



ضريبة العقار وآلية التحاسب عنها في ضوء التطورات الاقتصادية في العراق بحث تطبيقي في الهيئة العامة للضرائب أ.م. عروبة معين عايش¹

ملخص

تهدف الدراسة الى تحليل آلية التحاسب للقوانين الضريبية ومنها قانون ضريبة العقار رقم (162) لسنة 1959 المعدل وقانون اجبار العقار رقم 87 لسنة 1979 المعدل لتقويمهم في ظل التطورات الاقتصادية التي مرت باقتصادنا وخاصة في ظروف جائحة كورونا ، فضلا عن توجيه الانتباه الى أوجه القصور ومشكلات تطبيقه ، وقد تركزت مشكلة البحث بالإجابة على السؤال الآتي هل آلية التحاسب لضريبة العقار على وفق قانون مناسبة الان في ظل تغير الظروف الاقتصادي ؟ وللاجابة عن السؤال فقد تم دراسة عدد من الحالات التطبيقية وهي عينة من العقارات المؤجرة السكنية والتجارية ضمن احياء سكنية مختارة في بغداد تابعة الى فرع كرخ الاطراف احد فروع الهيئة العامة للضرائب. وقد توصل البحث الى انخفاض الإيرادات العقارية لما للتغيرات الاقتصادية اثر في تطبيق آلية التحاسب على وفق قانون ضريبة العقار .

الكلمات الافتتاحية : التحاسب الضريبي ، ضريبة العقار ، التضخم ، جائحة كورونا

Real Estate Tax and its Accounting Mechanism in Light of Economic Developments in Iraq Applied Research in the General Board of Taxes Assist. Prof. Oroba Main Ayesh¹

Abstract

The study aims to analysis of the accounting mechanism for tax laws, including Law No. (162) for the year 1959 The rate to be evaluated in light of the economic developments that have passed in our economy, especially in the circumstances of the Corona pandemic. In addition to drawing attention to the flaws and problems of its application, the research problem focused on answering the following question: Is the accounting mechanism for property tax according to the appropriate law now in light of changing economic conditions? To answer the question, a number of applied cases were studied, a sample of residential and commercial rental properties within selected residential neighborhoods in Baghdad belonging to the Karkh al-Tarfa branch, one of the branches of the Public Tax Authority. The research found a decrease in real estate revenues, as economic changes affected the application of the accounting mechanism according to the real estate tax law.

Keywords: tax accounting, property tax, inflation, corona pandemic

مقدمة

ان هذا الموضوع يعدّ الضريبة عنصراً من عناصر النظام المالي وهو جزء من النظام الاقتصادي ككل تتأثر بالسياسات الاقتصادية والمالية المطبقة في الدولة ، ما يتطلب تفعيل دور الضرائب ومدى

استجابتها للتغيرات الاقتصادية كالتضخم بالإضافة في ظل جائحة كورونا وما صاحبه من حضر وإيقاف لكثير من النشاطات الاقتصادية خلال مدة الدراسة 2017 — 2021 وهذا هدف البحث

انتساب الباحثة

¹ معهد الادارة التقني، الجامعة التقنية

الوسطى، العراق، بغداد، 10011

¹ orobamain92@gmail.com

المؤلف المراسل

معلومات البحث

تأريخ النشر : آب 2022

Affiliation of Author

Technical Administration
Institute Middle Technical
University, Iraq, Baghdad,
10011

¹ orobamain92@gmail.com

¹ Corresponding Author

Paper Info.

Published: Aug. 2022

هذه القوانين من تعديلات لتواكب التطورات الاقتصادية من جهة وزيادة حجم إيراداتها من جهة أخرى .

رابعاً/ فرضية البحث

للبحث فرضية أساسية هي (لا تتناسب ضريبة العقار على الدور والمحلات المؤجرة مع التغييرات الاقتصادية)

خامساً/ حدود البحث

- 1- حدود البحث المكانيّة : فرع كرخ الاطراف احد فروع الهيئة العامة للضرائب
- 2- حدود البحث الزمانية : تم اختيار المدة من 2017- 2021

المبحث الاول /الاطار النظري للبحث

اولا / الضريبة وضريبة العقار

1. مفهوم الضريبة وضريبة العقار

عرفت الضريبة بأنها (المبلغ الذي يدفعه الافراد لسد نفقات الحكومة) [1] , كما عُرِف (خطاب) الضريبة هي " فريضة الزامية وليست عقابية يلزم الأفراد على أساسها بتحويل بعض الموارد الخاصة بها للدولة جبرا وبدون مقابل لتحقيق ما تسعى الدولة من أهداف طبقا لقواعد ومعايير محدودة " [2]. كذلك عُرِفَت الضريبة بأنها " فريضة مالية تفرض بموجب قانون خاص بها تشترعه الدولة وتفرضه على الافراد والشركات دون اي مقابل لتحقيق اهدافها كافة " [3] اما ضريبة العقار فقد عُرِفَت على أنها "المبلغ السنوي الذي يدفعه مالك الارض الى الحكومة المحلية او المؤسسة البلدية لمنطقة ويشمل العقار جميع العقارات الملموسة كمنزله ، مبنى المكاتب والممتلكات التي استأجرها للغير " [4]، كذلك عُرِفَت ضريبة العقار على انها " الضرائب التي تفرضها البلديات على أصحاب العقارات الواقعة ضمن ولايتها القضائية على أساس قيمة هذه الممتلكات " [5] وتعدّ ضريبة العقار "ضريبة مباشرة نوعية على صافي الدخل للعقارات المبنية وهي سنوية " [6] ويرى الباحث ما ورد اعلاه بان ضريبة العقار هي (ضريبة مباشرة نوعية تنصب على نوع معين من الدخل وتفرض على الربيع السنوي للعقارات).

