

# به نام آنکه جان را فکرت آموخت

## مالیات بر عایدی سرمایه

مبانی نظری و تجارب کشورها

پریسا مهاجری

عضو هیئت علمی دانشکده اقتصاد علامه طباطبائی

تیرماه ۱۴۰۲

## محورهای بحث

- مفهوم نظری عایدی و زیان سرمایه ای
- ملاحظات مهم در مالیات بر عایدی سرمایه
- شیوه های اجرایی وضع مالیات بر عایدی سرمایه
- آثار اقتصادی مالیات بر عایدی سرمایه
- تجربه کشورها در وضع مالیات بر عایدی سرمایه یک تصویر کلی
- وضع مالیات بر عایدی سرمایه در کشورهای اتحادیه اروپا
- محورهای اصلی مصوبه مالیات بر سوداگری و سفته بازی (مالیات بر عایدی سرمایه) در ایران و مقایسه آن با تجربیات کشورها

# ۱. مفهوم نظری عایدی و زیان سرمایه ای

عایدی (یا زیان) سرمایه‌ای به طور کلی به تفاضل قیمت فروش یک دارایی نسبت به قیمت خرید یا اکتساب آن دارایی اطلاق می‌شود. اگر ارزش دارایی در زمان فروش، بزرگتر از قیمت خریدش باشد، عایدی سرمایه‌ای رخ می‌دهد و اگر ارزش دارایی در زمان فروش، کمتر از قیمت خرید باشد زیان سرمایه‌ای اتفاق می‌افتد.

# ۱. مفهوم نظری عایدی و زیان سرمایه ای

- سه عامل مهم، نقش کلیدی در تعیین ارزش دارایی دارند:
- «درآمد مورد انتظار ایجاد شده توسط دارایی»
- «ارزش دارایی در زمان اسقاط آن»
- «نرخ تنزیل جهت تبدیل جریان نقدی آتی از محل درآمدهای کسب شده و ارزش اسقاطی به ارزش حال».

# ۱. مفهوم نظری عایدی و زیان سرمایه ای

یک مثال ساده

خرید یک اوراق قرضه کوپنی مادام العمر به قیمت ۱۰۰۰ تومان با درآمد سالانه ۲۰۰ تومانی در زمانی که نرخ بهره بازاری به هنگام خرید دارای ۲۰ درصد است.

عایدی سرمایه ای	درآمد عادی (عایدی کوپنی یکسال نگهداری)	قیمت در زمان فروش قبل از توزیع عایدی کوپنی (یکسال بعد)	نرخ بهره بازار در زمان فروش
۰	۲۰۰	۱۲۰۰	حالت اول: ۲۰ درصد
۱۳۳	۲۰۰	۱۳۳۳	حالت دوم: ۱۵ درصد
-۴۰۰	۲۰۰	۸۰۰	حالت سوم: ۲۵ درصد

## ۲. ملاحظات مهم در مالیات بر عایدی سرمایه

- ✓ «تمایز عایدی واقعی از عایدی غیرواقعی»
- ✓ «تورم و عواید سرمایه‌ای بلندمدت و کوتاه‌مدت»
- ✓ «ضرورت لحاظ زیان‌های سرمایه‌ای در محاسبه عایدی خالص»

## ۲-۱. تمایز عایدی واقعی از عایدی غیرواقعی

**الف) اوراق بهادار از نوع اوراق بدهی تنزیلی:** شخصی اقدام به خرید اوراق بهادار با سررسید یکسال (تنزیلی مانند انواع اخزا) به قیمت اسمی ۱۰۰ هزار تومان می‌نماید. قیمت بازاری این اوراق ۸۰ هزار تومان است. (نرخ بهره روز خرید ۲۵ درصد بوده و فرض کنید فرد، پس از ۶ ماه اقدام به فروش اوراق نماید)

$$i = \frac{F - P}{P} = \frac{100 - 80}{80} = 0.25$$

عایدی یا زیان سرمایه‌ای	درآمد عادی (یا عایدی غیرواقعی)	مابه‌التفاوت قیمت فروش از قیمت خرید	قیمت فروش	نرخ بهره در زمان فروش
۰	۹	۹	۸۹	٪۲۵
۲	۹	۱۱	۹۱	٪۲۰
-۲	۹	۷	۸۷	٪۳۰

## ۱-۲. تمایز عایدی واقعی از عایدی غیرواقعی

ب) اوراق بهادار از نوع سهام و وضع مالیات سه گانه:

یک) مالیات بر سود شرکت

دو) مالیات بر جزء عایدی غیرواقعی

سه) مالیات بر عایدی سرمایه یا عایدی واقعی



## ۲-۱. تمایز عایدی واقعی از عایدی غیرواقعی

- سرمایه گذاری به مبلغ ۱۰۰ میلیون تومان در سهام یک شرکت (معادل با ۱۰۰ درصد سهام شرکت)
- کسب سود ۲۰ میلیون تومانی قبل از کسر مالیات
- پرداخت ۲۵ درصد آن به عنوان مالیات بر درآمد و سود خالص پس از کسر مالیات برابر ۱۵ میلیون تومان
- فروش کل سهام در ابتدای سال به شخص دیگر به مبلغ ۱۲۰ میلیون تومان
- دریافت سود سهام ۱۵ میلیون تومانی توسط شخص دوم (مالیات بر جزء عایدی غیرواقعی)

تفاضل قیمت خرید از قیمت فروش، ۲۰ میلیون تومان

**آیا این ۲۰ میلیون تومان عایدی سرمایه است؟**

خیر. ۱۵ میلیون تومان عایدی غیرواقعی (یا درآمد عادی) و صرفاً ۵ میلیون تومان آن، عایدی سرمایه‌ای واقعی است.

## ۲-۱. تمایز عایدی واقعی از عایدی غیرواقعی

- ◉ در اینجا این پرسش مطرح می‌شود که چگونه می‌توان عایدی غیرواقعی را اندازه‌گیری کرد؟
- ◉ راهکار آن، بررسی صورتهای مالی و اظهارنامه مالیاتی شرکت است و لازم است با استفاده از فرمولی، سود انباشته شرکت که قبلاً مشمول مالیات شده است را محاسبه نمود. هنگامی که سهامدار، اقدام به فروش سهام‌اش می‌کند دریافتی وی از این فروش به دو جزء تقسیم می‌شود: سهم متناسب وی از سودهای انباشته شده شرکت (RTCE) که مالیات آن در سنوات قبلی پرداخت شده است و عایدی یا زیان سرمایه‌ای.

## ۲-۱. تمایز عایدی واقعی از عایدی غیرواقعی

- خریداری ۱۰ هزار سهم معادل ۱ درصد کل سهام شرکت به مبلغ ۵۰ میلیون تومان در ابتدای ۱۳۹۷
- فروش کل سهام در سال ۱۴۰۲ به قیمت کل ۸۰ میلیون
- در این صورت کل عایدی وی برابر با ۳۰ میلیون تومان ( $۸۰ - ۵۰ = ۳۰$ )
- مجموع RTCE طی این ۵ سال رقم ۲۷۵۰ میلیون تومان است که با توجه به مالکیت ۱ درصدی فرد ( $۲۷/۵ = ۲۷۵۰ \times ۰.۱$ )
- تفاضل عایدی کل از عایدی سرمایه‌های غیرواقعی، منعکس‌کننده ۲/۵ میلیون تومان عایدی واقعی است

سال مالیاتی	درآمد مشمول مالیات	درآمد معاف از مالیات	مالیات شرکت	سودهای تقسیم شده	میزان افزایش در سود انباشته (RTCE)
۱۳۹۷	۱۰۰۰	۱۰۰	۲۵۰	۳۵۰	۵۰۰
۱۳۹۸	۱۲۰۰	۵۰	۳۰۰	۴۰۰	۵۵۰
۱۳۹۹	۹۰۰	۷۵	۲۲۵	۲۷۵	۴۷۵
۱۴۰۰	۱۱۰۰	۱۵۰	۲۷۵	۳۷۵	۶۰۰
۱۴۰۱	۱۴۰۰	۱۲۵	۳۵۰	۵۵۰	۶۲۵

## ۲-۱. تمایز عایدی واقعی از عایدی غیرواقعی

### ج) دارایی های حقیقی استهلاک پذیر

عایدی حاصل از دارایی های استهلاک پذیر از تفاضل درآمدهای آتی مورد انتظار دارایی در زمان فروش از درآمدهای مورد انتظار آتی پیش بینی شده در زمان خرید به دست می آید که استهلاک سالانه دارایی نیز از آن کسر می شود.

علل ایجاد عایدی یا زیان:

□ محاسبه نادرست استهلاک

□ عوامل خارجی: کمبود دارایی های جدید در بازار، افزایش پیش بینی شده در قیمت محصولاتی که دارایی مذکور در تولید آنها نقش دارد، و یا تغییر در نرخ بهره بازار

□ خطای پیش بینی در مورد پتانسیل دارایی در تولید محصولات بیشتر

## ۱-۲. تمایز عایدی واقعی از عایدی غیرواقعی

چنانچه ارزش دارایی در اثر تغییر هر یک از عوامل خارجی، دستخوش تغییر گردد، آن میزان از تغییرات را باید به عنوان عایدی سرمایه‌ای تلقی نمود. اما اگر تغییرات صورت گرفته در ارزش دارایی ریشه در تغییر عوامل لاینفک فرآیند تولیدی داشته باشد، از آن به عایدی غیرواقعی سرمایه‌ای یاد می‌شود.

