

«وطن امروز» گزارش می‌دهد؛ چگونه آفریقای جنوبی با وضع مالیات بر عایدی سرمایه مسکن توانست ضمن کنترل قیمت این کالا، سهم مسکن را در سبد هزینه‌های خانوار کاهش دهد

حتی آفریقایها!

یکشنبه ۱۱ اسفند ۱۳۹۸
 وطن امروز | شماره ۲۸۷۹

که رشد قیمت‌ها را به زیر ۵ درصد رساند تا جایی که در سال ۲۰۰۸ رشد قیمت‌ها منفی شد. این داده‌ها به خصوص برای کشوری که شرایط امروز کشور ایران ما را داشت، پیامدهای مهمی داشت و نشان می‌دهد تصویب این مالیات در ایران می‌تواند چه نتایج مثبتی در آینده برای بازار مسکن داشته باشد. مهم‌ترین بعد این پیامدها، تاثیرات بلندمدت این مالیات بر گرفتن بیک‌های قیمتی و افزایش قیمت‌های دورقمی است که در داده‌ها نیز بخوبی مورد مشاهده است.

البته گفتن این موضوع بسیار مهم است که دولت وقت، مالیات بر عایدی سرمایه را از دارایی‌های قبل از سال ۲۰۰۱ نیز می‌گرفت، علاوه بر این، نرخ بالای مالیات از همان سال اول (نرخ مالیات بر عایدی سرمایه ۲۸ درصدی) و همین‌طور معافیت‌های کم و نامتناسب با اهداف مالیات بر عایدی سرمایه نیز باعث شد جامعه هدف این مالیات دیرتر اقدام به فروش کنند و این کار را به تعویق انداختند؛ دلیل اصلی افزایش قیمت‌ها در ۲ سال ابتدایی اجرای این پایه مالیاتی نیز همین موضوع است. این در حالی است که می‌توان با روش‌های مختلف میزان افزایش قیمت مسکن را نیز مدیریت کرد، می‌توان با ارائه نرخ‌های مناسب و بهینه و شروع از نرخ‌های پایین و افزایش متددار آن تا سقف نرخ بهینه و همین‌طور ارائه زمان تنفس قبل از اعمال مالیات به میزان زیادی از افزایش قیمت‌ها جلوگیری کرد.

■ سهم مسکن در سبد خانوار
 یکی دیگر از شاخص‌هایی که بخوبی نشان‌دهنده تاثیر این پایه مالیاتی بر کاهش قیمت مسکن است، شاخص سهم مسکن در سبد خانوار است که در بررسی‌های انجام شده در سال ۲۰۰۶ سهم مسکن در سبد خانوار آفریقای جنوبی به میزان بسیار چشمگیری کاهش پیدا کرده است. همان‌طور که مشاهده می‌شود، قبل از تصویب این پایه مالیاتی، سهم مسکن در سبد خانوار در حال افزایش بود اما در سال ۲۰۰۰، میزان سهم مسکن در سبد خانوار، به میزان ۱۳/۵ درصد بوده است که بعد از تصویب مالیات بر عایدی مسکن، این سهم به ۱۲/۶ درصد کاهش یافته است؛ کاهش این شاخص نیز بخوبی تاثیر تصویب مالیات بر عایدی مسکن بر بهبود قیمت‌های مسکن را نشان می‌دهد. این در حالی است که اگر مالیات بر عایدی سرمایه اجرایی نمی‌شد، افزایش قیمت‌ها به هیچ‌وجه کنترل نمی‌شد و با اعمال این پایه مالیاتی، افزایش قیمت‌ها نیز مدیریت شد تا جایی که بعد از سال‌های ابتدایی اجرای مالیات بر عایدی سرمایه با وجود افزایش تورم، هیچ‌گاه رشد قیمت مسکن از ۷ درصد بیشتر نشد.

به‌طور کلی بررسی‌های این گزارش نشان داد در کشورهایی همانند آفریقای جنوبی، که این مالیات را در شرایط بحران وضع می‌کنند، در شرایط کوتاه‌مدت می‌توان با سیاست‌گذاری روی نرخ مالیات بر عایدی سرمایه و همین‌طور ایجاد زمان‌های تنفس مناسب، باعث خروج زود هنگام سرمایه‌های سوداگران از بازارهای موزای تولیدی شد و در بلندمدت هم نتایج بسیار نمربخشی به خصوص در کنترل قیمت‌های بازار مسکن و هدایت نقدینگی به سمت تولید داشت. کشور ما نیز با افزایش بسیار بالای نقدینگی، به همان اندازه توانست تولید ناخالص ملی خود را افزایش دهد و این نقدینگی زیاد و عدم به‌کارگیری مالیات بر عایدی سرمایه، می‌تواند باعث ضربه شدید به اقتصاد، همین‌طور افزایش تقاضا برای بازارهای موزای تولید و افزایش ناگهانی قیمت‌ها در این بازارها شود که اهمیت تصویب و اجرایی شدن سریع مالیات بر عایدی سرمایه را دوچندان می‌کند.



