

**ACCOUNTING AND ACCOUNTING FOR REAL ESTATE TAXES IN THE LIGHT OF
DETERMINING THE TAX BASE BETWEEN MARKET PRICES AND MODERN
ESTIMATION METHODS**

Haitham Ali Mohammed AL-ANBAGI¹


Dr, Al-Ma'moun University College, Iraq

Abstract

The real estate evaluation to reach the real estate tax base is still in its infancy, especially in the Arab countries, despite its practice for a long time, and the process requires the adoption of clear and specific steps through which to reach the value based on unified approved bases in the evaluation by entities that carry out this task. Thus, our research aims to shed light on the difficulties and challenges faced by the assessment committees specialized in real estate appraisal in the General Tax Authority in the assessment process, especially in choosing the basis of assessment that can be relied upon in assessing real estate, which may negatively affect the proceeds of real estate taxes. On this basis, the main hypothesis of the research is formulated on the relationship between the method of evaluating the value of the property and the exact determination of the real estate tax base.

In order to reach these hypotheses, the most important real estate appraisal methods used to reach the tax base were reviewed and compared with the assessment methods according to the controls used on a sample of Baghdad real estate. Thus, the research recommends the need to reconsider real estate valuation methods and adopt the market method to obtain the highest tax revenues after reviewing the tax price for real estate taxes according to their types.

Key words: Tax Accounting, Real Estate Taxes, Determining The Tax Base, Modern Estimation Methods.

 <http://dx.doi.org/10.47832/2717-8293.21.17>

¹  hm195658@yahoo.com, <https://orcid.org/0000-0001-5708-3503>

المحاسبة والتحاسب على الضرائب العقارية في ضوء تحديد الوعاء الضريبي بين أسعار السوق وطرق التقدير الحديثة

هيثم علي محمد العنبي

د.، كلية المأمون الجامعة، العراق

الملخص

إن التقييم العقاري للوصول إلى وعاء الضرائب العقارية لازال عملية تنظيمه في بدايتها، خاصة في الدول العربية على الرغم من ممارستها منذ زمن بعيد، وتتطلب العملية اعتماد خطوات واضحة ومحددة يتم من خلالها الوصول إلى تلك القيمة بناءً على أسس موحدة معتمدة في التقييم من قبل الجهات التي تقوم بهذه المهمة. وبالتالي، يهدف بحثنا إلى تسليط الضوء على الصعوبات والتحديات التي تواجه لجان التقييم المتخصصة في التقييم العقاري في الهيئة العامة للضرائب في عملية التقييم، خاصة في اختيار أساس التقييم الذي يمكن الاعتماد عليه في تقييم العقار، مما قد يؤثر سلباً في حصيلة الضرائب العقارية إذا ما اختير بشكل لا يتناسب مع أهداف هذا النوع من الضرائب وعلى هذا الأساس، تمت صياغة الفرضية الرئيسية للبحث حول العلاقة بين طريقة تقييم قيمة العقار والتحديد الدقيق لقاعدة ضريبة العقارات. وللوصول إلى هذه الفرضيات تمت مراجعة أهم طرق التقييم العقاري المستخدمة للوصول إلى الوعاء الضريبي ومقارنتها بأساليب التقدير وفق الضوابط المستخدمة في عينة من عقارات بغداد. وقد أوصى البحث بضرورة إعادة النظر في أساليب التقييم العقارية واعتماد طريقة السوق للحصول على أعلى الإيرادات الضريبية وأكثرها عدالة بعد إعادة النظر في السعر الضريبي للضرائب العقارية حسب أنواعها.

الكلمات المفتاحية: التحاسب الضريبي، الضرائب العقارية، تحديد الوعاء الضريبي، طرق التقدير الحديثة..

المقدمة

تعد عملية التقييم العقاري من الخطوات المهمة وذات الصلة والارتباط لأغراض إجراء التحاسب الضريبي الذي يصب في دعم النشاط الاقتصادي لأي دولة، وان للتقييم العقاري انعكاسات مباشرة على الأوضاع المالية سواء للقطاع الحكومي أم القطاع الخاص إذ أن معظم شرائح المجتمع لها تعامل مباشر ودائم مع النشاط العقاري، وعليه يعد التقييم العقاري للوصول إلى الوعاء الخاضع للضريبة أحد العناصر الأساسية في التحاسب عن الضرائب العقارية، ومفتاحاً للنهوض بها. ومن هنا تبرز أهمية هذا التقييم في السوق العقاري إذا ما علمنا بأن نسبة الإيرادات من الضرائب العقارية أخذت بالتزايد في بلدنا لارتفاع أسعار العقارات في سوق العقار بعد سنة 2003 لهذا أصبح من الضروري ولأغراض تنظيم العمل في مجال التقييم العقاري الأساسي لتفعيل دور الهيئات والمؤسسات المختصة بتنظيم العمل في مجال هذا التقييم من خلال وضع المعايير والأسس اللازمة لتنظيم هذا النوع من الأعمال ومن هذه الجهات المجلس العالمي للمعايير والمؤسسة الملكية للمساحين المسجلين والمنظمة الأوروبية لجمعيات التقييم. وفي ضوء ما تقدم جاءت فكرة تسليط الضوء على المحاسبة

والتحاسب عن الضرائب العقارية في العراق وكيفية الوصول إلى الوعاء الخاضع لتلك الضرائب تارة من خلال لجان الكشف للتقدير وأخرى حسب أسعار السوق.

منهجية البحث

أولاً: مشكلة البحث:

تواجه لجان التقدير المتخصصة بالتقييم العقاري في الهيئة العامة للضرائب صعوبات وتحديات في عملية التقييم لوعاء الضرائب العقارية، لعدم وجود أساس واضح لهذا التقييم يجعله يتوافق مع أسعار السوق العقاري مما يؤثر سلباً في إجراء التحاسب الضريبي وبالتالي الحصيلة الضريبية.

ثانياً: أهمية البحث:

ان لأهمية تقييم الوعاء العقاري والعوامل المؤثرة فيه والمتمثلة بالضوابط والطرق والاساليب المتعلقة بتلك العملية دور أساسي للوصول الى إجراء التحاسب الضريبي الذي يؤثر في جهات وقرارات عديدة ذات صلة بتلك العقارات سواء على مستوى افراد او مؤسسات او دولة وان تقييم العقارات بشكل مناسب سيؤدي الى تحقيق أهداف اقتصادية او اجتماعية او مالية للحد من تقلبات اسعارها في السوق نتيجة التقديرات الغير مناسبة من اشخاص غير مؤهلين في الكثير من الاحيان، مما يؤثر سلباً على حصيلتها الضريبية.

ثالثاً: أهداف البحث:

يسعى البحث الى تحقيق الأهداف الأساسية الآتية:-

- 1- تسليط الضوء على الضوابط المعتمدة في تقدير اقيام العقارات الصادرة عن اللجان المشتركة وفقاً لقانون رقم (85) لسنة 1978 تقدير العقار ومنافعه وأثرها في إجراءات المحاسبة والتحاسب الضريبي.
- 2- تحليل وتقييم ضوابط 2009 و2012 وأثرها في الحصيلة الضريبية.
- 3- تسليط الضوء على معايير التقييم فيما يخص طرق التقييم العقاري ومحاولة تطبيقها على بيانات حقيقية والمفاضلة بينها وبين التقدير وفق ضوابط او سعر السوق في العراق لأغراض المحاسبة الضريبية.

رابعاً: فرضية البحث:

لقد تم تجزئة الفرضية الرئيسية إلى فرضيتين فرعيتين تستلزمها ضرورات قياس وتحليل الفرضية الرئيسية عبر الآتي:

الفرضية الفرعية الأولى: إن استخدام الضوابط في تقدير قيمة العقار لا تؤدي إلى تحديد وعاد عادل وموضوعي مما أثر سلباً على الحصيلة الضريبية.

الفرضية الفرعية الثانية: إن استخدام طرق التقييم على أساس القيمة السوقية يؤدي إلى تحديد وعاد عادل وموضوعي وهو ما يؤدي إلى تقليل التهرب الضريبي والتقرب من تحقيق العدالة الضريبية.

خامساً: المنهج المستخدم

استخدم البحث المنهج الاستقرائي فيما يخص الجزء النظري أما في الجزء التطبيقي فقد استخدم المنهج الوصفي التحليلي من أجل اثبات مشكلة البحث وإثبات فرضية البحث في تحقيق أهداف البحث.

سادساً: مجتمع وعينة البحث

تمثل فروع الهيئة العامة للضرائب مجتمع العينة ولقد تم تحديد فرع الكرخ المركز والعقارات الواقعة ضمن رقعته الجغرافية كعينة للبحث ليتضمن التطبيقات العملية للملائمة لتناول مشكلة التقييم العقاري وإيجاد الحلول الملائمة لها.

- الحدود الزمانية والمكانية

الحدود الزمانية: - جمعت البيانات للسنوات من 2009 – 2015 وحسب توفر البيانات اللازمة لأغراض البحث والتحليل.