پرسش مهم در اینجا آن است که چگونه می‌توان میزان تأثیر هر یک از عوامل فوق را بر تغییرات در ارزش دارایی تفکیک نمود؟

راهکار عملی: محاسبه صحیح استهلاک دارایی و تعدیل ارزش زمان فروش دارایی نسبت به استهلاک است. **تفاوت بین کسورات استهلاک واقعی از استهلاک تجربی، عایدی غیرواقعی است.**

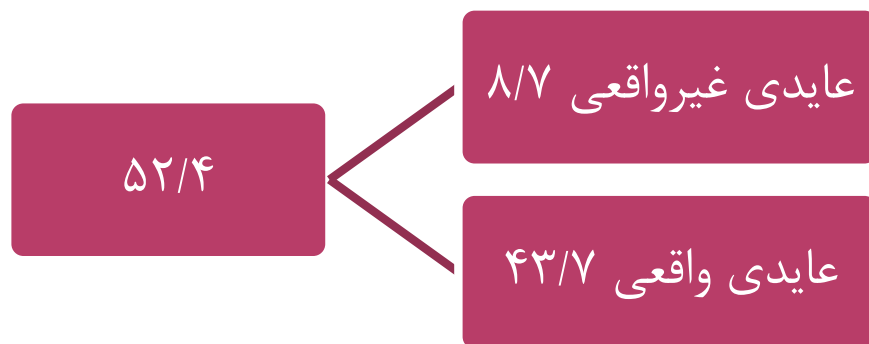
## ۲-۱. تمایز عایدی واقعی از عایدی غیرواقعی

### مثال

درآمد خالص سالانه حاصل از به کارگیری یک دارایی طی پنج سال پیش‌رو برابر با ۱۰۰، ۹۰، ۸۵، ۸۰ و ۷۰ میلیون تومان باشد و ارزش دارایی از شروع سال ششم برابر صفر باشد. چنانچه نرخ بهره ۲۰ درصد فرض شود، ارزش فعلی این دارایی در ابتدای سال نخست حدوداً ۲۶۲ میلیون تومان خواهد بود. اگر استهلاک به صورت خط مستقیم در نظر گرفته شود و دارایی طی ۵ سال مستهلک گردد، در این صورت استهلاک سالانه دارایی ۵۲/۴ میلیون تومان خواهد بود. با چنین مفروضاتی، درآمد مشمول مالیات این دارایی در سال اول ۴۷/۶ میلیون تومان ( $100 - 52/4 = 47/6$ ) بوده و ارزش دفتری دارایی در انتهای سال نخست ۲۰۹/۶ میلیون تومان ( $262 - 52/4 = 209/6$ ) خواهد بود.

## ۲-۱. تمایز عایدی واقعی از عایدی غیرواقعی

ممکن است در پایان سال اول مشخص شود که از این دارایی به جای ۵ سال، می‌توان ۶ سال درآمد کسب کرد تحت چنین شرایطی بعد از کسر استهلاک سالانه (۵۲/۴ میلیون تومانی)، در پایان سال اول، ارزش دارایی تغییری نخواهد کرد و همان مبلغ ۲۶۲ میلیون تومان باقی خواهد ماند و فروش دارایی در پایان سال اول، عایدی ۵۲/۴ میلیون تومانی ایجاد خواهد کرد. همچنین ممکن است استدلال شود که با تغییر طول عمر دارایی از ۵ سال به ۶ سال، استهلاک سالانه از ۵۲/۴ میلیون تومان به ۴۳/۷ میلیون تومان باید کاهش یابد که در چنین حالتی، درآمد مشمول مالیات در سال اول به جای ۴۷/۶ میلیون تومان بایستی ۵۶/۳ میلیون تومان باشد.



## ۲-۲. تورم و عواید سرمایه‌ای بلندمدت و کوتاه‌مدت

✓ وجود تورم‌های نسبتاً بالا می‌تواند «مالیات بر عایدی سرمایه» را به «مالیات بر ثروت» تبدیل کند.

✓ مثال: شخصی دارایی را برای یکسال نگهداری می‌کند که ارزش آن ۱۰ درصد بالا رفته که ۸ درصد آن به خاطر تورم است، یک مالیات‌ستانی ۲۵ درصدی از عایدی سرمایه‌ای (یعنی  $0.10 * 0.25 = 0.025$ ) قادر به جبران اثر تورم نیست. در واقع، عایدی واقعی این دارایی ۲ درصد است و شخص مجبور است نه تنها کل عایدی، بلکه مقدار بیشتری را به عنوان مالیات پرداخت کند و به مثابه آن است که از ثروت فرد، مالیات اخذ شده باشد.



نرخ تورم				
٪۱۵	٪۱۰	٪۵	٪۲	
				<b>حقایق آماری</b>
۱۰۰۰	۱۰۰۰	۱۰۰۰	۱۰۰۰	سرمایه‌گذاری در سال اول
۳۰۰۰	۳۰۰۰	۳۰۰۰	۳۰۰۰	عایدات اکتساب دارایی در سال ۱۰ ام
۲۰۰۰	۲۰۰۰	۲۰۰۰	۲۰۰۰	عایدی سرمایه‌ای
٪۱۱/۶	٪۱۱/۶	٪۱۱/۶	٪۱۱/۶	نرخ بازدهی سرمایه‌گذاری قبل از مالیات
				<b>مالیات‌ستانی کامل</b>
۹۰۰	۹۰۰	۹۰۰	۹۰۰	نرخ مالیات ۴۵ درصد
۱۱۰۰	۱۱۰۰	۱۱۰۰	۱۱۰۰	عایدی خالص پس از کسر مالیات
٪۴۵	٪۴۵	٪۴۵	٪۴۵	نرخ مالیات مؤثر
٪۷/۷	٪۷/۷	٪۷/۷	٪۷/۷	بازدهی سرمایه‌گذاری پس از کسر مالیات
				<b>مالیات‌ستانی جزئی</b>
۱۰۰۰	۱۰۰۰	۱۰۰۰	۱۰۰۰	عایدی سرمایه‌ای مشمول مالیات (۰.۵۰٪)
۴۵۰	۴۵۰	۴۵۰	۴۵۰	نرخ مالیات ۴۵ درصدی
۱۵۵۰	۱۵۵۰	۱۵۵۰	۱۵۵۰	عایدی خالص پس از کسر مالیات
٪۲۳	٪۲۳	٪۲۳	٪۲۳	نرخ مالیات مؤثر
٪۹/۸	٪۹/۸	٪۹/۸	٪۹/۸	بازدهی سرمایه‌گذاری پس از کسر مالیات
				<b>تعدیل نسبت به تورم</b>
۴۰۴۶	۲۵۹۴	۱۶۲۹	۱۲۱۹	سرمایه‌گذاری تعدیل شده نسبت به تورم
(۱۰۴۶)	۴۰۶	۱۳۷۱	۱۷۸۱	عایدی سرمایه‌ای تعدیل شده نسبت به تورم
(۱۹۴۶)	(۴۹۴)	۴۷۱	۸۸۱	عایدی خالص پس از کسر مالیات (مالیات‌ستانی کامل)
٪-۸۶	٪۲۲۲	٪۶۶	٪۵۱	نرخ مالیات - مالیات‌ستانی کامل
٪-۶/۳	٪-۲/۱	٪۲/۶	٪۵/۶	بازدهی سرمایه‌گذاری بعد از کسر مالیات (مالیات‌ستانی کامل)
(۱۴۹۶)	(۴۴)	۹۲۱	۱۳۳۱	عایدی خالص پس از کسر مالیات (مالیات‌ستانی جزئی)
٪-۴۳	۱۱۱	٪۳۳	٪۲۵	نرخ مالیات - مالیات‌ستانی جزئی
٪-۴/۵	٪-۰/۲	٪۴/۶	٪۷/۷	بازدهی سرمایه‌گذاری بعد از کسر مالیات (مالیات‌ستانی جزئی)

مأخذ: لوکان (۲۰۰۲)

