

**إطار مقترح لمعالجة مشكلات المحاسبة الضريبية على  
العقارات المبنية فى ضوء القانون رقم (٢٣) لسنة ٢٠٢٠  
(دراسة تطبيقية)**

**A proposed framework to handling the problems of tax  
accounting for on built real estate in the light of Law No.  
(23) of 2020 (An Empirical Study)**

**(١) د/ محمود عطية اسماعيل محمد**

**ملخص:**

صدرت عدة تعديلات لمعالجة مشكلات قانون الضريبة العقارية (١٩٦) لسنة ٢٠٠٨ ومن أهمها القانون رقم (٢٣) لسنة ٢٠٢٠، والكتاب الدورى رقم (٣) لسنة ٢٠٢٢. وتهدف الدراسة إلى وضع إطار لبيان المحاسبة الضريبية على الوحدات السكنية وغير السكنية مثل الوحدات (الإدارية والصناعية والسياحية والبتروولية ومنشآت الثروة المعدنية)، ومعالجة بعض مشكلات المحاسبة الضريبية الناتجة من التطبيق فى ضوء القانون رقم (٢٣) لسنة ٢٠٢٠، ومعايير المحاسبة المصرية رقم (٧٣٢) لسنة ٢٠٢٠.

وتوصلت الدراسة الى تنوع المحاسبة الضريبية للعقارات المبنية، وتعدد مشكلات تطبيقها وذلك من الدراسة التطبيقية التى قام بها الباحث بمصلحة الضرائب العقارية. كما توصلت الدراسة الى قيام مصلحة الضرائب العقارية بتطبيق بعض التقنيات الحديثة المقتبسة من بعض الدول الأجنبية، التى تساعد فى تحديد القيمة السوقية والتكلفة الاستبدالية اساس تحديد وعاء الضريبة للوحدات السكنية وغير السكنية.

<sup>1</sup> - دكتوراة الفلسفة فى المحاسبة، كلية التجارة، جامعة الازهر، mahmodatiaazhar@gmail.com

وأوصت الدراسة بضرورة تطبيق الإطار المقترح الذى يتضمن حلولاً للمشكلات المشار إليها وذلك وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية، وفى ضوء تعليمات مصلحة الضرائب العقارية، وتوصيات الدراسات السابقة للمتخصصون فى مجال المحاسبة الضريبية.

**الكلمات المفتاحية:** معايير المحاسبة المصرية- القانون رقم (٢٣) لسنة ٢٠٢٠ - الكتاب الدورى رقم (٣) لسنة ٢٠٢٢- المحاسبة الضريبية للوحدات السكنية والوحدات غير السكنية- مشكلات المحاسبة الضريبية للعقارات المبنية- اطار مقترح لمشكلات المحاسبة الضريبية على العقارات المبنية- منهج التقويم الكمي- قوانين الضريبة العقارية فى بعض الدول.

### **A proposed framework to handling the problems of tax accounting for on built real estate in the light of Law No. (23) of 2020 (An Empirical Study)**

#### **Abstract:**

Several amendments were issued to address the problems of the Real Estate Tax Law (196) for the year 2008, such as Resolution (103) of 2012, Resolution no(117) of 2014, Circular no(8) of 2018, Resolution(232) of 2020, Law (23) of 2020, and Circular (3)of 2022. The study aims to develop a framework to show tax accounting on residential and non-residential units, such as units (administrative, industrial, tourism, petroleum and mineral wealth facilities), and to address some tax accounting problems resulting from the application in the light of Law No. (23) of 2020 and Egyptian Accounting Standards No. (732) of 2020.

The study found the diversity of tax accounting for built real estate, and the multiplicity of problems of its application, from the applied study carried out by the researcher at the Real Estate Tax Authority. The study also found that the Real Estate Tax Authority applied some modern techniques borrowed from some foreign countries, which help in determining the market value and replacement cost as the basis for determining the tax base for residential and non-residential units.

The study recommended the necessity of applying the proposed framework that includes solutions to the problems referred to in accordance with the Egyptian accounting standards, in light of the instructions of the Real Estate Tax Authority, and recommendations of previous studies specialized in the field of tax accounting.

