



جامعة المستقبل

المرحلة الثالثة

محاسبة ضريبية

م.م. أنمار نوري داوود

١-١ ضريبة العرصات

ظهرت الضريبة على العرصات لأول مرة في العراق بالقانون رقم (١٥) لسنة ١٩٤٠ وهي ضريبة على رأس المال العقاري غير المستغل اقتصادياً ، وقد تأجل تنفيذ القانون بصدور القانون رقم (٣٥) لسنة ١٩٤٢ ، ثم أعيدت الضريبة بتاريخ ١٩٤٧/٩/٢ وبقيت لغاية ١٩٥٠/٣/٣١ حيث ألغيت بالقانون رقم (٥٣) لسنة ١٩٥٠ وعادت الضريبة من جديد بالقانون رقم ٢٦ لسنة ١٩٦٢ ، وأصبحت نافذة اعتباراً من ١/حزيران/١٩٦٢ وقد خضعت بموجبه الأراضي المعدة للبناء وغير المبنية للضريبة.

٢-١ تعريف العرصة

العرصة لغوياً هي (كل بقعة بين الدور واسعة وليس فيها بناء) والجمع العراض و (العرصات) .وبذلك يدخل ضمن هذا الاطار اللغوي الارضي غير المشيد عليها بناء لأغراض السكن او لأي غرض من اغراض الاستثمار او لم تكن مستغلة استغلالاً اقتصادياً ، وفي الواقع إن التعاريف اللغوية قد تكون مفيدة وموضحة لمفهوم العرصة إلا إن هذا المفهوم من حيث التطبيق العلمي قد يكون شاملاً يصعب أو حتى يتعذر على أساسه التطبيق ، ولتلافي ذلك عمد مشرع قانون ضريبة العرصات الى تعريف العرصة تحاشياً للالتباس في التطبيق .

حيث حدد قانون ضريبة العرصات رقم ٢٦ لسنة ١٩٦٢ وتعديلاته في المادة الاولى منه العرصة بانها (الأرض الواقعة ضمن حدود أمانة العاصمة والبلديات في مراكز المحافظات والأقضية والنواحي سواء كانت الأرض مملوكة^(١) أو موقوفه^(٢) أو مفوضة بالطابو^(٣) أو ممنوحة باللزمة^(٤) وذلك اذا لم يكن مشيد عليها بناء صالح لأغراض السكن ولأي غرض من أغراض الاستثمار أو لم تكن مستغلة استغلالاً اقتصادياً" بموجب التعليمات الصادرة وفق هذا القانون) .

ويمكن أن نستخلص من هذا التعريف إن العرصة هي على النحو التالي :

- ١- انها الارض الواقعة ضمن حدود امانة العاصمة والبلديات ومراكز المحافظات والاقضية والنواحي .
- ٢- مملوكة أو مفوضة بالطابو أو ممنوحة باللزمة أو موقوفه .
- ٣- هي الارض غير المشيد عليها بناء صالح للسكن ولأي غرض من أغراض الاستثمار .
- ٤- الارض غير مستغلة اقتصادياً."

(١) الأرض المملوكة : هي الأرض المملوكة ملكاً صرفاً للأشخاص.

(٢) الموقوفة : تلك الأرض التي يجوز استعمالها واستغلالها ولكن لا يجوز التصرف فيها ، والوقف على نوعين (الأول) هو الوقف الذري وهو وقف الأرض إلى الذرية " الأولاد والأجداد " (الثاني) الوقف الخيري وهو وقف الأرض إلى جهات خيرية .

(٣) مفوضة بالطابو : هي ارض تابعة للدولة ولكن الحكومة أعطت حق التصرف فيها للغير بمقابل أو بدون مقابل ، ويعطي حائز الأرض في هذه الحالة سند بحق التصرف فيها ولكن تبقى الدولة صاحبة القرار أي مالكتها الفعلية .

(٤) ممنوحة باللزمة : هي حق القرار المبني على أساس التصرف في الأراضي التابعة للدولة الصرفة لمدة معينة من الزمن .

إلا إن التعليمات المالية ذات العدد (٤) لسنة ١٩٦٢ اعطت المعنى الدقيق للعرصات الخاضعة للضريبة اذ حددت المادة الثانية من التعليمات ما يأتي :

(تعد عرصة كل ارض خالية من البناء مسوره أو غير مسوره اذا كانت مستقلة بسندها وواقعة داخل حدود امانة العاصمة والبلديات في مراكز المحافظات والاقضية والنواحي سواء كانت مملوكة أو موقوفة أو مفوضه بالطابو أو ممنوحة باللزمة) ويشمل ذلك ما يأتي :

١ . البساتين والأراضي المشجرة التي يجاز تقسيمها وقطع اشجارها على وفق القانون رقم (١٢٧) لسنة ١٩٦٠ .

