

وزارة المالية
الهيئة العامة للضرائب

الكراس التخريفي

لمعاملات نقل ملكية العقار

اعداد

الهيئة العامة للضرائب
قسم نقل ملكية العقار

للسنة 2014

لاندعي اننا نعرف كل شئ
ولكن نقول كل ما نعرف

(يوزع مجاناً)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

وَقُلْ أَعْمَلُوا فَسِيرَةً إِلَى اللَّهِ

عَمَلَكُمْ وَرَسُولَكُمْ وَالْمُؤْمِنُونَ

صَدَقَ اللَّهُ الْعَظِيمَ

أضي المواطن

تحية طيبه

ترسيخاً لمبدأ الشفافية الذي أرست دعائمه الهيئة العامة للضرائب في التعامل مع المواطنين ونظراً لعدم الدراية التامة والفهم الدقيق لشريحة كبيره من المواطنين لأليه ترويج المعاملات والإجراءات القانونية والاصوليه المعتمدة في دوائرنا الضريبية فقد دابة هيئتنا وباستمرار على مد جسور الثقة بغية ديمومة هذا التواصل لتحقيق أهم القواعد التي استندت عليها السياسة الضريبية وهو مبدأ اليقين ونحن نضع هذا الكراس بين يديك نأمل إن يوضح بعض الجوانب المتعلقة بحقوق المواطن والتزاماته الضريبية تجاه الدولة والمجتمع وتضمن الكراس بعض المصطلحات الضريبية والعقارية الواردة ضمن القوانين النافذة أملين إن يحظى هذا الكراس باهتمامك ويحقق المنفعة المرجوة من إعداده خدمة" للصالح العام.

كاظم علي عبد الله
المدير العام

محتويات الكراس

الفصل الأول :

- تعريف
- أنواع معاملات نقل ملكية العقار
- المخطط الانسيابي لمراحل انجاز معاملات نقل ملكية العقار .

الفصل الثاني :

- تعريف الكشف والغاية منه
- قانون تقدير قيمة العقار ومنافعه الرقم ٨٥ لسنة ١٩٧٨ المعدل .
- أسس تقدير قيمة العقار .

الفصل الثالث :

- قرار مجلس قيادة الثورة (المنحل) الرقم ١٢٠ لسنة ٢٠٠٢ .
- التعليمات المالية رقم (١٢) الخاصة بتطبيق القرار ١٢٠ لسنة ٢٠٠٢
- كيفية احتساب مبلغ الضريبة على معاملات نقل ملكية العقار .
- أمثله تطبيقيه .

الفصل الرابع :

- جدول يمثل رسوم التسجيل بموجب قانون رسوم التسجيل العقاري رقم ١٢٦ لسنة ١٩٧٤ لكافة المعاملات .
- ارشادات عامه

الفصل الأول

المباني الأولى

التعاريف

الضريبة: - مبلغ من المال يجبي بموجب القانون مقابل منافع غير منظورة تنعكس على المجتمع لتحقيق أهداف قصيرة ومتوسطة وبعيدة الأمد منها اقتصادية واجتماعية ومالية وفقا " لنظرية التضامن الاجتماعي .

العقار: - كل شيء له مستقر ثابت بحيث لا يمكن نقله أو تحويله دون تلف فيشمل الأرض والبناء والفراس والجسور والسدود وغير ذلك من أشياء العقار .

الجنس: - هو وصف العقار من حيث الاستغلال والاستعمال كدار أو فندق أو أرض زراعية أو بستان وغير ذلك .

الصنف: - هو نوع العقار وهل هو وقف أم ملك صرف أو مملوكة للدولة .

المشتملات: - هي ما أحدث أو أنشأ أو غرس أو زرع في الأرض الموجودة وقت إجراء الكشف

الملكية المستقلة: - هي الملكية التامة لشخص على سبيل الاستقلال .

الملكية المشاعة: - هي الملكية المشتركة بين أكثر من شخص وهم شركاء فيها على وجه الشيوخ .

التصرفات الفعلية (المادية): - هي التي تغير الوحدة العقارية كعين فقط مثل ((تصحيح

الجنس)) من قطعة أرض إلى دار أو من دار إلى فندق أو من أرض زراعية إلى بستان بعد تشجيرها بالأشجار المثمرة التي لاتقل عدد أشجارها عن أربعون شجرة مثمرة و ((الإفراز)) من وحدة عقارية تحمل تسلسل واحد إلى وحدتين عقاريتين تحملان تسلسلين مختلفين ومساحتين مختلفتين وقد لاتكون و((التوحيد)) من وحدتين عقاريتين ذات تسلسلين مختلفين إلى تسلسل واحد . كل هذه تعد تصرفات فعلية تقع على العقار دون تغيير في الصفة القانونية .

التصرفات القانونية :- هي عملية مناقله للحقوق العينية الاصلية كالبيع والإفراغ او الهبة ..الخ
كلها تصرفات قانونيه .

التصرفات الكاشفة :- كالقسمه الرضائية فاذا كان هناك عقار شائع بين عدة شركاء واجرى الشركاء قسمته بالاتفاق فيما بينهم كانت القسمه رضائيه ولما كان اثر القسمه هو إفراز حصه كل شريك في العقار الشائع فيصبح الشريك مالكا لجزء مفرز من العقار بصورة مستقلة بعد ان كانت حصته شائعة فيه أي ان القسمه أجراء تحويل الملكية المشاعه إلى ملكية مستقلة بعد إفرازها وان التسجيل يكشف عن هذا الحق او يقرره .

تصحيح الجنس :- تعديل جنس العقار عند اجراء التغييرات المادية فيه باحداث الابنيه والمنشات والمغروسات يؤدي الى تغيير جنس العقار من حيث استغلاله واستعماله او عند زوال المغروسات وهو من التصرفات الفعلية ويجوز تاشير المحدثات فقط اذا وجدت انها تعود لغير مالكي الارض او كانت تعود لبعضهم ويكتفي بتاشيره في السجل استنادا" الى زعم شرعي (استنادا" الى الفقرة(٢) من المادة (٢٨١/تسجيل عقاري) .

تصحيح الصنف :- هو تصحيح نوع العقار من مملوكة للدولة الى ملك صرف او من وقف الى ملك صرف او بالعكس وهو من التصرفات المعنوية العامة للأشخاص بالحقوق العقارية .

الإفراز :- هي تجزئة الوحدة العقارية المسجله الى جزئين او اكثر بدون اي تغيير في حقوق الملكية العقارية على ان يكون لكل جزء مفرز اوصاف وميزات الوحدة العقارية المستقلة مع مراعاة القوانين والشروط المرعية وهي من التصرفات الفعلية المادية .

التوحيد :- دمج وحدات عقارية من صنف عقاري واحد والمتصله ببعضها وجعلها وحدة عقارية واحدة بشرط ان تعود لمالك واحد او يكون لجميع الشركاء اسهم فيها اذا كانت شائعة وهو من التصرفات الفعلية كما يشترط ان يكون التوحيد حاصلًا فعلا فيما بين الوحدات العقارية المراد توحيدها .

القسمه :- هي تعيين حصه الشريك في العقار المسجل على سبيل الشيوخ وهي من التصرفات الكاشفه .

نص الفقرة (٢) من المادة ٢٨١ من قانون التسجيل العقاري الرقم ٤٣ لسن ١٩٧١ وتعديلاته (اذ وجدت محدثات او مغروسات تعود لغير مالكي الارض او كانت تعود لبعضهم وذلك بزعم شرعي فلا يصح جنس العقار ويكتفي بتاشيرها في السجل)

قسمة الجمع :- هي تعيين الحقوق العينية الأصلية في العقارات المشتركة بحيث تصيب كل شريك او قسما من الشركاء وحدة عقارية أو أكثر بصورة مستقلة .

قسمة التفريق :- هي إفراز أو تعيين الحقوق العينية الأصلية في العقار المشترك على أساس استقلال كل شريك أو فريق من الشركاء بوحدة عقارية مفرزة مستقلة وفقا للقانون .

قسمة رضائية :- هي القسمة التي تجري بموافقة الشركاء .

قسمة قضائية :- وهي تكون بقرار قضائي صادر من محكمة مختصة قضت بذلك .

التفارج :- هو عبارة عن الخروج من القسام الشرعي بعوض أو بدون عوض وبتعريف آخر يقصد بالتفارج هو اتفاق جميع أو قسم من الورثة أو أصحاب حق الانتقال على أخراج بعضهم من الميراث او الانتقال بعوض معلوم او بدون عوض أو غيرهما ويسجل بالاستناد إلى حجة صادرة من المحكمة المختصة وتتحصر معاملات التفارج في الإرث والانتقال فقط وهي من التصرفات القانونية (قضائية) ولايجوز تسجيلها إذا مضى عليها (١٥) خمسة عشر سنة .

الوقف :- هو حبس العين (العقار) على حكم الله والتصدق بالمنفعة على وجه يعود نفعه على العباد وهو من التصرفات القانونية كونه يستند إلى حجة رسمية قضائية الا وهي حجة الوقفية .

الإفراز :- يعني نقل ملكية حق التصرف المسجل في الأراضي الزراعية المملوكة للدولة الى الغير .

حق المساطحة :-

(أ) هو حق يخول صاحبه إن يقيم بناء أو منشآت أخرى غير الغراس على ارض الغير بمقتضى اتفاق بينه وبين صاحب الأرض .

(ب) هو حق ينشأ على الأرض المملوكة او الموقوفة وفقا صحيحا" بتسجيل اتفاق صاحب الأرض والمساطح في السجل العقاري ويجب ان تصدق من قبل كاتب العدل وفق شروط معينه وتعتبر حجة شرعية للتسجيل في السجل العقاري . وتسجل ملكية الابنيه والمنشآت المقامة من قبل المساطح باسم صاحب الأرض عند انتهاء مدة المساطحة باتفاق الطرفين على تعويض المساطح قيمه هذه الأبنية والمنشآت مستحقه القلع مالم يوجد اتفاق يقضي بغير ذلك وعلى إن لاتزيد مدة المساطحة عن خمسين سنة ولايجوز إجراء المساطحة على جزء معين من الأرض وفي حالة ورودها وجب إفراز هذا الجزء (المادة/ ٢٣١) من قانون التسجيل العقاري .