الحدود المكانية: - تمثلت الحدود المكانية للبحث بالمناطق المشمولة بالتقييم العقاري وضوابطه ضمن فرع الكرخ المركز.

المبحث الثاني: الطرائق المستخدمة لتقييم الوعاء العقاري الخاضع للضريبة**تمهيد**

في هذا المبحث سوف نسلط الضوء على طرائق تقييم العقار وفقاً للمعايير الدولية والعربية والتي يتم استخدامها لأجل تحديد قيمة العقار التي قد تمثل في بعض الأحيان وعاءاً للضرائب العقارية، لذلك لا بد أولاً معرفة مفهوم كل طريقة وما هي الشروط والمقومات الواجب توافرها لأجل إمكانية تطبيقها من أجل تحديد ذلك الوعاء.

- طرائق التقييم:

حددت هذه الطرائق بموجب المعيار المرقم 230 والصادر من مجلس المعايير الدولي للتقييم والذي تم تعديله في 2014/4/30 والخاص بمعايير الملكية العقارية من التسلسل 17 ولغاية 29 من المعيار أعلاه فضلاً عن إيجابيات وسلبيات كل طريقة وفقاً لما جاء في إصدارات الدول العربية من معايير للتقييم تمهيداً لتطبيقها على عينة من العقارات في الجانب العملي من هذا البحث فضلاً عن تسليط الضوء على الفرق في استخدام أي من هذه الطرائق من خلال اختلاف القيم التي يتم التوصل إليها للوصول إلى نتيجة تقييم تقترب من العدالة لجميع الأطراف والذي ينعكس بدوره على كثير من القرارات.

1- طريقة السوق (المقارنة)

إن هذه الطريقة تقوم على أساس استخدام معلومات لمبيعات عقارات مشابهة في الخصائص بشكل كبير مع وجود بعض الفروقات في مواقع أخرى ومقارنتها بالعقار المراد تقييمه من خلال عمل دراسة وتحليل لأسعار السوق، إذ يتم الحصول على البيانات والمعلومات من السوق ذات علاقة بتلك العقارات ويمكن أن تكون هذه الطريقة الأكثر مباشرة

ونمطية في الوصول إلى قيمة عقار ما بشرط توفر البيانات الكافية والمعدلة بشكل مستمر في السوق، وتتطلب هذه الطريقة أن يكون السوق مفتوح وشفاف وأن يكون هناك أكثر من عقار للمقارنة، كما تتطلب أن تعرف جميع خصائص العقار سواء أكانت تلك الخصائص تتعلق بالبناء أم بالأرض مع مراعاة استخدام العقار في أعلى مستوياته وأفضل استخدام بالشكل الذي يولد أعلى إيراد أو دخل ممكن (IVS, 2014:5).

وتعتمد هذه الطريقة على فكرة جمع وتحليل البيانات الكاملة للعقار موضوع التقييم والعقارات المقارنة معها ويتم ذلك من خلال المقارنة أما بتحديد سعر المتر والذي يتم احتسابه وفقاً للمواصفات الخاصة بكل عقار ويطلق عليها الضبط المالي أو عن طريق وضع نسبة لكل صفة أو خاصية لكافة التفاصيل للمقارنة بها وتشكل نسبة 100% من السعر الكلي للعقار ثم اعتماد نفس النسب بالنسبة للعقار المراد استخراج قيمته، أو اعتماد نسبة التغير في أسعار السوق والمقارنة وفقاً لذلك في حال المقارنة مع عقارات بنفس المواصفات وتواريخ سابقة (جمعة، 2005: 80).

تعد طريقة المقارنة بالعقارات وفقاً لأسعار السوق من أسهل الطرائق استخداماً والأكثر ميثاقية (لو وجدت تداولات مماثلة)، ينبغي التأكد من استخدام التداولات التي لها صلة مع العقار المراد تقييمه والذي يمكن أن تكون أحد المصادر المباشرة أو الغير مباشرة للبيانات المستخدمة في التقييم والذي يعتمد على نوعية تلك البيانات ودرجة تقادمها وموثوقيتها والتي ينبغي أن تتضمن تفاصيل موصوفة بطريقة علمية وعملية من أجل تقييم عادل (Luigi, 2010: 48-549, Caraglio).

هناك بعض نقاط الضعف والقوة لهذه الطريقة ينبغي الإشارة إليها والتي من الممكن أن تؤثر في اختيار قيمة العقار والتي الوصول إليها وفقاً لهذه الطريقة وكما موضح في أدناه.

أولاً - نقاط القوة: - ومن هذه النقاط الآتي: -

- 1- تستخدم الطريقة عوامل السوق بطريقة ممتازة.
- 2- طريقة موثوق بها في سوق ثابت وبه تداولات عديدة.
- 3- تفضله المحاكم لأنه يعكس حالة السوق.
- 4- طريقة متبعة في عدد من الدول المتقدمة.

ثانياً: - نقاط الضعف: - ان عدم إمكانية اعتماد القيمة التي يتم التوصل إليها بموجب هذه الطريقة من قبل المقيم كقيمة نهائية للعقار ممكن ان تتوقف على مجموعة من المحددات منها الآتي: -

• يصعب أحياناً تعريف المبيعات التي يكون طرف مجبور على البيع أو يكون أحد الأطراف جاهلاً ببعض ميزات أو عيوب العقار.

• السعر لا يساوي القيمة لذا يمكن أن يكون السعر منخفض (في حالة البيع الجبري) أو مرتفع والأسعار تكون عالية بصورة عامة عندما يكون السوق مرتفع والعكس في حالة الركود.

• لا يمكن تقييم جميع الممتلكات بهذه الطريقة وخصوصاً تلك العقارات التي تشيد بمواصفات خاصة (مثل المساجد، الموانئ، المصانع المتخصصة).

• الوقت عامل مهم في سوق ثابت ومتجانس، يمكن استخدام التداولات حتى وان كانت قبل سنة، ولكن في سوق متقلب ومضطرب لا يمكن الوثوق إلا في الحديث منها (دائرة الأراضي والأملاك، 2010: 21-23).

2- طريقة الكلفة:-

وفقاً لهذه الطريقة يتم تقييم العقار في ضوء مفهوم تكلفة الاستبدال (معياري 230، فقرة 27) ويعني هذا المفهوم تكلفة امتلاك عقار مماثل أو عقار مشابه محقق لنفس المنفعة، ولحساب قيمة العقار يلزم حساب تكلفة عقار مستنسخ أو بديل في تاريخ التقييم أولاً وإضافة هامش ربح لمالك العقار مقابل المخاطر والجهد المطلوبين لإقامة العقار (وذلك لأن أغلب عمليات البناء تتم عن طريق اتفاق المالك مع متعهدي البناء سواء أكانوا شركات أم أشخاص) ثم خصم مجموع الاندثار نتيجة لعمر المبني الأصلي وتعرف هذه الطريقة أحياناً باسم الطريقة الهندسية أو طريقة المقاولين، وعليه يمكن تحديد قيمة العقار بطريقة الكلفة عن طريق ان قيمة العقار = قيمة الأرض (تكلفة الأرض) + تكلفة الانشاء + هامش ربح المالك – الاندثار (ويتم حساب هذه الأيام كالتالي:-

1- لغرض حساب قيمة الأرض يتم تحديدها وفقاً للقيمة الحالية للسوق مع مراعات أعلى وأفضل استخدام لها اذ تشمل كلفة الأرض وكافة النفقات اللازمة للحصول على ارض مماثلة ما تتضمن سعر الشراء والمصاريف القانونية وتكلفة تسوية الأرض وي طرح أي متحصلات نقدية ناتجة عن بيع المخلفات (Kieso&Weygandt& warfield:2012, 557).

2- تكلفة الإنشاء وهي التكلفة اللازمة لإنشاء عقار (مستنسخ أو بديل) وتتضمن نوعين من التكاليف تكاليف الإنشاء والتي يتم تقديرها على أساس المتر المربع والتكاليف الأخرى (تكلفة التصاميم والرسوم والضرائب وأي تكاليف مالية يتكبدها المستثمر في السوق لخلق عقار مماثل) أن معرفة هذه التكاليف وما تشكله بالنسبة لقيمة العقار الكلية يساهم في الحد من تأثيرها على قيمة العقار فمثلاً لو أن الضريبة المفروضة على العقار كانت تشكل نسبة 5 % من قيمة العقار فإن ذلك سوف يؤدي إلى تحميل كلفة انشاء عقار جديد بهذه النسبة والذي ممكن أن يساهم مع مرور الوقت في رفع أسعار العقارات وعليه يمكن للسلطة المالية استخدام هذا التأثير كأداة من أدوات السياسة الضريبية لتحقيق أهداف اقتصادية في نهاية المطاف.

3- إن الاستثمار في العقارات يتطلب بذل الجهد والوقت فضلاً عن التعرض لمخاطر كما في بقية الاستثمارات وعادة ما يكون نسبة من قيمة الإنشاءات والأرض يتم تحديدها من قبل المتمرسين في السوق العقاري.

