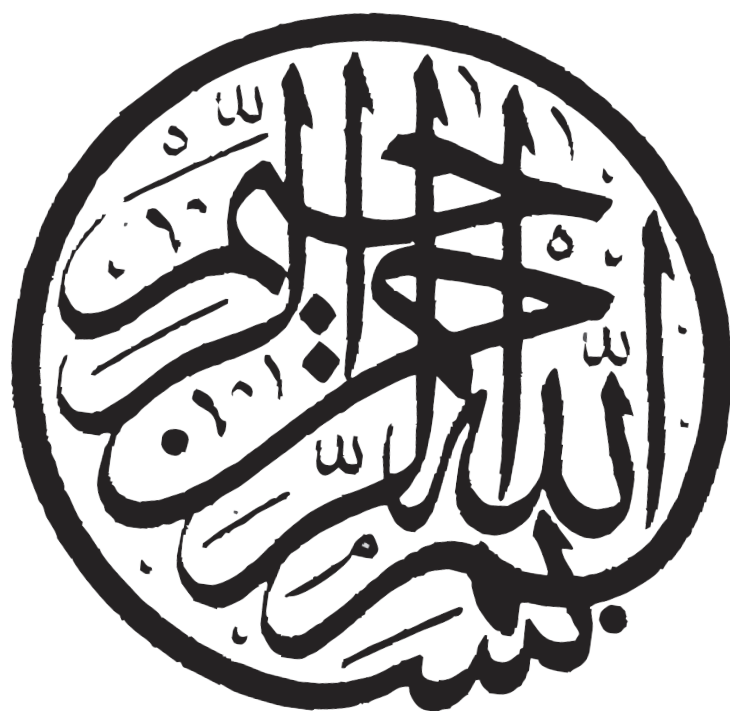






اندیشکده سیاست گذاری اقتصاد و پیشرفت مامد

مالیات و معمای سوداگری

نویسنده

محمد عنبری

عرفان قمی

فهرست

مقدمه ۱۶

فصل اول: توضیحاتی پیرامون مالیات بر عواید سرمایه‌ای

۱) مالیات بر عواید سرمایه‌ای ۲۵

۱-۱) مسئله تورم در محاسبه عایدی سرمایه ۲۶

۱-۲) عایدی سرمایه در بلند مدت یا کوتاه مدت ۲۷

۱-۳) زیان سرمایه‌ای ۲۷

۱-۴) تفکیک بین انواع دارایی سرمایه‌ای و مصرفی ۲۸

۲) برخی از اهداف، ویژگی‌ها و آثار اقتصادی وضع مالیات بر عواید سرمایه‌ای ۲۸

۲-۱) رونق تولید به وسیله کنترل سوداگری (تخصیص بهینه منابع) ۲۸

۲-۲) کاهش تورم ۲۹

۲-۳) کاهش شکاف درآمدی و نابرابری ۳۰

۲-۴) ابزار قوی سیاست‌گذاری بخشی ۳۰

۲-۵) افزایش پیش‌بینی‌پذیری و کنترل نوسانات ادواری ۳۰

۲-۶) حداقل فرار مالیاتی ۳۱

۳۲	 (۳) برخی از ابهامات وارده
۳۲	 (۳-۱) ایجاد رکود در بازار، به خصوص بازار مسکن
۳۴	 (۳-۲) افزایش قیمت ها
۳۵	 (۴) منابع فصل اول

فصل دوم: مالیات بر عواید سرمایه‌ای در اسپانیا

۳۹	 (۱) مختصری درباره‌ی اسپانیا
۴۰	 (۲) مالیات بر عواید سرمایه‌ای در اسپانیا
۴۰	 (۳) مالیات بر عواید سرمایه‌ای برای دارایی‌های حقیقی افراد
۴۲	 (۳-۱) برخی معافیت‌های مهم
۴۴	 (۳-۲) ضرر سرمایه‌ای
۴۵	 (۳-۳) پیمان‌های مالیاتی
۴۵	 (۳-۴) غیر ساکنان
۴۶	 (۴) مالیات خروج
۴۷	 (۵) مالیات بر عواید سرمایه‌ای برای شرکت‌ها
۴۹	 (۶) منابع فصل دوم

فصل سوم: مالیات بر عواید سرمایه‌ای در انگلستان

۵۳	 (۱) مختصری درباره‌ی انگلستان
۵۴	 (۲) مالیات بر عواید سرمایه‌ای در انگلیس
۵۵	 (۳) مالیات بر عواید سرمایه‌ای انواع دارایی‌ها
۵۷	 (۳-۱) آستانه معافیت سالانه

۵۸	۳-۲) معافیت مسکن.....
۵۹	۳-۳) تخفیفات کمک اجاره‌ای.....
۶۰	۳-۴) مالیات بر عواید سرمایه‌ای دارایی‌های شخصی.....
۶۱	۳-۵) هزینه‌های مجاز قابل کسر از عایدی سرمایه.....
۶۱	۳-۶) محاسبه مالیات، نرخ مالیات.....
۶۲	۳-۷) ضرر سرمایه‌ای.....
۶۳	۳-۸) مالیات بر عواید سرمایه‌ای هنگام فروش سهام.....
۶۴	۳-۸-۱) ارزش بازاری سهام.....
۶۴	۳-۸-۲) خرید سهام مشابه در زمان‌های مختلف.....
۶۵	۳-۸-۳) باشگاه‌های سرمایه‌گذاری.....
۶۵	۳-۸-۴) تخفیفات مالیاتی سهام کارآفرینان (موسسان شرکت).....
۶۷	۳-۸-۵) Gift Hold-Over Relief تخفیفات.....
۶۸	۳-۸-۶) تخفیفات سهام کارمندان.....
۷۰	۳-۸-۷) سازماندهی مجدد سهام.....
۷۲	۳-۹) مالیات بر عواید سرمایه‌ای هنگام فروش سرمایه در تجارت.....
۷۳	۳-۹-۱) به تعویق انداختن پرداخت مالیات.....
۷۵	۴) منابع فصل سوم.....

فصل چهارم: مالیات بر عواید سرمایه‌ای در آفریقای جنوبی

۷۹	۱) مختصری درباره‌ی آفریقای جنوبی.....
۸۰	۲) مالیات بر عواید سرمایه‌ای در آفریقای جنوبی.....
۸۱	۲-۱) مالیات بر عواید سرمایه‌ای دارایی‌های افراد.....

۸۱	 (۲-۱-۱) قیمت پایه دارایی
۸۱	 (۲-۱-۱-۱) خرید دارایی بعد از سال ۲۰۰۱
۸۲	 (۲-۱-۱-۲) خرید دارایی قبل از سال ۲۰۰۱
۸۳	 (۲-۱-۲) ضرر سرمایه‌ای
۸۴	 (۲-۱-۳) آستانه سالیانه معافیت
۸۵	 (۲-۱-۴) نرخ شمول
۸۶	 (۲-۱-۵) محاسبات خرید و فروش سهام
۸۷	 (۲-۱-۶) معافیت‌ها
۸۸	 (۲-۱-۶-۱) معافیت مسکن اصلی
۸۹	 (۲-۱-۷) به تعویق انداختن مالیات بر عایدی سرمایه
۹۰	 (۲-۲) مالیات بر عواید سرمایه‌ای شرکت‌ها
۹۵	 (۳) منابع فصل چهارم

فصل پنجم: مالیات بر عواید سرمایه‌ای در مالزی

۹۹	 (۱) مختصری درباره‌ی مالزی
۱۰۰	 (۲) مالیات بر عواید سرمایه‌ای در مالزی
۱۰۱	 (۲-۱) نکات مهم در مورد RPGT در مالزی
۱۰۲	 (۲-۲) نحوه محاسبه و نرخ مالیات
۱۰۳	 (۲-۳) معافیت‌های مهم برای RPGT
۱۰۵	 (۳) منابع فصل پنجم

فصل ششم: مالیات بر عواید سرمایه‌ای در آلمان

- ۱) مختصری درباره‌ی آلمان..... ۱۰۹
- ۲) مالیات بر عواید سرمایه‌ای در آلمان..... ۱۱۰
- ۲-۱) مالیات بر عواید سرمایه‌ای برای دارایی‌های حقیقی افراد..... ۱۱۰
- ۲-۱-۱) آستانه مالیاتی..... ۱۱۱
- ۲-۱-۲) ضرر سرمایه‌ای..... ۱۱۱
- ۲-۱-۳) خانه اصلی..... ۱۱۲
- ۲-۱-۴) نرخ مالیات..... ۱۱۲
- ۲-۲) مالیات بر عواید سرمایه‌ای سهام افراد حقیقی..... ۱۱۳
- ۲-۳) مالیات بر عایدی سرمایه‌ای شرکت‌های حقوقی..... ۱۱۴
- ۳) منابع فصل ششم..... ۱۱۷

فصل هفتم: مالیات بر عواید سرمایه‌ای در آمریکا

- ۱) مختصری درباره‌ی آمریکا..... ۱۲۱
- ۲) مالیات بر عواید سرمایه‌ای در آمریکا..... ۱۲۲
- ۲-۱) عایدی و ضرر سرمایه‌ای..... ۱۲۳
- ۲-۱-۱) تعهدات دولتی کوتاه مدت..... ۱۲۵
- ۲-۱-۲) تعهدات غیردولتی کوتاه مدت..... ۱۲۵
- ۲-۱-۳) اوراق قرضه دولتی معاف از مالیات..... ۱۲۵

- ۲-۱-۴) ابزار بدهی بلندمدت که بعد از ۱۹۵۴ و قبل از ۱۹۶۹ (اگر دولتی اند تا قبل از ۱۹۸۲) صادر شده اند ۱۲۶
- ۲-۱-۵) ابزار بدهی بلندمدت که بعد از ۱۹۶۹ (اگر دولتی اند بعد از ۱۹۸۲) صادر شده اند ۱۲۶
- ۲-۱-۶) فروش با قیمت کمتر از قیمت اوراق ۱۲۷
- ۲-۱-۷) تعهدات اشخاص ۱۲۷
- ۲-۱-۸) ضرر بانک و مؤسسات مالی ۱۲۷
- ۲-۱-۹) ضرر بنگاه های کوچک ۱۲۸
- ۲-۲) مالیات بر عواید سرمایه ای دارایی های افراد ۱۲۸
- ۲-۲-۱) دارایی های حقیقی ۱۲۹
- ۲-۲-۲) هزینه پایه ۱۲۹
- ۲-۲-۳) انواع مبادلات ۱۳۱
- ۲-۲-۳-۱) مبادلات هم مانند ۱۳۲
- ۲-۲-۴) انتقال به همسر ۱۳۴
- ۲-۲-۵) معاملات با اشخاص مرتبط ۱۳۴
- ۲-۲-۶) هدیه ۱۳۶
- ۲-۲-۷) ارث ۱۳۷
- ۲-۲-۸) تغییر کاربری دارایی شخصی به تجاری و یا کسب درآمد از راه اجاره ۱۳۷
- ۲-۲-۹) سهام و اوراق قرضه ۱۳۸
- ۲-۲-۱۰) دوره نگهداری دارایی ۱۴۰
- ۲-۲-۱۱) بدهی های غیر تجاری ۱۴۱
- ۲-۲-۱۲) به تعویق انداختن عایدی (اوراق عمومی) ۱۴۲
- ۲-۲-۱۳) خانه و معافیت خانه اصلی ۱۴۲

۱۴۴.....	انتقال خانه اصلی به غیر از فروش (۲-۲-۱۳-۱)
۱۴۵.....	تخفیف خانه اصلی (۲-۲-۱۳-۲)
۱۴۵.....	حالات خاص (۲-۲-۱۳-۳)
۱۴۶.....	همسر (۲-۲-۱۳-۴)
۱۴۷.....	کاهش مقدار تخفیف (۲-۲-۱۳-۵)
۱۴۷.....	استفاده تجاری از خانه و یا اجاره آن (۲-۲-۱۳-۶)
۱۴۸.....	بازپرداخت یارانه‌های دولتی (۲-۲-۱۳-۷)
۱۴۹.....	موارد خاص (۲-۲-۱۳-۸)
۱۴۹.....	نحوه محاسبه عایدی و ضرر سالیانه (۲-۲-۱۴)
۱۵۰.....	نرخ مالیات (۲-۲-۱۵)
۱۵۲.....	مالیات بر عواید سرمایه‌ای شرکت‌ها (۲-۳)
۱۵۳.....	منابع فصل هفتم (۳)

فصل هشتم: مالیات بر عواید سرمایه‌ای در کره جنوبی

۱۵۷.....	توضیح مختصر درباره کره جنوبی (۱)
۱۵۸.....	مالیات بر عواید سرمایه‌ای در کره جنوبی (۲)
۱۵۸.....	مالیات بر عواید سرمایه‌ای برای اشخاص حقیقی (افراد) (۲-۱)
۱۵۹.....	معافیت‌ها و تخفیفات روی عایدی (۲-۱-۱)
۱۶۰.....	نرخ مالیات بر عواید سرمایه‌ای (۲-۱-۲)
۱۶۱.....	مالیات بر عواید سرمایه‌ای برای شرکت‌ها (۲-۲)
۱۶۲.....	افراد غیر ساکن و شرکت‌های خارجی (۲-۳)
۱۶۳.....	منابع فصل هشتم (۳)

فصل نهم: مالیات بر عواید سرمایه‌ای در ژاپن

- ۱) توضیح مختصر درباره ژاپن..... ۱۶۷
- ۲) مالیات بر عواید سرمایه‌ای در ژاپن..... ۱۶۸
 - ۲-۱) مالیات بر عواید سرمایه‌ای برای دارایی‌های حقیقی افراد..... ۱۶۸
 - ۲-۲) نرخ مالیات برای ساکنان ژاپن..... ۱۶۹
 - ۲-۳) نرخ مالیات برای غیر ساکنان..... ۱۷۰
 - ۲-۴) خانه شخصی ساکنان..... ۱۷۰
 - ۲-۵) نحوه محاسبه مالیات و نکات مهم..... ۱۷۱
 - ۲-۶) سایر تخفیفات..... ۱۷۲
- ۳) مالیات بر عواید سرمایه‌ای برای شرکت‌ها..... ۱۷۳
 - ۳-۱) فروش زمین و ساختمان..... ۱۷۴
 - ۳-۱-۱) تخفیفات..... ۱۷۵
- ۴) مالیات بر عواید سرمایه‌ای فروش سهام..... ۱۷۶
- ۵) منابع فصل نهم..... ۱۷۷

فصل دهم: مالیات بر عواید سرمایه‌ای در فرانسه

- ۱) مختصری درباره‌ی فرانسه..... ۱۸۱
- ۲) مالیات بر عواید سرمایه‌ای در فرانسه..... ۱۸۲
 - ۲-۱) مالیات بر عواید سرمایه‌ای برای ساختمان..... ۱۸۳
 - ۲-۱-۱) نرخ پایه مالیات..... ۱۸۳
 - ۲-۱-۲) نرخ مالیات‌های تکمیلی..... ۱۸۴
 - ۲-۱-۳) معافیت‌ها و تخفیفات..... ۱۸۵

۱۸۹.....	۲-۱-۴) هزینه‌های مجاز برای کسر از عواید سرمایه‌ای
۱۸۹.....	۲-۲) مالیات بر عواید سرمایه‌ای برای زمین
۱۹۲.....	۲-۳) پیمان‌های مالیاتی
۱۹۲.....	۲-۴) مالیات بر عواید سرمایه‌ای دارایی‌های شخصی
۱۹۳.....	۲-۵) مالیات بر عواید سرمایه‌ای سهام
۱۹۳.....	۲-۶) مالیات بر عواید سرمایه‌ای شرکت‌ها
۱۹۵.....	۳) منابع فصل دهم

فصل یازدهم: مالیات بر عواید سرمایه‌ای در هند

۱۹۹.....	۱) مختصری درباره‌ی هند
۲۰۰.....	۲) محاسبه درآمد کل و مالیات در هند
۲۰۱.....	۳) مالیات بر عواید سرمایه‌ای در هند
۲۰۱.....	۳-۱) محاسبه مالیات بر عواید سرمایه‌ای
۲۰۲.....	۳-۲) برخی معافیت‌ها
۲۰۲.....	۳-۳) انتقال دارایی
	۳-۳-۱) معاملات و انتقال‌هایی که برای دریافت عایدی سرمایه به‌عنوان انتقال در نظر گرفته نمی‌شوند
۲۰۳.....	۳-۴) درآمد فروش
۲۰۵.....	۳-۵) هزینه بهسازی
۲۰۶.....	۳-۶) هزینه انتقال
۲۰۶.....	۳-۷) هزینه خرید
۲۰۸.....	۳-۸) دوره نگهداری

۲۰۸.....	۳-۹) تقسیم‌بندی عایدی سرمایه.....
۲۱۰.....	۳-۱۰) تخفیفات عایدی سرمایه بلند مدت.....
۲۱۲.....	۳-۱۱) ضرر سرمایه‌ای.....
۲۱۳.....	۳-۱۲) موارد خاص.....
۲۱۳.....	۳-۱۳) شرکت‌ها.....
۲۱۵.....	۴) منابع فصل یازدهم.....

مقدمه

یکی از چالش‌های جدی پیش روی تولید و رشد اقتصادی در ایران، وجود بازارهای غیرمولد موازی^۱ با بخش تولید است. این دست فعالیت‌ها به دلیل ریسک پایین و بازدهی بالا و کوتاه‌مدت در مقایسه با سرمایه‌گذاری در بخش‌های تولیدی و پروژه‌های واقعی اقتصاد که عموماً دارای بازدهی‌های کمتر، بلندمدت‌تر و پریسک‌تری هستند حائز جذابیت بسیار بیشتری هستند. ضمن آنکه ریسک‌ها و دردسرهای انجام فعالیت‌های مولد در کشور از جمله هزینه‌های ثابت بنگاه، مالیات، بیمه، استاندارد، ریسک فروش محصول و... نیز کفه ترازو را به سمت بخش‌های غیرمولد سنگین نموده و انگیزه برای فعالیت در بخش‌های مولد را برای فعالان اقتصادی کاهش می‌دهد. بنابراین انگیزه برای انجام فعالیت‌های غیرمولد در کشور خیلی بالاتر است.

قطعاً مضرترین و عمده‌ترین انواع فعالیت‌های غیرمولد، فعالیت‌های سفته‌بازانه است. در فرآیند فعالیت‌های سفته‌بازانه، در بازارهایی مانند مسکن، زمین، طلا، ارز، اتومبیل، سهام و...، دارایی‌هایی خریداری می‌شود و بدون هیچ‌گونه تغییر شکل یا ایجاد ارزش افزوده‌ای و صرفاً با هدف کسب سود از محل افزایش قیمت دارایی، مدتی بعد فروخته می‌شود. بدون شک گسترش این دست فعالیت‌ها پیامدهای منفی متعددی برای اقتصاد کشور داشته است؛ از جمله آنکه:

۱- فعالیت غیرمولد، به فعالیتی گفته می‌شود که اگر از صحنه اقتصاد حذف شود نه تنها به فرآیند رشد و توسعه اقتصادی صدمه‌ای نمی‌زند، بلکه حتماً وضعیت را بهتر می‌سازد.

اولاً بخش قابل توجهی از قدرت سرمایه‌گذاری مولد اقتصاد ایران را جذب خود نموده و به مانع بزرگی در برابر رشد و رونق واقعی بخش‌های مولد اقتصادی، که ایجاد اشتغال و رشد اقتصادی در گرو آن است، تبدیل شده است. این مسأله تا جایی پیش رفته است که نه تنها نظام بانکی و اشخاص دارای نقدینگی کلان به سفته‌بازی مشغول شده‌اند، بلکه حتی بسیاری از بخش‌های تولیدی اقتصاد کشور که هم‌اکنون سود قابل توجه و مناسبی از محل فعالیت خود دارند، به جای سرمایه‌گذاری مازاد درآمد سالانه خود در همان بخش یا دیگر بخش‌ها و پروژه‌های مولد اقتصادی، ترجیح می‌دهند که با سود خود اقدام به خرید دارایی‌هایی چون املاک نمایند؛ چرا که بازدهی انتظاری تعدیل‌شده با ریسک این فعالیت‌ها را در مجموع بالاتر از فعالیت‌های مولد می‌یابند.

ثانیاً از آنجا که سود سفته‌بازی از رشد قیمت دارایی‌ها حاصل می‌شود، فعالیت‌های سفته‌بازانه موجب رشد قیمت در بازارهای دارایی مانند زمین، مسکن و ارز می‌شوند. افزایش قیمت زمین یا مسکن به دو صورت مستقیم و غیرمستقیم در تورم اثرگذار است. صورت مستقیم آن افزایش تورم ناشی از افزایش قیمت مسکن که کالای ضروری و مصرفی مردم و فعالیت‌های اقتصادی است. صورت غیرمستقیم آن نیز از محل افزایش اجاره‌بنگاهای اقتصادی (یا افزایش هزینه فرصت بهره‌برداری از بنگاه با افزایش عایدی ناشی از دریافت بهره بانکی ارزش ملک) خود را به هزینه‌های تولید تحمیل کرده و قیمت تمام‌شده کالاها افزایش می‌یابد. در مورد ارز نیز با توجه به وارداتی بودن بخش مهمی از نهاده‌های تولیدی در کشور، افزایش قیمت ارز باعث افزایش قیمت تمام‌شده برای تولیدکننده شده که در نهایت به قیمت مصرف‌کننده تسری می‌یابد. بنابراین افزایش سطح قیمت ارز یا زمین و مسکن به سرعت در قیمت سایر کالاها مصرفی نیز اثر گذاشته و موجب ایجاد تورم می‌شوند.

ثالثاً با شکل‌گیری فعالیت‌های سفته‌بازانه، چرخه‌های رکودی طولانی شکل گرفته که نتیجه‌ای جز گسترش بیکاری و نااطمینانی در اقتصاد ندارد.

اما مشکل غیرمولدها تنها مختص کشور ایران نبوده و نیست؛ بلکه بازارهای غیرمولد در بسیاری از کشورهای دنیا به عنوان یک مشکل وجود دارند. با این حال این کشورها با یک ساز و کار ساده، این معضل را چاره کرده‌اند. به این صورت که تحت شرایط معینی، با اخذ مالیات

از اختلاف قیمت خرید و قیمت فروش دارایی‌ها، سعی کرده‌اند بازدهی بازارهای غیرمولد را کاهش دهند تا انگیزه برای سرمایه‌گذاری در بخش‌های مولد اقتصاد افزایش یابد. این نوع از مالیات که با عنوان مالیات بر عواید سرمایه‌ای شناخته می‌شود، می‌تواند به عنوان یک پایه مالیاتی جدید با هدف جهت‌دهی جریان‌ات پولی و افزایش سطح سرمایه‌گذاری‌های مولد در کشور، موجبات رشد پایدار اقتصادی، کاهش تورم، افزایش ثبات اقتصادی و در یک کلام رونق واقعی اقتصاد را فراهم کند.

به طور کلی مالیات بر عواید سرمایه‌ای عبارت است از مالیات بر سود حاصل از خرید و فروش دارایی‌ها (اختلاف قیمت فروش و قیمت خرید دارایی). توجه شود که گروه هدف در اخذ این مالیات، افرادی هستند که علاوه بر رفع نیازهای مصرفی خود، به منظور کسب سود سفته‌بازانه، به خرید و فروش مکرر دارایی‌هایی از جنس مسکن، طلا، ارز و... می‌پردازند. این مالیات به عنوان یک پایه مالیاتی مؤثر از سال‌ها پیش در اکثر کشورهای توسعه‌یافته اخذ می‌شود. به عنوان مثال در آمریکا از سال ۱۹۱۳ این مالیات اخذ می‌شود. شیوه اعمال این مالیات به این صورت است که معمولاً یک آستانه زمانی (مثلاً ۲ ساله) برای مدت زمان نگهداری دارایی تعیین می‌شود؛ در این حالت اگر فردی دارایی خود را زودتر از آستانه زمانی مذکور به فروش برساند به عنوان یک فعالیت سوداگرانه دیده شده و با نرخ بالا مشمول مالیات می‌شود، و در صورتی که بیش از آستانه مذکور، دارایی را نگهداری کرده باشد با نرخ کمتری مشمول مالیات می‌شود. در این باره نکات زیر قابل توجه است:

۱- دارایی‌ها تحت شرایط خاصی مشمول این مالیات می‌شوند، به عنوان مثال مسکن اول هر فرد به عنوان یک مسکن مصرفی تلقی شده و همواره از این مالیات معاف است.

۲- اختلاف نرخ کوتاه‌مدت و بلندمدت نباید به قدری زیاد شود که موجب قفل شدن فروش دارایی‌ها شود بلکه سهولت خرید و فروش دارایی‌ها باید باقی بماند و فقط فعالیت‌های سوداگرانه کنترل شوند.

در مورد بازار مسکن در ایران، وضع فعلی اصلاً جدید نیست، به طوری که وقتی مشاورین هاروارد برای مشاوره به متصدیان اقتصاد ایران در برنامه چهارم قبل از انقلاب به ایران آمدند، پس از مدتی به این جمع‌بندی رسیدند که مردم ایران، بیشتر تمایل به خرید و فروش

و دلالتی زمین و مسکن دارند و پس انداز و فعالیت خود را به جای معطوف نمودن به سمت سرمایه‌گذاری صنعتی، روی زمین و مسکن متمرکز کرده و زمینه محدود شدن سرمایه‌گذاری صنعتی در کشور را فراهم کرده‌اند. این در حالی است که دلالتی و سودآوری در بازار مسکن و زمین در سال‌های اخیر نسبت به دهه ۱۳۴۰ به مراتب بیشتر و شدیدتر شده است. وقتی سرمایه‌گذاری در مسکن، بعضاً بیشتر از ۱۰۰ درصد سود سالانه دارد، چه انگیزه‌ای برای سرمایه‌گذاری در بخش صنعتی باقی می‌ماند؟^۲ در این حالت است که اهمیت اعمال مالیات بر عواید سرمایه‌ای بر دارایی‌هایی مانند مسکن غیرمصرفی بیش از پیش مورد توجه قرار می‌گیرد.

همچنین نقش چنین ابزار تنظیم‌گرانه‌ای، زمانی بیشتر درک می‌شود که به این نکته توجه شود که در حال حاضر با کاهش اندک در نرخ بهره بانکی، نقدینگی عظیم و عمدتاً فروخته در سپرده‌های مدت‌دار^۳ از حالت فریز درآمده و شروع به حرکت می‌کند؛ چرا که سپرده‌گذاران با دریافت بهره بانکی پایین‌تر انگیزه کمتری برای راکد نگه داشتن سپرده‌های بانکی خود داشته و ترجیح می‌دهند با خرید دارایی‌هایی که بازدهی‌های انتظاری بالاتری دارند اقدام به کسب سود کنند. در چنین شرایطی، در صورت نبود ابزارهای هدایت‌کننده، این نقدینگی عظیم به بازارهای غیرمولد سرآزمی می‌شود؛ شاهد این مطلب، تلاش بانک مرکزی برای کاهش نرخ بهره در سال ۹۶ بود که با افزایش سرعت گردش بخش کوچکی از سپرده‌های بانکی موجب ایجاد تلاطم و رشد قیمت‌ها در بازارهای ارز، مسکن و طلا شد؛ این در حالی است که وجود مالیات مذکور در این بازارهای غیرمولد، از حجم و سرعت سرمایه‌گذاری در این بازارها می‌کاست.

به دلیل اهمیت بالای این مسئله، در نوشتار فعلی ابتدا توضیح کوتاهی در مورد مالیات بر عواید سرمایه‌ای ارائه خواهد شد و سپس به مرور قانون این مالیات در ۱۰ کشور منتخب پرداخته می‌شود. ضروری است به عنوان یک راه‌کار مهم و عملی برای جلوگیری از نوسانات

۲- به نقل از کتاب مقدمه‌ای بر اقتصاد ایران، دکتر عباس شاکری، صفحه ۱۷۹

۳- در سال‌های اخیر بخش عمده نقدینگی را سپرده‌های مدت‌دار (بهره‌گیر) بانکی تشکیل داده‌اند. به عنوان مثال در سال ۱۳۹۶ بیش از ۸۱ درصد نقدینگی کشور در سپرده‌های کوتاه‌مدت و بلندمدت بانکی قرار داشته‌اند.

شدید قیمتی در بازار مسکن، طلا، ارز و... و همچنین جهت هدایت نقدینگی به سمت فعالیت‌های مولد اقتصاد، مالیات بر عواید سرمایه‌ای به عنوان یک پایه مالیاتی جدید، پس از طراحی دقیق قانون آن مطابق شرایط کشور، از طرف دولت و مجلس پیگیری شود و سرانجام به اجرا درآید.



فصل

توضیحاتی پیرامون

مالیات بر عواید سرمایه‌ای

مالیات بر عواید سرمایه‌ای

عایدی سرمایه در واقع به سود حاصل از فروش دارایی‌های سرمایه‌ای اطلاق می‌گردد که نوعاً عبارت است از تفاوت قیمت فروش یک دارایی نسبت به قیمت خرید آن. به عبارت دیگر، عایدی یا زیان سرمایه‌ای عبارت است از تفاوت بین ارزش فعلی درآمد مورد انتظار آتی دارایی که در زمان فروش برآورد می‌گردد از ارزش فعلی درآمد مورد انتظار آتی دارایی که زمان خرید پیش‌بینی شده بود. گروه هدف این مالیات، دارایی‌های غیر مصرفی و سرمایه‌ای تمام افراد حقیقی و حقوقی است. به طور مثال اگر فرد یا شرکتی یک دارایی را به قیمت ۱۰۰ میلیون تومان خرید و چند سال بعد به قیمت ۱۵۰ میلیون تومان فروخت؛ بر ۵۰ میلیون تومان عایدی سرمایه، مالیات وضع می‌گردد. به عنوان مثال اگر نرخ این مالیات ۲۰ درصد باشد، در این فرآیند شخص بایستی ۱۰ میلیون تومان مالیات پرداخت کند.

هدف اصلی این پایه مالیاتی علاوه بر کسب درآمد برای دولت، جلوگیری از فعالیت‌های سفته‌بازانه و هدایت صحیح نقدینگی به سوی تولید است که در نهایت به سالم‌سازی فعالیت‌های اقتصادی، افزایش رشد اقتصادی و کنترل تورم کمک می‌کند. از این روست که این مالیات بیشتر در دسته مالیات‌های تنظیمی جای دارد. همین هدف باعث شده است که در حال حاضر قانون مالیات بر عایدی سرمایه در بیش از ۵۰ کشور جهان اعم از توسعه یافته و یا در حال توسعه دنیا مانند آمریکا، انگلستان، کانادا، برزیل، هند، فرانسه، روسیه، اسپانیا، ژاپن، ایتالیا و ترکیه در حال اجرا باشد. در ایران نیز جهت اصلاح کارآمد ساختار مالیاتی می‌توان از اعمال این پایه مالیاتی بهره برد. از دیگر دلایلی که برای اخذ مالیات بر عایدی سرمایه ذکر می‌شود، پرداخت سهم دولت از

افزایش ارزش ایجاد شده به واسطه خدمات عمومی و دولتی است. به طور مثال کسی که ملکی را خریداری کرده و پس از توسعه امکانات شهری مانند ایجاد پارک، مراکز تفریحی، آموزشی و... قیمت آن ملک بیشتر از تورم عمومی افزایش می یابد، بنا بر اصل انتفاع، بایستی در زمان فروش ملک، درصدی از افزایش قیمت را به عنوان مالیات بر عایدی سرمایه پرداخت کند. اما همان طور که گفته شد فارغ از وجاهت این موضوع، علت اصلی دریافت مالیات بر عایدی سرمایه کاهش بازدهی بازارهای غیر مولد و هدایت نقدینگی جامعه به سمت تولید است. این کار در بلندمدت از طرفی منجر به گسترش سطح فعالیت های تولیدی و در نتیجه رشد اقتصادی و ایجاد اشتغال می شود و از طرفی با تحدید فعالیت های سفته بازانه و سوداگرانه، موجب کاهش تورم و همچنین سبب جلوگیری از نوسانات شدید قیمتی می شود.

توجه شود که مالیات بر عواید سرمایه ای باید به طور همزمان برای اشخاص حقیقی و حقوقی اعمال گردد. همچنین معمولاً در صورت وجود مالیات بر عایدی سرمایه، دولت می تواند از اخذ مالیات نقل و انتقال دارایی صرف نظر کند. نکته آخر اینکه این مالیات باید بدون تبعیض بر انواع دارایی های با قابلیت سفته بازی اعم از املاک، سهام، ماشین آلات، طلا، ارز و... وضع گردد؛ چرا که در غیر این صورت، وضع مالیات بر عایدی یک نوع دارایی باعث سوق یافتن جریانات پولی به سمت سایر فعالیت های سوداگرانه می شود.

۱-۱) مسئله تورم در محاسبه عایدی سرمایه

در قوانین برخی کشورها افزایش ارزش دارایی، اگر ناشی از رشد سطح عمومی قیمت ها باشد، افزایشی اسمی است و جزء عایدی سرمایه محسوب نمی گردد. لذا در این کشورها در صورت وجود تورم های بالا، حتماً قیمت خرید متناسب با شاخص قیمت ها به قیمت روز تعدیل شده و سپس از قیمت فروش کم شده و عایدی سرمایه حقیقی محاسبه می گردد. در برخی دیگر از کشورها به دلیل اینکه خود فعالیت های سفته بازانه، از علل اصلی ایجاد تورم هستند برای محاسبه عایدی سرمایه هیچ گونه تعدیل تورمی انجام نمی شود؛ چرا که در صورت انجام چنین تعدیلی، سفته بازی توجیه پیدا کرده و افزایش قیمت ناشی از سفته بازی عملاً معاف از مالیات شده است. نکته حائز اهمیت در این باره آن است که تعدیل کردن یا نکردن تورم نقش مهمی در تعیین نرخ مالیات دارد. با

توجه به منطق عایدی سرمایه، اگر تعدیل تورمی انجام شود بایستی نرخ بالاتری نسبت به زمانی که تعدیل تورمی انجام نمی شود به عنوان نرخ مالیات بر عایدی سرمایه وضع نمود. در غیر این صورت شدت بازدارندگی مالیات در فعالیت های سوداگرانه کاهش یافته و اثرگذاری مالیات از بین می رود.

۲-۱) عایدی سرمایه در بلند مدت یا کوتاه مدت

معمولاً کشورها در قوانین خود بین دوره های کوتاه مدت و بلند مدت نگهداری دارایی تفاوت قائل می شوند و نرخ های متفاوتی برای اخذ مالیات اعمال می کنند. به عنوان مثال در برخی کشورها یک آستانه ۲ ساله در نظر می گیرند و از انتقال دارایی هایی که دوره نگهداری آن ها بیش از این آستانه باشد با نرخ کمتری مالیات می گیرند. در واقع تمایز بین عایدی بلند مدت و کوتاه مدت برای این است که حتی الامکان از فعالیت های سفته بازانه و ناگهانی جلوگیری شود و فعالیت های از نوع مصرفی و سرمایه گذاری واقعی که بلند مدت هستند با نرخ کمتری مشمول مالیات شوند. به عبارت دیگر خرید و فروش های مکرر دارایی در کوتاه مدت در این شیوه بیشتر تنبیه می شوند. البته اگر اختلاف نرخ مالیات در کوتاه مدت و بلند مدت خیلی زیاد باشد مالک دارایی برای اینکه کمتر مالیات بپردازد همواره دارایی خود را تا رسیدن به آستانه بلند مدت نگهداری کرده و دیر تر به فروش می رساند. این رفتار ممکن است به قفل دارایی ها بینجامد، لذا تعیین نرخ بهینه و اختلاف منطقی بین نرخ کوتاه مدت و بلند مدت از اهمیت بسزایی برخوردار است.

۳-۱) زیان سرمایه ای

گاهی اوقات قیمت واقعی فروش دارایی کمتر از قیمت واقعی خرید آن است و گاهی هزینه های نگهداری دارایی و هزینه های مبادله بیش از عایدی سرمایه است. در این موارد اصطلاحاً صاحب دارایی دچار زیان سرمایه شده است. معمولاً در این حالت به فرد اجازه داده می شود 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.^۴ لذا نظام مالیاتی باید تکلیف خود را با این موضوع روشن کند. آیا زیان سرمایه ای در یک دارایی را می توان با عایدی در یک دارایی دیگر

۴- البته باید زیرساخت های لازم برای جلوگیری از دور زدن قانون و فرار مالیاتی ایجاد شود.

پوشش داد و آیا زیان سرمایه در دوره جاری را می توان به دوره های بعد منتقل کرد؟ طبیعی است که پذیرش هر یک از این روش ها آثار مختلفی در نظام اقتصادی بر جای می گذارد.

۴-۱) تفکیک بین انواع دارایی سرمایه ای و مصرفی

بسیاری از افراد جامعه هنگام خرید و فروش دارایی قصد کسب منفعت ندارند و صرفاً می خواهند واحد مسکونی یا تجاری خود را تبدیل به احسن کنند. در صورتی که از عایدی سرمایه ای این قبیل افراد مالیات اخذ شود امکان تبدیل به احسن کردن املاکی که دارای مقاصد مصرفی می باشند کاهش می یابد. لذا مبادلاتی که دارای هدف مصرفی هستند باید از سایر مبادلات تفکیک شوند. از این رو در قوانین بیشتر کشورها خانه اول و یا اتومبیل اول هر فرد به عنوان مصادیقی از کالای مصرفی که قصد سفته بازی در آن ها وجود ندارد معاف از مالیات است. در مقابل، اگر خرید و فروش دارایی با هدف سرمایه گذاری باشد، باید بین سرمایه گذاری و سوداگری تمایز قائل شد. همان طور که پیشتر اشاره شد، تمایز بین دوره کوتاه مدت و بلندمدت برای کنترل انگیزه های سوداگرانه است.

۲ برخی از اهداف، ویژگی ها و آثار اقتصادی وضع مالیات بر عواید سرمایه ای

در این بخش به مواردی اشاره می شود که یا از ویژگی ها و اهداف اولیه و اصلی وضع مالیات بر عواید سرمایه ای هستند و یا اینکه بعد از اعمال این نوع مالیات، به عنوان آثار جانبی آن، در نظام اقتصادی دیده می شوند:

۱-۲) رونق تولید به وسیله کنترل سوداگری (تخصیص بهینه منابع)

چنانچه گفته شد مالیات بر عایدی سرمایه، اهدافی فراتر از بقیه انواع مالیات دارد. این نوع مالیات، بهترین حمایت از تولید را با از صرفه انداختن و کاهش سود فعالیت های غیرتولیدی انجام می دهد. در واقع مهم ترین پیامد مالیات بر عایدی سرمایه، تخصیص بهتر منابع است. از آنجایی که رشد سرمایه گذاری و پیشرفت موثر اقتصادی در سایه تقویت تولید و هدایت صحیح منابع مالی اتفاق می افتد، مالیات بر عایدی سرمایه به عنوان یک ابزار هدایت نقدینگی

می‌تواند اثرات مفید و موثری برای اقتصاد کشور به همراه داشته باشد.

درواقع مالیات بر عایدی سرمایه باعث می‌شود که زمین بازی برای همه فعالان اقتصادی به طور عادلانه‌تری در نظر گرفته شود. این پرسش بسیار به جاست که چرا باید از درآمد کارگری که فعالیت مولد انجام می‌دهد و زحمت می‌کشد مالیات گرفته شود ولی از درآمد ناشی از افزایش قیمت سرمایه که اغلب از فعالیت‌های سفته‌بازانه و سوداگرانه بدست آمده است، مالیات گرفته نشود؟ هم چنین یک استدلال کارآمد و موثر وجود دارد که عدم دریافت مالیات بر عایدی سرمایه، به علت کمتر بودن بازده فعالیت‌های مولد نسبت به فعالیت‌های غیرمولد، سبب ایجاد یک حفره بسیار مهم و مخرب در اقتصاد است که اجازه می‌دهد منابع سرمایه‌گذاری به سمت احتکار مسکن و سایر فعالیت‌های غیرمولد سوق داده شود و از فعالیت‌هایی که می‌توانند اقتصاد را رشد دهند دریغ شود.

۲-۲) کاهش تورم

از علل اصلی ایجاد تورم در کشور، سفته‌بازی‌های گسترده به خصوص در بازار املاک و مسکن است. عمده این فعالیت‌ها در سال‌های اخیر به صورت خرید، ساخت و فروش املاک لوکس در نقاط شمالی شهر تهران بوده است. بخش قابل توجهی از نظام بانکی به عنوان پشتیبان اصلی فعالیت‌های سفته‌بازانه در ۱۵ سال گذشته، قدرت عظیم خلق اعتبار خود را به جای سرمایه‌گذاری‌های مولد، صرف خرید و فروش و ساخت املاک به صورت سفته‌بازانه نموده است که در نهایت با سوار شدن بر تقاضای واقعی اقتصاد نقش بسزایی در رشد قیمت زمین و مسکن در سراسر کشور داشته است. همان‌گونه که قبلاً شرح داده شد رشد قیمت در بخش املاک به دو صورت مستقیم و غیرمستقیم (افزایش هزینه تولید کالاها و خدمات مصرفی) بر تورم اثرگذار است و نتیجتاً حاصل این فعالیت‌ها تورم‌های قابل توجه است. علت جذابیت این گونه فعالیت‌ها آن است که کالاهای دارای ارزش نظیر مسکن، ارز و طلا در زمان داغ شدن بازارها بیشتر از تورم و در بلندمدت لااقل به مقدار تورم عمومی رشد قیمت خواهند داشت؛ از طرف دیگر نااطمینانی و درد سرهای فعالیت‌های مولد، انگیزه برای اکتساب دارایی‌ها و کسب سودهای سوداگرانه را افزایش می‌دهد. در نتیجه تقاضای سرمایه‌ای

برای خرید این دارایی‌ها زیاد بوده و موجب افزایش قیمت آن‌ها می‌شود، این افزایش قیمت با وقفه زمانی سبب افزایش تورم عمومی می‌شود. مالیات بر عایدی سرمایه با کاهش انگیزه تقاضای سوداگرانه، موجب واقعی شدن تقاضا و کند شدن روند افزایش قیمت‌ها خواهد شد.

۳-۲) کاهش شکاف درآمدی و نابرابری

هدف دیگری که برای این نوع مالیات، مانند همه انواع مالیات‌ها متصور است، کاهش شکاف درآمدی و نابرابری است. در اختیار داشتن سرمایه توسط صاحبان ثروت و دست به دست شدن در بین آن‌ها، هیچ‌گاه به اقشار متوسط و کم درآمد فرصت کسب سرمایه را نمی‌دهد. با افزایش قیمت سرمایه‌ها در دست صاحبان سرمایه و عدم دریافت مالیات، انگیزه‌ها برای کسب سود از طریق افزایش قیمت سرمایه بدون ایجاد ارزش افزوده بالا می‌رود و بدین نحو پولدارها پولدارتر می‌شوند و فقرا فقیرتر می‌گردند. از این رو مالیات بر عایدی سرمایه نقش مهمی در جلوگیری از ایجاد سودهای یک شبه و افزایش شکاف طبقاتی ایفا می‌کند.

۴-۲) ابزار قوی سیاست‌گذاری بخشی

دولت‌ها برای ایجاد فرصت‌ها و یا از میان بردن ضعف‌ها و تهدیدها در بازارها و بخش‌های متفاوت اقتصاد، ابزارهای متنوعی دارند. آن ابزاری برای دولت با ارزش‌تر است که بتواند در زمان کوتاه و با کمترین هزینه، بهترین اثربخشی را به نمایش بگذارد. چنین ابزارهایی به ندرت یافت می‌شوند. مالیات بر عایدی سرمایه ابزاری قدرتمند است که می‌تواند دولت را در جهت مدیریت منابع در بازارهای گوناگون یاری کند.

۵-۲) افزایش پیش‌بینی‌پذیری و کنترل نوسانات ادواری

نوسانات شدید قیمت‌ها امکان برنامه‌ریزی و تصمیم‌گیری را از فعالان اقتصادی می‌گیرد و زمینه را برای حضور سوداگران مساعد می‌کند. مالیات بر عایدی سرمایه با حذف انگیزه‌های سفته‌بازی و سوداگرانه موجب گسترش آزادی عمل تقاضای واقعی می‌شود. طبق بررسی

انجام شده بر روی قیمت مسکن به عنوان یک دارایی مهم که مناسب سوداگری است، نوسانات و پراکندگی قیمت مسکن در کشورهای که مالیات بر عایدی سرمایه در بخش مسکن برقرار است نسبت به کشورهای که فاقد این نظام مالیاتی هستند، کمتر است. این موضوع به ثبات بلند مدت بازار مسکن در این کشورها منجر شده است. در واقع در مورد مسکن می توان گفت یکی از مهم ترین هدف های وضع این مالیات کنترل نوسانات ادواری بازار مسکن و جلوگیری از شکل گیری حباب قیمت مسکن است که آثار سوء گسترده درون بخشی و برون بخشی دارد. زیان های گسترده نوسانات ادواری که به تولیدکنندگان، مصرف کنندگان و صنایع وابسته وارد می شود انگیزه قوی برای مدیریت و سیاستگذاری دولت به ویژه از طریق سیاستگذاری مالیاتی فراهم می سازد. کنترل نوسانات ادواری و انتقال منافع اتفاقی به دولت از سرمایه گذاری بیش از ظرفیت بخش و نیاز بازار جلوگیری نموده و منابع مازاد به سایر بخش های تولیدی و خدماتی انتقال می یابد که در نتیجه افزایش تولید و اشتغال را به دنبال دارد.

۶-۲) حداقل فرار مالیاتی

در مالیات بر عایدی سرمایه به دلیل منافع متضاد خریدار و فروشنده، حداقل فرار مالیاتی وجود دارد. در واقع فروشنده موظف به پرداخت مالیات است و در صورتی که مالیات را پرداخت نکند نمی تواند دارایی را انتقال دهد و در صورت انتقال دارایی هم، مالیات بر عایدی سرمایه محقق شده در دوره مالکیت فروشنده هم به دوش خریدار میفتد و لذا خریدار انگیزه ای متضاد با انگیزه فروشنده دارد و تمایل دارد که مالیات توسط فروشنده سریعاً پرداخت شود. این خاصیت کنترلی مانع از فرار مالیاتی می شود و افراد را ملزم به پرداخت مالیات می کند.

