

# ثقوب في جدار قانون الضرائب العقارية

٣- ويجدر ملاحظة أن توقيت فرض تحصيل هذه الضريبة حالياً يعتبر غير ملائم على الإطلاق حيث إننا لا نزال نعيش أجواء تداعيات الأزمة المالية والإقتصادية العالمية وإنعكاساتها على الاقتصاد المصري في ظل معدل نمو منخفض لا يتجاوز ٤٪ في السنة ومعدل تضخم ٦٪ طبقاً للإحصائيات الرسمية، ومعدل بطالة لا يقل عن ١٠٪ هذا العام ومن ثم يكون من الأفضل تأجيل تحصيل هذه الضريبة لمدة عام إضافي حتى يناير ٢٠١١ خاصة وأن هذه الضريبة تفرض على المباني والعقارات الخاصة بالصناع

الإنتاجية مما يؤدي إلى زيادة أعباء المستثمرين وإضطرارهم إلى نقل عبء هذه الضريبة إلى المستهلكين عن طريق رفع أسعار بيع منتجاتهم وزيادة الأعباء المعيشية على المواطنين وبذلك يصبح هدف الجباية هو المسيطر على فكر الإدارة المالية للإقتصاد القومي بصرف النظر عن الأبعاد التنموية والإجتماعية.

٤- ويلاحظ أن القانون يوجب على المستأجرين للمباني والوحدات السكنية سداد الضريبة المستحقة في حدود القيمة الإيجارية إذا رفض المالك سداد الضريبة مما يؤدي إلى زيادة المنازعات بين المالك والمستأجرين واللجوء إلى المحاكم لفض المنازعات وزيادة الأعباء على الجهاز القضائي المثقل أصلاً بأعباء الآلاف من القضايا والمنازعات وتزيد إحتمالات ذلك عندما يعجز المالك عن السداد وأضطرارهم إلى تقديم بحث إجتماعي يثبت عدم القدرة على الدفع حتى تتولى وزارة المالية الدفع بدلاً منه وهو ما يعتبر مأساً بالكرامة والإعتبار عند مطالبته بتقديم شهادة فقر. كما يتربى على ذلك ازدواج في الدفع حيث يدفع المستأجر الضريبي نيابة عن المالك المعسر وفي نفس الوقت تدفع وزارة المالية الضريبة نيابة عنه ولا تكون ملزمة برد الضريبة المدفوعة إلى المستأجر أو المالك مما يؤكد الطبيعة الجبائية للضريبة في فكر وزارة المالية.

٥- ومن الممكن أن تحدث منازعات بين الإدارة الضريبية والممولين نتيجة احتساب قيمة التجهيزات والديكورات



للدكتور/ حمدى عبد العظيم  
أستاذ الاقتصاد  
الرئيس الأسبق لأكاديمية السادات  
للعلوم الإدارية

١- صدر القانون رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨ بخصوص الضرائب العقارية ليبدء العمل بأحكامه اعتباراً من أول يناير ٢٠١٠ حيث اعتمد في تحديد العقارات الخاضعة للضريبة على معيار القيمة السوقية للعقار سواء كان مبني كامل أو وحدات سكنية شاغرة أو مأهولة بالسكان وكذلك المصانع والعموات السياحية والشاليهات والقرى السياحية والفنادق.. إلخ.

ويتم تحديد القيمة السوقية بمعرفة لجان تقييم يمثل فيها مندوب عن الضرائب العقارية ومندوب عن وزارة المالية ومندوب عن الحي السكنى، ومندوب يمثل السكان في الحي الكائن به العقار وتنولى اللجان إعادة التقييم مرة أخرى كل خمس سنوات.

٢- ويلاحظ أن هذا القانون يمكن الطعن عليه بعدم الدستورية حيث إن الدستور المصرى يقضى بفرض الضرائب على الدخل وليس على الأصول الرأسمالية أو القيمة السوقية بل على جملة الإيراد السنوى الناتج عن إستغلال العقار. وقد سبق للمحكمة الدستورية أن حكمت بعدم دستورية خضوع الأراضى القضاء والتصرفات فيها والأرباح الرأسمالية الناتجة عنها للضريبة وذلك فى عام ١٩١٩.