2.انواع الضرائب

هناك نوعين من الضرائب [7] :

في التحقق فيما اذا كانت آلية تحاسب ضريبة العقار تتوافق مع هذه في وقتنا الحاضر.

وقد تم تقسيم البحث الى مبحثين تضمن الاول الاطار النظري للبحث وكانت فقراته اولا مفهوم وانواع الضرائب ، مفهوم ضريبة العقار وخصائصها ووعائها ، اما المبحث الثاني الاطار العملي للبحث تضمن الفقرات التالية وهي مؤشرات ضريبة العقار في العراق ، الية التحاسب ضريبة العقار في العراق ، المستوى العام للأسعار ومعدل التضخم في العراق ، اما الفقرة الرابعة فقد كان للحالات التطبيقية ، واخيرا تم الخروج من الدراسة بمجموعة من الاستنتاجات والتوصيات.

منهجية البحث

اولا/ مشكلة البحث

في ظل الظروف الحالية ما يتطلب دراسة الية تحاسب القوانين الضريبية ومنها ضريبة العقار الذي يعدّ احد روافد إيرادات الموازنة العامة . وذلك من اجل دراسته وتقييمه لتطبيق قانون ضريبة العقار وتوجيه الانتباه الى اوجه القصور ليصبح ذات مصداقية عالية وعادلة وتراعي ظروف المكلف على وفق التغييرات الاقتصادية التي يمر بها بلدنا وخاصة في ظل جائحة كورونا فضلا على ما لها من تأثير على حجم الإيرادات الضريبية وهنا يوجب الاجابة على السؤال الآتي :هل آلية التحاسب لضريبة العقار مناسبة الان في ظل تغير الظروف الاقتصادي ؟

ثانياً/ اهداف الدراسة

يهدف البحث الى :

تحليل مؤشرات ضريبة العقار في العراق

تحليل ومناقشة الارقام القياسية لأسعار المستهلك ومعدل التضخم تسليط الضوء على آلية تحاسب ضريبة العقار على وفق كل من قانون ضريبة العقار رقم 162 لسنة 1959 المعدل وقانون ايجار العقار رقم 87 لسنة 1979 المعدل الخاص بالضرائب على ايجار العقارات السكنية والمحلات التجارية المؤجرة و مدى توافقهم مع التغييرات الاقتصادية.

ثالثاً/ أهمية البحث

تأتي أهمية البحث من اهمية الضريبة كالضرائب العقارية كون إيراداتها مهمة لتغذية الموازنة العامة كذلك لأهمية دراسة وتحليل لأسلوب التحاسب الضريبي للقوانين الضريبية ومعرفة ما تحتاجها

5. ضريبة نوعية : وذلك لأنها تنصب على نوع معين من الدخل وهو دخل الاملاك (مباني وارضيات) [19]. اما موقف المشرع العراقي فقد افرد لها قانونا مستقلا هو قانون رقم (162) لسنة 1959 المعدل .

6. تفرض على عقارات داخل حدود الدولة : تفرض ضريبة العقار على الايراد السنوي الذي يحصل عليه المكلف من عقاراته داخل دولة العراق [20] وهذا ما نص عليه الفقرة (9) من قانون ضريبة العقار رقم [22] بان دخل المكلف هو " مجموع الايراد السنوي الناجم من العقارات والعرضات التي يملكها في العراق عدا دار السكن".

4- وعاء ضريبة العقار

يُعرف وعاء الضريبة بأنها " المادة الخاضعة للضريبة او المحل الذي يتحمل عبء الضريبة " [21] ولقد اوضح المشرع العراقي الوعاء الضريبي للعقار حسب نص المادة (1) الفقرة (8) قانون ضريبة العقار المرقم 162 لسنة 1959 المعدل (بدل ايجار العقار الفعلي او المخمن) وبموجب نص المادة (1) وحسب التعليمات المالية رقم 7 لسنة 1961 الخاص بتطبيق قانون ضريبة العقار رقم 162 لسنة 1959 المعدل الفقرة (12) ان وعاء العقار هو " (مجموع الايراد السنوي الناجم من ايراد العقارات التي يملكها المكلف فضلا على الحصة الارترقية من العقارات الموقوفة عدا دار السكن ويشمل دخل المكلف ايضا دخل المساطح من العقارات المبنية على عرضات مستأجرة) [23] مع الاخذ بنظر الاعتبار الاعفاءات التي نص عليها قانون ضريبة العقار وتعديلاته . وعند مقارنته مع قانون ضريبة العقار المصري رقم 23 التي تفرض ضريبة العقار على (القيمة الاجارية السنوية للعقارات التي يتم تقديرها من قبل لجان الحصر والتقدير) اما المشرع الاردني حدد في المادة (7) فقرة (1) وعاء ضريبة العقار هو (بدل الايجار السنوي للمباني الذي ينتظر ان تؤجر به في السنة مخصصا منه الخمس مقابل نقص بقيمة الاستعمال) [24].

