



\* لقانون ضريبة العقار رقم ١٦٢ لسنة ١٩٥٩

وتعديلاته لسنة ٢٠٠١

\* قانون ضريبة العرصات رقم ٢٦ لسنة ١٩٦٢

\* قانون إيجار العقار رقم ٨٧ لسنة ١٩٧٩ وتعديلاته

رقم ٥٦ لسنة ٢٠٠٠

مثلاً كانت الضريبة، وستبقى، إحدى أهم الروابط الوطنية والأخلاقية بين المجتمع وبين أفرادها، فإن الملكية (ومنها الملكية العقارية) تمثل الجانب الآخر في الرابطة القائمة بين المجتمع، والأرض والوطن، وبين الأفراد. وقد ظلت الوظيفة الاجتماعية للملكية تحظى باهتمام رجال القانون والفكر والسياسة. إذ إن المجتمع الذي تحترم فيه الملكية، وتقوم فيه مبادئ العدالة، لهو بحق مجتمع يقترب شيئاً فشيئاً من الكمال وتزدهر فيه قيم السلام والوئام الاجتماعي.

ولكي تتحقق تلك المعاني، فقد كان لزاماً أن تصان الملكية، وإن نسعى لتشجيع تنميتها. ومن أجل ذلك، فقد سعت الهيئة العامة للضرائب إلى تخفيف العبء الضريبي على دافعي الضريبة من المكلفين بتوحيد الضريبة الأساسية والضريبة الإضافية وجعلها ضريبة واحدة على دخل العقار ونسبة ثابتة مقدارها (١٠%) من قيمة بدل الإيجار.

والضريبة على العقار قديمة، نشأت في عهد الدولة العثمانية، ثم مرت بأطوار متعددة، ألغيت في بعضها ونهضت في البعض الآخر.

ولا يخفى على القارئ الكريم، بأن الضرائب تبقى دائماً صدى لفلسفة الحاكم ومنهجيته في توفير الأموال للأفناق العام. إذ تشكل الضريبة على العقار إحدى روافد الحصيلة الضريبية السنوية، وتقع في ركن متميز من هيكل النظام الضريبي في العراق.

وتبقى العدالة، وجهها من وجوه العمل الضريبي، تلوح بين ثناياه، وتتحقق كلما كانت هناك إدارة ضريبية مؤمنة بها كقضية، وكلما كانت سلطة الحكم قادرة على الشروع في فهم الوظيفة الخطيرة للضرائب بعيداً عن الأفق المتحدد بالحصيلة الضريبية فقط.

ولأن اليقين هو الوجه الآخر للوعي الضريبي، وهو أحد قواعد الضريبة التي وضعها (آدم سميث)، وما زلنا نعترف بعمقها، فقد أثرنا إغناء الساحة الضريبية بما تسمح به إمكاناتنا وظروفنا من معلومات في صورة كراسات أو أدلة أو نشرات.

والموجز الحالي عن قوانين العقار والعرضات وإيجار العقار هو أحد هذه المحاولات التي نضعها بين يدي القارئ الكريم.

ولا يفوتنا في هذه المناسبة أن نشير بالشكر والثناء لجهود مدير قسم العقار والعرضات السيد (جعفر الحسيني) وبعهود مدير قسم نقل ملكية العقار السيد (إبراهيم مهدي علي) لما بذلاه في إخراج هذا الجهد.

والله (سبحانه وتعالى) نسأل أن يوفقنا لوضع جهدنا المتواضع على عتبة الوطن الناهض مع التقدير

طالب محسن جابر أبو جعيله

المدير العام

٥ / نيسان / ٢٠٠٤

بعد قيام ثورة ١٤ تموز ١٩٥٨، شرعت أربعة قوانين ضريبية، قانون ضريبة الدخل وقانون ضريبة العقار وقانون ضريبة الشركات وقانون ضريبة العرصات. واعتبر قانون ضريبة العقار نافذاً من تاريخ ١/٤/١٩٦٠. وقد تضمن عدداً من الأحكام أهمها: نسبة الضريبة سواء ضريبة العقار الأساسية أو الإضافية، والعقارات الخاضعة للقانون، والعقارات المعفاة إعفاء تاماً أو جزئياً.

ونحاول في هذه الدراسة الموجزة بيان تلك الأحكام وفق آخر تعديل، بالأمر ٤٩ لسنة ٢٠٠٤ الصادر من سلطة الائتلاف حيث سبق وأن تعرض القانون لعدة تعديلات اعتباراً من تاريخ صدوره ولغاية آخر تعديل وهو التعديل رقم ٦٦ لسنة ٢٠٠١ والنافذ اعتباراً من السنة المالية ٢٠٠٢، وتسري أحكامه على الضريبة الإضافية للسنة المالية ٢٠٠١.

