

خانه‌ای روی آب

مالیات بر عایدی سرمایه چه تاثیری روی بازارها دارد؟

مالیات‌ستانی و بریدن دست اغنیا از سفره فقر امری است که از قدیم‌الایام در اقتصاد ایران محل بحث بوده و همین امر سبب شده تا سیاست‌های تنگ‌نظرانه و چپگرایانه در طول دهه‌های اخیر در محیط سیاستگذاری ایران به طرق گوناگون رشد و نمو کند. این در حالی است که تجربه سال‌های گذشته در اعمال این قوانین نشان از آن دارد که سیاست‌های یادشده بیش از آنکه بر پایه‌های علمی و نگاه کلان استوار باشند، صرفاً ایده‌هایی محدود به شرایط و وضعیت حال هستند که به دلیل نداشتن پشتوانه مطالعاتی بسیاری از آنها راه به جایی نمی‌برند و نه تنها در رسیدن به اهداف خود ناکام می‌مانند بلکه خود نیز دردی می‌شوند بر آلام قبلی اقتصاد. طبیعتاً تداوم این وضعیت نیز حاصلی به جز بی‌اعتمادی به فعالیت اقتصادی در ایران نخواهد داشت. یکی از این قوانین که به تازگی کلیات آن به تصویب نمایندگان مجلس رسیده مالیات بر عایدی سرمایه است که با حذف بازار سرمایه و انضمام دلار و سکه به مسکن و خودرو، طرحی غیرمعمول در ادبیات اقتصادی جهان به شمار می‌رود. در واقع این طرح که به نظر می‌رسد تنها خاصیت این طرح ایجاد یک منبع درآمدی جدید برای دولت است تا بتواند از این رهگذر به جز دریافت مالیات تورمی از آحاد مردم از رشد تورمی قیمت‌های آنها هم مالیاتی مضاعف بستاند. در این مصاحبه با «غلامرضا سلامی» سعی شده تا ضمن پرداختن به مسائل مربوط به این طرح از تاثیر آن بر بازارهای سرمایه‌پذیر و تصورات نادرستی که در مورد فواید آن وجود دارد سخن به میان آید.

نظر شما در مورد قانون مالیات بر عایدی سرمایه که به تازگی به تصویب مجلس رسیده است، چیست؟

مالیات بر عایدی سرمایه در تمامی اقتصادهای پیشرفته دنیا وجود دارد. البته در اکثر این کشورها مالیات بر عایدی سرمایه بیشتر در مورد املاک و سهام موضوعیت داشته و اگر کسی اینگونه دارایی‌ها را بخرد و بفروشد مابه‌التفاوت قیمت خرید با قیمت فروش مشمول مالیات خواهد شد. البته در دنیا اقلیمی نظیر اتومبیل، ارز و طلا مشمول مالیات بر عایدی سرمایه نمی‌شود و صرفاً در صورت تعدد مشمول مالیات بر درآمد است. در طرح مالیات بر عایدی سرمایه که کلیات آن به تصویب

مجلس رسیده است نوعی بدعت ایجاد شده و مواردی نظیر خودرو، سکه و ارز را هم در معرض مالیات بر عایدی سرمایه قرار داده‌اند. برای مثال در مورد کالایی مثل اتومبیل اساساً بحث در یافت مالیات بر عایدی سرمایه موضوعیت ندارد. چراکه خودرو یک کالای مصرفی است و در همه جای دنیا قیمت آن با گذر زمان کاهش می‌یابد. اصولاً قیمت اتومبیل در کشوری بالا می‌رود که در آن یا واردات این کالاها ممنوع شده یا به دلیل تورم قیمت‌ها بر اساس واحد پولی مورد استفاده در آن کشور در حال افزایش یافتن است. در ایران نیز دقیقاً هر دو این اتفاق‌ها افتاده است باید توجه داشت که این تغییر قیمت درآمد واقعی نیست.

