**الفصل السابع**

**ضريبة العقار**

**الأهداف التعليمية :**

**بعد دراسة هذا الفصل ينبغي ان تكون قادرا على الاتي :**

1. **التعرف على خصائص ضريبة العقار .**
2. **فهم وعاء ضريبة العقار ونطاق سريانها .**
3. **الالمام بالواقعة المنشئة للضريبة .**
4. **بيان الاعفاءات الدائمية والمؤقتة .**
5. **كيفية تقدير ايراد العقار .**
6. **تحديد سعر ضريبة العقار والغرامات التاخيرية .**
7. **اجراء التحاسب الضريبي لضريبة العقار .**

**تقديم**

عرف العراق هذه الضريبة منذ الاحتلال العثماني اذا صدر قانون رسوم المستحقات سنة 1839 ثم صدر اول قانون لضريبه الاملاك برقم (49) لسنة 1923 وتوالت القوانين الخاصة بهذا النوع من الضرائب التي كان اخرها القانون رقم (162) لسنه 1959 بأسم قانون ضريبة العقار الذي اعتبر نافذا اعتبارا من 11/4/1959 ولغايه الوقت الحاضر الا انه طرأت عليه بعض التعديلات منذ صدوره ولحد الان.

**خصائص ضريبة العقار**

1. انها ضريبة مباشرة على الدخل الناتج من ايجار العقارات. فالعقار الخالي الذي لايدر ايجار لا تفرض عليه ضريبه.
2. انها ضريبة عينية لا تراعي الظروف الشخصية للمكلف لاتتضمن أية اعفاءات للأعباء العائلية (سماحات) ولاتفرق بين الشخص الطبيعي والمعنوي من الناحية الضريبية.
3. انها ضريبة اجمالية تفرض على الدخل الاجمالي الناتج من ايجار العقار بعد طرح نسبه 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 .

**مفهوم العقار في قانون ضريبة العقار**

عرفت الفقرة الثانية من المادة الاولى من قانون ضريبة العقار (العقار) بالاتي:

1. البيت بما فيه من ساحات وحدائق .

ب - المنشأة المعدة للاستعمال على اختلاف انواعها وتخصيصها والاراضي المتعلقة بها والمتممة لها كالحدائق والساحات.

جـ- الاراضي المستغلة بأي شكل كان عدا تلك التي تؤجر لاغراض زراعية بغض النظر عن موقعها.

د- السفن الثابتة او مافي حكمها والمستعملة للسكن او لتركيب الماكنات اولخزن البضائع او اي غرض اخر وعلى هذا الاساس فان الكرفانات تعد عقارات ايضا.

**وعاء الضريبة**

تفرض ضريبة العقار على الايراد السنوي للعقار وقد عرفه القانون (ببدل ايجاره الفعلي او المخمن وفقا لاحكام هذا القانون) .واذا كان للمكلف اكثر من عقار فأن الضريبة تفرض على مجموع ايرادات المكلف من جميع عقاراته ,مع مراعاة الاعفاءات الواردة في قانون ضريبة العقار وتعديلاته والقوانين الاخرى.

**نطاق سريان الضريبة**

لقد اتخذ المشرع العراقي (معيار الاقليمية) كأساس في فرض هذا النوع من الضرائب ,لذا فأن سريان ضريبة العقار يكون على العقارات الواقعة داخل العراق فقط وعلى الايرادات ايجارها . اما العقارات الكائنة خارج العراق والعائدة لعراقيين فهي خارج نطاق سريان هذا القانون ولا تخضع له.

**الواقعة المنشئة للضريبة**

ان الواقعة المنشئة لضريبة العقار هي تملك العقار واستغلاله وتحقق بدل ايجاره.