### تعريف العقار

في اللغة - كل ما له أصل وقرار كالأرض والدار .  
في القانون المدني - العقار كل شيء له مستقر ثابت لا يمكن نقله أو تحويله دون تلف ويشمل الأرض والبناء ... الخ .

### نسبة الضريبة

فرض القانون ضريبة عقار أساسية بنسبة ١٠% من الإيراد السنوي للعقار، وأصبحت ١٢% اعتباراً من ١/٤/١٩٧٠ ولغاية ٣١/٣/١٩٧٤، ومن ١/٤/١٩٧٤ أصبحت ١٠%.

أما ضريبة العقار الإضافية فقد فرضت كآلاتي:

- منح سماح قانوني ١٠٠٠ دينار لكل مكلف
- وما زاد عن السماح من إيراد المكلف عن عقاراته يخضع كما يلي:

٢%	ما زاد على ١٠٠٠ دينار إلى ٢٠٠٠ دينار
٤%	= = ٢٠٠٠ دينار إلى ٣٠٠٠ دينار
٦%	= = ٣٠٠٠ دينار إلى ٤٠٠٠ دينار
٨%	= = ٤٠٠٠ دينار إلى ٦٠٠٠ دينار
١٠%	= = ٦٠٠٠ دينار إلى ٨٠٠٠ دينار
١٢%	= = ٨٠٠٠ دينار إلى ١٠٠٠٠ دينار
١٥%	ما زاد على ١٠٠٠٠ دينار

واعتباراً من ١/١/١٩٨٠ أصبح السماح ٢٠٠٠ دينار ونسبة الضريبة الإضافية كما يلي:

٥%	ما زاد على ٢٠٠٠ دينار إلى ٤٠٠٠ دينار
٨%	= = ٤٠٠٠ دينار إلى ٦٠٠٠ دينار
١٠%	= = ٦٠٠٠ دينار إلى ٨٠٠٠ دينار
١٥%	= = ٨٠٠٠ دينار إلى ١٢٠٠٠ دينار

١٧% = = ١٢٠٠٠ دينار إلى ١٦٠٠٠ دينار  
٢٠% = = ١٨٠٠٠ دينار إلى ٢٠٠٠٠ دينار  
٢٥% ما زاد على ٢٠٠٠٠ دينار

واعتباراً من ٢٠٠١/١/١ أصبح السماح ٧٥٠ ألف دينار، ونسبة الضريبة الإضافية كما يلي:

٥% ما زاد على ٧٥٠٠٠٠ دينار إلى ١٢٥٠٠٠٠ دينار  
١٠% = = ١٢٥٠٠٠٠ دينار إلى ١٧٥٠٠٠٠ دينار  
١٥% = = ١٧٥٠٠٠٠ دينار إلى ٢٢٥٠٠٠٠ دينار  
٢٠% ما زاد على ٢٢٥٠٠٠٠ دينار

أما العقارات الخاضعة للقانون فهي الدور والمحلات المستغلة لأي نوع من أنواع الاستغلال التجاري والصناعي أن لم تكن معفاة بموجب قوانين خاصة. أما العقارات المعفاة فهي على نوعين إعفاء دائم وإعفاء مؤقت.

### خطة الضريبة لعام ٢٠٠٣

-

//

-

### خطة الضريبة لعام ٢٠٠٤

بموجب أمر سلطة الائتلاف المؤقتة رقم ٤٩، تم تعديل قانون ضريبة العقار رقم ١٦٢ لسنة ١٩٥٩ وتعديلاته لتصبح الضريبة بموجب هذه التعديلات كالاتي :

- ١- تخمن وتجبى ضريبة بنسبة ١٠% ( عشرة بالمائة ) من الإيراد السنوي لجميع العقارات بما فيها حصة المكلف الارتزاقية اعتباراً من ٢٠٠٤/٤/١ ، أما الأشهر الثلاثة الأولى فهي معفاة من الضريبة .
- ٢- تنزل نسبة ١٠% من الإيراد السنوي لكل عقار عن مصاريف صيانة واندثار العقار قبل احتساب الضريبة .
- ٣- تجبى الضريبة على جزأين متساويين ، الأول يستحق الدفع في الأول من كانون الثاني من السنة المالية والثاني يستحق الدفع في الأول من تموز من السنة نفسها .  
( سيتم دفع الضريبة للسنة ٢٠٠٤ مرة واحدة يستحق في الأول من تموز لسنة ٢٠٠٤ . ويحق للفرد دفع الضريبة تبعاً لمحل عمله أو في المحافظة التي توجد فيها أملاكه العقارية )
- ٤- عدم استيفاء الضريبة الإضافية المنصوص عليها في الفقرة ٢ من المادة ٢١ من القانون أعلاه .

