. همچنین با شناسایی افراد با درآمد اتفاقی قابل توجه به‌عنوان اشخاص پیریسک، مراجع مرتبط مانند ستاد مبارزه با قاچاق کالا و ارز امکان بررسی دقیق‌تر این اشخاص را خواهند داشت.

در انتها شایان ذکر است با توجه به اهمیت موضوع مالیات بر عایدی سرمایه، لازم است پیش از اجرا، ابعاد مختلف آن به‌خوبی مورد تبیین قرار گیرد.

## مقدمه

پایه‌های مالیاتی برای اهداف گوناگونی مانند افزایش درآمد بخش عمومی، حمایت از اقشار محروم از طریق بازتوزیع منابع و تنظیم فعالیت بخش‌های مختلف اقتصادی استفاده می‌شوند. مالیات بر عایدی سرمایه نیز یکی از پایه‌های مالیاتی است که می‌تواند از طریق کاهش جذابیت فعالیت‌های سوداگرانه و غیرمولد در اقتصاد، موجب هدایت سرمایه به سمت فعالیت تولیدی و نهایتاً کمک به رونق تولید شود. همچنین این پایه مالیاتی با کاهش عواید ناشی از سوداگری، موجب کاهش تقاضای سوداگری شده و از این طریق می‌تواند موجب ثبات و آرامش در بازارهای دارایی شود. مالیات بر عایدی سرمایه از مهم‌ترین پایه‌های مالیاتی است که با سابقه بیش از ۱۰۰ ساله، هم‌اکنون در بیش از ۱۴۲ کشور جهان مورد استفاده قرار گرفته است.

شایان ذکر است در ایران از درآمد حاصل از سرمایه اشخاص، مالیاتی اخذ نمی‌شود در حالی که کارمندان، کارگران و تولیدگران مشمول مالیات هستند. این در حالی است که براساس دکترین توان پرداخت (به‌عنوان دکترین مالیاتی مورد اجماع از ابتدای قرن بیستم تاکنون) هرگونه عایدی خالص سرمایه باعث افزایش توان پرداخت مؤدیان مالیاتی شده و دلیلی برای معافیت آن وجود ندارد. از جایی که عایدی سرمایه بیشتر متعلق به طبقات بالای درآمدی است، معافیت آن از مالیات به نوعی موجب تشدید فاصله طبقاتی و تبعیض مالیاتی می‌شود.

این گزارش از چهار بخش اصلی تشکیل شده است؛ در بخش اول به اهداف کلی اخذ مالیات بر عایدی سرمایه و آثار اقتصادی ناشی از آن پرداخته می‌شود. در بخش دوم کلیات طرح مالیات بر عایدی سرمایه مشتمل بر دارای‌های مشمول، معافیت‌ها و نحوه محاسبه مالیات مورد توجه قرار گرفته است. بخش سوم به تشریح بستر اجرایی لازم برای اخذ این پایه مالیاتی پرداخته و نهایتاً بخش چهارم به سایر دستاوردهای بستر اجرایی مانند امکان اجرا کردن مالیات بر مجموع درآمد، کاهش فرار مالیاتی، کاهش قاچاق و کاهش استفاده از اسناد عادی می‌پردازد.

### ۱. اهداف طرح مالیات بر عایدی سرمایه

مالیات بر عایدی سرمایه مالیاتی است که بر اختلاف قیمت خرید و فروش دارایی وضع می‌شود. به‌طور کلی سه هدف اصلی از وضع مالیات بر عایدی سرمایه دنبال می‌شود:

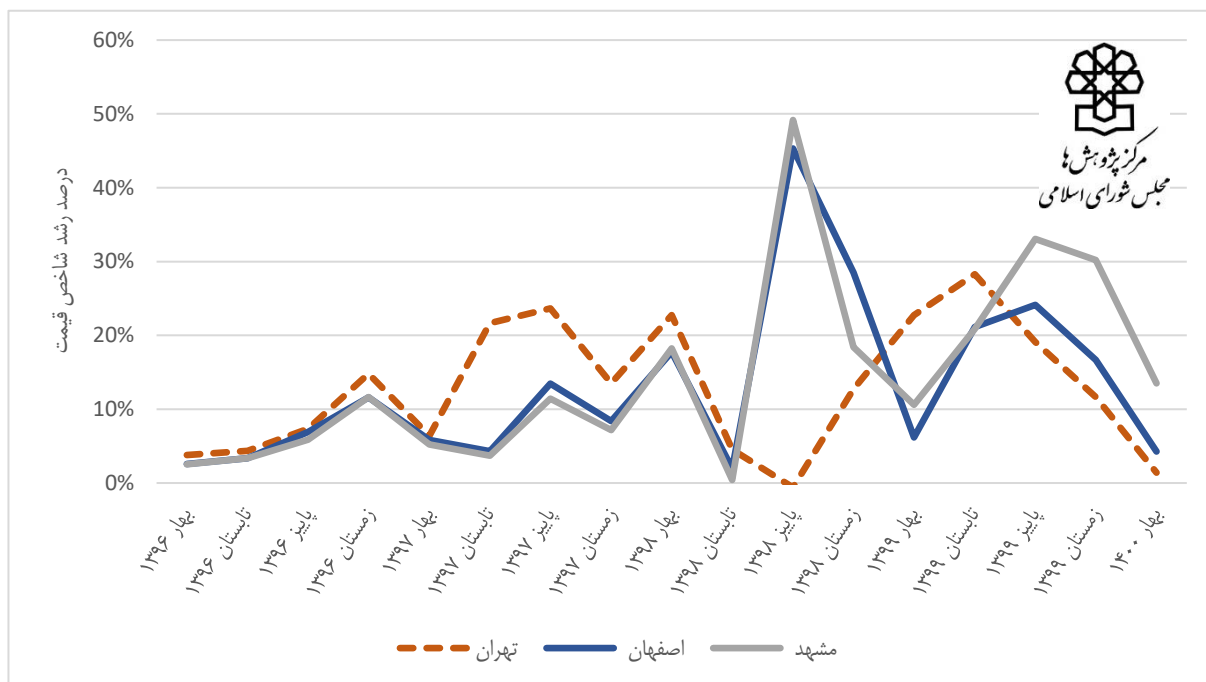
۱. کاهش سوداگری و ایجاد ثبات در بازارهای دارایی از طریق کاهش نوسانات قیمتی؛
۲. حمایت از تولید از طریق کاهش سود فعالیت‌های غیرمولد رقیب تولید؛
۳. برقراری عدالت مالیاتی میان سوداگران و سرمایه‌داران با تولیدگران و کارمندان.

#### ۱-۱. کاهش سوداگری و ایجاد ثبات و آرامش در بازار

افراد به‌دلیل انتظار افزایش قیمت دارایی‌هایی مانند مسکن، خودرو، طلا و ارز، نسبت به خرید و نگهداری آنها اقدام می‌کنند تا در آینده با قیمت بیشتری به فروش برسانند. این تقاضای سوداگری موجب نوسانات قیمتی در این بازارها شده و به‌دلیل چسبندگی رو به بالای قیمت‌ها، نهایتاً منجر به افزایش قیمت دارایی‌ها می‌شود. نمودار ۱ روند تغییرات شاخص متوسط قیمت مسکن را در سه شهر تهران، مشهد و اصفهان نشان می‌دهد.



### نمودار ۱. درصد رشد فصلی متوسط قیمت مسکن در شهرهای تهران، مشهد و اصفهان

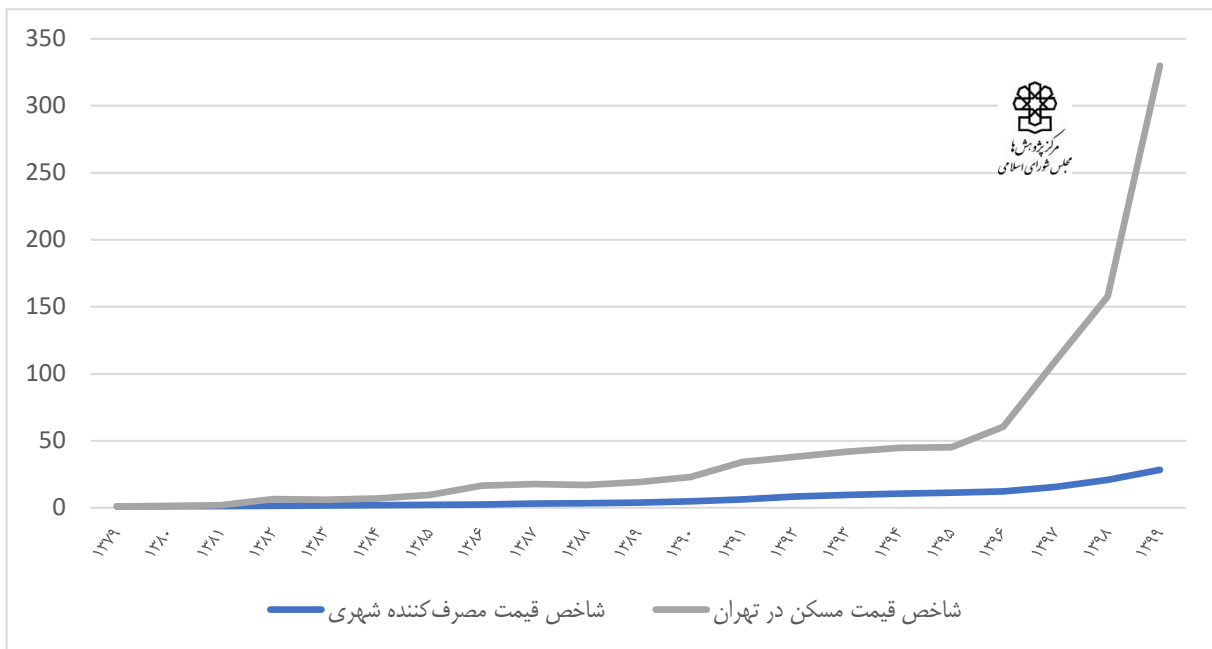


مأخذ: مرکز آمار ایران.

از سال ۱۳۷۹ تا ۱۳۹۹، متوسط قیمت هر متر زیربنای مسکونی در تهران ۳۳۰ برابر شده است در حالی که شاخص قیمت مصرف کننده ۲۸ برابر شده است.<sup>۱</sup> این افزایش ۱۱.۷ برابری قیمت مسکن نسبت به سایر قیمت‌ها موجب کاهش قدرت خرید مردم و افزایش فاصله طبقاتی میان صاحبان ملک و افراد مستأجر می‌شود. نمودار ۲ روند تغییرات شاخص قیمت مصرف کننده و متوسط قیمت هر متر زیربنای مسکونی در تهران را نشان می‌دهد.

تقاضای سوداگری یکی از عواملی است که با افزایش تقاضا در بازار، پاسخ به نیازهای مصرفی اکثر مردم ناظر به این اقلام را با مشکل روبه‌رو می‌کند. البته سوداگری یکی از عوامل اثرگذار است و عوامل دیگری مانند تغییرات جمعیت متقاضی مسکن در کشور، سیاست‌های ساخت مسکن در دوره‌های مختلف، مهاجرت از روستا به سمت شهرها و ... نیز بر عدم همخوانی عرضه و تقاضا اثرگذار بوده و موجب افزایش قیمت بیشتر مسکن نسبت به سایر قیمت‌ها می‌شوند. علاوه بر این موارد، تا زمانی که رشد بالای نقدینگی در کشور ادامه داشته باشد، نمی‌توان ثبات قیمتی را در این بازارها انتظار داشت.

نمودار ۲. مقایسه تغییرات شاخص قیمت مسکن و تورم



مأخذ: همان.

