

## تقدير قيمة الضريبة العقارية في التشريع المصري المقارن "دراسة ميدانية"

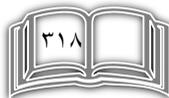
فراج محمود فراج أحمد

### الملخص:

يتناول البحث تقدير قيمة الضريبة العقارية في التشريع المصري المقارن، ولتوضيح ذلك تم تناول دور التقييم العقاري في تحديد قيمة الضريبة العقارية بشكل عادل للعقارات موضوع الضريبة، ومناقشة أثر معدل الضريبة العقارية علي قيمة الضريبة المفروضة للعقار، مع بيان أوجه الاختلاف بين قانون الضريبة علي العقارات المبنية رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨ م ومعايير المحاسبة المصرية والدولية، وذلك في ضوء المعالجات الدولية.

### Abstract:

The research deals with, estimating the value of real estate tax in Egyptian comparative legislation, and to clarify the role of appraisal in determining the real estate tax value of the fair on the real estate, with discuss the impact of the real estate tax rate on the value of tax imposed, with an indication of The differences between the tax on real estate-based law No.196 in 2008 and Egyptian and international accounting standards, in the light of international treatments.



### طبيعة المشكلة:

لقد اتسع نطاق التقارب الدولي وتنافست الدول علي جذب المزيد من الاستثمارات الدولية وزادت أهمية دراسة القانون الضريبي المقارن للوصول إلي تسوية تشريعية مقبولة بين الدول لتحقيق معاملة ضريبية للصفقات والمعاملات الأجنبية تكون عادلة علي هدي التشريعات المقارنة، وترجيح أفضل ما يلائم كل دولة واقتباسه للتشريع الوطني.

### هدف البحث:

- في ضوء مشكلة البحث وهدفه، تنقسم أهمية البحث إلى ما يلي:
- ١- القياس المحاسبي لفرض الضريبة العقارية وتأثيره علي تكلفة الخدمة الفندقية والقدرة التنافسية لقطاع السياحة المصري .
  - ٢- تحليل أهم المشكلات المحاسبية لفرض الضريبة العقارية علي النشاط الفندقية ومحاولة اقتراح حلول لعلاجها، في ظل المعالجات المحاسبية وتجارب الدول الأخرى في فرض الضريبة العقارية علي النشاط الفندقية.

### أهمية البحث:

- ١- أهمية علمية:  
البحث في هذا المجال يعتبر من البحوث الهامة التي تتناول المشكلات المتوقع أن يسفر عنها تطبيق القانون علي قطاع السياحة، ومحاولة المساهمة في إيجاد حلول لها، بما يساعد علي تهيئة المناخ الاستثماري والاقتصادي لهذا القطاع الهام في الاقتصاد المصري.
- ٢- أهمية عملية:  
حيث تعتبر الوحدات الفندقية العمود الفقري للأنشطة السياحية الأخرى التي تتضمن ((الفنادق - المراكب النيلية - النقل السياحي - مراكز الغوص - المتاحف والمزارات)) وما يقوم به قطاع السياحة من دور اقتصادي واجتماعي وبيئي في مصر.



### فروض البحث:

في ضوء مشكلة البحث وأهميته وهدفه، فإن فروض البحث تتلخص فيما

يلي:

- ١- لا توجد فروق ذات دلالة إحصائية بين آراء عينة الدراسة حول أثر إتباع معايير التقييم العقاري علي تقدير قيمة الضريبة العقارية بشكل عادل .
- ٢- لا توجد فروق ذات دلالة إحصائية بين آراء عينة الدراسة حول أثر سعر الضريبة العقارية علي قيمة الضريبة المقدرة وبالتالي زيادة تكلفة الخدمة الفندقية.
- ٣- لا توجد فروق معنوية ذات دلالة إحصائية بين آراء عينة الدراسة حول مقترحات علاج أوجه الاختلاف بين قانون الضريبة العقارية الجديد ومعايير المحاسبة المصرية والدولية.

### منهج البحث:

اعتمد الباحث على المنهج الاستقرائي في إعداد الإطار النظري للدراسة وصياغة مشكلة وفروض البحث وذلك من خلال استقراء ما أمكن التوصل إليه من المراجع العلمية العربية والأجنبية المتخصصة في مجال المحاسبة والضرائب للوقوف على أسباب الاختلاف بين تقدير قيمة الضريبة العقارية ف مصر والدول الأخرى، كما استخدم الباحث المنهج الاستنباطي في الدراسة الميدانية.

### خطة البحث:

- تحقيقاً لأهداف البحث فقد اشتملت الدراسة على ثلاث مباحث كالتالي:
- المبحث الأول: التقييم العقاري بغرض تحديد وعاء الضريبة العقارية في التشريع المصري المقارن.
  - المبحث الثاني: معدل الضريبة العقارية في التشريع المصري المقارن.
  - المبحث الثالث: أوجه الاختلاف بين قانون الضريبة العقارية رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨م ومعايير المحاسبة الدولية.
  - المبحث الرابع: الدراسة الميدانية
  - الخلاصة والنتائج والتوصيات.



## المبحث الأول: التقييم العقاري بغرض تحديد وعاء الضريبة العقارية في

### التشريع المصري المقارن

تأتى أهمية التقييم العقاري في أن الضريبة على العقارات هي ضريبة على قيمة مقدرة للعقار، ومن هنا تأتى أهمية المهمة الأساسية للتقييم العقاري في تقديره قيمة الممتلكات العقارية تقديراً موضوعياً يمكن الاعتماد عليه في تحديد قيمة الضريبة ويحقق معايير العدالة والملائمة والوفرة الضريبية، وسيتم تناول الموضوع على النحو الآتي:

- ١- مفهوم وأهمية ومعايير التقييم العقاري.
- ٢- التقييم العقاري في مصر.
- ٣- التقييم العقاري والضريبة العقارية.

