

الفصل السابع - ضريبة العقار:

- اولا - مفهوم العقار في قانون ضريبة العقار: عرفت الفقرة الثانية من المادة الاولى في قانون ضريبة العقار لمفهوم العقار بالاتي :
- 1-البيت بما فيه من ساحات وحدائق .
 - 2-المنشأة المعدة للاستعمال على اختلاف انواعها وتخصيصها والاراضي المتعلقة بها والمتممة لها كالحدائق والساحات .
 - 3-الاراضي المستغلة بأي شكل كان عدا تلك التي تؤجر لاغراض زراعية بغض النظر عن موقعها .
 - 4-السفن الثابتة او ما في حكمها والمستعملة للسكن او لتركيب الماكينات او لخبز البضائع او اي غرض اخر وعلى هذا الاساس فان الكرفانات تعد عقارات ايضا .

ثانيا - خصائص ضريبة العقار:

- 1-انها ضريبة مباشرة على الدخل الناتج من ايجار العقارات ، فالعقار الخالي الذي لا يدر ايجار لا تفرض عليه ضريبة .
- 2-انها ضريبة عينية لا تراعي الظروف الشخصية للمكلف لا تتضمن اية اعفاءات للاعباء العائلية (السماحات) ولا تفرق بين الشخص الطبيعي (فرد) والمعنوي (شركة) من الناحية الضريبية .
- 3-انها ضريبة اجمالية تفرض على الدخل الاجمالي الناتج من ايجار العقار بعد طرح نسبة (10%) منه ذلك مقابل المصروفات التي يتكبدها المكلف عن صيانة واندثار العقار وهذه النسبة تم تحديدها من قبل المشرع كما سمح للمكلف بتنزيلها من دخل العقارات بصرف النظر عن المصروفات الفعلية التي قد يتكبدها صاحب العقار تلافيا للمشاكل التي تنشأ اذا لم يعتد بالمصروفات الفعلية وكيفية احتسابها او الاخذ بها .

4-انها ضريبة سنوية تفرض على الايراد السنوي المتحقق على ايجار العقارات .
ثالثا - وعاء الضريبة : تفرض ضريبة العقار على الايراد السنوي للعقار وقد عرفه القانون (ببديل ايجاره الفعلي او المخمن وفقا لاحكام هذا القانون) واذا كان للمكلف اكثر من عقار فان الضريبة تفرض على مجموع ايرادات المكلف من جميع عقاراته مع مراعاة الاعفاءات الواردة في قانون ضريبة العقار وتعديلاته والقوانين الاخرى .

رابعاً- نطاق سريان الضريبة : لقد اتخذ المشرع العراقي معيار الاقليمية كأساس لفرض هذا النوع من الضرائب ، لذا فان سريان ضريبة العقار يكون على العقارات الواقعة داخل العراق فقط وعلى ايرادات ايجارها . أما العقارات الكائنة خارج العراق والعائدة للعراقيين فهي خارج نطاق سريان هذا القانون ولا تخضع لها .

خامساً - الاعفاءات : قد اورد قانون ضريبة العقار رقم 162 لسنة 1959 المعدل اعفاءات ضريبة العقار بعضها تامة ودائمة وبعضها الاخر اعفاءات مؤقتة وكما يلي:

1-الاعفاءات الدائمة :

- أ- العقارات العائدة للحكومة .
- ب- العقارات العائدة الى المصالح والمؤسسات العامة غير المستغلة .
- ج- العقارات العائدة الى امانة العاصمة والبلديات والمعدة لاغراض النفع العام .
- د- العقارات المعدة لحفظ الحاصلات والالات الزراعية ولايداع المواشي والسكن للزراع والعمال الزراعيين .
- هـ - العقارات غير المؤجرة المخصصة لاقامة الشعائر الدينية لمختلف الطوائف والمعترف بها قانونا كالجوامع والكنائس .
- و- العقارات التي تملكها الطوائف الدينية والهيئات الخيرية المعترف بها قانونا والمتخذة من قبلها مدارس او مستشفيات الخ .
- ز - العقارات المعفاة من الضريبة بموجب قوانين خاصة او معاهدات .

- ح- العقارات التي تملكها الدول الاجنبية بشرط المقابلة بالمثل .
- ط- العقارات التي تعود ملكيتها الى مديرية الاوقاف العامة .
- ي- العقارات المتبرع بمنافعها للدوائر الرسمية وشبه الرسمية والمؤسسات الخيرية والعلمية المعترف بها قانونا .
- ك- العقارات التي تملكها الاحزاب السياسية والنقابات والاستثمارات والجمعيات ذات النفع العام والاندية الرياضية .
- ل- اعضاء دار سكن واحدة او شقة سكنية واحدة اذا كانت مشغولة من قبل صاحبها وفي حالة تعدد الزوجات وأسكن الزوج كل زوجة منهن على حدة فتعد كل دار من هذه الدور سكن له .
- م- اعضاء دار سكن واحدة او شقة سكنية واحدة اذا كانت مشغولة من قبل والدي صاحب العقار او احدهما بشرط عدم تملكهما دار سكن على وجه الاستقلال .
- ن- اعضاء الدار او الشقة التي يسكنها احد ابناء المكلف .