همچنین تقاضای سوداگری در بازار ارز و نگهداری ارز توسط افراد به دلیل انتظار افزایش قیمت در آینده، موجب افزایش تقاضا و افزایش قیمت ارز می‌شود که نهایتاً با اثرگذاری بر قیمت کالاها و نهاده‌های وارداتی، موجب کاهش قدرت خرید مردم خواهد شد. با وضع مالیات بر عایدی سرمایه، انگیزه سوداگران برای مبادرت به خرید و فروش دارایی‌ها کاهش یافته و در نتیجه، بخشی از بی‌ثباتی و ناآرامی بازار که از طریق سوداگری شکل گرفته است، کاهش خواهد یافت.

۲-۱. حمایت از تولید

بر اساس قانون مالیات‌های مستقیم، در ایران تولیدکنندگان و مشاغل مشمول مالیات می‌شوند، ولی سوداگران بازارهای ارز، سکه، زمین و مسکن و... مالیاتی پرداخت نمی‌کنند. این تفاوت موجب شده برخی افراد صاحب سرمایه که می‌خواهند اقدام به سرمایه‌گذاری کنند، به جای تولید، انگیزه بیشتری برای فعالیت‌های غیرمولد داشته باشند. با توجه به آنکه در بسیاری موارد، عواید سوداگری در ایران از میانگین سود بسیاری از فعالیت‌های تولیدی بیشتر است، شاهد خروج سرمایه از بخش مولد اقتصاد به سمت سوداگری و انحراف سرمایه به سمت فعالیت‌های غیرمولد هستیم. اما با وضع مالیات بر عایدی سرمایه به دلیل کاهش بازدهی بازارهای دارایی، انگیزه افراد برای ورود به این بازارها کاهش یافته و یکی از موانع ورود سرمایه‌ها به بخش مولد اقتصاد تضعیف می‌شود.



### ۳-۱. برقراری عدالت مالیاتی

در ایران کارمندان و صاحبان مشاغل همگی مالیات پرداخت می‌کنند در حالی که بسیاری از درآمدهای حاصل از سرمایه در کشور معاف از مالیات است. بدین ترتیب سوداگران علی‌رغم سودهای بسیاری که کسب می‌کنند، از مالیات معاف می‌شوند. این تمایز در رفتار مالیاتی ضمن تشویق به سوداگری، ناقض عدالت مالیاتی در میان آحاد جامعه است. در خصوص اهداف محوری مالیات بر عایدی سرمایه، انواع معافیت‌های مرتبط با آن و تجربه کشورهای مختلف در خصوص آن، گزارشی تحت عنوان «کارکردها و مؤلفه‌های مهم در طراحی مالیات بر عایدی سرمایه مبتنی بر تجارب کشورها» پیش‌تر مرکز پژوهش‌های مجلس به شماره مسلسل ۱۸۲۱۷ به چاپ رسیده است.<sup>۱</sup>

### ۲. کلیات طرح مالیات بر عایدی سرمایه

در این بخش مهم‌ترین موارد ناظر به محاسبه مالیات بر عایدی سرمایه، مبتنی بر مفاد شور دوم طرح، بررسی می‌شود. در ابتدا اشخاص و دارایی‌های مشمول بیان می‌شوند. در بخش دوم انواع معافیت‌های ناظر به هر یک از انواع دارایی‌ها و همچنین معافیت‌های در نظر گرفته شده به جهت حمایت از تولید بررسی می‌شود. در قسمت سوم مأخذ مالیاتی و نحوه تعدیل تورمی بیان شده و نهایتاً نرخ مالیات بر عایدی سرمایه بررسی می‌شود. در ادامه این گزارش، تعاریف زیر مورد استفاده قرار گرفته است:

- **اشخاص تجاری:** کلیه اشخاص حقیقی ایرانی دارای هرگونه فعالیت اقتصادی از قبیل فعالیت‌های تولیدی، خدماتی، بازرگانی و سایر فعالیت‌های اقتصادی، صاحبان حرفه، کسب‌وکارها و مشاغل و همچنین کلیه اشخاص حقوقی ایرانی دارای فعالیت‌های انتفاعی یا غیرانتفاعی و نیز کلیه اشخاص غیرایرانی مقیم ایران و کلیه اشخاص غیرایرانی مقیم خارج از ایران که در ایران دارای شعبه، نمایندگی یا کارگزاری هستند.
- **اشخاص غیرتجاری:** کلیه اشخاص حقیقی دارای «کد ملی» یا «شماره اختصاصی اشخاص خارجی». هر شخص غیرتجاری، در صورت فعالیت اقتصادی، نسبت به فعالیت اقتصادی مذکور، شخص تجاری محسوب می‌شود.

### ۱-۲. دارایی‌ها و اشخاص مشمول

براساس مصوبه شور دوم کمیسیون اقتصادی، کلیه اشخاص حقیقی و حقوقی مشمول مالیات بر عایدی سرمایه هستند. همچنین در رابطه با این طرح، دارایی‌های زیر مشمول مالیات می‌شوند:

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

## ۲-۲. معافیت‌ها

در گزارش شور دوم کمیسیون اقتصادی در رابطه با طرح مالیات بر عایدی سرمایه، معافیت‌های متنوعی به منظور رونق تولید، جلوگیری از اصابت مالیات به تقاضای مصرفی مردم و کمک به تسریع عرضه دارایی‌های نگهداری شده، لحاظ شده است. در ادامه معافیت‌های مرتبط با هر یک از دارایی‌ها و اشخاص مشمول بیان می‌شود:

## ۱. معافیت‌های مربوط به املاک:

○ هر شخص حقیقی به تعداد اعضای خانواده (تا سقف ۴ ملک)<sup>۱</sup>: هر شخص غیرتجاری بالای ۱۸ سال که صاحب یک ملک مسکونی با دوره تملک حداقل ۲ سال باشد، معاف از مالیات بر عایدی سرمایه این ملک در هنگام فروش آن است. علاوه بر این، هر شخص به تعداد همسر و فرزندان بالای ۱۸ سال خود که ملک مسکونی به آنها تعلق ندارد، هر ۵ سال یک‌بار می‌تواند از معافیت ملک مسکونی (مجموعاً حداکثر تا ۴ ملک) استفاده نماید. مشابه معافیت ملک مسکونی برای هر شخص غیرتجاری، شرط برخورداری از معافیت همسر و فرزندان نیز دوره تملک بیش از ۲ سال برای هر ملک مسکونی است. شرط دوره تملک ۲ ساله به منظور جلوگیری از سوداگری از طریق این معافیت بوده و املاکی که در مدتی کمتر از ۲ سال خرید و فروش شوند، مشمول مالیات خواهند بود.

برای مثال اگر شخصی دارای یک همسر و دو فرزند بالای ۱۸ سال باشد، می‌تواند تا ۴ منزل مسکونی خود را بدون پرداخت مالیات بر عایدی سرمایه به فروش برساند؛ اما شرط برخورداری از این معافیت این است که املاک مسکونی وی دارای دوره نگهداری حداقل دو سال باشند.

در مثال قبل در صورتی که شخص مذکور املاک خود را با استفاده از معافیت همسر و فرزندان به فروش برساند و مجدداً نسبت به خرید املاک مسکونی جدید اقدام کند، در صورتی که از تاریخ فروش املاک اولیه و استفاده از معافیت همسر و فرزندان حداقل ۵ سال گذشته باشد، مشروط به دوره نگهداری املاک بیش از ۲ سال، فروش‌های فوق مجدداً معاف از مالیات بر عایدی سرمایه خواهند بود. شایان ذکر است در صورتی که از تاریخ فروش املاک اولیه، کمتر از ۵ سال گذشته باشد، حتی در صورتی که مدت نگهداری ملک بیش از ۲ سال باشد، شخص نمی‌تواند از معافیت همسر و فرزندان خود در هنگام فروش ملک مسکونی استفاده نماید.

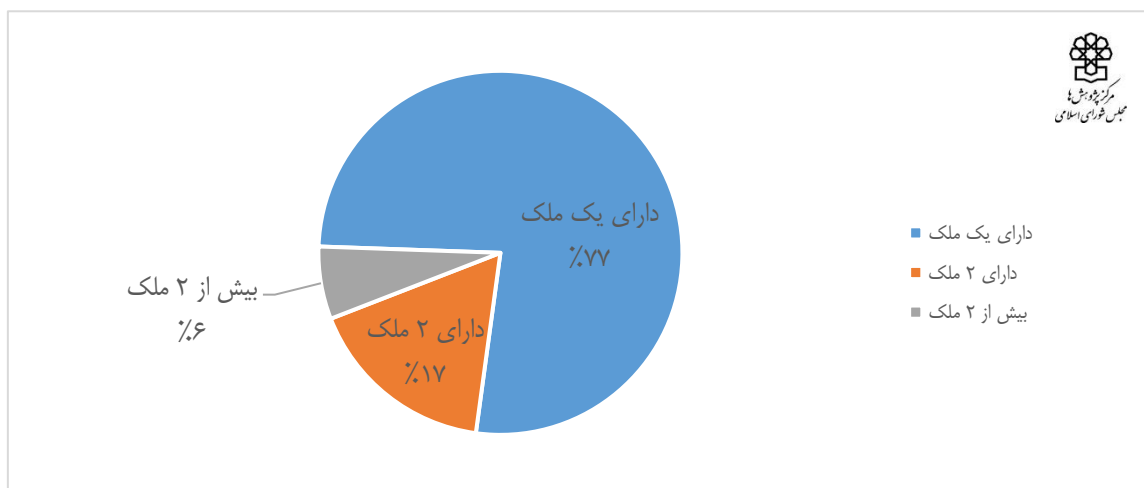
با توجه به معافیت بیان شده، انتظار می‌رود عموم خانواده‌ها مشمول این معافیت قرار گرفته و مالیاتی پرداخت نکنند. طبق آمار سامانه املاک و اسکان وزارت مسکن، از میان خانوارهایی که صاحب ملک مسکونی هستند، ۹۴ درصد آنها ۱ یا ۲ ملک دارند و ۶ درصد آنها، دارای ۳ یا بیشتر از ۳ ملک هستند. بنابراین و با توجه به معافیت بیان شده در طرح، انتظار می‌رود بیش از ۹۵ درصد از کل خانوارهای کشور معاف از مالیات بر عایدی املاک مسکونی شوند.<sup>۲</sup>

۱. طبق بند «الف» ماده (۱۲) طرح.

۲. اطلاعات سامانه املاک و اسکان تنها ناظر به خانوار مالک ملک مسکونی بوده و خانوار فاقد ملک در آن لحاظ نشده است. با احتساب نسبت خانوار مالک به کل خانوار کشور طبق گزارش مرکز آمار در سال ۱۴۰۰، درصد خانوارهای مالک ۲ یا بیشتر از ۳ ملک از کل خانوارهای کشور معادل ۴.۶ درصد است.



### نمودار ۳. توزیع خانوارهای مالک براساس تعداد ملک تحت مالکیت



مأخذ: سامانه املاک و اسکان وزارت مسکن.

○ **کسر هزینه‌های نوسازی:**<sup>۱</sup> کلیه اشخاص غیرتجاری بالای ۱۸ سال، سالیانه به میزان معافیت ماده (۸۴)<sup>۲</sup> قانون مالیات‌های مستقیم از مالیات برعایدی سرمایه املاک معاف هستند. بدین ترتیب تا زمانی که مجموع عایدی املاک شخص در یک سال کمتر از این معافیت باشد، نیازی به انجام تکالیف مالیاتی و پرداخت مالیات نیست. این معافیت از یک سمت با معاف کردن عایدی‌های اندک حاصل از خرید و فروش املاک موجب تسهیل اجرای قانون برای مردم و سازمان امور مالیاتی شده و از سمت دیگر موجب پوشش هزینه نوسازی می‌شود.

○ **اراضی با کاربری کشاورزی:**<sup>۳</sup> این معافیت شامل اراضی کشاورزی اعم از باغ‌ها و زمین‌های زراعی خارج از حریم شهری به‌استثنای باغ‌ویلاست. همچنین به‌منظور جلوگیری از انتقال عملیات سوداگرانه از املاک مسکونی به اراضی کشاورزی، شرط برخورداری از این معافیت، دوره نگهداری ۳ ساله و همچنین حداقل ۳ سال زیرکشت بودن زمین از دوره ۵ ساله منتهی به تاریخ فروش است. وظیفه تشخیص شرایط فوق و اعلام سیستمی آن به سازمان امور مالیاتی برعهده وزارت جهاد کشاورزی است. همچنین ۵۰ درصد از مالیات موضوع این معافیت به‌عنوان درآمد اختصاصی به وزارت جهاد کشاورزی اختصاص می‌یابد.

