

ماذا نتوقع من قانون الضرائب العقارية الجديد في مصر؟

في 19 أغسطس 2014، أصدر الرئيس "عبد الفتاح السيسي" قرارًا بالقانون رقم 117 لسنة 2014 بشأن تعديل أحكام قانون الضريبة على العقارات المبنية الصادر بالقانون رقم 196 لسنة 2008، والمعروف باسم قانون الضريبة العقارية (الجريدة الرسمية 2008 و2014).¹ ظهر قانون الضريبة العقارية المبنية للمرة الأولى عام 2008، حين قدمه الدكتور "يوسف بطرس غالي" وزير المالية آنذاك، ليحل محل قانون يعود إلى عام 1954 (وهو قانون العوائد) وذلك في إطار برنامج للإصلاح الضريبي.² وكان من المتوقع أن يؤدي القانون الجديد إلى تحسين عملية تحصيل الضرائب وزيادة إيرادات الحكومة وتوجيه الإيرادات الجديدة إلى مشاريع التنمية في الوحدات الإدارية المحلية والمناطق الشعبية وأيضاً إلى تقليل المضاربة على الأراضي.

ولكن، نظراً لأن المشروع لم يتم نقاشه بشكل علني ولم تقم مصلحة الضرائب العقارية ببحثه بشكل كاف، فإن القانون المذكور اصطدم بمعارضة واسعة النطاق، بالذات في قطاعات السياحة والاستثمار العقاري، ولم يتم العمل به في نهاية الأمر. وقد اقترح "المجلس الأعلى للقوات المسلحة" تعديلات على القانون في 2011 إبان حكمه للبلاد خلال المرحلة الانتقالية التي تلت الإطاحة بالرئيس "حسني مبارك". وكان من المفترض أن يبدأ العمل بالتعديلات الجديدة في يناير 2013 (الجريدة الرسمية، 2011). ولكن في ديسمبر 2012، أصدر الرئيس "محمد مرسي" تشريعاً جديداً يحل محل ذلك الذي تقدم به "المجلس الأعلى للقوات المسلحة" (الجريدة الرسمية، 2012). وكان من المفترض أن يدخل قانون الضرائب العقارية الذي أعلنه الرئيس الجديد حيز التنفيذ في يوليو 2013، ولكن الظروف السياسية تدخلت مرة أخرى وتم عزل "محمد مرسي".

حتى إذا ما نحينا جانباً الاضطرابات السياسية خلال الأعوام القليلة الماضية، يظل تطبيق قانون الضرائب العقارية أمراً صعباً في مصر لعدة أسباب. أولها، أنه وفقاً لدراسة قام بها الاقتصادي "هيرناندو دي سوتو" في عام 1997، فإن أكثر من 90 في المائة من التعاملات العقارية في المناطق الحضرية لم يتم تسجيلها بشكل رسمي مع السلطات، ونتيجة لذلك فإن الحكومة لا تعرف من الذي يمتلك العقارات في مصر، وهو أمر يؤدي إلى انتشار التهرب الضريبي.

وثانيها، فإن الضريبة على العقارات هي ضريبة واضحة للعيان ويجب أن يدفعها صاحب العقارات بشكل مباشر وفي دفعات كبيرة وبشكل دوري - وذلك بخلاف ضريبة الدخل التي يتم حجزها عند المنبع وضريبة المبيعات التي تدفع خلال الشراء بشكل يومي (سلاك وبيرد، 2006). وهذا الأمر يجعل ضريبة العقارات تواجه مقاومة ملحوظة في أوساط كبار ملاك العقارات، من المرتبطين بالجيش، والشركات الكبيرة، أو المستثمرين الأجانب في مصر - والذين يطلب منهم دفع مبالغ أكبر نظراً لأن ضريبة العقارات هي تصاعديّة في الأساس - وأيضاً في أوساط الطبقة المتوسطة المصرية الذين تمثل العقارات لهم الشكل الأكثر شيوعاً للإستثمار الطويل المدى. وهذا التشابه بين مصالح الطبقات المتوسطة والعلية يخفض كثيراً من التقبل الشعبي لضريبة العقارات. وهذا هو السر في قيام الحكومة بفرض الكثير من القيود على تطبيق تلك الضريبة لكي تجعلها مقبولة من جانب الشعب (سلاك وبيرد، 2014).

