الفصل الثامن

ضريبة العرصات

**الأهداف التعليمية :**

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

1. **نشوء ضريبة العرصات وتعريف العرصة .**
2. **معرفة مميزات ضريبة العرصات .**
3. **تحديد وعاء ضريبة العرصات والواقعة المنشئة لها .**
4. **فهم الاعفاءات من ضريبة العرصات .**
5. **كيفيةتقدير قيمة العرصة .**
6. **اجراء التحاسب الضريبي على العرصات .**

نشأة الضريبة:-

يعد العراق من أقدم دول المنطقة التي عرفت هذا النوع من الضرائب إذ أنها فرضت لأول مرة بموجب القانون رقم (15) لسنة 1940 ثم أوقف العمل بها سنة 1942 بسبب شحة بل وفقدان المواد الإنشائية خلال الحرب العالمية الثانية ، ثم أعيد فرضها اعتباراً من 2/9/1949 ولغاية 31/3/1950 إذ تم إلغائها بموجب القانون رقم (53) لسنة 1950 .

وبعد قيام ثورة 14 تموز عام 1958 أعيد فرض هذا النوع من الضرائب بموجب قانون جديد برقم (26) لسنة 1962 وهو النافذ لغاية الان مع إجراء بعض التعديلات . إن الهدف الذي فرضت ضريبة العرصات من اجله لاستخدامها وسيلة للحد من المضاربة بالعقارات المعدة للبناء عن طريق حث المواطنين أصحاب العرصات الخالية على بنائها أو بيعها مما يزيد عرض العقارات الأمر الذي ادى بالنتيجة الى خفض أسعار العقارات المبنية بعد إن تنخفض أسعار العرصات الخالية ، ناهيك عن كونها مصدراً للإيراد العام اسوة بأنواع الضرائب الأخرى ، إلا انه ومن خلال متابعة إجراءات تنفيذ فرض هذا النوع من الضرائب نلا حط بأنه لم يحقق الهدف الذي فرضت من اجله ضريبة العرصات فضلا عن أنها لا تحقق الإيراد الذي كان يؤمل تحقيقه منها بل تكون في بعض الأحيان غير اقتصادية (كلفة جبايتها اكبر من حصيلتها) .

**تعريف العرصة : -**

تعرف العرصة لغوياً (كل بقعة بين الدور واسعة ليس فيها بناء) إلا إن هذا التعريف يعتبر شاملاً ولا يمكن تطبيقه عملياً لذا تم تعريفيها بانها كل ارض واقعة ضمن امانة بغداد والبلديات في مراكز المحافظات والاقضية والنواحي إذا لم يكن مشيد عليها بناء صالح لأغراض السكن أو لأي غرض من أغراض الاستثمار ويشمل ذلك مايلي :

1. الأراضي التي يؤجرها أصحابها لبناء بيوت طينية أو أكواخ أو صرائف .
2. البساتين والأراضي المشجرة التي يجوز إفرازها وقطع أشجارها .
3. الأراضي خلال مدة البناء عليها ولغاية إكماله الذي تعينه لجنة التقدير .
4. العقارات المتهدمة الغير صالحة للسكن أو لأي غرض من أغراض الاستثمار .

خصائص ضريبة العرصات :

تتميز ضريبة العرصات بالخصائص الآتية : -

1. انها من الضرائب المباشرة على الثروة ورأس المال غير المستثمر الذي حدده القانون (العرصة) على إن لا تكون مستغلة أو مستثمرة .
2. أنها ضريبة سنوية أي أنها تفرض على قيمة العرصة في كل سنة .
3. أنها تفرض على القيمة العمومية المقدرة للعرصة .
4. أنها ضريبة عينية أي أنها لا تراعي حالة المكلف الشخصية إن كان شخصاً طبيعياً أو معنوياً معسراً أم غني .

ـ وعاء ضريبة العرصات :

أن وعاء ضريبة العرصات هو العرصة (القيمة المقدرة لها) .

ـ الواقعة المنشئة للضريبة :

إن الواقعة المنشئة هي تملك العرصة ، إذ لا ضريبة إن لم تكن هناك عرصة .

