

دليل المواطن
الإرشادي لمعاملات نقل ملكية
العقار

prepared by
Real estate ownership transfer tax
department

المقدمة

تحتلُّ ضريبةُ نقل ملكية العقار مكانةً خاصّةً بالمقارنة مع المصادر الأخرى للدخل، كونها تفرض عند نقل ملكية العقار. يعاني المواطنون الكثير بسبب عدم معرفتهم بسلسلة الإجراءات المطلوبة لإكمال معاملات نقل الملكية، الأمر الذي دعا الهيئة العامة للضرائب إلى إعداد وطبع دليل ضريبي لتوعية وتوجيه المكلفين بإطلاعهم على الإجراءات القانونية في إنجاز المعاملات المطلوبة ولضمان الشفافية بين الهيئة العامة للضرائب والمكلفين.

ان إحدى أهم الأهداف التي تسعى الهيئة العامة للضرائب في تحقيقها هي رفع مستوى الوعي الضريبي لدى المكلفين. ويمكن تحقيق ذلك عند اتباع المكلفين للتعليمات التي يتضمنها هذا الدليل بالشكل الصحيح، ذلك لأنه يحتوي على التعاريف للمصطلحات الضريبية التخصصية والقوانين الضريبية وحساب والضريبة والتحاسب الضريبي وأنواع المعاملات ومخططاتها الانسيابية. تم توضيح كل هذه الأمور بأسلوب واضح وبسيط ليؤدي في النهاية إلى تحسين الالتزام الضريبي وبالتالي إلى بلد متطور ومزدهر.

طالب محسن جابر أبو جعيلة
المدير العام
الهيئة العامة للضرائب

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 مسائل قانونية من منطلق ان أداء الضريبة واجب وطني وقانوني ومسئولية تجاه المجتمع . لذا نسترعي اهتمامك الى الإرشادات التالية :-

- 01 ان تقديم الإقرارات الصحيحة واداء الضريبة في مواعيدها المحددة قانونا" يجنبك الوقوع تحت طائلة الجزاءات .
- 02 ضرورة المراجعة من قبلك شخصيا" وفي حالة اضطرارك لإنابة الغير في إنجاز معاملة التحاسب الضريبي فنرجوا ان يكون وكيلك محل ثقة لديك واحرص على ان تحدد له نطاق وكالته بموجب وكالة أصولية مصدقة لدى الكاتب العدل المختص .
- 03 عدم اللجوء الى الوسطاء او المعقبين وتكليفهم بأي شكل من الاشكال .
- 04 في حالة حصول أي أشكال يمكنك الاتصال بمدراء الفروع وفي حالة عدم حصولك على الحل المناسب عليك مراجعة مركز الهيئة .
- 05 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

01 ما هي الضريبة :

- أ. الضريبة مبلغ من المال يجبي بموجب القانون مقابل منافع غير منظورة تنعكس على المجتمع لتحقيق أهداف قصيرة ومتوسطة وبعيدة الأمد منها اقتصادية واجتماعية ومالية وفقاً لنظرية التضامن الاجتماعي .
- ب. 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 وتديبير 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 واشتركا" من افراد المجتمع في تحمل أعباء الإنفاق العام .
- ج. 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 :-

- أولاً. رفع مستوى دخل الفرد في المجتمع وتحقيق اكبر درجة ممكنة من النمو الاقتصادي في حدود الإمكانيات التي تفرضها الموارد والتقنيات والمهارات المتاحة في المجتمع.
- ثانياً. العدالة في توزيع الثروات والدخول الحقيقية لتقليل الفوارق الطبقيه بين افراد المجتمع.

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

:

- أ. ترويج معاملات نقل ملكية العقار الواردة من مديريات التسجيل العقاري .
- ب. امكانية الاستعلام عن الضوابط المعتمدة في تقدير قيمة العقار في أي فرع من فروع الهيئة .
- ج. الاجابة على استفسارات المواطنين الشفهية أو الواردة الى مركز الهيئة بكتب رسمية

من

الفروع وإعطاء الرأي الفني فيها .

- هـ. 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 .
- د. قيام القسم بنشر إعلانات وبيانات وأية تعليمات جديدة عن نشاطات القسم في الصحف الرسمية والتلفاز .
- و. 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 تلوؤ حاصل في معاملته .