هل يؤدي القانون الجديد إلى تحسين تحصيل الضريبة؟

يهدف قانون الضرائب العقارية لعام 2008 (بعد تعديلات "السيسي" المذكورة آنفاً) إلى تصحيح عيبين في قانون 1954، صغر وعاء الضريبة وقصور نظام تحصيل الضرائب، وهما أمران أديا إلى إضعاف كفاءة التحصيل بشكل واضح. بهدف توسيع نطاق الوعاء الضريبي، يسري القانون الجديد على كل العقارات في البلاد، بما فيها تلك التي ما زالت في طور البناء، مقارنة بقانون 1954، الذي كان لا يفرض الضريبة إلا على الأملاك الموجودة داخل كردون المدينة، والتي تمثل حوالي ثلث الأملاك العقارية في مصر، والذي كان يستثنى أيضاً العقارات التي ما زالت في تحت الإنشاء (المادة 2، الجريدة الرسمية، 1954). وهذا يعني أن العقارات الموجودة في المجتمعات الجديدة - عادةً ما تكون من المجمعات السكنية الفاخرة والمنتجعات والفنادق الواقعة على أطراف القاهرة أو في الساحل الشمالي - سوف يتم إخضاعها للضريبة للمرة الأولى. كما أن إدخال المباني التي ما زالت تحت الإنشاء في الوعاء الضريبي يغلق ثغرة معروفة في القانون، حيث اعتاد ملاك العقارات على التهرب من الضريبة بترك الطابق الأعلى "بدون تشطيب" لكي يصبح المبنى "تحت الإنشاء". وتلك الصياغة الجديدة من شأنها أن تشجع ملاك العقارات على تشطيب مبانيهم للنهاية، وأيضاً على بيع أو تأجير تلك العقارات-الأدوار العليا.

يتضمن قانون 2008 أيضاً إصلاحاً لنظام تحصيل الضرائب. في هذا الصدد، يقلل قانون 2008 من فترة إعادة تقييم العقار من عشر سنوات في ظل قانون 1954 (المادتان 3 و11، 1954) إلى خمس سنوات (المادة 5، 2008)، كما يفرض القانون معدلاً ثابتاً للضريبة يبلغ 10% من الدخل الإيجاري على كل العقارات (بعد خصم نسبة من هذا الدخل لتكاليف الصيانة وخلافه، نسبة 30% للعقارات المستعملة في أغراض السكن و32% للعقارات غير السكنية) (المادة 12، 2008). هذا المعدل الجديد يحل محل المعدلات التي تراوحت بين 10% و40% في قانون 1954 (بعد خصم نسبة 20%) والتي تختلف باختلاف القيمة الإيجارية (المادة 12، 1954). ولكن نظراً لأن قانون 1954 لم يخضع العقارات إلى إعادة تقييم مستمرة وفقاً لمعدل التضخم وزيادة أسعار الأراضي - معدل 10% مثلاً كان يسري على الإيجارات التي تقل عن 3 جنيهات ومعدل 40% كان ينطبق على الإيجارات التي تزيد عن 10 جنيهات - فإن معظم دافعي الضريبة كان عليهم نظرياً أن يدفعوا الحد الأقصى للضريبة، وهو 40% من القيمة الإيجارية لعقاراتهم كل عام. مع هذا فإنه من غير المحتمل أن مثل تلك النسب المرتفعة كان يتم بالفعل فرضها على دافعي الضرائب نظراً لأن أغليتهم لن يقدروا على دفعها.

وبشكل عام، فإن من شأن تطبيق قانون الضرائب الجديد أن يساعد على تحديث قاعدة بيانات "مصلحة الضرائب العقارية" الخاصة بدافعي الضرائب على العقارات المبنية. سيتم تسجيل عدد أكبر من دافعي الضرائب وسيتم التقييم بصورة دورية أكثر. هذا بالإضافة إلى أن معدل الضريبة الثابت سييسر عمل "مصلحة الضرائب العقارية" لكونه أكثر ملائمة للقدرة المالية لدافعي الضرائب، الأمر الذي يزيد من احتمال تحصيلها.