ـ نطاق سريان الضريبة :

يسري قانون ضريبة العرصات على العرصات الموجودة داخل حدود أمانة بغداد ومراكز المحافظات والاقضية والنواحي أي بمعنى إن أية عرصة تقع خارج هذه الحدود لا تخضع لهذا النوع من الضريبة (ضريبة العرصات) .

ـ الإعفاءات من ضريبة العرصات :-أعفى المشروع العرصات التالية من الضريبة :

1. عرصة واحدة لكل مكلف لا تزيد مساحتها أو حصته المشاعة فيها على (800)م2 وتستوفى الضريبة عما يزيد على ذلك وللمكلف تعيين العرصة أو الحصة التي يطلب الإعفاء عنها .

2. العرصات التي مضى على تملكها (15) سنة .

3. العرصات العائدة للدوائر الرسمية أو شبه الرسمية .

4. العرصات العائدة للأوقاف العامة وغير المؤجرة .

5. العرصات العائدة إلى النقابات والجمعيات والمقابر.

6. العرصات المملوكة لدول أجنبية بشرط المعاملة بالمثل .

7. العرصات التي يتعذر إفرازها أو التصرف بها بسبب قانوني

8. العرصات المخصصة للأغراض والمنافع العامة .

ـ سعر الضريبة : حددت المادة الثالثة من القانون (تستوفى من كل عرصة ضريبة سنوية بنسبة 2% من قيمتها المقدرة ، وتجبى الضريبة من المكلف خلال السنة المالية التي تستحق فيها .

ـ تقدير قيمة العرصة :

نصت المادة السابعة من قانون ضريبة العرصات على ما يلي ( تطبق أحكام قانون ضريبة العقار رقم 162 لسنة 1959 وتعديلاته في جميع الأمور المتعلقة بتقدير قيمة العرصة وجباية الضريبة والاعتراض والتدقيق ومدته القانونية وجميع الأمور الأخرى المتعلقة بتطبيق أحكام هذا القانون ما لم ينص فيه على خلاف ذلك ) .

لذا فان لجان التقدير المشكلة بموجب قانون ضريبة العقار هي التي تحدد قيمة العرصة بتقدير سعر المتر المربع الواحد مضروباً في مساحتها .

سعر المتر المربع × مساحة العرصة بالمتر المربع = القيمة العمومية للعرصة

القيمة العمومية للعرصة × سعر الضريبة (2%) = ضريبة العرصات

ـ ونود إن نوضح بعض الأسس والأمور المتعلقة بكيفية تقدير العرصة ووقت تقديرها وكيفية الاعتراض وكما يلي :-

1. من الأسس المهمة التي يجب إن تأخذها لجنة التقدير بنظر الاعتبار هو سعر المتر المربع الواحد للعرصات القريبة من العرصة المراد تقدير قيمتها ونوع استعمالها في التصميم الأساسي للمدينة أو المنطقة والموقع الذي تتمتع به .

2. كان اول تقدير عام للعرصات بعد نفاذ قانون رقم (26) لسنة 1962 في 1/10/1962 (حيث تم تقدير العرصات بتقدير عام خاص بها ) وأخر تقدير عام في 1/1/2002 .

3. كما يمكن إن يتم تقدير قيمة العرصة بتقدير خاص في الحالات التالية :-

أ. بعد توحيد العرصة مع عرصة أخرى .

ب. بعد إفراز العرصة إلى عدة عرصات .

ج. بعد تغير نوعية الأرض من زراعية إلى ارض عقارية .

د. عند تغير الأسعار بالزيادة أو الانخفاض بناء على طلب السلطة المالية أو طلب

المكلف

4. أما بخصوص الاعتراض على التقدير الجاري من قبل لجنة التقدير فللسلطة المالية والمكلف حق الطعن في قرارات تلك اللجان لدى لجان التدقيق وكذلك اعطى القانون حق الطعن على قرارات لجان التدقيق لدى ديوان ضريبة العقار الذي تعتبر قراراته قطعية لا يجوز الاعتراض عليها .

