

## "ضريبة ايجار العقارات في الأردن"

إعداد الباحثة:

لينا فهد عبد الحليم العبادي

بلدية السلط الكبرى



## الملخص:

يلخص هذا البحث بعنوان ضريبة ايجارات العقارات في الاردن وقد تطرقنا في توضيح المعنى العام لضريبة الدخل وطرق تحصيلها ايضاً الضرائب المتصلة بالعقارات، وضريبة القيمة المضافة والعقارات وإيرادات الإيجار ، ضرائب الممتلكات، ايضاً ناقش البحث كيفية استئجار العقارات في الأردن وشراء العقارات ومستلزمات دفع الرسوم لها ايضاً تطرق البحث في الحديث حول ضريبة الأبنية و الأراضي - المسققات وما هي اهم انواع المعاملات في ضريبة العقار ورسوم وضريبة نقل ملكية العقار المتوجب دفعها ورسوم وضرائب البيع.

## المقدمة:

في 30 يونيو 2019 انتهت المهلة الممنوحة من وزارة المالية لملاك الوحدات العقارية المتخذة كسكن خاص لهم لسداد الضريبة المستحقة على العقارات المبنية، وإلا سيتحملون الغرامة التي حددها القانون أو سيتم الحجز الإداري على وحداتهم العقارية، حسب تصريح وزير المالية . وبالرغم من صدور القانون المنظم لهذه الضريبة منذ عام 2008 إلا أن الحكومة قررت الإعلان عن تطبيقه في عام 2018. وحلت جائحة فيروس كورونا المستجد لتتخذ الحكومة قرارات متتابعة بمد فترة السماح بتقديم إقرارات الضريبة العقارية، كان آخرها ما صدر عن وزير المالية في ديسمبر الماضي بمد الفترة حتى نهاية مارس 2021 في يوليو 2018 ثار جدل مجتمعي حول تعديل قانوني يتعلق بضريبة تسمى ضريبة التصرفات العقارية. وخلال ذلك العام أيضاً، فوجئ ملاك الوحدات العقارية أثناء فحص مصلحة الضرائب لتعاملاتهم بوجود ضريبة تسمى الضريبة على القيمة المضافة على بعض أنواع التصرف في /أو استغلالهم لعقارات معينة، وذلك لحدثة القانون المنظم لهذه الضريبة. وعليه، وجد ملاك العقارات في الأردن ابتداء من عام 2018 أنفسهم في مواجهة صور متعددة من الضرائب المتصلة بالعقارات، تنص عليها قوانين مختلفة. وفي ظل اعتبار التهرب الضريبي جريمة، فضلاً عن تمتع الدولة بسلطة إيقاع الحجز على الملكية العقارية أو الأموال لتحصيل الضريبة المفروضة؛ رأينا من خلال هذا التعليق عرض هذه الصور المختلفة من الضرائب العقارية بشكل مبسط، مع تسليط الضوء على صورتين منها بشكل خاص، بالنظر إلى الإشكاليات المتصلة بهما.

## ضريبة الدخل

يشمل دخل الأعمال الخاضع للضريبة المكاسب أو الأرباح من أي عمل أو حرفة أو عمل تجاري أو مهنة أو حرفة ، والتي يمكن اعتبارها تجارة أو عمل تجاري. تشمل الأرباح الخاضعة للضريبة ما يلي:

1. الفوائد والخصومات ومكاسب الصرف والعمولات.
2. أي التزام أو راتب سنوي.
3. الدخل أو الإيجار والأرباح الأخرى من الممتلكات المنقولة وغير المنقولة.

مكاسب رأس المال من التخلص من الممتلكات غير المنقولة أثناء سير العمل ومن التخلص من الممتلكات المكتسبة في أو بعد 1 1989. تعتمد معدلات الضرائب المطبقة على طبيعة النشاط التجاري أو مصدر الدخل التجاري. تخضع الشركات عمومًا لضريبة دخل الشركات بمعدل ثابت قدره 20٪.