ضمناً قیمت مورد توافق برای معامله هم درست گزارش می شود؛ چرا که فروشنده تمایل دارد قیمت فروش را کمتر اظهار نماید زیرا در این صورت مالیات کمتری خواهد پرداخت و بالعکس خریدار تمایل دارد قیمت خرید را عدد بزرگ تری اظهار کند تا بعداً و در هنگام فروش خانه به نفر بعدی مالیات کمتری بپردازد. بنابراین امکان تبانی از بین می رود.

۳ برخی از ابهامات وارده

دو ایراد کلی نسبت به اثرات اعمال مالیات بر عواید سرمایه‌ای وجود دارد: رکود در بازار مسکن و همچنین افزایش قیمت‌ها. در این قسمت به‌طور خلاصه، توضیحی پیرامون این دو ابهام وارده داده می‌شود:

۱-۳) ایجاد رکود در بازار، به خصوص بازار مسکن

یکی از مهم‌ترین ابهاماتی که در مورد وضع مالیات بر عایدی سرمایه وجود دارد، احتمال بروز و یا تعمیق رکود در بازارهاست. احتمال بروز رکود در بازاری مانند بازار مسکن که در آن کالای مسکن غیر قابل انتقال و دارای محدودیت است، بیش‌تر است. هنگامی که مالیات بر عایدی سرمایه وضع می‌شود، زمینه برای شکل‌گیری دو پدیده مهم در بازار مسکن فراهم می‌شود:

پدیده اول، قفل شدن دارایی‌ها و سرمایه‌های موجود در بازار مسکن است. بدین شکل که صاحبان سرمایه برای بهره‌مندی از معافیت‌های بیشتر در اثر نگهداری دارایی و یا به دلیل عدم تمایل به پرداخت مالیات، فروش سرمایه و یا ملک خود را به تاخیر می‌اندازند و بدین ترتیب برخی از دارایی‌ها در دست صاحبان سرمایه، حبس و یا اصطلاحاً قفل می‌شود.

در مورد قفل شدن دارایی‌ها و تعیین نرخ بهینه مالیات در کوتاه مدت و بلند مدت باید همزمان به دو موضوع توجه داشت. اگر نرخ مالیات بر عایدی سرمایه در کوتاه مدت بیش از نرخ بلند مدت باشد انگیزه‌های سوداگران و کوتاه‌مدت‌کاهش می‌یابد که این برای اقتصاد امری مطلوب تلقی می‌شود. در عین حال، این کار باعث قفل شدن دارایی با هدف پرداخت مالیات کمتر در آینده می‌شود، این امر باعث به عقب افتادن استفاده از دارایی در سرمایه‌گذاری‌های پربازده‌تر می‌شود. به همین دلیل انتخاب نرخ بهینه مالیات بر عایدی سرمایه برای دوره زمانی کوتاه مدت و بلندمدت ضروری است.

پدیده دوم، خروج سرمایه‌ها از بازار مسکن به دلیل اعمال مالیات است. اعمال مالیات منجر به افزایش هزینه سرمایه می‌شود. به نظر مخالفان، برآیند دو پدیده مذکور موجب ایجاد و یا تعمیق رکود در بازار مسکن می‌شود.

رفع این ابهام در مورد قفل شدن دارایی‌ها، با نحوه صحیح اعمال مالیات بر عایدی سرمایه و تعیین نرخ بهینه کوتاه مدت و بلندمدت رخ می‌دهد. در واقع مانند قانون بسیاری از کشورهای توسعه یافته مالیات بر عایدی سرمایه می‌تواند به نحوی طراحی شود که فقط تقاضای سوداگران در بازار را مورد هدف قرار دهد و تاثیری بر تقاضای مصرفی نداشته باشد. معافیت‌های مهم از جمله معافیت خانه اصلی افراد و همچنین معافیت اولین فروش خانه‌های ساخته شده از جمله ملاحظات است که به طور هوشمندانه تقاضای سوداگری را مورد هدف قرار داده و اثر منفی بر تقاضای واقعی مسکن نمی‌گذارد. هم چنین با مهلت دهی و اجازه یک فرصت تنفس چند ماهه از زمان تصویب قانون مالیات بر عایدی سرمایه تا زمان اجرای آن، افرادی که مایل به فروش دارایی مورد نیاز خود هستند می‌توانند به این کار بپردازند. این موضوع موجب از بین رفتن زمینه پدیده قفل شدن دارایی‌ها خواهد شد.

در مورد پدیده خروج سرمایه نیز باید گفت که خروج سرمایه‌هایی که با هدف کسب سود و سوداگری در بازار مسکن ورود پیدا کرده بودند، نه تنها پدیده‌ای مذموم نیست، بلکه موجب واقعی شدن بازار مسکن و ثبات و رونق بیشتر آن در بلندمدت خواهد بود. هنگامی که فعالیت‌های غیرمولد و سوداگرانه سهم بیشتری از منابع مالی را تصاحب کرده‌اند و به نوعی نفس فعالیت‌های تولیدی را گرفته‌اند، با اعمال مالیات بر عایدی سرمایه نه تنها نباید هیچ واژه‌ای از تعمیق رکود داشت، بلکه بادمیدن روح تازه در کالبد فضای تولیدی کشور بایستی انتظار بروز رونق را داشت. از صرفه افتادن فعالیت‌های سوداگرانه و مخرب اقتصاد، موجب تقویت فعالیت‌های تولیدی و ارزش آفرین خواهد بود. سرمایه‌هایی هم که به امید کسب سود از راه سوداگری از کشور خارج می‌شوند، علاوه بر سختی انتقال سرمایه، به دلیل وجود مالیات بر عایدی سرمایه در دیگر کشورها، در مورد سوداگری با شکست مواجه خواهند شد. نکته دوم در مورد ابهام پدیده خروج سرمایه این است که بنا بر نظر مخالفان، خروج سرمایه از بازار مسکن باعث ورود سرمایه‌ها به دیگر بخش‌ها مانند بازار طلا و ارز شده و آن بازارها را متلاطم می‌کند. نکته این جاست که مالیات بر عایدی سرمایه تنها بر بازار مسکن اعمال نمی‌شود و بر همه بازارها و دارایی‌هایی که زمینه و بستر فعالیت سوداگران را در خود دارند، اعمال می‌شود. همچنین به طور کلی شواهد بررسی شده در کشورهای که به اعمال این قانون

پرداخته‌اند نشان می‌دهد که سرمایه‌گذاری در مسکن در این کشورها اثرپذیری معنی داری از مالیات بر عایدی سرمایه نداشته است و تنها تقاضای سفته‌بازانه کاهش یافته است.

۲-۳) افزایش قیمت‌ها

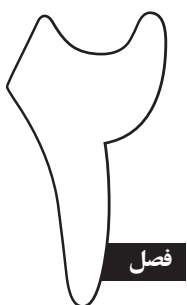
اگر به طور فرضی قفل شدن دارایی‌ها مورد قبول واقع شود، اولین اتفاقی که مورد انتظار است کاهش عرضه سرمایه است. کاهش عرضه با فرض ثابت ماندن تقاضا موجب افزایش قیمت‌ها خواهد بود. در واقع در این حالت صاحبان املاک برای جبران مالیاتی که قرار است پرداخت کنند قیمت‌های خود را افزایش خواهند داد. از این رو مخالفان مالیات بر عایدی سرمایه افزایش قیمت‌ها را یکی از دلایل اصلی مناسب نبودن مالیات بر عایدی سرمایه عنوان می‌کنند. آن‌ها این مسئله را ناشی از کاهش عرضه و انتقال هزینه مالیات به خریدار عنوان می‌کنند.

نکته اصلی در رد افزایش قیمت‌های ناشی از کاهش عرضه، این جاست که فرض ثابت ماندن تقاضا در اثر اعمال مالیات بر عایدی سرمایه، فرض صحیحی نیست. بدین معنی که در اثر اعمال مالیات بر عایدی سرمایه در بازارهای غیرمولد و مناسب برای سوداگری، تقاضاهای سوداگرانه و سفته‌بازانه، انگیزه حضور در بازار را از دست می‌دهند و باز صرفه افتادن سوداگری بازار را ترک می‌کنند. در واقع ممکن است که سرمایه از طرفی با کاهش عرضه مواجه شود، ولی با حذف تقاضای سوداگرانه و غیر واقعی از بازار اگر تورم آن بازار کاهش نیابد، اتفاق نیفتد، لااقل روند موجود حفظ خواهد شد. همچنین با در نظر گرفتن یک دوره تنفس از زمان تصویب قانون تا زمان اجرای آن، فرصت کافی برای افرادی که قصد فروش دارایی خود را دارند مهیا شده و پیش‌بینی می‌شود در دوره تنفس، عرضه دارایی، بواسطه نبود مالیات بر عایدی سرمایه افزایش یابد که خود این موضوع موجب کاهش قیمت‌ها در این دوره خواهد شد.

نهایتاً در اقتصاد ایران با یادآوری صف‌های طویل خرید طلا و ارز و هم چنین جهش‌های ناگهانی و غیر منطقی قیمت مسکن، به نظر می‌رسد تقاضای سوداگرانه آنچنان بالاست که انتظار می‌رود اعمال این گونه مالیات نه تنها موجب افزایش قیمت نشود بلکه قیمت‌ها را هم به نحو مطلوبی پایین بیاورد.

۴ منابع فصل اول

- کتاب مقدمه‌ای بر اقتصاد ایران، دکتر عباس شاکری
- مقاله بررسی مالیات بر عایدی سرمایه CGT، دکتر مهدی تقوی
- مقاله بررسی مالیات بر عایدی سرمایه CGT، دکتر مهدی تقوی، باقر درویشی، محمدنبی شهیکی تاش
- مقاله معرفی پایه مالیاتی جدید: چگونه در ایران مالیات بر عایدی سرمایه را پایه گذاری کنیم؟ جعفر حقیقت، سعید توتونچی ملکی
- مقاله پیشنهاد اصلاح مالیات بر املاک) با تاکید بر عایدی سرمایه)، علی اکبر قلی زاده
- مقاله مالیات بر عایدی سرمایه و تاثیر آن بر قیمت مسکن، مجید صامتی، سعید صمدی و مرصیه شریفی



مالیات بر عواید سرمایه‌ای در

اسپانیا

مختصری درباره‌ی اسپانیا

اسپانیا کشوری مستقل در جنوب غربی اروپا و از اعضای اتحادیه اروپا است. این کشور با مساحت ۵۰۵۹۹۲ کیلومتر مربع، پنجمین کشور بزرگ اروپا محسوب می‌شود. در سال ۲۰۱۶ جمعیت اسپانیا به بیش از ۴۶ میلیون نفر رسید. اسپانیای امروزی کشوری دموکراتیک و دارای حکومتی پارلمانی تحت قانون اساسی پادشاهی است. مسیحیت کاتولیک به مدت طولانی دین اصلی اسپانیا بود، اما بر طبق قانون، دیگر هیچ دینی جایگاه رسمی در قانون اسپانیا ندارد.

اسپانیا کشوری توسعه یافته است که در سال ۲۰۱۶ طبق اعلام بانک جهانی، با تولید ناخالص داخلی بیش از ۱,۲۳ تریلیون دلار، در رده سیزدهمین اقتصاد بزرگ دنیا جای گرفت. براساس پژوهش‌های انجام شده در سال ۲۰۰۵ اسپانیا از نظر کیفیت زندگی پس از کشورهایی مانند فرانسه، آلمان و کره جنوبی در بین ده کشور نخست جهان قرار گرفت.

مطابق قانون اسپانیا فرد بنا به نوع اقامت خود باید انواع مختلفی مالیات بر حسب درآمد و سرمایه خود پرداخت کند. این درآمد میتواند حاصل کسب و کار فرد در خود اسپانیا و یا کسب و کار فرد در هر جای جهان باشد. سه کد اقتصادی متفاوت در اسپانیا وجود دارد که هر کدام کارایی و ویژگی‌های خاصی دارند، NIF برای شهروندان اسپانیایی، NIE برای افراد مقیم و غیر شهروند دارای ملک در اسپانیا و CIF برای کسب و کارها در اسپانیا. تمام افرادی که فعالیت اقتصادی و یا حقوقی در اسپانیا انجام میدهند باید دارای کد اقتصادی باشند. این رنج شامل افراد خود اشتغال، کارمندان و

کارگران و محققین، و افرادی که ملک خریداری می‌کنند می‌شود. کد اقتصادی را وزارت کشور اسپانیا صادر کرده و در موارد زیر مورد استفاده قرار می‌گیرد: پرداخت مالیات، معاملات ملک، بازکردن حساب بانکی، ثبت شرکت در اسپانیا، تحصیل در اسپانیا، کار در اسپانیا، مسائل مربوط به تقسیم ماترک و انحصار وراثت. همچنین مواردی که فرد در اسپانیا باید برای آن‌ها مالیات پرداخت کند شامل موارد زیر است: مالیات درآمد از کسب و کار در اسپانیا، مالیات ملک در اسپانیا، مالیات درآمد از سرمایه در اسپانیا، مالیات ثروت در اسپانیا، مالیات ارث و هبه در اسپانیا، مالیات ارزش افزوده در اسپانیا، مالیات انجمن‌ها در اسپانیا، مالیات ارسال درخواست به مقامات اسپانیایی.

۲ مالیات بر عواید سرمایه‌ای در اسپانیا

درآمد در اسپانیا شامل درآمدهای عمومی و درآمدهای پس اندازی می‌شود. عواید سرمایه‌ای یکی از انواع درآمدهای پس اندازی محسوب می‌شود، که مطابق قانون مشمول مالیات بر عواید سرمایه‌ای خواهد شد.

در اسپانیا از انواع دارایی‌های حقیقی با ارزش مانند زمین، ساختمان، طلا و جواهرات، عتیقه جات، آثار هنری و... و همچنین از انواع سهام و اوراق بهادار به نحوی که در قانون مطرح شده است، مالیات بر عواید سرمایه‌ای اخذ می‌شود. مطابق قانون شخصیت‌های حقیقی و حقوقی مشمول این مالیات می‌شوند. هم چنین قانون برای افراد ساکن و غیر ساکن در اسپانیا تفاوت‌هایی قائل است که در ادامه جزییات بیشتر آن، شرح داده خواهد شد.

۳ مالیات بر عواید سرمایه‌ای برای دارایی‌های حقیقی افراد

مطابق قوانین مالیاتی در اسپانیا برای محاسبه مالیات بر عواید سرمایه‌ای برای دارایی‌های حقیقی (به عنوان مثال املاک و مستغلات)، مقدار عایدی سرمایه عبارت است از اختلاف قیمت بین قیمت فروش دارایی و کلیه هزینه‌های انجام شده، که شامل

هزینه پایه خرید دارایی، هزینه بهسازی‌های انجام شده، هزینه‌های نقل و انتقالات، انواع مالیات‌های پرداخت شده برای دارایی در طول دوره نگهداری و... می‌باشد. در نظر داشته باشید که طبق قانون، هزینه‌های انجام شده می‌توانند بر اساس تورم تا تاریخ فروش دارایی تعدیل شوند.

مثال: اگر قیمت خرید یک دارایی ۹۰ هزار یورو و سایر هزینه‌های بهسازی و... مجموعاً ۱۰ هزار یورو باشد، آنگاه مجموع هزینه‌های قابل قبول برای محاسبه عواید سرمایه‌ای برابر ۱۰۰ هزار یورو خواهد بود. فرض کنید نسبت شاخص تورم سال فروش دارایی به شاخص تورم سال خرید و بهسازی دارایی برابر ۱,۰۴ باشد، در اینصورت مقدار تعدیل شده هزینه‌ها در زمان فروش دارایی برابر است با ۱۰۴ هزار یورو. حال اگر دارایی به قیمت ۱۵۰ هزار یورو به فروش رسیده باشد، عواید سرمایه‌ای برابر با ۴۶ هزار یورو بدست می‌آید. پس از محاسبه عواید سرمایه‌ای، برای محاسبه مقدار مالیات مشمول، مقدار بدست آمده عواید سرمایه‌ای در نرخ تعیین شده برای این مالیات، ضرب شده و از این طریق مقدار مالیات بر عواید سرمایه‌ای تعیین می‌شود. نرخ پایه مالیات بر عواید سرمایه‌ای برای دارایی‌های حقیقی در طول سال‌های مختلف متفاوت بوده است، در جدول زیر نرخ پایه این نوع مالیات را در سال‌های مختلف می‌بینید، البته توجه داشته باشید که نرخ‌های زیر برای ساکنان اتحادیه اروپا است، ساکنین خارج از اتحادیه اروپا با نرخ ثابت ۲۴ درصد، مالیات بر عواید سرمایه‌ای را پرداخت می‌کنند.

دوره	تا سال ۲۰۰۶	۲۰۰۷	۲۰۰۸	۲۰۰۹ تا ۲۰۱۱	۲۰۱۲ تا ۲۰۱۴	۲۰۱۵	۲۰۱۶
نرخ	۳۵٪	۲۵٪	۱۸٪	۱۹٪	۲۱٪	۲۰٪ ۱۹,۵٪	۱۹٪

جدول ۱، حداقل نرخ مالیات بر عواید سرمایه‌ای در اسپانیا، برای ساکنان اتحادیه اروپا

همانطور که گفته شد؛ نرخ‌های جدول بالا، نرخ‌های پایه برای مالیات بر عواید سرمایه‌ای هستند. ولی در عمل و مطابق قانون برای ساکنان اسپانیا، با افزایش حجم عواید سرمایه‌ای، نرخ مالیات نیز به صورت پلکانی افزایش می‌یابد. در واقع فروشندگانی از اتحادیه اروپا که در زمان فروش دارایی در اسپانیا ساکن نیستند با نرخ ۱۹ درصد مالیات پرداخت میکنند، اما فروشندگانی که در زمان فروش دارایی، ساکن اسپانیا هستند نرخ مالیاتشان از ۱۹ درصد شروع می‌شود و افزایش می‌یابد، که در جدول زیر نحوه افزایش نرخ مالیات، مشخص شده است:

نرخ مالیات بر عواید سرمایه‌ای	مقدار عواید سرمایه‌ای (یورو)
۱۹٪	کمتر از ۶۰۰۰ یورو
۲۱٪	از ۶۰۰۰ تا ۵۰۰۰۰ یورو
۲۳٪	بیشتر از ۵۰۰۰۰ یورو

جدول ۲، نرخ مالیات بر عواید سرمایه‌ای برای ساکنین اسپانیا

۳-۱) برخی معافیت‌های مهم

اگر ساکن اسپانیا باشید؛ ممکن است تحت شرایطی از پرداخت مالیات بر عواید سرمایه‌ای معاف شوید، به عنوان مثال به موارد زیر توجه کنید:

اگر شما خانه اصلی خود را که حداقل ۳ سال است در آن زندگی می‌کنید بفروشید و برای خرید خانه اصلی دیگری استفاده کنید (سرمایه‌گذاری مجدد) از پرداخت مالیات معاف هستید و البته باید در خانه جدید نیز حداقل ۳ سال زندگی کنید. خانه جدید اصلی که خریداری می‌شود، می‌تواند در هر کشوری در اتحادیه اروپا باشد ولی باید کل عواید سرمایه‌ای فروش را در خرید آن سرمایه‌گذاری کرده باشید در غیر اینصورت باید برای مابه التفاوت عواید سرمایه‌ای و مقدار سرمایه‌گذاری مجدد،

مالیات پرداخت کنید.

اگر شما آستانه‌ی سه ساله حضور در خانه جدید اصلی را کامل نکرده اید، ولی دلیلی قانع‌کننده‌ای برای فروش دارید، اداره مالیات اسپانیا تحت شرایطی می‌تواند این اقدام را نادیده بگیرد. برای مثال، اگر معلول شده اید و دیگر نمی‌توانید در یک خانه بلند زندگی کنید و یا اگر به دلایل کاری، بخواهید خانه را زودتر از ۳ سال تعویض کنید قابل قبول است.

مثال: اگر فردی یک دارایی را به قیمت ۱۲۰ هزار یورو خریداری کند و به قیمت ۱۸۰ هزار یورو به فروش برساند (با داشتن شرایط خانه اصلی)، عواید سرمایه‌ای او برابر با ۶۰ هزار یورو است، حال اگر به‌عنوان سرمایه‌گذاری مجدد، خانه اصلی جدیدی با قیمت ۱۸۰ هزار یورو خریداری کند، از پرداخت مالیات بر عواید سرمایه‌ای کاملاً معاف است. در حالیکه اگر خانه جدید را به قیمت ۹۰ هزار یورو خریداری کند؛ عواید سرمایه‌ای مشمول مالیات برای او معادل ۳۰ هزار یورو در نظر گرفته می‌شود. درواقع به همان نسبتی از قیمت فروش که صرف سرمایه‌گذاری مجدد شود، عواید سرمایه‌ای هم از مالیات معاف می‌شود.

فروش املاک خریداری شده قبل از سال ۱۹۸۶ برای ساکنان و غیر ساکنان معاف از پرداخت مالیات بر عواید سرمایه‌ای است، همچنین بخشی از عواید سرمایه‌ای املاک خریداری شده بین سال‌های ۱۹۸۶ تا ۱۹۹۴ از مالیات معاف است.

همانطور که گفته شد، دارایی‌هایی از افراد ساکن اسپانیا، که بین سال‌های ۱۹۸۶ تا ۱۹۹۴ خریداری شده‌اند، مشمول برخی معافیت‌ها می‌شوند، به این ترتیب که بخشی از عواید سرمایه‌ای ایجاد شده تا سال ۲۰۰۶ به شرط اینکه دارایی بعد از سال ۲۰۱۵ به فروش برسد و قیمت کل فروش کمتر از ۴۰۰ هزار یورو باشد، از مالیات معاف است. درواقع در این حالت، معافیت بر روی اختلاف قیمت، بین قیمت خرید و قیمت بازاری تا سال ۲۰۰۶ اعمال می‌شود. مقدار این معافیت برابر با ۱۱,۱۱٪ برای املاک، ۲۵٪ برای سهام و ۱۴,۲۸٪ برای سایر دارایی‌ها می‌باشد. عایدی ایجاد شده از سال ۲۰۰۶ به بعد به‌طور کامل مشمول مالیات می‌شود.

املاک خریداری شده قبل از ۱۹۸۶	کاملاً معاف از مالیات بر عواید سرمایه‌ای
املاک خریداری شده از ۱۹۸۶ تا ۱۹۹۴ که بعد از سال ۲۰۱۵ به فروش برسند و قیمت کل فروش کمتر از ۴۰۰ هزار یورو باشد.	اعمال تخفیف مالیاتی برای عایدی تحقق یافته تا سال ۲۰۰۶
سایر املاک	اخذ کامل مالیات بر عواید سرمایه‌ای

جدول ۳، معافیت املاک خریداری شده قبل از ۱۹۹۴

اگر شما بیش از ۶۵ سال سن دارید، ساکن اسپانیا هستید و خانه‌ای را که بیش از ۳ سال است به عنوان خانه اصلی خود استفاده میکنید، به فروش برسانید؛ از پرداخت هرگونه مالیات بر عواید سرمایه‌ای معاف هستید، حتی اگر عواید سرمایه خود را برای سرمایه‌گذاری و خرید خانه جدید استفاده نکنید.

اگر شما بیش از ۶۵ سال سن دارید و ساکن اسپانیا هستید، برای فروش هر دارایی یا ملک دیگری به غیر از خانه اصلی خود، هر مقدار از عواید سرمایه‌ای را که در سرمایه‌گذاری مجدد به عنوان تامین هزینه‌های زندگی در زمان بازنشستگی استفاده کنید از پرداخت مالیات بر عواید سرمایه‌ای معاف است. توجه کنید که از تاریخ عقد قرارداد فروش، به مدت ۶ ماه فرصت انجام سرمایه‌گذاری مجدد را دارید و حداکثر مبلغی که تحت این شرایط میتواند از پرداخت مالیات معاف شود برابر ۲۴۰ هزار یورو است.

۲-۳) ضرر سرمایه‌ای

طبق قانون می‌توان ضررهایی که هنگام فروش سرمایه به فروشنده تحمیل می‌شود را به عنوان جبران‌کننده برای عواید سرمایه‌ای و یا سایر درآمدهای پس اندازی آن سال استفاده کرد. اگر در محاسبات مجموع عواید یک سال نهایتاً منفی شد، آنگاه این مقدار منفی را میتوان به عنوان ضرر سرمایه‌ای تا حداکثر ۴ سال آینده برای جبران عواید سرمایه‌ای منتقل کرد.

۳-۳) پیمان‌های مالیاتی

مطابق پیمان‌های مالیاتی دوجانبه‌ی اسپانیا با سایر کشورها، اگر یک دارایی را در سایر کشورها بفروشید موظف هستید که به دولت اسپانیا اعلام کنید و در اظهارنامه مالیاتی انتهای سال مالی که درآمد شما را در سال قبل مشخص می‌کند، اعلام کنید. پرداخت مالیات به اسپانیا یا کشورثانی مطابق با پیمان مالیاتی بین دو کشور تعیین می‌شود.

۳-۴) غیر ساکنان

به‌طور کلی شما به‌عنوان ساکن اسپانیا شناخته خواهید شد؛ اگر هر کدام از موارد زیر رخ دهد، در غیر این‌صورت طبق قانون غیر ساکن محسوب می‌شوید:

- ۱- شما بیش از ۱۸۳ روز در یک سال مالیاتی را در اسپانیا زندگی کنید، در این‌صورت شما در برابر قانون مالیاتی اسپانیا مسئول هستید. سال مالیاتی اسپانیا از ۱ ژانویه تا ۳۱ دسامبر است.
- ۲- مرکز اصلی فعالیت‌های اقتصادی شما در اسپانیا باشد و یا بیشتر ثروت شما در اسپانیا باشد.

۳- وابستگی‌های اصلی زندگیتان در اسپانیا باشد، به‌عنوان مثال همسرتان و فرزندانتان ساکن اسپانیا باشند و شما از آن‌ها جدا نباشید. در این حالت بدون در نظر گرفتن تعداد روزهای زندگی شما در اسپانیا، شما ساکن اسپانیا تلقی می‌شوید.

همان‌طور که پیش‌تر گفته شد؛ نرخ مالیات بر عواید سرمایه‌ای برای همه‌ی غیر ساکنانی که در اتحادیه اروپا زندگی میکنند برابر با ۱۹٪ و برای کسانی که خارج از اتحادیه اروپا زندگی می‌کنند برابر با ۲۴٪ است.

همچنین، مطابق قانون اگر فروشنده یک فرد غیر ساکن در اسپانیا باشد، خریدار موظف است ۳ درصد از قیمت خرید را به عنوان ضمانت پرداخت مالیات بر عوایدی سرمایه‌ای به اداره مالیات در اسپانیا پرداخت کند، تا فروشنده در موعد مقرر به پرداخت مالیات خود اقدام کند. در صورت کمتر یا بیشتر بودن مقدار ۳ درصد قیمت خرید با مبلغ نهایی مالیاتی که بر عهده فروشنده است، مابه التفاوت محاسبه شده و تصمیم‌گیری در مورد تسویه مابه التفاوت توسط اداره مالیات انجام می‌شود. اگر فروشنده معتقد است که ۳ درصد بیشتر

از مبلغ مالیاتی اوست، ۳ ماه فرصت دارد تا با ارائه مدارک، ادعای خود را به اداره مالیاتی بفرستد. همچنین خریدار از تاریخ خرید فقط یک ماه فرصت دارد تا ۳ درصد قیمت به علاوه یک کپی از تمام اسناد مورد معامله را به اداره مالیات تحویل دهد، در غیر اینصورت ممکن است با جریمه مواجه شود. با این روش حداقل پرداخت بخشی از مالیات عواید سرمایه‌ای تضمین شده است.

مثال: اگر یک شخص انگلیسی ساکن لندن، خانه خود در اسپانیا را به مبلغ ۲۰۰ هزار یورو بفروشد، خریدار موظف است ظرف حداکثر یک ماه، ۶۰۰۰ یورو به اداره مالیات اسپانیا پرداخت کند. فرض کنید فروشنده، خانه را به قیمت ۱۰۰ هزار یورو خریده باشد، هم چنین فرض کنید با تعدیل تورمی انجام شده، مقدار کل مالیات بر عواید سرمایه‌ای، برابر با ۱۸۰۰۰ یورو باشد، در این حالت اداره مالیات برای دریافت ۱۲۰۰۰ یورو مابه‌التفاوت، این مبلغ را به فروشنده اعلام می‌کند.

توجه: اگر ظرف ۴ سال از تاریخ عقد قرارداد، اداره مالیات هیچ گونه اطلاعی برای پرداخت مابه‌التفاوت به فروشنده ندهد، مسئولیت پرداخت مابه‌التفاوت از عهده فروشنده برداشته می‌شود.

۴ مالیات خروج

از سال ۲۰۱۵ به بعد مالیاتی در اسپانیا وضع شد که طبق آن، افرادی که در ۱۵ سال اخیر، ۱۰ سال ساکن اسپانیا بوده‌اند و اکنون قصد ترک اسپانیا را دارند، باید مالیات خروج، پرداخت کنند. این مالیات که عواید سرمایه‌ای تحقق نیافته^۵ را شامل می‌شود؛ تنها برای سهامدارانی اعمال می‌شود که ارزش سهام آن‌ها از ۴ میلیون یورو بیشتر باشد و یا اینکه سهم آن‌ها بیش از ۲۵ درصد کل سهام و ارزش سهامشان بیش از ۱ میلیون یورو باشد.^۶

مالیات خروج^۷ در واقع بر اختلاف قیمت بازاری سهام در زمان خروج و قیمت خرید

۵- gains capital unrealized of Taxation

۶- com.blevinsfranks.www

۷- Exit tax

سهام با تعدیل تورمی، اعمال می شود. نرخ این مالیات ها در سال ۲۰۱۶ مطابق جدول زیر تعیین می شود:^۸

مقدار عواید سرمایه ای (یورو)	نرخ مالیات خروج
کمتر از ۶۰۰۰ یورو	۱۹٪
از ۶۰۰۰ تا ۵۰۰۰۰ یورو	۲۱٪
بیشتر از ۵۰۰۰۰ یورو	۲۳٪

جدول ۴، نرخ مالیات خروج در اسپانیا

البته در شرایطی می توان این وظیفه مالیاتی را به تعویق انداخت؛ به عنوان مثال زمانی که کشور مقصد، با اسپانیا پیمان دوجانبه مالیاتی داشته باشد، می توان تا ۱۰ سال پرداخت مالیات را به تاخیر انداخت.

مالیات بر عواید سرمایه ای برای شرکت ها



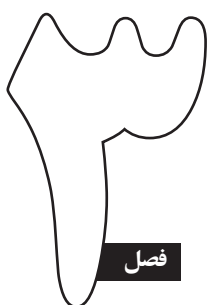
تمامی شرکت های ساکن اسپانیا (تأسیس شده در اسپانیا) مشمول مالیات بر عواید سرمایه ای خواهند شد، در واقع عواید سرمایه ای برای شرکت ها به عنوان یکی از اجزای درآمد عمومی در نظر گرفته می شود و تمام قواعد و قوانین حاکم بر مالیات درآمدی از جمله نرخ ها و معافیت های مالیاتی آن، برای مالیات بر عواید سرمایه ای نیز اعمال خواهد شد. نرخ مالیات شرکت ها در سال ۲۰۱۶ برابر با ۲۵ درصد بوده است. شاخه های خارجی این شرکت ها نیز، طبق پیمان های مالیاتی معمولاً مشمول قانون مالیاتی اسپانیا هستند. همچنین شرکت های غیر ساکن اسپانیا برای تمام عوایدی که حاصل فعالیت آن ها در اسپانیا است مشمول مالیات می شوند. در صورت نیاز مطابق پیمان های مالیاتی، دولت اسپانیا با

سایر کشورها تسویه مالیاتی می‌کند.

در مورد سهام شرکت‌ها، اگر مقدار سهام، حداقل ۵ درصد کل سهام در شرکت تابعه باشد و برای مدت حداقل ۱ سال نگهداری شود؛ آنگاه از پرداخت مالیات معاف می‌شود. این مقدار برای شرکت‌های غیر ساکن در اسپانیا باید حداقل ۱۰ درصد باشد.



- <http://vakil-spain.com>
- <https://fa.wikipedia.org>
- www.blevinsfranks.com
- www.justlanded.com
- www.abacoadvisers.com
- www.expatfocus.com
- www.spanishpropertyinsight.com
- www.expatfocus.com
- www.angloinfo.com
- www.pkf.com
- www2.deloitte.com



مالیات بر عواید سرمایه‌ای در

انگلستان

مختصری درباره‌ی انگلستان

انگلستان نام نیمه جنوبی جزیره بریتانیا و یکی از چهار بخش کشور پادشاهی متحد بریتانیا و ایرلند شمالی^۹، است. پایتخت انگلستان شهر لندن^{۱۰} است این کشور با بیش از یکصد جزیره کوچک و بزرگ، بالغ بر ۱۳۰ هزار کیلومتر مربع مساحت^{۱۱} و ۵۴ میلیون نفر جمعیت دارد.

گسترده‌ی، عمق و اثرگذاری تاریخ انگلستان به عنوان یک کشور استعمارگر در جهان، به ساعت‌های طولانی مطالعه و بررسی نیازمند است؛ با این حال در دوران معاصر دستاوردهای این کشور به ایجاد نوآوری در علوم و مهندسی منجر شد و همزمان رشد شدید تجارت خارجی بریتانیا که توسط نیروی دریایی سلطنتی حفاظت می‌شد راه را برای تشکیل امپراطوری بریتانیا هموار کرد و در داخل کشور انقلاب صنعتی را پدید آورد، که دوره‌ای از تغییرات عمیق در شرایط اجتماعی، اقتصادی و فرهنگی انگلستان بود و در نتیجه آن کشاورزی صنعتی، تولید، مهندسی و استخراج معدن بوجود آمد.

پس از جنگ جهانی دوم، امپراطوری بریتانیا شاهد استعمارزدایی سریعی شد، نوآوری‌های تکنولوژیک در کشور شتاب گرفت، خودرو ابزار اصلی حمل و نقل شد. خدمات بهداشت ملی بریتانیا مراقبت‌های بهداشتی با استفاده از بودجه عمومی را به همه ساکنان دائمی کشور

۹- پادشاهی متحد از چهار بخش تشکیل شده است، سه بخش آن کشورهای انگلستان، اسکاتلند و ولز هستند که روی هم بریتانیای کبیر را تشکیل می‌دهند و بخش چهارم ایرلند شمالی است که در جزیره ایرلند قرار دارد.

۱۰- شهر لندن پایتخت انگلستان و در عین حال پایتخت پادشاهی بریتانیا است.

۱۱- مساحت پادشاهی بریتانیا بیش از ۲۴۴ هزار کیلومتر مربع است.

در زمان نیاز به رایگان ارائه کرد. حمل و نقل موتوری و همچنین خدمات بهداشت ملی عملاً الگوهای سکونت در انگلستان را تغییر داد. در این زمان هزینه‌های دولت از مالیات‌های عمومی تامین میشد. از دهه هفتاد میلادی به این سو حرکت بزرگی در جهت دور شدن از بخش تولید و گسترش شدید بخش خدمات شکل گرفت و انگلستان به عنوان بخشی از پادشاهی بریتانیا به بازار مشترکی بنام جامعه اقتصادی اروپا^{۱۲} پیوست. در سال ۲۰۱۶ انگلستان با تولید ناخالص داخلی ۲۶۴۷۸۹۸ میلیون دلار، پنجمین اقتصاد بزرگ دنیا و دومین اقتصاد اتحادیه اروپا^{۱۳} است و در گروه هشت، سه سال پیاپی سریعترین رشد اقتصادی را به خود اختصاص داده است.

نظام سیاسی انگلستان، سلطنت مشروطه و نظام پارلمانی است. نظام حقوقی قوانین انگلیسی که در طول قرن‌ها توسعه و تکامل یافته، اساس سیستم‌های حقوقی قانون مشترک است که در بیشتر کشورهای مشترک المنافع و همچنین ایالات متحده مورد استفاده است. جوهر کلی حقوق انگلیسی را قضاات دادگاه، با استفاده از حس و دانش خود از سابقه سنت قضایی به حقایق ماسبق تعیین می‌کنند.

انگلیس یکی از دقیق‌ترین کشورهای اروپا است که در مقوله مالیات بسیار حساس و ریز بین می‌باشد. مهمترین مالیات‌های وضع شده در انگلستان، مالیات بر درآمد شرکت و عایدی سرمایه است. از دیگر مالیات‌ها میتوان به مالیات تکلیفی، مالیات بر ارث و هدیه، مالیات بر املاک و مستغلات، مالیات بر ارزش افزوده، تمبر مالیاتی، مالیات بر زمین و مشارکت در بیمه ملی اشاره کرد. مالیات بانکی نیز بر اساس سهام و بدهی‌های ترازنامه بر بانکها اعمال می‌شود.

۲ مالیات بر عواید سرمایه‌ای در انگلیس

قانون مالیات بر عواید سرمایه‌ای از سال ۱۹۶۵ در انگلیس به اجرا درآمده است. در انگلیس نیز مانند بیشتر کشورها، تمامی دارایی‌های با ارزش مثل زمین و ساختمان و سهام و دارایی‌های با ارزش شخصی در هنگام انتقال و فروش، تحت قانون مالیات بر عواید سرمایه‌ای

۱۲- اتحادیه اروپای فعلی.

۱۳- هم اکنون انگلستان از اتحادیه اروپا خارج شده است.

قرار می گیرند. این قانون تمامی افراد حقیقی و حقوقی را در بر می گیرد. نکته قابل توجه اینکه در انگلیس شما به ازای یک معامله مالیات نمی دهید؛ بلکه عایدی شما از تمامی معاملات در طول یکسال باهم جمع می شود و اگر از مقدار آستانه سالیانه بیشتر باشد مشمول مالیات می شود.

۳ مالیات بر عواید سرمایه ای انواع دارایی ها

تمامی دارایی های باارزش افراد در انگلستان، در برابر عایدی حاصل از انتقال و فروش، مشمول مالیات می شوند، به عنوان مثال وقتی یک نقاشی که به قیمت ۵ هزار پوند خریداری شده است و به قیمت ۱۵ هزار پوند به فروش برسد؛ از عایدی ۱۰ هزار پوندی مالیات اخذ می شود.

هر گونه انتقال دارایی (مثل هدیه دادن)^{۱۴}، مبادله آن با یک دارایی دیگر و دریافت جبران آن (مثل پرداخت بیمه؛ در صورتی که دارایی از دست رفته یا نابود شده باشد) مشمول این قانون می شود. همچنین در حالت کلی دارایی های زیر مشمول این قانون هستند:

● دارایی های شخصی با قیمت بیش از ۶ هزار پوند (ماشین اصلی معاف است)

● زمین و ساختمان

● خانه ای اصلی؛ در صورتی که شرایط معافیت را نداشته باشد.

● سهام هایی غیر از ^{۱۵}Pep و ^{۱۶}Isa

● دارایی های تجاری

در مورد قانون مالیات بر عواید سرمایه ای، اجمالا نکات زیر قابل توجه اند:

● اعمال معافیت های مالیاتی در هنگام انتقال دارایی، مطابق قانون وجود دارد.

● اگر دو یا چند نفر به صورت اشتراکی مالک یک دارایی باشند؛ مالیات برای هر فرد به صورت جداگانه محاسبه شده و مسئولیت جداگانه ایجاد می شود.

۱۴- هدیه دهنده و هدیه گیرنده با اعلام دارایی هدیه داده شده به دولت، می توانند وظیفه پرداخت مالیات برای دوره نگهداری دارایی توسط هدیه دهنده را به هدیه گیرنده منتقل کنند. در این حالت قیمت پایه دارایی برای هدیه گیرنده برابر است با همان قیمت پایه دارایی برای هدیه دهنده. در غیر این صورت هدیه دهنده باید با توجه به قیمت بازاری روز دارایی، عایدی را حساب کرده و مالیات آن را بپردازد.

۱۵- Personal Equity plan

۱۶- Individual Savings Account

- هدیه دادن و هرگونه انتقال دارایی به همسر و مؤسسات خیریه مشمول مالیات نمی شوند. با این حال فروش دارایی به مؤسسات خیریه، مشمول مالیات می شود.
- اگر دارایی با قیمت کمتر از قیمت بازار به مؤسسه خیریه فروخته شد، قیمت بازاری باید ثبت شود، فروشنده موظف به پرداخت مالیات بر اساس مبلغی که دریافت کرده است می باشد و مؤسسه خیریه در زمان انتقال بعدی دارایی، موظف به پرداخت مالیات بر مبنای قیمتی که ثبت شده است.
- هدیه و انتقال به همسر معاف از مالیات است، ولی اگر همسر بعدا دارایی را بفروشد، در این حالت قیمت پایه دارایی برای محاسبه مالیات بر عواید سرمایه ای، عبارت است از قیمت دارایی در زمانی که اولین بار دارایی وارد خانواده شده است.
- اگر در سال مالیاتی انتقال دارایی به همسر، زوجین از یکدیگر جدا شوند و یا اینکه اساسا دارایی برای هدف تجاری و کسب و کار منتقل شده باشد، مالیات بر عواید سرمایه ای باید پرداخت شود و معافیت اعمال نمی شود.
- سال مالیاتی از ۶ آوریل تا ۵ آوریل سال بعدی است.
- برای دارایی هایی که قبل از سال ۱۹۸۲ خریداری شده اند، باید قیمت بازاری سال ۱۹۸۲ به عنوان قیمت پایه در نظر گرفته شود.
- در مورد ارث و هدیه باید قیمت بازاری ثبت شود.
- اسناد خرید و فروش دارایی باید حداقل یک سال توسط افراد و ۵ سال توسط شرکت ها نگهداری شوند.
- هزینه های مشاوره، بهسازی، وکالت و... از عایدی سرمایه کم می شود. اگر سوابق گم شده است باید بازبازی شوند و تا زمان تحویل اسناد می توان از مقادیر تخمینی استفاده کرد.
- مالیات بر عایدی سرمایه برای عواید حاصل از شرط بندی و قرعه کشی در نظر گرفته نمی شود.
- سهام هایی که در Isa و Pep باشند مشمول این مالیات نمی شوند.
- مجموع عواید کل انتقال ها در یک سال جمع می شوند، و فقط در صورتی که این مجموع از آستانه سالیانه بیشتر باشد، فرد موظف به پرداخت مالیات است.

- بعضی از انواع اوراق قرضه دولتی از مالیات معاف هستند.
- فردی که ارث را دریافت می‌کند؛ باید مالیات بر ارث پرداخت کند، و در صورت فروش این دارایی مشمول قانون مالیات بر عواید سرمایه‌ای می‌شود، لذا باید قیمت بازاری دارایی در زمان ارث گرفتن ثبت شود.
- فردی که به‌عنوان یک تاجر (شرکت) شغلش خرید و فروش دارایی است مثل توسعه‌دهنده دارایی^{۱۷}، در این صورت مالیات بر عواید سرمایه‌ای برای او اعمال نمی‌شود در عوض مالیات بر درآمد پرداخت خواهد شد.
- افراد ساکن انگلستان، برای عواید حاصل از انتقال دارایی‌های خارج از کشور، مطابق پیمان‌های مالیاتی باید به دولت انگلستان^{۱۸} مالیات بدهند.
- به‌طور خاص در مورد مسکن، حتی اگر مالک خارج از انگلستان باشد، باید مالیات را به دولت انگلستان پرداخت کند. در واقع پیمان‌های مالیاتی به نحوی طراحی شده‌اند که غیر ساکنان در مورد سایر دارایی‌ها (که در انگلستان به فروش می‌رسند) مطابق قوانین کشوری که در آن ساکن هستند مسئولیت دارند ولی در مورد مسکن باید به دولت انگلستان مالیات بدهند.
- عایدی حاصل از انتقال دارایی‌ها توسط شرکت‌ها، به‌عنوان بخشی از درآمد عمومی شرکت محسوب شده و مشمول کلیه قوانین مالیات بر درآمد شرکت می‌شود.
- در فروش دارایی توسط یک شرکت اگر دارنده سهام، ۱۰ درصد از کل سهام را برای ۱۲ ماه اخیر داشته باشد این عایدی مشمول مالیات نمیشود.
- ضرر سرمایه‌ای شرکت‌ها نیز، فقط در مقابل عایدی سرمایه‌ای قابل جبران است و البته امکان انتقال به آینده را نیز دارد.

۱-۳) آستانه معافیت سالانه

در انگلستان بعد از انجام یک معامله و محاسبه عایدی حاصل از فروش یا هرگونه انتقال

۱۷- Developer Property فرد یا مجموعه‌ای که شغلش خرید و فروش ساختمان‌ها و زمین و مدیریت برای ساختن ساختمان‌های جدید است.

۱۸- Hmrc اداره‌ای است که مالیات‌ها را اخذ می‌کند.

دارایی، موظف به پرداخت مالیات نیستید، بلکه عایدی همه‌ی معاملات در طول سال باهم جمع می‌شوند و در صورتی که این مبلغ از آستانه معافیت سالانه بیشتر باشد، مشمول مالیات می‌شود. این آستانه در سال ۲۰۱۷ حدود ۱۱۳۰۰ پوند برای افراد و ۵۶۵۰ پوند برای صندوق‌های سرمایه‌گذاری بوده است.