**الاعفاءات**

لقد اورد قانون ضريبة العقار رقم 162 لسنه 1959 المعدل اعفاءات من ضريبة العقار بعضها تامة ودائمية وبعضها الاخر اعفاءات مؤقتة وكما يلي :

-اولا:- الاعفاءات الدائميه:

1. العقارات العائدة للحكومة.
2. العقارات العائدة الى المصالح والمؤسسات العامة غير المستغلة.
3. العقارات العائدة الى امانة العاصمة والبلديات والمعدة لاغراض النفع العام
4. العقارات المعدة لحفظ الحاصلات والالات الزراعية ولايداع المواشي والسكن للزراع والعمال الزراعين.
5. العقارات غير المؤجرة المخصصة لاقامه الشعائر الدينية لمختلف الطوائف المعترف بها قانونا كالجوامع والكنائس .
6. العقارات التي تملكها الطوائف الدينية والهيئات الخيرية المعترف بها قانونا والمتخذة من قبلها مدراس او مستشفيات او مستوصفات او مقابر او دور عجزة او ما شاكل ذلك.
7. العقارات المعفاة من الضريبة بموجب قوانين خاصة او معاهدات .
8. العقارات التي تملكها الدول الاجنبية بشرط المقابلة بالمثل.
9. العقارات التي تعود ملكيتها الى مديرية الاوقاف العامة.

10-العقارات المتبرع بمنافعها للدوائر الرسمية وشبة الرسمية والمؤسسات الخيرية والعلمية المعترف بها قانونا.

11- العقارات التي تملكها الاحزاب السياسية والنقابات والاستثمارات والجمعيات ذات النفع العام والاندية الرياضية .

12-اعفاء دار سكن او شقة سكنية واحدة اذا كانت مشغولة من قبل صاحبها,وفي حالة تعدد الزوجات و أسكن الزوج كل زوجة منهن على حدة فتعد كل دار من هذه الدور سكن له.

13-اعفاء دار سكن واحدة او شقة سكنية واحدة اذا كانت مشغولة من قبل والدي صاحب العقار او احداهما بشرط عدم تملكهما دار سكن على وجه الاستقلال.

14-اعفاء الدار او الشقة التي يسكنها احد ابناء المكلف اعتبارا من 1/1/2002 بموجب القانون رقم 66 لسنه 2001.

**ثانيا : الاعفاءات المؤقتة:**

1. اعفاء العقارات والطوابق المشيدة حديثا لمده (5 سنوات ) اعتبارا من تاريخ اكمال تشيدها الذي تحدده لجنة التقدير وبناء على طلب يقدمه المكلف للسلطة المالية خلال سنة اعتبارا من صدور الاجازة بالبناء .
2. اعفاء العقار الخالي من ضريبة العقار وذلك بعد ان يقدم المكلف اخبارا بخلو عقاره خلال 30 يوم من تاريخ خلوه ,وتعفى من الخلو مهما بلغت المده بشرط ان لا تقل عن ثلاثه اشهر (90 يوما ) حتى لو استمر عدة سنوات.
3. اعفاء المكلف من ضريبة العقار المترتبة على العقار الذي يمارس فيه نشاطه الخاضع لضريبة الدخل اعتبارا من 1/1/1995.
4. اعفاء المشاريع الصناعية الحاصلة على اجازة تأسيس لمدة عشر سنوات ويعتبر هذا الاعفاء نافذا من تاريخ منح المشروع الصناعي اجازة التأسس.

**تقدير ايراد العقار**

عرف قانون ضريبة العقار ايراد العقار بأنه (بدل ايجاره الفعلي او المخمن وفقا لأحكام هذا القانون).لقد كان لهذا التعريف (لأيراد العقار) من قبل المشرع العراقي مبرراته اذ انه من المفروض ان تفرض الضريبة على الايراد الفعلي للعقار الا انه ولصعوبة الوصول الى هذا الايراد (الايراد الفعلي) ولعده اسباب منها تواطؤ المؤجرين مع المستأجرين على تثبيت مبالغ في عقود الايجار لا تمثل الايجار الفعلي او قيام بعض المؤجرين بتأجير عقاراتهم من دون عقود او بعقود عرفية وغيرها من الحالات الاخرى ,لذلك احتاط المشرع لذلك وألتجأ الى طريقه التقدير المباشر (التخمين) لتحديد مقدار ايراد العقار الذي تفرض عليه الضريبة .

