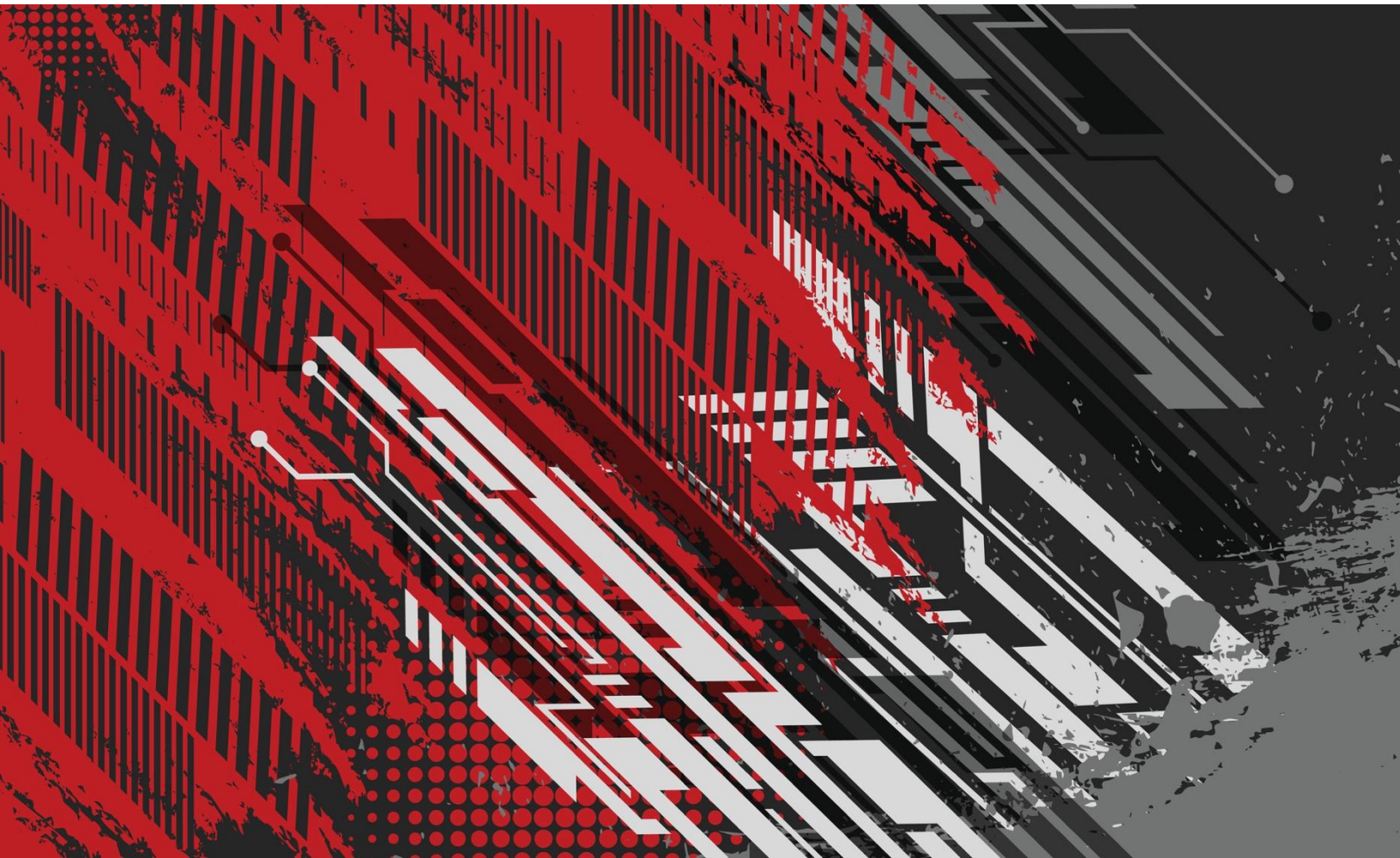


منصة عقاري .. السير نحو الحقيقة المرة

الاستاذ الدكتور عبد الحسين العنبي

16 اب 2026



منصة عقاري .. السير نحو الحقيقة المرة

ليس فقط سوق العقار خاضع لمعادلات بيع الوهم، بل إن الوهم في العراق هو البضاعة الأكثر تسويقاً وهو متبادل بين الحكومة والجمهور كل منهما يبيع الوهم للآخر، منذ أمد طويل، والحقيقة بعيدة لا يتم الإفصاح عن القيم الحقيقية حيث تحصل المهادنة المرغوبة بين الموظف الحكومي والجمهور على ضرورة الابتعاد عن الحقيقة لان الحقيقة تصبح ظالمة عندما لا تتوفر الأسباب المنطقية لتنفيذها، والحقيقة كي تصبح (حلوة غير مرة) لا بد من توفر الظروف العادلة والموضوعية لتنفيذها ووجود البنى التحتية الفوقية والتهنية لتكون شروطاً كافية وشروطاً موضوعية لتنفيذها، وبخلاف ذلك قد تكون الحقيقة المجترنة ظالمة، وللوقوف على حيثيات الموضوع لا بد من تناول الآتي:

أولاً: القيمة الحقيقية للعقار(السير نحو الحقيقة):

إن الوصول إلى القيمة الحقيقية للعقار أمر لا بد منه، حيث أن تقديرات الهيئة العامة للضرائب وفقاً لدليل الأسعار المعتمد من قبلها لا تمثل سوى 20% من القيمة الحقيقية السائدة في السوق في أفضل الأحوال، وفي حال السير باتجاه الحقيقة (السعر الحقيقي) فان هذا الأمر سيترتب عليه الآتي:

1. سوف تزداد قيمة العقارات المقدرة أي سيزداد حجم الوعاء الخاضع للضريبة بنسبة 80% الأمر الذي يفترض أن ينعكس بزيادة كبيرة جداً في الإيراد الضريبي إلا أن ذلك لن يحصل في الأمد القصير ولن تظهر اثاره الايجابية الاخرى لانهذا سينجم عنه أمرين:
- أ- سوف يخلق عبء كبير على المكلف مما يخلق حالة من عدم العدالة الضريبية في نوع ضريبة مشكوك في منطقية فرضها.
- ب- سيحصل ركود كبير في أسواق العقار يقضم أي زيادة محتملة في الإيراد الضريبي وينجم عنه في ذات الوقت تحمل كل أثار ومساوى الركود.

2. إن القيمة الحقيقية للعقارات سوف توفر ضمانات كبيرة يمكن أن تستخدم من قبل المستثمرين والمنتجين (المقترضين) كرهانات كبيرة مقابل الاقتراض من المصارف، حتى بافتراض إن المصارف تحاط بأخذ نسبة 70% من قيمة العقار فقط ، وهذا يحل مشكلة الضمانات المصرفية ويخلق ائتمان مصرفي كبير ينعكس في تمويل التنمية.

ثانياً: الأساس العلمي لفرض ضريبة تحويل ملكية العقار:

هنالك خلل علمي واضح وراء فرض ضريبة تحويل ملكية العقار يتجلى في عدة وجوه منها:

1. إن (الوعاء الضريبي) غير موجود أصلاً كي نفرض عليه ضريبة، وغير متحقق من الناحية المنطقية وفقاً لأدبيات الضرائب فالعقار هو ذاته (لم يتغير) من وقت شراؤه إلى وقت بيعه حيث لم يزداد، أي لم تحدث عليه إضافات حقيقية تمثل تراكم في الموجودات الثابتة لا في مساحة أرضه ولا في الإنشاءات عليه بل على العكس يكون العقار قد تآكل بمقدار معدل الاندثار السنوي مضروباً في عمر العقار، وإنما الذي يحصل هو مجرد تحويله من مالك لآخر، عليه لا توجد زيادة في الدخل المتحقق عنه الذي يستوجب فرض الضريبة نتيجة بيعه إذ إن حادثة البيع لا تحدث إيرادات يفترض أن يخضع للضريبة.
2. تحصل الدولة على رسوم مقابل خدمة تحويل الملكية وحفظ الحقوق والتوثيق من قبل دائرة التسجيل العقاري (وهذا هو واجب الحكومات في تقديم خدمة خاصة لأي فرد مقابل رسم) لذلك فإن العملية من الناحية العلمية ينطبق عليها الرسم مقابل الخدمة وليس الضريبة لغياب حصول وعاء ضريبي أصلاً، وهذا الأمر سوف لا يحقق العدالة الضريبية في حال فرض الضريبة؟
3. ذهب المشرع العراقي إلى فرض ضريبة تحويل ملكية العقار ودأبت الإدارة الضريبية على ذلك في العراق رغم عدم وجودها في أغلب الدول الأخرى بحجة إن ثمن بيع العقار قد ارتفع خلال الفترة من شرائه إلى بيعه، وهذه الحجة داحضة وذلك لأن العقار هو ذاته وإنما الذي ارتفع هو سعره، وسعره ارتفع بفعل التضخم السنوي، وعليه فإن الزيادة في سعره جراء التضخم هي نفس مقدار التآكل في قيمته نتيجة التضخم ذاته، وعليه فإن نفس المبلغ الذي يتسلمه البائع لا يمكنه إلا من إعادة شراء ذات العقار أو بنفس مواصفاته وحجمه في منطقة مقاربة وربما عقار أصغر منه وأقل مواصفات إذا كان في منطقة أخرى أكثر رقباً، وهذا لا يعد وعاءاً ضريبياً لأنه لم يحدث زيادة حقيقية في الأصل الثابت.

ثالثاً: توجهات الإصلاح الضريبي و (احتساب ضريبة العقار):

حاولت اللجنة العليا للإصلاح الضريبي المشكلة بالأمرالديواني 24287 في 2024/03/02 برئاسة (أ.د عبد الحسين العنبيكي) مستشار رئيس الوزراء للشؤون الاقتصادية إدراج فقرة إلغاء ضريبة العقار في إحدى تقاريرها المرفوعة إلى السيد رئيس الوزراء في عام 2024 لعدم عدالتها، إلا أنها واجهت مقاومة شديدة من قبل الهيئة العامة للضرائب بحجة انخفاض الإيرادات الضريبية وغيرها، ولذلك صارت الفقرة في القرار المقترح هو استهداف نسبة (20%) فقط من القيمة الحقيقية للعقار أي 20% من الوعاء المقدر وفق القيمة السوقية، مع الاستفادة من سماعات القانون النافذ والذي يتضمن (إعفاء أول 50 مليون دينار من سعر العقار غير المحقق) ليكون بدلا عنها اعتماد النسبة ليكون (السماح 80% من القيمة الحقيقية للعقار) أي استهداف 20 % فقط من الوعاء، علما ان اسعار العقارات الحالية لم تعد تتسجم مع شرائح السماعات كون السماعات بأرقام مبالغ مطلقة ما عادت مهمة قياسا بالمبالغ الضخمة الحالية ولا بد من التحول نحو النسب المئوية مستقبلا في حال تعديل التشريعات ، اما الان فيتم الاستمرار بتطبيق القانون النافذ ذاته من حيث سعر الضريبة

(أول 50 مليون تخضع لـ 3%، وثاني 50 مليون تخضع لـ 4%، وثالث 50 مليون تخضع لـ 5%، ورابع 50 مليون وما بعدها تخضع لـ 6%) لكي نبقي نحكي ذات الإطار التشريعي دون التعديل، إلا إن التحدي الأكثر ظهر أمامنا في كيفية الوصول إلى القيمة الحقيقية في ظل حالات الابتزاز والفساد المستشري ، ولم يكن أمامنا إلا اعتماد أساليب مؤتمنة ، علما أن موضوع الأئمة كان يواجه مقاومة اكبر من اغلب الموظفين وحتى بعض المكلفين فضلا عن وجود قصور معرفي كبير وعدم الثقة بالشركات التي تقدم العروض وغيرها من المشاكل.