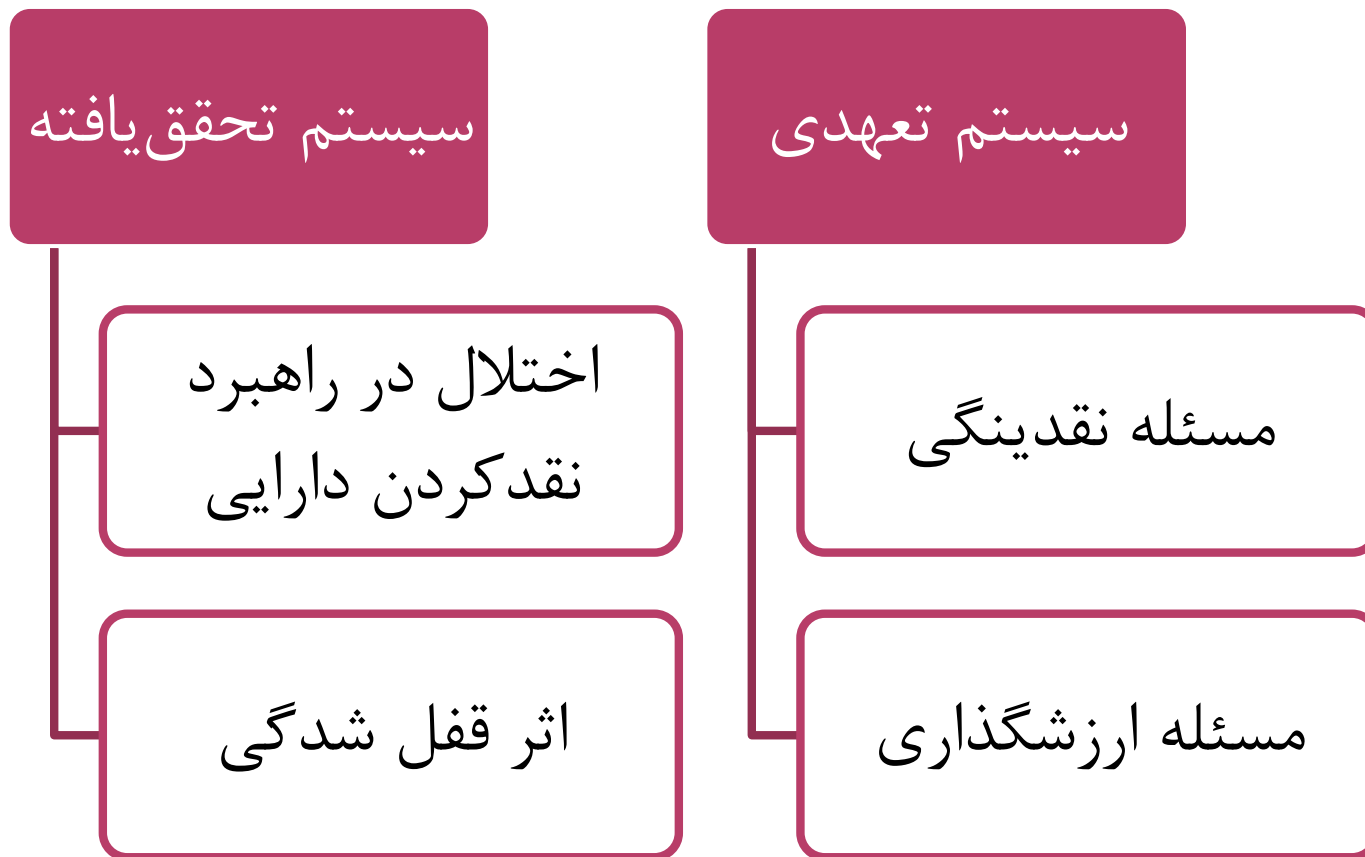
## ۲-۳. ضرورت لحاظ زیان‌های سرمایه‌ای در محاسبه عایدی خالص

✓ همانطور که عایدی سرمایه‌ای به عنوان یک درآمد مثبت مورد پذیرش است زیان سرمایه‌ای نیز به مثابه یک درآمد منفی است. دلیل دیگر، زنده نگه داشتن انگیزه ریسک‌پذیری است. سرمایه‌گذاری در سهام شرکت‌های جدید و نوپا، ریسک بالاتری به سرمایه‌گذار تحمیل می‌کند و در غیاب مجوزهای قانونی برای کسر کامل زیان سرمایه‌ای، ورود به چنین سرمایه‌گذاری‌هایی جذابیت خود را از دست خواهد داد.

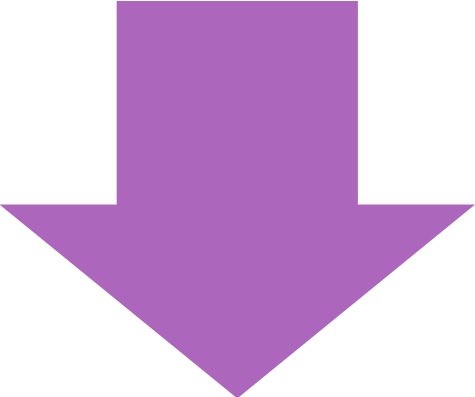
قابل کسر بودن زیان سرمایه‌ای از سایر درآمدها؟

امکان انتقال زیان به جلو یا عقب؟


### ۳. شیوه های اجرایی وضع مالیات بر عایدی سرمایه



# مزایا و معایب به کارگیری روش تعهدی در پیاده‌سازی مالیات بر عایدی سرمایه



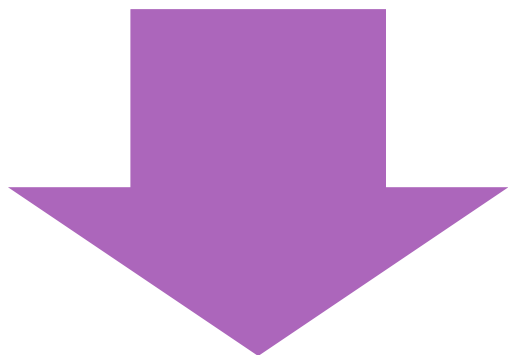
- عدم ایجاد انگیزه برای به جلو انداختن  
زیان و یا به تعویق انداختن عایدی  
- ظرفیت ایجاد درآمد بیشتر برای دولت



- لزوم ارزشگذاری منظم و مستمر دارایی‌ها  
- محدودیت نقدینگی برای پرداخت بدهی‌های  
مالیاتی  
- وجود تصویری ناعادلانه از مالیات در جامعه

# مزایا و معایب به کارگیری روش تحقق یافته در پیاده‌سازی مالیات بر عایدی سرمایه

- مرتفع شدن مشکل نقدینگی برای پرداخت بدهی مالیاتی توسط مؤدی
- عدم نیاز به ارزشگذاری دارایی به دلیل وجود قیمت فروش
- سادگی درک آن توسط مؤدی



- قفل شدن داراییهایی که ارزش آنها در حال افزایش است و به جلو انداختن زیان های سرمایه ای. **(ساختار نرخ ها)**
- پیچیدگی مرتبط با به تعویق انداختن مالیات بر عایدی.
- احتمال ابراز زیان سرمایه ای برای عدم پرداخت سایر درآمدها



## ۴. آثار اقتصادی مالیات بر عایدی سرمایه

- ایجاد این انگیزه برای صاحبان سرمایه است که سرمایه‌گذاری‌های فعلی خود را حفظ کنند حتی اگر فرصت‌های مولدتر و سودآورتری برایشان فراهم باشد.
- سرمایه‌ای که در سرمایه‌گذاری‌های غیربهبینه قفل شده و در فرصت‌های سودآورتر اختصاص نمی‌یابد مانع تولید اقتصادی می‌شود.

قفل شدن دارایی‌ها

- مالیات‌های بر عایدی سرمایه به دلیل واکنش‌های بازار نظیر اثر «قفل شدگی»، جمع‌آوری سرمایه را دشوارتر ساخته و محدودیت‌ها و موانع پیشروی فعالیت‌های سرمایه‌گذاری را افزایش می‌دهد. این مالیات‌ها، سرمایه‌گذاری‌های سرمایه‌ای را گران‌تر می‌سازند و در پی آن، سرمایه‌گذاری کمتری تحقق می‌یابد. سرمایه کمتر، تبعات منفی دیگری نظیر کاهش بهره‌وری نیروی کار و افت استانداردهای زندگی را در پی دارد.

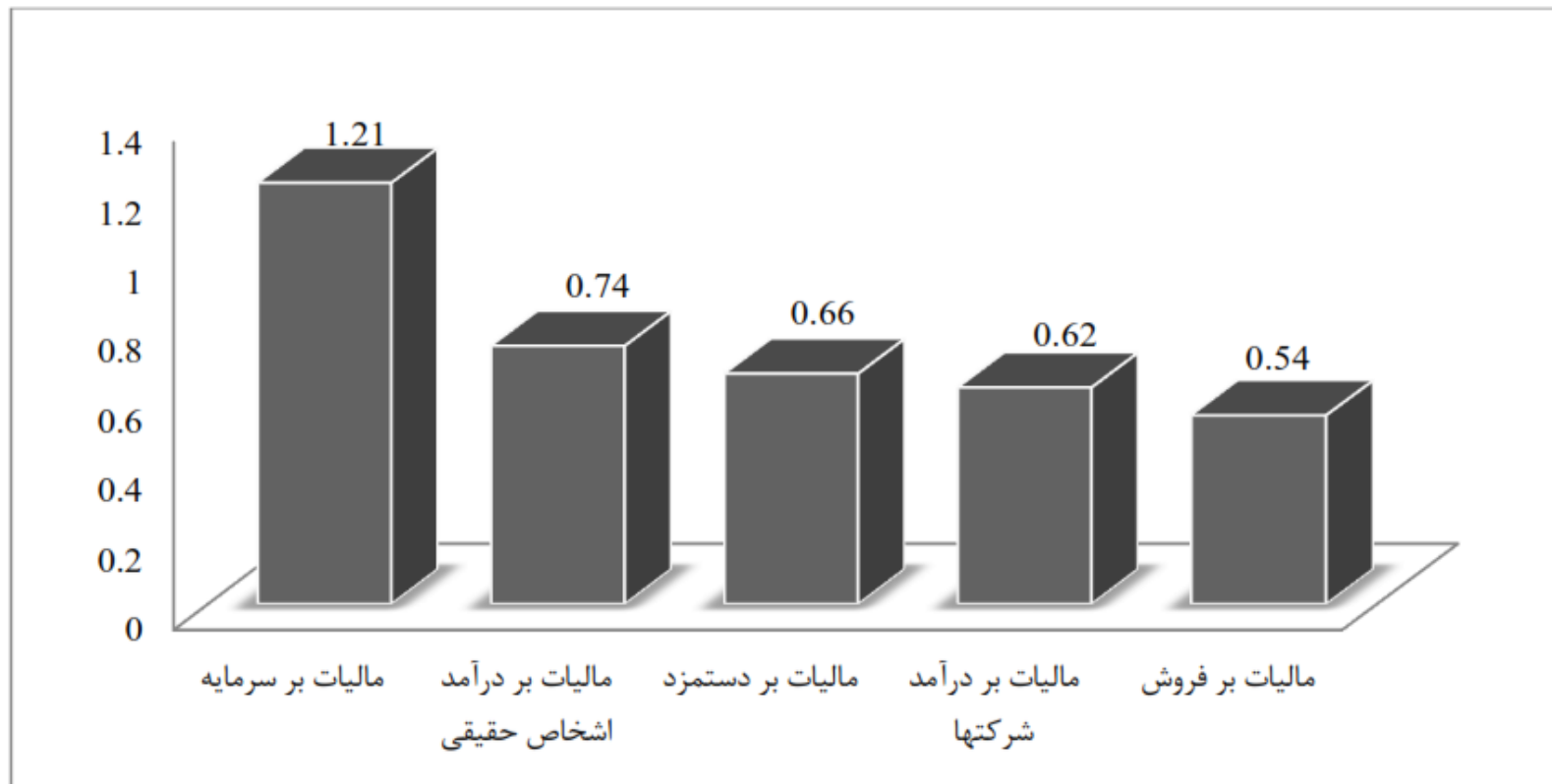
هزینه به‌کارگیری  
سرمایه و موجودی  
سرمایه

