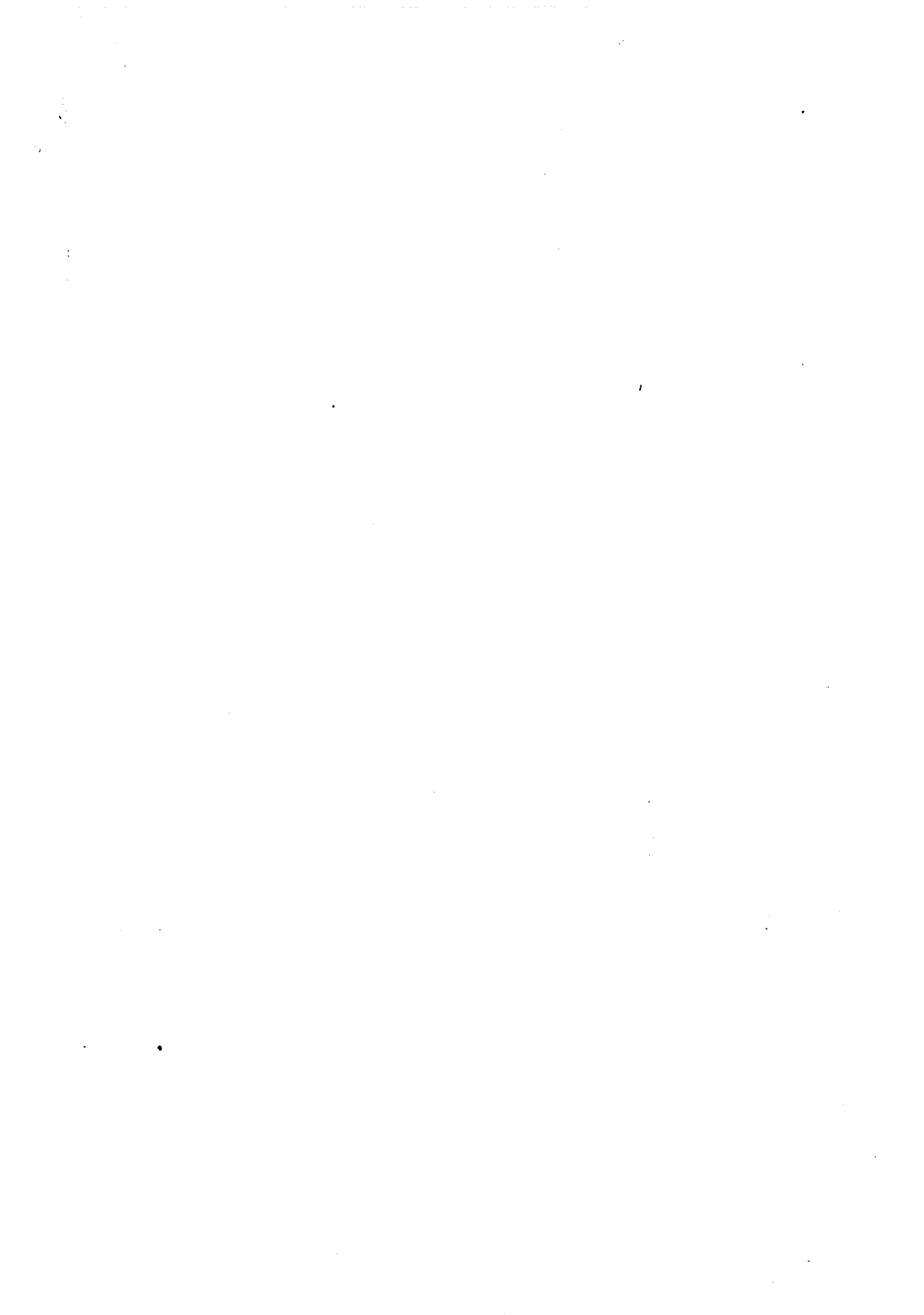


المؤتمر الثامن عشر
نحو نظام ضريبي ملائم لمواجهة التحديات المعاصرة

الضريبة على العقارات المبنية المهذرة
ما بين القانون ٥٦ لسنة ١٩٥٤
، القانون ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨

إعداد

الاستاذ / محمد صلاح الشرقاوى
رئيس الإدارة المركزية للشئون الضريبية السابق
مصلحة الضرائب العقارية



الضريبة على العقارات المبنية المهذرة

ما بين القانون ٥٦ لسنة ١٩٥٤ ، القانون ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨

مقدمة

تعيش مصر الوطن حاليا حالة من عدم الاستقرار وهى تتربقب أنتخاب رئيس الجمهورية وإعداد دستور يواكب العصر ويحفظ حقوق الإنسان والمواطنة - ويصاحب هذا الظرف الطارئ أزمات مالية تارة واقتصادية تارة أخرى مع بعض المشاكل الأمنية وستظل مصر محط أنظار العالم - قدرا مقدورا .