٢ . الأراضي التي يبائر بتشبيد بناء عليها وذلك إلى تاريخ اكمال تشبيد البناء على وفق ما تعينه لجان تقدير ضريبة العقار .

٣ . العقارات المتهدمة غير الصالحة للسكن ولأي غرض من اغراض الاستثمار .

٤ . الأراضي التي يؤجرها أصحابها لبناء بيوت طينيه أو اكواخ أو صرائف .

أما المادة الثالثة من التعليمات المالية المذكورة اعلاه ذات العدد (٤) لسنة ١٩٦٢ فقد اعطت ايضاحا يحدد فيها " الأراضي التي لا يمكن عدها عرصة ولا تخضع لضريبة العرصة " هي كالاتي :

١ . اذا كانت مستثمرة استثمار عقاريا بتشبيد دار صالحة للسكن أو تشبيد عمارة تحتوي على شقق

٢ . اذا كان مبني عليها بناء صالح للاستغلال التجاري أو الصناعي .

٣ . اذا كانت مستثمرة فعلا" لأغراض الزراعة وغير مقسمة إلى عرصات .

٤ . اذا كانت مغروسة نخيلا أو اشجارا وغير مجاز تقسيمها وقطع اشجارها بشروط :

أ- إن تكون قطعة الأرض مستقلة بسندها ومغروسة بما لا يقل عن ٤٠ شجرة في الدونم الواحد .

ب- توفر العناية من قبل اصحابها عن طريق تهيئة وسائل الري والايدي العاملة.

ت- عدم استغلالها لأغراض أخرى غير الزراعة .

٣-١ خصائص ضريبة العرصات

تتميز ضريبة العرصات بالخصائص الآتية:

١. إنها من الضرائب المباشرة على الثروة أو رأس المال غير المستثمر الذي حدد بالقانون

(بالعرصة) وهي الأرض المعدة للبناء أو المستثمرة.

٢. إنها ضريبة سنوية أي إنها تفرض على قيمة العرصة كل سنة.

٣. إنها تفرض على القيمة العمومية المقدرة للعرصة.

٤. إنها ضريبة عينية أي إنها لا تراعي حالة المكلف الشخصية وإنما يستوي إن كان مالكا فردا

أو شخصية معنوية ، غنيا أم فقيرا ، قادرا أم غير قادر على الدفع.

٤-١ وعاء ضريبة العرصات

وعاء ضريبة العرصات هو تملك العرصة

٥-١ نطاق سريان ضريبة العرصات

١. تسري الضريبة من حيث الزمان لمدة ١٥ سنة من تاريخ تملكها فالضريبة تفرض سنويا على

العرصات لمدة ١٥ سنة ثم يوقف استيفاء الضريبة عليها.

٢. تسري الضريبة من حيث المكان إذا كانت واقعة داخل حدود أمانة العاصمة والبلديات في مراكز

المحافظات والاقضية والنواحي سواء كانت ارض مملوكة أو موقوفة أو مفوضة بالطابو أو ممنوحة

بالزمة.

٦-١ الواقعة المنشأة لضريبة العرصات

إن الواقعة المنشأة للضريبة هي تملك العرصة ، ومن ثم لا ضريبة إن لم تكن هناك عرصة.

وقد اعد القانون الأشخاص المذكورين بدفع الضريبة سواء أشخاص طبيعيين أم معنويين:

١. مالك العرصة.

٢. المستأجر بالأجرة الطويلة.
٣. واضع اليد كالوصي والقيم ومديرية أموال القاصرين أو أي دائرة شبه رسمية.
٤. متولي الوقف.
٥. أي شريك بالعرصة يمكن استيفاء مبلغ الضريبة منه.

٧-١ سعر ضريبة العرصات

حددت المادة الثالثة من قانون العرصات النافذ أن تستوفي من كل عرصة ضريبة سنوية بنسبة (٢%) من قيمتها المقدرة بعد مراعاة الإعفاءات التي ينص عليها ضريبة العرصات أو القوانين الأخرى.