### ۲. معافیت‌های مربوط به وسایل نقلیه:

○ هر شخص به تعداد اعضای خانواده (تا سقف ۴ وسیله نقلیه):<sup>۴</sup> مشابه معافیت حوزه املاک، هر شخص غیرتجاری بالای ۱۸ سال که صاحب یک وسیله نقلیه باشد و دوره تملک آن بیش از ۲ سال باشد، معاف از مالیات بر عایدی سرمایه است. علاوه بر این، هر شخص به تعداد همسر و فرزندان بالای ۱۸ سال که وسیله نقلیه به آنها تعلق ندارد، هر ۵ سال یک‌بار می‌تواند از معافیت وسایل نقلیه (تا حداکثر ۴ وسیله) استفاده نماید. شرط برخورداری از این معافیت، دوره تملک بیش از ۲ سال برای هر وسیله نقلیه است.

۱. طبق تبصره «۶» ماده (۱۵) طرح.

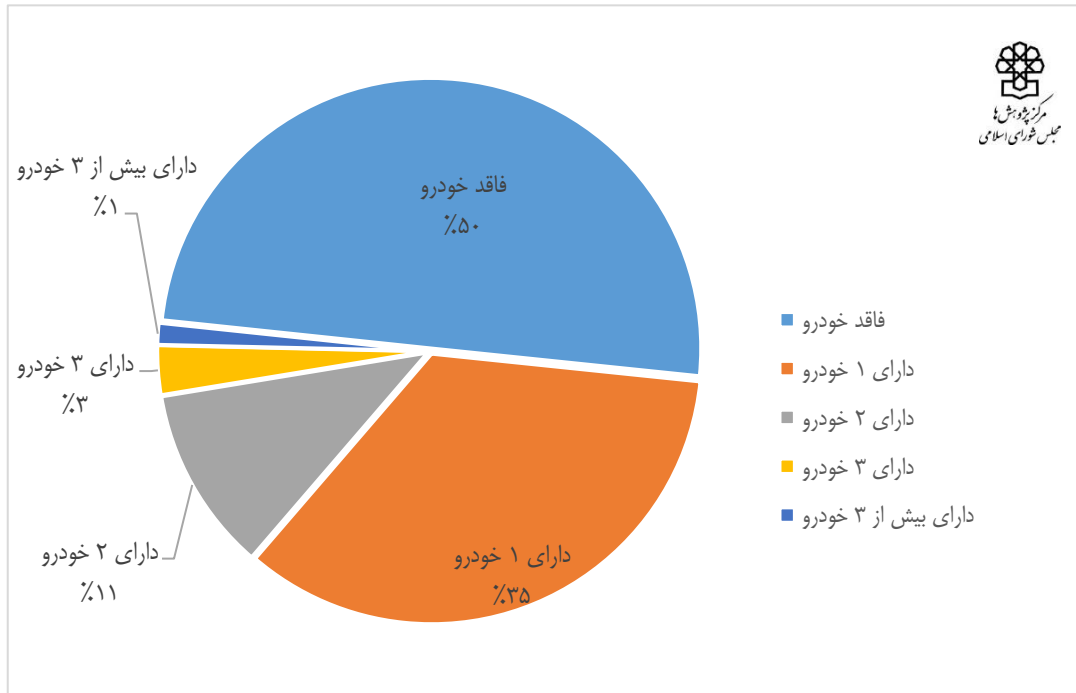
۲. معادل ۶ میلیارد و ۷۲۰ میلیون ریال در سال ۱۴۰۱.

۳. طبق جز «۳» بند «ج» ماده (۱۲) طرح.

۴. طبق بند «ب» ماده (۱۲) طرح.

طبق آمار پایگاه رفاه ایرانیان، بیش از ۹۸ درصد از خانوارهای ایرانی بین ۰ تا ۳ خودرو دارند. بنابراین با اعمال این معافیت، بیش از ۹۸ درصد خانوارها معاف از مالیات شده و گروه خاصی که نسبت به سوداگری در بازار خودرو اقدام می‌کنند، مشمول مالیات خواهند شد.

نمودار ۴. توزیع خانوار براساس تعداد مالکیت خودرو



مأخذ: پایگاه رفاه ایرانیان.

### ۳. معافیت‌های مربوط به طلا و سکه:

○ ۲۰۰ گرم طلای ۱۸ عیار در ۵ سال<sup>۱</sup>: هر شخص حقیقی بالای ۱۸ سال می‌تواند در بازه ۵ ساله به ارزش معادل ۲۰۰ گرم طلای ۱۸ عیار از انواع طلا، نقره، پلاتین، مسکوکات طلا، نقره، پلاتین و جواهرآلات را به صورت معاف از مالیات بر عایدی سرمایه به فروش برساند. علاوه بر این از آنجا که انتقال این دارایی‌ها میان اعضای خانوار معاف از مالیات است، عملاً یک خانوار به طور متوسط<sup>۲</sup> معادل بیش از ۴۹۰ گرم طلای ۱۸ عیار در بازه ۵ ساله معاف از مالیات بر عایدی سرمایه می‌شود. با توجه به مخارج خانوار ایرانی در این حوزه، انتظار می‌رود این معافیت نیازهای مصرفی اکثر خانوارهای کشور را پوشش داده و موجب تفکیک نیاز مصرفی مردم از عملیات سوداگرانه شود.

۱. طبق تبصره جز «۲» بند «ج» ماده (۱۳) طرح.

۲. طبق آمارگیری بودجه خانوار مرکز آمار در سال ۱۴۰۰، متوسط بعد خانوار کشور صرفاً با احتساب اعضای بالای ۱۸ سال، برابر ۲.۴۶ است.



#### ۴. معافیت‌های ناظر به فعالیت تولیدی و اشخاص تجاری:

- اولین انتقال املاک نوساز:<sup>۱</sup> برای حمایت از تولید و عرضه مسکن، اولین فروش املاک نوساز معاف از مالیات بر عایدی سرمایه است. این معافیت موجب تشویق به ساخت و فروش مسکن نوساز می‌شود.
- فروش انواع دارایی مرتبط با فعالیت شغلی:<sup>۲</sup> اشخاص حقیقی اعم از ایرانی و خارجی نسبت به درآمد حاصل از فعالیت‌های شغلی، صرفاً مشمول مالیات بر درآمد مشاغل هستند و از پرداخت مالیات بر عایدی سرمایه معاف هستند. برای مثال یک نمایشگاه خودرو، در قبال خرید و فروش وسایل نقلیه، مشمول مالیات بر عایدی سرمایه نمی‌شود، ولی مشمول مالیات بر درآمد مشاغل است. شایان ذکر است در صورتی که معاملات دارایی، خارج از فعالیت‌های شغلی باشند، عایدی مذکور صرفاً مشمول مالیات بر عایدی سرمایه بوده و مشمول مالیات بر درآمد مشاغل نیست. این بند با به‌رسمیت شناختن فعالیت واسطه‌گری و دلالتی توسط شرکت‌های رسمی و دارای مجوز، باعث افزایش نقدشوندگی در اقتصاد می‌شود. همچنین این شرکت‌ها ملزم به پرداخت مالیات بر عملکرد خود ناظر به درآمد حاصل از خرید و فروش دارایی بوده و از این طریق، ضمن افزایش شفافیت عملکرد این واحدهای اقتصادی برای حاکمیت، عدالت مالیاتی میان این فعالیت‌ها و سایر فعالیت‌های اقتصادی برقرار می‌شود.
- تعویق مالیات بر عایدی املاک مرتبط با فعالیت اقتصادی در صورت جایگزینی:<sup>۳</sup> به‌منظور تسهیل معاملات ناظر به جایگزین کردن ملک مورد استفاده در فعالیت‌های اقتصادی، در صورت تحقق یکی از شرایط زیر، پرداخت مالیات بر عایدی حاصل از فروش املاک می‌تواند حداکثر به میزان «۵ سال از تاریخ صدور صورت حساب الکترونیکی انتقال دارایی اولیه» یا «تاریخ فروش دارایی جایگزین شده» (هریک مقدم باشد) به تعویق افتد. بر این اساس اشخاص مشمول واجد شرایط می‌توانند پرداخت مالیات بر عایدی ملک خود را تا زمان فروش ملک جایگزین شده (حداکثر تا ۵ سال) به تعویق بیاورند. شرایط لازم به جهت شمول این معافیت عبارتند از:
  - ✓ ملک کاربری غیرمسکونی داشته باشد.
  - ✓ دارایی متعلق به اشخاص حقیقی بوده و مالک یا صاحب حق براساس اطلاعات سامانه‌ای سازمان امور مالیاتی، به‌عنوان صاحبان مشاغل در نظام مالیاتی ثبت‌نام شده باشند و حداقل به مدت دو سال شاغل به فعالیت اقتصادی در محل مذکور باشد و بیش از ۶ ماه متوالی از توقف فعالیت‌های مذکور در محل دارایی نگذشته باشد.
  - ✓ مالک یا صاحب حق دارایی، تصمیم خود مبنی بر جایگزینی دارایی دیگری برای انجام فعالیت اقتصادی خود را به سازمان اعلام نماید و حداکثر تا پانزده ماه از تاریخ انتقال دارایی نسبت به تملک دارایی جایگزین و شروع فعالیت شغلی خود براساس اطلاعات سامانه مؤدیان اقدام نماید.
- املاک مربوط به اشخاص تجاری در شهرهای کم جمعیت:<sup>۴</sup> به‌منظور حمایت از توسعه شهرهای کوچک و افزایش انگیزه رونق واحدهای تجاری در این مناطق، ۷۰ درصد از عایدی املاک اشخاص تجاری در شهرهای دارای جمعیت کمتر از یک میلیون نفر و همچنین در خارج از حریم شهری شهرهای دارای جمعیت بیش از یک میلیون نفر

۱. طبق بند «ب» ماده (۱۲) طرح.

۲. طبق تبصره «۲» ماده (۱۲) طرح.

۳. طبق ماده (۱۸) طرح.

۴. طبق جز ۱ تبصره «۱» ماده (۲۶) طرح.

معاف از مالیات بوده و مابقی آن مشمول مالیات بر عایدی سرمایه است. به منظور جلوگیری از فعالیت سوداگرانه از این طریق، شرط بهره‌مندی از این معافیت، فعالیت اقتصادی در محل ملک مذکور به مدت حداقل ۲ سال است.

○ **کسر مالیات بر درآمد ابرازی و هزینه حقوق و مزایای پرداختی، از عایدی سرمایه املاک:**<sup>۱</sup> به طور کلی یک واحد تولیدی و شفاف دارای دو ویژگی است. اول استخدام نیرو کار و دوم ابراز تولید خود در اظهارنامه مالیاتی. با توجه به این مسئله و برای حمایت از تولیدگران، متناسب با مخارج واحد تولیدی در این دو حوزه، معافیتی برای عایدی املاک وی در نظر گرفته شده است. به همین منظور از مالیات بر عایدی املاک اشخاص تجاری به میزان مجموع «کل مالیات بر درآمد ابرازی» و پنجاه درصد مجموع «هزینه حقوق و مزایای پرداختی» که توسط اشخاص تجاری در طول دوره تملک ملک پرداخت شده است، تا سقف نود درصد کسر می‌شود. نهایتاً به منظور جلوگیری از سوداگری واحدهای تولیدی به واسطه این معافیت، لازمه بهره‌مندی از این معافیت، استقرار فعالیت اقتصادی در محل ملک مذکور به مدت حداقل ۲ سال است.

