

«الضريبة العقارية»

ندوة تعريضة

١١ أكتوبر ٢٠٠٩م - قاعة الاحتفالات الكبرى

المتحدثون:

الأستاذ محمد هاشم أمين عام الجامعة والأستاذ أحمد نصر وكيل
أول وزارة المالية بالضرائب العقارية بالشرقية والأستاذ وكيل
وزارة المالية بمحافظه الجيزة.



يهدد الحياة وارتفاع ضغط الدم لدى الأطفال : تقليل المخاطر وتعزيز الحياة الصحية .
كما تم مناقشة تأثير القيام بعمل تنظيف وتطهير للقنابر التنشيط الحنجري التي
تستخدم لحديثي الولادة الذين يتم وضعهم على جهاز التنفس الصناعي واستراتيجيات
سلامة المريض وتقليل خطر الانتحار وسلامة المريض وأضرار الأدوية والعلاقة بين أنماط
القيادة، ونطاق الإشراف ومشرفات التمريض بمستشفيات جامعة الزقازيق، والالتزام
المراهقين المرضى بالفشل الكلوي خطة علاجهم وتقييم العمل والمخاطر الصحية المتعلقة
بالخامس الألى لدى طلاب جامعة الزقازيق، وتقييم برنامج الصحة الإنجابية التعليمية
للتبنيات المدارس الثانوية في قرية السعدين بالشرقية وأخيراً سلامة المرضى الأطفال في
قسم الطوارئ.

التوصيات

- بعد انتهاء الجلسة الثانية أعلنت الأستاذة الدكتورة نجوى الشافعي عميدة الكلية
ورئيس المؤتمر هذه التوصيات التي تطالب وتؤكد على هذه النقاط الهامة :
« أهمية إقامة المزيد من هذه اللقاءات والمؤتمرات لرفع الوعي بثقافة وسلامة المريض
« توفير التدريب الخاص بسلامة المريض لأعضاء الفريق الصحي (الأطباء -
التمريض)
« تطبيق معايير إدارة المخاطر في مجال الرعاية الصحية في المستشفيات بحيث توفر
الإرشادات اللازمة للتعامل مع المخاطر وتحمي المريض والفريق الصحي ومراجعة تحديث
ومراجعة هذه المعايير دورياً .
« إنشاء لجنة لإدارة المخاطر في المستشفيات
« العمل على تطبيق بروتوكولات سلامة المريض في المستشفيات .

جاء الإعفاء من الضريبة يشمل ٩٠٪ من العمارات والمنازل بداية التطبيق بالساحل الشمالي والمدن الجديدة.

٩٠٪ من العقارات الموجودة في مصر ستتمتع بالإعفاء من الضريبة لأن سعر الوحدة منها يقل عن نصف مليون جنيه وأن البداية ستكون بالساحل الشمالي والمدن الجديدة لأنها أكثر تنظيماً وليس لها عشوائيات مما يساعد لجان الحصر على سرعة الإنتهاء من عملها.

لاستطيع تحديد الخاضعين للضريبة بدقة أو الخصلة المتوقعة إلا بعد صدور اللائحة التنفيذية ستشرح بنود القانون بكل دقة مما يسهل العمل وبضمن في نفس الوقت العدالة في التطبيق وأن طريقة محاسبة المصانع والفنادق والقرى السياحية لم تحدد حتى الآن إنتظاراً لعقد مجموعة من اللقاءات مع ممثلي أصحاب هذه المنشآت للوصول إلى رؤية مشتركة في تطبيق القانون.

الدولة سوف تتحمل عبء الضريبة عن أصحاب الظروف الاجتماعية الصعبة والطارئة إلى أن تنتهي هذه الظروف وإن لجان الحصر ستقوم بتصويب أى أخطاء كانت موجودة في الماضي وأدت إلى خضوع بعض العقارات للضريبة العقارية على غير سند من القانون.

