

تقييم ضريبة نقل ملكية العقار
بحث تطبيقي / في الهيئة العامة للضرائب

عروبه معين عايش
مدرس / معهد

د . حمزه فائق وهيب الزبيدي
الراوي مدرس / المعهد العالي للدراسات المحاسبية والمالية
الإدارة/التقني

مقدمة

تحتل ضريبة الدخل على نقل ملكية العقار خصوصية عن بقية مصادر الدخل الأخرى وذلك لكونها تفرض على نقل ملكية العقار ومنافعه ، حيث كانت تفرض الضريبة بموجب قانون ضريبة الدخل رقم ١١٣ لسنة ١٩٨٢ والذي جاء هذا القانون غير بعيد عن مضمون القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٥٩ وأهم ما يلاحظ عليه بالنسبة لأرباح نقل ملكية العقار أو نقل حق التصرف فيه هو أن الربح أو الخسارة الناتجة عن بيع العقار المسبوق بشراء يتم عن طريق القيمة أو البديل أيهما أكثر مطروحا" منه الكلفة .

كما منح قرار مجلس قيادة الثورة المنحل رقم ٥٥ في ١/٦/١٩٩٨ إعفاء" مطلقا" عن دار السكن ، ولحل كثير من المشاكل التي صاحبت تنفيذ ما ورد أعلاه فقد صدر قرار مجلس قيادة الثورة المنحل المرقم ١٢٠ في ٢٧ / ٦ / ٢٠٠٢ مما يتطلب ألقاء الضوء على ما ورد في القرار لتقييمه وفق الظروف الحالية لبلدنا ، وعليه سيتم أستعراض فكرة البحث من خلال المباحث الآتية :-

المبحث الأول / تعريف الضريبة وعناصرها

المبحث الثاني / القواعد الأساسية للضريبة

المبحث الثالث / الضريبة على نقل ملكية العقار وفق القرار ١٢٠

المبحث الرابع/ أثر التضخم على ضريبة نقل ملكية العقار

المبحث الخامس / تقدير قيمة العقار المباع مكتوبا"

المبحث السادس / الأستنتاجات والتوصيات

ثانيا" منهجية البحث

أولا" : أهمية البحث

للبحث أهمية كبيرة لمحاولة بيان الأسس والاساليب الصحيحة لآسلوب التحاسب الضريبي على عملية نقل ملكية العقار وتتبعكس أهمية البحث من مدى مواكبة القرار للظروف الأقتصادية التي يمر بها قطرنا في الوقت الحاضر .

ثانيا" : مشكلة البحث

يتم المحاسبة ضريبيا" على أساس كل معاملة بيع تتم لنقل ملكية العقار وفق قرار مجلس قيادة الثورة المنحل المرقم ١٢٠ لسنة ٢٠٠٢ وأستنادا" الى تقديرلجان تقدير العقار المباع مكتبيا" حيث يتم فرض ضريبة وأستيفائها على قيمة العقار مابين البدل والتقدير أيهما أعلى ، حيث أن الطريقة في الأحتساب تعتبر مشكلة كون فرض ضريبة على القيمة المقدرة لعقار تؤدي الى عدم تحقيق العدالة الضريبية.

ثالثا: هدف البحث

يهدف البحث الى تقييم القرار الخاص بالضريبة على نقل ملكية العقارالمعمول به حاليا" المرقم ١٢٠ لسنة ٢٠٠٢ ومدى مواكبته للظروف الأقتصادية بعد أحداث ٢٠٠٣ .

رابعا: فرضية البحث

أن أسس التحاسب الضريبي على نقل ملكية العقار تتعارض مع إحدى القواعد

الضريبية وهي أن تفرض الضريبة وفقا للمقدرة التكاليفيه للممولين .

خامسا: حدود البحث

يقتصر البحث على قرار مجلس قيادة الثورة المنحل رقم ١٢٠ لسنة ٢٠٠٢ الخاص بالضريبة على نقل ملكية العقار .

