

المقدمة

تحتل ضريبة الدخل على نقل ملكية العقار خصوصية عن بقية مصادر الدخل الأخرى وذلك لكونها تفرض على نقل ملكية العقار ومنافعه . ولبروز معاناة الكثير من المواطنين من بعض المعوقات والمشاكل جراء عدم الدراية والفهم الدقيق لآلية ترويج المعاملة والإجراءات القانونية والأصولية في دائرة الضريبة لذا وجدت الهيئة العامة للضرائب من الضروري وضع كراس استرشادي يكون في متناول جميع المواطنين تجسيدا " لقاعدة اليقين في الضريبة وتطبيقا" لمبدأ الشفافية الذي اعتمده الهيئة في التعامل مع المكلفين والمجتمع بشكل عام . عليه تم وضع هذا الكراس الذي يتضمن التعريف بالضريبة وقوانينها وكيفية احتسابها وأنواع المعاملات وآلية سير المعاملة بما يتوافق مع القانون وبشكل واضح ومبسط ليكون معينا" في إرشاد المواطنين وتوعيتهم بشكل يؤدي الى خدمتهم وهو هدف هذه الهيئة في الرقي والتقدم خدمة للصالح العام .

كاظم علي عبد الله
مدير عام الهيئة العامة للضرائب
بغداد / 2009

هيكل الاعمال في شعبة نقل ملكية العقار في فروع الهيئة

يتكون الهيكل الوظيفي للأعمال من الوظائف التالية :-
1 - مخمن الأراضي - التوصيف الوظيفي : أ / يقوم بتدقيق قرارات الكشف
يوميًا" في

نفس يوم استلامها من دائرة التسجيل
العقاري وتحديد مدى ملاءمتها للضوابط
المعمول بها ورفعها إلى مدير الفرع للبت
بها في اليوم التالي .

ب / تنظيم (كارت أراضي) واستمارة (نظام
نقل ملكية العقار) واحتساب الضريبة
والايعاز بتصديق المعاملة بعد التأكد من
صحتها من الناحيتين الشكلية والقانونية .

ج / الاشراف على مراسلات الشعبة ويكون
مسؤولًا عن مراقبة أداء منتسبي الشعبة
أمام مدير الفرع وفي حالة تعدد المخمنين
يحدد مدير الفرع أحدهم ليكون المسؤول
عن الشعبة .

2-مدقق الأراضي - التوصيف الوظيفي : يقوم بتدقيق صحة اجراءات التحاسب
الضريبي لمعاملة نقل ملكية العقار بما فيها
تدقيق مدى ملائمة قرار الكشف للضوابط
وصحة الاحتساب الضريبي ومدى توفر الشروط
القانونية وتطبيق التوجيهات الادارية .

3-كاتب الختم - التوصيف الوظيفي : أ / استلام المعاملات المنجزة من مخمن الأراضي
حصراً" وإملاء الختم عليها بالمعلومات
المطلوبة وتسجيل المعاملة في سجل الختم
وتفريقها .

ب / تنظيم جدول باستمارات نظام نقل
ملكية العقار وإرسالها الى مركز الهيئة بكتاب
رسمي .

ما هي الضريبة

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

تعتبر الضريبة مظهر من مظاهر سيادة الدولة في إقليمها ورعاياها ، وللدولة الحق في فرض الضرائب لأن لها وظائف تؤديها بغية إشباع حاجات جماعية وتحقيق الصالح العام . ولما كان اجراء وظائف الدولة يستلزم الإنفاق وتدبير الاموال اللازمة لتغطية هذه الإنفاق فلها الحق ان تكلف رعاياها القاطنين في إقليمها بأن يتعاونوا بالنهوض بأعباء هذا الإنفاق وذلك بموجب ما لها من حق السيادة عليها واشتراكا" من افراد المجتمع في تحمل أعباء الأنفاق العام .

ان الهدف من فرض الضريبة يجب ان يكون مصمما" بطريقة تخدم أهداف المجتمع ومن هذه الأهداف التي لها طابع اقتصادي واجتماعي والمرتبطة بموضوع فرض الضرائب هي :-

1 - رفع مستوى دخل الفرد في المجتمع وتحقيق اكبر درجة ممكنة من النمو الاقتصادي في

حدود الإمكانيات التي تفرضها الموارد والتقنيات والمهارات المتاحة في المجتمع.

2 - العدالة في توزيع الثروات والدخول الحقيقية لتقليل الفوارق الطبقيّة بين افراد المجتمع.

الخدمات التي يقدمها قسم نقل ملكية العقار وشعب نقل الملكية في الفروع الى المواطنين

- 1-ترويج معاملات نقل ملكية العقار الواردة من مديريات التسجيل العقاري .
- 2-امكانية الاستعلام عن الضوابط المعتمدة في تقدير قيمة العقار في أي فرع من فروع الهيئة .
- 3-الاجابة على استفسارات المواطنين الشفهية أو الواردة الى مركز الهيئة بكتب رسمية من الفروع واعطاء الرأي الفني فيها .
- 4-مقابلات السيد المدير العام للمواطنين وبطلب رسمي يقدم لقسم العلاقات والاعلام لحل أي مشكلة في إنجاز المعاملة ومعالجة الخلل الذي يحصل في أي فرع من فروع الهيئة .
- 5-قيام القسم بنشر إعلانات وبيانات وأية تعليمات جديدة عن نشاطات القسم في الصحف الرسمية والتلفاز .
- 6-نظام الخدمة الضريبية الهاتفية في مركز الهيئة حيث بإمكان المواطن الاتصال على الهاتف المخصص لذلك والمعلن في وسائل الإعلام لغرض الاستفسار عن أي معلومات ضريبية ومنها ما يتعلق بنقل ملكية العقار أو أي إشكاليات أو تلوّج حاصل في معاملته .