هل يزيد القانون المذكور من حصيلة الضرائب؟

برغم التحسينات التي يقدمها قانون ضرائب العقارات المبنية الجديد بشأن تحصيل الضرائب، فإن هذا القانون لن يؤدي إلى زيادة ملحوظة في الحصيلة الضريبة بسبب كثرة الإعفاءات والقيود المفروضة على تقديرات قيمة العقارات. يفرض القانون سقفاً لزيادة تقديرات قيمة العقارات يبلغ 30% بالنسبة للعقارات السكنية و45% بالنسبة للعقارات غير السكنية (المادة 5، الجريدة الرسمية، 2008 و2014). تلك القيود سوف يكون لها تأثير سلبي طويل الأجل على موارد الدولة من ضريبة العقارات المبنية. علينا أن نتذكر أن متوسط معدل التضخم في مصر على مدى الخمسين عاماً الماضية بلغ 9% سنوياً، بل إنه فاق هذا المعدل في السنوات الأخيرة. ومن شأن التضخم وحده أن يلتهم أي زيادات في قيمة الممتلكات بسبب ديناميكية السوق العقاري. مثلاً، بناء على أسعار التضخم التي أوردتها البنك المركزي المصري، فإن العقار الذي كانت تبلغ قيمته 930,000 جنيه في مطلع عام 2009 أصبحت قيمته في نهاية عام 2013 حوالي 1.35 مليون جنيه، وذلك بفعل التضخم وحده. هذه الزيادة تبلغ 45%، حتى بدون إدخال ديناميكية السوق العقاري في الحساب. الآن، لو فرضت سقفاً لزيادة تقييم الممتلكات يبلغ 30% كل خمس سنوات، فإن الممتلكات السكنية سوف تقل قيمتها التقديرية بمرور الوقت عن قيمتها الفعلية، أما لو حددت سقف زيادة التقديرات بمعدل 45% في المائة، فإن قيمة تلك الممتلكات سوف تظل ثابتة. وبعبارة أخرى، فإنه لو انهار سوق العقارات، فإن الدخل الضريبي سوف ينقص، أما لو انتعش سوق العقارات، فإن الحكومة وكل من يعتمد على الخدمات العامة التي تقدمها الحكومة لن يستفيدوا من هذه الأرباح. وبالتالي فإنه من الأفضل أن يتم تقييم كل الممتلكات بسعر السوق عند القيام بعملية إعادة التقييم. ولو تم الاعتراض على تلك التقديرات، فإنه يمكن إعادة النظر في كل حالة على حدة لو تخطت الزيادة معدلاً مرتفعاً يتم تحديده.

بالنسبة للإستثناءات، تستثنى الضريبة بشكلها الجديد الشقق التي تبلغ قيمتها عدة ملايين والتي يتم "تأجيرها" وفقاً لنظام تحديد الإيجار الذي تم إدخاله في الحقبة الناصرية، والذي أدى إلى أن يدفع المستأجرون إيجارات شهرية ضئيلة (عادة أقل من 50 جنيهاً). ونظراً لأن قيمة الممتلكات تتحدد وفقاً للقيمة الإيجارية، فإن قيمة الضرائب على تلك العقارات ستكون منخفضة بالضرورة. علاوة على ذلك، فإن الكثير من الاستثناءات قد تم إدخالها في تعديلات عام 2014 على قانون 2008.

أولاً، تم إعفاء كل الممتلكات السكنية التي تبلغ قيمتها أقل من 2 مليون جنيه أو يقل إيجارها عن 24,000 جنيه سنوياً (أو 2,000 جنيه شهرياً). ولكن أي ممتلكات سكنية إضافية يمتلكها أي

شخص لن تخضع للإعفاء. وفي حالة الممتلكات التي تزيد قيمتها عن 2 مليون جنيه، فإن الضريبة سوف تحصل فقط على القيمة التي تزيد عن 2 مليون جنيه. ورغم أن القيام بفرض الضرائب على كل الممتلكات الإضافية هو أمر جيد - كل الممتلكات التي يتم تقييمها بأقل من 500,000 جنيه أو يقل إيجارها السنوي عن 6,000 جنيه (أو 500 جنيه شهريا) كانت معفية في قانون 2008 - فإن دافعي الضرائب سوف يترجمون من تلك الخطوة، برغم احتمال أن يقوم بعضهم بتسجيل ممتلكاتهم السكنية الإضافية تحت اسم شخص آخر في العائلة.