ولقد نص القانون على نوعين من التقدير هما:-

1. التقدير العام :-

يجري تقدير ايراد العقار وفقا لاحكام المادة الخامسة من القانون من قبل لجان التقدير التي تؤلفها السلطة المالية , ويكون شاملا لجميع العقارات الواقعة في المدينة المعلن التقدير العام فيها , ويكون ذلك بموجب بيان ينشره وزير المالية في الجريدة الرسميه متضمنا التاريخ الذي يبدأ به التقدير العام ومدة نفاذه ومدة اجراءه.وقد جرت العادة على ان تكون مده اجراء التقدير العام في النصف الثاني من السنة الخامسة من التقدير العام السابق مع الاشارة الى ان التقدير العام في العراق لا يجري الا مرة واحدة وعند اتمام التقدير فانه يعتبر نافذا لمدة خمس سنوات ويجوز اعادته في الحالات التالية :-

اولا:- اذا تقدم المكلف بطلب مدعيا ان عقاره قد تهدم او حدث فيه خلل ينقص من ايراده او انه استعمل لغرض يجعله ضمن العقارات المعفاه من الضريبة حسب احكام القانون .

ثانيا :- اذا قدم المكلف طلبا يدعي فيه بأن ايراده من العقار قد نقص بنسبه 15% او اكثر من التقدير الاخير .

ثالثا :-اذا تبين للسلطة المالية ان الايراد السنوي قد زاد بنسبه 15% او اكثر من التقدير الاخير .

1. التقدير الخاص:-

وهو التقدير الذي يجري بناء على طلب من المكلف او السلطة المالية وذلك ضمن فترة نفاذ التقدير العام وقبل حلول تقدير عام جديد.

ويكون في الحالات الاتية :-

1. عند الانتهاء من تشييد العقار.

ب- في حالة عدم تقدير العقار لسبب ما اثناء التقدير التقدير العام .

جـ- في حاله اعادة النظر في تقدير العقار بسبب الزيادة او النقص في الايراد السنوي للعقار ,او في حاله كونه اصبح ضمن او خارج العقارات المشمولة بالاعفاء الدائم او المؤقت.

**لجان التقدير**

لغرض تقدير بدل ايجار العقار يؤلف وزير الماليه لجان تقدير ضريبه العقار وكما يلي :-

1. في مراكز المحافظات و الاقضيه تتألف من :-

\_موظف مالي رئيسا .

\_موظفين اثنين يكون احدهما مقررا للجنة ( عضوين ).

1. في مراكز النواحي :-

\_مدير الناحية او مأمور المال رئيسا.

\_موظفين اثنين يكون احدهما مقررا ( عضوين ) .

وتتخذ قرارات لجان التقدير بالاتفاق او بأكثرية الاراء و اذا تساوت الاراء يرجح الجانب الذي يكون فيه الرئيس.

لجان التدقيق :-

لغرض النظر في اعتراضات السلطة المالية او المكلف على اقرارات لجان التقدير تؤلف لجان تدقيق ضريبة العقار من :-

\_موظف مالي رئيسا.

\_موظف –عضو.

\_خبيرين في العقارات (عضوين).

اما في سائر الاقضية فيكون القائمقام او الموظف مالي رئيسا و موظف مالي عضو وخبيرين في العقارات عضوين.

**ديوان ضريبة العقار:-**

لغرض النظر في الاعتراض على قرارات لجان التدقيق سواء الاعتراض من قبل السلطة المالية او من قبل المكلف شكل ديوان ضريبة العراق من 3 أعضاء:

1. قاضي من الصنف الاول \_رئيسا\_.
2. مهندس معماري او مدني لاتقل درجتة عن الدرجة الثانية من الدرجات الوظيفية \_عضوا\_.
3. موظف مالي لا تقل درجتة الوظيفية عن درجة مدير \_عضوا\_.

و تتخذ قرارات الديوان بالاتفاق او بالاكثرية .و للمكلف الاعتراض على قرارات لجان التدقيق و اجراءات السلطة المالية خلال 30 يوما من تاريخ تبلغة بها و يستوفي رسم الاعتراض (2520) دينار عن كل اعتراض الى الديوان .

