**الفصل السادس**

**الضريبة على نقل ملكية العقار**

**الأهداف التعليمية :**

 **بعد دراسةهذا الفصل ينبغي ان تكون قادرا على الاتي :**

**1-التعرف على الضريبة المفروضة على نقل ملكية العقار .**

**2- فهم القرار 120 لسنة 2002 .**

**3- كيفية احتساب الضريبة على نقل ملكية العقار .**

**4- معرفة كيفية معاملة هبة العقار لاغراض الضريبة .**

**تقديم**

 تعد الضريبة على نقل ملكية العقار أو حق التصرف من الضرائب التي لا تنسجم مع القواعد التي استند إليها المشرع العراقي بشكل عام اذا انه كان يبتعد عن إخضاع رأس المال الى الضريبة بل يخضع ما ينتج عنه من دخل ،الا انه فرق بين الارباح (المكاسب) الرأسمالية المتحققة عن نقل ملكية العقار والمتحققه من التصرف بالاموال الثابتة الاخرى (الاموال المنقولة) ، اذا نصت الفقره (4) (قبل الغائها) من المادة الثانية من قانون ضريبة الدخل رقم 113 لسنة 1982 والخاصة بالدخول الخاضعة للضريبة (الارباح الناجمة من نقل الملكية اونقل حق التصرف فيه ولو لمرة واحدة باي وسيلة من وسائل نقل الملكية او كسب حق التصرف او نقله كالبيع والمقايضة والمصالحة والتنازل والهبة وازالة الشيوع وتصفية الوقف والمساطحة ويعامل المستاجر معاملة المالك عند ايجاره العقار الذي دخل في تصرفه بعقد المساطحة )،ويلاحظ من ذلك مايلي:

1ـ ان الضريبة كانت تفرض على الارباح الناجمة من نقل ملكية العقار وليس على نقل ملكية العقار.

2ـ توسع المشرع في مفهوم الدخل اذا ساوى بين الارباح التجارية والمكاسب الرأسمالية التي تتعلق بالعقار التي تتولد من التضخم وانخفاض القوة الشرائية للعملة المحلية نتيجة ذلك التضخم .

3ـ فرق المشرع بين المتاجرة بالعقار والاعمال التجارية الاخرى ،اذ لوكانت تلك الارباح متشابه لشملتها الفقره(1) من المادة الثانية من ذلك القانون ولاحاجة لفقره خاصه لذلك الدخل .

4ـ لم يميز المشرع بين محترف تجارة العقار والذي ينقل ملكية العقار و لمرة واحدة الابشروط متعددة تم ذكرها في الماده (7) من القانون اعلاه.

5ـ من الضروري معرفة ان القانون لم يخضع نقل ملكية الموجودات الثابتة الاخرى كالمكائن والالات والسيارات .

6ـ ان السعر الضريبي لاحتساب الضريبة هو ليس نفس السعر الذي تفرض بموجبه الضريبة على الدخول الناتجة عن الاعمال التجارية.

 يتضح من الملاحظات التي حاولنا من خلالها ان نسلط الضوء على ما ورد في القانون بخصوص هذا النوع من الضرائب وجود اختلاف في تعامل المشرع حتى مع نفس النوع من الدخول ،ولقد استمر العمل بموجب هذه الفقره من القانون في التحاسب على الدخول التي تتحقق من نقل ملكية العقار مما ولد الكثير من التعسف بحق المكلفين نتيجة ما اضافه التضخم من اقيام كبيرة غير حقيقية على الاقيام الحقيقية للعقارات مما زاد من وطأة العبء الضريبي على نقل ملكية العقار لتكون الضريبة من الاسباب الاساسية في ارتفاع اسعار العقارات ومشاكل معاملات نقل الملكية للعقار في مختلف الدوائر الرسمية ذات العلاقة وبضمنها فروع الهيئة العامة للضرائب.

