



تهیه شده در:  
معاونت اقتصادی  
اتاق بازرگانی، صنایع، معادن و کشاورزی ایران  
آذر ماه ۱۳۹۸

# بررسی مسائل روز اقتصادی

## مالیات بر عایدی سرمایه

همکاران این شماره:

ناظر: نصیبه خیری

مجری: سارا پارسی - نرگس مرادی

## مالیات بر عایدی سرمایه

### خلاصه مدیریتی

گزارش حاضر با هدف آشنایی با نظام مالیاتی "مالیات بر عایدی سرمایه" تهیه شده است. بر این اساس، در مقدمه فعالیت‌های غیرمولد به‌عنوان رقیبی جدی برای تولید و فعالیت‌های مولد معرفی شده‌اند و نشان داده شده است که این دست از فعالیت‌ها علاوه بر اینکه هیچ ارزش‌افزوده‌ای در اقتصاد ایجاد نمی‌کنند بلکه منجر به شکل‌گیری پیامدهای نامطلوب از قبیل تورم، بیکاری و رکود تولید نیز می‌شوند. در ادامه به مالیات بر عایدی سرمایه به‌عنوان یکی از ابزارهای مالیاتی مقبول جهت از صرفه انداختن فعالیت‌های نامولد و هدایت سرمایه‌ها به سمت تولید و فعالیت‌های مولد که قادرند موتور رشد اقتصادی را به حرکت درآورند، اشاره شده است. سپس با ارائه تصویری مختصر از وضعیت اقتصاد ایران، بر ضرورت اجرای این نظام مالیاتی در کشور تاکید شده است.

بخش اول گزارش به بررسی مسئله شکل‌گیری نابرابری فزاینده در سطح جهان اختصاص داده شده است و سپس مالیات بر عایدی سرمایه به‌عنوان یکی از راه‌های کاهش این نابرابری، معرفی شده است. در این بخش نشان داده شده که روندی افزایشی در نابرابری‌های جهانی وجود دارد که منشأ آن بیش از آنکه ناشی از

حقوق و دستمزد باشد، ناشی از عایدی حاصل از سرمایه است. از همین رو لازم است نظام مالیاتی جدیدی تعریف شود که می تواند فرصت کاهش نابرابری های حاصل از عایدی های حاصل از سرمایه را به وجود آورد.

بخش دوم گزارش به ارائه ادبیات نظری مالیات بر عایدی سرمایه شامل مفاهیم؛ ضرورت؛ ملاحظات مربوط به دوره زمانی، تورم و تفکیک دارایی ها؛ دارایی های مشمول و یا معاف از این نوع مالیات؛ آثار آن و در نهایت بررسی تجربیات کشورهای کره جنوبی، مالزی، گرجستان و ترکیه در زمینه وضع مالیات بر عایدی سرمایه، اختصاص یافته است.

در بخش سوم گزارش به دلایل ضرورت پیاده سازی مالیات بر عایدی سرمایه در ایران پرداخته است. در ایران تفاوت آشکار بین نرخ بازگشت سرمایه ها به نسبت نرخ رشد اقتصادی سبب شده است که منابع از فعالیت های تولیدی به سمت فعالیت های نامولد سوق یابند. این امر علاوه بر آنکه تعادل بازارها را برهم زده و سبب تضعیف بخش های تولیدی و فعالیت های مولد در ایران شده، منجر به افزایش سهم نسبی صاحبان سرمایه و ثروتمندان از درآمد ملی و توزیع نابرابری در ایران شده است. مالیات بر عایدی سرمایه با تعدیل ناهمگونی های اساسی در عایدی های ناشی از سرمایه می تواند آثار بازتوزیعی مطلوبی داشته باشد و نابرابری های موجود در جامعه را کاهش دهد. از این رو مالیات بر عایدی سرمایه به عنوان راهکاری برای تنظیم بازدهی بازارهای مختلف و در نتیجه کاهش نابرابری در ایران معرفی شده است.

به طور کلی یکی از مهم ترین کارکردهای مالیات بر عایدی سرمایه نقش شکل دهی به بازارها با تنظیم بازدهی بازارهای مختلف است. این امر سبب می شود که بخش های اقتصادی سهم نسبی متناسب با بهره وری و ارزش آفرینی خود دریافت کنند. چنانچه بازارها دارای بازدهی های نامتناسب با بهره وری و ارزش آفرینی خود باشند، تعادل بین بخش های اقتصادی بهم خورده و منابع به سمت بخش ها با بازدهی بالا و بعضاً فعالیت های نامولد حرکت می کند. متخصصان و کارشناسان بر این باورند که اقتصاد ایران دچار این عارضه شده است. به گونه ای که نه تنها بازدهی بلکه نوسانات بسیار بازاری نظیر سهام، مسکن، طلا و ارز بیشتر از بازدهی و نوسانات در بخش های مولدی نظیر صنعت و کشاورزی است که سبب ایجاد فضای مناسب برای نوسان گیری (سفته بازی) در این بازارها توسط سوداگران شده است؛ به عبارت دیگر سوداگران در این بازارها با خرید در قیمت های پایین و فروش در قیمت های بالا بهره برداری حداکثر را از نوسان داشته اند. بر اساس آمار موجود معاملات سوداگری مسکن بین سال ۱۳۸۵ تا ۱۳۹۵ بالغ بر ۶۶ درصد معاملات مسکن تخمین زده شده است.

ضمن آنکه به علت بی‌ثباتی و نااطمینانی های شکل‌گرفته در فضای اقتصادی و سیاسی کشور بسیاری از افراد و خانوارها باهدف بیمه کردن خود در مقابل مخاطرات داخلی و خارجی و همچنین حفظ قدرت خرید خود اقدام به نگهداری دارایی‌های سرمایه‌ای نظیر ارز، سکه، مسکن و زمین کرده‌اند. آمار و ارقام نیز مؤید این امر هستند. بر طبق آمارهای موجود و همچنین تخمین‌های زده شده توسط متخصصان امر، در سال ۱۳۹۶ ۲۰ میلیارد دلار و در سال ۱۳۹۷ ۳۰ میلیارد دلار ارزش خانگی در خانه‌ها بلوکه شده است. بر اساس آمار غیررسمی در بازار طلا حدود ۳۰۰ تا ۴۰۰ تن طلا، در منازل مردم نگهداری می‌شود. می‌توان حداقل نیمی از این حجم طلا را تقاضای سرمایه‌ای به صورت سکه و شمش دانست. در بازار مسکن نیز در سال ۱۳۹۷ نقدینگی منجمد و بالقوه بیش از ۲۰۰ میلیارد دلار برآورد شده است.

آسیب‌شناسی شرایط موجود حاکی از آن است نهادها در ایران در طی تاریخ به‌گونه‌ای شکل‌گرفته‌اند که با عملکرد ناکارآمد خود فضا را برای فعالیت‌های نامولد پرسود کرده‌اند. لذا می‌بایست این نهادها به‌گونه‌ای اصلاح گردند که به حمایت از فعالیت‌های مولد، انجام فعالیت‌های سوداگری را پرهزینه کنند. یکی از راه‌حل‌های عملیاتی بدین منظور استقرار سیستم مالیات بر عایدی سرمایه است که می‌تواند عایدی‌های سرمایه را منطقی و در تناسب با یکدیگر تعدیل نموده و مانع از هجوم نقدینگی به بازارهای گوناگون می‌شود و بالعکس نقدینگی را به سمت فعالیت‌های مولد هدایت نماید.

در پیاده‌سازی مالیات بر عایدی سرمایه می‌بایست الزاماتی نظیر لزوم اخذ مالیات بر عایدی سرمایه از تمامی عایدات، در نظر گرفتن تعدیلات تورمی، حذف و یا هماهنگ‌سازی مالیات‌های موازی، لزوم فراهم‌سازی زیرساخت‌ها، جلب اعتماد و کسب مشارکت عمومی با پاسخگویی و هدف‌گیری معاملات سوداگرانه با تمیز قائل شدن میان نگهداری بلندمدت و کوتاه مدت موردتوجه قرار بگیرند. در غیر این صورت و پیاده‌سازی نامطلوب سیستم مالیات بر عایدی سرمایه می‌تواند علاوه بر تحمیل هزینه بسیار بالا به دولت (هزینه‌های ناشی از ایجاد زیرساخت‌های طرح و اجرای طرح)، عدم دستیابی به اهداف آن، افزایش قیمت دارایی‌ها، کاهش سرمایه‌گذاری و در کنار آن ایجاد شکاف حاصل از بی‌اعتمادی فی‌مابین مردم و دولت را در بر داشته باشد.

شایان‌ذکر است اجرای سیستم مالیات بر عایدی سرمایه تنها یک روش در کنترل رفتارهای سوداگرانه است که در بهترین حالت اجرا نیز به تنها و بدون کنترل سایر متغیرهای اثرگذار بر فعالیت‌های سوداگرانه نظیر بی‌ثباتی‌های سیاسی و اقتصادی، فضای کسب‌وکار نامناسب، فساد و رانت گسترده، نقدینگی و ... راه به جایی نخواهد برد.

## مقدمه

یکی از چالش‌هایی که سیاست‌گذاران اقتصادی در سطح کلان با آن مواجه هستند، وجود بازارهای غیرمولد به‌عنوان رقیبی جدی برای تولید و فعالیت‌های مولد می‌باشد. این بازارها به‌سبب ویژگی‌هایی از قبیل ریسک پایین در کنار بازدهی بالا، آن‌هم در زمانی کوتاه، از قدرت فزاینده‌ای برای جذب سرمایه‌ها نسبت به فعالیت‌های پردردسر و کم‌بازده تولیدی برخوردارند. خصوصیت دیگر فعالیت‌های غیرمولد از جمله سوداگری و سفته‌بازی، آن است که صرفاً شامل خرید و فروش با هدف کسب سود از افزایش قیمت دارایی‌های سرمایه‌ای همچون طلا، سکه، شمش، ارز، سهام، زمین، مسکن و غیره هستند و نه تنها هیچ ارزش افزوده‌ای برای اقتصاد در بخش‌های صنعتی، کشاورزی و یا خدمات به ارمغان نمی‌آورند بلکه با دامن زدن به تقاضاهای غیرواقعی برای این قبیل کالاها و افزایش قیمت آنها منجر به افزایش تورم و در نتیجه هزینه‌های زندگی و تولید نیز می‌شوند. این در حالی است که برای تحقق رشد و رونق اقتصاد و به تبع آن اشتغال، ورود سرمایه‌گذاران به بخش‌ها و فعالیت‌های مولد به‌عنوان موتور اصلی بخش حقیقی اقتصاد ضرورت دارد.

یکی از ابزارهایی که برای فائق آمدن بر چنین چالش‌هایی می‌تواند مورد استفاده قرار گیرد "مالیات بر عایدی سرمایه" است که به‌منظور کاهش بازدهی بازارهای غیرمولد و افزایش هزینه فعالیت در چنین بازارهایی قابل به‌کارگیری است. شایان ذکر است که این پایه مالیاتی جدید، در ۵۰ سال اخیر به‌طور گسترده‌ای به‌عنوان یکی از ابزارهای تنظیم‌گری که قادر است پول و اعتبار را به سمت بخش‌های مولد و تولیدی اقتصاد، هدایت کند و موجبات رشد پایدار اقتصادی، کاهش تورم، ارتقاء ثبات و در نتیجه رونق را پدید آورد، مورد توجه قرار گرفته است (پژوهشکده ایتان، ۱۳۹۸).

با توجه به این مسئله که در حال حاضر در ایران، از یک سو وجود موانع مختلف بر سر راه تولید و فراهم نبودن شرایط مناسب فضای کسب‌وکار، مشکلات اساسی را برای اقتصاد کشور به‌وجود آورده و عرصه را بر صاحبان کسب‌وکارها و فعالان اقتصادی بیش از پیش تنگ نموده‌است و از سوی دیگر جذابیت بالای فعالیت‌های غیرمولد منجر به شکل‌گیری بازارهای موازی با تولید شده است، سرمایه‌گذاران ترجیح می‌دهند فضای تولید را ترک کرده و یا اصلاً به آن ورود نکنند و به خیل سفته‌بازان و سوداگران در بازارهای نامولد بپیوندند. از آنجا که چنین رویه‌ای منجر به شکل‌گیری معمای نقدینگی در کشور و نیز تحمیل هزینه‌های بیشتر به اقتصاد ایران از جمله ایجاد تورم شده است.<sup>۱</sup>

<sup>۱</sup> منظور از معمای نقدینگی آن است که در حالی که در سال‌های اخیر اقتصاد کشور شاهد رشدهای بالایی در متغیرهای پولی از قبیل نقدینگی بوده- است اما همچنان محدودیت نقدینگی بنگاه‌ها به‌ویژه تولیدکنندگان به‌عنوان یکی از عوامل بازدارنده رشد و توسعه صنعتی و به تبع آن توسعه اقتصادی،

لذا ضرورت دارد در راستای تقویت و رشد متغیرهای بخش واقعی اقتصاد به ویژه تولید و اشتغال، اجرای نظام مالیات بر عایدی سرمایه در دستور کار متولیان اقتصاد کلان ایپران قرار بگیرد.

از همین رو، گزارش حاضر به معرفی و بررسی کارکردهای مالیات بر عایدی سرمایه با مروری بر تجربه کشورهای کره جنوبی، مالزی، گرجستان و ترکیه و نیز بازخوانی وضعیت اقتصاد کشور در زیر سایه فعالیتهای نامولد و سفته بازی اختصاص داده شده است. این گزارش در بخش اول با بررسی وضعیت نابرابری در سطح جهان و ارتباط آن با مالیات بر عایدی سرمایه آغاز می شود. در بخش دوم ادبیات نظری مالیات بر عایدی سرمایه همراه با تجربیات کشوری، به طور مختصر ارائه می گردد و سپس در بخش سوم وضعیت کشور ایران مورد بررسی قرار می گیرد. در نهایت گزارش با ارائه نتیجه گیری و راهکارهای پیشنهادی در بخش چهارم به پایان می رسد.

## ۱- نابرابری

توماس پیکتی در تدوین نظریه بزرگ خود "سرمایه و نابرابری"، علت فاصله گرفتن فعالان اقتصادی از تولید و سوق یافتن آنها به سمت بهره خواری را این مسئله معرفی می نماید که نرخ بازگشت سرمایه همواره از نرخ رشد اقتصادی بیشتر است. منظور پیکتی از سرمایه تقریباً همان ثروت است، او بر این باور است از آنجایی که نرخ عایدی های ناشی از ثروت (شامل سود، سود سهام و اوراق قرضه، انواع اجاره از اجاره مستقالات تا ماشین آلات و بهره وام)، همواره از نرخ رشد اقتصادی (که همان افزایش سالیانه درآمد یا خروجی تولید قلمداد می شود) بیشتر است، بنابراین کارفرمایان و صاحبکاران اقتصادی به ناگزیر به این گرایش پیدا می کنند که تبدیل به بهره خواران شوند و بیش از پیش بر سر کسانی که به جز کار خود، مالک چیز دیگری نیستند مسلط شوند. به این ترتیب صاحبان سرمایه و ثروتمندان در مقابل نیروی کار، سهم بیشتری از درآمد ملی می برند و این سهم بیشتر را به صورت ارث از نسلی به نسل دیگر خود منتقل می کنند که نتیجه آن چیزی جز رشد "نابرابری" آن هم با روندی فزاینده نخواهد بود. پیکتی بیان می کند که در چنین شرایطی، نیروهای همگراکننده و برابری ساز همچون آموزش و مهارت که به عنوان کاهنده نابرابری عمل می کنند، دیگر قادر نیستند بر نابرابری به عنوان نیرویی واگراکننده، فائق آیند و به این ترتیب ادعای مرسوم که در یک نظام مبتنی بر بازار، طبقات اجتماعی بر اساس آموزش یا خلاقیت و ... می توانند به راحتی جابجا شوند، تا آن حد که فرآیند کلی نابرابری فزاینده را معکوس یا متوقف کنند، زیر سوال می رود. از همین رو،

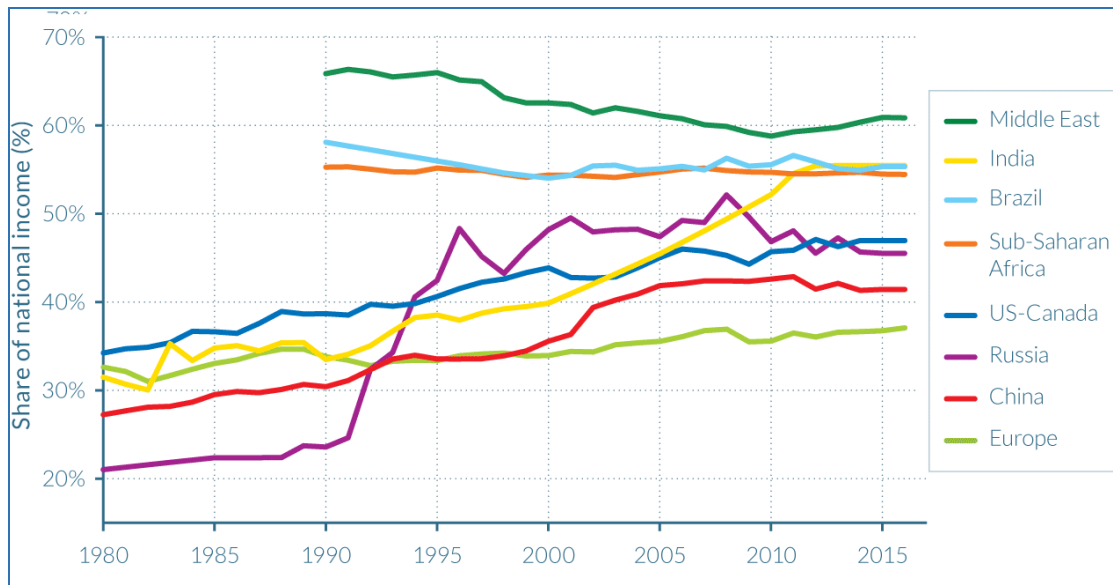
---

مطرح می باشد به طوری که بر اساس نتایج حاصل از پایش ملی محیط کسب و کار در کشور، طی چند سال اخیر "دشواری تامین مالی از بانکها" یکی از نامساعدترین مولفه های محیط کسب و کار گزارش شده است (اتاق ایران، شهریور ماه ۱۳۹۸).

پیکتی پیشنهاد دریافت مالیات بر درآمد سرمایه را می‌دهد با این حال او اشاره می‌کند که می‌توان از این درآمد، مالیات آنقدر سنگینی گرفت که بازده سرمایه را به کمتر از نرخ رشد برساند؛ اما اگر این کار با دامنه خیلی گسترده و بدون تمایز در مورد همه انجام شود، خطر از میان بردن موتور انباشت و به این ترتیب کاهش بیشتر نرخ رشد را به همراه خواهد داشت که در این صورت کارفرمایان و صاحبکاران اقتصادی دیگر فرصت تبدیل شدن به بهره‌خوار را نخواهند داشت زیرا دیگر کارفرما و صاحبکاری در کار نخواهد بود. از همین رو، راه حل درست برای این مسئله، یک مالیات تصاعدی سالانه بر {درآمد} سرمایه است. چراکه این کار، اجتناب از یک مارپیچ بی‌پایان نابرابری را امکان‌پذیر می‌سازد ضمن این که در همان حال نیروهای رقابت و انگیزه‌های لازم برای جستجوی بی‌وقفه‌ی راه‌های تازه انباشت اولیه را هم حفظ خواهد کرد. همچنین، چنین کاری امکان جلوگیری از افزایش نامحدود نابرابری‌های ثروت را نیز فراهم می‌سازد که در حال حاضر در سطح جهان با چنان سرعتی در حال افزایش است که در درازمدت قابل تحمل نیست و حتی پر حرارت‌ترین مدافعان بازار "خود تنظیم" را هم نگران کرده است. به علاوه تجربه تاریخی نشان می‌دهد که نابرابری‌های تا این اندازه بی‌حد و حساب در ثروت با روحیه کارفرمایی هم‌چندان ارتباطی ندارد و کمکی به افزایش رشد اقتصادی نمی‌کند و برای «خیر عمومی» هم هیچ سودی ندارد. (پیکتی، توماس ۱۳۹۸)

بررسی‌های مربوط به روندهای جهانی نیز حاکی از تجربه روندی افزایشی در نابرابری‌های جهانی است که منشأ آن بیش از آنکه ناشی از حقوق و دستمزد باشد ناشی از درآمد حاصل از سرمایه است. شدت این روند در ایالات متحده بسیار زیاد بوده، به نحوی که از میانه دهه ۱۹۹۰ سهم دهک ثروتمند جامعه از مجموع پنج دهک پایین جامعه بیشتر شده و این وضعیت تا جایی پیش رفته که در سال ۲۰۱۵ سهم پنجاه درصد پایین جامعه به ۱۳ درصد رسیده (مقایسه کنید با سهم ۲۱ درصدی سال ۱۹۸۰) و سهم ده درصد ثروتمند جامعه به بیش از ۲۰ درصد از درآمد ملی رسیده است (مقایسه کنید با سهم ۱۱ درصدی سال ۱۹۸۰). این موضوع در اروپا و به‌ویژه اروپای غربی تا حد زیادی کنترل شده است و حدود دو درصد بر سهم ۱۰ درصدی دهک اول افزوده شده و به همین میزان از سهم ۲۴ درصدی پنج دهک پایین جامعه کاسته شده و به حدود ۱۲ درصد برابر ۲۲ درصد رسیده است (نمودار ۱).

نمودار ۱- سهم دهک بالای درآمدی از درآمد ملی ۲۰۱۶-۱۹۸۰ (درصد)

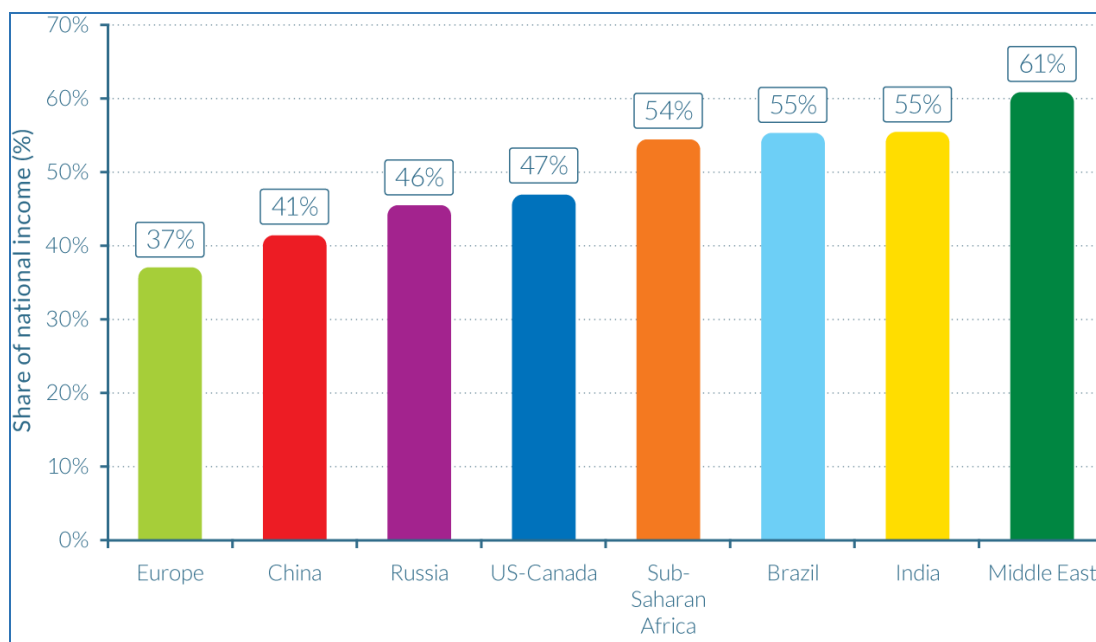


Source: WID.world (2017). See wir2018.wid.world for data series and notes

لازم به ذکر است که در سال ۲۰۱۶، بیشترین میزان نابرابری نیز در جهان در خاورمیانه مشاهده شده است، به این ترتیب که دهک درآمدی بالای جامعه، در حدود ۶۱ درصد از درآمد ملی را به خود اختصاص داده‌اند (نمودار ۲).

