

الملاحق

أولاً: المذكرة الإيضاحية للقانون
ثانياً: تقرير اللجنة المشتركة من لجنة الخطة
والموازنة

أولاً: المذكرة الإيضاحية للقانون

رغبة من الحكومة فى إجراء بعض الإصلاحات لقوانين الضرائب ونظمها ومنها نظام الضرائب العقارية باعتبار أن التشريعات المنظمة لها من أقدم التشريعات السارية حتى الآن كقانون ضريبة العقارات المبنية رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ والقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ والقانون لسنة ١٩٦٨

فقد أعدت مشروع قانون الضريبة على العقارات المبنية استهدف تحقيق المبادئ الأساسية الآتية :-

تدعيم مبدأ المساواة الذى كلفه الدستور مع تحقيق العدالة الضريبية.

تلافى مشاكل التطبيق العملى للقوانين الحالية وسهولة التنفيذ وبمراعاة مصلحة الممولين وحصيلة الضريبة فى آن واحد.

معالجة تعدد التشريعات الصادرة فى مجال فرض الضريبة على العقارات المبنية والإعفاء منها وطول الفترة الزمنية منذ صدورها .

وصول الإعفاء من الضريبة لمستحقه وفقاً للقواعد والضوابط التى تصدر فى هذا الشأن .

مراعاة البعد الاجتماعى والاقتصادى والإنسانى للممولين وتعظيم موارد الدولة عند تحديد سعر الضريبة و ترشيد الإعفاء منها .

ومن أهم الملامح الرئيسية لهذا المشروع :

إلغاء وتعديل بعض أحكام قانون الضريبة على الدخل الصادر بالقانون رقم ٩١ لسنة ٢٠٠٥ والخاصة بالثروة العقارية وبعض أحكام قانون نظام الإدارة المحلية الصادر بالقانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩ والخاصة بأيلولة الحصيلة للإدارة المحلية وذلك بجعلها تؤول للخزانة العامة ، مع إخضاع جميع العقارات الكائنة فى جميع أنحاء البلاد للضريبة بما فى ذلك المجتمعات العمرانية الجديدة والساحل الشمالى .

التأكيد على تحديد القيمة الإيجارية السنوية كوعاء للضريبة على العقارات المبنية أن تحسب على أساس شبه من قيمة الأرض وتكلفة البناء المقام عليها وذلك كأحد الأسس التى يجب مراعاتها عند تقدير القيمة الإيجارية للعقار .

تخفيض سعر ضريبة العقارات من شرائح تصاعدية فى القانون ٥٦ لسنة ١٩٥٤ شريحة واحدة فقط (١٤٪) بدلا من الشرائح السابقة ترشيد الإعفاء من الضريبة على العقارات المبنية وبمراعاة الإعفاءات السابق تقريرها فى القوانين السابقة .

تحديث وعاء الضريبة (القيمة الإيجارية) خلال مدة مناسبة لتواكب حركة الأسعار والتطور الاقتصادى الذى يشهده العالم فى الأونة الأخيرة

تغليظ عقوبة التهرب من الضريبة ومخالفة القانون للحفاظ على موارد الدولة.

ولما سبق وبناء عليه فقد أعد مشروع القانون المقترح للحفاظ على موارد الدولة متضمنا قانون الإصدار وقانون الضريبة على العقارات المبنية مقسما إلى ستة أبواب :

الأول : يتعلق بالأحكام العامة .

والثاني : خاص بنطاق سريان الضريبة وسعرها

والثالث : خاص بالحصر والتقدير والظعن

والرابع : خاص بالإعفاء من الضريبة ورفعها .

والخامس : خاص بتحصيل الضريبة

والسادس : والأخير خاص بالعقوبات .

وفيما يلي بيان ذلك :

أولا : قانون الإصدار :

ويتضمن في مواده الإشارة إلى العمل بأحكام قانون الضريبة على العقارات المبنية لمرق ، وإلغاء جميع القوانين المنظمة للضريبة على العقارات المبنية الحالية والقوانين ذات العلاقة التي تسبب ازدواجا ضريبيا مع معالجة جميع مبالغ الضريبة المستحقة على العقارات المبنية عن الفترات الضريبية السابقة على تاريخ العمل بهذا القانون بما في

ذلك المتظلم منها امام مجلس المراجعة أو المقام بشأنها دعاوى قضائية
وبمراعاة الإعفاءات السابق تقريرها فى القوانين السابقة
كما تضمن الإشارة إلى إصدار اللائحة التنفيذية وسريان أحكام القانون
الموافق اعتباراً من اليوم التالى لتاريخ نشره وتحصيل الضريبة اعتباراً
من أول يناير للسنة التالية التى تبدأ فيها إجراءات الربط حرصاً من
الحكومة على الأثر الفورى وإظهار نتائج الإصلاح فى حينها .

ثانياً : قانون الضريبة على العقارات المبنية :

الباب الأول : أحكام عامة (المواد من ١ - ٨) :

ويتضمن الأحكام التى لا تدخل تحت فصل آخر من الفصول التى
تتضمنها الأبواب الخمسة الأخرى .

وقد تحدد به المقصود من الألفاظ والعبارات الواردة بالقانون للإيضاح
وميعاد استحقاق الضريبة فى الأول من يناير من كل عام وكذا مدة
الاستمرار بالقيمة الإيجارية السنوية بمراعاة قوانين تنظيم العلاقة
بين الضريبة وجواز زيادتها خلال فترة إعادة التقدير والرجوع للقوانين
ذات العلاقة فيما يتعلق بتحديد نطاق وحدات الإدارة المحلية والحيز
العمرانى عند التطبيق مع اختصاص مجلس الدولة بالمنازعات التى تنشأ
عن تطبيق أحكام هذا المشروع وتحديد الأماكن التى يجب أداء الضريبة
فيها ودون حاجة إلى المطالبة فى مقر المدين.

الباب الثانى : نطاق سريان الضريبة وسعرها (المواد من ٩ _ ١٣) :

وهو خاص بالضريبة على العقارات المبنية حيث حددت بعض العقارات الخاضعة للضريبة وتلك التى تأخذ حكمها وتلك التى لا تخضع للضريبة بالنظر إلى مالكتها (كأمالك الدولة المخصصة لغرض ذى نفع عام) أو طبيعة النشاط المستغلة فيه .
وتوحيد سعر الضريبة ب ١٤ ٪ من صافى الإيجارية المحددة للعقارات الخاضعة .