إرشادات عامة للمواطنين

أخي المواطن الكريم :

وضعت الهيئة العامة للضرائب نصب عينها تقديم أفضل الخدمات لك ومن حرصها التام واهتمامها الأكيد بسلامة موقفك الضريبي وتجنيبك لأي مسألة قانونية من منطلق ان أداء الضريبة واجب وطني وقانوني ومسؤولية تجاه المجتمع . لذا نسترعي اهتمامك الى الإرشادات التالية :-

- 1-ان تقديم الإقرارات الصحيحة واداء الضريبة في مواعيدها المحددة قانونا" يجنبك الوقوع تحت طائلة الجزاءات .
- 2-ضرورة المراجعة من قبلك شخصيا" وفي حالة اضطرارك لإنابة الغير في إنجاز معاملة التحاسب الضريبي فارجوا ان يكون وكيلك محل ثقة لديك واحرص على ان تحدد له نطاق وكالته بموجب وكالة أصولية مصدقة لدى الكاتب العدل المختص .
- 3-عدم اللجوء الى الوسطاء او المعقبين وتكليفهم بأي شكل من الاشكال .
- 4-في حالة حصول أي أشكال يمكنك الاتصال بمد راء الفروع وفي حالة عدم حصولك على الحل المناسب عليك مراجعة مركز الهيئة .
- 5- تقدم الهيئة أنماط عديدة من الخدمات فبادر الى استغلالها منها الخدمة الهاتفية، الاستعلام عن الضوابط من خلال أجهزة الحاسوب او التزود بنسخ مطبوعة منها إضافة الى إنجاز المعاملات .

شاكرين تعاونكم معنا

4-كاتب قلم الأراضي – التوصيف الوظيفي : أ /استلام قرارات الكشف من دائرة التسجيل العقاري وإدراجها في سجل قرارات الكشف.

ب /تسليم قرارات الكشف الى المخمن المختص .

ج /استلام المعاملات المنجزة والمختومة من كاتب الختم وإرسالها الى دائرة التسجيل العقاري .

5-كاتب الاوليات – التوصيف الوظيفي : أ /استلام أوليات معاملات نقل ملكية العقار المنجزة من موظف الختم وحفظها .

ب/اعادة تقديم الاوليات عند الطلب الى الموظف المخول ومتابعة اعادتها وحفظها .

6-كاتب الحاسبة – التوصيف الوظيفي : أ / تدقيق اسم البائع فقط في نظام مكلفي الدخل ونظام وقف التعامل وتثبيت موقفه على كارت الأراضي .

ب / تقديم المعلومات المطلوبة في نظام نقل ملكية العقار عند طلبها من قبل الموظف المخول .

أخي المواطن الكريم

- الضريبة واجب وطني واخلاقي مقدس فلا يجوز ان تدنسه بالرشوة
- رفضك للضغط والابتزاز فيه خدمة كبيرة للمصلحة العامة والأيدي النظيفة في هذه المؤسسة
- أبواب المسؤولين مفتوحة أمامك فلا تسمح لأحد بالضغط عليك بهدف الابتزاز

ضوابط تقدير العقار

أخي المواطن الكريم 000
لدى فروع الهيئة ضوابط تقدير الأراضي السكنية والدور والشقق السكنية والعقارات التجارية
بإمكانك مراجعة أي فرع للاستعلام عنها إذا كانت لديك معاملة نقل ملكية عقار أو إذا كانت لديك
النية في بيع أو شراء عقار محدد وترغب بمعرفة المبلغ التقديري لضريبة الدخل مسبقاً" 00
لقد وضعت الهيئة هذه الضوابط تحت تصرفك لكي لا يستغلك أحد ولكي لا تتعرض للضغط
والابتزاز 000

الخدمة الضريبية الهاتفية

أخي المواطن الكريم ...
ما عليك سوى الاتصال على مدى ساعتين يومياً" من خلال خطوط الخدمة الضريبية
الهاتفية (8156983) للاستفسار عن ضريبة المهن والأعمال التجارية وضريبة العقار
والعروضات وضريبة نقل ملكية العقار وستجد الإجابة الدقيقة من قبل خبراء متخصصين في
مركز الهيئة لكل ما يتعلق بالضريبة والقوانين النافذة والإعفاءات والسماحات والضوابط
المعتمدة مهنيين لخدمتك بالشكل الذي يكسب رضاك 0

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

سادسا"-تسري احكام هذين البندين (أولا" و ثانيا") من هذا القرار باستثناء الاعفاء المنصوص عليه بموجب الفقرة (1) من البند (ثانيا") منه على معاملات نقل ملكية العقار أو حق التصرف فيه التي تمت قبل نفاذ هذا القرار ولم سدد الضريبة عنها أو عن فروق التقدير المترتبة عليها .

سابعا"- (1) تسري احكام قانون ضريبة الدخل المرقم 113 لسنة 1982 والقرار المرقم بـ (307) في 1984/3/12 فيما لم يرد به نص في هذا القرار .

(2) لاتسري احكام هذا القرار على الاعفاءات الضريبية المقررة بموجب الفقرتين (23 و 25) من المادة السابعة من قانون ضريبة الدخل أو قانون أو قرار خاص .

ثامنا"- لوزير المالية اصدار تعليمات لتسهيل تنفيذ احكام هذا القرار .

تاسعا"- ينفذ هذا القرار بعد مرور (30) ثلاثون يوما" على تأريخ نشره في الجريدة الرسمية وتبقى موافقات الهيئة العامة للضرائب بإجازة معاملات نقل ملكية العقار أو حق التصرف فيه الصادرة قبل نفاذه سارية المفعول لمدة (90) تسعين يوما" من تأريخ نفاذه ولاترد الضرائب المستوفاة عنها .