در اهمیت موضوع نابرابری همین بس که برخی تحلیلگران معتقدند نرخ بالای نابرابری می‌تواند یکی از دلایل برخی جنبش‌های سیاسی اخیر در خاورمیانه باشد. (پیکتی، توماس، ۱۳۹۶)

نمودار ۲- سهم دهک بالای درآمدی از درآمد ملی در سطح جهان



Source: WID.world (2017). See wir2018.wid.world for data series and notes.



## ۱-۱- نابرابری و مالیات بر عایدی سرمایه<sup>۱</sup>

مدل‌های قدیمی اقتصاد کلان، صرفاً به کارایی سیستم مالیاتی از منظر درآمدزایی توجه داشتند و از خصلت بازتوزیعی آن غفلت می‌ورزیدند در حالی که اگر واقعا منشأ همه نابرابری‌های اقتصادی، نابرابری در درآمد کارگران باشد، آنگاه باید تنها با اجرای مالیات بر درآمد، نابرابری‌ها کاهش می‌یافتند. این در حالی است که مطالعات تجربی رایج حاکی از آن است که به سبب وجود بازده‌های ناهمگون در میان افراد افراد که به معنای تفاوت‌های مهارتی آنها برای سرمایه‌گذاری جهت کسب بیشترین بازده و نیز نحوه ارزش‌گذاری مصرف در آینده (پس‌انداز) است ناهمگونی‌های اساسی در عایدی‌های ناشی از سرمایه شکل می‌گیرند و به این ترتیب نابرابری‌های اقتصادی پابرجا می‌مانند. لذا به سبب همین رابطه قوی میان عایدی سرمایه و مهارت‌های افراد (حتی با درآمد مشابه)، می‌توان نظام مالیاتی جدیدی تعریف کرد که به‌عنوان مکمل مالیات بر درآمد، می‌تواند آثار بازتوزیعی مطلوبی داشته باشد و فرصت کاهش نابرابری‌ها از طریق مالیات‌ستانی از افراد با توانمندی‌های بالاتر را نیز به‌وجود آورد.

## ۲- ادبیات نظری مالیات بر عایدی سرمایه

مالیات بر عایدی سرمایه، علاوه بر آن که امکان کاهش نابرابری در سطح جوامع را از طریق مالیات‌ستانی از اشخاص با توانمندی‌های بالاتر به‌وجود می‌آورد، قادر است اولاً با از صرفه انداختن فعالیت‌های سوداگرانه منجر به هدایت پول و اعتبار به سوی فعالیت‌های مولد شود و به این ترتیب تخصیص بهتر منابع، سالم‌سازی فعالیت‌ها، افزایش رشد اقتصادی و ایجاد اشتغال را رقم بزند. ثانیاً می‌تواند با کاهش انگیزه‌های سفته‌بازانه در خرید برخی از کالاها از جمله ارز، طلا و مسکن، موجب واقعی شدن تقاضا برای این دسته از کالاها و بنابراین جلوگیری از نوسانات شدید قیمتی شود. لازم به یادآوری است که فعالیت‌های سفته‌بازانه با بالا بردن تقاضا برای کالاهایی از قبیل ارز، طلا و مسکن موجب افزایش قیمت در این کالاها و با یک وقفه زمانی، منجر به افزایش تورم می‌شود. از همین رو است که مالیات بر عایدی سرمایه بیش از آنکه به‌عنوان منبع درآمد برای دولت‌ها شناخته شود، بیشتر ابزاری تنظیمی به حساب می‌آید.

از دیگر کاربردهای این پایه مالیاتی، دریافت سهم دولت از افزایش ارزش ایجاد شده در دارایی‌ها به‌واسطه خدمات عمومی و دولتی است. به‌عنوان نمونه زمانی که ارزش ملک فردی به سبب توسعه امکانات شهری همچون تاسیس پارک یا مراکز تفریحی و آموزشی در حوالی آن ملک، افزایش می‌یابد بنا بر اصل انتفاع، این فرد باید به‌هنگام فروش دارایی خود، درصدی از افزایش قیمت را به‌عنوان مالیات بر عایدی سرمایه به دولت

<sup>۱</sup> CGT: Capital gains tax

پرداخت کند. کاهش فرار مالیاتی و یکپارچگی نظام مالیاتی نیز از دیگر کارکردهای مالیات بر عایدی سرمایه می باشد. (پژوهشکده ایتان، ۱۳۹۸)

فارغ از اینکه کدام یک از کاربردهای مالیات بر عایدی سرمایه مد نظر بوده است در حال حاضر بیش از ۱۰۰ سال از وضع و اجرای این پایه مالیاتی در سطح جهان<sup>۱</sup> می گذرد.

نکته جالب توجه در خصوص مالیات بر عایدی سرمایه این است که اگرچه از معرفی آن در جهان بیش از یک قرن می گذرد، اما در ۵۰ سال اخیر با سرعت خیره کننده ای گسترش یافته و بعد از مالیات بر ارزش افزوده (VAT)<sup>۲</sup> در جایگاه دوم قرار گرفته است. (Evans & Krever, 2017)

در حال حاضر این پایه مالیاتی به عنوان یکی از اجزای مالیات بر درآمد و نیز یک پایه مالیاتی مؤثر در بسیاری از کشورهای جهان اعم از توسعه یافته یا در حال توسعه (مانند آمریکا، انگلستان، کانادا، برزیل، هند، فرانسه، روسیه، اسپانیا، ژاپن، ایتالیا و ترکیه)، وضع و اجرا می شود.

همان طور که در جدول شماره (۱) قابل ملاحظه است، تا سال ۲۰۱۷، ۱۸۷ کشور جهان، سیستم مالیات بر عایدی سرمایه را برقرار کرده اند.<sup>۳</sup>

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

منطقه	تعداد کشورهای مجری مالیات بر عایدی سرمایه	تعداد کشورهای که مالیات بر عایدی سرمایه را فقط روی کسب و کارها اجرا می کنند	کشورهایی که مالیات بر عایدی سرمایه را اجرا نمی کنند یا اطلاعاتی در این زمینه در دسترس نیست
آفریقا	۴۸	۴	۱
آمریکا	۳۳	۲	۱۵
آسیا	۴۰	۵	۶
اروپا	۳۸	۵	۴
اقیانوسیه	۱۲	۰	۷
کل	۱۷۱	۱۶	۳۳

Source: Evans & Krever (2017)

<sup>1</sup> Bastani & Waldenstrom, How should capital be taxed? Theory and evidence from sweden

<sup>2</sup> Value-Added Tax (VAT)

<sup>3</sup> <https://wid.world/>; Evans & Krever (2017)

## ۱-۲- مفهوم عایدی سرمایه و مالیات بر آن

عایدی سرمایه عبارت از افزایش در ارزش یک دارایی سرمایه‌ای است. دارایی‌های سرمایه‌ای نیز می‌توانند شامل سهام، صندوق‌های سرمایه‌گذاری مشترک، املاک و مستغلات، فلزات گرانبها، مجموعه‌های هنری و غیره باشند.

لازم به ذکر است عایدی سرمایه تنها زمانی حاصل می‌شود که قیمت فروش دارایی بالاتر از مبلغ سرمایه‌گذاری شده طی خرید آن باشد، بنابراین عایدی سرمایه را می‌توان سود حاصل از فروش دارایی‌های سرمایه‌ای نیز به حساب آورد (سازمان امور مالیاتی، ۱۳۹۷). مالیات بر "عایدی" یا همان "سود" سرمایه نیز مالیاتی است که به صورت درصدی بر سود حاصل از خرید و فروش دارایی‌ها (عایدی سالیانه سرمایه)، وضع می‌شود.<sup>۱</sup>

باید در نظر داشت گاهی قیمت واقعی فروش دارایی، کمتر از قیمت واقعی خرید آن است و یا هزینه‌های نگهداری دارایی و هزینه‌های مبادله بیش از عایدی سرمایه است. در این موارد اصطلاحاً صاحب دارایی دچار "زیان سرمایه" شده است. معمولاً در چنین حالتی که فرد دچار زیان سرمایه می‌گردد به وی اجازه داده می‌شود که عایدی حاصل از فروش یک دارایی را با زیان ایجاد شده از فروش دارایی دیگر جبران کند و در نتیجه مالیات کمتری پرداخت کند.

## ۲-۲- عایدی بلندمدت و کوتاه‌مدت سرمایه

در عمده قوانین مالیاتی در برقراری مالیات بر عایدی سرمایه، دوره نگهداری دارایی به صورت دو دوره کوتاه‌مدت و بلندمدت از یکدیگر تفکیک می‌شوند. در قوانین برخی از کشورها، مالیات فقط به انتقالات یا تشخیص عایدی سرمایه در دوره کوتاه‌مدت که معمولاً یک سال یا کمتر است تعلق می‌گیرد و فروش دارایی در دوره بلندمدت معاف یا با نرخ کمتری مشمول مالیات می‌باشد. دلیل این امر آن است که اولاً سعی می‌نمایند تا با وضع مالیات فعالیت‌های سوداگرانه به‌عنوان مثال خرید و فروش‌های مکرر دارایی در کوتاه‌مدت را تنبیه و فعالیت‌های بلندمدت سرمایه‌گذاری را تشویق نمایند. ثانياً حتی‌الامکان از فعالیت‌های سفته‌بازانه جلوگیری شود و فعالیت‌های از نوع مصرفی و سرمایه‌گذاری واقعی که بلندمدت هستند، با نرخ کمتری مشمول مالیات شوند.

<sup>۱</sup> سازمان امور مالیاتی (۱۳۹۷)، "راهنمای طراحی مالیات بر عایدی سرمایه (مروری بر مبانی نظری، تجارب جهانی و الگویی برای ایران)"، معاونت پژوهش، برنامه‌ریزی و امور بین‌الملل، دفتر پژوهش و برنامه‌ریزی، پاییز ۱۳۹۷.

البته باید در نظر داشت اگر اختلاف نرخ مالیات در کوتاه مدت و بلندمدت خیلی زیاد باشد مالک دارایی برای اینکه کمتر مالیات بپردازد همواره دارایی خود را تا رسیدن به آستانه بلندمدت نگهداری کرده و دیرتر به فروش می‌رساند. این رفتار ممکن است به قفل دارایی‌ها بیانجامد، لذا تعیین نرخ بهینه و اختلاف منطقی بین نرخ کوتاه‌مدت و بلندمدت از اهمیت بسزایی برخوردار است.

### ۲-۳- عایدی سرمایه و مسئله تورم

در دوره‌های کوتاه‌مدت تقریباً مسئله تورم و اثر آن بر ارزش دارایی منتفی است و قوانین موجود در این مورد تعدیل خاصی انجام نمی‌دهند. ولی در مورد قوانین مالیات بر عایدی سرمایه که شامل فروش دارایی در بلندمدت است مسئله تورم مطرح می‌شود. به همین دلیل در این موارد اصلاح پایه مالیاتی برای تورم موضوعیت می‌یابد و {گاهی} مورد عمل {نیز} قرار می‌گیرد.

لازم به ذکر است که در حالت ایده‌آل، افزایش ناشی از تورم در سود (عایدی) و هزینه‌های سرمایه‌ای باید از پایه مالیاتی خارج شود (شاخص‌سازی)<sup>۱</sup>. به این ترتیب تنها آن بخش از عایدی سرمایه که بیش از تورم رشد کرده است مشمول پرداخت مالیات می‌شود، چرا که سودهای ناشی از تورم، رشد واقعی ثروت را در طول زمان نشان نمی‌دهد و اگر حذف نشوند آنگاه سرمایه‌گذار روی سودهایی که به دست نیاورده است نیز مالیات می‌پردازد. به طور مثال فرض کنید، یک سرمایه‌گذار در سال ۲۰۰۰، ۵۰۰۰ دلار در بازار سهام سرمایه‌گذاری کرده است، ۱۸ سال بعد ارزش دارایی‌های وی به ۱۸۰۰۰ دلار افزایش یافته است. مشکل اینجاست که ۵ هزار دلار سال ۲۰۰۰، برابر است با ۷۱۰۰ دلار در سال ۲۰۱۸، بنابراین ۲۱۰۰ دلار از افزایش سرمایه فرد مربوط به تورم بوده است و تنها ۹۰۰ دلار آن سود می‌باشد (جدول ۲).

جدول ۲- محاسبه مالیات بر عایدی سرمایه در حالت تعدیل و عدم تعدیل تورم

مالیات بر عایدی سرمایه در حالت تعدیل تورم		مالیات بر عایدی سرمایه در حالت عدم تعدیل تورم	
۵۰۰۰ دلار	سرمایه در سال ۲۰۰۰	۵۰۰۰ دلار	سرمایه در سال ۲۰۰۰
۸۰۰۰ دلار	ارزش فروش در سال ۲۰۱۸	۸۰۰۰ دلار	ارزش فروش در سال ۲۰۱۸
۹۰۰ دلار	عایدی سرمایه (تعدیل تورم)	۳۰۰۰ دلار	عایدی سرمایه
۱۳۵ دلار	مالیات بر عایدی سرمایه (۱۵ درصد)	۴۵۰ دلار	مالیات بر عایدی سرمایه (۱۵ درصد)

Source: <https://taxfoundation.org>, 2018

<sup>۱</sup> Indexation

این مشکل زمانی بدتر می‌شود که سرمایه‌گذار ضرر کرده باشد. در این حالت در صورت عدم تعدیل تورم، وی مجبور است روی ضرر هم مالیات بدهد. به‌عنوان نمونه اگر سرمایه‌گذار ۵۰۰۰ دلار سهام خود را، در سال ۲۰۱۸ به قیمت ۷۰۰۰ دلار بفروشد بدون تعدیل تورم وی مجبور است ۳۰۰ دلار مالیات بر عایدی سرمایه بپردازد، این در حالی است که او نه‌تنها سود نکرده است بلکه ۱۰۰ دلار هم ضرر داده است (جدول ۱.۳)

جدول ۳- محاسبه مالیات بر عایدی سرمایه در حالت تعدیل و عدم تعدیل تورم و مسئله ضرر سرمایه

مالیات بر عایدی سرمایه در حالت تعدیل تورم		مالیات بر عایدی سرمایه در حالت عدم تعدیل تورم	
۵۰۰۰ دلار	سرمایه در سال ۲۰۰۰	۵۰۰۰ دلار	سرمایه در سال ۲۰۰۰
۷۰۰۰ دلار	ارزش فروش در سال ۲۰۱۸	۷۰۰۰ دلار	ارزش فروش در سال ۲۰۱۸
۱۰۰- دلار	ضرر سرمایه (تعدیل تورم)	۲۰۰۰ دلار	عایدی سرمایه (عدم تعدیل تورم)
--	مالیات بر ضرر سرمایه (۱۵ درصد)	۳۰۰ دلار	مالیات بر عایدی سرمایه (۱۵ درصد)

Source: <https://taxfoundation.org>, 2018

اگرچه تعدیل تورم یا همان شاخص‌سازی، تقریب دقیقی از عایدی واقعی به دست می‌دهد و اثر قفل‌شدگی را کاهش می‌دهد اما مشکلاتی را نیز پدید می‌آورد:

- **پیچیدگی:** اگر افزایش در ارزش دارایی‌ها در زمان‌های مختلف صورت گرفته باشد، آنگاه برای شاخص‌سازی باید هزینه‌های مختلف در نظر گرفته شود. به‌عنوان مثال، یک مدیر صندوق خرید و فروش که سهام‌های مختلف را به‌طور روزانه معامله می‌کند، برای تورم‌زدایی از هر سهم باید مبنای هزینه‌ای مختلفی رو در نظر بگیرد. که این کار به‌خودی‌خود بسیار پیچیده می‌باشد.
- **فرصت‌های آربیتراژ:** شاخص‌بندی می‌تواند به تشویق سرمایه‌گذاری در دارایی‌ها نسبت به سایر اشکال درآمد (درآمدهایی که در آن بهره‌اسمی به‌طور کامل معاف است) منجر شود، مگر اینکه بر مخارج و سایر اشکال درآمد نیز اعمال شود. عدم شاخص‌بندی می‌تواند زیان قبل از مالیات و سود پس از مالیات را برای سرمایه‌گذار در پی داشته باشد.

<sup>1</sup> <https://taxfoundation.org>, 2018

• **انصاف و کارایی:** اگر قرار بر تورمزدایی از عایدی سرمایه باشد بنابراین باید دیگر اشکال درآمد نیز تورمزدایی شوند.

بنابراین به هنگام اجرای مالیات بر عایدی سرمایه، سیاستگذاران باید بررسی کنند که آیا تعدیل تورم در عایدی سرمایه، بر مشکلات شاخصسازی آن ارجحیت دارد یا خیر؟

به طور کلی بیشتر کشورها تعدیل تورم را انجام نمی دهند یا برای جبران اثر تورم، معافیت جزئی (exclusion partial) را جایگزین شاخصسازی می کنند به این ترتیب که تنها بخشی از عایدی سرمایه اسمی را مشمول مالیات اعلام می کنند. به طور مثال استرالیا شاخصسازی را در سال ۱۹۹۹ به دلیل هزینه های اجرایی و اداری بالا لغو کرد و به جای آن، معافیت هایی را برای برخی از دارایی ها در نظر گرفت (مثلا برای آن دارایی هایی که بیش از ۱۲ ماه نگهداری می شوند، ۵۰ درصد تخفیف مالیات بر عایدی سرمایه در نظر گرفت). در عمل، معافیت بخشی از عایدی سرمایه از مالیات دهی برای جبران تورم، به پیچیدگی شاخصسازی نیست و حتی ممکن است اثر قفل شدگی را نیز کاهش دهد.

با این حال باید در نظر داشت در شرایطی که تورم در سطوح بالایی قرار دارد نمی توان آن را نادیده گرفت. از همین رو است که در کشورهای با نرخ های تورم بالا همچون ترکیه (۲۵ درصد)، تورم زدایی از عایدی سرمایه اجرا می شود. البته بهترین کار، کنترل تورم است اما زمانی که امکان آن نیست بهتر است از تعدیل تورم استفاده شود.<sup>۱</sup>

## ۲-۴- تفکیک انواع دارایی سرمایه ای و مصرفی

بسیاری از افراد جامعه هنگام خرید و فروش دارایی قصد کسب منفعت ندارند و صرفا می خواهند واحد مسکونی یا تجاری خود را تبدیل به احسن کنند. با وضع مالیات بر عایدی سرمایه ای این قبیل افراد، امکان تبدیل به احسن نمودن املاکی که دارای مقاصد مصرفی می باشند کاهش می یابد. بنابراین لازم است مبادلاتی که دارای هدف مصرفی هستند، از سایر مبادلات تفکیک شوند. برای همین منظور در قوانین بیشتر کشورها خانه اول و یا اتومبیل اول هر فرد به عنوان مصادیقی از کالاهای مصرفی که قصد سفته بازی در آنها وجود ندارد معاف از مالیات است. در مقابل، اگر خرید و فروش دارایی با هدف سرمایه گذاری باشد، باید بین

<sup>۱</sup> برای لحاظ نمودن مسئله تورم در استرالیا و انگلستان از روش شاخص سازی برای حذف جزء تورمی عایدی سرمایه استفاده می شود که برای محاسبه این شاخص از هزینه پایه همه دارایی های سرمایه ای به جز آنهایی که برای کمتر از دو سال نگهداری می شوند استفاده می شود. سپس با تفاضل نرخ تورم از این شاخص نرخ رشد ارزش حقیقی دارایی ها که همان عایدی حقیقی است محاسبه می شود (تقوی، ۱۳۸۸).

سرمایه‌گذاری و سوداگری تمایز قائل شد. همان‌طور که قبل‌تر مطرح شد در این خصوص به‌منظور کنترل انگیزه‌های سوداگری، از ایجاد تمایز بین دو دوره کوتاه‌مدت و بلندمدت نگهداری دارایی استفاده می‌شود.

## ۲-۵- دارایی‌های مشمول یا معاف از مالیات بر عایدی سرمایه

اگرچه دامنه انواع دارایی‌های مشمول مالیات بر عایدی سرمایه با توجه به اهداف مدنظر کشورها متفاوت است، اما بررسی نظام‌های مالیاتی برخی از کشورها همچون استرالیا، آمریکا، انگلستان و غیره حاکی از آن است که بخش قابل توجهی از پایه مالیات بر عایدی سرمایه را املاک و مستغلات و سهام تشکیل می‌دهند.

با این حال باید در نظر داشت هنگامی که مالیات بر عایدی سرمایه تنها بر برخی از اقلام موجود در سبد دارایی‌های افراد وضع شود، ترکیب دارایی‌های افراد به نفع دارایی‌های معاف از مالیات تغییر پیدا خواهد کرد و این موضوع به نوبه خود پیامدهای منفی زیادی بر رفتار سرمایه‌گذاری، تورم، رشد اقتصادی و غیره بر جای خواهد گذاشت. بنابراین اگرچه املاک و مستغلات و سهام به‌عنوان بخش لاینفک پایه مالیات بر عایدی سرمایه در همه کشورها می‌باشند ولی وجود سایر دارایی‌ها نظیر طلا و ارز به اهمیت و وزن این نوع دارایی‌ها در سبد دارایی افراد بستگی دارد. بر همین اساس فهرست دارایی‌های مشمول و معاف از این پایه مالیاتی به شرح ذیل می‌باشد:

### □ دارایی‌های مشمول

از جمله دارایی‌های مشمول در پایه مالیات بر عایدی سرمایه در اغلب کشورها، می‌توان به موارد زیر اشاره نمود:

- ✓ املاک و مستغلات (زمین و ساختمان)؛ سرقفلی؛
- ✓ ارزهای خارجی؛
- ✓ طلا، جواهر و زیورآلات (با هدف سرمایه‌گذاری و غیرمصرفی)؛
- ✓ سهام و انواع اوراق بهادار؛
- ✓ حقوق و مزایا؛
- ✓ مستحقات عمده در عرصه (زمین)؛
- ✓ جواز (مجوزها)؛
- ✓ مجموعه اشیاء قیمتی (کلکسیون‌ها) و اشیایی که برای استفاده شخصی نگهداری می‌شوند (معمولا تحت شرایط خاص و بالاتر از حد مشخصی مشمول مالیات هستند)؛

- ✓ معادن و یا حقوق استفاده از معادن؛
- ✓ اجاره مجوزهای قانونی و ..
- ✓ صندوق های سرمایه گذاری ( واحدهای تراست).