03 هيكل الاعمال في شعبة نقل ملكية العقار في فروع الهيئة :

يتكون الهيكل الوظيفي للأعمال من الوظائف التالية :-

أ. مخمن الأراضي - التوصيف الوظيفي :

- أولاً. يقوم بتدقيق قرارات الكشف يومياً" في نفس يوم استلامها من دائرة التسجيل العقاري وتحديد مدى ملاءمتها للضوابط المعمول بها ورفعها إلى مدير الفرع للبت بها في اليوم التالي .
- ثانياً. تنظيم (كارت أراضي) واستمارة (نظام نقل ملكية العقار) واحتساب الضريبة والايغاز بتصديق المعاملة بعد التأكد من صحتها من الناحيتين الشكلية والقانونية .
- ثالثاً. الاشراف على مراسلات الشعبة ويكون مسؤولاً عن مراقبة أداء منتسبي الشعبة أمام مدير الفرع وفي حالة تعدد المخمنين يحدد مدير الفرع أحدهم ليكون المسؤول عن الشعبة .

ب. 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 .

ج. كاتب الختم – التوصيف الوظيفي :

أولاً. استلام المعاملات المنجزة من مخزن الأراضي حصرًا وإملاء الختم عليها بالمعلومات المطلوبة وتسجيل المعاملة في سجل الختم وتفريقها .

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

د. كاتب قلم الأراضي – التوصيف الوظيفي :

أولاً. استلام قرارات الكشف من دائرة التسجيل العقاري وإدراجها في سجل قرارات الكشف.

ثانياً. تسليم قرارات الكشف الى المخزن المختص .

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

هـ. كاتب الاولييات – التوصيف الوظيفي :

أولاً. استلام أوليات معاملات نقل ملكية العقار المنجزة من موظف الختم وحفظها .

ثانياً. اعادة تقديم الاولييات عند الطلب الى الموظف المخول ومتابعة اعادتها وحفظها .

و. كاتب الحاسبة – التوصيف الوظيفي :

أولاً. تدقيق اسم البائع فقط في نظام مكافئ الدخل ونظام وقف

التعامل

وتثبيت موقفه على كارت الأراضي .

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

القرار (120) الخاص بنقل ملكية العقار

تاريخ القرار: 16/ ربيع الثاني / 1423 هـ

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 ب(520) في 1987/7/20 والبندين (أولاً) و (ثانياً) من قرار مجلس قيادة الثورة المرقم ب(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 ب(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 وازالة الشيوخ وتصفية الوقف أو المساطحة) ويعامل المستأجر معاملة المالك عند إيجاره العقار الذي دخل في تصرفه بعقد المساطحة، وتحتسب وفق ما يلي :-

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

2- يخضع إلى الضريبة مازاد على مبلغ الاعفاء 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 من نصيباً على سهام من العقار فتحسب الضريبة وفق أحكام هذا القرار على عموم القرار، وتستوفى بنسبة السهام المنقولة إلى عموم العقار .

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

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

سادساً"-تسري احكام هذين البندين (أولاً و ثانياً) من هذا القرار باستثناء الاعفاء المنصوص عليه بموجب الفقرة (1) من البند (ثانياً) 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 .

سابعاً"- (1) تسري أحكام قانون ضريبة الدخل المرقم 113 لسنة 1982 والقرار

المرقم ب (307) في 12/3/1984 فيما لم يرد به نص في هذا القرار .

(2) لا تسري أحكام هذا القرار على الاعفاءات الضريبية المقررة بموجب

الفقرتين (23 و 25) من المادة السابعة من قانون ضريبة الدخل أو قانون

أو قرار خاص .

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

تاسعاً"- ينفذ هذا القرار بعد مرور (30) ثلاثون يوماً" 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 يوماً" من تأريخ نفاذه ولا ترد الضرائب المستوفاة عنها.