○ **مناطق آزاد تجاری-صنعتی و ویژه اقتصادی:**<sup>۲</sup> به جهت حمایت از واحدهای تجاری دارای مجوز و مستقر در مناطق آزاد تجاری، در صورت تملک بلندمدت (بیش از ۶ سال) ملک توسط آنها، مالیات با نرخ صفر محاسبه شده و در صورت تملک میان مدت (۳ تا ۶ سال)، ۵۰ درصد از عایدی املاک آنها معاف از مالیات است. به جهت جلوگیری از سوداگری در مناطق آزاد تجاری، معافیتی برای املاک با دوره نگهداری کمتر از ۳ سال در طرح لحاظ نشده است.

○ **وسایل نقلیه دارای پلاک ویژه مناطق آزاد تجاری-صنعتی:**<sup>۳</sup> با توجه به عدم امکان خروج دائم خودروهای دارای پلاک ویژه مناطق آزاد تجاری-صنعتی به سرزمین اصلی، سوداگری در این بازار اثر قابل توجهی بر بازار اصلی خودرو نخواهد داشت. به همین دلیل و با توجه به عمق اندک این بازار، خرید فروش وسایل نقلیه با پلاک ویژه مناطق آزاد تجاری-صنعتی مشمول مالیات بر عایدی سرمایه با نرخ صفر است.

## ۵. سایر معافیت‌ها:

○ **فروش املاک و وسایل نقلیه مربوط به مالکیت‌های قبل از تصویب قانون تا ۴ سال پس از اجرای قانون:**<sup>۴</sup> برای حفظ پیش‌بینی‌پذیری در اقتصاد، لازم است فرصتی به صاحبان دارایی داده شود تا بتوانند دارایی‌های خود را که پیش از تصویب این قانون تهیه کرده‌اند، بدون پرداخت مالیات بر عایدی سرمایه به فروش برسانند. البته شایان ذکر است با توجه به معافیت‌های متنوع لحاظ شده برای مالیات بر عایدی سرمایه، افراد صرفاً مایل به فروش دارایی‌های خود در این بازه هستند و نه همه دارایی‌های خود. با توجه به این موارد و برای تشویق صاحبان املاک و وسایل نقلیه به عرضه سریع‌تر دارایی‌های خود در بازار، این اشخاص به مدت ۴ سال پس از اجرای قانون فرصت دارند تا املاک و وسایل نقلیه‌ای که پیش از لازم‌الاجرا شدن این قانون تهیه کرده‌اند را به فروش برسانند و مالیاتی بابت عایدی کسب شده پرداخت نکنند. انتظار می‌رود این بند موجب افزایش عرضه این اقلام در بازار شده و از این طریق عاملی در جهت

۱ طبق جزء «۲» تبصره «۴» ماده (۲۶) طرح.

۲ طبق تبصره «۳» ماده (۲۶) طرح.

۳ طبق تبصره «۲» ماده (۲۶) طرح.

۴ طبق جزء «۱» بند «ج» ماده (۱۲) طرح.





کاهش قیمت این دارایی‌ها باشد. البته از منظر کارشناسی کاهش دوره تنفس از ۴ سال به ۲ سال قابل توصیه است.

○ **فروش طلا و ارز مربوط به مالکیت‌های قبل از تصویب قانون تا ۶ ماه پس از اجرای قانون:**<sup>۱</sup> مشابه معافیت بیان شده برای املاک و وسایل نقلیه، فروش انواع طلا، نقره، پلاتین، مسکوکات طلا، نقره، پلاتین و جواهرآلات و همچنین انواع ارز که پیش از لازم‌الاجرا شدن قانون تهیه شده‌اند تا ۶ ماه پس از اجرای قانون معاف از مالیات بر عایدی سرمایه است. دوره تنفس کوتاه‌تر این دارایی‌ها به دلیل سهولت فروش این دارایی‌ها در مقایسه با املاک و وسایل نقلیه است. انتظار می‌رود این معافیت نیز موجب تسریع عرضه دارایی‌های مازاد افراد در بازار شده و عاملی در جهت کاهش قیمت این دارایی‌ها باشد.

○ **انتقال دارایی به صورت بلاعوض:**<sup>۲</sup> از آنجا که مطابق قوانین فعلی، انتقال بلاعوض دارایی، مشمول مالیات بر درآمد اتفاقی است، اشخاص انگیزه سوداگری از این طریق را ندارند و اخذ مالیات بر عایدی سرمایه از این موارد لزومی ندارد. به همین دلیل هرگونه انتقال دارایی به صورت بلاعوض، معاف از مالیات بر عایدی سرمایه است. به منظور شفافیت معاملات مربوط به این انتقالات و امکان شناسایی مالیات بر عایدی سرمایه در معاملات بعدی این دارایی‌ها، شرط برخورداری از این معافیت، درج بلاعوض بودن و همچنین ارزش ریالی دارایی در صورت حساب مربوطه است. ارزش ریالی ابرازی در حکم قیمت فروش بوده و مبنای محاسبه مالیات بر عایدی سرمایه در معامله بعدی قرار می‌گیرد.

شایان ذکر است که طبق گزارش کمیسیون اقتصادی در رابطه با طرح مالیات بر عایدی سرمایه، انتقال بلاعوض دارایی میان اعضای خانوار معاف از مالیات بر درآمد اتفاقی است. لذا افراد می‌توانند هنگام انتقال بلاعوض دارایی به اعضای خانواده، ارزش ریالی را بیش‌ازپهاری کرده و از پرداخت مالیات بر عایدی سرمایه در معامله بعدی اجتناب نمایند. به همین دلیل در صورتی که انتقال دارایی به صورت بلاعوض به پدر یا مادر، فرزندان، همسر و اجداد صورت پذیرد، مبنای محاسبه «دوره تملک» و «قیمت خرید» دارایی‌های مذکور در انتقال بعدی، «تاریخ تملک» و «قیمت خرید» اولیه دارایی است و نه ارزش ریالی ثبت شده در صورت حساب.

○ **انتقال ماترک به صورت ارث:**<sup>۳</sup> هرگونه انتقال دارایی‌های مشمول طرح به صورت ماترک ارث، معاف از مالیات بر عایدی سرمایه است. در این مورد نیز مشابه انتقال دارایی به صورت بلاعوض، در صورتی که انتقال به والدین، همسر، فرزندان و اجداد باشد، مبنای محاسبه دوره تملک و قیمت خرید، تاریخ تملک و قیمت خرید اولیه دارایی است.

### ۳-۲. نحوه محاسبه مالیات بر عایدی سرمایه

نرخ مالیات بر عایدی سرمایه برابر نرخ ماده (۱۳۱) قانون مالیات‌های مستقیم<sup>۴</sup> است. همچنین به منظور کاهش انگیزه سوداگری و دلالتی در بازار دارایی، تمامی فروش‌هایی که دوره تملک کمتر از ۱ سال داشته باشند، مشمول نرخ مالیاتی برابر با ۱۰ درصد بیشتر از بالاترین نرخ ماده (۱۳۱) قانون مالیات‌های مستقیم (مجموعاً ۳۵ درصد) می‌شوند.

۱. طبق جزء «۲» بند «ج» ماده (۱۲) طرح.

۲. طبق بند «ج» ماده (۱۲) طرح.

۳. طبق بند «ت» ماده (۱۲) طرح.

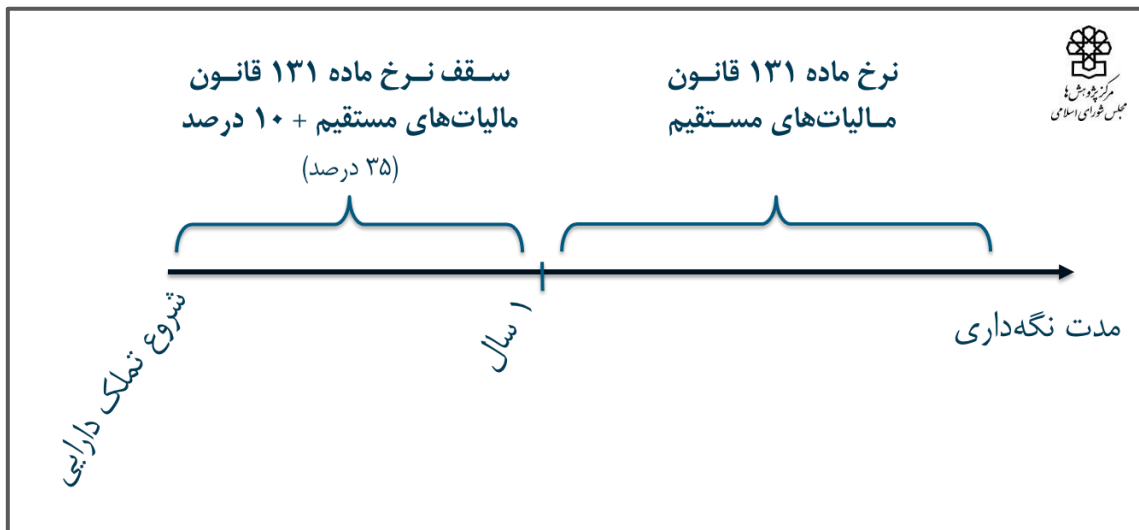
۴. طبق بخشنامه ۷۷۸۹۹ هیئت وزیران در مردادماه ۱۴۰۱، نرخ مالیات موضوع ماده (۱۳۱) قانون مالیات‌های مستقیم به صورت زیر است:

- تا ۲ میلیارد ریال، ۱۵ درصد،

- مازاد بر ۲ میلیارد ریال تا ۴ میلیارد ریال، ۲۰ درصد،

- مازاد بر ۴ میلیارد ریال، ۲۵ درصد.

شکل ۱. نرخ مالیات بر عایدی سرمایه



مأخذ این مالیات، اختلاف قیمت خرید و فروش دارایی است. با توجه به وجود تورم دورقمی در کشور، املاک و وسایل نقلیه با توجه به مدت نگهداری آنها به شرح زیر مشمول تعدیل تورمی می‌شوند:

۱. دوره نگهداری کمتر از ۳ سال: مأخذ مالیات برابر با اختلاف قیمت خرید و فروش بوده و تعدیل تورمی صورت نمی‌پذیرد.
۲. دوره نگهداری ۳ تا ۶ سال: ۵۰ درصد از «عایدی ناشی از تورم» از اختلاف قیمت خرید و فروش کسر می‌شود.
۳. دوره نگهداری بیش از ۶ سال: ۱۰۰ درصد از «عایدی ناشی از تورم» از اختلاف قیمت خرید و فروش کسر می‌شود.

«عایدی ناشی از تورم» عبارت است از اختلاف قیمت خرید از قیمت خرید تعدیل شده بر مبنای تغییرات شاخص قیمت مصرف‌کننده در ابتدای سال چهارم دوره تملک و ابتدای سال پایانی دوره تملک. بر این اساس تعدیل تورمی صورت گرفته شامل عایدی حاصل از تورم در ۳ سال ابتدایی تملک دارایی نیست. همچنین به منظور مقابله با سوداگری، تعدیل تورمی تنها برای اشخاصی که دارایی خود را به صورت بلندمدت نگهداری کنند لحاظ شده است و اشخاصی که دارایی خود را طی مدتی کمتر از ۳ سال بفروشند، مشمول تعدیل تورمی نمی‌شوند. علاوه بر این، با توجه به اهمیت بازار ارز و به منظور کاهش جذابیت بیشتر این بازار و همچنین با توجه به معافیت در نظر گرفته شده برای طلا و سکه، این دارایی‌ها مشمول تعدیل تورمی نیستند.

