محاضرة رقم ( 26 )

الفصل الثاني

ضريبة العقار

عرف العراق ضريبة العقار منذ الحكم العثماني حيث فرضت السلطة العثمانية هذه الضريبة في عام 1839 ثم توالت القوانين إلى أن انتهت بالقانون النافذ حاليا رقم 162 لسنة 1959.

إن الإلمام بضريبة العقار يقتضي منا البحث في الموضوعات الآتية :

- تعريف ضريبة العقار وخصائصها

- سريان قانون ضريبة العقار من حيث الأموال

- سريان قانون ضريبة العقار من حيث الأشخاص

- سريان قانون ضريبة العقار من حيث المكان

- سعر ضريبة العقار

- التنزيلات

- الإعفاءات من ضريبة العقار

- تقدير القيمة الايجارية للعقار الخاضع للضريبة

- لجان التقدير ومراحل الاعتراض

- جباية ضريبة العقار والضمانات المتعلقة بالجباية

الفرع الأول

تعريف ضريبة العقار وخصائصها

لم يرد في قانون ضريبة العقار النافذ تعريفا محددا لضريبة العقار بل اكتفى المشرع بالقول إن الضريبة هي ( ضريبة العقار المفروضة بموجب هذا القانون ) .

ويمكن أن نعرف ضريبة العقار بأنها ضريبة مباشرة ، عينية ، نسبية ، تفرض على الدخل السنوي الصافي الحقيقي أو المخمن الذي يحصل عليه المكلف من عقاراته المبنية في العراق عدا دار السكن .

نستخلص من هذا التعريف خصائص الضريبة التي تتمثل بالآتي :

أولا – ضريبة العقار ضريبة مباشرة ، وعائها دخل الملكية العقارية :

لا تفرض الضريبة على العقار في حد ذاته وإنما على الدخل المتأتي من ذلك العقار. ولذا فإن هذه الضريبة تدور وجودا وعدما مع تحقق الدخل العقاري ، وهو لا يتحقق إلا بإيجار العقار.

ثانيا– ضريبة العقار ضريبة عينية في الأصل :

تعد الضريبة عينية عندما لا تراعي ظروف المكلف الشخصية والعائلية .وضريبة العقار ضريبة عينية في الأصل ، لأن المشرع لا يمنح أية سماحات للمكلف بها . كما أن هذه الضريبة لا تفرق بين الأشخاص الطبيعية والمعنوية .بيد أن هذا القول لا ينفي أن لضريبة العقار بعض الملامح الشخصية التي تتجلى في المظاهر الآتية :

ا- إعفاء دار السكن والشقة السكنية من الضريبة .

2- إعفاء دار سكن واحدة أو شقة سكنية واحدة إذا شغلها والدا صاحب الدار أو أحدهما أو أولاده المتزوجون أو أحدهم .

ثالثا – ضريبة العقار ضريبة نسبية

تعد ضريبة العقار ضريبة نسبية ، لأنها تفرض بسعر ثابت مقداره (10%) على الإيراد السنوي الناجم من عقارات المكلف .

رابعا- ضريبة العقار ضريبة سنوية تجبى مقدما

الضريبة على الدخل العقاري تجبى بقسطين أحدهما في شهر كانون الثاني ،والقسط الثاني في شهر تموز.ومن ثم فلا يتم الانتظار حتى نهاية السنة كما هو الحال في ضريبة الدخل ، وإنما يتم استحصال الضريبة مقدما . ومع ذلك فإن تقسيط الضريبة لا يعني عدم سنويتها بل تبقى الضريبة سنوية ، والقسط يراد به مجرد التسهيل للمكلف بالضريبة .

خامسا – ضريبة العقار ضريبة تفرض على الدخل الصافي

تفرض ضريبة العقار على الدخل الصافي ،لأن المشرع أجاز للمكلف أن ينزل من الإيراد الإجمالي 10 %

عن مصاريف الصيانة والاندثار.

سادسا – ضريبة العقار ضريبة إقليمية

تفرض ضريبة العقار على الإيراد السنوي الذي يحصل عليه المكلف من عقاراته الواقعة داخل إقليم جمهورية العراق . أما الإيرادات التي يحصل عليها المكلف من عقاراته الواقعة خارج الإقليم فلا تخضع لضريبة العقار بل لضريبة الدخل استنادا لأحكام الفقرة ( 6 ) من المادة الثانية من قانون ضريبة الدخل لسنة 1982 .

الفرع الثاني

سريان قانون ضريبة العقار

أولا : سريان قانون ضريبة العقار من حيث الأشخاص

المكلف هو كل شخص خاضع لضريبة العقار . وقد حدد المشرع الأشخاص المكلفين بدفع الضريبة وهم:

1 : صاحب العقار الذي لا يعدوا أن يكون أحد الأشخاص الآتي ذكرهم :

أ– مالك العقار : هو الشخص المسجل العقار باسمه في الدائرة المختصة ( التسجيل العقاري ) أو دوائر الأوقاف أو المحاكم أو كتاب العدل .

ب– متولي الوقف .

ج– واضع اليد ، ويقصد به القيم أو الوصي ودائرة رعايا أموال القاصرين أو واضع اليد على عقار غير معلوم صاحبه .

2 – صاحب الإجارة الطويلة .

3 – الشريك في العقار إذا كان شاغلا له .