**Keywords** : Egyptian Accounting Standards - Law No. 23 of 2020 - Circular Book (3) of 2022 - Tax accounting for residential units - Tax accounting for non-residential units - Tax accounting problems for built real estate - A proposed framework for tax accounting problems for built real estate - A pproach Quantitative assessment - Real estate tax laws in some countries.

## ١ - مقدمة الدراسة:

### ١/١ مشكلة الدراسة:

تكمن مشكلة الدراسة في كيفية وضع إطار للمحاسبة الضريبية على العقارات المبنية للوحدات السكنية وغير السكنية، بالإضافة الى وضع اطار لمعالجة مشكلات المحاسبة الضريبية الناتجة من التطبيق في ضوء القانون رقم (٢٣) لسنة ٢٠٢٠، وتعديلاته الكتاب الدورى رقم (٣) لسنة ٢٠٢٢، ومعايير المحاسبة المصرية الصادرة برقم (٧٣٢) لسنة ٢٠٢٠، ويمكن تحقيق ذلك بالاجابة علي بعض التساؤلات التالية:

- ١- كيف تتم المحاسبة الضريبية على الوحدات السكنية، والوحدات غير السكنية مثل (الوحدات الإدارية بمباني سكنية، والوحدات الإدارية القائمة بذاتها، والوحدات الصناعية والوحدات السياحية، والوحدات البترولية، ومنشآت الثروة المعدنية).
- ٢- ماهي مشكلات المحاسبة الضريبية الناتجة من تطبيق قانون الضريبة العقارية رقم (١٩٦) لسنة ٢٠٠٨، وتعديلاته القانون رقم (٢٣) لسنة ٢٠٢٠، والكتاب الدورى رقم (٣) لسنة ٢٠٢٢، والمتعلقة بتحديد وعاء الضريبة وتحصيلها والإعفاء والتهرب منها.
- ٣- ما هي التقنيات الحديثة التي تطبقها مصلحة الضرائب العقارية والتي تساعد في تحديد القيمة السوقية والتكلفة الاستبدالية اساس تحديد وعاء ضريبة العقارات المبنية.

٤- ما هي مقترحات معالجة المشكلات السابق الإشارة إليها وفقاً للمعايير المحاسبية ومن واقع تجارب بعض الدول التي قامت بتطبيق الضريبة العقارية، ووفقاً لأبحاث الباحثين المتخصصون في مجال المحاسبة الضريبية، وفي ضوء الدراسة التطبيقية. وتساعد الاجابة علي التساؤلات السابقة في تقديم حلولاً علمية وعملية لمشكلة البحث والتوصل للنتائج، وتقديم توصيات تمكن من تقديم إضافة علمية جديدة، من خلال تقديم إطار محاسبي لمعالجة مشكلات المحاسبة الضريبية على العقارات المبنية الذي يحقق الحصيلة المتوقعة التي تساهم في تغطية النفقات العامة للدولة بالشكل الذي يحقق العدالة الضريبية لكافة الفئات المتعلقة بتطبيق الضريبة.

#### ٢/١ هدف الدراسة:

تهدف الدراسة الى وضع إطار للمحاسبة الضريبية على العقارات المبنية للوحدات السكنية وغير السكنية، ومعالجة مشكلات التحاسب الضريبي وفقاً للقانون رقم (٢٣) لسنة ٢٠٢٠، ومعايير المحاسبة المصرية (٧٣٢) لسنة ٢٠٢٠، وتحقيق الأهداف التالية:

١- وضع إطار للمحاسبة الضريبية على الوحدات السكنية، والوحدات غير السكنية مثل الوحدات (الإدارية، والصناعية، والسياحية، والبتروولية، ومنشآت الثروة المعدنية).

٢- وضع إطار لمشكلات المحاسبة الضريبية الناتجة من تطبيق قانون الضريبة على العقارات المبنية وتعديلاته، والمتعلقة بتحديد وعاء الضريبة وتحصيلها والإعفاء منها.

٣- التعرف على التقنيات الحديثة المطبقة بمصلحة الضرائب العقارية والتي تساعد في تحديد القيمة السوقية والتكلفة الاستبدالية بعد خصم مجمع الإهلاك، اساس تحديد وعاء الضريبة مثل منهج التقويم الكمي، وجهاز المساعد الرقمي الشخصي.

