



جمهوری اسلامی ایران  
مجلس شورای اسلامی

دوره: \_\_\_\_\_  
شماره چاپ: \_\_\_\_\_  
شماره ثبت: \_\_\_\_\_

## طرح نمایندگان

عادی    یک فوریتی    دو فوریتی    سه فوریتی

عنوان:

طرح مالیات بر عایدی سرمایه

مجلس شورای اسلامی

معاونت قوانین؛ بررسی و اظهار نظر و تصویب.

این طرح در جلسه علنی ۹ مورخ ۹۹/۴/۳  
اعلام وصول و در دفتر طرح ها و لوایح دبیرخانه اداره کل قوانین  
به شماره ثبت ۶۳ و شماره ترتیب چاپ ۶۴  
درج گردید

دبیر هیأت  
رئیس  
امضاء

اعلام وصول گردید.

عادی

مطرح گردید و به صورت

عادی

به صورت

دبیر هیأت  
رئیس  
امضاء

عادی  
 یک فوریتی  
 دو فوریتی  
 سه فوریتی

یک فوریتی  
 دو فوریتی  
 سه فوریتی

**تذکره:** اعلام وصول این طرح در اجرای ماده (۴) قانون تدوین و تنقیح قوانین و مقررات کشور مصوب ۱۳۸۹/۳/۲۵ پس از اخذ نظر معاونت قوانین و در صورت عدم مغایرت آن با مواد قانون آیین نامه داخلی مجلس شورای اسلامی امکان پذیر خواهد بود.

مقرمندان قوانین

تاریخ: ۱۳۹۹ / ۴ / ۳

شماره: ۱۷۵۵۶

معاونت قوانین

اداره کل تدوین قوانین

## رئیس محترم مجلس شورای اسلامی

احتراماً، طرح ذیل که به امضاء ..... نفر از نمایندگان رسیده است جهت طی مراحل قانونی تقدیم می‌شود.

### مقدمه (دلایل توجیهی):

پایه‌های مالیاتی با اهداف مختلفی مانند افزایش منابع عمومی، ایجاد عدالت اجتماعی، کاهش فاصله طبقاتی و تنظیم فعالیت بخش‌های مختلف اقتصادی به کار گرفته می‌شود. مالیات بر عایدی سرمایه نیز یکی از پایه‌های مالیاتی است که اگرچه می‌تواند به افزایش منابع عمومی بیانجامد، ولی عمدتاً کارکرد تنظیم‌گری داشته و می‌تواند با تضعیف فعالیت‌های غیرمولد و کاهش انگیزه‌های سوداگرانه نقش موثری در تنظیم بازارهای مختلف از جمله مسکن، خودرو، طلا و ارز ایفا کند. این پایه مالیاتی از دیرباز (بیش از ۱۰۰ سال) در بسیاری از کشورها وجود داشته است. بدون شک وجود حجم بالای نقدینگی در کشور و ورود آن به بازارهایی از جمله خودرو و مسکن که مورد تقاضای آحاد جامعه است می‌تواند مشکلات فراوانی در این بازارها ایجاد کند.

در همین راستا طرح قانون مالیات بر عایدی سرمایه با هدف حمایت از تولید و سرمایه‌گذاری مولد، کاهش نوسانات بازارهای دارایی از جمله خودرو، مسکن، طلا و ارز و همچنین جلوگیری از افزایش قیمت ناگهانی این بازارها، پیشنهاد می‌شود. اعمال این مالیات موجب خواهد شد انگیزه سوداگری در بازارهای دارایی کاهش یافته و در نتیجه منجر به جلوگیری از افزایش قیمت نامتعارف در این بازارها خواهد شد. با خروج سوداگران از این بازارها، متقاضیان واقعی این دارایی‌ها، از جمله اقشار با درآمدهای متوسط و پایین، راحت‌تر خواهند توانست خودرو و مسکن که از جمله دارایی‌های ضروری خانوار محسوب می‌شود را خریداری کنند. همچنین افرادی که در اثر سوداگری در این بازارها، از افزایش قیمت این دارایی‌ها منتفع شده‌اند، مکلف خواهند شد بخشی از سود خود را به عنوان مالیات به دولت پرداخت کنند تا به نفع عموم مردم هزینه شود. بدین منظور طرح زیر برای طی تشریفات قانونی تقدیم می‌شود:

## عنوان طرح:

## طرح مالیات بر عایدی سرمایه

## موضوع طرح:

### تعاریف

- ماده ۱- مفاهیم و اصطلاحات زیر، در این قانون، دارای تعاریف مشروحه ذیل می‌باشند:
- الف- عایدی سرمایه: مابه التفاوت ارزش واگذاری و بهای تمام شده دارایی در دوره نگهداری تملک دارایی
- ب- واگذاری: هرگونه انتقال اموال و دارایی‌ها بر اساس هر یک از عقود و قراردادها.
- پ- قیمت خرید و قیمت فروش: ارزش اموال و دارایی مندرج در اسناد و مدارک مثبتته مربوط به معامله. در مواردی که اسناد و مدارک مثبتته موجود نباشد، ارزش منصفانه بازار در زمان خرید یا تحصیل یا فروش حسب مورد ملاک عمل قرار می‌گیرد.
- ت- ارزش واگذاری: قیمت فروش یا واگذاری دارایی پس از کسر هزینه‌های قانونی فروش یا واگذاری
- ث- بهای تمام شده دارایی: قیمت خرید با تحصیل دارایی به علاوه هزینه‌های قابل احتساب به بهای تمام شده، و یا ارزش دفتری آن دارایی، هر کدام که کمتر باشد.

### اشخاص مشمول

- ماده ۲- کلیه اشخاص حقیقی و حقوقی ایرانی و غیر ایرانی اعم از مقیم و غیر مقیم، نسبت به مجموع عایدی حاصل از واگذاری اموال و دارایی‌های موضوع ماده (۳) این قانون که در ایران واقع است، مشمول پرداخت مالیات بر عایدی سرمایه می‌باشند.

### اموال و دارایی‌های مشمول

- ماده ۳- اموال و دارایی‌های مشمول مالیات بر عایدی سرمایه به شرح ذیل هستند:

#### الف - اموال و دارایی‌های غیر منقول

- ۱) املاک؛
  - ۲) حق واگذاری محل، موضوع قانون مالیاتهای مستقیم؛
- ب - اموال و دارایی‌های منقول
- ۱) خودرو و وسایل نقلیه موتوری جاده ای، ریلی، دریایی و هوایی؛
  - ۲) سکه؛
  - ۳) ارز؛
  - ۴) سهام، سهم الشکره، حق تقدم و سایر اوراق بهادار.

#### موارد معاف و غیرمشمول

ماده ۴- موارد زیر مشمول پرداخت مالیات موضوع این قانون نمی‌باشد:

- (۱) اولین نقل و انتقال املاک و حق واگذاری محل کسب که پیش از اجرای این قانون تحصیل شده‌اند؛ به مدت دو سال پس از لازم‌الاجرا شدن این قانون؛
- (۲) انتقال آخرین واحد مسکونی تحت تملک اشخاص حقیقی بالای ۱۸ سال؛
- (۳) انتقال املاک نوساز موضوع ماده (۷۷) قانون مالیات‌های مستقیم اعم از ساخته شده و ناتمام؛
- (۴) انتقال بلاعوض به والدین، همسر دائم و فرزندان و اعطای وکالت به آن‌ها؛
- (۵) انتقال به صورت ارث یا وصیت؛
- (۶) املاک مشمول مقررات ماده (۶۸) و (۷۰) قانون مالیات‌های مستقیم؛
- (۷) اولین خودرو و اولین موتورسیکلت توسط اشخاص حقیقی بالای ۱۸ سال در هر دو سال شمسی؛
- (۸) اموال و دارایی‌های مربوط به اشخاص موضوع ماده (۲) قانون مالیات‌های مستقیم؛
- (۹) اموال و دارایی‌ها اعم از منقول و غیر منقول که به عنوان جهیزیه با مهریه واگذار می‌شوند.

#### نرخ‌های مالیاتی

ماده ۵- نرخ مالیاتی عایدی سرمایه موضوع این قانون به شرح ذیل است:

- (۱) نرخ مالیات موضوع قانون برای دارایی‌های بند (الف) ماده (۳)، بر اساس مدت تملک، مطابق نرخ‌های زیر اعمال می‌شود:
    - کمتر از یک سال، ۲۸ درصد؛
    - پس از یک سال، سالانه ۲ واحد درصد نرخ کاهش می‌یابد.
    - دوازده سال و بیشتر، ۶ درصد.
  - (۲) اموال و دارایی‌های موضوع بند «ب» ماده ۳ به استثنای سهام، سهم شرکت، حق تقدم و سایر اوراق بهادار به نرخ بیست (۲۰) درصد.
  - (۳) نرخ مالیات موضوع قانون برای دارایی‌های جز (۴) بند (ب) ماده (۳)، بر اساس مدت تملک، مطابق نرخ‌های زیر اعمال می‌شود:
    - سهام، سهم شرکت، حق تقدم و سایر اوراق بهادار: برای دوره تملک کمتر از شش ماه به نرخ بیست (۲۰) درصد؛
    - دوره تملک بیش از شش ماه تا سقف دو سال به نرخ ده (۱۰) درصد؛
    - برای دوره تملک بیشتر از دو سال سال به نرخ پنج (۵) درصد
- تبصره- در موارد خرید و فروش متعدد یک یا چند نوع سهام، سهم شرکت و حق تقدم، محاسبه عایدی سرمایه و تعیین دوره تملک آن بر اساس ترتیب تاریخ خریدهای انجام شده از اولین خریدهای همان سهم صورت می‌گیرد.