الباب الثالث : الحصر والتقدير والظعن (المواد من ١٤ - ١٨) :

وينقسم إلى فصلين

الفصل الأول : الحصر والتقدير

ويتضمن تشكيل لجان حصر وتقدير لجان العقارات المبنية حيث ضمت أعضاء ذات طبيعة فنية خاصة كمندوب الإسكان لتوفير الخبرة الفنية عند الحصر والتقدير .

بالإضافة إلى تواجد أعضاء الأهالى للمشاركة فى عمليتى الحصر والتقدير ، هذا فضلا عن أن تلك اللجان تعمل من خلال قواعد تنظمتها اللائحة التنفيذية لضمان الحيادية والشفافية فيما تتخذه تلك اللجان

من قرارات وبمراعاة الأسس الجوهرية التي تناولها المشروع عند تقدير القيمة الإيجارية مع النشر والإعلان عن هذه التقديرات فى الأماكن وبالطرق التى يتم تحديدها باللائحة التنفيذية.

الفصل الثانى : الطعن على تقديرات القيمة الإيجارية
ويضمن حفظ حق المكلف بأداء الضريبة والدولة فى الطعن على تقديرات القيمة الإيجارية بتقديم طلب بذلك ولضمان الجدية ألزم المكلف بأداء الضريبة بسداد تأمين نقدى مناسب لنظر طلبه، كما تضمن تشكيل لجان الطعن روعى فيها تناسب وظائف أعضائها مع المهام والاختصاصات المكلفة بها وبمراعاة النظر فى الطعون وفقا للقواعد التى تحددها اللائحة.

الباب الرابع : الإعفاء من الضريبة ورفعها
(المواد من ١٩ - ٢٢) :

ويتضمن توحيد الإعفاء من ضريبة العقارات المبنية وإفادة جميع المكلفين بأداء هذه الضريبة وذلك بإعفائهم منها إذا قلت القيمة الإيجارية لتلك العقارات عن ستمائة جنيه وإذا ما زادت على الستمائة جنيه تعفى الستمائة جنيه الأولى من الضريبة بالإضافة إلى إعفاء بعض العقارات المبنية لطبيعة النشاط المستغلة فيه ، وأحال المشروع لللائحة التنفيذية فيما يتعلق بقواعد وإجراءات تطبيق تلك الإعفاءات .

كما تضمن هذا الباب الأحوال التي يتم فيها رفع الضريبة طوال الفترة وجود الأسباب الموجبة لتلك والتي يتقدم بها المكلف بأداء الضريبة . وقد أحال المشروع باعتبارها الأقدر على تحقيقها مع سداد تأمين نقدي لضمان الجدية .

وقد ألزم المشروع جهة الاختصاص بمعاينة العقارات المبنية لإعادة ربطها بالضريبة عند زوال سبب الرفع من إلزم المكلف بأداء الضريبة بإخطار المأمورية المختصة بزوال سبب الرفع .

الباب الخامس : تحصل الضريبة (المواد من ٢٤ - ٢٩) :

وقد تضمن كيفية تحصيل الضريبة وتقسيمها مع تحديد مواعيد الاستحقاق للأقساط ومقدارها .

وأكد المشروع على تضامن المستأجرين مع المكلفين بأداء الضريبة المستحقة في حدود الأجرة المستحقة عليهم . مع اتباع إجراءات الحجز الإداري في تحصيل الضريبة بما لها من امتياز يمنح الدولة حق التقدم والتتبع لتحصيل الضريبة على باقى الدائنين .

وقد استحدث المشروع نصا يقضى باستحقاق مقابل تأخير على من لم يؤد من الضريبة الواجبة الأداء وفقا لهذا المشروع حثا للمكلفين بأداء الضريبة بالمبادرة في سداد الضريبة في المواعيد

كما استحدثت المشروع النص على أيلولة حصيلة الضريبة والمبالغ المقررة في هذا القانون للخزانة العامة لتوحيد أيلولة مستحقات الدولة لخزانتها بدلا من توجيهها للمحليات وفقا لقانون الإدارة المحلية الصادر بالقانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩ .

الباب السادس : العقوبات

(المواد من ٣٠ - ٣٥) :

تتضمن على تقرير عقوبة حالة امتناع المكلف بأداء الضريبة عن تقديم الإقرار المنصوص عليه في المشروع أو تقديمه متضمناً ببيانات غير صحيحة فضلا عن معاقبته بالغرامة بالإضافة إلى تعويض يعادل مثلى الضريبة حالة مخالفته لأحكام القانون وبقصد التهرب من أداء الضريبة لتكون رادعة للمخالفين وللمحافظة على مستحقات الخزانة العامة .
وقد قصر المشروع حق الدعوى الجنائية عن تلك الجرائم إلا بناء على طلب كتابي من الوزير أو من يفوضه في ذلك لعدم الإساءة في استخدام هذا الأسلوب من العقاب .

وقد أجاز المشروع للوزير أو من يفوضه التصالح في تلك الجرائم شريطة قيام المخالف بسداد الضريبة المستحقة عليه والتي أراد التهرب من أدائها ومقابل التأخير المستحق وفقا للمشروع
كما منح المشروع للعاملين في مجال تطبيق أحكامه صفة مأموري الضبط القضائي بقرار من وزير العدل بالاتفاق مع وزير المالية .

مع اتخاذ إجراءات نقل العاملين بالمحافظات بدرجاتهم
واختصاصاتهم إلى موازنة مصلحة الضرائب العقارية ، وجواز منح
إثابة للعاملين في مجال تطبيق أحكام المشروع في ضوء معدلات أدائهم
تحفيزا لهم للحفاظ على موارد الخزانة العامة .
وإذ أتشرف بعرض مشروع القانون المرفق أرجو التفضل بالموافقة
على إحالته إلى مجلس الشعب الموقر.