4- الإندثار: عرف الإندثار وفق معايير المحاسبة الدولية رقم 16 (الإندثار هو توزيع منتظم لكلفة الموجودات القابلة للإندثار خلال عمرها الإنتاجي) إذ إن هناك أكثر من طريقة لتقدير قيمة الإندثار وأسهل تلك الطرائق طريقة القسط الثابت، كما يعرف على أنه انخفاض قيمة المباني بعد مرور مدة زمنية من عمر المبني وينقسم إلى هلاك طبيعي وتقدم وظيفي خارجي علماً أن الأرض لا يحسب لها اندثار (الهيئة العامة للرقابة المالية المصرية، 2015: 107 – 110).

نقاط الضعف والقوة من استخدام هذه الطريقة:

أ- نقاط القوة:

- 1- تعد هذه الطريقة من أسهل الطرائق في حالة تقييم عقار مشيد حديثاً لتلافي فقرة احتساب الإندثار على البناء.
- 2- إن عملية الاحتساب وفق هذه الطريقة ممكن أن يكون بسيط في حالة عدم أخذ تفاصيل الفترات مثلاً اعتماد سعر المتر المربع للبناء بشكل قطعي.

ب- نقاط الضعف (دائرة الأراضي والأملاك، 2010، 32):

- 1- أن تحديد الإندثار وعمر العقار يؤثر بشكل مباشر على قيمة العقار كلما زادت قلت القيمة.

2- نادراً ما تتساوى الكلفة مع السعر.

3- بالنسبة للعقارات المصممة بمواصفات خاصة مثل المطارات الملاعب هناك صعوبة في تحديد كلف هذه المباني وتحتاج وقت طويل فيما لو تم اعتماد هذه الطريقة بتقييمها

1- طريقة الدخل:

إن قيمة العقار أو الإيجار المتحقق عنه يعتمد على الدخل وعليه فإن هذه الطريقة تأخذ بنظر الاعتبار القيمة الزمنية للنقود والمخاطر وذلك لأن الدخل المتحقق من العقار وأن كان ثابتاً لفترة من الزمن إلا أن قيمته ممكن أن تتغير في الفترات المستقبلية، وغالباً ما تنجح هذه الطريقة في التقييم للعقارات الاستثمارية والتجارية لأنها تعتمد على حساب القيمة الحالية لرأس المال صافي التدفقات النقدية التي يلغها العقار خلال عمره الاقتصادي إذ تم تعريفها بأنها طريقة تقييم العقار من خلال تحويل التدفقات النقدية المتحققة عنه إلى قيمة حالية لرأس المال (ivs،2011:11) وهو يتمثل هنا بالعقار، إن قيمة النقد المتحصل عليه اليوم أكثر من قيمته غدا وهذا ما يعرف بالقيمة الزمنية للنقود (العامري، 2013: 367)، أي أن احتساب القيمة الحالية يمكن أن يكون لأكثر من نموذج من التدفقات النقدية وكل نموذج يحدد قيمة للعقار في ضوء معامل الخصم المستخدم وأن أبسط طريقة هي باستخراج معدل الخصم من خلال الجداول المعدة حسب سعر الفائدة وعدد السنوات.

وتقوم هذه الطريقة على تقدير قيمة عقار ما بناءً على الدخل الناجم عنه، والدخل الذي يؤخذ بالاعتبار هو ذلك الذي يستمد بصورة عامة من عمليات تشغيل العقار كل سنة (عثمان، 2013، 345)، وهي إحدى ثلاث طرائق تقليدية تضم طرائق وآليات ومسائل رياضية يستخدمها المقيم ليحلل مقدرة العقار على جلب فوائد مادية وتحويل هذه الفوائد إلى مؤشرات لقيم تقديرية، ومن الضروري عند تطبيق هذه الطريقة معرفة التدفق النقدي لإيراد العقار المراد تقييمه، وكذلك جميع الضرائب والمصاريف المترتبة على هذا العقار إذ تخصم جميعها من قيمة الإيجار السنوي للعقار عند تطبيق هذا الأسلوب لا بد للمقيم من معرفة من مجموعة من المصطلحات ومنها الآتي: - (الهيئة العامة للرقابة المالية المصرية، 2015).

اجمالي الدخل: اجمالي الإيرادات السوقية السنوية التي يمكن أن يحققها العقار.

الدخل الفعال: اجمالي الدخل مخصوماً من خسائر عد الاشتغال.

مضاعف الدخل: النسبة بين قيمة العقار واجمالي الدخل.

صافي دخل التشغيل: الدخل الفعال مخصوماً منه مصاريف التشغيل.

معامل الرسملة: النسبة بين صافي دخل التشغيل وقيمة العقار.

عائد الاستثمار: ربح المستثمر عن استثمار رأس المال.

معدل عائد الاستثمار (سعر الفائدة) النسبة المئوية للعائد.

- مفهوم وتعريف الوعاء الضريبي:

لكل ضريبة وعاء معين يمثل المادة التي تخضع لها، أو المحل الذي تفرض عليه (فيصل، 2012، 28)، وقد عرف الوعاء الضريبي بأنه المادة أو العنصر أو الشيء الذي تفرض عليه الضريبة. والوعاء قد يكون شخصاً طبيعياً أو معنوياً أو مالا، كشخص المكلف أو رأس ماله أو دخله أو السلع سواء أكانت المستوردة من الخارج أم المنتجة من الداخل (رمضان، 2002: 62).

وكما عرف الوعاء الضريبي بأنه المنبع الذي تغرف منه الدولة إيراداتها بواسطة الضرائب بعبارة أخرى ما يخضع للضريبة (شكر، 2014: 49)، والوعاء الضريبي هو المقدار من المال أو الخص الخاضع للضريبة مع ضرورة توافر العنصر الزمني لهذا الوعاء فقد تفرض الضريبة سنوياً، أو عند حصول الحدث (الججاوي والعنبي، 2014: 41)، أن للوعاء الضريبي مفهوماً معيناً لا يختلط بغيره من المفاهيم الأخرى، والتدقيق في هذا الأمر مهم جداً، إذ من الضروري تحديد المال الذي تخضع له الضريبة من دون غيرها من أموال المكلف (السعدي، 2012: 29) وخصوصاً المال دون المكلف نفسه كون الضرائب العقارية وعائها مال المكلف وليس المكلف نفسه فحسب لهذا تقسم الضرائب على الأموال وضرائب على الأشخاص، إذ أن الضرائب العقارية من الضرائب على الأموال أي أنها تفرض على الثروة إذ تكون الأخيرة وعاءها ولكن يختلف الفن المالي في الطرائق التي يتم اقتطاع جزء من الدخل، أو رأس المال، إذ يمكن أن يتم ذلك بالطريقة المباشرة أو بالطريقة غير المباشرة، وتتصف الطريقة المباشرة في تحديد عناصر الثروة وهي تحت يد المكلف بالضريبة سواء أكانت هذه الثروة دخلاً أم رأس مال أما الطريقة غير المباشرة التي تتبع عناصر الثروة بمناسبة استعمالها أو تداولها (العلي، 2007: 102).

- تحديد وعاء الضرائب العقارية وفقاً للقوانين والقرارات العراقية: - إن فرض أي ضريبة يتطلب أولاً تحديد الوعاء الضريبي الذي ستفرض عليه، إن تحديد وعاء الضرائب العقارية في العراق حدد بثلاثة أوعية على الرغم من أن أساس الوعاء واحد وهو العقار إلا أن اختلف باختلاف الواقعة المنشأ واختلاف القانون أو القرار الذي يخضع له ذلك الوعاء (ضرائب نقل ملكية وعقار وعرضات).

- نقل الملكية وحق التصرف: - نصت المادة (6) من قانون تقدير قيمة العقار ومنافعه رقم (85) لسنة 1978 على:

أولاً - تقوم اللجنة بإجراء الكشف موقعياً، وينظم محضر الكشف في موقع العقار وفي اليوم نفسه، إلا إذا استدعت ظروف العمل خلافاً لذلك، فيجوز تنظيمه في وقت لاحق، ويتضمن المحضر المعلومات الآتية: -

أ- تعيين موقع العقار وأوصافه الثابتة ببيان تسلسله واسم المحلة ورقم القطعة والمقاطعة واسمها وجنس العقار وصفه ومشتملاته من بناء أو مغروسات والحقوق المترتبة له أو عليه، أو أية معلومات أخرى تفتضحها طبيعة المعاملة.
ب- تقدير القيمة الحقيقية للعقار أو الحق العيني أو منفعته وقت إجراء الكشف، أو في التاريخ المعين في طلب الكشف بحسب موقع العقار ودرجة عمرانه وشكله ومساحته ومشتملاته ونوع المواد المستعملة في بنائه، أو ما أضيف إليه من المصروفات الأخرى، كإجراء الترميمات والتحسينات التي تزيد من قيمته فعلاً، وإذا كان العقار أرضاً فإيراعي، فضلاً عن ذلك تقدير قيمتها بحسب خصوبتها والمشتملات القائمة عليها من منشآت ومغروسات ومزروعات، وللجنة أن تسترشد بأقيام العقارات المجاورة أو المماثلة أو ببدلات بيعها.