#### ارزش‌گذاری دارایی‌ها

- ماده ۶- نحوه شناسایی و ارزش‌گذاری اموال و دارایی‌های موضوع بند (ب) ماده (۳)، به موجب آیین‌نامه ای خواهد بود که حداکثر ظرف مدت شش ماه پس از تصویب این قانون، به پیشنهاد مشترک وزارت خانه‌های امور اقتصادی و دارایی، صنعت، معدن و تجارت، بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران و سازمان بورس و اوراق بهادار به تصویب هیأت وزیران خواهد رسید.
- ماده ۷- مبنای محاسبه عایدی املاک در نقل و انتقالات موضوع این قانون قیمت ثبت‌شده در سند املاک است. در هر حال مبنای محاسبه عایدی (قیمت زمان انتقال به منتقل‌الیه و قیمت زمان تملک انتقال‌دهنده) در

نقل و انتقالات، نمی‌تواند بیش از ۱۲۰ درصد و کمتر از ۸۰ درصد شاخص قیمت باشد و در غیر این صورت به ترتیب ۱۲۰ درصد و ۱۰۰ درصد شاخص قیمت مبنای محاسبه عایدی قرار خواهد گرفت.

شاخص قیمت موضوع این ماده برابر با ضریبی از ارزش معاملاتی موضوع ماده (۶۴) قانون مالیات‌های مستقیم این قانون خواهد بود. سازمان امور مالیاتی موظف است ظرف ۳ ماه از لازم‌الاجرا شدن این ماده، این ضرایب را به تفکیک هر منطقه (بلوک) شهری در کشور تعیین و هر ۳ ماه یکبار به روز نماید. حسن اجرای حکم این ماده برعهده‌ی وزیر امور اقتصادی و دارایی است.

ماده ۸- قیمت زمان تملک املاکی که پیش از اجرای این قانون به تملک اشخاص درآمدده است، معادل شاخص قیمت ماده (۷)، در زمان لازم‌الاجرا شدن این قانون خواهد بود.

ماده ۹- شاخص قیمت حق‌واگذاری محل کسب براساس آیین‌نامه‌ای است که ظرف ۳ ماه پس از لازم‌الاجرا شدن این قانون توسط سازمان امور مالیاتی تهیه و به تایید وزیر امور اقتصادی و دارایی می‌رسد.

ماده ۱۰- در انتقالات بلاعوض، وکالتی و ارث که قیمت زمان انتقال ملک یا قیمت زمان تملک وجود ندارد، شاخص قیمت ماده (۷)، ملاک تعیین عایدی خواهد بود. قیمت زمان تملک در اولین انتقال توسط وراث، برابر شاخص قیمت در زمان به ارث رسیدن خواهد بود.

#### وظایف اشخاص ثالث

ماده ۱۱- کلیه مراجع قانونی ذیربط در ثبت انتقال و با واگذاری اموال و دارایی‌های موضوع ماده (۳) این قانون مکلفند اطلاعات مربوط به ثبت معاملات مذکور را مطابق مفاد ماده (۱۶۹) مکرر قانون مالیات‌های مستقیم در اختیار سازمان امور مالیاتی کشور قرار دهند، در صورت تخلف از حکم این ماده، با مؤدی در پرداخت مالیات متعلق، مسئولیت تضامنی خواهند داشت.

ماده ۱۲- پس از لازم‌الاجرا شدن این قانون، دفاتر اسناد رسمی، موظف‌اند پیش از نقل و انتقال، قیمت مورد معامله را بنابر اظهار طرفین معامله و بر اساس دستورالعمل سازمان مالیاتی، ثبت نموده و پس از دریافت گواهی پرداخت مالیات موضوع این قانون، اقدام به ثبت سند انتقال قطعی با درج قیمت نمایند.

ماده ۱۳- دفاتر اسناد رسمی، موظف به ارائه برخط اطلاعات مورد نیاز این قانون به سازمان امور مالیاتی هستند. سازمان امور مالیاتی موظف است حداکثر ظرف مدت ۳ ماه از تصویب این قانون تمهیدات لازم جهت اخذ مالیات موضوع این قانون را طبق تبصره (۴) ماده (۱۸۷) قانون مالیات‌های مستقیم فراهم نماید؛ در غیر این صورت سردفتر و منتقل‌الیه مسئولیتی در قبال بدهی مالیاتی موضوع این قانون نخواهند داشت.

