ضرائب عقاريـــــــــة

نزاع ـ مدى جواز إعادة تقدير القيمة الإيجارية المتخذة أساساً لربط الضريبة على المعامل والمصانع وما في حكمها وكذا مدى جواز إعادة تقدير القيمة الإيجارية على عقارات الشركة المصرية للاتصالات وشركات توزيع الكهرباء بالإسكندرية والجهاز المركزي للمحاسبات ـ عدم جواز إعادة تقدير القيمة الإيجارية ٠

اجتمعت الجمعية العمومية لقسمي الفتوى والتشريع بجلستها المنعقدة في ٢٠٠٤/٢/١١ واستعرضت أحكام القوانين رقم ١٩٥٤/٥٦ في شأن الضريبة علـى العقـارات المبنيـة ـ والقانون رقم ٥٤٩ لسنة ١٩٥٥ والقانون رقم ٢٣ لسنة ١٩٩٨ والقانون رقم ١٨ لسنة ١٩٩٨ ببعض الأحكام الخاصة بشركات توزيع الكهرباء والقانون رقم ١٥٩ لـسنة ١٩٨١ بإصـدار قانون الشركات المساهمة ، ٩٥ لسنة ١٩٩٢ بإصدار قانون سوق رأس المال والقانون رقـم ١٩ لسنة ١٩٩٨ بتحويل الهيئة العامة القومية للاتصالات السلكية واللاسلكية إلـى شـركات مساهمة مصرية ٠

واستظهرت الجمعية العمومية أن المشرع وضع تنظيماً شاملاً في قـانون الـضريبة على العقارات المبنية مقتضاه فرض ضريبة سنوية على العقارات المبنية أياً كانت مادة بنائها أو الغرض منها ، ونظم طريقة حصر العقارات ـ كمرحلة سابقة على تقدير القيمة الإيجارية ـ فوضع أصلاً عاماً مؤداه حصر العقارات حصراً عاماً كل عشر سـنوات وتقـدير القيمـة الإيجارية لها ، واستثنى من هذا الأصل بعض الحالات التي يتعين ـ عند تحقق إحداهـــا ـ حصر العقارات سنوياً ، ومن بينها العقارات التي زال عنها سبب الإعفاء ، كالعقارات التي كانت معفاة لكونها مملوكه للدولة ، ثم انتقلت ملكيتها للأشخاص الطبيعيين أو المعنويين ، ويتم تقدير القيمة الإيجارية لتلك العقارات في الثلاثة شهور الأخيرة من السنة التي زال فيها سـبب الإعفاء ، على أن يتم العمل بهذا التقدير من أول السنة التالية وإلى نهايـة الـسنوات العـشر المقررة للتقدير العام ، وجعل المشرع وعاء الضريبة على العقارات المبنية القيمة الإيجاريـة السنوية لتلك العقارات ، وناط بلجان التقدير القيام بتقدير القيمة الإيجاريـة مـستهدية بجميـع العناصر التي تؤدي إلى تحديد الأجرة وعلى وجه الخصوص الأجرة المتفق عليهـا إذا كـان العقد خالياً من شبهة الصورية أو المجاملة ، وأعطى المشرع للممولين والحكومة مكنة التظلم من تلك التقديرات أمام مجلس المراجعة خلال ستة أشهر من تـاريخ نـشرها فـي الجريـدة الرسمية ، وتضحي تلك التقديرات نهائية إما بصدور قرار من مجلس المراجعـة أو بفـوات ميعاد التظلم منها ، ومن ثم فإنه متى ربطت الضريبة على أساس هذا التقدير فإنها تظل ثابتـة خلال المدة المقررة للتقدير العام أو المدة الباقية بحسب الأحوال ٠

وبناء على ما تقدم ، ولما كان الثابت من الأوراق أنه تم تقـدير القيمـة الإيجاريـة للمعامل والمصانع وما في حكمها من شركات وفنادق من قبل لجان تقدير القيمـة الإيجاريـة ونشرت تلك التقديرات في الجريدة الرسمية ، ولم يتم التظلم منها أمـام مجلـس المراجعـة ، خلال الستة أشهر المقررة قانوناً ، فمن ثم تضحي قرارات لجان التقدير وما ترتب عليها مـن ربط الضريبة على أساس تلك القيمة الإيجارية نهائية بفوات ميعاد الـتظلم منهـا ، تتحـصن وتستمر ـ استقراراً للأوضاع ـ خلال المدة المقررة للتقدير العام ، مما مؤداه عـدم جـواز

إعادة تقدير القيمة الإيجارية للمعامل والمصانع وما في حكمها من شركات وفنـ ـ ـ ـ ـادق ـ المعروضة حالتهم ـ إلا بمرور مدة التقدير العام ٠

وحيث أنه بخصوص مدي جواز إعادة تقدير القيمـة الإيجاريـة لعقـارات الـشركة المصرية للاتصالات السلكية واللاسلكية ومحطات توليد الكهرباء وشـبكات الجهـد العـالي والمنخفض بالإسكندرية ، فإن الثابت من الأوراق ، أن تلك العقارات كانت معفاة من الضريبة بحسبانها كانت مملوكة للدولة ، بيد أنه بصدور القانونين رقمي ١٩ ، ١٨ لسنة ١٩٩٨ المشار إليهما انتقلت ملكيتها إلى شركات مساهمة ومن ثم زال عنها سبب الإعفاء ، وإذ قامت مصلحة الضرائب العقارية بالإسكندرية بربط الضريبة على تلك العقارات بعد زوال سبب الإعفـاء ، بعد تقدير القيمة الإيجارية لهذه العقارات على أساس حصر عموم ٩١/٩٠ ، ولم يتم الـتظلم من هذا التقدير من جانب الشركات مالكة العقارات أو الحكومة خلال المواعيد المقررة أمـام مجلس المراجعة ، فمن ثم تكون تلك التقديرات نهائية وتستمر حتى انتهاء مدة التقدير العـام ، مما مؤداه عدم جواز إعادة تقدير القيمة الإيجارية لتلك العقارات إلا بعد انتهاء المدة المقـررة للتقدير العام ٠

(فتوى رقم ٦٢٩ بتاريخ ٢٠٠٤/٧/٢٨ ملف رقم ٢٢٣/٢/٧)