از نظر من این اقدام هم مانند یکی از تجربه‌های شکست‌خورده‌ای است که مثل بسیاری از راهکارهای متعدد دیگر دهه‌های اخیر برای مقابله با افزایش قیمت‌های دارایی به کار گرفته می‌شود و باید گفت که منطقاً دلیل چندانی برای موفقیت آن وجود ندارد. در طول دهه‌های گذشته توجه زیادی به اخذ مالیات بر عایدی سرمایه شده پیشتر مبحث مالیات بر املاک را داشتیم که تفاوت بین قیمت خرید و فروش را برای اخذ مالیات در نظر می‌گرفت ولی به سبب مفاسد و مشکلاتی که ایجاد کرد، این شیوه قیمت‌گذاری بر قیمت خرید و فروش املاک لغو و قیمت منطقه‌ای برای محاسبه مالیات جایگزین آن شد و مالیات به نرخ مقطوع بر روی فروش املاک سرقفلی اعمال شد. مساله دریافت مالیات بر عایدی سرمایه در طول سال‌های اخیر هم بر روی املاک و هم بر روی دارایی‌هایی مثل سهام مطرح بوده با این حال به دلیل نبودن زیرساخت‌های اطلاعاتی لازم (در مورد املاک و سهام خارج از بورس) همواره با مخالفت کارشناسان و حتی نمایندگان مجلس روبرو شده و به مرحله تصویب نرسیده است. برای مثال در مورد دارایی نظیر ملک تا همین یکی دو سال اخیر اصلاً امکان رصد معاملات و قیمت و مالیات‌ستانی از این دارایی وجود نداشت. چراکه قیمت‌ها چه در موقع خرید و چه



در موقع فروش در هیچ‌جا واقعی ابراز نمی‌شدند. با این حال از سال ۹۴ که اصلاحیه جدید قانون این اجازه را به سازمان امور مالیاتی داد تا بتواند حساب‌های بانکی مردم را رصد کند، تا حدودی این نقیصه برطرف شد و با خارج ساختن اسناد پرداخت در وجه حامل از چرخه معاملات طی یکی دو سال اخیر، امکان کشف معاملات بازار زیرزمینی و جلوگیری از فرار مالیاتی مهیا شد. با اعمال این راهکارها شخصی که پول در حسابش جابه‌جا می‌شود باید بتواند سازمان امور مالیاتی را در خصوص چرایی تغییرات موجودی حساب بانکی خود توجیه کند. البته به دلیل عدم تکمیل نظام جامع اطلاعات مالیاتی این مساله نیز خود دارای ایرادها و مفاسدی است که می‌تواند در تولید و تجارت خلل ایجاد کند.

از سوی دیگر در طرحی که جدیداً تصویب شده مساله مالیات بر عایدی فروش سهام در نظر گرفته نشده است. این در حالی است که عایدی از سرمایه در این بخش در چهار ماه نخست سال ۹۹ چیزی در حدود چند صد هزار میلیارد تومان بوده است. اگر فرض کنیم مالیاتی ۲۵ درصدی بر آن وضع می‌شد می‌توانست به راحتی کسری بودجه دولت را جبران کند، آن هم بدون اینکه قوه مجریه نیاز به فروش سهام خود در بازار مربوطه و روش‌های دیگر بعضاً نامطلوب کسب درآمد داشته باشد. به نظر می‌رسد به دلایل ظاهراً موجه ولی در باطن رانت‌زایی عزمی جدی برای اخذ مالیات بر عایدی ناشی از فروش سهام در کشور وجود نداشته باشد.

در مقابل این تساهل در طرح مالیات بر عایدی سرمایه نگاه خصمانه‌ای به سرمایه‌گذاران در بازار املاک شده است. چنان‌که افزایش قیمت ملک را با افزایش قیمت دلار (بخوانید تورم) طی ۱۰ سال گذشته مقایسه کنیم و بر اساس واقعیت‌های آماری مشخص شود که قیمت ملک در طول این سال‌ها به افزایش قیمت دلار نرسیده باشد در این صورت سرمایه‌گذاران در ملک صرفاً سعی کرده‌اند ارزش دارایی خود را حفظ کنند و در واقع سودی کسب نکرده‌اند که منطقاً لازم باشد از آن مالیات گرفته شود.

آیا دلیل به کارگیری چنین روش‌هایی این است که دولت‌ها قصد دارند از سفته‌بازی در اقتصاد جلوگیری کنند یا صرفاً تعیین مالیات بر عایدی سرمایه ناشی از ایده افزایش پایه مالیاتی در دولت‌هاست؟

خیر، هدف این مساله در اقتصادهای پیشرفته مبارزه با سفته‌بازی نیست. چراکه سفته‌بازی غیرمخرب اصلاً جزئی طبیعی از اقتصاد در بازار رقابتی است. البته منظور

هم‌اکنون P/E میانگین بازار

سهام به حدود ۱۲ رسیده که این به معنای آن است که در طول یک سال به شکل میانگین حدود هشت درصد را می‌تواند عاید فعالان بازار کند که هیچ تناسبی با تورم موجود ندارد.