## الإعفاء الدائمي

هو الإعفاء التام وبصورة دائمية لعقارات محددة بموجب القانون وتشمل :

أ- عقارات الحكومة - العقارات العائدة إلى المصالح والمؤسسات العامة غير المستغلة - العقارات العائدة إلى أمانة العاصمة والبلديات وجميع الوحدات الممولة موازاناتها مركزيا - العقارات المعدة لحفظ الحاصلات والآلات الزراعية - العقارات غير المؤجرة المخصصة لإقامة الشعائر الدينية لمختلف الطوائف المعترف بها قانونا كالجوامع والكنائس - العقارات التي تملكها الطوائف والهيئات الخيرية المعترف بها قانونا والمتخذة من قبلها مدارس أو مستشفيات أو مستوصفات أو ميّاتم أو دور عجزة... الخ - العقارات المعفاة من الضريبة بموجب قوانين خاصة أو معاهدات - العقارات التي تملكها الدول الأجنبية بشرط المعاملة بالمثل - العقارات التي تعود ملكيتها إلى مديرية الأوقاف العامة - العقارات المتبرع بمنافعها إلى دوائر رسمية وشبه رسمية ومؤسسات خيرية أو علمية معترف بها - العقارات العائدة للأحزاب السياسية والنقابات والاتحادات والجمعيات ذات النفع العام والأندية الرياضية.

ب- تعفى دار سكن أو شقة سكن اعتبارا من ١/١/١٩٨٠، وسابقا لا تستوفي ضريبة عن دار السكن التي يقل إيرادها عن ٤٠٠ دينار سنويا، وقد كان سماح السكن في بغداد والموصل والبصرة ٢٠٠ دينار، أما بقية مراكز المدن الأخرى فكانت ١٥٠ دينار، و٧٥ دينار عن ما تبقى من المدن.

وكان إعفاء دار السكن للمكلف المالك فقط، ثم اعتبر بعد ١/١/١٩٨٧ دار سكن، الدار التي يسكنها والذي المكلف أو أحدهما، واعتبارا من ١/١/٢٠٠٢ بموجب التعديل ٦٦ لسنة ٢٠٠١ الدار التي يشغلها أحد أبناء المكلف دار سكن أيضا.

## الإعفاء المؤقت

إعفاء مؤقت يمنحه القانون في حالات معينة ولمدة محددة ويتضمن :

إعفاء الدور والعقارات والطوابق المشيدة حديثا لمدة ٣ سنوات اعتبارا من تاريخ حدوثها الذي تحدده لجنة التقدير. ثم أصبح الإعفاء ٥ سنوات بدلا من ٣ بموجب التعديل ٦٦ لسنة ٢٠٠١.

إعفاء المكلف من ضريبة العقار المترتبة على العقار الذي يمارس فيه نشاطه الخاضع لضريبة الدخل اعتبارا من ١/١/١٩٩٥ .

ومن الإعفاءات المؤقتة الإعفاء بسبب الخلو : يعفى العقار الخالي من ضريبة العقار وذلك بعد أن يقدم المكلف أخبارا بخلو عقاره، وتنزل مدة الخلو التي تقررها لجنة التقدير مهما بلغت المدة بشرط أن لا تقل عن ثلاثة أشهر. وكان الخلو ينزل من الضريبة حتى لو استمر عدة سنوات، أما بعد نفاذ تعديل القانون رقم ٦٦ لسنة ٢٠٠١ فان مدة الخلو محددة بستة اشهر فقط، ويمدد إلى فترة أخرى بموجب موافقة وزير المالية.

## الإعفاء بموجب قوانين التنمية الصناعية

كانت المعامل الصناعية الحاصلة على إجازة التأسيس تعفى خمس سنوات من ضريبة العقار، وبموجب آخر تعديل لقانون التنمية الصناعية النافذ حالياً أصبح الإعفاء عشر سنوات للمشاريع الصناعية التي تحصل على إجازة تأسيس ويعتبر نافذاً من تاريخ منحه الإجازة .

### التقدير العام والتقدير الخاص

يتم تقدير الإيراد السنوي للعقار على نوعين:

#### الأول – التقدير العام

ويجري كل خمس سنوات مرة واحدة، ويكون شاملاً لجميع العقارات الواقعة في المدينة المعلن إجراء التقدير العام فيها. ويكون ذلك بموجب بيان ينشره وزير المالية في الجريدة الرسمية متضمناً التاريخ الذي يبدأ به التقدير العام ومدة نفاذه

ومدة إجراء التقدير. حيث يجري التقدير في النصف الثاني من السنة الخامسة للتقدير العام السابق.