 لذا كان القرار رقم (120) لسنة 2002 الذي تفرض بموجبه هذه الضريبة تحولاً في فرض الضرائب في العراق وقد نص على (تفرض ضريبة مقطوعة بنسب تصاعدية من قيمة العقار أو حق التصرف فيه المقدر وفق أحكام قانون تقدير قيمة العقار ومنافعه رقم (85) لسنة 1978 أو البدل أيهما أكثر ، على مالك العقار أو صاحب حق التصرف فيه ، عند نقل الملكية أو حق التصرف بأية وسيلة من وسائل نقل الملكية أو كسب حق التصرف أو نقله) . ووفقاً لهذا القانون تحتسب الضريبة وفق ما يلي :

1. تعفى 20.000.000 دينار الأولى من الضريبة .
2. 3% ثلاثة من المئة لغاية 30.000.000 دينار .
3. 4% أربعة من المئة ما زاد على 30.000.000 لغاية 60.000.000 دينار
4. 5% خمسة من المئة ما زاد على 60.000.000 لغاية 90.000.000 دينار .
5. 6% ستة من المئة ما زاد علـى 90.000.000 دينار .

 كما ورد في القرار (الفقرة الثالثة) ما يلي :-

( إذا كان نقل الملكية منصباً على سهام من العقار فتحسب الضريبة على عموم العقار ، وتستوفى بنسبة السهام المنقولة إلى عموم العقار) .

أما عن الإعفاءات نص القرار ما يلي في الفقرة خامساً :-

 ( تعفى معاملات الهبة الجارية بين الأبوين وأولادهما أو بين الزوجين من الضريبة).

وبصدور هذا القرار الذي الغى الفقرة الأولى الفقرة(4) من المادة الثانية والفقرة (1 ، 2 ) من المادة السابعة من قانون ضريبة الدخل رقم 113 لسنة 1982 ، أصبحت معاملات نقل الملكية للعقار تفرض الضريبة عليها بموجبه ولحد ألان وكما يلي في الأمثلة التطبيقية :-

**تمرين رقم (1)**

 باع السيد علاء داره ببدل حقيقي مقداره 400000000 دينار فإذا علمت بأن الدار كانت مشيدة على أرض مساحتها 400م2 ومساحة بناء 300م2 وان سعر المتر المربع المقدر للأرض في منطقة الدار (حي المنصور) هو (750000) دينار وسعر المتر المربع المقدر لذلك البناء (400000) دينار ، أحسب الضريبة الواجبة التسديد من قبل السيد علاء .

الحـل/

القيمة العمومية العقار = قيمة الأرض + قيمة الأبنية

قيمة الأرض = 750000 (قيمة المتر المربع الواحد) × 400م2 (المساحة الكلية=

 300000000 دينار ثلاثمائة مليون دينار .

قيمة الأبنية = 400000 (قيمة المتر المربع الواحد من البناء × 300م2 (مساحة البناء= 120000000 دينار مائة وعشرون مليون دينار .

القيمة العمومية = 300000000 + 120000000 = 420000000 دينار (الذي هو بموجبه قرار لجنة الكشف المشتركة) وفق أحكام قانون تقدير قيمة العقار ومنافعه رقم (85) لسنة 1978 .

وبما ان القيمة المقدرة بموجب قرار لجنة الكشف هو الاكبر فأن الضريبة سوف تحتسب على تلك القيمة وكما يلي :-

20000000 تعفى

30000000 × 3% = 900000

30000000 × 4% = 1200000

30000000 × 5% = 1500000

310000000 × 6% = 18600000

420000000 22200000 دينار الضريبة الواجبة التسديد.

**تمرين رقم (2)**

 قام السيد ماجد ببيع نصف داره ببدل حقيقي مقداره 200000000 دينار ووهب النصف الأخر إلى زوجته فما هي الضريبة الواجب تسديدها من قبله إذا علمت بأن لجنة التقدير قدرت سعر المتر المربع من الأرض بـ (400000) دينار والبالغة مساحتها العمومية 400م2 وسعر المتر المربع من البناء بـ مبلغ (300000) دينار وقد بلغت مساحة ذلك البناء 400م2 أيضاً .