ثانيا، تم إعفاء كل العقارات غير السكنية التي يقل إيجارها السنوي عن 1.200 جنيه أو تقل قيمتها التقديرية عن 100,000 جنيه، وهي عقارات يتم استخدامها عادة في الأنشطة التجارية والصناعية والخدمية الصغيرة.

وأخيرا، تم إعفاء كل النوادي والفنادق التابعة للقوات المسلحة وكل المراكز الطبية والمستشفيات والعيادات العسكرية، وذلك برغم الاعتراضات التي أبدتها "مجلس الدولة" عند مراجعته للقانون المذكور (المادة 18، 2014).

من الواضح أن القانون يهدف إلى حماية أصحاب المنازل والمشروعات الصغيرة (وبالتالي الحصول على دعمهم السياسي). ورغم أن دعم الحكومة للأسر ذات الدخل المنخفض هو أمر مطلوب، فإن سقف الإعفاءات الذي وضعه القانون للمباني السكنية مرتفع للغاية. في 2008، خلص "طارق فرج"، الرئيس السابق "لمصلحة الضرائب العقارية"، إلى أن 90% من العقارات في مصر تقدر بأقل من 500,000 جنيه أو أن دخلها أقل من 6,000 جنيه سنويا، وهو ما يعنى أن تلك النسبة من العقارات سوف تخضع للإعفاء في ظل قانون العقارات المبنية الجديد. وبرغم أنه لا يوجد من يجب دفع ضرائب على العقارات، فإن تلك الضريبة تلعب دورا هاما في دعم علاقة المواطنين بالحكومة، كما أنها تضيف الشرعية على مطالب السكان بتقديم الخدمات الحكومية لمجتمعاتهم.

والأفضل أن يقوم كل المواطنين بدفع الضريبة العقارية، حتى ولو كان ذلك على نحو تصاعدي. مثلا، يمكن فرض نسبة 1% إلى 2% على العقارات التي تقل قيمتها عن 500,000 جنيه مصرى و5% على العقارات التي تقل قيمتها عن 2 مليون جنيه مصرى و10% على العقارات ذات القيمة الأعلى. ويجب أن يكون هناك آلية لتحديث تقديرات قيم العقارات وفقا لمعدلات التضخم. وبعبارة أخرى، فإن المطلوب من الحكومة هو أن تحمي العائلات ذات الدخل المنخفض من العبء الضريبي ولكن بدون أن تعفى غالبية السكان من الدفع.

بعد فرض قانون الضريبة على العقارات المبنية، كانت الحكومة تتوقع تحصيل 3.5 مليار جنيه سنويا. ولكن بسبب التأخير في إرسال الإخطارات الضريبية إلى الملاك، إلى غير ذلك من التعديلات الإدارية، فإن الحكومة قامت بتحصيل مليار جنيه واحد فحسب، كما أعلنت "إيلي اسكندر"، وزيرة التطوير الحضارى والعشوائيات.

هل يؤدي القانون إلى زيادة الموارد المتاحة لوحدات الحكم المحلي وإلى تعامل أفضل مع القضايا المحلية والاجتماعية؟

يفترض أن يؤدي قانون الضريبة على العقارات المبنية إلى زيادة موارد وحدات الإدارة المحلية بغرض زيادة قدرتها على التعامل مع القضايا المحلية والاجتماعية. ينص القانون على أن يتم تخصيص 25% من عائد الضريبة العقارية للمحافظات (المادة 28، قانون 2008). في 2012، أعلن وزير المالية أن 25% من دخل الضريبة المذكورة سوف يخصص "لصندوق تطوير المناطق العشوائية" التابع لوزارة التطوير الحضارى والعشوائيات. كما أعلن الوزير في وقت لاحق أن 50% أخرى من دخل الضريبة ذاتها سوف يخصص لتحسين التعليم والصحة وبرامج المعاشات وأيضا تمويل برامج التنمية في المحافظات. ورغم تلك التصريحات، فإنه من المستبعد أن يكون لضريبة العقارات المبنية أثر ملموس على القضايا المحلية، وذلك بسبب عدة أمور نوردتها فيما يلي.