ويقسم العراق إلى ثلاث مناطق كل منطقة يجري فيها التقدير العام في تاريخ معين:

- بغداد، البصرة، نينوى، واسط، بابل، دهوك، الأنبار من ١/١/١٩٨٤ ينتهي في ٣١/١٢/١٩٨٨.
- كربلاء، كركوك، أربيل، ديالى، القادسية، ذي قار، ميسان، المثنى، النجف، صلاح الدين من ١/١/١٩٨٣ ينتهي في ٣١/١٢/١٩٨٧.
- السليمانية من ١/١/١٩٨٦ ينتهي في ٣١/١٢/١٩٩٠.

#### الثاني – التقدير الخاص

هو التقدير الجاري على العقارات خلال مدة نفاذ التقدير العام ويكون ذلك في الحالات التالية:

- أ- عند الانتهاء من تشييد العقار.
- ب- في حالة عدم تقدير العقار لسبب ما أثناء التقدير العام.
- ج- في حالة إعادة النظر في تقدير العقار بسبب الزيادة أو النقص في الإيراد السنوي للعقار، أو في حالة كونه أصبح ضمن أو خارج العقارات المشمولة بالإعفاء الدائم أو المؤقت.

### أسس تقدير العقار (تقدير بدل الإيجار )

- ١- يعتبر بدل الإيجار السنوي للعقار حين إجراء التقدير إيرادا للعقار. وتقوم لجنة التقدير بتقدير الإيراد السنوي للعقار أخذاً بنظر الاعتبار الأمور التالية:

- أ- مميزات العقار كالموقع والمساحة ودرجته العمرانية ومشمولاته.
- ب- الغرض الذي يستعمل العقار من أجله.
- ج- بدل الإيجار السنوي لعقار مماثل له في نفس المحلة.

- ٢- وقد استثنى القانون بعض العقارات من تخمين إيراداته السنوية من قبل لجان التقدير، وتثبيت إيراداتها حسب كتب الدوائر المستأجرة لها أو التي تدار من قبلها.

أ- العقارات المدارة من قبل الدوائر الرسمية – عقارات القاصرين

ب- العقارات تحت إدارة الدوائر الرسمية - دائرة عقارات الدولة (اليهود - المسفرين )

ج- عقارات الدوائر الرسمية المؤجرة للغير.  
المادة ٢٥ من القانون جوزت للسلطة المالية تصديق تقدير الإيراد السنوي للعقارات المستأجرة من قبل الدوائر الرسمية على أساس البديل المتعاقد عليه.

إعادة التقدير

بموجب المادة الثامنة من القانون

تعيد لجنة التقدير النظر في تقدير بدل الإيجار في الحالات التالية:

- ١- متى قدم المكلف طلبا مدعيا أن عقاره قد تهدم أو استعمل لغرض جعله ضمن العقارات المعفاة من الضريبة.
  - ٢- متى قدم المكلف طلبا مدعيا بان إيراد عقاره قد نقص ١٥% أو أكثر بعد مرور سنة على التقدير الأخير.
  - ٣- متى تبين للسلطة المالية أن العقار المؤجر قد زاد ١٥% أو أكثر بعد انتهاء مدة سنة على آخر تقدير له.
  - ٤- أن التقديرات الجديدة التي تمت وفق أحكام الفقرتين ( ٢ ، ٣ ) أعلاه لا يجوز إجراؤها أكثر من مرة واحدة في سنة واحدة.
- لجان التقدير

لغرض تقدير بدل إيجار العقار يؤلف الوزير أو من يخوله لجان تقدير ضريبة العقار وكما يلي:

أ- في مراكز المحافظات والأقضية تتألف من:

- موظف مالي رئيسا.
  - موظفين اثنين يكون أحدهما مقرا للجنة ( عضوين ).
- ب- في مراكز النواحي
- مدير الناحية أو مأمور المال رئيسا.
  - موظفين اثنين يكون أحدهما مقرا للجنة ( عضوين ).

ويكتمل نصاب اللجنة بحضور جميع أعضائها وقراراتها بالإجماع أو بالأكثرية، وللوزير أو من يخوله إضافة خبير أو أكثر إلى أي من لجان التقدير ويكون عضوا فيها.

### لجان التدقيق

تؤلف لجان تدقيق ضريبة العقار ( مراكز المحافظات، اقصيه ) لغرض النظر في اعتراض السلطة المالية أو المكلف على قرارات لجان التقدير من :  
موظف مالي - رئيسا.  
موظف - عضو.  
خبيرين في العقارات - عضوين.

- أما في سائر الأقاليم فتؤلف من:

القائم مقام أو موظف مالي – رئيساً  
موظف مالي – عضو  
خبيرين في العقارات – عضوين

### واجبات لجان التقدير

- ١- تقدير الإيراد السنوي للعقار أو قيمته الكلية.
- ٢- تعيين تاريخ حدوث العقار ( تاريخ إكمال بناء العقار ).
- ٣- تحديد نوعية أشغال العقار ( سكن أو إيجار ).
- ٤- تثبيت أوصاف العقار كان يكون محل، أو معرض... الخ.
- ٥- التأييد بان العقار اصبح مهدوما.
- ٦- تحديد مدة خلو العقار.