المبحث الأول / تعريف الضريبة وعناصرها

من خلال الأطلاع على مجموعة من الأدبيات المالية والقانونية المتعلقة بتعريف الضريبة ، يمكن أيراد تعاريف كثيرة تخلق منها الى أن الضريبة هي تعبير أو مظهر من مظاهر سيادة الدولة ومصدر مهم من مصادر تمويل النفقات العامة ولتحقيق أهداف على جميع الأصعدة، ألا أنه يمكن تعريف الضريبة بالأتي :

" فريضة نقدية تستأديها الدولة جبرا من الأفراد والوحدات الأقتصادية غيرالتابعه للدولة بدون مقابل مباشر يهدف تمويل نفقاتها العامة وتحقيق الأهداف النابعة من مضمون فلسفتها السياسية^(١)، وذلك وفقا للمقدرة التكاليفية للممولين .

أركان الضريبة

أستنادا على ما سبق من تعريف للضريبة يمكن أستخلاص العناصر الأساسية التي

تقوم عليها أي ضريبة كالأتي :-

١- الضريبة مبلغ من النقود أي تدفع نقدا" وذلك خلافا لما كان يسود قديما" حيث كانت

الضريبة تفرض عينا" وذلك نتيجة لعدم سيادة الأقتصاد النقدي وفي العصر الحديث

حيث التقدم الأقتصادي والأجتماعي والسياسي أخذت الضريبة صفة الأستقطاع النقدي

من مال المكلف^(٢).

٢ - الضريبة فريضة الزامية :

فليس للفرد من خيار في دفع الضريبة بل على العكس من ذلك فهو مجبر على دفعها بغض النظر عن أستعداده أو رغبته في الدفع ، فاذاما سولت له نفسه التهرب أو الأمتناع عن دفع لضريبة وقع تحت طائلة العقاب وحصلت الدولة على حقها بالحجز على أموال المكلف

بأستخدام طرق التنفيذ الجبرية لما لدين الضريبة من أمتياز على كافة أموال المكلف.(٣)
٣ _ اداة للمساهمة في تحقيق أهداف المجتمع :

أعتبر المفهوم الحديث للضريبة يقوم على أعتبارها أحدى المصادر الرئيسية للتمويل ، ووسيلة فاعله تمكن الدولة من التدخل في الحياة الأقتصادية والأجتماعيه وتوجيه النشاط الإقتصادي على نحو معين .(٤)

٤ - ليس لها مقابل مباشر :

يدفع المكلف الضريبة بأعتباره عضوا" متضامنا" في المجتمع عليه أن يتحمل قسطا" من أعباء المنظمه السياسية التي ينتمي اليها ويعيش فيها ولايؤديها على أساس أنها مقابل خدمة أو منفعة خاصة (٥).

٥ - يخضع للضرائب الأشخاص الطبيعيون والمعنويين على حد سواء :

أذ تفرض الضريبة على كل الشخصيات الأعتبارية في المجتمع ، ويكلف بالضريبة الأفراد والشركات والبنوك الأهلية ، فقد يكون الملتزم القانوني بدفع الضريبة شخصا" طبيعيا" أو معنويا" في نطاق الأشخاص المعنويين أيضا" أوقد يكون الملتزم بدفع الضريبة شخصا" من أشخاص القانون الخاص (الشركات التجارية) .

المبحث الثاني / القواعد الأساسية للضريبة

تمثل قواعد فرض الضريبة الأسس التي ينبغي على المشرع في أية دولة مراعاتها في أستخدام سلطته في فرض الضرائب وذلك لأهميتها في التوفيق بين مصلحة المكلف ومصلحة الدولة ، وفي التخفيف من ثقل عبئها على المكلفين وجعلها مقبولة لديهم . عليه فأن الأخلال بهذه القواعد يثير الشعور بالظلم لدى المكلفين وأحاساسهم بتعسف الدولة في أستخدام هذه السلطة .