#### □ دارایی های معاف

برخی از دارایی ها در چارچوب های خاص و به دلایل مختلف از پرداخت مالیات بر عایدی سرمایه معاف هستند. قاعده کلی این است که دارایی های که برای استفاده شخصی خریداری می شوند و همچنین دارایی هایی که از آنها در فرآیند تولید کالا و خدمات استفاده می شود (تجهیزات، ماشین آلات و دارایی های ثابت)، در پایه مالیات بر عایدی سرمایه قرار نگیرند. همچنین دارایی هایی که با زیان سرمایه ای مواجه شده اند، از پرداخت این نوع مالیات معاف می شوند. سایر دارایی های که اغلب در تور نظام مالیات بر عایدی سرمایه قرار نمی گیرند، عبارتند از:

- ✓ مسکن اصلی (مسکن ملکی تحت سکونت مالک دارایی و یا با نرخ کمتر از سایر دارایی ها)؛
- ✓ خودرو و موتورسیکلت شخصی، قایق تفریحی؛
- ✓ دارایی های استهلاک پذیر که صرفاً برای فعالیت های مشمول مالیات بکار گرفته می شوند؛
- ✓ لوازم استفاده / مصرف شده در ملک اجاری؛
- ✓ تمام دارایی هایی که قبل از معرفی نظام جدید مالیات بر عایدی سرمایه تحصیل شده اند؛
- ✓ برخی زیان های سرمایه ای (غیر قابل پذیرش به عنوان هزینه قابل قبول یا قابل کسر از پایه مالیاتی) دارایی هایی که برای استفاده شخصی خریداری می شوند و ارزش آنها کمتر از یک حد مشخص باشد؛
- ✓ مجموعه اشیاء قیمتی که ارزش آنها کمتر از یک مبلغ مشخصی باشد.

#### ۲-۶- آثار اقتصادی مالیات بر عایدی سرمایه

وضع مالیات بر عایدی سرمایه می تواند برخی از متغیرهای اقتصادی را تحت تاثیر قرار دهد. به عنوان نمونه می تواند منجر به کاهش نابرابری، شکل گیری اثر قفل شدگی دارایی و سایر موارد گردد که در ادامه به طور مختصر به برخی از آنها اشاره خواهد شد:

- توزیع عادلانه درآمد و کاهش نابرابری: از آنجایی که بخش اعظم مالیات بر عایدی سرمایه از اقدار ثروتمند جامعه ستانده می شود، اعمال این مالیات می تواند با جلوگیری از توزیع نامتناسب



منافع بین ثروتمندان، از تجمع ثروت در بین آنها جلوگیری کند و از این طریق توزیع درآمد را به نفع خانوارهای کم درآمد تغییر دهد و منجر به کاهش نابرابری شود.

□ **اثر قفل‌شدگی دارایی:** از آنجایی که بخش بزرگی از مالیات بر عایدی سرمایه در زمان فروش دارایی دریافت می‌گردد، مالیات‌دهندگان برای نپرداختن این مالیات، حتی‌الامکان فروش یا واگذاری دارایی‌های خود (اعم از مسکن یا سهام) را به تعویق می‌اندازند و به این ترتیب منجر به قفل شدن دارایی‌های سرمایه‌ای می‌شوند. در این حالت سرمایه‌ی قفل شده امکان تخصیص مجدد به‌ویژه در دارایی‌هایی با بازده بیشتر را از دست می‌دهد.

□ **سرمایه‌گذاری:** مالیات بر عایدی سرمایه با کاهش بازده سرمایه‌گذاری، هزینه سرمایه را بالا می‌برد و به این ترتیب منجر به کاهش سرمایه‌گذاری و حجم سرمایه در اقتصاد می‌شود. همچنین لازم به ذکر است که مالیات بر عایدی سرمایه با ایجاد اثر قفل‌شدگی دارایی‌ها، سرمایه‌گذاری در دارایی‌های ریسکی را نیز کند می‌کند. عوامل دیگری نظیر ریسک و تغییرات تکنولوژیک نیز بر بازده سرمایه‌گذاری اثرگذار هستند. لذا سرمایه‌گذاران با توجه به برآیند عوامل اثرگذار بر سرمایه‌گذاری، تصمیم‌گیری می‌نمایند.

□ **پس‌انداز:** مالیات بر عایدی سرمایه، با اثرگذاری بر بازدهی سرمایه‌گذاری، می‌تواند تمایل مردم به پس‌انداز را تحت تاثیر قرار دهد. به‌عنوان نمونه با کاهش نرخ مالیات بر عایدی سرمایه، بازدهی سرمایه افزایش می‌یابد و به این ترتیب از یک طرف تمایل خانوارها برای پس‌انداز افزایش می‌یابد و از سوی دیگر آنها را تشویق می‌کند سطح کمتری از ثروت را نگهداری کنند، و در نهایت اینکه کدام یک از این دو اثر قویتر است، اثر مالیات بر پس‌انداز را تعیین خواهد کرد.

□ **کارآفرینی و تحمل ریسک:** مالیات بر عایدی سرمایه می‌تواند مالیات اضافی بر کارآفرینی‌های موفق تحمیل کند و اثر آن بر سرمایه‌گذاری‌های کارآفرینانه مهم‌تر از اثر آن بر سرمایه‌گذاری عادی در شرکت‌ها است. عدم تقارن این مالیات به‌هنگام سود یا زیان (که به‌هنگام سود مالیات سنگین‌تری دریافت می‌شود) می‌تواند پذیرش ریسک از جانب کارآفرینان را کاهش دهد. این مالیات در واقع، هزینه سرمایه را برای کارآفرینان بالا می‌برد.

□ **هزینه‌های تمکین مالیاتی (Tax Compliance):**<sup>۱</sup> مطالعات نشان می‌دهد که هزینه‌های تمکین در اغلب مالیات‌ها بالا و چشم‌گیر است و اشخاص و کسب‌وکارهای کوچک عموماً هزینه‌های بیشتری را متحمل می‌شوند. عوامل اصلی اثرگذار بر هزینه‌های تمکین مالیاتی تغییرات، پیچیدگی و وجود گزینه‌های مختلف است که هزینه‌های صرف شده در این بخش پتانسیل به‌کارگیری در فعالیت‌های بهره‌ورتر را دارند. نگهداری سوابق داده‌ها و ارزشگذاری دارایی‌ها از دیگر عوامل اثرگذار می‌باشد. البته با توجه به آنکه مالیات بر عایدی سرمایه نسبت به مالیات بر درآمد و یا مصرف، افراد کمتری را شامل می‌شود، لذا هزینه‌های کلی تمکین در این مالیات نسبت به سایر مالیات‌ها بالا نیست.

در پایان شایان ذکر می‌باشد در اجرای مالیات بر عایدی سرمایه لازم است دو نکته مهم به شرح ذیل مورد توجه سیاستگذاران قرار گیرد:

- **اولاً:** این نوع مالیات باید به‌طور همزمان برای اشخاص حقیقی و حقوقی اعمال گردد.
- **ثانیاً:** این مالیات باید بدون تبعیض بر انواع دارایی‌های با قابلیت سفته‌بازی اعم از املاک، سهام، ماشین‌آلات، طلا، ارز و غیره وضع گردد؛ چرا که در غیر این صورت، وضع مالیات بر عایدی یک نوع دارایی باعث سوق یافتن جریان‌های پولی به سمت سایر فعالیت‌های سوداگرانه می‌شود.

## ۲-۷- بررسی تجربیات جهانی

### ۲-۷-۱- کره جنوبی

در کره جنوبی عایدی حاصل از سرمایه به‌عنوان یکی از انواع درآمدهای عمومی، با هدف ایجاد ثبات در قیمت و بازار دارایی‌ها، به‌طور جداگانه مشمول مالیات می‌شود. نحوه محاسبه عایدی حاصل از انتقال دارایی در کره به این شکل است که از تفاوت قیمت فروش و قیمت خرید دارایی، سایر هزینه‌های مربوط به دوره نگهداری دارایی (تاسیسات، به‌سازی، مالیات‌ها و ...) و یا هزینه‌های انتقال، کسر شده و بر نتیجه این محاسبه مالیات وضع می‌گردد. لازم به اشاره است که منظور از انتقال دارایی، صرفاً فروش دارایی است و انتقال‌های دیگر دارایی همچون هدیه و یا ارث مشمول مالیات بر

<sup>۱</sup> به مفهوم پایبندی داوطلبانه مودیان به تکالیف مالیاتی و رعایت قانون مالیاتی از سوی آنها است. عدالت در توزیع بار مالیاتی بین اشخاص مختلف تأثیر تأثیر بسزایی در پذیرش مالیات بر عایدی سرمایه از سوی مردم، تمکین مودیان نسبت به آن و همچنین پذیرش سیستم مالیاتی جامعه دارد. هزینه‌های تمکین به زمان، انرژی و پولی اتلاق می‌شود که مودیان جهت فهم و پر کردن فرم‌های مالیاتی متحمل می‌شوند (کمالی، شفیع، ۱۳۹۲).

عایدی سرمایه‌ای نمی‌شوند بلکه به‌طور جداگانه باید مالیات‌های خاص<sup>۱</sup> خود را پرداخت نمایند. لازم به ذکر است که در کره جنوبی به دلیل پایین بودن نرخ تورم، به‌هنگام محاسبه عایدی سرمایه، هیچ‌گونه تعدیل تورمی صورت نمی‌گیرد. بر اساس داده‌های بانک جهانی، از سال ۲۰۰۰ تا سال ۲۰۱۸، متوسط نرخ تورم در کره جنوبی در حدود ۲٫۵ درصد بوده است.

در مورد دامنه شمول مالیات بر عایدی سرمایه در این کشور نیز شواهد حاکی از آن است که اولاً این مالیات، بر عایدی سرمایه کلیه اشخاص حقیقی (افراد) ساکن<sup>۲</sup> و شرکت‌های داخلی، و نیز عواید سرمایه‌ای افراد غیرساکن و شرکت‌های خارجی وضع می‌گردد و ثانیاً کلیه دارایی‌های حقیقی شامل زمین، ساختمان و حقوق مرتبط با آنها و همچنین سهام و دیگر دارایی‌هایی که به‌طور خاص در قانون معرفی شده‌اند، مشمول مالیات بر عایدی سرمایه می‌باشند.

برای مالیات بر عایدی سرمایه در کره برخی از معافیت‌ها و تخفیفات نیز در نظر گرفته شده است. به‌عنوان نمونه در مالیات بر عایدی سرمایه اشخاص، خانه اصلی خانواده معاف از پرداخت مالیات است.<sup>۳</sup> همچنین برای تشویق سرمایه‌گذاری بلندمدت برخی تخفیفات خاص به شرح ذیل در نظر گرفته شده است:

جدول ۴- درصد تخفیفات برای انتقال زمین و ساختمان

مدت نگهداری دارایی	درصد تخفیف عایدی	مدت نگهداری دارایی	درصد تخفیف عایدی
۳ تا ۴ سال	۱۰	۷ تا ۸ سال	۲۱
۴ تا ۵ سال	۱۲	۸ تا ۹ سال	۲۴
۵ تا ۶ سال	۱۵	۹ تا ۱۰ سال	۲۷
۶ تا ۷ سال	۱۸	بیش از ۱۰ سال	۳۰

منبع: پژوهشکده ایتان، ۱۳۹۸

جدول ۵- درصد تخفیفات برای عایدی حاصل از انتقال خانه دوم

مدت نگهداری دارایی	درصد تخفیف عایدی	مدت نگهداری دارایی	درصد تخفیف عایدی
۳ تا ۴ سال	۲۴	۷ تا ۸ سال	۵۶
۴ تا ۵ سال	۳۲	۸ تا ۹ سال	۶۴
۵ تا ۶ سال	۴۰	۹ تا ۱۰ سال	۷۲
۶ تا ۷ سال	۴۸	بیش از ۱۰ سال	۸۰

منبع: پژوهشکده ایتان، ۱۳۹۸

<sup>۱</sup> برای دریافت‌کننده هدیه و ارث به صورت پلکانی مالیات در نظر گرفته می‌شود.

<sup>۲</sup> به‌طور کلی افرادی که بیش از ۱۸۳ روز در سال، در کره جنوبی زندگی می‌کنند به‌عنوان افراد ساکن کره جنوبی در نظر گرفته می‌شوند.

<sup>۳</sup> اگر خانواده‌ای فقط یک خانه داشته باشد که قیمت آن از آستانه در نظر گرفته شده برای خانه‌های مجلل و اشرافی بیشتر نباشد و بیش از ۳ سال آن را نگهداری کند از پرداخت مالیات بر عواید سرمایه‌ای معاف است. اگر قیمت خانه بیشتر از آستانه مورد نظر یعنی ۹۰۰ میلیون وون باشد؛ به‌ازای بخش بیشتر باید مالیات بر عواید سرمایه‌ای پرداخت کند.

نرخ مالیات بر عایدی سرمایه در کره نیز به این صورت وضع می‌شود که اگر دارایی‌های حقیقی و به‌طور خاص زمین و ساختمان، به مدت بیش از ۲ سال نگهداری شوند، مالیات بر عایدی سرمایه با نرخ پایه مالیات بر درآمد وضع می‌گردد، در غیر این صورت با توجه مدت زمان نگهداری و منطقه محل دارایی، نرخ بیشتری برای مالیات اعمال می‌شود (جدول ۶).

جدول ۶- نرخ مالیات در کره جنوبی برای دارایی‌های حقیقی

نرخ مالیات	مقدار درآمد (میلیون وون)
۶٪	کمتر از ۱۲
۰,۷۲ میلیون وون + ۱۵٪ از مقدار بالاتر از ۱۲ میلیون وون	۱۲ تا ۴۶
۵,۸۲ میلیون وون + ۲۴٪ از مقدار بالاتر از ۴۶ میلیون وون	۴۶ تا ۸۸
۱۵,۹۰ میلیون وون + ۳۵٪ از مقدار بالاتر از ۸۸ میلیون وون	۸۸ تا ۱۵۰
۳۷,۶ میلیون وون + ۳۸٪ از مقدار بالاتر از ۱۵۰ میلیون وون	بیشتر از ۱۵۰

منبع: پژوهشکده ایتان، ۱۳۹۸

لازم به ذکر است که نرخ مالیات بر عایدی سرمایه انتقال سهام، با دارایی‌های حقیقی متفاوت است. در این حالت نرخها بر اساس این که سهام، متعلق به بنگاه‌های کوچک و متوسط هست یا خیر، تعیین می‌شود (جدول ۷):

جدول ۷- نرخ مالیات در کره جنوبی برای سهام

نرخ مالیات	عایدی سرمایه
۳۰ درصد	سهام بنگاه‌های غیر کوچک و متوسط، که توسط سهامدار کمتر از ۱ سال نگهداری شود.
۱۰ درصد	سهام بنگاه‌های کوچک و متوسط
۲۰ درصد	مواردی خارج از دو دسته بالا

منبع: پژوهشکده ایتان، ۱۳۹۸

عایدی سرمایه شرکت‌ها نیز به‌عنوان بخشی از درآمد سالیانه در نظر گرفته می‌شود و مشمول مالیات بر درآمد می‌شود. اگر شرکت داخلی باشد کل درآمدهای آن مشمول مالیات است و اگر شرکت خارجی باشد، فقط بخشی از درآمدها که در کره جنوبی به‌دست آمده‌است مشمول مالیات می‌شود (جدول ۸).<sup>۱</sup>

<sup>۱</sup> در مورد شرکت‌های داخلی، اگر شرکت انتفاعی<sup>۱</sup> باشد، تمام انتقال‌هایی که منجر به درآمد عایدی سرمایه می‌شوند، مشمول مالیات‌اند ولی اگر شرکت غیرانتفاعی باشد فقط عایدی حاصل از انتقال دارایی‌هایی که مستقیماً برای بخش غیرانتفاعی استفاده نمی‌شوند مشمول مالیات است و همچنین برای

جدول ۸- نرخ مالیات برای درآمد شرکتها

نرخ مالیات	عایدی سرمایه
۱۰ درصد	درآمد مشمول مالیات
۲۰ درصد	کمتر از ۲۰۰ میلیون وون
۲۰ درصد	بین ۲۰۰ میلیون وون تا ۲۰ میلیارد وون
۲۲ درصد	بیش از ۲۰ میلیارد وون

منبع: پژوهشکده ایتان، ۱۳۹۸

و اما افرادی که ساکن کره جنوبی نیستند و هم چنین شرکت‌هایی که مرکز اصلی آنها در کره جنوبی نیست، نیز باید به‌ازای تمام عوایدی که از انتقال دارایی‌ها، اعم از دارایی‌های حقیقی و یا سهام در کره جنوبی به‌دست می‌آورند مالیات بر عایدی سرمایه‌ای پرداخت کنند. اگر ساکنان و شرکت‌های خارجی، در طول ۵ سال منتهی به انتقال دارایی از نوع سهام، کمتر از ۲۵ درصد از یک شرکت را داشته باشند، از پرداخت مالیات معاف‌اند. البته اگر این انتقال در بازار رسمی بورس اوراق بهادار انجام نشود و در بازارهای غیرمستقیم انجام شود، بدون در نظر گرفتن مقدار سهام، مالیات از آنها اتخاذ می‌شود.

### ۲-۷-۲-مالزی

در مالزی قانون مالیات بر عایدی سرمایه به‌صورت قانونی با نام «مالیات بر عواید دارایی‌های حقیقی» (RPGT)<sup>۱</sup> اعمال می‌شود. این قانون که از سال ۱۹۷۴ اجرا می‌شود، عواید حاصل از فروش زمین و ساختمان‌ها را مورد هدف قرار می‌دهد (تقوی، ۱۳۸۸).

یکی از چالش‌هایی در خصوص اجرای قانون مالیات بر عواید دارایی‌های حقیقی در مالزی به‌وجود آمده است این است که چون این قانون صرفاً عواید حاصل از فروش زمین و ساختمان را مشمول مالیات می‌داند لذا صاحبان چنین دارایی‌هایی برای فرار از پرداخت مالیات، زمین و ساختمان خود را در اختیار شرکت‌های خریدار دارایی حقیقی<sup>۲</sup> RPC قرار می‌دادند و در عوض سهام آن دارایی‌ها را خرید و فروش می‌کردند. از همین رو دولت مالزی، عواید حاصل از فروش سهام این شرکت‌های را نیز مشمول قانون RPGT اعلام کرد.<sup>۳</sup>

این شرکت‌ها عایدی حاصل از انتقال سهام و اوراق نیز مشمول مالیات می‌شود. مقدار درآمد مشمول مالیات شرکت به‌طور کلی از یکی از دو روش زیر محاسبه می‌شود:

(سودهای تقسیم شده + دستمزد نیروی کار + سرمایه‌گذاری) - ۸۰ درصد درآمد

(سودهای تقسیم شده + دستمزد نیروی کار) - ۳۰ درصد درآمد

<sup>۱</sup> Tax Gains Property Real (RPGT)

<sup>۲</sup> Re Property Companies (RPC)

<sup>۳</sup> لازم به ذکر است بر اساس قانون، شرکت‌های RPC باید کمتر از ۵۰ عضو داشته باشند و تحت کنترل کمتر از ۵ نفر باشد.

برای محاسبه مقدار مالیات بر عواید دارایی‌های حقیقی، ابتدا قیمت خرید دارایی از قیمت فروش آن کم می‌شود و عایدی مشمول مالیات بدست می‌آید، سپس از عایدی به دست آمده مقدار تخفیف قانونی (معادل ۱۰ هزار رینگیت و یا ۱۰ درصد از کل مقدار عایدی) کسر شده و در نهایت با توجه به مدت زمان نگهداری دارایی، نرخ مالیات متناظر با دوره نگهداری، اعمال، و مقدار مالیات تعیین می‌شود<sup>۱</sup>:

جدول ۹- نرخ مالیات RPGT در مالزی

مدت زمان نگهداری دارایی	افراد ساکن مالزی	شرکتها	افراد غیر ساکن
کمتر از ۳ سال	۳۰ درصد	۳۰ درصد	۳۰ درصد
۳ تا ۴ سال	۲۰ درصد	۲۰ درصد	۳۰ درصد
۴ تا ۵ سال	۱۵ درصد	۱۵ درصد	۳۰ درصد
بیش از ۵ سال	۵ درصد	۱۰ درصد	۱۰ درصد

Source: <https://loanstreet.com.my/learning-centre/rpqt-in-malaysia>

در مالزی در خصوص RPGT برخی از معافیت‌ها به شرح ذیل در نظر گرفته شده است:

- تمام شهروندان و افراد تبعه مالزی، در طول عمر خود یکبار می‌توانند از معافیت مربوط به ملک مسکونی خود استفاده کنند.
- معافیت ملک مسکونی از RPGT در مالزی فقط مخصوص افراد حقیقی شامل تمام شهروندان و افراد تبعه مالزی است که می‌توانند یکبار در تمام طول عمر خود از این معافیت استفاده کنند.
- انتقال دارایی بین اعضای درجه ۱ خانواده (زن و شوهر - والدین و فرزندان - نوه‌ها، پدر بزرگ و مادر بزرگ) از مالیات معاف است.
- برای هر معامله مقدار ۱۰ درصد از عایدی بوجود آمده و یا ۱۰ هزار رینگیت مالزی، به‌عنوان تخفیف، از عایدی کسر و سپس مقدار محاسبه می‌شود.
- هرگونه انتقال دارایی تحت اجبار قانون و دولت از پرداخت مالیات معاف است. در واقع در این حالت نه عایدی و نه ضرر محاسبه نمی‌شود.
- هدیه به دولت و خیریه، از پرداخت مالیات معاف است.
- انتقال صکوک در مالزی (اوراق قرضه اسلامی) از پرداخت مالیات معاف است.

<sup>۱</sup> لازم به ذکر است در سال‌های اول اجرای RPGT برای دارایی‌های با قیمت ۲۰۰ هزار رینگیت مالزی که در کوتاه مدت (کمتر از ۲ سال) نگه داشته می‌شدند با نرخ ۵۰ درصد اعمال می‌شد که بعداً تغییر کرد.

- انتقال دارایی‌های افراد یا شرکت‌های مجاز، جهت برآورده کردن قانون خدمات مالی اسلامی که توسط بانک مرکزی این کشور تأیید شده باشد، از پرداخت مالیات معاف است.
- انتقال دارایی بین شرکت‌ها در هرگونه طرح سازماندهی مجدد، بازسازی و یا ادغام که به موجب آن شرکت گیرنده در حال تغییر مطابق با سیاست‌های دولت می‌باشد، از پرداخت مالیات معاف است.