### ١- مفهوم وأهمية ومعايير التقييم العقاري:

١/١ مفهوم التقييم العقاري: تعددت تعريفات التقييم فكانت كالآتي:

تعرف مؤسسة التقييم العقاري الأمريكية: **American appraisal**

**foundation** التقييم العقاري بأنه (كأسم) هو فعل أو عملية إبداء الرأي في القيمة: رأى في قيمة كصفة) تتعلق بتقييم وترتبط بوظيفة مثل ممارسة التقييم العقاري أو خدمات التقييم العقاري.

عرفه مجلس معايير التقييم الدولي:

### **(International Standard Valuation Board)**

التقييم هو تطبيق مبادئ المعايير لمواقف محددة تتطلب إبداء الرأي والحكم، وهذا الحكم يجب أن يكون موضوعياً ويجب ألا يستخدم للمبالغة أو التقليل من نتيجة التقييم، ويجب أن يظهر هذا الرأي ما يكون لديه من الغرض من التقييم وقاعدة القيمة وأي افتراضات مطبقة لغرض التقييم.

وفي رأي الباحث أن التقييم العقاري يمكن تعريفه: بأنه تقرير عن قيمة تقديرية لوحدة عقارية يقوم بأدائه مقيم عقاري مؤهل علمياً وعملياً مع الإجازة



للقيام بهذا العمل، ويوضح فيه الغرض من التقييم، والأسس التي أستخدمت إليها عند التقييم.

وأما التقييم: فيمكن تعريفه بأنه تطبيق مبادئ معايير التقييم لإبداء الرأي والحكم في القيمة، ويجب أن يكون هذا الحكم بالأمانة والموضوعية والشفافية والحيادية التامة، ويجب أن يوضح هذا الرأي والحكم سبب التقييم والأسس والافتراضات التي أستخدمت إليها عند التقييم.

### ٢/١ أهمية التقييم العقاري:-

تتبع أهمية التقييم العقاري فيما يحدده من قيمة للعقار تمثل نقطة تلاقى في حالة البيع والشراء، أو نقطة اتفاق عند تحديد قيمة الضريبة العقارية، أو تمثل نقطة خلاف إذا كان هناك نزاع قضائي، إذاً فالقيمة هي محور أساسي في التعامل مع العقار، عملية التقاضي وكذلك في تقييم الأملاك في حالات الطلاق وقسمة الأملاك بين الزوجين وفي أي موضوع تمثل فيه قيمة العقار محور خلاف.

### ٣/١ معايير التقييم العقاري:

هناك العديد من المنظمات التي تهتم بالتقييم العقاري على مستوى العالم

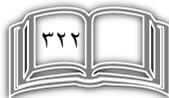
ومنها:

### المؤسسة الملكية للمساكين المسجلين " RICS "

المؤسسة الملكية للمساكين المسجلين RICS هي واحدة من أقدم وأكبر المنظمات العقارية، وأنشئت في لندن عام ١٨٦٨ م.

### المنظمة الأوروبية لجمعيات التقييم " TEGOVA "

تأسست منظمة "TEGOVA" عام ١٩٩٧م من منظمة سابقة تسمى EUROVAL وتعد منظمة "TEGOVA" منظمة تضم الجمعيات والمنظمات الأوروبية المتخصصة بالتقييم العقاري، والهدف الرئيسي منها هو تنسيق معايير التقييم بين الدول الأعضاء، وتلعب منظمة TEGOVA دوراً هاماً وهو الدفاع عن حقوق المقيمين العقاريين في البرلمان الأوروبي ببليجيكا، لذا فإن مقرها في بروكسل عاصمة بلجيكا



## **American Appraisal** مؤسسة التقييم العقاري الأمريكية: **" Foundation "**

هي كيان تنظيمي، وليست وكالة حكومية، أنشأت بواسطة الكونجرس الأمريكي، وليست منظمة تجارية للتقييم العقاري وهي مؤسسة لا تهدف للربح، بل هي منظمة تعليمية.

### **مجلس معايير التقييم الدولية**

#### **international Valuation Standards Council (IVSC)**

بدأت فكرة إنشاء ذلك المجلس منذ عام ١٩٧٠ عندما أدت التغييرات الاقتصادية السريعة إلى تزايد الحاجة لمهنة التقييم العقاري، وبدراسة معايير التقييم الدولية نجدها تحتوي على:

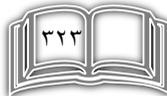
- ١- المتطلبات التي يجب اتباعها من أجل أن يكون التقييم متوافقاً مع المعايير.
- ٢- المعلومات والإرشادات غير المباشرة والتي لا تتطلب عملاً معيناً ولكن تهدف إلى المساعدة في التطوير لممارسة أفضل وأكثر اتساعاً مع تطبيق التقييم، وتساعد المستخدم على أفضل فهم للتقييم.

### **مداخل التقييم:**

يمكن استخدام واحد أو أكثر من مداخل التقييم للوصول إلى القيمة التي يحددها أساس مناسب للتقييم، ومداخل التقييم العقاري الثلاث هي كإيلي:

### **أولاً: مدخل السوق (المبيعات):**

في هذا المدخل، فإن الخطوة الأولى في عملية التقييم هي أسعار التعاملات التي تمت في السوق للأصول المماثلة والمشابهة للأصل المراد تقييمه، وإذا حدثت تعاملات قليلة في الوقت القريب، فإنها يمكن اعتبارها أسعاراً ملائمة أو مناسبة لأسعار الأصول المشابهة أو المماثلة، وتوضع تلك الأسعار في قوائم كمعلومات متاحة للنشر، وللتحليل النقدي، وربما تكون ضرورية لضبط معلومات



الأسعار من المعاملات الأخرى، لأنها تعكس أي اختلافات في شروط الصفقة الفعلية وأساس القيمة وأي افتراضات يمكن تطبيقها في عملية التقييم التي تتم.