ويعتبر الإقتصادي (آدم سميث) أول من وضع هذه القواعد وهي العدالة ، اليقين ، الملائمة ، الأقتصاد ، وهناك بعض القواعد الأخرى التي يراها بعض الكتاب ضرورية في أن تدخل في الوقت الحاضر ضمن دستور الضرائب وهي الأنتاجيه ، والمرونه .(٦)

وتعني هذه القاعدة ضرورة اشتراك كل شخص في الدولة سواء أكان شخصا "طبيعيا" أو معنويا" في دفع الضرائب المقررة عليه (٧). الأ أن العدالة الضريبية التي يحرص مراعاتها المشرعون في القوانين التي يسنونها هي ليست نفس العدالة التي تطبق على أرض الواقع بسبب اتساع ممارسات التهرب الضريبي وضعف فاعلية الإدارة الضريبية في حصر بعض مصادر الدخل أو في القدرة على التقدير الصحيح للدخل ، ويؤكد الكثير من المختصين على أن مراعات مبدأ العدالة الضريبية في التشريع الضريبي من خلال تأكيد عمومية الضريبة ومعيار المقدر التكاليفية (٨).

٢ - قاعدة اليقين

وذلك بأن تكون الضريبة معلومة وواضحة بالنسبة للمكلف وهذا يتطلب :

- ١- أن تكون التشريعات الضريبية واضحة وجلية لاغموض فيها .
- ٢- أن تكون جميع القوانين واللوائح والتعليمات المتعلقة بالضرائب في متناول يد المكلفين (٩).

٣ - قاعدة الملائمة

وتعني هذه القاعدة أن كل ضريبة يجب أن تجبى في أنسب الأوقات وبالأسلوب الأنسب للمكلف حتى تتجنب أزعاجه ، فأنسب الاوقات لدفع الضريبة هي وقت حصول المكلف بها على دخله ، وبالطريقة التي تتناسب مع طبيعة المادة الخاضعة للضريبة كطريقة الحجز عند المنبع بالنسبة للمرتبات. (١٠)

٤ - قاعدة الأقتصاد

تعني هذه القاعدة ضرورة أن تعمل الدولة جاهدة على ضغط نفقات تحصيل الضرائب الى أقل قدر ممكن مقارنة بما يدفعه المكلفون الى الخزينة العامة للدولة من حصيلة الضرائب فلا خير في ضريبة تتكلف جبايتها الجزء الأكبر من حصيلتها (١١)، وأن أفضل الضرائب هي تلك التي تتميز بأنخفاض كلفة تحصيلها. (١٢)

المبحث الثالث / الضريبة على نقل ملكية العقار

تفرض ضريبة على عملية نقل ملكية العقار منذ ٢٧/٦/٢٠٠٢ لقرارمجلس قيادة الثورة

المنحل المرقم ١٢٠ والذي يتضمن فقراته الآتي :-

أولاً : - يلغى أخضاع الأرباح الناجمة عن نقل ملكية العقار والقواعد المتعلقة بأحساب كلفته المقررة بالفقرة (٤) من المادة (٤) من قانون ضريبة الدخل رقم ١١٣ لسنة ١٩٨٢ المعدل .

ب _ في الفقرة ج تم الغاء الأعفاء عن أرباح نقل ملكية العقار المنصوص في البندين أولاً وثانياً من قرار مجلس قيادة الثورة المنحل رقم ٥٥ لسنة ١٩٩٨ .
أن احتساب الضريبة على أساس قيمة العقار دون الأخذ بنظر الأعتبار الكلفة كذلك أن الغاء أعفاء دار السكن من الضريبة قد أضاف عبء ضريبي على المكلف وهذا لا يتناسب الظروف الاقتصادية التي يمر بها قطرنا .

ثانياً: تفرض ضريبة مقطوعة بنسب تصاعدية من قيمة العقار أو حق التصرف فيه المقدر وفقاً أحكام قانون تقدير قيمة العقار ومنافعه المرقم ٨٥ لسنة ١٩٧٨ أو البديل أيهما أكثر ، على مالك العقار أو صاحب حق التصرف فيه عند نقل الملكية أو حق التصرف بأي وسيلة من وسائل نقل الملكية أو كسب حق التصرف أو نقله كالبيع والمقايضة والمصالحة والتنازل والهبة وأزالة الشيوخ وتصفية الوقف او المساطحة ويعامل المستأجر معاملة المالك عند أيجاره العقار الذي دخل في تصرفه .