تعدیل عایدی سرمایه نسبت به تورم پیامدهای منفی و مثبتی را می‌تواند در پی داشته باشد. برای تحلیل پیامدهای تعدیل یا عدم تعدیل باید سایر فاکتورها همچون معافیت‌ها را نیز در نظر گرفت. اگر معافیت‌های ملک و خودرو بسیار کم بود یا اصلاً معافیتی در نظر گرفته نمی‌شد، عدم تعدیل تورم می‌توانست هم به مصرف واقعی مردم و هم به سرمایه‌گذارهای مفید بلندمدت لطمه وارد کند؛ ولی اکنون با وجود معافیت‌های متعدد ملک و خودرو و اراضی کشاورزی، باید پیامدهای تعدیل یا عدم تعدیل را ارزیابی کرد. اولین پیامد منفی تعدیل تورمی، کاهش بازدارندگی این پایه مالیاتی در کنترل سوداگری است. هرچه نرخ مالیات بر عایدی سرمایه کمتر باشد یا نسبت به تورم تعدیل شود، نقش آن در کاهش انگیزه مردم از ورود به بازارهای سوداگری کاهش می‌یابد. دومین پیامد منفی نقض اصل عدالت است. برخلاف طبقات پایین درآمدی که سهم عمده درآمدهای آنها حاصل از کار است، بخش بزرگی از درآمدهای طبقات بالای درآمدی را درآمد



سرمایه تشکیل می‌دهد؛ در نتیجه تعدیل آثار تورم بر این نوع از درآمدها بیشتر طبقات بالای درآمدی را منتفع می‌سازد و از این رو برخی معتقدند که تعدیل درآمدهای سرمایه به کارکرد بازتوریعی نظام مالیاتی آسیب خواهد زد. به عبارت دیگر کسی که سرمایه مازاد بر معافیت‌های متعدد داشته است خود را از تورم مصون می‌کند، ولی عموم جامعه و کارگران متأثر از تورم می‌شوند. همچنین باید توجه داشت که تورم امری نامطلوب برای همه گروه‌های جامعه است و در سایر پایه‌های مالیاتی همچون مالیات بر حقوق، مشاغل، سود شرکت‌های تولیدی و ... تعدیلی صورت نمی‌گیرد؛ پس اگر فقط برای یک گروه خاص و یک پایه مالیاتی تعدیل انجام شود، عدالت افقی مالیاتی نقض می‌شود.

### ۳. بستر اجرایی مالیات بر عایدی سرمایه

منظور از «بستر اجرایی» فرایندی است که سازمان امور مالیاتی از طریق آن تمامی معاملات مشمول مالیات بر عایدی سرمایه را شناسایی کرده و مالیات اشخاص را تعیین می‌نماید. حداقل اطلاعات لازم برای وضع مالیات بر عایدی سرمایه عبارتند از: اطلاعات قیمت خرید، قیمت فروش و دوره نگهداری دارایی. تولید این اطلاعات به منظور محاسبه مابه‌التفاوت قیمت فروش و قیمت خرید و نیز محاسبه میزان مالیات قابل پرداخت براساس دوره نگهداری دارایی، مستلزم وجود زیرساخت‌های اجرایی ویژه‌ای است.

از طرفی با توجه به تعداد بالای اشخاص حقیقی مشمول مالیات بر عایدی سرمایه، اجرای این مالیات با تکیه بر عوامل انسانی (ممیز مالیاتی) نه تنها مطلوب نیست بلکه عملاً امکانپذیر نیست. فرایندهای مالیات‌ستانی نیز باید به گونه‌ای طراحی شود که دخالت عوامل انسانی در این فرایندها حداقلی باشد. تجربه کشور در محاسبه و اخذ مالیات توسط عوامل انسانی نشان می‌دهد وجود عامل انسانی در برخی موارد موجب اجحاف به مؤدیان و در برخی موارد هم موجب ایجاد فساد در فرایند محاسبه و اخذ مالیات می‌شود. گسترش رابطه میان مؤدی و ممیز مالیاتی، از اشخاص حقوقی و مشاغل به تمامی آحاد جامعه، می‌تواند موجب تعمیق مشکلات فعلی و ایجاد نارضایتی شود. همچنین در طراحی و وضع قوانین مالیاتی برای اشخاص حقیقی، باید تکالیف مؤدیان به نحوی باشد که تکالیف مذکور برای همه اشخاص با هر سطح دانش و مهارت و در هر نقطه کشور به سهولت قابل انجام باشد؛ اگر این موارد در طراحی بستر اجرایی لحاظ نشوند، این قانون فاقد پذیرش اجتماعی بوده و در عمل با چالش جدی در اجرا مواجه خواهند شد.

علاوه بر این موارد، تفاوت در قواعد محاسبه مالیات بر عایدی سرمایه مربوط به دارایی‌های مشمول که برای فعالیت‌های اقتصادی استفاده می‌شوند با عایدی حاصل از فروش دارایی‌هایی که برای مصرف شخصی خریداری شده‌اند و نیز دارایی‌هایی مثل املاک مسکونی که از طریق اسناد عادی معامله می‌شوند، از جمله دیگر پیچیدگی‌های اجرایی مالیات بر عایدی سرمایه است که باید در طراحی بستر اجرایی مد نظر قرار گیرد.

#### ۳-۱. ارکان بستر اجرایی نظام مالیاتی

به صورت کلی، برای هر معامله در اقتصاد می‌توان ۲ عنصر اصلی تعریف کرد: اطلاعات معاملاتی مربوط به معامله و سند تراکنش پولی. بر همین اساس بستر اجرایی نظام مالیاتی نیز دارای ۲ رکن اصلی است:

۱. **رویداد مالی:** منظور از رویداد مالی، اطلاعات معاملاتی است که توسط اشخاص صورت می‌پذیرد. به همین جهت لازم است متناسب با هر معامله، سند یکتا و غیرقابل جعلی تولید شود که مبنای محاسبه درآمد برای فروشنده و محاسبه هزینه برای خریدار باشد. شایان ذکر است برخی اسناد تولیدی برای معاملات در کشور، اگرچه بر انجام معامله دلالت دارد، اما با توجه به اینکه مبلغ معامله در اسناد مذکور درج نمی‌شود، از نظر سازمان امور مالیاتی فاکتور یا صورت‌حساب معامله محسوب نشده و باید کامل گردد. برای نمونه برگ سبز خودرو که از فرایند معاملات خودرو تولید می‌شود، کارکردی مشابه فاکتور دارد. در معاملات اوراق بهادار در بورس و نیز در معاملاتی که در دفاتر ثبت اسناد رسمی انجام می‌شود نیز اسناد مشابهی تولید می‌شوند که تا حدودی شبیه به صورت‌حساب هستند و در صورتی که مبلغ معامله نیز در آنها درج شود، می‌توانند کارکرد صورت‌حساب داشته باشند.

۲. **نظام پرداخت:** منظور از نظام پرداخت، اطلاعات تراکنش‌های بانکی صورت گرفته به منظور انجام معامله است. به عبارت دیگر، منظور از اطلاعات نظام پرداخت، اطلاعات تراکنش بانکی است که در معاملات توسط خریدار برای فروشنده واریز می‌شود. شایان ذکر است در برخی موارد معاملات به صورت تهاتری یا معاوضه انجام می‌شود که در ادامه به آن پرداخته شده است، اما به طور معمول وجه معامله از طریق انجام تراکنش بانکی پرداخت می‌شود. با توجه به توضیحات داده شده به منظور شفافیت اقتصادی و اجرای مالیات بر عایدی سرمایه، لازم است اولاً اطلاعات نظام پرداخت (اطلاعات تراکنش‌های بانکی) نیز براساس کد ملی مؤدیان یا شناسه اختصاصی اشخاص خارجی برای سازمان امور مالیاتی ارسال شود و ثانیاً اطلاعات رویداد مالی (اطلاعات معاملات) برای انواع معاملات تجاری و معاملات ناظر به انتقال دارایی، تولید شده و برای سازمان امور مالیاتی ارسال شود. شایان ذکر است در صورتی که سازمان امور مالیاتی تنها به اطلاعات ناظر به معاملات دارایی‌های مشمول مالیات بر عایدی سرمایه دسترسی داشته باشد و نه سایر معاملات، افراد می‌توانند با فاکتورسازی برای معامله، اطلاعات تراکنش‌های خود را برای مواردی غیر از دارایی‌های مشمول ابراز کرده و از پرداخت مالیات بر عایدی سرمایه اجتناب نمایند. همچنین ایجاد تناظر میان این دو دسته اطلاعات باید به نحوی توسط سازمان امور مالیاتی صورت پذیرد که مؤدیان انگیزه اظهار کذب در خصوص مبلغ معامله و فرار مالیاتی از این طریق را نداشته باشند و زیان ناشی از این اظهار کذب برای افراد، دست‌کم به میزان مالیات بر عایدی سرمایه باشد. نهایتاً لازم است دو دسته اطلاعات فوق به نحوی تولید شوند که عامل انسانی در بهره‌برداری از این اطلاعات کمترین دخالت را داشته باشد و این اطلاعات به صورت سامانه‌ای و بدون اعمال سلیقه ممیز مالیاتی قابل استفاده باشند.

شکل ۲. دو رکن اصلی بستر اجرایی نظام مالیاتی





## ۲-۳. فرایند تولید اطلاعات رویداد مالی

در روش فعلی مالیات‌ستانی، مؤدیان مکلفند در هر سال مالیاتی اظهارنامه مالیاتی خود را به سازمان امور مالیاتی تسلیم کنند و در صورتی که نسبت به ارائه اظهارنامه اقدام نکنند مشمول جرائم سنگینی خواهند شد. به‌منظور تسهیل صدور اظهارنامه مالیاتی و همچنین افزایش اطمینان از صحت اطلاعات این اظهارنامه‌ها، در چند دهه اخیر نوعی تغییر رویکرد در نظام‌های مالیاتی کشورها صورت گرفته است. در این روش نهادهای مالیاتی مبتنی بر اطلاعات دریافتی از اشخاص ثالث<sup>۱</sup> نسبت به تهیه اظهارنامه اشخاص اقدام و در پایان دوره آن را برای مؤدیان ارسال می‌کنند. این موضوع به تغییر رویکرد از رویکرد «الزام»<sup>۲</sup> به رویکرد «ارائه خدمات»<sup>۳</sup> معروف است. با توجه به توضیحات فوق در یک تقسیم‌بندی، تهیه اظهارنامه مؤدیان به‌طور کلی با دو رویکرد اجرایی قابل پیاده‌سازی است:

### الف) رویکرد الزام مؤدیان به تسلیم اظهارنامه:

به سازمان امور مالیاتی هستند و در صورتی که نسبت به ارائه اظهارنامه اقدام نکنند مشمول جرائم سنگینی می‌شوند.

### ب) رویکرد ارائه خدمت توسط اشخاص ثالث به مؤدیان جهت گزارش اطلاعات مؤدیان:

اشخاص ثالث وظیفه گزارش اطلاعات مؤدیان به سازمان امور مالیاتی را برعهده دارند و سازمان امور مالیاتی براساس اطلاعات گزارش شده توسط اشخاص ثالث، اظهارنامه مؤدیان مالیاتی را تهیه و جهت تأیید، اصلاح یا تکمیل برای آنها ارسال می‌کند. اشخاص ثالث در بسیاری از موارد، مراجع رسمی تأیید و ثبت معاملات در کشور هستند؛ برای مثال مرجع ثبت معاملات املاک مسکونی، دفاتر اسناد رسمی و مرجع معاملات خودرو، نیروی انتظامی است.

از آنجا که نظام مالیات بر عایدی سرمایه علاوه بر اشخاص حقوقی، ناظر به اشخاص حقیقی نیز طراحی شده است، و همچنین به‌دلیل لزوم تسهیل‌گری و ساده‌سازی اخذ این مالیات از مردم، بستر اجرایی مالیات بر عایدی سرمایه مبتنی بر رویکرد «ارائه خدمت توسط اشخاص ثالث» طراحی شده است. در این‌صورت برای مثال در روند معامله یک منزل مسکونی، خریدار و فروشنده تغییری نسبت به قبل مشاهده نمی‌کنند و این دفتر ثبت اسناد رسمی (شخص ثالث) است که در هنگام انتقال ملک، باید فرم یا صورت‌حساب مربوطه را برای سازمان امور مالیاتی ارسال نماید. در این رویکرد، سازمان امور مالیاتی براساس اطلاعات گزارش شده توسط اشخاص ثالث، اظهارنامه‌ای را تهیه می‌کند که به **اظهارنامه پیش‌فرض**<sup>۴</sup> معروف است. اظهارنامه پیش‌فرض براساس گزارش‌های ارسال شده توسط اشخاص ثالث تشکیل می‌شود و در مقابل اظهارنامه سنتی قرار داد که اشخاص موظف به تکمیل اظهارنامه و تسلیم آن در موعد مقرر به سازمان امور مالیاتی هستند.