٨-١ الإعفاءات من ضريبة العرصات

أولاً: الإعفاءات الاجتماعية :

١. إعفاء عرصة واحدة لكل مكلف لا تزيد مساحتها أو حصته الشائعة فيها على (٨٠٠) م^٢ ثمانمائة متر مربع، وتستوفي الضريبة عما يزيد على ذلك، وللمكلف تعيين العرصة أو الحصّة التي يطلب حصر الإعفاء بها.
- ويتطلب هذا الإعفاء توفر شروط معينة نصت عليها التعليمات المالية هي:
 - أ. ان لا يملك هو او زوجته دار سكنى على وجه الاستقلال ويعد من قبيل دار السكن الدار المشيدة على قطعة أرض بالمساحة أو استغلال لدار حكومية أو عن طريق الجمعيات أو بموجب مشاريع الاسكان.
 - ب. لا تمنع الحصّة الشائعة في دار حق الإعفاء بالنسبة للمكلف .
 - ج. تملك المكلف لبناية ذات شقق تصلح للسكن.
 - د. لا تعفى العرصة التي يملكها شخص معنوي غير مشمول بالإعفاء بالنسبة لقانون ضريبة العرصات النافذ أو اي قانون اخر ينص على ذلك مثل قانون الاستثمار الصناعي .
 - هـ .يحق للقاصر الفاقد أباه التمتع بالإعفاء ولغاية بلوغه سن الرشد فيصبح مكلفاً وكذلك الحال لليتيم الميسور الحال فيعفى من الضريبة أسوة بالشخص البالغ سن الرشد.
 - و. للمكلف الحق في تعيين العرصة أو الحصّة التي يطلب شمولها بالإعفاء في البيان الذي يقدمه الى السلطة المالية .
 - ذ. يكون الإعفاء استناداً " للقانون اعلاه مطلقاً على ان لا تزيد المساحة على (٨٠٠)متر مربع وتفرض الضريبة على ما زاد على ذلك.

٢. الإعفاءات الدائمة الأخرى:

- أ. العرصات العائدة الى الدوائر الرسمية وشبه الرسمية.

- ب. العرصات غير المؤجرة التي يعود رقبتهما او حقوق منفعتها او اية حقوق اخرى فيها الى مديرية الاوقاف العامة وتجعلها مكلفة بدفع الضريبة عنها.
- ج. العرصات الخاصة بمحلات العبادة والمدارس والنقابات والاتحادات والجمعيات و المعاهد التهذيبية والخيرية بأعمالها وكذلك الاراضي المتخذة مقابر .
٣. العرصات المستوفاة عنها الضريبة مدة (١٥) عام ويقصد بذلك ان العرصة التي دفعت عنها الضريبة مدة خمسة عشر سنة اعتباراً من تاريخ تملكها وتعفى من فرض الضريبة بعد ذلك التاريخ ..

ثانياً: الاعفاءات الاقتصادية :

١. العرصات المعفاة بموجب قانون الاستثمار الصناعي للقطاعين الخاص والمختلط رقم (٢٥) لسنة ١٩٩١ . حيث اعفى المشروع الحاصل على اجازة التأسيس من جميع الضرائب والرسوم المفروضة عليه .
٢. العرصات التي يتعذر افرازها او التصرف بها بسبب قانوني . وقد اكد ذلك اعمام الهيئة العامة للضرائب (١٢٥) حيث طلب بموجبة تنفيذ ما جاء بكتاب مجلس الوزراء المرقم ١٤٤ في ٨/١٢/١٩٩٤ المتضمن ايقاف اجازات البناء على العرصات الواقعة داخل حدود امانة بغداد والبلديات اعتباراً من ٢٩/٦/١٩٩٤ وحتى اشعار اخر مما تعذر على مالكي العرصات التصرف بعرضاتهم بالبناء عليها .
٣. العرصات الواقعة في حي الزوراء في محافظة بغداد المبيعة من الحكومة لمدة خمس سنوات اعتباراً من تاريخ تسجيلها باسم المشتري في دائرة التسجيل العقاري .

ثالثاً: الاعفاءات السياسية:

- اعفى القانون العرصات العائدة لحكومات اجنبية بشرط المقابلة بالمثل . وهذا الاعفاء يتطلب عقد اتفاق بين العراق وهذه الدول لتثبيت هذا الاعفاء .

