

## الفصل الأول

ملامح الضريبة على العقارات المبنية

أولاً: مفهوم وخصائص ضريبة العقارات المبنية

ثانياً: أسباب الانتقال إلى الضريبة الحالية للعقارات  
المبنية

## مُقْتَضٍ

إن الضريبة على العقارات المبنية هي ضريبة على الثروة العقارية المملوكة للممول، وهي تفرض على الثروة سواء كانت تحقق دخلاً أم لم تحقق، وبالتالي تستنزل قيمتها من قيمة الثروة أو قيمة العقار نفسه، مما يدفع المكلفين إلى عدم الاحتفاظ بالثروات والعقارات التي لا يكون في احتياج لها، وتوجيه قيمة هذه الثروات العقارية في استثمارات أخرى تدر عائداً ودخلاً بدلاً من ركودها في ثروات عقارية تتناقص قيمتها بقيمة الضريبة المستحقة عليها سنوياً وتتآكل قيمتها على المدى الطويل.

وعلى هذا يختص هذا الفصل بتحديد مفهوم هذه الضريبة والخصائص المميزة لها بالإضافة إلى توضيح أسباب الانتقال من ضريبة العوائد السابقة الصادرة بالقانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ إلى الضريبة على العقارات المبنية الصادرة بالقانون رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨.

ويناقد هذا الفصل الموضوعين التاليين:

أولاً: مفهوم وخصائص ضريبة العقارات المبنية

ثانياً: أسباب الانتقال إلى الضريبة الحالية للعقارات المبنية

## أولاً: مفهوم وخصائص ضريبة العقارات المبنية

**قبل** تحديد مفهوم وخصائص الضريبة على العقارات المبنية في مصر. يمكن تعريف الثروة العقارية بأنها قيمة ما يمتلكه الفرد في لحظة معينة من عقار أو منقول، سواء أكان هذا المنقول مادياً أم معنوياً قابلاً للتقديم، وسواء أكانت هذه الممتلكات تدر دخلاً نقدياً أم عينياً أم لا تدر أى دخل على الإطلاق. فالثروة العقارية إذن هي صافي المركز المالى للممول، أى فائض الأصول المملوكة للشخص مقابل خصومه في لحظة معينة<sup>(١)</sup>.

### ١ - مفهوم الضريبة على العقارات المبنية

والضريبة على العقارات المبنية هي نسبة تفرضها الدولة من القيمة الإيجارية للعقارات المبنية التي لا تكون تحت الإنشاء أو ما فى حكمها طبقاً لقانون العقارات المبنية ويكون المكلف بأداء الضريبة هو مالك العقار المبنى أو من له عليه حق عينى بالانتفاع أو الاستغلال، سواء كان شخصاً طبيعياً أم اعتبارياً.

ويقصد بالمكلف بأداء الضريبة هو مالك العقار أو المنتفع به على

النحو التالى:

---

(١) د/حامد عبد المجيد دراز د/ المرسي السيد حجازى. المالية العامة، أليكس لتكنولوجيا المعلومات/ الإسكندرية، سنة ٢٠٠٤، ص٣٥.

١- من تثبت له ملكية المبنى من خلال العقود والأحكام القضائية وإعلان الوراثة أو المستندات الصادرة من أجهزة السجل العيني. أو أى مستند آخر تثبت به الملكية.

٢- من له حق عيني بالانتفاع أو الاستغلال على العقار المبنى من واقع المستندات المثبتة لذلك، ويتحدد الممثل القانوني للشخص الاعتباري المكلف بأداء الضريبة وفقاً لما يقرره القانون أو نظم التأسيس أو القرارات المعتمدة من السلطة المختصة، ويكون الممثل القانوني للشخص الطبيعي غير كامل الأهلية هو المكلف بأداء الضريبة باعتباره الولي الشرعي أو الوصي الذي حددته المحكمة المختصة.