شایان ذکر است رویکرد اشخاص ثالث اولین بار در سال ۱۹۸۸ توسط کشور دانمارک استفاده شد. پس از آن به مرور زمان شاهد گسترش استفاده از این رویکرد در میان کشورها بوده‌ایم به‌طوری که در سال ۲۰۱۹، بیش از ۹۰ درصد از اظهارنامه‌های مالیات بر مجموع درآمد شخصی<sup>۵</sup> در کشورهای دانمارک، ایسلند، فنلاند، شیلی و نروژ به‌صورت

1. Third Party Information Reports
2. Enforcement
3. Service
4. Pre-Populated Return or Pre-Filled Return
5. Personal Income Tax

کاملاً پیش‌فرض و بدون دخالت عامل انسانی صادر شده است.<sup>۱</sup> همچنین تعداد کشورهایی که از این روش استقبال کرده و به سمت این رویکرد رفته‌اند به مرور افزایش یافته و در سال ۲۰۲۱، به ۴۵ کشور رسیده است.<sup>۲</sup>

در جدول ۱ معاملات اقتصادی و اشخاص ثالثی که باید به منظور پوشش معاملات نسبت به گزارش اطلاعات معاملات اقدام کنند، به صورت خلاصه آورده شده‌اند. شایان ذکر است مواردی مانند هدیه، قرض و فروش زمین و مسکن از طریق اسناد عادی مواردی هستند که شخص ثالثی به جهت صدور یا تأیید صورت حساب الکترونیک برای آنها وجود نداشته و در صورت نیاز، مؤدی می‌تواند اسناد و مدارک مرتبط را در کارپوشه خود در سامانه مربوطه بارگزاری نماید. موارد مرتبط با این معاملات در ادامه بررسی شده است.

جدول ۱. معاملات اقتصادی و اشخاص ثالث مرتبط با هریک از آنها

انواع معاملات	شخص ثالث گزارش کننده
پرداخت قرض یا تأدیه دین، هرگونه نقل و انتقال املاک، حق واگذاری محل، واگذاری منافع از قبیل اجاره و سایر حقوق مربوط به املاک	دفاتر اسناد رسمی
سود سپرده و تسهیلات پرداختی شبکه بانکی کشور	بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران
فروش وسایل نقلیه مشمول لزوم شماره‌گذاری	نیروی انتظامی جمهوری اسلامی ایران
خرید و تبدیل هرگونه ارز و مسکوک طلا	بانک‌ها، مؤسسات مالی و اعتباری و صرافی‌ها
سود توزیعی سهام و فروش سهام	سازمان بورس و اوراق بهادار
پرداخت حقوق، یارانه، جبران خسارت، کارانه و مزایا	کلیه اشخاص حقوقی یا اشخاص حقیقی صاحبان کسب‌وکار، مشاغل و حرف
خرید هرگونه طلا، نقره و جواهرات از مصرف‌کننده نهایی (شخص حقیقی)	سازندگان و فروشندگان صنوف طلا، نقره و جواهرات اعم از اشخاص حقیقی یا حقوقی
هرگونه واگذاری منافع از قبیل رهن و اجاره	بنگاه‌های املاک
فروش عین و انتقال حق واگذاری محل مربوط به اموال غیرمنقول از طریق اسناد عادی	شرکت‌های معتمد مالیاتی یا بنگاه‌های املاک
قرض	از طریق کارپوشه

ویژگی اصلی این معاملات این است که اشخاص در ثبت اطلاعات آنها نقشی ندارند و بنابراین از نظر مالیاتی تکالیف جدیدی نخواهند داشت. برای مثال وقتی شخصی خودرو خود را به شخص دیگری می‌فروشد، در خلال فرایند معمول انتقال مالکیت و تعویض پلاک خودرو، اطلاعات معامله از قبیل اطلاعات دقیق خودرو و مبلغ معامله از طریق مراکز تعویض پلاک (زیر نظر نیروی انتظامی جمهوری اسلامی ایران) در قالب یک صورت حساب الکترونیکی برای سازمان امور مالیاتی ارسال می‌شوند. همچنین در مورد انتقال مالکیت اموال غیرمنقول نیز سازمان ثبت اسناد و املاک از طریق دفاتر ثبت اسناد رسمی، اطلاعات کامل معاملات و مبلغ معامله اظهار شده توسط طرفین معامله را در قالب صورت حساب الکترونیکی برای سازمان امور مالیاتی ارسال می‌کند.

1. OECD Tax Administration Report 2021

2. OECD Tax Administration Database on Data Management



شایان ذکر است در برخی از این موارد مانند سود سهام و سود سپرده، اشخاص در تعیین ارزش ریالی معامله اثرگذار نیستند، ولی در مواردی مانند معاملات مسکن و خودرو، قیمت توافقی طرفین مبنای ارزش ریالی معامله قرار خواهد گرفت. در این موارد در صورتی که اشخاص، دارایی را به قیمتی بیش از قیمت عرف بازار معامله کنند، درآمد فروشنده افزایش یافته و مشمول مالیات بر عایدی سرمایه بیشتری خواهد شد. همچنین در صورت معامله با قیمتی کمتر از عرف بازار، خریدار دارایی در معامله بعدی خود مشمول مالیات بر عایدی سرمایه بیشتری خواهد شد. بنابراین اشخاص انگیزه معامله به قیمتی بیشتر یا کمتر از عرف بازار را نخواهند داشت.

شکل ۳. روند ثبت تعاملات رسمی توسط اشخاص ثالث مثل مراکز تعویض پلاک، دفاتر ثبت اسناد رسمی و..



### ۳-۳. تطبیق اطلاعات نظام پرداخت با رویداد مالی و شناسایی درآمد اتفاقی

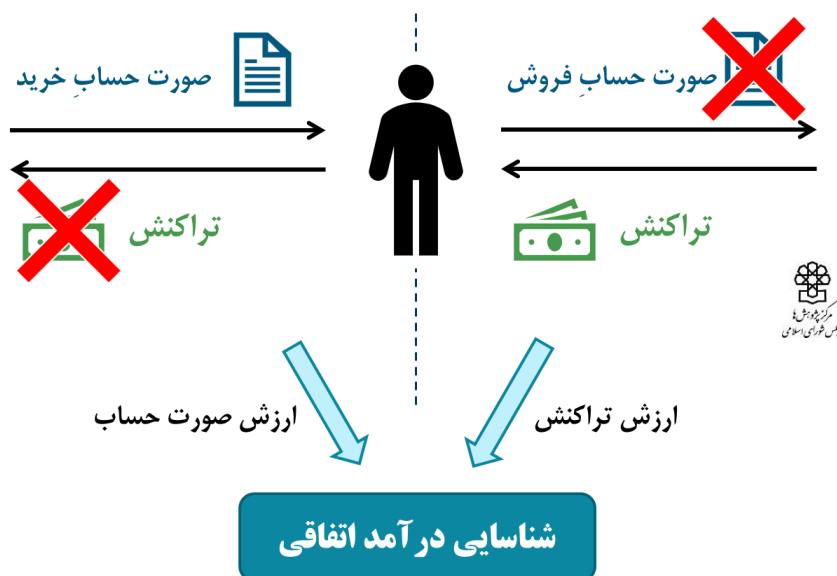
با تولید اطلاعات رویداد مالی توسط اشخاص ثالث، قدم بعدی در بستر اجرایی نظام مالیاتی عبارت است از تطبیق اطلاعات حاصل از نظام پرداخت و اطلاعات تولید شده در خصوص رویدادهای مالی. برای این منظور لازم است دو وضعیت زیر توسط سازمان امور مالیاتی تعیین تکلیف شود:

۱. شخصی تراکنش ورودی به حساب بانکی خود دارد، ولی رویداد مالی ناظر به این تراکنش ثبت نشده است.
۲. در طی یک رویداد مالی، مالکیت یک دارایی به شخص انتقال داده شده است، ولی تراکنش خروجی از حساب بانکی ناظر به این معامله ثبت نشده است.

در هر دو حالت بیان شده، درآمدی برای شخص حاصل شده است (چه به صورت نقدی (ریالی)، چه به صورت غیر نقدی) ولی سازمان امور مالیاتی از منشأ این درآمد آگاهی ندارد. در حالت اول، ارزش تراکنش ورودی به حساب شخص و در حالت دوم، ارزش دارایی انتقال یافته به شخص به عنوان «درآمد اتفاقی» شناسایی می‌شوند. شایان ذکر است در صورت عدم انطباق ارزش ریالی رویداد مالی و تراکنش‌های ثبت شده ناظر به آن، برای هر یک از طرفین که منتفع شده است، به میزان مابه‌التفاوت ارزش ریالی رویداد مالی و تراکنش‌های ثبت شده، درآمد اتفاقی شناسایی خواهد شد.

علاوه بر موارد بیان شده، ممکن است یک معامله به صورت تهاتری یا معاوضه صورت پذیرد. در این صورت از جایی که تراکنشی در خلال این معامله انجام نمی‌شود، دیگر اطلاعاتی از نظام پرداخت دریافت نخواهد شد. در این موارد شناسه یکتای مربوط به معامله متناظر، در صورت حساب الکترونیک رویداد مالی ثبت شده و اختلاف ارزش ریالی ابرازی دو سمت معامله مبنای محاسبه درآمد اتفاقی طرفین معامله قرار می‌گیرد.

شکل ۴. موارد عدم انطباق اطلاعات نظام پرداخت و رویداد مالی



#### ۳-۴. مالیات بر درآمد اتفاقی

همان‌طور که در قسمت قبل بیان شد، در صورتی که افراد از طریق اشخاص ثالث تعیین شده نسبت به انجام معاملات خود اقدام نمایند، شاهد تطبیق اطلاعات رویداد مالی و نظام پرداخت خواهیم بود و هیچ‌یک از حالت‌های بیان شده در قسمت قبل رخ نخواهد داد. عدم تطابق این دو دسته اطلاعات و شناسایی درآمد اتفاقی به معنای کسب درآمد اشخاص از محلی غیرشفاف است. در صورتی که مالیاتی از این درآمد اتفاقی شناسایی شده اخذ نشود، افراد انگیزه پیدا می‌کنند تا برای فرار از مالیات بر عایدی سرمایه، از مجاری غیرشفاف استفاده کرده و معاملات خود را در بستری غیر از اشخاص ثالث انجام دهند. به همین دلیل و برای ایجاد شفافیت اقتصادی و جلوگیری از فرار مالیاتی از طریق عدم مراجعه به اشخاص ثالث، لازم است تا با اخذ مالیات بر درآمد اتفاقی شناسایی شده، انگیزه افراد برای فرار مالیاتی و عدم شفافیت اقتصادی را کاهش داد.

شایان ذکر است این مالیات پیش‌تر نیز در قانون مالیات‌های مستقیم تحت عنوان «مالیات بر درآمد اتفاقی» وجود داشته و طرح «مالیات بر عایدی سرمایه»، موارد مشمول آن را تصریح کرده است. طبق ماده (۱۱۹) قانون مالیات‌های مستقیم، نرخ مالیات بر درآمد اتفاقی برابر نرخ تعیین شده در ماده (۱۳۱) قانون مالیات‌های مستقیم است. با توجه به تفاوت مأخذ درآمد اتفاقی نسبت به مالیات بر عایدی سرمایه و تعدیل تورمی لحاظ شده در طرح و همچنین با توجه به معافیت‌های گسترده در نظر گرفته شده برای مالیات بر عایدی سرمایه، در صورتی که افراد نسبت به انجام معاملات ناظر به دارایی خود به صورت غیرشفاف اقدام نمایند، نسبت به حالتی که معاملات از طریق مجاری رسمی و اشخاص ثالث انجام شود، ملزم به پرداخت مالیات بیشتری خواهند بود. بنابراین نه تنها اشخاص از انجام غیرشفاف معاملات خود عایدی کسب نخواهند کرد، بلکه مشمول مالیات بیشتری نیز خواهند شد.