ثانياً: تقرير اللجنة المشتركة
من لجنة الخطة والموازنة

وأقرت لجنة الإسكان والمرافق العامة والتعمير، والإدارة المحلية والتنظيمات الشعبية عن مشروع قانون بإصدار قانون الضريبة على العقارات المبنية، وبتعديل بعض أحكام الضريبة على الدخل الصادر بالقانون رقم ٩١ لسنة ٢٠٠٥ وقانون نظام الإدارة المحلية الصادر بالقانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩ واقتراحين بمشروع قانونين فى ذات الموضوع

مقدمين من السيدين العضوين المهندس حسن نشأت القصاص، وأشرف شعبان كامل محمود (أشرف شعبان هدية) وأحال المجلس بجلسته المعقودة صباح يوم الأحد ٩ من ديسمبر سنة ٢٠٠٧ مشروع قانون بإصدار قانون الضريبة على العقارات المبنية، وبتعديل بعض أحكام الضريبة على الدخل الصادر بالقانون رقم ٩١ لسنة ٢٠٠٥، وقانون نظام الإدارة المحلية الصادر بالقانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩، واقتراحين بمشروع قانونين فى ذات الموضوع مقدمين من السيدين العضوين / المهندس حسن نشأت القصاص، وأشرف شعبان

كامل محمود (أشرف شعبان هدية) ، إلى اللجنة المشتركة من لجنة الخطة والموازنة، ومكتبى لجنتى الإسكان والمرافق العامة والتعمير، والإدارة المحلية والتنظيمات الشعبية لبحثهم ودراستهم وإعداد تقرير عنهم يعرض على المجلس، كما أحال الأستاذ الدكتور رئيس المجلس رأى مجلس الشورى بشأن مشروع القانون المشار إليه وعليه فقد عقدت اللجنة اجتماعات مساء يوم ٩ من ديسمبر سنة ٢٠٠٧ ، صباحاً ومساءً أيام : ١٤ ، ١٥ من يناير، ٣ ، ٦ من فبراير، ٥ من يونيو سنة ٢٠٠٨ حضرها السادة :

السيد الدكتور / يوسف بطرس غالى وزير المالية.

السيد الأستاذ / أشرف العربى رئيس مصلحة الضرائب المصرية.

السيد الأستاذ / إسماعيل عبد الرسول رئيس مصلحة الضرائب العقارية .

كما حضرها أيضا كل من السادة :

السيد الأستاذ / أشرف إبراهيم شكرى المستشار القانونى لوزير المالية

السيد الأستاذ / طارق فراج مستشار وزير المالية .

نظرت اللجنة مشروع القانون المقدم من الحكومة ومذكراته الإيضاحية وطالعت أحكام الدستور، واطلعت على أحكام كل من : القانون المدنى، قانون العقوبات، قانون الإجراءات الجنائية، المرسوم بقانون ٦١ لسنة ١٩٣١ الخاص بتحصيل أجور الخفراء

القانون رقم ١١٣ لسنة ١٩٣٩ خاص بضريبة الأطنان
قانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ فى شأن الضريبة على العقارات المبنية،
قانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٦٠ بتعديل بعض أحكام القانون رقم ٢٠٦ لسنة
١٩٥١ الخاص بالمساكن الشعبية
القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ بتقرير بعض الإعفاءات من الضريبة
على العقارات المبنية وخفض الإيجارات بمقدار الإعفاءات، قانون رقم
٧ لسنة ١٩٦٥ فى شأن تخفيض أجور الأماكن
القانون رقم ٣٧ لسنة ١٩٦٦ بتخفيض القيمة الإيجارية المثبتة فى
دفاتر الحصر والتقدير لبعض العقارات المبنية .
قرار رئيس الجمهورية بالقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٨ بتحصيل
ضريبة العقارات المبنية المفروضة بالقانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ استثناء
من أحكام القانون رقم ١٦٩ سنة ١٩٦١ بتقرير بعض الإعفاءات من
الضريبة على العقارات المبنية وخفض الإيجارات بمقدار الإعفاءات،
القانون رقم ٦٢ لسنة ١٩٦٩ بتقرير بعض التيسيرات لمولى الضريبة
على العقارات المبنية وضع استثناء من حكم المادة ٢٥ من القانون رقم
٥٦ لسنة ١٩٥٤ بشأن الضريبة على العقارات المبنية
قانون صناديق التأمين الخاصة الصادر بالقانون رقم ٥٤ لسنة ١٩٧٥
، قانون رقم ٣٥ لسنة ١٩٧٦ بشأن النقابات العمالية
قانون رقم ١٥٠ لسنة ١٩٧٦ بشأن حصانات وامتيازات الهيئة العربية
للتصنيع قانون رقم ٤٠ لسنة ١٩٧٧ الخاص بنظام الأحزاب السياسية

القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر

قانون نظام الإدارة المحلية رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩ ،

قانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ فى شأن إنشاء المجتمعات الجديدة

القانون رقم ٧٩ لسنة ١٩٨٠ بتقرير بعض التيسيرات على ممولى

الضريبة على العقارات المبنية ،

القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير

وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر

القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ فى شأن سريان أحكام القانون المدنى على

الأماكن التى لم يسبق تأجيرها والأماكن التى انتهت أو انتهى عقود

إيجارها

القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ بشأن بعض الأحكام الخاصة بإيجار

الأماكن غير السكنية

قانون رقم ٨ لسنة ١٩٩٧ فى شأن ضمانات وحوافز الاستثمار

قانون الضريبة على الدخل الصادر بالقانون رقم ٩١ لسنة ٢٠٠٥ .

كما اطلعت على الاقتراحين بمشروعى قانونين ومذكراتهما الإيضاحية

المقدمين من السيدين العضوين، فتبين لها أن الاقتراحين بمشروعى

القانونين - المشار إليهما - يتفقان من حيث المبدأ مع مشروع القانون المقدم

من الحكومة، وإعمالاً لنص المادة ١٦٦ من اللائحة الداخلية للمجلس، فقد

اعتبرت اللجنة مشروع القانون المقدم من الحكومة أساساً لدراساتها .

وبعد أن اطلعت اللجنة على رأى مجلس الشورى، واستمعت إلى ما أدلى به السيد الأستاذ الدكتور وزير المالية من إيضاحات، كما استمعت إلى ما أدلى به من السادة مندوبو الحكومة من إيضاحات ومناقشات السادة الأعضاء، فإنها تعرض تقريرها عن مشروع القانون فيما يلى .

مُقَدِّمَةٌ

تمثل الضريبة العقارية إحدى أدوات السياسة المالية، التى تستخدمها الحكومات فى خلق تيار متواصل من الإيرادات لتمويل جهود التنمية، فحصيللة الضريبة العقارية تعد من المصادر الرئيسية لتمويل إنشاء المدارس وتوصيل المرافق الأساسية وغيرها من الخدمات العامة، التى تحتاج إليها المجتمعات المحلية فى عديد من دول العالم . من جانب آخر، أثبتت التجربة الدولية أن الضريبة العقارية من شأنها حفز الأفراد والمؤسسات على استخدام عقاراتهم بصورة أكثر كفاءة خاصة فى ظل الأنظمة الاقتصادية الحديثة، التى تقوم على توسيع الملكية الخاصة، مما دفع عددا كبيرا من دول العالم تاريخيا إلى فرض الضريبة العقارية، يستوى فى ذلك الدول المتقدمة والنامية، وإن اختلفت الدول فيما بينها من حيث تفصيلات تلك الضريبة المفروضه على الأراضى والعقارات المبنية، داخل نطاق هذه الدول.