وسوف نقوم بتوضيح كيفية احتساب ضريبة العرصات في الأمثلة التالية :-

مثال رقم (1)

يملك احد الأشخاص عرصة في حي المنصور مساحتها 600م2 قدر سعر المتر المربع الواحد سنة 2006 بـ (250000) دينار في منطقة تلك العرصه احسب الضريبة المستحقة على ذلك الشخص في الحالتين التاليتين عن السنة 2006 :ـ

1. إذا كان يملك دار في نفس المنطقة .
2. إذا كان لا يملك دار وإنما يملك عرصه أخرى مساحتها 400م2 تقع في حي الإسكان قدر سعر المتر المربع الواحد منها في نفس السنة بـ (750000) دينار لكونها تقع في منطقة تجارية .

الحــــل :-

الحالة الأولـى

بإمكان المكلف طلب الإعفاء عن تلك العرصة على الرغم من تملكه دار اذا استثنى المشرع عرصة واحدة من الضريبة بطلب من المكلف بغض النظر عن تملكه دار سكن .

الحالة الثانيـة

استثنى المشرع العراقي عرصه واحدة بناء على طلب المكلف على إن لا تزيد مساحتها على (800م2) وأعطى بموجب هذا الإعفاء (الاستثناء) حق الاختيار للمكلف . عليه فان المكلف سوف يختار العرصة التي تفرض عليها ضريبة أعلى ولكي نستطيع الوصول إلى الضريبة الأعلى نقوم باحتساب ضريبة كل عرصة من العرصتين وكالأتي

600م2 × 250000 = 150000000 دينار القيمة العمومية للعرصة الأولى

150000000 × 2% = 3000000 دينار الضريبة عن العرصة الأولـــى

400م2 × 750000 = 300000000 دينار القيمة العمومية للعرصة الثانية

300000000 × 2% = 6000000 دينار الضريبة على العرصة الثانيــة

إذن فان المكلف سوف يطلب الإعفاء عن العرصه الثانية لكونها تخضع لضريبة أعلى ويقوم بتسديد ضريبة العرصات عن العرصة الأولى .

مثال رقم (2)

يملك احد الأشخاص عرصة مساحتها 1500م2 تقع في الوزيرية منذ تاريخ 5/6/2000 فإذا تم تقدير سعر المتر المربع الواحد لتلك القطعة بمبلغ (250000) دينار سنة 2007 احسب ضريبة العرصات الواجبة التسديد من قبل هذا الشخص عن تلك السنة في حالة كونه لا يملك غير تلك العرصه .الحــــل :

استثنى المشرع العراقي عرصه واحدة من ضريبة العرصات على لا تزيد مساحتها على (800م2)

1500 ـ 800 = 700م2 جزء العرصه الذي يزيد على حد الإعفاء .

700م2 × 250000 = 175000000 دينار القيمة العمومية للجزء الذي سيخضع للضريبة.

175000000 × 2% = 3500000 دينار الضريبة المتحققة عن جزء العرصة ( الزيادة )

مثال رقم (3)

تملك جلال العرصات التالية : -

1. عرصة في الإسكان تملكها في 1/4/1989 تبلغ مساحتها 400م2 .
2. عرصة في حي الجامعة له فيها (4/1) تملكها في 1/9/1997 تبلغ مساحتها 600م2 .
3. عرصة في البياع تملكها بتاريخ 1/6/1999 تبلغ مساحتها 300م2 متخذة كموقف للسيارات ببدل إيجار سنوي مقداره 6000000 دينار .
4. عرصة في محافظة كربلاء مساحتها 500م2 تملكها في 1/10/2000 .

فإذا علمت بأن قيمة المتر المربع للعرصات كما يلي بتاريخ 1/1/2005

1. عرصة الإسكان 250000 دينار .
2. عرصة حي الجامعة 300000 دينار.
3. عرصة البياع 200000 دينار.
4. عرصة كربلاء 150000 دينار.

المطلوب : احتساب ضريبة العرصات المستحقة على جلال عن السنة 2005 .

