

وتتزايد قيمة سعر الضريبة المقدرة على كل عقار أو منشأة بنسبة 10 % سنويا.

وبالنسبة للعقارات المغلقة أيا كان نوعها ، فيتم تحصيل نصف الضريبة المقدرة عليها طوال مدة الغلق.

وفى جميع الأحوال ، لا تستحق أية ضريبة على العقارات أو المنشآت التى لم يتم توصيل أية مرافق لها من الدولة .

مادة 15 : تعلن المبالغ المقدرة لكل متر من مساحة العقار الخاضع للضريبة ، وكذا المنشآت المشار إليها فى الفقرة الثالثة من مادة 13 من هذا القانون بعد اعتمادها من الوزير المختص فى الأماكن التى تحددها اللائحة التنفيذية ، كما ينشر بالجريدة الرسمية عن إتمام هذه التقديرات .

ويجب إخطار المكلف بالمبالغ المقدرة لكل متر على النموذج الذى تحدده اللائحة التنفيذية وبالطريقة التى تحددها إذا كان من شأن التقدير استحقاق الضريبة عليه .

مادة 28 : تؤول حصيلة الضريبة العقارية والمبالغ المقررة فى هذا القانون للخزانة العامة ، على أن يخصص لوزارة الاسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية نسبة 25% من الضريبة المحصلة لتوصيل وصيانة شبكات مياه الشرب والصرف الصحى وسداد القروض التى أبرمتها الدولة لهذا الغرض ، وكذلك نسبة 25% لتحسين الخدمات الأخرى بها ، ونسبة 8% لتطوير وتنمية العشوائيات ، ونسبة 2% كحافز للعاملين بالمصلحة .

(المادة الثانية)

تلغى المواد أرقام 4، 5، ، 13 و 14 من القانون رقم 196 لسنة 2008 بإصدار قانون الضريبة على العقارات المبنية .

(المادة الثالثة)

"ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية، ويعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره.

يبصم هذا القانون بخاتم الدولة، ويعمل به كقانون من قوانينها."

المذكرة الإيضاحية



بتاريخ 23 من شهر يونيه سنة 2008 ، صدر القانون رقم 196 لسنة 2008 باصدار قانون الضريبة على العقارات المبنية ، ومنذ صدور هذا القانون وحتى الآن لم يحقق المستهدف منه، حيث إن ماتم تحصيله فى السنوات الماضية لا يتناسب مع حجم العقارات ولا مع الحصيلة المستهدفة من هذه الضريبة ، وذلك يعود إلى المغالاة فى القيمة التقديرية، بسبب اللجان التى تقدر قيمة الضريبة، ولعدم وجود قاعدة بيانات سليمة يتم التحرك بناء عليها، وعدم إخطار المواطنين نتيجة عدم الإنتهاء من قاعدة البيانات.

وفى نفس الوقت اذا تابعنا احصائيات الجهاز المركزى للتعبئة العامة والإحصاء ، نجد أن هناك مايقرب من 42 مليون وحدة عقارية فى جمهورية مصر العربية، 20 مليون وحدة يقطنها مواطنين غير قادرين، لو تم فرض عليهم تقريبا جنيها واحدا على المتر فى العام فى متوسط 100 متر مساحة الوحدة سيتم تحصيل 2 مليار من هذه الوحدات التى هى فى الأساس معفية فى القانون الحالى.

وهناك أيضا ما يقرب من 6 مليون وحدة سكنية فى المناطق المتوسطة ، فإذا تم فرض ثلاث جنيها على المتر فى متوسط 150 متر ، فإن الحاصل سيكون 5 مليار جنيه تقريبا فى العام.

فإذا مافرضنا أيضا أن عدد الفيلات فى مصر هو مليون ، وتم فرض ألف جنيه فى العام على كل واحدة منها ، فإن الحصيلة ستكون مليار جنيه.

وأما عن المنشآت بجميع أنواعها ، فهناك 4 مليون منشأة ما بين المستشفيات والمدارس، منها 2 مليون حكومة و2 مليون قطاع خاص، فإذا تم فرض متوسط 5 آلاف جنيه فى العام على كل منشأة سيتم تحصيل 10 مليار تقريبا.

وعندما نأتى بعد ذلك الى الوحدات المغلقة التى أشار مشروع القانون الى تحصيل نصف الضريبة منها فقط ، نجد أن هناك 10 مليون وحدة مغلقة باختلاف أنواعها (مابين سكنى وتجارى ومنشآت متعددة) سيتم تحصيل نصف الضريبة فيكون ناتج ما يتم تحصيله ما يقرب من 20 مليار أخرى.

وبهذا يكون إجمالى ما سيتم تحصيله 36 مليار جنيه سنويا، وبشكل ميسر على المواطنين ، ووقابل للتنفيذ ، بل سيكون هذا الأمر جاذب وليس طارد كما هو فى القانون الحالى، على ان يتم زيادة القيمة سنويا بما لا يجاوز 10% من القيمة المقدرة .