### صلاحيات لجان التدقيق

- ١- رفض الاعتراض أو تأييد قرار لجنة التقدير المعترض عليه.
- ٢- تعديل قرار لجنة التقدير على ضوء ما يثبت لها من وقائع يمكن الاعتماد عليها.
- ٣- تخفيض تقدير الإيراد السنوي أو زيادته.
- ٤- إلغاء أو فسخ قرار لجنة التقدير.

### ديوان ضريبة العقار

- لغرض النظر في الاعتراض على قرارات لجان التدقيق سواء الاعتراض من قبل السلطة المالية أو من قبل المكلف شكل ديوان ضريبة العقار، من ٣ أعضاء
- ١- قاضي من الصنف الأول يرشحه وزير العدل – رئيساً.
  - ٢- مهندس معماري أو مدني لا تقل درجته عن الدرجة الثانية من الدرجات الوظيفية – عضواً.
  - ٣- موظف مالي لا تقل درجته الوظيفية عن درجة مدير – عضواً.
- يكتمل نصاب جلسات الديوان بحضور جميع أعضائه، وتتخذ قراراته باتفاق الآراء أو بالأكثرية.
- للمكلف الاعتراض على قرارات لجان التدقيق وإجراءات السلطة المالية خلال ٣٠ يوماً من تاريخ تبليغه بها.
- يستوفى رسم الاعتراض ٢٥٠٠ دينار عن كل اعتراض إلى الديوان.

تستوفى ضريبة العقار الأساسية بقسطين متساويين، يستحق القسط الأول في اليوم الأول من شهر ك ٢ ، ويستحق القسط الثاني في اليوم الأول من شهر تموز. أما ضريبة العقار الإضافية فتستوفى بقسط واحد خلال الستة اشهر الأولى من السنة التالية للسنة التي تحققت فيها الضريبة.

### عوامل مساعدة في جباية ضريبة العقار

- ١- فرض إضافة ( فائدة ) بنسبة ١٠% من مبلغ الضريبة التي لم تسدد خلال السنة التي تحققت فيها.
  - لا تفرض فائدة على العقارات المؤجرة للدوائر الرسمية عند تأخرها في تسديد الضريبة عن العقارات المستأجرة من قبلها.
  - لوزير المالية أو من يخوله أن يعفي المكلف من دفع الفائدة إذا اقتنع بالأسباب التي جعلت المكلف يتأخر عن تسديد الضريبة في موعدها.
- ٢- عدم إجراء المعاملات التصرفية المتعلقة بالعقار إلا بعد تسديد ضريبة العقار.
- ٣- الاستقطاع المباشر لضريبة العقار.
- لوزير المالية أو من يخوله أن يطلب من الدوائر الرسمية استقطاع ضريبة العقار الأساسية من العقارات المستأجرة من قبلها.
- ٤- عدم قبول الاعتراضات وطلبات إعادة التقدير إلا بعد تسديد الضريبة.

### الرد ( رد المبالغ المدفوعة زيادة )

هو رد المبالغ المسددة زيادة عن ضريبة العقار للمكلف. ويشترط لردها ما يلي

- ١- إن يكون هناك مبلغ قد سدد زيادة.
- ٢- إن يقدم طلبا برد المبلغ خلال خمس سنوات اعتبارا من ختام السنة المالية التي دفعت فيها الزيادة.
- ٣- إبراز وصل الجباية الذي سدد المبلغ بموجبه.
- ٤- عدم وجود ضريبة متحققة على المكلف الذي سيرد له المبلغ.

### التنزيل

هو شطب مبالغ متحققة عن ضريبة العقار اصبح تحققها زائدا نتيجة خطأ في تحقيق الضريبة، أو نتيجة شمول العقار بسبب من أسباب الإعفاء جاء لاحقا لتحقيق الضريبة.

**تعريف العرصة:** هي الأرض الواقعة ضمن حدود أمانة بغداد والبلديات في مراكز المحافظات والاقضية والنواحي إذا لم يكن مشيد عليها بناء صالح لأغراض السكن أو لأي غرض من أغراض الاستثمار.

### أراضي تعتبر عرصات

- ١- البساتين التي يجوز قطع أشجارها وإفرازها.
- ٢- الأراضي التي تؤجر لغرض بناء صرائف عليها.
- ٣- الأرض خلال مدة البناء عليها من تاريخ ابتداء البناء ولغاية إكماله الذي تحدده لجنة التقدير.
- ٤- الدار الخربة ( المتهدمة ).