١- يعفى من الضريبة أول (٢٠/./.) مليون دينار من قيمة العقار المقدره أو بدله ويوزع هذا المبلغ الى الشركاء وفق حصصهم اذ كان العقار مملوكا على وجه الشيوخ .

٢- يخضع الى الضريبة ما زاد على مبلغ الأعفاء المنصوص عليه في الفقرة (١) من هذا البند وفق النسب الآتية وكما في المثال التالي :-

لو فرضنا أن بدل البيع للعقار (٥٠٠/٠٠٠/٠٠٠) مليون دينار ولكن قدر العقار بموجب الضوابط الموضوعه من قبل الهيئة العامة للضرائب هو (٤٥٠/./.) مليون دينار ، فيؤخذ بالبدل كونه أكثر من الضوابط وتحسب كالاتي :-

$$\begin{array}{r} \text{قيمة العقار} \\ ٥٠٠/٠٠٠/٠٠٠ \\ \text{الأعفاء} \\ ٢٠/٠٠٠/٠٠٠ \\ \hline \end{array}$$

$$٤٨٠ /٠٠٠/٠٠٠$$

وتحسب الضريبة وفق النسب التالية :

$$٩٠٠/٠٠٠ = ٣\% \times ٣٠/٠٠٠/٠٠٠ \text{ دينار}$$

$$١٢٠٠ /٠٠٠ = ٤\% \times ٣٠/٠٠٠/٠٠٠ \text{ دينار}$$

$$١٥٠٠/٠٠٠ = ٥\% \times ٣٠/٠٠٠/٠٠٠ \text{ دينار}$$

$$٢٣٤٠٠/٠٠٠ = ٦\% \times ٣٩٠ /٠٠٠ /٠٠٠$$

$$٢٧/٠٠٠/٠٠٠ \text{ مليون دينار الضريبة المستحقه على بائع العقار}$$

-نرى هنا أن الضريبة المفروضه هي ضريبة مقطوعه تفرض على القيمة العمومية وليس على الأرباح المتحققه عن بيع العقار مما يؤدي الى عدم شمولها بالسماح والتنازلات المنصوص

عليها في المادتين ٨ و ١٢ من قانون ضريبة الدخل وكذلك لا يؤخذ بتقديرات دخل البائع عن مصادر الدخل الأخرى لأغراض التصاعد في احتساب مبلغ الضريبة .

ثالثاً: "إذا كان نقل الملكيه منصبا" على أسهم من العقار فتحسب الضريبة وفق أحكام هذا القرار على عموم العقار ، وتستوفي بنسبة السهام المنقولة الى عموم العقار لو فرضنا أنه تم بيع جزء من العقار كأسهم ،مساحة الجزء المباع ١٦٠ م^٢ من أصل مساحة العقار (٤٠٠ م^٢) وقد قَدّر وفق الكشف الموقعي على العقار ٧٣/ـ/ مليون دينار حيث يتم احتساب الضريبة علىعموم العقار وتستوفي في نسبة السهام لعموم العقار وكالاتي :

$$\begin{aligned} & \text{ـ/ـ} / ٧٣ \text{ دينار قيمة العقار} \\ & \text{ـ/ـ} / ٢٠ \text{ الأعاء} \end{aligned}$$

$$\text{ـ/ـ} / ٥٣ \text{ دينار المبلغ الخاضع للضريبة}$$

وتحسب الضريبة حسب النسب التالية :

$$٣٠/ـ/ \times ٣\% = ٩٠٠/ـ/ \text{ دينار}$$

$$٢٣/ـ/ \times ٤\% = ٩٢٠/ـ/ \text{ دينار}$$

$$\text{ـ/ـ} / ١٨٢٠ \text{ دينار الضريبة المستحقة}$$

مقدار الضريبة المستحقة على الجزء المباع

$$\text{ـ/ـ} / ١٨٢٠ \times ١٦٠ \text{ م} / ٢٠٠ \text{ م} / ٢ = ٧٢٣/ـ/ \text{ دينار الضريبة على الجزء المباع}$$