القرار (120) الخاص بنقل ملكية العقار

تأريخ القرار: 16/ ربيع الثاني / 1423هـ
2002/6/27 م

قرار

أولاً- تلغى الفقرة (4) من المادة الثانية والفقرة (20) من المادة السابعة من

قانون ضريبة الدخل المرقم (113) لسنة 1982، والبند (ثانياً) من قرار مجلس قيادة الثورة المرقم بـ(520) في 1987/7/20 والبندان (أولاً) و (ثانياً) من قرار مجلس قيادة الثورة المرقم بـ(55) في 1998/6/1.

ثانياً- تفرض ضريبة مقطوعة بنسب تصاعدية من قيمة العقار أو حق التصرف فيه

المقدر وفق أحكام قانون تقدير قيمة العقار ومنافعه المرقم بـ(85) لسنة 1987 أو البديل أيهما أكثر ، على مالك العقار أو صاحب 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 الشيوع وتصفية الوقف أو المساطحة) ويعامل المستأجر معاملة المالك عند إيجاره العقار الذي دخل في تصرفه بعقد المساطحة ، وتحسب وفق ما يلي :-

1- يعفى من الضريبة أول (20 000 000) عشرين مليون دينار من قيمة العقار المقدرة أو بدله ، ويوزع هذا المبلغ على الشركاء وفق حصصهم إذا كان العقار مملوكاً على وجه الشيوع .

2- يخضع إلى الضريبة مازاد على مبلغ الإعفاء المنصوص عليه في الفقرة (1) من هذا البند وفق النسب الآتية :-

أ- (3%) ثلاث من المئة لغاية (30 000 000) ثلاثين مليون دينار .

ب- (4%) أربع من المئة مازاد على (30 000 000) ثلاثين مليون دينار لغاية (60 000 000) ستين مليون دينار .

ج- (5%) خمس من المئة مازاد على (60 000 000) ستين مليون دينار لغاية (90 000 000) تسعين مليون دينار .

د- (6%) ست من المئة مازاد على (90 000 000) تسعين مليون دينار .

ثالثاً- إذا كان نقل ملكية العقار منسباً على سهام من العقار فتحسب الضريبة وفق أحكام هذا القرار على عموم القرار ، وتستوفى بنسبة السهام المنقولة إلى عموم العقار .

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

التعليمات المالية رقم (12) حول تطبيق القرار (120) لسنة 2002

المادة -1- تشمل بقرار مجلس قيادة الثورة رقم (120) في 2006/6/27 معاملات نقل ملكية العقار او حق التصرف فيه بغض النظر عن جنس العقار واستخدامه ومساحته وكون المكلف مقيما او غير مقيم كمعاملات (الهبة، التنازل، البيع الحتمي، البيع الرضائي، ازالة الشبوع، الافراز والقسمة الرضائية، القسمة القضائية، قسمة الجمع، المساطحة 0 وغيرها من المعاملات التصرفية) التي لم يسجل نقل ملكيتها في دوائر التسجيل العقاري ولم تسدد الضريبة المترتبة عليها لغاية تاريخ نفاذ القرار في 2002/8/7.

المادة -2- 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-3- تشمل بالقرار حصص الشركات في العقار المزال شيوخه التي لم تسدد الضرائب عنها لغاية تاريخ نفاذ القرار باستثناء حصص الشركات الذين جرى التحاسب الضريبي عن حصصهم وفقا للاحكام القانونية السارية قبل تاريخ نفاذه. مع مراعاة احكام المادة(2) من هذه التعليمات .
المادة-4-اولا- اذا كان العقار المنقولة 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 المنقولة على عموم العقار.

ثالثا- اذا كان العقار ارضا زراعية مملوكة على وجه الشبوع وكانت عاندية المشيدات عليها لبعض الشركاء دون غيرهم بموجب سند الملكية تحسب الضريبة عليها وفقا لما ياتي:

أ - تستبعد قيمة المشيدات التي لاتعود للبايع من القيمة العمومية وتحسب الضريبة على المتبقي منها وتستوفي بنسبة السهام المباعة الى الاعتبار الكلي.

ب - اذا كانت المشيدات تعود للبايع يتم احتساب الضريبة عليها باعتبارها عقارا مستقلا، اما بالنسبة لحصته المشاعة من بقية العقار فتحسب الضريبة عليها وتستوفي وفقا للبند (اولا) من هذه المادة.

المادة-5- تعفى الضريبة معاملات الهبة الجارية بين الابوين واولادهما (الذكور والاناث) او بين الزوجين مهما تعددت معاملات الهبة وبغض النظر عن جنس العقار واستخدامه.

المادة-6-اولا- لايجوز لدوائر الهيئة العامة للضرائب تعليق اجازة المعاملات على اجراءات التحري عن المخالفات الضريبية المرتكبة قبل تاريخ نفاذ القرار.

ثانيا- يقصد باجراءات التحري كل اجراء مبني على وجود شك بارتكاب مخالفة بهدف الوصول الى دليل قاطع على تحققها او نفيها.

اما اذا كان ثابتا لدى السلطة المالية ارتكاب المكلف مخالفة ضريبية يجب حسمها قبل اجازة معاملته المشمولة باحكام القرار.

المادة-7- تبقى احكام المواد السابعة والخمسين والثامن والخمسين والتاسعة والخمسين مكررة من قانون ضريبة الدخل رقم (113) لسنة 1982 سارية على المخالفات المرتكبة قبل نفاذ القرار وبعده.

المادة-8- لاتشمل معاملة نقل ملكية العقار الخاضع لاحكام القرار بالتنزيلات والسماحات المنصوص عليها في المادتين الثامنة والثانية عشرة من قانون ضريبة الدخل ولا يؤخذ بتقديرات دخل البائع عن مصادر الدخل الاخرى لاغراض التصاعد في احتساب مبلغ الضريبة .

المادة-9- تسري احكام قانون ضريبة الدخل وقرار مجلس قيادة الثورة رقم (307) لسنة 1984 الخاص بفرض الفائدة على دين الضريبة على معاملات نقل ملكية العقار او حق التصرف فيه فيما لم يرد فيه نص في هذه التعليمات .

