

# الضريبة العقارية فى الميزان جدل بين الخبراء والمطورين العقاريين حول طبيعة الضريبة العقارية خلال شهر يوليه عقاريون يصفون القانون بالجباية وأخرون: لابد من تطبيقه على الوحدات الفاخرة

تضارب الآراء حول مشروع قانون الضريبة العقارية المقرر تطبيقه خلال الشهر الجارى فى رؤساء مجالس إدارات الشركات العقارية أن تأجيل الحكومة لقانون الضريبة العقارية للعام القادم سيكون له تأثير إيجابى على السوق العقارى حيث يتيح للشركات تسوية أوضاعها واستعادة النشاط من جديد بالسوق وذلك بعد أن شهد السوق العقارى مرحلة ركود واسعة بعد الثورة موضحين أن السوق قبل ٣٠ يونيو بدأ يتعافى فى وينهض ومع تطبيق هذه الضريبة سيتراجع السوق مجددا..

ويرى بعض الخبراء أن قانون الضريبة العقارية لابد من تطبيقه ولكن على الوحدات السكنية الفاخرة فقط التى يتجاوز ثمنها المليون جنيه بينما يصفه البعض بالجباية نظرا لأنها تزيد الأعباء على المواطن المصرى مؤكدين على أن هذا التوقيت غير مناسب لفرص الضريبة العقارية.

يقول المهندس فتح الله فوزى رئيس مجلس إدارة شركة المستقبل للاستثمار العقارى إن السوق العقارى سيشهد إقبالا خلال الفترة المقبلة مطالبا بتأجيل الحكومة قانون

الضريبة العقارية حتى العام المقبل لكي يتعافى السوق العقارى موضحا أن السوق شهد مرحلة ركود واسعة خلال الفترة الماضية وأكد على أن السوق العقارى سيشهد تسهيلات عديدة من جانب شركات والتمية الاستثمار العقارى حتى يعيد النشاط للسوق العقارى مرة أخرى مشيرا إلى أن السوق سيشهد مرحلة تغيير جذرى عما كان من قبل وأن السوق سيمر بمرحلة جديدة فى سوق السكن لذلك لابد من تأجيل هذا القانون وتطبيقه فى الوقت المناسب مؤكدا على أهمية مشاركة وزارة الإسكان فى إنشاء مساكن للمواطنين وبذلك تمثل الدولة المنافس الأول للقطاع الخاص وبالتالي تمنع عمليات المضاربة على الأسعار.

ويشير إلى أن قانون الضريبة العقارية الجديد يعطى المبانى غير هادفة للربح مثل المستشفيات والمستوصفات والمؤسسات الخيرية والمؤسسات التعليمية كما ألغى القانون إعفاء مقرات الأحزاب والنقابات من الضريبة العقارية.

وقال المهندس حسام مصطفى نائب رئيس مجلس إدارة شركة المصرية الهندسية للاستثمار العقارى إن قانون

الضريبة العقارية حتى العام المقبل لكي يتعافى السوق العقارى موضحا أن السوق شهد مرحلة ركود واسعة خلال الفترة الماضية وأكد على أن السوق العقارى سيشهد تسهيلات عديدة من جانب شركات والتمية الاستثمار العقارى حتى يعيد النشاط للسوق العقارى مرة أخرى مشيرا إلى أن السوق سيشهد مرحلة تغيير جذرى عما كان من قبل وأن السوق سيمر بمرحلة جديدة فى سوق السكن لذلك لابد من تأجيل هذا القانون وتطبيقه فى الوقت المناسب مؤكدا على أهمية مشاركة وزارة الإسكان فى إنشاء مساكن للمواطنين وبالتالي تمنع عمليات المضاربة على الأسعار.