۲-۳) معافیت مسکن

در برخی موارد از عایدی سرمایه حاصل از انتقال مسکن مالیات بر عواید سرمایه‌ای اخذ نمی‌شود و یا انتقال با تخفیف مالیاتی همراه می‌شود. در واقع در صورت رعایت شرایط زیر از انتقال خانه مالیات گرفته نمی‌شود:

- فرد یک خانه دارد که آن را به عنوان مسکن اصلی معرفی می‌کند.^{۱۹} مسکن اصلی، هر ۲ سال یکبار باید تأیید شود.
- نباید همه یا بخشی از مسکن اصلی اجاره داده شده باشد، همچنین هرگونه کسب درآمدی نباید در کار باشد. در غیر اینصورت بخشی از معافیت اعمال نمی‌شود (نسبت می‌گیرند).
- مساحت مسکن اصلی از ۵ هزار متر مربع کمتر باشد. در غیر اینصورت حداکثر تا ۵۰۰۰ متر از مساحت مسکن، می‌تواند از معافیت برخوردار شود.
- مسکن نباید فقط برای کسب سود خریداری شده باشد، برای اثبات این موضوع، مالک باید در ملک زندگی کند. و حداقل یک سال مالک آن باشد.
- در صورتی که هر کدام از موارد بالا رعایت نشود، بخشی از معافیت مسکن اعمال نمی‌شود.
- اگر فردی بیش از یک خانه دارد، فقط یک خانه را می‌تواند به عنوان خانه اصلی معرفی کند و در این مدت نمی‌تواند از معافیت مسکن برای خانه‌های دیگر استفاده کند.
- اگر فرد ساکن انگلیس نیست تنها در صورتی می‌تواند خانه‌ای را به عنوان خانه اصلی خود معرفی کند که حداقل ۹۰ روز در سال را در آن زندگی کند.
- در صورتی که اقوام مالک در خانه اصلی او زندگی می‌کنند، همچنان معافیت مسکن اعمال

۱۹- زن و شوهر فقط یک خانه اصلی می‌توانند داشته باشند.

می‌شود.

- همچنین اگر فردی بیش از یک خانه دارد و در خانه اصلی زندگی نمی‌کند:
- به ازای نسبت سال‌هایی که در خانه اصلی زندگی کرده است به کل زمان مالکیت، برای وی تخفیف اعمال می‌شود.

● به صورت پیش فرض ۱۸ ماه زندگی به ماه‌های زندگی او در خانه اصلی افزوده می‌شود.
مثال: عایدی حاصل از فروش خانه‌ای که ۱۲ سال مالک آن بوده اید ۱۲۰ هزار پوند است، اگر ۶ سال در خانه زندگی کرده باشید؛ در این صورت ۷٫۵ سال سکونت برای شما در نظر گرفته می‌شود. که معادل ۶۲٫۵ درصد تخفیف است (۱۲ / ۷٫۵ = ۶۲٫۵). لذا ۴۵ هزار پوند از عایدی سرمایه، مشمول معافیت نخواهد شد و باید مالیات آن پرداخت شود.

حال، اگر فردی فقط یک خانه داشته باشد و به دلیل دوری، در آن زندگی نکند؛ تحت شرایطی، همچنان تخفیف برای او لحاظ می‌شود، (البته قبل از دوری از خانه و همچنین قبل از فروش باید در خانه ساکن بوده باشد) در این صورت به جای عدد ۱۸ ماه سکونت پیش فرض، اعداد زیر در نظر گرفته می‌شود:

- تا ۳ سال به هر دلیلی که دور باشد اشکال ندارد.
- تا ۴ سال، اگر به خاطر شغل و کارش (در انگلستان) مجبور به دوری از خانه باشد.
- هر مدت زمانی، به دلیل شغلش در خارج از کشور (در این حالت هم چنان باید، حداقل ۹۰ روز در سال در خانه ساکن باشد).
- همچنین اگر فرد از کار افتاده (غیر فعال) و یا در خانه سالمندان است، ۳ سال برای او در نظر گرفته می‌شود.

۳-۳) تخفیفات کمک اجاره‌ای

- در صورتی که مالک خانه اصلی خود را اجاره داده است و در آن زندگی نمی‌کند، کمترین مقدار زیر به عنوان تخفیف برای شما اعمال می‌شود:
- به اندازه مقداری که به خاطر نسبت سال‌های زندگی به کل دوران مالکیت تخفیف گرفته است.

- به اندازه کل مبلغ باقی مانده از عایدی مشمول مالیات (بعد از اعمال تخفیف مربوط به نسبت سال‌های زندگی به کل دوران مالکیت)
- به اندازه ۴۰۰۰۰ پوند

مثال: در مثال قبلی، فرد ۷۵۰۰۰ پوند تخفیف گرفت (به خاطر نسبت سال‌های زندگی به کل دوران مالکیت)، از طرفی ۴۵۰۰۰ پوند از عایدی سرمایه او بعد از اعمال تخفیف باقی ماند، و چون این دو مقدار هر دو بیشتر از ۴۰۰۰۰ پوند هستند پس تخفیف قابل اعمال حداکثر ۴۰۰۰۰ پوند بوده و مبلغ ۵۰۰۰ پوند به عنوان عایدی مشمول مالیات باقی می ماند.

۴-۳) مالیات بر عواید سرمایه‌ای دارایی‌های شخصی

برای دارایی‌های شخصی که بیش از ۶۰۰۰ پوند ارزش دارند مالیات بر عواید سرمایه‌ای اعمال می شود، این دارایی‌ها می توانند شامل انواع جواهرات، نقاشی، عتیقه جات، سکه و تمبر، کلکسیون‌ها و... شوند. اگر فروشنده، مشترکاً با افراد دیگر صاحب یک دارایی است؛ باید ارزش سهم او بیش از ۶ هزار پوند باشد که مشمول مالیات شود. البته در هر حالت برای فروش‌های زیر ۶ هزار پوند نیز می تواند ضرر سرمایه‌ای را ثبت کند.

در مورد ماشین اصلی، اگر از آن برای کسب درآمد استفاده نشده است از پرداخت مالیات معاف است، و همچنین هر دارایی دیگر با طول عمر محدود (کمتر از ۵۰ سال) اگر برای کسب درآمد استفاده نشود از پرداخت مالیات معاف است (مثلاً ساعت). همچنین در مورد ارث، هدیه و دارایی‌هایی که قبل از ۱۹۸۲ خریداری شده‌اند، مطابق آنچه در صفحات پیشین گفته شد باید از قیمت بازاری استفاده کرد.

در مورد دارایی‌های شخصی، اگر ارزش فروش دارایی بین ۶ تا ۱۵ هزار پوند باشد، مالک دارایی حق انتخاب بین فروش زیر را برای پرداخت مالیات بر عواید سرمایه‌ای دارد، در واقع هر کدام از دو مقدار زیر که کمتر بود، باید پرداخت شود:

- روش اول: محاسبه عایدی سرمایه واقعی
- روش دوم: ارزش فروش دارایی، عدد ۶ هزار پوند کم شود و عدد بدست آمده در ۱,۶۶۷ ضرب شود.

۵-۳) هزینه‌های مجاز قابل کسر از عایدی سرمایه

هزینه‌هایی که از عایدی سرمایه قابل کسر است عبارتند از:

- هزینه‌های ارزش‌گذاری و تبلیغات
- مالیات‌های که در دوران نگهداری دارایی پرداخت شده، مثل مالیات بر ارزش افزوده
- هزینه بهسازی و بهبود دارایی (تعمیرات جزئی محسوب نمی‌شود)
- همچنین نمی‌توان هزینه‌های زیر را از عایدی سرمایه کم کرد:
- بهره‌وami که برای خرید دارایی پرداخت شده است.
- هزینه‌های مرتبط با استفاده از دارایی در کسب و کار

۶-۳) محاسبه مالیات، نرخ مالیات

همانطور که گفته شد اگر مجموع عایدی حاصل از انتقال دارایی‌ها در یک سال مالیاتی بیش از مقدار آستانه معافیت سالانه شد، فروشنده دارایی موظف به پرداخت مالیات است، اگر از آستانه معافیت کمتر شد؛ نیازی به ارسال اظهارنامه مالیاتی نیست، مگر:

- قیمت فروش دارایی بیش از ۴ برابر مقدار آستانه باشد. (حدود ۴۵۲۰۰ پوند)
 - یا اینکه فروشنده، ادعای ضرر سرمایه‌ای داشته باشد.
 - همچنین اگر فروشنده، ساکن انگلستان نیست، فارغ از سود یا زیان سرمایه‌ای، باید ظرف مدت ۳۰ روز، در مورد انتقال مسکن گزارش مالیاتی بفرستد.
- پس از ارسال اظهارنامه مالیاتی سالانه، صورت حساب مالیاتی برای فروشنده دارایی ارسال می‌شود که مقدار دقیق مالیات و حداکثر زمان پرداخت در آن مشخص شده است، طبیعتاً پرداخت دیرتر از موعد موجب جریمه خواهد شد.
- همچنین در مورد نرخ مالیات، بسته به اینکه فروشنده دارایی جزء طبقه پردرآمدها است یا کم‌درآمدها، نرخ مالیات متفاوت است، از طرفی نرخ مالیات برای دارایی‌های شخصی و مسکن متفاوت است. اگر فروشنده از اقشار پردرآمد باشد و نرخ بالای مالیات بر درآمد را پرداخت می‌کند آنگاه نرخ مالیات بر عواید سرمایه‌ای برای او به‌صورت زیر است:
- ۲۸ درصد برای ملک مسکونی دوم به بعد

● ۲۰ درصد برای انواع دیگر دارایی‌ها

اگر فروشنده یک مالیات‌دهنده نرخ پایه باشد (کم درآمد ها)، آنگاه نرخ مالیات بر عواید سرمایه‌ای او بستگی دارد به مقدار عایدی سالانه اش و مقدار درآمد مشمول مالیات او در سال انتقال دارایی. برای این امر به صورت زیر عمل می‌شود:

۱- درآمدهای مشمول مالیات خود را حساب و باهم جمع کند. (تخفیف‌ها و معافیت‌ها را نیز اعمال کند.)

۲- عایدی مشمول مالیات خود را حساب کند. (تخفیف‌ها و معافیت‌ها را نیز اعمال کند.)

۳- عایدی مشمول مالیات و درآمد مشمول مالیات را باهم جمع کند.

۴- اگر مبلغ نهایی در سطح درآمدی با مالیات نرخ پایه قرار دارد آنگاه:

● ۱۸ درصد برای ملک مسکونی دوم به بعد در نظر گرفته می‌شود.

● ۱۰ درصد برای انواع دیگر دارایی‌ها در نظر گرفته می‌شود.

۵- اگر مبلغ نهایی در سطح درآمدی با مالیات نرخ بالا قرار دارد آنگاه:

● ۲۸ درصد برای ملک مسکونی دوم به بعد در نظر گرفته می‌شود.

● ۲۰ درصد برای انواع دیگر دارایی‌ها در نظر گرفته می‌شود.

۶- آستانه سطح درآمدی کم درآمدها در سال ۲۰۱۷ برابر با ۳۳۵۰۰ پوند در نظر گرفته شده است.

مثال: یک فرد دارای ۲۰ هزار پوند درآمد مشمول مالیات و ۱۲۳۰۰ پوند عایدی سرمایه

(فروش دارایی شخصی) است. معافیت سالانه عایدی برابر با ۱۱۳۰۰ پوند است بنابراین فرد

برای ۱۰۰۰ پوند عایدی سرمایه، باید مالیات بپردازد. مجموع عایدی مشمول مالیات و درآمد

مشمول مالیات ۲۱ هزار پوند است؛ این مقدار از ۳۳۵۰۰ پوند (آستانه درآمد بالا) کمتر است.

پس نرخ مالیات بر عایدی سرمایه برای فرد ۱۰ درصد و مقدار مالیاتی که برای عایدی سرمایه

باید بپردازد برابر با ۱۰۰ پوند است.

۷-۳) ضرر سرمایه‌ای

در صورتی که فردی در فروش یک دارایی متضرر شود؛ می‌تواند گزارش مالیاتی خود را

ارسال کند تا در صورت تأیید توسط hmrc، مقدار عایدی سالانه اش کاهش یابد. همچنین

می‌تواند حداکثر تا ۴ سال آینده ضرر خود را ثبت کند و در محاسبه عایدی سالانه استفاده کند. ضرر سالیانه برای یک سال گذشته، سال فعلی و یا سال‌های آینده قابل استفاده است. در مورد ضرر سرمایه‌ای حاصل از انتقال دارایی به خانواده و سایر افراد نزدیک موارد زیر مورد توجه است:

- همسر: افراد در مورد انتقال دارایی به همسرشان موظف به پرداخت مالیات بر عایدی سرمایه نیستند، بنابراین زیان احتمالی را هم نمی‌توانند ثبت کنند.
- سایر اعضای نزدیک: افراد تنها در صورتی می‌توانند زیان سرمایه‌ای انتقال دارایی به افراد نزدیک را ثبت کنند که آن را با عایدی سرمایه‌ای انتقال دارایی در یک معامله دیگر با افراد نزدیک جبران کنند. Hmrc افراد نزدیک را به صورت زیر تعریف می‌کند:
- ۱- برادران فرد، خواهران فرد، والدین فرد، پدر بزرگ و مادر بزرگ فرد، فرزندان و نوه‌های فرد و همسران آن‌ها
- ۲- برادران همسر، خواهران همسر، والدین همسر، پدر بزرگ و مادر بزرگ همسر، فرزندان و نوه‌های همسر و همسران آن‌ها
- ۳- شرکای تجاری فرد و شرکت تحت کنترل فرد

۸-۳) مالیات بر عواید سرمایه‌ای هنگام فروش سهام

- اگر از فروش سهام، عوایدی ایجاد شود^{۲۰} باید مالیات آن پرداخت شود،^{۲۱} با این حال در مورد این مالیات موارد زیر در نظر گرفته شود:
- سهام‌هایی که در ISA^{۲۲} و PEP^{۲۳} سرمایه‌گذاری شده‌اند از پرداخت مالیات معاف هستند.

۲۰- پس از گسر هزینه‌های مجاز مانند: هزینه کارگزاری و نقل و انتقال، دستمزدها، مالیات STDRT و...

۲۱- اگر در سهام‌ها با کسی مشترکاً مالک هستید، فقط در برابر سهم خودتان مسئول پرداخت مالیات هستید.

۲۲- Account Savings Individual طرح ذخیره شخصی، یک حساب برای سرمایه‌گذاری است که درآمد فرد پس از کسر مالیات‌های مشمول در این حساب سرمایه‌گذاری می‌شود، و از این به بعد هیچ گونه مالیات بر درآمد و عایدی سرمایه‌ای برای موجودی و یا سود این حساب لحاظ نمی‌شود.

۲۳- Plan Equity Personal طرح سرمایه‌گذاری شخص، نوعی حساب سرمایه‌گذاری مالیاتی محسوب می‌شود که برای تشویق مردم به سرمایه‌گذاری مشترک تحت برنامه‌های تأیید شده و صندوق‌های سرمایه‌گذاری از پرداخت هرگونه مالیاتی معاف است.

- سهام صندوق‌های سرمایه‌گذاری مشترک، از پرداخت مالیات معاف هستند.
- اوراق قرضه خاصی که قانونگذار معرفی می‌کند معاف از پرداخت مالیات هستند.
- سهامی که به همسر و یا خیریه هدیه داده شود، از پرداخت مالیات معاف است.
- طرح تشویقی سهام کارفرمایان^{۲۴} از پرداخت مالیات معاف است، به شرط اینکه سهامی که از این روش بدست آمده باشد حداقل ۵ سال نگهداری شود.
- سهام کارمندی^{۲۵} تحت شرایطی از مالیات معاف است.
- در صورت ضرر سرمایه‌ای نیز، می‌توان آن را در برابر عایدی سرمایه‌ای جبران کرد.
- در فروش سهام نیز، مسئولیت پرداخت مالیات، زمانی است که مجموع عواید سرمایه‌ای سالانه از مقدار آستانه بیشتر باشد.

۱-۸-۳ ارزش بازاری سهام

در مورد سهام نیز، مانند سایر دارایی‌ها، در موارد زیر از ارزش بازاری استفاده می‌شود:

- فرد آن را به عنوان هدیه به کسی غیر از همسر و یا امور خیریه منتقل کند.
- فرد آن‌ها را کمتر از ارزششان فروخته باشد.
- فرد آن را به ارث برده باشد.
- فرد آن را قبل از سال ۱۹۸۲ بدست آورده باشد.
- و یا اینکه فرد آن را از طریق طرح‌های سهام کارمندی بدست آورده باشد.

۲-۸-۳ خرید سهام مشابه در زمان‌های مختلف

اگر شخصیتی حقیقی یا حقوقی از یک شرکت، در زمان‌های مختلف از یک نوع سهام و با قیمت‌های مختلف خریده باشد و الان می‌فروشد؛ معمولاً باید میانگین قیمت‌ها را به عنوان قیمت پایه در نظر بگیرد.

۲۴ – (SIPs) Plans Incentive Share employer in shares

۲۵ – shares shareholder employee

مثال: فردی ۱۰۰ سهم به قیمت هر سهم ۸۰ پنی خریده است (مجموعاً ۸۰ پوند). در خرید دوم از همان نوع سهام، ۳۰۰ سهم به قیمت هر سهم ۱,۲ پنی خریداری کرده است (مجموعاً ۳۶۰ پوند).

در این حالت فرد مجموعاً ۴۰۰ سهم به قیمت ۴۴۰ پوند خریداری کرده اید که به طور میانگین قیمت هر سهم برابر با ۱,۱ پنی بدست می آید. لذا اگر به طور مثال ۲۰۰ سهم را بفروشد قیمت پایه برای او ۲۲۰ پوند در نظر گرفته می شود.

۳-۸-۳) باشگاه های سرمایه گذاری

باشگاه های سرمایه گذاری، گروهی از مردم هستند که به طور دسته جمعی به خرید و فروش سهام می پردازند. در این حالت فرد در پایان هر سال از شخصی که باشگاه را اداره می کند (به عنوان مثال خزانه دار باشگاه) یک اظهارنامه کتبی از سود و زیان خود دریافت خواهد کرد که در صورت نیاز طبق آن به محاسبه مالیات می پردازد. در زمان ترک باشگاه، باشگاه همه ی سهام او را می خرد در این صورت با در نظر گرفتن مبلغ دریافتی هنگام خروج از باشگاه، کل سودهای دریافتی در طول دوره عضویت، سود و زیان های محاسبه شده سالانه، مالیات های پرداخت شده در مدت عضویت، کل هزینه های انجام شده در طول مدت عضویت و... مقدار عایدی سرمایه برای فرد محاسبه شده و باید پرداخت شود.

۳-۸-۴) تخفیفات مالیاتی سهام کارآفرینان (موسسان شرکت)

در این حالت برای دارایی های واجد شرایط زیر، تنها ۱۰ درصد از عایدی سرمایه به عنوان مالیات پرداخت می شود:

- همه یا بخشی از دارایی های کسب و کار فرد، به عنوان یک تاجر (شامل دارایی های تجاری پس از بسته شدن کسب و کار)، به شرط اینکه حداقل از یک سال قبل از فروش دارایی، مالک کسب و کار بوده باشد.
- همچنین اگر کسب و کار فرد بسته شود تا ۳ سال فرصت دارد دارایی های خود را بفروشد

تا مشمول مالیات کمتری شود.

- سهام یا اوراق بهادار که در یک شرکت خصوصی که در آن فرد، حداقل ۵ درصد از سهام و حق رای را داشته باشد. و از اعضای شرکت محسوب شوید.
 - باید حداقل یک سال قبل از فروش این شرط احراز شود.
 - فعالیت اصلی شرکت، تجاری باشد. (نه غیر تجاری)
 - سهام‌هایی که فرد از طریق طرح‌های مشوق مدیریت سازمانی^{۲۶} و بعد از سال ۲۰۱۳ بدست آورده باشد و حداقل یک سال از خرید آن‌ها گذشته باشد.
 - دارایی‌هایی که به شرکت شخصی خود قرض داده باشد. مشروط به اینکه:
 - فرد حداقل ۵ درصد از دارایی‌های کسب و کار خود را بفروشد.
 - فرد مالک دارایی‌ها است، اما اجازه داده است کسب و کارش، حداقل ۱ سال اخیر منتهی به فروش دارایی‌ها، از آن‌ها استفاده کند.
- در این حالت اگر همه‌ی عایدی فرد، مشمول تخفیفات کارآفرینی شود مالیات بر عواید سرمایه‌ای به صورت زیر محاسبه می‌شود:
- ابتدا همه‌ی عواید سرمایه‌ای حساب می‌شود.
 - سپس همه‌ی عواید و ضررهای سرمایه‌ای باهم جمع شده و عایدی کل بدست می‌آید.
 - در نهایت آستانه مالیاتی سالیانه از مقدار فوق کسر شده، و مبلغ باقی مانده با نرخ ۱۰ درصد مشمول مالیات می‌شود.
- در صورتی که فرد، عواید غیر مشمول تخفیفات کارآفرینی دارد و مالیات‌دهنده با درآمد بالا است:
- ۲۸ درصد برای عواید ساخته شده قبل از ۲۰۱۶ پرداخت می‌کند.
 - و از ۲۰۱۶ به بعد؛ ۲۸ درصد برای مسکن و ۲۰ درصد برای سایر دارایی‌ها پرداخت می‌کند.
- همچنین اگر فرد، عواید غیر مشمول تخفیفات کارآفرینی دارد و مالیات‌دهنده نرخ پایه است:

- ابتدا درآمد مشمول مالیات را حساب می‌کند.
 - سپس کل عواید سرمایه‌ای مشمول مالیات را محاسبه می‌کند.
 - مجموع موارد بالا را با ۳۲۰۰۰ پوند مقایسه می‌کند. (آستانه سال ۲۰۱۶).
 - برای عواید مشمول تخفیف کارآفرینی با نرخ ۱۰ درصد مالیات می‌دهد.
 - نهایتاً اگر جزو گروه با درآمد بالا دسته‌بندی شد؛ برای عوایدی که مشمول تخفیفات کارآفرینی نیستند با نرخ ۲۸ و ۲۰ درصد مالیات می‌دهد.
 - و اگر جزو گروه با درآمد پایین دسته‌بندی شد؛ برای عوایدی که مشمول تخفیفات کارآفرینی نیستند با نرخ ۱۸ و ۱۰ درصد مالیات می‌دهد.
- توجه:** هیچ محدودیتی برای تعداد دفعات تقاضای تخفیفات کارآفرینی وجود ندارد، و فرد می‌تواند تا سقف ۱۰ میلیون پوند در طول عمرش، تخفیفات کارآفرینی درخواست کند. در این حالت، درخواست تخفیف حداکثر تا ۲ سال پس از فروش دارایی‌های کسب و کار قابل پیگیری است.

۵-۸-۳) تخفیفات Gift Hold-Over Relief

- در این حالت اگر فرد برای کمک به خریدار، دارایی را با قیمت کمتر و یا به‌طور رایگان به او منتقل کند؛ شخصی که دارایی را دریافت کرده است در زمان فروش بعدی دارایی موظف به پرداخت مالیات عایدی سرمایه در دوره نگهداری دارایی توسط مالک قبلی است. شرایط لازم برای درخواست این تخفیف به شرح زیر است:
- اگر یک دارایی تجاری منتقل شده باشد؛ انتقال‌دهنده باید به‌عنوان یک تاجر حداقل ۵ درصد از دارایی‌ها و حق رای شرکت خصوصی را داشته باشد. همچنین اگر از بخشی از دارایی در کسب و کار استفاده می‌کند پس مشمول بخشی از تخفیف خواهد شد.
 - اگر سهام را می‌بخشد؛ سهام باید مربوط به شرکت خصوصی باشد که در هیچ یک از بورس‌های شناخته شده لیست نشده باشد و هم چنین فعالیت اصلی شرکت تجاری باشد نه سرمایه‌گذاری.
- اگر فرد دارایی را ببخشد و در زمان این انتقال، فرد و هدیه گیرنده درخواست تخفیف

فوق را بدهند؛ دیگر نیازی به پرداخت مالیات نیست و وظیفه فرد هدیه‌دهنده بر عهده هدیه‌گیرنده قرار می‌گیرد، اما اگر با اینکه دارایی را به قیمت ارزان‌تر از ارزش واقعی فروخته باشد ولی همچنان عایدی برای او بدست آمده باشد؛ باید مالیات آن را پرداخت کند.

۶-۸-۳) تخفیفات سهام کارمندان

اگر کارفرمای فردی به او سهام داد، این سهام از پرداخت مالیات معاف است، به شرط اینکه از طریق یکی از طرح‌های زیر باشد:

● Share Incentive Plans²⁷:

اگر فردی از طریق طرح‌های SIP، سهام را بدست بیاورد و به مدت ۵ سال آن‌ها را در طرح نگه دارد، از پرداخت مالیات معاف است. از ۴ راه می‌توان سهام تحت طرح SIP را بدست آورد:

● Free shares: کارفرمای فرد می‌تواند در هر سال مالیاتی حداکثر به اندازه ۳۶۰۰ پوند به او سهام رایگان بدهد.

● Partnership shares: فرد می‌تواند قبل از کسر مالیات درآمدی حقوقش، به اندازه مقدار کمتر بین دو مقدار زیر سهام مشارکتی بخرد:

■ ۱۸۰۰ پوند در سال

■ و یا ۱۰ درصد درآمد سالیانه

● Matching shares: کارفرمای فرد می‌تواند به ازای هر سهام مشارکتی، به او تادو سهام رایگان تحت عنوان سهام تطبیقی بدهد.

● Dividend shares: اگر طرح کارفرمای فرد اجازه دهد، می‌تواند با سود سهام‌های خود، سهام‌های بیشتری بخرد، اگر حداقل ۳ سال این سهام‌ها را نگه دارد از پرداخت مالیات آن‌ها معاف است.

● Save As You Earn (SAYE):

در این طرح فرد بوسیله پس اندازش، سهام به قیمت ثابت (گاهی حتی ۲۰ درصد زیر قیمت بازار) می‌خرد، به این نحو که در پایان قرارداد پس اندازش، که معمولاً ۳ یا ۵ سال است؛ می‌تواند از موجودی پس انداز خود برای خرید سهام به قیمت ثابت قرارداد استفاده کند. در این طرح سهام‌های خریداری شده از هرگونه مالیات درآمدی معاف هستند. اگر سهام را بفروشد و ظرف ۹۰ روز آن را در ISA قرار دهید؛ از پرداخت مالیات بر عواید سرمایه‌ای نیز معاف است.

● Company Share Option Plan:

این طرح به فرد اجازه می‌دهد تا با قیمت ثابت، حداکثر ۳۰ هزار پوند سهام خریداری کند، این نوع سهام از پرداخت مالیات بر درآمد معاف بوده و در صورت فروش و سرمایه‌گذاری در ISA از مالیات بر عواید سرمایه‌ای نیز معاف است.

● Enterprise Management Incentives (EMIs):

اگر فرد برای یک شرکت با دارایی ۳۰ میلیون پوندی یا کمتر کار می‌کند؛ شرکت می‌تواند تا حداکثر ۲۵۰ هزار پوند در یک دوره ۳ ساله به او سهام بدهد. در این صورت از پرداخت مالیات بر درآمد معاف است، البته اگر نسبت به قیمت بازار به او تخفیفی داده شده است؛ به اندازه اختلاف قیمت بازاری و قیمت پرداختی مشمول مالیات بر درآمد است. همچنین این سهام در صورت فروش و سرمایه‌گذاری در ISA از مالیات بر عواید سرمایه‌ای نیز معاف است. بعضی شرکت‌ها مثل بانک‌ها، شرکت‌های کشاورزی، توسعه املاک، کشتی سازی و... از ارائه EMI محروم هستند.

● Employee shareholder shares:

اگر فردی به عنوان یک سهامدار کارمند، حداقل ۲۰۰۰ پوند سهام از کارفرمای خود بخرد، همواره به ازای اولین ۲۰۰۰ پوند سهامش از مالیات بر درآمد معاف است. البته اگر این فرد یا فردی که با او در ارتباط است مثل شریک تجاری و یا همسرش دارای ۲۵ درصد یا بیشتر از حق رای در شرکت باشد از تخفیف مالیاتی بهره‌مند نمی‌شود. هم‌چنین بسته به زمان توافق فرد با کارفرمای خود، ممکن است از پرداخت مالیات بر عایدی سرمایه معاف شوید:

- توافق قبل از سال ۲۰۱۶: در صورتی که قیمت خرید کمتر از ۵۰ هزار پوند باشد از پرداخت بر مالیات عایدی سرمایه معاف است.
- توافق بعد از ۲۰۱۶: در صورتی که عایدی فرد کمتر از ۱۰۰ هزار پوند باشد از پرداخت مالیات عایدی سرمایه معاف است.

۷-۸-۳) سازماندهی مجدد سهام

وقتی یک شرکت، شرکت دیگر را تصاحب می‌کند، صاحب سهام و اوراق بهادار و نقدینگی آن شرکت خواهد شد. در این صورت هر عایدی که طی این فرایند نصیب فردی که سهامدار شرکت است، می‌شود، مشمول مالیات است. معمولاً در سازماندهی مجدد ۲ فرایند زیر شایع است:

- سهام (یا اوراق): اگر شرکت تصاحب‌کننده، فقط سهام صادر کند؛ سهامدار نباید مالیات بر عواید سرمایه‌ای پردازد. در واقع در این حالت گویی تاکنون سهام یک شرکت را داشته‌است و اکنون سهام شرکت دیگری را دارد. اگر سهامدار بعد از این اتفاق سهام را فروخت؛ قیمت پایه برابر با قیمتی است که سهام را در شرکت قبلی خریداری کرده‌است.
 - ترکیبی از سهام (یا اوراق) و پول نقد: در این صورت ممکن است سهامدار به ازای مبلغی که به صورت نقد دریافت کرده‌است، مشمول مالیات بر عواید سرمایه‌ای شود. اگر دو شرط زیر همزمان رخ داد؛ از پرداخت مالیات معاف است:
 - سهامدار کمتر از ۳۰۰۰ پوند یا مبلغ کمتر از ۵ درصد ارزش سهام (ارزش سهام دقیقاً قبل از تصاحب) خود را دریافت کند.
 - پول نقدی که دریافت می‌کند کمتر از اصل پول خرید سهام اولیه باشد.
- مثال: سهامداری از شرکت جدید، ۲۰۰۰ پوند پول نقد و ۲۰۰۰ سهم جدید دریافت کرده است، هزینه اولیه سهام او در شرکت قبلی ۱۵۰۰ پوند بوده است. در این حالت درست است که پول نقد دریافتی سهامدار از ۳۰۰۰ پوند کمتر است ولی چون مقدار پول نقد از هزینه اولیه بیشتر است؛ باید عایدی سرمایه را حساب و پرداخت کند.
- برای محاسبه مقدار عایدی سرمایه در این حالت، سهامدار باید:

۱- ارزش پول نقد نسبت به ارزش کل پول نقد و سهام بدست آورد.

۲- هزینه‌های (قیمت خرید) سهام اصلی خود را بین پول نقد و سهام جدید، با همان نسبت بدست آمده تقسیم کند.

مثال: فردی از شرکت الف، ۸۰۰ سهم را به قیمت ۱۰۰۰ پوند خریده است. شرکت ب شرکت الف را تصاحب می‌کند. در شرکت ب، فرد ۱۶۰۰ سهم به قیمت ۹۶۰۰ پوند دریافت می‌کند؛ همچنین شرکت ب به او ۳۲۰۰ پوند پول نقد می‌دهد.

از آنجایی که مبلغ دریافتی بیش از ۳۰۰۰ پوند است، فرد باید عایدی سرمایه را حساب کند. مجموع کل پول نقد و سهام فرد در شرکت ب برابر است با ۱۲۸۰۰ پوند؛ لذا می‌توان گفت که ۲۵ درصد از ارزش سهام خود را به صورت پول نقد دریافت کرده است. بنابراین به طور متناظر باید ۲۵ درصد از قیمت اولیه سهام را به عنوان هزینه خرید برای این مقدار پول دریافتی در نظر بگیرد؛ که ۲۵۰ پوند می‌شود. در نتیجه عایدی سرمایه مشمول مالیات فرد ۲۹۵۰ پوند می‌شود.

مسئله دیگر در سازماندهی مجدد سهام مربوط به صدور سهام جدید (رایگان و یا با پرداخت پول) توسط شرکت و یا ارزش گذاری مجدد سهام‌ها است، به عنوان مثال ۵ سهم به قیمت هر سهم ۱۰ پنی تبدیل شوند به یک سهم با قیمت ۵۰ پنی!

● سهام در کلاس‌های مشابه: هزینه پایه عملاً به طور میانگین حساب می‌شود.

مثال: فردی ۸۰۰ سهم به قیمت ۱۰۰۰ پوند دارد. شرکت به او پیشنهاد می‌دهد که به ازای هر دو سهمی که دارد یک سهم مشابه به قیمت ۱ پوند بخرد. فرد با پذیرش این پیشنهاد، ۴۰۰ سهم به قیمت ۴۰۰ پوند می‌خرد. در نتیجه او اکنون ۱۲۰۰ سهم با قیمت ۱۴۰۰ پوند دارد. حال اگر او ۶۰۰ سهم را بفروشد چه می‌شود؟

در این حالت او ۵۰ درصد از سهام‌های خود را فروخته است پس ۵۰ درصد کل هزینه‌ها به عنوان هزینه اولیه برای وی در نظر گرفته می‌شود یعنی ۷۰۰ پوند، به این ترتیب عایدی سرمایه مشمول مالیات این فرد با در نظر گرفتن قیمت فروش ۶۰۰ سهم بدست می‌آید.

● سهام در کلاس‌های متفاوت: در واقع قیمت خرید و فروش هر نوع سهامی با توجه به

ارزش سهام‌ها بدست می‌آید.

مثال: فردی ۸۰۰ سهم به قیمت ۱۰۰۰ پوند خریده است. شرکت به او پیشنهاد می‌دهد که به ازای هر دو سهمی که دارد یک سهم در کلاسی متفاوت و با قیمت ۲۵ پنی بخرد، و این پیشنهاد را قبول کرده و ۴۰۰ سهم به قیمت ۱۰۰ پوند می‌خرد. اکنون این فرد ۱۲۰۰ سهم به قیمت اولیه ۱۱۰۰ پوند در اختیار دارد.

اگر قیمت هر سهم اصلی در بازار ۵ پوند و قیمت هر سهم تازه‌ای که خریده است در بازار ۳۰ پنی باشد و او در مجموع ۶۰۰ سهم از سهام اصلی خود را بفروشد؛ چه می‌شود؟
 قدم اول: ارزش سهام اصلی او برابر است با ۴۰۰۰ پوند و ارزش سهام‌های جدید او برابر است با ۱۲۰ پوند.

پس ارزش کل سهام‌های فرد برابر است با ۴۱۲۰ پوند، که ۹۷ درصد آن مربوط به سهام‌های اصلی اوست.

قدم دوم: کل هزینه‌های فرد ۱۱۰۰ پوند بود، که ۹۷ درصد آن برابر است با ۱۰۶۷ پوند که مربوط به سهام‌های اصلی اوست.

قدم سوم: فرد از مجموع ۸۰۰ سهم اصلی، ۶۰۰ سهم را فروخته است، لذا ۷۵ درصد هزینه‌ی سهام‌های اصلی به عنوان قیمت پایه برای محاسبه عایدی سرمایه شما در این معامله در نظر گرفته می‌شود، یعنی ۸۰۹ پوند.

۹-۳) مالیات بر عواید سرمایه‌ای هنگام فروش سرمایه در تجارت

اگر فردی از فروش دارایی تجاری خود مثل زمین و ساختمان، لوازم و تجهیزات، کارخانه و ماشین‌آلات، سهام، برند و... عایدی بدست آورد باید مالیات آن را پرداخت کند. تقریباً عمده قوانینی که برای سهام و سایر دارایی‌ها در صفحات قبلی ذکر شد؛ برای دارایی‌ها تجاری نیز اجرا می‌شود، به عنوان مثال هدیه به همسر و یا امور خیریه از مالیات معاف است و یا اینکه هزینه‌های ارزش گذاری، تبلیغات، بهسازی، مالیات‌های پرداخت شده و... از مقدار عایدی سرمایه کسر می‌شود. ضمناً هزینه‌ی بهره و امی که فرد برای خرید دارایی پرداخت کرده است و همچنین هزینه‌های کسب و کار را نمی‌توان از عایدی سرمایه

کسر کرد.

مانند آنچه برای سایر دارایی‌ها گفته شد؛ برای هدیه، ارث، دارایی‌های قبل از ۱۹۸۲ و مسائل مشابه دیگر باید از قیمت بازاری به عنوان قیمت پایه استفاده کرد. هم چنین در صورت شراکت با دیگران، هر کسی باید عایدی سرمایه سهم خود را جداگانه حساب کند.

نحوه محاسبه مالیات و همچنین اعمال تخفیفات کارآفرینی، تخفیفات Gift Hold-Over و Relief و سایر تخفیفات، کاملاً مشابه مباحث گفته شده در مورد سهام است و نیازی به توضیحات دوباره نیست. در مورد ساختمان اصلی هم، همانطور که گفته شد خانه اصلی معاف از مالیات است ولی به هر نسبتی که از آن برای کسب و کار استفاده شود از مقدار معافیت کاسته می‌شود.

۱-۹-۳) به تعویق انداختن پرداخت مالیات

اگر فردی دارایی تجاری خود را بفروشد و سپس از درآمد آن دوباره دارایی برای کسب و کار بخرد، تازمانی که دارایی جدید را می‌فروشد موظف به پرداخت مالیات نیست. هم چنین اگر برای بهبود دارایی‌های فعلی از درآمد فروش برخی دارایی‌ها استفاده کند مشمول این قانون است.

این سرمایه‌گذاری مجدد، باید از یک سال قبل و حداکثر تا ۳ سال بعد از فروش دارایی فعلی باشد. و همانطور که گفته شد هم دارایی قدیمی و هم دارایی جدید باید بخشی از کسب و کار فرد باشند. از طرفی اگر فرد بخشی از درآمد فروش را صرف سرمایه‌گذاری مجدد کرده باشد، به همان نسبت، بخشی از عایدی سرمایه هم مشمول این قانون می‌شود. همچنین اگر فرد تنها از بخشی از دارایی جدید برای فعالیت‌های تجاری خود استفاده کند به همان نسبت هم عایدی سرمایه مشمول این قانون می‌شود.

همچنین اگر فرد تمام دارایی کسب و کارش را به سهام یک شرکت تبدیل کند تازمانی که سهام را بفروشد از مالیات معاف است.^{۲۸} به طور مثال اگر فردی دارایی‌های تجاری خود را به ارزش ۱۰۰ هزار پوند به سهام یک شرکت تبدیل کند و ۶۰ هزار پوند عایدی کسب

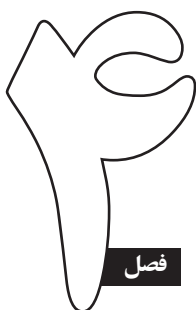
کرده باشد، نیازی نیست فعلاً مالیات پرداخت کند اما در زمان فروش سهام، برای محاسبه عایدی سرمایه، قیمت پایه برای او قیمت خرید دارایی قبلی یعنی ۴۰ هزار پوند در نظر گرفته می‌شود.

مثال: فردی دارایی تجاری خود را به ارزش ۱۰۰ هزار پوند به یک شرکت داده است و در عوض ۲۰ هزار پوند پول نقد و ترکیبی از سهام‌ها به ارزش ۸۰ هزار پوند دریافت کرده است. اگر عایدی او در لحظه انتقال به شرکت، ۵۰ هزار پوند بوده باشد؛ آنگاه این فرد فقط در برابر ۲۰ درصد آن باید مالیات پرداخت کند و مالیات ۸۰ درصد آن یعنی ۴۰ هزار پوند تا زمان فروش سهام به تعویق می‌افتد.

۴ منابع فصل سوم

- بررسی انواع مالیات بر بنگاه‌ها در کشورهای عضو گروه ۲۰ / مرکز همکاری‌های فناوری و نوآوری ریاست جمهوری

- www2.deloitte.com
- fa.wikipedia.org
- www.gov.uk
- Key features of capital gains tax / www.gilberts.uk.com



مالیات بر عواید سرمایه‌ای در

آفریقای جنوبی

مختصری درباره‌ی آفریقای جنوبی

آفریقای جنوبی کشوری در جنوب قاره آفریقا به مساحت ۱۲۲۱۰۰۰ کیلومتر مربع و جمعیت بالغ بر ۵۰ میلیون نفر است. به دلیل مهاجرت، آفریقای جنوبی از لحاظ نژادی بسیار متنوع است^{۲۹} به طوری که بزرگ‌ترین جمعیت دورگه و اروپایی و هندی در این کشور مستقر هستند. همچنین درگیری‌های نژادی بین سفیدپوستان و سیاهپوستان اکثریت، همواره در تاریخ و سیاست آفریقای جنوبی نقش مهمی را بازی کرده است. تا سال ۱۹۹۴ سیاهپوستان دارای حق رای نبودند. در اولین انتخابات آزاد این کشور در سال ۱۹۹۴، نلسون ماندلا به عنوان رئیس جمهور آفریقای جنوبی انتخاب شد. نظم سیاسی فعلی این کشور دموکراسی پارلمانی است، البته با اندکی تفاوت نسبت به جمهوری‌های معمول پارلمانی.

آفریقای جنوبی بزرگ‌ترین صادرکننده طلا در جهان است و دارای ۴۰ درصد از کل ذخایر طلای دنیا و ۲۸ درصد از کل تولید طلا در جهان می‌باشد. اورانیوم، پلاتین، سنگ سمره، زغال سنگ، الماس، آلومینیوم، کروم، مس، نقره و... از معادن مهم آفریقای جنوبی می‌باشند. بخش صنعتی شامل صنایع شیمیایی، غذایی، نساجی، وسایل نقلیه موتوری و... است. کشاورزی و دامداری نیز یک سوم صادرات این کشور را تشکیل می‌دهند. سطح زندگی بالا است ولی نابرابری بین سفیدپوستان و سیاهپوستان مشهود است. تولید ناخالص داخلی در سال‌های اخیر در این کشور بالغ بر ۲۸۰۳۶۷ میلیون دلار بوده است.

اصلی‌ترین مالیات‌های اخذ شده در آفریقای جنوبی عبارت‌اند از: مالیات بر درآمد، مالیات

۲۹- شاید همین باعث شده، که این کشور ۱۱ زبان رسمی داشته باشد.

بر دستمزد، مالیات بر حجم معاملات، مالیات بر ارزش افزوده، مالیات بر عواید سرمایه‌ای، مالیات بر معاملات و مالیات بر انتقال اوراق بهادار.

۲ مالیات بر عواید سرمایه‌ای در آفریقای جنوبی

آفریقای جنوبی در حوزه مالیات بر درآمدهای حاصل از انتقال و فروش دارایی‌های سرمایه‌ای، قوانین مفصلی دارد، به‌طوری‌که راهنمای منتشر شده پیرامون نحوه محاسبه و اخذ این مالیات توسط اداره خدمات درآمدی آفریقای جنوبی^{۳۰} بالغ بر ۹۰۰ صفحه است. با این حال سعی می‌شود در این گزارش، خلاصه کوتاهی از ساختار مالیات بر عواید سرمایه‌ای در آفریقای جنوبی توضیح داده شود.

در سال‌های قبل‌تر، به‌عنوان مثال در سال‌های ۱۹۷۰ و ۱۹۸۶ بحث مالیات بر عواید سرمایه‌ای چندین بار در آفریقای جنوبی مطرح شد ولی نهایتاً در سال ۲۰۰۱ بود که این قانون به اجرا درآمد.^{۳۱} پس از این تاریخ، تمام سود و زیان سرمایه‌ای افراد و شرکت‌ها برای دارایی‌های حقیقی و همچنین سهام و اوراق بهادار مشمول قانون مالیات بر عواید سرمایه‌ای شد. با این حال اگر دارایی قبل از سال ۲۰۰۱^{۳۲} خریداری شده باشد و بعد از سال ۲۰۰۱ به فروش برسد؛ تنها بخشی از عایدی سرمایه که بعد از سال ۲۰۰۱ محقق شده است مشمول مالیات می‌شود.

مالیات بر عواید سرمایه‌ای در آفریقای جنوبی، به‌عنوان بخشی از مالیات بر درآمد تلقی می‌شود، بنابراین نیاز نیست برای این موضوع، اظهارنامه جدا فرستاده شود بلکه در ذیل اظهارنامه درآمد سالانه، عواید (یا ضرر) حاصل از انتقال دارایی‌ها نیز گزارش می‌شود.

همچنین در مورد غیر ساکنان باید به‌صورت مصداقی به جزییات پیمان مالیاتی آفریقای جنوبی با کشور دوم نگاه کرد با این حال معمولاً مالیات از ساکنان گرفته می‌شود (چه دارایی‌شان در آفریقای جنوبی باشد و چه نباشد) و غیر ساکنان باید در کشوری که ساکن آن هستند

۳۰- (SARA) Service Revenue African South The

۳۱- بسیاری از شرکای تجاری آفریقای جنوبی، چند دهه قبل‌تر، این قانون را اجرایی کرده‌اند.

۳۲- تاریخ موثر

مالیات پرداخت کنند و نهایتاً دو کشور با یکدیگر تسویه مالیاتی انجام می دهند.

۲-۱) مالیات بر عواید سرمایه‌ای دارایی‌های افراد

هرگونه انتقال دارایی که ناشی از فروختن دارایی، هدیه دادن، ارث دادن، تخریب دارایی، اتمام دوران اقامت و... باشد، در صورتی که منجر به ایجاد عایدی برای فرد شود، مشمول مالیات است. در این حالت، قیمت فروش برابر است با هر مبلغ و یا ما به ازایی که فروشنده دریافت می کند، همچنین در مواردی که بحث هدیه دادن، ارث، انتقال به افراد متصل و یا توقف سکونت در پیش است باید قیمت بازاری دارایی به عنوان قیمت فروش ثبت شود تا در زمان فروش دارایی برای محاسبه مالیات بر عواید سرمایه‌ای، از قیمت ثبت شده استفاده شود. نهایتاً هزینه‌های مجازی را که قانون تعیین می کند از قیمت فروش کم می شود.