- هي ثمن عبقرية الزمان والمكان .

وتحتاج مصر لمضاعفة مواردها المالية من ناتج صناعي وزراعي وتنمية حقيقية ومن تدفق للاستثمارات وبالتالي خلق فرص العمل فضلا عن الحاجة الماسة والعاجلة لإعادة البناء خاصة في مجالات الصحة والتعليم وبناء الإنسان القادر على المنافسة . . . ورغم ذلك مازالت خزانة الدولة تتخلى عن الضريبة على العقارات المبنية بمواردها السخية وتؤخر تطبيق القانون ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨ رغم مزاياه الأكثر وعيوب الأقل.

الظروف التي تم إعداد القانون ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨

تم إعداد القانون في تكتم شديد وبواسطة عدد من مستشاري وزارة المالية وقيادة مصلحة الضرائب العقارية (رئيس المصلحة) وبالبحث مع بعض

الخبراء الأجانب وتم إهمال الخبرات العريضة التنفيذية لقيادات مصلحة الضرائب العقارية .

وقد أستغرق إعداد ما يقرب من عامين - وكانت الفكرة والفلسفة الأساسية هي أخراج قانون حديث يحقق ما يأتي : -

- ١- حصيله وأفره ربما تبلغ عشرة أضعاف الحاليه .
- ٢- قاعده بيانات لكافه العقارات على مستوى الجمهوريه بما يعنى أيضا اتساع المجتمع الضريبي دون قيد كردونات المدن .
- ٣- الاستفاده من قاعده البيانات في كافه الأغراض من خدمه للضرائب العامه والضرائب على المبيعات وأغراض التنميه والرهن العقاري والاقتراض والتخطيط العمراني ودراسات الجدوى للمستثمرين .

هذه الأهداف وغيرها - كان يمكن تحقيقها إذا ما تم الاستعانة بالقيادات التنفيذية لمصلحة الضرائب العقارية لإجراء بعض التعديلات على القانون بإيجاد مثلا مادة تحدد أساس التقدير بصورة قاطعة لا تفرق بين عقار وآخر مهما كان الغرض من استخدامه .

إلا أن وزير المالية في ذلك الحين كانت لديه وجهة نظر وهي الاتجاه إلى أسلوب التقييم العقاري - وهو أمر يكاد يصل إلى حد الاستحالة في مصر ولهذا أسباب يطول شرحها .

واستعان ذات الوزير بشركة أجنبية لإعداد مجلد رائع في مظهره تكلف ملايين الدولارات - لم يقدم شيئا للجان الحصر والتقدير - وكذلك أصر على استخدام أسلوب الحصر الإلكتروني بأجهزة يتم تحميل خرائط عليها للمطابقة عند الحصر .

ويشهد المؤتمر الضريبي الرابع عشر بأنني تقدمت بورقة عمل تحت عنوان " الضريبة على العقارات المبنية - المخاض الصعب بين الفكر الهادئ والمستقبل الغامض " الفترة من ٢٤ - ٢٨ يونيو ٢٠٠٨ - وصدر القانون أول أيام المؤتمر

وكنت قد أرسلت لكل المسؤولين بدءا من الوزير إلى رئيس الجمهورية وغيرهما قبل صدور القانون ودخوله للمناقشة بمجلس الشورى ثم مجلس الشعب - أحرز من عيوب في الصياغة والتطبيق والإجراءات بل وفلسفة القانون ذاته - ولكن لم أجد أذانا صاغية - وتم عقابي بصورة أو بأخرى .

وبدأت التصريحات المتضاربة من الوزير ومستشاره للضريبة العقارية وحتى وزير الاستثمار .

وقامت الدنيا بسبب تقديم الإخطارات أو الإقرارات وهي عديدة وألوان وأشكال – وكان يمكن استخدام إقرارا واحدا متعدد الاستخدامات .

وبدأت أعمال الحصر والدراسات والتجارب بالمدن الجديدة ثم القرى وتم إنفاق عشرات الملايين من الجنيهات دون ربط قرش واحدا وتأجل تنفيذ القانون من ٢٠٠٩ إلى ٢٠١٠ ثم ٢٠١١ ثم ٢٠١٢ وأخيرا صدر مرسوم المجلس الأعلى للقوات المسلحة رقم ١ لسنة ٢٠١٢ لينتهي إلى بدء تنفيذ القانون في ٢٠١٣/١/١

الإعلام الصاخب والقانون

نعلم جميعا ما حدث والمناقشات والصراخ – ولعله ليس سرا أن من كان وراء هذا الصخب هم من كان سيطولهم القانون لأول مرة ويكشف بعض ثرواتهم العقارية .