ثانيا / التحاسب الضريبي ومكوناته الاساسية

1. تعريف التحاسب الضريبي

يعدّ التحاسب الضريبي احد عناصر النظام الضريبي الذي يختص بتنفيذ احكام التشريع ، وقد عرف التحاسب الضريبي " تقويم فعالية نظام التحاسب الضريبي لضريبة الدخل في العراق " [25]. كما عرف التحاسب الضريبي بأنه " هو تأدية الادارة الضريبية لمهامها المسندة اليها بكفاءة من أجل ضمان وجود

أ- الضرائب المباشرة : وهي الضرائب التي تفرض على الدخل الذي تحققه أو تملكه ، ويتحمل عبئها المكلف نفسه وهي نوعان [8]:

— ضريبة على الدخل : وهي الضريبة التي تفرض على الايرادات السنوية للمكلف لتحقيق اهداف الدولة المالية [9].

— ضريبة على رأس مال : وهي الضرائب التي تفرض على اموال العقارية والمنقولة التي يملكها الافراد في تاريخ معين [10].

ب - الضرائب غير المباشرة : وهي الضرائب التي تفرض على السلع والخدمات عند إنتاجها ، بيعها ، استيرادها ، تصديرها فالمشرع لا يكتفي بفرض الضريبة على الدخل عند تحققه فضلا على فرض الضريبة عند انفاقها أو تداولها وهي نوعان [11]:

1- الضرائب على الانفاق أو الاستهلاك وتقسّم الى الانواع الآتية [12]:

— ضريبة كمركية : وهي ضرائب تفرض على السلع عند اجتيازها حدود الدولة استيرادا" أو تصديرا" وتفرض من اجل حماية الصناعة الوطني [13].

— ضرائب الانتاج : وهي ضريبة تفرض على السلع المنتجة محليا ويقوم المنتج بنقل عبئها الى المستهلك [14].

3. خصائص ضريبة العقار

هناك عدد من خصائص لضريبة العقار وهي :

1. ضريبة مباشرة : تعدّ ضريبة العقار ضريبة مباشرة وذلك باعتبار ايراد العقار يتصف بالثبات والاستقرار فقيمة الايجار التي تربط الضريبة على اساسها تتم بصورة تقديرية كل (5 - 8 سنوات) [15].

2. تفرض على دخل الملكية العقارية : تفرض هذه الضريبة على الايراد السنوي المتحقق من ملكية العقار فيما يتعلق بالإيجار السنوي المتفق عليه ما بين المؤجر والمستأجر ولا تفرض هذه الضريبة عند عدم شغل العقار [16].

3. ضريبة سنوية : تفرض الضريبة سنويا استنادا الى ما جاء من نص المادة الثانية من قانون ضريبة العقار المرقم 162 لسنة 1959 المعدل كونها ضريبة تفرض على الدخل السنوي للعقار [17].

4. تقدير الوعاء الضريبي من قبل السلطة المالية : يتم تقدير القيمة العمومية للعقار ارضا وبناءا ويبقى ساري المفعول لمدة 5 سنوات ويتم اعادة التقدير عند مضي الخمس سنوات [18].

بينهم[32]. ان ضعف كفاءة الكادر الضريبي في حصر إيرادات المكلف وفرض الضريبة عليها وعجزهم عن الكشف لوسائل التهرب الضريبي التي يتخذها المكلف تحفز المكلفين على التهرب من اداء الضريبة [33].

ت. التشريع الضريبي : ان توزيع الاعباء الضريبية ينبغي ان تكون وفقا الى المقدرة التكليفية للمكلفين الخاضعين للضريبة ، يجب دفع الضريبة حسب دخولهم كلما زاد الدخل زادت الضريبة[34].

ث. المكلفون : هم الافراد او الشركات الذين يدفعون الضريبة الذي تم تحديدهم بموجب القانون الضريبي والملزمين بدفع الضريبة.

المبحث الثاني / الاطار العملي للبحث

اولا/ مؤشرات ضريبة العقار في العراق

1- تحليل ومناقشة نسبة مساهمة ضريبة العقار الى اجمالي الضرائب المباشرة .

وهي النسبة التي تبين مدى تحقق الهيئة العامة للضرائب في هدفها للوصول الى ما تشكله نسبة إيرادات ضريبة العقار الى اجمالي الإيرادات المباشرة كما في الجدول (1) :-

جدول رقم (1) : يبين نتائج نسبة إيرادات ضريبة العقار الى اجمالي إيرادات الضرائب المباشرة للفترة من 2017-2021 (المبالغ بملايين الديناري)

السنة	ايرادات ضريبة العقار	ايرادات الضرائب المباشرة	نسبة ايراد ضريبة العقار الى الايرادات المباشرة (%)
2017	90680	5093887	1,78
2018	96326	4160935	2,32
2019	86039	3116257	2,76
2020	61622	2766748	2,23
2021	79228	3138169	2,52

المصدر / اعد الجدول من قبل الباحثة بالاستعانة ببيانات الهيئة العامة للضرائب / قسم التخطيط

وبداية انتشار الوباء وهذا نجده في الجدول (2) الخاص بمعدل نمو إيرادات ضريبة العقار .