این بازارها هستند در صورتی که نتوانند خانه‌های خود را اجاره بدهند ناگزیر خواهند بود از این بازار بیرون بروند. حال باید به این سوال پاسخ داد که در صورت خروج از بازار مسکن این افراد به کجا خواهند رفت؟ پیش‌فرض مطرح شده این است که این افراد پول خود را به بانک خواهند برد. در صورتی که این اتفاق بیفتد طبیعی است که آنها ضرر خواهند کرد. این در حالی است که به گفته مبتکران قوانینی از این دست هدف اعمال این قوانین افرادی هستند که سرمایه‌های سنگین دارند. من فکر می‌کنم این اشخاص کار خود را در مواجهه با این شرایط بلد خواهند بود و احتمالاً برای حفظ ارزش سرمایه خود به خرید مسکن در خارج از کشور و در شهرهایی نظیر استانبول و دبی و... مبادرت خواهند کرد. از این رو من فکر می‌کنم بر خوردهایی از این دست همانند مالیات بر عایدی سرمایه که ماهیت چپ‌گرایانه و تهاجمی دارند راه به جایی نخواهد برد و در نهایت سرمایه‌ها را از کشور خارج می‌کند.

برای افرادی که سرمایه زیادی ندارند نیز طبیعتاً این مساله خود را در قالب خروج ارز به سمت بازارهایی نظیر رمزارز نشان می‌دهد. گفته می‌شود که تاکنون شش میلیون نفر از مردم ایران در این بازار اقدام به خرید بیت‌کوین کرده‌اند. این رویداد عملاً تیشه به ریشه اقتصاد زدن است چراکه با خروج سرمایه از کشور آنچه می‌توانستیم در داخل سرمایه‌گذاری کنیم در خارج از ایران سرمایه‌گذاری خواهد شد. حقیقت امر این است که اقتصاد ایران با این کارها درست نخواهد شد. به جای این باید دید بلندمدت داشت.

✦ فکر می‌کنید قانون مالیات بر عایدی سرمایه چه کارکردی در تعادل بازارهای سرمایه‌پذیر در کشور خواهد داشت؟

به نظر من از این بابت هیچ نوع گشایش و تعادلی در اقتصاد ایجاد نمی‌شود. این مساله به جز ایجاد هرج‌ومرج و نقره‌داغ کردن عده‌ای از مردم به عنوان مفسد یا اخلاک‌گر در نظام اقتصادی حاصل دیگری نخواهد داشت. افرادی که می‌گویند با استفاده از مالیاتی مانند مالیات بر خانه‌های خالی عرضه در بازار زیاد شده است باید آمار بدهند تا به شکل مستند محصل چنین قوانینی روشن شود. همان‌طور که گفتم افزایش عرضه در مناطق گران‌قیمت شهرها تأثیری بر روی مصرف‌کنندگان طبقه متوسط و قشر جوان نخواهد داشت. گفته می‌شود که هدف از انجام این کار پایین آوردن قیمت دارایی‌هایی نظیر ملک است. طی سال‌های گذشته قیمت ارز به شدت افزایش پیدا کرده و بهای همه چیز را با خود افزایش داده است چطور می‌توان در شرایطی که قیمت مواد اولیه و سایر چیزها متناسب با نرخ ارز افزایش پیدا کرده قیمت دارایی مانند ملک را پایین آورد به فرض اینکه به شکل دستوری بتوان بر قیمت ملک اثر گذاشت. باید توجه داشته باشیم که این مساله حاصلی به جز کاهش انگیزه سازندگان برای تولید مسکن در پی ندارد.