## الضرائب المتصلة بالعقارات

تتعدد أنواع الضرائب ذات الصلة بملكية العقارات أو التصرف فيها، وكذلك أسس حسابها، وتنفرد أسانيدھا القانونية في ثلاثة قوانين مختلفة، وهي:

الضريبة العقارية: ضريبة سنوية تفرض على الشخص الذي يملك العقار، سواء كان يتخذة سكنًا خاصًا له، أو يؤجره، أو يتركه مغلقًا، أو ينتفع به أو يستغله بأي شكل آخر وتقدر قيمتها بـ (10%) من القيمة الإيجارية السنوية للعقار، والمنوط به تقدير هذه القيمة الأسمية التي تتخذ أساسًا لحساب سعر الضريبة العقارية (لجان الحصر والتقدير) الموجودة بكل محافظة ضريبة الثروة العقارية: تفرض على الإيراد الناتج/ أو الدخل المتحقق من تأجير الوحدات العقارية المبنية، سواء كانت معدة للسكن أو لمزاولة نشاط تجاري أو صناعي أو مهنة غير تجارية أو لأي غرض آخر، ويتم حساب سعر هذه الضريبة على أساس قيمة الإيجار الفعلية وموقعها في شرائح الدخل على الأشخاص الطبيعيين. ضريبة التصرفات العقارية: تفرض على إجمالي قيمة التصرف في العقارات، سواء كان هذا التصرف بالبيع، أو بالتبرع، أو بالهبة، أو بتقرير حق الانتفاع، أو ما إلى ذلك، ويكون سعر هذه الضريبة (2.5%) من إجمالي قيمة التصرف. ضريبة القيمة المضافة: تفرض على بيع أو تأجير الوحدات المهيئة منها لتكون محال تجارية أو منشآت فندقية، ويكون سعر هذه الضريبة (14%) من قيمة البيع أو الإيجار.

## فرض الضريبة العقارية على المسكن الخاص

اشترط قانون الضريبة على العقارات المبنية لإعفاء المسكن الخاص الرئيسي للأسرة من الضريبة العقارية، أن تقل قيمته الإيجارية السنوية عن 1083.59 دينار اردني على أن يخضع ما زاد على ذلك للضريبة.

إلا أن الضرائب ينبغي أن تفرض على الدخل المتحقق فعليًا أو حكمًا. فالدخل هو المصدر الطبيعي للضريبة، وأصل وعائها، وشرط مبدئي لعدالتها. والضريبة العقارية تعتبر ضريبة نوعية تصيب الإيراد/ أو الدخل الذي تغله العقارات، فعليًا أو حكميًا، وبالتالي فإنه من غير المتصور أن يدرّ المسكن الخاص أي دخل رأسمالي نقدي، سواء حقيقي أو حكمي، حتى وإن تخطت قيمته الإيجارية السنوية حدّ الإعفاء المقرر. كما أن سريان هذه الضريبة بطريقة متجددة (سنويًا)، ودائمة، مع تصاعد قيمتها تبعًا للزيادة الحكيمة على قيمة العقار، ومن ثم فإن فرض الضريبة العقارية على المسكن الذي يتخذة المكلف بسداد هذه الضريبة وأسرته مسكنًا خاصًا إنما يرد على رأس المال ذاته، وليس على ما يدره رأس المال من دخل، بما يؤدي إلى الانتقاص من القيمة الرأسمالية للمسكن الخاص، مناهضًا مبدأ عدالة الضريبة.

## ضريبة القيمة المضافة والعقارات

يخضع العائد الناتج من بيع أو تأجير المحال تجارية أو المنشآت الفندقية لضريبة القيمة المضافة، وذلك استنادًا إلى تفسير اللائحة التنفيذية لقانون الضريبة على القيمة المضافة. ويتعارض هذا الأمر مع القانون المنظم لهذه الضريبة والذي أرفق به قائمة بالسلع والخدمات المعفاة من هذه الضريبة. وقد ورد في القائمة صراحة إعفاء بيع وتأجير الأراضي الفضاء والأراضي الزراعية والمباني والوحدات السكنية وغير السكنية. وإذا أعتفت القائمة تصرفات بيع أو تأجير العقارات السكنية وغير السكنية، من الخضوع لهذه الضريبة، وبشكل عام دون أي تخصيص أو استثناء. وعليه، تكون اللائحة أقامت استثناء على القانون، طالما أنها عادت وأخضعت بيع أو تأجير المحال