- اسپیر و همکاران (۲۰۱۴): هزینه‌های مستقیم تمکین برای افرادی که CGT می‌دهند به طور متوسط ۱۴ درصد بالاتر است.
- ترین‌نم و همکاران (۲۰۰۰): هزینه‌های بنگاه‌های استرالیایی را به شدت بالا می‌برد که حدود ۶/۸ درصد درآمدهای مالیاتی کل وصول شده از محل مالیات بر عایدی سرمایه است

هزینه‌های تمکین،  
هزینه‌های اجرایی  
و اجتناب مالیاتی

## هزینه نهایی کارایی

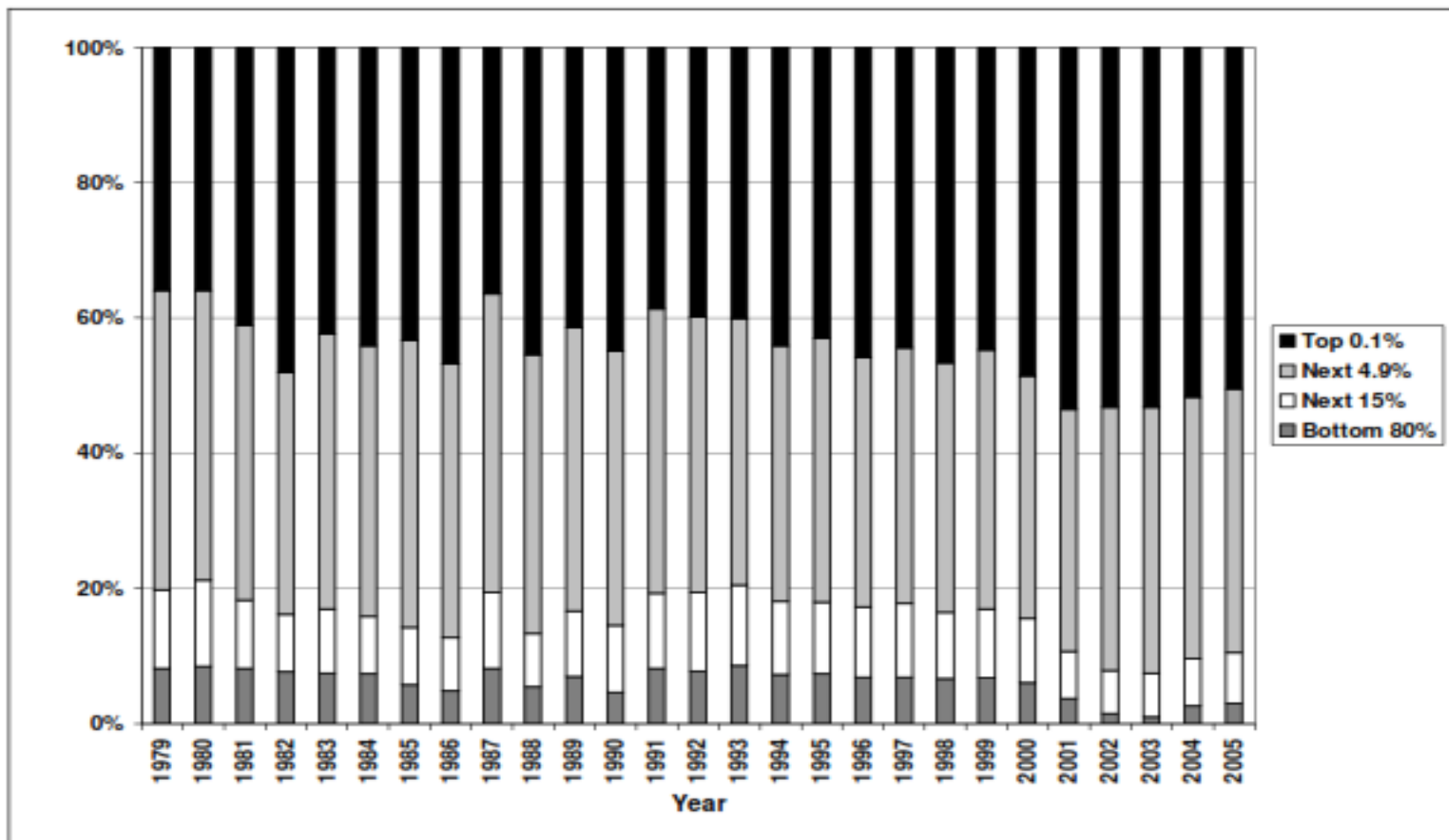
- یورگنسن و یوان (۱۹۹۱): هزینه نهایی ۰/۹۲ دلاری برای هر یک واحد درآمد دلاری اضافی از طریق اعمال مالیات بر عایدی سرمایه را به دست می‌آورند که بسیار بالاتر از هزینه ۰/۲۶ دلاری مالیات مصرف است (برای آمریکا)
- بیلور و بیوسجور (۲۰۰۴): نتایج مشابه برای کانادا



Source: Quebec, Ministry of Finance (2005). 2005-2006 Budget Plan. Government of Quebec, Section 6. Page 11.

## توزیع درآمد

- طبق داده های خانوارهای آمریکا، ۵ درصد بالای درآمدی به مرور زمان بیش از ۸۰ درصد کل عایدی های سرمایه ای تحقق یافته را در دوره زمانی ۳۰ ساله از آن خود نموده اند. (هانگرفورد، ۲۰۱۰)





## ۵. تجربه کشورها در وضع مالیات بر عایدی سرمایه: یک تصویر کلی

### الف) دارایی‌های تحت شمول مالیات بر عایدی سرمایه و نرخ‌های مالیاتی

❖ اولاً بالاترین فراوانی وضع مالیات بر عایدی سرمایه‌ای در بین ۱۲۱ کشور مورد بررسی در سال ۲۰۲۱ متعلق به «مالیات بر عایدی سرمایه‌ای املاک و مستغلات» است که **حدود ۸۳ درصد کشورها**، قوانینی مرتبط با آن دارند. متوسط نرخ مالیاتی کشورهای OECD و غیر OECD به ترتیب **۲۶/۹ و ۱۳/۹ درصد** است که میانگین کل حدود ۱۷/۵ درصدی را در بین کشورهای مجری این نوع مالیات به دست می‌دهد.

❖ حدود ۴۳ درصد کشورها، به طور غیرمشروط، عایدی سرمایه‌ای سهام و سایر اوراق بهادار را مشمول مالیات می‌کنند و در ۳۲ درصد کشورها به طور مشروط (عمدتاً مشروط به تأمین شرایطی در خصوص مدت نگهداری و محل معامله)، مشمول مالیات می‌شود. متوسط نرخ مالیات بر عایدی سرمایه‌ای سهام و اوراق بهادار در کشورهای OECD و غیر OECD به ترتیب ۲۱/۶ و ۱۳/۵ درصد است که میانگین ۱۵/۵ درصدی در کل کشورها را حاصل می‌نماید.

❖ ثالثاً وضع مالیات بر عایدی سرمایه‌ای «وسائط نقلیه»، «انواع طلا، نقره، پلاتین، مسکوکات طلا»، «انواع ارزها» و امثالهم در قوانین مالیاتی کشورها در خصوص اشخاص حقیقی، کمتر مورد توجه بوده است به طوری که صرفاً ۲۱ درصد کشورها، عایدی سرمایه‌ای وسائط نقلیه را مشمول مالیات نموده‌اند و فقط ۷ درصد کشورها از عایدی سرمایه‌ای طلا، جواهر و ارزهای خارجی، مالیات اخذ می‌کنند. نرخ متوسط مالیاتی در وسائط نقلیه حدود ۱۵/۳ درصد و در خصوص طلا، جواهر و ارزهای خارجی تقریباً ۱۶/۹ درصد است.