رابعاً : منصة عقاري.. الحل الممكن ولكن؟:

جاء الحل المؤتمت من خلال فكرة منصة عقاري التي طرحت في الحكومة الجديدة المشكلة عام 2026 وهي المنصة التي تلزم البائع والمشتري الإفصاح بحادثة البيع وبالسعر الحقيقي وبعد البيع الموثق من قبل الوسيط (الدلال) ومن ثم تسلل العقد الحقيقي بالسعر الحقيقي إلى البائعات والتسجيل العقاري ويسأل الطرف البائع قبل الإقرار الأخير في حال كونه استلم مبلغ العقار كاملا من عدمه، لكي يتم استكمال إجراءات نقل الملكية للعقار، أمام هذه الصورة نعتقد أن المنصة (دون الخوض بإجراءاتها الفنية) سوف تحقق الضبط المالي لعملية بيع العقارات وسوف تمنع طرفي العقد من التنصل عن الحقيقة أو الالتقاء عند سعر غير حقيقي يخدم

الطرفين ويوفر عليهم مبلغاً من دفع رسوم التحويل وضريبة تحويل ملكية العقار، كما ان المنصة سوف تحد من قدرة لجان الكشف والتخمين التي تمارسها دوائر البلديات ودوائر الهيئة العامة للضرائب ودوائر التسجيل العقاري من التلاعب لصالح المكلفين بالرسم والضريبة فضلاً عن كونها تمنع المهادنة لصالح جيوب لجان الكشف على حساب عوائد الدولة المحتملة من هذه الإيرادات العامة، بل لم يعد هنالك حاجة اصلاً لهذه اللجان بعد الافصح عن القيم الحقيقية، وسوف ينعكس ذلك إيجاباً في زيادة الإيرادات الضريبية وكذلك إيرادات الرسوم، وتجعل سوق العقار أكثر اطمئناناً في الأمد المتوسط والطويل وأكثر مصداقية واقرب إلى الحقيقة منه إلى الوهم المتبادل بين المتداولين في سوق العقار والمنفعين على حساب الإيرادات الحكومية، إلا انه في ذات الوقت سيكون لهذا الإصلاحات جانبية حتماً كون الإصلاح كالدواء المر لا بد للمريض من تحمل مرارته الوقتية مقابل علاجه لمرضاً مستشري، ولبيان المنافع المرجوة من المنصة وفقاً للملاحظات التي نذكرها لتعديل صيغة عملها والتعليمات والتشريعات الساندة لها يمكن أن نورد المثال الآتي :

السعر غير الحقيقي (المعمول به حالياً)		السعر الحقيقي (المقترح)	
المنطقة:	اليرموك السكني	المنطقة:	اليرموك السكني
المساحة	200 متر	المساحة	200 متر
السعر المقدر للمتر للأرض فقط:	900 ألف	السعر المقدر للمتر للأرض فقط:	8 مليون
السعر الكلي (المساحة X سعر المتر)	180 مليون	السعر الكلي (المساحة X سعر المتر)	1,6 مليار
الإعفاء:	أول 50 مليون	الإعفاء:	80 % من قيمة العقار (السعر الكلي)
ثاني 50 مليون 3%:	الضريبة المقدرة (5) مليون	أول 50 مليون 3%:	الضريبة المقدرة (13,2) مليون
ثالث 50 مليون 4%:		ثاني 50 مليون 4%:	
رابع 50 مليون 5%:		ثالث 50 مليون 5%:	
خامس 50 مليون فما فوق 6%:		رابع 50 مليون فما فوق 6%:	

مثال: مقارنة لاحتساب ضريبة العقار بين السعر الافتراضي (غير الحقيقي) والسعر الحقيقي المقترح (القيم واقعية)

حيث تظهر في هذا المثال لعقار واحد بمساحة 200 م فقط انه حقق للمكلف إعفاء 80% من قيمته الحقيقية من رسم التحويل ومن ضريبة نقل الملكية ، وانه حقق زيادة للإيراد الضريبي من (5 مليون دينار) في حالة السعر غير الحقيقي إلى (13,2 مليون دينار) في حال السعر الحقيقي ، فضلاً عن انه سيوفر قدرة للمقترضين بتقديم ضمانات للمصارف بأصول حقيقية مرتفعة بدلا من عقار بسعر (180 مليون دينار) يتحول الى عقار (1.6 مليار دينار) وهو أمر داعم للتنمية.