## ٢ - خصائص الضريبة على العقارات المبنية

وتتسم هذه الضريبة بمجموعة من الخصائص التالية :-

١- تكون ضريبة مباشرة حيث تكون مفروضة على المبنى نفسه ويتحملها المالك للعقار دون أى وسيط آخر.

٢- تكون ضريبة سنوية حيث يتم تقديم الإقرار عنها وتحصيل الضريبة على الوعاء الخاضع لها سنوياً.

٣- تراعى الضريبة البعد الاجتماعي باعتبار العقار هو الوحدة السكنية (الشقة) وليس المبنى بالكامل.

٤- تراعى الضريبة البعد الاقتصادي للمكلفين بها حيث تم تخفيض سعر الضريبة ليكون ١٠٪ من الوعاء بعد أن وصل في القانون السابق إلى ٤٠٪.

- ٥- تحقيق العدالة الضريبية لإخضاع جميع العقارات الموجودة في الدولة وترشيده الإعفاءات الضريبية لهذه العقارات.
- ٦- الحد من التهرب الضريبي بعمل قاعدة بيانات متكاملة لجميع العقارات المبنية في مصر وتحديد الخاضع منها وغير الخاضع طبقاً لأسس موحدة لجميع العقارات المبنية.
- ٧- تحقيق التكامل والتفاعل بين التشريعات الضريبية المختلفة فتكون ضريبة العقارات المبنية هي الأساس لتحديد أماكن وطبيعة الأنشطة القائمة في المجتمع والتي تخضع للضريبة على الدخل أو الضريبة على المبيعات.
- ٨- الأخذ بمبدأ الطاقة الضريبية وهو قدرة المكلف على دفع الضريبة من خلال تحقيق التدرج في العبء الضريبي الذي يتحمله المكلف حيث تنخفض الضريبة بانخفاض قيمة العقار وتزيد بزيادة قيمته.
- ٩- يمكن من خلالها تحقيق أهداف اقتصادية لمنع احتكار العقارات والوحدات السكنية في يد الشريحة القادرة، وتشغيل رأس المال في استثمارات إنتاجية بدلاً من وقفه في صورة عقارات تتآكل قيمتها بالضريبة العقارية المفروضة عليها.
- ١٠- تحقق هذه الضريبة المفروضة بالقانون الجديد حصيلة وفيرة مقارنة بالضريبة السابقة، مما يعود بالنفع على الاقتصاد القومي عن طريق تمويل عجز الموازنة العامة للدولة والقدرة على مقابلة المصروفات العامة للدولة وتمويل المشروعات الاستثمارية والقومية.

## ثانياً: أسباب الانتقال إلى الضريبة الحالية للعقارات المبنية

١- كان فرض الضريبة على المدن الوارد ذكرها على سبيل الحصر بالقانون ٥٦ لسنة ١٩٥٤ فقط، وهو بذلك يهمل حوالي ٦٠٪ من العقارات الحالية. أما القانون الحالي يفرض الضريبة على جميع العقارات الموجودة على أرض مصر، مع إعفاء بعض العقارات المبنية لأسباب سياسية أو اجتماعية.

٢- كان إعادة التقدير للعقارات سابقا كل عشر سنوات وفى هذا ضياع لحقوق الدولة نظرا لارتفاع معدلات التضخم وانخفاض القوى الشرائية للجنه المصرى بصورة سريعة فأصبح التقدير حاليا كل خمس سنوات لمواكبة التغيرات الاقتصادية فى المجتمع.

٣- ارتفاع سعر الضريبة حيث كانت تتراوح فئة الضريبة سابقا ما بين ١٠٪ وحتى ٤٠٪ وقد أصبحت فئة واحدة هى ١٠٪ .

٤- طول الفترة الزمنية منذ صدور القانون السابق ٥٦ لسنة ١٩٥٤ والذي لا يتناسب مع خطة الإصلاح الضريبي التى تفتهجها الدولة فى الفترة الحالية وبخاصة بعد صدور قانون الضريبة على الدخل الجديد رقم ٩١ لسنة ٢٠٠٥