## ۵. تجربه کشورها در وضع مالیات بر عایدی سرمایه: یک تصویر کلی

### ب) تعدیل عایدی سرمایه‌ای نسبت به تورم

- ❖ دسته نخست: شاخص‌بندی هزینه‌های اکتساب نسبت به تورم
- ❖ گروه دوم: صرفاً بخشی از عایدی سرمایه مشمول مالیات می‌شود و نه کل آن.
- ❖ دسته سوم: یک معافیت پایه دارند که هر ساله متناسب با تورم، شاخص‌بندی می‌شود.
- ❖ گروه چهارم: عایدی‌های بلندمدت را از شمول مالیات مستثنی می‌کنند که تعریف بلندمدت بودن از ۱ سال تا ۱۲ سال نگهداری دارایی (در خصوص املاک و مستغلات) در کشورهای مختلف در نوسان است.
- ❖ گروه پنجم: از نرخ‌های مالیاتی متفاوتی برای عایدی کوتاه‌مدت یا بلندمدت استفاده می‌کنند.

۵۱ درصد کشورها در مالیات بر عایدی املاک و مستغلات و ۴۵ درصد در مالیات بر عایدی سهام از یک یا ترکیبی از راهکارهای فوق استفاده نموده‌اند.

## ۵. تجربه کشورها در وضع مالیات بر عایدی سرمایه: یک تصویر کلی

✓ بر اساس نرخ تورم ۲۰۱۹ گزارش شده توسط بانک جهانی، صرفاً ۷ کشور در مجموعه کشورهای مجری نظام مالیات بر جمع درآمد اشخاص حقیقی وجود دارد که تورم دو رقمی و بعضاً سه رقمی را تجربه نموده‌اند که عبارتند از: آرژانتین (تورم ۵۳/۵ درصدی)، پاکستان (تورم ۱۰/۶ درصدی)، نیجریه (تورم ۱۱/۴ درصدی)، سودان جنوبی (تورم ۱۸۸ درصدی)، سورینام (تورم ۲۱ درصدی)، ترکیه (تورم ۱۵/۲ درصدی) و ونزوئلا (تورم ۲۵۵ درصدی). از بین این کشورها، آرژانتین، سودان جنوبی و سورینام، فاقد مالیات بر عایدی سرمایه هستند و پاکستان و ترکیه، عایدی‌های سرمایه‌ای بلندمدت را از مالیات بر عایدی سرمایه معاف نموده‌اند.

## ۵. تجربه کشورها در وضع مالیات بر عایدی سرمایه: یک تصویر کلی

✓ در کشور ایرلند با تورم کمتر از ۱ درصد (حدود ۰/۹ درصد)، هزینه‌های خرید دارایی با استفاده از تورم، شاخص‌بندی می‌شود و بدین ترتیب، عایدی سرمایه واقعی (و نه اسمی) مشمول مالیات می‌شود. هند که تورم حدود ۷/۷ درصدی دارد نه تنها نسبت به شاخص‌بندی هزینه‌های اکتساب دارایی بر حسب شاخص هزینه زندگی بی تفاوت نیست بلکه دارایی‌هایی که حداقل ۳ سال از زمان خرید آنها گذشته باشد و عایدی به دست آمده، مجدداً در خرید همان نوع دارایی سرمایه‌گذاری شود از شمول مالیات مستثنی می‌کند. پرتغال با تورم بسیار اندک ۰/۳ درصدی، ضمن منظور نمودن تورم در محاسبه عایدی سرمایه‌ای، صرفاً ۵۰ درصد عایدی سرمایه واقعی را مشمول مالیات می‌کند.

## ۵. تجربه کشورها در وضع مالیات بر عایدی سرمایه: یک تصویر کلی

### ج) تعدیل نسبت به هزینه‌های تعمیر و نگهداری

عمده کشورهای مجری مالیات بر عایدی سرمایه در قوانین‌شان به صراحت مطرح کرده‌اند که هرگونه هزینه مرتبط با بهسازی املاک و مستغلات، قابل کسر از عایدی سرمایه است و همچنین مجوز کسر نمودن هزینه‌های تعمیر و نگهداری بسته به مدت زمان نگهداری دارایی از عایدی سرمایه را نیز به صورت قانونی فراهم نموده‌اند.

# ۵. تجربه کشورها در وضع مالیات بر عایدی سرمایه: یک تصویر کلی

(د) تعدیل عایدی سرمایه‌ای نسبت به دوره نگهداری (۲۷کشورها)

نخست

• کاهش پایه مالیاتی با توجه به دوره نگهداری دارایی

دوم

• کاهش نرخ های مالیاتی با توجه به دوره نگهداری

سوم

• ترکیبی از دو راهکار اول و دوم

چهارم

• معافیت عایدی سرمایه بلندمدت

## ۵. تجربه کشورها در وضع مالیات بر عایدی سرمایه: یک تصویر کلی

### هـ) جبران زیان سرمایه‌ای

**بیش از ۹۰ درصد کشورها**، جبران یا کسر زیان‌های سرمایه‌ای را صرفاً از عایدی سرمایه‌ای همان طبقه دارایی مجاز می‌دانند. صرفاً ۹ درصد کشورهای مجری مالیات بر عایدی سرمایه‌ای املاک و مستغلات و ۸ درصد کشورهای دارای مالیات بر عایدی سهام، امکان کسر زیان‌های سرمایه‌ای از سایر درآمدها را فراهم نموده‌اند.

امکان به جلو بردن زیان‌های سرمایه‌ای برای دوره‌های مالیاتی آتی در کشورها فراهم شده است و به ندرت، اجازه به عقب بردن زیان‌ها وجود دارد. بررسی تجربیات کشورها نشان می‌دهد که اجازه انتقال زیان سرمایه‌ای «املاک و مستغلات» و «سهام» به طور **نامحدود به سال‌های آتی** به ترتیب در ۵۷ و ۴۳ درصد کشورها لحاظ شده است. در مابقی کشورها، انتقال زیان به سال‌های آتی صرفاً برای **۲ تا ۱۰ سال** (بسته به کشورهای مختلف) میسر است.



## ۵. تجربه کشورها در وضع مالیات بر عایدی سرمایه: یک تصویر کلی

سایر	سهام	املاک و مستغلات	
وسائط نقلیه: ۷۹٪ ارز، طلا و جواهر: ۹۳٪	۲۵٪ معاف کامل ۳۲٪ معاف مشروط	۱۶/۵٪	درصد کشورهای معاف
-	۲۵٪	۲۵٪	برخورد ترجیحی با عایدی بلندمدت (درصد از کشورهای مشمول)
وسائط نقلیه: ۱۵/۳٪ ارز، طلا و جواهر: ۱۶/۹٪	۲۱/۶٪ ۱۳/۵٪ ۱۵/۵٪	۲۶/۹٪ ۱۳/۹٪ ۱۷/۵٪	نرخ مالیات بر عایدی OECD غیر OECD کل
-	۴۵٪	۵۱٪	تعدیل نسبت به تورم (درصد از کشورهای مشمول)
-	۹۲٪ قابل کسر از عایدی‌ها ۸٪ از سایر درآمدها	۹۱٪ قابل کسر از عایدی‌ها ۹٪ از سایر درآمدها	نحوه برخورد با زیان سرمایه‌ای (درصد از کشورهای مشمول)
-	۴۳٪ نامحدود ۵۷٪ محدود به ۲ تا ۱۰ سال	۵۷٪ نامحدود ۴۳٪ محدود به ۲ تا ۱۰ سال	محدودیت زمانی انتقال به جلو (درصد از کشورهای مشمول)