المادة -10- يستمر منح الالغفاءات الضريبية المقررة بموجب الفقرتين (23) و (25) من المادة السابعة من قانون ضريبة الدخل الخاصتين باعفاء معاملات التنازل بين ورثة الشهيد ومعاملات الاستملاك والاستيلاء او أي قانون او قرار خاص .

المادة-11- تنشر هذه التعليمات في الجريدة الرسمية وتعد نافذة من تاريخ 2002/8/7 تاريخ نفاذ قرارمجلس قيادة الثورة رقم (120) في 2002/6/27

نائب رئيس مجلس الوزراء

وزير المالية

الكشف والتقدير

عند تقديمك طلب لاجراء كشف على العقار العائد لك الى دائرة التسجيل العقاري سوف يحدد لك تاريخ الكشف (اليوم / الساعة) من قبل الدائرة المذكورة ، عليه ينبغي عليك ملاحظة ما يلي :-

1 - تقوم لجنة مكونة من (ممثل عن الهيئة العامة للضرائب وممثل عن دائرة التسجيل العقاري كعضوان اساسيان وعضو ثالث فني (مساح) من دائرة التسجيل العقاري) باجراء الكشف على العقار عن طريق ايجاد مساحة الارض والبناء واعطاء قيمة لكل منهما وكالاتي :-

- أ - قيمة الارض :- مستخرجة من (مساحة الارض x سعر المتر المربع الواحد من الارض بموجب الضوابط المعتمدة) .
 - ب - قيمة البناء :- ويتم استخراجها عن طريق تحديد نوع البناء ومساحته ومن ثم يتم تقدير قيمة للبناء (مساحة البناء x سعر المتر المربع الواحد من البناء بموجب الضوابط المعتمدة) .
- بعدها يتم جمع الأقيام أعلاه (قيمة الأرض + قيمة البناء) لتحديد ((القيمة العمومية للعقار)) .

2- قبل اتمام الكشف عليك ملاحظة الضوابط المعتمدة في تقدير سعر العقار بمنطقتك (سعر المتر المربع للارض والبناء) والتي تمثل اسعار العقارات الواقعة في موقع (عادي) وعلى اللجنة الصعود عن هذه الاسعار بنسبة لا تتجاوز 10% في العقارات ذات الموقع (المتميز) والنزول بما لايتجاوز 10% في العقارات ذات الموقع (الخرج دون المعتاد) على ان تحدد لجنة الكشف على العقار (متميز - عادي - خرج) والأسباب التي دعته الى اختيار هذا التصنيف على متن قرار الكشف (حقل الملاحظات) ويتم تقدير قيمة البناء وفقاً لدرجة البناء وسعر الأرض ويكون (نوع الاستخدام - سكني / تجاري / صناعي زراعي) معياراً له ، ويتم وضع ضوابط تقدير العقار في بغداد والمدائن من قبل لجنة مشتركة بين دائرة التسجيل العقاري والهيئة العامة للضرائب تعقد اجتماعها دورياً كل سنة على ضوء الملاحظات الواردة من الفروع ومن اعضاء لجان الكشف وكذلك عند حدوث تغييرات مفاجئة في الاسعار.

3- من حقل كمكلف وبموجب القانون الاعتراض على القيمة المقدرة للارض والبناء ووصف العقار خلال (7) ايام من تاريخ اجراء الكشف .

4- يتم الاعتراض على الكشف من خلال تثبيت عبارة (اعترض على الكشف) في حقل صاحب العلاقة (البائع / المشتري) في متن محضر الكشف .

5- تقديم طلب بالاعتراض في دائرة التسجيل العقاري المختصة في اليوم التالي .

6- ان مدة نفاذ وسريان الكشف هي سنة واحدة من تاريخ اجراء الكشف على أن لاتجري على العقار أكثر من معاملة تصرفية واحدة .

المادة -8-

لضمان تبسيط اجراءات تويج المعاملات المشموله باحكام القرار ، واستنادا" لاحكام البند (رابعاً) منه ، لايجوز تعليق اجازتها على اجراءات التحري عن المخالفات الضريبية المرتكبة قبل نفاذه ويقصد باجراءات التحري كل اجراء مبني على وجود شك بارتكاب مخالفه ويهدف الوصول الى دليل قاطع على تحققها او نفيها ، اما اذا كان ثابتاً" لدى السلطه الماليه ارتكاب المكلف لمخالفة ضريبية فيجب حسمها قبل اجازة معاملته المشموله باحكام هذا القرار

المادة -9-

تبقى احكام المواد (75) ، (58) ، (59) و(59 مكرر) من قانون ضريبه الدخل ساريه على المخالفات المرتكبه قبل نفاذ هذا القرار

المادة -10-

حيث ان الضريبه المفروضه بموجب هذا القرار هي ضريبه مقطوعه تفرض علناالقيمه العموميه وليس على الارباح المتحققه عن بيع العقار ، عليه فهي غير مشموله بالتنزيلات والسماحات المنصوص عليها في المادتين (8) و(12) من قانون ضريبية الدخل ، وكذلك لايؤخذ بتقديرات دخل البائع عن مصادر الدخل الاخرى لاغراض التصاعد في احتساب مبلغ الضريبه

المادة -11-

تسرى احكام هذا القرار على العقارات المملوكة للمكلف المقيم او غير المقيم وبغض النظر عن جنسيته

المادة -12-

أ - تبقى موافقات الهيئه العامه للضرائب وفروعها باجازه معاملات نقل ملكية العقار

او حق التصرف فيه الصادره قبل نفاذ هذا القرار سارية المفعول لغاية نهاية السنة التقديرية 2002 سواء كانت بالاعفاء المطلق او استوفيت الضريبه عنها

ب - يعاد احتساب الضريبية وفق احكام هذا القرار على العقارات المشار اليها في الفقره