أخي المواطن الكريم

- الضريبة واجب وطني واخلاقي مقدس فلا يجوز ان تدنسه بالرشوة 0
- رفضك للضغط والابتزاز فيه خدمة كبيرة للمصلحة العامة والأيدي النظيفة في هذه المؤسسة 0
- أبواب المسؤولين مفتوحة أمامك فلا تسمح للأحد بالضغط عليك بهدف الابتزاز 0

ضوابط تقدير العقار

أخي المواطن الكريم 0

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 والعروض وضريبة نقل ملكية العقار وستجد الإجابة الدقيقة من قبل خبراء متخصصين في مركز الهيئة لكل ما يتعلق بالضريبة والقوانين النافذة والإعفاءات والسماحات والضوابط المعتمدة مهئين لخدمتك بالشكل الذي يكسب رضاك 0

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

المادة -1-

استناداً الى البند (اولاً) من القرار :-

- I- يلغى إخضاع الأرباح الناجمة عن نقل ملكية العقار والقواعد المتعلقة باحتساب كلفته المقررة بالفقرة (4) من المادة (4) من قانون ضريبة الدخل رقم 113 لسنة 1982 المعدل 0
- II- يلغى الاعفاء من ضريبة الدخل عن ارباح نقل ملكية العقار لمعاملات الهبة بين الآباء والأبناء المنصوص عليه في البند (ثانياً) من القرار المرقم لسنة 520 لسنة 1987 0
- III- يلغى الاعفاء عن ارباح نقل ملكية العقار المنصوص عليه في البندين (اولاً) و(ثانياً) من قرار مجلس قيادة الثورة 55 لسنة 1998 0
- IV- يلغى الاعفاء المطلق عن ارباح نقل ملكية العقار المنصوص عليه في الفقرة (20) من المادة (7) من قانون ضريبة الدخل

المادة -2-

استناداً ل احكام البند (ثانياً) من القرار تفرض ضريبة مقطوعة بنسب تصاعدية من قيمة العقار او حق التصرف فيه المقدر وفق احكام قانون تقدير قيمة العقار ومنافعه المرقم ب(85) لسنة 1978 او البديل أيهما اكثر , على مالك العقار او صاحب حق التصرف فيه عند نقل الملكيه او حق التصرف بأية وسيلة نقل الملكيه او كسب حق التصرف او نقله , كالبيع والمقايضة والمصالحة والتنازل والهبة وازالة الشيوخ وتصفية الوقف والمساحة ويعامل المستاجر معاملة المالك عند ايجاره العقار الذي دخل في تصرفه بعقد المساحة وتحتسب وفق ماياتي:-

I- يعفى من الضريبة اول (20000000) عشرين مليون دينار من قيمه العقار المقدره او بدله ، ويوزع هذا المبلغ على الشركاء وفق حصصهم اذا كان العقار مملوكاً على وجه الشيوخ 0

II- يخضع الى الضريبة مازاد عن مبلغ الاعفاء المنصوص عليه في فقره (أ) من هذه المادة وفق النسب الآتية:-

اولاً- (3%) ثلاث من المئة لغاية (30000000) ثلاثين مليون دينار 0

ثانياً- (4%) اربع من المئة مازاد على (30000000) ثلاثين مليون دينار لغاية

(60000000) ستين مليون دينار 0

ثالثاً- (5%) خمس من المئة مازاد على (60000000) ستين مليون دينار لغاية

(90000000) تسعين مليون دينار 0

رابعاً- (6%) ست من المئة مازاد على (90000000) تسعين مليون دينار 0

المادة -3-

تسري احكام هذا القرار على كافة العقارات بغض النظر عن جنسها واستخدامها ومساحتها وعلى كافة المعاملات التصرفية (الهبة، التنازل، البيع الحتمي ، البيع الرضائي، ازالة الشيوخ ، الافراز والقسمه الرضائية ، القسمه القضائية ، قسمة الجمع ، المساطحة ، وحق المنفعة ، غيرها) التي لم يسجل نقل ملكيتها في دوائر التسجيل العقاري ولم تسدد الضريبة المترتبة عنها لغاية تاريخ نفاذه 0

المادة-4-

تسري احكام البندين (اولا) و (ثانيا) من القرار باستثناء الاعفاء البالغ (20000000) دينار المنصوص عليه في فقره (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 شيوعه 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 0

