محاضرة رقم ( 28 )

الفرع الخامس

 تقدير القيمة الإيجارية للعقار الخاضع للضريبة

تقدر القيمة الايجارية للعقار من قبل لجان مختصة تتبع إجراءات معينة في عملها ، تعرف

بلجان التقدير. ولكن كيف تشكل هذه اللجان ؟ وما اختصاصاتها وصلاحياتها ؟ وأنواع التقدير الذي تقوم به ؟ والقواعد التي تتبعها في التقدير ؟ وهل يجوز إعادة النظر في تقديرها والاعتراض عليه ؟ هذا ما سوف نوضحه في الكلام الآتي :

أولا – تشكيل لجان التقدير

تتولى تقدير إيرادات العقار السنوي لجان تقدير يشكلها وزير المالية في مراكز المحافظات والأقضية والنواحي على النحو الآتي :

1 – في مراكز المحافظات والأقضية من :

- موظف مالي - رئيسا .

- موظفين أثنين - عضوين – ويكون أحدهما مقررا للجنة .

2 – في مراكز النواحي من :

- مدير الناحية أو مأمور المال – رئيسا .

- موظفين اثنين – عضوين – ويكون أحدهما مقررا للجنة .

3 – للوزير أو من يخوله إضافة خبير أو أكثر لهذه اللجان بوصفهم أعضاء إذا تطلب الأمر ذلك .

إن اجتماعات لجان التقدير لا يكتمل نصابها ما لم يحضر جميع الأعضاء ، وتتخذ اللجان قراراتها بالإجماع أو بالأكثرية ، وإذا تساوت الأصوات يرجح الجانب الذي يكون فيه الرئيس .

ثانيا – اختصاصات لجان التقدير

1 –تقدير الإيراد السنوي القيمة الايجارية للعقار .

2 – تعيين نوع شغل العقار كأن يكون سكنا أو مؤجرا .

3- تعيين تاريخ إكمال العقارات المشيدة حديثا .

4 – تثبيت أوصاف العقار كأن يكون دارا أو سينما أو مخزنا .

5 – تثبيت مدة خلو العقار .

6– التأكد من أن العقار مهدم أو غير صالح للانتفاع به .

ثالثا – صلاحيات لجان التقدير

1 – حق الاطلاع : يعني هذا الحق أن يكون للجان التقدير صلاحية الاطلاع على كل ما له علاقة بالمال الخاضع للضريبة . ولأجل ذلك لها أن تطلب من المكلف أو الغير ما تريد الاطلاع عليه من وثائق ، وأدلة ، وبيانات تمكنها من تقدير الدخل العقاري . ولها أن تطلب من الساكنين أي بيانات تتعلق بالعقار محل التقدير دون أن يكون هناك احتجاج بسرية البيانات .

2 – حق التفتيش : يعني ذلك حق لجان التقدير في التقصي والبحث من أجل التعرف بدقة على المال الخاضع للضريبة ، وذلك عن طريق إجراء الكشف ، وتفتيش الأماكن ، والدخول فيها . وعلى هذه اللجان أن تقوم بالكشف بسائر أعضائها أو انتداب احد الأعضاء للقيام بهذه المهمة بصحبة المختار أو شخصين معروفين من المحلة أو القرية وفي الأوقات المناسبة من النهار في أي عقار كائن في منطقتهم للكشف عليه ، على أن يخبر ساكنيه ، ويراعون في ذلك راحتهم ، ولهم أن يطلبوا من الساكنين بيان المعلومات المتعلقة بالعقار المشغول من قبلهم .

رابعا – أنواع التقدير الذي تتولاه لجان التقدير

تختص لجان التقدير بإجراء نوعين من التقدير هما التقدير العام والتقدير الخاص :

1 – التقدير العام :

تتولى لجان التقدير القيام بتقدير القيمة الايجارية للعقارات المبنية تمهيدا لفرض الضريبة عليها ، ويسري هذا التقدير لمدة خمس سنوات ، ويكون شاملا للعقارات جميعها الواقعة في المدينة المعلن إجراء التقدير فيها من خلال بيان ينشره الوزير في الجريدة الرسمية ، يعلن فيه تاريخ البدء بحملة التقدير ، ومدة نفاذه ويسمى ذلك بالتقدير العام .