ثانياً – يجوز للجنة تقدير قيمة الأرض والمنشآت أو المغروسات كل على حدة ولمدة معينة، وقيمة أي منها بتاريخ سابق، إذا ما طلب منها لأي غرض من الأغراض الرسمية، ولها أن تقدر القيمة جملة أو بأية طريقة 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 أن تأخذ بالبدل المصرح به من قبل المتعاقدين ان كان يمثل البديل الحقيقي للعقار، من دون إجراء كشف، على أن تصدر قراراً مسبباً بذلك.

ت- : تحديد وعاء ضريبة العقار وضريبة العرصة: - حددت المادة (5 و 6) من قانون 162 لسنة 1962 المعدل

الآتي: المادة (5)

1- تتولى تخمين إيرادات العقار لجان التقدير التي تؤلف بأمر الوزير أو من يخوله ويعلن التاريخ الذي يبدأ به التقدير العام ويكون هذا التقدير نافذاً لمدة خمس سنوات أما التقديرات التي جرت بحسب قانون ضريبة الأملاك السابقة وتعديل التقديرات بصورة منفردة بعد الاعتراض أو التقديرات الجديدة العائدة للعقارات كل بمفردها والتي تم بموجب المواد (7،8) من هذا القانون وتبقى نافذة مع مراعاة الإعفاءات الواردة في هذا القانون إلى أن يجري التقدير العام.

2- إذا لم يقدر أي عقار لسبب ما أثناء التقدير العام وقد فيما بعض فتفرض عليه الضريبة وتستوفي اعتباراً من تاريخ تنفيذ التقدير العام.

3- إذا ما تبين أن أي عقار أنشأ بعد التقدير العام ولم يقدر فعلى السلطة المالية أن تطلب من اللجان المختصة تقدير إيراده السنوي وتستوفي عنه الضريبة وفق أحكام هذا القانون.

المادة (6): -

1- يعتبر بدل الإيجار السنوي وقت إجراء التقدير إيراداً للعقار المؤجر أما إذا لم يكن العقار مؤجراً أو إذا ظهر للجنة التقدير إن بدل الإيجار السنوي المدعى به غير حقيقي فتقوم اللجنة حينئذ بتقدير الإيراد على أن تأخذ بنظر الاعتبار ما يأتي: -

أ- ميزات العقار كالموقع والمساحة ومواد الإنشاء وحالته الحاضرة والحديثة والمشمات الأخرى الملحقة به وأفضلية العرصة المشيد عليها العقار على غيرها.

ب- الغرض الذي يستعمل العقار من أجله.

ت- بدل الإيجار السنوي عن العقار مماثل له في نفس المحلة.

ث- يقدر إيراد عقارات الدوائر شبه الرسمية والمصالح الحكومية والعقارات التي تحت ادارتها استناداً إلى كشوفات تقدمها تلك الدوائر أو المصالح تحتوي على أنواع العقارات ومحلاتها وبدلات ايجارها الفعلية ويشمل ذلك العقارات التي تدار من قبل الدوائر الرسمية.

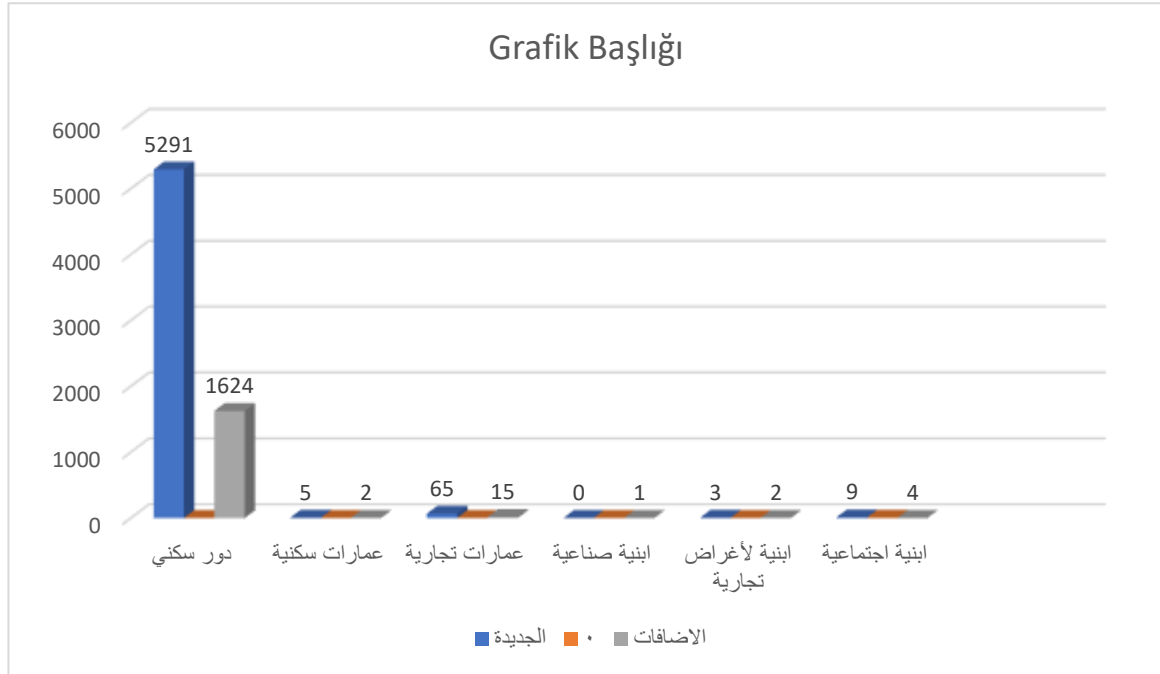
وبعد الإطلاع على طرائق تحديد الوعاء الضريبي للضرائب العقارية في ++++++ سوف تطبق طرائق التقدير السابقة

على عينة من العقارات للوصول إلى أفضلها في تحديد الوعاء الخاضع للضريبة.

الجانب العملي

سيتضمن هذا الجانب أخذ عينة من العقارات الخاضعة لضريبة (العقار، نقل الملكية، العرصة) التي تم تقديرها من واقع السجلات والمعاملات في أحد فروع الهيئة العامة للضرائب وتطبيق طرائق التقييم وفقاً للمعايير على العينة نفسها وتحليل النتائج التي تم التوصل إليها. ولكي تكون صورة واضحة عن حجم العقارات التي تخضع للضريبة أو التي ستخضع للضريبة نلاحظ الشكل أدناه.

شكل رقم (1) عدد الأبنية الجديدة والاضافات لجميع الأنواع في محافظة بغداد لسنة 2012.



المصدر: الشكل من إعداد الباحث استناداً إلى بيانات الجهاز المركزي للإحصاء لسنة 2012

من الشكل أعلاه نلاحظ أن نسبة العقارات السكنية سواء أكانت عقارات جديدة أم إضافة لعقارات مشيدة سابقاً تشكل نسبة مرتفعة جداً من مجموع العقارات إذ بلغت نحو 5374 عقاراً جديداً و 1647 اضافياً إذ بلغت نسبة العقارات السكنية 98 % في كلا النوعين مما يدل على وجود طلب على الدور السكنية وهذا بدوره يعكس حالة التوجه نحو البناء الأفقي من قبل أفراد المجتمع ومن ثم عدم وجود طلب على البناء العامودي الذي تضمن (2 عمارة) جديدة ومضافة لا غير على الرغم من إمكانية حل أزمة السكن وأزمة ندرة الأرض من خلال البناء العامودي في محافظة بغداد.

- أساس التقييم في ضوابط 209 و 2012: - حددت ضوابط 2012 و 2009 الاعتماد على البيوعات والتصرفات الجارية في دوائر التسجيل العقاري والضريبة كأساس لتقييم الأراضي أي تم اعتماد أساس سعر السوق بالنسبة للأراضي والتي تؤثر بشكل كبير على قيمة العقار إلا أنه بالرجوع إلى كلتا الضوابط ومقارنتها
- اعتمدت بيانات هذه السنة (2012) كونها أكثر استقراراً وتمثل طفرة في أسعار العقارات في بغداد.

مع أسعار السوق السائدة لكل فترة نجد أن الضوابط أقل بكثير من الأسعار السائدة في السوق ولغرض اثبات ذلك سيتم أخذ عينة من عمليات البية والشراء لبعض الأراضي في بعض المناطق وقيمتها الحقيقية ومقارنة ذلك مع الأسعار المحددة في الضوابط لأسعار الأراضي السكنية على سبيل المثال كما موضح في الجدول أدناه:

- الجدول رقم (3 - 1) أسعار الأراضي السكنية لعينة من المناطق وفقاً لأسعار السوق والضوابط.