٤- اجراء دراسة تطبيقية بمصلحة الضرائب العقارية، بهدف تقويم صلاحية الإطار المحاسبي المقترح لمعالجة مشكلات المحاسبة الضريبية على العقارات المبنية.

### ٣/١ أهمية الدراسة:

- تأتى أهمية الدراسة من أهمية الموضوع الذى تتناوله فى ضوء الإعتبارات التالية:
- ١- توجيه دور مأمورى الضرائب فى التحاسب الضريبي وزيادة الحصيلة الضريبية من خلال تطبيق معالجات محاسبية أكثر رقابة تؤدي لمنع أو علي الأقل الحد من ظاهرة التهرب الضريبي، والمساعدة فى تطبيق القانون بشكل سليم.
  - ٢- زيادة الفكر الضريبي للمكلفين، والعاملين بمصلحة الضرائب العقارية، بتزويدهم بالمعلومات المساعدة فى تحقيق التوافق بين المعايير المحاسبية، وقانون الضريبة العقارية مما يؤدي الى التطبيق السليم للممارسات المحاسبية المتعلقة بالضريبة.
  - ٣- اثراء الفكر المحاسبى من خلال فتح المجال امام الباحثين المتخصصين فى المحاسبة الضريبية لتطبيق او تطوير هذا الأطار المقترح فى مجالات بحثية اخرى.

### ٤/١ فروض الدراسة:

- للإجابة على تساؤلات الدراسة وتحقيق أهدافها يمكن صياغة فروضها كما يلي:
- ١- توجد فروق معنوية ذات دلالة إحصائية بين المحاسبة الضريبية للعقارات المبنية وفقاً للقانون رقم (١٩٦) لسنة ٢٠٠٨ وتعديلاته القانون رقم (٢٣) لسنة ٢٠٢٠، وبين معايير المحاسبة المصرية ذات الصلة.
  - ٢- لا توجد فروق معنوية ذات دلالة إحصائية بين تطبيق منهج التقييم الكمي وبين تحديد القيمة السوقية للوحدات السكنية والتكلفة الإستبدالية للوحدات غير السكنية.

### ٥/١ منهجية الدراسة:

تقوم الدراسة علي استخدام المنهجين (الاستنباطى والتطبيقي)، ويستخدم المنهج الإستنباطى فى صياغة الإطار النظري للدراسة من حيث مشكلتها وأهدافها وأهميتها وصياغة فروضها من خلال ما تم جمعه من مراجع سواء اكانت دوريات أو قوانين أو إصدارات علمية معاصرة سواء اكانت (عربية أو اجنبية) فى مجال الضريبة على العقارات المبنية، وتم استخدام المنهج التطبيقي فى الدراسة التطبيقية التى تم اجراءها

بمصلحة الضرائب العقارية بهدف اختبار فروض الدراسة، والتعرف علي صلاحية الإطار المحاسبي المقترح في معالجة مشكلات المحاسبة الضريبية للعقارات المبنية.

## ٦/١ خطة الدراسة:

- ١- مقدمة الدراسة.
- ٢- الدراسات السابقة المتعلقة بهدف الدراسة.
- ٣- التقويم العقارى فى ضوء معايير المحاسبة المصرية.
- ٤- المحاسبة الضريبية على العقارات المبنية.
- ٥- مشكلات المحاسبة الضريبية على العقارات المبنية.
- ٦- اطار مقترح للضريبة على العقارات المبنية فى مصر.
- ٧- الدراسة التطبيقية.
- ٨- النتائج والتوصيات والمقترحات البحثية المستقبلية.
- ٩- قائمة المراجع.

