

### توصيات المؤتمر الضريبي " مشاكل التقييم العقاري والضريبة العقارية "

نظمت كلية التجارة – جامعة بنها بالاشتراك مع جمعية خريجي الكلية وبرعاية الغرفة التجارية بالقليوبية مؤتمرا علميا بعنوان " مشاكل التقييم العقاري والضريبة العقارية " وذلك بقاعة المؤتمرات الكبرى بالكلية يوم الأربعاء الموافق ٢٠١٥/٥/٦ وبحضور عدد كبير من الضيوف وأساتذة الكلية وطلابها.

وفيما يلي أهم توصيات المؤتمر:-

أولاً: فيما يتعلق بالتقييم العقاري:-

- ١- العمل على إدخال قضايا التقييم العقاري ضمن المناهج التعليمية بالمؤسسات العلمية ( مدارس، معاهد، جامعات.. ) ومراكز البحث العلمى الأخرى ، على أن يكون ذلك ضمن الدراسات البينية ( التى يشارك فى تأليفها وتدريسها أساتذة من تخصصات متشابهة أو متداخلة.. )، وسواء كان ذلك فى مراحل التعليم قبل الجامعى أو التعليم الجامعى فى مرحلة الدرجة الجامعية الأولى - بكالوريوس أو ليسانس - بما فى ذلك برامج التعليم المفتوح، أو فى مرحلة الدراسات العليا، وذلك لتخريج أجيال متعلمة من المقيمين ومساعدتهم.
- ٢- دراسة إنشاء مركز مصرى للتقييم العقاري - كهيئة مستقلة - تتولى تنظيم وإدارة مهنة التقييم العقاري ، وعلى الأخص ما يلى:-
  - أ- إصدار وتطوير معايير وطنية للتقييم العقاري تتسق مع المعايير الدولية فى هذا الخصوص، وبصفة خاصة:
    - معايير وشروط ومواصفات ممارسة المهنة ( سواء للخبراء أو لمساعدتهم).
    - معايير جودة الاداء المهني ، والرقابة عليها.
    - أسس تحديد الاعتاب المهنية.
  - ب- إصدار - ومتابعة الالتزام - بميثاق الشرف المهني.
  - ج- المشاركة فى تحديد وتبسيط أنسب طرق التقييم العقاري الملانمة للسوق المصرى، مما يسهم فى زيادة فعالية التحاسب الضريبي فى هذا الشأن.
  - د- المساهمة فى تحقيق كفاءة وفعالية التمويل العقاري.
  - هـ- الاشراف على برامج التأهيل المهني والتدريب ذات الصلة .



٣- الاسراع بتطبيق نظام السجل العيني على العقارات المبنية وما فى حكمها فى مصر ، مما يمكن أن يوفر قاعدة بيانات سليمة وكاملة للعقارات فى مصر ، بمايشجع ويسهل تطبيق خدمات الحكومة الالكترونية فى المجال العقارى ، وعلى الأخص فيما يتعلق بالحاسب الضريبي العقارى.