سرمایه از بخش‌های موزای تولید بسیار سرعت گرفت و موید این حرف نیز شیب بسیار زیاد افزایش تولید ناخالص ملی در سال‌های ۲۰۰۳ و ۲۰۰۴ است که برای شرایط امروز کشور امری حیاتی و ضروری است. مالیات بر عایدی سرمایه علاوه بر هدایت نقدینگی به سمت تولید، باعث از بین رفتن تقاضاهای کاذب از بازارهای غیرمولد نیز می‌شود که در اینجا نیز به بررسی اجرای این مالیات بر بازارهای طلا و مسکن می‌پردازیم.

■ بازار طلا
 در سال‌های ابتدایی قرن ۲۱، قیمت طلا با شیب زیادی در حال افزایش روز افزون بود، با توجه به همین افزایش قیمت‌ها، انتظار می‌رفت طلا نیز در آفریقای جنوبی نرخ افزایشی داشته باشد، بویژه که قیمت راند در مقابل دلار در حال کاهش بود و در سال‌های ۲۰۰۰ و ۲۰۰۱ با شیب زیادی ارزش خود را در برابر دلار از دست داد اما با وضع مالیات بر عایدی سرمایه در سال مالی ۲۰۰۲-۲۰۰۱، پس از مدت کوتاهی قیمت طلا در این کشور کاهش یافت که بخوبی نشان‌دهنده این است که با وضع مالیات بر عایدی طلا، خرید طلا به عنوان کالای سرمایه‌ای دیگر توجه‌پذیری اقتصادی نداشته و همین امر باعث خروج سریع سوداگران از این بازار شد به طوری که پس از مدت کوتاهی بازار طلا به تعادل رسید و قیمت‌ها اصلاح شد.

■ بازار مسکن
 مهم‌ترین بازار مورد نظر مالیات بر عایدی سرمایه، بازار مسکن است و می‌توان گفت اصلی‌ترین بازار مورد هدف مالیات بر عایدی سرمایه است. بازار مسکن به دلیل جذابیت و پر تقاضا بودن آن در هر زمان، بیشترین اقبال را از سوی سفته‌بازان و سوداگران دارد، تا با خرید خانه در کوتاه‌مدت از طریق

خود که هدایت نقدینگی به سمت تولید و کنترل نقدینگی بود، رسید. برای فهم بهتر تاثیر اجرایی شدن مالیات بر عایدی سرمایه بر اقتصاد آفریقای جنوبی در نمودار یک، این موضوع در جدول زیر و نمودار ۲ به شکل جزئی‌تر بررسی شده است.

سال	میزان GDP (میلیارد دلار)
۱۹۹۷	۱۵۲/۵۸۶
۱۹۹۸	۱۳۷/۷۷۴
۱۹۹۹	۱۲۶/۶۳۲
۲۰۰۰	۱۳۶/۳۲۲
۲۰۰۱	۱۲۱/۶۰۱
۲۰۰۲	۱۱۵/۱۴۸
۲۰۰۳	۱۷۵/۲۵۷
۲۰۰۴	۲۳۸/۹۳۸

همان‌طور که مشاهده می‌شود بعد از اجرایی شدن این مالیات، بویژه در وضعیت بحران (با وجود افزایش نقدینگی میزان GDP در حال کاهش بود که به معنی رفتن این نقدینگی به بخش‌های موزای تولید بود) در ابتدای طرح نسبت به این پایه مالیاتی جدید مقاومت وجود داشت اما طی سال‌های بعد به دلیل به‌صرفه نبودن سوداگری و نگهداری اموال سرمایه‌ای، سرمایه‌ها به مرور از این بخش‌ها خارج شد، البته در اینجا نیز می‌توان با دادن زمان تنفس برای خروج سرمایه بعد از تصویب قانون مالیات بر عایدی سرمایه در مجلس، این مشکل را حل کرد و به هدایت سریع‌تر نقدینگی به بخش تولید رسید، البته در آفریقای جنوبی نیز پس از طی دوره کوتاه یک ساله، خروج