## ٢- الدراسات السابقة المرتبطة بهدف الدراسة:

١/٢ دراسات متعلقة بالضريبة العقارية فى بعض الدول:

١/١/٢ الضريبة على العقارات المبنية فى لبنان: (١)

تقرض الضريبة على الأبنية باختلاف أنواعها ايأ كانت مادة بنائها ومحل وجودها، وملحقات الأبنية والأراضي التي تعتبر بحكم الأبنية، والأراضي المحيطة بالأبنية علي شكل حدائق علي أن لاتزيد مساحتها عن (٢٠٠٠ متر) وواجهات الأبنية وأجهزة التدفئة. ويحدد وعاء الضريبة على أساس مجموع الإيرادات الصافية الحقيقية اوالمقدرة للسنة السابقة للتكليف=الإيرادات غير الصافية(-) الأعباء القابلة للتزليل، وتقرض الضريبة بمعدل نسبي (٤٪) من الإيرادات السنوية الصافية، كما تقرض الضريبة بمعدلات تصاعدية علي ما يزيد علي (٢٠ مليون حتى ٤٠ مليون ليرة) بمعدل (٢٪) من مجموع الإيرادات الصافية الخاضعة للضريبة النسبية التي يدفعها المكلف من جميع ما يملكه

<sup>٢</sup> - قانون الأملاك المبنية في لبنان المعدل في عام ٢٠١٥، متاح علي:

من عقارات، ومن الإعفاءات الدائمة اعفاء ابنية الدولة المملوكة ولو كانت مؤجرة، ومن الإعفاءات المؤقتة اعفاء السكن المبنى لذوي الدخل المحدود، والسكن الخاص بمبلغ (٢ مليون ليرة) من الإيرادات الصافية الخاضعة للضريبة للوحدات التي يشغلها المالك، أو أحد الشركاء مع خصم نسبة (٥٠٪) من الإيرادات الصافية التي تزيد علي (٢ مليون ليرة) علي أن لا يزيد مقدار الخصم علي (٤ ملايين ليرة) للوحدات السكنية. ٢/١/٢ الضريبة على العقارات المبنية في الجزائر: (٢)

تفرض علي الملكيات المبنية علي اختلاف أنواعها والأراضي المحيطة بها والأراضي الفضاء المستغلة علي أن لا تكون مستغلة في مجال الصناعة أو الأعمال الحرة، ويحدد وعاء ضريبة العقارات باساس القيمة الإيجارية التقديرية على النحو التالي:

- الأراضي المبنية، تفرض الضريبة علي ناتج القيمة الإيجارية لكل متر مربع بعد خصم معدل التخفيض (٢٪ حتي ٤٠٪) من القيمة الإيجارية للعقارات المعدة للسكن وخصم (٢٪ حتي ٥٠٪) للعقارات المعدة للتجارة أو الصناعة، ويختلف تحديد القيمة الإيجارية التقديرية للمتر المربع الواحد حسب المناطق الكائن بها العقارات المبنية.

- الأراضي الملحقة بالملكيات المبنية، تفرض الضريبة علي ناتج القيمة الإيجارية الجبائية لكل متر مربع، حسب المناطق التي توجد بها الأرض، كما تفرض بعض الضرائب والرسوم على العقارات في الجزائر والتي يمكن بيانها على النحو التالي:

١- الضريبة الاصلية، تفرض بشرائح تصاعدية مثل فرض الضريبة بمعدل (١٪) اذا كانت قيمة العقار المبنى اكثر من (١٠ مليون الي ٢٠ مليون دينار).

٢- الرسم العقاري، يفرض لصالح البلديات ويحسب على اساس المعدلات التالية:

- (٣٪) من القيمة الإيجارية التقديرية للعقارات المستخدمة في أغراض السكن.

- (٥٪) لعقارات الأراضي العمرانية بشرط أن لا تقل مساحتها عن (٢٠٠ مترمربع).

- (٧٪) لعقارات الأراضي العمرانية، مساحتها ما بين (٥٠٠-١٠٠٠ مترمربع).

٢- قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة المعدل بقانون المالية الجزائري رقم (١٦-٢١) لسنة ٢٠٢١، الجريدة الرسمية

بالجزائر، (العدد ١٠٠، السنة ٥٨، ديسمبر ٢٠٢١) ص ٣٥

١٠٪) لعقارات الأراضي العمرانية، التي تزيد مساحتها على (١٠٠٠ مترمربع)٠  
٣- رسم التطهير، يفرض لصالح البلديات، وقيمته تتراوح ما بين (٣٠٠ حتى ٤٠٠ دينار)، للعقارات وما بين (٨٠٠ حتى ٤٠٠٠ دينار) للوحدات التجارية والصناعية ٠  
٤- ضريبة التأجير، تفرض على الدخل الإجمالي للإيرادات المحققة من إيجار الملكيات غير المبنية، وخصم نسبة (١٠٪) لمصاريف الصيانة والإصلاح، وتقسم الإعفاءات الى دائمة مثل اعفاء العقارات الحكومية والمؤسسات الخيرية، والإعفاءات المؤقتة مثل اعفاء العقارات المنشأة حديثاً لمدة محددة قانوناً وتخضع للضريبة العقارية.