الأمر الأول هو أن العائد من ضريبة العقارات المبنية سوف يكون محدودا للغاية. وكما ذكرنا سابقا، فإن دخل ضريبة العقارات المبنية في 2015 سوف يكون حوالى مليار جنيه مصرى. ومن شأن التحسينات في تحصيل الضرائب وأيضا تقليل التهرب الضريبي أن يزيد الدخل الضريبي. ولكن الإعفاءات التي وردت في القانون سوف تقلل من الدخل الضريبي إلى حد كبير. من المتوقع أن تساهم نسبة 25% المخصصة "لصندوق تطوير المناطق العشوائية" في تحسين الأوضاع، بالذات لو علمنا أن ميزانية وزارة الدولة للتطوير الحضارى والعشوائيات كانت مجرد 600 مليون جنيه في 2014-2015، وذلك مقارنة بميزانية "هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة"، التابعة لوزارة الإسكان، والتي زادت ميزانيتها من 14 مليار جنيه إلى 28 مليار جنيه في 2015. كما يتوقع أن يزيد الدخل الموجه إلى المحافظات - وهو أمر مفيد نظريا، ولكن توزيع 25% من مبلغ 1 مليار جنيه (أو حتى مبلغ 3.5 مليار لو تمكنت الحكومة من تحقيق هدفها المبدئي) بين 27 محافظة لن يؤدي إلى زيادة ملموسة في الإيرادات. كما أن هناك شكوكا بخصوص إمكانية وصول تلك الإيرادات إلى المستويات الدنيا من الحكم المحلي.

الأمر الثاني هو المركزية. يتم تحديد الضرائب العقارية في مصر من قبل المُشرع القومي - البرلمان أو رئيس الجمهورية في حالة عدم وجود برلمان كما هو الحال اليوم- ثم يتم تحصيلها وتوزيعها من قبل وزارة المالية. وليس لوحدات الحكم المحلي أى سيطرة على معدلات الضرائب أو على طريقة تحصيلها أو على طريقة إنفاق العائد منها. فالضريبة على العقارات المبنية هي واحدة من بين مختلف مصادر الدخل التي تدار جميعا بواسطة وزارة المالية، وإن كان من الممكن استخدامها لتمويل المستويات الدنيا من الحكم المحلي في مختلف أنحاء البلاد. وفي الوقت الذي يقضى القانون فيه بتخصيص 25% من دخل الضريبة العقارية للمحافظات، فإنه ليس هناك ضمان لأن تتمتع ببقية تحويلات الحكومة المركزية بالاستقرار. وبعبارة أخرى، فليس هناك ما يضمن زيادة موارد المحافظات على الإطلاق. يمكن مثلا لوزارة المالية، لو لاحظت أن دخل المحافظات قد زاد من موارد الضريبة العقارية، أن تقلل من مخصصات تلك المحافظات من مصادر الدخل الأخرى. وحتى لو زادت موارد المحافظات، فإن تلك المحافظات لا تتمتع بالحرية في استخدام الأموال كما تشاء، نظرا لأن وزارة المالية تتابع التنفيذ بهدف التأكد من أن المشروعات التي يتم تنفيذها تتفق مع أولويات الخطط القومية.

في الكثير من البلدان الأخرى، تمثل الضرائب العقارية المصدر الرئيسي لدخل سلطات الحكم المحلية. وتتمتع سلطات الحكم المحلية بالمسؤولية عن تحديد معدلات ضريبة العقارات وعن تحصيل الضرائب في المناطق التي تقع داخل نطاق سلطتها. وهناك مزايا متعددة لذلك.

أولا، سوف يقل العبء الإداري على الحكومة المركزية وتزيد الأموال التي تصل إلى المستويات المحلية من الإدارة. وهناك طبعاً احتمال أن يزيد الفساد على المستوى المحلي، ولكن هذا النوع من التحديات موجود على كل مستويات الحكومة.