الإعتماد على الكمبيوتر في تقدير الضرائب سيكون هو الأساس وأن تدخل العنصر البشري في أضيق الحدود لضمان العدالة في التطبيق وأن إعفاء لجان الطعن سيكون من خارج المصلحة تماماً لضمان الشفافية والحيادية في القرارات مطالباً المواطن بعدم التعامل مع لجان الحصر والتقدير بأى صورة من الصور واللجوء إلى لجان الطعن في حالة وجود أى نوع من الشكوى لديه.

س، يبدأ تطبيق قانون الضرائب العقارية وإجراءات الربطة الخاصة به مع بداية يناير ٢٠٠٩ فهل يوجد حصر بالأماكن التي سيعطى عليها القانون؟

جاء بوجود حصر عام على مستوى الجمهورية خاصة فيما يتعلق بالمدن وداخل

الكردونات وهذا بالطبع يفيدنا بعض الشيء في عملنا ولكن القانون ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨ الخاص بالضرائب العقارية ركز على الحصر كل ٥ سنوات في جميع أنحاء البلاد لتحديد المنشآت الخاضعة للقانون أو الخارجة عن حدود الإعفاء في القانون الجديد أو التي لا تخضع له وكذلك لرصد المستجدات التي تكون قد حدثت على العقارات القائمة كحدوث تلبية لبعضها وكذلك التغيرات التي حدثت على الأراضي الفضاء وإستغلالها، باختصار الحصر هدفه التحديد الدقيق للخضوع للضريبة من عدمه.

س، بالرغم من صدور القانون إلا أنه مازال هناك الكثير من اللغط واللبلة حول تقدير قيمة الوحدة السكنية وهل سيكون سعر السوق هو الفيصل أم القيمة الإيجارية فما هي الحقيقة؟

جاء اعتقد أنه لا توجد أى مشكلة في هذا الإطار فالفهم الصحيح للقانون يربحنا من اللبس الحادث لدى البعض فالقيمة السوقية للعقار أو الرأسمالية ليست هي الفيصل ولكنها مجرد عملية إسترشادية فقط لاغير أما تحديد الوعاء الضريبي فسيكون عن طريق القيمة الإيجارية والتي سيتم تحديدها من خلال معايير محددة هي مستوى البناء وموقع العقار وإتصاله بالعمارة ومستوى المرافق التي يتمتع بها وستبدأ عملية الخاسبة بتقديم الخاضع للضريبة إقرار عن الوحدة السكنية يشمل كل البيانات الخاصة به وبعد ذلك تقوم لجان الحصر والتقدير بالنزول إلى الأماكن المختلفة لتقديم إقرارها هي الأخرى.. والإقرار الذي تقدم به اعمول مع إستمارة الحصر التي قدمتها اللجنة سيتم إدخالها على الكمبيوتر من خلال نظام محاسبي دقيق للحصول على الضريبة المستحقة بدقة شديدة ولن يكون للعنصر البشري أى تدخل في هذه العملية لضمان المزيد من الحيادية والشفافية.

س، تضمن القانون إعادة الحصر والتقدير كل ٥ سنوات فما هو المقصود من هذا الإجراء؟

جاء الهدف من إعادة التقدير هو رصد المستجدات التي حدثت والأوضاع الجديدة القائمة في السوق خاصة أننا لم نقم بعملية تقدير وحصر منذ مدة طويلة وبالتالي يمكن أن تحدث فجوة كبيرة في الأسعار ولكن عموماً لن يكون هناك زيادة كبيرة في السعر

وكذلك وضع المشرع نصاً في القانون بحيث لا تزيد القيمة الإيجارية على نسبة ٣٠٪ ويمكن ان تنخفض عن ذلك والمقصود بهذا التحديد أو هذا الشق ألا تترك العنان للجان التقدير حتى لا تغالى في تحديد القيمة الإيجارية للوحدات السكنية.