السنة	الموقع / سكني	سعر المتر المربع / ألف دينار بموجب أسعار السوق وفقاً لمكاتب وسطاء البيع والشراء	سعر المتر المربع / الف دينار بموجب الضوابط
2015-2009	حي العدل السكني	1250 - 750	500 - 450
2015-2009	الغزالية	900-600	350-300
2015-2009	حي المتنبي /المهندسين	1150-1000	750-600
2015-2009	الحارثية	2250-1250	900-700

المصدر: من إعداد الباحث بالاستناد الى المعلومات التي حصل عليها من مكاتب العقار وضوابط هيئة الضرائب

إن الفرق في أسعار الأراضي (التي تشكل المحور الأساسي لضريبة نقل الملكية باعتبار العقار يتكون من أرض + بناء) ولضريبة العرصة ما بين أسعار السوق وتقدير الضوابط ممكن أن يصل إلى أكثر من 50 %، إن من أهم مبررات اصدار الضوابط بأقل من أسعار السوق بحسب المقابلات الشخصية مع عدد من موظفي الهيئة العامة للضرائب وذوي الخبرة أكدوا على عدم اصدار ضوابط وفقاً لأسعار السوق تجنباً للمساهمة في ارتفاع إمكانية نقل عبئها من خلال زيادة الأسعار وهو ما سيؤثر سلباً في سوق العقار والقطاعات ذات العلاقة، والأفضل تعديل القانون لاسيما فيما يتعلق بتخفيض النسب الضريبية ومن ثم إمكانية اعتماد أسعار السوق في تقدير قيم الأراضي والعقارات لتتقادم القوانين الضريبية بشكل عام ضمن اصلاح ضريبي متكامل وحقيقي للسياسة الضريبية في العراق، كما أن نسبة سماح لجان التقدير بالزيادة أو النقصان عن ما محدد في الضوابط لأسعار الأرض وفقاً لنوع موقع العقار (على اللجنة الصعود عن هذه الأسعار بنسبة لا تتجاوز 10 % في العقارات ذات الموقع المتميز والنزول بما لا يتجاوز 10 % في العقارات ذات الموقع الحرج (الهيئة العامة للضرائب 2009، 2012) فضلاً عن أن كلا الضوابط تم تحديد مواقع العقارات العمرانية (سكني، تجاري، صناعي) في ثلاث أنواع (متميز، عادي، حرج) وإعطاء مجموعة من الاعتبارات ضمن جدول رقم (1) المذكور لكلتا الضوابط والذي شمل تصنيف نوع الموقع

نوع الموقع	
ضوابط 2010	ضوابط 2009
حرج (سكني، تجاري، صناعي)	متميز (سكني، تجاري، صناعي)
1- تقع على شارع ضيف 8 م فأقل	1- ركن
2- الشارع مغلق من أحد طرفيه	2- شاعر 20 م وأكثر.
3- واجهة العقار تقع أمام جدار مباني ومنشأة عامة.	3- جبهة العقار أكثر من المعتاد.
4- أي عامل يؤثر على قيمة العقار غير مذكر.	4- أي مزية أخرى
حرج أراضي زراعية وبساتين.	متميز أراضي زراعية وبساتين
1- أرض بور ذات ملوحة عالية.	1- أرض ذات خصوبة عالية
2- ندرة أو انقطاع الماء.	2- تقع على مصدر ماء وشوارع زراعية مبلطة
3- بعيدة عن الطرق الزراعية	

المصدر: الشكل من إعداد الباحث بالاعتماد على الجدول رقم (1) في ضوابط 2009، 2012.

إن الاعتماد على المواصفات أعلاه لاعتبار موقع العقار حرج أم متميز فحسب أما الموقع العادي فهو من دون تفاصيل حيث عدة التقييمات الواردة في الجداول الملحقة بالضوابط لموقع الأرض العادي، كما تم تحديد نسبة 10 % بالزيادة والنقصان في قيمة الأرض عما مثبت في الضوابط إذا كان موقع العقار متميزاً أو حرجاً وعدة الأسعار في الضوابط هي للأراضي في المواقع العادية أي أن الزيادة والنقصان هي لقيمة الأرض فحسب وليس لقيمة العقار الكلية (أرض وبناء) وهذه النسبة على الرغم من انها قد تكون مقبولة، ونرى هناك بعض الملاحظات التي ينبغي الإشارة إليها: -

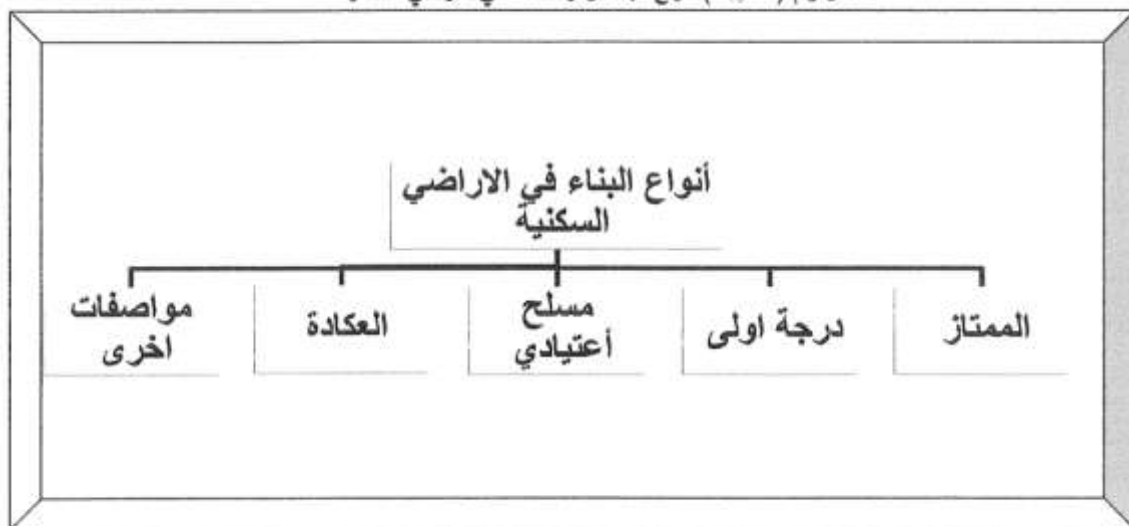
أ- أن الضوابط ركزت على سمات موقع الأرض فحسب من دون غيرها من السمات في إعطاء نسبة الزيادة والنقصان أعلاه.

ب- إن الضوابط وضعت الوصف نفسه لموقع العقارات السكنية والتجارية والصناعية وهذا غير منطقي فالعقارات السكنية التي واجهتها أكثر من 10 م على سبيل المثال ويقع على شارع عرضه 20 م كما مبين في الضوابط يعد موقعاً متميزاً للعقار السكني في حين أن موقع العقار التجاري يختلف عن السكني من نواحي مختلفة منها على سبيل المثال يكون موقع العقار التجاري متميزاً لو كان في منطقة تشهد اقبالاً كبيراً من المستهلكين وهذا ممكن تحديده مسبقاً من خلال تحديد جداول بالمناطق التجارية كل حسب أهميتها وكذلك الموقع الصناعي فعلى سبيل المثال تتوافر المواد الأولية بالقرب من الموقع الصناعي ممكن أن يسهم ذلك بجعل موقع العقار الصناعي مميزاً عن بقية المواقع الصناعية الأخرى، إلا أن الضوابط تركت ذلك الأمر دون تحديد وأعطت للجنة التقدير تقييم ذلك.

ت- لم تشر الضوابط الى تحديد بعض الصفات التي كون لها تأثير مباشر على موقع الأرض ومنها ندرة الأرض، الحالة القانونية للأرض (مشاعة، مفروزة بشكل مستقل، مفروزة بشكل غير قانوني) في موقع معين مع زيادة الطلب عليها فضلاً عن تأثير العوامل البيئية والاجتماعية على موقع الأرض والاكتفاء بذكر عبارة مراعاة أي عوامل سواء تزيد من قيمة العقار أم تخفض من اللجنة على أن يذكر ذلك في التقرير. أما موقع الأراضي الزراعية فقد كانت محددة

بشكل واضح كون التنوع في الأراضي الزراعية محدود ويرتبط بنوع تربة الأرض وتوافر الماء وقربها من الشوارع الزراعية هذا ما تم تحديده في الضوابط.