وقد فرضت مصر ضريبة على العقارات المبنية لأول مرة، خلال القرن التاسع عشر وقد جاء ذلك متزامنا مع الخطوات الجادة لجهود

التنمية التي استهدفت بناء اقتصادنا الحديث . كما يتمثل التشريع الحالى للضريبة العقارية الصادر بالقانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ بشأن الضريبة على العقارات المبنية، داخل نطاق قانونى متكامل، استهدف تنظيم تلك الضريبة . ومن الجدير بالذكر أن هذا التشريع قد شهد عددا من التعديلات المتتالية، على أن طول الفترة الزمنية التى مضت منذ صدور هذا القانون جعلت من الصعب ملاحقة تلك التعديلات للتغيرات الاقتصادية، التى مر بها لمجتمع المصرى، وكذلك أنماط نمو وتطور الرقعة العمرانية . ومن هنا بات من الضرورى إعادة صياغة القانون المشار إليه بصورة تأخذ فى الاعتبار الجوانب المرتبطة بهذه الضريبة كافة، وبما يضمن اتساقها مع الواقع الراهن.

وفى هذا السياق . يأتى مشروع قانون الضريبة على العقارات المبنية المعروض ضمن مجموعة من التشريعات، التى تقدمت به الحكومة، خلال العقد الحالى، فى إطار تطوير وتحديث منظومة التشريعات الضريبية . وتجدر الإشارة هنا إلى صدور قانون جديد للضريبة على الدخل، وإعادة هيكلة التعريفات الجمركية، وتعديل قانونى الضريبة على المبيعات وضريبة الدمغة النسبية، يعد من أبرز التشريعات التى استهدفت تحديث المنظومة بما يتفق مع مقتضيات العدالة الضريبية، إضافة إلى العمل على إقامة التوازن بين أطراف المنظومة الضريبية. من جانب واحد. ظل البعد الاجتماعى الذى تنطوى عليه التشريعات الضريبية يمثل أحد العناصر الأساسية. التى يضعها المشرع نصب عينيه، فالتشريعات

الضريبية تُعد من الأدوات الفعالة التي يمكن من خلالها إعادة توزيع ثمار التنمية في المجتمع واستكمالاً لهذا الدور المهم لمجلسنا الموقر، فقد استمرت دراسة قانون الضريبة على العقارات المبنية خلال دور الانعقاد الحالي، وناقشته لجنة الخطة والموازنة باستفاضة آخذة في الاعتبار كافة الجوانب والقضايا المجتمعية المتعلقة به.

واستشعاراً من اللجنة بالمسئولية التي يتحملها المجلس الموقر أمام المجتمع بأسره، فإنها تضع أمام المشرع من خلال هذا التقرير صورة متكاملة تجمع بين الأحكام التي يضمنها هذا التشريع، وواقع التطبيق فيما يتعلق بالإجراءات التنفيذية المتعلقة به الأمر الذي من شأنه تمكين مجلسنا الموقر وناخبينا من تتبع الآثار المحتملة لهذا التشريع على فئات المجتمع كافة ويعرض الجزء التالي من التقرير الملامح الأساسية لمشروع القانون، ثم ينتقل إلى تحليل الأعباء الضريبية عليه، في ضوء ما أدلت به الحكومة من إيضاحات، ووفقاً للصيغة التي انتهت إليها المناقشات داخل اللجنة .

أولاً : الملامح الأساسية لمشروع القانون المعروض

■ تخفيف الأعباء الضريبية مع مراعاة قدرة المكلفين بالضريبة على

السداد:

شهد المجتمع المصري خلال عقود الثمانينات والتسعينات، تغيرات اقتصادية على دخول أفرادها، من خلال ما تلقته الأسر المصرية

من تحويلات العاملين بالخارج، وخاصة مع تزايد الطلب على العمالة المصرية داخل الدول العربية. وقد استطاعت تلك الفئات خلال هذه الفترة أن تكون مدخرات كافية، لتمتلك وحدات عقارية، ارتفعت قيمتها بمعدلات متزايدة على مدار العقدين الماضيين .

هذا بالإضافة إلى أن تفعيل أنظمة التمويل العقاري ارتبط بازدياد الطلب على الوحدات السكنية من قبل شباب تكفى دخولهم الحالية لتأمين معيشتهم اليومية، بجانب الأقساط التي يسدونها عن تلك الوحدات العقارية . وحفاظا على تلك الفئات فى المجتمع، اتجه أعضاء مجلسنا الموقر إلى تعديل أحكام مشروع القانون أثناء مناقشات اللجنة بما يضمن :

■ التدرج فى الأعباء الضريبية المفروضة على العقارات بما يتناسب مع قيمة العقار حيث يقضى مشروع القانون بأن تقدر القيمة الإيجارية للعقارات المبنية على أساس تقسيمها نوعيا على أساس مستوى البناء والموقع الجغرافى والمرافق المتصلة بها . وهنا أشارت الحكومة إلى أنه سيتم تقسيم الجمهورية إلى مناطق فى ضوء المعايير المشار إليها، بحيث تصنف العقارات داخل كل منطقة، بشكل متدرج وفقا لقيمة العقار.

كما يقضى مشروع القانون بأن تخضع العقارات إلى ضريبة نسبية، يبلغ سعرها ١٠٪ من القيمة الإيجارية للعقار، بعد خصم ٣٠ ٪ للوحدات السكنية، و ٣٢ ٪ للوحدات غير السكنية مقابل تكاليف

الصيانة - إعفاء الوحدات السكنية - كافة - التي تقل قيمتها السوقية الحالية عن نص مليون جنيه، بحيث يتمتع الممول بهذا الإعفاء عن كل وحدة سكنية بشكل مستقل، حتى وإن تعددت الوحدات التي يمتلكها في العقار نفسه أو في عقارات مختلفة. وهنا يقضى مشروع القانون المعروض بأن تعفى كل وحدة سكنية فى عقار، تكون قيمتها الإيجارية السنوية لا تزيد على ٦٠٠٠ جنيه على أن يخضع ما زاد على هذا المبلغ للضريبة.