تقریباً همه‌ی انواع دارایی‌ها شامل زمین، ساختمان، وسایل نقلیه، سهام و اوراق بهادار، کلکسیون‌های هنری و جواهرات و... در صورتی که خارج از عرف باشند تحت قانون مالیات بر عواید سرمایه‌ای قرار می گیرند.

۲-۱-۱) قیمت پایه دارایی

در مورد قیمت پایه دارایی باید به این نکته توجه داشت که فقط عواید بعد از سال ۲۰۰۱ مشمول مالیات می شوند، لذا در این مورد دو حالت در نظر گرفته می شود:

۲-۱-۱-۱) خرید دارایی بعد از سال ۲۰۰۱:

در این حالت، معمولاً هزینه‌های واقعی دارایی، به عنوان هزینه پایه در نظر گرفته می شود، برخی از مهمترین این هزینه‌ها عبارتند از:

- هزینه اولیه خرید یا ساخت یک دارایی
- هزینه سازماندهی، حفظ و یا دفاع از عنوان حقوقی دارایی
- مالیات‌هایی که در دوران نگهداری دارایی پرداخت شده است.
- هزینه ارزیابی قیمت دارایی به منظور تعیین مقدار عایدی یا ضرر سرمایه‌ای

● هزینه بهسازی و پیشرفت دارایی (به شرط اینکه در حد سلامت قابل قبول باقی بماند، مثلاً اگر پارکینگ کنار خانه ساخته شود ولی قبل از فروش تخریب شود نمی تواند جزء هزینه ها باشد).

● هزینه مشاوره، هزینه حراج، هزینه تبلیغات، هزینه انتقال و...

همچنین نکات زیر از اهمیت برخوردار است:

● هزینه نگهداری (هزینه تعمیرات جزئی، بیمه، و سایر هزینه های محافظت از دارایی)، معمولاً جزء هزینه پایه نخواهد بود.

● هزینه (بهره) وام و قرضی که برای خرید دارایی گرفته شده است جزء هزینه پایه محاسبه نمی شود، این قانون فقط یک استثنا دارد، و آن اینکه می توان یک سوم هزینه قرضی که برای خرید سهام های معتبر طرح سرمایه گذاری مشترک آفریقا^{۳۳} گرفته شده است را به هزینه پایه اضافه کرد. (هم برای افراد هم برای شرکت ها)

● هر کدام از هزینه های مجاز بالا، اگر در هنگام محاسبه بخش های دیگر درآمدی به عنوان هزینه در اظهارنامه مالیاتی آمده اند دیگر نمی توانند به عنوان هزینه پایه برای محاسبه مالیات بر عایدی سرمایه در نظر گرفته شوند. (هم برای افراد هم برای شرکت ها)

۲-۱-۱-۲) خرید دارایی قبل از سال ۲۰۰۱:

در این حالت به منظور حذف اثر سود و زیان ایجاد شده دارایی، قبل از سال ۲۰۰۱، باید قیمت بازاری دارایی در سال ۲۰۰۱ محاسبه شود، برای این محاسبه ۳ روش زیر وجود دارد:

● اگر هیچگونه سوابق و اسنادی از زمان خرید دارایی وجود ندارد، و قیمت بازاری سال ۲۰۰۱ تعیین نشده است، هزینه های مجاز بعد از سال ۲۰۰۱ را از درآمد فروش دارایی کم می کنند و ۲۰ درصد مقدار بدست آمده را به عنوان قیمت پایه دارایی در نظر می گیرند.

● ثبت ارزش بازاری دارایی در سال ۲۰۰۱: اگر فرد از این روش استفاده کند، باید تا قبل از سال ۲۰۰۴، ارزش دارایی خود در سال ۲۰۰۱ را ثبت کرده باشد. به استثنای دارایی هایی که قیمت آن ها در روزنامه های دولتی منتشر شده است؛ مانند سهام های معتبر یا منافع طرح های

سرمایه‌گذاری مشترک.

● روش نسبت زمانی: این روش به مدت زمان مالکیت دارایی توسط فرد در قبل و بعد از سال ۲۰۰۱ بستگی دارد. نحوه محاسبه درآمد فروش در فرمول زیر، بعداً توضیح داده می‌شود.

$$\text{تعداد سال‌های نگهداری قبل از ۲۰۰۱} * (\text{هزینه اولیه} - \text{درآمد فروش}) + \text{هزینه اولیه} \\ \text{کل تعداد سال‌های نگهداری دارایی}$$

مثال: یک نفر یک دارایی را در سال ۱۹۹۴ به قیمت ۵۰۰ هزار راند^{۳۴} خریداری کرده و در سال ۲۰۱۷ به قیمت ۱,۴ میلیون راند فروخته است. در این مثال ۸ سال از دوره نگهداری دارایی قبل از سال ۲۰۰۱ و ۱۶ سال بعد از سال ۲۰۰۱ است لذا عایدی سرمایه با هزینه پایه‌ای که به روش نسبت زمانی محاسبه شود به صورت زیر بدست می‌آید:

$$\text{هزینه پایه} = ۸۰۰۰۰۰ = [۸ / ۲۴] * (۱۴۰۰۰۰۰ - ۵۰۰۰۰۰) + ۵۰۰۰۰۰$$

$$\text{عایدی سرمایه} = ۱۴۰۰۰۰۰ - ۸۰۰۰۰۰ = ۶۰۰۰۰۰$$

نکته: هنگام استفاده از روش سوم، بخشی از یک سال به عنوان یک سال تمام در نظر گرفته می‌شود.

توجه: گاهی اوقات محاسبه عایدی سرمایه بسیار پیچیده می‌شود ولی معمولاً کشورهای، از جمله آفریقای جنوبی، یک سایت محاسبه آنلاین مالیات دارند و فقط کافی است اطلاعات وارد شود تا مالیات به صورت دقیق محاسبه شود.

۲-۱-۲) ضرر سرمایه‌ای

در فروش دارایی در کنار احتمال داشتن عایدی، احتمال ضرر هم قابل تصور است، لذا در قانون از آن به عنوان ضرر سرمایه‌ای یاد می‌شود. ضرر سرمایه‌ای در مقابل عایدی سرمایه‌ای همان سال قابل جبران است ولی اگر مجموع ضررهای یک سال از مجموع عواید یک سال

۳۴- راند واحد پول آفریقای جنوبی است. هر ۱۵ راند حدوداً ۱ دلار است.

بیشتر باشد، مقدار جبری ضرر سرمایه‌ای را می‌توان به سال‌های آینده منتقل کرد.

۳-۱-۲) آستانه سالیانه^{۳۵} معافیت

در هر سال پس از جمع کردن تمام عواید سرمایه‌ای و ضررهای سرمایه‌ای، مقداری از عواید سرمایه‌ای که از آستانه سالیانه تعیین شده توسط دولت کمتر باشد از پرداخت مالیات معاف است، این عدد برای سال ۲۰۱۷ حدود ۴۰ هزار راند بوده است. در سالی که فرد می‌میرد آستانه معافیت افزایش می‌یابد.

سال ارزیابی	آستانه معافیت	آستانه معافیت در سال مرگ
۲۰۱۷	۴۰۰۰۰	۳۰۰۰۰۰
۲۰۱۳ تا ۲۰۱۶	۳۰۰۰۰	۳۰۰۰۰۰
۲۰۱۲	۲۰۰۰۰	۲۰۰۰۰۰
۲۰۱۰ و ۲۰۱۱	۱۷۵۰۰	۱۲۰۰۰۰
۲۰۰۹	۱۶۰۰۰	۱۲۰۰۰۰
۲۰۰۸	۱۵۰۰۰	۱۲۰۰۰۰
۲۰۰۷	۱۲۵۰۰	۱۰۰۰۰۰
۲۰۰۶ و قبل تر	۱۰۰۰۰	۵۰۰۰۰

جدول ۵، آستانه معافیت سالیانه عایدی سرمایه

همچنین باید در نظر داشت همانطور که برای عایدی سرمایه، آستانه معافیت وجود دارد، اگر

برای یک سال مجموع تمام عواید و ضررهای سرمایه‌ای، به صورت ضرر سرمایه‌ای سال بدست بیاید؛ آنگاه برای ضرر هم، همان آستانه اعمال می‌شود، به این معنی که ضرر سالیانه سرمایه اگر کمتر از مقدار آستانه باشد؛ در نظر گرفته نمی‌شود و نمی‌توان آن را در محاسبات سال‌های بعد اعمال کرد.

۴-۱-۲) نرخ شمول^{۳۶}

بعد از محاسبه عایدی سرمایه، باید عایدی سرمایه مشمول مالیات محاسبه شود، در این حالت معمولاً درصد خاصی، به عنوان درصد عایدی مشمول مالیات در نظر گرفته می‌شود. به عنوان مثال برای سال‌های ۲۰۱۳ تا ۲۰۱۴ حدود ۳۳ درصد و برای سال ۲۰۱۲ حدود ۲۵ درصد عایدی سرمایه محاسبه شده در مراحل قبل، مشمول مالیات می‌شد. نرخ شمول برای سال ۲۰۱۷ حدود ۴۰ درصد بوده است. نهایتاً این مقدار عایدی سرمایه مشمول مالیات به درآمد سالیانه اضافه می‌شود و در نرخ مالیات درآمدی همان سال، مقدار مالیات محاسبه می‌شود. مروری اجمالی به نحوه محاسبه مقدار مالیات بر عایدی سرمایه در سال ۲۰۱۷ در ادامه آمده است:

- ۱- مقادیر عایدی سرمایه و ضرر سرمایه در یک سال با هم جمع می‌شوند.
- ۲- عدد آستانه معافیت ۴۰ هزار راندی از مقدار بالا کم می‌شود.
- ۳- ضرر سرمایه‌ای که از سال گذشته به جای مانده است از مقدار بدست آمده کم می‌شود و عایدی سرمایه بدست می‌آید.
- ۴- عایدی سرمایه بدست آمده در نرخ شمول ضرب شده، و عایدی مشمول مالیات بدست می‌آید.

۵- عایدی مشمول مالیات به درآمد سالانه مشمول مالیات افزوده شده و مقدار مالیات^{۳۷} محاسبه می‌شود.

مثال: فردی یک دارایی را در سال ۲۰۱۲ به قیمت ۱۰ هزار راند خرید و در سال ۲۰۱۷ به قیمت ۶۰ هزار راند فروخته است. در این حالت عایدی برابر با ۵۰ هزار راند است. با اعمال آستانه معافیت، ۱۰ هزار راند باقی می‌ماند و با در نظر گرفتن نرخ شمول ۴۰ درصدی،

۳۶- rate Inclusion

۳۷- نرخ مالیات درآمدی افراد از ۰ تا ۴۰ درصد متفاوت است.

عایدی سرمایه مشمول مالیات برابر با ۴ هزار راند بدست می آید.

۵-۲) محاسبات خرید و فروش سهام

اگر کسی سهام‌های مشابه یک شرکت را در زمان‌های مختلف بخرد می‌تواند از یکی از دو روشی که در ادامه و در قالب یک مثال ارائه می‌شوند، برای محاسبه عایدی سرمایه استفاده کند. مثال: یک فرد یک نوع سهام را از یک شرکت، ولی در زمان‌های مختلف به شرح زیر خرید و فروش کرده است:

تاریخ	تعداد (سهام)	قیمت هر سهم (راند)	قیمت کل (راند)	
۱۹۹۵	۲۰۰	۵	۱۰۰۰	خرید
۱۹۹۶	۳۰۰	۶	۱۸۰۰	خرید
۱۹۹۹	۲۰۰	۹	۱۸۰۰	فروش
۲۰۰۱	۳۰۰	۱۱	۳۳۰۰	خرید
۲۰۰۲	۱۰۰	۹	۹۰۰	خرید
۲۰۰۳	۲۰۰	۱۲	۲۴۰۰	فروش

جدول ۶، مثال: محاسبه عایدی سرمایه در خرید سهام

قیمت بازاری سهام در ابتدای سال ۲۰۰۱ (تاریخ موثر) در ۵ روز متوالی به‌طور میانگین ۱۰ راند بوده است. بنابراین فرض می‌شود که فرد در ابتدای سال ۲۰۰۱ مجموعاً ۳۰۰ سهم به قیمت هر سهم ۱۰ راند داشته است، و عایدی قبل از ۲۰۰۱ محاسبه نمی‌شود. حال فرض می‌کنیم سوال این است که عایدی حاصل از فروش ۲۰۰ سهم در سال ۲۰۰۳ چقدر است؟ به

روش‌های زیر این سوال پاسخ داده می‌شود.

● روش میانگین وزن دار برای محاسبه قیمت پایه:

این فرد در ابتدای سال ۲۰۰۱، تعداد ۳۰۰ سهم ۱۰ راندی خریده است، در میانه سال ۲۰۰۱، تعداد ۳۰۰ سهم ۱۱ راندی خریده و همچنین در سال ۲۰۰۲، تعدد ۱۰۰ سهم ۹ راندی خریده است، لذا کل هزینه خرید سهام برای این فرد معادل ۷۲۰۰ راند برای ۷۰۰ سهم است. در نتیجه در این روش به‌طور میانگین قیمت هر سهم ۲۹،۱۰ راند در نظر گرفته می‌شود. فرد در سال ۲۰۰۳، تعداد ۲۰۰ سهم را فروخته است لذا عایدی سرمایه برابر است با:

$$\text{قیمت فروش} \quad 2400 = 12 * 200$$

$$\text{قیمت خرید} \quad 2058 = 10,29 * 200$$

$$\text{عایدی سرمایه} \quad 342 = 2400 - 2058$$

● روش FIFO^{۳۸}:

در این روش فرض می‌شود به ترتیب اولین سهام‌هایی که فروخته می‌شوند، اولین سهام‌هایی بوده‌اند که خریداری شده‌اند، در مثال ما ۲۰۰ سهم به مبلغ ۲۴۰۰ راند فروخته شده است، از طرفی فرد در سال ۲۰۰۱، تعداد ۳۰۰ سهم به قیمت هر سهم ۱۰ راند داشته است لذا می‌توان قیمت پایه را برابر با $200 * 10 = 2000$ در نظر گرفت که در این صورت عایدی سرمایه برابر با ۴۰۰ راند بدست می‌آید.

۶-۱-۲) معافیت‌ها

معافیت‌ها برای افراد به شرح زیر اعمال می‌شود:

- دارایی‌های شخصی، وسیله نقلیه ضروری، تمبر، مبلمان و... و همچنین سایر دارایی‌هایی که بیشتر از ۵۰ درصد آن‌ها برای مقاصد غیر تجاری استفاده می‌شود.
- دارایی‌های شخصی دیگری مثل قایق که حداکثر ۱۰ متر طول داشته باشد و هواپیماهایی که وزن کمتر از ۴۵۰ کیلوگرم دارند.
- پرداخت‌های یکباره جمع‌آوری شده حقوق بازنشستگی و پرداختی‌های سالیانه

صندوق‌های بازنشستگی

- درآمدهای حاصل از سیاست‌های سرمایه‌گذاری و بیمه زندگی
- جبران خسارت شخصی و بیماری و مانند آن‌ها
- جوایز حاصل از مسابقات و شرط‌بندی‌ها و ... که تحت قانون باشند.
- ارث یا هدیه برای انتقال به سازمانی‌های خیریه عمومی و رسمی
- معافیت برای کسب و کارهای کوچک (۱٫۸ میلیون راند در طول کل زندگی فرد)
- معافیت مسکن اصلی (تا ۲ میلیون راند برای هر مسکن اصلی)

۱-۶-۲) معافیت مسکن اصلی

مسکن اصلی که در مالکیت افراد باشد تا ۲ میلیون راند از عایدی حاصل از فروش آن، از پرداخت مالیات معاف است. این مقدار در سال ۲۰۱۲ برابر با ۱٫۵ میلیون راند و در سال ۲۰۰۶ برابر با ۱ میلیون راند بود. دقت شود که این مقدار معافیت بقدری است که معمولاً خانه‌های اصلی از پرداخت مالیات معاف هستند. هم چنین ذکر این نکته ضروری است که اگر یک زوج هر کدام ۵۰ درصد خانه را صاحب هستند آنگاه از معافیت ۱ میلیون راندی برای سهم خود برخوردار هستند و معافیت ۲ میلیون راندی متعلق به کل خانه است.

مثال: یک خانه در سال ۲۰۰۱ به قیمت ۵۰۰ هزار راند خریداری شده و بدون هیچ گونه هزینه‌ای در سال ۲۰۱۷ به قیمت ۳ میلیون راند به فروش رسیده است در این حالت مقدار عایدی حاصل از فروش این خانه که در محاسبات بعدی لحاظ می‌شود ۵۰۰ هزار راند است.

نکات زیر در مورد معافیت خانه اصلی لحاظ می‌شود:

- صاحب خانه یا همسرش باید به‌طور معمول در خانه زندگی کنند.
- معافیت خانه اصلی، برای بخشی از عواید (ضرر) سرمایه‌ای بعد از سال ۲۰۰۱، که در زمان تحقق آن، مالک یا همسر او معمولاً در آن خانه زندگی نکرده‌اند اعمال نمی‌شود.
- معافیت برای بخشی از مسکن که برای کسب درآمد و اهداف تجاری استفاده می‌شود در نظر گرفته نمی‌شود.
- سقف مساحت خانه اصلی ۲ هکتار است، برای مساحت‌های بالاتر باید نسبت مساحتی

برای معافیت لحاظ شود.

- همانطور که فقط بخش بیشتر از ۲ میلیون راند از عایدی حاصل از فروش خانه اصلی، به عنوان عایدی سرمایه در محاسبات سالانه اعمال می شود؛ در صورت ضرر هم، فقط بخشی از ضرر که از ۲ میلیون راند بیشتر باشد در محاسبات سالانه، به عنوان ضرر سرمایه ای وارد می شود.
- در صورت رعایت یکی از شرایط زیر، تا حداکثر ۲ سال، فرض می شود که فرد در خانه اصلی ساکن است حتی اگر در مکانی دیگر اقامت داشته باشد:
- در وضعیت فروش خانه قدیمی و خرید خانه جدید باشد.
- در وضعیت فروش خانه قدیمی و ساختن خانه جدید باشد.
- خانه اصلی بنا به دلایل موجه، مثلاً حوادث غیر مترقبه، غیر قابل سکونت باشد.
- پس از مرگ فرد
- به رغم اجاره دادن خانه اصلی، اگر شرایط زیر احراز شود، همچنان به عنوان خانه اصلی فرد در نظر گرفته شده و انتقال آن مشمول معافیت می شود:
- فرد از محل خانه دور باشد، مثلاً در شهری با بیش از ۲۵۰ کیلومتر زندگی کند و یا در کشوری دیگر ساکن باشد. (حداکثر ۵ سال)
- فرد یا همسرش حداقل یک سال قبل و یک سال بعد از اجاره، در آن خانه زندگی کنند.
- در مدت اجاره دادن خانه، خانه اصلی دیگری نداشته باشد.

۷-۱-۲) به تعویق انداختن مالیات بر عایدی سرمایه

- در مواردی این امکان وجود دارد که عایدی حاصل از انتقال دارایی پرداخت نشود و به دوره بعدی رخ دادن عایدی سرمایه موکول شود. در این حالت هزینه پایه پیش از انتقال اولیه، برای محاسبه عایدی سرمایه در انتقال دوم لحاظ می شود. نکات مهم این قانون به شکل زیر است:
- فقط زمانی می توان پرداخت عایدی را به تعویق انداخت که دارایی ها به ساکنان آفریقایی جنوبی منتقل شوند و نه خارجی ها.
 - در صورت هدیه دادن و یا ارث دادن، پرداخت عایدی سرمایه می تواند به هدیه گیرنده و ارث برنده منتقل شود به این نحو که در زمان انتقال یا فروش آن، هزینه خرید دارایی توسط

فرد به عنوان هزینه پایه برای هدیه گیرنده محسوب شود.

● انتقال دارایی بین همسران معاف از مالیات است، در واقع این معافیت نوعی به تعویق انداختن پرداخت مالیات است، زیرا هنگامی که دارایی به فردی غیر از همسر منتقل شود؛ قیمت پایه دارایی برابر است با قیمت دارایی در زمانی که برای اولین بار دارایی توسط یکی از همسران خریداری شده است.

● نقل و انتقال دارایی به یک شرکت در برابر گرفتن سهام آن شرکت، سبب به تاخیر افتادن پرداخت مالیات بر عایدی سرمایه خواهد شد. این امر جهت تقویت بنگاه‌های کوچک و فعالیت‌های تجاری کوچک انجام می‌شود.

● انتقال اجباری؛ مانند گرفتن حق بیمه در دزدی و آتش سوزی و... و یا انتقال تحت یک قانون خاص. در این حالت تا ۳ سال می‌توان در کسب یک دارایی جدید سرمایه‌گذاری کرد؛ در غیر این صورت بعد از ۳ سال کل عایدی فرد با محاسبه‌ی بهره‌ی این ۳ سال محاسبه شده و از فرد اخذ می‌شود.

● جایگزینی دارایی‌های مستهلک مربوط به تجارت

● برخی از معاملات معین سهام توسط شرکت‌ها

● برای سالمندان و بازنشستگان معافیت‌های بیشتری نسبت به آستانه سالیانه معاف از پرداخت مالیات در نظر گرفته می‌شود.

۲-۲) مالیات بر عواید سرمایه‌ای شرکت‌ها

عواید سرمایه‌ای برای شرکت‌ها نیز، بخشی از درآمد^{۳۹} سالیانه آن‌ها محسوب می‌شود و محاسبات آن به‌طور کلی مشابه توضیحاتی است که برای افراد داده شد، لذا جهت پرهیز از دوباره نویسی، فقط نکات مهم‌تر و جدید در این بخش مطرح می‌شود.

● تعاریف و نحوه محاسبات عایدی سرمایه شرکت‌ها شبیه به تعاریف و نحوه محاسبات عایدی سرمایه افراد است.

● در مورد روش دوم محاسبه قیمت پایه دارایی‌هایی که قبل از سال ۲۰۰۱ خریداری شده‌اند:

۳۹- نرخ مالیات در آمدی شرکت‌ها معمولاً ۲۸ درصد است.

• همچنان باید تا قبل از سال ۲۰۰۴ قیمت بازاری ثبت و به دولت اعلام شود، به استثنای سهام معتبر لیست شده در آفریقای جنوبی و منافع مشارکت در طرح سرمایه گذاری جمعی که قیمت آن‌ها همواره در وبسایت SARS موجود است.

• دولت در این مورد تعیین می کند که چه قیمت هایی را به عنوان قیمت بازاری دارایی در سال ۲۰۰۱ می پذیرد، به عنوان مثال:

۱- برای عموم دارایی های حقیقی، قیمتی که بین خریدار و فروشنده در بازار توافق شده است. (قیمت بین افراد متصل و نزدیک قبول نیست).

۲- برای سهام های لیست شده در آفریقای جنوبی؛ میانگین قیمت ۵ روز منتهی به سال ۲۰۰۱ در نظر گرفته می شود.

۳- برای سهام های خارجی؛ قیمت سهام در آخرین روز کاری قبل از سال ۲۰۰۱ در نظر گرفته می شود.

۴- برای منافع طرح سرمایه گذاری مشترک آفریقا؛ میانگین قیمت ۵ روز منتهی به سال ۲۰۰۱ که این منافع به شرکت مدیریت طرح فروخته شده است.

• دولت موظف نیست که قیمت ها را ارزیابی و ثبت کند، این ارزیابی وظیفه شرکت است، با این وجود، شرکت مجاز به تعیین یک فرد حرفه ای برای کمک به ارزیابی است.

• شرکت باید حداکثر ظرف ۵ سال بعد از تعیین قیمت بازاری، آن را به دولت اعلام کند. همچنین به طور کلی مدارک ارزیابی ها باید حداقل به مدت ۵ سال بعد از ارسال اظهارنامه نگهداری شوند.

• در مورد روش نسبت زمانی برای محاسبه قیمت پایه دارایی هایی که قبل از سال ۲۰۰۱ خریداری شده اند:

$$\text{تعداد سال های نگهداری قبل از ۲۰۰۱} * (\text{هزینه اولیه} - \text{درآمد فروش}) + \text{هزینه اولیه} \\ \text{کل تعداد سال های نگهداری دارایی}$$

- هزینه اولیه، شامل هزینه خرید و کلیه هزینه‌های مجاز می‌شود.
 - برای زمانی قابل استفاده است که اسناد خرید دارایی توسط شرکت موجود باشند.
 - بخشی از یک سال، به عنوان یک سال تمام در نظر گرفته می‌شود.
 - کل هزینه‌های بهسازی قبل از سال ۲۰۰۱ برای سال ۲۰۰۱ و به قیمت این سال در نظر گرفته می‌شود و فرض می‌شود قبل از سال ۲۰۰۱ بهسازی رخ نداده است.
 - اگر قبل از سال ۲۰۰۱ بهسازی دارایی وجود داشته باشد و اعمال شود آنگاه در هنگام محاسبات، دوره قبل از سال ۲۰۰۱ محدود به ۲۰ سال است.
 - اگر قبل از سال ۲۰۰۱ هیچگونه بهسازی صورت نگرفته باشد، محدودیت ۲۰ ساله اعمال نمی‌شود.
 - در مورد بعضی دارایی‌ها خاص که استهلاک‌پذیرند، می‌توان در زمان محاسبه عایدی سرمایه؛ از کمک هزینه سرمایه‌ای استفاده کرد. به مثال زیر توجه کنید:
- مثال: یک شرکت دارایی خود (ماشین صنعتی) را در سال ۱۹۹۴ به قیمت ۱۰۰ هزار راند خریداری کرده و در سال ۲۰۱۷ به قیمت ۱۵۰ هزار راند فروخته است، اگر مقدار تأیید شده تعدیل سرمایه‌ای برابر با ۱۰۰ هزار راند باشد، عایدی به شکل زیر محاسبه می‌شود:

$$\text{درآمد تعدیل شده} = 150 - 100 = 50$$

$$\text{هزینه تعدیل شده} = 100 - 100 = 0$$

$$\text{هزینه پایه} = 16,67 = 8 / 24 * (50 - 0) + 0$$

$$\text{عایدی سرمایه} = 33,33 = 50 - 16,67$$

- اگر بهسازی بعد از سال ۲۰۰۱ رخ داده است، و درآمد فروش از کل هزینه‌ها بیشتر است، آنگاه در مورد درآمد فروش در فرمول‌های بالا داریم:

$$\text{هزینه قبل‌های از ۲۰۰۱ * قیمت فروش} \\ \text{کل هزینه قبل‌های و بعد از ۲۰۰۱} = \text{درآمد فروش}$$

به مثال زیر توجه کنید:

مثال: یک شرکت دارایی خود (ماشین صنعتی) را در سال ۱۹۹۴ به قیمت ۱۰۰ هزار راند خریداری کرده است، در سال ۲۰۱۵ حدود ۱۰ هزار راند صرف به روز کردن دارایی کرده است و نهایتاً در سال ۲۰۱۷ آن را به قیمت ۱۵۰ هزار راند فروخته است. مقدار تأیید شده تعدیل هزینه‌ای برای هزینه اولیه ۱۰۰ هزار راند و برای هزینه بهسازی ۴ هزار راند معین شده است، در اینصورت عایدی سرمایه به شکل زیر محاسبه می‌شود:

$$\text{درآمد اعمالی برای محاسبه عایدی} = ۱۵۰ - ۱۰۴ = ۴۶$$

$$\text{هزینه اعمالی برای محاسبه عایدی} = ۱۱۰ - ۱۰۴ = ۶$$

$$\text{درآمد متناسب با هزینه‌های دارایی تا سال} = ۱۳۶,۳۲۰۰۱ = (۱۰۰/۱۱۰) * ۱۵۰$$

$$\text{هزینه موثر در سال} = ۱۲,۱۲۲۰۰۱ = [۸/(۲۴ - ۱۰۰) * ۱۳۶,۳۲۰۰۱] + ۰$$

$$\text{عایدی سرمایه شرکت} = ۲۷,۸۸ = ۴۶ - ۱۲,۱۲$$

- شرکت‌ها برای محاسبات، از ضررهای سال‌های گذشته هم می‌توانند استفاده کنند.
- نرخ شمول در سال ۲۰۱۶ حدود ۸۰ درصد و در سال ۲۰۱۲ حدود ۶۶,۶ درصد و در سال‌های قبل حدود ۵۰ درصد بوده است. نرخ موثر برای سال ۲۰۱۷ به شکل زیر است:

نوع شرکت	درصد نرخ شمول	درصد نرخ مالیات	درصد نرخ موثر
شرکت‌های بزرگ	۸۰	۲۸	۲۲,۴
شرکت‌های تجاری کوچک	۸۰	۲۸-۲۱-۷-۰	۱۶,۸-۵,۶-۰ ۲۲,۴
صندوق‌های سرمایه‌گذاری	۸۰	۴۰	۳۲
صندوق بیمه افراد	۴۰	۳۰	۱۲
صندوق بیمه شرکت‌ها	۸۰	۲۸	۲۲,۴

جدول ۷، نرخ موثر برای مالیات شرکت‌ها

- عایدی سرمایه‌ای تمام سازمان‌ها و مؤسسات دولتی معاف از مالیات است.
- عایدی سرمایه‌ای سازمان‌های دولتی خارجی معاف از مالیات است.
- محاسبات خرید و فروش سهام‌های مشابه در زمان‌های مختلف برای شرکت‌ها شبیه به محاسبات برای فرد است.

۳ منابع فصل چهارم:

● بررسی انواع مالیات بر بنگاه‌ها در کشورهای عضو گروه ۲۰ / مرکز همکاری‌های فناوری و نوآوری ریاست جمهوری

- www.sars.gov.za
- ABC of Capital Gains Tax for Companies / SARS
- Comprehensive Guide to Capital Gains Tax / SARS
- ABC of Capital Gains Tax for Individuals / SARS
- GUIDE TO CAPITAL GAINS TAX / SARS
- fa.wikipedia.org



فصل

مالیات بر عواید سرمایه‌ای در

مالزی

مختصری درباره‌ی مالزی

مالزی کشوری در جنوب شرقی آسیا است که پایتخت آن کوالالمپور است. اسلام دین رسمی مالزی است و از تعداد ۳۰ میلیون نفر جمعیت این کشور بر اساس آمار سال ۲۰۱۰ حدود ۶۱ درصد از مردم مسلمان بوده‌اند. مالزی پس از استقلال از انگلیس در سال ۱۹۵۷، حکومت سلطنتی دوره‌ای را پذیرفت. پادشاه در مالزی دارای اختیارات و وظایف تشریفاتی است و بر اساس توصیه‌های مجلس و کابینه عمل می‌کند.

این کشور از منابع طبیعی خوبی همچون کشاورزی، جنگلداری و نیز مواد معدنی در نواحی خود برخوردار است. هم چنین قلع و نفت خام دو منبع عمده معدنی هستند که در اقتصاد مالزی از اهمیت خاصی برخوردارند. مالزی تا زمان فروپاشی بازار قلع در دهه ۱۹۸۰، به تنهایی بزرگ‌ترین تولیدکننده قلع جهان بود تا اینکه در سال ۱۹۷۲ بود که نفت خام و گاز طبیعی، جای قلع را به عنوان عامل اتکاء بخش معدن مالزی اشغال نمودند. مالزی در سال ۲۰۰۴ رتبه ۲۴ام را از لحاظ ذخایر نفتی و ۱۳ام را از نظر گاز طبیعی در دنیا دارد.

از طرفی در دهه ۱۹۷۰، مالزی به تقلید از رویه چهار قدرت اقتصادی اصلی آسیا پرداخت و از وابستگی به استخراج معادن و کشاورزی به اقتصادی صنعتی تغییر هویت داد. با سرمایه‌گذاری ژاپن، در طول چند سال صنایع سنگین آن شکوفا شد، و صادرات مالزی به موتور اولیه رشد کشور تبدیل شدند. مالزی توانست پیوسته به رشد بیش از ۷ درصد در تولید ناخالص ملی در کنار تورمی پایین در دهه‌های ۱۹۸۰ و ۱۹۹۰ دست یابد.

این کشور تفریحی در سال ۲۰۰۶ حدود ۲۲ میلیون نفر توریست را پذیرا بوده است. طبق

آمار صندوق بین المللی پول مالزی در سال ۲۰۱۶، با تولید ناخالص داخلی حدود ۳۰۲۷۴۸ میلیون دلار در جایگاه ۳۸ام جهان قرار گرفت. مالزی کشوری است که دولت آن با مالیات اداره می شود. بخش اعظم درآمد دولت از راه مالیات و عوارض گوناگون است. مردم این کشور هم، به پرداخت مالیات و عوارض عادت دارند. پرداخت نکردن مالیات برای عده ای همان قدر عجیب است که پرداخت نکردن قبض برق. نظام مالیاتی مالزی در مقایسه با بسیاری کشورها نظامی مترقی به حساب می آید و هر دو نوع مالیات مستقیم و غیر مستقیم نیز در این کشور وجود دارد. در مورد شرکت هایی که در مالزی ثبت شده اند برای سال ۲۰۰۹ در حالت کلی مالیات ۲۵ درصد از سود است. مالیات ارزش افزوده، مالیات درآمد افراد، مالیات بر عواید سرمایه ای خاص و... از انواع مالیات در مالزی هستند.

۲ مالیات بر عواید سرمایه ای در مالزی

در مالزی قانون مالیات بر عواید سرمایه ای به شکل کلی وجود ندارد بلکه قانون دیگری با نام مالیات بر عواید دارایی های حقیقی^{۴۰} اعمال می شود. این قانون اولین بار در سال ۱۹۷۴ به اجرا درآمد. نقطه هدف اصلی این قانون زمین و ساختمان های مالزی است و به غیر از دوره کوتاهی در سال ۲۰۰۷ تا ۲۰۰۹، تا به امروز اجرا شده است. در اوایل وضع این قانون، نرخ ۵۰ درصد برای دارایی هایی با قیمت بیش از ۲۰۰ هزار رینگیت^{۴۱} مالزی که زودتر از ۲ سال به فروش می رسیدند اعمال می شد. اما نحوه محاسبه فعلی این مالیات اندکی پیچیده تر است که در ادامه به آن اشاره می شود.

از آنجایی که این قانون فقط برای فروش دارایی های حقیقی به صورت زمین و ساختمان اعمال می شد، افراد برای فرار از پرداخت مالیات، زمین و ساختمان خود را در اختیار یک شرکت قرار می دادند و در عوض سهام این دارایی ها را خرید و فروش می کردند. برای غلبه بر این موضوع از سال ۱۹۸۴، دولت عواید حاصل از فروش سهام شرکت های دارایی

۴۰- (Tax Gains Property Real) RPGT

۴۱- هر ۵ رینگیت تقریباً معادل یک یورو است.

حقیقی^{۴۲} را نیز مشمول این قانون دانست و به اخذ مالیات از این عواید پرداخت. البته مطابق نظر کارشناسان به نظر می‌رسد تفاوتی وجود ندارد که شرکت دارایی حقیقی نگهداری می‌کند یا دارایی تجاری. لذا این نوع تقسیم‌بندی با چالش مواجه است اما در حال حاضر قانون مالزی همین است.

۱-۲) نکات مهم در مورد RPGT در مالزی

- عموماً مالیات‌ها و از جمله RPGT، در مالزی توسط دفتر درآمد داخلی^{۴۳} این کشور اخذ می‌شوند.
 - برای هر معامله، هم خریدار و هم فروشنده موظف هستند که ظرف ۶۰ روز، در یک قالب مخصوص، گزارش معامله را به دفتر درآمد داخلی بدهند.
 - زمان انتقال دارایی، همان زمان درج شده در قرارداد در نظر گرفته می‌شود.
 - هنگام انتقال دارایی، علی‌الحساب باید ۳ درصد قیمت خرید (یا کل پول نقد کمتر از ۳ درصد) دست خریدار بماند، تا ظرف ۶۰ روز به اداره مالیات پرداخت کند، در غیر این صورت به اندازه ۱۰ درصد آن ۳ درصد، جریمه می‌شود.
 - اداره مالیات مقدار مابه‌التفاوت را محاسبه کرده و به فروشنده اعلام می‌کند، تاخیر در پرداخت مالیات توسط فروشنده بعد از گذشت ۳۰ روز پس از اعلام اداره مالیات، با جریمه همراه است، و جریمه معادل ۱۰ درصد مقدار مالیات است.
 - کسی که شغلش خرید و فروش سهام است، مشمول 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.
- مثال: یک قطعه زمین در سال ۲۰۰۸ با قیمت ۱۵۰ هزار رینگیت خریداری شده است،

مجموع هزینه‌های خرید برابر با ۵ هزار 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.

- بهره‌وami که برای خرید دارایی قرض گرفته شده است را نمی‌توان به‌عنوان بخشی از هزینه خرید در نظر گرفت.
- انتقال دارایی به‌عنوان ارث مشمول مالیات نمی‌شود، ولی انتقال یک دارایی که کمتر از ۵ سال نگهداری شده است به‌عنوان هدیه، مشمول مالیات می‌شود.
- در مورد هدایا و ارث، باید در روز انتقال دارایی، قیمت بازاری ثبت شود تا بعداً در هنگام فروش دارایی، به‌عنوان قیمت پایه برای محاسبه RPGT مورد استفاده قرار بگیرد.
- در مورد دارایی‌های متعلق به افراد (نه شرکت‌ها)، هرگونه ضرری در هنگام فروش دارایی را می‌توان ثبت کرد و در معاملات بعدی برای جبران عایدی سرمایه استفاده نمود. به‌عنوان مثال اگر فردی دارایی با قیمت ۶۰ هزار رینگیت را خریداری شده باشد و بعداً با قیمت ۵۰ هزار رینگیت فروخته باشد؛ از عوایدی که در معاملات آینده به این فرد می‌رسد، قبل از محاسبه مالیات، مقدار ۱۰ هزار رینگیت کسر می‌شود.
- شرکت‌های RPC^{۴۴} و سهام‌آنها نیز مشمول موضوع مالیات RPGT می‌شوند.
- RPC در واقع یک شرکت قانونی است که حداقل ۷۵ درصد از کل دارایی‌هایش املاک و دارایی حقیقی باشند و یا سهام یک شرکت RPC دیگر باشند.
- RPC باید کمتر از ۵۰ عضو داشته باشد و تحت کنترل کمتر از ۵ نفر باشد.

۲-۲) نحوه محاسبه و نرخ مالیات

برای محاسبه مقدار مالیات بر عواید دارایی‌های حقیقی، ابتدا قیمت خرید دارایی را از قیمت فروش آن کم می‌کنند تا مقدار عایدی مشمول مالیات بدست آید، سپس مقدار تخفیف قانونی

را برای عایدی بدست آمده اعمال کرده و از مقدار عایدی کسر می کنند. این تخفیف عبارت است از مقدار بیشتر از بین دو مقدار زیر:

● ۱۰ هزار رینگیت مالزی

● ۱۰ درصد از مقدار عایدی مشمول مالیات

به عنوان مثال اگر مقدار عایدی برابر با ۵۰ هزار رینگیت باشد، تنها ۴۰ هزار رینگیت آن مشمول مالیات می شود.

نهایتاً با توجه به مدت زمان نگهداری دارایی، نرخ مالیات متناظر با دوره نگهداری، اعمال، و مقدار مالیات تعیین می شود. جدول زیر نرخ مالیات را نشان می دهد:

مدت زمان نگهداری دارایی	افراد ساکن مالزی	شرکت ها	افراد غیر ساکن
کمتر از ۳ سال	۳۰٪	۳۰٪	۳۰٪
۳ تا ۴ سال	۲۰٪	۲۰٪	۳۰٪
۴ تا ۵ سال	۱۵٪	۱۵٪	۳۰٪
بیش از ۵ سال	۰٪	۵٪	۵٪

جدول ۸، نرخ مالیات RPGT در مالزی

۲-۳) معافیت های مهم برای RPGT

● معافیت ملک مسکونی از RPGT در مالزی فقط مخصوص افراد حقیقی است که می توانند یکبار در تمام طول عمر خود از این معافیت استفاده کنند. این معافیت برای تمام شهروندان مالزی و همچنین تمام افراد تبعه مالزی که حتی ممکن است در مالزی ساکن نباشند قابل اعمال است.

- انتقال دارایی بین اعضای درجه ۱ خانواده از مالیات معاف است. اعضای درجه ۱ خانواده عبارتند از زن و شوهر - والدین و فرزندان - نوه‌ها و پدر و بزرگ و مادر بزرگ. در نتیجه انتقال دارایی بین سایر اقوام مثلاً خواهر و برادر از مالیات معاف نیست.
- برای هر معامله مقدار ۱۰ درصد از عایدی بوجود آمده و یا ۱۰ هزار رینگیت مالزی، به عنوان تخفیف، از عایدی کسر و سپس مقدار مالیات 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 دارایی به صندوق‌های سرمایه‌گذاری دارایی حقیقی از مالیات معاف است. (در واقع شبیه سرمایه‌گذاری مجدد است.)
- انتقال دارایی یک فرد یا افراد وابسته (مثل همسر و...) به شرکت RPC تحت کنترلش از پرداخت مالیات معاف است.
- انتقال اوراق بهادار اسلامی از پرداخت مالیات معاف است.
- انتقال صکوک در مالزی (اوراق قرضه اسلامی) از پرداخت مالیات معاف است.
- انتقال دارایی‌های افراد یا شرکت‌های مجاز، جهت برآورده کردن قانون خدمات مالی اسلامی تأیید شده توسط بانک مرکزی 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.

- fa.wikipedia.org
- Real Property Gains Tax 2017 / www.hasil.gov.my
- Malaysian Tax Booklet 2016-2017 / www.pwc.com
- Real Property Gains Tax in Malaysia 2010 / Malaysian Institute of Accountants (mia)
- RPGT2010
- Overview of Real Property Gains Tax in Malaysia by NORKHAIRIAH ZAINUDDIN / MINISTRY OF FINANCE MALAYSIA
- Real Property Gains Tax / RELEVANT TO ACCA QUALIFICATION PAPER P6 (MYS)
- <http://www.atiyeafarinan.org>



مالیات بر عواید سرمایه‌ای در

آلمان

مختصری درباره‌ی آلمان

آلمان با نام رسمی جمهوری فدرال آلمان، کشوری در قاره اروپا است. پایتخت این کشور برلین است. مساحت آلمان بالغ بر ۳۵۷۰۰۰ کیلومتر مربع است و با ۸۲ میلیون نفر، پرجمعیت‌ترین کشور اروپا به شمار می‌رود. این کشور در پی دو جنگ جهانی، خسارت‌های زیادی را متحمل شد. پس از جنگ جهانی دوم، کشور آلمان به دو بلوک شرقی و غربی تقسیم شد، تا اینکه در سال ۱۹۹۰ آلمان غربی و شرقی مجدداً متحد گشته و جمهوری فدرال آلمان را تشکیل دادند. این کشور دارای ۱۶ ایالت است. در راس دولت، رئیس جمهور قرار دارد که نقش وی نمادین است و در واقع صدراعظم امور دولت را به عهده دارد.

نوسازی و یکپارچه‌سازی اقتصاد شرق آلمان یک فرایند طولانی مدت است که با برنامه ریزی‌های دولت همچنان ادامه دارد. دو دهه پس از اتحاد دو آلمان، استانداردهای زندگی و درآمد سرانه به طور قابل ملاحظه‌ای بالا رفته است. آلمان هم اکنون یکی از صنعتی‌ترین کشورهای جهان است و به عنوان ثروتمندترین عضو اتحادیه اروپا، موتور اقتصادی حوزه پولی یورو محسوب می‌شود. این کشور دارای یک بازار اقتصادی اجتماعی با نیروی کار مجرب، موجودی سرمایه بزرگ، سطح پایین فساد و سطح بالا از نوآوری است. آلمان بزرگ‌ترین اقتصاد ملی در اروپاست و هم چنین جزو چهار تولیدکننده بزرگ جهان در سال ۲۰۰۹ است. از بین ۵۰۰ شرکت بزرگ دنیا «از لحاظ سرمایه» ۳۷ شرکت در آلمان است. دستاوردهای آلمان در زمینه علمی نیز بسیار مهم و چشمگیر بوده است به طوری که اساس اقتصاد کشور را بنا کرده است.

به نقل از اداره فدرال آمار آلمان، کمتر از ۱۰ درصد از جمعیت آلمان را اتباع خارجی تشکیل

می‌دهند، و ۹۰ درصد دیگر دارای ملیت آلمانی هستند. حدود ۴۰ میلیون نفر از جمعیت آلمان، مشغول به کار هستند. با این حال عرضه نیروی کار با کمبود رو به رو بوده است و تعداد زیادی کارگر مهمان به کار گرفته شده است.

اهم مالیات‌های پرداختی در آلمان عبارت‌اند از: مالیات بر درآمد شرکت‌ها، مالیات شهری بر تجارت، مالیات بر ارزش افزوده و مشارکتهای تأمین اجتماعی.

علاوه بر مالیات بر درآمد شرکت‌ها، عوارضی به میزان ۵٫۵ درصد از کل مالیات، به نرخ پایه اضافه می‌شود که این میزان با نام تأمین مالی الحاق دو آلمان و باهدف توسعه کشور اخذ می‌گردد.

۲ مالیات بر عواید سرمایه‌ای در آلمان

مالیات بر عواید سرمایه‌ای در آلمان از تمامی افراد حقیقی و حقوقی اخذ می‌شود. این مالیات انواع دارایی‌های حقیقی و یا سهام و اوراق بهادار را شامل می‌شود. قوانین این حوزه مالیاتی در سال‌های ۲۰۰۸ و ۲۰۰۹ به صورت جدی تغییر کرده است و نکاتی که در ادامه مطرح می‌شود مطابق با آخرین تغییرات انجام شده است. عایدی سرمایه در آلمان، عموماً به عنوان یکی از بخش‌های درآمد عمومی به شمار می‌رود و در همان نرخ مالیات‌های درآمدی هم، مشمول مالیات می‌شود. شیوه‌ی محاسبه بدین صورت است که مجموع عواید سرمایه‌ای حاصل از انتقال و فروش دارایی‌های حقیقی در یکسال، باهم جمع می‌شوند و به عنوان عایدی سرمایه کل سال مشمول مالیات می‌شود. در این محاسبات تعدیل تورمی صورت نمی‌گیرد. در مورد انتقال و فروش سهام نیز به همین شیوه و به صورت مستقل از دارایی‌های حقیقی، عمل می‌شود.