لازم به ذکر است در این کشور:

- کسی که شغلش خرید و فروش سهام است، مشمول قانون RPGT نمی‌شود بلکه باید مالیات بر درآمد پرداخت کند.
- هزینه‌هایی مانند هزینه‌های حقوقی و اداری خرید و فروش، درصد کمیسیون فروش، مالیات‌های پرداخت شده در دوره نگهداری، هزینه‌های تعمیر و نوسازی و ... قبل از محاسبه مقدار مالیات، از مقدار عایدی کسر می‌شود.<sup>۱</sup>
- انتقال دارایی به عنوان ارث مشمول مالیات نمی‌شود، اما اگر دارایی که کمتر از ۵ سال نگهداری شده است به‌عنوان هدیه انتقال داده شود، مشمول مالیات می‌شود.
- در مورد دارایی‌های متعلق به افراد (نه شرکت‌ها)، هرگونه ضرری در هنگام فروش دارایی را می‌توان با عواید معاملات بعدی جبران کرد. به‌عنوان مثال وقتی فردی یک دارایی را که به قیمت ۶۰ هزار رینگیت خریداری کرده با قیمت ۵۰ هزار رینگیت به فروش می‌رساند آنگاه از عوایدی که در معاملات آینده به‌دست می‌آورد قبل از محاسبه مالیات، مقدار ۱۰ هزار رینگیت کسر می‌شود. (پژوهشکده ایتان، ۱۳۹۷)

### ۲-۷-۳- گرجستان

در گرجستان مالیات بر عایدی سرمایه بر عایدی اشخاص و شرکت‌ها وضع می‌گردد.

در مورد اشخاص، مالیات بر عایدی سرمایه حاصل از فروش دارایی‌های شخصی که برای کسب و کار مورد استفاده قرار نگیرند، در صورتی که دارایی مذکور بیش از ۲ سال توسط صاحب دارایی نگهداری شده باشد، اعمال نمی‌شود. لازم به ذکر است عایدی‌های سرمایه به درآمد خالص اشخاص اضافه شده و مشمول مالیات

---

<sup>۱</sup> یک قطعه زمین در سال ۲۰۰۸ با قیمت ۱۵۰ هزار رینگیت خریداری شده است، مجموع هزینه‌های خرید برابر با ۵ رینگیت بوده است. در طول دوره نگهداری، در این زمین خانه‌ای ساخته می‌شود که مجموع هزینه‌های آن برابر با ۲۰۰ هزار رینگیت بوده است. مالک، این دارایی را در سال ۲۰۱۲ به قیمت ۵۰۰ هزار رینگیت می‌فروشد. کل هزینه‌های فروش برابر با ۱۰ هزار رینگیت بوده است. در این حالت مقدار عایدی بدست آمده، برابر با ۱۳۵ هزار رینگیت است.

بر درآمد با نرخ ۲۰ درصد می گردد. همچنین درآمد حاصل از اجاره فضای مسکونی به اشخاص دیگر برای مقاصد مسکونی، با نرخ ۵ درصد؛ بهره های دریافتی و سود سهام با نرخ ۵ درصد؛ و درآمد حاصل از فروش وسیله نقلیه یا آپارتمان های مسکونی (خانه) و زمین افراد نیز با نرخ ۵ درصد مشمول مالیات می گردد.

در مورد شرکت ها، مالیات بر عایدی سرمایه ذیل سیستم جدید مالیات بر سود در گرجستان قرار نمی گیرد و تحت عنوان مالیات بر درآمد شرکت ها، اخذ می گردد. این مالیات با همان نرخ که در مورد بانک های تجاری، اتحادیه های اعتباری، سازمان های بیمه، بنگاه های تامین مالی خرد و موسسات ارائه دهنده وام اعمال می شود، بر عایدی سرمایه شرکت ها نیز وضع می گردد. در خصوص ضرر سرمایه، شرکت های مالیات دهنده می توانند ضرر و زیان حاصل از سرمایه شان را تا ۵ سال از عایدی سرمایه سال های بعد خود کم کنند. این امکان نیز برای آنها فراهم است که برای ضررهایی که از سال ۲۰۱۰، به بعد متحمل شده اند درخواست انتقال تا ۱۰ سال آینده را بدهند. اما انتقال زیان به گذشته امکان پذیر نیست. لازم به ذکر است که نرخ مالیات بر درآمد شرکت ها در گرجستان ۱۵ درصد است.<sup>۱</sup>

#### ۲-۷-۴- ترکیه

در ترکیه مالیات بر عایدی سرمایه بر عایدی سرمایه اشخاص و شرکت ها وضع می شود. به این ترتیب که اشخاص مالیات بر عایدی سرمایه را در قالب مالیات بر درآمد با نرخ ۱۵ تا ۳۵ درصد می پردازند. این مالیات بر سهام و سایر ابزار بازار سرمایه به جز موارد استثناء و دارایی های غیر منقول با تملک کمتر از ۵ سال بسته می شود. در این کشور مالیات بر عایدی سرمایه از شرکت ها به عنوان مالیات بر درآمد عادی کسب می گردد. نرخ این مالیات برای سال های پیش از ۲۰۱۸، ۲۰ درصد و برای سال های ۲۰۱۸-۲۰، ۲۲ درصد در نظر گرفته شده است.

در خصوص معافیت های مالیات بر عایدی سرمایه نیز تحت شرایط خاص، ۵۰ درصد مالیات بر عایدی دارایی غیر منقول نگه داری شده برای ۲ سال کامل و ۷۵ درصد از مالیات بر عایدی سهام، سهامداران داخلی شرکت بخشوده می شود.

لازم به ذکر است که زیان این نوع مالیات تا ۵ سال قابل انتقال به آینده است در حالی که قابل انتقال به گذشته نیست (مگر اینکه شرکت منحل شود). در محاسبه مالیات بر عایدی سرمایه چنانچه در طول دوره مالکیت سرمایه، تورم بیش از ۱۰ درصد بوده باشد، عایدی سرمایه با توجه به تورم تعدیل می شود.

<sup>۱</sup> <https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/global/Documents/Tax/dttl-tax-georgiahighlights-2019.pdf>



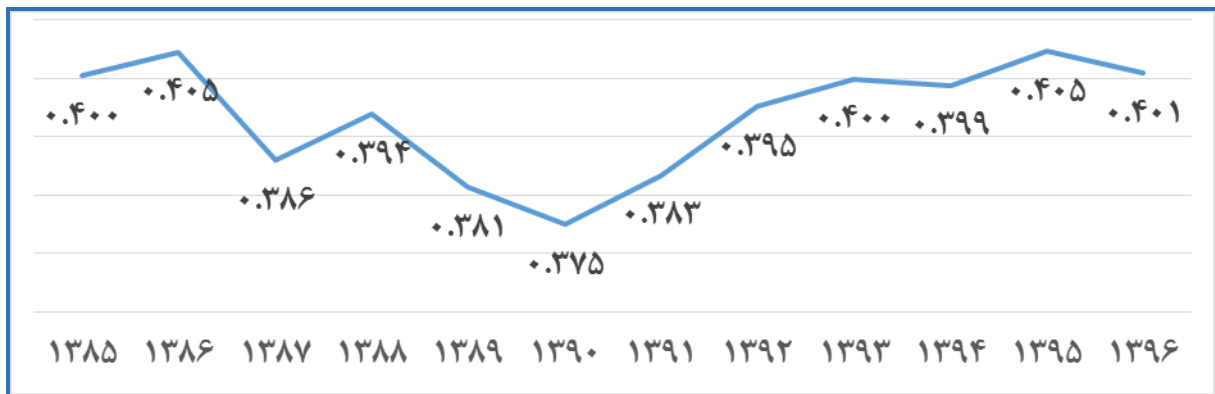
### ۳- مالیات بر عایدی سرمایه در ایران

در بخش نابرابری از قول توماس پیکتی عنوان شد علت فاصله گرفتن فعالان اقتصادی از تولید و سوق یافتن آنها به سمت بهره‌خواری، بالاتر بودن نرخ بازگشت سرمایه‌ها به نسبت نرخ رشد اقتصادی است که تداوم این امر سبب بهره بیشتر صاحبان سرمایه و ثروتمندان از درآمد ملی در مقابل نیروی کار است که به شکل نابرابری نمایان می‌شود. او به منظور رفع نابرابری ناشی از برتری نرخ بازگشت سرمایه‌ها بر نرخ رشد، مالیات بر عایدی سرمایه را پیشنهاد داده‌است چراکه مالیات بر عایدی سرمایه از طریق تعدیل ناهمگونی‌های اساسی در عایدی‌های ناشی از سرمایه می‌تواند آثار بازتوزیعی مطلوبی داشته باشد و نابرابری‌های موجود در جامعه را کاهش دهد. متأسفانه علی‌رغم وجود نابرابری قابل توجه در ایران، خصلت بازتوزیعی مالیات بر عایدی سرمایه مورد غفلت قرار گرفته است.

بررسی توزیع درآمد اغلب با بهره‌گیری از شاخص‌هایی نظیر ضریب جینی صورت می‌پذیرد. شاخص ضریب جینی بدون واحد است و رقم بالاتر این شاخص، نشان‌دهنده نابرابری بیشتر در توزیع درآمدی ایران است.

در نمودار ۳ ضریب جینی در مناطق شهری طی سال‌های ۹۶-۱۳۸۵ نشان داده شده است. همان‌طور که مشاهده می‌شود، علیرغم آنکه روند شاخص ضریب جینی طی سال‌های منتهی به سال ۱۳۹۰ نزولی بوده، از سال ۱۳۹۰ به بعد این شاخص به سمت نابرابری توزیع درآمد تغییر جهت داده است.

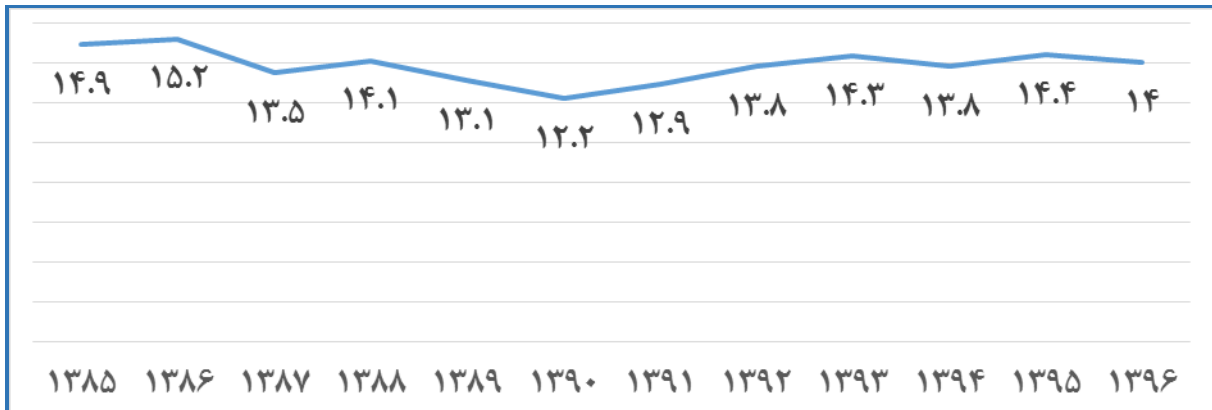
نمودار ۳- ضریب جینی در مناطق شهری در بازه زمانی ۹۶-۱۳۸۵



منبع: بانک مرکزی ج.ا.ا.

همچنین بررسی نسبت بالای هزینه دهک دهم (ثروتمندترین) به دهک اول (فقیرترین) در مناطق شهری نیز موید وجود نابرابری درآمدی در ایران است. در سال ۱۳۹۶ دهک دهم جامعه ۱۴ برابر دهک اول جامعه هزینه کرده است.

نمودار ۴- نسبت هزینه دهک دهم (ثروتمند ترین) به دهک اول (فقیر ترین) در مناطق شهری در بازه زمانی ۹۶-۱۳۸۵ (درصد)



منبع: بانک مرکزی ج.ا.ا.

به طور کلی در یک اقتصاد سالم، تناسب و سازگاری منطقی بین بخش‌ها و فعالیت‌های اقتصادی سبب ارزش بخشی به آن‌ها و ایجاد صحنه یک بازی برد-برد (بازی با جمع مثبت) می‌شود؛ به عبارت دیگر بخش‌ها و فعالیت‌های اقتصادی با یکدیگر سازگار و مکمل هستند به گونه‌ای که رشد و پیشرفت یک بخش سبب رشد و توسعه بخش‌های دیگر می‌شود که این امر خود موجب بزرگ‌تر شدن کل اقتصاد می‌شود (عباس شاکری، ۱۳۹۵، ص ۱۶۸)؛ اما چنانچه بازارها دارای بازدهی‌های نامتناسب با بهره‌وری و ارزش‌آفرینی خود باشند، تعادل بین بخش‌های اقتصادی به هم خورده و منابع به سمت بخش‌های با بازدهی بالا و بعضاً فعالیت‌های نامولد (فعالیت‌هایی که به GNP واقعی چیزی اضافه نمی‌کنند و یا اگر می‌کنند ماهیتاً بی‌ارزش، بی‌کیفیت و ابتر است)، حرکت می‌کند.

در این حالت دیگر فعالیت‌های اقتصادی دارای تعامل منطقی و سازگار با یکدیگر نخواهند بود و لذا فعالیت‌های اقتصادی به جای ماهیت مکمل بودن و بسترسازی سایر فعالیت‌ها، حالت مزاحم پیدا می‌کنند و اقتصاد به صحنه بازی برد-باخت (بازی با جمع صفر) و حتی بازی با جمع منفی تبدیل می‌شود (عباس شاکری، ۱۳۹۵، ص ۱۶۸).

متخصصان و کارشناسان بر این باورند که اقتصاد ایران دچار این عارضه شده است؛ به عبارت دیگر بازدهی بازارها متناسب با بهره‌وری بخش‌های شکل‌دهنده آن‌ها نیستند و لذا منابع به سمت بخش‌ها و فعالیت‌های نامولد سوق یافته و از فعالیت‌های مولد دریغ شده است. در نتیجه فعالیت‌های نامولد در طی سال‌ها رونق یافته و تعمیق پیدا کرده‌اند در حالی که بخش‌های تولیدی روزبه‌روز ضعیف‌تر شده و حتی برخی از آن‌ها برای همیشه از عرصه فعالیت‌های اقتصادی خارج شده‌اند. شایان ذکر است که منابع مالی برای بخش‌های اقتصادی همانند خون در کالبد انسانی است که بدون آن، ادامه حیات این بخش‌ها غیرممکن می‌نماید.

مشاورین هاروارد در سفر ۵۰ سال پیش خود به ایران برای ارائه خدمات مشاوره به متصدیان اقتصاد ایران دلایل عقب ماندگی کشور را مورد بررسی قرار دادند. نتایج تحقیقات مشاورین هاروارد نکات قابل توجهی و آموزنده‌ای را گوشزد می‌کند. آن‌ها عنوان کردند "در ایران هیچ‌گونه کمبود سرمایه جدی -در مقایسه با فرصت‌های سرمایه‌گذاری مناسب- وجود ندارد. همه کاستی‌های موجود را می‌توان ناشی از گرایش‌های شایع به مصرف، سفته‌بازی، دوری از برنامه‌ریزی و زندگی در محیطی دانست که بی‌اعتمادی و جبرگرایی در آن با اقدامات بی‌ثبات مسئولان دولتی تشدید می‌شود" (الویت بندیک، ۱۳۹۴، ص ۲۳۹).

از گفته مشاورین هاروارد چنین برداشت می‌شود که دلایل ناکامی اقتصاد ایران در سال‌های قبل از انقلاب را می‌بایست از یک سو در فرهنگ دلالی و سوداگری که در میان مردم شایع شده است جستجو کرد و از سوی دیگر ناشی از اقدامات بی‌ثبات کننده مسئولان دولتی دید. به نظر می‌رسد این عوامل در سال‌های بعد از انقلاب نیز همچنان دامن‌گیر اقتصاد کشور هستند به‌گونه‌ای که با بررسی بازارهای مختلف ارز، سکه، بورس، مسکن در کنار نظام بانکی و صنعت همچنان می‌توان شواهدی مبنی بر حکم‌فرما بودن فرهنگ دلالی یافت. ضمن آنکه تکرر سیاست‌های غلط، یک‌شبه، ناهماهنگ با سایر سیاست‌ها، به‌وضوح مؤید استمرار ضعف مدیریت مسئولان حکومتی از قبل انقلاب تا ۴۰ سال بعد آن است.

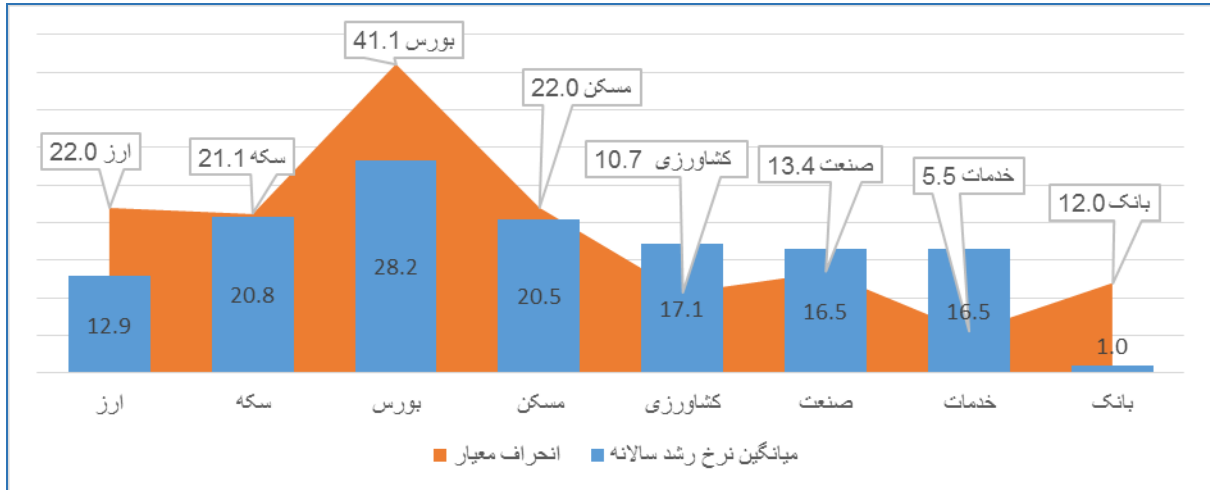
### ۳-۱- شواهدی مبنی بر حجم گسترده سوداگری در ایران

همان‌طور که پیش‌تر عنوان شده در یک اقتصاد سالم، بخش‌های اقتصادی سهم نسبی متناسب با بهره‌وری و ارزش‌آفرینی خود دریافت می‌کنند، اما متأسفانه این مهم در اقتصاد ایران مشاهده نمی‌شود. بررسی متوسط نرخ رشد بازارها و فعالیت‌های اقتصادی منتخب (بخش‌های بانک، خدمات، صنعت و کشاورزی و بازارهای مسکن، بورس، سکه و ارز)، طی ۲۰ سال منتهی به سال ۱۳۹۶ مؤید این مطلب است.

در نمودار ۵ مشاهده می‌شود که در بازه زمانی ۲۰ سال منتهی به سال ۱۳۹۶، به ترتیب، به‌طور متوسط عایدی سالانه حاصل از خرید سهام (۲۸,۲ درصد)، سکه (۲۰,۸ درصد) و مسکن (۲۰,۵ درصد) بیشتر از عایدی حاصل از اشتغال در فعالیت‌های اقتصادی مولد نظیر صنعت (۱۶,۵ درصد) و کشاورزی (۱۰,۷ درصد) بوده است. ضمن آنکه بررسی انحراف معیار نرخ رشد بازارها و فعالیت‌های اقتصادی منتخب حاکی از آن است که به ترتیب نرخ رشد شاخص کل بورس، مسکن، ارز و سکه بیش‌ترین میزان نوسان را داشته‌اند. این امر سبب ایجاد فضای مناسب برای نوسان‌گیری (سفته‌بازی) در این بازارها توسط سوداگران شده است؛ به عبارت دیگر سوداگران در این بازارها با خرید در قیمت‌های پایین و فروش در قیمت‌های بالا بهره‌برداری حداکثر را از نوسان داشته‌اند. گرچه نوسان‌گیری در بازارهایی نظیر بورس یک استراتژی معاملاتی محسوب

می شود ولی چنانچه تناسب میان سهامداری و نوسان گیری به هم بخورد به تحریف ارزش واقعی سهامها منجر می شود.

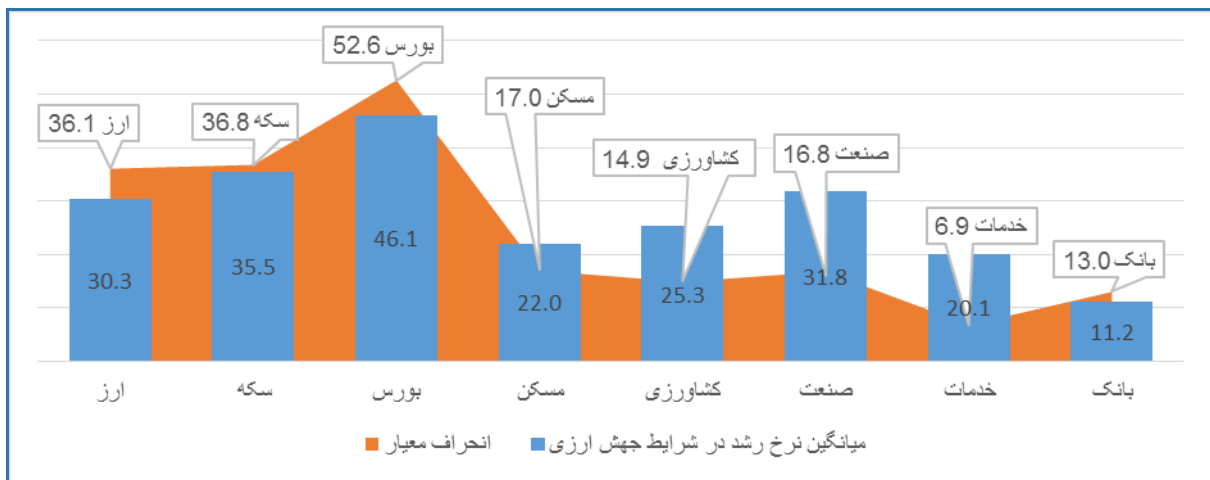
نمودار ۵- بازده (نرخ رشد) و انحراف معیار سالانه بازارهای منتخب در بازه زمانی ۱۳۷۶-۱۳۹۶ (درصد)



منبع: محاسبات محقق برگرفته از آمار بانک مرکزی و سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور  
\* متغیرهای بررسی شده در نمودار بالا عبارتند از: حداکثر نرخ سود سپرده سرمایه گذاری یک ساله، شاخص بهای خدمات، صنعت و کشاورزی، قیمت یک مترمربع زمین در شهر تهران، شاخص کل قیمت سهام، سکه تمام بهار قدیم و نرخ دلار در بازار غیررسمی

همچنین در ایران، بازدهی و نوسان بازارها در شرایط نامساعد اقتصادی از حالت عادی نیز بیشتر می شود. در نمودار ۶ متوسط عایدی و انحراف معیار بازارها و فعالیت های اقتصادی منتخب در بازه زمانی ۱۳۸۹-۱۳۹۳ نشان داده شده است. انتخاب بازه زمانی مذکور به این علت صورت گرفته که در آن دوران اقتصاد ایران در حال مقابله با یکی از سخت ترین تحریم های اقتصادی پس از انقلاب بوده است.