■ تحمل الحكومة العبء الضريبي نيابة عن كافة المواطنين، الذين لا يملكون دخلا يكفى لسداد الضريبة عن عقاراتهم التي تزيد قيمتها على حد الإعفاء، حيث استحدثت اللجنة مادة، تقضى بأن تتحمل الحكومة الضريبة المستحقة على المكلفين بأدائها، إذا طرأت تغيرات اجتماعية على المكلف أو ورثته، من شأنها عدم القدرة على الوفاء بدفع الضريبة

■ حماية المجتمع من أية زيادات مفاجئة فى العبء الضريبي، نتيجة ارتفاع القيم الإيجارية للعقارات مستقبلا، حيث ينص مشروع القانون على أن يتم تقدير القيمة الإيجارية كل خمس سنوات مستقبلا، حيث ينص مشروع القانون على أن يتم تقدير القيمة الإيجارية للعقارات مستقبلاً، حيث ينص مشروع القانون على ان يتم تقدير القيمة الإيجارية كل خمس سنوات، وأنه لا يجوز أن يترتب على إعادة التقدير زيادة القيمة الإيجارية للعقارات السكنية عن ٣٠٪ من التقدير السابق،

القانون على أن يتم تقدير القيمة الإيجارية كل خمس سنوات مستقبلا، وأنه لا يجوز أن يترتب على إعادة التقدير زيادة القيمة الإيجارية للعقارات السكنية عن ٣٠٪ من التقدير السابق، و ٤٥٪ من التقدير السابق بالنسبة للعقارات المستعملة في غير أغراض السكن.

■ إعفاء كافة المباني التي ترتبط بتقديم خدمات أساسية للمجتمع، أو أنشطة لا تهدف إلى الربح، حيث يقضى مشروع القانون بأن تعفى من الضريبة كل من :

المؤسسات التعليمية والمستشفيات والمستوصفات والملاجئ والمبرات، العقارات المخصصة لاستخدامها في مناسبات اجتماعية ولا تهدف للربح، الأبنية المملوكة للجمعيات الخيرية والمخصصة لمكاتب إدارتها أو لممارسة الأغراض التي أنشئت من أجلها، والأحواش ومباني الجبانات وأبنية مراكز الشباب والرياضة المنشأة وفقا للقوانين المنظمة لها، المقار المملوكة للأحزاب السياسية والنقابات المهنية والمنظمات العمالية بشرط أن يتم استخدامها في الأغراض المخصصة لها.

■ عدم إخضاع الأبنية المرتبطة بأنشطة دينية للضريبة حيث يقضى مشروع القانون بالألا تخضع الضريبة على العقارات المبنية، طبقا لمشروع القانون كافة الأبنية المخصصة لإقامة الشعائر الدينية أم لتعليم الدين فض التشابك بين قانون الضريبة على العقارات المبنية، وغيره من القوانين.

ترتبط أحكام قانون الضريبة على العقارات المبنية بالتشريعات، التي تنظم العلاقة بين المالك والمستأجر، حيث إنها قواعد تحدد على أساسها الإجراءات، في الوقت الذي يأخذ فيه القانون الضريبة على العقارات المبنية بالقيمة الإيجارية أساساً لحساب الضريبة. إضافة إلى هذا تداخل بعض أحكام الضريبة على العقارات المبنية مع أحكام قانون الضريبة على الدخل، وقانون ضريبة الأرباح، حيث تفرض بموجب تلك القوانين ضريبة على إيرادات الثروة العقارية وكذا الأراضي الزراعية. وبناءً على ذلك تمت مراجعة الأحكام كافة في القوانين المختلفة، بما يضمن حسم أيه خلافات، قد يثيرها التداخل بين أحكام مشروع القانون المعروض مع التشريعات الأخرى القائمة والتي تتضمن الأتي :

الاعتداد بالقيمة الإيجارية للعقارات المبنية الخاضعة لنظم تحديد الأجرة، لحين انقضاء العلاقة الإيجارية، حيث ينص مشروع القانون على أن تسرى القيمة الإيجارية والإعفاءات المقررة للعقارات المبنية الخاضعة لنظم تحديد الأجرة وفقاً لأحكام القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ والقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ والقوانين الخاصة بإيجار الأماكن الصادرة قبلهما لتحسين المستأجر من الرجوع عليه في حالة عدم سداد المكلف للضريبة المستحقة عليه إلا في حدود الأجرة حيث يقضى مشروع القانون بأن المالك أو من له حق الانتفاع أو الاستغلال للعقار هم

المكلفون بأداء الضريبة على العقارات المبنية. كما يقضى أيضا بأن الذين يقومون بالانتفاع أو الاستغلال للعقار هم المكلفون بأداء الضريبة في حدود الأجرة المستحقة عليه فقط وبعد إخطار المصلحة له بذلك بكتاب موصى عليه بعلم الوصول. وفي هذه الحالة يعد ما يحصل عليه المستأجر بما يفيد تحصيل الضريبة منه إيصالا من المكلف بالضريبة باستيفاء الأجرة المستحقة له، في حدود ما تم أدائه للمصلحة.

خصم المبلغ المدفوع لحساب الضريبة على العقارات المبنية من ضريبة الدخل المفروضة على إيرادات الثروة العقارية حيث يقضى مشروع القانون بتعديل المادة (٤٥) من قانون الضريبة على الدخل الصادر بالقانون رقم ٩١ لسنة ٢٠٠٥، لينص على أن يستنزل ما سدده الممول من الضرائب العقارية من الضرائب المستحقة عليه : طبقا لأحكام الباب الخامس من الكتاب الثاني من قانون الضريبة على الدخل، وبما لا يزيد على هذه الضريبة ضمان عدم حدوث ازدواج في التطبيق بين الضريبة على العقارات المبنية وضريبة الأطنان المفروضة على الأراضي الزراعية، حيث يقضى مشروع القانون برفع ضريبة الأطنان على الأراضي الزراعية المقامة عليها عقارات مبنية في حالة خضوع تلك العقارات للضريبة على العقارات المبنية إلغاء الضريبة على الدخل المفروضة على إيرادات الثروة العقارية الناتجة عن الأراضي الزراعية، حيث يقضى مشروع القانون بتعديل المادة (٣٧) من قانون الضريبة على الدخل الصادر

بالقانون رقم ٩١ لسنة ٢٠٠٥، فقد حذف البند الأول من المادة المشار إليها، والتي كانت تقضى بخضوع إيرادات الأراضي الزراعية للضريبة على إيرادات الثروة العقارية.