2- تحليل ومناقشة نسبة نمو إيرادات ضريبة العقار عند احتساب نسبة نمو إيرادات ضريبة العقار خلال مدة الدراسة 2017 - 2021 كما بالجدول (2) كالآتي :-

نظام ضريبي عادل " [26]. كذلك عرف التحاسب الضريبي بأنه " هو تطبيق الادارة الضريبية للقوانين الضريبية لرفع الإيرادات الضريبية وتمويل الموازنة العامة "[27]. وقد عرف ايضا بأنه " محاولة تدقيق البيانات والسجلات المحاسبية للمدة موضوع الفحص للتأكد من سلامة البيانات لتعديلها على وفق قانون الضريبة للوصول الى الارباح الحقيقية " [28].

2. المكونات الاساسية لنظام التحاسب الضريبي

هناك عدد من المكونات الاساسية لعملية التحاسب الضريبي [29][30] وهي :

أ- القواعد التشريعية : لا يمكن فرض اية ضريبة الا بموجب قانون على وفق الدستور ، ولهذا يتطلب من المكلفين معرفة التشريع الضريبي والقوانين الخاصة بهم منها الاحتفاظ بسجلات ملائمة على وفق المتطلبات القانونية عند اجراء التقدير الذاتي [31].

ب. التنظيم الاداري : تتولى الادارة الضريبية عملية التحاسب الضريبي بتطبيق الاحكام القانونية الخاصة بالضريبة ، ومن خلالها يتم حصر المكلفين ومصادر دخلهم لأجل فرض الضريبة، كما أن الادارة هي المعنية بتنظيم العلاقة ما بين السلطة المالية والمكلف بالشكل الذي يعزز الثقة المتبادلة

من خلال الجدول اعلاه نجد نسبة إيرادات الناتجة من ضريبة العقار خلال مدة الدراسة من (2017 - 2021) حيث بلغت (1,78%)، 2,32%، 2,76%، 2,23%، 2,52% على التوالي وهي نسب متقاربة الا انه هناك ارتفاع في سنتي 2019 و 2021 وذلك لأجراء التحاسب عن سنتي 2017 و 2018 في سنة 2019 ، أما في سنة 2021 فقد تم اجراء التحاسب عن السنة السابقة مدة الحضر

جدول رقم (2) : يبين نتائج نسبة إيرادات ضريبة العقار الى اجمالي إيرادات الضرائب المباشرة (المبالغ بملايين دينار)

السنة	ايرادات ضريبة العقار	نسبة نمو %
2017	90680	—
2018	96326	106
2019	86039	89
2020	61622	64
2021	79228	129

المصدر /اعد الجدول من قبل الباحثة بالاستعانة ببيانات الهيئة العامة للضرائب / قسم التخطيط

من مدة حظر وتم تواصل محاسبتهم بدون احتساب فائدة تأخير وذلك لان الضريبة تفرض بقانون والاعفاء يجب ان يفرض ايضا بقانون وهذا يعدّ اجراءً غير عادل .

3- عبء ضريبة العقار :

يعدّ مؤشراً هاماً من خلال تعبيره عن مدى قدرة الجهاز الضريبي في تحصيل الضرائب ومقدار التهرب الضريبي ، ومدى ملائمتها للوضع الاقتصادي [35]. ويحتسب من خلال نسبة إيرادات ضريبة العقار فقط المتحققة إلى الناتج المحلي الاجمالي كما في الجدول (3) الآتي :

من خلال الجدول اعلاه نجد نسبة نمو سنة 2018 عن سنة 2017 بلغت (106 %) و نسبة نمو إيرادات ضريبة العقار في سنة 2019 عن سنة 2018 بلغت (89%) وهي نسبة منخفضة عند مقارنته بسنة 2018 ، و في سنة 2020 كانت اقل نسبة حيث بلغت (64%) وذلك لأخلاء كثير من المحلات التجارية بسبب توقف النشاطات الاقتصادية ، و اعلى نسبة نمو كانت في سنة 2021 حيث بلغت (129%) وذلك لأجراء التحاسب الضريبي عن سنوات السابقة (مدة انتشار الوباء) بسبب عدم اصدار اعفاء عن ضريبة العقار للدور والمحلات المؤجرة بسبب انتشار الوباء وما صاحبه

جدول (3) : يبين نتائج العبء ضريبة العقار في العراق للمدة من 2017 – 2021 (مليون دينار)

السنة	ايرادات ضريبة العقار	الناتج المحلي الاجمالي	العبء الضريبي %
2017	90680	225995179	0,04
2018	96326	248120526	0,04
2019	86039	252274659	0,03
2020	61622	**256428792	0,02
2021	79228	*260582925	0,03
متوسط المدة 2017 – 2021			0,03

المصدر /اعد الجدول من قبل الباحثة بالاستعانة ببيانات وزارة التخطيط / الحسابات القومية

* تقديرات سنوية فصلية ** تقديرات فصلية أولية

ينبغي أن تكون هناك إصلاحات جذية في النظام الضريبة العقاري وهي جزء من النظام الضريبي في العراق.