(أ) من هذه المادة عند عدم اتمام نقل ملكيتها في دائرة التسجيل العقاري بعد انتهاء المدة المشار اليها في الفقرة المذكورة ولاترد للمكلف فروقات الضريبه التي قد تترتب عن ذلك

المادة -13-

استناداً" لاحكام الفقره (1) من البند (سابعاً)" من القرار تسري احكام قانون ضريبية الدخل النافذ والقرار المرقم (307 لسنة 1987) الخاص بفرض الفائدة المصرفية على دين الضريبية على معاملات نقل ملكية العقار او حق التصرف فيه فيما لم يرد به نص في هذا القرار والتعليمات الصادره بموجبه

المادة -14-

استناداً" لاحكام الفقره (2) من البند سابقاً" من القرار يستمر منح الاعفاءات الضريبية مقرره بموجب الفقرتين (23 و 25) من الماده(7) من قانون ضريبية الدخل النافذ (الخاصتين باعفاء

معاملات التنازل بين ورثه الشهيد ومعاملات الاستملاك والاستيلاء) او أي قانون او قرار خاص

المادة -15-

تنفذ هذه التعليمات اعتباراً" من تاريخ نفاذ القرار في 2002/8/7

المادة-3-

تسري احكام هذا القرار على كافة العقارات بغض النظر عن جنسها واستخدامها ومساحتها وعلى كافة المعاملات التصرفية (الهبة، التنازل، البيع الحكمي ، البيع الرضائي، ازالة الشيوخ ، الافراز والقسمه الرضائية ، القسمة القضائية ، قسمة الجمع ، المساحة ، وحق المنفعة ، غيرها) التي لم يسجل نقل ملكيتها في دوائر التسجيل العقاري ولم تسدد الضريبة المترتبة عنها لغاية تاريخ نفاذه

المادة-4-

تسري احكام البندين (اولا) و (ثانيا) من القرار باستثناء الاعفاء البالغ (20000000) دينار المنصوص عليه في الفقرة (1) البند (ثانياً) منه على معاملات نقل ملكية العقار او حق التصرف فيه التي تم تسجيل نقل ملكيتها في دائرة التسجيل العقاري ولم تسدد الضريبة المترتبة عنها او عن فروق التقدير المترتبة عليها .

المادة-5-

تسري احكام القرار على حصص الشركاء في العقار المزال شيوخه التي لم تسدد الضرائب عنها لغاية تاريخ نفاذه باستثناء حصص الشركاء الاخرين الذين جرى التحاسب الضريبي عن حصصهم وفقاً" للاحكام القانونية السارية قبل نفاذه ، من مراعاة المادة (4) من هذه التعليمات

المادة-6-

- أ - اذا كان العقار مملوكاً" على وجه الشيوخ تحسب الضريبة على مجمل القيمة العمومية للعقار وفقاً" لاحكام البند (ثانياً)" من القرار وتوزع على الشركاء وفقاً" لخصصهم فيه
- ب - اذا كان نقل الملكية منصبا" على سهام من العقار فتحسب الضريبة وفق احكام هذا القرار على عموم العقار وتستوفى بنسبة السهام المنقولة الى عموم العقار
- أ - في الاراضي الزراعية المملوكة على وجه الشيوخ التي تكون عائلية المشيدات عليها لبعض الشركاء دون غيرهم بموجب سند الملكية ، تحسب الضريبة عليها وفقاً" لما ياتي:-
- اولاً"- تستبعد قيمة المشيدات التي لاتعود للبائع من القيمة العمومية وتحسب الضريبة على المتبقي منها وتستوفى بنسبة السهام المباعة الى الاعتبار الكلي

ثانيا- تحسب الضريبة على المشيدات العائده للبائع وفق المادة (2) من هذه التعليمات باعتبارها عقاراً" مستقلاً" ، اما بالنسبة لحصته المشاعة من العقار فتحسب الضريبة وتستوفى عنها وفقاً" للبند(اولا) من هذه الفقرة

المادة-7-

استنادا لاحكام البند (خامساً)" من القرار تعفى من الضريبة المفروضه بموجبه معاملات الهبة الجارية بين الابوين واولادهما (الذكور والاناث) او بين الزوجين مهما تكررت وبغض النظر عن جنس العقار واستخدامه

كيفية احتساب مبلغ الضريبة على معاملات نقل ملكية العقار

يعتمد حساب الضريبة المترتبة على معاملات نقل ملكية العقار على القيمة العمومية للعقار ويمكن ان تكون هذه القيمة بأحد الاشكال الآتية:-

- 1 - القيمة المقدرة من قبل لجنة الكشف المشتركة أو البديل المصرح به أيهما أعلى في معاملات البيع الرضائي.
- 2 - القيمة المقدرة بتاريخ التخرج او بديل التخرج ايهما اعلى في معاملات التخرج .
- 3 - القيمة بتاريخ اقامة الدعوى او البديل ايهما اعلى في معاملات البيع الحكمي المستندة الى القرار (1198) لسنة 1977 اذا كان تاريخ اقامة الدعوى في او بعد 1995/2/19 (تاريخ نفاذه) ، اما اذا كان تاريخ اقامة الدعوى قبل 1995/2/19 فيؤخذ بالبديل الوارد بقرار الحكم كأساس للاحتساب الضريبي .
- 4 - بدل الازالة في معاملات ازالة الشبوع .
- 5 - بدل البيع التنفيذي او البيع في المزايمة العلنية .