الشكل رقم (٣) أنواع البناء ومواصفاته في الأراضي السكنية



المصدر: الشكل من إعداد الباحث بالاستناد الى ضوابط الهيئة العامة للضرائب لسنة ٢٠٠٩

للعقارات السكنية في الأراضي الزراعية على الرغم من اعتماد التصنيفات نفسها في درجة البناء في أفضل المواقع وأعلاها سعراً على سبيل المثال وكما موضح في الجدول رقم (2 و 5) ي ضوابط 2009 و 2012 وكما موضح أدناه: -

الجدول رقم (2) الفرق في أسعار أنواع البناء في الأراضي السكنية والأراضي الزراعية

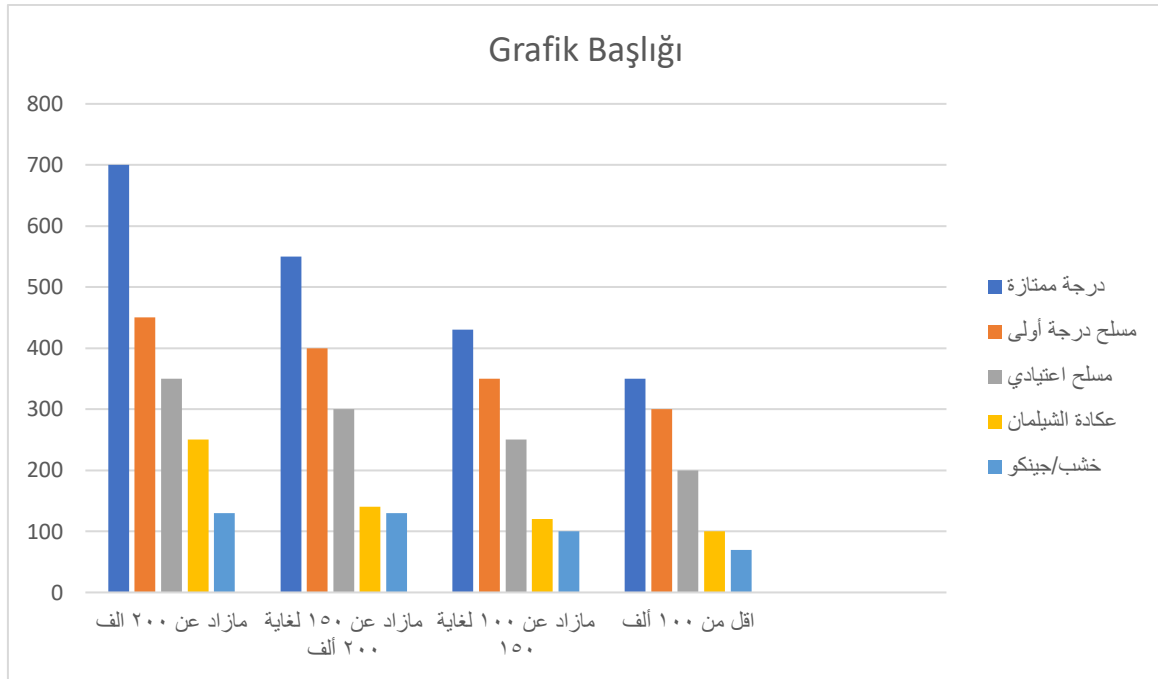
نوع البناء	سعر بناء المتر المربع في الأراضي السكنية	سعر بناء المتر المربع في الأراضي الزراعية	نسبة الفرق	سعر بناء المتر المربع في الأراضي الزراعية	سعر بناء المتر المربع في الأراضي السكنية	نسبة الفرق
درجة ممتازة	650 ألف	400 ألف	38%	450 ألف	35%	
مسلح درجة 1	400 ألف	300 ألف	25%	350 ألف	22%	
مسلح اعتيادي	300 ألف	200 ألف	33%	300 ألف	28%	
عكادة وشيلمان	175 ألف	150 ألف	14%	200 ألف	0%	
البناء والتبسيط	125 ألف	100 ألف	20%	100 ألف	33%	

المصدر: الجدول من إعداد الباحث بالاعتماد على بيانات ضوابط (2009 و 2012)

نلاحظ من الجدول أعلاه أن هناك فروقات بين سعر متر البناء نوع درجة ممتازة في الأراضي السكنية وبين بناء النوع نفسه في الأراضي الزراعية بمبلغ 250 ألف أي ما يعادل نسبة تزيد على 30% أقل في الأراضي الزراعية على سبيل المثال وهذا ينطبق على بقية أنواع البناء إذا بلغت نسبة الاختلاف ما بين 14% - 38% كما موضح في أعلاه.

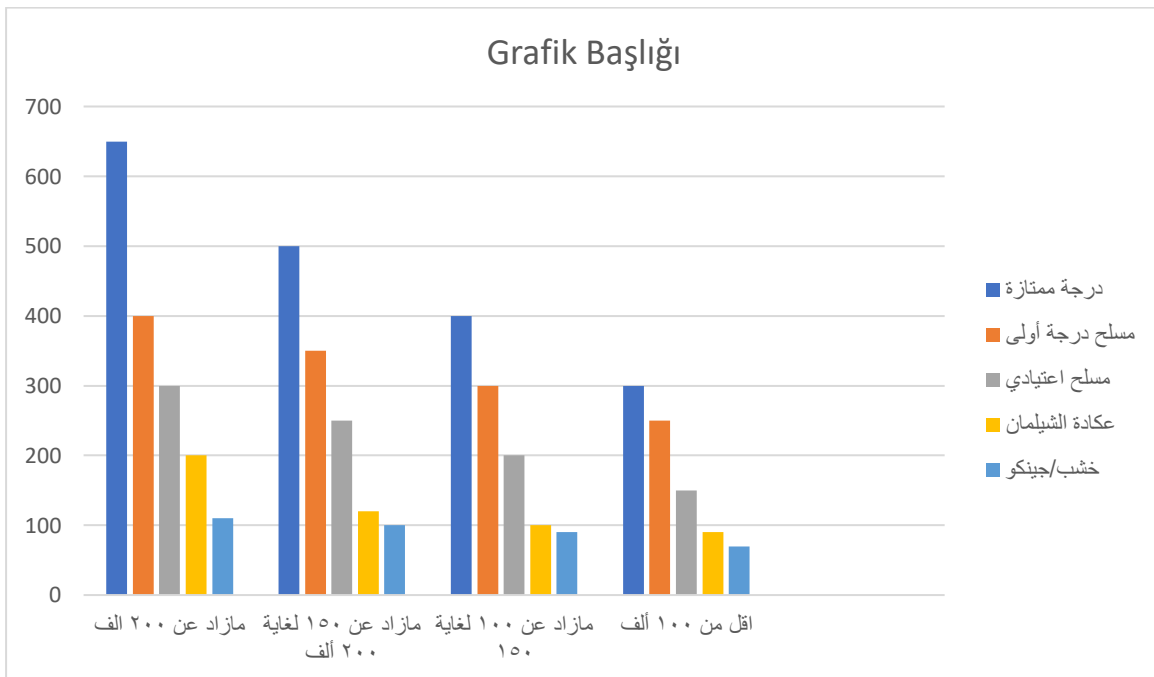
وللوقوف على أسعار البناء حسب نوعها الواردة في ضوابط (2009، 2012) نلاحظ أن الرسم البياني التالي

الشكل رقم (4) أسعار البناء وفقاً لأسعار الأراضي وفقاً لضوابط 2012



المصدر: الشكل من إعداد الباحث استناداً للبيانات والمعلومات ضوابط 2012

الشكل رقم (5) أسعار البناء وفقاً لأسعار الأراضي وفق لضوابط 2009



المصدر: الشكل من إعداد الباحث استناداً للبيانات والمعلومات ضوابط 2009

ومن خلال دراسة وتحليل الشكل أعلاه نرى الآتي: -

1- إن سعر البناء نوع درجة ممتازة يتغير من 650 إلى 300 ألف دينار في ضوابط 2009 بسبب سعر الأرض (أعلى من 200 ألف - أقل من 100 ألف) أي بمعدل 58 % أقل، ومن 700 إلى 350 ألف دينار بنسبة 50 % أقل في ضوابط 2012 بسبب سعر الأرض (250 ألف - 100 ألف) وهكذا لبقية الأنواع وهذا يعني أن الضوابط أعطت البناء قيمة إضافية من قيمة الأرض المنشأ عليها في حين أن هناك مجموعة من العوامل لها تأثير مباشر على تقييم البناء نفسه والتي يمكن أن ندرج منها على سبيل المثال الآتي:-

أ- كلفة البناء سواء أكانت في أرض قيمتها أقل من 100 ألف دينار أو أكثر من 250 ألف هي نفسها، على سبيل المثال ان وجد فارق فيكون معقولاً سواء أكان في كلفة المواد الانشائية أم في كلفة أجور العاملين الا أن قيمتها ممكن أن تختلف ولكن في حدود معقولة لا تصل إلى 50 % (تم استبعاد تأثير أجور النقل العالية لتوافر مصادر المواد الانشائية في جميع المحافظات).

ب- نوعية المواد المستخدمة في البناء ودرجة جودتها.