وفيما يتعلق بلجان التقييم فيلاحظ أن نصف أعضائها من وزارة المالية ومصلحة الضرائب العقارية التابعة لها وبالتالي سوف يكون لهما تأثير كبير على عمل لجنة التقييم حيث يحرصون على رفع تقدير القيمة السوقية لزيادة الحصيلة الضريبية خاصة في ظل ارتباط الحوافز والكافأت بالحصيلة وفي ظل عدم وجود معايير واضحة وموضوعية لتقدير قيمة العقار والوحدات السكنية. أن إعادة التقدير كل خمس سنوات تعنى أن العقارات والوحدات غير الخاضعة حالياً يمكن أن تصل قيمتها إلى أكثر من نصف مليون جنيه بعد خمس سنوات فتكون خاضعة للضريبة في ظل زيادة معدلات التضخم وارتفاع أسعار العقارات والشقق السكنية وإرتباط ذلك بارتفاع أسعار مواد البناء باستمرار.

حيث يوجب خصم الضريبة العقارية من ضريبة الدخل وهو ما يعتبر ميزة إيجابية هامة لأصحاب المصانع والمباني غير السكنية، بينما لا يحدث هذا الخصم للشخص الطبيعي المقيم في السكن الخاص به والذي لا يدر دخلاً وهو ما يعني أيضاً حدوث إزدواج ضريبي لهذا المول الذي سبق أن خضع دخله للضريبة على الدخل من المرتبات والأجور وكافة مصادر الدخل الأخرى قبل صدور قانون الضريبة العقارية على العقارات البنية.

**١٠- ينطوي القانون على زيادة في القيمة السوقية للعقارات البنية لأغراض السكن كل خمس سنوات بنسبة ٣٠٪.** أما بالنسبة للعقارات البنية لغير أغراض السكن فتكون زیادتها بنسبة ٤٥٪ دون أن يواكب ذلك نصوصاً في القانون تتعلق بزيادة قيمة الإعفاء الضريبي كل خمس سنوات، وهو ما يعني أن العقار السكني الذي تكون قيمته عند بدء التطبيق نصف مليون جنيه تصبح قيمته بعد خمس سنوات ٦٥٠ ألف جنيه وبعد عشر سنوات تكون قيمته ٨٤٠ ألف جنيه أما العقار الشخصي لغير أغراض السكن فتتصبح قيمته بعد خمس سنوات ٧٢٥ ألف جنيه وبعد عشر سنوات ١٧٦ مليون جنيه وانتقل المول إلى شريحة ضريبية أعلى دون زيادة الإعفاءات الضريبية مما يؤدي إلى زيادة العبء الضريبي في ظل ارتفاع معدلات التضخم وغلاء الأسعار بصفة مطردة.

**١١- أعلن السيد وزير المالية أن الملاك لاكثر من عقار سكني سوف يتم محاسبة كل عقار بصفة منفردة من حيث القيمة السوقية والإعفاءات والقيمة الإيجارية التقديرية ويعنى ذلك أنه من الممكن أن يكون مجموع العقارات التي يملكتها ممول واحد تزيد كثيراً عن بداية الخصوص للضريبة ومع ذلك يكون معفياً من الخصوص للضريبة إذا ما كانت قيمة كل عقار تقل عن نصف مليون جنيه ولا يتحمل أية أعباء ضريبية على الإطلاق بينما من يملك عقاراً واحداً وصلت قيمته إلى نصف مليون جنيه أو أكثر يكون خاضعاً للضريبة وهو ما ينطوي على إخلال بمبدأ العدالة الضريبية دون مبرر موضوعي.**

**١٢- يثور جدل قانوني حول مدى قانونية إلزام غير الغاضبين للضريبة العقارية بتقديم إقرارات عن الملكية العقارية حيث إن القانون يفرض غرامة تصل إلى ألفين جنيه في حالة عدم تقديم الإقرار عن الملكية العقارية خلال الفترة المحددة بمعرفة وزارة المالية بصرف النظر عن قيمة العقار أو مدى قواعدهافي فئة الخصوص للضريبة وهي نصف مليون جنيه فأكثر. ومن ثم لا يعتبر عدم تقديم الإقرار في حالة عدم بلوغ حد الخصوص للضريبة مخالفه يعاقب عليها القانون.**

والمعدات ضمن قيمة المبني بينما توجب العدالة استبعاد قيمة هذه الأشياء وحساب قيمة المبني على أساس سعر المتر مبني فقط دون التجهيزات، كما تثور منازعات بشأن من يشتري وحدة سكنية دون أن يكون له نصيب في أرض العقار والذي يختلف عن حالة من يكن مالكاً لوحدة سكنية وله حق في قيمة الأرض المقام عليها العقار. وفي ضوء ما سبق يمكن من الأفضل عودة العمل بنظام العوائد مع مضاعفة قيمتها فقط.