س: ولكن عدم التقدير لعدة سنوات سابقة طويلة ألا يمثل مشكلة ويجعل الكثيرين يخضعون للضريبة في الوقت الحالي؟

ج: اعتقد ان ٩٠٪ من العقارات المبنية في مصر ستكون في حد الإعفاء الضريبي والنسبة الباقية يوجد جزء كبير منها لم يتم حصره من قبل لأنه لم يتم بسداد أى ضرائب عقارية ومن ثم لا ضرر من ان يقوم الآن بسداد ما عليه من ضرائب خاصة وان المبلغ المسدد لن يكون كبيراً ويكفى ان نعلم ان الشقة التى يبلغ سعرها أقل من نصف مليون جنيه غير خاضعة للضريبة والتي يبلغ ثمنها نصف مليون تقوم بسداد ٣٠ جنيهاً فقط في العام، كما ان هناك شريحة كبيرة من العقارات متمتعة بالإعفاء وفقاً للقانون حيث ان العقارات المبنية في الفترة من ١٩٧٧ إلى ١٩٩٦ لم إعفاء ملاكها من الضرائب تشجيعاً على البناء والمشاركة في حل أزمة الإسكان واعتقد أن بداية التطبيق الفعلي للقانون سيزيل الكثير من المخاوف الموجودة لدى الكثير من المواطنين خاصة ان الاعلام ساهم بصورة كبيرة في إعطاء فكرة سيئة عن القانون للناس ولم يظهر الإيجابيات الموجودة به وكذلك الإعفاءات التي يتمتع بها عدد كبير من الوحدات السكنية.

س: ولكن هنا لا ينشأ ان هناك حالات إنسانية ملحة لأشخاص يقيمون في وحدات سكنية فاخرة منذ فترة طويلة ولا يستطيعون الآن سداد قيمة الضريبة فما هو الوضع بالنسبة لهم؟

ج: المادة ٢٩ من القانون أهتم بهذا الأمر وتضمنت ان تتحمل الدولة عبء الضريبة عن الأفراد غير القادرين أو أصحاب الحالات الخاصة كسيدة توفى زوجها ومعاشها ضئيل ومقيمة منذ فترة في شقة فاخرة وتحمل الدولة باستمرار الظروف الاجتماعية الصعبة ثم تحميل الشخص قيمة الضريبة بعد إنتهاء هذه الشروف وهذا الأمر سيتم شرحه وتفصيله

بصورة أكثر وضوحاً في اللائحة التنفيذية المكملة للقانون والتي سوف تصدر قريباً لتفسير كل شيء وحتى نستطيع البدء في تنفيذ القانون في المدة المحددة له مع بداية السنة القادمة. «التقسيط ممكن».

س: وما هو طريقة سداد الضريبة وهل هناك إمكانية لتقسيط القيمة المربوطة على العقار؟
ج: الضريبة سوف تستحق في بداية يناير من كل عام ويستطيع الخاضع للضريبة ان يقوم بالسداد على قسطين الأول في شهر يوليو والثاني قبل نهاية شهر ديسمبر من نفس العام وبعد ذلك سيكون هناك غرامة على مبلغ الضريبة يعادل الفائدة المحددة من جانب البنك المركزي بالإضافة إلى ٢٪ من قيمة الضريبة كغرامة تأخير وإذا لم يلتزم المالك بالسداد سيكون هناك حجز إداري على الوحدة السكنية وإتخاذ الإجراءات القانونية الواردة في نصوص القانون.

س: هناك أيضاً تساؤل يدور في أذهان الناس وهو من الذي ستحمل قيمة الضريبة المالك أم المستأجر؟
ج: مالك العقار وفقاً للقانون هو الذي يتحمل قيمة الضريبة والمستأجر ليس له علاقة بهذه الضريبة إلا في حالة واحدة هي عندما يتقاسم المالك عن السداد فيستهم تحصيل قيمة الإيجار من المستأجر بإيصال رسمي وإحتساب هذا الإيجار لسداد جزء من الضريبة المفروضة على المالك. وقد أعطى القانون العديد من المزايا للملاك فعلى سبيل المثال إذا كان أحد الأشخاص يمتلك ١٠ وحدات سكنية غى عمارة فإنه يقدم إقراراً منفصلاً عن كل وحدة سكنية وطالما يقل ثمنها عن نصف مليون جنيه فإنه يحصل على الإعفاء المنصوص عليه بحكم القانون لكل وحدة سكنية، كما أن هناك إمكانية لتقسيط قيمة الضريبة على قسطين في حالة عدم إمكانية السداد مرة واحدة.