4 – أي شريك في العقار يمكن استيفاء الضريبة منه ، وله حق الرجوع على بقية الشركاء لاستيفاء ما دفعه عنهم كل بنسبة حصته .

5:شاغل العقار إذا تعذر على الإدارة الضريبية العثور على أحد الشركاء .

6: المرتهن إذا كان العقار مرهونا بشرط السكن والإسكان .

لكن ما واجبات المكلف بضريبة العقار ؟

فرض المشرع على المكلف واجبات معينة تعد أساسية ومهمة لإتمام عملية التقدير وهي :

– إذا اشترى المكلف عقارا بعد إجراء التقدير العام فعليه مراجعة الإدارة الضريبية ، وإبلاغها بطبيعة استغلال العقار . كأن يكون العقار مسجلا دارا مؤجرة وبات دار سكن خاضع للإعفاء

– إبلاغ الإدارة الضريبية عند شغل العقار الخالي .

- إبلاغ الإدارة الضريبية إذا منح العقار إعفاء ثم استعمل بصورة لم يعد يشمله الإعفاء ،وذلك خلال شهر واحد من تاريخ الاستعمال .

– إبلاغ الإدارة الضريبية عن كل تغيير في بدل الإيجار خلال شهر من تاريخ حصول التغيير في البدل .

– تزويد لجان التدقيق وديوان ضريبة العقار بالمعلومات التي تطلبها .

– السماح للجان الكشف بإجراء الكشف على العقار .

– يجب على المكلف إذا زاد دخله من عقاراته على 750.000 دينار أن يقدم تقريرا سنويا إلى الإدارة الضريبية وذلك خلال المدة من 1/1 إلى 30 /6 من السنة التالية لسنة نشوء الدخل .

- دفع الضريبة في الموعد المحدد قانونا

ثانيا: سريان قانون الضريبة من حيث الأموال

يسري قانون الضريبة على العقارات الآتية :

1 – العقارات المبنية : وتشمل

أ – البيت سواء أكان معدا للسكنى أو للإيجار أو للاستغلال بأي شكل من الأشكال بما فيه من ساحات وحدائق غير منفصلة عنه .

ب – المنشآت المعدة للاستغلال مثل العمارات والمخازن والدكاكين والحمامات ومحلات بيع الفواكه والخضروات والمعامل والمصانع ودور السينما والمسارح والملاهي والنوادي والفنادق والمطاعم والصيدليات والمقاهي.......... الخ

2 – ما يعد بحكم العقارات المبنية ويشمل :

ا – الأراضي المستغلة بأية صورة أخرى مثل استغلالها معسكرا أو لأخذ الرمال والحصى ، وتلك المؤجرة بالإجارة الطويلة . ويستثنى من ذلك الأراضي التي تؤجر لإغراض زراعية حصرا .

ب – السفن الثابتة وما في حكمها مثل الجنائب المستعملة للسكن أو لتركيب الماكنات أو لخزن البضائع أو المستغلة كمقاهي أو محلات للغسيل أو لأي غرض آخر .

ج – مخازن الأخشاب والحديد ( الاسكلات ) غير المسقفة وما يشيد على العرصات من أكواخ وصرائف غير دائمة من الطين والحصران .

ثالثا :سريان قانون ضريبة العقار من حيث المكان

قلنا إن المشرع أعتمد على معيار الإقليمية في سريان ضريبة العقار . بحيث أن العقارات الواقعة ضمن الحدود الإقليمية للعراق تخضع للضريبة بصرف النظر عن جنسية مالكها، سواء أكانت هذه العقارات يملكها عراقيون أم غير ذلك .

الفرع الثالث

مثال على كيفية احتساب ضريبة العقار

شخص يملك العقارات أدناه في سنة 2009 المالية :

أولا – دار سكن في مدينة بغداد مقدار إيجارها السنوي 12.000.000 دينار.

ثانيا – ريع أسواق في مدينة الحلة بدل إيجارها السنوي 8.000.000 دينار.

ثالثا – محلات في مدينة الموصل بدل إيجارها السنوي 15.000.000 دينار.

رابعا – عمارة في مدينة البصرة بدل إيجارها السنوي 10.000.000 دينار.

المطلوب : حساب ضريبة العقار.

الحل : لا بد من أخذ الملاحظات الآتية بنظر الاعتبار :

1 – الأخذ بنظر الاعتبار إعفاء دار السكن .

2 – تنزيل 10 % من الإيراد السنوي للعقارات .

3 – تطبيق سعر الضريبة الثابت والبالغ 10 % من الإيراد السنوي للعقارات .

أ - نوع الوعاء الضريبي مقدار الوعاء

ـــــــــــــــــــــــــــــــــــ ــــــــــــــــــــــــــ

- دار السكن في بغداد غير خاضعة

- ريع أسواق الحلة 8.000.000 دينار

- محلات الموصل 15.000.000 دينار

- عمارة البصرة 10.000.000 دينار

ـــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــ

33.000.000 دينار

ب – ينزل 10% من الوعاء الضريبي

10

33.000.000 دينار x ــــــــــــــــــــ = 3.300.000 دينار مبلغ واجب التنزيل من الوعاء الضريبي

100

33.000.000 ـ 3.300.000 = 29.700.000 دينار مبلغ خاضع للضريبة

ج – نطبق السعر الضريبي على الوعاء الضريبي

10

ــــــــــ x 29.700.000 = 2.970.000 دينار ضريبة مستحقة الأداء

100