- وضع قواعد شاملة تضمن تحقيق العدالة الضريبية :

يتسم الواقع الحالى للتشريع القائم لأحكام الضريبة على العقارات المبنية بعدم العدالة الضريبية، حيث يقضى القانون الحالى بأن تفرض الضريبة على العقارات المبنية داخل كردونات المدن الواردة بالجدول المرافق له، والصادر به أوامر عاليه أو مراسيم يربط الضريبة عليها. من جانب آخر، تعد العقارات الواقعة خارج الكردونات المنصوص عليها فى القانون غير خاضعة للضريبة على العقارات المبنية، الأمر الذى نتج عنه إخضاع العقارات الواقعة داخل مناطق جغرافية محددة للضريبة، فى حين لا تخضع للضريبة مناطق أخرى ملاصقة لها، نظراً لأنها تقع خارج كردون المدن المنصوص عليها فى القانون الحالى. ونظراً لأن المشرع يسعى دائماً إلى إرساء العدالة الضريبية، فإن مشروع القانون المعروض جاء محققاً لهذا الهدف، من خلال :

إخضاع كافة العقارات داخل مصر للضريبة مع وضع ضمانات كافية للحد من التهرب الضريبى خاصة فيما يتعلق بالعقارات المشغولة ولكنها غير تامة حيث يشير الواقع الضريبى فى عديد من دول العالم إلى لجوء بعض الأعيان الخارجية، التى لا تحول دون الانتفاع بالعقار.

وهنا ينص مشروع القانون على أن تسرى الضريبة على جميع العقارات المبنية للضريبة، أيا كانت مادة بنائها، أو الغرض الذى تستخدم فيه، وسواء كان ذلك بشكل دائم أم غير دائم. فجميع العقارات المقامة على الأرض أو تحتها أو على الماء خاضعة للضريبة، سواء كانت تامة أم غير تامة ومشغولة أم تامة وغير مشغولة أم مشغولة على غير إتمام. كما تفرض الضريبة على العقارات المبنية طبقاً لمشروع القانون على الأراضى الفضاء المستغلة والتركيبات التى تقام على أسطح وواجهات العقارات، على أن ترفع هذه الضريبة إذا أصبحت الأراضى الفضاء غير مستغلة.

التمييز بين القيم لإيجارية للعقارات المبنية على أسس ومعايير واضحة يستطيع المجتمع تتبعها، حيث يقضى مشروع القانون بأن تقدر القيمة الإيجارية للعقارات المبنية على أساس تقسيمها نوعياً فى ضوء مستوى البناء والموقع الجغرافى والمرافق المتصلة بها.

ضمان تمثيل لأطراف العلاقة الضريبية فى عمليات القيمة الإيجارية للعقارات حيث يقضى مشروع القانون بأن تشكل «لجان الحصر والتقدير» بحيث تختص هذه اللجان بحصر وتقدير القيمة الإيجارية للعقارات المبنية. وتتضمن هذه اللجان فى عضويتها مندوباً عن وزارة المالية، وآخر عن الإسكان، واثنين من المكلفين بأداء الضريبة فى نطاق اختصاص كل لجنة، يختارها المحافظ، بناء على ترشيح المجلس الشعبى المحلى للمحافظة.

- بناء علاقة تقوم على الثقة بين المجتمع الضريبي والمصلحة:
استندت التشريعات الضريبية التي أقرها مجلسنا الموقر حديثاً إلى فكر مستنير، استهدف إرساء دعائم الثقة بين الممولين والإدارة الضريبية. وهو الفكر الذي يعمل مشروع القانون المعروض على إرسائه من خلال خلق توازن بين أطراف المنظومة الضريبية وإعطاء الفرصة للممولين للاندماج في هذه المنظومة. هذا بالإضافة إلى تطور آليات التظلم، والطعن على قرارات مصلحة الضرائب، في الحالات التي يشعر فيها الممول بعدم حيادية تقديرات الضريبة المستحق عليه. واتساقاً مع التشريعات الضريبية المهمة التي أقرها البرلمان في فصله التشريعي السابق، اعتمد مشروع القانون المعروض على عدد من الآليات، التي تضمنتها التشريعات الضريبية الحديثة على النحو التالي :

تطبيق العفو الضريبي بهدف رصد المجتمع الضريبي من خلال حفز المكلفين بالضريبة على التقدم طواعية بإقرارات عن عقاراتهم، حيث يقضى مشروع القانون بإعفاء المكلفين غير المسجلين بأجهزة الضرائب العقارية من سداد أى أعباء، تترتب على الضريبة العقارية عن السنوات السابقة، بشرط التقدم بإقرارات عن عقاراتهم، خلال سنة من العمل بالقانون المعروض.

وضع خطوط فاصلة لمرحلة جديدة من العلاقة بين المكلف بالضريبة والمصلحة من خلال إفساح المجال أمامهم، لإنهاء النزاعات القضائية

بينهم، حيث يعمل مشروع القانون على إنهاء كافة المنازعات الضريبية القائمة حالياً حتى يناير ٢٠٠٨ بين الممولين والمصلحة، والتي تتعلق بالخلاف حول تقدير القيمة الإيجارية للعقار.

الوفاء بحق المجتمع في معرفة التقديرات الخاصة بالقيم الإيجارية للعقارات، حيث يقضى مشروع القانون بأن يخطر كل مكلف بأداء الضريبة بالتقديرات الخاصة بعقاره بكتاب موسى عليه يعلم الوصول على العنوان الثابت بمأموريات الضرائب العقارية أو بالإقرار المقدم منه.

الحفاظ على حق المكلف بالضريبة في الطعن على تقديرات لجان الحصر والتقدير، حيث يقضى مشروع القانون بأنه يحق للمكلف بأداء الضريبة الطعن على تقدير القيمة الإيجارية للعقار خلال ستين يوماً من تاريخ إخطاره بالتقديرات، على أن يؤدي الطاعن مبلغاً مقداره خمسون جنيهاً كتأمين، يرد إليه عند قبول الطعن موضوعاً. تقليل النزعات القضائية بين المكلفين بالضريبة والمصلحة، من خلال ضمان الحيادية في قرارات لجان الطعن، حيث يقضى مشروع القانون بأن تفصل في الطعون خلال ثلاثين يوماً من تاريخ تقديم الطعن والتي تشكل في كل محافظة برئاسة أحد ذوى الخبرة، من غير العاملين الحاليين أو السابقين بالمصلحة وعضوية كل من : أحد العاملين بجهة ربط وتحصيل الضريبة، ممثل لوزارة الإسكان، اثنين من المهندسين

الاستشاريين في المجال الإنشائي، أو من ذوى الخبرة فى مجال تقييم العقارات المبنية، يختارهما المحافظ، بناء على ترشيح المجلس الشعبى المحلى للمحافظ كما ينص مشروع القانون فى هذا السياق على أنه لايجوز الجمع بين عضوية لجان الحصر والتقدير ولجان الطعن.