يتم احتساب الضريبة بعد تحديد القيمة العمومية للعقار وفق الجدول التالي:-
جدول سعر الضريبة وفق المادة (2) فقرة (ب) من القرار رقم (120) لسنة 2002
لمعاملات نقل ملكية العقار

ت	قيمة العقار أو البديل	سعر الضريبة بالنسبة المئوية	الضريبة التراكمية (النهائية)
1.	أول 20 000 000	مغفأة	
2.	21 000 000	3%	30 000
3.	22 000 000	=	60 000
4.	23 000 000	=	90 000
5.	24 000 000	=	120 000
6.	25 000 000	=	150 000
7.	26 000 000	=	180 000
8.	27 000 000	=	210 000
9.	28 000 000	=	240 000
10.	29 000 000	=	270 000
11.	30 000 000	=	300 000
12.	32 000 000	=	360 000
76	96 000 000	(13)	2 900 000
77	97 000 000	=	2 950 000
78	98 000 000	=	3 000 000

3 050 000	=	99 000 000	79
3 100 000	=	100 000 000	80
3 150 000	=	101 000 000	81
3 200 000	=	102 000 000	82
3 250 000	=	103 000 000	83
3 300 000	=	104 000 000	84
3 350 000	=	105 000 000	85
3 400 000	=	106 000 000	86
3 450 000	=	107 000 000	87
3 500 000	=	108 000 000	88
3 550 000	=	109 000 000	89
3 600 000	=	110 000 000	90
3 660 000	%6	111 000 000	91
3 720 000	=	112 000 000	92
3 780 000	=	113 000 000	93
3 840 000	=	114 000 000	94
3 900 000	=	115 000 000	95
3 960 000	=	116 000 000	96
4 020 000	=	117 000 000	97
4 080 000	=	118 000 000	98
4 140 000	=	119 000 000	99
4 200 000	=	120 000 000	100
	%6	← وما زاد عن ذلك	101

1 460 000	=	64 000 000	45
1 500 000	=	65 000 000	46
1 540 000	=	66 000 000	47
1 580 000	=	67 000 000	48
1 620 000	=	68 000 000	49
1 660 000	=	69 000 000	50
1 700 000	=	70 000 000	51
1 740 000	=	71 000 000	52
1 780 000	=	72 000 000	53
1 820 000	=	73 000 000	54
1 860 000	=	74 000 000	55
1 900 000	=	75 000 000	56
1 940 000	=	76 000 000	57
1 980 000	=	77 000 000	58
2 020 000	=	78 000 000	59
2 060 000	=	79 000 000	60
2 100 000	=	80 000 000	61
2 150 000	%5	81 000 000	62
2 200 000	=	82 000 000	63
2 250 000	=	83 000 000	64
2 300 000	=	84 000 000	65
2 350 000	=	85 000 000	66
2 400 000	=	86 000 000	67
2 450 000	=	87 000 000	68
2 500 000	=	88 000 000	69
2 550 000	=	89 000 000	70
2 600 000	%5	90 000 000	71
2 650 000	=	91 000 000	72
2 700 000	=	92 000 000	73
2 750 000	=	93 000 000	74
2 800 000	=	94 000 000	75
	(15)		
360 000	=	32 000 000	13
390 000	=	33 000 000	14

420 000	=	34 000 000	15
450 000	=	35 000 000	16
480 000	=	36 000 000	17
510 000	=	37 000 000	18
540 000	=	38 000 000	19
570 000	=	39 000 000	20
600 000	=	40 000 000	21
630 000	=	41 000 000	22
660 000	=	42 000 000	23
690 000	=	43 000 000	24
720 000	=	44 000 000	25
750 000	=	45 000 000	26
780 000	=	46 000 000	27
810 000	=	47 000 000	28
840 000	=	48 000 000	29
870 000	=	49 000 000	30
900 000	=	50 000 000	31
940 000	%4	51 000 000	32
980 000	=	52 000 000	33
1 020 000	=	53 000 000	34
1 060 000	=	54 000 000	35
1 100 000	=	55 000 000	36
1 140 000	=	56 000 000	27
1 180 000	=	57 000 000	28
1 220 000	=	58 000 000	29
1 260 000	=	59 000 000	40
1 300 000	=	60 000 000	41
1 340 000	=	61 000 000	42
1 380 000	=	62 000 000	43
1 420 000	=	63 000 000	44

بعض الأمثلة التطبيقية عن كيفية الاحتساب الضريبي لمعاملات نقل ملكية العقار

مثال-1- ((عن معاملات البيع الرضائي))

يُروم المكلّف (س) بيع العقار العائد له بيعا رضائيا ببذل قدرة (100000000) مئة مليون دينار
وقدر العقار بقيمة عمومية مقدارها (110000000) مئة وعشرة ملايين دينار فان احتساب الضريبة وفق
القرار 120 لسنة 2002 هي كما مبين أدناه :

110000000 دينار القيمة العمومية للعقار كشفاً
إعفاء أول 20000000 دينار أستناداً الى الفقرة (1) من البند (2) من القرار
90000000 دينار القيمة الخاضعة للنسب الواردة في الفقرة (2) من
البند (2) من القرار (120)
لغاية 30000000 دينار x 3% = 900000 دينار
مازاد عن 30000000 دينار لغاية 60000000 x 4% = 1200000 دينار
مازاد عن 60000000 دينار لغاية 90000000 x 5% = 1500000 دينار
3600000 دينار الضريبة
الإجمالي لعموم العقار

* ملاحظة/

أذا كان العقار مملوكاً على وجه الشبوع 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 x السهام المباعة = الضريبة عن السهام المباعة) .
الاعتبار الكلي

مثال -4-

((عن معاملات البيع الحكمي بموجب القرار 1198))

بيع العقار العائد للمكلف (س) بيعا "حكما" بموجب قرار مجلس قيادة الثورة 1198 وتعديلاته بالقرار 198 لسنة 1994 0 ببديل قدره (47000000) سبعة وأربعون مليون دينار وأن القيمة المقدرة بتاريخ إقامة الدعوى في 2000/10/13 قرار لجنة الكشف المشترك بلغ (55000000) خمسة وخمسون مليون دينار وقد آل الى المكلف (س) شراء بتاريخ 1995/1/2 ببديل قدره (1000000) مليون دينار علما أن العقار مسجل في دائرة التسجيل العقاري المختصة 0 عليه فإن احتساب الضريبة وفق القرار هي كما يلي :

55000000 د القيمة العمومية كشفا" بتاريخ إقامة الدعوى في 2000/10/13 غير مشمولة بالاعفاء المشار اليه بالفقرة (2) من البند (2) من القرار.