✦ به باور برخی به کارگیری قانون مالیات بر عایدی سرمایه سبب خواهد شد تا با خروج پول از بازارهایی نظیر ملک و ارز و طلا سرمایه‌های مردم به سمت بازار سهام سوق پیدا کند. نظر شما در این مورد چیست؟

بعید می‌دانم این تصور درستی باشد چرا که بازار سهام به رغم ریزش‌های سنگینی که در طول یک سال گذشته تجربه کرده نتوانسته آنچنان قیمت‌ها را کاهش دهد که به بازاری مناسب برای سرمایه‌گذاری تبدیل شود. هم‌اکنون P/E میانگین بازار سهام به حدود ۱۲ رسیده که این به معنای آن است که در طول یک سال به شکل میانگین حدود هشت درصد را می‌تواند عاید فعالان بازار کند که هیچ تناسبی با تورم موجود ندارد. واقعیت این است که در بورس قیمت‌ها بیش از حد افزایش یافته بود و این سبب شد تا خیل عظیمی از افرادی که وارد این بازار شده بودند زیان کنند. طبیعتاً در آن سوسی ماجرا عده‌ای نیز سودهای هنگفتی به دست آوردند. این افراد طبیعتاً از ایجاد پروپاگاندا بر روی این بازار مجدداً نفع خواهند برد و من فکر می‌کنم آنها می‌خواهند شرایطی فراهم شود تا دوباره مردم به سمت این بازار بیایند. باید پذیرفت که بازار سهام آینه اقتصاد است. اقتصادی که ۱۰ سال است رشد نداشته منطقی نمی‌تواند روند سوددهی مداومی را در بازار سهام تجربه کند.

در بازاری شبیه بازار ملک حداقل تولید و ساخت‌وساز وجود دارد اما این حالت در بازار سهام مشاهده نمی‌شود. چرا که در بازارهای مالی ایران حتی بازار اولیه تقویت هم نشده و عملاً کار کرد مولد اقتصادی نداشته است و هر آنچه هست محدود به بازار ثانویه است. بنابراین به نظر من اینگونه تصمیم‌گیری‌ها باعث قفل شدن سرمایه و وخیم‌تر شدن وضعیت اقتصادی می‌شود. **✦**

مالیات بر عایدی سرمایه تقریباً در مواقعی موضوعیت دارد که قیمت یک دارایی نظیر سهام یا ملک در یک منطقه بدون آنکه اتفاق خاصی نظیر تورم در اقتصاد افتاده باشد افزایش پیدا می‌کند. بنابراین در بازارهای پویا نظیر بازار سهام قیمت‌ها ممکن است به دلیل افزایش و رشد اقتصادی رشد بهای سهام مواجه شوند از قوانین نظیر قانون مالیات بر عایدی سرمایه استفاده می‌شود.

مالیات بر عایدی سرمایه تقریباً در مواقعی موضوعیت دارد که قیمت یک دارایی نظیر سهام یا ملک در یک منطقه بدون آنکه اتفاق خاصی نظیر تورم در اقتصاد افتاده باشد افزایش پیدا می‌کند. بنابراین در بازارهای پویا نظیر بازار سهام قیمت‌ها ممکن است به دلیل افزایش و رشد اقتصادی رشد بهای سهام مواجه شوند از قوانین نظیر قانون مالیات بر عایدی سرمایه استفاده می‌شود.

من این نیست که از سفته‌بازی مفسده‌آمیز نظیر آنچه در ایران جریان دارد دفاع کنم. منظور سفته‌بازی است که قاعده‌مند و بر اساس قانون باشد. این نوع سفته‌بازی تأثیر زیادی بر تعیین قیمت دارد. در واقع به نظر می‌آید از طریق تعیین مالیات بر سرمایه یک پایه مالیاتی جدید برای دولت تعریف می‌شود و به دنبال آن است که از اشخاصی که درآمد بیشتر از تورم به‌دست می‌آورند مالیات اخذ کند و از این طریق افراد را در اقتصاد کشور مشارکت دهد. بنابراین مساله اخذ مالیات بر عایدی سرمایه همان قدر درست است که اخذ مالیات از تورم غلط است.

✦ بر اساس آنچه مسوولان گفته‌اند یکی از اهداف به کارگیری مالیات بر عایدی سرمایه مبارزه با سفته‌بازی است. این در حالی است که با توجه به ماهیت تورمی اقتصاد ایران این مساله چندان معقول نیست. از سوی دیگر اقتصاد کشور نیز در طول سال‌های گذشته درگیر قیمت‌گذاری دستوری بوده است که اثرات مخرب خود را دارد. اساساً فکر می‌کنید این نگاه از بالا و مداخله‌گری می‌تواند راه به جایی ببرد یا این نوع مالیات‌ستانی نیز مانند قیمت‌گذاری دستوری ناکام خواهد ماند؟