 2- التقدير الخاص :

يجري هذا التقدير على العقارات خلال مدة نفاذ التقدير العام أي خلال الخمس سنوات التي يكون التقدير العام فيها نافذا. ويكون ذلك في الحالات الآتية :

 ا – عدم تقدير العقار لأي سبب أثناء التقدير العام .

 ب– تشييد العقار بعد التقدير العام .

 ج- إعادة النظر في تقدير أي عقار بسبب الزيادة أو النقص الحاصل في بدل إيجاره بسبب تغير نوع شغله

 د – إذا تغير وضع العقار ، بحيث أصبح ضمن أو خارج العقارات المشمولة بالإعفاءات الدائمة أو المؤقتة

 بيد أن السؤال الذي يطرح هنا متى يبدأ نفاذ التقديرات الخاصة ؟

- يبدأ من التاريخ الذي أكمل فيه تقدير ذلك العقار .

- من تاريخ إكمال التشييد الذي تؤيده لجنة التقدير بالنسبة للعقارات المشيدة حديثا .

- من تاريخ تقديم طلب المكلف في حال تقديمه طلبا .

خامسا :أسس التقدير

يبنى التقدير على الأسس الآتية :

1 – يعد البدل السنوي للإيجار حين إجراء التقدير إيرادا للعقار المؤجر .

2 – إذا لم يكن العقار مؤجرا أو إذا ظهر للجنة التقدير أن بدل الإيجار السنوي المدعى به غير حقيقي ، فتتولى اللجنة حينئذ تقدير الإيراد آخذة بنظر الاعتبار ما يلي :

 أ – مميزات العقار ، من حيث الموقع والمساحة والمواد الإنشائية المستخدمة وحالته ومشتملاته

 والعرصة المشيدة عليها.

 ب – الغرض الذي يستعمل العقار من أجله .

 ج – بدل الإيجار السنوي لعقار مماثل له في الحي نفسه .

3 – أما العقارات العائدة إلى الدوائر الرسمية والبلديات فتستطيع الإدارة الضريبية أن تطلب كشوفا تفصيلية بإيجاراتها مصدقة من قبل الجهات المختصة بتلك الدوائر ، وتقوم لجان التقدير بتأييد تلك القيمة الايجارية .

سادسا : إعادة التقدير

تجري إعادة التقدير في الحالات الآتية :

1 – إذا ادعى المكلف أن عقاره قد تهدم أو حدث فيه خلل يجعل إيراده السنوي قد نقص أو انه تغير استعماله فأصبح من ضمن العقارات المعفاة من الضريبة .

2– إذا ادعى المكلف أن إيراد عقاره قد نقص بنسبة ( 15 % ) أو أكثر .

3– إذا تبين للإدارة الضريبية بأن إيراد العقار قد زاد بنسبة ( 15 % ) أو أكثر .

في الحالات السابقة يجب على لجان التقدير أن تجري الكشف على العقار ،وأن تعيد تقدير إيراده ، مع ملاحظة أن التقدير لا يمكن إعادته في الحالتين المنصوص عليهما في الفقرتين ( 2) و(3) أعلاه أكثر من مرة واحدة في السنة .

ويتم العمل بالتقدير الجديد اعتبارا من اليوم الأول من الشهر الذي يلي تاريخ تقديم الطلب من المكلف أو الإدارة الضريبية أو من تاريخ حصول التغيير الذي تكتشفه الإدارة الضريبية ، وعلى أن لا يكون الرجوع بالتقدير عن مدة تزيد على ثلاث سنوات تقديرية من تاريخ قرار لجنة التقدير .

الفرع السادس

الاعتراض على التقدير

منع المشرع المحاكم من سماع أية دعوى تتعلق بتطبيق أحكام قانون ضريبة العقار . إلا أن المشرع منح اختصاص الفصل في المنازعات الناشئة عن تطبيق القانون للجان إدارية ذات اختصاص قضائي تعرف بلجان التدقيق وديوان ضريبة العقار .فيستطيع المكلف والإدارة الضريبية أن يعترضا على قرارات لجان التقدير أمام لجان التدقيق ، والقرارات الصادرة من هذه اللجان يجوز الاعتراض عليها أمام ديوان ضريبة العقار .

أولا – الاعتراض على قرارات لجان التقدير أمام لجان التدقيق

أتاح المشرع في قانون ضريبة العقار لكل من المكلف بالضريبة ، والإدارة الضريبية الاعتراض على نتائج التقدير أمام لجان التدقيق إذا شعر المكلف أن التقدير فيه إجحاف بحقه ، وإذا شعرت الإدارة الضريبية أن فيه مساس بحقوق الخزينة العامة .