في حين من العدالة أن تكون الضريبة على الجزء المباع كالاتي :-

$$\text{ـ/ـ} / ٧٣ \times ١٦٠ \text{ م} / ٢٠٠ \text{ م} / ٢ = ٢٩/ـ/ \text{ دينار قيمة الجزء المباع}$$

$$\text{ـ/ـ} / ٢٩ \text{ دينار}$$

$$\text{ـ/ـ} / ٢٠ \text{ دينار الأعاء}$$

$$\text{ـ/ـ} / ٩ \text{ دينار المبلغ الخاضع للضريبة}$$

$$\text{ـ/ـ} / ٩ \times ٣\% = ٢٧٠/ـ/ \text{ دينار الضريبة المستحقة على الجزء المباع}$$

من خلال المثال أعلاه نجد أن الضريبة التي تفرض وفق القرار المعمول به في الوقت الحاضر والذي صدر منذ سنة ٢٠٠٢ تفرض ضريبة مقدارها ٧٢٣/ـ/ دينار ، في حين أن الضريبة المستحقة لنفس السنه وحسب قيمة الجزء المباع (٢٧٠/ـ/) دينار يبلغ ثلث الضريبة المفروضة وبهذا لا يحقق القرار للمكلف العدالة الضريبية حيث يتحمل المكلف ضريبة أكبر مما عليه .

رابعاً: " يطالب القرار البائع للعقار مراجعة شعبة المهنة ومطالبته ببراءة الذمه عن مصادر دخله وعدم مطالبة المشتري للعقار بالمراجعة شعبة المهنة نجد أن هذه الفقرة تساعد على تهرب

عدد من المكلفين (المشترين للعقار) وقد تكون لديهم أضرار دخل لم تحسم وعليهم مبالغ واجب السداد لصالح الخزينة وهذا ليس من العدالة محاسبة أشخاص دون غيرهم .

خامساً: تعفى معاملات الهبة الجارية بين الأبوين وأولادهما أو بين الزوجين من الضريبة المفروضة بموجب هذا القرار مهما تكررت وبغض النظر عن جنس العقار وأستخدامه .

نود الإشارة هنا أنه في ضريبة الدخل يمكن فصل دخل الزوج عن زوجته فلو باعت الزوجه العقار والزوج مطلوب للدولة عن ضريبة الدخل فلم يحاسب عن موقوفات المهنة أي فصل دخل الزوجين بالمهنة ولكن بالأراضي لايمكن ما دام سمح بالهبة

المبحث الرابع / أثر التضخم على ضريبة نقل ملكية العقار

من خلال تحليل الأرقام القياسية لاسعار المستهلك ومعدلات التضخم للفترة من ٢٠٠٢ . ٢٠٠٤ ، نلاحظ في الجدول رقم (١) أن الرقم القياسي لاسعار قد ارتفع من (٥١٩٦/٦) في سنة ٢٠٠٢ تاريخ صدور القرار ١٢٠ الى (٦٩٤٣ /٥) في سنة ٢٠٠٣ وأصبح (٦/ ٨٨١٥) في سنة ٢٠٠٤ أي بزيادة مستمرة .

كما يلاحظ أن معدل التضخم في تذبذب متصاعد، حيث بلغ معدل التضخم في سنة ٢٠٠٢ بلغ (١٩/٣١٦ %) وأصبح في سنة ٢٠٠٤ (٢٦%/٩٦١) ، وشهد سنة ٢٠٠٣ معدل تضخم عال قياساً بسنة ٢٠٠٣ إذ بلغ نسبة (٣٣%/٦١٦) وذلك نتيجة للتطورات الكبيرة على الصعيد السياسي التي تركت أثارا" اقتصادية شديده على الأقتصاد العراقي ولغاية وقتنا الحاضر

لهذا فأن معدلات التضخم مرتفعة بشكل مستمر من تاريخ صدور القرار وحتى الان وهذا ما دفع الهيئة العامة للضرائب الى مضاعفة الضوابط السنوية الخاصة بتقدير قيمة العقارات حيث بلغ في سنة ٢٠٠٦ (ثلاثة) أضعاف قيمة العقارات المقدره وفق ضوابط سنة ٢٠٠٢ ، في حين لم يحدث أي تغير في مبلغ الأعاء أو في نسب الأستقطاع المنصوص عليها بالقرار وهذا يتنافى ومبدأ العدالة الضريبية الذي يستوجب موازنة عادلة بين تلك المتغيرات لصالح المكلف .