55000000 د القيمة الخاضعة للنسب الواردة في الفقرة (2) من البند (2) من القرار

لغاية 30000000 د x 3% = 900000 د

25000000 د x 4% = 1000000 د

1900000 د الضريبة الاجمالية لعموم العقار

ملاحظة :-

120 يتم اعتماد البديل الوارد في قرار الحكم وأعتبره أساس لأحتساب الضريبة وفق القرار لسنة 2002 للدعاوى المقامة قبل 1995/2/19 0

مثال -5-

(عن معاملات بيع الاراضي الزراعية)

أ - قام المكلف (س) ببيع سهامه في الارض الزراعية التي مساحتها 4000دونم جنسها السابق مملوكة للدولة مفوضة بالطابو ببديل قدره 2000000 دينار وكان مجموع السهام المباعة 100/20000 سهم وتشتمل الارض الزراعية على دار تعود الى البائع وخمسة دور تعود الى الشركاء قدرت القيمة العمومية لعموم القطعة بمبلغ 400000000 دينار

وقدرت القيمة العمومية للدار الاولى والتي تعود الى البائع بمبلغ 5000000 دينار

6000000 دينار	الثانية	=	=	=
8000000 دينار	الثالثة	=	=	=
7000000 دينار	الرابعة	=	=	=
6000000 دينار	الخامسة	=	=	=
8000000 دينار	السادسة	=	=	=

(22)

1 - الشريك (س)
35000000 دينار القيمة قبل الافراز
30000000 دينار القيمة بعد الافراز
(+) 5000000 دينار يحاسب عنها الشريك (س) بأعتبره بانعا"

2 - الشريك (ص)
35000000 دينار القيمة قبل الافراز
40000000 دينار القيمة بعد الافراز
(-) 5000000 دينار يحاسب عنها الشريك (ص) بأعتبره مشتري

عليه يتم احتساب الضريبة وفق القرار 120 لسنة 2002 هي كما يلي :

القيمة العمومية	الاعفاء المشار اليه بالفقرة (1) من البند (2)
د 70000000	د 20000000
د 5000000	س
س = 570,428,1	دينار الاعفاء النسبي

5000000 دينار قيمة السهام المباعة
1428570 دينار قيمة الاعفاء النسبي

3,571,430 دينار x 3% = 107143 دينار الضريبة المتحققة للسهم المباعة 0

ملاحظة:

بالنسبة الى معاملات القسمة القضائية يتم تقدير أقيام العقارات المفروزة بتاريخ إقامة الدعوى ويتم احتساب المعاملة وفقا لما ورد أعلاه وتعتبر أقيام العقارات بتاريخ إقامة الدعوى هي الوعاء الضريبي وتحتسب الضريبة وفقا لذلك 0

مثال -2-

((عن معاملات البيع عن طريق إزالة الشيووع))

قام ورثة المتوفي (س) إزالة شيووع العقار العائد لمورثهم 0 وقد أحيل بعهدة المشتري (ص) بتاريخ 1999/10/1 بموجب قرار الأزالة ببديل قدره (120000000) مائة وعشرون مليون دينار وقد آل العقار الى الشركاء أرتا" بعد وفاه مورثهم بتاريخ 1995/1/2 عليه فأن أحتساب الضريبة وفق القرار (120) لسنة 2002 هي كما مبين ادناه0 مع ملاحظة ان المشتري قد سجل العقار في دائرة التسجيل العقاري المختصة بتاريخ 2002/7/2 قبل مراجعة الشركاء للفرع الضريبي المختص :

120000000 دينار0 بديل الاحالة القطعية بموجب قرار الازالة
غير مشمول بالاعفاء المنصوص عليه في الفقرة (1) من البند

(2) من القرار كون العقار قد سجل في دائرة التسجيل العقاري
قبل نفاذ القرار
120000000 دينار القيمة العمومية الخاضعة للنسب الواردة في الفقرة (2) من البند (2)
من القرار

لغاية 30000000 دينار _____ x 3% = 900000 دينار
مازاد عن 30000000 دينار لغاية 60000000 دينار x 4% = 1200000 دينار
مازاد عن 60000000 دينار لغاية 90000000 دينار x 5% = 1500000 دينار
مازاد عن 90000000 دينار لغاية _____ x 6% = 1800000 دينار
5400000 دينار
الضريبة الاجمالية لعموم العقار

توزع على الشركاء وفقا" لخصصهم الواردة في القسام الشرعي

مثال - 3 -

((عن معاملات الافراز والقسمة اللرضائية))

- أ - قام الشركاء (س) و (ص) بأفراز لقسم من العقار العائد لهم قسمة رضائية وقد آل اليهم شراء بتاريخ 1994/8/15 مناصفة ببديل قدره (3000000) ثلاثة ملايين دينار وقيمة عمومية (5000000) خمسة ملايين دينار وقدر العقار الاول بمبلغ (30000000) ثلاثون مليون دينار وأختص بأسم المكلف (س) وقدر العقار الثاني بمبلغ (40000000) أربعون مليون دينار وأختص بأسم المكلف (ص) عليه فأن أحتساب الضريبة وفق القرار هي كما مبين ادناه :
30000000 دينار القيمة العمومية للعقار الاول كشافا" وأختص بأسم المكلف (س)
40000000 دينار القيمة العمومية = = = = (ص)
70000000 دينار القيمة العمومية للعقارين بعد الافراز
35000000 = 1/2 x دينار القيمة العمومية لكل العقار قبل الافراز والقسمة .

