



■ أكثر من عشرة ملايين اقرار متوقع تقديمها قبل نهاية العام الحالي

كيف تعد إقرار الثروة العقارية؟

أعداد - عبد الفتاح فايد:

الحصر والتقدير للعقارات المبنية بجميع أنحاء البلاد فقد اقامت مصلحة الضرائب العقارية بالنشر من خلال الصحف اليومية يوم ٢١ أغسطس الماضي عن بدء تلقي الإقرارات من المكلفين بأداء الضريبة في موعد أقصاه ٣١ ديسمبر ٢٠٠٩ مشيراً إلى أن الهدف من تقديم الإقرار هو الوصول إلى البيانات الخاصة بالعقارات المبنية والتي تؤدي إلى تقدير القيمة الإيجابية بصورة صحيحة ومتوازنة وذلك عن طريق ممول الضريبة دون اللجوء إلى إجراء المعاينات أو عمل لقاءات مع الممول لتثبيت جذور الثقة بين ممولى الضريبة والجهاز الإدارى للدولة ممثلاً فى جهاز الضريبة العقارية خاصة أن العلاقات المادية غالباً ما تشوبها الحساسية المفرطة ومحاولة الوصول إلى معادلة متوازنة بين مصلحة الضرائب العقارية ومموليها فى شأن تقدير الضريبة العقارية ويتم تقديم إقرار عن الحصر القادم وذلك خلال الفترة بين تاريخ النشر عن بدء تلقي الإقرارات بالجرائد اليومية وذلك فى ٨، ٢١ و حتى ١٢/٣١ القادم.

ويضيف سامى توفيق أن القانون حدد الحالات التى يجب فيها الإقرارات فيما يلى وهى فى حالة الحصر الخمسى ويقدم الإقرار فى

■ أصبح لزاماً على جميع مالكي العقارات فى مصر تقديم إقرار الضريبة العقارية قبل يناير القادم ولأن القانون رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨ والصادر بشأن الضريبة على العقارات والمبينة جديد ولا يعرف كثير من المواطنين أصحاب العقارات والمباني فى مصر كيفية التعامل مع إقرارات الضريبة العقارية بشكلها الجديد والذي أقره هذا القانون تقدم مجلة الثقافة الضريبية خدمة للممولين وهى كيفية التعامل مع إقرار الضريبة على العقارات المبنية بنماذج السبعة ويقوم بذلك سامى توفيق بهجت وكيل وزارة المالية مدير مديرية الضرائب العقارية بالجيزة يستعرض فيما يلى كيفية إعداد وكتابة إقرارات الضريبة العقارية.

فى البداية يقول سامى توفيق أن المادة ١٤ من القانون رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨ الخاص بضريبة العقارات المبنية أو جبت تقديم الإقرار فى الحالات المنصوص عليها وبصدور اللائحة التنفيذية للقانون ويقرر وزير المالية رقم ٤٩٣ لسنة ٢٠٠٩ والتي قضت ببدء أعمال

النصف الثاني من السنة السابقة للحصر عن كل العقارات التي يمتلكها المكلف باداء الضريبة أو التي ينتفع بها، في حالات الحصر السنوي يقدم الإقرار في موعد أقصاه نهاية شهر ديسمبر عن كل سنة وفي الحالات الآتية العقارات المستجدة، والأجزاء التي أضيفت إلى عقارات سبق حصرها، والعقارات التي حدثت في أجزائها أو في بعضها تعديلات غيرت من معالمها أو كيفية استعمالها بما يؤثر على قيمتها التجارية تأثيرا محسوسا العقارات والأراضي الفضاء المستغلة والتنازل عنها بسبب الإعفاء.