ثانيا/ آلية تحاسب ضريبة العقار في العراق

تعتمد الية التحاسب الضريبي عن ضريبة العقار فيما يخص الضريبة على الدور السكنية والمحلات التجارية المؤجرة من خلال

من خلال الجدول (3) نجد ان النسب المستخرجة تعد نسب متدنية جدا" التي تشكل معدل العبء الضريبي لضريبة العقار خلال سنوات الدراسة 2017-2020 حيث بلغ متوسط المدة (0,3 %) وذلك لأنه خلال الدراسة لم يتغير العبء الضريبي وهذا يدل عدم كفاءة الجهاز الضريبي بالإضافة تشير بعض الدراسات إلى أن الاقتصاد العراقي بإمكانه ان يتحمل استقطاعا ضريبيا" ، وعليه

تطبيق احكام قانون ضريبة العقار رقم 162 لسنة 1959 وتعديلاته على وفق الاجراءات الآتية [36]:-

1. يراجع المكلف للتحاسبات عن ضريبة العقار المسجل باسمه وتأشير ذلك في الحاسبة والسجلات سواء كان دار سكن أم مؤجر .

2. اجراء الكشف الموقعي للعقار من قبل اللجنة المختصة تابعة للهيئة عن كل عملية تحاسب بشكل منفرد وذلك لإيقاف اجراء التقدير العام من قبل الهيئة منذ احداث 2003 وما صاحب ذلك سوء الاحوال الامنية . او يعتمد على عقد الايجار المبرم .

3. اعفاء دار السكن واحدة يسكنها المكلف هو وعائلته من ضريبة العقار

4. يتم تقدير القيمة العمومية للعقار على وفق المعادلة الآتية:
القيمة العمومية للعقار = تقدير قيمة الارض + تقدير قيمة البناء

— تقدير قيمة الارض = مساحة الارض × سعر المتر (حسب الضوابط)

— تقدير قيمة المبنى = مساحة البناء × سعر البناء (حسب الضوابط)

ويتم احتساب حسب قانون ايجار العقار رقم 87 لسنة 1979 المعدل

— البديل السنوي للعقار السكني = 5% من القيمة العمومية

— البديل السنوي للعقار التجاري = 7% من القيمة العمومية الا انه تم التوقف به واستمر فيما يخص نسبة

5% من القيمة المقدرة للدور السكنية في حالة رغبة المؤجر او المستأجر بأجراء عقد ايجار يتم المصادقة عليه من قبل الهيئة العامة للضرائب . اما فيما يخص محلات التجارية المؤجرة فيتم المصادقة على عقود الايجار من قبل كاتب العدل .

اما قانون ضريبة العقار المرقم 162 لسنة 1959 المعدل فقد يتم

تنزيل من بدل الايجار السنوي الاندثار الذي يشكل (10%)

وتحسب الضريبة بنسبة 9% من القيمة المقدرة في حالة عدم وجود عقد ايجار .

اود الاشارة هنا ان انفصال العقار الى تقدير ارض وتقدير مبنى سيكون تقدير مضاعف على المكلف وجهد اضافي على الهيئة وتأخير في الاجراءات ما يتطلب تقدير العقار كجزء واحد ليسهل عمل لجنة التحاسب الضريبي .

ثالثا/ المستوى العام للأسعار ومعدل التضخم في العراق

يُعرف الرقم القياسي للأسعار "هو اداة التغيير النسبي في قيم الظواهر من وقت لآخر او مكان اخر" [37] . اما التضخم فيعرف على انه عملية " ارتفاع كبير في مستوى الاسعار مع تناقص القوة الشرائية للنقود" [38] وفي العراق بعد تحليل الرقم القياسي لأسعار المستهلك ومعدل التضخم للمدة 2017 — 2021 نلاحظ ذلك في الجدول (4) :-

جدول (4) : يبين نتائج الرقم القياسي لأسعار المستهلك ومعدل التضخم للمدة 2017 - 2021

السنة	الرقم القياسي لأسعار المستهلك	معدل التضخم السنوي %
2017	104,3	0,2
2018	104,7	0,4
2019	105,6	0,9
2020	106,3	0,7
2021	106,9	0,6
معدل نمو السنوي للمدة 2021- 2017	105,6	0,6

المصدر / اعد الجدول من قبل الباحثة بالاستعانة ببيانات وزارة التخطيط / مديرية الارقام القياسية

نرى ان الضريبة حسب القيمة العمومية وليس حسب بدل الايجار المدرج في العقد كون الضريبة تحسب على اعلى مبلغ .