المادة -6-

I- اذا كان العقار مملوكاً على وجه الشيوخ تحسب الضريبة على مجمل القيمة

العمومية للعقار وفقاً لاحكام البند (ثانياً) من القرار وتوزع على الشركاء وفقاً لحصصهم فيه 0

II- اذا كان نقل الملكيه منصباً على سهام من العقار فتحسب الضريبة وفق احكام هذا

القرار على عموم العقار وتستوفى بنسبة السهام المنقولة الى عموم العقار 0

V- في الاراضي الزراعية المملوكة على وجه الشيوخ التي تكون عائدة المشيدات

عليها لبعض الشركاء دون غيرهم بموجب سند الملكيه ، تحسب الضريبة عليها وفقاً لما

يأتي:-

اولاً- تستبعد قيمة المشيدات التي لاتعود للبائع من القيمة العمومية وتحسب الضريبة على المتبقي

منها وتستوفى بنسبة السهام المباعة الى الاعتبار الكلي 0

ثانيا- تحسب الضريبة على المشيدات العائده للبائع وفق المادة (2) من هذه التعليمات باعتبارها عقارا " مستقلا" ، اما بالنسبه لحصته المشاعة من العقار فتحسب الضريبة وتستوفى عنها وفقا" للبند(اولا) من هذه الفقرة 0

المادة -7-

استنادا لاحكام البند (خامسا") من القرار تعفى من الضريبة المفروضه بموجبه معاملات الهبه الجاربه بين الابوين واولادهما (الذكور والاناث) او بين الزوجين مهما تكررت وبغض النظر عن جنس العقار واستخدامه0

المادة -8-

لضمان تبسيط اجراءات تويج المعاملات المشموله باحكام القرار ، واستنادا" لاحكام البند (رابعا) 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 ثابتا" لدى السلطه الماليه ارتكاب المكلف لمخالفة ضريبية فيجب حسمها قبل اجازة معاملته المشموله باحكام هذا القرار0

المادة -9-

تبقى احكام المواد (75) ، (58) ، (59) و(59 مكرر) من قانون ضريبة الدخل ساريه على المخالفات المرتكبه قبل نفاذ هذا القرار0

المادة -10-

حيث ان الضريبة المفروضه بموجب هذا القرار هي ضريبة مقطوعه تفرض على القيمه العموميه وليس على الارباح المتحققه عن بيع العقار ، عليه فهي غير مشموله بالتنزيلات والسماحات المنصوص عليها في المادتين (8) و(12) من قانون ضريبة الدخل ، وكذلك لايؤخذ بتقديرات دخل البائع عن مصادر الدخل الاخرى لاغراض التصاعد في احتساب مبلغ الضريبة0

المادة -11-

تسرى احكام هذا القرار على العقارات المملوكة للمكلف المقيم او غير المقيم وبغض النظر عن جنسيته0

المادة -12-

I- تبقى موافقات الهيئه العامه للضرائب وفروعها باجازة 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 الضريبة عنها0

III- يعاد احتساب الضريبة وفق احكام هذا القرار على العقارات المشار اليها في الفقرة (أ) من هذه المادة عند عدم اتمام نقل ملكيتها في دائرة التسجيل العقاري بعد انتهاء المدة المشار اليها في الفقرة المذكورة ولا ترد للمكلف فروقات الضريبة التي قد تترتب عن ذلك 0

المادة -13-

استناداً " لاحكام الفقرة (1) من البند (سابعاً) من القرار تسري احكام قانون ضريبة الدخل النافذ والقرار المرقم (307 لسنة 1987) الخاص بفرض الفائدة المصرفية على دين الضريبة على معاملات نقل ملكية العقار او حق التصرف فيه فيما لم يرد به نص في هذا القرار والتعليمات الصادره بموجبه 0

المادة -14-

استناداً " لاحكام الفقرة (2) من البند سابقاً" من القرار يستمر منح الاعفاءات الضريبية مقرره بموجب الفقرتين (23 و 25) من المادة(7) من قانون ضريبة الدخل النافذ (الخاصتين باعفاء معاملات التنازل بين ورثة الشهيد ومعاملات الاستملاك والاستيلاء) او أي قانون او قرار خاص 0

المادة -15-

تنفذ هذه التعليمات اعتباراً" من تاريخ نفاذ القرار في 2002/8/7 0

04 الكشف والتقدير :

أ. 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 :-

أولاً. 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 :-

(1). قيمة الارض :- مستخرجة من (مساحة الارض × سعر المتر المربع الواحد من الارض بموجب الضوابط المعتمدة)

(2). قيمة البناء :- ويتم استخراجها عن طريق تحديد نوع البناء ومساحته ومن ثم يتم تقدير قيمة للبناء (مساحة البناء × سعر المتر المربع الواحد من البناء بموجب الضوابط المعتمدة) .