#### ثانيا: فيما يتعلق بالضريبة العقارية:

- ١- ضرورة التمييز - عند فرض الضريبة- على الوحدات التامة غير المشغولة بين الوحدات غير المشغولة لأسباب ترجع الى أصحابها، وتلك التى تعد خارج ارادة أصحابها ( مثل شركات التنمية العقارية التى لا تستطيع تسويق وبيع وحداتها لعدم وجود المشتري المناسب).
- ونقترح فى الحالة الثانية إخضاع مثل هذه الوحدات لرسم تنمية موارد الدولة - بدلا من الضريبة العقارية - على أن يكون حده الاقصى ما يخصص لتطوير وتنمية المناطق العشوائية.
- ٢- إعادة النظر فى خطوات تحديد وعاء الضريبة ، وخصوصا ما يتعلق بالبداية بتحديد القيمة السوقية للوحدة العقارية ، لما يتسم به سوق العقارات فى مصر من خصائص وسمات.
- ٣- فى حالة الاصرار على المنهج المتبع لتحديد وعاء الضريبة العقارية فى القانون ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨ وتعديلاته ، نقترح ما يلى:-
  - أ- ضرورة تحديد مفهوم ومدلول : القيمة السوقية ، والقيمة الرأسمالية ، والوحدات التامة ، .... فى صلب القانون منعا لأى لبس أو إساءة استخدام .
  - ب- ضرورة النص على أن يقوم بعملية "التقدير" متخصصون مستقلون ، وحتى يتم الوصول إلى ذلك ، فيجب أن يضم لتشكيل لجان الحصر والتقدير خبراء تقييم عقارى.
  - ج- إعادة النظر فى المصروفات المحددة حكما للوصول إلى صافى القيمة الايجارية، ويمكن الاسترشاد بما ورد فى القانون ٩١ لسنة ٢٠٠٥ كمصروفات للثروة العقارية المبنية فى هذا الصدد.
- ٤- إعفاء الوحدة السكنية التى يشغلها المكلف باداء الضريبة ، مهما كانت قيمتها السوقية أو الايجارية ( إعفاء السكن الخاص للمكلف وأسرته).
- ٥- ضرورة العودة إلى إعفاء مبلغ ٦٠٠٠ ج من صافى القيمة الإيجارية لأى وحدة سكنية ( بخلاف السكن الخاص للممول وأسرته) قبل سريان الضريبة على ما زاد على ذلك، دعما للمصداقية ( حيث كان ذلك من عوامل تسويق القانون عند إصداره أو تعديله ) وتحقيقا للعدالة الضريبية بين الوحدات السكنية ، وغير السكنية، وتشجيعا لبناء وحدات سكنية فى ظل الأزمة المعروفة والخائفة فى هذا الشأن.



- ٦- العودة لأن تكون مدة إعادة التقدير - كما كانت فى القوانين السابقة - كل عشرة سنوات ، وذلك لتخفيف العبء على كل من الممولين والادارة الضريبية ، فضلا عن تحقيق مبدأ " اقتصادية الضريبة".
- مع ضرورة اعادة صياغة المادة المتعلقة بذلك بحيث تحتمل أن يترتب على اعادة التقدير زيادتها أو تخفيضها أو ثباتها، على ألا يزيد الضريبة فى حالة الزيادة عن ٢٠% كما كان المشروع المقدم من الحكومة وقت تقديم القانون.
- ٧- النظر فى سعر الضريبة ( مع بقائها نسبية السعر ) ، بحيث يختلف السعر فى كافة القرى والنجوع والعزب (يكون السعر منخفضا إلى أقصى حد ممكن)، عنه فى العقارات فى المناطق المميزة والسياحية ( كالفيلات والقصور والمنتجعات) بحيث يكون السعر أعلى' ويظل كما هو ١٠% فى باقى المناطق.
- ٨- ضرورة أن يشتمل الاخطار بالضريبة للمكلفين ليس فقط القيمة الايجارية والضريبة المستحقة ، وإنما أسس تقدير القيمة الايجارية بدءا من القيمة السوقية، تحقيقا للشفافية ولحق الممول فى الحصول على المعلومات المناسبة ، فضلا عن درء مخاطر بطلان النموذج.
- ٩- إعادة النظر فى المبالغ المحددة للاعفاءات مع كل مرة يتم فيها اعادة تقدير للعقارات، ولو بتعديلها بمعدلات التضخم خلال الفترة أو جعلها نسبة مئوية من وعاء الضريبة.
- ١٠- ضرورة أن يسبق صدور أو تعديل قوانين الضرائب حوار مجتمعى حقيقى وجاد ، فضلا عن ضرورة عرض مشروعات أو مقترحات القوانين على المجلس الأعلى للضرائب .
- التوصية لدى مصلحة الضرائب العقارية بتشكيل لجنة دائمة بها لدراسة الأبحاث والأفكار والمقترحات التى تتعلق بالضرائب العقارية لتحقيق التواصل المطلوب والمفيد بين جهات البحث العلمى وجهات التنفيذ.
- ١١- ضرورة الاهتمام بتنمية الوعى الضريبى والثقافة الضريبية لدى المجتمع ككل، ويعد ذلك مسئولية جميع الجهات ذات الاختصاص بالدولة.