الحالة (2) عقار صنف تجاري

لو فرضنا قدم مالك المحل عقد مصدق من كاتب العدل ببديل ايجار 500,000 دينار فتحسب الضريبة وكان التقدير 400000 دينار شهريا فتحسب الضريبة السنوية كالآتي :

$$500,000 \times 12 \text{ شهر} = 6,000,000 \text{ دينار الايراد السنوي}$$

$$6,000,000 \times 9\% = 540,000 \text{ دينار الضريبة السنوية}$$

اما مدة الحُضر التي حدثت في سنة 2020 قررت الهيئة تسديد الضريبة بدون زيادة عن السنة السابقة فضلا عن عدم احتساب فائدة تأخيريه لسنة الحضر وايقاف كثير من النشاطات واخلاء في عدد كبير من المحلات التجارية . وذلك لكون الضريبة تفرض بقانون ويجب ان تلغى بقانون ، في حين صدر اعفاء ضريبي في سنة 2003 و3 شهور من سنة 2014 بسبب ايقاف النشاطات بعد احداث 2003 وهذا لم يحدث بسبب جائحة كورونا والزمت جميع المحلات والدور المؤجرة بتسديد ما عليها من ضريبة عقار .

وهنا نجد المشكلة في المبالغ المتهربة ولم يسدد مكلفها ضريبة العقار

لو افترضنا ان المكلف (س) لم يسدد الضريبة عن الايراد السنوي (50000000) دينار منذ سنة 2017 ولغاية 2021 علما ان التقدير لم يتغير فكم يكون مبلغ الضريبة الواجب سدادها في سنة 2021 ستكون كما في الجدول (5) :

من الجدول اعلاه نلاحظ فيما يخص الرقم القياسي لأسعار المستهلك ومعدل التضخم فقد بلغ معدل نموه السنوي للمدة من 2017 — 2021 بلغ (105,6% 0,6%) على التوالي وذلك للاستقرار العام للأسعار بالإضافة أن التضخم مسيطر عليه من قبل إدارة مزار العملة التي يستخدمها البنك المركزي العراقي ،حيث نجد تقارب في الارقام القياسية لأسعار المستهلك لمدة الدراسة حيث بلغت (104,3 — 104,7 — 105,6 — 106,3 — 106,9) على التوالي . كما نلاحظ ان معدل التضخم متذبذب بانخفاض ملحوظ حيث بلغ (0,2 — 0,4 — 0,9 — 0,7 — 0,6) على التوالي للمدة 2017 — 2021 .

نلاحظ تذبذب في معدل التضخم خلال مدة الدراسة وذلك لتزايد في الارقام القياسية لأسعار المستهلك والذي تُعبر عن ارتفاع تدريجي في اسعار السلع ، كما ان الحضر كان له تأثير في ذلك التذبذب في زيادة الطلب على السلع خوفا من استمرار الحضر.

رابعا / حالات تطبيقية

الحالة (1) عقار صنف سكني

لو فرضنا دار سكن مؤجرة بمساحة 100م ، تم تقديرها من قبل لجنة تقدير العقارات التابعة للهيئة بإيجار سنوي 7200,000 دينار وكان عقد الايجار الذي حدد الايراد السنوي 4800,000 دينار فحسب الضريبة العقار تكون كالآتي :

$$7200000 \times 9\% = 720000 \text{ دينار الضريبة السنوية}$$

جدول (5) : يبين نتائج مقدار الضريبة المستحقة سنويا مع فوائد تأخيريه للمدة من 2017 - 2021

السنة	الايراد السنوي	الضريبة السنوية ¹	فوائد تأخيريه ²	الضريبة الواجب تسديدها (3=1+2)
2017	50000000	5450000	4500000	9950000
2018	59950000	6534550	5395500	11930050
2019	71880050	7834925	6469204	14304129
2020	86184179	9394076	7756576	17150652
2021	103334831	11263497	9300135	20563632
المجموع		40477048	33421415	73898463

المصدر / الجدول من اعداد الباحثة

من خلال الجدول اعلاه ستصبح الضريبة الواجب دفعها في تاريخ التحاسب سنة 2021 بلغت (73,898,463) دينار اذا كان الايراد

مدة الدراسة وتشكل نسبة (2,76% 2,52 %) على التوالي وهي نسب ضئيلة وذلك لعدم اجراء حصر للعقارات والعمارات المؤجرة كما في الجدول (1).

10. ارتفاع نسبة نمو ضريبة العقار في سنة 2021 وذلك لأجراء التحاسب الضريبي فضلا عن كل من 2019 و 2020 لانتشار الوباء كما في الجدول (2).

ثانيا/ التوصيات

1. اجراء دمج للقانوني 162 و 87 التي تخص موضوع واحد هو الضريبة العقارية عن ايجار دور السكنية والمحلات المؤجرة .
2. مواكبة اجراء تقدير للدور السكنية والمحلات وتحديد القيمة العمومية لهم والاعلان عنها بوسائل الانترنت ليؤخذ به عند تثبيت مبلغ الايجار في العقد .
3. اصدار تعديل في قانون ضريبة العقار بإصدار اعفاء من ضريبة العقار عن ما يحدث من وباء ،او فيضان خارج عن الارادة .
4. اجراء حصر لمكلفي ضريبة العقار لمنع التهرب من ضريبة العقار السنوية ولزيادات اليرادات الضريبية للدولة
5. زيادة نسبة فائدة ضريبة العقار المتأخرة بحيث تصبح مضاعف مبلغ الضريبة السنوي لتكون رادعا قويا للمتأخرين عن دفع الضريبة .
6. يؤخذ ببديل عقد الايجار للدور السكنية والمحلات ما دامت تم المصادقة عليه قد تمت دون اجراء تقديرات عمومية عند اجراء التحاسب لضريبة العقار كونه يشغل الضريبة عن المتابعة والحصر .
7. على الهيئة العامة للضرائب الاستعانة بنتائج معلومات البحوث بالتالي تخصصت في ضريبة العقار والضرائب الاخرى.