س: في كل بلاد العالم التي تطبق الضريبة العقارية يخصص جزء من الحصيلة لصيانة العقارات وتحسين الخدمات فماذا عن الوضع لدينا؟

ج: القانون أيضاً لم يهمل هذه الجزئية وقرر خصم ٣٠٪ من القيمة الإيجارية من

الوعاء الضريبي كمصاريف صيانه ومصاريف إدارية بالإضافة إلى ٦ آلاف جنيه من قيمة الإيجار وهذا بالتأكيد سيساهم بصورة كبيرة في الانفاق على صيانه العقارات وحمايتها والتي تمثل ثروة عقارية تقدر بالمليارات وتعرضت للأهمال فترة طويلة لعدم وجود النص القانوني الذي يحدد واجبات كل فرد في عملية الصيانة سواء المالك أو المستأجر وكذلك اتحاد الملاك والعقوبات على من يتعاسى في أداء دوره وواجبه .

س: هناك مخاوف لدى البعض من جزائيه التقدير لقيمة الوحدات السكنية..كيف يتم التغلب على ذلك؟

ج: القانون يتضمن وسائل التغلب على ذلك حيث ان لجان التقدير تتكون من مجموع من العناصر ليس لهم أى مصلحة فى المغالاة فى التقدير وتتكون على النحو التالى رئيس اللجنة من الضرائب العقارية ومندوب للإسكان ومندوب وزارة المالية ومندوبين من أهالى المنطقة من المكلفين بأداء الضريبة ويرشحهم المجلس الشعبى اخلوى وبالتأكيد هذه العناصر ليس لهم أى مصلحة فى المغالاة فى التقدير كما ان الاختلاف فى الأداء سيكون فى أضيق الحدود لان القانون تضمن المعير التى تعمل على أساسها اللجان كما ان تدخل العنصر البشرى فى تحديد قيمة الضريبة سيكون محدداً للغاية لأنه كما قلت سيتم إدخال نموذج الإقرار الذى تقدم به الممول وكذلك تقرير لجان الخصر إلى جهاز الحاسب الآلى وفق نظام محاسبه تم إعداده لتحديد قيمة الضريبة وكل ما أطلب به الجماهير ألا يتعاملوا مع لجان التقدير بأى صورة من الصور وبأى وجود شكاوى لديهم فالقانون حدد أيضاً كيفية الاعتراض على قيمة الضريبة من خلال لجان الطعن .

س: وهل إذا اكتشفت لجان التقدير خطأ ما مثل خضوع أحد العقارات للضريبة على غير الحقيقة فهل من الممكن تصحيح هذا الوضع؟

ج: بكل تأكيد فهذه اللجان لن تكون مهمتها الخصر والتقدير فقط ولكن سيكون من ضمن مهامها الأساسية تصويب الخطأ الموجود فليس عيباً ان نصحح وضعاً خاطئاً

لكن يتم تنفيذ القانون بدقة وبدون تفريط أو تعسف فهدفنا ليس حماية الأموال ولكن توسيع قاعدة الممولين وتطبيق القانون لمصلحة الجميع على العقارات التى تدخل فى إطاره والتى حددها القانون والتى ستأتى اللائحة التنفيذية لتكون أكثر تحديداً .

س: أخيراً..ما تفسيرك للضجة التى صاحبت صدور القانون وتخوف الناس منه؟

ج: المواطن غالباً ما يخاف من القوانين خاصة التى تتعلق بتحصيل أموال وهذا شعور طبيعى بعض الشيء والهجوم عليه من جانب البعض كان شديداً مما أدى إلى تخوف الناس منه ولكن الحقيقة غير ذلك فأعتقد ان الغالبية العظمى من العقارات فى مصر لن تخضع للقانون وستتبع بحدود الإعفاء لأن قيمتها تقل عن نصف مليون جنيه .