وقبل ثورة يناير ٢٠١١ – كانت القيادة السياسية لديها رغبة في تأجيل التنفيذ حتى تنتهي انتخابات مجلسي الشعب والشورى – وامتدت الرغبة حتى تنتهي انتخابات رئاسة الجمهورية وربما التوريث.

وهكذا .. استمر الحال ومازالت القصور والفيلات والمصانع والمنتجعات والفنادق وغيرها خارج نطاق الربط الضريبي سنة وراء أخرى – ومازالت أعمال الحصر والتقدير لم تكتمل على مستوى الجمهورية ومازالت أسس تقدير المصانع والفنادق والمطارات وغيرها تحت البحث والدراسة – وفي كل عام تفقد الخزانة العامة على الأقل ملياري جنيه .

وأشهد للعديد من خبراء الضرائب والمالية العامة بالمؤتمرات قد قدمت وجهات نظر راقية وموضوعية لم تجد صدى لدى وزارة المالية.

ومازالت وزارة المالية تعيش حالة انعدام وزن في الظروف الحالية ومازال نزلاء سجن مزرعة طره ومن على شاكلتهم يستمتعون بعدم ربط الضريبة على ثرواتهم العقارية .

ومازال التنفيذ الجزئي للقانون ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨ بالعفو الضريبي بالمادة الرابعة من مواد الإصدار والتصالح بالمادة السادسة من مواد الإصدار ومعالجة المادة السابعة من ذات مواد الإصدار في شأن التظلمات المقدمة قبل أول يناير ٢٠٠٨ أمام مجلس المراجعة .

هذه الآثار الخطيرة التي إمتدت إلى الأعوام التالية وأصبحت محل منازعة أخرى إضافية مع الضرائب العقارية .

وحتى إجراءات بحث الطعون وتشكيلات اللجان بالقانون ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨ تحتاج إلى مراجعة وتغيير شامل .

وتمت بحمد الله العودة إلى تطبيق أحكام القانون ٥٦ لسنة ١٩٥٤ الملغى بالقانون ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨ - كحل مؤقت لاسند له من القانون إلا العجز عن القرار والمعالجة الصائبة - ومازال الإهدار لموارد الدولة ساريا .

ما بعد ثورة ٢٥ يناير لسنة ٢٠١١ ومعالجة الضريبة

توقف ممولي الضريبة العقارية عن السداد لتضارب التصريحات وعدم تنفيذ القانون الجديد ولتمتع كثيرا من الممولين القدامى بالإعفاء بعد تطبيق القانون الجديد - ونذكر في هذا الشأن ملايين خطابات الإعفاء لملاك العقارات قبل الثورة مباشرة لكسب الرأي العام .

وتم إعداد العديد من المذكرات للعرض على الوزير والمجلس الأعلى للقوات المسلحة لمعالجة ولمحاولة إيقاف الانهيار في أعمال الضريبة - وتم إعداد اقتراحات بالتعديل الجزئي لبعض مواد القانون ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨ - ثم مشروع قانون آخر شامل .

وكذلك سبق أن تم إعداد مشروع للخطاب الاعلامي الاحترافي لمخاطبة الرأي العام وتم عرضه على آخر وزير للمالية قبل الثورة لتغيير لهجة التعامل مع الإعلام وتم تداول هذا المشروع للوزراء ما بعد الثورة .

وأخيرا ٠٠ صدرت تصريحات - أو تسريبات - بأن يتم تنفيذ القانون اعتبارا من ٢٠١٢/٧/١ - كيف ؟ - الضريبة سنوية - ولم تستكمل حتى الآن أعمال الحصر والتقدير وإنشاء السجلات والنشر بالجريدة الرسمية وتشكيل لجان الطعون وإخطار كل ممول بموقفه من الضريبة .

ماذا بعد؟ - ما العمل.....

المقترح أن يتم على الفور الاستعانة بأهل الخبرة وهم موجودون بينكم لإعداد قانون آخر يحقق العدالة الاجتماعية وحصيلة ذات عائد جيد ويكون قابلا للتطبيق ويحدد به بصورة قاطعة أساس التقدير ليكون عاما لكافة العقارات دون تمييز استنادا الى وعاء الضريبة وهو صافى الإيجار السنوي الفعلي أو الذي تم تقديره - ويراعى عدم المساس بالمصالحات التي تمت أو العفو بالقانون ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨ بشرط إلا يمتد آثار ذلك إلى ما بعد السنة التي تمت فيها إجراءات العفو أو المصالحة .

والآن يواكب هذا التخطيط تسريبات إعفاء السكن الخاص مهما كانت قيمته السوقية - ثم اقتراحات بإعفاء عقارات تباشر نشاط صناعي صغير أو متناهي الصغر وكل هذه الأمور لابد من دراستها جيدا قبل الإطاحة بكل أوعية الضريبة واحدة تلو الأخرى .

والله ولي التوفيق