ثانيا، يؤثر تحكم الإدارة المحلية في ضرائب العقارات بشكل إيجابي على تقديم الخدمات العامة المحلية. لتذكر أن ضريبة البناء هي ضريبة واضحة جدا للعيان ويتردد الكثير من المصريين في دفعها. ويتوقف عادة استعداد دافعي الضرائب لدفع قيمة ضريبة العقارات المبنية على المزايا التي سيتلقونها في المقابل. وبناءً عليه تقوم السلطات المحلية بتوجيه الاستثمارات العامة في مشروعات ذات أثر ملموس بالنسبة لدافعي الضرائب، مثل بناء المدارس والطرق والحدائق ونظم جمع القمامة وغيرها. ومن المتوقع أن ترتفع كفاءة قرارات القطاع الحكومي عندما يقوم دافعو الضرائب بتأييد تلك الأنشطة على أساس أن مزاياها تفوق العبء الضريبي (سلاك وبيرد، 2014).

من الأفضل أن يتم اتباع نظام لامركزي في نظام الضرائب على العقارات المبنية، وإن كان بشكل جزئي، على مستوى وحدات الحكم المحلي. ولكن قانون الإدارة المحلية الذي تم نشر مسودته على الجمهور في أغسطس الماضي، لا يعد البلاد على الإطلاق لعملية اللامركزية بخصوص الضرائب العقارية. وهذا عيب لا يخلو من قصر النظر وسوف يؤدي إلى تقليل مستوى كفاءة وحدات الإدارة المحلية لسنوات قادمة.

هل يشجع القانون ملاك العقارات على استخدام عقاراتهم بشكل منتج؟

هناك مفارقة واضحة في سوق الإسكان في مصر؛ فمن ناحية هناك نقص شديد في الإسكان منخفض الدخل، ومع ذلك نجد من الناحية الأخرى، وفقا لأرقام "الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء"، أن 25% من الوحدات السكنية في القاهرة و32% من الوحدات السكنية في الجيزة و35% من الوحدات السكنية في الإسكندرية شاغرة. وقد زادت نسبة الوحدات السكنية الخالية منذ 25 يناير 2011 بسبب عمليات البناء الهائلة وغير المنظمة في مختلف المدن المصرية. وكما ذكرنا قبلا، فإن شراء العقارات يهدف للاستثمار هو نشاط تمارسه كل الطبقات الاجتماعية، وما زال الطلب مرتفعا على العقارات لأنها استثمار آمن نسبيا ويمثل حماية ضد معدلات التضخم المرتفعة. هناك أيضا طلب كبير على الشقق بين الشباب في سن الزواج. وكثيرا ما تقوم العائلات بشراء شقق وتركها خاوية حتى يصل الأبناء إلى سن الزواج.

لو تم فرض النوع المناسب من القوانين، فإنه يمكن للحكومة استخدام الضريبة على العقارات المبنية كأداة لتشجيع أصحاب الأملاك على استخدام ممتلكاتهم بشكل منتج وهو ما قد يقدم حلا لمشكلة النقص في الإسكان منخفض الكلفة في مصر. في حالة فرض معدل مرتفع نسبيا من الضريبة، من المتصور أن يقوم ملاك الوحدات السكنية بالتفكير في تأجيرها أو بيعها، الأمر

الذي قد يقلل من عمليات البناء غير الرسمي التي تتم حاليا في مختلف المدن. يمكن أيضا توسيع مجال الضريبة على العقارات المبنية لكي تشمل الأراضي الخالية، وهو ما قد يقلل من أسعار الأراضي ويسمح بالتالي بتوفير اختيارات أكثر لبناء مساكن بأسعار اقتصادية.

يتضمن قانون الضريبة على العقارات المبنية رسائل متناقضة بخصوص تشجيع ملاك العقارات على استخدام أملاكهم على نحو منتج. من جهة، فإن توسيع الوعاء الضريبي ليشمل المجتمعات الجديدة هو أمر جيد، حيث أنه يشجع الشركات العقارية التي تمتلك عددا من الوحدات على بيعها أو تأجيرها عندما تتاح لها الفرصة. وهناك نقطة جيدة أخرى في القانون وهي أنه يفرض الضريبة على كل الوحدات السكنية الإضافية - التي يمتلكها المواطن ولا يسكنها. ولكن، كما ذكرنا قبلًا، فإنه من السهل تجنب دفع الضريبة من خلال تسجيل تلك الوحدات تحت اسم أحد أعضاء الأسرة، وهي ثغرة يجب على الحكومة أخذها في الحسبان. وفي المقابل، فإن كثرة الاستثناءات الواردة في القانون من شأنها التقليل من فاعليته.