**سعر الضريبة :-**

يكون سعر الضريبة على العقار بنسبة 10% من الايراد السنوي لجميع العقارات (بعد طرح 10% من ذلك الايراد عن مصاريف الصيانه و الاندثار) بما فيها حصة المكلف الارتزاقيه اعتبارا من 1-4-2004 \_تم اعفاء الاشهر الثلاثة الاولى لذلك العام من الضريبة ).

**الغرامات التأخيرية:-**

اذا لم تدفع الضريبة خلال السنة المالية يضاف اليها 10% من مقدارها عن كل سنة او جزء منها, و للوزير اعفاء المكلف من الغرامة في حاله وجود عذر مشروع .

امثلة تطبيقية:

مثال رقم (1)

يملك احد الاشخاص العقارات التالية :-

1. دارين للسكن الاول في بغداد يسكنة هو اولادة بدل ايجارة المقدر (850000)دينار سنويا و الثاني في بابل تسكنه زوجتة الثانية بدل ايجارة 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 حصتة في فندق مع اخية في محافظه واسط بواقع النصف , بدل ايجارة السنوي (2000000)دينار.
6. لدية حصة في عمارة موقوفة في بغداد وقفا ذريا بنسبة 10%و يبلغ ايرادها السنوي (4000000) دينار .

المطلوب

احتساب ضريبة العقار المستحقة على المكلف عن سنة 2005.

حــل :

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ت | البيــان | المبلـــغ |
| 1. | دار السكن في بغداد "معفي من الضريبة " دار السكن في بابل تسكنه زوجتة الثانية "معفي من الضريبة" | ــ |
| 2. | إيراد العمارة في شارع الرشيد  1500000 × 2 = 3000000 دينار | 3000000 |
| 3. | سوق في محافظة نينوى  10 × 200000 = 2000000 دينار | 2000000 |
| 4. | إيراد 3 دور سكن في محافظة البصرة | 3600000 |
| 5. | حصة في الفندق مع أخيه في واسط  2000000 ×2/1 = 1000000 دينار | 1000000 |
| 6. | حصة في العمارة الموقوفة في بغداد  4000000 × 10% = 400000 دينار | 400000 |
|  | مجموع الإيرادات  يطرح 10% مقابل الصيانة و الاندثار | 10.000.000  1000000 |
|  | صافي إيراد العقارات | 9000000 |

ضريبة العقار :9000000×10 % =900000 دينار

مثــال رقم (2) :

يمتلك كامل العقارات التالية خلال السنة 2005

1. دار يسكنها مع عائلتة في الحلة بدل إيجارها المقدر 240000 دينار سنويا
2. دار في كربلاء يسكنها أخاه الفقير الحال مجانا بدل إيجارة المقدر 500000 دينار سنويا .
3. عمارة في الحلة تتكون من 5 دكاكين مؤجرة ببدل ايجار سنوي مقدارة (500000) دينار لكل دكان وخمس شقق متساوية المساحة ، ثلاثة منها مؤجرة إيجار سنوي قدرة (2000000) دينار لكل شقة والرابعة يسكنها ابنة المتزوج والخامسة يتخذها كامل مكتبا تجاريا له ، و قد بلغت مصاريف الصيانة والاستهلاك على العمارة (1500000) دينار عن تلك السنة .

المطـلوب : تحديد مقدار ضريبة العقار المستحقة على المكلف كامل عن السنة 2005

الحـــــل :

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| ت | البيــان | جزئــي | كلــي |
| 1. | دار سكن في الحلة (تعفى من الضريبة) | ــ | ــ |
| 2. | دار في كربلاء تخضع للضريبة (لكونها ليست من ضمن العقارات المعفاة من الضريبة) | ــ | 500000 |
| 3. | عمارة في الحلة :-  إيجار الدكاكين 5 × 500000 =  إيجار ثلاثة شقق 3 × 2000000 =  شقة يتخذها مكتب معفاة  شقة يسكنها ابنة معفاة  مجموع إيراد العمارة | 2500000  6000000  ــ  ــ | 8500000 |
|  | مجموع إيراداتة السنوية الخاضعة للضريبة  يطرح منها 10% صيانة و استهلاك صافي  الإيرادات الخاضعة للضريبة |  | 9000000  900000  8100000 |

8100000 × 10% = 810000 دينار الضريبة المستحقة عن السنة 2005

ملاحظة : لا ينزل أكثر من 10% من الإيراد الخاضع للضريبة عن مصاريف الصيانة و الاستهلاك .