٩-١ حالات عملية عن ضريبة العرصات

السؤال رقم (١):

تملك شخص عرصة في البصرة مساحتها ٢م^٣٨٠ بتاريخ ١٩٩٢/٣/٥ وحصه شائعة في بغداد مقدارها ٥/١ من عرصة مساحتها ٢م^٦٠٠ علما بأن سعر المتر المربع الواحد من عرصة البصرة قدر بـ ٥٠٠ دينار ومن عرصة بغداد بـ ١٠٠٠ دينار؟ (المبالغ بالملايين)

حل السؤال :

$$١٩٠,٠٠٠ = ٥٠٠ \times ٢٣٨٠ \text{ القيمة العمومية لعرصة البصرة.}$$

$$١٢٠,٠٠٠ = ١٠٠٠ \times ٥/١ \times ٢٦٠٠ \text{ القيمة العمومية لحصته الشائعة في بغداد.}$$

من مصلحة المكلف أن يطلب إعفاءه من الضريبة على عرصته في البصرة لأن قيمته أكبر وعليه تخضع عرصة بغداد للضريبة بالشكل الآتي :

$$٢٤٠٠ = ٢\% \times ١٢٠,٠٠٠ \text{ دينار الضريبة التي تستحق على المكلف عن سنة ١٩٩٥}$$

السؤال رقم (٢):

يملك احد الأشخاص عرصة (٢م^١٥٠٠) تقع في حي الحسين منذ تاريخ ٢٠٠٠/٦/٥ فإذا تم تقدير سعر المتر المربع الواحد لتلك القطعة بمبلغ (٢٥٠,٠٠٠) دينار سنة ٢٠٠٧ ، احسب ضريبة العرصات الواجبة التسديد من قبل هذا الشخص عن تلك السنة في حالة كونه لا يملك غير تلك العرصة؟

حل السؤال :

استثنى المشروع العراقي عرصة واحدة من ضريبة العرصات على أن لا تزيد مساحتها على (٢م^٨٠٠).

$$١٥٠٠ - ٨٠٠ = ٢٧٠٠ \text{ جزء العرصة الذي يزيد على حد الإعفاء.}$$

$$١٧٥٠٠٠,٠٠٠ = ٢٥٠,٠٠٠ \times ٢٧٠٠ \text{ دينار القيمة العمومية للجزء الذي سيخضع للضريبة.}$$

.....,١٧٥٠,٠٠٠ × ٢% = ٣٥٠٠,٠٠٠ دينار الضريبة المتحققة عن جزء العرصة الزيادة.

السؤال رقم (٣):

يملك شخص العرصات الآتية :

- ❖ عرصة في السماوة / الغربي تملكها في سنة ١٩٨٤ مساحتها ٥٥٠م سعر المتر المربع الواحد المقدر بـ ٢٠٠٠ دينار.
 - ❖ عرصة في حي اليرموك / بغداد تملكها في سنة ١٩٨٦ مساحتها ٤٥٠م قدر سعر المتر الواحد المربع بـ ٣٠٠٠ دينار.
 - ❖ عرصة في كركوك اهدتها له الدولة في سنة ١٩٩٠ مساحتها ٦٠٠م قدر سعر المتر المربع الواحد بـ ٤٠٠ دينار.
 - ❖ عرصة في الحلة تملكها في سنة ١٩٩٢ مساحتها ٩٠٠م قدر سعر المتر الواحد المربع بـ ٤٠٠ دينار.
 - ❖ عرصة في الناصرية تملكها في سنة ١٩٧٨ مساحتها ٢٠٠م قدر سعر المتر المربع الواحد بـ ٥٠٠ دينار.
- المطلوب : ما مقدار ضريبة العرصات التي يتحملها المكلف عن سنة ١٩٩٥ إذا علمت انه باع عرصة الحلة بتاريخ ١/٤/١٩٩٥.

حل السؤال :

- ٥٥٠ × ٢٠٠٠ دينار = ١١٠٠,٠٠٠ دينار القيمة العمومية لعرصة السماوة / الغربي.
- ٤٥٠ × ٣٠٠٠ دينار = ١٣٥٠,٠٠٠ دينار القيمة العمومية لعرصة حي اليرموك / بغداد.
- ٦٠٠ × ٤٠٠ دينار = ٢٤٠,٠٠٠ دينار القيمة العمومية لعرصة كركوك.
- ٩٠٠ × ٤٠٠ دينار × ١٢/٣ = ٩٠٠٠٠ دينار القيمة العمومية لعرصة الحلة لمدة ٣ أشهر (من ١/١/١٩٩٥ ولغاية تاريخ البيع ١/٤/١٩٩٥).
- عرصة الناصرية معفاة لكونها مستوفاة منها الضريبة (١٥) سنة
- إذن من مصلحة المكلف أن يطلب إعفاءه من ضريبة العرصات عن عرصة حي اليرموك / بغداد لان قيمتها العمومية اكبر وتخضع باقي العرصات إلى ضريبة العرصات لان لكل