### ثانياً: مدخل التكلفة:

يقوم هذا المدخل على مبدأ أن السعر الذي يجب أن يدفعه المشتري في السوق لأصل مفهوم (( في حالة إذا لم يكن للوقت أهمية، وكذلك الإزعاج، والمخاطر، أو أي عناصر أخرى تكون متضمنة يكون لها أي أهمية)) لا يكون هذا السعر أكثر من تكلفة الشراء أو إنشاء أصل مساو. وغالباً ما تكون الأصول المقومة أقل جاذبية من البديل الذي يتم شراؤه أو إنشاؤه بسبب العمر أو التقادم، وفي هذه الحالة فإن ضبط عملية التقييم مطلوب لتكلفة الأصول البديلة معتمداً على قاعدة القيمة.

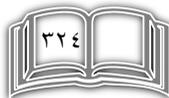
### ثالثاً: مدخل الدخل:

يعتبر هذا المدخل الدخل الذي سوف يولده الأصل خلال عمره الإنتاجي هو أساس التقييم ويشير للقيمة من خلال عملية رسمة الدخل، وتسمح عملية الرسمة بتحويل الدخل إلى مبلغ رأسمالي من خلال تطبيق معدل الخصم، جدولة الدخل ربما يمكن الحصول عليها من خلال العقد أو العقود الأصلية أو ربما تكون غير تعاقدية، والأرباح المتوقعة تتولد من خلال استخدام الأصل أو الحصة المملوكة في الأصل، وتندرج عدة طرق تحت هذا المدخل لتشمل:

- ١- رسمة الدخل: حيث كل المخاطر، أو معدل الرسمة العام" يطبق ليمثل فترة دخل واحدة.
- ٢- خصم التدفقات النقدية: حيث معدل الخصم يطبق من التدفقات النقدية لفترات مستقبلية لخصمها بالقيمة الحالية.

### ٢- التقييم العقاري في مصر:

تناول كل من الدستور المصري لسنة ٢٠١٤ والتشريعات في مصر موضوع الملكية بصفة عامة، والملكية العقارية بصفة خاصة بكثير من الاهتمام،



حيث نجد أن مواد دستور ٢٠١٤، المادة (٣٣) تنص على: " تحمي الدولة الملكية بأنواعها الثلاثة الملكية العامة، والملكية الخاصة، والملكية التعاونية". ومن ذلك يتضح أن مواد الدستور حمت الملكية بأنواعها المختلفة، وزادت في أن الملكية الخاصة مصنونة، ولا يجوز النيل منها إلا بقانون أو حكم قضائي.

وقد تناولت التشريعات المصرية التقييم العقاري كما يلي:

■ قانون الحجز الإداري ٣٠٨ لسنة ١٩٥٥ م: حيث نصت الفقرة الثالثة من المادة (٤١) من القانون على: ويوقع الحجز بحضور شاهدين ويجوز عند الاقتضاء الاستعانة بواحد من أهل الخبرة أو مساح لمساحة العقار وتحديد ثمنه " ..

■ قانون التمويل العقاري ١٤٨ لسنة ٢٠٠١م<sup>(٣)</sup>: حيث نصت الفقرة الثانية من المادة (٤) من القانون على: "وتحدد اللائحة التنفيذية وقواعد وإجراءات التمويل وحدوده الائتمانية ونسبة التمويل إلى قيمة العقار مقدرة بمعرفة خبراء التقييم المقيمة أسماؤهم في الجداول التي تعدها الجهة الإدارية لهذا الغرض".

■ قانون البناء رقم ١٩ لسنة ٢٠٠٨م: حيث ورد باللائحة التنفيذية لهذا القانون في المادة (٦٩) الأتي: " يسند المحافظ المختص أعمال التقييم إلى مقيم أو أكثر أو لجنة من المقيمين العقاريين المعتمدين لدى الهيئة العامة لشئون التمويل العقاري القيام بالأعمال تنفيذ أحكام ذلك القانون".

■ قانون الضرائب العقارية رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨ م " قانون العقارات المبنية " حيث نصت الفقرة الأولى من المادة (١٧) من القانون على: " تفصل في الطعن لجنة تسمى (لجنة الطعن ) تشكل بقرار من الوزير في كل محافظة برئاسة أحد ذوى الخبرة من غير العاملين الحاليين أو السابقين بالمصلحة وعضوية أحد العاملين بجهة ربط وتحصيل الضريبة وممثل لوزارة الإسكان وأثنين من المهندسين الاستشاريين في المجال الإنشائي أو من ذوى الخبرة في مجال تقييم العقارات المبنية يختارها المحافظ بناء على ترشيح المجلس الشعبي المحلى للمحافظة".



من ذلك يرى الباحث أن مهنة التقييم العقاري تمارس في مصر بالشكل الآتي:

- ١- لا يوجد نظام موحد لتقنين وضع مهنة التقييم العقاري في اطار قانوني يحدد شروط مزاوله مهنة التقييم العقاري.
- ٢- لا يوجد مواصفات أو اشتراطات توضح قواعد وأصول أداء أعمال التقييم العقاري يمكن أن يرجع إليها عند تقييم أداء خبير التقييم العقاري.
- ٣- لا يوجد برنامج تدريب علمي لمنح شهادة علمية لخبراء التقييم العقاري، وإنما المهنة تزاوّل الآن من خلال الاجتهاد الفردي والخبرة الشخصية.

### ٣- التقييم العقاري والضريبة العقارية:

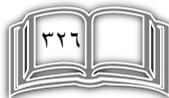
تتمثل العلاقة بين التقييم العقاري والضريبة العقارية، في أن الضريبة العقارية هي ضريبة على القيمة المقدرة للعقار بواسطة التقييم. وهذا معناه أن قيمة الضريبة العقارية تحدد بناء على وبعد تقييم وتحديد قيمة العقار بواسطة المقيم العقاري، ويمكن وضع تلك العلاقة في المعادلة الآتية :

$$T = \frac{V}{X} \cdot R$$

T = الضريبة      V = قيمة العقار      R = سعر الضريبة

وترتبط الضريبة بعلاقة طردية مع القيمة المقدرة للعقار، فكلما زادت قيمة العقار ذات الضريبة المدفوعة، والعكس صحيح.