#### کسر و انتقال زیان

ماده ۱۴- زیان سرمایه هر یک از اموال و دارایی‌ها به ترتیب از عایدی سرمایه اموال و دارایی‌های بالاترین نرخ مشمول مالیات موضوع این قانون کسر می‌شود. همچنین مازاد مستهلک نشده زیان مذکور تا دو سال قابل انتقال بوده و به همین ترتیب مستهلک می‌گردد.

#### سایر مقررات

ماده ۱۵- مالیات‌های پرداختی بابت نقل و انتقال با درآمد حاصل از واگذاری اموال و دارایی‌های موضوع این قانون از مالیات بر عایدی سرمایه همان اموال و دارایی‌ها کسر می‌شود.

ماده ۱۶- واگذاری سهم مشاعی اموال و دارایی‌ها از لحاظ مقررات این قانون، یک انتقال محسوب می‌شود.

- ماده ۱۷- احکام فصول چهارم تا نهم باب چهارم و اول تا ششم باب پنجم قانون مالیاتهای مستقیم، به استثنای مواردی که در این قانون تصریح شده است، در مورد مالیات این قانون مجری است.
- ماده ۱۸- مالیات موضوع این قانون در مورد دارایی‌های اشخاص حقوقی، تابع مواد فصل پنجم باب سوم این قانون خواهد بود.
- ماده ۱۹- در مواردی که نقل و انتقال دارایی‌های بند (الف) و جز (۱) بند (ب) ماده (۳) از طریق دفاتر اسناد رسمی انجام نمی‌گیرد، اشخاص مشمول موظفانند ضمن تسلیم اظهارنامه مالیاتی، مالیات موضوع این قانون را حداکثر تا ۳ ماه پس از زمان انتقال پرداخت کنند. تاریخ تنظیم قرارداد یا تاریخ تحویل و یا تاریخ پرداخت ثمن معامله هر یک که مقدم باشد، زمان انتقال به حساب می‌آید.
- ماده ۲۰- اعطای وکالت بلاعزل که در آن حق انتقال دارایی داده شده باشد، مشمول مالیات موضوع این قانون می‌باشد و دفاتر اسناد رسمی موظفانند برای ثبت وکالتنامه، گواهی پرداخت مالیات موضوع این قانون را اخذ نمایند. در انتقالات توسط وکالتنامه در صورتی که وکالتنامه بدون انتقال دارایی، فسخ گردد، مالیات دریافتی مسترد خواهد شد.
- ماده ۲۱- در انتقالات بلاعوض و محاباتی پرداخت مالیات موضوع این قانون بر عهده منتقل‌الیه خواهد بود. در انتقالاتی که همزمان مشمول مالیات بر درآمد اتفاقی و مالیات بر عایدی دارایی باشند، صرفاً مالیاتی که بیشتر باشد، اخذ می‌شود.
- ماده ۲۲- مبنای محاسبه حق الثبت و حق التحریر تنظیم اسناد رسمی انتقال املاک موضوع این قانون، براساس ارزش معاملاتی موضوع ماده (۶۴) قانون مالیات‌های مستقیم خواهد بود.
- ماده ۲۳- احکام دادگاه که صحت اسناد عادی را اثبات نماید، می‌تواند برای اخذ مالیات موضوع این قانون مورد استناد سازمان امور مالیاتی قرار بگیرد.
- ماده ۲۴- در موارد فسخ معاملات به موجب حکم مراجع قضایی یا فسخ و اقاله معامله توسط متعاملین، اشخاص مشمول مالیات نبوده و مالیات‌های پرداختی ظرف مهلت ۱۵ روز پس از تاریخ اعلام دفاتر اسناد رسمی از محل وصول جاری طبق مقررات، مسترد می‌گردد. حکم این ماده در مواردی که پس از پرداخت مالیات از طرف مودی معامله انجام نشود جاری خواهد بود.
- ماده ۲۵- ترتیبات اجرای احکام مقرر در این قانون به موجب آیین نامه ای خواهد بود که حداکثر ظرف شش ماه پس از تصویب این قانون به پیشنهاد سازمان امور مالیاتی کشور، به تصویب وزارت امور اقتصادی و دارایی خواهد رسید.
- ماده ۲۶- وزارت امور اقتصادی و دارایی مکلف است گزارش عملکرد موضوع این قانون را هر شش ماه یک بار به کمیسیون‌های اقتصادی، برنامه و بودجه و محاسبات و عمران مجلس ارائه کند.
- ماده ۲۷- تاریخ لازم الاجراء شدن این قانون شش ماه پس از تصویب آن می‌باشد.