نص المادة / ٢٣١ اذا وردت المساطحة على جزء معين من الارض وجب معاملة الافراز لهذا الجزء قبل تسجيل حق المساطحة عليه .

حق العيشة :- تملك منافع الأعيان دون رقبتهما (الأرض) سواء كانت الأعيان عقارا أو منقولا .

المقايضة (المتبادلة) :- يجوز مقايضة الحقوق العقارية الاصلية المستقلة بحقوق عقارية مستقلة أخرى او أجزاء مشاعة منها كما يجوز مقايضه الحقوق العقارية المشاعة مع حقوق عقارية مشاعة أخرى .

الهبة :-

(أ) هي تملك مال لآخر بلا عوض .

(ب) اذا كانت الهبة او الافراغ بشرط الاعاشه فلا يجوز للموهوب له المفرغ له التصرف بالعقار الا بعد وفاة الواهب او المفرغ او باجازة منه وفي حالة الوفاة يبذل سجل العقاره مادة (٢/٢١٥) عقاري .

(ج) تسجل معاملات الرجوع عن الهبة استنادا إلى اتفاق الموهوب له والواهب او إلى حكم قضائي حائز على درجة البتات مادة (٢١٦/عقاري) .

ملاحظة :-

ان معاملات الهبة معافاة استنادا" الى البند خامسا" من قرار مجلس قيادة الثورة (المنحل) الرقم ١٢٠ لسنة ٢٠٠٢

نص الفقرة ٢/ من المادة ٢١٥ / اذا كانت الهبة او الافراغ بشرط الاعاشه فلا يجوز للموهوب له او المفرغ له التصرف بالعقار الا بعد وفاة الواهب او المفرغ او باجازة منه وفي حالة الوفاة يبذل سجل العقار وفق احكام هذا القانون .

نص المادة ٢١٦/ تسجل معاملات الرجوع عن الهبة استنادا" الى اتفاق الموهوب له والواهب او الى حكم قضائي حائز على درجة البتات

نص البند /خامسا"تعفى معاملات الهبة الجارية بين الابوين واولادهما من الضريبه المفروضه بموجب احكام البند(ثانيا") من هذا القرار (وقد حصلت موافقة وزارة الماليه/الدائرة القانونيه بموجب كتابهم العدد ١٨٠١٩/١٤/٨٠٣ في ٢٥/٥/٢٠٠٦ على شمول معاملات الهبة بين الاجداد والاحفاد باحكام البند المذكور اعلاه)

الانتقال :- هي عملية نقل حقوق الملكية او مابحكمها العائدة للمتوفي إلى من يرثه ويستحق ذلك شرعا" بموجب القسام الشرعي ويكتسب الوارث حق الملكية العقارية وما في حكمها تاريخ وفاة المورث غير انه لايمكنه التصرف به إلا بعد تسجيله في السجل العقاري(١٨٩/تسجيل عقاري) .

استملاك :- نزع ملكية العقار والحقوق العينية المتعلقة به أو نزع الحقوق العينية المتعلقة به فقط اذا كانت ملكية الرقبة تعود إلى الجهة المستملكه لأغراض النفع العام لقاء تعويض عادل يعين بموجب القانون .

ملاحظة:/

ان معاملات الاستملاك الرضائي او القضائي معافاة من ضريبة الدخل استنادا" الى نص الفقرة(٢٥) من المادة /سابعاً" من قانون ضريبة الدخل الرقم ١١٣ لسنة ١٩٨٢ .

استبدال :- يعني إبدال شيء بشيء آخر فقد جوز القانون مبادله عقار بعقار آخر أو عقار بالنقد فتسمى عملية المبادلة تلك استبدالاً .

نص المادة /١٨٩ يكتسب الوارث حق الملكية العقارية وما في حكمها من تاريخ وفاة المورث غير انه لايمكنه التصرف به الا بعد تسجيله في السجل العقاري .

نص الفقرة (٢٥) من المادة /السابعة (المبالغ التي تؤول الى المستحقين العراقيين نتيجة نزع ملكية العقار والحقوق التصرفية والعينية الاصلية الاخرى فيه مهما كان نوعها وجنسها سواء كان ذلك باسم الاستملاك او الاستيلاء بعوض مماثل او الاستبدال او الاطفاء او باي تعبير قانوني اخر مماثل .

انواع المعاملات التصرفيه

أولاً: المعاملات التصرفية الفعلية (المادية)

- ١- تصحيح الجنس
- ٢- الإفراز
- ٣- التوحد

ثانياً: المعاملات التصرفية القانونية

- ١- البيع أرضائي
- ٢- البيع الحكمي
- ٣- البيع التنفيذي
- ٤- الإفراغ
- ٥- المقايضة (المبادله)
- ٦- المصالحة
- ٧- التنازل
- ٨- الهبة
- ٩- التخارج
- ١٠- ازالة شيوع
- ١١- الافراز والقسمه الرضائيه والقضائيه
- ١٢- قسمة الجمع
- ١٣- تصفيه الوقف
- ١٤- المساطحة وحق المنفعة

ثالثاً: المعاملات التصرفية الكاشفة

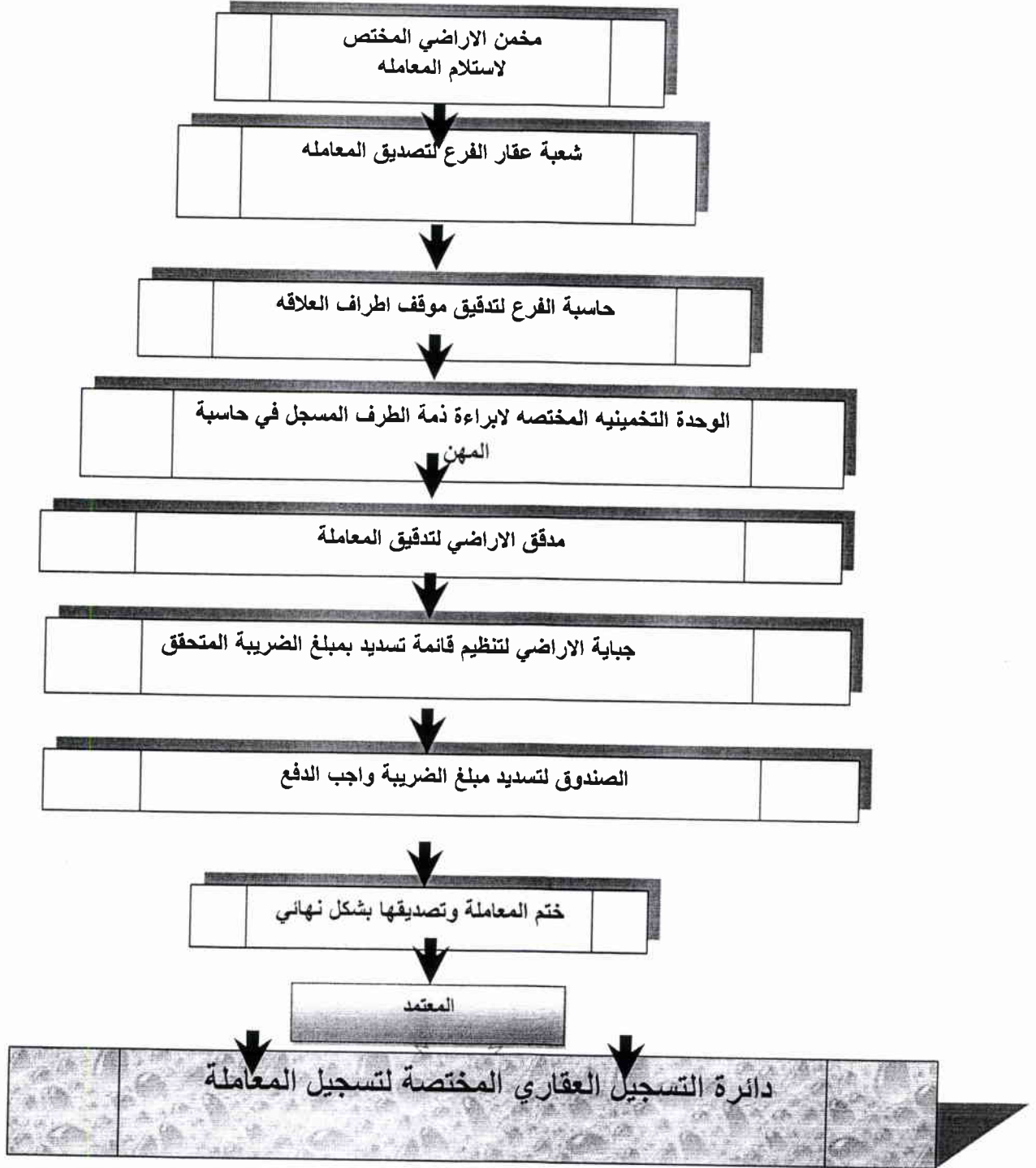
- ١- القسمه الرضائيه .
- ٢- القسمه القضائيه .
- ٣- قسمة الجمع .

الباب الثالث

المخطط الانسيابي لمراحل انجاز
معاملة نقل ملكية العقار لدى الفرع
الضريبي

أخي المواطن

بغية انجاز معاملتك ضمن السقف الزمني المحدد لها عليك اتباع الخطوات التالية..