هل يزيد القانون من أمن حيازة الأراضي؟

لم يقم الكثير من المصريين بتسجيل أراضيهم بشكل رسمي، وهو ما ينطبق بالأخص على المناطق الحضرية اللارسمية في القاهرة الكبرى، حيث يعيش أكثر من 60% من سكانها. ومن شأن الضرائب العقارية أن تحسن من أمن حيازة الأراضي في تلك المناطق، حيث أنها تقدم نوعًا من الحماية ضد الإخلاء القسري. لو كان هناك مالك لعقار يفتقر إلى عقد رسمي ولكنه يدفع الضرائب، فإن إيصالات تلك الضرائب يمكن اعتبارها دليلاً على الملكية في حالة نشوب منازعات على الأرض. وقد استفاد من هذا الوضع بعض سكان الأحياء اللارسمية القديمة، مثل سكان منشية ناصر الذين قاموا بدفع الضرائب في ظل قانون 1954. ويلاحظ أن إخضاع المناطق اللارسمية للضرائب العقارية يضعف من أي دعاوى ملكية كاذبة، نظراً لأن ليس من المعقول أن يقوم أي شخص برشوة موظف حكومي من أجل الحق في دفع الضرائب (كومي، بدون تاريخ).

كما أنه لو تم تحديث قاعدة بيانات ضريبة العقارات المبنية في "مصلحة الضرائب العقارية" بخصوص دافعي الضرائب، فإن ضريبة العقارات يمكنها أن تزيد أمن حيازة الأراضي بالنسبة لبعض ملاك العقارات. ولكن لو أخذنا في الحسبان كثرة الاستثناءات من القانون، فإنه من المتصور أن تركز "المصلحة" جهودها على دافعي الضرائب الأكثر قدرة على دفع الضريبة. وقد أوضحت وزارة المالية أنه، اعتباراً من مارس 2015، تم إرسال 6.4 مليون إخطار ضريبي إلى الوحدات السكنية بالإضافة إلى 1.8 مليون إخطار إلى الوحدات التجارية والخدمية والصناعية.

الخلاصة

يقوم قانون الضريبة على العقارات المبنية الجديد بشكل عام بتوسيع الوعاء الضريبي وتوحيد معدل الضريبة وتقصير فترة إعادة التقييم، وهي كلها أمور يفترض أن تؤدي إلى تحسين معدل تحصيل الضرائب مقارنة بالقانون القديم. ولكن هناك بعض جوانب القصور في القانون المذكور. يمثل مدى اتساع نطاق الإعفاءات إحدى المشاكل الواضحة، ويجب على الحكومة أن تقوم تدريجياً بتقليل تلك الإعفاءات من أجل الاستمرار في توسيع الوعاء الضريبي في مختلف أنحاء مصر. من شأن تلك الإعفاءات، وأيضاً القيود الموضوعية على زيادة القيمة التقديرية للعقارات، فإن كم الإيرادات المتوقع من هذا القانون سوف يقل على الأغلب عن التقديرات التي تتوقعها الحكومة في المستقبل المنظور. علاوة على هذا، فإن القانون المذكور لا يفيد كثيراً في تحسين أوضاع الإسكان في المناطق الحضرية في مصر.

من الناحية الهيكلية، سوف يكون تأثير القانون على وحدات الإدارة المحلية محدوداً بسبب القيود التي يفرضها قانون الحكم المحلي الذي يقضي بأن تكون ضريبة العقارات ضريبة مركزية. حيث لا تملك وحدات الحكم المحلي تحديد معدل الضريبة ولا كيفية إنفاق عائدها. وبالتالي فإن القانون لن يؤدي في الأغلب إلى تحسين التعامل مع القضايا المحلية. من المتوقع أن تصل نسبة من الدخل الضريبي إلى وزارة الدولة للتطوير الحضري والعشوائيات، وذلك بهدف تحسين المناطق غير الرسمية، وهو أمر حسن ولكنه لا يكفي لمواجهة المخاطر التي يتعرض لها سكان المناطق غير الآمنة.