الحـل

القيمة المقدرة للعقار(الدار)= 400000 × 400م2للأرض=160000000

 300000 × 400م2 للبناء = 120000000

 اذن القيمهالعموميه 280000000 دينار

بما أن بدل بيع النصف هو 200000000 دينار(قيمه حقيقيه)

اذن بدل بيع عموم للعقار هو 400000000 دينار

وهو الأكبر من القيمة المقدرة بموجب قرار الكشف لذا فأن الضريبة تحتسب على الأكبر وكما يلي:-

20000000 تعفى

30000000 × 3% = 900000

30000000 × 4% = 1200000

30000000 × 5% = 1500000

290000000 × 6% = 17400000

400000000 21000000 دينار الضريبة على عموم العقار

ولكون المباع هو نصف العقار اذن الضريبة تحتسب على ضوء السهام المباعة.

21.000.000 × 1/2 نصف العقار المباع = 10.500.000 دينار

أما النصف الموهوب إلى زوجته فهو معفى من الضريبة لكون نقل الملكية بين الزوجين تم إعفائها بموجب القرار (120) لسنة 2002 فأن الضريبة الواجبة التسديد هي على النصف المباع للغير فقط .

**تمرين رقم (3)**

احسب الضريبة الواجب تسديدها عن بيع عقار بلغ بدل بيع نصفه (100000000) دينار والقيمهالمقدرة للارض التي مساحتها 400 م2 للمتر المربع الواحد (250000) دينار والابنية (200000) دينار التي كانت مساحتها 300م2.

الحل:

100000000 × 2 = 200000000 القيمة العممومية الحقيقية

400 م × 250000 = 100000000 قيمة مقدره للارض

300 م × 200000 = 60000000 قيمة مقدره للابنيه

 160000000 قيمه مقدره عموميه

بما ان القيمة الحقيقية هي الاعلى تفرض الضريبة عليها كما يلي :-

20000000 تعفى

30000000 × 3 % = 900000

30000000 × 4 % = 1200000

30000000 × 5 % = 1500000

90000000 × 6 % = 5400000

200000000 9000000 الضريبة على عموم العقار ÷ 2= 4500000 دينار الضريبة عن بيع نصف العقار

**مثال رقم (4):**

باع احد الاشخاص نصف عقاره ببدل مقداره (150000000)ديناربتاريخ 1/4/2005 الى شخص من خارج عائلته ويفكر بهبة النصف الثاني الى احد الاشخاص من عائلته فما هي الضريبة الواجبة التسديد في الحالات التالية:-

1. اذا كانت الارض المشيد عليها العقار البالغه مساحتها 600م2 تقدر (300000) دينار للمتر المربع الواحد وابنية مساحتها 400م2 سعر المتر المربع الواحد (250000) دينار ويقوم بهبة النصف الثاني الى ابنته .
2. اذا كانت مساحة الارض المشيد عليها 500م2 يقدر سعر المتر المربع الواحد منها بـ(400000) دينار ومساحة الابنية 300م2 يقدر سعر المتر المربع الواحد بـ(200000) دينار ويقوم بهبة النصف الثاني الى اخيه .

الحل:

150000000×2=300000000 دينار القيمة الحقيقية لعموم العقارفي الفقره(1)

600م2 ×300000=180000000 دينار القيمة المقدرة للارض

400م2 ×250000=100000000 دينار القيمة المقدرة للابنية

 280000000 دينار القيمة العمومية المقدرة للعقار

بما ان القيمة الحقيقية هي الاعلى تحتسب الضريبة في هذه الفقره كما يلي:

تعفى 20000000 دينار الاولى

30000000×3%=900000 دينار

30000000×4%=1200000 دينار

30000000×5%=1500000 دينار

190000000×6%=11400000 دينار

300000000 15000000دينار الضريبة على عموم العقار

بما ان نصف العقار مباع للغير تكون الضريبة على هذا الجزء

15000000÷2=7500000 دينار الضريبة الواجبة التسيديد عن نصف العقار المباع الى الشخص من خارج العائلة ،اما حصتة الثانية التي يروم هبتها الى ابنته فقد تم اعفائها من الضريبة بموجب ما ورد بهذا الخصوص بالقرار (120) لسنة 2002 .