این مالیات که در میان کشورهای جهان به «مالیات هدیه»<sup>۱</sup> معروف است، در سال ۲۰۲۲ در بیش از ۵۳ کشور مختلف مانند آمریکا، ژاپن، انگلستان، آلمان، دانمارک، ترکیه و ... پیاده شده و سابقه‌ای دیرینه دارد. علاوه بر این در برخی از کشورها، علی‌رغم عدم اخذ مالیات بر هدیه، از طریق سازوکار جایگزین، کارکردهای آن پوشش داده شده است. برای مثال در استرالیا کمک‌های حمایتی و مزایای بازنشستگی دولت به اشخاص، متناسب با مجموع هدیه دریافتی آنها در طول سال کاهش می‌یابد.

شایان ذکر است در دو فعالیت قرض دادن و انجام معامله مبتنی بر اسناد عادی، از آنجا که رویداد مالی متناظر با این فعالیت‌ها توسط اشخاص ثالث ایجاد نمی‌شود، در صورت عدم اعلام اطلاعات معامله به سازمان امور مالیاتی، درآمد اتفاقی برای اشخاص شناسایی خواهد شد. به همین جهت کسانی که از اسناد عادی برای معاملات خود استفاده کرده‌اند، می‌توانند با ارائه این اسناد و همچنین افرادی که قرضی دریافت کرده‌اند با اعلام دریافت قرض به اشخاص ثالث مرتبط و یا ثبت در کارپوشه<sup>۲</sup> خود نزد سازمان امور مالیاتی، از شناسایی درآمد اتفاقی جلوگیری نمایند. شایان ذکر است تنها قرض و معاملات مبتنی بر اسناد عادی امکان خوداظهاری توسط مؤدی را دارند و سایر اظهارات مؤدیان پذیرفته نخواهد شد.

در صورتی که اشخاص درآمد نقدی یا غیرنقدی به صورت بلاعوض تحصیل نمایند، این درآمد مشمول مالیات بر درآمد اتفاقی می‌شود. همان‌طور که پیش‌تر بیان شد، ارزش ریالی در انتقال بلاعوض دارایی، به صورت خوداظهاری تعیین می‌شود. در صورت بیش از اظهار ارزش ریالی در این صورت حساب، درآمد اتفاقی شناسایی شده برای دریافت‌کننده دارایی افزایش یافته و این شخص ملزم به پرداخت مالیات بر درآمد اتفاقی بیشتری خواهد شد. همچنین در صورتی که اشخاص ارزش ریالی ابرازی را کم اظهار نمایند، از جایی که اختلاف قیمت خرید و فروش در معامله بعدی افزایش می‌یابد، دریافت‌کننده دارایی در معامله بعدی مشمول مالیات بر عایدی سرمایه بیشتری خواهد شد. بنابراین چه در صورت کم‌اظهاری و چه در صورت بیش از اظهار ارزش ریالی، دریافت‌کننده دارایی مشمول مالیات بیشتری می‌شود، لذا اشخاص انگیزه کم‌اظهاری یا بیش از اظهار ارزش ریالی را نخواهند داشت.

با توجه به وسعت شمول درآمد اتفاقی و به منظور تسهیل فرایند ناظر به آن برای مردم، در طرح، معافیت‌های زیر در نظر گرفته شده است:

۱. **معافیت تراکنش‌ها و انتقالات دارایی میان اعضای خانواده:** انتقالات دارایی و تراکنش‌های میان والدین و فرزندان، شخص و همسر و همچنین شخص با نوه‌های خود از درآمد اتفاقی معاف هستند.

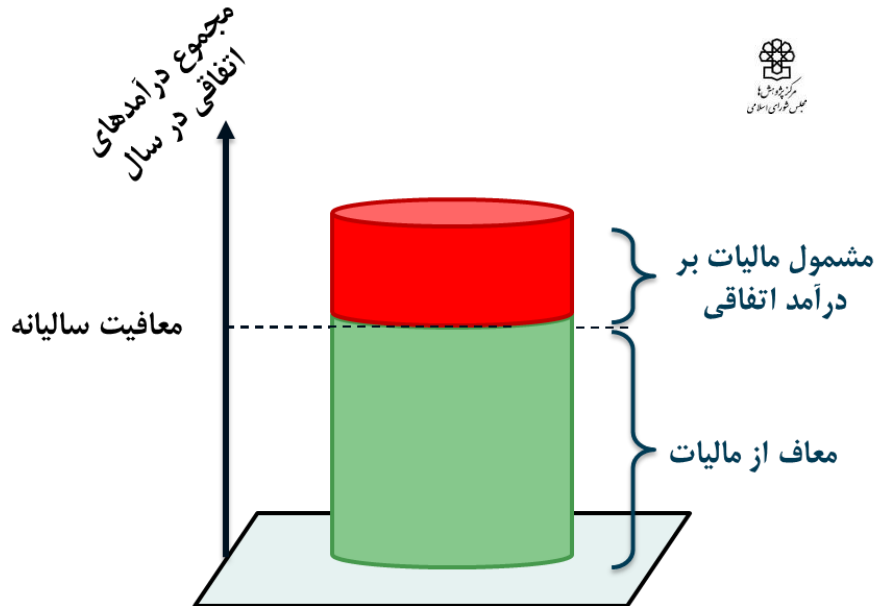
۲. **معافیت سالیانه درآمد اتفاقی برای هر شخص:** به منظور تسهیل تعاملات خرد اشخاص غیرتجاری، در هر سال مالیاتی، مجموع درآمدهای اتفاقی (چه به صورت نقدی و چه غیرنقدی) برای اشخاص غیرتجاری ایرانی بالای ۱۸ سال تا آستانه ۴ برابر معافیت حقوق موضوع ماده (۸۴) قانون مالیات‌های مستقیم (مجموعاً ۲۶۸.۸ میلیون تومان در سال ۱۴۰۱) یا ۵۰۰ میلیون تومان هریک که بیشتر باشد، در آن سال مالیاتی معاف از مالیات بر درآمد اتفاقی است. مبالغ مازاد بر این عدد مشمول مالیات با نرخ ماده (۱۳۱) قانون مالیات‌های مستقیم می‌شود. با توجه به معافیت بیان‌شده برای تراکنش‌ها و انتقالات میان اعضای خانواده، می‌توان گفت مجموعاً یک خانواده به تعداد اعضای بالای ۱۸

## 1. Gift Tax

۲. در بستر اجرایی طرح مالیات بر عایدی سرمایه، به هر شخص حقیقی و حقوقی کارپوشه‌های تجاری و غیرتجاری اختصاص می‌یابد و تبادل اطلاعات میان اشخاص مذکور و سازمان امور مالیاتی، صرفاً از طریق آن انجام می‌شود.

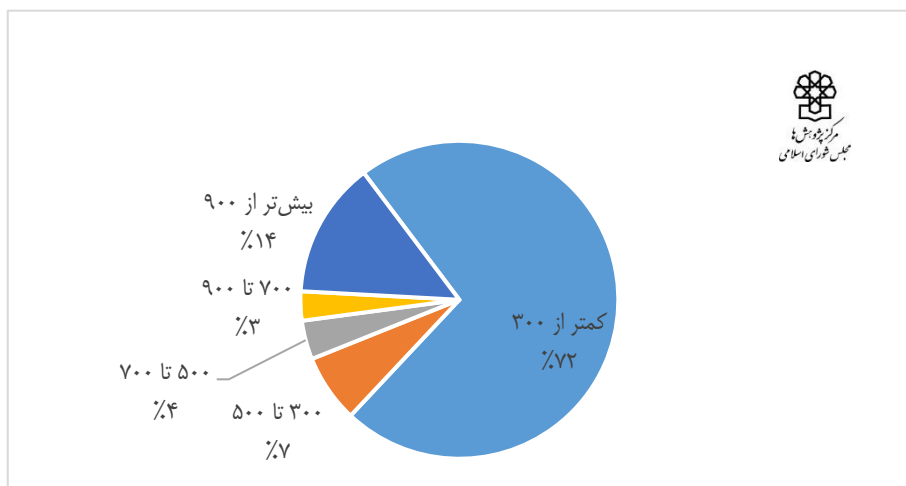
سال خود می‌تواند از معافیت موضوع این بند استفاده نماید. شایان ذکر است با احتساب نرخ سودآوری ۲۵ درصدی، این معافیت معادل معافیت در نظر گرفته شده برای مشاغل در ماده (۱۰۱) قانون مالیات‌های مستقیم است. به همین جهت موجب ایجاد عدالت مالیاتی میان مشاغل و کسب‌وکارهای خانگی می‌شود.

شکل ۵. معافیت سالیانه مالیات بر درآمد اتفاقی اشخاص غیر تجاری



طبق آمار پایگاه رفاه ایرانیان، در سال ۱۴۰۰ مجموع واریزی به حساب ۷۹ درصد از اشخاص حقیقی کمتر از ۵۰۰ میلیون تومان بوده است. همچنین از جایی که بسیاری از مبالغ واریزی به حساب اشخاص مانند حقوق، مبالغ حاصل از فروش املاک، خودرو، طلا و ارز، یارانه، سود سهام و سپرده و ... مشمول مالیات بر درآمد اتفاقی نبوده و در نصاب معافیت آن قرار نمی‌گیرد. انتظار می‌رود بعد از کسر این موارد از مجموع واریزی به حساب و محاسبه درآمد اتفاقی، درصد افرادی که مجموع درآمد اتفاقی آنها کمتر از ۵۰۰ میلیون تومان بوده و معاف از مالیات بر درآمد اتفاقی هستند به میزان قابل توجهی افزایش یابد. همچنین گفتنی است افرادی که از حساب شخصی خود به منظور انجام فعالیت تجاری استفاده می‌کنند، در این بررسی مشابه سایر حساب‌های شخصی قلمداد شده‌اند. بنابراین انتظار می‌رود حساب‌های شخصی با کارکرد غیر تجاری با مجموع واریزی کمتر از ۵۰۰ میلیون تومان، سهم بسیار بیشتری نسبت به ۷۹ درصد را به خود اختصاص دهند.

### نمودار ۵. تفکیک واریزی به حساب اشخاص حقیقی در سال ۱۴۰۰ (میلیون تومان)



مأخذ: پایگاه رفاه ایرانیان.

۳. **معافیت طول عمر:** علاوه بر مبادلات میان اعضای خانوار، اشخاص ممکن است از نزدیکان خود مانند خانواده درجه دو و یا دوستان نزدیک مبالغ عمده‌ای را تحت عنوان هدیه دریافت نمایند. به همین دلیل، هر شخص غیرتجاری ایرانی در طول عمر خود صرفاً در یک سال مالیاتی، می‌تواند در مجموع تا آستانه صد (۱۰۰) برابر معافیت حقوق موضوع ماده (۸۴) قانون مالیات‌های مستقیم (مجموعاً ۶.۷ میلیارد تومان برای سال ۱۴۰۱) در همان سال، معاف از مالیات بر درآمد اتفاقی شود. این معافیت به هر شخص غیرتجاری، فرصت یک دریافت دارایی، مانند ملک، به صورت بلاعوض و هدیه را می‌دهد.

در خصوص بستر اجرایی نظام مالیاتی، الزامات و ملاحظات طراحی آن، گزارشی تحت عنوان «طراحی بستر اجرایی نظام مالیاتی کشور مبتنی بر تجارب کشورها به منظور اجرای مالیات بر مجموع درآمد اشخاص» توسط مرکز پژوهش‌های مجلس تهیه شده و در دست چاپ است. در این گزارش تجربیات سایر کشورها در استفاده از خدمات اشخاص ثالث، استفاده از اطلاعات تراکنش‌های بانکی و استفاده از مالیات بر درآمد اتفاقی به عنوان ضمانت اجرا بررسی شده است.