التجارية أو المنشآت الفندقية لهذه الضريبة، وهي تعد من "الوحدات غير السكنية" التي أعفاها القانون من الخضوع لهذا النوع من الضرائب. وبالتالي تكون خالفت الدستور من ناحيتين، الأولى الذي قصر الاختصاص بإنشاء الضرائب أو تعديلها أو إلغائها على القانون وحده والثانية حين خرجت عن حدود الإطار الموضوع لها في أحكام القانون، وتضمنت ما يعدل من أحكامه، وهي في مرتبة أدنى من القانون.

### إيرادات الإيجار

يعتبر دخل الإيجار دخلاً تجارياً ويخضع لضريبة دخل الشركات.

أرباح رأس المال المكاسب الرأسمالية المحققة من بيع الممتلكات الشخصية لا تخضع للضريبة في الأردن. تخضع مكاسب رأس المال المكتسبة من بيع العقارات أثناء سير العمل لضريبة دخل الشركات.

### ضرائب الممتلكات

منازل الطبقة العليا الفاخرة في الأردن عمان ضريبة الأملاك هي ضريبة بلدية تُفرض بنسبة 15% على القيمة الإيجارية السنوية المقدرة للعقار. يتم تقييم القيمة الإيجارية المقدرة كل خمس سنوات من قبل السلطات الضريبية. قد يتم خصم ضريبة الأملاك من التزام ضريبة الدخل على دافعي الضرائب.

### كيفية استئجار العقارات في الأردن

معظم عقود الإيجار لمدة عام واحد وقابلة للتجديد في نهاية المدة. قد يسمح بعض الملاك بعقد إيجار أقصر ، وأحياناً بتكلفة مبالغ فيها قليلاً. لا يوجد وديعة مطلوبة ، ولكن عادة ما يتم دفع الإيجار مقدماً طوال العام. سيسمح بعض الملاك بدفعات ربع سنوية أو ستة أشهر. عقد الإيجار غير قابل للكسر بموجب القانون الأردني ، ويجب عليك سداد ما تبقى من عقد الإيجار إذا كنت تنوي التوقف عن تأجير العقار تأتي أماكن الإقامة إما "غير مفروش" ، مفروشة جزئياً أو مفروشة بالكامل "مفروشة". عادة ما تشمل الوحدات المفروشة بالكامل جميع الأثاث بالإضافة إلى الأجهزة بما في ذلك الغسالة والمجفف ولكن بدون بياضات أسرة أو مناشف. هناك ضريبة بنسبة 2% على الإيجار السنوي تفرضها الحكومة ويدفعها جميع المستأجرين.

بصفتك مغترباً ، إذا كنت مهتماً باستئجار عقار في الأردن ، فيجب أن يكون لديك الكثير من الخيارات. القيود الوحيدة المفروضة على تأجير الأجانب هي أن قطعة الأرض الخاصة بك لا يمكن أن تتجاوز 10 دونمات ولا يمكن أن يكون عقد الإيجار الخاص بك أكثر من ثلاث سنوات في المرة الواحدة ، ومعظم عقود إيجار الشقق لمدة عام واحد ، مع خيار التجديد في النهاية. يمكنك أيضاً العثور على عقود إيجار لمدة ستة أشهر ، ولكنها تأتي مع علامات أسعار أعلى - تكلف أحياناً ما يصل إلى 30% شهرياً أكثر من عقد الإيجار لمدة عام. لا يتعين عليك دفع وديعة ، ولكن قد تحتاج إلى دفع الإيجار بالكامل مقدماً. سيسمح لك بعض الملاك بالدفع كل ثلاثة أشهر أو كل ستة أشهر ، ولكن من الطبيعي جداً أن تضطر إلى الدفع مقابل العام بأكمله. بمجرد التوقيع ، يكون عقد الإيجار غير قابل للكسر لأي سبب من الأسباب ، لذا تأكد من إطلاعك على المكان الذي تريد استئجاره قبل الالتزام بأي شيء. يتم تجديد عقود الإيجار تلقائياً ، ما لم تحظر المالك قبل شهرين من الموعد المحدد أنك لا تريد تجديده. نظراً لأنك تدفع الإيجار في وقت مبكر ، فإن معظم الملاك لا يطلبون ضامين أو أي ودائع أخرى. ستحتاج على الأرجح إلى شراء تأمين المستأجر ، بالإضافة إلى دفع ضريبة سنوية