ومن هنا تأتي أهمية التقييم العقاري وأثره على قيمة الضريبة المستحقة على العقار، لذا تناولت الدراسات أعمال التقييم العقاري للوصول إلى قيمة عادلة، وذلك ليكون عبء الضريبة عادل.



## المبحث الثاني

### معدل الضريبة العقارية في التشريع المصري المقارن

يعتبر معدل الضريبة أحد المحددات الهامة في تقدير قيمة الضريبة العقارية للممول وفي وفرة الحصيلة الضريبية بالنسبة للدولة، وسنتناول الموضوعات الآتية:

١- معدل الضريبة والحصيلة الضريبية.

٢- طرق تطبيق معدل الضريبة العقارية.

#### ١- معدل الضريبة والحصيلة الضريبية:

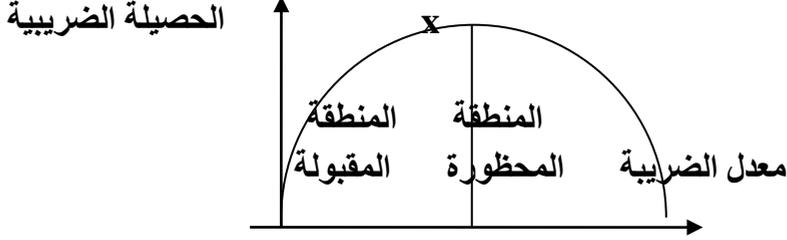
يؤثر معدل الضريبة في الحصيلة الضريبية حسابياً، فكلما زاد معدل الضريبة كلما زادت الحصيلة الضريبية، حيث يرتبط كل من المعدل والحصيلة بعلاقة طردية من خلال المعادلة الآتية:

$$T = t \times X$$

حيث تعبر T عن الحصيلة الضريبية، t عن معدل الضريبة، X عن وعاء الضريبة وتعبر المعادلة عن أن الحصيلة هي دالة في معدل الضريبة t والوعاء الضريبي X.

ويرى الاقتصادي لافر صاحب فرضية لافر "إمكانية تأثير معدل الضريبة على الحصيلة الضريبية بطريقتين مختلفتين، حيث يرتبط معدل الضريبة بالحصيلة الضريبية بعلاقة طردية، ثم تنقلب العلاقة بينهما بطريقة عكسية، وهنا إذا ما تجاوز معدل الضريبة مقدراً معيناً "وعبر لافر عن فرضيته من خلال الشكل التالي:





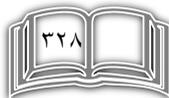
ويتضح من الشكل السابق أنه في المراحل الأولى من معدل الضريبة (والواقعة في المنطقة المقبولة Normal Rang لرفع معدل الضريبة من وجهة نظر لافر) فإن أي زيادة في معدل الضريبة يقابلها زيادة في مستوى الحصيلة الضريبية للحكومة.

وتستمر الزيادة في الحصيلة بزيادة معدل الضريبة إلى أن نصل إلى المنطقة x وتعتبر هذه أقصى حصيلة ضريبية يمكن أن تصل إليها الحكومة عند معدل ضريبة معين وتعتبر المراحل الثانية من معدل الضريبة (والواقعة في المنطقة المحظورة Prohibitive Rang لرفع معدل الضريبة) تؤدي فيها زيادة معدل الضريبة إلى انخفاض الحصيلة الضريبية

## ٢- طرق تطبيق معدل الضريبة العقارية:

يتم تطبيق معدل الضريبة العقارية بطرق مختلفة كالآتي:

- أ- معدل الضريبة الثابت.
- ب- معدل الضريبة التصاعدي.
- ت- تجزئة معدل الضريبة (مباني - أراضى).



### (أ) معدل الضريبة الثابت:

وفيه تفرض الضريبة العقارية بمعدل نسبي ثابت من القيمة المقدرة للعقار، وهذا ما أخذ به المشروع المصري في قانون الضريبة العقارية الجديد ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨م بأن جعل سعر الضريبة ١٠% للعقارات سواء كانت لغرض السكن أو لغير السكن.

### (ب) معدل الضريبة التصاعدي:

تطبق العديد من الدول معدل الضريبة التصاعدي بأن يزيد معدل الضريبة كلما زاد الدخل، وبذلك تكون الضريبة تصاعدية على الدخل المرتفعة، وتخضع العقارات التي يملكها ذوي الدخل المنخفضة لمعدل ضريبي منخفض أو حتى تعفى من الضريبة لتفادي الآثار السلبية للضريبة العقارية النسبية..

### (ج) تجزئة معدل الضريبة:

تفترض النظرية الاقتصادية أن تجزئة معدل الضريبة العقارية Split Tax Rate يزيد من كفاءة استخدام الأرض ويحفز على تحسين المناطق الحضرية ويحافظ على البيئة، إلا أنه يقلل من الامتداد العمراني، ويتفق kato<sup>(١)</sup> في الرأي مع وليم فيكري، فيرى أن الضريبة على المباني " التحسينات والتطويرات التي تتم عليها " تؤدي إلى تخفيض العائد على رأس المال المستثمر في تلك العقارات ويقلل من الحافز على الاستثمار في رأس المال الخاص بعمليات التطوير والتحسين...

لذا فإن الأسلوب النموذجي لتطبيق أسلوب تجزئة معدل الضريبة العقارية هو أن يقسم المعدل فيكون معدل الضريبة على الأرض أكبر من معدل الضريبة على المباني.

ويتميز أسلوب تجزئة معدل الضريبة Split Tax Rate بالمزايا الآتية:

١- أنه يعتبر أداة ضريبية، والتي هي إحدى أدوات السياسة المالية للدولة لتشجيع التغيير الاقتصادي والاجتماعي في البلاد.