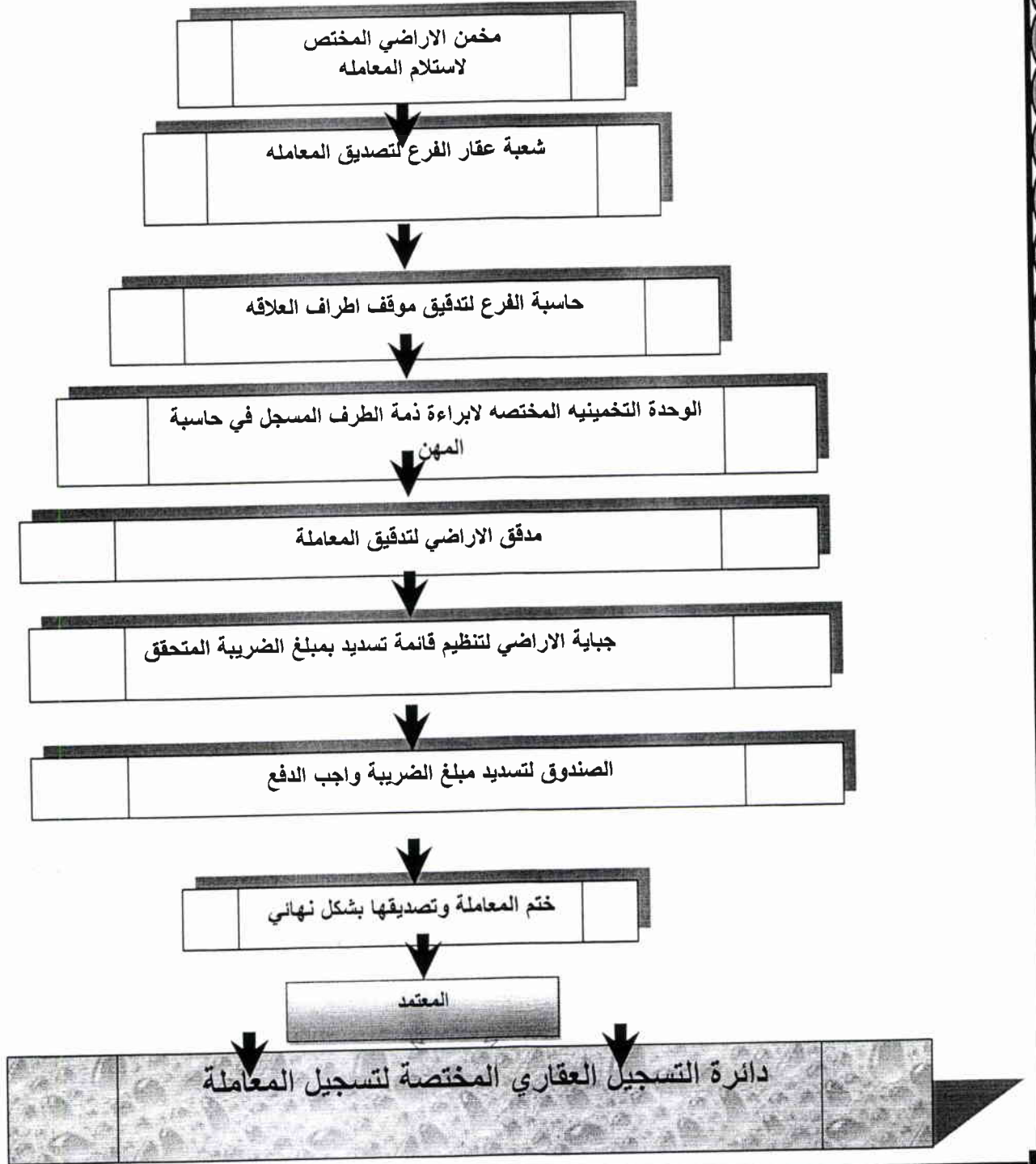


الباب الثالث

المخطط الانسيابي لمراحل انجاز
معاملة نقل ملكية العقار لدى الفرع
الضريبي

أخي المواطن

بغية انجاز معاملتك ضمن السقف الزمني المحدد لها عليك اتباع الخطوات التالية..



الفصل الثاني

الباب الأول

معنى الكشف

هي لغة بمعنى إظهار الشيء أو فحصه ، وفق المشاهدة والمعاينة الموقعية للعقار أو التحقق المحلي حول أمر يتعلق بالعقار بتثبيت الأوصاف القائمة والقيمة الحقيقية له في ذلك الوقت أو لأي غرض آخر .

الغاية من الكشف

إن المعاينة والكشف من أهم الأدلة في المسائل المادية وقد تكون أحيانا دليلا قاطعا لا بديل له ، فبالنسبة للتصرفات العقارية من الصعب أو المتعذر الحصول على المعلومات التي نص على تثبيتها قانون التسجيل العقاري في السجل كما هو متعارف عليه من أوصاف العقار أو الحقوق المترتبة عليه وتقدير قيمته الحقيقي بالكشف عليه موقعا لان أوصاف العقار تتغير من وقت لآخر بسبب تشييد البناء أو غراس الأشجار أو إجراء التعديلات في المنشآت المسجلة في السجل العقاري كما وان أقيام العقارات هي الأخرى تتغير تبعا لحصول تحسينات أو تحويرات في العقار أو التبديل في استعمالها بسبب أعمال المنفعة العامة أو تبعا للحالة الاقتصادية السائدة في البلد إي تقلب الأسعار طبقا للظروف الاقتصادية والعرض والطلب .

المادة الأولى :- "أولاً" - يجري الكشف على العقار . لتعيين أوصافه الثابتة وتقدير قيمته الحقيقية ، أو منافعه وقت إجراء المعاملة عليه ، من قبل لجنة تسمى (لجنة الكشف) .

ثانياً:- يجوز ، بناء على طلب السلطة المالية ، أو المكلف بدفع الرسوم أو الضرائب ، تقدير قيمة العقار ، بتاريخ الطلب ، أو إي تاريخ سابق عليه.

المادة الثانية :- يجري الكشف بعد أوقات الدوام الرسمي ، وقبل غروب الشمس ، ويجوز إجراؤه خلال العطلات الرسمية ، إما الحالات التي يتعذر فيها إجراء الكشف بعد أوقات الدوام الرسمي ، وقبل غروب الشمس ، ويجوز إجراؤه خلال العطلات الرسمية ، إما الحالات التي يتعذر فيها إجراء الكشف بعد أوقات الدوام الرسمي ، فيجوز إجراؤه خلال أوقات الدوام . .

المادة الثالثة :- يجوز الكشف في الأحوال الآتية :

أولاً:- عند تسجيل التصرفات الفعلية على العقار أو الحقوق العينية العقارية التي تستوجب الكشف بطبيعتها كالإفراز والتوحيد وتصحيح الجنس .

ثانياً :- عند إجراء أية معاملة أخرى تتعلق بالحقوق العينية الأصلية ، سواء كانت من التصرفات القانونية ، كالبيع والإفراغ والهبة والمقايضة والمصالحة والوقف والوصية ، أو أية وسيلة من وسائل نقل الملكية وكسب حق التصرف ، أو كانت متعلقة بالتصرفات المقررة أو الكاشفة لحق من الحقوق العينية ، كالقسمة والتسجيل المجدد وكذلك حقوق الإرث والانتقال .

ثالثاً:- عند طلب الجهات والمؤسسات الرسمية تنفيذاً " لإغراضها ، أو متى أوجبت التشريعات النافذة ذلك .

المادة الرابعة :أولاً- يؤلف وزير المالية لجنة أو أكثر للكشف على العقار لإغراض هذا القانون ، على النحو الآتي :-

أ- في العاصمة ومراكز المحافظات ، وتتألف من :-

- ١- رئيس دائرة التسجيل العقاري، أو من يمثله .
- ٢- ممثل عن مديرية ضريبة الدخل العامة من موظفي الدرجة السادسة فما فوق . وله خدمة فعلية في أعمال التقدير والتخمين لا تقل عن سنتين (٢)
- ٣- طالب الكشف ، أو من يمثله .

ب- في الاقضية والنواحي ، وتتألف من :-

- ١- رئيس دائرة التسجيل العقاري ، أو من يمثله .
- ٢- موظف مالي .
- ٣- طالب الكشف ، أو من يمثله .

ثانياً:- للجنة اصطحاب موظف فني من دائرة التسجيل العقاري لتقديم ما تحتاجه من أعمال فنية ، ولها الاستعانة بخبير أو أكثر ، إذا دعت الحاجة إلى ذلك .

ثالثاً:- يكون مقر اللجنة في دائرة التسجيل العقاري التي يقع العقار ضمن منطقتها .

المادة الخامسة : أولاً:- لا يعتبر النصاب كاملاً" ، إلا بحضور جميع الاعضاء .

ثانياً:- يتولى رئاسة اللجنة أقدم العضوين الرسميين درجة وأعلاهما راتباً" ، ويقوم العضو الثاني بإعمال سكرتارية اللجنة .

ثالثاً:- لا يجوز إن يكون رئيس اللجنة والعضو الرسمي والخبير ، من أقارب طالب الكشف أو صاحب الحق العيني ، حتى الدرجة الرابعة ، أو من أصهارها أو من ذوي المصلحة في الكشف الجاري .

المادة السادسة : أولاً:- تقوم اللجنة بإجراء الكشف موقعياً" ، وينظم محضر الكشف في موقع العقار وفي نفس اليوم ، إلا إذا استدعت ظروف العمل خلاف ذلك ، فيجوز تنظيمه في وقت لاحق ، ويتضمن المحضر المعلومات التالية:-

أ- تعيين موقع العقار وأوصافه الثابتة ببيان تسلسله واسم المحلة ورقم القطعة والمقاطعة واسمها وجنس العقار وصفه ومشمولاته من بناء أو مغروسات والحقوق المترتبة له أو عليه ، أو أية معلومات أخرى تقتضيها طبيعة المعاملة .

ب- تقدير القيمة الحقيقية للعقار أو الحق العيني أو منفعة وقت إجراء الكشف ، أو في التاريخ المعين في طلب الكشف حسب موقع العقار ودرجة عمرانه وشكله ومساحته ومشمولاته ونوع المواد المستعملة في بنائه ، أو ما أضيف إليه من المصروفات الأخرى ، كإجراء الترميمات والتحسينات التي تزيد من قيمته فعلاً" وإذا كان العقار أرضاً فيراعى ، أضافه إلى ذلك ، تقدير قيمتها حسب

خصوصيتها والمشتملات القائمة عليها من منشآت ومغروسات ومزروعات ، وللجنة ان تسترشد بأقيام العقارات المجاورة أو المماثلة و ببدلات بيعها .