بنسبة 2% على تكلفة إيجارك للحكومة. ستحتاج أيضًا إلى الدفع مقابل خدمات المرافق والشقق، مثل الإضاءة الجماعية والحارس الذي يقوم بدوريات في العقار ويدير المهمات للمقيمين.

### شراء العقارات

إذا كنت ترغب في امتلاك عقار في الأردن ، فلن تواجه مشكلة في القيام بذلك ، لا سيما مع سياسات الاستثمار الصديقة للأجانب والتمويل المصرفي التنافسي. يمكن للأجانب امتلاك أو استئجار العقارات في الأردن لأغراض الاستثمار ، ويسمح لهم بالإقامة مرة واحدة للاستخدام الشخصي ، طالما أن بلدهم الأصلي يسمح بحقوق ملكية العقارات المتبادلة للمواطنين الأردنيين. هذا هو الحال بالنسبة للولايات المتحدة وأعضاء الاتحاد الأوروبي وكندا والعديد من البلدان الأخرى. اعتمادًا على الحجم والموقع والاستخدام المقصود للعقار ، قد تحتاج إلى الحصول على موافقة من إدارة الأراضي والمسوحات و / أو وزارة المالية و / أو مجلس الوزراء (المعروف أيضًا باسم مجلس الوزراء) ، أمامك يمكن شراء. لمزيد من التفاصيل ، قم بزيارة هذه البوابة الحكومية. الأردن ، قد تحتاج إلى تسجيل الخروج قبل أن تتمكن من شراء عقار .

عادةً ما يستخدم الوافدون وكلاء العقارات للمساعدة في تحديد الممتلكات التي يرغبون في شرائها. بمجرد العثور على محامي ، ستحتاج إلى محامي لإكمال العملية ، خاصةً إذا كنت لا تتحدث العربية. أولاً ، ستحتاج إلى التأكد من أن العقار مسجل في دائرة الأراضي والمسوحات. سوف يعطونك نموذج بيع رسمي ، بالإضافة إلى خريطة مساحية ، أو خريطة أساسية تشير إلى المرافق والنقل واستخدام الأراضي. سيقدمون لك أيضًا شهادة الملكية لتضمينها في طلبك. بعد ذلك ، ستحصل على شهادة تخليص ضريبي من وزارة المالية ، والتي ستدرجها في طلبك للشراء. إذا تمت الموافقة على طلبك ، فسيلازمك دفع الرسوم التالية:

- رسوم تسجيل بنسبة 9% من تكلفة العقار ، لنقل ملكية سند الملكية - يتم تقسيم هذا غالبًا بين البائع والمشتري
- ضريبة تحويل حكومية - ستدفع أنت بصفتك المشتري 6% وسيدفع البائع 4%
- رسوم السمسرة بنسبة 2%
- رسم دمغة بنسبة 0.6%
- ضريبة الملكية السنوية - سيعتمد هذا على بلديتك وحجم الممتلكات الخاصة بك بعد أن تشتري عقارك ، لا يمكنك إعادة بيعه لمدة خمس سنوات على الأقل.

### ضريبة الأبنية و الأراضي - المسقفات

ورقة ثبوتية واحدة و هي سند تسجيل العقار . و مكان الدفع يكون في دائرة التخمين وضريبة الأبنية والأراضي ، قسم ضريبة الأبنية و الأراضي في المبنى الرئيسي ، مناطق الأمانة العشرون ، والمركز المالية في ( غرب ، شرق ، شمال ، وسط ، جنوب عمان .اما عن اجراءات الدفع فهي مبينة بشكل توضيحي و بحسب الخطوات المطلوبة بشكل مبسط و سهل جدا على المواطنين .