ت- عمر البناء فقد حددت نسبة اندثار البناء ب 2% أي أن عمر البناء الافتراضي 50 سنة (حسب طريقة القسط الثابت للاندثار) وعليه فقد يكون عمر العقار كبيراً إلا أن العقار يتم ترميمه باستمرار ومن ثم فان قيمة البناء على الرغم من البناء إلا أن العقار سوف يقيم تقييماً جيداً، وأحياناً يكون البناء قد اندثر خلال المدة الافتراضية على الرغم من قدم البناء إلا أن العقار سوف يقيم تقييماً جيداً، وأحياناً يكون البناء قد اندثر خلال المدة الافتراضية له ومن ثم يكون البناء من دون قيمة أي انقراض باستثناء العقارات ذات البناء الأثري والتي تزداد قيمتها كلما زاد عمرها.

2- إن الزيادة الحاصلة في أسعار البناء في ضوابط 2012 عن 2009 تم تحديدها ب 50 ألف دينار للبناء (الممتاز، درجة أولى، اعتيادي) و 25 الف دينار للبناء (عكادة والشيلمان، خشب، جينكو) وهذه الزيادة لا تتفق مع البيانات والمعلومات الموضحة سابقاً في إحصاءات الجهاز المركزي للإحصاء لذا فأن إعادة النظر في هذه الأسعار يتطلب تحديد أساس معين أم اكلف أو قيم وتحديد مقومات يتم على أساسها احتساب كل منهما.

- تحديد تقدير للعقارات التي يراد تقييمها بتاريخ سابق من إصدار الضوابط

هنالك بعض حالات نقل الملكية تحتاج لتقدير العقار في تاريخ الحدث (الوفاة التخرج أو تأريخ إقامة الدعوى) وتم تحديد الحل لمثل هذه الحالة من خلال احتساب القيمة كنسبة من تقديرات العقارات وفقاً لما محدد لضوابط 2012 و 2009 هذا يعني أن لجنة الكشف والتقدير تلجأ إلى استخدام تقدير السنة التي تم الكشف فيها في تحديد تقدير عقار ما في تاريخ وقوع أحد الأحداث المذكورة.

الجدول رقم (3) النسب المعتمدة لاستخراج أقيام العقارات

النسبة في ضوابط 2009	النسبة في ضوابط 2012	الفترة
% 5	-	1999 – 2000
% 10	-	2001
% 15	-	2002
% 20	% 10	2003
% 25	% 20	2004
% 35	% 30	2005
% 50	% 40	2006
% 60	% 50	2007
% 60	% 90	2008
-	% 90	2011 – 2009
-	%90	2012/1/1 لغاية 2012/9/1

المصدر: الجدول من إعداد الباحث بالاستناد إلى ضوابط (2012، 2009)

من الجدول أعلاه نلاحظ أن العقار الذي يتم تقدير قيمته على سبيل المثال بـ 100 مليون دينار وفقاً لضوابط سنة 2012 تكون قيمته في سنة وقوع الحدث وليكن مثلاً سنة 2011 (90 مليون دينار) ولو أن عقار آخر تم تقديره وفقاً لضوابط سنة 2009 بمبلغ 100 مليون فان قيمته في سنة وقوع الحدث وليكن مثلاً سنة 2008 تكون (60 مليون دينار). إلا أن تحديد هذه النسب وتعديلها لم يتم بشكل دقيق سيما مع وجود بعض العقارات التي تشترك بالموصفات نفسها (المساحة، الموقع، العمر... الخ) وتشترك في الوقت نفسه بأنها حالات تتطلب تطبيق هذه الفقرة من الضوابط إلا أنها تختلف في سنة حسم الموضوع ومن ثم اختلاف الضوابط التي تحكمها واختلاف النسب وفقاً لتلك الضوابط ولاسيما لسنة 2008 وما بعدها إذ إننا نجد أن المبلغ الذي يتم التحاسب عليه ضريبياً وفق النسبة المحددة في ضوابط 2009 لسنة 2008 لعقار ما يتأثر بشكل كبير بالتغير في النسب المحددة لهذه الحالة في ضوابط 2012 فيما تم التحاسب عليه بموجبها ويعود السبب في ذلك إلى الآتي:-

- أ- وجود تغيرات في تقديرات الأراضي ما بين 15% - 200% أو أكثر من ذلك لبعض المناطق.
- ب- تغير أسعار البناء لم يكن كبيراً بمقارنة ضوابط 2012 عن 2009 وفي حالة أن البناء كان قديم أو مهديم على سبيل المثال فان اثره يكون معدوماً لذلك فان تغير أسعار الأراضي سيكون له الأثر الأكبر.

ت- إن الفرق بين نسبة ضوابط 2009 والبالغة 60% لسنة 2008 ونسبة ضوابط 2012 لسنة 2008 والبالغة 90% هو (30%) إن هذا الفرق يزداد تأثيره كلما زادت نسبة التغير بالأسعار أما سنة 2007 وما دون فقد كانت النسب متقاربة إلى حد ما والفرق بينها قليل إلى حد ما يتراوح بين 5% إلى 10% ومن ثم فإن المبالغ تكون متقاربة إلى حد ما. ومن خلال المقارنة فإن التغير في القيم لضوابط 2012 عن ضوابط 2009 كان متفاوتاً من منطقة لأخرى ولأجل توضيح ذلك سيتم أخذ عينة من هذه المناطق وتحديد المتغيرات التي طرأت عليها في ضوابط 2012 عن 2009. تم اختيار فرع الكاظمية إذ شهدت المنطقة ارتفاعاً كبيراً جداً بالأسعار ومن أسباب ذلك هو زيادة الطلب على الاستملاك في هذه المنطقة سواء أكان من الأشخاص أم من قبل الدولة وفقاً لقانون الاستملاك رقم (12) لسنة 1981 وان صدور قرارات استملاك لبعض الأراضي لصالح أمانة بغداد لدخولها ضمن التطوير العمراني للمنطقة بموجب المادة رقم (9) من قانون الاستملاك أدى إلى ارتفاع مبالغ التعويض نتيجة تقدير قيمة العقار على أساس أسعار السوق إذ وصل تقدير سعر متر الأرض ما بين (3-4) مليون للأراضي السكنية و (12) مليون للأرض التجارية في سنة 2008 و 2009 (ياسين شهاب 36 – 37) وهذا يؤكد لنا أن تقديرات الضوابط أقل بكثير من الأسعار السائدة في الواقع ومن خلال المقارنة بين ما تضمنته ضوابط 2009 وضوابط 2012 لاحظنا الآتي: -

1- بلغ عدد المناطق ضمن منطقة الكاظمية في ضوابط 2009 (108) منطقة أما في 2012 فقد بلغ عدد المناطق (110) منطقة.

2- هناك تفاوت في زيادة أسعار الأراضي المقدر في ضوابط سنة 2012 عن ضوابط 2009 بشكل متفاوت فعلى سبيل المثال هناك أراضي (سكنية) كانت الزيادة فيها 25-50 ألف دينار فحسب في حين هناك أراضي سكنية أخرى وصلت الزيادة في أسعارها إلى 1350 مليون دينار على سبيل المثال:

الجدول رقم (4) أقيام الأراضي السكنية لبعض مناطق فرع الكاظمية في ضوابط 2009 و 2012.

المنطقة	2009	2012	الفرق	نسبة الزيادة
سكني / الطوبجي	300000	325000	25000	8%
السكني / التل والدبخانة	300000	600000	300000	100%
ضفاف دجلة، شارع المحيط	650000	1000000	350000	54%
الحديثة توزيع جديد مقابل المستشفى التعليمي	900000	1250000	350000	54%
من جسر 17 تموز إلى الشوصة	500000	900000	400000	80%
الدور المطلة على شارع المحيط	650000	2000000	1350000	208%

المصدر: الجدول من إعداد الباحث بالاستناد الضوابط (2012، 2009).

مما سبق فإن هذه الضوابط تعد الأساس الذي تعتمد عليه لجان التقدير سواء أكانت لجان تقدير قيمة العقار لغرض ضريبة نقل الملكية أم استعانة لجان تقدير قيمة العرصة (لعدم وجود ضوابط على الأراضي بشكل مستقل) إلا أن تقديرات لجان الكشف المشكلة لأغراض المحاكم بموجب المادة (13) / أولاً من قانون الاستملاك رقم 12 لسنة 1981

لا تستند إلى هذه الضوابط بل تعتمد على الأسعار السائدة في السوق وهذا يفسر لنا الارتفاع الكبير في أسعار العقارات في سنة 2008 في حين أن ضوابط 2009 تضمنت أسعار أقل من ذلك بكثير، وأن الفرق في التقدير كبير جداً بين قيمة المتر المربع في الضوابط وبين قيمة المتر المربع وفقاً لتلك التقديرات وهذا مما يؤثر على الحصيلة لضريبة نقل الملكية والعرضة. إن اللجوء إلى إصدار هذه الضوابط لا يعني عدم وجود آثار سلبية بشكل فعال ويكون ذلك مقتصرًا على استيفاء الضرائب والرسوم على ضريبة نقل الملكية والعرضة ودليل ذلك ان القانون منح حق عدم الأخذ بهذه التقديرات لأغراض المحاكم والتعويض، فضلاً عن الابتعاد عن إمكانية توفير قاعدة بيانات ومعلومات تسهم في إعطاء مؤشر لمختلف القطاعات والجهات ذات العلاقة عن حقيقة الأسعار ومن ثم عدم التمكن من اتخاذ القرارات المناسبة.