۲-۱ مالیات بر عواید سرمایه‌ای برای دارایی‌های حقیقی افراد

در آلمان از عواید سرمایه‌ای حاصل از فروش انواع دارایی‌های حقیقی منقول و غیر منقول، مانند زمین و ساختمان و دارایی‌های باارزش و گرانبها، مالیات بر عواید سرمایه‌ای اخذ می‌شود. همانطور که اشاره شد این عایدی همانند درآمد عمومی دیده می‌شود و در همان نرخ عمومی مالیات درآمدی مشمول مالیات می‌شود. در حالت کلی در آلمان به شیوه زیر عمل می‌شود:

- عایدی سرمایه‌ای دارایی‌های منقول، تنها زمانی مشمول مالیات می‌شود که دارایی زودتر از ۱ سال به فروش برسد. این نوع دارایی‌ها شامل انواع دارایی‌های گرانبها مانند جواهرات، نقاشی، طلا، اتومبیل‌ها و همچنین حقوقی مانند حق استخراج معدن و... می‌شود.
 - اگر از هر کدام از دارایی‌های بند قبلی در اهدافی برای کسب درآمد استفاده شود، آنگاه دوره لازم نگهداری دارایی برای معافیت مالیاتی از ۱ سال به ۱۰ سال افزایش می‌یابد.
 - عایدی سرمایه‌ای دارایی‌های غیر منقول، مانند انواع زمین و ساختمان، زمانی مشمول مالیات می‌شود که دارایی زودتر از ۱۰ سال به فروش برسد.
- در هر کدام از موارد بالا، هرگونه هزینه‌ای که مالک در دوران نگهداری دارایی پرداخت کرده است از عایدی سرمایه که همان اختلاف قیمت خرید و قیمت فروش دارایی است، کسر می‌شود. این هزینه‌ها شامل هزینه بهسازی، هزینه تعمیرات و تأسیسات، هزینه‌های نقل و انتقال و... می‌شود. در واقع در نگاه دیگر این نوع هزینه‌ها به عنوان بخشی از قیمت خرید دارایی تلقی می‌شوند.
- هم چنین در صورتی که درآمد حاصل از فروش دارایی حقیقی مثل زمین و ساختمان، در خرید یک دارایی دیگر از همان نوع سرمایه‌گذاری شود، تحت شرایط معینی صاحب دارایی از پرداخت مالیات بر عواید سرمایه‌ای تا زمان فروش دارایی جدید معاف می‌شود.

۱-۲) آستانه مالیاتی

در آلمان سال مالی در ۳۱ دسامبر به پایان می‌رسد. در صورتی که مجموع عواید سرمایه‌ای تمام انتقال‌ها در یک سال مالی بیش از ۶۰۰ یورو باشد، مشمول مالیات بر عواید سرمایه‌ای خواهد شد.

۲-۱-۲) ضرر سرمایه‌ای

ضرر سرمایه‌ای در واقع بدین معناست که قیمت خرید دارایی و تمام هزینه‌های انجام شده، از قیمت فروش دارایی بیشتر باشد. در این صورت از مقدار ضرر سرمایه‌ای می‌توان برای جبران عایدی سرمایه‌ای یک انتقال دارایی دیگر استفاده کرد. این امکان جبران برای همان

سال و یا سال‌های قبل و بعد مهیا است، در عین حال ضرر سرمایه‌ای در مقابل سایر بخش‌های درآمدی قابل جبران نیست.

۳-۱-۲) خانه اصلی

- سود حاصل از انتقال و فروش خانه‌ی اصلی مورد استفاده برای اهداف مسکونی خود مالک، حتی در فروش کمتر از ۱۰ سال هم مشمول مالیات نمی‌شود، در واقع مالک می‌تواند یک خانه را به عنوان خانه اصلی خود معرفی کند، مشروط به احراز دو شرط زیر:
- به طور مداوم از تاریخ خرید استفاده شده باشد (خالی نبوده باشد)، در غیر این صورت معافیت ۱۰۰ درصدی اعمال نمی‌شود.
 - در سال فروش و در دو سال قبل، به عنوان مسکن شخصی خود مالک استفاده شده باشد.

۴-۱-۲) نرخ مالیات

در نهایت عایدی سرمایه پس از کسرهای گفته شده مشمول مالیات می‌شود. از آنجایی که عایدی سرمایه همانند درآمد عمومی افراد دیده می‌شود، لازم است به نرخ مالیات بر درآمد افراد در آلمان توجه شود:

پایه درآمد سالیانه (یورو)	نرخ مالیات
تا ۹۰۰۰	۰٪
۹۰۰۱ تا ۵۴۹۴۹	۱۴٪
۵۴۹۵۰ تا ۲۶۰۵۳۲	۴۲٪
۲۶۰۵۳۳ به بالا	۴۵٪

جدول ۹، نرخ مالیات بر درآمد عمومی افراد

ذکر این نکته ضروری است که در آلمان، از مقدار مالیات در آمدی محاسبه شده، دو نوع مالیات دیگر اخذ می شود، که عایدی سرمایه هم از آن مستثنی نیست:

● ۵,۵ درصد به عنوان مالیات همبستگی^{۴۵}

● ۸ تا ۹ درصد به عنوان مالیات کلیسا^{۴۶}

۲-۲) مالیات بر عواید سرمایه ای سهام افراد حقیقی

عایدی سرمایه حاصل از انتقال و فروش سهام شخصی افراد در شرکت های سهامی، در صورتی که کمتر از ۱ درصد سهام شرکت را دارا باشند مشمول مالیات بر درآمد افراد می شود. البته این مالیات از سهامی که بعد از سال ۲۰۰۸ خریداری شده اند اخذ می شود و سهامی که قبل از این تاریخ خریداری شده اند از این مالیات معاف اند. همچنین این مالیات مربوط به سهامداران داخلی آلمان است و سهامدار خارجی مشمول این مالیات نمی شود. در این مورد نکات زیر اهمیت دارد:

● آستانه سالیانه عایدی، در این حالت به ازای مجموع تمام انتقال ها و فروش سهام، ۸۰۱ یورو برای هر فرد و ۱۶۰۱ یورو برای یک زوج است.

● در مورد دوره نگهداری این سهام هیچگونه محدوده زمانی برای معافیت وجود ندارد، لذا مالیات همیشه اخذ می شود.

● نرخ موثر مالیات در این حالت حدود ۲۶,۳۷ درصد است. که عبارت است از مجموع ۲۵ درصد نرخ مالیات در آمدی و همچنین ۵,۵ درصد از مقدار مالیات در آمدی به عنوان مالیات همبستگی.

● ضرر فروش این سهام در مقابل عایدی آن ها قابل جبران است و می تواند به آینده نیز منتقل شود.

● از طرفی در صورتی که سهامدار بیش از ۱ درصد سهام یک شرکت را داشته باشد مشمول مالیات های تجاری می شود و از این موضوع خارج است.

● این قانون برای افراد آلمانی است و غیر ساکنان معمولاً مشمول این مالیات نمی شوند، با این حال جزییات نحوه مالیات دهی آن‌ها به پیمان مالیاتی آلمان با کشور دوم برمی گردد.

● همچنین اگر شغل فرد در یک کسب و کار، خرید و فروش سهام باشد، تنها از ۶۰ درصد عایدی‌های حاصل از فروش این سهام‌ها مالیات اخذ می شود و ۴۰ درصد مقدار عایدی مشمول معافیت است. از طرفی اگر عایدی حاصل از فروش سهام را در سرمایه‌گذاری جدید در همان نوع دارایی (در اینجا منظور سهام است) استفاده کند، آنگاه می تواند تا ۲ سال، پرداخت مالیات را به تعویق بیندازد، این امر به عنوان مشوقی برای بهبود کسب و کار در نظر گرفته شده است.

● سودی هم که سالیانه به این سهام تعلق می گیرد، مشمول مالیات است، به این معنا که اگر سهامدار، سهام خود را بفروشد و سود سالیانه آن را بگیرد؛ و این سود از ۸۰۱ یورو به ازای هر فرد و یا ۱۶۰۱ یورو به ازای یک زوج بیشتر باشد، آنگاه این سود (برای تاجران ۶۰ درصد سود سالیانه) با نرخ ۲۶,۳۷ درصد مشمول مالیات می شود. البته اگر سهامدار در نرخ پایین تری مشمول مالیات بر درآمد است می تواند ادعای خود را با اظهارنامه مالیاتی به اداره مالیات ارسال کند، اداره مالیات تعیین می کند که با چه نرخ مالیات پرداخت شود.

۲-۳) مالیات بر عایدی سرمایه‌ای شرکت‌های حقوقی

در مورد شرکت‌های آلمانی، عایدی سرمایه به هر شکلی که باشد به عنوان یکی از اجزای درآمدی در نظر گرفته می شود و در پایان سال مشمول مالیات بر درآمد عمومی شرکت‌ها می شود. سود سهام، عایدی حاصل از سرمایه‌گذاری، تمام انواع بهره‌ها و... مشمول مالیات می شوند. البته در مورد شرکت‌های داخلی و تحت شرایطی، عایدی حاصل از فروش اوراق بهادار، عایدی حاصل از ابزارهای آتی^{۴۷}، سود تقسیم شده شرکت‌های خارجی و همچنین

عایدی ابزار اختیار معامله^{۴۸} مشمول مالیات نمی شود.

معمولاً شرکت‌ها در برابر ۹۵ درصد از عایدی حاصل از انتقال سهام از مالیات معاف هستند و فقط در ازای ۵ درصد درآمد سرمایه‌ای خود موظف به پرداخت مالیات هستند. با این حال اگر شرکت مورد نظر یک بانک یا مؤسسه مالی باشد و یا شرکت بیمه عمر باشد، مشمول این معافیت نمی شود.

ضرر سرمایه‌ای می تواند با عایدی حاصل از سرمایه جبران این شود، مقدار این ضرر برای جبران با عایدی یکسال گذشته^{۴۹} و سال‌های آینده نیز قابل استفاده است. این انتقال به سال‌های دیگر تا سقف ۱ میلیون یورو قابل پذیرش است.

نرخ پایه مالیات بر درآمد شرکت‌ها^{۵۰}، ۱۵ درصد است، همچنین در آلمان مالیات‌های دیگری غیر از مالیات درآمدی از شرکت‌ها اخذ می شود. به عنوان مثال ۵٫۵ درصد مقدار مالیات درآمدی، به عنوان مالیات همبستگی، و همچنین ۱۴ تا ۱۷ درصد مالیات تجاری^{۵۱}، سبب می شود که در مجموع مالیات موثر شرکت‌ها بین ۳۰ تا ۳۳ درصد محاسبه می شود.

در مورد شرکت‌های خارجی نیز، ۵ درصد از تمامی درآمد سرمایه‌ای، که از منابع داخلی عاید شرکت می شود، مشمول این مالیات است. درآمد از منابع داخلی شامل موارد زیر می شود:

- درآمد تولید شده بوسیله دفاتر شرکت‌های فعال در آلمان
 - عایدی حاصل از فروش انواع دارایی‌های حقیقی واقع در آلمان
 - سود سهام تقسیم شده توسط شرکت‌های آلمانی
 - عایدی حاصل از فروش سهام‌های یک شرکت آلمانی، مشروط بر اینکه شرکت خارجی سهامدار حداقل ۱ درصد از سهام‌های آن شرکت در ۵ سال گذشته بوده باشد.
- همچنین در مورد شرکت‌های خارجی لازم است پیمان‌های مالیاتی آلمان با سایر

۴۸ - option writer

۴۹ - منظور از این حالت زمانی است که شرکت مالیات پرداخت نشده از سال قبل دارد.

۵۰ - CIT tax income Corporate

۵۱ - TT tax Trade

کشورها مورد توجه قرار بگیرد، زیرا ممکن است قوانین توافقی متفاوتی اعمال شود، به عنوان مثال:

- سود سهام توزیع شده به شرکت های سهامی که در اتحادیه اروپا مستقر هستند، اگر حداقل ۱۰ تا ۱۵ درصد از سهام را دارا باشند، به طور معمول معاف از مالیات است.
- همه یا بخشی از سود سهام توزیع شده به شرکت های سهامی که در اتحادیه اروپا مستقر نیستند، ولی پیمان مالیاتی با آلمان، دارند از مالیات معاف است. نرخ نهایی مالیات برای بخش معاف نشده به قرارداد بین دو کشور بستگی دارد.

۳ منابع فصل ششم:

● بررسی انواع مالیات بر بنگاه‌ها در کشورهای عضو گروه ۲۰ / مرکز همکاری‌های فناوری و نوآوری ریاست جمهوری

- en.wikipedia.org
- www.worldwide-tax.com
- uk.practicallaw.thomsonreuters.com
- Tax on corporate transactions in Germany: overview / Matthias Full / Flick Gocke Schaumburg / Practical Law, GLOBAL GUIDE 2018
- Tax on Income from Capital Assets from 2009 / <http://www.bzst.de>
- Taxation of gains from the disposal of securities / <http://www.bzst.de>
- Taxation of capital gains from private disposal of property and financial holdings in incorporated companies / <http://www.bzst.de>
- Germany Tax Guide 2015/2016 / www.pkf.com



مالیات بر عواید سرمایه‌ای در

آمریکا

مختصری درباره‌ی آمریکا

ایالات متحده آمریکا یک جمهوری متشکل از ۵۰ ایالت، یک منطقه فدرال، پنج سرزمین خودمختار و مجموعه‌ای از جزایر پراکنده است که مجموعاً دارای مساحتی معادل ۹,۸ میلیون کیلومتر مربع و جمعیتی بالغ بر ۳۲۵ میلیون نفر می‌باشد. آمریکا چهارمین کشور دنیا از لحاظ وسعت و سومین کشور دنیا از لحاظ جمعیت می‌باشد. پایتخت این کشور واشینگتن و پرجمعیت‌ترین شهر آن نیویورک است. قانون اساسی این کشور در سال ۱۷۸۸ پی ریزی گردید.

در سال‌های پایانی قرن نوزدهم اقتصاد آمریکا در نتیجه انقلاب صنعتی فراگیر در دنیا، رشد بی سابقه‌ای کرد. جنگ جهانی اول، موقعیت آمریکا را به شکل یک ابرقدرت نظامی جهانی تثبیت کرد. در جنگ جهانی دوم نیز آمریکا تنها تولیدکننده و تنها کشور استفاده‌کننده از بمب‌های اتمی در جنگ بود و نهایتاً به عنوان عضو دائم شورای امنیت سازمان ملل متحد ظاهر گردید! آمریکا هم اکنون رتبه اول بر مبنای تولید ناخالص داخلی و همچنین رتبه دوم جهان از لحاظ تولید ناخالص داخلی بر پایه برابری قدرت خرید می‌باشد که تقریباً معادل یک چهارم تولید ناخالص داخلی کل جهان است.

این کشور یک اقتصاد فراصنعتی و عظیم دارد که در فعالیتهای خدماتی به شکلی عالی عمل کرده و در زمینه اقتصاد دانش بنیان جزء سرآمدهای دنیا محسوب می‌شود. آمریکا اولین کشور واردکننده و دومین کشور صادرکننده جهان است. با وجود اینکه جمعیت آمریکا فقط ۴,۳ درصد جمعیت جهان است، این کشور مالک ۳۳,۴ درصد ثروت جهانی در بین کشورهای

دنیاست. آمریکا از لحاظ چندین شاخص اجتماعی-اقتصادی مثل دستمزد متوسط، شاخص توسعه انسانی سرانه، تولید ناخالص داخلی و سوددهی سرانه جزء رتبه‌های بالا در میان کشورهای جهان به‌شمار می‌رود. همچنین دارنده قدرتمندترین نیروی مسلح جهان است، به‌طوری‌که بودجه و هزینه‌کرد نظامی آمریکا، معادل یک سوم کل بودجه نظامی دنیا می‌باشد. موارد اصلی قوانین مالیاتی در آمریکا عبارتند از: مالیات بر درآمد، حقوق و دستمزد، اموال، فروش، واردات، املاک و هدایا. همچنین آمریکا دارای یکی از مترقی‌ترین سیستم‌های مالیاتی در جهان صنعتی است. منظور از مالیات مترقی افزایش نرخ مالیات و پایه مشمولیت مالیات می‌باشد. درآمد مشمول مالیات تحت قوانین حسابداری مالیاتی و اصول حسابداری تنظیم شده و شامل هر نوع درآمد حاصل از هر منبعی می‌باشد. جالب اینکه باسابقه‌ترین و قدیمی‌ترین مالیات، مربوط به مالیات‌های زمین است.

به‌طور کلی قوانین مالیات در آمریکا عبارتند از: مالیات بر حداقل جایگزین، مالیات بر سود سرمایه، مالیات شرکت‌ها، مالیات املاک، مالیات حقوق و دستمزد، مالیات بر درآمد، مالیات هدیه و... و به‌طور کلی مالیات ایالات محلی عبارت‌اند از: مالیات بر ارزش افزوده، مالیات بر املاک، مالیات بر درآمد ایالتی، مالیات بر فروش کالا.

۲ مالیات بر عواید سرمایه‌ای در آمریکا

در آمریکا از سال ۱۹۱۳ قانون مالیات بر عواید سرمایه‌ای اعمال شده است، در طول سال‌های مختلف نرخ و قوانین مربوط به این مالیات تغییرات زیادی داشته است تا به وضع فعلی رسیده است. امروزه از همه افراد حقیقی و شرکت‌ها، مالیات بر عواید سرمایه‌ای اخذ می‌شود. شیوه‌ی کلی برای محاسبه‌ی این مالیات بدین گونه است که اختلاف قیمت فروش و قیمت خرید دارایی، بعد از کسر انواع تخفیفات و اعمال معافیت‌های گوناگون محاسبه شده و به‌عنوان عایدی سرمایه‌ای در نظر گرفته می‌شود و در انتهای سال مجموع کلیه‌ی عواید سرمایه‌ای مشمول مالیات می‌شود. همچنین معمولاً عواید سرمایه‌ای بانرخ غیر از نرخ مالیات‌های درآمدی (نرخ کمتری) مشمول مالیات می‌شوند. این عواید سرمایه‌ای بسته به دوره نگهداری دارایی به دو دسته عایدی کوتاه مدت و عایدی بلند مدت تقسیم می‌شوند و

با نرخ متفاوتی مشمول مالیات می‌شوند.

تحقیقات در امریکا نشان می‌دهد، هرچقدر نرخ مالیات بر عواید سرمایه‌ای پایین باشد سبب می‌شود که درآمد حاصل از این مالیات بالاتر برود، و هرچقدر نرخ مالیات بر عواید سرمایه‌ای بالاتر باشد باعث می‌شود که اثرات قفل‌دارایی رخ دهد، البته مشخص نیست که پایین آوردن نرخ مالیات چقدر در کاهش قفل‌دارایی اثر داشته باشد. یک راه جایگزین برای کاهش اثر قفل‌دارایی، اخذ مالیات بر مبنای تعهد است؛ بر خلاف امروز که در زمان محقق شدن عایدی، اخذ می‌شود. البته این روش مشکلات و سختی‌هایی دارد که سیاستگذار ترجیح می‌دهد روش معمول را پی‌بگیرد.

۱-۲) عایدی و ضرر سرمایه‌ای

قبل از توضیح مالیات بر عواید سرمایه‌ای، باید مشخص کرد که عایدی و یا ضرر فرد، یک نوع عایدی سرمایه است یا یک نوع عایدی عمومی که جزو درآمد عمومی تلقی خواهد شد. لذا توجه به نکات زیر لازم است:

● عایدی سرمایه‌ای حاصل انتقال دارایی‌های سرمایه‌ای است و عایدی عمومی حاصل انتقال دارایی‌های غیر سرمایه‌ای.

● با توجه به شرایط ممکن است گاهی دارایی فرد سرمایه‌ای و گاهی غیر سرمایه‌ای تلقی شود، همچنین ممکن است در بعضی حالات بخشی از عایدی فرد به عنوان عایدی سرمایه‌ای و بخشی به عنوان عایدی عمومی تلقی شود.

● در بیشتر موارد همه آنچه را که فرد برای استفاده شخصی، کسب لذت و یا سرمایه‌گذاری استفاده می‌کند دارایی سرمایه‌ای محسوب می‌شود مثل:

سهام یا اوراق قرضه در حساب شخصی فرد

خانه متعلق به فرد و خانواده اش

مبلمان خانه

ماشین

سکه و مجموعه تمپر

سنگهای قیمتی، جواهرات و فلزات گرانبها مثل طلا و نقره و... حقوق کپی رایت و...

در واقع می توان گفت، همه دارایی ها سرمایه ای محسوب می شوند بجز موارد زیر:

۱- دارایی های که به طور معمول برای فروش به مشتریان هستند به عنوان مثال کالاهای تجاری.

۲- املاک واقعی که در تجارت و سرمایه گذاری بکار می روند.

۳- دارایی های مستهلک شدنی در تجارت و سرمایه گذاری.

۴- یک کپی رایت، یک اثر ادبی، موسیقی یا هنری، یک نامه یا یادداشت که:

- توسط تلاش های فرد ایجاد شده باشد.

- یا برای فرد تولید شده باشد.

- یا تحت موقعیت خاصی از طرف کسی که آن را خلق کرده یا برای او تولید شده است بدست فرد رسیده باشد. (مثلا هدیه)

۵- اوراق دولتی که به طور رایگان و یا با قیمت کمتر از طرف دولت به فرد داده شده باشد، و

یا اینکه از طرف کسی به فرد رسیده باشد که دولت به رایگان یا به قیمت کمتر به او داده باشد.

۶- بعضی از دارایی های مالی (ابزار مشتقه مالی) که توسط کارگزاران و دلال های مالی نگهداری می شوند.

۷- لوازم و تجهیزاتی که فرد به طور مستمر از آنها در فعالیت تجاری و کسب و کار خود استفاده می کند.

۸- معاملات Hedging transactions هم، اگر دقیقاً در همان روز خرید، به فروش برسد.

- دارایی هایی که با هدف سرمایه گذاری هستند دارایی سرمایه ای محسوب شده و مشمول مالیات عایدی برای سرمایه اند. مثل سکه، جواهرات، طلا و نقره، تمبر، جم و.... همچنین تمام سهام و اوراق بهادار هم مشمول عایدی سرمایه هستند (هم ضرر و هم عایدی سرمایه ای). مگر اینکه توسط دلال (کسی که شغلش خرید و فروش این هاست) نگهداری شوند.

- در مورد عایدی سرمایه ابزارهایی مالی که از ابتدا با تخفیف صادر شده اند، به موارد زیر دقت شود:

۱-۱-۲) تعهدات دولتی کوتاه مدت

- درآمد حاصل از تعهدات دولت فدرال، ایالتی یا محلی (به غیر از تعهدات معاف از مالیات) تا حد سهم مشمول مالیات از تخفیف خرید، به عنوان درآمد عمومی در نظر گرفته می شوند.
- این قانون برای تعهداتی که تاریخ سررسید آن ها زودتر از یک سال از زمان صدورشان است قابل اعمال است.
 - تخفیف خرید یعنی؛ قیمت باز خرید از شما منهای قیمت پایه ای که شما پرداخت کرده اید. (در واقع مبلغ معینی برای خرید اوراق پرداخت می شود، ولی قیمت روی اوراق عدد بزرگ تری است و دولت بعداً اوراق را به قیمت اسمی روی آن از فرد باز خرید می کند).

۱-۲-۲) تعهدات غیر دولتی کوتاه مدت

- تا حد تخفیف صادر شده اصلی^{۵۲} برای خریدار، جزو درآمد عمومی محسوب می شود.
- این قانون برای تعهداتی که تاریخ سررسید آن ها زودتر از یک سال از زمان صدورشان است قابل اعمال است.

۱-۳-۲) اوراق قرضه دولتی معاف از مالیات

- اگر این اوراق تا قبل از سال ۱۹۸۲ صادر و تا قبل از ۱۹۸۴ توسط فرد خریداری شده اند، به اندازه OID به عنوان معافیت استفاده می شود.
- اگر این اوراق بعد از سال ۱۹۸۲ صادر و یا بعد از ۱۹۸۴ خریداری شده اند مقدار OID را برای تعدیل هزینه پایه در نظر گرفته و در واقع هزینه پایه را افزایش می دهند. (در واقع در این حالت OID خودش به عنوان درآمد در نظر گرفته می شود).
- هر گونه فروش در بازار مشمول مالیات است. اگر فرد قبل از ۱۹۳۳ اوراق را خریده است به عنوان عایدی سرمایه تلقی می شود و اگر بعد از ۱۹۳۳ خریده است به عنوان درآمد عمومی در نظر گرفته می شود. در این حالت ها قیمت فروش که معلوم است قیمت پایه هم برابر است با پولی که پرداخت شده است بعلاوه ی OID.

- بازخرید قبل از سررسید: اگر اوراق قبل از ۱۹۸۰ صادر شده‌اند، در بازخرید زودتر از موعد، مقدار OID برای فرد معاف از مالیات است.
 - اگر بعد از ۱۹۸۰ صادر شده باشد، در بازخرید زودتر از موعد، بخشی از OID معاف از مالیات است و بخشی به عنوان عایدی سرمایه در نظر گرفته می‌شود.
- مثال: شما در سال ۲۰۰۶ یک اوراق ۲۰ ساله با نرخ ۶ درصد به قیمت ۸۰۰ دلار می‌خرید، در صورتی که قیمت اسمی روی اوراق ۱۰۰۰ دلار است. دولت در سال یازدهم و زودتر از سررسید اقدام به بازخرید اوراق می‌کند. در این حالت او ۱۰۰۰ دلار بابت قیمت اسمی و ۶۰ دلار بابت بهره به شما می‌پردازد. ۶۰ دلار معاف از مالیات است. از ۲۰۰ دلار نیز که در واقع OID شما بوده است مقدار ۷۳ دلار از مالیات معاف است لذا عایدی شما که باید گزارش کنید عدد ۱۲۷ دلار است.

۴-۱-۲) ابزار بدهی بلندمدت که بعد از ۱۹۵۴ و قبل از ۱۹۶۹ (اگر دولتی اند تا قبل از ۱۹۸۲) صادر شده‌اند:

اگر فردی یکی از این اوراق را بفروشد، مقداری از عایدی فرد که کمتر از سهم مشمول مالیات فرد از OID است به عنوان درآمد عمومی و مقداری که بیشتر است به عنوان عایدی سرمایه‌ای در نظر گرفته می‌شود. اگر فرد بخواهد زودتر از موعد بفروشد، کل مقدار عایدی که کمتر از OID باشد به عنوان درآمد عمومی در نظر گرفته می‌شود.

۵-۱-۲) ابزار بدهی بلندمدت که بعد از ۱۹۶۹ (اگر دولتی اند بعد از ۱۹۸۲) صادر شده‌اند:

در این صورت فرد باید هر سال بخشی از OID را به عنوان درآمد خود معرفی کند، نهایتاً در هنگام فروش، قیمت پایه برابر است با قیمتی که در زمان خرید پرداخت کرده است به علاوه مقداری از OID که به عنوان درآمد خود در طول سال‌ها به درآمد سالیانه اضافه کرده است.

- اگر قبل از سررسید بفروشد عایدی به عنوان عایدی سرمایه‌ای در نظر گرفته می‌شود.

۶-۱-۲) فروش با قیمت کمتر از قیمت اوراق

اگر اوراقی قبل از تاریخ سررسید با قیمت کمتر از قیمت اوراق در بازار فروخته شدند. آنگاه فرد می تواند مقدار عایدی را به عنوان درآمد عمومی معرفی کند و لذا قیمت پایه تا قیمت فروش افزایش یافته و دیگر عایدی سرمایه ای وجود ندارد و یا اینکه می تواند قیمت پایه را تغییر ندهد و مقدار عایدی را به عنوان عایدی سرمایه ای در نظر بگیرد.

۷-۱-۲) تعهدات اشخاص

اگر فردی بعد از ۱۹۸۴ یک تعهد با OID از فرد دیگری دارد، باید OID جزئی از درآمد سالیانه فرد محسوب شود و همچنین در هنگام فروش، عایدی را به عنوان عایدی سرمایه ای در نظر می گیرند. البته یک استثنا وجود دارد و آن بحث وام است آن هم با شرایط زیر:

- قرض دادن به عنوان شغل قرض دهنده نباشد.

- مقدار وام کمتر از ۱۰ هزار دلار باشد.

- اجتناب از مالیات فدرال، هدف وام دادن نباشد!

اگر حالت استثنا بالا برقرار بود و یا اینکه تعهد بعد از ۱۹۸۴ شکل گرفته باشد؛ نباید OID را به عنوان درآمد سالیانه در نظر گرفت، هم چنین در زمان فروش این تعهد اگر مقدار عایدی کمتر از OID باشد به عنوان درآمد عمومی و هر مقدار بیش از این را به عنوان عایدی سرمایه در نظر می گیرند.

۸-۱-۲) ضرر بانک و مؤسسات مالی

اگر فردی پولی را در یک بانک یا مؤسسه مالی یا دارد که ورشکسته شده است، در بعضی شرایط و با تشخیص قانون می تواند در قالب یکی از موارد زیر اعلام ضرر کند:

- ضرر عمومی

- ضرر سانحه و اتفاق (تصادف و ...)

- بدهی های غیر تجاری (ضرر سرمایه ای کوتاه مدت)

۹-۱-۲) ضرر بنگاه‌های کوچک

- فرد می‌تواند ضرر حاصل از فروش و انتقال سهام بنگاه‌های کوچک را به‌عنوان ضرر درآمدي و یا ضرر سرمایه‌ای در نظر بگیرد.
- دقت شود که عایدی اگر حاصل از دارایی سرمایه‌ای باشد حتماً جز عایدی سرمایه است ولی در مورد ضرر بنگاه‌های کوچک به فرد حق انتخاب داده‌اند.

۲-۲) مالیات بر عواید سرمایه‌ای دارایی‌های افراد

عواید سرمایه‌ای افراد در آمریکا برای تمام دارایی‌های شخصی اعم از حقیقی و یا سهام و اوراق، مشمول مالیات بر عواید سرمایه‌ای می‌شود، در واقع عواید سرمایه‌ای به معنای اختلاف قیمت فروش و قیمت خرید یک دارایی مشخص توسط یک فرد در طول زمان است. در ادامه گزارش به تفصیل به جزییات اخذ این مالیات در آمریکا پرداخته می‌شود. نکات زیر نیز قابل توجه است:

- هرگونه دارایی‌ای را که فرد در خارج از آمریکا بفروشد در حالی که سیتیزن آمریکا است؛ باید در اظهارنامه مالیاتی خود اعلام کند و مشمول مالیات است.
- فروش و انتقال دارایی، مابه‌ازای پول، دارایی دیگر و یا ... رخ می‌دهد. البته ممکن است قوانین خرید و فروش نقدی، از قوانین مبادله با دارایی دیگرانندکی متفاوت باشد.
- اینکه فرد دارایی خود را به ازای پول نقد بفروشد و سریع یک دارایی دیگر بخرد معادل با مبادله دارایی نیست.
- بعد از بدست آوردن قیمت پایه و قیمت فروش دارایی، در صورتی که قیمت فروش بیشتر باشد مقدار اختلاف را عایدی و در صورتی که قیمت پایه بیشتر باشد مقدار اختلاف را ضرر سرمایه‌ای می‌نامند.
- قیمت فروش دارایی؛ برابر است با تمام چیزی که فرد دریافت می‌کند منهای تمام هزینه‌های انتقال (مثل کمیسیون، مالیات فروش، هزینه‌های ثبت و ...).
- اگر فرد در مقابل انتقال دارایی، یک دارایی دیگر دریافت کرد، باید ارزش بازاری منصفانه آن را به‌عنوان قیمت فروش در نظر بگیرد.

- ارزش بازاری منصفانه یعنی خریدار و فروشنده با اطلاعات کامل و با اختیار، چه قیمتی برای معامله یک دارایی بین خود در نظر می گیرند که برای هر دو برد برد باشد.
- همچنین بدهی هانیز باید در محاسبه سود و زیان در نظر گرفته می شوند، به عنوان مثال اگر فرد یک دارایی که هزینه پایه آن ۲۰ هزار دلار است را به قیمت ۳۰ هزار دلار بفروشد و خریدار بدهی وام ۸ هزار دلاری او را نیز پرداخت کند آنگاه عایدی فرد برابر است با ۱۸ هزار دلار.

۱-۲-۲) دارایی های حقیقی

دارایی هایی مانند زمین و ساختمان به عنوان دارایی حقیقی شناخته می شوند. اگر فرد یک زمین و ساختمان را همزمان بخرد، باید براساس ارزش بازاری منصفانه^{۵۳} قیمتی که برای خریدار و فروشنده برد-برد باشد) قیمت زمین و ساختمان را به صورت جداگانه ثبت کند.

۲-۲-۲-) هزینه پایه

هزینه پایه معمولاً برابر است با مقداری که فرد برای کسب دارایی پرداخت کرده است چه به صورت نقد و یا به صورت تبادل دارایی و امثالهم، همچنین هزینه پایه شامل انواع هزینه های انتقال، مالیات بر فروش، حمل و نقل، هزینه حسابداری، تمبرهای درآمد، کمیسیون فروش، مالیات املاک و... می شود. با این حساب اگر فرد دارایی را در یک طرح زمان دار خریده است و این باعث شده است که بابت آن بهره پرداخت کند؛ بهره جزو هزینه های او محسوب نخواهد شد، در واقع می توان گفت اگر برای خرید یک دارایی وام گرفته باشد، مقدار بهره وام جزو هزینه های او محسوب نخواهد شد.

- اگر فرد یک دارایی را که در رهن است خریده باشد، هزینه پایه برابر است با قیمتی که پرداخت می کند به علاوه مبلغی که برای آزاد شدن از رهن باید پرداخت کند.
- اگر فرد در هنگام خرید دارایی، مالیاتی را برای دارایی پرداخت کرده است، که بر عهده فروشنده است و فروشنده آن را به وی بازپرداخت نکرده باشد، به عنوان بخشی از هزینه پایه در نظر گرفته خواهد شد.

- هزینه پایه دارایی، هزینه خرید دارایی است که البته تعدیل می شود، مثلاً با در نظر گرفتن هزینه های بهسازی و یا تخفیفات و اعتبارات قانونی، کاهش یا افزایش می یابد.
 - هزینه های بهسازی، به طوری که حداقل یک سال عمر مفید داشته باشد، باید به هزینه پایه اضافه شود، مثل ساختن یک اتاق دیگر، ساختن یک حمام دیگر، جایگزین کردن سقف خانه، نصب سیستم تهویه و...
 - هزینه های بهبود محلی نیز می تواند به هزینه پایه اضافه شود، به شرطی که هم منجر به افزایش قیمت دارایی شود و هم صاحب دارایی آن هزینه را به عنوان مالیات پرداخت نکرده باشد. مثلاً هزینه ای که برای تعمیر و نگهداری خیابان و پیاده رو انجام می دهد.
 - بعضی کارها نیز سبب کاهش هزینه پایه خواهد شد، مثل اینکه بخشی از دارایی خراب شود و یا اینکه دزدیده شود.
 - هزینه های تعمیر جزئی را نمی توان به عنوان هزینه به قیمت پایه اضافه کرد.
 - اگر فرد عوایدی دارد که قبلاً مالیات آن را پرداخت نکرده است و مطابق قانون به تعویق انداخته است، قیمت پایه دارایی جدید او باید تا حد قیمت پایه دارایی قبلی کاهش یابد.
- مثال: شما یک خانه به قیمت ۴۰ هزار دلار دارید، که ۵ هزار آن پول زمین و ۳۵ هزار پول ساختمان است. هزینه بهسازی شما در طول زمان ۱۰ هزار دلار بوده است. استهلاک محاسبه شده تا آن زمان برابر با ۲۳ هزار دلار بوده است.
- فرض کنید خانه آتش گرفته و بیمه به شما ۱۹۷۰۰ دلار داده است هم چنین وسایل باقی مانده را به قیمت ۱۳۰۰ دلار فروخته اید. اگر برای بازسازی خانه ۱۹ هزار دلار صرف کنید؛ در این حالت هزینه پایه شما به صورت زیر است:
- $$۳۵ + ۱۰ - ۲۳ - ۱۹,۷ - ۱,۳ + ۱۹ = ۲۰$$
- یعنی ۲۰ هزار دلار هزینه پایه برای خانه شما در نظر گرفته می شود، هم چنین هزینه زمین همچنان برای شما ۵ هزار دلار است.
- اگر فردی با استفاده از یک آپشن، یک دارایی را به قیمت کمتر خریداری کند (مثلاً شرکت به او بدهد)؛ باید اختلاف قیمت با قیمت بازاری را به عنوان درآمد عمومی حساب کند و بعد قیمت بازاری را به عنوان قیمت پایه در نظر بگیرد.

- اگر فردی یک مبادله را به اجبار قانون و یا دلایل دیگر انجام دهد؛ قیمت پایه دارایی جدید برابر است با قیمت پایه دارایی فعلی.
 - به موارد زیر نیز دقت شود:
 - اگر فرد دارایی خود را یک با یک دارایی مشابه مبادله کند آنگاه؛ قیمت پایه دارایی جدید برابر است با قیمت پایه دارایی فعلی. البته تعدیلات لازم باید انجام شود. به عنوان مثال هزینه انتقال به هزینه پایه اضافه می شود و یا مقدار پولی که به صورت نقدی دریافت کرده است، از هزینه پایه کسر می شود.
 - اگر فردی تمامی قیمت فروش را به صورت پول نقد و یا دارایی های غیر مشابه بگیرد، و سپس در دارایی های مشابه سرمایه گذاری کند باید هزینه پایه را به صورت زیر محاسبه کرد، به مثال توجه کنید:
- مثال: شما یک دارایی به قیمت پایه ۲۶ هزار دارید دادگاه شما را مجبور به می کند آن را به ۳۱ هزار دلار بفروشید. پس شما تاکنون ۵ هزار دلار عایدی دارید. حال شما یک دارایی مشابه و مرتبط به قیمت ۲۹ هزار دلار می خرید. بنابراین عایدی شما تاکنون ۲ هزار دلار است. از طرفی می توان گفت که عایدی در نظر نگرفته شده برای شما ۳ هزار دلار است، بنابراین قیمت پایه دارایی جدید شما برابر با $29 - 3 = 26$ هزار دلار در نظر گرفته خواهد شد.
- اگر دارایی فرد با دارایی های متفاوتی (بیش از یک دارایی) مبادله شود باید قیمت پایه برای تک تک آن ها محاسبه شود.

۳-۲-۲) انواع مبادلات

مبادلات مشمول مالیات، منظور مبادلاتی است که عایدی آن ها مشمول مالیات است و ضرر آن ها به عنوان ضرر سرمایه ای قابل کسر است. در یک مبادله مشمول مالیات، اگر فرد یک دارایی را با دارایی دیگر مبادله کند، قیمت پایه برای آن دارایی که فرد دریافت می کند برابر است با ارزش بازاری منصفانه دارایی جدید در زمان دریافت.

در مقابل، مبادلات عدم مشمول مالیات، منظور مبادلاتی است که عایدی آن ها مشمول مالیات نیست و ضرر آن ها نیز قابل کسر نیست. در یک مبادله مشمول مالیات، اگر فرد یک

دارایی را با دارایی دیگر مبادله کند، قیمت پایه برای آن دارایی که فرد دریافت می کند برابر است با قیمت پایه دارایی فعلی که آن را انتقال می دهد.

۱-۳-۲) مبادلات هم مانند^{۵۴}

مبادله یک دارایی با دارایی شبیه خودش (مثلاً مسکن با مسکن و...)، متداول ترین نوع مبادله غیر مشمول است. در این صورت در هنگام انتقال دارایی جدید، هزینه پایه آن، برابر است با هزینه پایه دارایی قدیمی.

البته در صورتی که پولی در این مبادله بدهد و یا بگیرد باید هزینه پایه تعدیل شود. مثلاً اگر پولی می دهد باید هزینه پایه دارایی قدیمی به اندازه پول پرداختی افزایش یافته و به عنوان هزینه پایه دارایی جدید در نظر گرفته شود.

مثال: اگر یک کامیون با قیمت پایه ۱۷۰۰ دلار را با یک کامیون دیگر مبادله کنید و ۴۸۰۰ دلار هم پول اضافی پردازدید آنگاه قیمت پایه کامیون جدید شما ۶۵۰۰ دلار در نظر گرفته می شود. حال اگر شما یک کامیون با قیمت پایه ۱۷۰۰ دلار داشته باشید و آن را به یک فرد به قیمت ۲۰۰۰ دلار انتقال دهید و یک کامیون جدید بخرید، آنگاه شما باید برای ۳۰۰ دلار عایدی خود مالیات بدهید و قیمت پرداختی کامیون جدید هم به عنوان قیمت پایه آن برای معاملات بعدی در نظر گرفته می شود.

● این قانون معمولاً شامل مواردی است که برای اهداف تجاری و کسب درآمد مورد استفاده قرار می گیرند و نه دارایی های شخصی.

● اگر فردی یک دارایی را با ترکیبی از یک دارایی مشابه دیگر و همزمان پول یا دارایی متفاوت { مبادله کرد، باید برای دارایی مشابه، قیمت پایه تعدیل شده را حساب کند. برای اینکار ابتدا باید قیمت بازاری دارایی متفاوت را بداند و از نسبت گیری قیمت کل استفاده کند. به عنوان مثال: اگر یک کامیون که به قیمت ۱۷۰۰ دلار خریده اید را با یک کامیون (به قیمت بازاری ۳۰۰۰ دلار) و ۱۰۰۰ دلار پول نقد معاوضه کنید آنگاه چون ۰.۷۵ درصد ارزش دریافتی توسط شما از جنس مشابه بوده است پس ۰.۷۵ قیمت کامیون اولیه به عنوان قیمت

پایه برای کامیون جدید در نظر گرفته می شود یعنی ۱۲۷۵ دلار.

لذا گویی در حال حاضر شما یک دارایی با قیمت پایه ۱۲۷۵ دلار دارید، به علاوه ی مقداری عایدی که باید مالیات آن را بپردازید، عایدی شما عبارت است از:

$$۱۰۰۰ - (۱۲۷۵ - ۱۷۰۰) = ۵۷۵$$

توجه: در این حالت، ضرر سرمایه ای اعمال نمی شود.

● به طور کلی در صورتی که فرد یک دارایی را با دارایی مشابه دیگر عوض کند؛ تا زمان فروش دارایی جدید، مشمول مالیات نمی شود. البته ۶ شرط زیر باید احراز شود:

۱- دارایی قدیم و جدید فرد باید برای مقاصد تجاری و سرمایه گذاری استفاده شود. لذا دارایی های استفاده شخصی مثل ماشین و خانه شخصی مشمول این قانون نیستند.

۲- دارایی نباید در درجه اول برای فروش به مشتری باشد، مثلاً نباید یک کالای تجاری باشد. بلکه باید بخشی از سرمایه فرد برای کسب درآمد باشد.

۳- انواع سهام، اوراق، گواهی سود، مدارک منافع شرکت و... مشمول این قانون نیست.

۴- دارایی ها باید شبیه هم باشند مثلاً خانه در برابر خانه و... همچنین یک دارایی مشابه نمی تواند با یک دارایی مشابه خارج از امریکا تحت این قانون مبادله شود.

۵- دارایی که قرار است دریافت شود باید ظرف ۴۵ روز پس از انتقال دارایی، مشخص و به فرد منتقل شود. (ثبت قرارداد)

۶- دارایی باید ظرف حداقل ۱۸۰ روز توسط فرد دریافت شود و یا تا زمان سر رسید سال مالی. (هر کدام زودتر اتفاق افتاد)

● اگر فرد علاوه بر دارایی، پول هم بدهد و نهایتاً دارایی مشابه دریافت کند؛ فعلاً از پرداخت مالیات معاف است.

● اگر فرد علاوه بر دارایی اصلی، یک دارایی غیر مشابه هم بدهد، و نهایتاً دارایی مشابه اصلی دریافت کند؛ باید برای دارایی غیر مشابه عایدی سرمایه را بر اساس قیمت پایه و ارزش بازاری منصفانه حساب کند.

● اگر دو سهامدار یک شرکت سهام های خود را با یکدیگر مبادله کنند تا زمان فروش سهام از مالیات به دورند. گاهی اوقات مبادله اوراق با سهام نیز مشمول این قانون می شود.

- اگر فرد دارایی خود را به شرکت بدهد و در قبال آن سهام دریافت کند (به طوری که ۸۰ درصد حق رای در شرکت را کسب کند) تا زمان فروش سهام مشمول مالیات نیست. این قانون برای افراد و گروه هایی (متشکل از چند فرد) که دارایی خود را با سهام شرکت مبادله می کنند قابل اعمال است و نه برای شرکت ها.
- مبادله بیمه و مستمری سالیانه: در این صورت اگر قراردادها تحت شرایط زیر باشد، فرد سود و زیان سرمایه ای ندارد:

- ۱- یک قرارداد بیمه عمر در مقابل یک قرارداد بیمه عمر دیگر یا قرارداد مستمری سالیانه و یا هر قرارداد بیمه ای بلندمدت واجد شرایط.
- ۲- در مورد قراردادهای گفته شده، حتی می توان بخشی از یک قرارداد را با بخشی از یک قرارداد دیگر مبادله کرد، مثلاً ۱۰ سال از قرارداد مستمری را با یک قرارداد دیگر مبادله کرد.
- فرد می تواند انواع خاصی از تعهدات وزارت خزانه داری ایالات متحده را برای انواع دیگر تعیین شده توسط وزیر خزانه داری، بدون هیچ گونه سود یا زیان شناخته شده در تجارت، معامله کند.