این نگاه و چنین تدابیری راه به جایی نخواهد برد. از دهه‌های گذشته تاکنون کارهای بسیاری از این نوع انجام شده است و هر کدام به نوعی با شکست مواجه شده‌اند. یک زمانی مقرر شد برای حمایت از مستاجران برای صاحبان املاک حکم تخلیه صادر نشود. همین امر سبب شد تا بعد از مدتی میل به اجاره دادن در کشور به شدت کاهش پیدا کند و خانه برای اجاره کمیاب شود. این مساله در نهایت به ضرر مستاجران تمام شد و پس از مدتی این قانون لغو شد. اخیراً نیز برای کنترل قیمت اجاره تصمیماتی گرفته شد که از انگیزه صاحبان املاک برای اجاره‌دهی خواهد کاست. من فکر می‌کنم کارهایی از این دست در کوتاه‌مدت اثر خود را نشان نمی‌دهد و باید آن را به طور بلندمدت و در سه تا چهار سال آتی مورد بررسی قرار داد. در هر صورت بازار ملک در کشورهای با تورم بالا و در مناطق در حال گسترش شهری بازاری برای سرمایه‌گذاری است و هدف از ورود به این بازار برای بسیاری از افراد حفظ قدرت خرید پول است و در مقابل برای عده‌ای کسب سود مشروع است. اخذ مالیات بر عایدی ناشی از معاملات املاک در این شرایط به آن مناسبت که افراد را مجبور کنند پول خود را در بانک سپرده‌گذاری کرده و در مقابل تورم سود اندک دریافت کنند. قاعدتاً این مساله از دید مردم منطقی نیست. چنین رویکردی محدود کردن مالکیت مردم است و ابداً نگاهی درست نیست. در واقع این مساله به این معناست که خود دولت سیلی به راه اندازد و سپس مردم را از محافظت خانه‌های خود در برابر آن سیل منع کند.

اما حتی اگر مساله حفظ قدرت خرید برای مردم نبود وجود تقاضای سرمایه‌ای برای اقتصاد ما ضروری است. چرا که سازندگان ملک هنگام سرمایه‌گذاری در ساخت مجتمع‌های مسکونی نیم‌نگاهی به تقاضای سرمایه‌ای برای تولیدات خود دارند. به عبارت دیگر اگر به‌دلیل عملیات ایدئالی دولت بازار خرید و فروش مسکن کاهش یابد ساخت‌وساز از این هم کمتر خواهد شد و در سال‌های آتی شاهد مشکلات ناشی از این اتفاق خواهیم بود.

✦ این‌طور که به نظر می‌رسد با احتساب تورم پایدار و ماندگاری که در اقتصاد ایران وجود دارد و تمامی افراد ورود سرمایه خود به دارایی‌هایی نظیر ملک، ارز و... را ناشی از نیاز به حفظ ارزش سرمایه می‌دانند، از این‌رو انگیزه لازم برای پرداخت مالیات بر عایدی ناشی از سود ریالی آن را نخواهند داشت. فکر می‌کنید آیا مالیات بر عایدی سرمایه می‌تواند در نهایت به کاهش عرضه دارایی‌هایی نظیر ارز و مسکن در این بازارها منجر شود؟

این مساله طبیعی است که در صورت دریافت مالیات سنگین از نقل و انتقال این دارایی‌ها به دلیل میل به اجتناب از پرداخت پولی که به زعم مردم دارای توجیه منطقی نیست، از عرضه آن دارایی در بازار مربوطه کاسته شود. زیرا انتظار می‌رود برای مثال در بازاری نظیر ملک عرضه برای فروش جای خود را به اجاره بدهد. این در حالی است که در طول سال‌های اخیر قدرت خرید ایرانیان کاهش پیدا کرده و بیشتر افرادی که نیاز به اجاره ملک دارند از قدرت خرید چندان بر خوردار نیستند. چنین امری سبب می‌شود تا ورود به بازار اجاره برای خانه‌هایی که عمدتاً دارای قیمت‌های بالا هستند و برای مثال در شمال شهر تهران ساخته شده‌اند و هدف از خرید آنها حفظ ارزش سرمایه بوده است عملاً به فرض عرضه در بازار اجاره نیز اثر مثبت نگذارد. بنابراین افرادی که در

خروج سرمایه

فکر می‌کنم بر خوردهایی از این دست همانند مالیات بر عایدی سرمایه که ماهیت چپ‌گرایانه و تهاجمی دارند راه به جایی نخواهد برد و در نهایت سرمایه را از کشور خارج می‌کند.