### أراضي لا تعتبر عرصات

- ١- الأراضي المستغلة استغلالا عقاريا ( دار، عمارة ).
- ٢- الأراضي المشيد عليها بناء يصلح للاستغلال التجاري والصناعي ( سوق، معمل... الخ ).
- ٣- الأراضي المستغلة لأغراض زراعية.
- ٤- الأراضي المستغلة بساتين.

### كيفية تقدير قيمة العرصة

تحدد قيمة العرصة بتقدير سعر المتر المربع الواحد ، وذلك بموجب قرار من لجنة التقدير حيث تقوم بتقدير سعر المتر المربع بخلاف ما كان معمولا به في ظل القانون الملغي، حيث يؤخذ بالقيمة المثبتة في سند التسجيل العقاري.

سعر المتر المربع X مساحة العرصة = القيمة العمومية للعرصة

القيمة العمومية للعرصة X نسبة الضريبة = ضريبة العرصات لمدة سنة.

نسبة الضريبة ( سعر ضريبة العرصات )

١ % من قيمة العرصه للمده من ١ / ٦ / ١٩٦٢ لغاية ٣١ / ٣ / ١٩٧٠

٥ % = = = = ١ / ٤ / ١٩٧٠ = ٣١ / ١٠ / ١٩٧٠

٢ % = = = = ١ / ١١ / ١٩٧٠ ولحد الآن .

تأخذ لجنة التقدير ( لجنة تقدير ضريبة العقار ) عند تقدير سعر المتر المربع للعرصه بنظر الاعتبار الأسعار السائدة في المنطقة وقت التقدير وموقعها ونوعية استعمالها في التصميم الأساسي للمدينة التي تقع فيها ( تجاري ، صناعي ، سكن ) وشكلها ( مربعة ، مثلثة ، مستطيلة ) .

متى يتم التقدير

تقدر العرصه في التقدير العام للعرصات . أول تقدير عام كان بعد نفاذ القانون رقم ٢٦ لسنة ١٩٦٢ المعدل في ١ / ١٠ / ١٩٦٢ أخر تقدير عام في ١ / ١ / ٢٠٠٢ .

وفي التقدير الخاص

- بعد توحيد العرصه مع عرصه أخرى .
- بعد إفراز العرصه إلى عدة عرصات .
- بعد تغيير نوعية الأرض من ارض زراعية ألي ارض عقاريه .
- بعد زيادة الأسعار بناء على طلب السلطة المالية أو بعد انخفاض الأسعار بناء على طلب المكلف .

الاعتراض على التقدير

للسلطة المالية وللمكلف حق الطعن في قرارات لجان التقدير إلى لجان التدقيق وكذلك لهما حق الطعن في قرارات لجان التدقيق لدى ديوان ضريبة العقار ، وقرارات ديوان ضريبة العقار تعتبر قطعية لا يجوز الاعتراض عليها .

الإعفاء من ضريبة العرصات

اعتباراً من تاريخ نفاذ القانون في ١ / ٦ / ١٩٦٢ ولغاية نفاذ التعديل رقم ١٨ لسنة ١٩٩٤ والنافذ من ٢ / ١ / ١٩٩٥ مر الإعفاء بعدة مراحل :

- ١- للمده من ١ / ٦ / ١٩٦٢ ولغاية ٣١ / ٣ / ١٩٧٠ ، كان الإعفاء مطلق المدة محدود المساحة ب٨٠٠ متر مربع أو حصة شائعة في عرصه لا تتجاوز ٨٠٠ متر مربع .
- ٢- للمده من ١ / ٤ / ١٩٧٠ ولغاية ٣١ / ٣ / ١٩٧٤ ، اصبح الإعفاء محدد بمدة ٣ سنوات وبمساحة ٨٠٠ متر مربع . وبشرط عدم تملك المكلف أو زوجته دار سكن على وجه الاستقلال .
- ٣- من ١ / ٤ / ١٩٧٤ أصبحت مدة الإعفاء ٦ سنوات وبمساحة ٨٠٠ متر مربع ، وبشرط عدم تملك دار سكن .

- ١- من ١ / ٧ / ١٩٨١ أضيف إعفاء بموجب القرار رقم ٤٨٣ لسنة ١٩٨١ لمدة ٣ سنوات بدون شرط عدم تملك دار سكن بالاضافه للإعفاء المذكور في الفقرة ٣ أعلاه .
- ٢- من ١ / ١ / ١٩٩٥ اعفي كل مكلف ( شخص طبيعي أو معنوي ) من عرصه في حدود ٨٠٠ متر مربع إعفاء مطلق المدة وبدون شرط عدم تملك دار سكن .
- ٣- أعفيت العرصه التي مضى على تاريخ تملكها ١٥ سنه .