نمودار ۶- بازده (نرخ رشد) و انحراف معیار سالانه بازارهای منتخب در بازه زمانی ۱۳۸۹-۱۳۹۳ (درصد)



منبع: محاسبات محقق برگرفته از آمار بانک مرکزی و سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

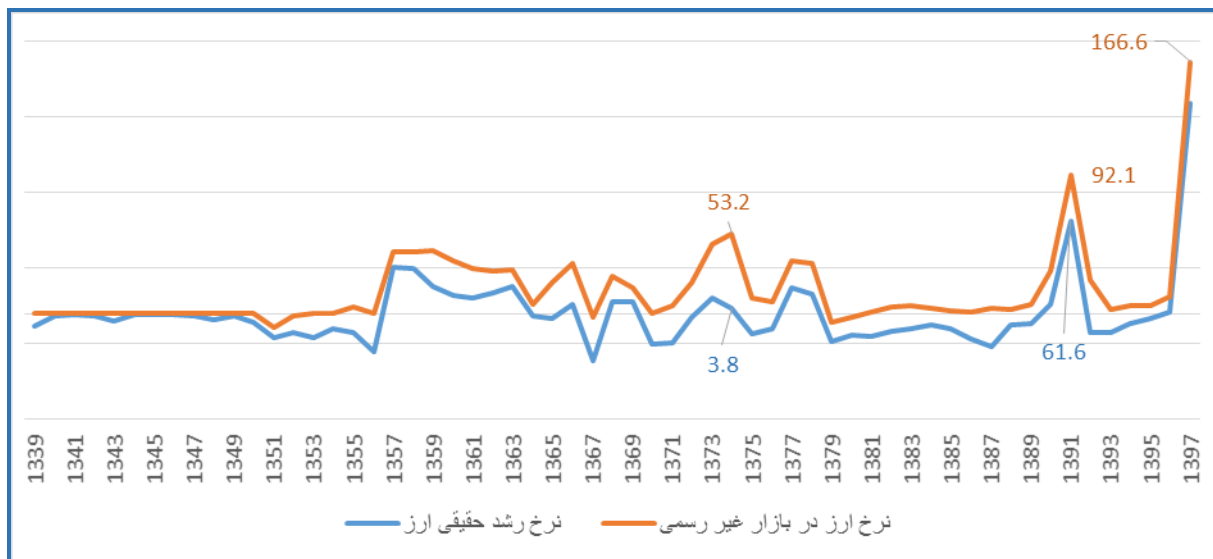
مشاهده می شود که میانگین بازدهی سالانه تمام بازارها و بخش های منتخب طی ۴ سال مصادف با زمان تشدید تحریم ها، به نسبت میانگین بازدهی در بازه ۹۶-۱۳۷۶ بیشتر بوده است. به منظور روشن تر شدن موضوع و دریافت جزئیات بیشتر در ادامه بررسی بازارها و بخش های منتخب به تفکیک صورت گرفته است.

### ۳-۱-۱- نرخ ارز

نرخ ارز، به دلیل تعاملات خود با سایر متغیرهای اقتصادی، از متغیرهای کلیدی اقتصاد و مورد توجه فعالان اقتصادی است. فقدان نرخ ارز مطلوب، باثبات و پیش بینی پذیر، به ویژه در کشورهای در حال توسعه و فاقد بازار عمیق ارزی، سبب بی ثباتی اقتصاد می شود.

در ایران همواره به علت وابستگی دولت ها به درآمدهای ارزی حاصل از صادرات نفت، نرخ ارز دست خوش نوسانات شدید بوده است. به گونه ای که با هر افزایش یا کاهش در قیمت نفت یا صادرات نفتی، بحران در بازار ارزی کشور، رخ داده است. به عبارت دیگر از آنجایی که سهم عمده مخارج و مصارف دولت ها از محل فروش ارز (دلار یا هر ارز دیگری) تامین می شود در زمان کسری بودجه و یا کاهش درآمدهای ارزی (به گونه ای که ارز نفتی برای جبران مخارج دولت کفایت نکند)، دولت ها با اتکا بر قدرت انحصار عرضه ارز خود در بازار، قیمت ارز را تغییر می دهند.

نمودار ۷- نرخ رشد اسمی و حقیقی ارز ۱۳۹۷-۱۳۳۶ (درصد)



منبع: بانک مرکزی

\* برای حقیقی کردن نرخ رشد ارز در سال ۱۳۹۷ از نرخ تورم مرکز آمار ایران استفاده شده است.

همان طور که در نمودار ۷ مشاهده می شود جز در موارد معدودی که بازار ارز توانسته از تلاطم دور مانده و به ثبات برسد، همواره نرخ ارز در حال نوسان بوده است. ضمن آنکه در سال های ۱۳۷۴، ۱۳۹۱ و ۱۳۹۷ بیش ترین نرخ رشد ارز به ترتیب ۵۳،۲، ۹۲،۱ و ۱۶۶،۶ درصد اتفاق افتاده است.

به طور کلی در سال هایی که درآمد ارزی ناشی از فروش نفت بالا است ثبات نرخ ارز و تثبیت خود به خودی نرخ ارز مشاهده می شود. به عنوان مثال طی سال های ۸۹-۱۳۷۹ بازار ارز توانست به ثبات دست یابد. دلیل این امر وفور درآمدهای ارزی ناشی از صادرات نفت و عرضه کافی ارز برای پاسخ گویی به نیاز تقاضا بود. در نتیجه نرخ ارز دلیلی برای افزایش پیدا نکرد. در نقطه مقابل در زمان کاهش درآمدهای ارزی، لجام گسیختگی و نوسانات شدید نرخ ارز مشاهده می شود. در همین زمان است که دلالتان و سفته بازان به این بازار هجوم آورده و آشفتگی آن را چند برابر می کنند. ضمن آنکه سیاست ها و ترتیبات ارزی مکرر و پشت سر هم دولت ها در مواجهه با چنین شرایطی به جای آنکه تثبیت بخش باشد، در بهترین حالت بی اثر بوده و راه به جایی نبرده است. بحران های ارزی سال های ۱۳۷۴، ۱۳۹۱ و ۱۳۹۷ مثال خوبی برای نکات عنوان شده هستند.

- ۱۳۷۴: از دلایل افزایش شدید نرخ ارز در این سال می توان به اجرای برنامه های تعدیل ساختاری بدون ایجاد بستر مناسب و سیاست های نسنجیده ارزی از سال ۱۳۷۲ (اولین بازپرداخت بدهی های خارجی در این سال آغاز شد و در نتیجه کشور با کمبود ارز مواجه شد) اشاره کرد. شاهدی بر ضعف مدیریت در حوزه ارزی این است که در همین دوران متصدیان امر سعی کردند نظام مدیریت شده ارزی ایجاد کنند که با شکست روبرو شدند. بدهی های قابل ملاحظه خارجی، تورم بالا در کنار بی ثباتی پولی از دلایل بازدارنده مهمی بود که دولت وقت بدون توجه به آن ها که از الزامات و شروط لازم اجرای نظام شناور مدیریت شده ارزی هستند، سعی داشتند برنامه خود را اجرا کنند.
- ۱۳۹۱: در سال ۱۳۸۹ به علت تحریم های بین المللی (تشدید محدودیت ها در مبادلات مالی و نقل و انتقالات ارزی، تصویب کاهش اختیاری خرید نفت ایران توسط کشورهای واردکننده نفت ایران از جانب آمریکا و پیوستن اتحادیه اروپا به جرگه تحریم کنندگان نفت ایران) درآمدهای ارزی کشور کاهش یافت. ضمن آنکه به علت مدیریت ضعیف، ذخیره فراوان ارزی سال های قبل وجود نداشت و همچنین به علت افزایش شدید واردات در سال های قبل، اقتصاد بیش از پیش به ارز وابسته بود. لذا تقاضای معاملاتی ارز بالا رفت. مازاد تقاضا بر عرضه ارز سبب افزایش نرخ ارز در مهر ۱۳۹۸ شد.

• ۱۳۹۷: از مهم‌ترین دلایل افزایش نرخ ارز در این سال، خروج آمریکا از برجام در ۱۸ اردیبهشت‌ماه و آغاز دوران جدید تحریم‌های یک‌جانبه این کشور علیه ایران بود. در پی این امر از یک‌سو افزایش شدید خروج سرمایه به واسطه نااطمینانی در فضای اقتصادی کشور و از سوی دیگر ایجاد انتظارات تورمی و رونق فعالیت‌های سوداگری در این بازار سبب تشدید افزایش نرخ ارز و همچنین نوسان نرخ ارز شد. سیاست‌های غلط اقتصادی نظیر اعلام نرخ ارز ۴۲۰۰ تومان و قاچاق اعلام شدن نرخ ارز نیز به شرایط نابسامان این بازار دامن زد.

با توجه به نوسانات شدید در بازار ارز و شکل گرفتن تاریخی انتظارات تورمی ناشی از این نوسانات در اذهان عمومی این بازار به مکان مناسبی برای فعالیت‌های سوداگری تبدیل شده است. سوداگران با بهره‌گیری از اخبار منفی و در مواردی شایعه‌سازی سبب انتقال نقدینگی سرگردان به سمت بازار ارز و ایجاد تقاضای کاذب می‌شوند. در نتیجه قیمت ارز افزایش می‌یابد و سوداگران با نوسان‌گیری از بازار متلاطم ارز سودهای قابل‌ملاحظه کسب می‌کنند. البته نااطمینانی و بی‌ثباتی‌های سیاسی و اقتصادی نیز این شرایط نامطلوب را دوچندان کرده است. از این‌رو بسیاری از افراد و خانوارها در کنار سفته‌بازان نه باهدف سفته‌بازی بلکه تنها باهدف حفظ قدرت خرید خود و بیمه کردن خود در مقابل مخاطرات داخلی و خارجی اقدام به نگهداری ارز می‌کنند. به‌گونه‌ای که ارزش خانگی در سال ۱۳۹۶، ۲۰ میلیارد دلار و در سال ۱۳۹۷، ۳۰ میلیارد دلار تخمین زده شده است.<sup>۱</sup>

### ۳-۱-۲- سکه

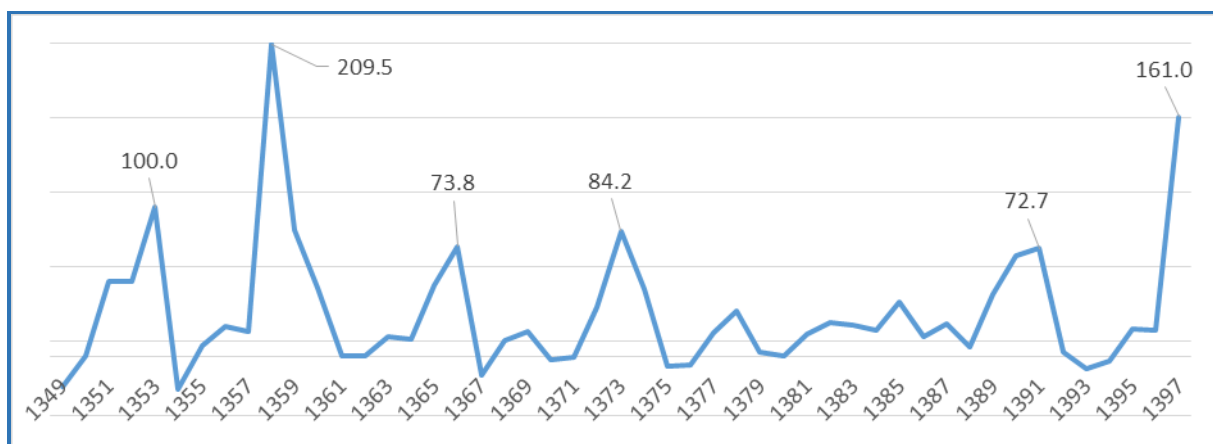
طلا در کنار نفت، از جمله محصولات استراتژیک در بازارهای بین‌المللی محسوب می‌شود. طلا با توجه به ارزش ذاتی، فسادناپذیری، بر خورداری از مقبولیت عامه، قدرت نقدشوندگی و هزینه نگهداری پایین از اهمیت بالایی برخوردار است تا جایی که طلا پیشرفته‌ترین پول کالایی در جوامع مختلف بوده و یکی از پشتوانه‌های اصلی همه ارزهاست (جعفرزاده نجار، ۱۳۹۴). در ایران بیشتر اهمیت طلا و سکه به واسطه وجود تورم‌های دورقمی از بعد سرمایه‌بودن و خاصیت حفظ ارزش پول آن است. این امر سبب شده است که طی دهه‌های اخیر در اثر شوک‌های اقتصادی داخلی و خارجی، نقدینگی‌های سرگردان بسیاری به سمت این بازار حرکت کند.

<sup>۱</sup> <http://www.ibena.ir>

بر اساس آمار غیررسمی در بازار طلا حدود ۳۰۰ تا ۴۰۰ تن طلا، در منازل مردم نگهداری می شود. می توان حداقل نیمی از این حجم طلا را تقاضای سرمایه ای به صورت سکه و شمش دانست (کمیسیون اقتصادی مجلس، ۱۳۹۷).

در نمودار ۸ روند نرخ رشد سکه طی سال های ۹۷-۱۳۴۹ نشان داده شده است. همان طور که مشاهده می شود نرخ رشد سکه در ایران همواره شاهد نوسانات شدید قیمتی بوده است. بیشترین جهش های نرخ رشد سکه به ترتیب تاریخ وقوع، در سال های ۱۳۵۳، ۱۳۵۸، ۱۳۶۵، ۱۳۷۳، ۱۳۹۱ و ۱۳۹۷ رخ داده است.

نمودار ۸- نرخ رشد سکه ۱۳۴۹-۱۳۹۷ (درصد)



منبع: بانک مرکزی

به طور کلی در هر زمان که فضای اقتصادی و سیاسی کشور با نااطمینانی، ناشی از رخداد شوک های درونی و بیرونی، مواجه شده است تقاضای سکه بالا رفته و در پی آن قیمت سکه به یکباره افزایش قابل ملاحظه یافته است. از جمله شوک هایی که ثبات فضای اقتصادی کشور را از بین بردند می توان به تلاطمات سیاسی و اقتصادی ناشی از انقلاب (۱۳۵۳ و ۱۳۵۸)، جنگ ایران و عراق (۱۳۶۵) و تحریم های اقتصادی (۱۳۹۱ و ۱۳۹۷) اشاره کرد.

البته در این بین تصمیمات ناصحیح اقتصادی دولت نیز تأثیر داشته است. جهش قیمت سکه در سال ۱۳۹۷ مثال خوبی بر این مدعا است. در سال ۱۳۹۷، دولت در پی خروج امریکا از برجام و افزایش نرخ ارز به منظور کنترل بازار ارز و سکه از یک سو معامله ارز حتی توسط صرافی ها را قاچاق اعلام کرد و از سوی دیگر اقدام به پیش فروش و حراج سکه با تاریخ سررسیدهای متفاوت کرد. این تصمیمات دولت نه تنها کارساز نبود بلکه با افزایش التهابات در بازارهای ارز و سکه تمایل افراد به تقاضای سکه، نگهداری سکه های پیش فروش شده و عدم عرضه آن ها به بازار را افزایش داد.



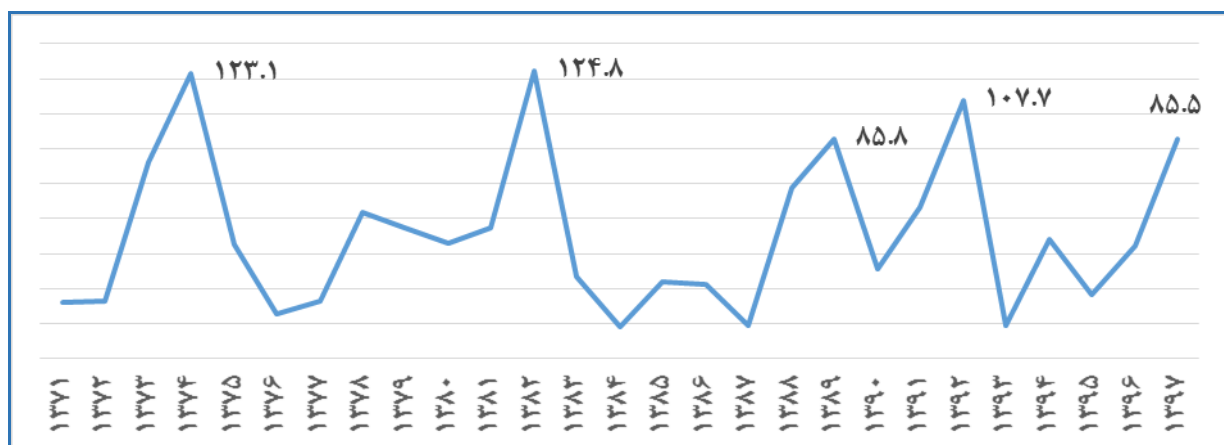
بر طبق گزارش‌های بین‌المللی، در سال ۲۰۱۷ پیش از خروج امریکا از برجام، میزان تقاضای سکه در ایران ۱۹,۲ تن بوده‌است که به ۶۱,۸ تن در سال ۲۰۱۸ افزایش یافته‌است؛ به عبارت دیگر تقاضای سکه در عرض تنها ۱ سال ۳,۲ برابر شده‌است. این میزان جهش تقاضای سکه در ایران سبب شد که آمار تقاضای سکه در خاورمیانه در سال ۲۰۱۸، ۲ برابر (از رقم ۴۳,۲ تن به رقم ۸۷,۱ تن) شود (World Gold Council, 2019)

### ۳-۱-۳- بورس

سهام‌ها در بورس همانند دارایی‌هایی نظیر طلا و کالاهای بادوام، به علت خاصیت حفظ ارزش خرید پول مورد توجه فعالان اقتصادی کشور هستند. در ایران نیز با اهداف مختلفی نظیر حفظ ارزش پول و سرمایه‌گذاری، افراد به خرید و فروش سهام اقدام می‌کنند؛ اما نوسانات شدید قیمت سهام‌ها که طی سال‌های اخیر نیز بیشتر شده‌اند، رغبت سوداگران به فعالیت‌های سوداگری در این بازار را افزایش داده‌است. سوداگران در بازار بورس گاه با کسب اطلاعات خاص و گاه با ایجاد شایعه در بازار، سرمایه‌ها را به سمت یک سهام سوق و یا از یک سهام خارج می‌کنند و از تغییرات قیمتی حاصل از سهام مورد نظر، سود قابل توجهی در کوتاه مدت کسب می‌کنند. این امر سبب می‌شود که قیمت بازاری سهام رقم واقعی ارزش سهام را نشان ندهد و مکانیزم جذب سرمایه برای شرکت‌ها به واسطه این امر به درستی صورت نپذیرد.

در نمودار ۹ مشاهده می‌شود که بازار سهام ایران طی دوره زمانی ۹۷-۱۳۷۱ شاهد فراز و فرودهای بسیاری بوده است که با گذشت زمان و نزدیک شدن به سال‌های اخیر این نوسانات پرتعدادتر شده‌اند. این امر می‌تواند نشانی از افزایش بی‌ثباتی‌ها در اقتصاد کلان ایران باشد.

نمودار ۹- نرخ رشد شاخص قیمت سهام طی سال‌های ۹۷-۱۳۷۱ (درصد)



منبع: بانک مرکزی

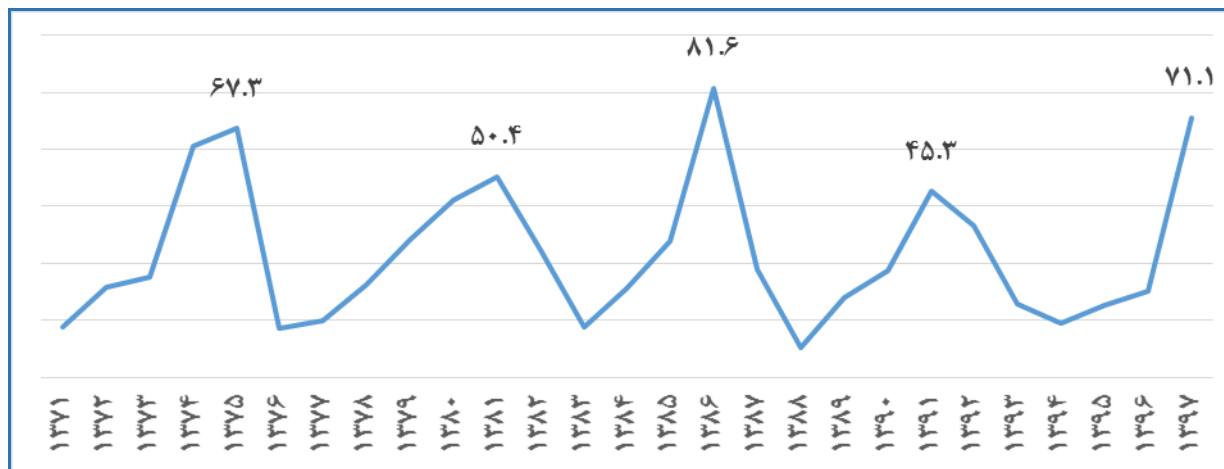
## ۳-۱-۴- مسکن

بخش مسکن در همه کشورها به صورت طبیعی دارای دوره‌های رونق و رکود (ادوار تجاری) ناشی از عوامل درون بخشی (زمین و قیمت آن، تکنولوژی ساخت، برنامه‌ها و سیاست‌های شهرسازی، عوارض اعمال شده بر بخش مسکن، هزینه‌های مربوط به ساخت‌وساز نظیر هزینه مصالح ساختمانی و دستمزد کارگران) است که طول (زمان) و عرض (مقدار) این ادوار توسط عوامل برون بخشی (درآمدهای نفتی و سازوکار بیماری‌های هلدی، بازارهای موازی و جایگزین همانند بازار ارز و طلا، تغییرات حجم نقدینگی، تورم، عوامل جمعیتی و سیاست‌های دولت در بخش مسکن) تشدید یا تخفیف می‌یابد. عنوان می‌شود که رونق و رکود در بخش مسکن و چرخه‌های تجاری این بخش نمودی از چرخه‌های تجاری کل اقتصاد است. لذا چنانچه ادوار تجاری بخش مسکن به صورت طبیعی رخ دهد تناقضی با کارکرد سالم این بخش ندارد ولی چنانچه ادوار تجاری در این بخش به صورتی غیرطبیعی و تشدید شده رخ دهند حاکی از بروز اشکالاتی در فعالیت این بخش و حتی کل اقتصاد می‌باشند (مرکز تحقیقات و بررسی‌های اقتصادی، ۱۳۹۷، ملکی، ۱۳۹۵).