ثانياً:- يجوز للجنة تقدير قيمة الأرض والمنشآت أو المغروسات كل على حدة ولمدة معينة ، وقيمة إي منها بتاريخ سابق ، إذا ماطلب منها لأي غرض من الإغراض الرسمية ، ولها ان تقدر القيمة جملة أو بأية طريقه تؤدي إلى تحقيق

الغرض من التقدير .

ثالثاً:- في الأحوال التي يتعذر فيها إجراء الكشف لأي سبب كان ينظم محضر بذلك تدون فيه الأسباب ويرفق بأوراق المعاملة .

رابعاً:- للجنة ان تأخذ بالبدل المصرح به من قبل المتعاقدين إن كان يمثل البديل الحقيقي للعقار ، دون إجراء كشف على ان تصدر قراراً " مسبباً " بذلك .

المادة السابعة:أولاً:- يوقع محضر الكشف من قبل اللجنة ويؤخذ برأي الأكثرية ، ويحق لكل عضو تدوين مخالفته فيه ، وإذا امتنع العضو المخالف عن توقيع المحضر أو تدوين مخالفته فيه يثبت ذلك في المحضر ويعتبر الكشف تاماً" ، كما يعتبر العضو الممتنع مخالفاً .

ثانياً:- لايجوز إجراء إي تغيير أو إضافة في المحضر بعد تنظيمه وتوقيعه ويجوز تصحيح الأخطاء المادية فيه من قبل اللجنة .

ثالثاً:- إذا اقتضى الأمر إضافة معلومات أخرى إلى المحضر ، فعلى اللجنة بقرار مسبب تدوينها بمحضر كشف لاحق .

المادة الثامنة :- "أولاً"- أ- يحق لدائرة التسجيل العقاري والسلطة المالية والجهة التي جرى الكشف لمصلحتها أو بطلبها والمتعاقدين وغيرهم من أصحاب الحقوق العينية الاصلية في العقار الذي جرى كشفه ، الاعتراض على تقدير القيمة أو البيانات الواردة في محضر الكشف خلال (سبعة أيام) من تاريخ تنظيم محضر الكشف ، ويعتبر تبليغاً " رسمياً " ، لإغراض هذا القانون .التوقيع على المحضر أو الامتناع عنه .

ب- يقوم تبليغ اي من المتعاقدين أو الامتناع عنه ، وفقاً للبند(أ) من هذه الفقرة مقام تبليغ المتعاقدين الآخرين ، كما يقوم بتبليغ احد الشركاء بمثابة تبليغ بقية الشركاء (٣) .

ثانياً:- لايجوز للمكلف الاعتراض على قرار لجنة الكشف ، بعد دفعه الرسوم والضرائب .

(٣) الغيت الفقرة (اولا-أ) من المادة الثامنة وحل محلها النص الحالي بموجب قانون التعديل الاول المرقم ٧٠ لسنة ١٩٧٩

المادة التاسعة: -أولا- يولف وزير المالية لجنة أو أكثر تسمى (لجنة الاعتراض) للنظر في الاعتراضات الواقعة على قرارات لجان الكشف وتتألف من :-

- ١- القاضي الأول ، او من ينسبه من القضاة في منطقة اعمال دائرة التسجيل العقاري الواقع فيها العقار الذي جرى كشفه، ويكون رئيسا" للجنة (٤) .
- ٢- ممثل عن وزارة المالية من موظفي الدرجة الثانية على الأقل بالنسبة للجان المشكلة في العاصمة
- ٣- موظف فني

ثانيا: - تقدم الاعتراضات إلى اللجنة الاعتراضية بواسطة دائرة التسجيل العقاري المختصة وتكون هذه الدائرة مقرا" للجنة المذكورة .

ثالث: - تنظر اللجنة في الاعتراضات المقدمة إليها وتبت فيها بصورة مستعجلة ولها الاستعانة بخبير أو أكثر إذا دعت الحاجة إلى ذلك .
رابعها: - لا يجوز الجمع بين عضوية لجنتي الكشف والاعتراض .
خامسها: - يكون قرار اللجنة قطعيا ، ولها تصحيح الاخطاء المادية في قراراتها بالطرق القانونية .

المادة العاشرة: -أولا- يكون التقدير الجاري ، وفق هذا القانون ملزما لجميع الدوائر الرسمية وشبه الرسمية والافراد ، وناظرا لمدة خمس سنوات من تاريخ محضر الكشف ، وتتخذ القيمة الواردة فيه اساسا" لاستيفاء الرسوم والضرائب او لاي غرض اخر الا اذا كان البديل المصرح به في المعاملة أكثر من القيمة المقدرة ، فحينئذ تؤخذ الرسوم أو الضريبة على أساس البديل المصرح به في المعاملة (٥) .

ثانيا: - استثناء من احكام البند (أولا) من هذه المادة ، يعتبر بدل المعاملات المستند إلى قرارات قضائية او قانونية اساسا" لاستيفاء الرسوم والضرائب .

ثالثها: - إذا حصل تغيير في قيمة العقار خلال مدة السنة الواردة في البند (أولا) من هذه المادة بسبب أعمال المنفعة العامة ، أو تغيير طريقه استعمال العقار أو إغراضه من زراعته ، إلى سكنيه ، ومن سكنية إلى تجارية، أو لأي سبب كان فدائرة التسجيل العقاري أو السلطة المالية أو المكلف ذي المعاملة التصرفيه ، طلب إجراء الكشف لإعادة تقدير قيمة العقار على ضوء التغييرات الحاصلة فعلا" .

(٤) حلت تسمية (قاضي) محل تسمية (حاكم) بموجب قرار مجلس قيادة الثورة المرقم ٢١٨ في ١٩٧٩/٢/٢٠

المنشور في الوقائع العراقية بالعدد ٢٦٩٩ في ١٩٧٩/٢/٢٦

(٥) عدلت مدة نفاذ تقدير العقار من سنة إلى خمس سنوات من تاريخ الكشف بموجب قانون التعديل الثالث المرقم ٣٣ لسنة ١٩٨٩

المادة العادية عشرة - لاتسري الإحكام المتقدمة على :-

- ١- الكشوفات التي تجري من قبل المحاكم ، لغرض تقدير القيمة أو لأي غرض كان ، ولها أن تسترشد بمحاضر الكشف المنظمة ، وفقا لإحكام هذا القانون .
- ٢- الكشوفات التي تجري من قبل اللجان الخاصة بدائرة التسجيل العقاري المشكلة لإغراض تنظيم الخارطة وتثبيت الحدود والتحقيق عن الملكية في معاملات التسجيل المجدد ، والتأيد إن اقتضت عمالها على تثبيت هذه النقاط دون تقدير القيمة .
- ٣- الكشوفات التي لاتتخذ الأقيام المقدره بموجبها أساسا" لاستيفاء الرسوم والضرائب ، كوضع اليد من قبل دوائر التنفيذ أو التسجيل العقاري أو غيرها ، وكذلك التسليف من المصارف .

المادة الثانية عشرة - تعين بتعليمات يصدرها وزير المالية :-

- أولاً:-** مقدار الأجور التي تستوفى لإغراض هذا القانون .
 - ثانياً:-** مقدار الأجور التي تمنح الى رئيس وأعضاء لجنتي الكشف والاعتراض والخبراء ، في حالة الاستعانة بهم .
 - ثالثاً:-** كل مايتعلق بتسهيل تطبيق أحكام هذا القانون .
- ### **المادة الثالثة عشرة -أولاً-** يعتبر هذا القانون معدلا لكافة النصوص التي تتعارض مع إحكامه في القوانين والانتظمه الأخرى .
- ثانياً-** يلغى نظام تقدير قيمة العقار ومنافعه رقم (٧٥) لسنة ١٩٥٩ .

- ### **المادة الرابعة عشرة :-** يعمل بهذا القانون ، بعد مرور أربعة أشهر من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية ، ولاتسري إحكامه على الكشوف المكتسبة الدرجة القطعية قبل نفاذه .

أسس تقدير أقيام العقارات

اعتمدت الهيئة العامة للضرائب في تقدير أقيام العقارات لكافة المناطق في بغداد والمحافظات على ضوابط أعدت مشتركاً من قبل لجان تخصصيه من دائرتي الضريبة والتسجيل العقاري وحسب الموقع المكاني ولضمان معرفتك الدقيقه بالية تقدير القيمة العمومية للعقار المراد تقديره ينبغي عليك ملاحظة الآتي :-

١- تقديم طلب لإجراء الكشف على العقار العائد لك إلى دائرة التسجيل العقاري المختصة وذلك استناداً إلى المادة الأولى/ثانياً من قانون تقدير قيم العقار ومنافعه الرقم ٨٥ لسنة ١٩٧٨

٢- تقوم لجنة الكشف المؤلفة من (ممثل عن الهيئة العامة للضرائب / ممثل عن دائرة التسجيل العقاري المختصة / وعضو ثالث فني (مساح) من دائرة التسجيل العقاري المختصة أيضاً) بإجراء كشف على العقار المراد تقدير قيمته العمومية وكما مبين أدناه:-

أ- القيمة العمومية للأرض:- (مساحة الأرض المذكورة في سند العقار \times سعر المتر المربع الواحد للأرض بموجب الضوابط المعتمدة)
ب- القيمة العمومية للمشيديات : (مساحة البناء \times سعر المتر المربع الواحد من البناء بموجب الضوابط المعتمدة)

ج- القيمة العمومية للعقار (القيم العمومية للأرض + القيمة العمومية للمشيديات) .

٣- يحق للمكلف أو السلطة المالية ودائرة التسجيل العقاري الاعتراض على تقدير القيمة أو البيانات الواردة في محضر الكشف خلال (سبعة أيام) من تاريخ تنظيم محضر الكشف ويعتبر تبليغاً رسمياً للتوقيع على المحضر أو الامتناع عنه وذلك استناداً لنص الفقرة /أولاً- أ- من المادة الثامنة من قانون تقدير قيمه العقار ومنافعه الرقم ٨٥ لسنة ١٩٧٨ .