تفرض ضريبة العقار بموجب قانون ضريبة العقار المرقم 162 لسنة 1959 المعدل وهي ضريبة اساسية على العقار المؤجر بنسبة (10%) من بدل الايجار السنوي للعقار بعد تنزيل نسبة (10%) من بدل الايجار السنوي للعقار كمصاريف صيانته واندثار للعقار ، ان نسبة ما يسدده المكلف هي (9%) من بدل الايجار السنوي آلية تسديد ضريبة العقار :

- 1- يتم تسديد ضريبة العقار في الفرع الضريبي الذي يقع العقار ضمن اعماله .
  - 2- يراجع المكلف ضريبة العقار الاساسية لغرض تنظيم استمارة جباية من قبل موظف الاساسية.
  - 3- تحال الاستمارة الى موظف الاضافية لبيان موقف المكلف من ضريبة العقار الاضافية فإذا كان مدينا" تنظم له استمارة جباية.
  - 4- تحال الاستمارات الى التدقيق ثم الى مدير العقار ثم الى الصندوق للتسديد بموجب وصل استلام.
  - 5- يؤشر الوصل في سجلات الاساسية من قبل موظف الاساسية.
  - 6- في حالة عدم قناعة مدير العقار بالبدلات السنوية للعقارات يوعز الى المراقب لرفع تقرير و/27 الى لجنة التقدير المختصة لاعادة النظر في البدلات
  - 7- يحق لمدير العقار او المكلف الاعتراض على قرار لجنة التقدير لدى لجنة التدقيق خلال المدة القانونية (30يوما" من تاريخ التبليغ بالقرار)
- يمكن للمكلف ان يسدد الضريبة عن عقاره بقسطين يبدأ القسط الاول من (1/1) ولغاية (6/30) من السنه ، ويبدأ القسط الثاني من (7/1) ولغاية (12/31) من السنه ، ويمكن للمكلف ان يسدد الضريبة السنوية كاملة بقسط واحد خلال السنه .
- تفرض فائدة تأخيرية مقدارها (10%) من الضريبة الاساسية السنوية اذا تأخر المكلف عن تسديد الضريبة خلال السنه المالية

الوثائق والمستمسكات المطلوبة لمعاملة نقل ملكية العقار

- 1- سند الملكية
- 2- هوية الاحوال المدنية للمالك .
- 3- بطاقة السكن
- 4- ورقة الكهرباء
- 5- هوية الاحوال المدنية والوكالة للوكيل

#### انواع المعاملات في ضريبة العقار

فيما يخص ختم ضريبة العقار للمعاملات التصرفية

(البيع- الرهن-القسمه الرضائية- الهبة - الانتقال)

- تقدم المعاملة بعد ورودها من دائرة التسجيل العقاري الى مسؤول الشعبة ليتم تحويلها الى :

- الحاسبة للتأكد من عدم شموله بقائمة الاسماء المحجوزة املاكهم
- كاتب الاساسية لملاحظة صفحة العقار في سجل و /5 ان كان غير مدين او مدين ليتم تسديد ما بذمته
- مراقب المنطقة لاجراء الكشف فيما يخص التغيرات والافرازات ان وجدت
- كاتب الاضافية لبيان موقف المكلف من ضريبة العقار الاضافية وان كان مدين فيتم تسديدها