لذلك فقد تقدمت بهذا المشروع بقانون ، وذلك لوضع معيار جديد لحساب الضريبة العقارية وذلك بتحديد مبلغ محدد لكل متر مسطح من العقار محل الضريبة ، وتكون الضريبة المستحقة هى ناتج ضرب هذا المبلغ فى المساحة الاجمالية للعقار ، كما يضع مشروع القانون توزيعا جديدا للحصيلة الفعلية للضريبة العقارية بحيث يخصص للمحافظات نسبة 25% من الضريبة المحصلة لتوصيل وصيانة شبكات مياه الشرب والصرف الصحى وسداد القروض التى أبرمتها الدولة لهذا الغرض ، وكذلك نسبة 25% لتحسين الخدمات الأخرى بها ، ونسبة 8% لتطوير وتنمية العشوائيات ، ونسبة 2% كحافز للعاملين بالمصلحة .

وبناء على ما سبق ، يتكون مشروع القانون من ثلاث مواد :

المادة الأولى : وتنص على أن يستبدل بنصوص المواد 13 ، 15 ، 28 من القانون رقم

196 لسنة 2008 باصدار قانون الضريبة على العقارات المبنية ، النصوص الآتية :

مادة 13 : " يكون سعر الضريبة هو حاصل ضرب مساحة العقار الخاضع للضريبة فى المبلغ المقدر لكل متر من هذه المساحة . وذلك بعد استبعاد 20% من هذه القيمة المقدرة على كل عقار بالنسبة للأماكن المستعملة فى أغراض السكن ، و 15% بالنسبة للأماكن المستعملة فى غير أغراض السكن ، وذلك مقابل جميع المصروفات التى يتكبدها المكلف بأداء الضريبة بما فى ذلك مصاريف الصيانة .

وتحدد اللائحة التنفيذية لهذا القانون المبلغ المقدر لكل متر بحسب الموقع الجغرافى والمرافق المتصلة به .

كما يكون سعر الضريبة المفروضة على المنشآت الصناعية والسياحية والبتروولية والمطارات والموانى والمناجم والمحاجر ومافى حكمها من منشآت ذات طبيعة خاصة هو حاصل ضرب مساحة المنشأة الخاضعة للضريبة فى المبلغ المقدر لكل متر من هذه المساحة.

ويكون المبلغ المقدر لكل متر بحسب نوع النشاط الذى تمارسه المنشأة، وكمية المنتج منه ، أو المستفيدين منه ، وذلك على النحو الذى تحدده اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

وتزاد قيمة سعر الضريبة المقدرة على كل عقار أو منشأة بنسبة 10 % سنويا.

وبالنسبة للعقارات المغلقة أيا كان نوعها ، فيتم تحصيل نصف الضريبة المقدرة عليها طوال مدة الغلق.

وفى جميع الأحوال ، لا تستحق أية ضريبة على العقارات أو المنشآت التى لم يتم توصيل أية مرافق لها من الدولة .

مادة 15 : تعلن المبالغ المقدرة لكل متر من مساحة العقار الخاضع للضريبة ، وكذا المنشآت المشار إليها فى الفقرة الثالثة من مادة 13 من هذا القانون بعد اعتمادها من الوزير المختص فى الأماكن التى تحددها اللائحة التنفيذية ، كما ينشر بالجريدة الرسمية عن إتمام هذه التقديرات .

ويجب إخطار المكلف بالمبالغ المقدرة لكل متر على النموذج الذى تحدده اللائحة التنفيذية وبالطريقة التى تحددها إذا كان من شأن التقدير استحقاق الضريبة عليه .

مادة 28 : تؤول حصيله الضريبه العقارية والمبالغ المقرره فى هذا القانون للخزانة العامة ، على أن يخصص لوزارة الاسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية نسبة 25% من الضريبه المحصلة لتوصيل وصيانة شبكات مياه الشرب والصرف الصحى وسداد القروض التى أبرمتها الدولة لهذا الغرض ، وكذلك نسبة 25% لتحسين الخدمات الأخرى بها ، ونسبة 8% لتطوير وتنمية العشوائيات ، ونسبة 2% كحافز للعاملين بالمصلحة .

(المادة الثانية) : وتنص على إلغاء المواد أرقام 4، 5، ، 13 و 14 من القانون رقم 196 لسنة 2008 بإصدار قانون الضريبة على العقارات المبنية ، وذلك بعد إلغاء طريقة التقدير الحالية والاستعاضة عنها بنظام التقدير المقترح فى مشروع القانون .

(المادة الثالثة) : وتنص على نشر هذا القانون فى الجريدة الرسمية، والعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره.

وعلى أن يبصر هذا القانون بخاتم الدولة، ويعمل به كقانون من قوانينها."

وتفضلوا بقبول فائق التقدير والاحترام

مقدمه لسيادتكم

معتز محمد محمود على

عضو المجلس