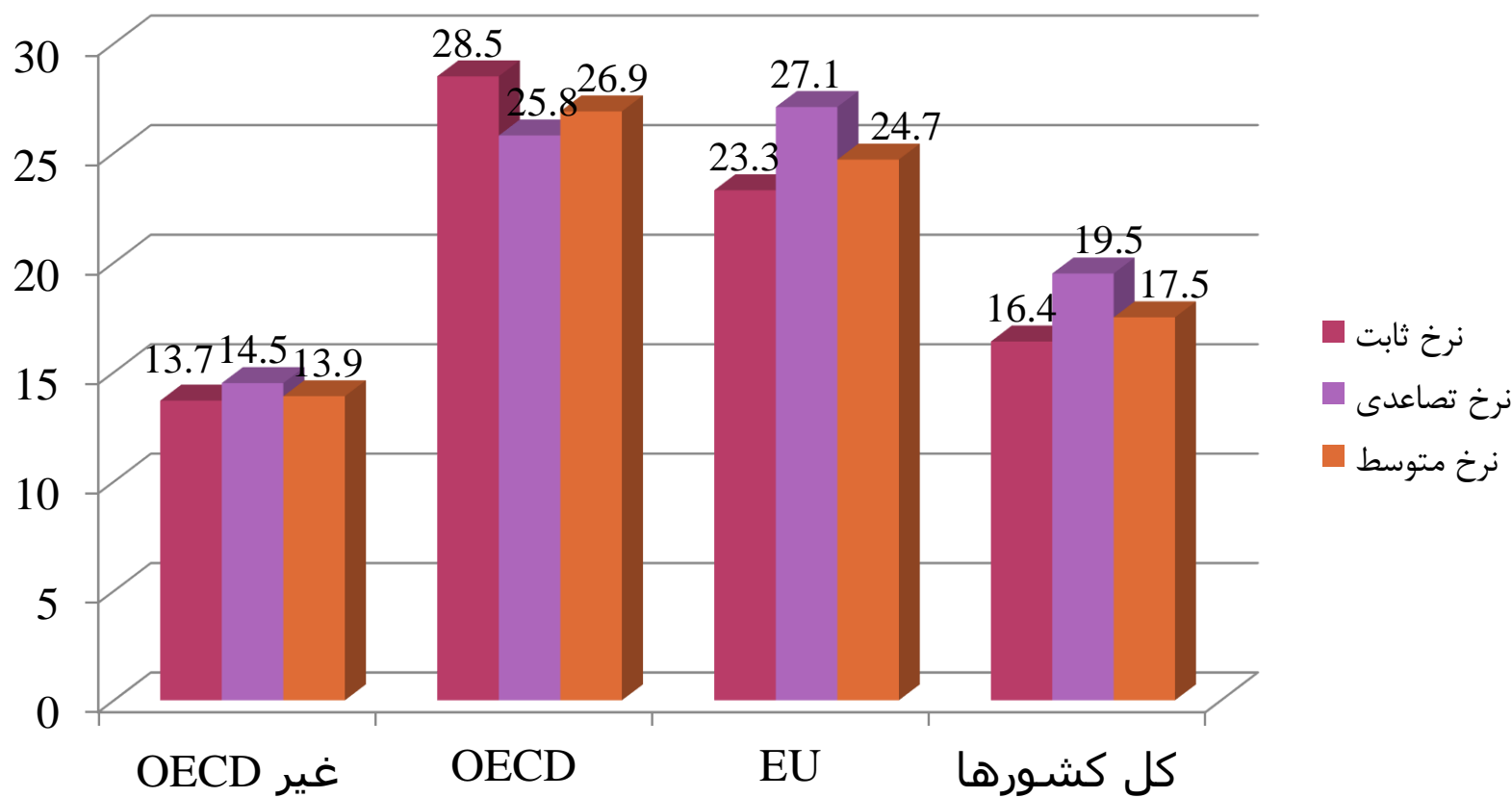
## ۶. وضع مالیات بر عایدی سرمایه در کشورهای اتحادیه اروپا

### الف) املاک و مستغلات

نرخ تصاعدی	نرخ ثابت	معاف	تعداد	
۱۱ کشور (۴۱/۸ درصد)	۱۶ کشور (۵۹/۲ درصد)	- (۰ درصد)	۲۷ کشور	اتحادیه اروپا
۳۸ کشور (۳۱.۴ درصد)	۶۲ کشور (۵۱/۲ درصد)	۲۱ کشور (۱۷.۴ درصد)	۱۲۱ کشور	جهان

## ۶. وضع مالیات بر عایدی سرمایه در کشورهای اتحادیه اروپا

### الف) املاک و مستغلات



# ۶. وضع مالیات بر عایدی سرمایه در کشورهای اتحادیه اروپا

## تعدیل نسبت به دوره نگهداری

اتحادیه اروپا	جهان	روشهای تعدیل
<p>فرانسه: از سال پنجم نگهداری دارایی به بعد، به ازای هر سال امکان اعمال کسورات. ایرلند و قبرس: بسته به دوره نگهداری به ازای هر سال امکان تعدیل پایه بر حسب تورم فنلاند: ۴۰ درصد از عایدی دارایی‌هایی با طول نگهداری ۱۰ سال مشمول مالیات.</p>	۶ کشور	تعدیل پایه مالیاتی
<p>اسلوونی: عایدی سرمایه‌ای با نرخ ۲۷/۵ درصد مشمول مالیات. اما بعد از ۵ سال، نرخ به ۲۰ درصد کاهش یافته و بعد از ۱۰ سال به ۱۵ درصد و بعد از ۱۵ سال به ۱۰ درصد.</p>	۷ کشور	تعدیل نرخ مالیاتی
<p>لوکزامبورگ: اگر املاک و مستغلات بیش از ۲ سال پس از خریدن، فروخته شود اولاً پایه مالیاتی نسبت به تورم تعدیل می‌شود و با یک دوم نرخ‌های عادی مشمول مالیات می‌شود. علاوه بر این یک معافیت ۵۸۸۲۲ دلاری نیز به فرد تعلق می‌گیرد و چنانچه همسران اظهارنامه مشترک تکمیل کنند به ۱۱۷۶۴۵ دلار افزایش می‌یابد.</p>	۲ کشور	تعدیل همزمان نرخ و پایه
<p>بلژیک: اگر ملک برای ۸ سال نگهداری شده باشد. بلغارستان، لتونی، لهستان، ایتالیا: اگر ملک حداقل برای ۵ سال نگهداری شده باشد کروواسی: اگر ملک برای ۲ سال نگهداری شده باشد. آلمان: اگر بیش از ۱۰ سال نگهداری شده باشد.</p>	۱۵ کشور	معافیت عایدی بلندمدت

## ۶. وضع مالیات بر عایدی سرمایه در کشورهای اتحادیه اروپا

### تعدیل نسبت به تورم

اتحادیه اروپا	جهان	روشهای تعدیل
قبرس ایرلند لوکزامبورگ پرتغال	۱۲ کشور	شاخص بندی هزینه ها یا تعدیل عایدی نسبت به تورم
فنلاند: ۴۰ درصد از عایدی دارایی هایی با طول نگهداری ۱۰ سال مشمول مالیات.	۹ کشور	مشمول نمودن بخشی از عایدی
ایرلند لوکزامبورگ	۸ کشور	معافیت پایه شاخص بندی شده با تورم سالانه
بلژیک، بلغارستان، کروواسی، آلمان، لتونی، لهستان	۱۵ کشور	معافیت عایدی بلندمدت
اسلوونی	۷ کشور	کاهش نرخ مالیاتی

# ۶. وضع مالیات بر عایدی سرمایه در کشورهای اتحادیه اروپا

## در نظر گرفتن زیان

قید مقداری برای کسر زیان		قید زمانی برای کسر زیان		نحوه کسر زیان		منبع جبران زیان		نام کشور
ندارد	دارد	ندارد	دارد	از دوره‌های قبلی و آتی	صرفاً از دوره‌های آتی	انواع درآمدها	عایدی سرمایه‌ای	
*		*			*		*	اتریش
*		*			*	*		بلژیک
*			صرفاً در همان سال قابل کسر است.				*	جمهوری چک
*		*			*	*		دانمارک
*			۷ سال آتی		*		*	استونی
*			۵ سال آتی		*		*	فنلاند
*			۶ سال آتی		*		*	فرانسه
*		*			*		*	آلمان
	۵۰ درصد زیان		تا ۲ سال بعد و ۲ سال قبل	*			*	مجارستان
*		*			*		*	ایرلند
*		*			*		*	مالت
*			تا ۵ سال آتی		*		*	پرتغال
*			تا ۴ سال آتی		*		*	اسلواکی
*			تا ۴ سال آتی		*		*	اسپانیا
*		*			*	*		سوئد

# ۶. وضع مالیات بر عایدی سرمایه در کشورهای اتحادیه اروپا

## ب) سهام و اوراق بهادار

مشروط به تأمین شرایطی معاف	به طور کلی مشمول	به طور کلی معاف
<p>کروواسی: اگر بیش از ۲ سال نگهداری شده باشد. قبرس: اگر در بازار بورس معامله شود. جمهوری چک: مشروط به مدت زمان نگهداری (سناریوهای مختلف) معافیت کامل دارد یا بخشی از عایدی معاف است. البته اگر سه سال یا بیشتر نگهداری شود معاف است. استونی: نگهداری با هدف سرمایه‌گذاری شخصی معاف است. آلمان: ۱۰ سال از خرید دارایی گذشته باشد و تا سقف ۱۱۷۲۶۵ دلار معافیت وجود دارد. لیتوانی: اگر بیش از ۵۸۸ دلار در سال نباشد معاف است. لوکزامبورگ: اگر ۱۰ درصد یا کمتر از آن سهام شرکت را در اختیار داشته باشد و بیش از ۶ ماه، سهام را نگهداری کرده باشد. پرتغال: ۳۰ سال از خرید آن گذشته باشد. اسلواکی: اگر در بازار بورس معامله شود و بیش از یکسال از زمان خرید آن گذشته باشد</p>	۱۵ کشور	۳ کشور