■ الأخذ بمبدأ التدرج فى العقوبات لتتناسب مع حجم المخالفة :

يمثل مشروع القانون المعروض خطوة مهمة من شأنها استيفاء حق المجتمع فى توليد تيار من الإيرادات، يمكن إعادة ضخه لتمويل جهود التنمية فى الاقتصاد المصرى. واستناداً إلى ذلك، كان لا بد من تأكيد ضمان استمرار هذا المصدر للموارد العامة، التى تحتاج إليها موازنة الدولة لتمويل إنفاقها العام. وهو الأمر الذى عمد مشروع القانون إلى إرسائه، من خلال ما تضمنه من عقوبات على من يخالف أحكام القانون أو يحاول التهرب من الضريبة أو تجنبها بأى شكل من الأشكال، مع الأخذ فى الاعتبار ما تستدعيه مقتضيات العدالة من اختيار العقوبة وفقاً لحجم المخالفة التى يرتكبها الممول. وقد جاءت فى مشروع القانون على النحو التالى:

الحفاظ على قيمة الأموال المستحقة للخزانة العامة، من خلال تحميل المتأخرين عن سداد الضريبة المستحقة بتكلفة إضافية، حيث يقتضى مشروع القانون باستحقاق مقابل تأخير على المبالغ التى لم

يتم أداؤها من الضريبة، ويحسب مقابل التأخير على أساس سعر الائتمان، الذي يعلنه البنك المركزي في الأول من يناير مضافاً إليه ٢ ٪.

إقرار الغرامة في حالة امتناع المكلفين بالضريبة عند تقديم الإقرار الضريبي، أو تضمينه بيانات غير صحيحة، حيث يقضى مشروع القانون بمعاقبة كل من امتنع عن تقديم الإقرار الضريبي أو من قدمه متضمناً بيانات غير صحيحة، تؤثر بما لا يجاوز ١٠ ٪ من دين الضريبة بغرامة لا تقل عن مائتي جنيه، ولا تتجاوز ألفي جنيه. وتتضاعف هذه الغرامة، في حالة العودة إلى ارتكاب نفس المخالفة خلال ثلاث سنوات.

تشديد العقوبة المقررة في حالات التهرب الضريبي، حيث يقضى مشروع القانون بأن تعتبر جريمة التهرب من الضريبة جريمة مخلة بالشرف والأمانة. كما ينص مشروع القانون على معاقبة المتهرب من أداء الضريبة بغرامة لا تقل عن ألف جنيه ولا تتجاوز خمسة آلاف جنيه، بالإضافة إلى تعويض يعادل مثل الضريبة، التي لم يتم أداؤها، وذلك في الحالات الآتية :

تقديم أوراق أو مستندات غير صحيحة أو مزورة للجنة الحصر والتقدير أو للجنة الطعن، أو إبداء بيانات على غير الواقع أو الحقيقة، عند الحضور للمناقشة أمام هذه اللجان بقصد التأثير في قراراتها.

تقديم مستندات غير صحيحة، بقصد الاستفادة بالإعفاء من الضريبة دون وجه حق.

الامتناع على تقديم الإقرار بزوال سبب الإعفاء من الضريبة. تقديم مستندات غير صحيحة، من شأنها إصدار قرار برفع الضريبة، دون وجه حق.

ثانياً : نظرة تحليلية للأعباء الضريبية

■ العبء الضريبي بالنسبة للوحدات السكنية :

يأخذ مشروع القانون بالقيمة الإيجارية كأساس لفرض الضريبة على العقارات المبنية، حيث أشارت الحكومة أثناء مناقشة اللجنة لمشروع القانون، إلا أن القيمة الإيجارية للوحدات السكنية تمثل نسبة ٣ % من القيمة الرأسمالية للعقار، والتي تصل إلى ٦٠ % من القيمة السوقية له. وهنا تشير اللجنة إلى إنه للوصول إلى العبء الضريبي النهائي، الذي يتحمله المكلف بالضريبة سيحتاج الأمر إلى إجراء عدد من الخطوات الحسابية، على النحو التالي :

الخطوة الأولى : تحديد القيمة الرأسمالية للعقار، والتي تبلغ ٦٠ % من القيمة السوقية له

الخطوة الثانية : تقدير القيمة الإيجارية السنوية للعقار، والبالغة ٣ % من القيمة الرأسمالية.

الخطوة الثالثة : تقدير وعاء الضريبة، من خلال استبعاد نسبة من القيمة الإيجارية السنوية للعقار، تبلغ نسبة ٣٠ % مقابل مصاريف الصيانة التي يتكدها المالك.

الخطوة الرابعة: استبعاد حد الإعفاء المقرر في مشروع القانون،
وبالبلغ ٦٠٠٠ جنيه سنوياً.

الخطوة الخامسة: تطبيق سعر الضريبة البالغ ١٠ ٪ من القيمة
الإيجارية السنوية الصافية التي تم التوصل إليها من الخطوة السابقة
ويتضح مما سبق رفع حد الإعفاء، وخفض سعر الضريبة لتخفيف العبء
الضريبي عن كاهل المواطنين، خاصة وأن هناك عدداً كبيراً من المولدين
من مالكي الوحدات السكنية، يتخذونها سكناً لهم، الأمر الذي راعته
اللجنة أثناء نظرها لمشروع القانون، مستهدفة الشرائح العريضة من
الطبقة متوسطة الدخل في المجتمع المصري.

فنجد على سبيل المثال أن كل من يملك عقاراً تقل قيمته السوقية
عن ٥٠٠ ألف جنيه سيكون معفياً من أداء أى ضرائب، وفقاً لمشروع
القانون المعروض. ويشير الجدول أيضاً إلى أن المكلفين بأداء الضريبة
يتملكون عقارات تزيد قيمتها على نصف مليون جنيه وحتى مليون
جنيه، سوف تتراوح الضريبة المستحقة عليهم من ٣٠ جنيهاً سنوياً
إلى ٦٦٠ جنيهاً سنوياً. كما تزيد هذه الأعباء الضريبية تدريجياً كلما
ارتفعت قيمة العقار .