۴-۲-۲) انتقال به همسر

انتقال به همسر و همسر سابق دارای عایدی و زیان سرمایه ای نیست، متعهد در زمان فروش به غیر، قیمت پایه برابر است با اولین قیمتی که دارایی وارد خانواده شده است. دلیل این امر این است که کل عایدی از زمانی که دارایی وارد خانواده شده تا زمانی که دارایی از خانواده خارج شده است مشمول مالیات گردد.

نکته: اگر همسر یا همسر سابق ساکن امریکا نباشد، عایدی و ضرر سرمایه ای به روش کاملاً معمول محاسبه و اعمال می شود.

۵-۲-۲) معاملات با اشخاص مرتبط^{۵۵}

در مورد معامله با افراد نزدیک، نکات زیر حائز اهمیت هستند:

● افراد مرتبط عبارتند از:

۱- اعضای خانواده فرد: برادر، خواهر، برادر زاده، خواهر زاده، پدر و مادر و اجداد فرد و همسرش، ادامه نسل بچه‌ها، نوه‌ها و...

۲- شراکتی که در آن فرد به‌طور مستقیم یا غیر مستقیم ۵۰ درصد سرمایه و سود را در اختیار دارید.

۳- شرکتی که در آن فرد به‌طور مستقیم یا غیر مستقیم ۵۰ درصد از سهام را در اختیار دارید.

۴- موسسه خیریه و یا آموزشی که به‌طور مستقیم و یا غیر مستقیم توسط فرد یا اعضای خانواده اش کنترل می‌شود.

● اگر دارایی مستهلک شدنی باشد ممکن است انتقال دارایی به افراد مرتبط، یک نوع درآمد عمومی تلقی شود بجای عایدی سرمایه.

● همانطور که گفته شد دارایی‌های تجاری و سرمایه‌ای در مبادله با مشابه خود معاف از مالیات هستند. این قانون در هنگام مبادله با افراد نزدیک هم برقرار است. با این تفاوت که اگر ظرف ۲ سال انتقال‌دهنده و یا فرد مقابل، دارایی را فروخت؛ فرد باید عایدی حاصل از معامله اصلی ۲ سال پیش را نیز گزارش و پرداخت کند.

● در صورتی که به‌طور مستقیم و یا غیر مستقیم معامله بین فرد و افراد نزدیک او باشد، او نمی‌تواند ضرر سرمایه‌ای اعلام کند؛ مگر در حالت خاص انحلال و بازتوزیع دارایی‌های شرکت!

● سهام شرکت‌ها، صندوق‌ها و... به تناسب، متعلق به سهامداران و ذینفعان است و یک فرد به‌طور مستقیم و یا غیر مستقیم از طریق خودش و یا اعضای خانواده اش، و یا شریک کسب و کارش مالک سهام است.

● همانطور که گفته شد اگر فردی دارایی را از طریق مبادله و یا خرید نقدی، از افراد نزدیک بخرد، ضرر سرمایه‌ای این معامله برای شخص مقابل او، قابل اعمال نیست، اما در معامله‌ی بعدی (وقتی که دارایی را می‌فروشد) فرد می‌تواند از قیمت پایه او استفاده کند، به مثال زیر توجه شود:

مثال: برادر شما به شما یک سهام که قیمت پایه آن ۱۰ هزار دلار بوده است را به قیمت ۷۶۰۰

دلار می فروشد. او نمی تواند ادعای ضرر بکند، بعداً شما دارایی را به قیمت ۱۰۵۰۰ دلار می فروشید، در این حالت عایدی در نظر گرفته شده برای شما ۵۰۰ دلار است. مثال: اگر در مثال بالا، شما دارایی را به قیمت ۶۹۰۰ دلار می فروختید، ضرر سرمایه ای قابل اعمال برای شما ۷۰۰ دلار بود.

۶-۲-۲) هدیه

در مورد محاسبه مالیات بر عایدی سرمایه در مواردی که دارایی قبلاً توسط فرد هدیه گرفته شده است، او باید از ۳ مورد زیر اطلاع داشته باشد:

- قیمت پایه دارایی هدیه، مربوط به دوره ای که هدیه دهنده آن را خریده است.
- قیمت بازاری دارایی در لحظه ای که به فرد هدیه داده شده است.
- همه ی مالیات های هدیه

حالت اول: قیمت بازاری از قیمت پایه هدیه دهنده کمتر است. در این حالت قیمت پایه برای فرد بستگی به قیمت فروش دارایی توسط فرد دارد. مثال: شما یک هدیه دریافت میکنید که در لحظه دریافت، قیمت بازاری آن ۸ هزار دلار است و قیمت پایه برای هدیه دهنده ۱۰ هزار دلار بوده است. اگر در زمان فروش، دارایی را ۱۲ هزار دلار بفروشید قیمت پایه برای شما ۱۰ هزار در نظر گرفته می شود و عایدی شما ۲ هزار دلار است. و اگر دارایی را به قیمت ۷ هزار دلار بفروشید قیمت پایه برای شما ۸ هزار دلار در نظر گرفته می شود و ضرر سرمایه ای شما ۱۰۰۰ دلار است.

حالت دوم: دارایی تجاری؛ اگر فرد از هدیه برای مقاصد تجاری استفاده کرد، آنگاه در هر صورت قیمت پایه برای او همان قیمت پایه برای هدیه دهنده است.

حالت سوم: ارزش بازاری بزرگ تر یا مساوی قیمت پایه هدیه دهنده باشد. در این حالت قیمت پایه برای فرد برابر است با قیمت پایه هدیه دهنده با اعمال کردن هر گونه مالیات هدیه ای که فرد پرداخت می کند.

مثال: مادر شما یک کالا را که قبلاً به قیمت ۲۰۰۰۰ دلار خریداری کرده است به شما هدیه

می‌دهد. در زمان هدیه ارزش بازاری آن ۵۰ هزار دلار است. آستانه معافیت مالیات بر هدیه ۱۴ هزار دلار است. لذا شما باید برای ۳۶ هزار دلار از هدیه مالیات بدهید. که این مقدار برابر با ۷۳۲۰ دلار است.^{۵۶} از طرفی کل عایدی کالا تا آن زمان ۳۰ هزار دلار بوده است. پس شما باید به نسبت (۳۶/۳۰) یعنی به نسبت ۰.۸۳، از مالیاتی که پرداخت کرده اید رابه قیمت پایه اضافه کنید. یعنی ۶۰۷۶ دلار. در نتیجه قیمت پایه برای شما ۲۶۰۷۶ دلار در نظر گرفته می‌شود.

۷-۲-۲) ارث

در این حالت در هنگام فروش دارایی توسط ارث گیرنده، قیمت پایه دارایی برابر است با ارزش بازاری ثبت شده در روز مرگ ارث‌دهنده. همچنین در مورد ارث نیز هرگونه مالیاتی که طبق قانون مشمول است باید پرداخت گردد.

۸-۲-۲) تغییر کاربری دارایی شخصی به تجاری و یا کسب درآمد از راه اجاره

اگر فردی دارایی شخصی خود را که برای مصارف شخصی استفاده می‌کند، به عنوان دارایی تجاری و برای کسب و کار تغییر کاربری دهد؛ آنگاه قیمت پایه برای محاسبه استهلاک به صورت کمترین مقدار دو عدد زیر است:

- ارزش بازاری دارایی در زمان تغییر کاربری
- هزینه پایه تعدیل یافته دارایی تا الان

مثال: شما یک خانه به قیمت پایه ۱۶۰ هزار دلار خریده اید (پول زمین هم جداگانه ۲۵ هزار دلار است)، ۱۸ هزار دلار نیز برای بهسازی خانه صرف کرده اید. لذا قیمت پایه تعدیل شده برابر است با ۱۷۸ هزار دلار. قیمت روز دارایی ۱۸۰ هزار دلار باشد به نحوی که ۱۶۵ هزار دلار برای ساختمان و ۱۵ هزار دلار برای زمین است.

در این حالت طبق قاعده گفته شده، اگر تغییر کاربری برای اجاره دادن یا کسب درآمد از خانه را انجام دهید، قیمت پایه برای محاسبه استهلاك دارایی شما ۱۶۵ هزار دلار است.

قیمت پایه برای محاسبه عایدی یا ضرر: اگر فرد بعد از تغییر کاربری، خانه را بفروشد، قیمت پایه بستگی دارد به عایدی یا ضرر او:

۱- هنگام کسب عایدی: در این حالت قیمت پایه برابر است با هزینه پایه تعدیل یافته دارایی تا زمان تغییر کاربری.

در مثال قبل اگر مقدار استهلاك ۳۷۵۰۰ دلار باشد، در هنگام محاسبه عایدی، قیمت پایه برابر است با ۱۷۸ + ۲۵

قیمت پایه کل با احتساب استهلاك $178 + 25 - 375 = 165$

۲- هنگام وقوع ضرر: در این حالت قیمت پایه برابر است با مقدار کمتر از بین دو مقدار زیر:

● ارزش بازاری دارایی در زمان تغییر کاربری

● هزینه پایه تعدیل یافته تا زمان تغییر کاربری

در مثال قبل اگر مقدار استهلاك ۳۷۵۰۰ باشد، در هنگام محاسبه ضرر سرمایه‌ای، قیمت پایه برابر است:

قیمت پایه کل با احتساب استهلاك $178 + 25 - 375 = 165$

$$\begin{cases} 178 + 25 = 203 & \text{هزینه تعدیل یافته پایه} \\ 178 & \text{هزینه بازاری} \end{cases}$$

۹-۲-۲) سهام و اوراق قرضه

در مورد سهام و اوراق قرضه هزینه پایه برابر است با قیمت خرید به علاوه سایر هزینه‌های دیگر مثل هزینه کمیسیون و کارگزاری. البته اگر فرد، اینگونه دارایی‌ها را از طریق غیر از خریدن بدست آورده باشید آنگاه هزینه پایه او برابر است با قیمت بازاری در روز انتقال به فرد، و یا هزینه پایه قبلی با در نظر گرفتن تعدیلات اتفاق افتاده در طول زمان. (مثلاً سهام‌های رایگانی که به شما داده می‌شود باعث تغییر هزینه پایه می‌شود. به مثال بعدی توجه شود.)

در مورد سهام:

- سهام‌های رایگانی که به فرد داده می‌شود باعث تغییر هزینه پایه می‌شود.
مثال: شما در سال ۲۰۱۵ مقدار ۱۰۰ سهم به قیمت ۱ دلار می‌خرید و در سال ۲۰۱۶ نیز تعداد ۱۰۰ سهم از نوع دیگر به قیمت ۱٫۶ دلار می‌خرید. شرکت در سال ۲۰۱۷ به ازای هر سهمی که داشتید یک سهم مشابه به شما می‌دهد (مثلاً سود تقسیم شده سهم). لذا الان شما ۲۰۰ سهم با قیمت پایه ۰٫۵ دلار به ازای هر سهم دارید، و ۲۰۰ سهم از نوع دیگر هم به قیمت پایه هر سهم ۰٫۸ دارید.
- در هنگام فروش سهام، اگر مشخص بود در حال فروش کدام سهام هستید که خب قیمت پایه آن معین است، اگر هم مشخص نبود باید از روش FIFO^{۵۷} استفاده کنید، یعنی به ترتیب برای اولین سهام‌هایی که می‌فروشید اولین قیمت‌های پایه را در نظر بگیرید.
- برای سهام صندوق‌های سرمایه‌گذاری می‌توانید از روش میانگین قیمت پایه ترکیب سهام‌ها، برای بدست آوردن قیمت پایه استفاده کنید.
- اگر دو سهامدار یک شرکت سهام‌های خود را با یکدیگر مبادله کنند تا زمان فروش سهام از مالیات به دورند. گاهی اوقات مبادله اوراق با سهام نیز مشمول این قانون می‌شود.
- اگر فرد دارایی خود را به شرکت بدهد و در قبال آن سهام دریافت کند (به‌طوری که ۸۰ درصد حق رای در شرکت را کسب کند) تا زمان فروش سهام مشمول مالیات نیست. این قانون برای افراد و گروه‌هایی (متشکل از چند فرد) که دارایی خود را با سهام شرکت مبادله می‌کنند قابل اعمال است و نه برای شرکت‌ها.
- اگر سازماندهی سهام‌ها عوض شود یعنی نوع و تعداد سهام‌های شما توسط شرکت عوض شود، و یا اینکه شرکت‌ها ادغام یا تقسیم شوند و این سبب شود که نوع و تعداد سهام‌های فرد بهم بخورد، آنگاه فرد تا زمان فروش سهام‌های جدید مشمول مالیات نیست.

در مورد اوراق:

- اگر فردی یک اوراق بیمه (Bond premium) بخرد، و تصمیم بگیرید که آن را

Amortize^{۵۸} کند؛ در هنگام محاسبه عایدی، باید به اندازه دریافتی‌ها، از قیمت پایه کم کند.

- برای اوراق قرضه به اندازه OID می‌توان قیمت پایه را افزایش داد.
- همچنین تعهدات معاف از مالیاتی که بعد از ۱۹۸۲ صادر شده‌اند و بعد از ۱۹۸۴ خریداری شده‌اند، از مالیات OID معاف هستند با این حال همچنان برای محاسبه عایدی سرمایه می‌توان آن را به قیمت پایه خرید اضافه کرد.

۱۰-۲-۲) دوره نگهداری دارایی

- برای هر دارایی که فرد منتقل می‌کند یا می‌فروشد باید دوره نگهداری تعیین شود، دوره نگهداری نهایتاً به دو بخش بلند مدت و کوتاه مدت تقسیم می‌شود.
- آستانه دوره کوتاه مدت ۱ سال است، بنابراین اگر فردی دارایی را بیش از یک سال نگهداری کند بلند مدت است.
- اوراق بهادار معامله شده در بازار: از روز خرید اوراق توسط فرد تا روز فروش اوراق، به عنوان دوره نگهداری در نظر گرفته می‌شود. (منظور تاریخ عقد قرارداد است نه تاریخی که باید همه چیز تسویه، تحویل و پرداخت شود)
- اوراق بهادار خزانه داری ایالات متحده: دوره نگهداری اوراق خزانه که از طریق حراج به فرد منتقل می‌شوند، از روزی که وزیر خزانه داری، از طریق انتشار اخبار، اطلاعیه پذیرش را به داوطلبان موفق می‌دهد، شروع می‌شود.
- اگر فردی در یک معامله دارایی خود را با دارایی مشابه دیگر عوض کند و قیمت پایه دارایی قدیمی را برای دارایی جدید در نظر بگیرد؛ آنگاه تاریخ نگهداری دارایی توسط فرد هم از زمان خرید دارایی قدیمی توسط فرد مقابل در نظر گرفته می‌شود.
- در مورد هدیه، اگر قیمت پایه هدیه دهنده برای فرد به عنوان قیمت پایه در نظر گرفته شود، آنگاه تاریخ خرید او هم برای هدیه گیرنده تاریخ شروع نگهداری دارایی در نظر گرفته می‌شود. و اگر قیمت بازاری در روز هدیه به عنوان قیمت پایه در نظر گرفته شود، آنگاه دوره نگهداری هم از روز هدیه گرفتن شروع می‌شود.

- در مورد ارث، فارغ از اینکه دارایی چقدر نگهداری شود؛ همیشه در دسته بلندمدت طبقه‌بندی می‌شود.
- در مورد دارایی‌های حقیقی مثل زمین و ساختمان، دوره نگهداری صرف تحویل دارایی و پول نیست، بلکه باید دقیقاً یک قرارداد فروش رسمی در کار باشد و از تاریخ عقد قرارداد دوره نگهداری شروع می‌شود.
- اگر خریدار پول را به فرد ندهد، و به نحوی قرارداد فسخ شود، و یا فرد تحت یکی از بندهای قرارداد به نحوی دارایی را باز خرید کند، دوره نگهداری دارایی توسط فرد در زمان فروش مجدد دارایی، شامل دوره قبل از فروش اولیه هم می‌شود. البته زمان فروش اولیه تا زمان باز خرید، جزو دوره نگهداری محسوب نمی‌شود.
- دوره نگهداری سهام‌های مشمول مالیاتی که به عنوان سود به فرد داده شده است، از تاریخ توزیع سود برای او در نظر گرفته می‌شود. در مورد سود سهام‌های غیر مشمول مالیات، دوره نگهداری برای او از تاریخ خرید سهام اصلی در نظر گرفته می‌شود.

۱۱-۲-۲) بدهی‌های غیر تجاری

اگر فردی از دیگری طلبکار است و نمی‌تواند پول را پس بگیرد این مصداق بک بدهی بد است. البته در اینجا منظور بدهی غیر تجاری است. در این صورت فرد می‌تواند که آن را به عنوان یک ضرر سرمایه‌ای کوتاه مدت در سال اعلام کند، به شرط اینکه کل آن بی ارزش^{۵۹} شده باشد. این قاعده شامل بدهی حقوق و سود سهام و نفقه همسر و... نمی‌شود، ولی به عنوان مثال، فرد به کسی قرض داده که الان ورشکسته شده است، در این حالت تحت شرایطی که قانونگذار اعلام می‌کند، می‌توان اعلام ضرر کرد. برای ادعای چنین مسئله‌ای باید موارد زیر را ارائه کرد:

- اسناد بدهی شامل مقدار بدهی، تراویخ بدهی، فرد یا شرکت بدهکار و...
- هرگونه ارتباطی شخصی و یا تجاری بین فرد و بدهکار و یا حتی اقوام فرد وجود داشته باشد باید اعلام شود.

- تلاش فرد برای دریافت بدهی باید ثابت شود.
- و اثبات بی ارزشی بدهی، مثلاً اینکه طرف مقابل ورشکسته شده است.

۱۲-۲) به تعویق انداختن عایدی (اوراق عمومی)

زمانی که فردی یک دارایی را با یک دارایی دیگر تعویض می کند تحت شرایطی که در ادامه می آید، می تواند همه یا بخشی از عایدی خود را تا زمان فروش دارایی جدید به تعویق بیندازد.

۱- فرد از فروش اوراق خود عایدی کسب کند.

۲- عایدی فرد از جنس عایدی سرمایه ای باشد.

۳- در طول ۶۰ روز بعد از فروش دارایی، دارایی جایگزین خریداری شود. دارایی جایگزین باید سهام عادی یا سهام مشارکت در یک کسب و کار کوچک باشد. این کسب و کارهای کوچک توسط مراجع قانونی شناسایی می شوند.

در این حالت اگر قیمت فروش دارایی فرد از تمام سهامی که برای مشارکت در کسب و کار کوچک می خرد، بیشتر باشد؛ مقداری که از عایدی باقی می ماند مشمول مالیات است و بقیه ی آن تا زمان فروش دارایی جدید به تعویق می افتد. همچنین اگر مساوی و یا بزرگ تر بود کلاً به تعویق می افتد.

- البته فرد در سال حداکثر مقداری را که می تواند از این روش به تعویق بیندازد، مقدار کمتر از دو بین مقدار زیر است:

- به ازای هر زوج ۵۰ هزار دلار

- به ازای هر زوج ۵۰ هزار دلار منهای تمام عوایدی که سال های قبل به تعویق انداخته اند.

- در مورد قیمت پایه، فرد باید مقداری را که به تعویق می اندازد از قیمت پایه دارایی جدید کم کند. تا در زمان فروش دارایی جدید بتواند عایدی درست را حساب کند. (تفکیک بین مقداری از قیمت پایه که به خاطر فروش دارایی قبلی است و مقداری که بیشتر پرداخت می شود)

۱۳-۲) خانه و معافیت خانه اصلی

- خانه اصلی خانه ای است که فرد بیشترین زمان را در آن زندگی می کند، در مورد فروش

خانه اصلی در سال ۲۰۱۷، هر نفر از ۲۵۰ هزار دلار از عایدی معاف است و هر زوج ۵۰۰ هزار دلار معافیت خانه اصلی دارد.

- در مورد خانه اصلی نمی توان ضرر سرمایه ای گزارش کرد.
- خانه اصلی می تواند یک خانه ی ویلایی، آپارتمانی، خانه متحرک (قایق)، و... باشد.
- برای تشخیص باید اولاً فرد، مالک آن باشد و ثانیاً در ۵ سال منتهی به فروش، حداقل ۲ سال در آن زندگی کرده باشد.

مثال: شخصی در سال ۲۰۱۴ یک خانه خرید و در سال ۲۰۱۷ آن را فروخته است، در این مدت ساکن خانه بوده است، لذا تست زمان زندگی و مالکیت مثبت است، یعنی در ۵ سال منتهی به فروش حداقل ۲ سال مالک و ساکن بوده است.

- اگر فرد زمینی را که خانه روی آن بنا شده است بفروشد ولی خود خانه را نفروشد مشمول معافیت نمی شود.

- هر خانه ای غیر از خانه اصلی مشمول مالیات است.

مثال: شما یک خانه در فلوریدا و یک خانه در نیویورک دارید، ۷ ماه در فلوریدا و ۵ ماه در نیویورک زندگی می کنید، در نتیجه خانه فلوریدا برای شما خانه اصلی در نظر گرفته می شود. یا مثلاً فرض کنید در سال ۲۰۱۲ و ۲۰۱۳ در فلوریدا و در سال ۲۰۱۴ و ۲۰۱۵ در نیویورک زندگی کنید و سپس در سال ۲۰۱۶ به فلوریدا برگردید، در این حالت خانه اصلی شما در ۲۰۱۲ و ۲۰۱۳ و ۲۰۱۶ خانه فلوریدا است و در سال ۲۰۱۴ و ۲۰۱۵ خانه نیویورک است.

مثال: شما یک خانه دارید ولی در خانه اجاره ای زندگی می کنید، خانه اجاره شده خانه اصلی شماست.

- اگر فردی فقط از بخشی از یک دارایی به عنوان خانه اصلی استفاده کند، آنگاه فقط از بخشی از معافیت هم بهره مند می شود.

- قیمت فروش منهای هزینه های فروش (کمسیون ها؛ هزینه های تبلیغات؛ هزینه های حقوقی؛ و...) همان درآمد فروش است. درآمد فروش منهای هزینه پایه برابر است با عایدی یا زیان سرمایه ای.

- هزینه پایه برابر است با کل مبلغ پرداختی یا ارزش روز دارایی مبادله ای، که در هنگام خرید

به فروشنده تحویل داده شده است و یا قیمت بازاری برای شرایط خاص در زمان کسب دارایی. این هزینه پایه با اتفاقاتی که در طول دوره نگهداری رخ می دهد می تواند کم یا زیاد شود، (تعدیل هزینه پایه). به عنوان مثال اگر مالک از خانه قبلی عایدی پرداخت نشده دارد یا اگر بیمه به او مبلغی داده است یا اگر خسارت جدی به خانه وارد شده است و ... ممکن است باعث کاهش قیمت پایه برای فرد و در نتیجه افزایش عایدی او شود.

- قیمت فروش برابر است با پول یا ارزش بازاری دارایی، که مادر ازای فروش خانه دریافت می شود.
- ممکن است فردی به خاطر شغلش مجبور شود خانه را عوض کند، در این صورت مبلغی که کارفرما به او می دهد به عنوان هزینه های انتقال یا جبران زیان فروش، جزء قیمت فروش دارایی او محسوب نمی شود.

- اگر فرد یک Option در هنگام فروش خانه خود دریافت کند، اگر اجرا شد جزء قیمت فروش دارایی او است ولی اگر عملی نشد، باید هر زمان که عملی شد آن را جزء درآمد عمومی خود اعلام کند.

- اگر شخصی مشترک با فرد دیگری مالک یک خانه بود، هر کس باید عایدی خود را متناسب با سهمش جداگانه حساب کند. و اگر خانه اصلی محسوب می شد هر کسی تا ۲۵۰ هزار دلار تخفیف می گیرد.

- انتقال به همسر و یا همسر سابق کلاً معاف از مالیات بر عواید سرمایه ای است.

- مدارک خرید و فروش باید توسط فرد حداقل تا ۳ سال نگهداری شوند.

- فروشنده و خریدار باید نام، آدرس و شماره امنیت اجتماعی (SSN) یکدیگر را گزارش دهند. عدم رعایت این الزامات می تواند یک مجازات ۵۰ دلاری برای طرفین ایجاد کند.

۱-۲-۲) انتقال خانه اصلی به غیر از فروش

- اگر خانه فرد از او سلب مالکیت شود، بعد از کسر بدهی ها و ... عایدی یا ضرر، در درآمد عمومی او لحاظ می شود.

- اگر فرد خانه قدیمی خود را با یک خانه جدید عوض کند، باید مثل یک خرید و فروش به هر کدام از معاملات نگاه کند.

مثال: فرض کنید خانه‌ای با قیمت پایه ۴۱ هزار دلار دارید، اگر کسی خانه جدیدی برای تعویض به قیمت ۸۰ هزار دلار به شما پیشنهاد کرد، و شما ۳۰ هزار نیز به او پرداخت کردید. مثل این است که قیمت فروش شما ۵۰ هزار دلار است در نتیجه عایدی شما ۹ هزار دلار است. هم چنین اگر کسی به شما ۲۷ هزار دلار داد و ۲۳ هزار دلار وام شما را نیز پرداخت کرد همچنان قیمت فروش برای شما ۵۰ هزار دلار در نظر گرفته می‌شود.

● انتقال اجباری نیز مانند فروش است. مثلاً خانه فردی تخریب شده و به همین دلیل از بیمه مبلغی دریافت می‌کند، در این حالت مثل این است که خانه را فروخته است.

۲-۱۳-۲) تخفیف خانه اصلی

- برای بهره‌مندی از تخفیف ۲۵۰ هزار دلاری خانه اصلی (برای زوج ۵۰۰)، فرد باید:
 - ۱- مالک خانه باشد. (در ۵ سال گذشته حداقل ۲ سال مالک خانه بوده باشد).
 - ۲- در خانه زندگی کند. (در ۵ سال گذشته حداقل ۲ سال در خانه زندگی کرده باشد).
 - ۳- از دو سال پیش تاکنون، از تخفیف خانه اصلی استفاده نکرده باشد.
- اگر فردی کمتر از ۲ سال مالک خانه بوده است و در آن زندگی کرده است همچنان مشمول تخفیف است، البته همه‌ی معافیت به او تعلق نمی‌گیرد.
- عدم حضور در خانه، بواسطه مسافرت‌های کوتاه و تعطیلات تابستانی در محاسبه اعمال نشده و در نظر گرفته نمی‌شود. مثلاً اگر مالک ۲۴ ماه در خانه بود ولی در میان آن ۲ ماه مسافرت رفته باشد، آنگاه به‌رغم اینکه در عمل ۲۲ ماه در خانه زندگی کرده است ولی چون مسافرت کوتاه مدت بوده است برای او اغماض می‌شود و لذا جواب تست مدت زندگی مثبت است.
- اگر همسر سابق مالک یک خانه در آن خانه به‌عنوان خانه اصلی زندگی کند (به اندازه کافی)، شرط دو سال زندگی برای مالک خانه مثبت در نظر گرفته می‌شود.
- تخفیفات خانه اول فقط برای سیتیزن‌های امریکایی است و نه غیر امریکایی‌ها.

۲-۱۳-۳) حالات خاص

- افراد معلول و یا سالمند که قادر به مراقبت از خود نیستند در ۵ سال گذشته مالکیت خود،

کافی است فقط یکسال در خانه زندگی کرده باشند.

● فرد می تواند دوره مالکیت و زندگی در خانه قبلی که تخریب شده است یا سلب مالکیت شده است را به دوره ای که در خانه جایگزین آن زندگی می کند اضافه کند، مشروط به اینکه قیمت پایه خانه جدید به قیمت پایه خانه قبلی بستگی داشته باشد.

● کارمندان سرویس های اطلاعات خارجی نظامی، و سرویس های نظامی داخلی، در مورد تست دوره ۲ ساله در ۵ سال اخیر، مشمول برخی امتیازات هستند. یعنی برای آن ها ممکن است تست ۲ سال پذیرفته شود در حالیکه واقعا ۲ سال در آن خانه زندگی نکرده باشند.

۴-۲-۲) همسر

● اگر فردی ازدواج کرده باشد و با همسرش یک اظهارنامه مشترک بفرستد، تا سقف ۵۰۰ هزار دلار تخفیف دارند به شرط اینکه در کنار هم در خانه زندگی کنند و در ۲ سال گذشته هیچ کدام از آنها از تخفیف خانه اصلی استفاده نکرده باشند.

مثال: امیلی در سال ۲۰۱۷ یک خانه داشته است که شرایط سکونت و مالکیت را دارد، او در سال ۲۰۱۷ با جیمز ازدواج می کند، در صورت فروش خانه، ایملی حداکثر ۲۵۰ هزار دلاری تخفیف میگیرد چون جیمز شرط دو سال زندگی در آن خانه را ندارد.

● اگر در زمان وجود شرایط مالکیت و زندگی، همسر فرد مرد و فرد تا قبل از ازدواج مجدد خانه را بفروشد همچنان از تخفیف ۵۰۰ هزار دلاری بهره مند می شود، مشروط به اینکه:

۱- این فروش بعد از ۲۰۰۷ باشد.

۲- قبل از ۲ سال بعد از مرگ همسر باشد.

۳- فرد ازدواج مجدد نکرده باشد.

۴- فرد یا همسرش ۲ سال از ۵ سال گذشته مالک خانه بوده باشند.

۵- فرد و همسرش ۲ سال از ۵ سال گذشته را در خانه زندگی کرده باشند.

۶- فرد یا همسرش در دو سال گذشته از تخفیف استفاده نکرده باشد.

۵-۱۳-۲) کاهش مقدار تخفیف

● اگر فرد شرایط مالکیت و زندگی را نداشته باشد و یا در دو سال گذشته از تخفیف خانه استفاده کرده باشد، آنگاه تخفیف خانه او با کاهش روبه رو است. این تخفیف با کاهش، برای فرد اعمال می شود به شرط اینکه یکی از موضوعات زیر در کار بوده باشد:

۱- تغییر محل شغل

۲- سلامتی

۳- موارد غیر قابل پیش بینی

۶-۱۳-۲) استفاده تجاری از خانه و یا اجاره آن

● اگر فرد از دارایی خود برای اجاره دادن و یا کسب درآمد استفاده کند مشمول مقداری تخفیف می شود.

● دوره استفاده های فاقد شرایط: در اغلب موارد دوره هایی بعد از ۲۰۰۸ که فرد یا همسرش در خانه زندگی نمی کنند واجد شرایط برای اعمال تخفیف نیست، مگر استثنائات زیر:

۱- هر نسبتی از ۵ سال گذشته، بعد از آخرین تاریخی که فرد یا همسرش از خانه به عنوان خانه اصلی استفاده کرده اند و منتهی شده است به فروش خانه. (مثال ۲ در ادامه)

۲- هر دوره ای (کمتر از ۱۰ سال) که فرد خدمت رسمی می کند:

● به عنوان یکی از سرویس های نظامی

● به عنوان یکی از سرویس های خارجی ایالات متحده

● به عنوان یکی از کارمندان ^{۶۰}intelligence community

۳- هر دوره غیبت دیگری (حداکثر ۲ سال) که به علت تغییر شغل، سلامتی و موارد غیر قابل پیش بینی رخ داده است. این دوره باید توسط دولت تأیید شود.

● سود حاصل از فروش دارایی، بین زمان هایی که استفاده واجد شرایط شده است و زمان هایی که استفاده فاقد شرایط رخ داده است، تقسیم می شود.

توجه شود نسبت زمان هایی که فاقد شرایط بوده اند و بعد از سال ۲۰۰۸ بوده اند به کل دوران مالکیت باید محاسبه شود.

مثال ۱: امی یک خانه خرید. از سال ۲۰۱۱ تا سال ۲۰۱۳ در آن زندگی کرد و از ۲۰۱۳ تا ۲۰۱۵ خانه را اجاره داد. امی در سال ۲۰۱۵ به خانه برگشت، هم چنین امی درخواست تخفیف ۱۰ هزار دلاری کرده بود. در سال ۲۰۱۷ خانه را با عایدی ۲۰۰ هزار دلار فروخت.

در ۵ سال گذشته مطابق مثال امی هم مالک بوده و هم بیش از ۲ سال در خانه زندگی کرده است. در واقع طبق محاسبات دقیق امی ۲۰۷۶ روز مالک خانه بوده است که مجموعاً ۶۶۹ روز از خانه دور بوده است. یعنی ۰,۳۳۲ درصد دوران مالکیت. لذا ۱۹۰ هزار دلار ضربدر ۰,۳۳۲ می شود ۶۱۸۰ دلار.

در نتیجه ۱۲۸۸۲۰ دلار از عایدی امی مشمول تخفیف می شود. (در حالیکه اگر کل زمان را در آن خانه زندگی می کرد تا ۲۵۰ هزار دلار معاف بود.)

مثال ۲: ویلیام از ۲۰۱۱ تا ۲۰۱۴ از یک خانه به عنوان خانه اصلی استفاده کرد. از ۲۰۱۵ تا ۲۰۱۷ به یک ایالت دیگه رفته و خانه اش را اجاره داد. در طول ۵ سال گذشته ویلیام هم مالک بوده و هم بیش از ۲ سال در خانه زندگی کرده است. از آنجایی که مدتی که در خانه نبوده به فروش منتهی شده است لذا از کل معافیت ۲۵۰ هزار دلاری برخوردار است. البته دیگر نمیتواند درخواست تخفیف مالیاتی داشته باشد.

۷-۱۳-۲) بازپرداخت یارانه های دولتی

اگر خانه ای که فرد خریده است تحت حمایت دولت فدرال و یا کمک یارانه ای بوده باشد، در زمان فروش خانه ممکن است نیاز باشد که کمک را به دولت برگرداند حتی اگر کمتر از آستانه معافیت عایدی کسب کرده باشید. مشروط به اینکه:

- فرد در ۹ سال اول بعد از دریافت وام، خانه خود را فروخته باشد و سود کرده باشد.

- درآمد سالانه خانواده فرد در سال فروش، بیش از آستانه ای باشد که دولت فدرال در این

مواقع برای کمک یارانه‌ای به افراد در نظر می‌گیرد.

اگر فرد خانه را به همسر یا همسر سابق انتقال بدهد، اگر انتقال بواسطه فوت فرد انجام شود، اگر بیش از ۹ سال خانه را داشته باشد، اگر با ضرر بفروشد، اگر وام فرد کمتر از ۱۵ هزار دلار و برای بهسازی مسکن بوده باشد و.... آنگاه عموماً نیاز نیست که یارانه را بر گرداند مگر اینکه دولت تحت شرایطی از شما بخواهد.

۸-۱۳-۲) موارد خاص

● در مورد فروش دارایی به افراد نزدیک، نمی‌توان ادعای معافیت کرد اگر:

۱- فرد خانه را از افراد مرتبط خریده باشد.

۲- و یا قیمت پایه خانه فرد وابسته به قیمت مالک قبلی باشد و مالک قبلی آن را از افراد مرتبط با فرد خریده باشد (برای مثال آن را خریده باشد و به فرد هدیه داده باشد)

۳- همچنین اگر فرد این خانه را در کمتر از ۵ سال بفروشد.

● اگر مثلاً خانه فرد خراب شد؛ عایدی، واجد شرایط معافیت است. (مثلاً عایدی حاصل از پولی که بیمه به فرد می‌دهد) و مقداری که از آستانه معافیت بیشتر است می‌تواند تحت شرایطی به تعویق بیفتد.

۱۴-۲-۲) نحوه محاسبه عایدی و ضرر سالیانه

● عایدی و ضرر کوتاه مدت همه دارایی‌ها باهم جمع می‌شوند تا عایدی (ضرر) سرمایه‌ای سال بدست بیاید. همانطور که گفته شد، عایدی کوتاه مدت مربوط به زمانی است که فرد زودتر از ۱ سال دارایی خود را فروخته باشد.

● همچنین مجموع همه عایدی‌های بلندمدت، در یک سال، عایدی بلند مدت فرد را می‌سازد.

● در نهایت مجموع عواید کوتاه مدت و بلندمدت را محاسبه شده و مطابق جداولی که در ادامه می‌آید عمل می‌شود.

● اگر مجموع عواید کوتاه مدت و بلندمدت باهم منفی بود، پس فرد ضرر سرمایه‌ای

داشته است. در اینصورت میتواند ادعای تخفیف برای مالیات بر درآمد بکند. (جبران ضرر)

حد ضرر قابل جبران در برابر درآمدها، معادل ۱۵۰۰ دلار (یا ۳۰۰۰ دلار برای زوج) است. اگر بیشتر از این مقدار ضرر کرده است می تواند آن را به دوره بعد و دوره های بعد منتقل کند تا نهایتاً صفر شود.

در واقع گاهی اوقات می توان ضرر کل سرمایه ای را با درآمد مشمول مالیات زد، به عنوان مثال شخصی ۷۰۰۰ دلار ضرر کل حاصل از فروش اوراق بهادار دارد، درآمد مشمول مالیات او برابر با ۲۶ هزار دلار است، این شخص میتواند مقدار ۳۰۰۰ دلار از ضررش را در مقابل درآمد مشمول مالیات حذف کند، لذا در صورت انجام این کار فقط ۴۰۰۰ دلار از ضرر سرمایه ای به سال بعد منتقل می شود.

۱۵-۲-۲) نرخ مالیات

نرخ مالیات مطابق جدول صفحه ی بعد اعمال می شود، دقت شود که نرخ مالیات عایدی سرمایه کوتاه مدت، همان نرخ مالیات بر درآمد است ولی مالیات عایدی بلند مدت با نرخ کمتری محاسبه می شود. لذا جدول زیر در واقع، توضیح نرخ مالیات بر عایدی بلند مدت است.

هم چنین این نکته قابل توجه است که در امریکا، علاوه بر همه نرخ های مالیات درآمد (مربوط به انواع درآمدهایی که از منشأ سرمایه هستند) حدود ۳٫۸ درصد نیز برای سیستم تامین اجتماعی و پرداخت های انتقالی مالیات اخذ میکنند (البته از آستانه درآمدی ۲۰۰ هزار دلار به بالا). لذا مالیات عایدی سرمایه نیز هر چقدر که باشد باید ۳٫۸ درصد بالاتر از آن را در نظر گرفت.

*توجه شود که نرخ هایی که در جدول صفحه ی بعد دیده می شود، ماکزیمم نرخ مالیات بر عایدی سرمایه است، به این معنی که اگر فرد با نرخ مالیات درآمدی کمتری مالیات میدهد همان نرخ کمتر برای او اعمال می شود.

حد اکثر نرخ مالیات*	منشا عایدی کل
۲۸	کلکسیون‌های هنری، جواهرات، طلا، نقره، عتیقه جات و ...
۲۸	عایدی مشارکت در سهام کسب و کارهای کوچک، بعد از ۵ سال نگهداری؛ نرخ شمول ۵۰ درصدی اعمال می شود.
۲۵	دارایی های حقیقی مستهلک شدنی
۲۰	سایر عواید برای مالیات دهندگان نرخ ۳۹٫۶ درصدی
۱۵	سایر عواید برای مالیات دهندگان نرخ های ۲۵، ۲۸، ۳۳ و ۳۵ درصدی
۰	سایر عواید برای مالیات دهندگان نرخ ۱۰ و ۱۵ درصدی

جدول ۱۰، نرخ مالیات برای عواید بلندمدت سرمایه ای

جدول زیر نیز، توضیحات قبل را به صورت واضح تر نشان می دهد:

نرخ محاسبه مالیات	جمع	کوتاه مدت	بلندمدت
درخواست جبران ضرر یا انتقال به سال بعد	ضرر	ضرر	عایدی
مطابق جدول بالا	عایدی		
کوتاه مدت و بلندمدت با نرخ های جداگانه	عایدی	عایدی	عایدی
درخواست جبران ضرر یا انتقال به سال بعد	ضرر	ضرر	ضرر
درخواست جبران ضرر یا انتقال به سال بعد	ضرر	عایدی	ضرر
مثل عایدی کوتاه مدت، نرخ مالیات بر درآمد	عایدی		

جدول ۱۱، نحوه تشخیص نوع عایدی (کوتاه مدت یا بلند مدت) برای تعیین نرخ مالیات

۲-۳) مالیات بر عواید سرمایه‌ای شرکت‌ها

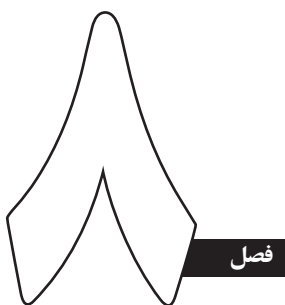
تقریباً کلیه‌ی مواردی که برای افراد حقیقی گفته شد برای شرکت‌ها و افراد حقوقی نیز اعمال می‌شود با این تفاوت که نرخ مالیات بر عواید سرمایه‌ای برای شرکت‌ها در واقع همان نرخ درآمد عمومی شرکت‌هاست. در حال حاضر حداکثر این نرخ ۳۵ درصد است. همچنین آستانه کوتاه مدت و بلند مدت ۱۲ ماه است.

● شرکت‌ها نمی‌توانند ضرر سرمایه‌ای را در مقابل سایر درآمدهای عمومی جبران کنند، ولی می‌توانند ضرر سرمایه‌ای را تا ۳ سال به گذشته و ۵ سال به آینده منتقل کرده و در برابر عواید سرمایه‌ای جبران کنند.

● ضررهای سرمایه‌ای سال‌های مختلف را نمی‌توان باهم جمع کرد، چون هر سال یک محدوده برای انتقال به سال‌های قبل یا بعد خود دارد، در واقع ضرر را فقط می‌توان به سالی منتقل کرد که با اعمال ضررهای دیگر همچنان عایدی کل مثبت دارد. (برای اینکه با ضررهای دیگر جمع نشود!)

۳ منابع فصل هفتم:

- fa.wikipedia.org
- U.S. taxation of Americans aboard / KPMG
- United States / Tax Guide / 2015-2016
- Guide to U.S. Taxes presented by PWC
- Your Federal Income Tax For Individuals / 2017
- Doing business in the United States, A guide to the key tax issues / PWC
- Overview of the Federal Tax System, Congressional Research Service / 2014
- <http://persianhesab.com>



مالیات بر عواید سرمایه‌ای در

کره جنوبی

توضیح مختصر درباره کره جنوبی

کره جنوبی با حدود ۱۰۰ هزار کیلومتر مربع مساحت، و نزدیک به ۵۱ میلیون نفر جمعیت، کشوری است در شرق آسیا که پایتخت آن، شهر سئول است. در واقع کشور کره در سال ۱۹۴۵ به دو بخش کره جنوبی و کره شمالی تقسیم شد. قانون اساسی کره جنوبی در سال ۱۹۴۸ تدوین شده و حکومت آن از نوع جمهوری است که قوه مقننه از یک مجلس ملی و برای یک دوره ۶ ساله تعیین می‌شود.

کره جنوبی دومین رشد سریع اقتصادی دنیا در چهار دهه اخیر را دارا است، بگونه‌ای که از سال ۱۹۶۳ و تنها ظرف مدت ۴۰ سال، درآمد سرانه بر حسب قدرت خرید در این کشور، حدود ۱۴ برابر افزایش یافت. فرایندی که برای انگلستان حدود ۲۰۰ سال و برای آمریکا حدود ۱۵۰ سال به طول انجامید.

امروزه اقتصاد موفق کره جنوبی الگویی برای بسیاری از کشورهای در حال توسعه است. بانک جهانی، کره جنوبی را جزو اقتصادهای دارای درآمد بالا می‌داند، و صندوق بین‌المللی پول، این کشور را به عنوان یکی از اقتصادهای پیشرفته طبقه‌بندی می‌کند. کره جنوبی به رغم کمبود منابع طبیعی و دارا بودن مساحت کم، در جایگاه چهارمین اقتصاد بزرگ آسیا و یازدهمین اقتصاد دنیا قرار دارد. این کشور دومین میزان ذخایر را در میان کشورهای توسعه‌یافته داراست و همچنین ششمین ذخایر ارزهای خارجی را در جهان دارد. با وجود دارا بودن وضعیت توسعه‌یافته، کره جنوبی حرکت خود را به سوی رشد اقتصادی سریع، همراه با بیشترین میزان تولید ناخالص ملی، صادرات و تولیدات صنعتی در جهان توسعه‌یافته ادامه می‌دهد، و به واسطه

شرکت‌های چند ملیتی با فناوری پیشرفته، هفتمین صادرکننده بزرگ جهان است. مالیات‌ها در کره جنوبی در ۲ سطح ملی و محلی تقسیم‌بندی می‌شوند. مالیات‌های ملی عبارت‌اند از: مالیات بر درآمد شرکت، حداقل مالیات، مالیات بر ارزش افزوده، مالیات غیرمستقیم، مالیات آموزشی، مالیات بر معاملات اوراق و... همچنین عوارض مالیات بر درآمد، مالیات بر محل کسب و کار، مالیات خرید، مالیات ثبت و... نیز جزو مالیات‌های محلی هستند. شرکت‌های خارجی نیز در اکثر موارد مانند شرکت‌های داخلی مشمول مالیات میشوند و تفاوت چندانی ندارد.

۲ مالیات بر عواید سرمایه‌ای در کره جنوبی

عواید سرمایه‌ای در کره جنوبی به‌عنوان یکی از انواع درآمدهای عمومی در نظر گرفته می‌شود که به‌طور جداگانه مشمول مالیات می‌شود. این مالیات با هدف ثبات قیمت دارایی و ثبات بازار دارایی اخذ می‌شود. مالیات بر عواید سرمایه‌ای در مورد کلیه دارایی‌های حقیقی شامل زمین و ساختمان و حقوق مرتبط با آن‌ها و همچنین سهام و دیگر دارایی‌هایی که به‌طور خاص در قانون معرفی می‌شوند، اعمال می‌شود. همچنین در این رابطه همه‌ی افراد ساکن کره جنوبی و شرکت‌ها داخلی و همچنین بخشی از درآمد افراد غیر ساکن و شرکت‌های خارجی که در کره بدست می‌آید، مشمول این قانون هستند.

برای محاسبه عایدی حاصل از انتقال دارایی، از تفاوت قیمت فروش و قیمت خرید دارایی، سایر هزینه‌های مربوط به دوره نگهداری دارایی (تأسیسات، بهسازی، مالیات‌ها و...) و یا هزینه‌های انتقال، کسر می‌شود. نتیجه نهایی همان عایدی حاصل از انتقال دارایی می‌باشد، که برای محاسبه مالیات در نظر گرفته می‌شود. در این محاسبات هیچ‌گونه تعدیل تورمی انجام نمی‌شود.