جدول رقم (١)

الأرقام القياسية العامة لاسعار المستهلك

للسنوات ٢٠٠٢ . ٢٠٠٤

السنة	الرقم القياسي لاسعار المستهلك #	معدل التضخم السنوي %
٢٠٠٢	٥١٩٦/٦	١٩/ ٣١٦
2003	٦٩٤٣/٥	٣٣/ ٦١٦
٢٠٠٤	٨٨١٥/٦	٢٦ / ٩٦١

المصدر: الجدول من اعداد الباحث

من المجموعة الأحصائية لسنة ٢٠٠٤ الصادرة من وزارة التخطيط والتعاون الأثمائي

معدل التضخم = الرقم القياسي لاسعار الأستهلاك للسنة الحالية - السنة السابقة / السنة السابقة * ١٠٠

أما لو راجعنا الجدول رقم (٢) لوجدنا أن الإعفاء المحدد بموجب القرار ، قد تكون مناسبة" للظروف الأقتصادية لسنة ٢٠٠٢ ألا أنه لايناسب التطورات الأقتصادية التي يمر بها قطرنا وخصوصا" أن العقار المباع قد يكون عقار للسكن الشخصي هو وعائلته مما قد يسعى الى شراء عقار آخر نتيجة لكبر عائلته. وعند الأخذ بنظرا لأعتبار معدل التضخم نلاحظ أن قيمة الإعفاء في سنة ٢٠٠٢ أصبح في سنة ٢٠٠٤ ، ٣٣/٩٢٨ دينار أي أرتفع بشكل واضح ومع هذا لم يصدر أي تعديل على قيمة الإعفاء وهذا لا يحقق العدالة عند فرض الضريبة. جدول

رقم (٢)

يبين مقدار الإعفاء من الضريبة المعدل والمقترح (المبالغ بملايين)

السنة	الإعفاء	الإعفاء المعدل	الإعفاء لمقترح
٢٠٠٢	٢٠	—	—
٢٠٠٣	٢٠	٢٦/٧	٢٧
٢٠٠٤	٢٠	٣٣/٩	٣٤

المصدر : أعداد الجدول من قبل الباحث

عدل الإعفاء (٢٠ × الرقم القياسي لسنة ٢٠٠٣ / الرقم القياسي لسنة ٢٠٠٢ وهكذا لباقي السنوات

المبحث الخامس / تقدير قيمة العقار المباع مكتبيا"

أستنادا" الى توصيات محضر اللجنة المشتركة بين الهيئة العامة للضرائب ومديرية التسجيل العقاري العامة المؤرخ في ٢ / ٦ / ٢٠٠٥ وتفعيلا" للقانون رقم ٣٤ لسنة ١٩٨٩ فقد تقرر الأتي " لاحتال المعاملات التي فيها قرارات كشف خلال سنوات فأقل للكشف اما التي فيها قرارات كشف أكثر من سنوات فتحال الى التقدير من قبل لجنة الكشف المشترك والتي يتكون أعضائها من (ممثل عن الهيئة العامة للضرائب وممثل عن دائرة التسجيل العقاري كعضوان أساسيان وعضو ثالث فني (مساح) من دائرة التسجيل العقاري) بأعطاء قيمة لكل من مساحة الأرض والبناء وكالأتي :-

أ- قيمة الأرض : مستخرجه من (مساحة الأرض × سعر المتر المربع الواحد من الأرض بموجب الضوابط المعتمدة)

ب- قيمة البناء : يتم أستخراجها عن طريق تحديد نوع البناء ومساحته ومن ثم يتم تقدير قيمة

للبناء (مساحة البناء × سعر المتر المربع الواحد من البناء بموجب الضوابط المعتمدة)

ج- القيمة العمومية للعقار = قيمة الأرض + قيمة البناء على أن تؤخذ بنظر الأعتبار القواعد

التالية :-

١- تكون مدة سريان قرار الكشف على العقار لمدة ٥ سنوات من تاريخ إجراء آخر تقدير على العقار في حالة بقاء جنس العقار على وصفه في آخر محضر كشف أجري على العقار وعدم حصول أي بناء أو إضافة أو هدم أو تغيير أستهتماله أو أستغلاله وبخلافه يخضع للكشف.