وتقدم الإقرارات باموريات الضرائب العقارية الواقع بدائلتها العقار المبني كما يجوز إستثناء من ذلك تقديم الإقرارات باموريات أخرى داخل المحافظة الواقع بدائلتها ويجوز أيضا تقديم الإقرار بأي مأمورية أخرى بمحافظة أخرى بخلاف المحافظة الواقع بدائلتها العقار وذلك تسهيلاً وتيسيراً على الممولين

■ المكلف بتقديم الإقرار:

ويجب تقديم الإقرار على المكلف باداء الضريبة سواء أكان مالكا أو منتفعا أو مستغلا للعقار المبني وفي حالة ما إذا كان العقار على المشاع أو مملوكا لورثة يجوز تقديم الإقرار بمعرفة أحد الورثة أو أحد الملاك في حالة الملك المتعدد الملاك.

وفي حالة ما إذا كان العقار مملوكا لشخص معنوي فيتم تقديم الإقرار بمعرفة الممثل القانوني للشخص المعنوي وبنفس البيانات المدرجة بالسجل التجاري أما إذا ما كانت العقارات معفاة فإن الإقرار وجب تقديمه لجميع مولى الضريبة العقارية بجميع أنحاء البلاد سواء كان الممول خاضعا للضريبة العقارية أو معفى منها والالتعرض للعقوبة الخاصة بعدم تقديم الإقرار حيث تقضى المادة (٣٠) من القانون بمعاقبته من يمتنع عن تقديم الإقرار أو الذي يضمن الإقرار ببيانات غير صحيحة تؤثر على دين الضريبة بما يجاوز ١٠٪ بغرامة لا تقل عن مائتي ولا يتجاوز ألفي جنيه وتخضع الغرامة في حالة العودة إلى إرتكاب وإن المخالفة خلال ثلاث سنوات للإقرارات العقارية

■ نماذج للإقرارات العقارية:

ويشير توفيق إلى أن إقرارات الضريبة على العقارات المبنية تأخذ ٧ نماذج كل نموذج منها يقدمه نشاط معين وهي نموذج إقرار رقم (١/١) إقرار عن وحدات سكنية ووحدات غير سكنية متواجدة في عقارات سكنية نموذج (١/ب) إقرار عن وحدات غير سكنية مستغلة (منشآت سياحية) نموذج (١/ج) إقرار عن وحدات غير سكنية مستغلة (منشآت صناعية) نموذج (١/د) إقرار عن وحدات غير سكنية مستغلة موانئ لكنه لم يصدر بعد نموذج (١/د) إقرار عن وحدات مستغلة منشآت بترولية وأخيرا نموذج (١/ز) إقرار عن وحدات غير سكنية مستغلة (منشآت صحية وتعليمية، رياضية، إجتماعية)

■ إرشادات وتعليمات هامة:

وعند كتابة الإقرار الضريبية العقارية يجب قراءة الإرشادات والتعليمات الواردة في الصفحة الأولى من الإقرار وهي مدونة على كافة نماذج الإقرارات كلاً منها حسب نوعية النشاط المستخدم فيه العقار ومشتملاته وما حوته بما فيها الأرض الفضاء المحيطة أو المستغلة كمخازن وغيرها وينقسم الإقرار بصفة عامة إلى عدة أقسام بياناتها كالآتي القسم الأول ويحتوي على بيانات الممول وهي بيانات مقدم الإقرار اسمه ورقمه القومي أو جواز السفر بالنسبة للأجانب والجنسية وصفة مقدم الإقرار، وتاريخ إصدار بطاقة الرقم القومي أو جواز السفر، هناك كذلك بيانات مالك العقار اسمه وصفته ورقمه القومي وتاريخ إصداره أو رقم جواز السفر للأجانب وتاريخ صدوره وجنسيته كما

يشمل القسم الأول من الإقرار بيانات خاصة للأشخاص الاعتبارية (شركات بأنواعها، محامى، دكتور، مكتب إستشارى.. الخ) وبه رقم الملف الضريبي ورقم التسجيل الضريبي ورقم التسجيل التجارى واسم مكتب السجل التجارى، هناك أيضا بيانات المراسلات مع المالك حيث يوضح بها العنوان (المحافظة - المركز أو المدينة - القرية أو الحي، المنطقة رقم العقار - الشارع والرقم البريدي، رقم صندوق البريد وعلى المكلف بتقديم الإقرار كتابة هذه البيانات صحيحة وسليمة حتى لا يتعرض للعقوبة الواردة في القانون، كذلك من بين مراسلات المالك رقم تليفونه الأرضي وكذلك المحمول والبريد الإلكتروني إن وجد.