متأسفانه در ایران ادوار تجاری بخش مسکن به واسطه عوامل بیرونی همواره دوره‌های رونق و رکود شدیدتری را تجربه کرده است و لذا به علت تغییر بسیار قیمت زمین، مسکن و اجاره‌بها بخش مسکن به بخش جذابی برای فعالیت‌های سوداگری تبدیل شده است؛ به عبارت دیگر در ایران عوامل برون بخشی اثرگذار بر بخش مسکن قوی است که سبب می‌شود که تمایلات فعالیت‌های سوداگری در این بازار زیاد باشد.

همان‌طور که در نمودار زیر مشاهده می‌شود طی سه دهه گذشته بازار مسکن تهران شاهد پنج فراز و فرود بوده است که بیش‌ترین صعود قیمت مربوط به سال ۱۳۸۶ با ثبت ۸۱,۶ درصد بوده است.

نمودار ۱۰- نرخ رشد متوسط قیمت یک مترمربع واحد مسکونی در شهر تهران<sup>۱</sup> طی سال های ۹۷-۱۳۷۱ (درصد)



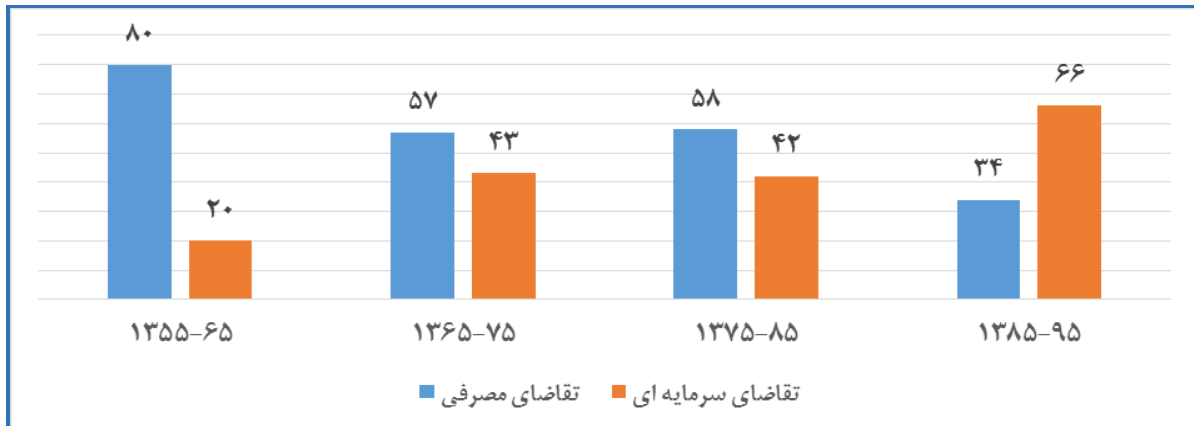
منبع: سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

به صورت خاص یکی از سال هایی که به علت حجم عظیم فعالیت های سوداگری رشد یکباره قیمت مسکن مشاهده شد، سال ۱۳۹۱ است. در این سال شرکت های وابسته به نهادهای مختلف و بانک های دولتی و خصوصی به این بازار ورود کردند. به طوریکه این شرکت ها با انتقال حجم عظیم منابع مالی به بخش مسکن و ساختمان و ساخت واحدهای لوکس و خارج از استطاعت متقاضیان مسکن، هرچند در ابتدا به ایجاد رونق در بخش مسکن کمک نمودند ولی در نهایت منجر به ایجاد رکود در این بخش شده اند. لازم به ذکر است شرکت های مذکور عموماً با برخورداری از انواع رانت ها و تسهیلات، در شرایط غیررقابتی به بازار مسکن وارد می شوند که این مسئله نیز می تواند باعث برهم خوردن نظم بازار گردد (چگنی، ۱۳۹۴).

در گزارشی از کمیسیون اقتصادی مجلس در سال ۱۳۹۷ نقدینگی منجمد و بالقوه در بازار مسکن بیش از ۲۰۰ میلیارد دلار برآورد شده است. در گزارش مذکور معاملات سوداگری مسکن بین سال ۱۳۸۵ تا ۱۳۹۵ بالغ بر ۶۶ درصد معاملات مسکن تخمین زده شده، در حالی که این رقم در سال های ۱۳۵۵ تا ۱۳۶۵ حدود ۲۰ درصد بوده است. همچنین در این گزارش عنوان شده است که عرضه مسکن باعث شد تا تعداد خانه های خالی از ۱,۶ میلیون در سال ۱۳۹۰ به ۲,۶ میلیون در سال ۱۳۹۵ افزایش یابد (کمیسیون اقتصادی مجلس، ۱۳۹۷).

<sup>۱</sup> به علت نقصان در آمار مربوط به میانگین قیمت مسکن در مناطق شهری کشور و نبود آمار قابل اتکا در این خصوص، در این نمودار از میانگین قیمت مسکن در شهر تهران استفاده شده است. لازم به ذکر است اگرچه ارقام مطلق قیمت مسکن در شهر تهران و مناطق شهری کشور تفاوت قابل ملاحظه ای دارند ولی نرخ رشد آن ها دارای روند یکسانی هستند.

نمودار ۱۱- سهم تقاضای مصرفی و سرمایه‌ای از واحدهای مسکونی اضافه شده (درصد)



منبع: کمیته اقتصاد مقاومتی کمیسیون اقتصادی مجلس، ۱۳۹۷، "بررسی ابعاد و آثار مالیات بر عایدی سرمایه در بخش مسکن، مجلس شورای اسلامی."

### ۳-۱-۵- تولید و خدمات

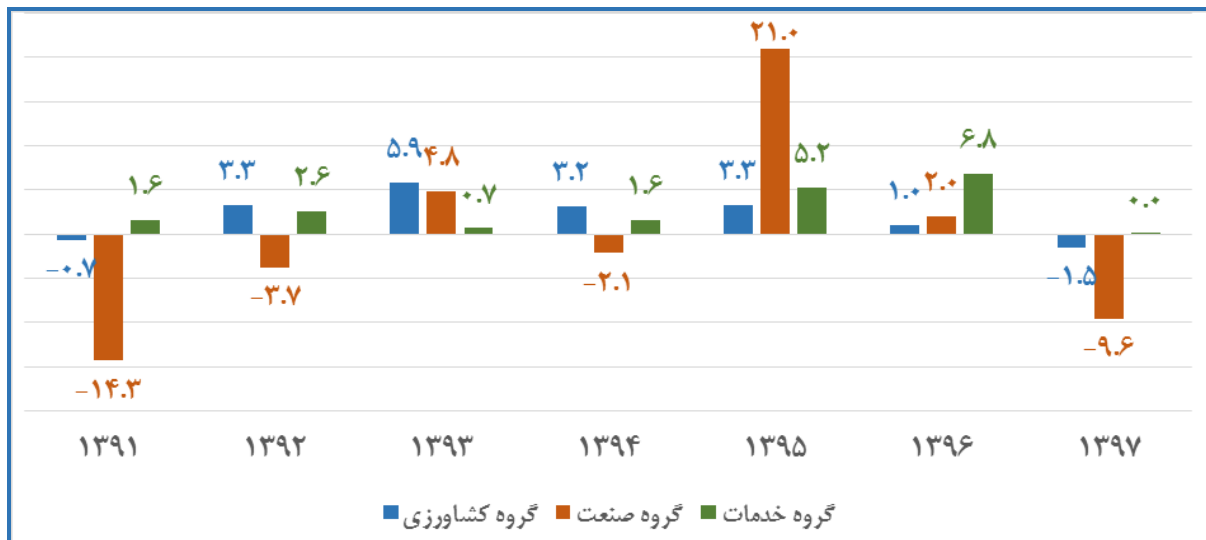
تولید ضامن رشد و توسعه اقتصادی به عنوان یکی از بزرگ‌ترین آمال و آرزوهای جامعه بشری است. فردریک لیست، اقتصاددان آلمانی قرن نوزدهم، معروف به پدر مبحث صنایع نوپا بیان می‌کند: استقلال و قدرت یک ملت بستگی به میزان استقلال صنعتی و عظمت قدرت تولیدی آن دارد (لیست، ۱۳۸۰). همچنین هاجونگ چانگ اقتصاددان کره‌ای و استاد دانشگاه کمبریج که علاوه بر فعالیت‌های دانشگاهی، سابقه مشاور سازمان‌های مختلف بین‌المللی از جمله سازمان ملل، بانک جهانی و بانک توسعه آسیا را در کارنامه خود دارد، پس از مطالعه تاریخ سیاست‌گذاری اقتصادی و توسعه نهادی کشورهای ثروتمند امروزی نظیر انگلیس، ژاپن، فرانسه، کره، تایوان، بلژیک، آمریکا عنوان می‌کند که کارخانه‌ها همان جایی هستند که جهان نوین در آنجا ساخته شده است و همچنان نیز این جهان در دل کارخانه‌ها ساخته خواهد شد. علاوه بر این، حتی در جهان به‌ظاهر پسا صنعتی نیز موتور اقتصادی جدید بدون یک بخش تولیدی سرزنده و پویا نمی‌تواند رشد کند. این واقعیت که کشورهای سوئیس و سنگاپور که به اعتقاد بسیاری از افراد نمونه‌هایی ایده‌آلی از موفقیت ایده‌ی رفاه خدمات‌محور هستند، ولی در واقع دو کشور از سه کشور بسیار صنعتی‌شده‌ی جهان (به همراه کشور ژاپن) به حساب می‌آیند، خود گواهی بر این موضوع است.

چانگ بیان می‌کند که از لحاظ نظری با بهبود قابلیت‌های تولیدی در هر یک از فعالیت‌های اقتصادی خاص مانند کشاورزی و خدمات می‌توان به توسعه‌ی اقتصادی دست یافت؛ اما در عمل و در اکثریت قریب به اتفاق موارد توسعه‌ی اقتصادی از طریق فرایند صنعتی‌سازی یا به‌طور دقیق‌تر توسعه‌ی بخش تولید حاصل شده است.

وی بیان می‌کند که بخش تولید با تأمین کالاهای سرمایه‌ای (مانند ماشین‌آلات و تجهیزات حمل‌ونقل) قابلیت‌های تولیدی بالاتر را در میان سایر بخش‌های اقتصاد، خواه در بخش‌هایی مانند تولید کالاهای مصرفی و خواه در بخش کشاورزی یا خدمات، گسترش داده است (چانگ، ۱۳۹۸).

با توجه به مطالب عنوان شده و علیرغم اهمیت بخش های تولیدی در اقتصاد، مشاهده می شود که در ایران، بخش های تولیدی آنچنان که میبایست تقویت نشده و توسعه نیافته اند لذا تحت تاثیر شوک های درونی و بیرونی همواره ارزش افزوده این بخش ها در نوسان و حتی در برخی زمان ها منفی بوده است. این امر سبب شده است که سرمایه گذاری در بخش های مولد به علت بازدهی پایین و توأم با ریسک سرمایه گذاری بالا هیچ گاه مطلوب سرمایه گذار نباشد.

نمودار ۱۲- نرخ رشد ارزش افزوده رشته فعالیت های اقتصادی کشور به قیمت های ثابت (سال پایه: ۱۳۹۰) (درصد)



منبع: مرکز آمار ایران

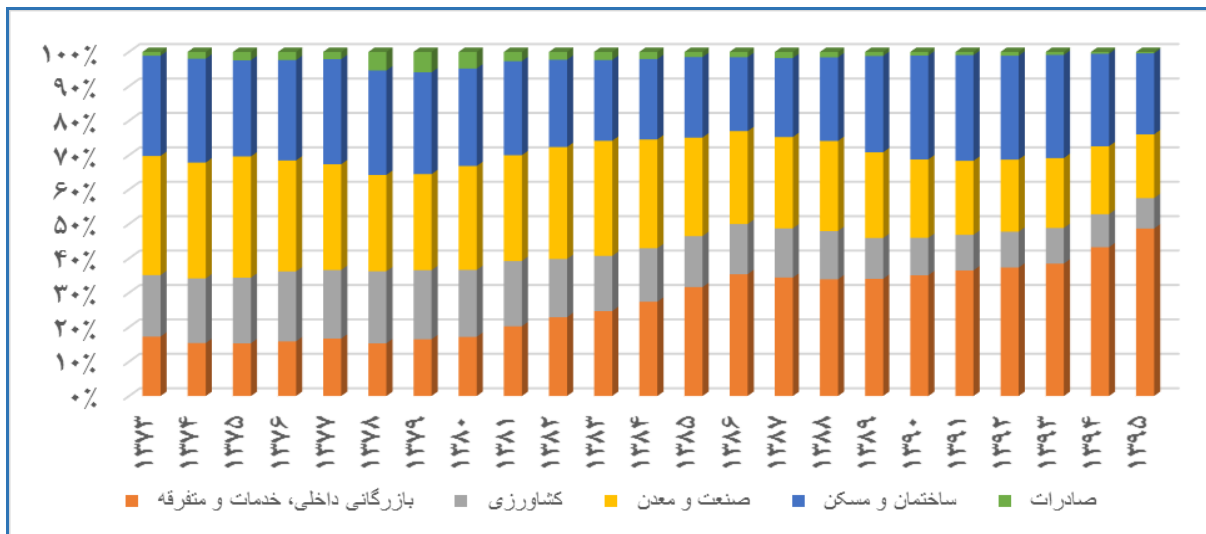
ضمن آن که نقدینگی نیز به درستی به سمت بخش های مولد هدایت نشده است، لذا با وجود حجم بالای نقدینگی سرگردان طی دهه های گذشته، مشکل تأمین مالی همواره معضل بزرگ بخش های مولد کشور بوده است و گزارش های ملی و بین المللی نیز مؤید این مهم هستند.

بر اساس گزارش های رقابت پذیری طی سال های ۱۸-۲۰۱۰ مشکل دسترسی به منابع مالی به جز یک سال همیشه در صدر مشکلات اقتصاد ایران قرار داشته است. به صورت مشابه در گزارش های پایش محیط کسب و کار نیز به مدت ۱۵ فصل (منتهی به زمستان ۱۳۹۵) مشکل دریافت تسهیلات از بانک ها به عنوان مهم ترین معضل محیط کسب و کار از دید تشکل های اقتصادی ارزیابی شده است. در سری جدید گزارش های فصلی پایش محیط کسب و کار (اولین گزارش پاییز ۱۳۹۵) که توسط اتاق بازرگانی، صنایع، معادن و کشاورزی ایران تهیه می شود نیز دشواری تأمین مالی از بانک ها همواره جز پنج مشکل اول فعالان اقتصادی کشور عنوان شده است.

وجود و استمرار مشکل تأمین مالی در بخش های تولیدی طی سال های گذشته گویای آن است که بازدهی فعالیت های تولیدی در مقابل بازدهی حاصل از سرمایه گذاری در سایر بازارها به قدری اندک است که

سرمایه‌گذاران تمایلی به سرمایه‌گذاری و تأمین مالی فعالیت‌های تولیدی ندارند. ضمن آنکه سازوکارهای تخصیص منابع نیز نتوانسته‌اند نقدینگی را به سمت واحدهای تولیدی هدایت کنند. این مهم به وضوح در نمودار زیر مشاهده می‌شود. سهم مانده تسهیلات بخش صنعت و معدن به طور کلی طی سال‌های ۱۳۷۳ الی ۱۳۹۵ کاهش یافته است. در مقابل بخش‌هایی که به مرور زمان انتفاع بیشتری از تسهیلات برده‌اند بخش‌های بازرگانی و خدمات بوده‌اند.

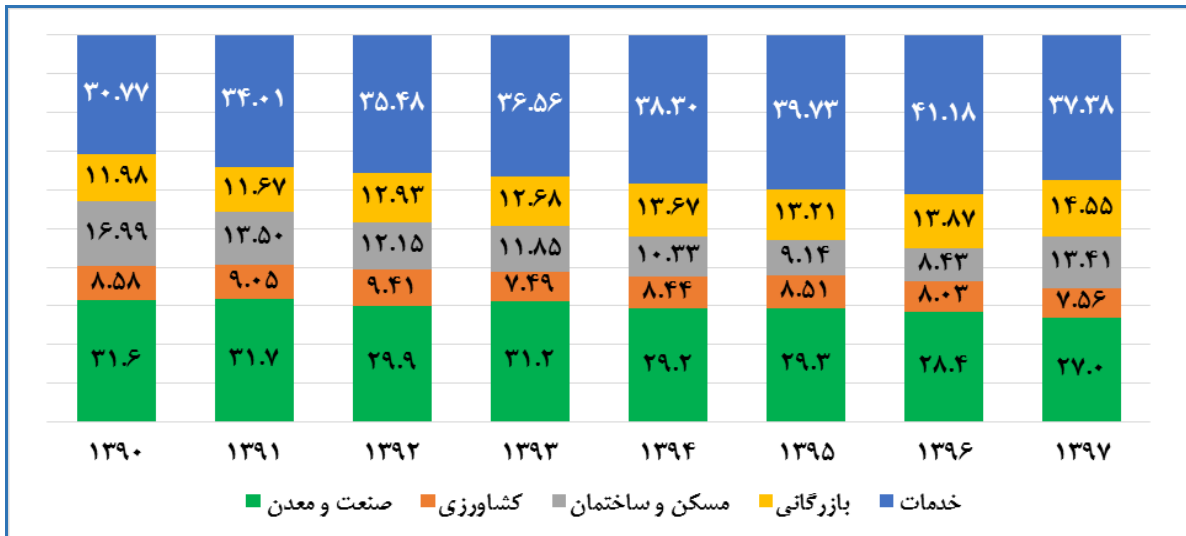
نمودار ۱۳- سهم مانده بخش‌های اقتصادی از دریافت تسهیلات بانک‌ها طی سال‌های ۱۳۷۳-۹۷ (درصد)



منبع: بانک مرکزی

در نمودار ۱۴ نیز سهم بخش‌های اقتصادی از دریافت تسهیلات بانک‌ها طی سال‌های اخیر نشان داده شده است. همان‌طور که مشاهده می‌شود بخش خدمات در اکثریت سال‌ها بیش‌ترین میزان سهم از تسهیلات بانک‌ها (حدود ۱/۳) را به خود اختصاص داده است. طی سال‌های مورد بررسی، سهم بخش صنعت به‌طور کلی روند نزولی و در مقابل سهم بخش خدمات و بازرگانی روند صعودی داشته است.

نمودار ۱۴- سهم بخش های اقتصادی از دریافت تسهیلات بانک ها طی سال های ۹۷-۱۳۹۰ (درصد)



منبع: بانک مرکزی

این در حالی است که شواهد حاکی از رونق گرفتن فعالیت های نامولد در بخش خدمات و بازرگانی ایران است که سبب ایجاد شبهه در انتقال منابع بانکی به سمت فعالیت های مولد خدماتی و بازرگانی می شود. (فعالیت های خدماتی و بازرگانی در صورتی که تکمیل کننده یا بستر ساز تولید کالایی یا موجد ارزش رفاهی واقعی باشند مولد در نظر گرفته می شوند) از جمله این شواهد می توان به نتایج برگرفته از بررسی واردات طی سال های گذشته اشاره کرد.

مقایسه آمار ارائه شده توسط گمرک های ایران با امار ارائه شده توسط گمرک های بین المللی حاوی نتایج قابل توجهی است که حاکی از وجود عدم شفافیت ها و مغایرت های فراوان در مورد ارزش واردات کالاها است. به عنوان مثال می توان به آمار منتشر شده ارزش دلاری واردات قطعات خودرو توسط گمرک های ایران با گمرک های جهان طی سال های ۹۳-۱۳۷۸ اشاره کرد که حاکی از زیاده گویی واردات در یک دوره (۸۲-۱۳۷۸) به علت اعلام واردات خودرو کامل به نام قطعات خودرو و کم گویی در دوره ای دیگر (۹۲-۱۳۸۳) به علت وضع تعرفه بر واردات قطعات و وضع محدودیت برای آن به خاطر تقویت قطعه سازان داخلی و بنابراین فرار وارد کنندگان از تعرفه و فرار از وضع محدودیت واردات قطعات مذکور است (شاکری، ۱۳۹۵، ص ۳۱۵).

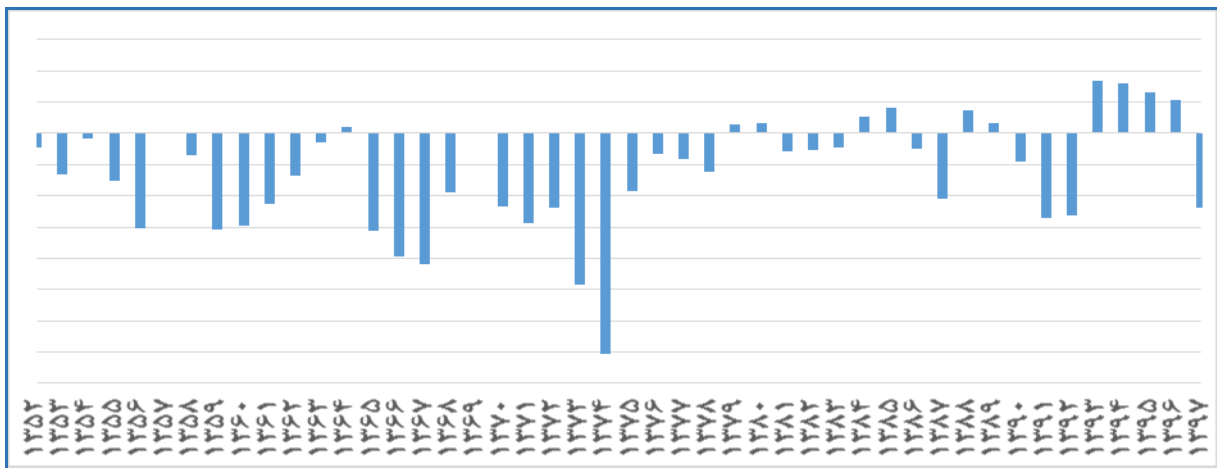
### ۳-۱-۶- بانک

بانک ها به عنوان واسطه های مالی می توانند نقش تعیین کننده ای در جذب نقدینگی و هدایت آن ها به سمت بخش های مولد اقتصادی ایفا کنند. جذب نقدینگی در بانک ها از طریق نرخ سود بانکی امکان پذیر است. نرخ سود بانکی به عنوان بازده سرمایه گذاری در بانک ها در صورتیکه در مقایسه با بازده دارایی هایی نظیر پول نقد،

کالاهای بادوام، طلا و ارز، سهام و... و بیشتر باشد، افراد به سپرده‌گذاری در بانک‌ها متمایل می‌شوند. البته افراد در انتخاب سبد دارایی خود علاوه بر بازده، ریسک را نیز در نظر می‌گیرند.

در صورت ثابت بودن ریسک هر یک از دارایی‌ها، نرخ بازدهی نقش تعیین‌کننده را در نحوه تخصیص دارایی افراد ایفا می‌نماید. بر این اساس تعیین نرخ سود بانکی در سطحی بالاتر از نرخ بازدهی سایر دارایی‌ها می‌تواند باعث سوق بخش عمده‌ای از دارایی فرد به بانک‌ها شود و بالعکس تعیین نرخ سود بانکی به نحوی که نرخ حقیقی سود منفی گردد، جذابیت سپرده‌گذاری در بانک‌ها را کاهش می‌دهد و در نتیجه نقدینگی موجود در اقتصاد از سیستم بانکی به سایر بازارها منتقل می‌گردد (اکرمی، ۱۳۸۳).