ثانياً. بعدها يتم جمع الأقيام أعلاه (قيمة الأرض + قيمة البناء) لتحديد ((القيمة العمومية للعقار)) .

ب. 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 (الحرج دون المعتاد) على ان تحدد لجنة الكشف على العقار (متميز - عادي - حرج) 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.

- ج. من حقاك كمكاف وبموجب القانون الاعتراض على القيمة المقدرة للارض والبناء ووصف العقار خلال (7) ايام من تاريخ اجراء الكشف .
- د. يتم الاعتراض على الكشف من خلال تثبيت عبارة (اعتراض على الكشف) في حقل صاحب العلاقة (البائع / المشتري) في متن محضر الكشف .
- هـ. تقديم طلب بالاعتراض في دائرة التسجيل العقاري المختصة في اليوم التالي .
- و. أن مدة نفاذ وسريان الكشف هي سنة واحدة من تأريخ اجراء الكشف على أن لاتجري على العقار أكثر من معاملة تصرفية واحدة .

05 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:-
- أ. القيمة المقدرة من قبل لجنة الكشف المشتركة أو البديل المصرح به أيهما أعلى في معاملات البيع الرضائي.
- ب. القيمة المقدرة بتاريخ التخارج أو بدل التخارج ايهما اعلى في معاملات التخارج .
- ج. القيمة بتاريخ اقامة الدعوى أو البديل ايهما اعلى في معاملات البيع الحكمي المستندة الى القرار (1198) لسنة 1977 إذا 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 .
- د. بدل الازالة في معاملات ازالة الشيوخ .
- هـ. بدل البيع التنفيذي او البيع في المزايمة العلنية .
- و. 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

الضريبة التراكمية (النهائية)	سعر الضريبة بالنسبة المئوية	قيمة العقار أو البدل	ت
	معفاة	أول 20 000 000	.1
30 000	%3	21 000 000	.2
60 000	=	22 000 000	.3
90 000	=	23 000 000	.4
120 000	=	24 000 000	.5
150 000	=	25 000 000	.6
180 000	=	26 000 000	.7
210 000	=	27 000 000	.8
240 000	=	28 000 000	.9
270 000	=	29 000 000	.10
300 000	=	30 000 000	.11
360000	=	32000000	012
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
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
2750000	=	93000000	74
2800000	=	94000000	75
2 900 000	=	96 000 000	76
2 950 000	=	97 000 000	77
3 000 000	=	98 000 000	78
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

مقياس الضريبة وفق البند (2) الفقرتين (1 ، 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 الشبوع 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 الحكمي ، 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 .

((مراحل أنجاز معاملة نقل ملكية العقار))

مراحل الأنجاز	ت
ختم ضريبة العقار	1
ختم البلدية	2
الأحالة الى الكشف والتقدير في دائرة التسجيل العقاري	3
الأحالة الى الفرع الضريبي المختص	4
براءة الذمة من قبل الوحدة التخمينية المختصة (للبايع)	5
الأحتساب الضريبي من قبل مخمن الأراضي	6
التدقيق الضريبي من قبل مدقق الأراضي	7
تسديد الضريبة	8
ختم المعاملة وتصديقها بشكل نهائي	9
الإحالة إلى مديرية التسجيل العقاري المختصة لتسجيل العقار بأسم المشتري	10

بعض الأمثلة التطبيقية عن كيفية احتساب الضريبة
لمعاملات نقل ملكية العقار

مثال (1)

((عن معاملات البيع الرضائي))

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

110000000	دينار القيمة العمومية للعقار كشفاً"
<u>20000000</u>	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

ما زاد عن 30000000 دينار لغاية 60000000 x 4% = 1200000 دينار

ما زاد عن 60000000 دينار لغاية 90000000 x 5% = 1500000 دينار

3600000 دينار الضريبة

الاجملي لعموم العقار

* ملاحظة/

أذا كان العقار مملوكاً" على وجه الشيوخ أو كان نقل الملكية منصبا" 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 منصبا" على سهام أي

(مبلغ الضريبة لعموم العقار × السهام المباعة = الضريبة عن السهام المباعة) .