■ بيانات الملكية:

يوضح مدير مديرية الضرائب العقارية بالجيزة أن القسم الثاني في الإقرار خاص ببيانات الملكية وتحتوي على بيانات العقار والموقع الخاص بالوحدة العقارية المقدم عنها الإقرار على النحو الآتي منها العنوان وعدد الأدوار وعدد الوحدات في كل دور وتاريخ إتمام بناء العقار أو عمر العقار ونوع العقار (منزل - عمارة فيلا مستقلة - عوامة - أخرى هذا بالنسبة للعقارات السكنية أما بالنسبة للعقارات المستغلة استغلالات أخرى فإن نوع العقار يختلف .. فعلى سبيل المثال نموذج الإقرار (١ - و) الخاص بالمنشآت البترولية فإن المبني أو العقار يكون نوعه معمل إنتاج بترول أو خدمات أو توزيع مواد بترولية.

وكذلك الأمر في إقرار المنشآت الصناعية فإن نوع العقار الذي سوف يدون في الإقرار (مصنع أو ورشة أو كشك صناعي مستقل أو مركز صيانة مستقل.. الخ) وفي حالة الإقرار عن أكثر من وحدة فيتم إثبات بيانات كل وحدة على النحو التالي رقم الدور، رقم الوحدة وتاريخ إتمام بناء الوحدة وتاريخ إشغال الوحدة ونوع الاستغلال (سكني - غير سكني)، اسم الشاغل ونوع الوحدة (بدروم، محل، شقة - فيلا منفصلة، فيلا مزدوجة - غرفة.. الخ)

وهكذا حسب نوع الاستغلال ونوع النشاط صناعي أو تجارى أو سكني، نوع النشاط (تجارى - صناعي - سياحي - أعمال حرة) نوع الإيجار (قانون جديد - قديم - مفروش)، منظور الوحدة تطل على النيل - بحري - سياحي - أرض فضاء - مباني - صناعي - تجارى.

■ بيانات الملحقات:

أما القسم الثالث من بيانات الإقرار - والكلام لسامى توفيق - وهو خاص بالملحقات فيحتوي على جراج أو بدروم ونوع الاستغلال (خاص مقابل أجر أو نفع) والقيمة الإيجارية للاستغلال ولا يجب أن تكون بدون سند قانوني أى يجب أن تكون من واقع عقد الإيجار إذا ما كان هناك عقد إيجار لهذه الملحقات يحدد نوعية الاستغلال.

أما القسم الرابع في إقرار الضريبة على العقارات المبنية ويحتوي على محطة تقوية محمول، إعلانات، نوع العقار محل التركيب (مبنى أرض فضاء) مع إرفاق صورة من عقد الإيجار إن وجد)

■ إيصال تسليم الإقرار:

وأخيرا القسم الخامس وهو خاص ببيانات تم إستيفائها بواسطة الموظف المختص بمأمورية الضرائب العقارية وهي المحافظة والمركز أو المدينة أو الحي والمنطقة والقرية واسم الشارع ورقم العقار وتاريخ تقديم الإقرار ثم توقيع هذا الموظف وكذلك المراجع وأخيرا عل المحمول أو مقدم الإقرار أن يوقع على كل إقرار في آخر كل صفحة من صفحات الإقرار وبعد إستلام الإقرار من جانب الموظف المختص يقوم بملء الإيصال في الصفحة الأخيرة من الإقرار والتوقيع عليه من جانب الموظف ويعطيه لمقدم الإقرار وهذا إثبات تقديم الإقرار حتى لا يتعرض لعقوبة عدم تقديم الإقرار.