نمودار ۱۵: نرخ سود حقیقی سپرده سرمایه‌گذاری یک‌ساله و نرخ رشد قیمت مسکن در شهر تهران طی سال‌های ۱۳۹۷-۱۳۵۲



منبع: بانک مرکزی ج.ا.ا و دفتر اقتصاد مسکن وزارت راه و شهرسازی

\* نرخ سود حقیقی سپرده سرمایه‌گذاری یک‌ساله از مابه‌التفاوت نرخ سود سپرده سرمایه‌گذاری یک‌ساله و نرخ تورم به سال پایه ۱۳۹۵ به دست آمده است.

مطابق با نمودار ۱۵، نرخ سود حقیقی سپرده سرمایه‌گذاری در ایران طی دهه‌های گذشته عموماً منفی بوده است. در بدترین حالت این نرخ در سال ۱۳۷۴ رقم ۳۵,۴- درصد بوده است. بالاترین میزان این نرخ در سال ۱۳۹۳ با ثبت رقم ۸,۴ درصد رخ داده است. بدیهی است که نرخ بازدهی منفی سپرده‌گذاری در بانک‌ها مانع جذب نقدینگی بانک‌ها در دهه‌های اخیر بوده است.

### ۳-۲- آسیب‌شناسی شرایط موجود

مشاهده شد که طی دهه‌های اخیر همواره در ایران، بازارهایی همانند بازار ارز، طلا، مسکن، سهام در حال نوسان بوده‌اند به‌طوری‌که تنها در فواصل زمانی معدودی ثبات در این بازارها وجود داشته است. نوساناتی که در این بازارها روی داده ناشی از شوک‌های اقتصادی و سیاسی داخلی و خارجی بوده است که با افزایش



فضای نااطمینانی سبب افزایش تقاضای هیجانی و سوداگری در این بازارها شده‌اند. ضمن آنکه خود نوسانات این بازارها نیز از جمله دلایل بی‌ثباتی‌ها در سایر بازارها بوده‌اند. بازار ارز نمونه قوی برای تأیید این امر است.

بدیهی است که عواملی همانند تاب آور کردن اقتصاد در مقابل شوک‌های درونی و بیرونی اصلی‌ترین راهکار کاهش بی‌ثباتی در بازارها و بخش‌های اقتصادی است<sup>۱</sup>؛ اما لازم است که علاوه بر تاب‌آور شدن اقتصاد مکانیزم‌هایی برای کنترل فعالیت‌های سوداگری به منظور جلوگیری از بروز نوسانات بیشتر در اقتصاد وجود داشته باشد. افزایش حجم و دامنه فعالیت‌های سوداگری طی سال‌های اخیر که منجر به گسترش و تعمیق این فعالیت‌ها شده است، این سؤال را در ذهن متواتر می‌کند که وجود چه عواملی (بعضاً فقدان چه عواملی) سبب شکل‌گیری فعالیت‌های سوداگری در این حجم و ابعاد در ایران شده است؟

در پاسخ به این سؤال می‌توان به شکل‌گیری نهادهای ناکارا در ایران در طول تاریخ اشاره کرد. علی‌رضا قلی پژوهشگر ایرانی حوزه جامعه‌شناسی و علوم سیاسی در مقاله خود با عنوان "نهادهای غارتی در اقتصاد ایران یا اگر نورث ایرانی بود" عنوان می‌کند که ایران نهادهایی را از تاریخ به ارث برده است که معارض توسعه هستند. او اقتصاد ایران را اقتصاد دلالی با توزیع مجدد رانتی و غارتی می‌داند که در آن فقدان حقوق مالکیت کارا مشاهده می‌شود و هزینه مبادله بسیار بالا است که مانع فعالیت‌های اقتصادی می‌شود (رضا قلی، ۱۳۸۵).

به عبارت دیگر در ایران نهادها اعم از نهادهای رسمی مثل قوانینی که وضع می‌شوند و نهادهای غیررسمی شامل آداب، رسوم و قواعد و اصول رفتاری به‌گونه‌ای شکل‌گرفته‌اند که در بستر آن‌ها، برخلاف آنچه آدام اسمیت پدر علم اقتصاد از اقتصاد عنوان می‌کند، حداکثر کردن منافع افراد منجر به حداکثر شدن منافع جامعه نمی‌شود. در واقع نهادهای موجود افراد را به سمت فعالیت‌هایی سوق داده‌اند که گرچه نفع شخصی آن‌ها را حداکثر می‌کند ولی چون این فعالیت‌ها ریشه در تولید ندارند و بیشتر سوداگری، رانت‌خواری و فعالیت‌های بازتوزیعی را دربر می‌گیرند، برای اقتصاد کشور مفید نیستند و حتی مانع رشد و توسعه اقتصادی می‌شوند.

در سطح بین‌الملل شاخص‌های بسیاری وجود دارند که از ابعاد مختلفی به ترسیم و رتبه‌بندی وضعیت نهادی کشورها می‌پردازند که در همه آن‌ها وضعیت نهادها در ایران نامناسب ارزیابی شده‌اند. از جمله این

<sup>۱</sup> به منظور کسب اطلاعات بیشتر در این ارتباط به بولتن ماهانه بررسی‌های مسائل روز اقتصاد ایران با عنوان "تاب‌آوری: مروری بر ادبیات و مفاهیم" که توسط مرکز تحقیقات و بررسی‌های اقتصادی اتاق بازرگانی، صنایع، معادن و کشاورزی ایران در آذرماه ۱۳۹۴ به چاپ رسیده است، رجوع شود.

شاخص‌ها می‌توان به شاخص‌های رکن نهادها در گزارش رقابت‌پذیری، ادراک فساد، حقوق مالکیت بین-المللی، حکمرانی بانک جهانی و انجام کسب‌وکار بانک جهانی اشاره کرد.

برای روشن‌تر شدن موضوع می‌توان به بخش مسکن در ایران اشاره کرد. توزیع مناسب مسکن میان اقشار مختلف جامعه نمادی از توزیع عادلانه درآمد و عمومی شدن رفاه در جامعه است. این در حالی است که در ایران بازدهی و سود ناشی از افزایش قیمت زمین، مسکن و اجاره‌بها بسیار بیشتر از دستمزدها و درآمد عوامل اقتصادی و سود در بخش‌های صنعت و کشاورزی است. این امر سبب شده است که درآمدهای بادآورده‌ای نصیب افرادی گردد که تنها به پشتوانه پرش قیمت‌ها، تغییر کاربری‌ها، تخریب زمین کشاورزی و باغ و جنگل، سوداگری‌ها، تباری‌ها و بعضاً فساد موجود در اقتصاد امکان‌پذیر است. ضمن آنکه این پول‌های هنگفت بادآورده به قیمت کاهش دستمزد، کاهش بازدهی صنعت و کشاورزی، کاهش خدمات مولد و کاهش سود عده‌ای حاصل شده است. این امر باعث تعطیلی بسیار از صنایع کوچک و متوسط، رکود بعضی صنایع بزرگ، توزیع ناعادلانه درآمد، طبقاتی شدن جامعه (تضعیف بخش متوسط جامعه)، وجود خانه‌های لوکس خالی، شکل‌گیری یک جامعه مصرفی محدود و تجمل‌گرا و ولخرج و در مقابل تشدید کمبود تقاضای مؤثر در طبقات متوسط و پایین اجتماع شده است (شاکری، ۱۳۹۵، ص ۲۶۹).

در نقطه مقابل شرایط حال کشور، چنانچه نهادها به درستی شکل گرفته و کارآمد بودند از یک‌سو فعالیت‌های فرصت‌طلبانه به الگوی رفتاری افراد جامعه تبدیل نمی‌شد و از سوی دیگر فعالیت‌های سوداگری نظیر خرید و فروش مسکن این‌چنین سودآور نبود. در ارتباط با فعالیت‌های سوداگری در بازار مسکن، نهاد مالیاتی کشور به عنوان یک نهاد رسمی می‌توانست بسیار نقش مؤثری ایفا کند. مالیات بر خانه‌های خالی می‌توانست هزینه نگهداری خانه‌های خالی برای سوداگران که با عدم عرضه آن در قالب فروش و اجاره سعی در ایجاد افزایش قیمت مسکن را دارند، پرهزینه کند.

شایان ذکر است شواهد در ایران حاکی از وصول بیشتر مالیات‌های سهل‌الوصول مانند مالیات بر شرکت‌های دولتی، مالیات بر واردات و مالیات بر حقوق است. در حال حاضر اکثر پرداخت‌کنندگان مالیات، اشخاص حقیقی و حقوقی‌ای هستند که دارای پرونده کاری شفاف‌اند؛ لذا چنین به نظر می‌رسد که نهادهای اقتصادی نظیر قوانین مالیاتی موجود به جای آنکه فعالیت‌های مولد و شفاف را تشویق کنند با اخذ مالیات (حتی در شرایط رکود اقتصادی) آن‌ها را تنبیه می‌کنند. این در حالی است که این نهادها فعالان حوزه‌های غیرمولد که در حال کسب سودهای هنگفت از فعالیت در فضای غیرشفاف هستند را رها کرده‌اند. علت این امر را می‌توان نبود سیستم اطلاعاتی کارآمد و در نتیجه عدم اشراف سازمان امور مالیاتی کشور بر اطلاعات اقتصادی اشخاص عنوان کرد که در پژوهشی که توسط معاونت امور اقتصادی وزارت امور اقتصادی و دارایی در سال

۱۳۹۷ صورت گرفته به عنوان علت اصلی ایجاد فرار مالیاتی مطرح شده است. این امر سبب شده است دامنه دریافت مالیات به مالیات‌های سهل‌الوصول تقلیل یابد.

بر اساس نتایج پژوهش مذکور حجم اقتصاد زیر زمینی در سال ۱۳۹۶، ۵۳۶۱ هزار میلیارد ریال به برآورد شده است که این میزان به منزله از دست دادن حدود ۴۰۵ هزار میلیارد ریال درآمد مالیاتی و معادل ۳۵ درصد وصولی درآمدهای مالیاتی در سال مذکور است (معاونت امور اقتصادی، ۱۳۹۷).

با توجه به مطالب عنوان شده و تصویری که از شرایط نهادی موجود ارائه گشت، گرچه در شرایط کنونی در مورد اینکه چه اصلاحاتی منجر به کاهش فساد و فعالیت‌های سوداگری می‌شوند تصویر شفافی نمی‌توان متصور شد ولی می‌توان با بهره‌گیری از قانون مالیات بر عایدی سرمایه گام‌های اولیه در مسیر کاهش فعالیت‌های سوداگری را برداشت.

### ۳-۳- سیر عایدی سرمایه در ایران و الزامات پیاده سازی آن

همان‌طور که در بخش آسیب‌شناسی عنوان شد نهادها در ایران در طی تاریخ به‌گونه‌ای شکل گرفته‌اند که با عملکرد ناکارآمد خود فضا را برای فعالیت‌های نامولد پر سود کرده‌اند. لذا می‌بایست این نهادها به‌گونه‌ای اصلاح گردند که به حمایت از فعالیت‌های مولد، انجام فعالیت‌های سوداگری را پرهزینه کنند. یکی از نهادهایی که ضروری است در این ارتباط اصلاح شود نهاد مالیاتی است. راه‌حل عملیاتی پیشنهادی بدین منظور استقرار سیستم مالیات بر عایدی سرمایه است. در ایران نقدینگی سرگردان وجود دارد که در خلأهای قانونی و نهادی به سمت بازارهای سرمایه‌ای حرکت می‌کند. ولی اگر مالیات بر عایدی سرمایه گرفته شود از آنجایی که عایدی‌های سرمایه را منطقی و در تناسب با یکدیگر تعدیل می‌کند مانع هجوم نقدینگی به این بازارها می‌شود و بالعکس نقدینگی به سمت فعالیت‌های مولد سوق می‌یابند.

طی سال‌های اخیر، از یک سو متخصصان و کارشناسان اقتصادی مکرراً به اثرات منفی فقدان مالیات بر عایدی سرمایه بر اقتصاد اشاره کرده‌اند و از سوی دیگر تلاطم بازارهای سرمایه‌ای دولت را به سمت پیاده سازی قوانین مالیات بر عایدی سرمایه سوق داده است. به نظر می‌رسد تشدید نابسامانی‌ها و فعالیت‌های سوداگری در بازارهای موازی ارز، سکه، مسکن و ... طی سال ۱۳۹۷ دولت را بر آن داشته است که هرچه سریع‌تر به منظور کنترل فعالیت‌های سوداگری سیستم مالیات بر عایدی سرمایه را به مرحله اجرا در آورد. البته این اولین باری نبوده است که تلاش در جهت دستیابی به سیستم مذکور صورت گرفته است.

به طور کلی در ایران قانون جداگانه‌ای با عنوان مالیات بر عایدی سرمایه تدوین نشده است اما موارد مشابه این نوع مالیات وجود داشته است. به عنوان مثال می‌توان به موارد زیر اشاره کرد:

- در بخش درآمد املاک ماده ۲۳ قانون مالیات‌های مستقیم مصوب سال ۱۳۴۵، تفاوت قیمت خرید و فروش ملک به عنوان یک نوع درآمد و عایدی محسوب و مشمول مالیات شده بود.
- در سال ۱۳۶۶ در فصل مالیات سالانه املاک ذیل باب مالیات بر دارایی‌ها، مالیاتی شبیه به مالیات بر عایدی سرمایه تهیه و در ماده ۳ این قانون به‌طور خاص به مالیات بر عایدی سرمایه و معافیت خانه اصلی اشاره گردیده بود. اما در سال ۱۳۸۰ این ماده و مواد دیگری اعم از مالیات مستغلات مسکونی خالی و اراضی بایر حذف گردید.
- در سال ۱۳۹۱، دولت لایحه اصلاح قانون مالیات‌های مستقیم را برای تصویب به مجلس ارسال کرد. در ماده ۹ این لایحه پیشنهاد شده بود متن ذیل به عنوان ماده ۶۰ قانون مالیات‌های مستقیم الحاق شود:

«نقل و انتقال قطعی املاک و انتقال حق واگذاری محل مزاد بر ۲ واحد در سال توسط اشخاص حقیقی و حقوقی در خصوص املاکی که بعد از اجرای این قانون خریداری می‌شوند به ازای هر واحد اضافی مشمول مالیات اضافی معادل یک برابر نرخ ماده (۵۹) این قانون برای هر بار معامله و حداکثر تا نرخ ۵۰ درصد خواهد بود.»

پس از طرح لایحه در کمیسیون اقتصادی مجلس و اعمال تغییراتی در محتوای آن، مقرر شد لایحه اصلاحی به شکل ماده واحده ای حاوی ۶۴ بند در ۱۳۹۲/۱۰/۲۵ برای رای گیری به صحن علنی مجلس برود. در شهریور ماه سال ۱۳۹۳، طی بررسی لایحه اصلاح قانون مالیات‌های مستقیم بند ۱۷ این لایحه، حذف شد. در بند ۱۷ این لایحه آمده بود که متن زیر به‌عنوان ماده (۸۰ مکرر) به قانون مذکور الحاق می‌شود:

«از تاریخ ابلاغ این قانون و آیین‌نامه اجرائی آن، هر نوع نقل و انتقال املاک و حق واگذاری محل با رعایت تبصره‌های این ماده، مشمول «مالیات بر عایدی سرمایه» خواهد بود. نرخ مالیات بر عایدی سرمایه در نخستین سال اجرای این قانون، سه درصد (۳٪) و مأخذ آن، هشتاد درصد (۸۰٪) مابه‌التفاوت قیمت فروش با قیمت خرید است. در مواردی که قیمت فروش کمتر از قیمت خرید باشد، در محاسبه مالیات، قیمت فروش معادل قیمت خرید فرض می‌شود.»
- عدم تبیین موضوع و ابهامات موجود میان نمایندگان مجلس، فقدان سازوکار مناسب برای اجرای این نوع مالیات و عدم پشتیبانی دولت از دلایلی است که سبب حذف بند ۱۷ شد.

- در سال ۱۳۹۷ طرح مالیات بر عایدی مسکن با عنوان «طرح الحاق یک ماده به قانون مالیات‌های مستقیم با هدف مقابله با سوداگری و کاهش التهابات بازار مسکن» با امضای ۱۱۷ نفر از نمایندگان مجلس اعلام وصول شد که کلیات آن تصویب شد. بررسی جزئیات این طرح بعد از مدتی متوقف شد زیرا دولت اعلام کرد که قصد دارد لایحه‌ای درباره مالیات بر عایدی سرمایه در بخش‌های مختلف بخصوص مسکن را به مجلس ارائه نماید.

- در سال ۱۳۹۸ وزارت اقتصاد لایحه‌ای تحت عنوان «لایحه مالیات بر فعالیت‌های اختلال زا» را با حذف بخش مربوط به مسکن تقدیم هیئت دولت نمود و مقرر شد قانون مالیات‌های مستقیم به صورت جامع اصلاح و مالیات بر عایدی سرمایه (که شامل مالیات بر عایدی مسکن نیز می‌باشد) و مالیات بر مجموع درآمد گنجانده و به صورت یکپارچه به مجلس تقدیم شود.

همانطور که مشاهده شد علیرغم تلاش‌هایی که صورت گرفته است همچنان قانونی با موضوع مالیات بر عایدی سرمایه به تصویب مجلس نرسیده است.

علاوه بر عزم و اهتمام ملی که برای تدوین و تصویب مالیات بر عایدی سرمایه مورد نیاز است، در پیاده‌سازی مالیات بر عایدی سرمایه الزاماتی می‌بایست مورد توجه قرار بگیرند. در غیر این صورت و پیاده‌سازی نامطلوب سیستم مالیات بر عایدی سرمایه می‌تواند علاوه بر تحمیل هزینه بسیار بالا به دولت (نظیر هزینه‌های ناشی از ایجاد زیرساخت‌های طرح و اجرای طرح)، عدم دستیابی به اهداف آن، افزایش قیمت دارایی‌ها، کاهش سرمایه‌گذاری و در کنار آن ایجاد شکاف حاصل از بی‌اعتمادی فی‌مابین مردم و دولت را در بر داشته باشد.

باید توجه داشت، پیاده‌سازی مالیات بر عایدی سرمایه به عنوان یک اصلاح نهادی، از آنجایی که می‌تواند وضعیت نابرابر فعلی را برهم زند و منافع را به‌طور برابر توزیع کند، ممکن است با مخالفت و کارشکنی گروه‌های ذی‌نفع مواجه شود که چه در مرحله تدوین و چه در مرحله اجرا و نظارت بر اجرا، تمام سعی خود را خواهند کرد که این امر به درستی صورت نپذیرد.

در واقع، از آنجایی که نهادهای سیاسی و سیاست‌های حاکم بر جامعه به‌گونه‌ای شکل گرفته است که رانت‌های گسترده‌ای را نصیب گروه‌های اندک ذی‌نفع می‌سازد، این گروه‌ها انگیزه کافی برای پیشبرد اصلاحات نخواهند داشت؛ زیرا خاصیت اصلاحات این است که عواید را به‌طور گسترده‌تری توزیع می‌کند و از منفعت گروه‌های منافع می‌کاهد. به عبارتی، بزرگ‌ترین عاملی که راه حاکمیت قانون را سد می‌کند، این واقعیت است که جریان‌های ذی‌نفوذ که در غیاب حکمرانی قانون، دارایی‌های نامشروع فراوانی اندوخته‌اند با حاکمیت قانون بسیار متضرر خواهند شد (مرکز تحقیقات و بررسی‌های اقتصادی، ۱۳۹۸). از این‌رو ضرورت

توجه به الزامات مالیات بر عایدی سرمایه برای خنثی کردن تلاش‌های گروه‌های ذی‌نفع دوچندان خواهد بود.

در ارتباط با مالیات بر عایدی سرمایه رعایت الزامات به شرح زیر حائز اهمیت است:

۱- لزوم اخذ مالیات بر عایدی سرمایه از تمامی عایدات: چنانچه صرفاً اخذ مالیات بر عایدی

سرمایه در یک بخش نظیر بخش مسکن مدنظر قرار گیرد، به دلیل ارتباط بازار مسکن با بازارهای رقیب و جابجایی نقدینگی بین آن‌ها، در صورت وضع مالیات صرفاً بر بخش مسکن، نقدینگی از بخش مسکن به بازارهای موازی همانند ارز، طلا و... جابجا می‌شود. این امر ضمن کاهش سرمایه‌گذاری در بخش مسکن و ایجاد عدم تعادل در این بخش می‌تواند سبب جهش قیمتی در بازارهای موازی و برهم خوردن ثبات اقتصاد کلان و مشکلات جدی برای اقتصاد ایران شود. لذا ضروری است که سیستم مالیات بر عایدی سرمایه به صورت کلان در تمامی بازارها و اخذ مالیات از تمامی عایدات صورت گیرد.

۲- در نظر گرفتن تعدیلات تورمی: لازم است که تعدیلات تورمی در محاسبه عایدی مشمول

مالیات لحاظ شود. در ایران طی دهه‌های گذشته عموماً تورم دورقمی وجود داشته است. این امر سبب شده است که بخش اعظمی از افزایش قیمت سرمایه‌ها ناشی از تورم باشد. ضمن آنکه بسیاری از مردم باهدف حفظ ارزش پول خود اقدام به خرید و نگهداری سرمایه کرده‌اند که فعالیت این دسته از افراد را نمی‌توان فعالیت سوداگری و افزایش قیمت سرمایه آن‌ها را نمی‌توان به عنوان عایدی سرمایه منظور کرد. در این صورت دریافت مالیات، مالیات بر ثروت خواهد بود و نه مالیات بر درآمد و دیگر توجیه اقتصادی مالیات بر عایدی سرمایه را نخواهد داشت. لذا چنانچه بین افزایش قیمت حاصل از تورم (افزایش قیمت متناسب با افزایش سایر قیمت‌ها) و افزایش قیمت غیرتورمی تفکیک صورت نگیرد اخذ مالیات ناعادلانه خواهد بود. از این رو تعدیل تورمی قبل از محاسبه مالیات بر عایدی سرمایه می‌بایست مدنظر قرار گیرد.

همچنین باید توجه داشت که اگر ارزش دارایی‌های سرمایه‌ای بودن تعدیل تورم، مشمول مالیات بر عایدی سرمایه‌ای شود در این شرایط ممکن است به دلیل بالا رفتن هزینه مالیاتی نقل و انتقال و خرید و فروش دارایی‌ها، پدیده قفل شدن دارایی‌ها در میان مدت و بلندمدت صورت گیرد. پدیده قفل شدن دارایی‌ها پدیده‌ای است که در آن دارندگان دارایی‌ها انگیزه فروش و خرید دارایی‌ها را به دلیل هزینه بالای این امر از دست داده و دوره نگهداری دارایی طولانی می‌شود. این پدیده می‌تواند

بازار نقل و انتقال این نوع از دارایی‌ها را دچار اختلال کرده و هزینه مبادله دارایی‌ها را افزایش دهد. نتیجه این اقدام کمبود عرضه و عدم تخصیص بهینه منابع و دارایی‌های فعالان اقتصادی است. این موضوع بازار دارایی‌های سرمایه‌ای را نیز از نقطه بهینه دور می‌کند که تبعات آن در قالب هزینه در بخش‌های مختلف ظاهر می‌شود (توتونچی ملکی، ۱۳۹۲).