- ٢- إنه أداة جيدة لتوجيه الاستثمارات نحو قطاع معين لأحداث التنمية الاقتصادية.
- ٣- يعتبر أداة لمعاقبة المستثمرين غير المرغوب فيهم.
- كما إنه أداة فعالة لزيادة الإيرادات من الضريبة العقارية إذا رغبت الإدارة الضريبية.
- وعلى ذلك فإن الباحث يرى أن أسلوب تجزئة سعر الضريبة يعتبر أداة مالية، اقتصادية، اجتماعية، سياسية لتحقيق أهداف المجتمع في كل تلك النواحي، وأن تطبيق أسلوب تجزئة معدل الضريبة العقارية في مصر بدلاً من أسلوب معدل الضريبة الثابت سيحقق لمصر الكثير من الفوائد في تلك النواحي جميعها وبخاصة في قطاع السياحة والفنادق.

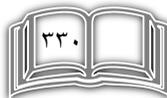
### المبحث الثالث: أوجه الاختلاف بين قانون الضريبة العقارية الجديد ومعايير

#### المحاسبة الدولية

- يعتبر الاهتمام بقياسات المعايير الدولية أحد محفزات الاستثمار المباشر للشركات متعددة الجنسيات ويوجد العديد من الاختلافات بين قانون الضريبة العقارية الجديد ومعايير المحاسبة الدولية كمايلي:
- ١- قياسات القيمة العادلة الموضوع ٨٢٠.
  - ٢- المعيار الدولي ١٧ عقود الإيجار.
  - ٣- المعيار الدولي ٢٩ التقارير المالية في ظل اقتصاديات التضخم الجامع.

#### ١- قياسات القيمة العادلة الموضوع ٨٢٠

محاسبيا.. منذ بداية التسعينات توجه كل من مجلس معايير المحاسبة الدولية IASB، مجلس معايير المحاسبة المالية الأمريكي FASB نحو استراتيجية طويلة الأجل للتوسع في استخدام القيمة العادلة من خلال تعديل وإصدار العديد من المعايير المحاسبية التي تدعو إلى استخدام نموذج القيمة العادلة كنموذج للقياس المحاسبي بدلا من التكلفة التاريخية، وذلك نظرا لحاجة



المستخدمين عموماً والمستثمرين خصوصاً إلى معلومات تعبر عن القيم الحقيقية لعناصر القوائم المالية، وفشل مفهوم التكلفة التاريخية في توفير تلك النوعية من المعلومات. وكان نتيجة لهذا التعاون والاتجاه الفكري أن تم في مارس ٢٠١١ قيام مجلس معايير المحاسبة المالية الأمريكي بالتعاون مع مجلس معايير المحاسبة الدولية بإكمال مناقشتهم، وتم إصدار هذا التعديل في مايو ٢٠١١ بعنوان **"FAIR VALUE MEASUREMENT (topic 820)"** باعتبار أن النموذج المشترك باستخدام القيمة العادلة يساهم في تبسيط التقارير المالية وتسهيل عملية مقارنه التقارير المالية ويساهم في عدم حدوث أزمة مالية عالمية أخرى.

**ضريبياً..** يري الباحث أنه في ظل هذا الاتجاه العالمي للمحاسبة عن القيمة العادلة للأصول نجد أن قانون العقارات ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨م يأتي بالمخالفة لهذا الاتجاه، لأن القانون اتخذ من القيمة السوقية مدخلاً للقيمة الرأسمالية للعقار لتحديد القيمة الإيجارية المقدره أساساً لتحديد الضريبة العقارية، كما إن القانون أعطى تقييم الأصول العقارية إلى لجان تسمى لجان الحصر والتقدير تفتقر إلى الخبرة العلمية والعملية كما سبق الإشارة إلى ذلك.

### أما من حيث الأثر..

يري الباحث إن اتخاذ المشرع مدخل القيمة الرأسمالية للعقار لتحديد القيمة الإيجارية المقدره أساساً لتحديد الضريبة العقارية، علي أساس من التقديرات الشخصية للجان تسمى لجان الحصر والتقدير تفتقر إلى الخبرات العلمية والعملية، وإغفال قياسات القيمة العادلة للأصول العقارية موضوع الضريبة سيكون له الأثر علي زيادة قيمة الضريبة العقارية علي تلك الأصول، مما يؤثر علي أرباح النشاط، وله الأثر السلبي علي توجه الاستثمارات الأجنبية المباشرة. كما سيؤدي إلى مشكلات كثيرة وطعون



## ٢- المعيار الدولي ١٧ عقود الإيجار

### الاعتراف بعقود الإيجار

محاسبيا.. عرف المعيار ( ١٧ ) عقود الإيجار في الفقرة (٣) من المعيار كما يلي :

عقد الإيجار : هو اتفاقية يعطي المؤجر إلى المستأجر بموجبها حق استخدام أصل لفترة زمنية متفق عليها مقابل دفعة أو سلسلة دفعات.

عقد الإيجار التمويلي : هو عقد ينقل بشكل جوهري كافة المخاطر والمنافع المتعلقة بملكية أصل، وقد يتم أو لا يتم تحويل حق الملكية في نهاية الأمر.

عقد الإيجار التشغيلي: هو عقد إيجار غير عقد الإيجار التمويلي.

**ضريبيا...** نجد أن القانون ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨ قد أغفل عقود الإيجار بين المالك والمستأجر والتي تخلو من الصورية عند تقدير القيمة الإيجارية المتخذة أساسا لتقدير قيمة الضريبة العقارية، واعتمد فقط الأساس التقديري عن طريق لجان تسمى لجان الحصر والتقدير تقوم بتقدير القيمة الإيجارية وفقا لأحكام مادة (٤) من القانون التي تنص علي " **تقدر القيمة الإيجارية السنوية للعقارات المبنية طبقاً لأحكام القانون، ويعمل بذلك التقدير لمدة خمس سنوات، على أن يعاد ذلك التقدير فور انتهائها، ويجب الشروع في إجراءات الإعادة قبل نهاية كل فترة بمدة سنة علي الأقل ، وثلاث سنوات علي الأكثر، وتحدد اللائحة التنفيذية إجراءات إعادة التقدير ."**