٢- جميع التصرفات الفعلية (كتصحيح الجنس بأنواعه / أفرز / القسمة / التوحيد / التخارج / التقدير تأريخ إقامة الدعوى / تأريخ الوفاة / تقدير المساطحه / التنازل) تخضع للكشف وتقدير القيمة بغض النظر عن مدة الكشف السابق .

٣- أقرار وتعهد ذوي العلاقة ببقاء جنس العقار على وصفه وعدم حصول أي التغييرات المشار إليها في الفقرة (١) أنفا" ، وإذا ثبت خلاف ذلك يتعرض كل منهم للمسائل القانونية .
من خلال ما ورد أعلاه نجد أن هذا الأسلوب المتبع في الكشف قد يؤدي الى أرساء دعائم الثقة بين المواطن والجهات المسؤولة عن نقل ملكية العقار ولسد منافذ الكسب غير المشروع التي قد يسلكها بعض لجان الكشف المشترك على حساب المصلحة العامة ألا أنه واكب هذا الأسلوب السلبيات التالية :-

- ١- احتمال تهدم العقار من قبل المالك وأصبح قطعة أرض خلال ٥ سنوات وأعاد بناءه درجه أولى لأن الكشف قد يكون على البناء القديم .
- ٢- احتمال الدار أجري عليه ترميمات وعمل نقوش تحول من درجه ثانيه الى أولى ولم يظهر .
- ٣- احتمال الدار بناء مسلح ولكن يذكر أنه شيلمان بسبب عدم مصداقية المكلف في أظهار الحقيقة ولا يكشف إلا بأبلاغ من قبل مَبْلَغ .
- ٤- عند إجراء الكشف الموقعي يكون أحد أعضاء لجنة الكشف عضو فني (مساح) وذلك لقياس مساحة الأرض والبناء في حين المكلف سوف لن يكون دقيق كعمل المساح في أظهار أبعاد البناء .

المبحث السادس/ الأستنتاجات والتوصيات

أولاً" : الأستنتاجات

- ١- نستنتج من المثال في الصفحة (٥) أن الضريبة على نقل ملكية العقار بموجب القرار ١٢٠ لسنة ٢٠٠٢ هي ضريبة مقطوعه على القيمة العمومية وليس على الأرباح المتحققة من بيع العقار .
- ٢- لا يؤخذ بتقديرات دخل البائع عن مصادر الدخل الأخرى لأغراض التصاعد في أحتساب دخل الضريبة .
- ٣- لم يدرج في القرار ١٢٠ أي فقرة تخص الغرامات الواجب فرضها في حالة وجود تلاعب في إجراءات عملية البيع .

٤- أن دخل الزوجين مفصولان لاغراض ضريبة الدخل ، في حين أن هذا غير معمول به عند نقل ملكية العقار كونه سمح بالهبة .

٥- عدم إعفاء دار السكن للعائلة من الضريبة مما يترتب للمكلف عبئاً "أضافياً".

٦- استخدام الكشف لتقدير قيمة العقار مكتبياً" بالاستعانة بالمعلومات التي يقدمها البائع عن مساحة عقاره بكل مفرداته .

٧- أن مضي مدة ٥ سنوات لاجل إجراء كشف جديد على الموقع مده طويله نسبياً، إذ قد تحدث تغيرات كبيرة للعقار خلال المدة ، كأن يشيد هيكل على الارض أو تحول الى بستان مثلاً.

٨- يؤشر البائع فقط لدى شعبة الدخل لبراءة ذمته مما عليه في حين إعفاء المشتري من المراجعة رغم قد يكون لديه أضرار مهنة لم يتم التحاسب عنها مما يزيد من تهرب مكلفي ضريبة الدخل وهذا ليس من العدالة .