## ۶. وضع مالیات بر عایدی سرمایه در کشورهای اتحادیه اروپا

### نرخ ثابت

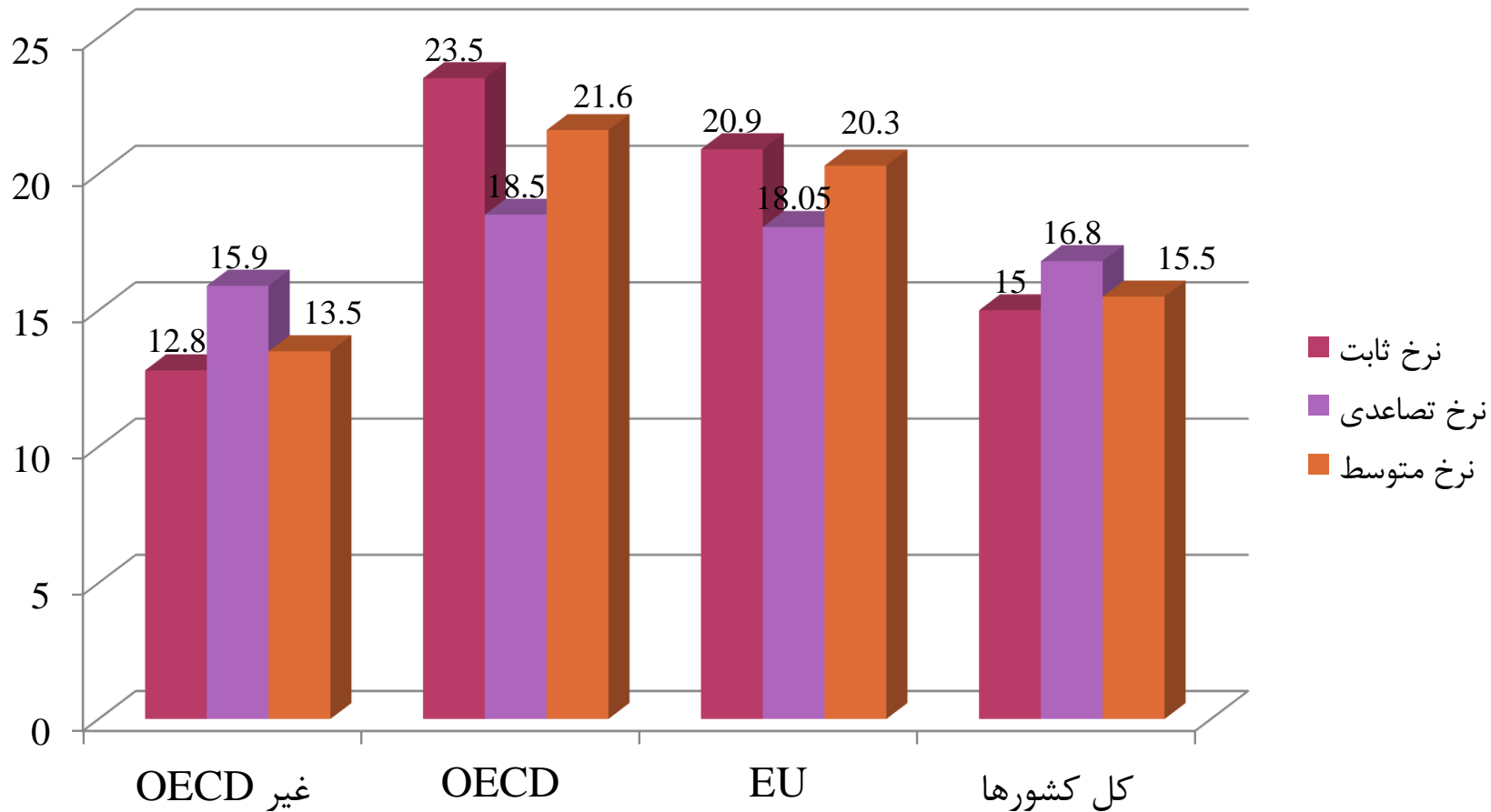
۱۵	یونان	۲۰	لتونی	۱۲	کروواسی
۱۵	مجارستان	۱۹	لهستان	۲۰	قبرس
۳۲	ایرلند	۲۸	پرتغال	۱۵	جمهوری چک
۲۶	ایتالیا	۱۰	رومانی	۲۰	استونی
۲۷/۵ (کمتر از ۴ سال) - ۲۵ بیشتر از ۴ سال	اتریش	۲۷/۵	اسلونی	۳۰	فرانسه
۱۰	بلغارستان	۳۰ (بورسی) و ۲۵ (غیربورسی)	سوئد	۲۵	آلمان

### نرخ تصاعدی

۴ نرخ مشتمل بر ۰، ۱۵، ۲۵ و ۳۵ درصد	مالت	۲ نرخ ۸ و ۴۲ درصد	دانمارک
۳ نرخ مشتمل بر ۱۹، ۲۱ و ۲۳ درصد	اسپانیا	۹ نرخ تصاعدی از ۰ تا حداکثر ۲۳ درصد	لوکزامبورگ
		۲ نرخ مشتمل بر ۱۵ و ۲۰ درصد	لیتوانی



## ۶. وضع مالیات بر عایدی سرمایه در کشورهای اتحادیه اروپا



## ۶. وضع مالیات بر عایدی سرمایه در کشورهای اتحادیه اروپا

نام کشور	منبع جبران زیان		نحوه کسر زیان		قید زمانی برای کسر زیان		قید مقداری برای کسر زیان	
	عایدی سرمایه‌ای	انواع درآمدها	صرفاً از دوره‌های آتی	از دوره‌های قبلی و آتی	دارد	ندارد	دارد	ندارد
اتریش	*		*			*		*
کروواسی	*		فقط در همان سال		صرفاً در همان سالی که زیان رخ داده			*
جمهوری چک	*		فقط در همان سال		صرفاً در همان سالی که زیان رخ داده			*
دانمارک	*		*			*		*
فرانسه	*		*		۶ سال آتی			*
آلمان	*		*		۵ سال آتی			*
یونان	*		*		۳ سال آتی			*
مجارستان	*		*	*	۲ سال قبل و ۲ سال بعد		۵۰ درصد زیان	
ایرلند	*		*			*		*
ایتالیا	*		*		۴ سال آتی			*
لوکزامبورگ	*		*			*		*
مالت	*		*			*		*
پرتغال	*		*		۵ سال آتی			*
رومانی	*		*		۷ سال آتی			*
جمهوری اسلواکی		تملی درآمدها به جز حقوق	*		۴ سال آتی			*
اسپانیا	*		*		۴ سال آتی			*
سوئد		*	*			*		*

## ۶. وضع مالیات بر عایدی سرمایه در کشورهای اتحادیه اروپا

### ج) وسائط نقلیه، طلا، ارز، جواهر و سنگهای قیمتی

نوع دارایی	توضیحات
وسائط نقلیه	<p>- اتریش: در صورتی که کمتر از یکسال نگهداری شود مشمول می‌شود. نرخ‌های مالیاتی قابل اعمال برای این عایدی این دارایی بر اساس نرخ‌های عادی PIT است که شامل ۷ نرخ ۰، ۲۵، ۳۵، ۴۲، ۴۸، ۵۰ و ۵۲ درصد می‌باشد (به طور متوسط ۳۶ درصد).</p> <p>- جمهوری چک: در صورتی که کمتر از یکسال نگهداری شود با نرخ ۱۵ درصد مشمول مالیات است.</p> <p>- مجارستان: عایدی با نرخ ۱۵ درصد مشمول مالیات است.</p>
جواهرات، طلا، سنگ‌های قیمتی، ارز و رمزارز	<p>- لتونی: مالیات بر عایدی سرمایه‌ای رمزارز با نرخ ۲۰ درصد دارد.</p> <p>- رومانی: عایدی حاصل از فروش طلا با نرخ ۱۰ درصد مشمول مالیات است.</p>

## ۷. محورهای اصلی طرح مالیات بر سوداگری و سفته بازی (مالیات بر عایدی سرمایه) در ایران و مقایسه آن با تجربیات کشورها

الف) تعریف عایدی سرمایه

**مازاد قیمت فروش نسبت به قیمت خرید یا ارزش دفتری دارایی بدون اعمال تجدید ارزیابی آن**

قیمت فروش: ارزش ریالی زمان انتقال عین دارایی یا حق واگذاری محل

قیمت خرید: ارزش ریالی زمان تملک عین دارایی یا حق واگذاری محل

ب) دامنه شمول

به جز مورد اول، سایر موارد به نسبت کمتر در قوانین کشورها مورد توجه بوده است. عایدی سهام و اوراق بهادار نیز در فهرست شمول وجود ندارد.

۱- املاک با انواع کاربری و حق واگذاری محل؛  
۲- انواع وسایل نقلیه مشمول مقررات مربوط به شماره گذاری؛  
۳- انواع طلا، نقره، پلاتین، مسکوکات طلا، نقره، پلاتین و جواهرآلات؛  
۴- انواع ارز؛  
۵- انواع رمزارز و رمزدارایی

## ۷. محورهای اصلی طرح مالیات بر سوداگری و سفته بازی (مالیات بر عایدی سرمایه) در ایران و مقایسه آن با تجربیات کشورها (ج) استثنائات و معافیت ها

❖ ملک مسکونی «اشخاص غیرتجاری بالای ۱۸ سال» که دوره تملک آن بیش از ۳ سال باشد و ملک مسکونی دیگری متعلق به شخص نباشد.

❖ در صورتی که «اشخاص غیرتجاری بالای هجده سال» نسبت به خرید ملک مسکونی جدید اقدام نمایند و حداکثر ظرف یکسال از زمان خرید آن، نسبت به انتقال ملک مسکونی موضوع این بند اقدام کنند، انتقال ملک مسکونی مذکور مشمول مالیات نمی‌شود.

❖ در خصوص سرپرست خانوار، شرط اول این بند می‌تواند در هر پنجسال، یکبار رعایت نشود.

❖ مجموع «کل مالیات بر درآمد اجاره» که توسط اشخاص غیرتجاری در طول دوره تملک دارایی‌های موضوع بند (۱) ماده (۴) این قانون پرداخت شده، از مالیات بر عایدی سرمایه دارایی کسر می‌شود. تخفیف مذکور تا سقف پنجاه درصد (۵۰٪) مالیات بر عایدی سرمایه همان دارایی‌ها قابل اعمال است.