مثـال رقم (3) :

يملك المكلف مقداد العقارات الآتية و فيما يلي كيفية استغلالها خلال السنة 2005 :-

1. دار في الموصل يسكنها مع عائلتة بدل إيجارة السنوي المقدر 3000000 دينار
2. ارض في الكاظمية مؤجرة كموقف للسيارات ببدل إيجار سنوي (6000000) دينار اعتبارا من 1/7/2005 .
3. عمارة في البصرة تتكون من طابقين ، الطابق الأرضي يحتوي أربع محلات مؤجرة ببدل إيجار سنوي مقدارة (750000) دينار عن كل محل وشقتين مؤجره سكن لعائلتين بدل إيجار الشقة الواحدة (1000000) دينار سنوياً علماً بأن تاريخ الانتهاء من إنشاء العمارة هو 1/8/2004 .

المطلوب : حساب مقدار ضريبة العقار المستحقة على المكلف مقداد عن السنة 2005 .

الحـــل :

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| الفقرة | البيــان | الجزئــي | الكلــي |
| 1. | دار في الموصل يسكنها مع عائلتة (معفاة) | ــ | ــ |
| 2. | عمارة في البصرة (معفاة لكونها ضمن فترة إعفاء العقارات الحديثة الإنشاء وهي 5 سنوات من تاريخ انتهاء إنشاء العقار) | ــ | ــ |
| 3. | ارض في الكاظمية تخضع عن ستة أشهر اعتباراً من 1/7/2005 | ــ | 3000000 |
|  | المجمــــوع |  | 3000000 |

3000000× 10% = 300000 دينار تنزل بموجب القانون

3000000 \_ 300000 = 2700000 دينار صافي المبلغ الخاضع للضريبة

270000 × 10% = 270000 دينار الضريبة المستحقة عن سنة 2005

مثال رقم (4) :

خالد عراقي غير مقيم في العراق يملك العقارات التالية :-

1. يملك شقتان في عمان (الأردن) الأولى يسكنها و الأخرى مؤجرة بإيجار سنوي يعادل 6000000 دينار عراقي .
2. دار في المنصور في بغداد تسكنها عائلتة التي قامت بالسفر و الإقامة معه في الأردن بعد ان أجرت الدار إلى إحدى الملحقيات الثقافية العربية في العراق ببدل إيجار سنوي قدرة 10000000 دينار ابتداء من 1/7/2006 .
3. دار في حي العدل / بغداد ببدل إيجار مقدارة 500000 دينار شهرياً لغاية 1/7/2005 اذا أخليت تلك الدار واخبر دائرة الضريبة بذلك و بعد يومين فقط ولغاية نهاية السنة 2005 .
4. دار أخرى في حي القاهرة مؤجرة ببدل إيجار شهري مقدارة (250000) دينار لغاية 1/8/2005 اذا أخليت لإغراض الصيانة إلى نهاية السنة 2005 إلا أن المالك لم يقدم طلباً إلى دائرة الضريبة لاعتبارها خالية .