٤- إن مدة سريان التقدير الجاري وفق القانون المذكور أعلاه هي خمسة سنوات مالم يحصل تغيير في قيمة العقار خلال تلك المدة استناداً إلى نص الفقرة أولاً من المادة/العاشرة من القانون المذكور أعلاه .

٥- بإمكانك مراجعة الفرع الضريبي ضمن الرقعة الجغرافية للعقار المراد تقديره ليتسنى لك الاطلاع على الضوابط المعتمدة في تقدير القيمة العمومية لعقارك وذلك من خلال اللوحات التعريفية المعلقة في مدخل الفرع وداخله وبإمكانك أيضاً احتساب مبلغ الضريبة المترتبة على معاملة نقل ملكية العقار المراد بيعه وفق الآلية المعروضة إمامك في اللوحات المشار إليها في أعلاه .

الفصل الثالث

الباب الاول

قرار مجلس قيادة الثورة المنحل
رقم (١٢٠) لسنة ٢٠٠٢
الخاص بنقل ملكية العقار

تاريخ القرار: ١٦ / ربيع الثاني / ١٤٢٣ هـ

٢٠٠٢/٦/٢٧ م

تفسير

أولاً- تلغى الفقرة (٤) من المادة الثانية والفقرة (٢٠) من المادة السابعة من قانون ضريبة الدخل المرقم (١١٣) لسنة ١٩٨٢، والبند ("ثانياً") من قرار مجلس قيادة الثورة المرقم بـ(٥٢٠) في ١٩٨٧/٧/٢٠ والبندان ("أولاً") و ("ثانياً") من قرار مجلس قيادة الثورة المرقم بـ(٥٥) في ١٩٩٨/٦/١.

ثانياً- تفرض ضريبة مقطوعة بنسب تصاعديّة من قيمة العقار أو حق التصرف فيه المقدر وفق أحكام قانون تقدير قيمة العقار ومنافعه الرقم (٨٥) لسنة ١٩٨٧ أو البديل أيهما أكثر ، على مالك العقار أو صاحب التصرف فيه ، عند نقل الملكية أو حق التصرف بأية وسيلة من وسائل نقل الملكية أو كسب حق التصرف أو نقله (كالبيع والمقايضة والمصالحة والتنازل والهبة وإزالة الشبوع وتصفية الوقف أو المساطحة) ويعامل المستأجر معاملة المالك عند إيجاره العقار الذي دخل في تصرفه بعقد المساطحة ، وتحسب وفق ما يلي :-

١- يعفى من الضريبة أول (٢٠.٠٠٠.٠٠٠) عشرين مليون دينار من قيمة العقار المقدرة أو بدله ، ويوزع هذا المبلغ على الشركاء وفق حصصهم إذا كان العقار مملوكاً على وجه الشبوع .

٢- يخضع إلى الضريبة ما زاد على مبلغ الإعفاء المنصوص عليه في الفقرة (١) من هذا البند وفق النسب الآتية :-

- أ- (٣) % ثلاث من المئة لغاية (٣٠.٠٠٠.٠٠٠) ثلاثين مليون دينار .
- ب- (٤) % اربع من المئة مازاد على (٣٠.٠٠٠.٠٠٠) ثلاثين مليون دينار لغاية (٦٠.٠٠٠.٠٠٠) ستين مليون دينار .
- ج- (٥) % خمس من المئة مازاد على (٦٠.٠٠٠.٠٠٠) ستين مليون دينار لغاية (٩٠.٠٠٠.٠٠٠) تسعين مليون دينار .
- د- (٦) % ست من المئة مازاد على (٩٠.٠٠٠.٠٠٠) تسعين مليون دينار .

ثالثاً- إذا كان نقل ملكية العقار منصباً على سهام من العقار فتحسب الضريبة وفق احكام هذا القرار على عموم العقار ، وتستوفى بنسبة السهام المنقولة الى عموم العقار .

رابعاً- لا يجوز للهيئة العامة للضرائب تعليق اجازة المعاملات المشمولة باحكام هذا القرار على اجراءات التحري عن المخالفات الضريبية المرتكبة قبل نفاذه .

خامساً- تعفى معاملات الهبة الجارية بين الابوين واولادهما او بين الزوجين ، من الضريبة المفروضة بموجب احكام البند (ثانياً) من هذا القرار .

سادساً- تسري احكام البندين (أولاً و ثانياً) من هذا القرار باستثناء الاعفاء المنصوص عليه بموجب الفقرة (أ) من البند (ثانياً) منه على معاملات نقل ملكية العقار أو حق التصرف فيه التي تمت قبل نفاذ هذا القرار ولم تسدد الضريبة عنها أو عن فروق التقدير المترتبة عليها .

سابعاً- (١) تسري احكام قانون ضريبة الدخل المرقم ١١٣ لسنة ١٩٨٢ والقرار المرقم بـ (٣٠٧) في ١٢/٣/١٩٨٤ فيما لم يرد به نص في هذا القرار .

(٢) لاتسري احكام هذا القرار على الاعفاءات الضريبية المقررة بموجب الفقرتين (٢٣ و ٢٥) من المادة السابعة من قانون ضريبة الدخل أو قانون أو قرار خاص .

ثامناً- لوزير المالية إصدار تعليمات لتسهيل تنفيذ احكام هذا القرار .

تاسعاً- ينفذ هذا القرار بعد مرور (٣٠) ثلاثون يوماً على تأريخ نشره في الجريدة الرسمية وتبقى موافقات الهيئة العامة للضرائب باجازة معاملات نقل ملكية العقار أو حق التصرف فيه الصادرة قبل نفاذه سارية المفعول لمدة (٩٠) تسعون يوماً من تأريخ نفاذه ولا ترد الضرائب المستوفاة عنها .

التعليمات المالية رقم ١٢ الخاصه
بتطبيق القرار ١٢٠ لسنة ٢٠٠٢

- المادة ١-** تشمل بقرار مجلس قيادة الثورة المنحل رقم (١٢٠) في ٢٧/٦/٢٠٠٢ معاملات نقل ملكية العقار او حق التصرف فيه بغض النظر عن جنس العقار واستخدامه ومساحته كون المكلف مقيما او غير مقيم كمعاملات (الهبة . التنازل . البيع الحكمي . البيع الرضائي . ازالة الشبوع . الافراز والقسمه الرضائيه . القسمه القضائيه . قسمة الجمع . المساطحة . وغيرها من المعاملات التصرفيه) التي لم يسجل نقل ملكيتها في دوائر التسجيل العقاري ولم تسدد الضريبة المترتبة عليها لغاية تاريخ نفاذ القرار في ٧/٨/٢٠٠٢ .
- المادة ٢-** تسري احكام البند (سادسا") من القرار على معاملات نقل ملكية العقار او حق التصرف فيه التي تم تسجيلها في دوائر التسجيل العقاري قبل تاريخ نفاذ القرار ولم تسدد الضريبة المترتبة عليها او عن فروق التقدير المترتبة عليها .
- المادة ٣-** تشمل بالقرار حصص الشركاء في العقار المزال شيوعه التي لم تسدد الضرائب عنها لغاية تاريخ نفاذ القرار باستثناء حصص الشركاء الذين جرى التحاسب الضريبي عن حصصهم وفقا للاحكام القانونيه الساريه قبل نفاذه مع مراعاة احكام المادة (٢) من هذه التعليمات .
- المادة ٤- اولا-** اذا كان العقار المنقول ملكيته مملوكا على وجه الشبوع تحسب الضريبة على عموم العقار وتوزع بين الشركاء وفقا لحصصهم فيه .
- ثانيا-** اذا كان نقل الملكية منصبا على سهام من العقار فتحسب الضريبة على عموم العقار وتستوفي بنسبة السهام المنقوله الى عموم العقار .
- ثالثا-** اذا كان العقار ارض زراعية مملوكه على وجه الشبوع وكانت عانديه المشيدات عليها لبعض الشركاء دون غيرهم بموجب سند الملكية تحسب الضريبة عليها وفق لما ياتي :-
- أ- تستبعد قيمة المشيدات التي لاتعود للبايع من القيمة العموميه وتحسب الضريبة على المتبقي منها وتستوفي بنسبة السهام المبيعه الى الاعتبار الكلي .
- ب- اذا كانت المشيدات تعود للبايع يتم احتساب الضريبة عليها باعتبارها عقارا مستقلا اما بالنسبة لحصته المشاعه من بقية العقار فتحسب الضريبة عليها وتستوفي وفقا للبند (اولا) من هذه المادة .
- المادة ٥-٥-** تعفى من الضريبة معاملات الهبة الجارية بين الأبوين وأولادهما (الذكور والإناث) أو بين الزوجين ، مهما تعددت معاملات الهبة وبغض النظر عن جنس العقار واستخدامه .

المادة ٦- أولا- لايجوز لدوائر الهيئة العامة للضرائب تعليق إجازة المعاملات على إجراءات التحري عن المخالفات الضريبية المرتكبة قبل تاريخ نفاذ القرار .

ثانياً - يقصد بإجراءات التحري كل إجراء مبني على وجود شك بارتكاب مخالفه بهدف الوصول إلى دليل قاطع على تحققها أو نفيها إما إذا كان ثابتا لدى السلطة المالية ارتكاب المكلف مخالفه ضريبية يجب حسمها قبل إجازة معاملته المشمولة بإحكام القرار .

المادة ٧- تبقى إحكام المواد السابعة والخمسين والثامنة والخمسين والتاسعة والخمسين والتاسعة والخمسين مكررة من قانون ضريبة الدخل رقم (١١٣) لسنة ١٩٨٢ سارية على المخالفات المرتكبة قبل نفاذ القرار وبعده .

المادة ٨- لا تشمل معاملة نقل ملكية العقار الخاضع لاحكام القرار بالتنزيلات والسماحات المنصوص عليها في المادتين الثامنة والثانية عشرة من قانون ضريبة الدخل ولايؤخذ بتقديرات دخل البائع عن مصادر الدخل الأخرى لإغراض التصاعد في احتساب مبلغ الضريبة .