### الملتزم بسداد عبء الضريبة العقارية

محاسبيا.. نجد أن المعيار الدولي ١٧ ألزم المستأجرين بالاعتراف بالأصول المؤجرة تأجيرا تمويليا في البيانات المالية لهم كما يلي:

في الفقرة ( ١٢ ) من المعيار حدد أنه " يجب على المستأجرين الاعتراف بعقود الإيجار التمويلي على أنها موجودات ومطلوبات في ميزانياتهم العمومية بمقدار مبالغ مساوية عند بدء العقد للقيمة العادلة للأملك المستأجرة



وفي الفقرة (١٤) أوضح بأنه " إذا لم يتم إظهار عمليات الإيجار في الميزانية العمومية للمستأجر فإن الموارد "الاقتصادية ومستوى الالتزامات للمنشأة..... الخ وفي الفقرة(١٩) أشار إلي أنه " ينشأ من عقد الإيجار التمويلي مصروف استهلاك للأصل وكذلك مصروف تمويل لكل فترة محاسبية، ويجب أن تكون..... الخ

**ضريبيا... نجد أن القانون ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨ لا يعترف بعقود الإيجار القائمة علي أساس فعلي كما سبق أن أوضحنا، كما أن المشرع الضريبي في المادة الثانية من القانون حدد علي وجه التحديد أن المكلف بأداء الضريبة هو مالك العقار المبني، أو من له حق عيني بالانتفاع أو بالاستغلال فقط ولم يتعرض لعقود الإيجار التمويلية أو التشغيلية للعقارات.**

#### **أما من حيث الأثر:**

ويرى الباحث أن إغفال القانون ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨ لعقود الإيجار الفعلية والتي تستند إلى أساس تعاقدى سليم من الناحية القانونية ولا يشوبها شبهة الصورية ( عقود التأجير التمويلي، عقود التأجير التشغيلي ) سيؤدي إلي تقليل هذا النشاط، وبناء علي سوف تضيع الآثار الإيجابية المترتبة علي وجود هذا النشاط والتي تتمثل في أهميته.

#### **٣- المعيار الدولي ٢٩ التقارير المالية في ظل اقتصاديات التضخم الجامح:**

يعتبر هذا المعيار من المعايير الهامة ضمن معايير المحاسبة الدولية، لكن لا يقابله معيار مصري ضمن معايير المحاسبة المصرية، وهذا يزيد الأمر صعوبة من الناحية الضريبية، خاصة وأن الاقتصاد المصري يعاني من حالة التضخم الركودي كما سبق الإشارة إليه.

**محاسبيا .. لم يعرف المعيار التضخم الجامح ولكنه حدد الخصائص العامة للاقتصاد ذي التضخم الجامح وتشمل هذه الخصائص ما يلي:**



- ١- عندما يكون من الأفضل حفظ الثروة في أصول غير نقدية أو بعملة أجنبية... الخ
  - ٢- عندما يعلن عن الأسعار بعملة أجنبية... الخ
  - ٣- عندما يتم تسعير المعاملات بمبلغ يشمل تعويضا عن الخسارة المستقبلية... الخ
  - ٤- عندما تكون الأسعار والأجور وأسعار الفائدة مرتبطة على نحو وثيق بمؤشر الأسعار.
  - ٥- عندما تصل معدلات التضخم التراكمية خلال فترة ثلاث سنوات إلى نسبة ١٠٠% أو تجاوزها.
- ضريبيا.. لا تعترف قوانين الضرائب في مصر ومنها قانون الضريبة العقارية الجديد ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨م بهذا المعيار، كما أنه لا يوجد معيار مصري مقابل للمعيار الدولي "التقرير في ظل اقتصاديات التضخم الجامح".**
- أما من حيث الأثر:**

تعد احد المشكلات المحاسبية في مصر هي عدم وجود معيار مصري يقابل هذا المعيار الدولي، مما سيؤدي إلى كثير من المشكلات الضريبية، سيكون له أثر على زيادة قيمة الضريبة العقارية.

### المبحث الرابع

#### الدراسة الميدانية

تستهدف الدراسة الميدانية بناءً على ماتم عرضه في الدراسة النظرية إلى قياس أثر فرض الضريبة العقارية على تكلفة الخدمة الفندقية من خلال استقراء وتحليل آراء مجتمع الدراسة بما يتمتعوا به من خبرة علمية وعملية وذلك لتأكيد النتائج التي تم التوصل إليها في الاطار النظري ، ثم يتناول الباحث في هذا الفصل إجراءات التحليل الإحصائي والأساليب التي تم استخدامها في تحقيق أهداف البحث، ويبدأ بتحديد إجراءات وأساليب التحليل الإحصائي التي اتبعها الباحث في كل من الإحصاء الوصفي من المتوسطات الحسابية، الانحراف المعياري،



والإحصاء التحليلي لاختبار فروض الدراسة ، وويتناول الباحث هذا المبحث نتائج التحليل الإحصائي لاختبارات الفروض.

#### ٤/١ نتائج التحليل الإحصائي لاختبارات الفروض:

بعد أن تناول الباحث الإطار النظري للبحث فيما يتعلق بقياس أثر فرض الضريبة العقارية علي تكلفة الخدمة الفندقية ، سوف يقوم الباحث بإجراء دراسة ميدانية من خلال الاعتماد علي عمل قائمة إستقصاء لاختبار مدي صحة أو عدم صحة فروض البحث من خلال إستقراء وتحليل آراء أربعة فئات وقع عليها اختيار الباحث نظراً لأنها تمثل الفئات ذات الصلة بموضوع البحث وأكثر الفئات التي يمكن الحصول منها علي إجابات منطقية تتسم بالواقعية نتيجة لقدرتها علي فهم وتقييم موضوع البحث وتتمثل هذه الفئات في:

- ١- مأموري الضرائب العقارية.
- ٢- مديري ومراجعي حسابات الفنادق.
- ٣- المحاسبين القانونيين.
- ٤- أعضاء هيئة التدريس بالجامعات.