الحـــل :

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| الفقرة | العرصة وتاريخ تملكها | المساحة | سعر المتر المربع | قيمة العرصة | قيمة العرصه الخاضعة | الملاحظات والضريبة المستحقة |
| 1. | الإسكان 1/4/1989 | 400م2 | 250000  دينار | 100000000 | ــ | تعفى لمرور (15) سنة على تملكها |
| 2. | حي الجامعة  1/9/1998 | 600م2 | 300000 | 180000000 | 45000000 | لأنه يمتلك 4/1العرصه 4500000×2%=900000 |
| 3. | البياع  1/6/1999 | 300م2 | 200000 | 60000000 | ــ | لا تخضع لكونها مستغلة تخضع لضريبة العقار |
| 4. | كربلاء  1/10/2000 | 500م2 | 150000 | 75000000 | 75000000 | 75000000×2%=150000 |

لذا فمن مصلحة المكلف جلال طلب إعفاء عن عرصة كربلاء وتسديد ضريبة العرصات عن حصته بعرصة حي الجامعة لكونها تحقق ضريبة اقل .

مثال رقم (4) :

يملك المكلف حازم العرصات التالية :

1. عرصه في كربلاء مساحتها (300) م2 كان قد تملكها بتاريخ 1/10/1990 قدر سعر المتر المربع الواحد بـ (250000) دينار بتاريخ 1/1/2005 علماً بأنه كان قد شيد عليها هيكل لدار لم يكمل بنائه لعدم وصول الخدمات العامة لتلك المنطقة .
2. عرصه في اليوسفية مساحتها (5000) م2 قام باستخدامها كمقلع للحصى قدر سعر المتر المربع منها بـ (100000) دينار بتاريخ 2/12/2004 علماً بأن تاريخ تملكها هو 5/7/2000 .
3. عرصه في حي المنصور مساحتها (600)م2 كانت قيمتها العمومية المقدرة (240000000) دينار بتاريخ 1/2/2005 علماً بأن تاريخ تملكها هو في سنة 1998.
4. عرصه في حي الجهاد مساحتها (500)م2 قدر سعر المتر المربع منها بتاريخ 1/1/2005 بمبلغ (200000) دينار . علماً بأن تاريخ تملكها في سنة 1997

المطلوب : احتساب ضربية العرصات المستحقة على السيد حازم عن السنة 2005 .

الحــــل :

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| الفقرة | الضربيه وتاريخ تملكها | المساحة | سعر المتر المربع | قيمة العرصه | قيمة العرصة الخاضعة | الملاحظات |
| 1. | عرصة كربلاء 1/10/1990 | 300م2 | 250000 | 75000000 | 75000000 | تخضع عن 9 أشهر فقط خلال السنة 2005  75000000×9/12×2%=  1125000دينار ذلك لمرور 15سنة على تملكها |
| 2. | اليوسفية  5/7/2000 | 5000م2 | 100000 | 500000000 | ــ | لا تخضع لكونها مستغله كمقلع للحصى |
| 3. | المنصور  1998 | 600م2 | ــ | 240000000 | 240000000 | 240000000×2%=  4800000دينار |
| 4. | حي الجهاد  1997 | 500م2 | 200000 | 100000000 | 100000000 | 100000000×2%=  2000000 دينار |

عليه من مصلحة المكلف حازم طلب الإعفاء عن عرصة المنصور ويقوم بتسديد الضريبة عن عرصتي كربلاء وحي الجهاد .

مثال رقم (5)

يملك السيد ماجد العقارات والعرصات التالية :-

1. عرصة في حي الكرادة تبلغ مساحتها 800م2 كان قد تملكها بتاريخ1/5/1990 وخلال السنة 2005 وبتاريخ 1/7 من تلك السنة قام يتأجيرها كموقف للسيارات ببدل ايجار سنوي 12000000 دينار وفي نهاية السنه قام ببيعها علما بان سعر المتر المربع الواحدفي تلك المنطقة هو 500000دينار.
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 عرصه خاليه 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 لمنتجاته والطابق الثاني يحوي عل اربع شقق اثنان مؤجرة للغير ببدل ايجار سنوي 1500000 دينار للشقه الواحده واثنان مشغولتان من قبل ابنه واخيه قدر بدل ايجار الشقة الواحدة 750000 دينار سنويا وان تاريخ اكمال تلك البناية هو 1/7/2004.
4. عرصة له النصف فيها منذ تاريخ 1/9/1991 تبلغ مساحتها 400م مربع في حي الجامعة قدر سعر المتر المربع الواحد 250000 دينار بتاريخ 1/8/2004.
5. 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 للمكلف ماجد .