المادة ٩- تسري إحكام قانون ضريبة الدخل وقرار مجلس قيادة الثورة المنحل رقم (٣٠٧) لسنة ١٩٨٤ الخاص بفرض الفائدة على دين الضريبة على معاملات نقل ملكية العقار او حق التصرف فيه فيما لم يرد فيه نص في هذه التعليمات .

المادة ١٠- يستمر منح الإعفاءات الضريبية المقررة بموجب الفقرتين (٢٣) و(٢٥) من المادة السابعة من قانون ضريبة الدخل الخاصتين بإعفاء معاملات التنازل بين ورثة الشهيد ومعاملات الاستملاك والاستيلاء أو أي قانون أو قرار خاص .

المادة ١١-

تنشر هذه التعليمات في الجريدة الرسمية وتعد نافذة من تاريخ ٢٠٠٢/٨/٧ تاريخ نفاذ قرار مجلس قيادة الثورة المنحل رقم (١٢٠) في ٢٠٠٢/٦/٧ .

نائب رئيس الوزراء

وزير المالية

كيفية احتساب مبلغ الضريبة على معاملات نقل ملكية العقار

أخي المواطن

ان المقياس في احتساب مبلغ الضريبة المترتبة على معاملات نقل ملكية العقار يختلف تبعا لماهية المعاملة وكما مبين في ادناه:-

ت	ماهية المعاملة	مقياس الضريبة وفق البند ثانيا من القرار ١٢٠ لسنة ٢٠٠٢
١-	البيع الرضائي	القيمة العمومية المقدرة من قبل لجنة الكشف المشتركة او البديل ايهما اعلى
٢-	البيع الحكمي	القيمة العمومية بتاريخ اقامة الدعوى والمقدرة من قبل لجنة الكشف المشتركة او البديل ايهما اعلى
٣-	البيع التنفيذي	البديل الوارد في قرار الحكم الصادر من دائرة التنفيذ المختصة .
٤-	المصالحة	القيمة العمومية المقدرة من قبل لجنة الكشف المشتركة او البديل ايهما اعلى
٥-	المقايضة (المبادله)	القيمة العمومية المقدرة من قبل لجنة الكشف المشتركة او البديل ايهما اعلى
٦-	ازالة الشيوخ	البديل الوارد في قرار الازاله .
٧-	التخارج	القيمة العمومية المقدرة بتاريخ التخارج والمقدرة من قبل لجنة الكشف المشتركة او البديل ايهما اعلى
٨-	القسمة الرضائية	القيمة العمومية المقدرة من قبل لجنة الكشف المشتركة لكل عقار .
٩-	القسمة القضائية	البديل الوارد في قرار الحكم .
١٠	قسمة الجمع	اقيام العقارات المقدرة من قبل لجنة الكشف المشتركة .
١١	تصفية الوقف	البديل الوارد في قرار الحكم الصادر من المحكمة بتصفية الوقف .
١٢	المساحة وحق المنفعة	القيمة المقدرة من قبل لجنة الكشف المشتركة للسنوات المتبقية من حق المنفعة .
١٣	الافراغ	القيمة العمومية المقدرة من قبل لجنة الكشف المشترك او البديل ايهما اعلى
١٤	الهبة	القيمة العمومية المقدرة من قبل لجنة الكشف المشترك او البديل ايهما اعلى للمعاملات غير المشموله بالبند خامسا" من القرار ١٢٠ لسنة ٢٠٠٢ .

بعض الأمثلة التطبيقية عن كيفية الاحتساب
الضريبي لمعاملات نقل ملكية العقار

مثال- ١-

((عن معاملات البيع الرضائي))

يـروم المكلف (س) بيع العقار العائد له بيـعا رضائيا ببـدل قدرة (١١٠.٠٠٠.٠٠٠) مائة وعشرة مليون دينار وقدر العقار بقيمة عمومية مقدارها (١٢٠.٠٠٠.٠٠٠) مئة وعشرون مليون دينار فان احتساب الضريبة وفق القرار ١٢٠ لسنة ٢٠٠٢ هي كما مبين ادناه :-

١٢٠.٠٠٠.٠٠٠ دينار القيمة العمومية للعقار لكشفاً

٢٠٠.٠٠٠.٠٠٠ دينار أستناداً الى الفقرة (١) من البند (٢) من القرار

١٠٠.٠٠٠.٠٠٠ دينار القيمة الخاضعة للنسب الواردة في الفقرة (٢) من

البند (٢) من القرار (١٢٠)

لغاية ٣٠٠.٠٠٠.٠٠٠ د. $\times 3\%$ = ٩.٠٠٠.٠٠٠ دينار
 مازاد عن ٣٠٠.٠٠٠.٠٠٠ د. لغاية ٦٠٠.٠٠٠.٠٠٠ د. $\times 4\%$ = ١٢.٠٠٠.٠٠٠ دينار
 مازاد عن ٦٠٠.٠٠٠.٠٠٠ د. لغاية ٩٠٠.٠٠٠.٠٠٠ د. $\times 5\%$ = ١٥.٠٠٠.٠٠٠ دينار
 مازاد عن ٩٠٠.٠٠٠.٠٠٠ د. لغاية ١.٠٠٠.٠٠٠.٠٠٠ د. $\times 6\%$ = ٦.٠٠٠.٠٠٠ دينار

الضريبة لعموم العقار

٤٢.٠٠٠.٠٠٠ دينار

* ملاحظة/

إذا كان العقار مملوكاً على وجه الشيوخ أو كان نقل الملكية منصّباً على سهام في العقار عليه تحسب الضريبة لعموم العقار كما ورد في المثال أعلاه ثم توزع على الشركاء وفقاً لحصصهم في العقار المشاع أو تستوفى بنسبة السهام المنقولة الى عموم العقار في حالة إذا كان نقل الملكية منصّباً على سهام أي

مبلغ الضريبة لعموم العقار \times السهام المباعة
 = (الضريبة عن السهام المباعة)
 الاعتبار الكلي

((عن معاملات أزالة الشيووع))

مثال -٢-

قام ورثة المتوفي (س) أزالة شيووع العقار العائد لمورثهم . وقد أحيل بعهدة المشتري (ص) بموجب قرار الأزالة ببديل قدره (١٥٠/-/-) مائة وخمسون مليون دينار عليه فإن أحتساب الضريبة وفق احكام القرار (١٢٠) لسنة ٢٠٠٢ هي كما مبين ادناه:-

١٥٠٠٠٠٠٠٠ دينار . بديل الاحالة القطعية بموجب قرار الأزالة
٢٠٠٠٠٠٠٠٠ دينار الاعفاء الوارد في الفقرة (١) من البند (٢) من القرار ١٢٠ للسنة
١٣٠٠٠٠٠٠٠٠ دينار القيمة العمومية الخاضعة للنسب الواردة في الفقرة (٢) من البند (٢)
من القرار ١٢٠ للسنة ٢٠٠٢

لغاية ٣٠٠٠٠٠٠٠٠ دينار x ٣% = ٩٠٠٠٠٠٠٠٠ دينار
مازاد عن ٣٠٠٠٠٠٠٠٠٠ دينار لغاية ٦٠٠٠٠٠٠٠٠٠ دينار x ٤% = ١٢٠٠٠٠٠٠٠٠ دينار
مازاد عن ٦٠٠٠٠٠٠٠٠٠ دينار لغاية ٩٠٠٠٠٠٠٠٠٠ دينار x ٥% = ١٥٠٠٠٠٠٠٠٠ دينار
مازاد عن ٩٠٠٠٠٠٠٠٠٠ دينار لغاية ١٣٠٠٠٠٠٠٠٠٠ دينار x ٦% = ٢٤٠٠٠٠٠٠٠٠٠ دينار

دينار ٦٠٠٠٠٠٠٠٠٠

الضريبة لعموم العقار توزع على الورثة كلا حسب سهامه الواردة في القسام المرفق طي المعاملة .

(عن معاملات الافراز والقسمة الرضائية)

مثال - ٣ -

قام الشركاء (س) و (ص) بأفراز وقسمة العقار العائد لهم مناصفة قسمة رضائية وقدر العقار الاول بمبلغ (٧٠٠٠٠٠٠٠) سبعون مليون دينار وأختص بأسم الشريك (س) وقدر العقار الثاني بمبلغ (٨٠٠٠٠٠٠٠) ثمانون مليون دينار وأختص بأسم الشريك (ص) عليه فإن احتساب الضريبة وفق القرار ١٢٠ لسنة ٢٠٠٢ هي كما مبين ادناه :

٧٠٠٠٠٠٠٠ دينار القيمة العمومية للعقار الاول كشافاً وأختص بأسم المكلف (س)

٨٠٠٠٠٠٠٠ دينار القيمة العمومية = = = = (ص)

١٥٠٠٠٠٠٠٠ دينار القيمة العمومية للعقارين بعد الافراز

٢٠٠٠٠٠٠٠٠ دينار الاعفاء الوارد بالفقره ١ من البند /ثانيا من القرار ١٢٠ لسنة ٢٠٠٢

١٢٠ /- /١٣٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠ القيمة الخاضعة للنسب الواردة بالفقره ٢ /ثانيا من القرار ١٢٠

لسنة ٢٠٠٢

لغاية ٣٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠ د. $\times 3\%$ = ٩٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠ دينار

ما زاد عن ٣٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠ د. لغاية ٦٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠ د. $\times 4\%$ = ١٢٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠ دينار

ما زاد عن ٦٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠ د. لغاية ٩٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠ د. $\times 5\%$ = ١٥٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠ دينار

ما زاد عن ٩٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠ د. لغاية ١٣٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠ د. $\times 6\%$ = ٢٤٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠ دينار

٦٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠ دينار

الضريبة لعموم العقار قبل الافراز والقسمة

١٥٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠ د. $\times \frac{1}{2}$ = ٧٥٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠ دينار القيمة العمومية لكل عقار قبل الافراز

١ - الشريك (س)

٧٥٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠ دينار القيمة قبل الافراز

٨٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠ دينار القيمة بعد الافراز

(-) ٥٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠ دينار لا يحاسب عنها الشريك (س) بأعتبره مشتري

٢ - الشريك (ص)

٧٥٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠ دينار القيمة قبل الافراز

٧٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠ دينار القيمة بعد الافراز

(+) ٥٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠ دينار يحاسب عنها الشريك (ص) بأعتبره بائعاً

عليه يتم احتساب الضريبة وفق القرار ١٢٠ لسنة ٢٠٠٢ هي كما يلي :

	<u>الضريبة</u>	<u>القيمة العمومية</u>
	٦٠٠٠٠٠٠٠٠	١٥٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠
	س	٥٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠

س = ٢٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠ دينار الضريبة الواجبة الدفع المترتبة بذمة الشريك (ص) بأعتبره بائعاً

ملاحظة:-

بالنسبة الى معاملات الافراز والقسمة القضائية يتم اجراء التحاسب الضريبي استناداً الى نص الفقره ٢ من المادة/العاشره من قانون تقدير قيمة العقار ومنافعه الرقم ٨٥ لسنة ١٩٧٨ .