**٦- لا يأخذ القانون ولاته التقديرية في الاعتبار إحتمالات انخفاض أسعار الوحدات السكنية والعقارات بصفة عامة خاصة في فترات الركود العقاري حيث يعطي القانون للجنة التقدير حق الزيادة فقط بنسبة لا تتعدي ٣٪ كل خمس سنوات ولا تعطي اللجنة نفس الحق في حالة انخفاض القيمة السوقية للعقارات، وهي حالة أصبحت كثيرة الحدوث في ظل أزمات الرهون العقارية دولياً ومحلياً.**

**٧- سبق للمحكمة الدستورية العليا أن أصدرت حكماً يشأن من يلتزم بأداء الضريبة العقارية في ظل القانون السابق حيث أوضحت أن المستأجر أو من يشغل العين أو الوحدة السكنية يكن هو المكلف بسداد الضريبة وليس المالك، ويعنى ذلك أن هناك إحتمال قوى بقيام بعض المالك برفع دعوى عدم دستورية لاسقاط القانون لسنة ١٩٦٣ ولزام المستأجرين بسداد الضريبة العقارية مما يؤدى إلى نشوء منازعات قضائية متعددة بين المالك والمستأجرين من ناحية، وبينهم وبين وزارة المالية من ناحية أخرى. وفي حالة الحكم بعدم الدستورية سيترتب على ذلك أعباء مالية كبيرة على المستأجرين وهم لا يملكون شيئاً مما يؤدى إلى ارتفاع معدلات الغلاء والتضخم وزيادة معاناة محدودي الدخل وتراجع مستوى المعيشة للمواطنين.**

**٨- حدد القانون إعفاء ضريبي قدره ستة آلاف للجنيه سنوياً للمبني المستعملة في السكن ولا يتمتع بهذا الإعفاء المبني المستعملة في غير أغراض السكن خاصة المصانع والفنادق وال محلات السياحية وذلك على الرغم من أن كثيراً من هذه العقارات غير السكنية يملكتها أفراد طبيعيون وليس بالضرورة أن يكون شخصية اعتبارية، ولم يفرق القانون في هذا الإعفاء بين المبني غير السكنية المملوكة لشخص طبيعي وتلك المملوكة لشخصية اعتبارية مملوكة لعدة أفراد، وهو ما يقتضي طبقاً لقواعد العدالة الضريبية تعدد الإعفاءات الضريبية لكل مالك في الشخصية الاعتبارية، ومن ثم فإن إغفال القانون للإعفاء الضريبي بالنسبة للأشخاص الاعتبارية يجافي العدالة الضريبية.**

**٩- يترتب على أحكام القانون لسنة ١٩٦٣ لسنة ٢٠٠٨ ولاته التنفيذية خلاً واضحاً في المراكز القانونية للممولين**

وفي ضوء ما سبق نجد أن الحاجة ماسة إلى إلغاء القانون ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨ ولاتحته التنفيذية وإعادة صياغة قانون جديد يتوجب كافة أوجه القصور وعدم الدستورية.

**ولعل أهم ما يجب أن يحرص أي قانون جديد للضريبة العقارية على تحقيقه ما يلي:**

**أولاً:** عدم فرض ضريبة عقارية على السكن الخاص الذي يقطنه فعلاً وفقاً لما يقرره المالك السكن ومن واقع المستندات المؤيدة للإقامة الدائمة للمالك وأسرته وبما يمنع التحايل على القانون للحصول على إعفاءات متعددة.

**ثانياً:** زيادة قيمة الإعفاءات الضريبية كل فترة جديدة خاصة بإعادة تقييم العقارات المبنية بحيث تتوافق مع معدلات التضخم سواء كانت الفترة خمس سنوات أو عشر سنوات.

**ثالثاً:** عدم الاعتماد على القيمة السوقية للعقارات كأساس أو معيار للخضوع للضريبة والإعتماد على القيمة الإيجارية فقط التي يحصل عليها المالك من العقارات المستغلة سواء لأغراض السكن أو غير أغراض السكن وخصم قيمة الضريبة العقارية من قيمة الضريبة المستحقة على دخل المالك من المصادر المتعددة للدخل طبقاً للقانون ٩١ لسنة ٢٠٠٥ بما في ذلك الضريبة على كسب العمل وعلى المهن الحرة وغيرها.

