

Capital Gain Tax

عایدی سرمایه (CGT) به سود حاصل از سرمایه اطلاق می‌شود. سود حاصل از سرمایه عبارت است از تفاوت قیمت فروش یک دارایی در مقایسه با قیمت خرید آن. ممکن است در فاصله زمانی خرید تا فروش سرمایه بخشی از ارزش دارایی مستهلک شده باشد. همچنین، ممکن است بخشی از افزایش قیمت دارایی افزایش اسمی و ناشی از افزایش سطح عمومی قیمت‌ها (تورم) باشد. بنابراین، برای محاسبه عایدی واقعی سرمایه باید تعدیلات مربوط به استهلاك و تورم در آن اعمال شده باشد.

عایدی سرمایه شامل عایدی سرمایه مسکونی، سهام، طلا و ارز می‌شود. بنابراین، مالیات بر عایدی سرمایه به‌عنوان یک پایه مالیاتی جدید، افزون بر افزایش درآمدهای مالیاتی دولت، نقش مهمی در تخصیص بهینه منابع، توزیع عادلانه درآمد و کاهش تقاضای سوداگری در اقتصاد دارد. عایدی (زیان) سرمایه تفاوت بین ارزش حال جریان درآمدی موردانتظار دارایی و ارزش حال جریان درآمدی پیش‌بینی شده برای دارایی در زمان خرید دارایی است که استهلاك سالانه دارایی در طول دوره نگهداری از آن کسر می‌شود (Arnold & Edgar, ۱۹۹۵). در اغلب کشورها مالیات بر عایدی سرمایه می‌تواند به‌عنوان ابزار سیاستی مناسب مورد استفاده قرار گیرد. این مالیات به صورت مالیات بر استفاده از دارایی، مالیات بر مالکیت دارایی و مالیات بر نقل و انتقال دارایی وضع می‌شود.

برای وضع مالیات بر دارایی در ابتدا پایه مشمول مالیات و در مرحله بعد نرخ مالیات تعیین می‌شود؛ هرچند، نرخ‌ها، آستانه معافیت‌ها و معافیت‌ها در این کشورها متفاوت است. ارزش‌گذاری دارایی مسکن به دو صورت ارزش‌گذاری مبتنی بر ارزش بازار و ارزش‌گذاری مبتنی بر مساحت صورت می‌گیرد (Bird and Slack, ۲۰۰۴).

عایدی واقعی در مقابل عایدی غیرواقعی

علل تغییر در ارزش یک دارایی را می‌توان به دو دسته تقسیم کرد (توتونچی‌ملکی و حقیقت، ۱۳۹۳):

- علل بیرونی که به فرایند تولید مربوط نیست؛ مانند کمبود دارایی‌های جدید در بازار، افزایش در قیمت محصولاتی که دارایی موردنظر در تولید آن به‌کار گرفته می‌شود یا تغییر در نرخ بهره بازار؛

- علل درونی که مربوط به فرایند تولید مانند خطا در پیش‌بینی‌های موجود در مورد میزان استهلاك واقعی دارایی یا توانایی آن در تولید واحدهای محصول بیشتر از آنچه در زمان خرید دارایی مربوط می‌شود.

تغییر قیمت دارایی در اثر علل بیرونی عایدی واقعی است و تغییر قیمت در اثر برآورد غلط استهلاك، عایدی غیرواقعی است. در وضع مالیات بر عایدی سرمایه باید افزایش ارزش دارایی به قیمت‌های واقعی به‌عنوان مأخذ مالیات استفاده شود.

عایدی کوتاه‌مدت و بلندمدت

در قوانین مالیاتی در برقراری مالیات بر عایدی سرمایه دوره نگهداری سرمایه مدنظر قرار می‌گیرد و به صورت دو دوره کوتاه‌مدت و بلندمدت از یکدیگر متمایز می‌شوند. درجه تسلط تقاضای سوداگرانه سرمایه با زمان ارتباط معکوسی دارد و پایه این مالیات پلکانی معکوس بوده و با افزایش فاصله زمانی بین خرید و فروش بخش کمتری از منفعت کسب‌شده مشمول مالیات می‌شود. به این قاعده مالیاتی (مالیات طولی بر معاملات مسکن) گفته می‌شود (دفتر مطالعات اقتصادی، ۱۳۸۷: ۱۰).

کتاب‌شناسی

تقوی، مهدی، درویشی، باقر و شهیکی‌تاش، محمدنبی (۱۳۸۸). «بررسی مالیات بر عایدی سرمایه»، فصلنامه تخصصی مالیات، دوره جدید، شماره هفتم، مسلسل ۵۵، ۱۵۴-۱۲۱.

توتونچی ملکی، سعید، حقیقت، جعفر (۱۳۹۳). «معرفی پایه مالیات جدید: چگونه در ایران مالیات بر عایدی سرمایه را پایه‌گذاری کنیم؟»، پژوهشنامه مالیات، شماره بیست و یکم، مسلسل ۶۹، صفحات ۳۹-۶۸.

دفتر مطالعات اقتصادی، مرکز پژوهش‌های مجلس (۱۳۸۷). بررسی تطبیقی سیاست‌های مالیاتی زمین و مسکن در کشورها و ملاحظات بکارگیری آنها در ایران، کد موضوعی ۲۲۰.

Arnold, B.J. & Edgar, T. (۱۹۹۵). "Selected Aspects of Capital Gains Taxation in Australia, New Zealand, The United Kingdom and United States", *Canadian Public Policy*, ۱۲۱.

Bird, R. M. and Slack, E. (۲۰۰۴). *International Handbook of Land and Property Taxation*, Edward Elgar Publishing, Inc.

حجت ایزدخواستی

عضو هیئت علمی دانشگاه شهید بهشتی



دانشگاه اقتصاد