- مدقق الشعبة ليتم تدقيق المعاملة وتحال الى مدير الشعبة للتوقيع ثم اعادتها الى مديرية التسجيل العقاري
- في حالة وجود مفرزات لاحظها المراقب فيرفع تقرير و/27 الى لجنة التقدير المختصة لتقدير العقارات المفرزة
- في حالة قبول او قناعة مسؤول الشعبة بالبدلات السنوية للعقارات يوعز الى كاتب الاساسيه لتنظيم استمارة تسديد (جباية) بديون المكلف لتسديدها في الصندوق
- في حالة تندي البدلات السنوية للعقارات المؤجرة يوعز الى المراقب لرفع تقرير واردات /27 الى اللجنة المختصة لاعادة النظر بالبدلات.
- في حالة عدم قناعة السلطة المالية او المكلف بقرار لجنة التقدير يحق للطرفين الاعتراض لدى لجنة التدقيق ، ولهما حق الاعتراض على قرار لجنة التدقيق لدى ديوان ضريبة العقار خلال المدة القانونية 30 يوما" من تاريخ التبليغ بالقرار.
- في حالة وجود ديون بذمة المكلف للضريبة الاضافية يتم تنظيم استمارة تسديد (جباية ) لتسديدها في الصندوق.
- اجراءات ترويج طلبات المكلفين (السكن - الهدم - التوحيد - الافراز - الخلو)
- 1- يقدم المكلف او من ينوب عنه قانونا طلبات السكن او الهدم او أية طلبات اخرى تخص حدوث تغير في عقاره الى مدير شعبة العقار مع ملاحظة من ان يختص كل طلب بعقار واحد.
- 2- تحال الطلبات بعد الواردة واستيفاء رسم الطابع والديون لغاية الشهر الذي قدم فيه الطلب الى اللجنة المختصة للنظر فيها واجراء الكشف بعد درج معلومات العقار من سجلات الاساسية.
- 3- تصدر اللجنة قرارها وتحيله الى مدير الشعبة الذي بدوره يحيلها الى التحقق ثم الى الاساسية ليثبتته في سجلات الاساسية واردات 1/5.

#### رسوم وضريبة نقل ملكية العقار

وهي من الضرائب التي تدفع عند نقل ملكية العقار من شخص أو شركة إلى طرف ثاني، وتكون على النحو التالي:

- 1- 35 دينار اردني اذا كان العقار مخصص استفاده، وتكون بدل نفقات افراز
- 2- 100 دينار اردني اذا كان العقار مباع لحد الأدنى أو بالمزاد، حيث تكون بدل نفقات افراز
- 3- يستثني من ذلك السكن الكريم (مشاريع المبادرة الملكية للإسكان)

#### رسوم وضرائب البيع

وهي من الضرائب التي تدفع لدى دائرة الأراضي والمساحة عند بيع العقار أو تقديمه كهبة، وتكون على النحو التالي:

- 1- 5% من قيمة العقار ويكون بدل رسم البيع + 4% من قيمة العقار ويكون بدل ضريبة بيع عقار.

- 2- 1% من قيمة العقار ويكون بدل رسم البيع، إذا كان البيع بين شركاء في قطعة واحدة لمدة خمس سنوات + 4% من قيمة العقار ويكون بدل ضريبة بيع عقار.
- 3- 1% من قيمة العقار ويكون بدل رسم البيع، إذا كان البيع بين أقارب أصول وفروع حتى الدرجة الثالثة أو بين الأخوة أو بين الزوجين.

#### التوريدات المرتبطة بالعقار

- 1- تخضع توريدات السلع أو الخدمات المرتبطة بالعقار، والتي لا تتضمن توريداً للعقار، لمعاملة ضريبية مختلفة.
- 2- يُعتبر القيام ببناء أو تصميم أو تعديل أو صيانة أو تشغيل العقارات بمثابة أمثلة على الخدمات بشرط أن تكون 15% المرتبطة بالعقار. وتخضع هذه الخدمات لضريبة القيمة المضافة بنسبة لا تنطبق ضريبة التصرفات العقارية على الخدمات (مرتبطة بعقارات موجودة في المملكة التي لا تتضمن نقل ملكية العقارات).
- 3- من هذا الدليل تفاصيل الخدمات المرتبطة بالعقارات.

#### العقارات السكنية

يُعفى من ضريبة القيمة المضافة توريد العقار السكني في المملكة على سبيل التأجير، وذلك

بشرط: أن يكون العقار مقر إقامة دائم مصمم لأن يشغله البشر، وأن يكون المراد من العقار استخدامه كمسكن رئيسي. طبق الإعفاء الضريبي على تأجير العقارات السكنية المستخدمة كمسكن للأفراد أو العائلات أو مجموعة من الأشخاص الطبيعيين، ويشمل ذلك البيوت والشقق والوحدات السكنية المستخدمة "مسكن رئيسي". وقد يشمل المسكن الرئيسي العقارات السكنية الأخرى كمساكن الطلاب وتلاميذ المدارس أو الموظفين، بشرط أن يكون هذا المسكن مستخدماً من قبل الشخص أو الأشخاص كمسكن رئيسي يقيم فيه بشكل منتظم أو اعتيادي ويعود إليه بعد فترة الغياب، ولا يُشترط أن يكون المسكن الرئيسي هو مكان الإقامة الوحيد لهذا الشخص.