إن نسبة إيرادات ضريبة نقل الملكية والعقار والعرضة مرتفعة جداً بالنسبة لمجموع الإيرادات الكلية من باقي أنواع الضرائب إذ تشكل نسبة تتراوح من 45% - 65% وهي نسبة كبيرة ومعناه أن بقية أنواع الضرائب لا تشكل نسبة لا تزيد على 45% وأقل من ذلك أحياناً وهذا معناه أن العبء الضريبي يتحمله المكلفين الذين تخضع عقاراتهم للبيع والتداول بشكل كبير دون غيرهم من المكلفين الذين تخضع دخولهم وأموالهم لباقي أنواع الضرائب.

لذا ولأهمية الموضوع فإنه بات من الضروري إعادة النظر بأساس التقييم للعقار واعتماد الطرق الحديثة للتقييم وبما يناسب الواقع الاقتصادي والاجتماعي لبلدنا مع إجراء متابعة لطرق تنفيذها التي من الأفضل أن تكون الكترونية لأبعاد تلك التقديرات عن التأثير البشري.

الاستنتاجات

- 1- إن هناك ازدواجية في التشريعات الضريبية وقوانينها التي تمثل الحجر الأساس للنظام الضريبي في التعامل مع رأس المال والأرباح والإيرادات الناجمة عن نقل ملكيته أو حق التصرف.
- 2- إن القرار 120 لسنة 2002 كان خروج عن المبادئ المحاسبية في الوصول إلى الدخل الخاضع للضريبة إذ اخضع بموجبه قيمة العقار المقدرة أو الحقيقية أيهما أعلى للضريبة ولم يراعي نوع العقار واستخدامه.
- 3- يتضح من استخدام طرق التقييم وفق أساس القيمة السوقية لتقييم العقارات الخاضعة للضريبة مقدار الفرق بين ما يتم تقديره من قبل اللجان وفقاً للضوابط وبين القيمة التي تم التوصل إليها من خلال تلك الطرق.
- 4- إن تحديد وعاء الضرائب العقارية يمثل ابتعاد عن مبدأ العدالة الضريبية لاختلاف أساليب تقدير العقار في أطار قوانين الضرائب العقارية.
- 5- على الرغم من أن استخدام الضوابط للحد من ارتفاع الأسعار إلا أنها لم تحقق الهدف الأساسي بل من الممكن أن تكون قد أسهمت في ارتفاع الأسعار.
- 6- عدم الأخذ بالحسبان تأثير الاندثار في قيمة البناء بالإضافة إلى احتساب كلفة الطوابق العليا من دون تنزيل 5% من كلفة الطوابق على الرغم من تضمين الضوابط فقرات بهذا الخصوص.
- 7- إن الإيرادات الضريبية المتحققة عن نقل ملكية العقارات وحق التصرف بها تحتل المرتبة الأولى من بين بقية أنواع الإيرادات الضريبية إذ تزيد نسبة مساهمتها بأكثر من 60% من إجمالي الإيرادات الضريبية.

التوصيات

- 1- إعادة دراسة التشريعات الضريبية الخاصة بالضرائب العقارية وتوحيد الأساس الذي يتم بموجبه فرض الضريبة حيث ينبغي مراعاة الجانب الاجتماعي والاقتصادي عند اخضاع العقارات لهذه الضريبة.
- 2- توحيد أساس التقييم المستخدم من قبل لجان التقدير من أجل توحيد التقديرات بالنسبة للعقارات الخاضعة للضريبة وبالتالي تحقيق العدالة في تحديد الوعاء الضريبي لهذا النوع من الضرائب.
- 3- الاستفادة من الفرق الحاصل في قيمة العقار المقدر وفق الضوابط والمقدر وفق طرائق التقييم على أساس سعر السوق من قبل الهيئة العامة للضرائب باعتبارها على علم ودراية بتلك الفروقات وتقديم مقترحاتها في اطار تغيير السياسة الضريبية او تغيير نسب الضريبة من قبل السلطة التشريعية بشكل يؤثر على الحصيلة الضريبية.
- 4- دراسة القوانين الحالية المتعلقة بالضرائب العقارية ومحاولة اصدار قانون موحد يراعي أن هذه الضريبة تفرض على رأس المال والدخل المتحقق عنه بما يحقق التقرب من مبدأ العدالة الضريبية.
- 5- العمل على دراسة مبررات ارتفاع أسعار العقار من قبل اللجان المختصة في وزارة المالية و الدوائر المعنية الأخرى لمحاولة استخدام الضرائب كوسيلة فعالة للحد من ارتفاع الأسعار غير المبرر وتشجيع المكلفين للتصريح بالبدلات الحقيقية.
- 6- التأكيد على التزام لجان الكشف والتقدير بكافة العوامل المؤثرة في قيمة العقار على أساس علمي وعملي وإن الاندثار والكلف أحد أهم تلك المؤثرات إلى جانب تضمين الضوابط لعوامل أخرى ومنها العوامل الاقتصادية والقانونية والبيئية والاجتماعية والنفسية لأفراد المجتمع وغيرها من العوامل.
- 7- التأكيد على تعزيز التعاون بين الهيئة العامة للضرائب والدوائر والمؤسسات الحكومية الذي من شأنه أن يساهم في توفير قاعدة بيانات موثقة فضلاً عن اعتماد نفس التقييم للعقارات في جميع الدوائر ذات العلاقة بالعقار.

المصادر

أولاً – القوانين والأنظمة والتعليمات

- 1- قانون ضريبة العقار رقم (162) لسنة 1959 المعدل.
- 2- قانون ضريبة العرصات رقم (26) لسنة 1962 المعدل.
- 3- قانون تقدير قيمة العقار ومنافعه رقم (85) لسنة 1978.
- 4- ضوابط تقدير أقيام العقارات لمدينة بغداد 20012، 2009.

ثانياً: الكتب

- 1- العامري، محمد علي إبراهيم (2013). الإدارة المالية الحديثة. الطبعة الأولى. عمان. دار وائل للنشر.
- 2- عثمان، محمد داود. (2013). الاستثمار العقاري. الطبعة الأولى. الأردن. دار الفكر.
- 3- رمضان، إسماعيل خليل إسماعيل. (2002). المحاسبة الضريبية. الطبعة الأولى. العراق. دار الكتب. للطباعة والنشر.
- 4- جمعة، حسين. (2005). التقييم العقاري. الطبعة الأولى. القاهرة.
- 5- النجار، فريد. (2009). الاستثمارات والتمويل والرهن العقاري. القاهرة. الدار الجامعة الإسكندرية.
- 6- العلي، عادل فليح. (2007). المالية العامة والتشريع المالي الضريبي. الطبعة الأولى. الأردن. دار حامد للنشر والطباعة.
- 7- الججاوي، طلال محمد علي والعنبي، هيثم علي محمد. (2014). المحاسبة والتحاسب الضريبي. الطبعة الثانية. العراق. دار الكتب.

ثالثاً: الرسائل والأطاريح الجامعية

- 1- شكر، عدي عبد الاله محمد، فاعلية الحصر الضريبي ودورها في توسيع الوعاء الضريبي، رسالة ماجستير، المعهد العالي للدراسات المحاسبية والمالية، جامعة بغداد، العراق، 2014. – العسكري، زينا محمد سبتي، دور ضريبة العقار في زيادة الإيرادات الضريبية، رسالة ماجستير، المعهد العالي للدراسات المحاسبية والمالية، جامعة بغداد، العراق، 2014.
- 2- فيصل، ميلاد، مدى الأخذ بالمحددات المحاسبية في ضوء المعايير الدولية لتحديد الوعاء الضريبي، رسالة ماجستير، المعهد العالي للدراسات المحاسبية والمالية، جامعة بغداد، العراق، 2012.
- 3- السعدي، مروج، تقدير الوعاء الضريبي، رسالة ماجستير، المعهد العالي للدراسات المحاسبية والمالية، جامعة بغداد، العراق، 2012.

رابعاً: التقارير والبحوث والدوريات

- 1- الهيئة العامة للرقابة المالية، المعايير المصرية للتقييم العقاري، 19 / 4 / 2015.
- 2- دائرة الأراضي والأملاك، كتاب الامارات لمعايير التقييم 2010.

سادساً: البحوث والتقارير من الانترنت

- 1- الاتحاد الكويتي لمقيمي العقارات، كتاب المعايير للتقييم. على الموقع www.reaakw.com.

Aswath Damodaran -1(2010). **The little book of valuation**. New York Stern school of , business.

Kieso Donald & Weygandt jerry (2012) Warifeld Terry & **accunting intermediate** , edition 14th.

Second: periodicals

Ivscin Vestment property project proposed Amendments to Ivs 230 and Ivs 2014..3.