باختصار، فإنه من الأفضل أن يتم تطبيق قانون ضريبة العقارات المبنية على كل ملاك العقارات في مصر باستثناءات محدودة. كما أن فرض ضريبة معقولة على ملاك العقارات سوف يؤدي إلى تقوية الصلات بين الحكومة والمواطنين وإلى إسباغ الشرعية على مطالب المواطنين بشأن تقديم خدمات عامة أفضل، وأيضاً إلى توفير دخل ضريبي للحكومة يمكنها من تقديم تلك الخدمات.

1. يوجد في مصر ثلاث أنواع من ضرائب الممتلكات: الضريبة على الأطنان الزراعية، والضريبة على نقل ملكية العقارات، والضريبة على العقارات المبنية. (مارتينيز-فاسكويس وتيموفيف، 2011). وتتناول المقالة الحالية الضريبة على العقارات المبنية فحسب.

2. تحت قيادة "يوسف بطرس غالي" (2004-2011)، وبدعم من "صندوق النقد الدولي"، تبنت وزارة المالية استراتيجية للإصلاح الضريبي الشامل بدأت في عام 2005 بإصدار قانون جديد للضريبة على الدخل.

المراجع المذكورة

- البيان المالي الخاص بمشروع الموازنة العامة للدولة للسنة المالية 2014/2015.
- الجريدة الرسمية، العدد 10-أ (غير اعتيادي) بتاريخ 4 فبراير 1954. قانون رقم 56 لسنة 1954 في شأن الضريبة على العقارات المبنية
- الجريدة الرسمية، العدد 25-ج بتاريخ 23 يوليو 2008. قانون رقم 196 لسنة 2008 بإصدار قانون الضريبة على العقارات المبنية
- الجريدة الرسمية، العدد 36-أ بتاريخ 10 سبتمبر 2011. مرسوم بقانون رقم 118 لسنة 2011 بتعديل بعض أحكام القانون رقم 196 لسنة 2008
- الجريدة الرسمية، العدد 49 بتاريخ 6 ديسمبر 2012. قرار رئيس جمهورية مصر العربية بالقانون رقم 103 لسنة 2012 بتعديل بعض أحكام قانون الضريبة على العقارات المبنية الصادر لقانون رقم 196 لسنة 2008
- الجريدة الرسمية، العدد 23-أ بتاريخ 17 أغسطس 2014. قرار رئيس جمهورية مصر العربية بالقانون رقم 117 لسنة 2014 بتعديل بعض أحكام قانون الضريبة على العقارات المبنية الصادر بالقانون رقم 196 لسنة 2008

Slack, E. and Bird, R. 2006. "Taxing Land and Property in Emerging Economies: Raising Revenue... and More?"

Slack, E. and Bird, R. 2014. "The Political Economy of Property Tax Reform", OECD Working Papers on Fiscal Federalism, No. 18, OECD Publishing.

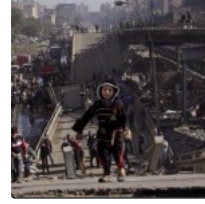
Comby, Joseph (n.d.). "L'impôt foncier". Comité technique « Foncier & développement ».



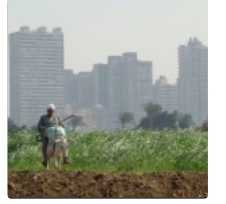
قراءة أخرى للقاهرة 2050 -
نزلة السمان: المشاركة
المجتمعية كأداة لإضفاء
الشرعية على التخطيط
الفوقي



أين الرؤية الاستراتيجية
لتنمية القاهرة؟



ما الذي نتعلمه من عملية
الإخلاء القسري بعزبة
النخل؟



رؤية التنمية الاستراتيجية
للقاهرة: ماذا عن التخطيط
التشاركي؟

Published on September 28, 2015

Like { 28 } Tweet Share 0 G+1 { 0 }

تحت رخصة المشاع الإبداعي: النسبة - غير تجاري - الترخيص بالمثل 3.0

محتوى هذا الموقع منشور بواسطة