المصادر

- [1] Lymer, Hassel dine, Andrew "the international taxation system" university Of Virginia, 2002, p2.
- [2] خطاب ، عزمي احمد يوسف "الضرائب ومحاسبتها ، عمان، دار الاعصار العلمي، ط1، 2010، ص27

السنوي (50000000) دينار وذلك عند احتساب الضريبة (9%) وفوائد تأخيريه (10%) وبهذا تكون الضريبة التراكمية مع الفوائد التأخيرية للمدة من 2017 -2021 المدة التي يتم التحاسب عنها . وبهذا تؤثر على حجم إيرادات ضريبة العقار فاذا كان اقل ايراد لعمارة فكم ستكون الضريبة اذا كانت اكثر من عمارة وغيرها من العقارات التي لم يتم التحاسب عنها بمدة اكبر وخاصة وان قيمة النقود تتغير سنويا حسب معدل التضخم . وهنا يدل على صحة فرضية العدم وهي (لا تتناسب ضريبة العقار على الدور والمحلات المؤجرة مع التغييرات الاقتصادية) .

الاستنتاجات والتوصيات

اولا / الاستنتاجات

1. يتم التحاسب عن ضريبة العقار للدور والمحلات المؤجرة على وفق قانون رقم 162 لسنة 1959 المعدل ، وقانون ضريبة ايجار العقار رقم 87 لسنة 1979 المعدل .
2. يتم الاخذ بنسبة 5% عن القيمة المقدرة عند اجراء عقد للدور السكنية المؤجرة ، ولم يؤخذ بنسبة 7% للمحلات التجارية على وفق قانون 87 لسنة 1979 المعدل .
3. ان التحاسب الضريبي عن ضريبة ايجار العقار لا تحقق العدالة للمكلفين كونه لا يؤخذ ببديل عقد الايجار الا عند اجراء التقدير السنوي من قبل الهيئة ويتم التحاسب ابهما اعلى .
4. عدم اجراء تقدير عمومي للعقارات منذ 2003 ولغاية وقتنا الحاضر بسبب التدهور الامني واقتصر على التقدير كل دار لوحده عند التحاسب ، رغم تحسن الوضع الامني وخاصة خلال سنوات الدراسة ليتسنى لمن يؤجر داره او محله يحدد الايجار حسب هذه التقديرات .
5. عدم امكانية حصر لعدد المتحاسبين وغير المتحاسبين لضريبة العقار .
6. يتحاسب المكلف عن ضريبة العقار عندما يراجع الهيئة العامة للضرائب ولديه معاملة خاصة تجبره مراجعة الضريبة للتحاسب .
7. استمرار احتساب ضريبة العقار على الرغم من حدوث حصر شامل ومتقطع في سنة 2020 واخلاء كثير من المحلات التجارية المؤجرة.
8. انخفاض نسبة فائدة الضريبة المتأخرة وهي 10% والتي لا تتناسب مع الظروف الاقتصادية .
9. انخفاض نسبة إيرادات ضريبة العقار الى إيرادات الضرائب المباشرة فكانت اعلى نسبة في سنتي 2019 و 2021 خلال