## ۷. محورهای اصلی طرح مالیات بر سوداگری و سفته بازی (مالیات بر عایدی سرمایه) در ایران و مقایسه آن با تجربیات کشورها

### (ج) استثنائات و معافیت ها

❖ وسیله نقلیه اشخاص غیرتجاری بالای ۱۸ سال به شرط تملک ۳سال و تنها وسیله نقلیه شخص

⊙ تبصره ۱- در صورتی که «اشخاص غیرتجاری بالای هجده سال» نسبت به خرید خودروی سواری دارای پلاک شخصی جدید اقدام نمایند و حداکثر ظرف شش ماه از زمان خرید آن، نسبت به انتقال خودروی سواری دارای پلاک شخصی موضوع این بند اقدام کنند، خودروی سواری مذکور مشمول مالیات نمی شود.

⊙ تبصره ۲- در خصوص سرپرست خانوار، شرط اول این بند می تواند در هر پنج سال، یک بار رعایت نشود.

❖ ۱۵۰ گرم معادل طلای ۱۸ عیار متعلق به هر شخص حقیقی بالای ۱۸ سال (عدم استفاده از معافیت در ۵ سال گذشته) برای بند ۳

## ۷. محورهای اصلی طرح مالیات بر سوداگری و سفته بازی (مالیات بر عایدی سرمایه) در ایران و مقایسه آن با تجربیات کشورها

- اولین انتقال دارایی‌های موضوع بندهای (۱) و (۲) ماده (۴) این قانون که حسب مورد «تاریخ انتقال عین» یا «تاریخ انتقال حق واگذاری محل» در خصوص آنها پیش از استقرار کارپوشه‌های غیرتجاری است، تا سه سال پس از استقرار کارپوشه‌های غیرتجاری
- ❖ دارایی‌های موضوع بندهای (۳) و (۴) ماده (۴) این قانون که پیش از استقرار کارپوشه‌های غیرتجاری تملیک شده‌اند، تا یک سال پس از استقرار کارپوشه‌های غیرتجاری
- ❖ اراضی با کاربری کشاورزی و اراضی فاقد کاربری خارج از محدوده شهری با دوره تملک بالای سه سال اعم از باغها و زمین‌های زراعی بجز باغ ویلاها
- ❖ انتقالات بلاعوض تمام دارایی‌ها (شرط برخورداری درج بلاعوض بودن در صورت حساب الکترونیکی مربوطه است).

# ۷. محورهای اصلی طرح مالیات بر سوداگری و سفته بازی (مالیات بر عایدی سرمایه) در ایران و مقایسه آن با تجربیات کشورها

## (د) نرخ مالیات

- ❖ کوتاه مدت: ۱۰ درصد بیشتر از بالاترین نرخ ماده ۱۳۱ (در شرایط کنونی ۳۵ درصد برای کمتر از یکسال)
- ❖ بیش از یکسال: ماده ۱۳۱ (با نصابهای جدید ابلاغی در مهر ۱۴۰۱)
- ❖ تا ۲۰۰ میلیون تومان با نرخ ۱۵ درصد مازاد بر ۲۰۰ میلیون تا ۴۰۰ میلیون با نرخ ۲۰ درصد نسبت به مازاد ۴۰۰ میلیون با نرخ ۲۵ درصد
- ❖ ساختار نرخ ها در ۶۲ درصد کشورها ثابت و در ۳۸ درصد تصاعدی است.
- ❖ الگوی مالیات ستانی در ساختار تصاعدی با منطق متفاوتی عموماً اجرا می شود و البته سیستم مالیاتی را پیچیده تر می کند. (به دلیل بحث عدالت مالیاتی)
- ❖ نصاب های ماده ۱۳۱ از سال ۹۴ تا مهر ۱۴۰۱ تعدیل نشده است و با تکرار این تجربه به راحتی خزش براکت رخ می دهد. (یعنی به سرعت در طبقه ۲۵ درصدی قرار می گیریم)
- ❖ نرخ مالیات ۲۵ درصدی یعنی تقریباً معادل کشورهای OECD و حدود ۲ برابر کشورهای غیر OECD



## ۷. محورهای اصلی طرح مالیات بر سوداگری و سفته بازی (مالیات بر عایدی سرمایه) در ایران و مقایسه آن با تجربیات کشورها

### هـ) تعدیل نسبت به تورم و دوره نگهداری

در صورتی که دوره تملک دارایی‌های موضوع بندهای (۱) و (۲) بیشتر از سه سال و کمتر از شش سال باشد، پنجاه درصد (۵۰٪) از «عایدی ناشی از تورم» از عایدی سرمایه مشمول مالیات کسر می‌شود.

همچنین در صورتی که دوره تملک دارایی‌های فوق شش سال یا بیشتر از شش سال باشد، صددرصد (۱۰۰٪) «عایدی ناشی از تورم» از عایدی سرمایه مشمول مالیات کسر می‌شود.

در انتقال دارایی‌های موضوع بندهای (۱) و (۲) ماده (۴) این قانون با دوره تملک شش سال یا بیشتر از شش سال، «مالیات بر عایدی سرمایه» یا حسب مورد «مالیات نقل و انتقال موضوع ماده (۵۹) این قانون» و «مالیات نقل و انتقال موضوع ماده (۳۰) قانون مالیات بر ارزش افزوده» هر یک بیشتر باشد، مطالبه و اخذ می‌شود.

## ۷. محورهای اصلی طرح مالیات بر سوداگری و سفته بازی (مالیات بر عایدی سرمایه) در ایران و مقایسه آن با تجربیات کشورها

هـ) تعدیل نسبت به تورم و دوره نگهداری

$$[(\text{عایدی ناشی از تورم}) \times \frac{\text{مازاد دوره تملک از 4 سال}}{\text{دوره تملک دارایی}}] - (\text{عایدی سرمایه})$$

عایدی ناشی از تورم = قیمت خرید تعدیل شده منهای قیمت خرید  
قیمت خرید به اضافه حاصلضرب قیمت خرید در درصد تغییرات شاخص قیمت مصرف کننده بر اساس  
اعلام مرکز آمار ایران در ابتدای سال چهارم دوره تملک و ابتدای سال پایانی دوره تملک

فرمول بالا برای املاک و وسائط نقلیه محاسبه می شود.

اولاً فرمول به نسبت پیچیده

ثانیاً ملاحظه مربوط به کشورهای همسایه

ثالثاً در ساختار نرخ تصاعدی، ملاحظه مرتبط با بدهی مالیاتی هر یک از

سالهای تملک

## ۷. محورهای اصلی طرح مالیات بر سوداگری و سفته بازی (مالیات بر عایدی سرمایه) در ایران و مقایسه آن با تجربیات کشورها

هـ) تعدیل نسبت به تورم و دوره نگهداری برای طلا و ارز: ندارد

در خصوص محاسبه عایدی سرمایه دارایی‌های موضوع بندهای (۳) و (۴) ماده (۴) این قانون، به ترتیب معادل گرمی طلای هجده عیار و معادل یورویی فروش دارایی‌های مذکور بر اساس ارزش روز دارایی ملاک عمل قرار می‌گیرد. مبنای محاسبه قیمت خرید دارایی‌های فوق بر اساس روش میانگین موزون است.

\* در محاسبه عایدی سرمایه، معادل گرمی طلا و معادل یورویی ارزها به چه معناست؟

\* تکلیف بند ۵ (رمزارزها؟)

\* میانگین موزون (۱۵۰ گرم اول معاف، در وزن لحاظ می‌شود یا نه؟)

## ۷. محورهای اصلی طرح مالیات بر سوداگری و سفته بازی (مالیات بر عایدی سرمایه) در ایران و مقایسه آن با تجربیات کشورها

### ی) جبران زیان

مجموع زیان سرمایه هر شخص غیرتجاری حاصل از انتقال دارایی‌های موضوع بندهای (۱) و (۲) موضوع ماده (۴) این قانون با دوره تملک بیش از یک سال و مشمول مالیات بر عایدی سرمایه، از مجموع عایدی سرمایه دارایی‌های موضوع ماده (۴) این قانون در سال یا سالهای بعد برای شخص مذکور قابل استهلاک است.

جبران زیان در تصادف خودرو؟

در یک فضای رویایی ثبات قیمتها، افت ارزش خودرو با افزایش سن؟

ملاحظه: جبران زیان در دنیا عمدتاً درباره نگهداری دارایی ریسکی مثل

سهام موضوعیت دارد.

## ۷. محورهای اصلی طرح مالیات بر سوداگری و سفته بازی (مالیات بر عایدی سرمایه) در ایران و مقایسه آن با تجربیات کشورها

### (و) تعدیل نسبت به هزینه های نگهداری و تعمیر

عمده کشورهای مجری مالیات بر عایدی سرمایه در قوانینشان به صراحت مطرح کرده‌اند که هرگونه هزینه مرتبط با بهسازی املاک و مستغلات، قابل کسر از عایدی سرمایه است و همچنین مجوز کسر نمودن هزینه‌های تعمیر و نگهداری بسته به مدت زمان نگهداری دارایی از عایدی سرمایه را نیز به صورت قانونی فراهم نموده‌اند که در رأس آنها می‌توان به کشورهای نظیر استرالیا، فرانسه، چین، بوتساوانا، کامرون، گویان، کنیا، تایلند و ... اشاره کرد. (رویه های دیگر نیز قابل شناسایی است)

یک معافیت پایه سالانه برای املاک و ساختمان طبق ماده ۸۴ ق.م.م. با توجیه

جبران هزینه تعمیر و نگهداری

با تشکر از توجه شما