- العبء الضريبي بالنسبة للمنشآت الصناعية :

يأخذ مشروع القانون بالقيمة الإيجارية كأساس الأرض لفرض
الضريبة أيضاً على المنشآت الصناعية، حيث سيتم أولاً تحديد
إجمالي مساحة الأرض المقام عليها تلك المنشآت، ومن هنا يتم تحديد

القيمة الإيجارية للمباني التي تستحق عليها الضريبة. وفقد أفادت الحكومة، في هذا السياق، أن المنشآت الصناعية تقام في أغلب الأحوال على ٦٠٪ من إجمالي مساحة الأرض المخصصة للمنشأة. وأن تقدير القيمة الإيجارية لتلك المنشآت يأخذ في الإعتبار سعر متر الأرض عند شراء الأرض، حيث تمثل هذه القيمة الإيجارية نحو ٣٪ من القيمة المحسوبة للمباني (٦٠٪ من مساحة الأرض مضروبة في سعر شرائها). وهنا ترصد اللجنة أن الوصول إلى العباء الضريبي النهائى الذى يتحمله المكلف بالضريبة فى حالة المنشآت الصناعية، سيحتاج إلى إجراء عدد من الخطوات الحسابية ،على النحوالتالى :-

الخطوة الأولى : تحديد مساحة الأرض التى تشغلها المباني، وبالباغة ٦٠٪ من جملة المساحة

الخطوة الثانية : تقدير القيمة المحسوبة للمباني من خلال ضرب سعر متر الأرض، وقت الشراء، فى المساحة التى تم تحديدها فى الخطوة السابقة

الخطوة الثالثة :تقدير القيمة الإيجارية السنوية للعقار، وبالباغة ٣٪ من القيمة المحسوبة للمباني

الخطوة الرابعة : الوصول إلى وعاء الضريبة من خلال استبعاد نسبة ٣٢٪ من القيمة الإيجارية السنوية للعقار، مقابل مصاريف الصيانة التى يتكبدها المالك.

الخطوة الخامسة : تطبيق سعر الضريبة البالغ ١٠ ٪ من صافي القيمة الإيجارية، التي تم التوصل إليها من الخطوات السابقة. وهناك بعض الأعباء الضريبية لبعض القيم الافتراضية من المساحات المختلفة للأراضي المقام عليها منشآت صناعية، طبقاً لمشروع القانون المعروض، وبافتراض سعر شراء ٢٠٠ جنيه للمتر المربع لتلك الأراضي.

وتجدر الإشارة إلى أن معظم الصناعات تتراوح مساحة المباني فيها من ٣٠ ألف إلى ٥٠ ألف متر مربع، باستثناء الصناعات الثقيلة مثل الأسمنت والحديد والصلب والأسمدة. الأمر الذي يشير إلى أن أغلب الصناعات القائمة في مصر ستتحمل أعباء ضريبية على منشآتها، تتراوح بين ١٢ إلى ٢٠ ألف جنيه سنوياً.

الخلاصة :

تأسيساً على ما سبق، يمكننا القول بأن تحديث المنظومة التشريعية التي تحكم الضريبة على العقارات المبنية في مصر.. تمثل خطوة ضرورية، تستهدف القضاء على التشوهات التي اتسم بها الإطار التشريعي الحاكم لهذه الضريبة. فقد مر على صدور التشريع الحالي للضريبة على العقارات المبنية أكثر من خمسة قرون لجأ خلالها المشرع إلى إدخال بعض التعديلات الجزئية على هذا التشريع. ونظراً لأن تلك التعديلات لم تستطع مواكبة التطورات التي تشهد سوق العقارات في

مصر، وما استتبعه من تغييرات فى التشريعات الأخرى، التى تتداخل أحكامها مع قانون الضريبة على العقارات المبنية، خاصة التشريعات المنظمة لعلاقة المالك بالمستأجر، فقد لجأت الحكومة إلى التقدم بمشروع قانون جديد للضريبة على العقارات المبنية.

وقد كان وعاء الضريبة إضافة إلى حد الإعفاء منها. من أهم الأحكام المؤثرة بشكل مباشر فى تحديد العبء الضريبي، الذى يتحمله الممولون عن وحداتهم السكنية. وهنا جاء مشروع قانون الضريبة على العقارات المبنية انعكاسا لحرص الحكومة على تحقيق العدالة الضريبية، من خلال إخضاع كافة العقارات للضريبة بسعر موحد، يقل كثيرا عن المعدلات الضريبية المطبقة فى الوقت الحالى، مع رفع حدود الإعفاء الضريبية التى تتمتع بها كافة العقارات دون التمييز فيما بينها. كما عبر مشروع القانون عن اتجاه الحكومة إلى وضع معايير محددة، يتم على أساسها تقييم العقار بما يضمن تصنيف كافة العقارات بشكل متدرج وفقا لقيمتها الحقيقية لما فى ذلك من أثر حاسم فى تحديد العبء الضريبي النهائى. وهذا بالإضافة إلى تحديث الأحكام المهمة المتعلقة بسداد الضريبة، وتقديم الإقرارات الضريبية، وآليات التظلم والطعن وكذا الأخذ بمبدأ العفو الضريبي.

ومراعاة لفئات المجتمع غير القادر على تحمل أعباء تلك الضريبة، فإن لجنة الخطة والموازنة عملت بدورها على زيادة حد الإعفاء من الضريبة، إضافة إلى تخفيض سعر الضريبة إلى المستويات التى يقبلها

المجتمع، وتضمن عدم المساس بفئات المجتمع الأقل دخلاً. كما أقرت اللجنة صيغة ملائمة، من شأنها نقل العبء الضريبي إلى الخزانة العامة في حالة المولدين غير القادرين على سداد الضريبة، ممن يملكون عقارات تزيد قيمتها على حد الإعفاء من الضريبة. واستكمالا لتلك الرؤية، وافقت اللجنة على وضع للزيادة، التي تطرأ على قيمة العقارات، خلال التقديرات المقرر إجراؤها كل خمس سنوات، بما يضمن عدم حدوث زيادات كبيرة في الأعباء الضريبية، قد لا تتناسب في مستوى دخل المكلف بالضريبة واللجنة إذا تعرض تقريرها عن مشروع القانون المعروض، فإنها توافق عليه. ونرجو المجلس الموقر الموافقة عليه بالصيغة المرفقة.

رئيس اللجنة المشتركة

المهندس / أحمد عز

السيد الأستاذ الدكتور أحمد فتحى سرور

رئيس مجلس الشعب

تحية طيبة وبعد

أرجو التفضل بالإحاطة إلى أن مجلس الشورى قد وافق بجلسته المعقودة يوم الثلاثاء ٣ يونيو ٢٠٠٨ على تقرير اللجنة المشتركة من لجنة الشؤون المالية والاقتصادية ومكاتب لجان الشؤون الدستورية والتشريعية وتنمية القوى البشرية والإدارة المحلية والإسكان والمرافق العامة والتعمير عن مشروع إصدار قانون الضريبة على العقارات المبنية وبتعديل بعض أحكام قانون الضريبة على الدخل الصادر بالقانون رقم ٩١ لسنة ٢٠٠٥ وقانون نظام الإدارة المحلية الصادر بالقانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩ ومرفق نسخة من التقرير المشار إليه

مع وافر تحياتى

رئيس مجلس الشورى

٢٠٠٨/٦/٣

محمد صفوت الشريف