۲-۱ مالیات بر عواید سرمایه‌ای برای اشخاص حقیقی (افراد)

به‌طور کلی افرادی که بیش از ۱۸۳ روز در سال، در کره جنوبی زندگی می‌کنند به‌عنوان افراد ساکن کره جنوبی در نظر گرفته می‌شوند. این دسته از افراد به‌ازای تمامی عواید سرمایه‌ای که از انتقال زمین و ساختمان، انتقال تمامی حقوق مرتبط با زمین و ساختمان و همچنین انتقال سهام کسب می‌کنند، مشمول مالیات بر عواید سرمایه‌ای می‌شوند. منظور از انتقال دارایی در کره جنوبی در واقع فروش

دارایی است و در این صورت انتقال‌های دیگر دارایی به صورت هدیه و یا به صورت ارث مشمول مالیات بر عواید سرمایه‌ای نمی‌شود بلکه به‌طور جداگانه مشمول مالیات خاص^{۶۱} خود می‌شوند.

۱-۲) معافیت‌ها و تخفیفات روی عایدی

● معافیت خانه اصلی خانواده: 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؛ به ازای بخش بیشتر باید مالیات بر عواید سرمایه‌ای پرداخت کند.

مثال: اگر قیمت خانه ۱۰۰۰ میلیون وون باشد (یعنی مقدار ۱۰۰ میلیون از آستانه بیشتر است که معادل ۱۰ درصد قیمت نهایی می‌باشد) و در ابتدا به قیمت ۶۰۰ میلیون وون خریداری شده باشد، (فرض کنیم خانه یک سال پیش خریداری شده باشد) آنگاه ۶۰ میلیون به عنوان قیمت اولیه و ۱۰۰ میلیون به عنوان قیمت نهایی در نظر گرفته می‌شود و نهایتاً طبق محاسبات ۴۰ میلیون عایدی سرمایه برای این معامله بدست می‌آید.

● تخفیف بالا برای خانه دوم نیز برقرار است؛ در واقع اگر مالیات‌دهنده یک خانه روستایی در خارج از سئول، اینچئون و دیگر شهرهای بزرگ بخرد، از پرداخت مالیات معاف است. به عنوان مثال اگر فرد با فروش خانه دوم، برای بازگشت به زندگی روستایی و کشاورزی خانه‌ای بخرد، و یا اینکه بوسیله ارثیه خود یک خانه در روستا بخرد، از پرداخت مالیات معاف است.

● تخفیفات عمومی و تخفیفات خاص: عایدی‌ای که افراد از انتقال دارایی کسب می‌کنند، بعد از اعمال برخی تخفیفات^{۶۲} و کسر ها، مشمول مالیات می‌شود. در یک سال به ازای همه انتقال دارایی‌ها مجموعاً مقدار ۲,۵ میلیون وون^{۶۳} از عایدی سرمایه‌ها کاسته می‌شود. همچنین برخی تخفیفات خاص به جهت تشویق به سرمایه‌گذاری بلندمدت به شرح زیر است:

۶۱- برای دریافت‌کننده هدیه و ارث به صورت پلکانی مالیات در نظر گرفته می‌شود.

۶۲- برای اعمال این تخفیفات باید دارایی و انتقال دارایی ثبت رسمی شده باشند.

۶۳- هر هزار وون تقریباً معادل ۱,۵ دلار است.

۱- انتقال زمین و ساختمان در حالت کلی:

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

جدول ۱۲، درصد تخفیفات برای انتقال زمین و ساختمان

۲- انتقال خانه دوم به ازای هر خانواده:

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

جدول ۱۳، درصد تخفیفات برای عایدی حاصل از انتقال خانه دوم

۲-۱-۲) نرخ مالیات بر عواید سرمایه‌ای

در مورد دارایی‌های حقیقی و به‌طور خاص زمین و ساختمان، اگر مدت نگهداری دارایی بیش از ۲ سال باشد، مالیات بر عواید سرمایه‌ای با نرخ پایه مالیات بر درآمد مشمول مالیات می‌شود. در غیر اینصورت با توجه مدت زمان نگهداری و منطقه محل دارایی، نرخ بیشتری برای مالیات اعمال می‌شود.

نرخ پایه مالیات بر درآمد به شرح زیر است:

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

جدول ۱۴، نرخ مالیات در کره جنوبی برای دارایی‌های حقیقی

در مورد سهام‌ها، نرخ مالیات بر عواید سرمایه‌ای با دارایی‌های حقیقی متفاوت است، در این حالت نرخ‌ها بر اساس اینکه سهام، متعلق به بنگاه‌های کوچک و متوسط هست یا خیر، تعیین می‌شود. در جدول زیر نرخ مالیات بر عواید سرمایه‌ای برای انتقال سهام، آورده شده است:

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

جدول ۱۵، نرخ مالیات در کره جنوبی برای سهام

۲-۲) مالیات بر عواید سرمایه‌ای برای شرکت‌ها

برای شرکت‌ها، عواید سرمایه‌ای به عنوان بخشی از درآمد سالیانه در نظر گرفته می‌شود و مشمول مالیات درآمدی می‌شود. اگر شرکت داخلی^{۶۴} باشد کل درآمدهای آن مشمول مالیات است و اگر شرکت خارجی باشد، فقط بخشی از درآمدها که در کره جنوبی بدست می‌آید مشمول مالیات می‌شود.

۶۴- یعنی مرکز و دفتر اصلی شرکت در کره مستقر باشد.

در مورد شرکت‌های داخلی، اگر شرکت انتفاعی^{۶۵} باشد، تمام انتقال‌هایی که منجر به درآمد عایدی سرمایه می‌شوند مشمول مالیات اند ولی اگر شرکت غیرانتفاعی^{۶۶} باشد فقط عایدی حاصل از انتقال دارایی‌هایی که مستقماً برای بخش غیرانتفاعی استفاده نمی‌شوند مشمول مالیات است و هم چنین برای این شرکت‌ها عایدی حاصل از انتقال سهام و اوراق مشمول مالیات می‌شود. مقدار درآمد مشمول مالیات شرکت به‌طور کلی از یکی از دوروش زیر محاسبه می‌شود: (سودهای تقسیم شده + دستمزد نیروی کار + سرمایه‌گذاری) - ۸۰٪ درآمد (سودهای تقسیم شده + دستمزد نیروی کار) - ۳۰٪ درآمد

نرخ مالیات برای شرکت‌ها به قرار زیر است:

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

جدول ۱۶، نرخ مالیات برای درآمد شرکت‌ها

۲-۳) افراد غیر ساکن و شرکت‌های خارجی

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

۶۵ - profit-For شرکت‌های خصوصی که هدف کسب سود دارند.

۶۶ - Non-profit شرکت‌های خصوصی که هدف کسب سود ندارند.

۳ منابع فصل هشتم:

- بررسی انواع مالیات بر بنگاه‌ها در کشورهای عضو گروه ۲۰ / مرکز همکاری‌های فناوری و نوآوری ریاست جمهوری
- fa.wikipedia.org
- www.clearstream.com
- A Guide to Korean Taxation 2016 / MINISTRY OF STRATEGY AND FINANCE
- Taxation and Investment in korea 2017 / Deloitte
- home.kpmg.com



مالیات بر عواید سرمایه‌ای در

ژاپن

توضیح مختصر درباره ژاپن

مجمع الجزایر ژاپن کشوری در اقیانوس آرام، در آسیای شرقی است که با وسعت ۳۸۷۰۰۰ کیلومتر مربع و جمعیت ۱۲۸ میلیون نفری، دهمین کشور پرجمعیت جهان محسوب می‌شود. ژاپن یک کشور پادشاهی است که به صورت سیستم پارلمانی و بر مبنای قانون اساسی اداره می‌شود.

در زمان جنگ جهانی دوم، هیروشیما و ناگازاکی توسط آمریکا مورد حمله اتمی قرار گرفتند که در نتیجه آن بسیاری از مردم ژاپن کشته شدند. طبق بررسی‌ها حدود چهل درصد شهرهای ژاپن، پس از جنگ جهانی دوم به ویرانه مبدل شدند؛ تأسیسات صنعتی نابود شد، مزارع سوخت و عملاً اقتصاد کشور فلج شد. از طرفی ژاپن دارای منابع طبیعی خیلی محدودی است و اکثر جزایر و خاک آن کوهستانی و آتشفشانی است؛ با این حال بعد از پایان جنگ جهانی دوم در سال ۱۹۴۵، ژاپن، گام نهادن در راه تبدیل شدن به کشوری دموکراتیک را آغاز نمود و قانون اساسی خود را در سال ۱۹۴۷ بر اساس سه اصل حاکمیت مردمی، احترام برای حقوق اولیه انسان و کناره‌گیری از جنگ تدوین و لازم‌الاجرا کرد.

هم‌اکنون کشور ژاپن با همکاری‌های دولت در بخش صنعت و نیز سرمایه‌گذاری گسترده در فناوری‌های پیشرفته، به عنوان یکی از پیشگامان عمده در صنعت و تکنولوژی دنیا شناخته می‌شود. این کشور در سال ۲۰۱۰ سومین قدرت اقتصادی دنیا بعد از آمریکا و چین بود. تولید ناخالص داخلی ژاپن نزدیک به ۵ تریلیون دلار است. شاید چنین نتیجه‌ای حاصل صادرات

به کشورهای در حال توسعه، قانونمند سازی بی سابقه، سطح بالای تحقیق و توسعه، سرمایه‌گذاری بر روی آموزش و... باشد.

مالیات بر درآمد در ژاپن بسته به شهروند و غیر شهروند بودن متفاوت است. این تفاوت بین کارمندان دولتی و درآمد مشاغل هم فرق می‌کند. حداقل نرخ مالیات برای کارمندان در ژاپن ۵ درصد است و هیچ گونه معافیت مالیاتی تعریف نشده است. بالاترین نرخ مالیات در ژاپن هم ۴۰ درصد در نظر گرفته شده است. مالیات اخذ شده برای مشاغل (خوداشتغالی) هم بین ۳ تا ۵ درصد تعیین می‌گردد.

در مورد مالیات بر عایدی سرمایه، در ژاپن هم شهروندان و هم غیر شهروندان باید این مالیات را بپردازند. اگرچه محاسبه مالیات بر عایدی سرمایه در ژاپن بسیار سخت است اما باید گفت که اگر دارایی سرمایه‌ای زیر ۵ سال نگهداری شده باشد و مالک مجدداً قصد فروش آن را داشته باشد، باید ۳۰ درصد درآمد ناشی از اختلاف قیمت را مالیات بپردازد.

۲ مالیات بر عواید سرمایه‌ای در ژاپن

درآمدهای حاصل از اختلاف بین قیمت خرید و فروش یک دارایی، در ژاپن مشمول مالیات بر عواید سرمایه‌ای می‌شود. برای محاسبه عواید سرمایه‌ای هیچ گونه تعدیل تورمی برای محاسبه عایدی سرمایه لحاظ نمی‌شود. انواع دارایی‌های حقیقی با ارزش مانند زمین، ساختمان و... و همچنین انواع سهام و اوراق بهادار که توسط اشخاص حقیقی و یا حقوقی خریداری و سپس به فروش می‌رسند، مشمول این مالیات می‌شوند. همچنین همانطور که گفته شد، این مالیات از کلیه ساکنان و غیر ساکنان اخذ می‌شود.

۲-۱ مالیات بر عواید سرمایه‌ای برای دارایی‌های حقیقی افراد

عواید سرمایه‌ای حاصل از خرید و فروش دارایی‌های حقیقی که عمدتاً شامل زمین و ساختمان می‌شود، در ژاپن مشمول مالیات هستند. به نحوی که فرد موظف است اینگونه درآمدها را در اظهارنامه مالیاتی خود در بخش سایر درآمدها اعلام کند. افراد در ژاپن از ۱۶

فوریه تا ۱۵ مارس به مدت یک ماه فرصت دارند تا اظهارنامه مالیاتی خود را به مقامات قانونی تحویل دهند.

این گونه درآمدها با نرخ متفاوت از نرخ مالیات بر درآمدهای عمومی، مشمول مالیات می‌شوند. همچنین کلیه ساکنان و غیر ساکنان مشمول مالیات بر عواید سرمایه‌ای هستند. در واقع بسته به نوع پیمان پولی ژاپن با کشور دوم، نرخ و نحوه اخذ مالیات برای غیر ساکنان لحاظ می‌شود. ممکن است مثلاً افراد داخل ژاپن بابت فروش دارایی‌هایشان در یک کشور دیگر، همچنان به ژاپن مالیات بپردازند. اما معمولاً اگر فرد خارج از ژاپن باشد و دارایی داخل ژاپن را به فروش برساند باید به ژاپن مالیات بدهد.

۲-۲) نرخ مالیات برای ساکنان ژاپن

اگر دارایی کمتر از ۵ سال نگهداری شود و به فروش برسد؛ عواید سرمایه‌ای به شرح زیر مشمول مالیات می‌شود:

● ۳۰ درصد مالیات درآمدی^{۶۷}

● ۹ درصد مالیات شهری^{۶۸}

● ۲,۱ درصد مالیات بازسازی توهوکو^{۶۹}

همچنین، اگر دارایی بیش از ۵ سال نگهداری شود و به فروش برسد؛ عواید سرمایه‌ای به شرح زیر مشمول مالیات می‌شود:

● ۱۵ درصد مالیات درآمدی

● ۵ درصد مالیات شهری

● ۲,۱ درصد مالیات بازسازی توهوکو

توجه: توهوکو، یک مالیات اضافی مرتبط با زلزله و بازسازی است که توسط دولت اخذ می‌شود. برای محاسبه این بخش مالیاتی، باید ۲,۱ درصد، در مقدار مالیات بر درآمد محاسبه

Income tax - ۶۷

tax municipal - ۶۸

tax reconstruction Tohoku - ۶۹

شده در مرحله قبل، ضرب شود. به مثال زیر توجه کنید:

عواید سرمایه‌ای کوتاه مدت		
مقدار عواید سرمایه‌ای: ۸۰۰۰۰۰۰۰ ین		
مالیات درآمدی	۳۰٪ * ۸۰۰۰۰۰۰	۲۴۰۰۰۰۰ ین
مالیات شهری	۹٪ * ۸۰۰۰۰۰۰	۷۲۰۰۰۰ ین
مالیات بازسازی توهوگو	۲,۱٪ * ۲۴۰۰۰۰۰	۵۰۴۰۰ ین
کل مالیات بر عواید سرمایه‌ای		۳۱۷۰۴۰۰ ین

جدول ۱۷، مثال: نحوه محاسبه مالیات بر عواید سرمایه‌ای

۳-۲) نرخ مالیات برای غیر ساکنان

اگر دارایی کمتر از ۵ سال نگهداری شود و به فروش برسد؛ عواید سرمایه‌ای به شرح زیر مشمول مالیات می‌شود:

- ۳۰ درصد مالیات در آمدی
 - ۲,۱ درصد مالیات بازسازی توهو کو
- همچنین، اگر دارایی بیش از ۵ سال نگهداری شود و به فروش برسد؛ عواید سرمایه‌ای به شرح زیر مشمول مالیات می‌شود:
- ۱۵ درصد مالیات در آمدی
 - ۲,۱ درصد مالیات بازسازی توهو کو

(۲-۴) خانه شخصی ساکنان

اگر دارایی مورد نظر، خانه اصلی فرد است و در آن ساکن است، ۳۰ میلیون این از عواید

سرمایه‌ای به او تخفیف داده می‌شود. این تخفیف در هر ۳ سال متوالی، یکبار قابل استفاده است.

به علاوه در صورتی که همچنان مقداری از عایدی سرمایه، بعد از تخفیف باقی بماند؛ از درصدهای زیر برای محاسبه مالیات استفاده می‌شود.

اگر خانه کمتر از ۵ سال نگهداری شود و به فروش برسد؛ عواید سرمایه‌ای به شرح زیر مشمول مالیات می‌شود:

● ۳۰ درصد مالیات درآمدی

● ۹ درصد مالیات شهری

● ۲,۱ درصد مالیات بازسازی توهو کو

همچنین، اگر خانه بین ۵ تا ۱۰ سال نگهداری شود و به فروش برسد؛ عواید سرمایه‌ای به شرح زیر مشمول مالیات می‌شود:

● ۱۵ درصد مالیات درآمدی

● ۵ درصد مالیات شهری

● ۲,۱ درصد مالیات بازسازی توهو کو

نهایتاً اگر خانه بیش از ۱۰ سال نگهداری شود و به فروش برسد؛ عواید سرمایه‌ای به شرح زیر مشمول مالیات می‌شود:

● ۱۴ درصد برای بخشی از عواید که کمتر از ۶۰ میلیون ین است.

● ۲۰ درصد برای بخشی از عواید که بیشتر از ۶۰ میلیون ین است.

مثال: اگر عواید ۸۰ میلیون ین باشد، ۶۰ میلیون ین آن بانرخ ۱۴ درصد و ۲۰ میلیون ین آن بانرخ ۲۰ درصد مشمول مالیات می‌شود.

۵-۲) نحوه محاسبه مالیات و نکات مهم

● برای به دست آوردن دوره مالکیت، باید تعداد سال‌های میلادی کاملی که گذشته است را در نظر گرفت؛ به عنوان مثال اگر در هر روزی از سال ۲۰۱۳ یک دارایی خریداری شود، از ۱ ژانویه ۲۰۱۹ به بعد بانرخ بلند مدت مالیات را حساب می‌کنند.

● اگر فردی از یک توسعه گر^{۷۰} خانه‌ای را پیش خرید کرده است تاریخی که برای خرید، در نظر گرفته می‌شود تاریخ عقد قرارداد نیست بلکه تاریخ تحویل دارایی به خریدار است. ولی در حالت عادی که یک خانه خرید و فروش می‌شود تاریخ انتقال همان تاریخ عقد قرارداد در نظر گرفته می‌شود.

● محاسبه مالیات بر عواید سرمایه‌ای به شکل زیر است:

(هزینه‌های نقل و انتقال و بهسازی + هزینه خرید اولیه) - قیمت فروش دارایی = عایدی سرمایه
تخفیفات - عایدی سرمایه = عایدی سرمایه مشمول مالیات
نرخ مالیات * عایدی سرمایه مشمول مالیات = مالیات بر عواید سرمایه‌ای

● هزینه‌ی استهلاك باید از هزینه خرید اولیه کم شود، برای این کار یا مقدار واقعی استهلاك محاسبه شده و از هزینه خرید کم می‌شود (در ژاپن برای انواع مختلف دارایی، به ازای هر سال، درصد معینی را به عنوان استهلاك در نظر می‌گیرند) و یا اینکه ۵ درصد از قیمت فروش به عنوان هزینه استهلاك در نظر گرفته می‌شود. از بین دو مقدار بدست آمده هر کدام که کمتر بود به عنوان هزینه استهلاك در نظر گرفته می‌شود. در واقع در نظر گرفتن هزینه استهلاك به نحوی سبب افزایش مقدار عایدی سرمایه خواهد شد.

● اگر قیمت خرید دارایی به هیچ وجه مشخص نیست و یا کمتر از ۵ درصد قیمت فروش است؛ آنگاه قیمت خرید را دقیقاً معادل ۵ درصد قیمت فروش در نظر می‌گیرند.

۶-۲) سایر تخفیفات

● در صورت انتقال مالکیت اجباری زمین و ساختمان، ۵۰ میلیون ین تخفیف برای عایدی سرمایه اعمال می‌شود.

- در صورت اجرای برنامه شهری تعدیل و تخصیص مجدد زمین‌ها، تا سقف ۲۰ میلیون ین تخفیف برای عایدی سرمایه اعمال می‌شود.
- در صورت انتقال زمین برای پروژه‌های توسعه زمین‌های مسکونی معین، تا سقف ۱۵ میلیون ین تخفیف برای عایدی سرمایه اعمال می‌شود.
- در صورت انتقال زمین‌هایی که بیش از ۵ سال نگهداری شده‌اند، با هدف توسعه پروژه‌های مسکونی واجد شرایط، عواید سرمایه‌ای به شرح زیر مشمول مالیات می‌شود:
- ۱۵ درصد برای بخشی از عواید که کمتر از ۴۰ میلیون ین است.
- ۲۰ درصد برای بخشی از عواید که بیشتر از ۴۰ میلیون ین است.
- در صورت انتقال زمین برای ایجاد صرفه اقتصادی در زمین‌های کشاورزی، تا سقف ۸ میلیون ین تخفیف برای عایدی سرمایه اعمال می‌شود.
- طبق قانون برای زمین‌هایی که توسط شرکت‌ها در سال‌ها ۲۰۰۹ و ۲۰۱۰ خریداری شده‌اند، در صورتی که بیش از ۵ سال نگهداری شوند؛ در زمان فروش تا ۱۰ میلیون ین از عایدی سرمایه مشمول تخفیف می‌شود.
- باید توجه داشته باشید که اگر از چند مورد از تخفیفات بالا استفاده شود، آنگاه حداکثر مجموع تخفیفات اعمالی، برابر ۵۰ میلیون ین است و بیش از آن قابل قبول نیست.

۳ مالیات بر عواید سرمایه‌ای برای شرکت‌ها

عواید سرمایه‌ای در واقع بخشی از درآمد شرکت‌ها محسوب می‌شود و بدون در نظر گرفتن مدت زمان نگهداری، با نرخ عمومی مالیات بر درآمد شرکت‌ها مشمول مالیات می‌شود. همچنین عواید سرمایه‌ای شرکت‌ها در مقابل ضررهای سرمایه‌ای قابل جبران هستند. نرخ مالیات بر درآمد شرکت‌ها به‌طور تقریبی در جدول زیر آمده است، البته در عمل و با اهداف مالیاتی متفاوت، نرخ‌های بیشتری اعمال می‌شود:

درآمد تا سقف ۸ میلیون ین	درآمد بیشتر از ۸ میلیون ین
۱۵٪	۲۳,۴٪

جدول ۱۸، نرخ مالیات شرکت‌ها در ژاپن

یک شرکت غیر ساکن در ژاپن، به ازای هر گونه عایدی سرمایه تحقق یافته از فروش سهام‌های یک شرکت ژاپنی، مشمول مالیات می‌شود، اگر؛

- بیش از ۵ درصد از سهام خود را در یک سال مالی بفروشد و در یک برهه زمانی از سه سال گذشته تا الان، مالکیت حداقل ۲۵ درصد سهام شرکت ژاپنی را داشته است.

در مورد شرکت‌ها باید توجه داشت که دارایی‌هایی که در یکی از دسته‌بندی‌های زیر قرار می‌گیرند، مشمول تخفیف می‌شوند، به این نحو که اگر شرکت با درآمد حاصل از فروش دارایی به خرید دارایی مجدد (با شرایط خاص) پردازد آنگاه پرداخت مالیات بر عواید سرمایه‌ای تا زمان فروش دارایی‌های جدید به تعویق می‌افتد. دسته‌بندی به شرح زیر است:

- یارانه‌های دولتی
- پرداخت‌های ضرر بیمه
- مبادله و تهاثر دارایی‌ها
- خریدن دارایی‌های جدید در مکان‌های معین (سرمایه‌گذاری جدید)

۳-۱) فروش زمین و ساختمان

مالیات بر عواید سرمایه‌ای حاصل از فروش زمین و ساختمان توسط شرکت‌ها، در گذشته و هم اکنون با نرخ‌های زیر محاسبه می‌شود:

کمتر از ۲ سال نگهداری	بین ۲ تا ۵ سال نگهداری	بیشتر از ۵ سال نگهداری	
نرخ مالیات بر درآمد + ۱۵%	نرخ مالیات بر درآمد + ۱۰%	نرخ مالیات بر درآمد + ۵%	قبل از سال ۱۹۹۸
نرخ مالیات بر درآمد	نرخ مالیات بر درآمد	نرخ مالیات بر درآمد	بعد از سال ۱۹۹۸

جدول ۱۹، نرخ مالیات برای انتقال زمین و ساختمان توسط شرکت‌ها

۱-۱-۳) تخفیفات

- در صورت انتقال مالکیت اجباری زمین و ساختمان، ۵۰ میلیون ین تخفیف برای عایدی سرمایه اعمال می‌شود.
- در صورت تعدیل و تخصیص مجدد زمین‌ها، تا سقف ۲۰ میلیون ین تخفیف برای عایدی سرمایه اعمال می‌شود.
- در صورت انتقال زمین برای پروژه‌های توسعه زمین‌های مسکونی معین، تا سقف ۱۵ میلیون ین تخفیف برای عایدی سرمایه اعمال می‌شود.
- در صورت انتقال زمین برای ایجاد صرفه اقتصادی در زمین‌های کشاورزی، تا سقف ۸ میلیون ین تخفیف برای عایدی سرمایه اعمال می‌شود.
- طبق قانون برای زمین‌هایی که توسط شرکت‌ها در سال‌ها ۲۰۰۹ و ۲۰۱۰ خریداری شده‌اند، در صورتی که بیش از ۵ سال نگهداری شوند؛ در زمان فروش تا ۱۰ میلیون ین از عایدی سرمایه مشمول تخفیف می‌شود.
- باید توجه داشته باشید که اگر از چند مورد از تخفیفات بالا استفاده شود، آنگاه حداکثر مجموع تخفیفات اعمالی، برابر ۵۰ میلیون ین است.

۴ مالیات بر عواید سرمایه‌ای فروش سهام

در ژاپن از عواید سرمایه‌ای حاصل از فروش سهام‌های لیست شده^{۷۱}، مالیات بر عواید سرمایه‌ای اخذ می‌شود، ولی برای سهام‌های لیست نشده، مالیات‌های جداگانه‌ای اخذ می‌شود که مرتبط با عایدی سرمایه نیست. اما مالیات سهام‌های لیست شده به طریق زیر محاسبه می‌شود:

عواید سرمایه‌ای سهام (اختلاف قیمت خرید و قیمت فروش سهام) با نرخ ۲۰ درصد مشمول مالیات بر عواید سرمایه‌ای می‌شود.

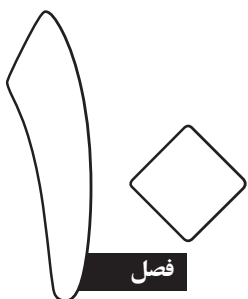
● برای سهام‌هایی که دوره نگهداری آن‌ها کمتر از ۳ سال است؛ کل عایدی سرمایه مشمول مالیات می‌شود.

● برای سهام‌هایی که دوره نگهداری آن‌ها بیشتر از ۳ سال است؛ ۵۰ درصد عایدی سرمایه مشمول مالیات می‌شود.

منابع فصل نهم:



- japanpropertycentral.com
- fa.wikipedia.org
- www.mof.go.jp
- en.portal.santandertrade.com
- Taxation in Japan 2017 kpmg



مالیات بر عواید سرمایه‌ای در

فرانسه

مختصری درباره‌ی فرانسه

فرانسه با عنوان رسمی جمهوری فرانسه، یکی از کشورهای اروپای غربی با مساحت بالغ بر ۶۴۰ هزار کیلومتر مربع (سومین مساحت بزرگ قاره اروپا) و جمعیت نزدیک به ۶۸ میلیون نفر (دومین جمعیت قاره اروپا) می‌باشد. پاریس پایتخت فرانسه و مرکز اصلی تجارت و فرهنگ در این کشور است. فرانسه چهارمین کشور دارنده‌ی بیشترین میراث جهانی یونسکو است و به همین دلیل هر سال بیش از ۸۳ میلیون گردشگر خارجی جذب این کشور می‌شوند.

قانون اساسی فرانسه در سال ۱۹۵۸ به رسمیت رسیده است. فرانسه دارای یک حکومت متمرکز نیمه ریاستی، متشکل از دولت و مجلس است. دولت از دو بخش ریاست جمهوری و نخست وزیری و مجلس نیز از دو بخش شورای ملی و سنا تشکیل شده است.

در زمینه‌ی استانداردهای بین المللی، تحصیلات، سلامت، آزادی و شاخص بالای توسعه انسانی فرانسه را می‌توان از کشورهای پیشرو دانست. این کشور دارای رتبه پنجم در بین سایر کشورها از نظر بودجه و هزینه‌های نظامی است و همچنین از نظر ذخایر هسته‌ای، رتبه‌ی سوم را دارا است. از دید اقتصادی پنجمین اقتصاد بزرگ جهان و از نظر برابری قدرت خرید، رتبه‌ی هفتم جهان است. بسیاری از شرکت‌های بزرگ، بانک‌ها و بیمه‌ها در فرانسه خصوصی شده‌اند با این حال همچنان شرکت‌های بزرگی در اختیار دولت است و در برخی از امور مانند ترابری، صنایع دفاعی، ارتباطات و... دولت نقش

مستقیم دارد. صنایع، معادن، گردشگری و خدمات از مهم‌ترین ارکان اقتصادی فرانسه هستند.

در فرانسه مالیات‌ها در دو سطح دولت ملی و دولت محلی پرداخت می‌شود. از جمله مهمترین مالیات‌های این کشور می‌توان به مالیات بر درآمد شرکت‌ها، عوارض مشارکتهای اجتماعی، مالیات تکلیف و مالیات بر ارزش افزوده اشاره کرد.

۲ مالیات بر عواید سرمایه‌ای در فرانسه

مالیات بر عواید سرمایه‌ای در فرانسه در سه موضوع زمین و ساختمان، دارایی‌های شخصی و سهام پیگیری می‌شود. مشمولین این مالیات کلیه افراد حقیقی و حقوقی هستند. همچنین شیوه‌ی کلی محاسبه‌ی این مالیات برابر است با اختلاف قیمت فروش و قیمت خرید دارایی، که بعد از کسر انواع تخفیفات و اعمال معافیت‌های گوناگون مشمول مالیات می‌شود. در فرانسه عواید سرمایه‌ای با نرخ غیر از نرخ مالیات‌های درآمدی مشمول مالیات می‌شوند، که با توجه به دوره نگهداری و یا مقدار خالص عایدی سرمایه، این نرخ‌ها تغییر می‌کنند. با توجه به قوانین فرانسه حتی اگر فردی موظف به پرداخت مالیات نباشد باید اظهارنامه مالیاتی برای دولت بفرستد.

همچنین توجه به پیمان‌های مالیاتی برای فهمیدن شیوه محاسبه‌ی مالیات غیر ساکنان نیز اهمیت دارد، که این مسئله کاملاً به جزییات پیمان مالیاتی فرانسه با کشور دوم مرتبط است. ساکن بودن در فرانسه یعنی ۱۸۳ روز از سال را در فرانسه زندگی کردن. با این حال قانون در این مورد مطلق نیست و گاهی اوقات ترجیح می‌دهد یک دوره طولانی‌تر را برای اقامت بررسی کند.

دارایی‌هایی که به‌عنوان هدیه یا ارث منتقل می‌شود، مشمول مالیات بر عایدی سرمایه نمی‌شوند و مالیات جداگانه ارث و هدیه بر آن‌ها اعمال می‌شود. اما هدیه گیرنده و ارث برنده موظف است قیمت بازاری روز دارایی را ثبت رسمی کند تا در زمان فروش، مالیات بر عایدی سرمایه اعمال شود.

۲-۱) مالیات بر عواید سرمایه‌ای برای ساختمان

هر گونه انتقال، مبادله و فروش دارایی‌های حقیقی (ساختمان) در فرانسه مشمول مالیات می‌شود. در همه‌ی موارد فروش این نوع دارایی‌های حقیقی، مالیات، زمان فروش رسمی دارایی محقق می‌شود که توسط Notaire^{۷۲} برای محاسبه و دریافت پیگیری می‌شود. در فرانسه با توجه به پایین بودن نرخ تورم، هیچگونه تعدیل تورمی برای محاسبه مالیات اعمال نمی‌شود. اما همچنان از اختلاف قیمت فروش و قیمت خرید دارایی، تمام هزینه‌های مجاز انجام شده توسط مالک کسر می‌شود. همچنین تمامی ساکنان و غیر ساکنان مشمول مالیات می‌شوند، البته در مورد غیر ساکنان باید به پیمان‌های مالیاتی دقت کرد.

۲-۱-۱) نرخ پایه مالیات

نرخ مالیات برای عایدی حاصل از فروش دارایی‌های حقیقی از یک نرخ پایه، شروع می‌شود که با توجه به مقدار عایدی سرمایه، دوره نگهداری دارایی، کشور محل اقامت مالک و انواع معافیت‌های مالیاتی، نرخ موثر مالیاتی، کمتر یا بیشتر از نرخ پایه خواهد شد.

در مورد ساکنان فرانسه و تمامی ساکنان اتحادیه اروپا، نرخ پایه مالیات بر عایدی سرمایه از دو بخش تشکیل می‌شود، بخش اول به عنوان مالیات بر عایدی سرمایه و با نرخ ۱۹ درصد در نظر گرفته می‌شود و بخش دوم به عنوان social charge^{۷۳} و با نرخ ۱۵,۵ درصد^{۷۴} محاسبه می‌شود. یعنی در مجموع مالیاتی با نرخ ۳۴,۵ درصد بر عواید حاصل از فروش دارایی‌های حقیقی اعمال می‌شود. لازم به ذکر است تفاوت دو بخش گفته شده در تعیین محل مصرف مالیات جمع آوری شده است که در مورد social charge، این محل کاملاً مشخص است.

۷۲- یک نهاد رسمی که توسط دولت و دادگستری فرانسه، مجاز به تأیید و صدور اسناد قانونی خاص، نظارت بر معاملات املاک و... است.

۷۳- این مالیات برای مصرف در سیستم تأمین اجتماعی فرانسه اخذ می‌شود.

۷۴- در قانون سال ۲۰۱۸ به ۱۷,۲ درصد افزایش یافته است.

تا قبل از سال‌های ۲۰۱۴ و ۲۰۱۵ نرخ مالیات بر عایدی سرمایه (بخش اول) برای غیر ساکنان (خارج از اتحادیه اروپا) ۳۳,۳۳ درصد بود و از طرفی مالیات social charge از آن‌ها اخذ نمی‌شد. اما از سال ۲۰۱۵ برای تمامی افراد ساکن یا غیر ساکن، مجموعاً ۳۴,۵ درصد به‌عنوان مالیات بر عواید سرمایه‌ای در نظر گرفته شده است. البته همچنان در فرانسه این بحث وجود دارد که چرا غیر ساکنان باید مالیات social charge را پرداخت کنند.

۲-۱-۲) نرخ مالیات‌های تکمیلی

همانطور که گفته شد با افزایش مقدار عایدی، نرخ مالیات نیز افزایش می‌یابد. جدول زیر چگونگی افزایش نرخ‌ها را نشان می‌دهد:

نرخ تکمیلی	مقدار عایدی (یورو)
۲٪	۵۰ هزار تا ۱۰۰ هزار
۳٪	۱۰۰ هزار تا ۱۵۰ هزار
۴٪	۱۵۰ هزار تا ۲۰۰ هزار
۵٪	۲۰۰ هزار تا ۲۵۰ هزار
۶٪	بیشتر از ۲۵۰ هزار

جدول ۲۰، نرخ مالیات تکمیلی

توجه داشته باشید، این افزایش به‌صورت سرانه و به‌ازای یک مالک است، درواقع مسئولیت پرداخت به تعداد مالکین بستگی دارد و ممکن است به بعضی از مالکین مالیات تکمیلی تعلق

نگیرد. به عنوان مثال اگر دو نفر به طور اشتراکی و با سهم برابر، دارایی خود را بفروشند و ۸۰ هزار یورو عایدی کسب کنند، به این معنی است که سهم هر کدام ۴۰ هزار یورو بوده است و این عدد خارج از جدول بالا است لذا هیچ گونه افزایشی در نرخ مالیات نداریم. همچنین همانطور که در ادامه توضیح خواهیم داد، این مالیات تکمیلی فقط برای ساختمان است و برای زمین در نظر گرفته نمی شود.

۳-۱-۲) معافیت ها و تخفیفات

در مورد اخذ مالیات بر عواید سرمایه ای در فرانسه، تحت شرایطی، معافیت ها و تخفیفات مهمی اعمال می شود که مهم ترین آن ها عبارتند از:

● خانه های اصلی ساکنان فرانسه:

شاید بتوان گفت مهم ترین معافیت مالیاتی مربوط به عواید سرمایه ای در فرانسه، در واقع معافیت خانه های خانوادگی است. به این معنی که هر خانواده یک خانه اصلی دارد که در آن زندگی می کند و با معرفی آن به اداره مالیات، فروش این خانه از پرداخت مالیات معاف می شود. این قانون به تمام ساختمان های جانبی ساختمان اصلی، مثل انبارها، کارگاه ها و گاراژها نیز تعلق می گیرد. این قانون در مورد مدت زمانی که نیاز است که فرد ملک را اشغال کند تا به عنوان خانه اصلی او در نظر گرفته شود صحبتی نمی کند، اما به عنوان یک قاعده سرانگشتی در فرانسه، حداقل ۸ ماه اخیر را باید در خانه ساکن بوده باشد تا آن را به عنوان خانه شخصی او در نظر بگیرند. با این حال گاهی اوقات در شرایط خاص، استثنائاتی قائل می شوند مثل مرگ همسر، جابجایی شغل و ...

● مدت زمان مالکیت خانه های دوم به بعد:

خانه ی دوم به بعد مشمول مالیات می شود، ولی بر طبق مدت زمان مالکیت، تخفیف هایی اعمال می شود. البته قوانین مربوط به این تخفیف ها در سال های گوناگون شاهد دگرگونی های زیادی بوده است، با این حال از سال ۲۰۱۴ قوانین جدید اجرا می شود. در صد تخفیف برای مدت زمان نگهداری در جدول زیر آمده است:

درصد تخفیف روی سرمایه (۱۹٪)	درصد تخفیف روی عایدی (۱۵,۵٪)	Social charge	مدت زمان نگهداری
۰	۰	۰	۱ سال
۰	۰	۰	۲ سال
۰	۰	۰	۳ سال
۰	۰	۰	۴ سال
۰	۰	۰	۵ سال
۶	۱,۶۵	۱,۶۵	۶ سال
۱۲	۳,۳۰	۳,۳۰	۷ سال
۱۸	۴,۹۵	۴,۹۵	۸ سال
۲۴	۶,۶۰	۶,۶۰	۹ سال
۳۰	۸,۲۵	۸,۲۵	۱۰ سال
۳۶	۹,۹۰	۹,۹۰	۱۱ سال
۴۲	۱۱,۵۵	۱۱,۵۵	۱۲ سال
۴۸	۱۳,۲	۱۳,۲	۱۳ سال
۵۴	۱۴,۸۵	۱۴,۸۵	۱۴ سال
۶۰	۱۶,۵۰	۱۶,۵۰	۱۵ سال
۶۶	۱۸,۱۵	۱۸,۱۵	۱۶ سال
۷۲	۱۹,۸۰	۱۹,۸۰	۱۷ سال
۷۸	۲۱,۴۵	۲۱,۴۵	۱۸ سال
۸۴	۲۳,۱	۲۳,۱	۱۹ سال
۹۰	۲۴,۷۵	۲۴,۷۵	۲۰ سال
۹۶	۲۶,۴۰	۲۶,۴۰	۲۱ سال
۱۰۰	۲۸	۲۸	۲۲ سال
—	۳۷	۳۷	۲۳ سال
—	۴۶	۴۶	۲۴ سال
—	۵۵	۵۵	۲۵ سال
—	۶۴	۶۴	۲۶ سال
—	۷۳	۷۳	۲۷ سال
—	۸۲	۸۲	۲۸ سال
—	۹۱	۹۱	۲۹ سال
—	۱۰۰	۱۰۰	۳۰ سال و بیشتر

جدول ۲۱، نرخ تخفیفات برای خانه‌ی دوم به بعد

● ساکنان سابق فرانسه:

تحت شرایطی، فردی که قبلاً ساکن فرانسه بوده است و الان قصد دارد خانه قدیمی خود را بفروشد مشمول مالیات بر عواید سرمایه‌ای نمی‌شود. معافیت مالیاتی در این حالت ۱۵۰ هزار یورو برای هر فرد است به این معنی که یک زن و شوهر از ۳۰۰ هزار یورو معافیت مالیاتی برخوردار خواهند شد. شرایط عبارتند از:

- ۱- ملیت فرد یکی از کشورهای اتحادیه اروپا باشد.
- ۲- باید ثابت کند حداقل ۲ سال متوالی ساکن فرانسه بوده است.
- ۳- فروش دارایی در عرض ۵ سال بعد از خروج او از فرانسه انجام شود.
- ۴- اگر فروش بعد از ۵ سال رخ دهد، باید یکسال آخر منتهی به فروش ملک، از آن استفاده کرده باشد.
- ۵- اعمال این معافیت یکبار و فقط برای یک ملک قابل انجام است.
- ۶- برای اعمال این معافیت باید ملک تحت مالکیت مستقیم فرد باشد نه شرکت.

● فروش ملک مستأجران:

کسی که مستأجر است و خودش هم ملک مشخصی دارد، در صورت فروش ملک خود از پرداخت مالیات بر عواید سرمایه‌ای معاف است. شاید این معافیت از همان معافیت اول نشأت می‌گیرد که هر کسی حق دارد یک خانه اصلی معاف از مالیات داشته باشد. البته این معافیت برای غیر ساکنان اعمال نمی‌شود، مگر تحت شرایط زیر:

- ۱- حداقل ۵ سال از خرید ملک گذشته باشد.
- ۲- فروشنده باید ۴ سال اخیر مستأجر بوده باشد.
- ۳- ظرف ۲ سال باید اقدام به خرید خانه بکند.
- ۴- این امکان فقط یکبار قابل استفاده است.

● دارایی‌های کم ارزش:

اگر قیمت کل فروش دارایی کمتر از ۱۵۰۰۰ یورو باشد از پرداخت مالیات بر عواید

سرمایه‌ای معاف است. این معافیت هم به تعداد مالکین بستگی دارد به عنوان مثال برای دو شریک، سقف معافیت ۳۰ هزار یورو است. لازم به ذکر است همچنان مالیات‌های دیگر مثل مالیات بر درآمد وجود دارد.

● سالمندان و معلولین:

ساکنین بازنشسته یا معلول و همچنین سالمندان، علاوه بر خانه اصلی، از پرداخت مالیات بر عواید سرمایه‌ای خانه دوم هم معاف هستند، به شرط اینکه درآمد سالیانه آن‌ها از پرداخت مالیات درآمدی معاف باشد. دوره مرجع تعیین درآمد، درآمد دو سال قبل از فروش دارایی است.

به عنوان مثال اگر دارایی در سال ۲۰۱۶ به فروش برسد باید درآمد فرد در سال ۲۰۱۴ از پرداخت مالیات معاف بوده باشد که بتواند امروز نیز از پرداخت مالیات بر عواید سرمایه‌ای معاف شود. حداکثر آستانه درآمد برای معافیت مالیات درآمدی یک فرد بزرگسال ۱۱ هزار یورو و برای یک زوج ۱۷ هزار یورو است. این معافیت‌ها برای همه کشورهایی که با فرانسه پیمان مالیاتی دارند توافق شده است.

● طلاق و جدایی در فرانسه:

با توجه به اینکه زوج‌هایی که در حال طلاق هستند ممکن است مدت زمان زیادی را بدون تکلیف باقی بمانند و در مورد تقسیم اموال تصمیم‌گیری نکنند، و همچنین در این مدت هیچ کدام در خانه مشترک زندگی نکنند، لذا قانون در نظر گرفته است که تا یکسال بعد از جدایی، خانه مشترک در هر صورت از پرداخت مالیات معاف باشد. دقت کنید که ممکن است خانه به فردی برسد که خانه دیگری هم داشته باشد و لذا مشمول مالیات می‌شود، ولی قانونگذار تا یک سال این خانه را معاف از مالیات می‌داند. همچنین دلیل دیگر این معافیت این است که شرط معافیت مسکن اصلی از مالیات، سکونت ۸ ماه اخیر در آن است در حالیکه در وضعیت طلاق ممکن است کسی در خانه ساکن نباشد.

در سال‌های اخیر دادگاه در مورد قانون یک سال، کمتر سختگیری می‌کند و ترجیح می‌دهد

برای هر مورد خاص، یک پرونده خاص با توجه به شرایط تشکیل دهد. به هر حال بعد از تقسیم رسمی اموال هر گونه انتقالی مشمول قوانین عادی می شود و همچنین در انتقال دارایی بین زن و شوهر طلاق گرفته نیز، مطابق با قوانین عادی مالیات اخذ می شود.

۴-۱-۲) هزینه های مجاز برای کسر از عواید سرمایه ای

همانطور که می دانیم عواید سرمایه ای عبارت است از اختلاف قیمت فروش و قیمت خرید دارایی، با این حال از این مقدار عایدی، می توان تمام هزینه هایی را که در دوران نگهداری دارایی انجام شده است، کسر کرد. از جمله هزینه های ساخت و ساز و بهبود ملک (نصب آسانسور، سیستم گرمایشی و...) که مالک باید برای اثبات آن، فاکتورهای رسمی ارائه کند. بعد از گذشت ۵ سال از مالکیت، اگر هیچ گونه فاکتوری برای ارائه وجود نداشته باشد، قانونگذار حداکثر ۱۵ درصد از قیمت ساختمان (و نه زمین) را به عنوان کلیه ی تعمیرات جزئی در نظر گرفته و از مقدار عایدی سرمایه کسر می کند.

۲-۲) مالیات بر عواید سرمایه ای برای زمین

در مورد زمین، با توجه به نوع زمین، مالیات گرفته می شود، البته فهم ارتباط بین مالیات های مختلف در مورد زمین دشوار است و حتما باید به مشاور حقوقی مراجعه شود. با این حال می توان در سه دسته کلی، مالیات بر عایدی زمین را توضیح داد.