خامساً: النتائج الممكنة و المرجوة

في ضوء ما تقدم يمكن احتساب ضريبة تحويل ملكية العقار وفق الآتي:

1. الوصول إلى القيمة الحقيقية للعقار أو أقرب ما يمكن منها.
2. الإبقاء على ضريبة تحويل ملكية العقار في الأمد القريب والمتوسط وفقاً للصيغة الواردة في هذه الورقة وإلغائها في الأمد البعيد بعد إجراء تعديل تشريعي.
3. تطبيق تلك الضريبة على أساس استهداف (20%) من القيمة الحقيقية للعقار واعتبار إن 20% هي الوعاء الخاضع للضريبة فقط بقرار يصدر من مجلس الوزراء ضمن قرار تطبيق منصة عقاري.
4. اعتماد نفس الأسعار الضريبية الواردة في القانون النافذ (رقم 48 لسنة 2015) المطبق على الوعاء المحدد في الفقرة (3) أعلاه أي
(3%، 4%، 5%، 6% فاكثراً) وفقاً لكل 50 مليون إضافية، على الوعاء الخاضع للضريبة أي على 20% من القيمة الحقيقية للعقار.
5. التوسع في شمول إخضاع تجار العقارات (الدالين) لضريبة ممارسة المهنة وضريبة الدخل جراء جني الأرباح من المتاجرة في العقارات.
6. السماح بالبيع والشراء للعقار وفقاً للمنصة في حال اتفاق الطرفين دون وجود الطرف الثالث الوسيط (الدلال) الأمر الذي يخفف كثيراً عن كاهل طرفي عقد البيع.

7. بالنظر لتعاضد قيمة العقار عند الوصول إلى القيمة الحقيقية فإن رسم تحويل الملكية (وهو 3%) للعقار يزداد طردياً مما يؤدي إلى ارتفاع الكلف المترتبة على المكلف (المواطن) مما يؤدي إلى انكماش في سوق العقار، وعليه نوصي بأن يكون الرسم الذي تستحصله دوائر التسجيل العقاري (3%) من أُل (20%) فقط المقدرة للقيمة الحقيقية الخاضعة للضريبة، أي إعفاء 80% من السعر الحقيقي من الرسم.

8. كذلك نحتاج إلى تداعل تشريعي واحد فقط وهو وفق الصيغة) يخضع 20% من السعر الحقيقي للعقار إلى ضريبة تحويل ملكية العقار) و) يخضع 20% من السعر الحقيقي للعقار إلى رسم تحويل ملكية العقار المحدد ب3%) ويمكن أن يصدر ذلك بقرار مجلس الوزراء للعمل به لحين تعديل قانون ضريبة نقل ملكية العقار.

عن الكاتب:

الاستاذ الدكتور عبدالحسين محمد العنبيكي مستشار رئيس الوزراء للشؤون الاقتصادية



عن الشبكة:

تهدف شبكة الاقتصاديين العراقيين الى التأسيس لمرجعية اقتصادية في العراق تعمل على اعطاء الاولوية للاقتصاد قبل السياسة وتنتشر الثقافة الاقتصادية بين افراد الطبقة السياسية خاصة وأفراد المجتمع العراقي عامةً متبنية خطابا اقتصاديا علميا وساعية الى موقعاً مؤثراً في الرأي العام والمجتمع العراقي يمكنها من إيصال كلمتها الى صاحب القرار السياسي والتأثير على قرارات السياسة الاقتصادية.

ملاحظة:

-لا تعبر الآراء الواردة في الإصدار بالضرورة عن آراء أو اتجاهات تتبناها الشبكة، وانما تعبر عن رأي كاتبها.

iraqieconomists.net
info@iraqieconomists.net
WhatsApp +964 786 629 6600