المطلــوب : احتساب ضريبة العقار المستحقة على المكلف خالد عن السنة 2005و2006

الحــــــل :

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| الفقرة | البيــــان | سنة 2005 | | سنة 2006 | |
| جزئــي | كلــي | جزئــي | كلــي |
| 1. | شقتان في عمان (الأردن) لا تخضع كونها خارج العراق | ــ | ــ | ــ | ــ |
| 2. | دار المنصور | 5000000  عن ستة أشهر | 5000000 | 10000000  عن سنة كاملة | 10000000 |
| 3. | دار حي العدل | 3000000  عن ستة أشهر | ــ | ــ | ــ |
| 4. | دار حي القاهرة | 3000000  لعدم اخبار دائرة الضريبة | 3000000 | 3000000 | 3000000 |
|  | المجمــــوع |  | 8000000 |  | 13000000 |

عن السنة 2005 : 8000000× 10% = 800000 دينار ينزل من بدل الإيجار بموجب القانون (صيانة)

8000000 \_ 800000 = 7200000 دينار المبلغ الخاضع للضريبة

عن السنة 2006 :**13000000** × 10% = 1300000 دينار ينزل بموجب القانون (صيانة)

13000000 ـ 1300000 = 11700000 دينار المبلغ الخاضع للضريبة

11700000 ×10% = 1170000 دينار الضريبة عن السنة 2006

مثال رقم (5) :

احمد عبد اللطيف مكلف عراقي يمتلك عدة عقارات في بغداد ، واليك بيان بدخولها ومصروفاتها خلال سنة 2005م .

1. دار مخصص لسكناه بدل إيجارة المقدر 750000 دينار سنوياً وبلغت مصاريف الصيانة والترميم خلال السنة 100000 دينار و 20000 دينار قسط تأمين ضد الحريق و السرقة .
2. دار مخصص لسكن أحد أبنائة المتزوجين ، تقدر القيمة الايجارية السنوية 600000 دينار .
3. دار مؤجرة لأحد أقاربة بإيجار صوري قدرة 25000 دينار شهرياً وقد قدرت الهيئة العامة للضرائب القيمة الايجارية بمبلغ 75000 دينار شهرياً .
4. عمارة سكنية مؤجرة للغير وقد بلغ إجمالي الدخل من هذه العمارة 3500000 سنوياً وبلغت مصاريف الصيانة والاستهلاك والتأمين 175000 دينار .
5. مبنى مخصص لمزاولة نشاطه التجاري قدرت قيمة الإيجار الشهري بمبلغ 150000 دينار .
6. مبنى مخصص لأغراض زراعية مختلفة من بينها أسكان القائمين بالزراعة لديه وبلغت المصاريف على هذا العقار 200000 دينار .
7. دار في شارع 14 رمضان متبرع بمنافعها إلى مديرية تربية الكرخ و مشغولة كروضة أطفال .
8. قطعة ارض غير زراعية مؤجرة بإيجار شهري قدره 80000 دينار .
9. قطعة ارض زراعية اتفق المكلف باستغلالها مع احد أقاربة على إن يتم تقسيم محصولها مناصفة وقد بلغ نصيب المكلف 1500000 دينار خلال العام .
10. قطعة ارض زراعية مؤجرة بإيجار سنوي مقداره 1600000 دينار .

المطلوب : احتساب مقدار ضريبة العقار المستحقة على المكلف احمد عن السنة 2005م .

الحــل :-

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| الفقرة | البيـــان | جزئــي | كلــي |
| 1. | دار سكن المكلف "معفاة من الضريبة" | ــ | ــ |
| 2. | دار سكن مخصصة لسكن احد أبناءه "معفاة من الضريبة" | ــ | ــ |
| 3. | دار مؤجرة لأحد أقاربة :-  (75000×12) =900000 دينار | 900000 |  |
| 4. | عمارة سكنية مؤجرة | 3500000 |  |
| 5. | مبنى مخصص لمزاولة نشاط المكلف التجاري "معفى" | ــ | ــ |
| 6. | مبنى مخصص لأغراض زراعية مختلفة "معفى" | ــ | ــ |
| 7. | دار في شارع 14 رمضان متبرع بمنفعتها لمديرية تربية الكرخ "معفاة" | ــ | ــ |
| 8. | قطعة ارض غير زراعية مؤجرة (80000 × 12) = 960000 دينار | 960000 |  |
| 9. | قطعة ارض مستغلة لأغراض الزراعة تخضع لضريبة الدخل وهي أيضا "معفاة من الضريبة" | ــ | ــ |
| 10. | قطعة ارض زراعية مؤجرة "تخضع لضريبة الدخل" | ــ | ــ |
|  | أجمالي الدخل من العقارات  يطرح 10% مقابل مصروفات  صافي الدخل الخاضع للضربية |  | 5360000  536000  4824000 |

ضربية العقار 4824000 × 10% = 482400 دينار مقدار ضريبة العقار المستحقة على المكلف عن 2005م

ملاحظة : لا يعتد بالمصروفات الفعلية التي يتكبدها المكلف لصيانة العقارات ولكن يسمح له بخصم 10% من الدخل الإجمالي مقابل ذلك .