■ چرا آفریقای جنوبی؟
 یکی از دلایل اصلی انتخاب آفریقای جنوبی در این گزارش، شباهت بازار مسکن و تغییرات GDP آن به ایران، قبل از اعمال مالیات بر عایدی سرمایه است. در وضعیت فعلی که رشد نقدینگی کشور از رشد تولید ناخالص ملی نیز پیشی گرفته است، در حالی که عمده رشد اقتصادی کشور نیز از طریق افزایش فروش نفت خام بوده و رشد کالا و خدمات تولیدی نقش کمتری داشته است، بازار مسکن نیز در ماه‌های اخیر شاهد رشد قیمتی بسیار بیشتر از تصور بود که همین موضوع شباهت زیاد ایران به آفریقای جنوبی قبل از اعمال این پایه مالیاتی را نشان می‌دهد و امکان مقایسه دقیق میزان کارآیی این مالیات بر اقتصاد کشور را خواهد داد.

■ بررسی شاخص هدایت نقدینگی
 یکی از دلایل مهم وضع این مالیات، هدایت نقدینگی به سمت تولید است که این مورد از طریق شاخص‌هایی نظیر GDP مورد بررسی قرار می‌گیرد. یکی از شاخص‌های اصلی رشد اقتصادی و تقویت تولید کالا در داخل کشورها، تغییرات میزان تولید ناخالص داخلی آنهاست.

میزان GDP آفریقای جنوبی در سال‌های مختلف در شکل ۱ آورده شده است. همان‌طور که در نمودار نیز مشخص است در سال‌های قبل از ۲۰۰۱، میزان GDP با وجود افزایش نقدینگی، در حال کاهش بود و در صورت ادامه این وضعیت، به بحران بسیار خطرناکی تبدیل می‌شد ولی با وضع این مالیات نه تنها از این کاهش جلوگیری شد، بلکه در سال‌های بعد (بویژه بعد از ۲۰۰۲)، با افزایش قابل ملاحظه میزان GDP، این مالیات به هدف اصلی

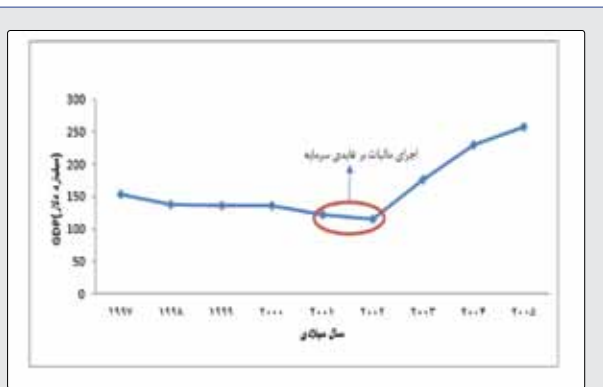
یکی از دلایل مهم وضع این مالیات، هدایت نقدینگی به سمت تولید است که این مورد از طریق شاخص‌هایی نظیر GDP مورد بررسی قرار می‌گیرد. یکی از شاخص‌های اصلی رشد اقتصادی و تقویت تولید کالا در داخل کشورها، تغییرات میزان تولید ناخالص داخلی آنهاست. میزان GDP آفریقای جنوبی در سال‌های مختلف در شکل ۱ آورده شده است. همان‌طور که در نمودار نیز مشخص است در سال‌های قبل از ۲۰۰۱، میزان GDP با وجود افزایش نقدینگی، در حال کاهش بود و در صورت ادامه این وضعیت، به بحران بسیار خطرناکی تبدیل می‌شد ولی با وضع این مالیات نه تنها از این کاهش جلوگیری شد، بلکه در سال‌های بعد (بویژه بعد از ۲۰۰۲)، با افزایش قابل ملاحظه میزان GDP، این مالیات به هدف اصلی



نمودار ۱ - افزایش GDP آفریقای جنوبی با اعمال مالیات بر عایدی مسکن



نمودار ۲ - GDP آفریقای جنوبی (میلیارد دلار)



نمودار ۳ - تغییرات قیمت مسکن آفریقای جنوبی با شاخص HPI



نمودار ۴ - تغییرات شاخص HPI پس از تصویب مالیات بر عایدی مسکن

ابهام خروج سرمایه از بازار مسکن

پس از مطرح شدن موضوع «مالیات بر عایدی سرمایه» و تصویب این مالیات در کمیسیون تلفیق مجلس برای اجرا در بازار مسکن، شبهاتی درباره آثار اجرایی این مالیات در بازارهای مختلف از جمله مسکن مطرح شد. با این حال بسیاری از کارشناسان ضمن رد این انتقادات، دلایل مختلفی درباره آثار مثبت اجرای مالیات بر عایدی سرمایه بویژه در حوزه مسکن مطرح کردند. در همین رابطه «وطن امروز» نظرات کارشناسان مختلف درباره آثار اجرای مالیات بر عایدی سرمایه در بازار مسکن را جویا شد.