((معاملات قسمة الجمع))

مثال-٤-

قام الورثة (زوجة وولد وبنت) باجراء معاملة قسمة جمع للعقارات التالية دار سكن وبنائة تجارية وقطعة ارض من قبل وكانت سهامهم في القسام الشرعي كالآتي :-
سهام الزوجه ٢٤/٣ . سهام البنت ٢٤/٧ . سهام الولد ٢٤/١٤ وقدرت القيمة العمومية بموجب قرار لجنة الكشف المشتركة للعقارات سنة ٢٠٠٢ كالآتي :

- دار السكن التي اصبحت باسم الشريك الولد بمبلغ ٤٠٠٠٠٠٠٠٠ اربعين مليون دينار .
- البناية التي اصبحت باسم الشريك البنت بمبلغ ٨٠٠٠٠٠٠٠٠ ثمانون مليون دينار
- قطعة الارض التي اصبحت باسم الشريك الزوجه ٣٠٠٠٠٠٠٠٠ ثلاثون مليون دينار

ويكون احتساب قسمة الجمع كالآتي :-

- ٤٠٠٠٠٠٠٠٠ دينار القيمة العمومية لدار السكن التي اختصت باسم الشريك الولد
- ٨٠٠٠٠٠٠٠٠ دينار القيمة العمومية للبنائة والتي اختصت باسم الشريك البنت
- ٣٠٠٠٠٠٠٠٠ دينار القيمة العمومية للارض والتي اختصت باسم الزوجه .

١٥٠٠٠٠٠٠٠٠ دينار مجموع اقيام العقارات

$$X \frac{3}{24} = 18750000 \text{ دينار حصة الشريكة الزوجه قبل القسمة}$$

$$X \frac{7}{24} = 43750000 \text{ دينار حصة الشريكة البنت قبل القسمة}$$

$$X \frac{14}{24} = 87500000 \text{ دينار حصة الشريكة الولد القسمة}$$

١٨٧٥٠٠٠٠٠ دينار حصة الشريكة الزوجه قبل القسمة

٣٠٠٠٠٠٠٠٠٠ دينار حصة الشريكة بعد القسمة

(-) ١١٢٥٠٠٠٠٠٠٠ دينار وتعتبر مشتريه

٤٣٧٥٠٠٠٠٠٠ دينار حصة الشريكة البنت قبل القسمة

٨٠٠٠٠٠٠٠٠٠ دينار حصة الشريكة بعد القسمة

(-) ٣٦٢٥٠٠٠٠٠٠٠ دينار مشتريه

٨٧٥٠٠٠٠٠٠٠ دينار حصة الشريك الولد قبل القسمة

٤٠٠٠٠٠٠٠٠٠ دينار حصة الشريك الولد بعد القسمة

(+) ٤٧٥٠٠٠٠٠٠٠٠ دينار ويعتبر البائع

الضريبة

القيمة

٢١٠٠٠٠٠٠

←

٨٠٠٠٠٠٠٠

العقار ب

٣٠٠٠٠٠٠٠

←

٣٠٠٠٠٠٠٠

العقار ج

٢٤٠٠٠٠٠٠

١١٠٠٠٠٠٠٠

المجموع

$$\frac{47500000 \times 24000000}{110000000} = س$$

الضريبة

القيمة العمومية

٢٤٠٠٠٠٠٠

١١٠٠٠٠٠٠٠

س

٤٧٥٠٠٠٠٠٠

١٠٣٦٣٦٤ الضريبة المتحققة على الولد

(معاملات بيع الاراضي الزراعية)

في الاراضي الزراعيه المملوكه على وجه الشبوع التي تكون عائدية المشيدات عليها لبعض الشركاء دون غيرهم بموجب سند الملكية تحسب الضريبة عليها وفقاً لما ياتي :-

- ١- تستبعد قيمة المشيدات التي لاتعود للبايع من القيمة العمومية تحسب الضريبة على المتبقي منها وتستوفي بنسبة السهام المباعه الى الاعتبار الكلي .
- ٢- تحسب الضريبة على المشيدات العائده للبايع وفق الماده (٢) من التعليمات الماليه باعتبارها عقارا" مستقلا" اما بالنسبة لحصته المشاعه فتحسب الضريبة على مجمل العقار وفقاً لاحكام البند (٢) من القرار وتوزع على الشركاء وفقاً لحصصهم فيه .

مثال -٥-

قام المكلف (س) ببيع سهامه في الارض الزراعية التي مساحتها ٤٠٠٠ دونم جنسها السابق مملوكة للدولة مفوضة بالطابو ببدل قدره ٢٠٠٠٠٠٠٠ دينار وكان مجموع السهام المباعة ١٠٠/٢٠٠٠٠ سهم وتشتمل الارض الزراعية على دار تعود الى البايع بموجب سند الملكية وخمسة دور تعود الى الشركاء بموجب سند الملكية قدرت القيمة العمومية لعموم القطعة كحق تصرف بمبلغ ٤٠٠٠٠٠٠٠٠ دينار

وقدرت القيمة العمومية للدار الاولى والتي تعود الى البايع بمبلغ ٥٠٠٠٠٠٠٠ دينار	=	=	=
الثانية = ٦٠٠٠٠٠٠٠ دينار	=	=	=
الثالثة = ٨٠٠٠٠٠٠٠ دينار	=	=	=
الرابعة = ٧٠٠٠٠٠٠٠ دينار	=	=	=
الخامسة = ٦٠٠٠٠٠٠٠ دينار	=	=	=
السادسة = ٨٠٠٠٠٠٠٠ دينار	=	=	=

يتم احتساب الضريبة المترتبة عن السهام المباعة وفقاً لما يلي:

- ١- احتساب الضريبة على المشيدات العائده للبايع بموجب سند الملكية .
٥٠٠٠٠٠٠٠٠ دينار قيمة الدار العائده للبايع بموجب قرار الكشف
أعفاء اول ٢٠٠٠٠٠٠٠٠ دينار من قيمة العقار الفقره (١) من البند (٢) من القرار
تأشير عدم خضوع عن الدار .
- ٢- احتساب الضريبة على عموم القطعة دون المشيدات كونها تعود لشركاء اخرين مثبتة عائديتها في سند الملكية .

٤٠٠٠٠٠٠٠٠٠ دينار القيمة العمومية لعموم قطعة الارض كحق تصرف دون

المشيدات بموجب قرار لجنة الكشف .

أعفاء اول ٢٠٠٠٠٠٠٠٠٠ دينار من القيمة اعلاه الفقره (١) من البند (٢) من القرار

٣٨٠٠٠٠٠٠٠٠٠ دينار القيمة الخاضعة للضريبة

٣٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠ د × ٣% = ٩٠٠٠٠٠٠٠٠ د

٣٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠ د × ٤% = ١٣٠٠٠٠٠٠٠٠ د

٣٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠ د × ٥% = ١٥٠٠٠٠٠٠٠٠ د

٢٩٠٠٠٠٠٠٠٠٠ د × ٦% = ١٧٤٠٠٠٠٠٠٠٠ د

٢١٠٠٠٠٠٠٠٠٠ د مجمل الضريبة المترتبة

على عموم القطعة .

١٠٠/٢٠٠٠٠٠٠ = ١٠٠٠٠٠ د الضريبة

المترتبة على السهام

المباعة في قطعه الارض

(معاملات بيع الاراضي الزراعيه)

مثال-٦-

قام المكلف (س) ببيع سهامه في قطعة أرض زراعية مساحتها ٢٥٠ دونم مملوكة للدولة صنفها السابق أميرية ممنوحة باللزمة وكانت السهام المباعة هي ١٥٠/٦٠٠٠ سهم ببديل قدره ١٠٠٠٠٠٠ دينار وكانت الارض تشتمل على دارين لم لم يثبت عانديتها لاي من الشركاء في سند الملكية وقدرت القيمة العمومية بموجب قرار لجنة الكشف لعموم القطعه مع المشيدات بمبلغ ١٠٠٠٠٠٠٠٠٠ دينار يتم احتساب الضريبة المترتبة عن السهام المباعه وفقاً لما يلي:

١٠٠٠٠٠٠٠٠٠ د القيمة العمومية المقدرة للارض كحق تصرف + المشيدات
اعفاء اول ٢٠٠٠٠٠٠٠٠ د من قيمة العموم الفقرة (١) من البند (٢) من القرار
٨٠٠٠٠٠٠٠٠ د القيمة العمومية لعموم القطعه وتفرض عليها النسب الضريبية
الوارده بالقرار

$$٣٠٠٠٠٠٠٠٠ د \times ٣\% = ٩٠٠٠٠٠٠٠٠ د$$

$$٣٠٠٠٠٠٠٠٠ د \times ٤\% = ١٢٠٠٠٠٠٠٠ د$$

$$٢٠٠٠٠٠٠٠٠ د \times ٥\% = ١٠٠٠٠٠٠٠٠ د$$

٣١٠٠٠٠٠٠٠٠ دينار الضريبة المترتب على عموم قطعة

الارض والمشيدات

$$٣١٠٠٠٠٠٠٠٠ د \times ١٥٠/٦٠٠٠٠ = ٧٧٥٠٠٠٠٠ دينار الضريبة واجبة التسديد عن السهام
المباعه$$

ملاحظة:-

يتم اثبات عاندية المشيدات في سند الملكية فقط ولايجوز استبعاد المشيدات من القيمة العمومية مالم يثبت ذلك في سند الملكية ولايجوز الاعتماد على قرار الكشف او اجازات البناء او أي وثيقه رسمية اخرى في بيان عانديه المشيدات وعليه يلغى العمل باعامنا العدد ٢٧٤٠٧/٥ في ١٩٩٥/١٢/٦ واعمامنا المرقم ٢٤٨١٢/١٣ في ٢٠٠٠/٨/٣٠ واعمامنا العدد ١٨٣٥/١٣ في ٢٠٠٢/٨/١٥ واعمامنا العدد ٢٣٣٧/١٣ في ٢٠٠٢/١٢/٢٦ والخاصة بالملك المشاع .