۳- **حذف و یا هماهنگ‌سازی مالیات‌های موازی:** در حال حاضر رویکرد فعلی کشور در مالیات ستانی از انواع درآمدها یکسان نیست؛ به عبارت دیگر هر یک از انواع درآمدها، نظیر درآمد شرکت‌ها، درآمد مشاغل، درآمد حقوق و دستمزد، درآمد اجاره و غیره تحت قواعد مختلف مشمول مالیات هستند. در این ساختار، از درآمدهای یکسان به شیوه‌های مختلف و با نرخ‌های متفاوت مالیات اخذ شده و یا هیچ نوع مالیاتی از آن‌ها اخذ نمی‌شود. در این ارتباط، برخی دیگر از درآمدها نیز از مالیات بر درآمد معاف هستند که از آن جمله می‌توان به درآمد حاصل از سود سپرده‌های بانکی (بهره بانکی)، عواید سرمایه‌ای و غیره اشاره کرد. در غیاب یک سیستم مالیات بر عایدی سرمایه در کشور، نوعی سیستم جایگزین مالیات بر عایدی سرمایه در قالب مالیات نقل و انتقال املاک (موضوع مواد ۶۴، ۵۲ و ۵۱ ق.م.م)، مالیات نقل و انتقال سهام و مالیات نقل و انتقال سرقفلی در قانون مالیات‌های مستقیم وجود دارد که به عنوان جانشین یا نماینده مالیات بر عایدی سرمایه در منابع مذکور عمل می‌کنند. با این وجود، معاملات سایر دارایی‌ها نظیر برخی اوراق بهادار و ابزارهای مالی، مالکیت معنوی مثل حق اختراع و حقوق معنوی از مالیات معاف هستند. در واقع مرز بین درآمدهای معمول و سایر درآمدهای غیرمشمول، در نظام مالیاتی ایران چندان شفاف و روشن نیست (سازمان امور مالیاتی کشور، ۱۳۹۷). از این رو برای پرهیز دریافت مالیات بر عایدی به صورت مضاعف و در قالب مالیات‌های مختلف لازم است که در سیستم کل مالیات ستانی بازنگری، مالیات‌های موازی حذف و اصلاح صورت گیرد.

۴- **لزوم فراهم‌سازی زیرساخت‌ها:** بدیهی است به منظور پیاده‌سازی سیستم مالیات بر عایدی سرمایه زیرساخت‌هایی نظیر سیستم جامع اطلاعات مالیاتی، نظام آماری کامل، دستگاه‌های توانمند و هماهنگ و ... لازم است. به‌عنوان مثال اتصال وزارتخانه‌ها و دستگاه‌ها با سازمان امور مالیاتی و حضور همه ارگان‌ها در سیستم جامع مالیاتی یکی از زیرساخت‌های لازم برای اجرای مالیات بر

عایدی سرمایه است که به نظر می‌رسد برخی از سازمان‌ها و وزارتخانه‌ها تاکنون تمایلی به انجام این کار نداشته‌اند.<sup>۱</sup>

۵- **جلب اعتماد و کسب مشارکت عمومی با پاسخگویی:** دسترسی مردم به اطلاعات و پاسخگویی دولت ضامن موفقیت اجرای مالیات بر عایدی سرمایه و کاهش فرار مالیاتی است. مطابق آمارهای رسمی، در کشور ما بین ۱۴ تا ۳۰ هزار میلیارد تومان فرار مالیاتی با توجه به اقتصاد زیرزمینی، قاچاق و عدم شفافیت وجود دارد. سیاست‌گذاران به عنوان عوامل مؤثر تصمیم‌ساز باید در خصوص آنچه در حال وقوع است توضیحات کافی ارائه کنند. توضیحات باید شامل ویژگی‌هایی از جنس چرایی و چگونگی باشد. مردم جامعه به عنوان ذینفعان سازمان مالیاتی باید بدانند درآمدهای وصولی، میزان فرارهای مالیاتی و ... چگونه است. حتی ضروری است توضیح داده شود مالیات‌ها دقیقاً در کجا هزینه می‌شوند، سهم هر بخش چه میزان است و حتی اندازه‌گیری شود تا چه اندازه این میزان تغییرات در زندگی افراد احساس می‌شود. این فرایند پاسخگویی است. پاسخگویی میزان اثربخشی و کارایی سیستم مالیاتی را مشخص می‌کند و بر میزان اعتماد اجتماعی تأثیر مثبت دارد. اعتماد در این خصوص را می‌توان به دو دسته اعتماد به نهاد ارائه‌دهنده خدمات و اعتماد به ابزار به‌کاررفته در ارائه خدمات تقسیم کرد. البته میزان اعتماد به نهاد ارائه‌دهنده خدمات به نسبت میزان اعتماد به ابزار به‌کاررفته تأثیر بیشتری برای همکاری دارد. اگر مردم معتقد باشند که نهادهای حکومتی فاسدند، بر بی‌اعتمادی آن‌ها به نهادهای حکومتی افزوده می‌شود. بی‌اعتمادی به نهادهای حکومتی آمادگی کنش فاسد را در بین افراد به هنگام سروکار داشتن با نهادها ایجاد می‌کند. چنانچه افرادی پایبند به اصول اخلاقی باشند اما با باور به مکانیسم "فساد مساوی است با گشایش کار"، درنهایت ورود به فرایندهای فاسد را در پیش می‌گیرند و به تدریج ذهنیت آن‌ها تغییر می‌کند. در نتیجه کشور وارد چرخه فساد-بی‌اعتمادی-فساد قرار می‌گیرد (مرکز بررسی‌های استراتژیک، ۱۳۹۷).

علاوه بر موارد ذکر شده پیروی و فرمان‌برداری خود دولت از اصول و قوانینی نظیر اصل عطف به ماسبق از حداقل‌های لازم برای شکل‌گیری رابطه اعتماد و مشارکت فی‌مابین دولت و مردم است.

<sup>۱</sup> به نقل از ایسنا: سید کامل تقوی‌نژاد - رئیس سابق سازمان امور مالیاتی - عنوان کرده است که وزارت راه و شهرسازی، وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی، وزارت نیرو، وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی، نیروی انتظامی، سازمان تأمین اجتماعی، مرکز آمار ایران، سازمان ثبت اسناد، سازمان نظام پزشکی، اتاق بازرگانی ایران، سازمان بیمه سلامت و برخی بانک‌ها از جمله دستگاه‌های هستند که هنوز با سامانه جامع مالیاتی همکاری نمی‌کنند.  
<https://www.isna.ir>



اصل عطف به ماسبق نشدن قوانین از پایه‌های حقوق به شمار می‌رود. به‌گونه‌ای که این اصل در حقوق خصوصی، حقوق جزاء حقوق عمومی و حتی در اسناد بین‌المللی به عنوان وسیله اثبات حق از اهمیت خاصی برخوردار است.<sup>۱</sup> این در حالی است که به نظر می‌رسد دولت در اجرای مالیات بر عایدی سرمایه توجهی به این اصل نداشته است. این امر می‌تواند عواقبی همچون سلب اعتماد مردم از دولت و بدبین شدن مردم به قانون مالیات بر عایدی سرمایه را در پی داشته باشد. لازم به ذکر است پذیرش مالیات بر عایدی سرمایه توسط مردم و اعتماد به دولت به عنوان مجری آن می‌تواند نقش مهمی در اجرای مطلوب این نوع مالیات جدید و کاهش فرار مالیاتی داشته باشد.

#### ۶- هدف‌گیری معاملات سوداگرانه با تمیز قائل شدن میان نگهداری بلندمدت و کوتاه مدت:

لازم است که در طرح مالیات بر عایدی سرمایه بین خرید و فروش دارایی در کوتاه مدت و بلندمدت تمایز وجود داشته باشد. چراکه هدف اصلی نظام مالیاتی از برقراری این نوع مالیات، کنترل فعالیت‌های سوداگری و در مقابل حمایت از سرمایه‌گذاری‌های بلندمدت است و فعالیت‌های سوداگری اغلب در بازه زمانی کوتاه مدت و در مقابل سرمایه‌گذاری در بازه زمانی بلندمدت صورت می‌پذیرد. قانون‌گذار با اعمال این مالیات در معاملات کوتاه مدت دارایی‌ها باعث می‌شود که هزینه نقل و انتقال دارایی‌ها در کوتاه مدت افزایش یابد که این موضوع محدودیتی برای عرضه و تقاضای دارایی‌ها در کوتاه مدت ایجاد می‌کند. این امر در نهایت سفته‌بازی و سوداگری در بازار این نوع از دارایی‌ها را کنترل و محدود می‌کند. ضمن آنکه با معافیت‌های مالیاتی برای سرمایه‌گذاری‌ها در بلندمدت، انگیزه‌های مصرفی و سرمایه‌ای تشویق می‌شوند (توتونچی ملکی، ۱۳۹۲).

به عبارت دیگر، تمایز بین عایدی بلندمدت و کوتاه‌مدت می‌تواند اولاً بین فعالیت‌های سوداگرانه و فعالیت‌های مولد تمایز قائل شود و ثانیاً به واسطه آن می‌توان عایدی‌های بلندمدت را نسبت به شاخص تورم تعدیل کرد. سرمایه‌گذاران به تفاوت بین نرخ مالیات عایدی بلندمدت و عایدی کوتاه مدت حساس می‌باشند. در نتیجه فروش دارایی سرمایه‌ای را برای برخورداری از مزایای نرخ پایین مالیاتی مرتبط با عایدی بلندمدت به تأخیر می‌اندازند. لذا از این منظر توصیه می‌شود حتی‌الامکان نرخ مالیاتی بر عایدی کوتاه مدت دارایی از نرخ مالیات بر عایدی بلندمدت دارایی بیشتر باشد؛ اما تفاوت نباید به قدری باشد که منجر به قفل شدن دارایی در مواردی شود که بازدهی آن‌ها کمتر است (همان، ۱۳۹۲).

<sup>۱</sup> <https://divan-edalat.ir>

شایان ذکر است اجرای سیستم مالیات بر عایدی سرمایه تنها یک روش در کنترل رفتارهای سوداگرانه است که در بهترین حالت اجرا نیز به تنها و بدون کنترل سایر متغیرهای اثرگذار بر فعالیت‌های سوداگرانه نظیر بی‌ثباتی‌های سیاسی و اقتصادی، فضای کسب‌وکار نامناسب، فساد و رانت گسترده، نقدینگی و ... راه به جایی نخواهد برد.

#### ۴- جمع بندی

همان‌طور که بیان شد، یکی از مهمترین علل فاصله گرفتن فعالان اقتصادی از تولید و گرایش آنها به سمت کارهای غیرمولد آن است که نرخ‌های بازگشت عایدی‌های ناشی از فعالیت‌های سفته‌بازانه بیشتر از عایدی حاصل از فعالیت‌های اقتصادی مولد است، از همین رو، افراد ترجیح می‌دهند به جای سرمایه‌گذاری و فعالیت در بخش‌های تولیدی، فعالیت‌های پربازده و کوتاه‌مدت یا همان سوداگری و بهره‌خواری را دنبال کنند که نه تنها بر نابرابری‌های موجود دامن می‌زنند و بلکه خیز اقتصادی نیز به همراه ندارند و صرفاً پیامدهای منفی برای بخش حقیقی اقتصاد از قبیل بی‌ثباتی و رشد بی‌کیفیت به بار می‌آورند.

ادبیات نظری موجود در این زمینه حاکی از آن است که، راه‌حل درست برای این مسئله، وضع مالیات بر عایدی سرمایه است که در حال حاضر بیش از ۱۰۰ سال است در سطح جهان اجرا می‌شود. این نظام مالیاتی، نه تنها اجتناب از یک ماریپیج بی‌پایان نابرابری را از طریق مالیات‌ستانی از اشخاص با توانمندی‌های بالاتر امکان‌پذیر می‌سازد بلکه با از صرفه انداختن سوداگری و سفته‌بازی، قادر به هدایت نقدینگی و سرمایه‌گذاری به سوی بخش‌های مولد و تولیدی اقتصاد و بنابراین تخصیص بهتر منابع، سالم‌سازی فعالیت‌ها، افزایش رشد اقتصادی و ایجاد اشتغال می‌باشد. همچنین می‌تواند با کاهش انگیزه‌های سفته‌بازانه در خرید برخی از کالاها از جمله ارز، طلا و مسکن، موجب واقعی شدن تقاضا برای این دسته از کالاها را واقعی سازد و بنابراین از نوسانات شدید قیمتی جلوگیری کند. از همین رو است که مالیات بر عایدی سرمایه بیش از آنکه به‌عنوان منبع درآمد برای دولت‌ها شناخته شود، بیشتر ابزاری تنظیمی به حساب می‌آید.

بررسی تاریخی اقتصاد ایران نیز گویای آن است که به سبب شکل‌گیری بازدهی نامتناسب با بهره‌وری در بخش‌های اقتصادی کشور، منابع به سمتی سوق یافته‌اند که فعالیت‌های نامولد در طی سال‌های اخیر رونق یافته و تعمیق پیدا کرده‌اند و بخش‌های تولیدی کشور علی‌رغم حجم بالای نقدینگی سرگردان در محیط اقتصاد کلان، روزبه‌روز ضعیف‌تر شده‌اند و حتی برخی از آنها برای همیشه از عرصه فعالیت‌های اقتصادی خارج شده‌اند. آسیب‌شناسی شرایط موجود حاکی از آن است نهادها در ایران در طی تاریخ به‌گونه‌ای شکل گرفته‌اند که با عملکرد ناکارآمد خود فضا را برای فعالیت‌های نامولد پر سود کرده‌اند. لذا می‌بایست این نهادها به‌گونه‌ای اصلاح گردند که به حمایت از فعالیت‌های مولد، انجام فعالیت‌های سوداگری را پرهزینه

کنند. یکی از راه‌حل‌های عملیاتی بدین منظور استقرار سیستم مالیات بر عایدی سرمایه است. در ایران نقدینگی سرگردان وجود دارد که در خلأهای قانونی و نهادی به سمت بازارهایی نظیر مسکن، ارز و طلا حرکت می‌کند. ولی اگر سیستم مالیات بر عایدی سرمایه اجرا شود از آنجایی که عایدی‌های سرمایه را منطقی و در تناسب با یکدیگر تعدیل می‌کند مانع هجوم نقدینگی به بازارهای مذکور می‌شود و بالعکس نقدینگی جذب فعالیت‌های مولد می‌شود.

در پیاده‌سازی مالیات بر عایدی سرمایه می‌بایست الزاماتی نظیر لزوم اخذ مالیات بر عایدی سرمایه از تمامی عایدات، در نظر گرفتن تعدیلات تورمی، حذف و یا هماهنگ‌سازی مالیات‌های موازی، لزوم فراهم‌سازی زیرساخت‌ها، جلب اعتماد و کسب مشارکت عمومی با پاسخگویی و هدف‌گیری معاملات سوداگرانه با تمیز قائل شدن میان نگهداری بلندمدت و کوتاه مدت مورد توجه قرار بگیرند. در غیر این صورت و پیاده‌سازی نامطلوب سیستم مالیات بر عایدی سرمایه می‌تواند علاوه بر تحمیل هزینه بسیار بالا به دولت (هزینه‌های ناشی از ایجاد زیرساخت‌های طرح و اجرای طرح)، عدم دستیابی به اهداف آن، افزایش قیمت دارایی‌ها، کاهش سرمایه‌گذاری و در کنار آن ایجاد شکاف حاصل از بی‌اعتمادی فی‌مابین مردم و دولت را در بر داشته باشد. شایان ذکر است اجرای سیستم مالیات بر عایدی سرمایه تنها یک روش در کنترل رفتارهای سوداگرانه است که در بهترین حالت اجرا نیز به تنها و بدون کنترل سایر متغیرهای اثرگذار بر فعالیت‌های سوداگرانه نظیر بی‌ثباتی‌های سیاسی و اقتصادی، فضای کسب‌وکار نامناسب، فساد و رانت گسترده، نقدینگی و ... راه به جایی نخواهد برد.

## منابع

۱. الویت بندیک، ریچارد، ۱۳۹۴، "تأمین مالی صنعتی در ایران"، مترجم، اصلان فودجانی، کاری از اتاق بازرگانی، صنایع، معادن و کشاورزی خراسان رضوی.
۲. پژوهشکده ایتان، ۱۳۹۸، "مالیات و معمای سوداگری: تجربه نگاری مالیات بر عایدی سرمایه در کشورهای توسعه یافته؛ شبکه کانونهای تفکر ایران".
۳. پیکتی، توماس، ۱۳۹۸، "سرمایه در قرن بیست و یکم"، مترجم، ناصر زرافشان، ناشر: نگاه.
۴. تقوی، مهدی، ۱۳۸۸، "بررسی مالیات بر عایدی سرمایه"، فصلنامه تخصصی مالیات/دوره جدید/شماره هفتم/مسلسل ۵.
۵. توتونچی ملکی، سعید، حقیقت، جعفر، ۱۳۹۳، "معرفی پایه مالیاتی جدید: چگونه در ایران مالیات بر عایدی سرمایه را پایه گذاری کنیم؟"، پژوهشنامه مالیات.
۶. جعفرزاده نجار، مرتضی، صباحی، احمد، ۱۳۹۵، "عوامل مؤثر بر قیمت طلا در ایران"، دو فصلنامه اقتصاد پولی، مالی (دانش و توسعه سابق) دوره جدید، سال بیست و سوم، شماره ۱.
۷. چانگ، هاجون، ۱۳۹۸، "اقتصاد: راهنمای کاربردی"، مترجمین: محمدرضا فرهادی پور، محمدمهدی خوش‌خو، اتاق بازرگانی، صنایع، معادن و کشاورزی ایران.
۸. چگنی، علی، قائدی، علی، ۱۳۹۴، "بررسی دلایل ایجاد دوره‌های رونق و رکود در بخش مسکن با تأکید بر دوره رکودی سال‌های ۱۳۹۲ تا ۱۳۹۴"، فصلنامه اقتصاد مسکن، شماره ۵۴.
۹. رضا قلی، علی، ۱۳۸۵، "نهادهای غارتی در اقتصاد ایران یا اگر نورت ایرانی بود"، جامعه و اقتصاد، شماره ۷.
۱۰. سازمان امور مالیاتی، ۱۳۹۷، "راهنمای طراحی مالیات بر عایدی سرمایه (مروری بر مبانی نظری، تجارب جهانی و الگویی برای ایران)"، معاونت پژوهش، برنامه‌ریزی و امور بین‌الملل، دفتر پژوهش و برنامه‌ریزی.
۱۱. شاکری، عباس، ۱۳۹۵، "مقدمه‌ای بر اقتصاد ایران"، نشر رافع.
۱۲. کمالی، سعید، شفیعی، سعیده، ۱۳۹۲، "مفهوم تمکین مالیاتی و محاسبه آن در نظام مالیاتی ایران"، پژوهشنامه مالیات شماره دهم؛ سازمان امور مالیاتی کشور (۱۳۹۷): راهنمای طراحی مالیات بر عایدی سرمایه.
۱۳. کمیته اقتصاد مقاومتی کمیسیون اقتصادی مجلس، ۱۳۹۷، "بررسی ابعاد و آثار مالیات بر عایدی سرمایه در بخش مسکن"، مجلس شورای اسلامی.
۱۴. لیست، فردریک، "خطوط کلی اقتصاد سیاسی آمریکایی"، مترجم ناصر معتمدی، نشر شرکت سهامی انتشار، ۱۳۸۰.
۱۵. مجلس شورای اسلامی، ۱۳۹۷، "بررسی ابعاد و آثار مالیات بر عایدی سرمایه در بخش مسکن"، کمیته اقتصاد مقاومتی کمیسیون اقتصادی مجلس شورای اسلامی.
۱۶. مرکز بررسی‌های استراتژیک، ۱۳۹۷، شفافیت در نظام مالیاتی ایران.
۱۷. مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی، ۱۳۹۷، "اظهارنظر کارشناسی درباره: «طرح الحاق یک ماده به قانون مالیات‌های مستقیم» (مقابله با سوداگری و کاهش التهابات بازار مسکن) کلیات"، معاونت پژوهش‌های اقتصادی، دفتر مطالعات بخش عمومی، سایر دفاتر: دفتر مطالعات زیربنایی.

۱۸. مرکز پژوهش های مجلس شورای اسلامی، ۱۳۹۸، " الگوی راهبردی حمایت از تولید، ۱۵ فعالیتهای نامولد رقیب تولید، برخی تجربه های جهانی و راهکارهای مقابله با آن در ایران"، معاونت پژوهش های اقتصادی، نام دفتر: مطالعات اقتصادی.

۱۹. مرکز تحقیقات و بررسی های اقتصادی اتاق ایران، شهریور ماه ۱۳۹۸، بولتن بررسی مسایل روز اقتصاد "نقش خلق پول و هدایت اعتبار در اقتصاد با مروری بر تجربه موفق ژاپن و کره جنوبی".

۲۰. مرکز تحقیقات و بررسی های اقتصادی، ۱۳۹۸، "بولتن بررسی مسائل روز اقتصاد ایران: اقتصاد سیاسی اصلاحات اقتصادی"، اتاق بازرگانی، صنایع، معادن و کشاورزی ایران.

۲۱. معاونت امور اقتصادی، ۱۳۹۷، "بررسی علل و پیامدهای فرار مالیاتی و برآورد آن در اقتصاد ایران"، وزارت امور اقتصادی و دارایی.

۲۲. ملکی، بهروز، ۱۳۹۵، "تحلیل بازار مسکن ایران"، انتشارات سازمان مدیریت صنعتی، چاپ چهارم.

23. Bastani & Waldenstrom, How should capital be taxed? Theory and evidence from Sweden.

24. Evans & Kreyer (2017), Taxing Capital Gains: A Comparative Analysis and Lessons for New Zealand

25. <http://internationalpropertyrightsindex.org/>

26. <http://www.ibena.ir>

27. <https://divan-edalat.ir>

28. <https://taxfoundation.org> , 2018

29. <https://wid.world>; Evans & Kreyer (2017)

30. <https://www.nordens.co.uk/services/capital-gains-tax/>

31. <https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/global/Documents/Tax/dttl-tax-georgiahighlights-2019.pdf>

32. The Global Competitiveness Report 2016-2017

33. The New Zealand Treasury , 2009 ; Lochan, 2002

34. WID.world (2017). See wir2018.wid.world for data series and notes

35. World Gold Council, 2019, Gold Demand Trends Full year and Q4 2018.

36. [www.govindicators.org](http://www.govindicators.org)

37. [www.transparency.org](http://www.transparency.org)