مكلف الحق في إعفاء عرصة واحدة أو حصة شائعة واحدة لا تزيد مساحتها على ٨٠٠ م^٢.

$$١٤٣٠,٠٠٠ = ٩٠,٠٠٠ + ٢٤٠,٠٠٠ + ١١٠٠,٠٠٠$$

للعرصات الخاضعة للضريبة.

$$١٤٣٠,٠٠٠ \times ٢\% = ٢٨,٦٠٠$$

دينار مقدار ضريبة العرصات المستحقة على المكلف عن سنة ١٩٩٥.

السؤال رقم (٤):

هل تخضع المعاملات التالية لضريبة العرصات مع بيان السبب :

١- ارض خالية من البناء مستثمرة فعلا لأغراض الزراعة.

٢- بستان مغروس نخيلا وكروما وفواكه.

٣- بستان تتوفر فيه العناية من قبل أصحابه.

٤- دار قررت لجنة ضريبة العقار اعتبارها مهدمة.

٥- الأراضي غير قابلة للإفراز.

٦- عرصة خالية من البناء قام أصحابها بتأجيرها موقف للسيارات.

٧- الأراضي مشيد عليها بناء اقتصادي كالدكاكين.

حل السؤال:

| السبب | الجواب | | البيان | ت |
|--|--------|-----|---|---|
| | لا | نعم | | |
| إذا كانت الأرض مستثمرة فعلا لأغراض الزراعة وغير مقسمة إلى عرصات فلا تعد عرصة. | لا | | ارض خالية من البناء مستثمرة لأغراض الزراعة. | ١ |
| لان تحتوي نخيل وكروم وغير مجاز تقسيمها وقطع أشجارها وفقا للقانون رقم ١٢٧ لسنة ١٩٦٠. | لا | | بستان مغروس نخيلا وكروما وفواكه. | ٢ |
| فالبستان أو الأراضي المشجرة من قبل أصحابها عن طريق تهيئة وسائل الري والأيدي وما تحتاجه من لوازم ومعدات | لا | | بستان تتوفر فيه العناية. | ٣ |

| | | | | |
|--|-----|--|---|---|
| | | | | |
| زراعية. | | | | |
| يصبح العقار المتهدم عرصة بموجب قرار لجنة تقدير العقار. | نعم | | العقار المتهدم. | ٤ |
| فهي عرصة وكذلك العرصات القابلة للإفراز. | لا | | العرصات غير القابلة للفرز. | ٥ |
| لا تعد عرصة بل تخضع لضريبة العقار. | لا | | ارض خالية من البناء اجرت موقف للسيارات. | ٦ |
| تصبح خاضعة لضريبة العقار وتخرج من نطاق العرصة. | لا | | ارض مشيد عليها دكاكين. | ٧ |

السؤال رقم (٥):

هل تخضع المعاملات التالية لضريبة العرصات مع بيان السبب :

- ١- الارض المستغلة استغلالاً اقتصادياً.
- ٢- البساتين المشجرة التي يجاز تقسيمها وقطع اشجارها وفق القانون ١٢٧ لسنة ١٩٦٠.
- ٣- الارض التي يباشر تشييد بناء عليها.
- ٤- العقارات المهدمة غير صالحة للسكن.

حل السؤال:

| السبب | الجواب | | البيان | ت |
|--|--------|-----|-----------------------------|---|
| | لا | نعم | | |
| لا تعد عرصة وانما تصبح حسب طبيعة الاستغلال الاقتصادي | لا | | الارض المستغلة | ١ |
| تعد عرصة على الرغم من تشجيره الا انه مجاز قطع اشجاره وتقسيمه الى قطع اراضي بموجب القانون ١٢٧ لسنة ١٩٦٠ | | نعم | البستان المجاز قطع أشجاره | ٢ |
| وذلك حتى تاريخ اكمال تشييد البناء | | نعم | الارض التي يباشر بتشيد بناء | ٣ |

| | | | | |
|--|--|-----|-----------------|---|
| عليها وفق ما تعينه لجان ضريبة العقار | | | عليها | |
| يصبح العقار المتهدم عرصة بموجب قرار لجنة تقدير العقار. | | نعم | العقار المتهدم. | ٤ |