

# عام ٢٠١٠ بداية تطبيق الضريبة العقارية

بقلم محاسب / أحمد عاطف عبدالرحمن  
رئيس مجلس الإدارة



قانون الضريبة العقارية الجديد رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨ والذي سيبدأ تنفيذه اعتباراً من أول يناير ٢٠١٠ بعد أن أصدر الدكتور يوسف بطرس غالى القرار الوزارى الخاص باللائحة التنفيذية ومع بداية التطبيق لا شك ستثار كثير من المشاكل مما يتطلب فيما بعد تعديل القرار الوزارى وربما تعديل القانون إذا لزم الأمر خاصة إذا اصطدم بمشاكل ليس لها حل إلا بتعديل القانون كل هذا وارد كما هى العادة فى القوانين الجديدة والتي تتنازعها قوى مختلفة من ذوى المصالح أما غالبية الشعب عليه أن ينتظر العدالة بعد تطبيق القانون فى جميع أنحاء الجمهورية .

ولكن لكل قرار سلبياته وإيجابياته فالمنظور من واقع

المكلفين بالضريبة يختلف عن منظور من كتب أو صاغ القرار بعيداً عن أرض الواقع .

## من إيجابيات القرار:

١ - معالجة التشوهات والقصور فى القانون القديم .

٢ - تخفيض سعر الضريبة من ٤٠% إلى ١٠% .

٣ - تحقيق مبدأ العدالة والمساواة فى تطبيق القانون .

٤ - زيادة حصيلة الضريبة العقارية بعد فرض الضريبة بسعر عادل وبشكل أعم وأشمل .

٥ - إن الضريبة تخاطب ١٠% من المجتمع الذى يمتلك فقط وحدات سكنية تزيد عن ٤٥٠ ألف جنيه .

٦ - القانون منع الازدواج الضريبي مع ضريبة الأطنان .

٧ - منح حد إعفاء ٦٠٠٠ جنيه  
٨ - فى أول إقرار ضريبي ترك القرار للمكلف بالضريبة تقدير قيمة الوحدة السكنية المقيم بها من وجهة نظره مسترشداً بأسعار المنطقة التى بها العقار وهذا يعتبر اجتهاد فى التقدير يخضع للصواب والخطأ .

٩ - وقد سمح للشقق ذات القيمة الإيجارية القديمة باستمرار أوضاعها إلا فى حالة انقضاء العلاقة الإيجارية لأسباب قانونية .

١٠ - أجاز حالات ترفع فيها الضريبة كلياً أو جزئياً فى بعض الحالات مؤقتاً لحين زوال السبب مثل تهدم العقار مما يؤثر على درجة الانتفاع به .

المشوار طويل ومشاكل التطبيق ستوالى وعلى المصلحة أن

تكون جاهزة بلجان معاونة تتصدى للمشاكل فى بدايتها مع سرعة إصدار تعليمات تفسيرية تشمل الحلول الفورية أو اللجوء إلى تعديل القرار الوزارى إذا لزم الأمر لمعالجتها أولاً بأول حتى لا تتراكم وتكثر المنازعات وتزدحم لجان الطعن والمحاكم بالقضايا وتتفاقم المشاكل ويضيع الهدف من التطوير .

### سلبيات القرار:

- ١ - نجاح التطبيق يتوقف على مدى استعداد المصلحة لحصر العقارات على امتداد الجمهورية ومدى كفاءة اللجان من حيث العدد والموضوعية والتمثيل السليم حسب مصالح كل منطقة .
- ٢ - طريقة تقييم العقارات فالاختلافات فى المزايا كثيرة بين العقار والآخر .
- ٣ - ما هو الأساس الذى سيتم اعتماده لحساب القيمة الإيجارية من حيث تقدير القيمة الرأسمالية للعقار
- ٤ - مادة ١٣ من القانون ، ١٥ من اللائحة التى حددت كيفية تشكيل اللجان ما

- مدى ضمان حياد وعدالة وشفافية عمل هذه اللجان فى كل محافظة .
- ٥ - عيوب تمثيل المجالس المحلية والشعبية فى اللجان فى المناطق العمرانية الصناعية الجديدة .
- ٦ - عند إعداد أول إقرار ضريبى فلا يعرف المكلف كيف سيتم تقدير وتقييم العقار أو الوحدة السكنية ؟؟
- ما الآلية التى سيعتمد عليها المكلف بالضريبة لإعداد الإقرار .
- ٧ - لم يحدد كيفية التعامل فى الفنادق السياحية والمراكز التجارية والمباني الإدارية .
- ٨ - فقدان عنصر الخبرة فى تمثيل اللجان بالمناطق الصناعية والخدمية مما يجعلها تقرب من الجرافية .
- ٩ - لم يوجد تفسير واضح ومحدد للعقارات التامة والغير تامة وما هى معايير التقييم .
- ١٠ - موقف الضريبة من العقارات المرهونة للبنوك وعلى من يقع عبء

الضريبة .

- ١١ - تشكيل اللجان معيب حيث إنه قاصر على مصلحة الضرائب ووزارة المالية ووزارة الإسكان والمجالس الشعبية من المحليات فى المحافظات التى يوجد بها مناطق صناعية وكان يجب أن يكون هناك دور لجمعيات المستثمرين فى كل منطقة فهى أقدر على حماية أعضائها من الشطط فى التقدير .
  - ١٢ - لا يوجد ضمانات كافية لسلامة أداء لجان الحصر والتقدير منعاً من الاجتهادات الشخصية .
  - ١٣ - أى خلل أو فساد من جانب المحليات فى التقييم المثلة فى اللجان سيؤدى إلى خلل فى التنفيذ .
- المطلوب** التدرج فى التطبيق بما يتناسب مع درجة الوعى الضريبى داخل ٤٠٠ مأمورية ضرائب عقارية على امتداد الجمهورية .