(20)

يتم احتساب الضريبة المترتبة عن السهام المباعة وفقاً لما يلي:

1 - احتساب الضريبة للمشييدات العائدة للبائع :-

5000000 دينار قيمة الدار العائدة للبائع الى قرار الكشف

أعفاء أول 20000000 دينار بموجب القرار 120 لسنة 2002 تأشير عدم خضوع الدار للضريبة .

2 - احتساب القيمة على عموم القطعة :-

400000000 دينار القيمة المقدرة للارض كحق تصرف بموجب قرار الكشف .

أعفاء اول 20000000 دينار

380000000 دينار القيمة الخاضعة للضريبة

30000000 د $\times 3\% = 900000$ د

30000000 د $\times 4\% = 1300000$ د

30000000 د $\times 5\% = 1500000$ د

290000000 د $\times 6\% = 17400000$ د

21000000 د مجمل الضريبة المترتبة

على عموم العقار.

$\times 10500 = 100/20000$ د الضريبة

المترتبة على السهام

المباعة .

مثال-5- ب-

قيام المكلف (س) ببيع قطعة أرض زراعية مساحتها 25 دونم مملوكة للدولة صنفها السابق أميرية ممنوحة باللزمة وكانت السهام المباعة هي 150/6000 سهم ببدل قدره 10000000 د

80000000 د القيمة العمومية المقدرة كحق تصرف

20000000 د القيمة المقدرة عن الدار مع مجرشة

100000000 د القيمة العمومية لعموم القطعة

تحسب الضريبة عن معاملة بيع السهام في الارض كما يلي:

100000000 د قيمة حق التصرف في الارض + قيمة الدار + المجرشة

أعفاء أول 20000000 د

80000000 د تفرض عليه ضريبة

30000000 د $\times 3\% = 900000$ د

30000000 د $\times 4\% = 1200000$ د

20000000 د $\times 5\% = 1000000$ د

3100000 د الضريبة المترتبة على مجمل الارض

الزراعية تحسب الضريبة حسب السهام المباعة .

$\times 3100000 = 150/6000$ د دينار الضريبة واجبة التسديد

مراحل إنجاز معاملة نقل ملكية العقار

ختم ضريبة العقار

ختم البلدية

الاحالة الى الكشف والتقدير في دائرة
التسجيل العقاري

الاحالة الى الفرع الضريبي المختص

ابراء الذمة من قبل الوحدة التخمينية المختصة (للبيع)

الاحتساب الضريبي من قبل مخمن الاراضي

التدقيق الضريبي من قبل مدقق الاراضي

تسديد الضريبة

ختم المعاملة وتصديقها بشكل نهائي

الاحالة الى مديرية التسجيل العقاري المختصة
لتسجيل العقار باسم المشتري

(18)

مقياس الضريبة وفق البند (2) الفقرتين (1) و (2) من
القرار
(120) لسنة 2002 والنافذ في 2002/8/7

أول 20 000 000 مليون دينار اعفاء من قيمة العقار أو بدله أيهما أعلى ويخضع المتبقي من قيمة العقار أو بدله للنسب التصاعديّة التالية :-

التراكم		النسبة		مبلغ الضريبة بعد تنزيل الاعفاء
30 000 000	30 000 000	%3	900 000	900 000
60 000 000	30 000 000	%4	1 200 000	2 100 000
90 000 000	30 000 000	%5	1 500 000	3 600 000
ما زاد عن ذلك		%6		

ملاحظة :-

يستثنى الاعفاء البالغ 20 000 000 مليون دينار (عشرون مليون دينار) من قيمة العقار أو بدله أيهما أعلى في حالة المخالفات المرتكبة قبل نفاذ القرار ويطبق نفس المبدأ على معاملات ازالة الشيوخ وأية معاملة مسجلة في دائرة التسجيل العقاري ومنها المعاملات التي روجت وسجلت بصورة غير أصولية ولم تسدد عنها الضرائب أو عن فروق التقدير المترتبة عليها وبالنسبة لمعاملات (البيع الرضائي ، البيع الحتمي ، البيع التنفيذي ، المبادلة ، المصالحة ، التنازل ، الهبة ، الافراز والقسمة الرضائية والقسمة القضائية ، قسمة الجمع ، الوقف ، تصفية الوقف الذري والمساطحة وحق المنفعة) التي لم تسدد ضرائبها لغاية تأريخ نفاذ القرار تشمل بالاعفاء المذكور أعلاه .

ملاحظة:

في حال كون المشيدات لاتعود الى البائع فتستبعد قيمة المشيدات من القيمة العمومية وتحسب الضريبة على المتبقي منها وتستوفى بنسبة السهام المباعة الى الاعتبار الكلي وكما يأتي:
 $100000000 - 20000000 = 80000000$ د قيمة الارض كحق تصرف دون المشيدات بموجب قرار الكشف

أعفاء أول 20000000 د

د 60000000

$30000 \times 3\% = 900000$ د

$30000 \times 4\% = 1200000$ د الضريبة على مجمل قطعة الارض الزراعية

د 2100000

$2100000 \times \frac{150}{6000} = 52500$ د الضريبة المترتبة عن السهام المباعة

واجبة التسديد .

الوثائق والمستمسكات المطلوبة لمعاملة نقل ملكية العقار

- 1 - بيان العلم والخبر المتضمن ختم البلدية .
- 2 - سند ملكية حديث للعقار .
- 3 - قرار كشف وتقدير قيمة العقار .
- 4 - بطاقة الاحوال المدنية .
- 5 - القسامات الشرعية في معاملات الانتقال والبيع ونسخة الخبير القضائي في حالة ازالة الشبوع وقرار الحكم في حالة البيع الحكمي وكتاب التنفيذ ومحضر المزايمة في حالة البيع التنفيذي واجازة البناء في حالة وجود ابنية مضافة واجازة الترميم في حالة وجود ترميم على العقار .