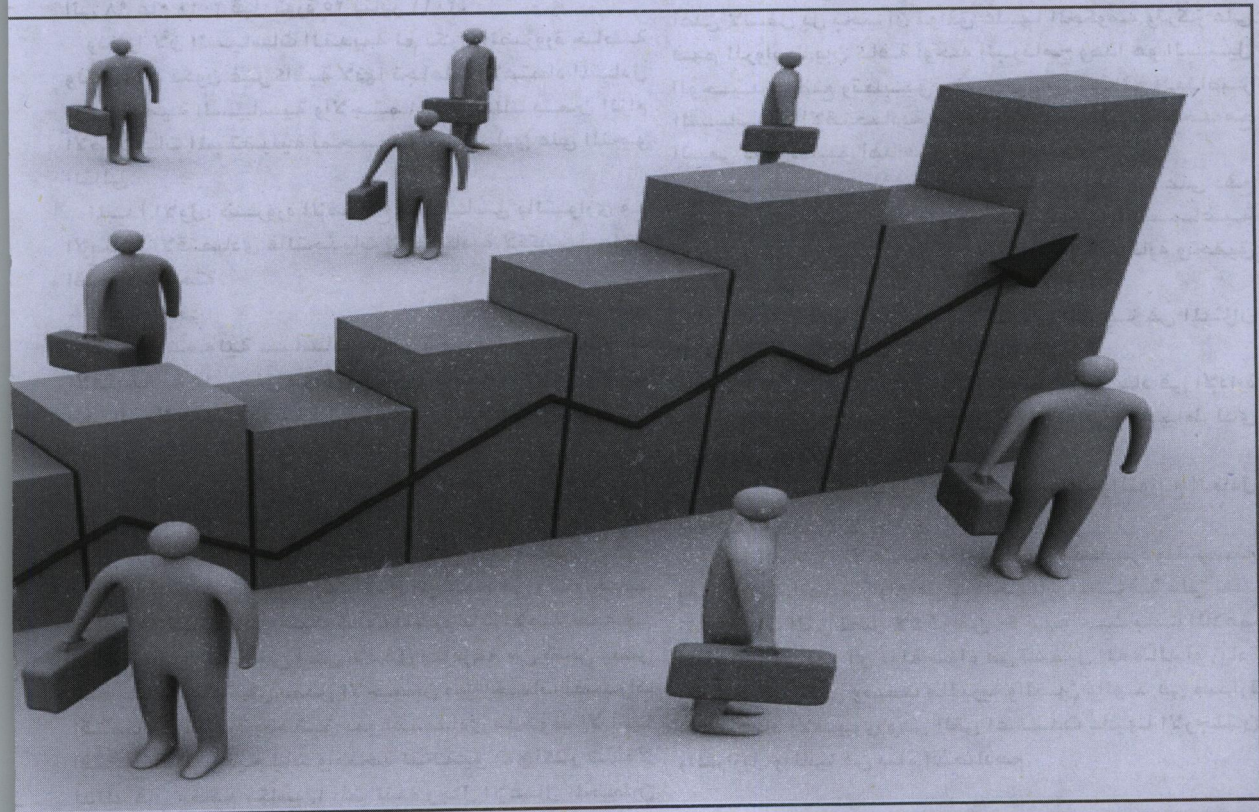
ويشير إلى أن قانون الضريبة العقارية الجديد يعطى المبانى غير هادفة للربح مثل المستشفيات والمستوصفات والمؤسسات الخيرية والمؤسسات التعليمية كما ألغى القانون إعفاء مقرات الأحزاب والنقابات من الضريبة العقارية.

وقال المهندس حسام مصطفى نائب رئيس مجلس إدارة شركة المصرية الهندسية للاستثمار العقارى إن قانون

الضريبة العقارية حتى العام المقبل لكي يتعافى السوق العقارى موضحا أن السوق شهد مرحلة ركود واسعة خلال الفترة الماضية وأكد على أن السوق العقارى سيشهد تسهيلات عديدة من جانب شركات والتمية الاستثمار العقارى حتى يعيد النشاط للسوق العقارى مرة أخرى مشيرا إلى أن السوق سيشهد مرحلة تغيير جذرى عما كان من قبل وأن السوق سيمر بمرحلة جديدة فى سوق السكن لذلك لابد من تأجيل هذا القانون وتطبيقه فى الوقت المناسب مؤكدا على أهمية مشاركة وزارة الإسكان فى إنشاء مساكن للمواطنين وبالتالي تمنع عمليات المضاربة على الأسعار.

ويشير إلى أن قانون الضريبة العقارية الجديد يعطى المبانى غير هادفة للربح مثل المستشفيات والمستوصفات والمؤسسات الخيرية والمؤسسات التعليمية كما ألغى القانون إعفاء مقرات الأحزاب والنقابات من الضريبة العقارية.

وقال المهندس حسام مصطفى نائب رئيس مجلس إدارة شركة المصرية الهندسية للاستثمار العقارى إن قانون







**محاسب؛ أشرف تهاى**

زميل جمعية الضرائب المصرية والدولية

السياسية والاستراتيجية بالأهرام لعام ٢٠١٠ فيشير إلى أن إجمالي معدل الضرائب التى تحمّلها الشركات فى مصر ١٣.٢% بينما يتحمل العاملون والأفراد العاديون ٢٨.٨% وتحمل جهات أخرى ٥.٨% وفى أمريكا يتحمل الفرد ١٠% والشركات ٢٧% وفى جنوب وإفريقيا يتحمل الفرد ٤% فقط وتتحمل الشركات ٢٤% وهو ما يدعم الإحساس بأن الحكومة الحالية قد اختارت طريقا