الاعتبار الكلي

مثال (2)

((عن معاملات البيع عن طريق إزالة الشيوخ))

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

120000000 دينار 0 بدل 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 0

120000000 دينار القيمة العمومية الخاضعة للنسب الواردة في الفقرة (2) من البند (2)

من القرار 0

لغاية 30000000 دينار ----- ار 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" لحصصهم الواردة في القسم الشرعي 0

((عن معاملات الإفراز والقسمة اللرضائية))

أ - قام الشركاء (س) و (ص) بأفراز لقسم من العقار العائد لهم قسمة رضائية وقد آل اليهم شراء بتاريخ 15/8/1994 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 احتساب الضريبة وفق القرار هي كما مبين ادناه :

30000000 دينار القيمة العمومية للعقار الاول كشفاً وأختص بأسم المكلف (س)

40000000 دينار القيمة العمومية = = = = (ص)

70000000 دينار القيمة العمومية للعقارين بعد الإفراز

70000000 دينار x 1/2 = 35000000 دينار القيمة العمومية لكل العقار قبل

الإفراز والقسمة .

2 000 000

50 000 000

900 000 = %3 X 30 000 000

+ 800 000 = %4 X 20 000 000

17 00 000 دينار الضريبة لعموم العقار .

الشريك (س)

35000000 دينار القيمة قبل الإفراز

30000000 دينار القيمة بعد الإفراز

(+) 5000000 دينار يحاسب عنها الشريك (س) بأعتباره بئعاً

2 - الشريك (ص)

35000000 دينار القيمة قبل الإفراز

40000000 دينار القيمة بعد الإفراز

(-) 5000000 دينار يحاسب عنها الشريك (ص) بأعتباره مشتري

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

القيمة العمومية	الضريبة
70000000 د	17 00 000
5000000 د	س
س = 121429	دينار الضريبة المتحققة على الشريك (س) .

ملاحظة:

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

مثال -4-

((عن معاملات البيع الحكمي بموجب القرار 1198))

بيع العقار العائد للمكلف (س) بيعا "حكيميا" بموجب قرار مجلس قيادة الثورة 1198 وتعديلاته بالقرار 198 لسنة 1994 0 ببديل قدره (47000000) سبعة وأربعون مليون دينار وأن القيمة المقدرة بتاريخ أقامة 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 فان احتساب الضريبة وفق القرار هي كما يلي :

55000000 د القيمة العمومية كشفا" بتاريخ أقامة 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 الإجمالية لعموم العقار

ملاحظة :-

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

مثال -5-

(عن معاملات بيع الاراضي الزراعية)

أقام المكلف (س) ببيع سهامه في الارض الزراعية التي مساحتها 4000 دونم 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 و قدرت 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

يتم احتساب الضريبة المترتبة عن السهام المباعة وفقاً لما يلي:

1- احتساب الضريبة للمشيدات 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 .

3100000 د $\times 150/6000 = 77500$ دينار الضريبة واجبة التسديد

ملاحظة:

في حال كون المشيدات لاتعود الى البائع فتستبعد قيمة المشيدات من القيمة العمومية وتحتسب الضريبة على المتبقي منها وتستوفى بنسبة السهام المباعة الى الاعتبار الكلي وكما يأتي:

$$100000000 - 20000000 = 80000000 \text{ د قيمة الارض كحق تصرف دون}$$

المشيدات بموجب قرار الكشف

$$\text{أعفاء أول } 20000000 \text{ د}$$

$$60000000 \text{ د}$$

$$30000 \text{ د} \times 3\% = 900000 \text{ د}$$

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

$$2100000 \text{ د}$$

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

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 الشيوع 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 .