2-الاعفاء المؤقتة :

- أ- اعضاء العقارات والطوابق المشيدة حديثا لمدة (5) سنوات اعتبارا من تاريخ إكمال تشييدها الذي تحدده لجنة التقدير وبناء على طلب يقدمه المكلف للسلطة الضريبية خلال سنة اعتبارا من صدور الاجازة بالبناء .
- ب- اعضاء العقار الخالي من ضريبة العقار وذلك بعد ان يقدم المكلف اخبارا بخلو عقاره خلال 30 يوم من تاريخ خلوه وتعفى من الخلو مهما بلغت المدة بشرط ان لا تقل عن ثلاثة اشهر (90) يوما حتى لو استمرت عدة سنوات .
- ج- اعضاء المكلف من ضريبة العقار المترتبة على العقار الذي يمارس فيه نشاطه الخاضع للضريبة .
- د- اعضاء المشاريع الصناعية الحاصلة على اجازة تأسيس لمدة 10 سنوات ويعتبر هذا الاعفاء نافذا من تاريخ منح المشروع الصناعي اجازة التأسيس .

سادسا- سعر الضريبة : يكون سعر الضريبة على العقار بنسبة (10%) من الايراد السنوي لجميع العقارات بعد طرح نسبة (10%) من ذلك الايراد عن مصاريف الصيانة والاندثار .

سابعا - الغرامات التأخيرية : اذا لم تدفع الضريبة خلال السنة المالية يضاف اليها (10%) من مقدارها عن كل سنة او جزء منها . وللوزير اعفاء المكلف من الغرامة في حالة وجود عذر مشروع .

المثال رقم (1)

يملك احد الاشخاص العقارات الاتية :

1-دارين للسكن الاول في بغداد يسكنه هو واولاده بدل ايجاره المقدر (850000) دينار سنويا ، والثاني في بابل تسكنه زوجته الثانية بدل ايجاره المقدر (500000) دينار سنويا .

2-عمارة في شارع الرشيد تتكون من طابقين يبلغ بدل ايجار كل طابق (1500000) دينار سنويا .

3-سوق في محافظة نينوى يتكون من 10 دكاكين بدل ايجار الدكان الواحد (200000) دينار سنويا .

4-ثلاثة دور للسكن في محافظة البصرة مجموع ايراداتها السنوية (3600000) دينار .

5-لديه حصة في فندق مع أخيه في محافظة واسط بواقع النصف بدل ايجاره السنوي (2000000) دينار .

6-لديه حصة في عمارة موقوفة في بغداد بنسبة 10% ويبلغ ايرادها السنوي (4000000) دينار .

المطلوب / احتساب ضريبة العقار المستحقة على المكلف عن سنة 2005 .

ت	البيان	المبلغ	التفاصيل
1	دار سكن في بغداد دار سكن في بابل	-	الاول معفي من ضريبة العقار لانه دار سكن والثاني معفي لسكن زوجته الثانية فيه
2	عمارة في شارع الرشيد	3000000	$2 \times 1500000 = 3000000$ دينار
3	ايراد سوق في محافظة نينوى	2000000	$10 \times 200000 = 2000000$ دينار
4	ايراد 3 دور سكن في محافظة البصرة	3600000	
5	حصة في الفندق مع اخيه في محافظة واسط	1000000	$2/1 \times 2000000 = 1000000$ دينار
6	حصة في العمارة الموقوفة في بغداد	400000	$10\% \times 4000000 = 400000$ دينار
	مجموع الايرادات	10000000	
	يطرح 10% مقابل الصيانة والاندثار	(1000000)	$10\% \times 10000000 = 1000000$
	صافي ايراد العقارات	<u>9000000</u>	

مقدار ضريبة العقار = $10\% \times 9000000 = 900000$ دينار

المثال رقم (2)

يملك كامل العقارات الاتية خلال سنة 2005 :

1- دار يسكنها مع عائلته في الحلة بدل ايجارها المقدر (240000) دينار

سنويا .

2- دار في كربلاء يسكنها اخاه الفقير الحال مجانا بدل ايجاره المقدر (500000) دينار سنويا .

3- عمارة في الحلة تتكون من (5) دكاكين مؤجرة ببديل ايجار سنوي مقداره (500000) دينار لكل دكان و(5) شقق متساوية المساحة ،(3) منها مؤجرة ايجار سنوي قدره (2000000) دينار لكل شقة والرابعة تسكنها ابنة المتزوج والخامسة يتخذها كامل مكتبا تجاريا له. وقد بلغت مصاريف الصيانة والاندثار على العمارة (1500000) دينار عن تلك السنة .
المطلوب / تحديد مقدار ضريبة العقار المستحقة على المكلف كامل عن سنة 2005.