#### العقارات غير السكنية

يخضع لضريبة القيمة المضافة بنسبة 15% تأجير أي عقار غير مؤهل كعقار سكني مُعفى من الضريبة. ويشمل ذلك إيجار أو ترخيص أي عقار تجاري أو أي عقار آخر غير مؤهل كعقار سكني، ويشمل على سبيل المثال:

- عقود الإيجار السنوية لمباني المكاتب
- إيجار الأراضي الزراعية.
- الترخيص لاستخدام مصنع أو منشأة صناعية:

## العقارات ذات الاستخدام المختلط

في الحالات التي يتم فيها إبرام عقد إيجار أو منح ترخيص للعقار ذاته لأغراض سكنية وأخرى غير سكنية مثل المباني التي يشغلها الطابق الأرضي منها مستأجرين تجاريين بينما يشغل الأدوار العلوية منها مستأجرين يستخدمونها للأغراض السكنية؛ فمثل هذا التوريد يعتبر توريداً مختلطاً من عقارات معفية من الضريبة وأخرى خاضعة للضريبة. وبذلك، فإنه يجب احتساب ضريبة القيمة المضافة عن الجزء من التوريدات المتعلقة بالاستخدام غير السكني في حال فرض سعر واحد على المبنى ككل، بما في ذلك الأجزاء السكنية وغير السكنية، فإنه يتوجب على المؤجر تقسيم قيمة التوريد بطريقة تعكس بدقة قيمة الوحدات ذات الصلة. في الأبنية المختلطة (السكنية والتجارية)، يمكن استخدام التقسيم القائم على نسبة مساحة الطابق المقسم بين أجزاء سكنية وأخرى غير سكنية كقاعدة أساسية مع مراعاة التناسب مع القيم السوقية للإيجارات المتعلقة بوحدة المبنى. كما يمكن تقسيم المناطق المشتركة بناءً على الاستخدام المتوقع لتلك المساحات، أو إهمالها إذا كانت تابعة للأجزاء المتبقية من العقار. ويقع على عاتق المورد مسؤولية مراجعة أي تقسيم للتأكد من أنه يعكس وبدقة القيم المقابلة للتوريدات الخاضعة للضريبة والتوريدات المعفاة منها التي يتم إجراؤها.

## الخدمات

يتحمل المستأجرون تكلفة الخدمات وغالبًا ما تكون هناك رسوم لتغطية تكلفة الإضاءة العامة والصرف الصحي وجمع النفايات. يمكن أن تكون المياه مشكلة خطيرة بسبب النقص المتكرر، لذلك يجب عليك التحقق من وجود خزانات مياه كافية في مكان الإقامة. يمكن أن يستغرق تركيب الهواتف ما يصل إلى ثلاثة أيام، وقد يُفرض على الوافدين وديعة أعلى مقابل الحصول على خط هاتف باسمهم. تكييف الهواء شائع في العديد من الشقق والمنازل، ومعظمها مجهز بوحدة منفصلة.

## الخاتمة

كانت الضريبة العقارات فريضة مالية تؤدي جبراً دون مقابل مباشر من فرضها، إلا أنها تعد إسهاماً من المواطنين في تحمل نصيبهم من الأعباء العامة. وبالتالي يجب أن تلتزم الدولة أن تفرضها بقدر، وفي حدود لا تصادر فرص رأس المال في النمو بما يؤثر سلباً على الإنفاق، وألا ترهق أعباء المواطنين المكلفين بها. ومن بين أشكال هذا الإرهاق تعدد صور الضرائب المتصلة بالعقارات مع تفرق أسانيدها في قوانين ضريبية مختلفة، كما فصلنا في هذا التعليق. فالمصلحة الضريبية للدولة ينبغي أن تكون محل موازنة دائماً بالعدالة الاجتماعية التي تكفل اعتدال وحياد الضريبة. وإن كان الدستور قد ألزم الحكومة بأن تراعي في فرض الضرائب أن تكون متعددة المصادر، إلا أن ذلك لا يبرر تعدد صور وأشكال الضرائب وأسس حسابها المفروضة على محل واحد مثل العقارات.