#### نتائج اختبارات الفرض الأول: والذي ينص علي:

لا توجد فروق ذات دلالة إحصائية بين آراء عينة الدراسة حول أثر إتباع معايير التقييم العقاري علي تقدير قيمة الضريبة بشكل عادل. يتضح من نتائج الأختبارات أنه لا يوجد اختلاف معنوي بين آراء عينة الدراسة حول إتباع معايير التقييم العقاري سيكون له أثر علي تقدير قيمة الضريبة العقارية بشكل عادل وبالتالي تخفيض تكلفة الخدمة الفندقية عند مستوى معنوية ٥%، حيث إن قيم P – Value اكبر من مستوى المعنوية ٥% ، مما يدل علي وجود اتفاق بين متوسط آراء فئات الدراسة حول تلك العناصر حسب الوظيفة. من خلال نتائج التحليل السابق يتضح صحة الفرض الأول:



### نتائج اختبارات الفرض الثاني: والذي ينص علي:

لا توجد فروق ذات دلالة إحصائية بين آراء عينة الدراسة حول أثر سعر الضريبة العقارية علي قيمة الضريبة المقدرة وبالتالي زيادة تكلفة الخدمة الفندقية. يتضح من نتائج الأختبارات أنه لا يوجد اختلاف معنوي بين آراء عينة الدراسة حول مقترحات العلاج على سعر الضريبة نظراً لتأثيره على قيمة الضريبة العقارية في قطاع الفنادق وبالتالي زيادة تكلفة الخدمة الفندقية عند مستوى معنوية 5%، حيث إن قيم P – Value أكبر من مستوى المعنوية 5% ، مما يدل على وجود اتفاق بين متوسط آراء فئات الدراسة حول تلك العناصر حسب الوظيفة. من خلال نتائج التحليل السابق يتضح صحة الفرض الثاني.

### نتائج اختبارات الفرض الثالث: والذي ينص علي:

لا توجد فروق معنوية ذات دلالة إحصائية بين آراء عينة الدراسة حول مقترحات علاج أوجه الاختلاف بين قانون الضريبة العقارية الجديد ومعايير المحاسبة المصرية والدولية. يتضح من نتائج الأختبارات أنه لا يوجد اختلاف معنوي بين آراء عينة الدراسة حول مقترحات علاج أوجه الاختلاف بين قانون الضريبة العقارية الجديد ومعايير المحاسبة المصرية والدولية وبالتالي زيادة تكلفة الخدمة الفندقية عند مستوى معنوية 5%، حيث إن قيم P – Value أكبر من مستوى المعنوية 5% ، مما يدل على وجود اتفاق بين متوسط آراء فئات الدراسة حول تلك العناصر حسب الوظيفة. من خلال نتائج التحليل السابق يتضح صحة الفرض الثالث.

### خلاصة البحث:

تناول الباحث في هذا البحث التقييم العقاري لأغراض تحديد قيمة الضريبة العقارية.



كما تناول معدل الضريبة العقارية في التشريعات المقارنة بأشكالها الثلاثة ( ثابت - تصاعدي - تجزئة سعر الضريبة ) وانتهي إلي أن تجزئة معدل الضريبة هو الأنسب والملائم، وذلك لما له من تأثير إيجابي علي تخفيض عبء الضريبة العقارية.

وتوصل الباحث إلي أنه توجد اختلافات بين ما جاء بمعايير المحاسبة الدولية والقانون ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨ للعقارات المبنية، وخلصت الدراسة بهذا الفصل إلي أن قانون الضريبة العقارية رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨م لا يتوافق مع معايير المحاسبة الدولية .

### النتائج:

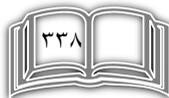
بناء علي الموضوعات التي تم تناولها في هذا البحث والخاصة بالدراسة المقارنة لتقدير قيمة الضريبة العقارية علي قطاع الفنادق في التشريع المقارن، وذلك في ضوء معايير المحاسبة الدولية، فأنة يمكن الخروج بعدة نتائج أساسية لهذا البحث تتمثل فيما يلي:

- ١- أن اتباع معايير التقييم العقاري الصادرة عن مؤسسات دولية مثل IVSC، AAF سيؤدي إلي تقدير قيمة الضريبة العقارية علي قطاع الفنادق بشكل عادل
- ٢- يؤثر سعر الضريبة علي قيمة الضريبة العقارية المقدره لأنها تساوي سعر الضريبة مضروباً في قيمة العقار لذا يجب العمل علي تخفيض أثر ارتفاع سعر الضريبة العقارية المفروضة ولعلاج ذلك يتم تجزئة سعر الضريبة.
- ٣- يوجد أختلاف بين قانون الضريبة العقارية ومعايير المحاسبة المصرية والدولية، ويرجع ذلك لتجاهل المشرع الأخذ بمبدأ القيمة العادلة للعقار عند تقدير قيمة الإيجارية، وعدم الأخذ بالقيمة الإيجارية الفعلية لعقود التأجير التشغيلي والتمويلي للفنادق، وعدم أعتراف قوانين الضرائب المصرية بالتنضم الجامح بالأقتصاد المصري.



### التوصيات:

- ١- يوصي الباحث بضرورة دراسة العوامل التي تؤدي إلي جعل الضريبة العقارية عبء يزيد من تكلفة تقديم الخدمة أو المنتج فتكون أحد أسباب تضخم التكلفة والسعر
- ٢- يوصي الباحث بالأخذ بمبدأ القيمة العادلة عند تقدير قيمة العقارات الفندقية لأغراض تحديد قيمة الضريبة العقارية.
- ٣- يجب إجراء تعديل تشريعي لأحكام القانون ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨م يتضمن الآتي:
  - الأخذ بعقود الإيجار الفعلية والتي تخلو من شبهة الصورية أو المجاملة مثل عقود التأجير التمويلي والتشغيلي عند تقدير قيمة الضريبة العقارية بقطاع الفنادق.
- ٤- يجب العمل علي سرعة إصدار تشريع ينظم مزاوله مهنة التقييم العقاري في مصر.
- ٥- يجب العمل علي التأهيل العلمي والعملية لمأموري الضرائب العقارية علي أعمال التقييم العقاري.
- ٦- يجب العمل علي تبني معايير التقييم العقاري الصادرة عن IVSC والتي سبقتنا إليها العديد من الدول العربية .
- ٧- يجب العمل علي الاستفادة من تجارب الدول المتقدمة عندما جعلت معايير المحاسبة الدولية هي الأساس عند وضع القانون الضريبي.