ضريبة العقار

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| ت | البيان | المبلغ | الملاحظات |
| 1 | العماره | / | تعفى لكونها ضمن فترة الاعفاء ( 5 سنوات عقار حديث ) |
| 2 | دار الزهور | / | مشتراة في 2006 |
| 3 | ارض الكراده | 12000000 | تخضع عن سنه كامله لضريبة العقار لكونها مستغلة |
| 4 | المجموع | 12000000 |  |

× 9 %

1080000 الضريبة المستحقه

ضريبة العرصات

1. عرصة البصره :-

600 م × 150000 × 5 × 2 % = 750000 دينار

12

1. عرصة المنصور :-

200000000 × 2 % = 4000000 دينار

يطلب الاعفاء عن عرصة المنصور لكونها تحقق ضريبه أعلى .

**اسئلة الفصل الثامن**

س1 مالمقصودبالعرصة في قانون ضريبة العرصات رقم (26) لسنة 1962 ؟

س2 ماهي الواقعة التي تنشاء ضريبة العرصات؟

س3 حدد نطاق سريان ضريبة العرصات في العراق؟

س4ماهي خصائص ضريبة العرصات؟

س5 ماهو وعاء ضريبة العرصات؟

س6 ماهوسعرضريبة العرصات؟ومن هوالمكلف بدفع ضريبة العرصات؟

س7 اذكر الاعفاءات التي منحها المشرع من ضريبة العرصات؟

س8 يملك احد الأشخاص أربع عرصات وهي :

1. عرصةفي بغداد مساحتها 600 م2 السعر المقدر للمتر المربع 300000 دينار :

2. عرصة في الحله مساحتها 200 م2 السعر المقدر للمتر الواحد 120000 دينار.

3. عرصة في الكوت مساحتها 250 م2 السعر المقدر للمتر الواحد 80000 دينار.

4. عرصة في كربلاء مساحتها 300 م2 السعر المقدر للمتر الواحد 200000 دينار.

المطلوب: تحديد مقدار ضريبة العرصات ألمستحقة على المكلف عن السنة 2006.

س9 يملك يحيى العرصات الاتيه:

1ـ عرصة في منطقة الزعفرانية ببغداد تبلغ مساحتها 600م2 تملكهابتاريخ 1/7/1991.

2ـ عرصة في منطقة البياع تبلغ مساحتها 800م2 تملكهابتاريخ 1/3/2000.وبتاريخ 1/7/2005 قام بتاجيراها كمخزن مكشوف للموادالانشائية لقربهامن بعض مشاريع البناءفي المنطقة.

3ـ عرصة في منطقة السيدية تبلغ مساحتها 400م2 تملكهابتاريخ 1/9/2004

4ـ عرصة في منطقة العامرية تبلغ مساحتها 600م2 تملكهابتاريخ 1/7/2005

فاذا علمت بان سعر المتر المربع الواحد للعرصات اعلاه بالدينار العراقي كان على التوالي وكمايلي:250000 دينار،400000دينار،500000دينار،500000دينار

احسب ضريبة العرصات المستحقة على يحيى للسنتين 2005،2006؟

س10 يملك حارث العرصات الاتيه:

1ـ عرصة في البصرة مساحتها 400م2 كان قدتملكهابتاريخ 1/7/1990.

2ـ عرصة في بغداد/المنصور مساحتها 66م2 تبلغ حصته فيها النصف منذ تاريخ تملكة لها بتاريخ 1/10/1991 .

3ـ عرصة في بغداد/حي التجار مساحتها 900م2 كان قد تملكهابتاريخ 1/10/1993

فاذاعلمت ان سعر المتر المربع الواحد للعرصات اعلاه على التوالي بالدينار العراقي سنة 2005 كان:400000دينار،750000دينار،250000دينار..

احسب ضريبة العرصات المستحقة على المكلف حارث للسنتين 2005،2006 ؟