ولكن كيف يتم تشكيل لجان التدقيق ؟ وما صلاحياتها والقرارات التي تتخذها ؟ وما الشروط الواجب توفرها في الاعتراض المقدم إليها ؟

1 – تشكيل لجان التدقيق

لوزير المالية أو من يخوله صلاحية تشكيل لجان التدقيق على النحو الآتي :

- في أقضية مراكز المحافظات :

 موظف مالي – رئيسا

 موظف - عضوا

 خبيرين - عضوين

- في الأقضية الأخرى:

 القائمقام أو موظف مالي - عضوا

 موظف مالي - عضوا

 خبيرين في العقارات عضوين

لقد منع المشرع الجمع بين عضوية لجنة التقدير ولجنة التدقيق ضمانا للحيدة وتحقيقا للاستقلال في عمل اللجان . ويتحقق النصاب بحضور الرئيس وعضوين على أن يكون أحدهما من موظفي الحكومة .

2 – الشروط الواجب توفرها في الاعتراض المقدم إلى لجان التدقيق

أ- أن يقدم الاعتراض إلى لجنة التدقيق عن طريق الإدارة الضريبية خلال مدة لا تتجاوز ثلاثين يوما من تاريخ التبليغ بقرار لجنة التقدير .مع ملاحظة أن يوم التبليغ لا يحسب ضمن المدة.

ب- يجب أن يحتوي الطلب على تاريخ التبليغ بقرار لجنة التقدير ، والأمور المتعلقة بالعقار ( رقمه ، موقعه ، وصفه ، كيفية شغله، الإيراد السنوي المقدر ) مع بيان أسباب الاعتراض والحجج والأسانيد التي يمكن الركون إليها.

ج – إذا كان للمكلف أكثر من عقار، ورغب بالاعتراض على تقديراتها ، فلا يجوز له أن يجمع الاعتراضات على تقدير العقارات في عريضة واحدة بل ينبغي له أن يفرد لكل عقار يعترض على تقديره طلبا خاص به .

د - دفع نصف الضريبة المستحقة على العقار خلال مدة ثلاثين يوما اعتبارا من تاريخ تسجيل الاعتراض ، وإلا أهمل الاعتراض ، ومن ثم يصبح قرار لجنة التدقيق نهائيا . ويستثنى من ذلك الحالات الآتية:

الحالة الأولى : الاعتراض بكون العقار خاليا .

الحالة الثانية : الاعتراض المتعلق بإخضاع عقار للضريبة ، في الوقت الذي يكون فيه مشمولا بالإعفاء .

3 - واجبات الإدارة الضريبية في مرحلة الاعتراض أمام لجان التدقيق :

 أ- ينبغي على الإدارة الضريبية أن تزود لجان التدقيق بالمعلومات كافة المتعلقة بالعقار موضوع الاعتراض مثل التقدير المعترض عليه ، وتاريخ التبلغ ، ورقم العقار ، وموقعه ، ومشتملاته ،وكيفية شغله

 ب- وعندما يكون الاعتراض على التقدير من قبل الإدارة الضريبية وليس المكلف فعليها أن ترسل صورة من اعتراضها إلى المكلف الذي يمهل عشرة أيام لمراجعة لجنة التدقيق ذلك قبل أن تبت اللجنة في الاعتراض.

 ج- التأكد من توافر الشروط التي يتطلبها القانون في الاعتراض قبل إحالته إلى لجنة الدقيق .

4 - صلاحيات لجان التدقيق :

 أ- التأكد قبل النظر في الاعتراض من توافر الشروط التي يطلبها القانون في الاعتراض . فإذا ما وجدت نقص في هذه الشروط فعلى اللجنة رد الطلب .

ب- سماع أقوال الأشخاص أصحاب الخبرة في العقارات.

 ج– طلب الأوراق التي تراها اللجنة مفيدة للتوصل إلى القرار المناسب ، وتجري التحقيقات اللازمة لذلك.

 د – الكشف على العقارات موضوع الاعتراض للتأكد من صلاحية المعلومات والأوراق المقدمة لها .

5- القرارات التي تتخذها لجان التدقيق

 ا- رد الاعتراض وتأييد قرار لجان التقدير.

 ب- تعديل قرار لجنة التقدير.