**رابعاً:** تخصيص كامل قيمة الضريبة العقارية للصرف على مشروعات التنمية البشرية والبنية الأساسية والمرافق في المحافظات وذلك في ظل الإتجاه إلى تطبيق اللامركزية المالية والإدارية والقضاء على المركبة الشديدة الموجودة على المستوى القومي حالياً.

**خامساً:** وجود نص يعترف بإعادة التقدير بالإنتهاض في حالة إتجاه أسعار العقارات إلى الانخفاض وذلك في حالة الإصرار على جعل القيمة السوقية للعقارات معياراً للمحاسبة على الضريبة العقارية.

**سادساً:** ضرورة وجود نص يسمح بعدم سداد الضريبة على العقارات المخصصة لغير أغراض السكن في حالة توقف النشاط أو تحقيق خسائر ناتجة عن ظروف التعرض، أو على الأقل السماح بترحيل الضريبة أو تأجيل سدادها لحين تحقيق أرباح وفقاً للمعدلات المعتمدة للنشاط الصناعي أو التجاري.

**سابعاً:** إلقاء عبء إثبات صحة تقديرات العقارات على عاتق مصلحة الضرائب العقارية بعيداً عن التقديرات الحكومية أو الجرافية.

وتبرر وزارة المالية طلب تقديم الإقرار لغير الخاضعين بحراصها على حصر الثروة العقارية ولا يخفى أن مسألة الحصر والإحصاءات تختص بها أجهزة أخرى خلاف وزارة المالية التي تهتم أساساً بتحصيل الإيرادات الضريبية أو الوظيفة الجبائية خاصة وأن مسألة تقدير القيمة السوقية هي مسألة حكمية تقديرية جزافية وعلى المالك أن يثبت العكس وذلك بعكس ما جرى عليه العمل عند تقديم إقرارات الضريبة على الدخل طبقاً للقانون ٩١ لسنة ٢٠٠٥ ولاتحته التنفيذية والذي يلقى عباء الإثبات على ومصلحة الضرائب إذا لم تتوافق على ما جاء في الإقرار الضريبي المقدم من المول من بيانات متعلقة بالإيرادات والتکاليف بأنواعها المختلفة، وهو ما أدى إلى بداية عصر جديد من الثقة بين المول ومصلحة الضرائب، وكان يجدر بالمشروع في حالة الضريبة العقارية أن يأخذ بتقديرات المالك لقيمة ملكيته أو القيمة الإيجارية له خاصة إذا ما علمنا أن المولين من المالك غالباً ما يقدمون إقرارات الثروة والذمة المالية لبعض الأجهزة الحكومية المختصة والبنوك وغيرها مما يمكن الإشتاد إليه كفرينة عند الرغبة في معرفة حقيقة ومصداقية قيمة العقارات المملوكة للمكلفين بسداد الضريبة.

**١٣- لم يرد في القانون ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨ ولاتحته التنفيذية ما يكون عليه الحكم في حالة تغير حالة المساكن المستخدمة في غير أغراض السكن في حالة توقف المصنع أو النشاط عن العمل وعدم الحصول على دخل أو تحقيق خسائر نتيجة ظروف التعرض وأحوال السوق في حالات الأزمات والركود. الأمر الذي يلزم المتعثرين بسداد الضريبة رغم عدم وجود القدرة المالية لديهم على السداد وهو ما يمكن أن يجعل بالإفلاس والتآثر سلبياً على الحالة الاقتصادية وعلى مناخ الاستثمار.**

**١٤- يتعارض القانون ولاتحته التنفيذية مع الإتجاهات العالمية والحلية المعلنة حول التحول إلى اللامركزية حيث نص القانون على أن تؤول كافة حصيلة الضريبة العقارية إلى وزارة المالية ويخصص وزير المالية نسبة ٢٥٪ من هذه الحصيلة للمحافظات، وهو ما يؤدي إلى تعزيز المركزية وعدم توافر حصيلة كافية من الموارد المالية للمحليات لمواجهة نفقاتها المتزايدة والتي لا تكفي إعتمادات الموازنة العامة للصرف عليها وبذلك يتولد شعور عام لدى المواطنين في مختلف المحافظات البعيدة عن القاهرة الكبرى والإسكندرية بعدم إستفادتهم من حصيلة ما يدفعون من ضرائب عقارية وحدوث اختلالات عمرانية وسكنية وزيادة الفجوة بين المراكز والأطراف جغرافياً وإدارياً على المستوى القومي.**