(معاملات المساطحة وبيع حق المنفعة)

مثال- (٧)

يروم المكلف (س) بيع قطعة الارض العائده له ببديل قدره (٤٠.٠٠٠.٠٠٠) اربعون مليون دينار ويشير سند الملكية الى ان العقار مثقل بحق المساطحة باسم المساطح (ص) وقدرت لجنة الكشف القيمة العموميه للعقار كالآتي :-

قيمة الارض :	٥٠.٠٠٠.٠٠٠ دينار
قيمة الابنيه :	٦٥.٠٠٠.٠٠٠ دينار
القيمة العمومية :	٧٠.٠٠٠.٠٠٠ دينار
٧٠.٠٠٠.٠٠٠ دينار القيمة العموميه للعقار (ارض وبناء) بموجب قرار الكشف في / /	
٢٠.٠٠٠.٠٠٠ دينار الاعفاء الوارد بالفقره ١/ من البند ثانيا من القرار ١٢٠ للسنة ٢٠٠٢	
٥٠.٠٠٠.٠٠٠ دينار الخاضع	
٣٠.٠٠٠.٠٠٠ × ٣% ←	٩٠٠.٠٠٠ دينار
٢٠.٠٠٠.٠٠٠ × ٤% ←	٨٠٠.٠٠٠ دينار
	١.٧٠٠.٠٠٠ دينار الضريبه لعموم العقار

	القيمة العموميه	الضريبه
	٧٠.٠٠٠.٠٠٠	١.٧٠٠.٠٠٠ س
	٥٠.٠٠٠.٠٠٠	س
		١٢١.٤٢٩ دينار
		٧٠.٠٠٠.٠٠٠ ضريبة المترتب على الارض (الرقبه)

اما في حالة تنازل المساطح (ص) عن حق المنفعة للسنوات المتبقية من عقد المساطحة فتكون الية الاحتساب هي كما مبين في ادناه علما ان لجنة الكشف قدرت قيمه حق المنفعة للمدة المتبقية بـ ١٠.٠٠٠.٠٠٠ عشرة مليون دينار .

٧٠.٠٠٠.٠٠٠ دينار القيمة العموميه (ارض وبناء) بموجب قرار الكشف المؤرخ في	
٢٠.٠٠٠.٠٠٠ دينار الاعفاء الوارد بالفقره ١/ من البند ثانيا من القرار ١٢٠ للسنة ٢٠٠٢	
٥٠.٠٠٠.٠٠٠ دينار الخاضع	

	القيمة العموميه	الضريبه
	٧٠.٠٠٠.٠٠٠	١.٧٠٠.٠٠٠ س
	١٠.٠٠٠.٠٠٠	س
		٢٤٢٨٧٧ دينار الضريبة
		٧٠.٠٠٠.٠٠٠ المترتب على المساطح

ملاحظة:-

يطالب المساطح بجلب كتاب رسمي من شعبة عقار الفرع المعني يتضمن بدلات الايجار السنوي للعقار المعني لتمكين لجنة الكشف من تقدير قيمة حق المنفعة للمدة المتبقية من عقد المساطحة وفق المعادلة التاليه -/

قيمة حق المنفعة = مجموع بدلات الايجار السنوي × المدة المتبقية من عقد المساطحة .

جدول يمثل رسوم التسجيل بموجب قانون
رسوم التسجيل العقاري رقم ١٢٦ لسنة
٢٠٠٠

ت	نوع المعاملة	رسم التسجيل	رسم الطابع
١-	تبديل السجل	-	١٠٠ دينار
٢-	اعلان مزايده	-	٢٥٠ دينار
٣-	اوراق رسو المزايده	-	١٠٠ دينار
٤-	ورقه التبليغ	-	١٠٠ دينار
٥-	طلب خارطه	٥٠ دينار	١٠٠ دينار
٦-	طلب صورة سجل	٥٠ دينار	١٠٠ دينار
٧-	طلب استشهاد	٥٠ دينار	١٠٠ دينار
٨-	تبديل السند الدائمي	٥٠ دينار	
٩-	تاشير المنشات او المحدثات القائمه على ارض عند عدم توفر شروط تصحيح الجنس	١٠٠٠ دينار	١٠٠ دينار
١٠	تسجيل ازالة منشات او محدثات او مغروسات	١٠٠٠ دينار	١٠٠ دينار
١١	فك وتنزيل الدين	٢٥٠ دينار	١/٢ %
١٢	تمليك قطعة ارض بدون بدل	٥٠٠ دينار	
١٣	بدل السند الضايغ	٥٠٠ دينار	١٠٠ دينار
١٤	الكشف لتقدير القيمة او تثبيت الحدود	٥٠٠ دينار	-
١٥	تسجيل المساطحة والاجارة الطولي هاو التنازل عنهما ببدل او بدونها او انقضاءها	١٠٠٠ دينار	٢٥٠ دينار
١٦	تسجيل حقوق الارتفاق او تعديل مضمونها او انقضائها .	١٠٠٠ دينار	٢٥٠ دينار
١٧	تسجيل تغير طريقه استعمال العقار بشرط عدم وجود منشات مضافه .	١٠٠٠ دينار	٢٥٠ دينار
١٨	تاشير الحقوق الناشئه عن المغارسه غير المسجله بصوره نهائيه او التنازل عنها بعوض	١٠٠٠ دينار	٢٥٠ دينار
١٩	اجور الاقرار الخارجي لكل موظف (المعاون والمسجل)	٢٠٠٠ دينار	-
٢٠	فسخ الرهن وتنزيل الدين بالنسبة للمصارف الاهلية والحكوميه	١/٤ %	١/٤ %

٢١	الرهن وزيادة الرهن وتعديل الدين بين الاشخاص الطبيعي هاو الجهات الاخرى من المصارف	%١/٢	%١/٢
٢٢	التوحيد	٢٥٠ دينار	١/٢ الواحد%
٢٣	القسمة لما يؤول للمتقاسم نتيجة القسمة	%١	%٢
٢٤	تصحيح الجنس	٢٥٠ دينار	%٢
٢٥	اضافه منشآت او محدثات او مغروسات على العقار	٢٥٠ دينار	١/٢ الواحد%
٢٦	الرهن وزيادة الدين وانقضاءه وتعديل شروطه للمصارف الاهلية والحكومية	% ١/٤	% ١/٤
٢٧	بيع العقار المرهون بالمزايدة عن تحصيل الدين (تحصيليه) يستوفى من الدائن (المحال بعهدته) غير ان المكلف بدفعه هو المدين	-	٢.٥ يستوفى
٢٨	الوقف او الرجوع عن الوقف واستبدال الوقف	١٠٠ دينار	%١.٥
٢٩	الوصية	% ١/٢	%١.٥
٣٠	الوصيه الشبيهه بالوقف	٢٥٠ دينار	%١.٥
٣١	التملك ببدل	%١	%٢
٣٢	المجدد	٢٥٠ دينار	%٢.٥
٣٣	التاييد	٢٥٠ دينار	%١
٣٤	الارث		
٣٥	الانتقال		
٣٦	تصحيح الحصص الارثيه		
٣٧	البيع		
٣٨	المبادله		
٣٩	الهبة او الرجوع عن الهبة او تبديل شروطه		
٤٠	الافراغ		
٤١	تصفيه الوقف الذري		
٤٢	التخارج		
٤٣	الصلح		
٤٤	الافراغ والافراغ دون بدل او تعديل شروط الافراغ بدون بدل او الرجوع عن الافراغ بدون بدل		
٤٥	الافراز	٢٥٠ دينار	%١/٢
٤٦	تسجيل العقار المرهون المباع بالمزايدة باسم المحال عليه	%١ يستوفى من المشتري	%٢

الباب الثاني

ارشادات عامة

أخي المواطن الكريم

تحيه طيبه..

ان بناء المجتمع الجديد هو بلا شك طموح كل مواطن غيور في هذا البلد العزيز وان بناءه يتطلب تضافر جهود جميع ابناءه بمختلف شرائحهم واطيافهم بل وحتى صنف اعمالهم التي يزاولونها ليكسب منها العيش الكريم وان اداء الضريبه واجب وطني وقانوني ومسؤوليه تجاه المجتمع لذا نسترعي اهتمامك الى الارشادات التاليه :-

(١) لضمان انجاز معاملتك اصوليا" وفق القانون والتعليمات النافذه ندعوك الى مراجعة من قبلك شخص

(٢) يا" وعدم اللجوء الى الوسطاء او المعقبين وفي حالة اضطرارك انابه الغير احرص على ان يكون وكيلك محل ثقة لديك .

(٣) اذا كانت لديك النيه في اجراء أي معامله تصرفيه على عقار محدد وترغب بمعرفة قيمة العقار المراد التصرف به فان لدى فروع الهيئة كافة ضوابط تقدير معلقه في مكان بارز يمكنك الاطلاع عليها والتعرف على الية تقدير القيمه العموميه لعقارك

(٤) لكي لاتكون عرضه للابتزاز والمساومات فان الهيئة لديها عدد قنوات خدمية فبادر الى استغلالها .

أ- الخدمه الهاتفية : ٨١٥٦٩٩٥ : ٨١٥٦٩٨٣ : ٨١٥٦٩٨٣ ..

ب- زيارة موقعنا على الانترنت : www.tax.mof.iq

ج- الاتصال معنا عبر البريد الالكتروني : info@tax@mof.gov.iq