**اسئلة الفصل السابع**

س1ما هو العقار في قانون ضريبة العقار؟وماذا يشمل؟

س2 ما هي اهم ما يميز ضريبة العقار عن ضريبة الدخل ؟

س3 ماهو وعاء ضريبة العقار؟ وما هو نطاق سريانها ؟

س4 ما هي الاعفاءات التي منحها المشرع لمكلفي ضريبة العقار؟

س5 متى يعد العقار خاليا ؟وماهي المده التي حددها القانون لايقاف ضريبة العقار بعد خلو العقار؟

س6 يملك شاكر العقارات الاتية خلال السنة 2007 :

1ـ دار في الكاظمية/ بغداد يسكنها مع عائلتة قدر بدل ايجارها السنوي 6000000 دينار.

2ـ دار اخرى في المنصور/ ببغداد كان قد اسكن والداه فيها اللذان كانا لايملكان دارا خاصة بهما علما بان القيمة الايجارية المقدرة للدار كانت 4000000 دينار سنويا.

3ـ بناية تتكون من ثلاثة محلات ارضية مستغلة من قبل شاكر لمزاولة اعمالة التجارية ،قدرة قيمتها الايجارية بمبلغ 9000000 دينار سنويا.

المطلوب/ احتساب ضريبة العقار المستحقة على المكلف شاكرلسنة 2007،2008؟

س7 يملك السيد عمار العقارات التالية :

1. تصف عمارة تقع في حي الاسكان تتكون من طابقين الطابق الاول يتكون من اربع شقق بدل ايجار الواحدة (750000) دينار سنويا و الطابق الارضي يتكون من محلين كبيرين بدل ايجار الواحد (1500000) دينار سنويا و ذلك اعتبار من 1/4/2004 وهو تاريخ استكمال بناءها وسحب التيار الكهربائي لها.
2. دار تقع في حي العربي تسكنها والدته مع اخيه وهي لا تملك دار سكن خاصة بها قدرت القيمة الايجارية لتلك الدار بمبلغ |(3000000)دينار سنويا اعتبارا من 1/6/2005 .
3. دار اخرى تقع في حي الخضراء يسكنها مع عائلتة تبلغ القيمهالايجارية لها(6000000) دينار سنويا بتاريخ 1/5/2005 .

م/ تحديد ضريبة العقار الواجبة التسديد عن السنه 2005 مالية .

س8 يملك كامل العقارات الاتية و فيما ياتي كيفية استعمالها واستغلالها خلال السنة 2005:

1ـ دار يسكنها مع عائلتة في الحلة قدر بدل ايجارها السنوي بمبلغ 6000000دينار.

2ـ دار في كربلاء يسكنها اخاه فقير الحال بدون ايجار ، قدر بدل ايجارها السنوي بمبلغ 4000000.

3ـ عمارة في الحلة تتكون من 5 دكاكين ، و اربع شقق متساوية المساحة ،كانت الدكاكين ماجرة جميعها ببدل ايجار سنوي مقدارة مليون دينار لدكان الواحد ،اما الشقق فاثنتان منها ماجرة ببدل ايجار سنوي 750000 دينار للشقة الواحدة اما الثالثة فيسكن فيها ابنه المتزوج حديثا والشقة الرابعة كان كامل يتخذها مكتبا لاعمالة التجارية.