محمد عنبری
کارشناس مالیات‌های تنظیمی

در طرح مالیات بر عایدی سرمایه (CGT) تولید مسکن از پرداخت این مالیات معاف است و از این نظر اعمال این پایه مالیاتی، هیچ تهدیدی برای این بخش ایجاد نخواهد کرد. در بخش خرید و فروش مسکن، تقاضا به ۲ دسته تقسیم می‌شود؛ دسته اول افرادی هستند که با انگیزه مصرفی اقدام به خرید خانه می‌کنند که در طرح معاف شده‌اند اما دسته دوم افرادی هستند که با هدف سوداگری و ایجاد تابلوم در بازار برای کسب سود به این بازار ورود می‌کنند که اتفاقاً مورد هدف مالیات بر عایدی سرمایه (CGT) نیز هستند و خروج این تقاضاها باعث بهبود و تعادل بخشی قیمت‌ها در بازار مسکن خواهد شد.

دکتر سعید تو تونچی
معاون پژوهشی سازمان امور مالیاتی

به منظور تشویق سرمایه‌گذار برای ورود به بازار مسکن، معافیت‌های مختلفی در این حوزه در نظر گرفته می‌شود. برای مثال مطابق پیش‌نویس طرح تهیه‌شده در مجلس شورای اسلامی، اولین نقل و انتقال ساختمان‌های نوساز که از اخذ پروانه ساخت آن بیش از ۵ سال گذشته باشد از پرداخت مالیات بر عایدی سرمایه معاف هستند. همچنین اولین نقل و انتقال ساختمان‌های نوساز که پس از اجرای این ماده، پروانه ساخت دریافت می‌کنند، در صورتی که ۵ سال از تاریخ اخذ پروانه ساخت نگذشته باشد، از مالیات نقل و انتقال موضوع ماده ۷۷ قانون مالیات‌های مستقیم معاف است.

دکتر محمد هادی سبحانیان
معاون اقتصادی مرکز پژوهش‌های مجلس

سرمایه در بازار مسکن به ۳ دسته تقسیم می‌شود؛ دسته یک بخش خرید و فروش سوداگران ملک است، دسته دیگر بخش تقاضای مصرفی است و دسته نهایی بخش تولید ملک. بخش تقاضای مصرفی و بخش تولید مسکن از پرداخت مالیات بر عایدی سرمایه معاف است و اعمال این پایه مالیاتی اصلاً تهدیدی برای سرمایه‌گذاران این بخش نیست. در بخش سوداگران هم کسی که خانه سرمایه‌ای افراد را می‌خرد نقدینگی خود را به این بازار می‌آورد و فقط جابه‌جایی منابع رخ می‌دهد؛ از این رو اعمال این مالیات هیچ‌گاه سبب تهدید سرمایه‌گذاری موثر در این بخش نمی‌شود.

دکتر سید احسان خاندوزی
عضو هیات علمی دانشگاه علامه طباطبائی

سرمایه در بازار مسکن ۲ دسته است. جنس اعمال مالیات بر عایدی سرمایه (CGT) در کشورهای مختلف به این جهت که اساساً انبوه‌سازان مسکن یا سازندگان خانه برای مصرف شخصی خودشان یا حتی خرید و فروش‌های مصرفی هر خانوار اصابت نمی‌کند، عملاً تهدیدی برای این دست سرمایه‌گذاران نخواهد بود اما برای کسانی که با انگیزه نامطلوب سرمایه‌ای می‌آورند، ورود آن دسته از سرمایه‌ها را کم می‌کند. مهم این است که کاهش این دست سرمایه‌ها در بازار مسکن اثری بر طرف عرضه اقتصاد ندارد. هدف از اعمال مالیات بر عایدی سرمایه خروج این دست از سرمایه‌ها برای تعادل بخشی به بازار مسکن است.