### ۴. دستاوردهای بستر اجرایی

بستر اجرایی طراحی شده در طرح مالیات بر عایدی سرمایه، علاوه بر ایجاد امکان شناسایی کامل معاملات مربوط به دارایی‌های مشمول مالیات بر عایدی سرمایه، با ایجاد شفافیت اقتصادی و جلوگیری از فرار مالیاتی دستاوردهای دیگری نیز دارد که در ادامه به اختصار بیان می‌شوند:

- **مالیات‌ستانی هوشمند و ایجاد اظهارنامه پیش فرض:** در رویکرد مالیات‌ستانی فعلی، مؤدیان در هر سال مالیاتی ملزم به تسلیم اظهارنامه به سازمان امور مالیاتی هستند و در صورتی که نسبت به ارائه اظهارنامه اقدام نکنند مشمول جرائم سنگینی می‌شوند. در رویکرد ارائه خدمت توسط اشخاص ثالث به مؤدیان، اشخاص ثالث وظیفه گزارش اطلاعات مؤدیان به سازمان امور مالیاتی را برعهده دارند و سازمان امور مالیاتی براساس اطلاعات گزارش شده توسط اشخاص ثالث، اظهارنامه پیش فرض را تهیه و جهت تأیید، اصلاح یا تکمیل برای آنها ارسال می‌کند. با توجه به اینکه

مؤدیان در روش جدید، تکالیف کمتری نسبت به روش فعلی دارند و فرایند تسلیم اظهارنامه نیز در این روش تسهیل شده است، پذیرش اجتماعی افزایش می‌یابد. برای مثال بررسی تجربه پیاده‌سازی این روش در کشور دانمارک نشان می‌دهد که در سال‌های ۲۰۱۹ و ۲۰۱۸، حدود ۱۰۰ درصد از اظهارنامه‌های مالیات بر مجموع درآمد شخصی که توسط سازمان امور مالیاتی تهیه شده‌اند، بدون تکمیل یا اصلاح توسط مؤدیان، مورد تأیید قرار گرفته‌اند؛<sup>۱</sup> بنابراین از نظر سطح درگیری سازمان امور مالیاتی با مؤدیان، در صورت استفاده از رویکرد جدید، سازمان امور مالیاتی سطح درگیری بسیار کمی با مؤدیان خواهد داشت. همچنین این روش با حذف رابطه ممیز و مؤدی، موجب کاهش احتمال فساد و نیز بهبود محیط کسب‌وکار می‌شود.

• **ایجاد بستر اجرایی لازم برای مالیات بر مجموع درآمد:** لازمه اخذ مالیات بر مجموع درآمد، شناسایی تمامی درآمدها و هزینه‌های قابل قبول اشخاص است. از آنجا که برای اخذ مالیات بر عایدی سرمایه نیز باید این اطلاعات تولید و جمع‌آوری شود، بستر اجرایی طراحی شده برای مالیات بر عایدی سرمایه توانایی شناسایی مجموع درآمد و همچنین هزینه‌های قابل قبول مالیاتی اشخاص را نیز داراست. در بستر اجرایی طراحی شده، درآمدها و هزینه‌های قابل قبول اشخاص از طریق اشخاص ثالث به سازمان امور مالیاتی گزارش شده و امکان اخذ مالیات بر مجموع درآمد مهیا می‌شود. نظام مالیات بر مجموع درآمد با ایجاد درآمدهای با ثبات برای دولت می‌تواند موجب افزایش درآمد مالیاتی و کاهش کسری بودجه شود. همچنین این نظام با مبنا گذاشتن مجموع درآمد افراد، موجب افزایش عدالت مالیاتی و کاهش فاصله طبقاتی خواهد شد.

• **کاهش فرار مالیاتی و افزایش درآمد مالیاتی دولت:** یکی از مشکلات نظام مالیاتی فعلی، حجم گسترده فرار مالیاتی به خصوص از طریق استفاده از حساب‌های شخصی است. برای مثال مالیات ابرازی عملکرد مشاغل مختلف مانند طلا و جواهر، نمایشگاه خودرو، موبایل فروشان، بنگاه املاک و وکلا در سال ۱۴۰۰ بین ۱.۳ تا ۷ میلیون تومان بوده است در حالی که یک کارمند با حقوق ماهیانه ۱۰ میلیون تومان در همین سال، مجموعاً ۸.۴ میلیون تومان مالیات پرداخت کرده است. این مسئله ضمن ایجاد تبعیض مالیاتی میان مشاغل و کارمندان، موجب کاهش درآمد مالیاتی، افزایش کسری بودجه و نهایتاً تورم در کشور می‌شود. بستر اجرایی معرفی شده در طرح مالیات بر عایدی سرمایه، با تولید و جمع‌آوری اطلاعات رویداد مالی و تطابق آن با نظام پرداخت، امکان شناسایی منبع تمامی مبالغ واریزی به حساب افراد را داراست و با قرارگیری آن در کنار سامانه مؤدیان، امکان تشخیص عملکرد هریک از اشخاص و مشاغل وجود دارد. همچنین به دلیل وجود مالیات بر درآمد اتفاقی، اشخاص انگیزه‌ای برای استفاده از حساب‌های شخصی به جای حساب‌های تجاری نخواهند داشت که این مسئله موجب جلوگیری از فرار مالیاتی از طریق حساب‌های شخصی می‌شود. بنابراین درآمد حاصل از این طرح برای دولت محدود به درآمد ناشی از مالیات بر عایدی سرمایه نبوده و از محل کاهش فرار مالیاتی نیز شاهد افزایش درآمد مالیاتی هستیم.

• **مبارزه با قاچاق:** در فرایند قاچاق، افراد بدون آنکه صورت‌حسابی صادر کنند، مبالغ به حساب بانکی آنها واریز می‌شود. در این مدل، از آنجا که این مبالغ به عنوان درآمد اتفاقی شناسایی می‌شوند، مشمول مالیات شده و منفعت حاصل از قاچاق را کاهش می‌دهد. همچنین با شناسایی افراد با درآمد اتفاقی زیاد به عنوان اشخاص پرریسک،



مراجع مرتبط مانند ستاد مبارزه با قاچاق کالا و ارز امکان بررسی دقیق‌تر این اشخاص را دارند.

• **کاهش انگیزه استفاده از سند عادی:** در صورت استفاده از اسناد عادی در معاملات و همچنین عدم ثبت این اسناد نزد سازمان امور مالیاتی، از آنجا که شخص ثالثی وجود ندارد تا رویداد مالی مربوطه را به سازمان امور مالیاتی گزارش دهد، تراکنش واریزی به حساب فروشنده به‌عنوان درآمد اتفاقی شناسایی می‌شود. به دلیل اخذ مالیات بر درآمد اتفاقی از این تراکنش، فروشنده قسمتی از مبلغ معامله را از دست داده و انگیزه وی برای استفاده از اسناد عادی که به‌صورت سیستمی ثبت نمی‌گردد کاهش می‌یابد. شایان ذکر است در صورتی که سند عادی به سازمان امور مالیاتی ارائه شود، ضمن عدم شناسایی تراکنش واریزی برای فروشنده به‌عنوان درآمد اتفاقی، اطلاعات سند عادی ثبت شده و کارکرد غیرشفاف خود را از دست می‌دهد. بنابراین این طرح موجب کاهش عدم شفافیت ناشی از اسناد عادی خواهد شد.

در انتها گفتنی است با توجه به اهمیت موضوع طرح مالیات بر عایدی سرمایه، لازم است پیش از اجرایی شدن، ابعاد مختلف آن به‌خوبی تبیین شود. از مهم‌ترین موارد جهت تبیین طرح مذکور می‌توان به **معافیت‌های گسترده و عدم درگیری عموم مردم به‌ویژه دهک‌های پایین درآمدی، معافیت‌های در نظر گرفته شده برای حمایت از تولید و اشخاص تجاری، آثار مثبت کاهش سوداگری بر اقتصاد کشور، شکل‌گیری عدالت مالیاتی، مالیات‌ستانی هوشمند و حذف رابطه مؤدی و ممیز مالیاتی و نهایتاً افزایش ثبات اقتصادی از محل افزایش درآمدهای مالیاتی و کاهش کسری بودجه** اشاره کرد.

#### جمع‌بندی

با توجه به شرایط کنونی کشور از جمله افزایش قابل توجه قیمت مسکن و تحت فشار قرار گرفتن اقشار ضعیف و متوسط جامعه و شرایط نابسامان بازار خودرو و همچنین با توجه به تجربه کشور در حوزه نوسانات قیمت طلا و نرخ ارز لازم است فعالیت‌های سوداگرانه کنترل شوند و نوسانات قیمتی ناشی از آن در این بازارها کاهش یابد. همچنین به منظور حمایت از تولید، لازم است با استفاده از ابزارهای مختلف اقتصادی که مهم‌ترین آنها مالیات است، ضمن افزایش هزینه نگهداری این نوع دارایی‌ها، با کاهش مزیت بازارهای دارایی در مقابل بازارهای تولیدی و مولد، شرایط را برای کاهش سوداگری و هدایت سرمایه به سمت فعالیت تولیدی مهیا کرد.

شایان ذکر است در ایران تولیدگران و کارمندان ملزم به پرداخت مالیات هستند در حالی که سرمایه‌داران و سوداگران، نسبت به عایدی کسب شده از سرمایه و سوداگری، مالیاتی پرداخت نمی‌کنند. این بی‌عدالتی مالیاتی موجب تشویق آحاد اقتصادی به سمت فعالیت‌های غیرمولد می‌شود. ابزار مالیات بر عایدی سرمایه می‌تواند ضمن افزایش عدالت مالیاتی میان سرمایه‌داران و کارمندان و کارگران، با کاهش بازدهی فعالیت‌های سوداگرانه در بازارهای دارایی، زمینه را برای ورود سرمایه به سمت تولید و رونق اقتصادی فراهم کند.

همچنین با توجه به حجم گسترده فرار مالیاتی در کشور و استفاده گروه‌های مختلف اقتصادی از حساب‌های شخصی برای فرار مالیاتی، پیاده‌سازی بستر اجرایی طراحی شده در این طرح می‌تواند با ساماندهی این حساب‌ها و معاملات اقتصادی مرتبط با آنها، موجب کاهش قابل توجه فرار مالیاتی و در نتیجه کاهش کسری بودجه و تورم شود. از

دیگر فواید بستر اجرایی می‌توان به ایجاد زیرساخت لازم برای مالیات بر مجموع درآمد، کاهش قاچاق و همچنین کاهش استفاده از اسناد عادی اشاره کرد. نهایتاً شایان ذکر است بستر اجرایی با حرکت از رویکرد الزام مؤدیان به اظهار اطلاعات به رویکرد ارائه خدمت به مؤدیان و استفاده از اشخاص ثالث جهت تولید اطلاعات رویداد مالی، گامی در جهت ارتقای نظام مالیاتی و حذف رابطه مؤدی و ممیز مالیاتی است.

با توجه به توضیحات بیان شده، تصویب طرح اصلاح برخی احکام قوانین مالیاتی (مالیات بر عایدی سرمایه) پیشنهاد می‌شود. شایان ذکر است که بر اساس شواهد آماری، بیش از ۹۵ درصد از خانوارهای کشور مشمول این مالیات نخواهند شد.

### منابع و مآخذ

۱. قانون مالیات‌های مستقیم (با اصلاحات ۹۴/۰۴/۳۱).
۲. نمونه گیری بودجه خانوار ۱۴۰۰، مرکز آمار ایران.
۳. پایگاه رفاه ایرانیان.
۴. سامانه املاک و اسکان وزارت مسکن.
5. OECD Tax Administration Database on Data Management.
6. OECD Administration Report 2021.
7. Servicesaustralia.Gov.Au.
8. Taxsummaries.Pwc.com