بتخفيض الضرائب على الشركات بقانون ولم تقم بأى شىء مجموع مشابه على الأفراد يؤكد بما لا يدع مجالاً للشك انحياز التشريعات الضريبية فى مصر لصالح الشركات والمستثمرين وضد الأفراد ومتوسطى الحال والفقراء ويوضح تقرير البنك الدولى أن العبء الإجمالى للضريبة فى مصر حوالى ٤٧% من إجمالى دخول الأفراد والشركات يتحمل فيها الأفراد حوالى ٢٩% والشركات ١٢% وبعملية حسابية بسيطة بقسمة نسبة ما يتحمله الأفراد والشركات على السوق الجمالى للضريبة مستخدمات القرد العادل فى مصر يتحمل ٦١/٧% من جموع الضرائب مما يضعه على قدم المساواة مع مواطن أسبانيا وفنلندا والسويد وسويسرا ويتحمل الفرد العادى فى الدنمارك وجنوب إفريقيا والبرازيل وإسرائيل والولايات المتحدة وتايواند حوالى ٢٠% من إجمالى عبء الضريبة أما الهند واليابان وباكستان وبريطانيا وكوريا فيتحمل الفرد ٣٠% من عبء إجمالى الضرائب وهو ما يؤكد مدى انحياز السياسات الضريبية فى مصر ضد الفرد والمواطن العادى وانحيازها لرجال الأعمال والمستثمرين وأصحاب الشركات.. بينما اختلف معنا فى رأى فريق آخر فى أنه لا توجد مشكلة من تطبيق قانون الضريبة العقارية على الإسكان الفاخر فهى ضريبة يتم تطبيقها بمفهوم جديد وهى الحصول على الأموال من الأغنياء واعطائها إلى الفقراء.

ونضيف أن التطورات الأخيرة التى طرأت على قانون الضريبة العقارية تهدف إلى زيادة الحصيلة إلى ١.٥ مليار جنيه خلال العام الأول من تطبيقها وتزايد سنة بعد أخرى تبعاً للتوسع فى الحصر والتقييم لتصل إلى ٥.١ مليار جنيه عند اكتمال الحصر والتقييم عام ٢٠١٧/٢٠١٦ ومن ضمن المواد المعدلة أن المكلف بأداء الضريبة هو مالك العقار المبنى أو من له عليه حق عيني بالانتقاء أو الاستغلال وتم تعديل هذه المادة بأن المكلف بأداء الضريبة الشخص الطبيعى أو الاعتبارى الذى له الحق فى ملكية العقار أو الاقتناع به أو استغلاله حتى وإن لم يكن له سند ملكيته أو حقه غير مشهر وكشفت المستندات أنه تم تعديل المادة لذلك لمنع التسريبات من أداء الضريبة برغم عدم اشهار سند الملكية كما تم تعديل المادة التى تنص على أنه يترتب على التقدير الخمسى زيادة القيمة الإيجارية للعقارات المبنية المستقلة بنسبة ٤٥% فى غير أغراض السكن وتم تعديل المادة إلى عدم جواز أن يترتب التقدير الخمسى لزيادة الضريبة إلى ٤٥% للعقارات المستغلة فى غير أغراض السكن وتم تعديل المادة للتخفيف عن الممولين وطمأنتهم بأن الضريبة لن تزيد كل خمس سنوات بأكثر على ٤٥% مهما ارتفعت القيمة الإيجارية للعقارات غير السكنية.

الضريبة العقارية سيتم تطبيقه على الوحدات التى تفوق ٢ مليون جنيه مؤكداً على أنه لا بد من تأجيل تطبيقه إلى أن تستقر الأمور بالدولة ويسترد الاقتصاد عافيته من جديد وتبدأ الحكومة فى تحصيل الضريبة شريطة إعفاء السكن الأول للمواطنين.

وأن السوق العقارى بدأ ينبض من جديد وتذب فيه الحركة بعد شبه توقف لمدة عامين مؤكداً على أنه لا بد من مساندة الحكومة لهذا القطاع لأنه يمثل جانبا كبيرا من الناتج القومى بالإضافة إلى أنه أكثر القطاعات التى تجذب رجال الأعمال فى الدول العربية والأجنبية بالإضافة لجذب رجال الأعمال داخليا لذلك طالب بتيسير إجراءات الحصول على الأراضى.

والبعض يرى أنه لا بد من إلغاء قانون الضريبة العقارية لأنه يحمل المواطن المصرى عبئا إضافيا حيث ويصف هذا القانون بالجبائية، مشيراً إلى أن معظم الدول العربية لا تقوم بفرض هذه الضريبة ولكن مصر فرضت هذه الضريبة اقتداء بأمريكا حيث تحصل هيئة الضرائب كل عام على ١٠% من قيمة الوحدة السكنية.

وأن نظام العوائد هو أفضل من الضريبة العقارية حيث تمثل الضريبة عبئا على المواطن المصرى ويتم دفع هذه الضريبة أكثر من مرة ففى البداية يتم دفع الضريبة على مبيعات الجملة وهى الأراضى ثم تاجر التجزئة التى تمثل الوحدات السكنية لدى شركات الاستثمار وأخيرا المستهلك الذى تلقى على عاتقه جميع الأعباء.

وأن تقرير ممارسة الأعمال الصادر عن البنك الدولى فى ٢٠٠٩ الذى يغطى ١٨١ دولة يكشف أن مصر تحتل المرتبة ١١٠ فى مجموع الضرائب التى تحصل عليها الحكومة ويصل إلى ٤٦% من الدخل أما دراسة العدالة الضريبية من منظور دافعى الضرائب الواردة فى تقرير الاتجاهات الاقتصادية الاستراتيجية الصادر عن مركز الدراسات

