

الفصل الثالث

حصر العقارات وتقدير قيمتها الإيجارية

أولاً: الحصر العقارى

ثانياً: تقدير القيمة الإيجارية للعقارات

بداً مصلحة الضرائب العقارية في تنفيذ برنامج ميكنة للبيانات من العقارات المبنية بنظام المعلومات الجغرافية وهو يسمح بنقل بيانات العقارات في منطقة ما على خرائط ورقية ثم الكترونية.^(١) بهذا يتم إنشاء مشروع السجل العيني للعقارات المبنية، الذي يسمح بأن يكون لكل وحدة أو محل ملف أو صحيفة بها جميع البيانات الكاملة عنها، تلك البيانات التي تحتوى على اسم المالك أو المستغل للوحدة وما إذا كان يمارس فيها نشاطاً تجارياً وما طبيعة هذا النشاط، وذلك بما يسهم مساهمة حقيقية في حصر المجتمع الضريبي.^(٢)

وبعد حصر المكلفين بأداء الضريبة بتحديد الوعاء الخاضع للضريبة والذي حدده القانون في القيمة الإيجارية السنوية للعقار، والتي يتم

(١) مجلة الثقافة الضريبية، إنشاء قاعدة بيانات عن العقارات لحصر المولدين، العدد ٧١.

(٢) مبروك محمد نصير، إطار مقترح لرفع كفاءة ربط الضريبة على المبيعات، رسالة ماجستير، جامعة المنوفية، ٢٠٠٩، ص ٥٣.

تقديرها وفقاً لأسس وقواعد نص عليها القانون، ليتم تطبيقها على مجتمع المكلفين بالضريبة دون تفرقة أو تمييز بينهم.

ويناقش هذا الفصل موضوعين على النحو التالي:

أولاً: الحصر العقاري

ثانياً: تقدير القيمة الإيجارية للعقارات المبنية

أولاً: الحصر العقارى

ان حصر العقارات المبنية فى مصر ليس بالأمر الهين وبخاصة إذا كان الأمر يتطلب مستوى عالياً من الدقة والأمانة فى وصف العقارات عند الحصر، حتى يتسنى للجنة المختصة تقدير القيمة الإيجارية للعقار حسب المنطقة الواقع بها والمواصفات الخاصة به.

ويمكن تسهيل عملية الحصر عن طريق استخدام أكثر من أسلوب فى حصر مجتمع المكلفين من أصحاب العقارات المبنية، وبخاصة أن مصلحة الضرائب لديها قاعدة بيانات أولية عن العقارات التى كانت تخضع لضريبة العوائد السابقة، فيتم تحديثها عن طريق الحصر المكتبى من السجل العيني، ويتم حصر باقى المناطق التى لم يكن لدى المصلحة بيانات عنها عن طريق الحصر المكتبى أيضاً من السجل العيني، وتأكيد به بالحصر الميدانى الذى يتم عن طريق تشكيل لجان فى كل محافظة تقوم بعملية الحصر على الطبيعة، كما أنه يجب على المكلف المشاركة أيضاً فى عملية الحصر بموجب المادة (١٤) من القانون وفقاً لحالتين^(١) :

(١) الضريبة على العقارات المبنية رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨ مادة ١٤

١- فى حالة الحصر الخمسى يقدم الإقرار فى النصف الثانى من السنة السابقة للحصر عن كل العقارات التى يمتلكها أو ينتفع بها.

٢- فى حالات الحصر السنوى يقدم الإقرار فى موعد أقصاه نهاية شهر ديسمبر من كل سنة عن كل مما يأتى :-

- العقارات المستجدة.

- الأجزاء التى أضيفت إلى عقارات سبق حصرها.

- العقارات التى حدثت فى أجزائها أو بعضها تعديلات غيرت معالمها أو من كيفية استعمالها بحيث تؤثر فى قيمتها الإيجارية تأثيراً محسوساً.

- العقارات والأراضى الفضاء المستقلة عنها التى زال عنها سبب الإعفاء.

- الوحدات التى انقضت العلاقة الإيجارية لها بإحدى الطرق القانونية وكانت تخضع لنظم تحديد الأجرة وفقاً لأحكام القانونين رقمى ٤٩ لسنة ١٩٧٧ و ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر فى شأن بعض الأحكام الخاصة بالتأجير أو البيع وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر.

وتقوم المصلحة بوضع خطة عمل وخطوط سير للجان الحصر التى سيتم تشكيلها من خمسة أعضاء وهم مندوب عن المصلحة يقوم برئاسة اللجنة وعضوية مندوب من كل من وزارتى المالية والإسكان وعضوين من

المكلفين بأداء الضريبة يختارهما المحافظ بناء على ترشيح المجلس الشعبى المحلى للمحافظة، ويشترط لانعقادها حضور أربعة أعضاء على الأقل يكون من بينهم الرئيس. وهذه البيانات التى يتم جمعها عن طريق إقرار المكلف أو لجان الحصر المشكلة لهذا الغرض، تصب فى النهاية فى قاعدة البيانات التى سوف تنشئها المصلحة لأحكام الرقابة على المجتمع الضريبى.