## المصادر والمراجع

بناء على القانون رقم 196 لسنة 2008 بشأن الضريبة على العقارات المبنية - نسخة سارية وفق أحدث التعديلات هنا في منشورات قانونية.

تعليمات وزير المالية المنشورة بعدد من المواقع الإخبارية الإلكترونية "المالية تمنح أصحاب السكن المعفى من الضريبة مهلة ل يونيو لتقديم نموذج الإعفاء".

تصريح وزير المالية المنشور بالموقع الإلكتروني لجريدة المصري اليوم- بتاريخ 05-08-2018.

وزارة المالية: لا ضرائب جديدة على التصرفات العقارية ولا عودة لضريبة التركات منشور بالموقع الإلكتروني لجريدة اليوم السابع، بتاريخ 10-07-2018.

المادة (2) من القانون رقم 196 لسنة 2008 بشأن الضريبة على العقارات المبنية.

المادة (13) من القانون رقم 196 لسنة 2008 بشأن الضريبة على العقارات المبنية.

شرائح الدخل وسعر الضريبة عليها نظمتها المادة (8) من قانون الضريبة على الدخل المعدل بالقانون 26 لسنة 2020.

المستشار الدكتور/ عوض المر، كتاب الرقابة القضائية على دستورية القوانين في ملامحها الرئيسية - إصدار مركز رينيه جان دوبي للقانون والتنمية، صفحة 281.

البند (ثانياً) من المادة (78) من قرار وزير المالية رقم (66) لسنة 2017 بشأن إصدار اللائحة التنفيذية لقانون الضريبة على القيمة المضافة الصادر بالقانون رقم 67 لسنة 2016، حين نصت على أن: "يتحدد نطاق الإعفاءات المقررة بالبند التالي من قائمة السلع والخدمات المعفاة المرافقة للقانون على النحو المبين قرين كل بند:

ثانياً-البند (28) يقصد بالوحدة السكنية كل وحدة يهيئها مالكاها للغير بغرض استعمالها في السكن.

ويقصد بالوحدة غير السكنية كل وحدة يهيئها مالكاها للغير بغرض ممارسة نشاط تجاري أو صناعي أو مهني.

ولا يشمل ذلك المحال التجارية وفقاً لأحكام القانون رقم 11 لسنة 1940 وكذلك المنشآت الفندقية، وغيرها من الأماكن التي تنظم أحكامها قوانين خاصة.

الخدمات الضريبية في الأردن: موقع الحلول الواضحة للخدمات المالية والاستشارات الضريبية، تمت الاستعادة بتاريخ: -01-27

2022 الساعة: 04-15AM عبر الرابط التالي -<http://clearsolutions->

[jo.com/ar/%D8%AE%D8%AF%D9%85%D8%A7%D8%AA/%D8%AE%D8%AF%D9%85%D8%A7%D8%AA-%D8%A7%D9%84%D8%B6%D8%B1%D9%8A%D8%A8%D9%8A%D8%A9](http://jo.com/ar/%D8%AE%D8%AF%D9%85%D8%A7%D8%AA/%D8%AE%D8%AF%D9%85%D8%A7%D8%AA-%D8%A7%D9%84%D8%B6%D8%B1%D9%8A%D8%A8%D9%8A%D8%A9)

### Abstract:

This research summarizes the title of Real Estate Rental Tax in Jordan. We have discussed in clarifying the general meaning of income tax and methods of collecting it, as well as taxes related to real estate, value-added tax, real estate and rental income, property taxes. Research on the talk about the tax of buildings and land - roofs and what are the most important types of transactions in real estate tax, fees and property transfer tax that must be paid, and sales fees and taxes.