

الإجراءات القانونية السليمة في إعادة تقدير ومكان الوفاء لحماية موقوفك

إعادة تقدير الضريبة مقال

نتناول فى هذا المقال إعادة تقدير ومكان الوفاء بالضريبة العقارية ، فقد تناول المشرع الضريبى [تقدير الضريبة العقارية](#) فى المادة الرابعة من قانون الضريبة على العقارات المبنية وتناول إعادة التقدير للضريبة بالمادة الخامسة من ذات القانون ثم تناول مكان الوفاء بهذه الضريبة العقارية بالمادة السادسة وفى هذا المقال القانونى نتناول هذه المواد بالشرح

إعادة تقدير الضريبة



وضع **المشعر الضريبي** عدة قواعد لتقدير **الضريبة العقارية** على العقارات المبينة ووضع حظرين شدد عليهما عند إعادة تقدير الضريبة العقارية ، وحدد بالزوم مكان أداء الممول لهذه الضريبة العقارية

المادة الخامسة من قانون الضريبة على العقارات تنص على :

لا يجوز أن يترتب على إعادة التقدير الخمسي زيادة القيمة الإيجارية للعقارات المبنية المستعملة في أغراض السكن على (30%) من التقدير الخمسي السابق، وعلى (45%) من التقدير الخمسي السابق بالنسبة للعقارات المبنية المستعملة في غير أغراض السكن.

الحظر علي إعادة تقدير قيمة العقار

المشعر الضريبي أوجب في عجز المادة رقم 4 أن تقدر القيمة الإيجارية السنوية للعقارات ، تمهيداً لإخضاعها لأحكام هذا القانون ، ويتم تحديد هذه القيمة وفقاً لما قرره هذا القانون من معايير خاصة بتقدير القيمة الإيجارية طبقاً للمادة 13 منه - لجان الحصر

والتقدير - وأوجب أن يعمل بذلك التقدير لمدة خمس سنوات ، على أن يعاد ذلك التقدير فور انتهائها .

**وحرصاً من المشرع علي صالح المكلف بالضريبة قرر
حظرين :**

الحظر الأول :

حاصلة أنه لا يجوز أن يترتب على إعادة التقدير الخمسي زيادة القيمة الإيجارية للعقارات المبنية المستعملة في أغراض السكن عن 30% من التقدير الخمسي السابق .

الحظر الثاني :

حاصلة أنه لا يجوز أن يترتب على إعادة التقدير الخمسي زيادة القيمة الإيجارية للعقارات المبنية المستعملة في غير أغراض السكن 45% .

ودلالة ما سبق أن سلطة إعادة التقدير مقيدة قيماً فلا يجوز حال **إعادة التقدير الخمسي** إثبات أن القيمة الإيجارية زادت إلا بالنسب التي قررها المشرع سواء فيما أعد لغرض السكن أو لغير ذلك من الأغراض .

ميعاد إجراءات إعادة التقدير الخمسي للقيمة الإيجارية السنوية للعقارات المبنية :

- 1- يتم البدء في إعادة التقدير الخمسي قبل نهاية فترة العمل بالتقدير الخمسي السابق بمدة سنة علي الأقل وثلاث سنوات علي الأكثر.
- 2- يصدر قرار وزاري متضمناً تحديد القواعد الخاصة بتقدير القيمة الإيجارية السنوية للعقارات المبنية التي ستتخذ أساساً لحساب الضريبة وكذا بداية ونهاية عمل لجان الحصر والتقدير ولجان الطعن.
- 3- يتم الإعلان في بداية إجراءات إعادة التقدير بكافة الوسائل المرئية المسموعة والمقروءة ليتسنى للمكلفين بأداء الضريبة تقديم إقراراتهم في المواعيد المحددة قانوناً.
- 4- توضع خطة عمل وخطوط سير لجان الحصر والتقدير للقيام بإجراءات الحصر والتقدير للقيمة الإيجارية وبمراعاة ألا يترتب علي إعادة التقدير الخمسي زيادة القيمة الإيجارية

للعقارات المبنية المستعملة في أغراض السكن علي 30% من التقدير الخمسي السابق و45% للعقارات المبنية المستعملة في غير أغراض السكن.

- 5- يعلن عن التقديرات التي تقررها لجان الحصر والتقدير في المديريات ومأموريات الضرائب العقارية التابعة لها والواقع بدائرتها العقارات - مجال المدن والأحياء - أجهزة المدن الجديدة - مقار المجالس الشعبية المحلية - وكذلك شبكة المعلومات الدولية ونشرها في الجريدة الرسمية كما يتم إخطار المكلفين بأداء الضريبة بها بكتاب موصي عليها بعلم الوصول لفتح باب الطعن عليها أمام لجان الطعن المنصوص عليها في القانون الموضح إجراءات عملها بهذه اللائحة.
- 6- تتخذ إجراءات الربط والتسويات والتحصيل وتفعيلها ابتداء من أول يناير التالي لنهاية مدة التقدير الخمسي "نهاية مدة الخمس سنوات" والتي تم خلالها بدء إجراءات إعادة التقدير.

مكان الوفاء بالضريبة العقارية الجديد



تنص المادة السادسة من قانون الضرائب على العقارات :

يكون دين الضريبة وفقاً لهذا القانون واجب الأداء في مقر مديريات الضرائب العقارية بالمحافظات والمأموريات التابعة لها دون حاجة إلى مطالبة في مقر الدين.

مكان الوفاء بالضريبة العقارية الجديدة :

كان من اللازم أن يحدد المشرع مكان الوفاء بدين الضريبة علي [العقارات](#) فقررت المادة رقم 6 حكمين هامين في هذا الصدد :

الحكم الأول:

أن دين الضريبة يكون وفقاً لهذا القانون واجب الأداء في مقر مديريات الضرائب العقارية بالمحافظات والمأموريات التابعة لها .

الحكم الثاني:

أن الالتزام بالأداء في المكان المحدد دون حاجة إلى مطالبة في مقر الدين.

والسؤال الذي يطرح نفسه في هذا المقام

هل يعد ذلك خروجاً علي ما تقرره أحكام القانون المدني في هذا الصدد ؟

الإجابة لا حيث ان ما تقدم عن مكان الوفاء بدين الضريبة العقارية يعد موطن المدين ومركزاً له وفقاً لما تنص المادة 347 من القانون المدني من أنه

1- إذا كان محل الالتزام شيئاً معيناً بالذات وجب تسليمه في المكان الذي كان موجوداً فيه وقت نشوء الالتزام ما لم يوجد اتفاق أو نص يقضي بغير ذلك.

2 - أما في الالتزامات الأخرى فيكون الوفاء في المكان الذي يوجد فيه موطن المدين وقت الوفاء أو في المكان الذي يوجد فيه مركز أعمال المدين إذا كان الالتزام متعلقاً بهذه الأعمال.

خاتمة تقدير الضريبة العقارية



يتضمن قانون الضرائب العقارية تقدير الضريبة العقارية في المادة الرابعة وتناول اعادة التقدير للضريبة بالمادة الخامسة ثم تناول مكان الوفاء بهذه **الضريبة العقارية** بالمادة السادسة ووفقا لموقع الوطن الاخباري وافقت الحكومة على مشروع قانون سيتم تقديمه لمجلس النواب يتعلق بتأجيل إعادة التقدير بقانون الضرائب العقارية .