### مراجع البحث:-

#### أولاً المراجع العربية

##### (أ) كتب علمية:

- ١- د. سعيد عبد العزيز عثمان، " النظام الضريبي وأهداف المجتمع "، الدار الجامعية، الإسكندرية، سنة ٢٠٠٨، ص ١٤٦، ١٤٧.
- ٢- د. طارق عبد العال حماد، " الاتجاهات الحديثة في التقارير المالية "، الدار الجامعية، الإسكندرية، سنة النشر ٢٠١١.
- ٣- د. عباس علي ميرزا، " المعايير الدولية لأعداد التقارير الدولية "، المطابع المركزية، عمان، الطبعة الثانية ٢٠٠٨، ص ١.

##### (ب) دوريلت علمية:

- ١- د. حنان جابر حسن، " دراسة تحليلية لنموذج القياس والإفصاح المحاسبي عن القيمة العادلة طبقاً للمشروع المشترك بين FASB, IASB وأثره علي جودة المعلومات المحاسبية "، مجلة المحاسبة المصرية، العدد الأول، السنة الأولى سنة ٢٠١١، ص ٢٧١-٢٧٤.

##### (ج) الرسائل العلمية:

- ١- أحمد جمال عيسى، " فرضية لافر: دراسة تحليلية مع إشارة خاصة للاقتصاد المصري، رسالة ماجستير كلية التجارة وإدارة الأعمال جامعة حلوان، ٢٠١١ ص ٣٦ - ٣٧، ص ٤٦ - ٤٧.

##### (د) مؤتمرات:

- ١- أ. عمر أحمد صبرى، " التقييم العقارى والضرائب العقارية "، المؤتمر الضريبي السادس عشر ( الأزمات والصعوبات التطبيقية للتشريعات الضريبية الحديثة )، دار الدفاع الجوى، الفترة من ٢٦ الى ٢٩ يونيه ٢٠١٠، ص ٥ - ٦.

##### قوانين:

- ١- الدستور المصري الجديد لسنة ٢٠١٤.
- ٢- قانون الحجز الإداري ٣٠٨ لسنة ١٩٥٥ م.
- ٣- قانون التمويل العقارى ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ م.
- ٤- قانون البناء الجديد ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ م.
- ٥- قانون العقارات المبنية ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨ م.



## Second: English References:

### (A) English book:

- 1- G.J. Goddard and B. Marcum , " Real Estate Investment " , Springer Texts in Business and Economics, Springer - Verlag Berlin Heidelberg , 2012.

### (B)English Periodicals

- 1- James R& Others., " **Appraisal Review and Their Importance Blacks Low Dictionary Defines an Appraisal** " , July 30,2007,P 2. <http://ssrn.com/abstract=1009583>
- 2- David S. Bunton. " Testimony of David S. Bunton , President The Appraisal Foundation " **Appraisal Oversight: The Regulatory Impact On Consumers And Businesses** " June 28, 2012 , P 2-3. [www.appraisalfoundation.org](http://www.appraisalfoundation.org).
- 2- 3-Seth B. Payton, " The Impact of Property Assessment Standards on Property Tax Burden": An Examination of Systematic Bias in a Market Value Versus a Non market Value Assessment Standard , **Public Finance Review** , 2012,P 1. <http://pfr.sagepub.com/content/40/5/584>
- 3- 4-Susanne E. Cannon and Rebel A. Cole," **How Accurate Are Commercial " Real-Estate Appraisals ?** Evidence from 25 Years of NCREIF Sales Data. <http://ssrn.com/abstract=1824807>
- 4- John I. Gilder bloom," Without Bias? Government Policy That Creates Fair and Equitable Property Tax Assessments" , **The American Review of Public Administration** 2012..<http://arp.sagepub.com/content/42/5/591>.
- 5- <http://commerce.appraisalfoundation.org/html/2006%20USPAP/DEFINITIONS.htm>
- 6- 6-Vilius Kontrimas and Antanas Verikas , " The Mass Appraisal of The Real Estate B Computational Intelligence, Applied Soft Computing" **journal homepage**",2011,p 443 - 448. [www.elsevier.com/locate/asoc](http://www.elsevier.com/locate/asoc)



- 7- 7-Audrius Aleknavičius and Vivita Baumane, "Possible Impact of Changes in Real Property Taxation", **Rural Application of Advanced Geomatical Solutions** , Rural Development , 2011, P. 380.
- 8- Sally Kwak and James Mak " Political Economy of Property Tax Reform Hawaii Experiment With Split Rate Property Taxation " **American Journal of Economic and Sociology**, vol ,no. 70 January , 2011. P.P 4 - 5.
- 9- Kato & Others."Using The Property Tax to Appropriate Gains From Tourism, **Journal of Travel Research**.19 march ,2010, P. 146. [www.jtr.Sagepub.Com/content/150121144](http://www.jtr.Sagepub.Com/content/150121144).

#### **B- Other:**

- 1- USPAP 2008- 2009 Edition – AAF. [WWW.AAF.com](http://WWW.AAF.com)
- 2- IVSC.[www.IVSC.org/standard/](http://www.IVSC.org/standard/)
- 3- RICS. [www.rics.org](http://www.rics.org).
- 4- TEGOVA.[www.Tegova.org](http://www.Tegova.org)
- 5- The Appraisal Foundation, “Uniform Standards of Professional Appraisal Practice,” July 4, 2007,
- 6- International Valuation Standards (IVS), “International Valuation Guidance Note 11 – Reviewing Valuations”, <http://www.ivsc.org/standards/index.html>