الفقره(2)

150000000×2=300000000 دينار القيمة الحقيقية للعقار على ضوء بدل البيع

500م2×400000=200000000 دينار القيمة المقدرة للارض

300م2×200000=60000000 دينار القيمة المقدرة للابنية

 260000000 دينار القيمة العمومية المقدرة للعقار

بما ان البدل الحقيقي هو الاعلى يكون احتساب الضريبة كما يلي:

20000000 دينار من البدل تعفى

30000000×3%=900000 دينار

30000000×4%=1200000 دينار

30000000×5%=1500000 دينار

190000000×6%=11400000 دينار

300000000 15000000 دينار الضريبة على عموم العقار

وبما ان صاحب العقاركان قد باع النصف الاول لىشخص من خارج العائلة ويروم هبة النصف الاخر الى اخيه وهوغير مشمول بالاعفاء من هذا النوع من الضريبة اي ان المبلغ الواجب تسديده هو كامل الضريبة على عموم العقار المذكورة اعلاه.

 **اسئلة الفصل السادس**

س1 ماهي الضريبة على نقل ملكية العقار؟ وماهو قرار الذي فرضت بموجبه؟

س2 وضح كيف تعامل المشرع الضريبي مع نقل ملكية العقار بخصوص فرض الضريبة؟

س3 ماهي اهم خصائص الضريبة على نقل ملكية العقار؟

س4 من وجهة نظرك ،وضح كيف تم تحديد الوعاء الضريبي لهذا النوع من الضريبة؟

س5 ماهو السعر الضريبي لهذا النوع من الضرائب ؟

س6 ماهي الاعفاءات التي حددها القرار لهذه الضريبة ؟

س7 حدد نطاق سريان هذا القرار؟ ومن هم المكلفون بدفع هذه الضريبة؟

س8 احسب الضريبة الواجب تسديدها عن بيع عقار بلغ بدل بيع نصفه (80000000) دينار والقيمهالمقدرهللارض التي مساحتها 400 م2 (500000) دينار للمتر المربع الواحد والابنيه (400000) دينار التي كانت مساحتها 300م2.

س9باع احد الاشخاص نصف عقاره ببدل مقداره (100000000)ديناربتاريخ 1/4/2005 ويفكر بهبة النصف الثاني الى احد الاشخاص من عائلته فما هي الضريبةالواجبه التسديد في الحالات التاليه:-

1ـ اذا كانت الارض المشيد عليها العقار البالغه مساحتها 600م2 تقدر (300000) دينار للمتر المربع الواحد وابنيه مساحتها 400م2 سعر المتر المربع الواحد (250000) دينار ويقوم بهبة النصف الثاني الى ابنته .

2ـ اذا كانت مساحه الارض المشيد عليها 500م2 يقدر سعر المتر المربع الواحد منها بـ(400000) دينار ومساحه ابنيه 300م2 يقدر سعر المتر المربع الواحد بـ(200000) دينار ويقوم بهبة النصف الثاني الى اخيه .

س10 باع احد الاشخاص ثلث عقاره ببدل مقداره (150000000)ديناربتاريخ 1/4/2005 ويفكر بهبة الباقي الى احد الاشخاص من عائلته فما هي الضريبةالواجبه التسديد في الحالات التاليه:-

1ـ اذا كانت الارض المشيد عليها العقار البالغه مساحتها 500م2 تقدر (300000) دينار للمتر المربع الواحد وابنيه مساحتها 500م2 سعر المتر المربع الواحد (250000) دينار ويقوم بهبة النصف الثاني الى ابنته .

2ـ اذا كانت مساحه الارض المشيد عليها 400م2 يقدر سعر المتر المربع الواحد منها بـ(400000) دينار ومساحه ابنيه 300م2 يقدر سعر المتر المربع الواحد بـ(200000) دينار ويقوم بهبة النصف الثاني الى اخيه .