ت	البيان	المبلغ	السبب
1	دار في الحلة	-	معفية من ضريبة العقار لانها دار سكن
2	دار في كربلاء	500000	تخضع للضريبة لانها ليست من العقارات المعفية من الضريبة
3	عمارة في الحلة	8500000	$5 \times 500000 = 2500000$ دينار $3 \times 2000000 = 6000000$ دينار 8500000 دينار الشقة الرابعة معفاة من الضريبة لانها دار سكن ، والشقة الخامسة معفية لان كامل اتخذها مكتبا له
	مجموع الايرادات	9000000	
	يطرح 10% مقابل الصيانة والاندثار	(900000)	$900000 = 10\% \times 900000$
	صافي ايراد العقارات	<u>8100000</u>	

مقدار ضريبة العقار = $8100000 \times 10\% = 810000$ دينار

مثال رقم (3)

- يملك المكلف مقدار العقارات الاتية وفيما ياتي كيفية استغلالها خلال سنة (2005) :
- 1- دار في الموصل يسكنها مع عائلته بدل ايجاره السنوي المقدر (3000000) .
- 2- ارض في الكاظمية مؤجرة كموقف للسيارات ببديل ايجار سنوي (3000000) اعتبارا من (2005/7/1) .
- 3- عمارة في البصرة تتكون من طابقين ، الطابق الارضي يحتوي (4) محلات مؤجرة ببديل ايجار سنوي مقداره (750000) دينار عن كل محل وشقتين مؤجرة سكن لعائلتين بدل ايجار الشقة الواحدة (1000000) دينار سنويا علما ان تاريخ الانتهاء من انشاء العمارة هو 2004/8/1 .
- المطلوب/ حساب مقدار ضريبة العقار المستحقة على المكلف مقدار عن سنة 2005 .

ت	البيان	المبلغ	السبب
1	دار في الموصل	-	معفي من الضريبة لانها دار سكن
2	ارض في الكاظمية	1500000	من (2005/7/1 - 2005/12/31) لمدة 6 اشهر $1500000 = 12/6 \times 3000000$ دينار
3	عمارة في البصرة	-	معفية من الضريبة لمدة 5 سنوات من تاريخ انتهاء بنائها اي من (2004/8/1 - 2009/8/1)
	مجموع الايرادات	1500000	
	يطرح 10% مقابل الصيانة والاندثار	(150000)	$150000 = 10\% \times 1500000$
	صافي ايراد العقارات	<u>1350000</u>	

مقدار ضريبة العقار = $10\% \times 1350000 = 135000$ دينار

مثال رقم (4)

خالد عراقي غير مقيم في العراق يملك العقارات الآتية :

1- يملك شقتان في الاردن الاول يسكنها والثانية مؤجرة بايجار سنوي يعادل (6000000) دينار عراقي .

2- دار في المنصور في بغداد تسكنها عائلته التي قامت بالسفر والاقامة معه في الاردن بعد ان اجرت الدار الى احدى الملحقيات الثقافية العربية في العراق ببديل ايجار سنوي قدره (10000000) دينار ابتداء من (2005/7/1).

3- دار في حي العدل مؤجرة ببديل ايجار مقداره (500000) دينار شهريا لغاية (2005/7/1) اذ اخلت تلك الدار واخبر دائرة الضريبة بذلك وبعد يومين فقط ولغاية نهاية سنة 2005 .

المطلوب / احتساب مقدار ضريبة العقار المستحقة على المكلف خالد عن سنة 2005 و 2006 .

السبب	المبلغ		البيان	ت
	2006	2005		
معفية من الضريبة كونها خارج العراق	-	-	شقتان في الاردن	1
من (2005/7/1-2005/1/1) معفيه من الضريبة لانها دار سكن ، من (2005/7/1-2005/12/31) لمدة (6) اشهر كانت مؤجرة (5000000=12/6×10000000) دينار لستة اشهر) من (2006/1/1-2006/12/31) سنة كاملة .	10000000	5000000	دار في المنصور	2
من (2005/7/1-2005/1/1) لمدة (6) اشهر (6×500000) اشهر=3000000) اما سنة 2006 فان الدار خالية .	-	3000000	دار في حي العدل	3

$800000 = \%10 \times 8000000$	10000000	8000000	مجموع الايرادات
$1000000 = \%10 \times 10000000$	(1000000)	(800000)	يطرح %10 (صيانة واندثار)
	<u>9000000</u>	<u>7200000</u>	صافي ايراد العقارات

مقدار ضريبة العقار لسنة 2005 = $7200000 \times \%10 = 720000$ دينار

مقدار ضريبة العقار لسنة 2006 = $9000000 \times \%10 = 900000$ دينار