## اليتم القاصر

القاصر في قانون ضريبة العرصات يخضع لضريبة العرصات اعتبارا من تسجيل العرصه باسمه

أما القاصر اليتيم ، فنفرق بين القاصر اليتيم فقير الحال و القاصر اليتيم ميسور الحال .

## القاصر اليتيم فقير الحال

يعفى من ضريبة العرصات عن عرصه واحده في حدود ٨٠٠ متر مربع لغاية بلوغه سن الرشد .

## القاصر اليتيم ميسور الحال

يعامل معاملة المكلف البالغ ، يعفى أو يخضع وفق البيان الذي يقدمه وحسب تعديلات القانون النافذ

## الشخص المعنوي

يعفى الشخص المعنوي من ضريبة العرصات وفق قرار ٤٨٣ لسنة ١٩٨١ لمدة ٣ سنوات اعتبارا من ١ / ٧ / ١٩٨١ . وكذلك وفق التعديل رقم ١٨ لسنة ١٩٩٤ عن ٨٠٠ متر مربع بصوره مطلقه

## العرصات المعفاة اءافا تاما

أعفى المشرع العرصات التالية إعفاء تاما من ضريبة العرصات ، وذلك بسبب شخصية مالكها أو طبيعة استعمالها في التصميم الأساسي . وتشمل :

- ١- العرصات العائدة للدوائر الرسمية أو شبه الرسمية .
- ٢- العرصات العائدة للأوقاف العامة وغير المؤجرة بالا جاره الطويلة
- ٣- العرصات العائدة لمحلات العبادة والنقابات والاتحادات والجمعيات
- ٤- العرصات المملوكة لحكومات اجنبيه بشرط المعاملة بالمثل .
- ٥- العرصات التي يتعذر إفرازها أو التصرف بها بسبب قانوني .
- ٦- العرصات المخصصة للمنافع والأغراض بعامه .
- ٧- العرصات الواقعة في الأ قضيه والنواحي اعتبارا من ١ / ١ / ١٩٨٢ .

منذ نفاذ القانون المذكور تم إجراء عدة تعديلات عليه أهمها التعديل بموجب القرار رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٦ والنافذ من ١٩٩٧/٣/٧. والتعديل بموجب القانون رقم ٥٦ لسنة ٢٠٠٠، والذي اعتبرت بعض أحكامه نافذة اعتباراً من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية في ١٦/١٠/٢٠٠٠، أما أحكامه الأخرى فأجل تنفيذها إلى ما بعد مرور ثلاث سنوات على تاريخ نشره أي في ١٦/١٠/٢٠٠٣، إلا أن الظروف التي تعرض لها الوطن دفعت السلطات لتأجيله سنة أخرى. ونتكلم عن قانون الإيجار وفق آخر التعديلات.

### سريان القانون

تسري أحكام القانون على العقارات المبنية المؤجرة لأغراض السكن للعراقيين والفلسطينيين المقيمين في العراق منذ عام ١٩٤٨ وذريتهم ويستثنى من أحكامه:

- أ- العقارات المعدة للسكن التي تؤجرها الدولة أو الأشخاص المعنوية العامة للعاملين فيها.
- ب- العقارات المعدة للسكن التي تؤجرها الدولة أو الأشخاص المعنوية العامة التي يصدر وزير المالية بياناً باستثنائها.
- ج- العقارات المؤجرة لغير العراقيين أشخاصاً أو هيئات.
- د- العقارات المشيدة حديثاً أو اكمل بناؤها في ١/١/١٩٩٨ أو بعده.

### مدة عقد الإيجار وبدل الإيجار

يمتد عقد الإيجار بعد انتهاء مدته مادام المستأجر شاغلاً للعقار ومستمراً بدفع الأجرة ولمدة اثنا عشر سنة.

وقد حدد القانون بدل الإيجار السنوي للعقار بنسبة معينة من قيمته العمومية أرضاً وبناء، والتي تقدرها لجنة تقدير ضريبة العقار، وذلك وقت إبرام العقد وبالنسبتين التاليتين:

٥ % من القيمة العمومية للعقار المؤجر سنوياً.

٧ % من القيمة العمومية للعقار المؤجر على شكل غرف سنوياً.

### كيفية تسديد بدل الإيجار

تدفع سلفاً أجرة العقارات المشمولة بحكام هذا القانون بأقساط شهرية بصرف النظر عن مدة سريان عقد الإيجار، ويقع باطلاً كل اتفاق يقضي بخلاف ذلك. ويجوز دفع الأجرة بواسطة الكاتب العدل أو بحوالة مصرفية أو بريدية لحساب المؤجر.

وإذا امتنع المؤجر عن استلام قسط الإيجار، فللمستأجر أن يودعه لدى كاتب العدل في المدينة التي يقع العقار فيها، خلال مدة ١٥ يوما من تاريخ استحقاقه.