إن قرارات لجان التدقيق تكون نافذة المفعول اعتبارا من تاريخ التقدير المعترض عليه . وعليها إبلاغ قراراتها إلى المكلف والإدارة الضريبية وفقا للأصول المقررة للتبليغ في قانون المرافعات المدنية النافذ .

ثانيا : الاعتراض أمام ديوان ضريبة العقار

أجاز المشرع للمكلف الاعتراض على قرارات لجنة التدقيق وإجراءات الإدارة الضريبية لدى لجنة شبه قضائية أطلق عليها تسمية ديوان ضريبة العقار . كما أن المشرع منح الإدارة الضريبية صلاحية الاعتراض على قرارات لجان التدقيق أمام الديوان المذكور.وسوف نتناول تشكيل ديوان ضريبة العقار ، وشروط الاعتراض أمامه ، وصلاحياته في البيان الآتي :

1 – تشكيل ديوان ضريبة العقار

يشكل وزير المالية ، ببيان ينشر في الجريدة الرسمية ، ديوان ضريبة العقار على النحو الآتي :

 أ – قاض من الصنف الأول ، يرشحه وزير العدل – رئيسا .

 ب – مهندس معماري أو مدني لا تقل درجته عن الدرجة الثانية من الدرجات الوظيفية – عضوا .

 ج – موظف مالي لا تقل درجته الوظيفية عند درجة مدير - عضوا .

لقد أجاز القانون تعيين أعضاء احتياط يحلون محل الأعضاء الأصليين عند غيابهم ، ولا يكتمل النصاب في جلسات الديوان ما لم يحضر جميع أعضائه ، وتتخذ قرارات الديوان باتفاق الآراء أو بالأكثرية .

2– شروط الاعتراض أمام ديوان ضريبة العقار

أ – بالنسبة للشروط الواجب توفرها في الاعتراض المقدم من المكلف :

- أن يقدم الاعتراض خلال مدة لا تزيد على 30 يوما من تاريخ تبلغه بقرار لجنة التدقيق أو إجراءات الإدارة الضريبية . مع ملاحظة أن حق المكلف بالاعتراض يسقط بانتهاء السنة المالية في حالة عدم تبلغه بقرارات لجنة التدقيق أو إجراءات الإدارة الضريبية دون عذر مشروع إلا إذا لم تكن مدة الاعتراض قد انتهت .

- أن يدفع المكلف الضريبة المستحقة عليه ، وله الحق في استرداد المبالغ التي دفعت زائدة عن الضريبة إذا خفض التقدير . أما إذا زيد فعليه أن يدفع الضريبة والزيادة معا .

- أن يسدد المكلف رسما إلى صندوق الهيئة العامة للضرائب مقداره 2.500 دينار .

ب – بالنسبة للاعتراض المقدم من الإدارة الضريبية على قرارات لجان التدقيق ، فقد أوجب المشرع أن يقدم هذا الاعتراض إلى ديوان ضريبة العقار خلال 30 يوما من تبلغ الإدارة بها .

3 - صلاحيات ديوان ضريبة العقار

 أ – أجراء الكشف على العقار .

 ب – استدعاء المكلف وممثل الإدارة الضريبية متى ما وجد الديوان ضرورة لذلك .

4 – القرارات التي يتخذها ديوان ضريبة العقار

إن القرارات التي يتخذها ديوان ضريبة العقار تعد قرارات باتة ، أي لا يقبل الطعن فيها أمام أي جهة أخرى . وللديوان اتخاذ القرارات الآتية :

 أ – تأييد قرار لجان التدقيق أو إجراء الإدارة الضريبية المعترض عليه .

 ب – إلغاء القرار أو الإجراء المعترض عليه .

 ج – تعديل القرار أو الإجراء المعترض عليه .

 جدير بالاشارة اليه أن النصوص المانعة من سماع القضاء للدعاوى الناشئة عن تطبيق القوانين الضريبية الغيت بموجب قانون رقم ( 3 ) لسنة 2015 ( قانون التعديل الأول لقانون إلغاء النصوص القانونية التي تمنع المحاكم من سماع الدعاوى رقم ( 17 ) لسنة 2005 حسب ما سبق لنا أن فصلناه سابقا فأصبح بإمكان المكلف والإدارة الضريبية الطعن بقرار لجان التقدير أما القضاء ، وتحديدا أمام محكمة القضاء الاداري باعتبار أن ما يصدر من لجان التقدير هي قرارات ادارية .

محاضرة رقم ( 29 )