فاذا علمت بان تاريخ الانتهاء من تشييد تلك هو 1/1/2001 احسب الضريبة الواجبة التسديد من قبل المكلف كامل عن السنتين 2005،2006؟

س9 يملك السيد ماجد العقارات التالية :-

1. عرصة في حي الكرادة تبلغ مساحتها 1000م كان قد تملكها بتاريخ 1/5/1990 وخلال السنة 2005 وبتاريخ 1/7 من تلك السنة قام يتأجيرها كموقف للسيارات ببدل ايجار سنوي 12000000 دينار و في نهاية السنة قام ببيعها علما بان سعر المتر المربع الواحد في تلك المنطقة هو 500000 دينار.
2. دار في حي المنصور مساحة الارض المشيد عليها 600م مربع ومساحة الابنية 300م مربع يسكنها مع عائلته اعتبارا من تاريخ 1/1/ 1989 وفي تاريخ1/4/2005قام بهدمها لتصبح عرصة خالية قدر سعر المتر المربع ب300000 دينار 0
3. بناية تتكون من طابقين ارضي يحوي 6 محلات بدل ايجار المحل الواحد المقدر 1000000 دينار سنويا متخذة جميعها كمعرض لمنتجاتة و الطابق الثاني يحوي عل اربع شقق اثنان مؤجرة للغير ببدل ايجار سنوي 1500000 دينار للشقة الواحدة واثنان مشغولتان من قبل ابنه و اخيه قدر بدل ايجار الشقة الواحدة 750000 دينار سنويا و ان تاريخ اكمال تلك البناية هو 1/7/2000.
4. شقتان في عمان الاولى يسكنها والده ببدل ايجار مقدر بما يعادل 6000000دينار سنويا والثانية يسكنها اخاه المريض الذي يتلقى علاجه في عمان قدر بدل ايجارها بما يعادل 8000000دينار سنويا وذلك اعتبارا من 1/7/2004.

م/ احتساب ضريبة العقار والعرصات عن السنة 2005 و 2006 للمكلف ماجد .

س10يملك احد الاشخاص العقارات والعرصات التالية:

1. عمارة تتكون من طابقين يحتوي الطابق الاول على اربعة شقق مؤجره ببدل ايجار سنوي مقدر ( 1000000 ) دينار للشقة الواحدة وفعلي ( 1500000 ) دينار سنويا للشقة الواحدة وذلك اعتبارا من 1/4/2005 لكونها كانت شاغرة قبل هذا التاريخ وبعلم دائرة الضريبة , اما المحلات في الطابق الارضي فقد كانت مستغلة من قبلة للاعمال التجارية الخاصة به اعتبارا من 1/1/2005 وبقيمة مقدرة ( 6000000 ) دينار سنويا علما بان تاريخ الانتهاء من تشيد تلك العمارة هو 1/10/2000 و هو تاريخ وصول التيار الكهربائي لها0
2. دار تقع في حي الزهور مساحة الارض المشيدة عليها ( 200 ) متر مربع قام بهدمها بتاريخ 1/6/2004 لاعادة بنائها اذا اكملة بتاريخ 1/9/2005 ليصبح دار صالح للسكن علما بان سعر المتر المربع الواحد للارض قدر في تلك المنطقة بتاريخ 1/1/2005 (250000 ) دينار.
3. دار في محافظة البصرة كان قد اجرها كمعرض للاثاث ببدل شهري مقداره 1000000 دينار وذلك اعتبارا من 1/1/2005 لكونها تقع في منطقة تجارية.
4. عرصة مساحتها ( 1000 ) متر مربع تقع في الكرادة قرب احد المجمعات التجارية قام باستغلالها كاسواق لبيع المأكولات و المرطبات بتاريخ 1/6/2004 وقام بايجارها ببدل شهري مقدارة ( 1500000 ) دينار ولغاية 1/7/2005 اذا تم انهاء استغلالها لكونة مخالف للتعليمات البلدية واصبحت عرصة علما بانه قد قدر سعر المتر المربع الواحد بـ ( 500000 ) دينار بتاريخ 1/1/2005 في تلك المنطقة 0

المطلوب/احتساب ضريبة العقار المستحقة على المكلف اعلاه عن السنتين 2005 و2006 .