● مالیات بر عایدی زمین ساختمانی:

در این مورد، نرخ مالیات بر عایدی سرمایه همان ۳۴,۵ درصد است ولی با توجه به مدت نگهداری زمین، می توان روی عایدی سرمایه تخفیف گرفت، جدول زیر مقدار تخفیف ها را نشان می دهد. تفاوت جدول زیر با جدولی که در مورد ساختمان داشتیم، در نرخ تخفیف هاست، در واقع برای زمین تخفیف های کمتری اعمال می شود. در سال ۲۰۱۳ دولت فرانسه تمایل داشت برای رونق بازار زمین همین مقدار تخفیف را هم که به صورت پلکانی اعمال می شود حذف کند، اما نهایتاً مجلس قانونگذاری مخالفت کرد.

درصد تخفیف روی عایدی سرمایه (۱۹٪)	درصد تخفیف روی Social charge (۱۵,۵٪)	مدت زمان نگهداری
۰	۰	۱ سال
۰	۰	۲ سال
۰	۰	۳ سال
۰	۰	۴ سال
۰	۰	۵ سال
۲	۱,۶۵	۶ سال
۴	۳,۳۰	۷ سال
۶	۴,۹۵	۸ سال
۸	۶,۶۰	۹ سال
۱۰	۸,۲۵	۱۰ سال
۱۲	۹,۹۰	۱۱ سال
۱۴	۱۱,۵۵	۱۲ سال
۱۶	۱۳,۲	۱۳ سال
۱۸	۱۴,۸۵	۱۴ سال
۲۰	۱۶,۵۰	۱۵ سال
۲۲	۱۸,۱۵	۱۶ سال
۲۴	۱۹,۸۰	۱۷ سال
۲۸	۲۱,۴۵	۱۸ سال
۳۲	۲۳,۱	۱۹ سال
۳۶	۲۴,۷۵	۲۰ سال
۴۰	۲۶,۴۰	۲۱ سال
۴۴	۲۸	۲۲ سال
۴۸	۳۷	۲۳ سال
۵۲	۴۶	۲۴ سال
۶۰	۵۵	۲۵ سال
۶۸	۶۴	۲۶ سال
۷۶	۷۳	۲۷ سال
۸۴	۸۲	۲۸ سال
۹۲	۹۱	۲۹ سال
۱۰۰	۱۰۰	۳۰ سال و بیشتر

جدول ۲۲، نرخ تخفیفات برای زمین

علاوه بر نرخ پایه گفته شده، دو مالیات دیگر نیز، در اولین فروش زمین هایی که برای ساخت و ساز در نظر گرفته می شوند، قابل پرداخت است.

● مالیات بر اولین فروش زمین هایی که برای ساخت و ساز آماده شده اند:

تغییر کاربری و شهرک سازی، شاید مهم ترین نمونه اینگونه زمین ها باشد، در این حالت درآمد حاصل از اخذ مالیات بر عایدی سرمایه صرف توسعه کشاورزی می شود. توجه داشته باشید که بعد از اولین فروش، در معاملات بعدی طبق قوانین عادی، مالیات اعمال می شود. همچنین برای اینگونه زمین ها، بعد از ۹ سال مالکیت، به ازای هر یک سال مالکیت اضافه، ۱۰ درصد مقدار مالیات، تخفیف داده می شود. در مورد اینگونه زمین ها، قیمت خرید ممکن است با تورم تعدیل شود. نرخ این مالیات ها به شکل زیر اعمال می شود:

- ۱- اگر مالک کمتر از ۱۰ برابر قیمت خرید، سود کند، مالیات نمی دهد.
- ۲- اگر مالک ۱۰ تا ۳۰ برابر قیمت خرید، سود کند، با نرخ ۵ درصد مالیات می دهد.
- ۳- اگر مالک بیشتر از ۳۰ برابر قیمت خرید، سود کند، با نرخ ۱۰ درصد مالیات می دهد.

● مالیات بر اولین فروش زمین های در نظر گرفته شده برای ساخت و ساز از طریق یک طرح محلی: نرخ مالیات برای عایدی حاصل از اولین فروش زمین هایی که برای ساخت و ساز از طریق یک طرح رسمی محلی در نظر گرفته شده اند ۱۰ درصد است و از دو سوم این عایدی مالیات اخذ می شود. به معنای دیگر می توان گفت نرخ مالیات حدود ۶٫۷ درصد است.

این مالیات تنها از افراد گرفته می شود در نتیجه فعالیت توسعه دهندگان^{۷۵} مشمول این مالیات نیست. بعضی از انواع معافیت ها در این مورد به شرح زیر است:

- ۱- انتقال به اعضای خانواده معاف از مالیات است.
- ۲- اگر زمین، کمتر از ۳ برابر قیمت خریداری شده به فروش برسد، معاف از مالیات است.
- ۳- فروش زمین با قیمت کمتر از ۱۵۰۰۰ یورو معاف از مالیات است.
- ۴- زمین یک فرد سالمند و یا معلول، در محدوده کم درآمدها، معاف از مالیات است.

۳-۲) پیمان‌های مالیاتی

هدف از پیمان مالیاتی جلوگیری از اخذ دوباره‌ی مالیات توسط دو کشور و همچنین جلوگیری از فرار مالیاتی است. بیشتر کشورها با فرانسه پیمان مالیاتی دارند، به عنوان مثال اگر شما ساکن فرانسه باشید و دارایی خود در انگلستان را بفروشید، مسئولیت پرداخت عایدی در فرانسه ایجاد می‌شود، و بر طبق پیمان پولی بین دو کشور، تخفیفات و معافیت‌ها برای شما اعمال می‌شود. همچنین در رابطه با کسانی که در انگلستان اقامت دارند، مسئولیت در انگلستان ایجاد می‌شود، و با هر مالیاتی که در فرانسه پرداخت شده در برابر مالیات‌هایی که ممکن است در انگلستان صورت بگیرد، بین دو کشور تسویه مالی صورت می‌گیرد.

۴-۲) مالیات بر عواید سرمایه‌ای دارایی‌های شخصی

در مورد وسایل خانوادگی و یا ماشین خانوادگی، هیچ گونه مالیاتی اعمال نمی‌شود. ولی برای دارایی‌های بالاتر از سطح عرفی که تشریفاتی محسوب می‌شوند (مثل قایق، اسب، کلکسیون‌های با ارزش، نقاشی‌ها و...) مالیات بر عواید سرمایه‌ای با همان نرخ ۳۴٫۵ درصد اعمال می‌شود. برای این دارایی‌ها بعد از ۲ سال مالکیت و به ازای هر سال، ۵ درصد تخفیف اعمال می‌شود، به این معنی که بعد از ۲۲ سال مالکیت، عایدی حاصل از انتقال و فروش این دارایی‌ها از پرداخت مالیات معاف می‌شود.

این نکته ضروری است که معیار اینکه دارایی‌های شخصی مورد مالیات قرار بگیرند ارزش فروش آن‌هاست، اگر قیمت فروش کمتر از ۵۰۰۰ یورو باشد از پرداخت مالیات بر عایدی سرمایه معاف هستند.

در مورد طلا و جواهرات قوانین دیگری مثل مالیات بر ارزش افزوده اعمال می‌شود، و به طور خاص در مورد طلا و نقره این امکان اختیاری وجود دارد که یکی از دو مقدار زیر انتخاب شود:

- ۱۰٫۵ درصد به عنوان مالیات بر قیمت فروش طلا و نقره
- و یا ۳۴٫۵ درصد به عنوان مالیات بر عایدی حاصل از فروش طلا و نقره، که از سال سوم به بعد به ازای هر سال نگهداری، ۵ درصد تخفیف در مقدار مالیات لحاظ می‌شود.

۵-۲) مالیات بر عواید سرمایه‌ای سهام

اگر فردی در فرانسه زندگی می‌کند و ساکن باشد، برای فروش سهام در هر کشوری که سهام در آن قرار دارد، در برابر قانون فرانسه موظف به پرداخت مالیات بر عایدی سرمایه است. از سال ۲۰۱۳ با تغییر قوانین، عایدی حاصل از فروش سهام به عنوان بخشی از درآمد در نظر گرفته شده و در همان نرخ مالیات بر درآمد افراد، مشمول مالیات می‌شود. در این مورد، تخفیفات زیر برای بخش ۱۹ درصدی مالیات بر عایدی سرمایه اعمال می‌شود، لازم به ذکر است هیچگونه تخفیفی برای social charge اعمال نمی‌شود:

- ۵۰ درصد تخفیف برای نگهداری سهام از ۲ تا ۸ سال
 - ۶۵ درصد تخفیف برای نگهداری سهام بیش از ۸ سال
- همچنین برای تشویق سرمایه‌گذاری در بنگاه‌های کوچک و متوسط، برای فروش سهام این بنگاه‌ها، تخفیفات به شکل زیر اعمال می‌شود:
- ۵۰ درصد تخفیف برای نگهداری سهام از ۱ تا ۴ سال
 - ۶۵ درصد تخفیف برای نگهداری سهام از ۴ تا ۸ سال
 - ۸۵ درصد تخفیف برای نگهداری سهام بیش از ۸ سال

توجه به این نکته ضروری است که در صورت متحمل شدن ضرر در خرید و فروش سهام، تا ۱۰ سال می‌توان این ضرر را انتقال داد و در برابر عایدی انواع دیگر سهام جبران نمود.

۶-۲) مالیات بر عواید سرمایه‌ای شرکت‌ها

در مورد شرکت‌ها می‌توان گفت عایدی سرمایه مشابه درآمدهای عمومی شرکت در نظر گرفته می‌شود و با نرخ عمومی مالیات بر درآمد شرکت‌ها مشمول مالیات می‌شود. در این حالت تفاوتی بین شرکت‌های داخلی و خارجی وجود ندارد و هر شرکت خارجی که دفتر رسمی در فرانسه دارد و در فرانسه عایدی بدست می‌آورد مشمول این مالیات می‌شود. نرخ مالیات شرکت‌ها بدون در نظر گرفتن مدت زمان نگهداری سهام برابر ۳۳٫۳۳ درصد^{۷۶}

۷۶- طبق برنامه ریزی‌های دولت فرانسه، این نرخ تا سال ۲۰۲۲ به ۲۵ درصد کاهش می‌یابد.

است، لذا عایدی سرمایه نیز مشمول همین نرخ مالیات می‌شود. با این حال در مورد دارایی‌های مانند حق ثبت اختراع^{۷۷} و نوآوری، نرخ ۱۵ درصدی اعمال می‌شود. توجه شود که در هر دو مورد بالا، مالیات اضافه ۳،۳ درصدی که روی مقدار مالیات درآمدی محاسبه شده^{۷۸}، در نظر گرفته می‌شود، به عنوان سهم همکاری اجتماعی^{۷۹} همواره اخذ می‌شود.

در مورد سهام این شرکت‌ها، در صورتی که شرکت، سهام را بیش از ۲۴ ماه نگهداری کند، ۸۸ درصد عایدی سرمایه از پرداخت مالیات معاف می‌شود و فقط روی ۱۲ درصد عایدی حاصل از فروش و انتقال سهام مالیات اخذ می‌شود که در این صورت نرخ موثر مالیات حدود ۴،۱۳ درصد می‌شود.

$$۳۳,۳۳ * ۱۰۳,۳ * ۰,۱۲ = ۴,۱۳$$

همچنین در مورد شرکت‌هایی که گردش مالی آن‌ها در سال کمتر از ۷,۶۳ میلیون یورو است، به ازای ۳۸۱۲۰ یورو از درآمد مشمول مالیات آن‌ها، نرخ ۱۵ درصدی اعمال می‌شود و برای بخشی از درآمد مشمول مالیات که بیشتر از این مقدار است با همان نرخ ۳۳,۳۳ درصدی، مالیات محاسبه می‌شود. طبق برنامه دولت فرانسه قرار است این قانون در سال‌های آینده کلیه بنگاه‌های کوچک و متوسط که کمتر از ۲۵۰ نفر کارمند دارند و گردش مالی آن‌ها در سال کمتر از ۵۰ میلیون یورو است را در بر بگیرد.

نهایتاً در مورد کلیه شرکت‌ها نیز، ضرر سرمایه‌ای در یک سال^{۸۰} می‌تواند در مقابل عایدی سرمایه همان سال جبران نشود و همچنین می‌تواند با عایدی سرمایه یک سال گذشته و یا عایدی سرمایه سال‌های آینده نیز جبران شود. این انتقال ضرر به سال گذشته و یا سال‌های آینده، محدود به یک میلیون یورو است.

Patent – ۷۷

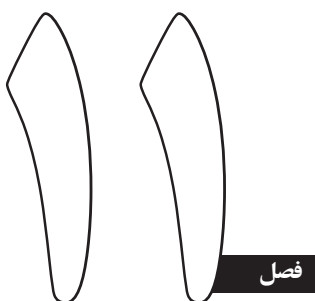
۷۸- به شرط اینکه درآمد مشمول مالیات شرکت، بیش از ۷۶۳ هزار یورو باشد.

Social contribution tax – ۷۹

۸۰- ۱۵ دسامبر هر سال، شرکت‌ها باید اظهار نامه مالیاتی را تحویل دهند.

منابع فصل دهم: ۳

- www.french-property.com
- www.engie.com
- patrimoine.lesechos.fr
- www.orobel.biz
- www.silvergoldtobuy.com
- www.bullionvault.com
- home.kpmg.com
- taxsummaries.pwc.com
- Taxation and Investment in France 2017 / Deloitte



مالیات بر عواید سرمایه‌ای در

هند

مختصری درباره‌ی هند

هند با نام رسمی جمهوری هندوستان، کشوری است در جنوب آسیا که پایتخت آن دهلی نو می‌باشد. هند دارای جمعیتی بالغ بر ۱,۲ میلیارد نفر و مساحتی حدود ۳,۳ میلیون کیلومتر مربع است. این کشور سرزمین نژادها، زبان‌ها، آیین‌ها و فرهنگ‌های فراوان و گوناگون است، که سال‌های طولانی مستعمره انگلستان بود.

استقلال هند در سال ۱۹۴۷ اعلام و قانون اساسی این کشور در سال ۱۹۴۹ تصویب شد. حکومت هند را بزرگ‌ترین دموکراسی جهان می‌نامند. در هند نخست وزیر بالاترین مقام اجرایی کشور است و رئیس جمهور مقامی تشریفاتی است. قوه مقننه نیز دارای دو مجلس عوام و مجلس سنا است.

اقتصاد هند سومین اقتصاد بزرگ جهان (بر اساس برابری قدرت خرید) است و به رغم رکود اقتصاد جهانی با رشد اقتصادی متوسط بالاتر از ۸ درصد طی چند سال گذشته به یک قدرت اقتصادی تبدیل شده است. با وجود این میلیون‌ها نفر در هند، هنوز در فقر شدید به سر می‌برند و مشکلات زیربنایی زیادی وجود دارد. اما پیشرفت‌های این کشور به گونه‌ای است که کارشناسان پیش‌بینی می‌کنند در سال‌های آینده هند شاهد رشد ۱۰ درصدی باشد. کارشناسان سرآغاز پیشرفت‌های هند را در سال ۱۹۹۱ می‌دانند. در این سال مانموهان سینگ وزیر دارایی وقت هند، برنامه‌هایی راهبردی را برای بهبود فضای کسب و کار و اصلاحات اقتصادی، تصویب، و به اجرا درآورد.

مالیات در هند در دو سطح دولت مرکزی و دولت محلی اخذ می‌شود. دولت مرکزی مسئول

اعمال مالیات مستقیم مانند مالیات بر درآمد شرکت‌ها (و حداقل مالیات جایگزین)، مالیات بر عایدی سرمایه، مالیات بر سود سهام توزیع شده و برخی مالیات‌های غیرمستقیم مانند مالیات مرکزی فروش، مالیات بر معاملات اوراق قرضه، مالیات بر معاملات کالا و مالیات بر خدمات است. مالیات‌های محلی نیز عبارت‌اند از: مالیات بر ارزش افزوده، مالیات تخصصی و عوارض املاک و مستغلات.

۲ محاسبه درآمد کل و مالیات در هند

به عنوان یک مقدمه باید گفت، در هند درآمد سالیانه در یک سال محاسبه می‌شود و در انتهای سال مالی در ۱ آوریل با ارسال اظهارنامه مالیاتی، مقدار دقیق مالیات و زمان پرداخت آن توسط دولت تعیین می‌شود. در هند افراد ساکن باید بابت تمام درآمد خودشان که در این کشور محقق می‌شود مالیات بپردازند، برای درآمد خارج از کشورشان مطابق پیمان‌های مالیاتی عمل می‌شود. همچنین افراد غیر ساکن به ازای تمام درآمدی که در هند بدست می‌آورند، مطابق پیمان‌های مالیاتی، مسئول پرداخت مالیات هستند.

به منظور محاسبه درآمد کل و مالیات آن، درآمد حاصل از منابع مختلف زیر در نظر گرفته می‌شود:

- حقوق
 - درآمد حاصل از املاک (مثلاً اجاره)
 - سود و دستاوردهای کسب و کار و حرفه
 - عایدی سرمایه
 - درآمد از منابع دیگر (مثلاً اوراق بهادار)
- این ۵ عنوان باید کاملاً مستقل از هم حساب شوند، و یک مصداق درآمدی نمی‌تواند در ذیل دو عنوان بالا قرار بگیرد. همچنین از مجموع درآمد بدست آمده، کسرهای قانونی انجام می‌شود. مقدار نهایی برابر است با درآمد سالیانه فرد.
- بعد از محاسبه درآمد سالیانه، با اعمال تخفیفات قانونی، درآمد مشمول مالیات محاسبه

می‌شود. و نهایتاً با اعمال نرخ مالیات در آمدی، مقدار مالیات در آمدی تعیین می‌شود.

۳ مالیات بر عواید سرمایه‌ای در هند

مالیات بر عایدی سرمایه در هند، همه‌ی افراد حقیقی و همچنین شرکت‌ها را در بر می‌گیرد. هم چنین انواع دارایی‌های حقیقی با ارزش و بویژه زمین و ساختمان و سهام مصادیق ذیل این عنوان مالیاتی محسوب می‌شوند.

دو نکته‌ی مهم در مورد اخذ مالیات بر عواید سرمایه‌ای در هند عبارت‌اند از:

- تعدیل تورمی قیمت پایه در محاسبه این مالیات
- جهت دادن رفتار مردم در سرمایه‌گذاری‌ها، خصوصاً تشویق به سرمایه‌گذاری در طرح‌های ملی و همچنین ساخت مسکن

۳-۱ محاسبه مالیات بر عواید سرمایه‌ای

در این مورد عایدی حاصل از انتقال دارایی‌های سرمایه‌ای در یک سال گذشته محاسبه می‌شود. در هند عملاً همه‌ی دارایی‌ها جزء دارایی‌های سرمایه‌ای تلقی می‌شوند بجز موارد زیر:

۱- موجودی انبار فروشگاه‌های مصرفی یا مواد خامی که برای کسب و کار نگهداری می‌شوند.

۲- وسایل شخصی، مبلمان و لباس و وسایل نقلیه موتوری و... که برای استفاده شخصی فرد و یا خانواده اش بکار گرفته می‌شود. با این حال جواهرات، حتی اگر برای استفاده شخصی باشند هم جزء دارایی‌های سرمایه‌ای محسوب می‌شوند. همچنین کلکسیون‌های باستان‌شناسی، نقاشی‌ها، مجسمه‌ها و... جزء دارایی‌های سرمایه‌ای طبقه‌بندی می‌شوند.

۳- زمین‌های کشاورزی دارایی سرمایه‌ای نیستند مگر موارد زیر:

- زمین‌های واقع در هر منطقه‌ای که تحت نظارت شهرداری باشد، در شهرهای با بیش از

۱۰ هزار نفر جمعیت

- زمین‌های در محدوده مشخص، به عنوان مثال:
- فاصله کمتر از ۲ کیلومتر از محدوده تحت صلاحیت شهرداری‌های شهرهای با بیش از ۱۰ هزار نفر جمعیت
- فاصله کمتر از ۶ کیلومتر از محدوده تحت صلاحیت شهرداری‌های شهرهای با جمعیت بین ۱۰۰ هزار نفر تا ۱ میلیون نفر
- فاصله کمتر از ۸ کیلومتر از محدوده تحت صلاحیت شهرداری‌های شهرهای با بیش از ۱ میلیون نفر جمعیت

۴- بعضی از انواع اوراق قرضه صادر شده توسط دولت مرکزی

۵- اوراق سپرده طلا، تحت طرح سپرده طلا ۱۹۹۹ دولت مرکزی

۲-۳) برخی معافیت‌ها

در موارد زیر عایدی سرمایه از پرداخت مالیات معاف است:

- عایدی سرمایه حاصل از دستاوردهای یک حزب سیاسی
- بعضی از اوراق بهادار در دوره‌ای خاص
- زمین‌های کشاورزی خارج از محدوده

۳-۳) انتقال دارایی

در موارد زیر انتقال دارایی در هند مشمول مالیات بر عواید سرمایه‌ای می‌شود:

- فروش: زمانی اتفاق می‌افتد که ملک با یک قیمت منتقل می‌شود، لزوماً هم اختیاری نیست و می‌تواند اجباری و به حکم دادگاه باشد.
- مبادله: به معنای عوض کردن مالکیت یک عنوان دارایی با عنوان دیگر
- واگذاری: یعنی صاحب ملک به صورت رسمی، مالکیت ملک خود را به دیگری بسپرد.
- از بین بردن هر گونه حقوق در یک دارایی: هر گونه معامله‌ای که منجر به تخریب، نابودی،

لغو و... هر دسته‌ای از حقوق مرتبط با دارایی شود. به عنوان مثال فسخ اجاره یا رهن یک دارایی

- خرید یا فروش دارایی تحت اجبار قانونی
- تبدیل یک دارایی به موجودی انبار: ارزش بازاری منصفانه دارایی در تاریخ این تبدیل، باید به عنوان ارزش کامل معامله برای انتقال باشد.
- انتقال حقوق مالکیت در اموال غیر منقول از طریق تعاونی‌ها، شرکت‌ها و غیره: مثلاً گاهی اوقات افراد یا شرکت‌ها در طرح‌های مسکن گروهی با هم در شراکت هستند، در چنین مواردی بین شخصیت‌های حقیقی و حقوقی، امکان وقوع انتقال حق مالکیت وجود دارد.
- انتقال دارایی از طریق افراد یک شرکت به شرکت، و یا برعکس، طبق قانون انتقال به حساب نمی‌آید ولی برای محاسبه عایدی سرمایه در این مورد خاص آن را انتقال در نظر می‌گیرند.
- توزیع دارایی‌ها بعد از انحلال یک شرکت انتقال به حساب نمی‌آید، با این حال برای محاسبه عایدی سرمایه در این مورد خاص آن را انتقال در نظر می‌گیرند.

۱-۳-۳) معاملات و انتقال‌هایی که برای دریافت عایدی سرمایه به عنوان انتقال در نظر گرفته نمی‌شوند:

- توزیع دارایی بین افراد یک خانواده
- انتقال دارایی تحت عنوان هدیه
- انتقال یک دارایی توسط یک شرکت به شرکت‌های تابعه خودش، اگر:
- شرکت مادر، مالک (نگهدارنده) تمام دارایی‌های شرکت‌های تابعه باشد.
- شرکت تابعه یک شرکت هندی باشد.
- دارایی در بورس به عنوان اوراق بهادار منتقل نشود، در این صورت شامل معافیت می‌شود اگر:
- شرکت تابعه، این دارایی را به مدت ۸ سال وارد بورس اوراق بهادار نکند.

■ شرکت مادر، همچنان تمام سرمایه شرکت تابعه را برای مدت ۸ سال از تاریخ انتقال نگه دارد.

- انتقال یک دارایی توسط شرکت های تابعه به شرکت هلدینگ، اگر:
- شرکت هلدینگ، مالک (نگهدارنده) تمام دارایی های شرکت تابعه باشد.
- شرکت هلدینگ، یک شرکت هندی باشد.
- دارایی در بورس به عنوان اوراق بهادار منتقل نشود، در این صورت شامل معافیت می شود اگر:

- شرکت هلدینگ، این دارایی را به مدت ۸ سال وارد بورس اوراق بهادار نکند.
- شرکت هلدینگ، همچنان تمام سرمایه شرکت تابعه را برای مدت ۸ سال از تاریخ انتقال نگه دارد.

- در طرح ادغام دو شرکت، اگر شرکت A در شرکت B ادغام شود، (زیرمجموعه آن شود) در صورتی که B یک شرکت هندی باشد انتقال دارایی ها و سهام به عنوان انتقال در نظر گرفته نمی شود، که نیازمند مالیات بر عاید سرمایه شود.

- اگر سهام یک شرکت هندی، توسط یک شرکت خارجی در شرکت خارجی دیگری ادغام شود شود، به عنوان انتقال برای اخذ مالیات بر عایدی سرمایه در نظر گرفته نمی شود، مشروط بر اینکه حداقل ۲۵ درصد از سهامداران شرکت خارجی اول در شرکت خارجی دوم نیز سهامدار باقی بمانند.

- اگر یک شرکت یه شرکت های کوچک تری تبدیل شود، به عنوان انتقال برای اخذ مالیات بر عایدی سرمایه در نظر گرفته نمی شود، مشروط بر اینکه، شرکت های نهایی همگی هندی باشند.

- اگر یک شرکت خارجی به شرکت های خارجی کوچک تری تبدیل شود، به عنوان انتقال برای اخذ مالیات بر عایدی سرمایه در نظر گرفته نمی شود، مشروط بر اینکه، سهامدارانی که حداقل سه چهارم سهام شرکت بزرگ تر را داشته اند همچنان در شرکت های نهایی نیز سهامدار باقی بمانند.

- انتقال اوراق قرضه و ... توسط ارز خارجی، از یک فرد غیر ساکن به یک فرد غیر ساکن دیگر

● انتقال زمین‌های کشاورزی، در صورتی که قبل از سال ۱۹۷۰ خریداری شده باشند.

● انتقال هر کاری هنری یا علمی، مجموعه باستان‌شناسی، کتاب، نسخ خطی، نقاشی، عکس و... به دولت یا دانشگاه یا موزه ملی، گالری هنر ملی، آرشیو ملی و یا هر موزه عمومی دیگر که توسط دولت مرکزی در روزنامه رسمی اعلام شود، به عنوان انتقال برای اخذ مالیات بر عایدی سرمایه در نظر گرفته نمی‌شود.

● تبدیل سهام و اوراق مشارکت یک شرکت به سهام‌های مشابه همان شرکت

۴-۳) درآمد فروش

درآمد فروش برابر با ارزشی است که هنگام انتقال، بابت دارایی دریافت می‌شود، که ممکن است از جنس پول یا یک نوع ثروت و یا دارایی‌های دیگر باشد، که در این صورت باید ارزش بازاری منصفانه دارایی که دریافت می‌شود به عنوان درآمد فروش در نظر گرفته شود.

در صورتی که دارایی منتقل شده زمین و یا ساختمان باشد، اگر ارزش کاملی که دریافت شده، کمتر از ارزشی است که توسط دولت^{۸۱} برآورد شده، ارزشی که توسط این مقام اعلام می‌شود به عنوان ارزش کامل در نظر گرفته می‌شود. البته در این صورت اگر شخص ادعا کند که ارزش بازاری منصفانه، کمتر از ارزش تعیین شده توسط کارشناس است؛ پرونده به یک کارشناس دیگر ارجاع داده می‌شود تا دوباره ارزیابی شود.

در مواردی که سهام، اوراق و... توسط شرکتی به کارکنان خود تحت برنامه و یا طرح اختیاری، به عنوان هدیه یا اعتبار غیر قابل برگشت منتقل شود، ارزش بازاری در تاریخ انتقال، به عنوان قیمت دارایی ثبت می‌شود.

۵-۳) هزینه بهسازی

هزینه بهسازی، به معنای تمام هزینه‌های سرمایه‌ای است که در ایجاد و یا تغییرات در دارایی

سرمایه‌ای رخ می‌دهد. این هزینه از عایدی سرمایه کسر خواهد شد. با این حال، هرگونه هزینه‌ای که در محاسبه درآمد سالانه، ذیل یک عنوان درآمدی دیگر مانند درآمد حاصل از خانه، سود کسب و کار و... باشد؛ نمی‌تواند به عنوان هزینه بهسازی از عایدی سرمایه کسر شود.

۳-۶ هزینه انتقال

هزینه انتقال شامل کارگزاری پرداخت شده برای تنظیم معامله، هزینه‌های قانونی انتقال سند، هزینه‌های قرار دادن تبلیغات در رسانه‌ها برای فروش دارایی، کمیسیون پرداخت شده به حراج و... می‌باشد. با این حال لازم است که هزینه‌ها به صورت انحصاری مرتبط با انتقال دارایی باشند. در این صورت این هزینه‌ها از مقدار عایدی سرمایه کسر خواهند شد. در این جامی توان ذکر کرد که بدون پرداخت مالیات معامله اوراق بهادار، خرید و فروش اوراق مجاز نمی‌باشد.

۳-۷ هزینه خرید

هزینه خرید دارایی، مجموع کل مبلغی است که برای خرید دارایی صرف شده است، که ممکن است از جنس پول یا یک نوع ثروت و یا دارایی دیگر باشد، که در این صورت ارزش بازاری منصفانه^{۸۲} آن دارایی به عنوان هزینه خرید در نظر گرفته می‌شود. همچنین هرگونه هزینه‌ای که در ارتباط با خرید و یا مبادله دارایی رخ داده باشد، به عنوان بخشی از هزینه خرید دیده می‌شود، به عنوان مثال هزینه‌های کارگزاری پرداخت شده، هزینه‌های ثبت حقوقی و...

در شرایط خاص محاسبه هزینه‌های خرید ممکن است اندکی متفاوت باشد:

- جایی که بوسیله یک دارایی دیگر ارزیابی شده است، مثل:

- تقسیم و توزیع دارایی‌ها بین اعضای خانواده
- ارث و هدیه
- انتقال اعتبارات قطعی و غیر قطعی
- و...
- ادغام دو شرکت: اگر شرکت اول تحت مالکیت شرکت دوم قرار بگیرد، در این صورت قیمت خرید سهام برابر است با قیمت سهام در شرکت اول، (برای شخصی که سهامش منتقل شده است).
- در صورتی که سهام یک سرمایه‌گذار در یک شرکت از تبدیل اوراق قرضه بدست آمده باشد، قیمت خرید سهام برابر است با قیمت اولیه اوراق قرضه.
- اگر یک شرکت به شرکت‌های کوچک‌تر تقسیم شود، هزینه پایه هر شرکت نهایی برابر است با:

ارزش دفتری کل دارایی تقسیم‌های شده

هزینه پایه شرکت اولیه * $\frac{\text{ارزش کل شرکت قبل از تقسیم}}{\text{ارزش کل شرکت قبل از تقسیم}}$

- اگر دارایی یک برند یا نام تجاری، حق تولید و یا یک نوع حقوق دیگر باشد، هزینه خرید برابر است با هزینه‌هایی که مالک برای کسب این دارایی پرداخته است.
- در همه‌ی موارد که هزینه خرید ثبت نشده است، باید از ارزش بازاری منصفانه استفاده کرد.
- هزینه خرید هرگونه توزیع دارایی در پی انحلال (تقسیم) یک شرکت برابر است با ارزش بازاری منصفانه در تاریخ تقسیم شرکت بین افراد مختلف.
- هنگام تبدیل سهام به موجودی در یک شرکت (و برعکس)، و یا تبدیل سهام به سهام‌های کوچک‌تر و... هزینه خرید برای دارایی نهایی، همان هزینه خرید دارایی اولیه (که دارایی نهایی از آن مشتق شده است) در نظر گرفته می‌شود.
- هزینه خرید سهام حقوق، برابر با مبلغی است که مشترکین بابت دریافت آن حق پرداخت

کرده‌اند، همچنین اگر کسی چنین سهامی را از دارنده آن بخرد هزینه برای او به صورت زیر در نظر گرفته می‌شود: مجموع مبلغی که به دارنده سهام پرداخت می‌کند و مبلغی که مشترکین به شرکت پرداخت می‌کنند.

- هزینه خرید سهام پاداش صفر در نظر گرفته می‌شود.

۸-۳) دوره نگهداری

به طور معمول، این دوره از تاریخ خرید تا تاریخ انتقال محاسبه می‌شود، با این حال موارد خاص زیر وجود دارد:

- در صورت وجود سهم در یک شرکت در حال انحلال، دوره پس از زمانی که شرکت منحل می‌شود؛ تا زمان انتقال سهام، به عنوان دوره مالکیت در نظر گرفته نمی‌شود.
- اگر هزینه پرداختی مالک قبلی به عنوان هزینه خرید مالک فعلی در نظر گرفته شود، در این صورت مدت زمان مالکیت مالک قبلی جزء دوره مالکیت محسوب نمی‌شود.
- جایی که دارایی سرمایه‌ای گونه‌ای از حق عضویت است، و سپس منتقل می‌شود، تاریخ اولیه حق عضویت باید به عنوان تاریخ ابتدای دوره نگهداری دارایی در نظر گرفته شود.
- جایی که دارایی سرمایه‌ای، سهام یا اوراق بهادار باشد، دوره نگهداری باید از تاریخ کسب اولیه سهام یا اوراق بهادار حساب شود.
- در جایی که یک شرکت تقسیم شده است، و سازماندهی سهام‌ها تغییر می‌کند، دوره قبل از تقسیم شدن شرکت هم جزء دوره نگهداری محسوب می‌شود.

۹-۳) تقسیم‌بندی عایدی سرمایه

مقدار مالیات بر عایدی سرمایه به مدت زمان مالکیت دارایی، قبل از انتقال بستگی دارد:

- دارایی‌های سرمایه‌ای بلند مدت^{۸۳}: برای مدت زمان مالکیت بیش از ۳۶ ماه

● دارایی‌های سرمایه‌ای کوتاه مدت^{۸۴}: برای مدت زمان مالکیت کمتر از ۳۶ ماه در مورد سهام شرکت‌ها، سهام صندوق‌ها و اوراق بهادار و... آستانه فوق‌العاده با ۱۲ ماه است.

لذا با تقسیم‌بندی گفته شده، در مورد عایدی سرمایه داریم:

● عایدی سرمایه کوتاه مدت^{۸۵}: برابر است با اختلاف مبلغ دریافتی به عنوان درآمد فروش، با مجموع هزینه‌های خرید، بهسازی و انتقال

● عایدی سرمایه کوتاه مدت، به عنوان یکی از اجزای درآمد سالیانه که در ابتدا توضیح داده شد، در نظر گرفته می‌شود و با همان نرخ مالیات‌های درآمدی مشمول مالیات می‌شود.

● عایدی سرمایه بلند مدت^{۸۶}: برابر است با اختلاف مبلغ دریافتی به عنوان درآمد فروش، با هزینه‌های خرید (تعدیل شده)، بهسازی (تعدیل شده) و انتقال

● عایدی سرمایه بلند مدت، به عنوان یکی از اجزای درآمد سالیانه که در ابتدا توضیح داده شد، در نظر گرفته می‌شود تا مقدار درآمد کل فرد مشخص شود، با این تفاوت که با نرخ دیگری مشمول مالیات می‌شود.

● در صورتی که سایر درآمدهای سالیانه منفی باشند ولی عایدی سرمایه بلند مدت مثبت باشد؛ همچنان مالیات بر عایدی سرمایه بلند مدت اخذ می‌شود.

● نرخ مالیات بر عایدی سرمایه بلند مدت، ۲۰ درصد است.

● تعدیل^{۸۷} هزینه‌های خرید و بهسازی با استفاده از شاخص قیمت‌ها انجام می‌شود، این شاخص‌ها در پیوست کتاب راهنمای مالیات برای عواید سرمایه‌ای منتشر شده‌اند. اجمالا داریم:

■ هزینه خرید تعدیل شده برابر است با:

۸۴- asset capital term-Short

۸۵- (STCG) gains capital term Short

۸۶- (LTCG) gains capital term Long

۸۷- منظور تعدیل تورمی است.

$$\frac{\text{شاخص قیمت سال انتقال}}{\text{شاخص قیمت سال خرید}} \times \text{هزینه خرید اسمی} *$$

■ هزینه بهسازی تعدیل شده برابر است با:

$$\frac{\text{شاخص قیمت سال انتقال}}{\text{شاخص قیمت سال بهسازی}} \times \text{هزینه بهسازی اسمی} *$$

۱۰-۳) تخفیفات عایدی سرمایه بلند مدت

در مورد عایدی سرمایه بلند مدت تخفیفات زیر قابل اعمال است:

● فروش یک خانه و خرید خانه دیگر:

در صورتی که خانه‌ای فروخته شود و ظرف ۳ سال خانه‌ای دیگر خریداری یا ساخته شود (یک سال قبل از انتقال یا دو سال بعد از انتقال)، آنگاه مقداری از عایدی سرمایه بلند مدت که برای خانه جدید سرمایه‌گذاری شده باشد؛ از مقدار عایدی سرمایه بلند مدت کم می‌شود.

در این صورت مبلغ فوق باید در یک حساب عایدی سرمایه نگهداری شود و در صورت ارائه اسناد مورد نیاز جهت ساخت یا خرید خانه ظرف مدت زمان مشخص شده، مورد معافیت مالیات قرار می‌گیرد. بعد از گذشت محدوده زمانی، هر مقداری از عایدی سرمایه بلند مدت که باقی مانده باشد مشمول مالیات می‌شود.

● فروش زمین کشاورزی و خرید زمین کشاورزی دیگر:

اگر عایدی سرمایه بلند مدت حاصل از فروش زمینی باشد که در ۲ سال اخیر برای کشاورزی مورد استفاده قرار گرفته باشد با در نظر گرفتن قوانین مشابه مسکن، می‌تواند مورد معافیت قرار بگیرد. در صورتی که ظرف ۲ سال آتی جهت خرید زمین کشاورزی مورد

استفاده قرار بگیرد.

- انتقال مالکیت اجباری زمین و ساختمان‌های صنعتی و سرمایه‌گذاری برای خرید زمین و ساختمان جدید، تحت رعایت شرایط زیر:
- دارایی منتقل شده از نوع زمین یا ساختمان و یا هر حق در زمین و ساختمان است که بخشی از یک شرکت صنعتی متعلق به پرداخت‌کننده مالیات باشد.
- انتقال دارایی تحت اجبار قانون انجام شود.
- دارایی مورد نظر برای حداقل ۲ سال قبل از انتقال در کسب و کار مورد استفاده قرار گرفته باشد.
- با رعایت شرایط بالا اگر مالیات‌دهنده ظرف ۳ سال برای خرید یا ساختن هرگونه ساختمان و یا خرید زمین جهت کسب و کار و ... اقدام کند از مالیات معاف است. بعد از گذشت ۳ سال هرگونه مبلغی در حساب عایدی سرمایه باقی بماند مشمول مالیات می‌شود.
- انتقال دارایی‌های یک شرکت صنعتی در یک منطقه شهری و سرمایه‌گذاری برای ایجاد شرکت صنعتی در منطقه شهری دیگر (زمین، ساختمان، ماشین‌آلات، ...)
- محدوده زمانی استفاده از عایدی سرمایه در این حالت، ۱ سال قبل از انتقال مالکیت تا ۳ سال بعد از انتقال مالکیت است.
- در صورت فروش دارایی غیر از خانه مسکونی و سرمایه‌گذاری در خرید یا ساختن یک خانه مسکونی، واجد شرایط برای تخفیفات زیر است:

$$\frac{\text{مقدار سرمایه گذاری}}{\text{کل قیمت فروش}} * \text{عایدی سرمایه بلند مدت}$$

- محدوده زمانی این اقدام ۳ سال است، و برای محاسبه قیمت فروش هزینه‌های انتقال را کسر می‌کنیم.

- سرمایه‌گذاری در دارایی‌های مالی: اگر کسی مقدار عایدی سرمایه بلند مدت را در یکی از سرمایه‌گذاری‌های زیر بکار بگیرد، از پرداخت مالیات معاف است:
 - اوراق ارائه شده توسط بانک کشاورزی
 - اوراق ارائه شده توسط بانک مسکن
 - اوراق ارائه شده توسط شرکت برق روستایی
 - اوراق ارائه شده توسط بانک توسعه صنایع کوچک هند
 - اوراق ارائه شده توسط اداره ملی بزرگراه هند
- این سرمایه‌گذاری‌ها باید در عرض ۶ ماه، بعد از انتقال دارایی اصلی صورت بگیرد. هم چنین اوراق خریداری شده، نباید به مدت ۳ سال از تاریخ خرید، منتقل و یا تبدیل به پول شوند. در صورتی که اوراق در مدت ۳ سال از تاریخ خرید منتقل شوند؛ تخفیفات اعمال شده برای این سرمایه‌گذاری در سال مالی انتقال صورت گرفته، مشمول مالیات خواهد شد.

۱۱-۳) ضرر سرمایه‌ای

- ضرر سرمایه‌ای مانند بسیاری از کشورهای دیگر، در هند نیز در مقابل عایدی سرمایه قابل جبران است. البته اندکی پیچیدگی بیشتر دارد:
- اگر در انتقال یک دارایی، عایدی سرمایه کوتاه مدت منفی بود^{۸۸}، می‌تواند در برابر هر گونه عایدی سرمایه کوتاه مدت و بلند مدت در همان سال قرار بگیرد و جبران کند.
 - اگر در انتقال یک دارایی، عایدی سرمایه بلند مدت منفی بود^{۸۹}، می‌تواند در برابر هر گونه عایدی سرمایه بلند مدت در همان سال قرار بگیرد و جبران کند.
 - اگر کل عنوان عایدی سرمایه در یک سال منفی باشد، نمی‌توان آن را در برابر بقیه عناوین در آمدی جبران کرد، بلکه باید به سال‌های آینده منتقل شود. با این تفاوت که ضرر سرمایه‌ای بلند مدت فقط در برابر عایدی سرمایه بلند مدت قابل جبران است، ولی

۸۸- در واقع در این حالت (STCL) loss capital term short داریم.

۸۹- در واقع در این حالت (LTCL) loss capital term long داریم.

ضرر سرمایه‌ای کوتاه مدت در برابر عایدی سرمایه کوتاه مدت و بلند مدت قابل جبران است.

● ضرر سرمایه‌ای که در یک سال بدست می‌آید تا ۸ سال، قابل انتقال به سال‌های آینده است.

۱۲-۳) موارد خاص

● دارایی‌های مستهلک شدنی که در کسب و کار مالک استفاده می‌شوند، به ازای هر دوره زمانی که نگهداری شوند همچنان تحت عایدی سرمایه کوتاه مدت در نظر گرفته می‌شوند.

● اگر دارایی یک شرکت هندی توسط افراد غیر ساکن و با ارزش خارجی خریداری شود، تمام محاسبات عایدی سرمایه با همان ارزش خارجی انجام می‌شود و نهایتاً مالیات قابل پرداخت به رویه هند محاسبه می‌شود، هم چنین هیچ گونه تعدیلی برای عایدی سرمایه بلندمدت در نظر گرفته نخواهد شد.

● اگر یک دارایی به سهام تبدیل شود انتقال محسوب می‌شود و در چنین حالتی ارزش بازاری منصفانه به عنوان قیمت پایه در نظر گرفته می‌شود.

● چنانچه شخصی پول یا دارایی از بیمه گر به عنوان خسارت در نتیجه حوادث غیر مترقبه دریافت کند، به عنوان انتقال دارایی در نظر گرفته شده و مشمول مالیات بر عواید سرمایه‌ای می‌شود.

۱۳-۳) شرکت‌ها

عواید سرمایه‌ای شرکت‌ها نیز به مانند افراد، به دو دوره کوتاه مدت و بلند مدت با آستانه حداقلی ۳۶ ماه تقسیم می‌شود، البته این آستانه در مورد سهام‌های لیست شده به ۱۲ ماه کاهش می‌یابد و در مورد سهام‌های لیست نشده ۲۴ ماه است. نکات زیر حایز اهمیت است:

● در مورد عواید سرمایه‌ای کوتاه مدت، برای سهام‌های لیست شده شرکت‌ها و یا سهام

صندوق‌ها، نرخ مالیات ۱۵ درصد است. این نرخ در بلند ۱۰ درصد است. البته تحت شرایطی در بلند مدت این نرخ می‌تواند صفر باشد.

- در مورد عواید سرمایه‌ای کوتاه مدت، برای سهام‌های لیست نشده صندوق‌ها، نرخ مالیات ۳۰ درصد است. این نرخ در بلند ۱۰ درصد است.

- در مورد عواید سرمایه‌ای کوتاه مدت، برای سهام‌های لیست نشده شرکت‌ها، نرخ مالیات ۳۰ درصد است. این نرخ در بلند ۲۰ درصد است.

- در مورد عواید سرمایه‌ای بلند مدت، تعدیل تورمی با شاخص‌های اعلام شده توسط دولت، وجود دارد.

- برای دارایی‌هایی که قبل از سال ۲۰۰۱ خریداری شده‌اند، قیمت روز سال ۲۰۰۱ به عنوان قیمت خرید در نظر گرفته می‌شود.

- عواید سرمایه‌ای بلند مدت شرکت‌ها، اگر ظرف ۶ ماه در سهام و اوراق معین، سرمایه‌گذاری شود و تا ۳ سال نگهداری شود از پرداخت مالیات معاف است.

- اگر قیمت فروش کمتر از قیمت بازاری سهام باشد؛ قیمت بازاری به عنوان قیمت فروش در نظر گرفته می‌شود.

- ضرر سرمایه‌ای می‌تواند تا ۸ سال به آینده منتقل شود، با این تفاوت که ضرر سرمایه‌ای کوتاه مدت در برابر عایدی سرمایه کوتاه مدت و بلند مدت قابل جبران است، ولی ضرر سرمایه‌ای بلند مدت فقط در برابر عایدی سرمایه بلند مدت قابل جبران است.

۴ منابع فصل یازدهم:

- بررسی انواع مالیات بر بنگاه‌ها در کشورهای عضو گروه ۲۰ / مرکز همکاری‌های فناوری و نوآوری ریاست جمهوری
- fa.wikipedia.org
- www.incometaxindia.gov.in
- How to Compute Your Capital Gains / Income Tax Department
- Taxation and Investment in India 2018 / Deloitte

