

ملاحظات موجزة حول المحاضرة المتميزة بعنوان: معضلة الضريبة العقارية في مصر: تحليل اقتصادي واجتماعي

الثلاثاء ٩ أكتوبر ٢٠١٨، من الساعة العاشرة صباحا إلى الساعة الثانية عشرة ظهرا.

المتحدثون:

- الدكتورة/ سامية حسين – رئيس مصلحة الضرائب العقارية المصرية.
- المهندس/ محمد زكريا محيي الدين - عضو مجلس النواب بالبرلمان المصري.
- السيد/ محمود جاب الله أبو المجد – المستشار الضريبي، مؤسسة مازارس، مصطفى شوقي.
- الدكتور/ خالد درباله – استشاري وخبير نظم المعلومات.

مدير الجلسة:

- د. عبلة عبد اللطيف، المدير التنفيذي ومدير البحوث، المركز المصري للدراسات الاقتصادية.

أهم ما جاء في العرض:

ما انتهت إليه التجارب الدولية:

- هناك مجموعة من العناصر التي اجتمعت عليها الدول موضع الدراسة في تطبيق الضريبة العقارية، تتلخص في الرصد من خلال التسجيل بالمحليات عبر آليات مميكنة، ووجود ثلاثة أنواع من التقييم لاحتساب الضريبة العقارية: إما على أساس المساحة، أو على أساس القيمة السوقية، أو على أساس القيمة الإيجارية.
- تعتمد معظم الدول على القيمة السوقية والمساحة أكثر من اعتمادها على القيمة الإيجارية.
- تعتمد الدول موضع الدراسة منهجية واضحة وشفافة لحساب قيمة العقار وبالتالي تحديد قيمة الضريبة مع وجود جهاز واضح متخصص في التقييم.
- توجه كل عوائد الضريبة العقارية للمحليات، والتي يكون لها صوت ونصيب ضخم في صناعة القرارات الخاصة بها.
- لا يوجد إعفاءات للمنشآت الخاصة بالدولة ما دامت تقوم بنشاط مثل الذي يقوم به القطاع الخاص (وفقا للاتفاقيات الدولية).
- تختلف الدول في قيمة الضريبة العقارية التي تتبناها وذلك وفقا لمرحلتها التنموية بدون الاخلال بشروط الحوكمة.

الوضع في مصر:

- يتم حصر العقارات من خلال وزارة المالية بشكل يدوي ودون وجود سجل عيني مفعّل.
- تُحدد قيمة العقار على أساس القيمة الإيجارية بعكس السائد في التجارب الدولية من الاعتماد على القيمة السوقية أو المساحة. وهو ما يضعها ضمن ضريبة الدخل بدلا من ضريبة على الثروة.

^١ كالولايات المتحدة الأمريكية، وجنوب أفريقيا، والاتحاد الأوروبي وأمريكا اللاتينية، وأوروبا الشرقية، وآسيا، وأفريقيا، ودول منظمة التعاون الاقتصادي والتنمية

- يتم احتساب الضريبة بشكل عشوائي بدون معادلة دقيقة نظرا لقلة المعلومات، وهو ما يتسبب في كثير من الطعون التي يصعب حسمها.
- تذهب الحصيلة بالكامل إلى السلطة المركزية، ولا تستفيد المحليات منها إلا في إطار ما تقرره السلطة المركزية.
- تعد نسبة الضرائب العقارية في مصر إلى إجمالي الإيرادات الضريبية ضئيلة للغاية مقارنة بنسبتها في العديد من الدول الأخرى.
- يكمن جوهر المشكلة في النظام المصري في عدم وضوح هدف فرض الضريبة، بحيث يطغى هدف زيادة الحصيلة الضريبية على باقي الأهداف المفترض تحقيقها وهي مراعاة العدالة الاجتماعية وتنمية المحليات.
- يجب أن يعبر القانون عن الواقع الفعلي، فوجود العقار ليس بالضرورة دليل على الثراء.
- تحتاج الضرائب العقارية على المصانع إلى إعادة نظر في إطار اهتمام الدولة بتحقيق التنمية.
- ضرورة إعفاء الأنشطة الإنتاجية من الضريبة العقارية وتحديد النشاط الصناعي لأن هدف التنمية الصناعية أكبر من أي إيرادات تأتي من خلال الضريبة العقارية عليها.