ثانياً: تقدير القيمة الإيجارية للعقارات

يتم تقدير القيمة الإيجارية السنوية للعقارات المبنية على أساس تقسيمها نوعياً في ضوء مستوى البناء والموقع الجغرافى والمرافق المتصلة به، سواء تم الحصول على هذه البيانات من الإقرار المقدم من المكلف أم من تقارير لجان الحصر والتقدير التى سوف تقوم بحصر وتوصيف جميع العقارات المبنية، لإنشاء قاعدة بيانات يتم وضعها فى نماذج رياضية معدة لتحديد القيمة الإيجارية بحيادية تامة من خلال الحاسب الآلى دون تدخل من العنصر البشري، لتحقيق الحيادية فى التقدير والعدالة فى التوزيع.

وتقدر القيمة الإيجارية للعقارات المبنية بمعرفة لجان الحصر والتقدير المنصوص عليها فى المادة (١٣) من القانون، وذلك بعد تقسيمها وفقاً لأسس وقواعد التقسيم الآتية:-

١- الموقع الجغرافى ويشمل:

- طبيعة المنطقة الكائن بها العقارات.
- الشارع الكائن به العقارات.
- مدى قرب العقار من الشواطئ و الحدائق أو المتنزهات العامة.

٢- مستوى ونوعية البناء من حيث

■ خرسانة مسلحة

■ طوب مصنع

■ طوب حجر

■ طوب لبن

■ خشب

■ صاج

■ أية مواد أخرى

٣- المرافق المتصلة بالعقار وتشمل:

■ الكهرباء والمياه والصرف الصحي

■ التليفونات

■ الطرق والمواصلات

■ الخدمات الصحية والتعليمية

■ أية مرافق أخرى

وتتولى تقدير القيمة الإيجارية لجان تسمى (لجان الحصر والتقدير) تشكل برئاسة مندوب عن مصلحة الضرائب العقارية، وعضوية مندوب من كل من وزارتي المالية والإسكان واثنين من المكلفين بأداء الضريبة في

نطاق اختصاص كل لجنة يختارها المحافظ بناء على ترشيح المجلس الشعبي المحلي للمحافظة، علماً بأن التقدير يحدد بعد وضع بيانات إقرار الممول التي يحررها بنفسه وكذا بيانات الحصر الذي تتم بمعرفة اللجنة في النماذج الرياضية المعدة لغرض التقدير باستخدام الحاسب الآلي.

ويظل هذا التقدير سارياً لمدة خمس سنوات، بعدها يتم إعادة التقدير على اعتبار أن هذه المدة تلاحق التغيرات الاقتصادية في سوق العقارات، وبما يضمن عدم تزايد الفجوة بين القيمة السوقية للعقارات والقيمة التقديرية التي يتم من خلالها احتساب القيمة الإيجارية السنوية للعقار، ويجب القيام بإجراءات إعادة التقدير قبل نهاية كل فترة بمدة سنة على الأقل وثلاث سنوات على الأكثر وفقاً للإجراءات والخطط والقواعد التي تضعها المصلحة.

ولقد حددت اللائحة التنفيذية للقانون الحد الأقصى لزيادة القيمة الإيجارية المتخذة كأساس لتحديد (وعاء الضريبة) عند إعادة التقدير الخمسى لتكون بنسبة ٣٠٪ على الأكثر للعقارات المستعملة في أغراض السكن وبنسبة ٤٥ ٪ على الأكثر للعقارات مستخدمة في غير أغراض السكن.

ويراعى عند تقدير القيمة الإيجارية الاعتبارات التالية:

١- القيمة الإيجارية للعقارات المحددة وفقاً لأحكام القانونين رقمى ٤٩ لسنة ١٩٧٧ و ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، على أن يعاد تقدير القيمة الإيجارية لتلك العقارات فور انقضاء العلاقة الإيجارية بإحدى الطرق القانونية.

٢- العقار وجميع ما يتصل ويلحق بالمبنى من حدائق وفضاء وخلافه يعد وحدة سكنية واحدة عند تقدير قيمتها.

٣- تكون الوحدة المخصصة للحارس وحدة سكنية مستقلة.

٤- تعامل الجراجات الخاصة معاملة الوحدات السكنية بينما تكون الجراجات العمومية المؤجرة وحدات غير سكنية.

يتم اعتماد تقديرات القيمة الإيجارية التى حددتها اللجان المختصة من الوزير أو من يفوضه، حتى يتم الإعلان عنها ونشرها فى الجريدة الرسمية، وإخطار كل مكلف بالتقديرات الخاصة به بكتاب موصى عليه بعلم الوصول على العنوان المسجل بالمأمورية التابع لها أو المسجل بالإقرار المقدم منه.