٩- أن مقدار الإعفاء البالغ (٢٠/٠٠٠/٠٠٠) مليون دينار غير منسجم الواقع الذي نعيشه في ظل ظروف التضخم .

١٠- تم تعديل الضوابط السنوية لقيمة العقارات وأسعار المتر للارض بمقدار (٣) أضعاف ما كان عليه في ضوابط سنة ٢٠٠٢ ، ومع هذا لم يحدث أي تغيرات في فقرات القرار .

ثانياً / التوصيات

نوصي بالآتي .:

١- يعدّل مبلغ الإعفاء البالغ (٢٠ / ٠٠٠ / ٠٠٠) مليون دينار وفق التغير في المستوى العام للأسعار .

٢. منح السماحات المنصوص عليها في المادتين ٨ و ١٢ من قانون ضريبة الدخل المرقم ١١٣ لسنة ١٩٨٢ المعدل .

٣. أخضاع جميع الأطراف (المشتري والبائع)، الى مراجعة شعبة المهنة للتأكد من تحاسبهم عن ضريبة المهنة .

٤. أخضاع الزوجين في حالة الهبة الى مراجعة شعبة المهنة للتأكد من تحاسبهم عن ضريبة المهنة .

٥. أستمّر أعفاء دار السكن الخاص بالعائلة فقط من ضريبة الدخل .

٦- أن يقدم بائع العقار الخارطة الخاصة بالعقار المباع لمعرفة مساحة أجزاء العقار بشكل دقيق.

٧- أن تؤخذ الضريبة حسب قيمة الجزء المباع وليس حسب قيمة العقار كما ورد في صفحة (٧).

٨. نوصي بدمج ضريبة نقل ملكية العقار مع ضريبة الدخل هي ضريبة على الدخل لتحقيق العدالة لجميع أفراد المجتمع .

المصادر / العربية والأجنبية

١. د. العلي ، عادل فليح ، المالية العامة والتشريع المالي والضريبي . الطبعة الاولى ، عمان ، ٢٠٠٣ ، ص ٩١ .

٢. عفانه ، عدي وأخرون ، المحاسبة الضريبية ، الطبعة الاولى ، دار وائل للنشر ، عمان ، الطبعة الاولى ، ٢٠٠٤ ، ص ٥ .

٣. د. أبو حشيش ، خليل عواد ، دراسات متقدمة في المحاسبة الضريبية ، دار حامد للنشر ، عمان ، الطبعة الاولى ، ٢٠٠٤ ، ص ١٤ .

٤. ال علي ، رضا صاحب ابو أحمد ، المالية العامة ، الدار الجامعية للطباعة والنشر والترجمة ، البصره ، ٢٠٠٢ ، ص ١٧٦ .

٥. بشور ، عصام ، المالية العامة والتشريع الضريبي ، الطبعة الرابعة ، التعاونية ، دمشق ، ١٩٩٠ ، ص ١٢١ .

٦- Bay M. Sommerfeld , Hershd M. Anderson Horace R. Brock (An introduction taxation) Har court brace Jovanovich, inc. second edition page 33.

٧. عفانه ، عدي وأخرون ، مصدر سابق ، ص ١٥ .

٨. الدوغجي ، علي حسين علي ، تقييم فاعلية نظام الرقابة الضريبية على الدخل ، أطروحة دكتوراه ، كلية الادارة والاقتصاد ، الجامعة المستنصرية ، ١٩٩٦ .

٩. د. أبو حشيش ، خليل عواد ، مصدر سابق ، ص ٢٨ .

١٠. د. العلي ، عادل فليح ، مصدر سابق ، ص ٩٧ .

١١. عفانه ، عدي وأخرون ، مصدر سابق ، ص ١٦ .

12- IT PAG 33. PAY M.SOMMER FEID OP .C

القرارات والقوانين

١. قرار مجلس قيادة الثورة المنحل رقم ١٢٠ لسنة ٢٠٠٢ .

٢. قانون ضريبة الدخل رقم ١١٣ لسنة ١٩٨٢ المعدل .

٣. قرار مجلس قيادة الثورة المنحل رقم ٥٥ لسنة ١٩٩٨ .