أهم ما جاء في النقاش

- عانى قانون الضريبة العقارية منذ عام ٢٠٠٨ من كثرة التعديلات التي جرت عليه والمقاومة الشديدة من أصحاب المصلحة للتطبيق تحت دعوى حماية الفقراء، ونتيجة لذلك لم يكن هناك انتظام في التعامل مع الضريبة وتحصيلها.
- ينص القانون على أن يتم تحديد طريقة التقييم للمنشآت ذات الطبيعة الخاصة من خلال اتفاق وزير المالية مع الوزير المختص وهو ما تم ترجمته في هذه البروتوكولات التي جرى توقيعها.
- يُجرى التفاوض حاليا مع النقل والطيران لتحديد طريقة تقييم المطارات الخاصة والموانئ.
- الاعتماد على القيمة السوقية في احتساب الضريبة العقارية في مصر ينتابها عدم الدستورية، وهذا لا يعنى عدم دستورتها في الدول الأخرى.
- لا يستقيم عدم فرض الضريبة العقارية على مسكن قيمته السوقية ١٠٠ مليون جنيها، ومن ثم يجب إعادة النظر في قيمة العقار السكنى الخاص بالخاضع للضريبة وهو ٢ مليون جنيها.
- ضرورة إعفاء المصانع المسجلة العاملة في الاقتصاد الرسمي من الضريبة العقارية.
- سيظل تطبيق الضريبة العقارية صعبا نظرا لعدم جود سجل عيني.
- هناك محاولات لعمل سجل عيني في مصر منذ حوالي ١١٦ عاما، ولكن لم يحدث حتى الآن لأن أغلب الإشهارات التي تتم في الشهر العقاري شخصية، وتصل نسبة الإشهار العيني إلى ٢% فقط.
- وجود ثروة عقارية هائلة لا نعرف عنها شيئا ولا يمكن تحصيل الضريبة عليها لعدم وجود سجل عيني.
- بمراجعة خرائط منطقة العاشر من رمضان كان من المتوقع حدوث زيادة بحوالي ٣٠% في عدد العقارات عما تم رصده في الخرائط القديمة، ولكن مع تحديث الخرائط تم اكتشاف زيادة تخطت ١٥٠%.
- هناك مشكلة في فلسفة المنظومة الضريبية بشكل عام لأنها تنظر إلى الإيرادات وحدها بمعزل عن باقي الاقتصاد ودون النظر لكيفية توظيف هذه الإيرادات الضريبية.

أهم المقترحات:

- تغيير التقييم ليصبح حسب القيمة السوقية بدلا من القيمة الإيجارية للخروج من فخ كونها ضريبة دخل وليست ضريبة ثروة.
- التعامل مع منشآت الدولة بنفس معاملة القطاع الخاص مادامت تقوم بنفس النشاط.
- الاستفادة من إمكانية الحصول على ضريبة عن الإعلانات على الطرق وأبراج المحمول.
- ضرورة وجود منظومة ضريبية متكاملة من ضرائب دخل وعقارية وقيمة مضافة، تحقق في مجملها الأهداف الاقتصادية والاجتماعية والتنموية.
- ضرورة اللجوء لحل جذري لمشكلة التقييم وهو تفعيل السجل العيني ووضع إطار زمني للانتهاء منه باستخدام التكنولوجيا الحديثة، بدلا من الحلول البسيطة التي تتمثل في مد فترة إعادة التقدير لمدة عامين حتى عام ٢٠٢٠.
- مراجعة منظومة الضرائب العقارية بشكل كامل من الناحية التكنولوجية وتطوير العنصر البشري بالتدريب والتأهيل.
- عدم فرض الضريبة على العقار تحت التشطيب يفتح الباب ليس فقط لتشويه المدن بشكل عقار قبيح ولكن يفتح الباب للفساد.