### الأشخاص الذين يجوز لهم السكن مع المستأجر في المأجور

نصت المادة ١٣ من القانون انه لا يجوز للمستأجر أن يسكن معه في المأجور غير من ذكروا في العقد إلا بموافقة المؤجر التحريرية. ويستثنى من ذلك:

كل من الأصول والفروع وازواجهم والاخوة غير المتزوجين والأخوات غير المتزوجات أو الأراامل أو المطلقات، ومن يقضي القانون أو العرف أو التقاليد الاجتماعية بإعالة المستأجر له أو بإقامته معه، شرط أن يتسع المأجور لسكناهم، وان لا يملك أي منهم عقارا في المدينة التي يقع فيها المأجور.

### حالات طلب تخلية العقار

- وفق المادة ١٧ من قانون أيجار العقار المعدل، يجوز طلب تخلية العقار في الحالات التالية:
- ١- إذا لم يدفع المستأجر قسط الإيجار بعد مرور ( ٧ ) أيام على استحقاقه وإنذار المؤجر له بعد اقضائها بواسطة الكاتب العدل بوجوب دفعه خلال (٨) أيام من تاريخ تبلغه بالإنذار.
  - ٢- إذا اجر المستأجر المأجور أو تنازل عن الإيجار كلا أو جزءا دون موافقة تحريرية من المؤجر.
  - ٣- إذا احدث المستأجر بالمأجور ضررا جسيما عمدا أو إهمالا.
  - ٤- إذا احدث المستأجر تغييرا جوهريا في المأجور دون موافقة المؤجر التحريرية.
  - ٥- إذا استعمل المستأجر المأجور خلافا للغرض المبين في عقد الإيجار.
  - ٦- إذا ترتب على استعمال المستأجر للمأجور إساءة إلى سمعة المؤجر.
  - ٧- إذا اصبح العقار المأجور غير مسكون مدة تزيد على ٤٥ يوما دون عذر مشروع.
  - ٨- إذا بنى المستأجر أو زوجه أو أحد أولاده القاصرين عقارا للسكن في حدود المدينة التي يقيمون فيها عادة.
  - ٩- إذا تملك المستأجر أو زوجه أو أحد أولاده القاصرين، أو كان يملك أي منهم في حدود المدينة التي يقيمون فيها عادة عقارا صالحا للسكن يمكن تخليته قانونا أو كان خاليا أو أخلى ولو اجره للغير بعد خلوه.
  - ١٠- إذا أراد المالك هدم العقار بالعادة بنائه بشكل يشتمل على وحدتين سكنيتين فاكثر، أو بشكل عمارة وفق التصميم الأساسي للمنطقة التي يقع فيها العقار.
  - ١١- إذا أراد المالك إضافة طوابق جديدة إلى بناء قائم وكانت تخلية المأجور كلا أو جزءا ضرورية بالقدر الذي تقتضيه طبيعة العمل.

يعتبر من قبيل الضرورات الملجئة:

- أ- إذا كان المؤجر من منتسبي دوائر الدولة أو القطاع الاشتراكي سواء داخل العراق أو خارجه ونقل إلى المدينة التي يقع فيها عقار السكن، بناء على مقتضيات المصلحة العامة أو انتهت خدمته لأي سبب كان.
- ب- إذا كان المؤجر ممن ذكروا في البند ( أ ) من هذه الفقرة أنهى دراسته أو تدريبه خارج العراق وعاد إلى المدينة التي يقع فيها عقار السكن.
- ج- إذا كان المؤجر موظفا معارة خدماته إلى خارج العراق أو طالب بعثة أو زمالة أو إجازة دراسية أو طالبا يدرس في الخارج بموافقة الجهات الرسمية العراقية وعاد إلى المدينة التي يقع فيها عقاره السكني بعد انتهاء مهمته الوظيفية أو الدراسية.
- د- إذا كان المؤجر من منتسبي دوائر الدولة أو القطاع الاشتراكي وخطر من جهة مخولة بإخلاء الدار أو الشقة الحكومية التي يسكنها.
- هـ- إذا كان المؤجر قد صدر عليه حكم مكتسب درجة البتات بإخلاء العقار السكني الذي يشغله بصفة مستأجر دون أن يكون سبب التخلية ناشئا عن فعله أو امتناعه.
- و- إذا عاد الأسير أو المفقود إلى المدينة التي تقع فيها الدار المؤجرة سواء كانت مسجلة باسمه أو باسم زوجه أم باسم أحد أولاده القاصرين.

١٣- إذا أصبح المأجور آيلا للسقوط.

١٤- إذا مضت على عقد الإيجار مدة ١٢ سنة.

\* يجوز تخلية العقارات المستأجرة من قبل دوائر الدولة أو القطاع الاشتراكي.