- [3] الجاوي ، طلال محمد علي و العنكي ، هيثم محمد علي ، المحاسبة والتحاسبات الضريبية ، دار الكتب ، كربلاء ، 2016 ، ص2.
- [4] Richard Henry Carson , " brief history of the property tax" , This paper was initially delivered at the LAAO Conference on Assessment Administration in Boston Massachusetts, 2004, p5.
- [5] XU, YiYi property Tax Reform in China – Optional property tax proposals and the effects on residence price .Hans Land, China, 2011, 8.
- [6] وداعة ، حسين كامل " العدالة الضريبية في الضرائب المباشرة" ، دراسة مقارنة ، مكتبة زين الحقوقية والادبية ، لبنان ، 2017، ص84.
- [7] الكعبي ، جبار محمد علي ، التشريعات الضريبية في العراق ، الطبعة الثانية ، دار السجاد ، 2008، ص24.
- [8] خريس ، ابراهيم محمد ، الضرائب في النظام المالي الاسلامي، دراسة مقارنة ، دار الايام للنشر والتوزيع ، عمان ، 2013 ، ص56 .
- [9] McGee, Robert (2008) Taxation and public Finance in Transition, p605
- [10] عبد الحميد ، عفيف ، فعالية السياسة الضريبية في تحقيق التنمية المستدامة ، رسالة ماجستير ، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية ، الجزائر ، 2014 ، ص10.
- [11] احمد، محسن ابراهيم ، تقويم فاعلية النظام الضريبي في العراق للمدة 1980 — 2005 ، اطروحة دكتوراه ، كلية الادارة والاقتصاد ، جامعة السليمانية ، 2007، ص29 .
- [12] عثمان ، سعيد عبد العزيز و العشماوي ، شكري رجب ، اقتصاديات الضرائب ، الدار الجامعية ، اسكندرية ، 2007 ، ص19.
- [13] الشافعي ، جلال ، مبادئ المحاسبة الضريبية ، الدار الجامعية ، 2006 ، ص53.
- [14] الكعبي ، جبار محمد علي ، التشريعات الضريبية في العراق ، الطبعة الثانية ، دار السجاد ، 2008، ص30.
- [15] الذنبيات ، محمد جمال " الضريبة على العقارات المبنية ، دراسة مقارنة ، الدار العلمية الدولية للنشر ، عمان ، 2002، ص31.
- [16] جواد، قاسم خطار ، الحصر الضريبي ودوره في تحديد وعاء ضريبة العقار ، بحث مقدم الى المعهد العالي للدراسات المحاسبية والمالية ، العراق ، 2018، ص27 .
- [17] المهاني ، محمد خالد ، المحاسبة الضريبية ، منشورات جامعة دمشق ، كلية الاقتصاد ، سوريا ، 2017 ، ص475 .
- [18] الجنابي ، طاهر ، المالية العامة ، مطابع العائلة ، القاهرة ، 2009، ص259.
- [19] حمدان ، مؤيد ابراهيم اسماعيل " ضريبة الاملاك في الضفة الغربية في ظل قانون 11 لعام 1954 والقوانين المعدلة له " بحث مقدم الى جامعة النجاح الوطنية في فلسطين ، رسالة ماجستير ، فلسطين ، 2003، ص45 .
- [20] وهاب ، حيدر " ضريبة العقار ، العراق ، 2017 ، ص3.
- [21] الزبيدي ، عبد الباسط علي جاسم " وعاء ضريبة الدخل في التشريعي " عمان ، 2008 ، ص20 .
- [22] قانون ضريبة العقار رقم 162 لسنة 1959 وتعديلاته
- [23] قانون ضريبة العقار المصري رقم 196 لسنة 2008
- [24] قانون ضريبة الابنية والاراضي رقم 11 لسنة 1954
- [25] امين ، عبد الله محمود ، تقويم فعالية نظام التحاسب الضريبي لضريبة الدخل في العراق ، اطروحة دكتوراه ، كلية الادارة والاقتصاد ، الجامعة المستنصرية ، العراق ، 2000، ص50
- [26] Maja Klum, Performance Measurement for tax Administration: The Case of Slovenia, Informational Review of Administrative sciences, 2004, p567.
- [27] Muzainah Mansor, performance Management for a Tax An administration: Integrating Organisationu., Diagnosis to achieve systemic Congruence. 2012, 3.
- [28] محمد علي ، علاء الدين عبد الله ، مخاطر المعلومات المحاسبية من منظور معيار المراجعة المصري الدولي ، مجلة الفكر المحاسبي ، كلية التجارة ، جامعة عين شمس ، 2012، ص68 .
- [29] الشاوي ، الهام جعفر ، أهمية الافصاح عن المعلومات المحاسبية البيئية لتحديد الدخل الخاضع لضريبة الشركات ، اطروحة دكتوراه ، كلية الادارة والاقتصاد جامعة البصرة ، 2008، ص69.
- [30] بطو ، علاء فريد عبد الاحد ، اشر التحدي الاخلاقي للمحاسبة الإبداعية في تحديد الدخل الخاضع للضريبة ،

[34] Mukherjee, Debes (2009), "Macroeconomic Environment of Business", p81

[35] الخزعلي، ربا عبد الله، اثر تغير السياسة المالية على الحصيلة الضريبية، بحث مقدم الى المعهد العالي للدراسات المحاسبية والمالية، جامعة بغداد، 2015، 69.

[36] قانون ضريبة ايجار العقار 78 اسنة 1979 وتعديلاته.

[37] الميرياتي، توفيق صبري، " دور السياسة الضريبية في تحقيق الاستقرار في المستوى العام للأسعار في العراق " مجلة الخليج العربي، مجلد (36)، العدد (1)، 2008، ص48

[38] حملاوي، ايمان، " دور المؤسسات المالية الدولية في تحقيق الاستقرار الاقتصادي، رسالة ماجستير، جامعة بكرة، جزائر، 2013، ص47.

اطروحة دكتوراه، كلية الادارة والاقتصاد، جامعة البصرة، 2006، 87.

[31] Loo. E c, M .Ker char M& Hansford ,international comparative analysis of self – as assessment, what Lesson are there of Tax Administration lustration Tax forum, 2005, p707.

[32] السويطي، عدنان حميد مسجل، آلية تحسين عملية التحاسب الضريبي باستخدام منهج SIX SIGMA، رسالة دبلوم عالي معادل للماجستير مقدمه الى مجلس المعهد العالي للدراسات المحاسبية والمالية، جامعة بغداد، 2008، 54.

[33] Benno torgler, (2011), tax morale and compliance review of evidence and case studies for Europe , the world bank Europe and general Asia region human development, economic unit,p17 .