#### ٣/١/٢ الضريبة على العقارات المبنية في المملكة المتحدة:

تفرض الضريبة على الأبنية وملحقاتها على اختلاف أنواعها والأراضي المحيطة بالأبنية مثل الحدائق والمنتزهات، وتعمل لجان الحصر والتقدير كل عامين. ويتمثل وعاء الضريبة في القيمة الإيجارية التقديرية التي يؤثر في تحديدها بعض العوامل مثل (قيمة الأرض، وقيمة البناء، والإيجار السنوي الفعلي وهو معدل الإيجار للمتر المربع من البناء، وتكاليف الصيانة وهي نسبة مئوية تخصم من قيمة الإيجار السنوي، والمصروفات الإدارية، والرسوم والضرائب، ومخاطر عدم القدرة على التأجير، وجود المرافق الأساسية كالموقع الجغرافي والمساحة ونوعية البناء ونوع التشطيب)، ويمكن تحديد الوعاء الضريبي للعقارات المبنية بالقيمة الرأسمالية للعقارات المبنية، كما يمكن تحديد معدلات الضريبة بالمملكة المتحدة والتي تختلف من مقاطعة الى مقاطعة اخرى من خلال الجدول رقم (١) التالي: (٤)

٤- لمزيد من التفصيل يرجى الرجوع الى:

أ- قانون الضريبة العقارية في المملكة المتحدة المعدل في عام ٢٠١٩، متاح على:

[http://en.wikipedia.org/wiki/council-tax.accessat\(9/2022\)](http://en.wikipedia.org/wiki/council-tax.accessat(9/2022))

P- Inheritance Tax- [www.gov.uk](http://www.gov.uk) -

<http://wep.archive.org/wep/201458/http/www.gof.uk> (9/2022)

c - Muellbauer, John, Property Taxation and the Economy after the Barker Review. Economic Journal, Vol.115, No.502, pp.C99-, 3/ 2019.

- Available at : SSRN: <http://ssrn.com/abstract=678426p242>



**جدول (١) لبيان معدلات الضريبة العقارية في إنجلترا**

القيمة	المعدل	القيمة الراسمالية للعقارات المبنية	الشريحة
٨٤٥ ج /س	٢.١١%	أكثر من ٤٠٠٠٠ ج/س	أ
٩٨٦ ج /س	١.٩%	من ٤٠٠٠١ حتى ٥٢٠٠٠ ج /س	ب
١١٢٧ ج /س	١.٦٥%	من ٥٢٠٠١ حتى ٦٨٠٠٠ ج /س	ج
١٢٦٨ ج /س	١.٤٤%	من ٦٨٠٠١ حتى ٨٨٠٠٠ ج /س	د
١٥٥٠ ج /س	١.٢٩%	من ٨٨٠٠١ حتى ١٢٠٠٠٠ ج /س	هـ
١٨٣٢ ج /س	١.١٤٥%	من ١٢٠٠٠١ حتى ١٦٠٠٠٠ ج /س	و
٢١١٣ ج /س	٠.٦٦%	من ١٦٠٠٠١ حتى ٣٢٠٠٠٠ ج /س	ز
٢٥٣٦ ج /س	٠.٧٩٢٥%	ما زاد ٣٢٠٠٠٠ ج/س	ح

**٤/١/٢ الضريبة على العقارات المبنية في فرنسا:**

تفرض الضريبة على العقارات المجهزة للسكن والمباني الملحقة بها، والعقارات المشغولة للشركات الخاصة غير الخاضعة للضريبة المهنية، والعقارات المستخدمة لأغراض غير صناعية أو تجارية مملوكة للدولة بالإضافة للسفن والقوارب البحرية. وتعد القيمة الإيجارية التقديرية المحسوبة من القيمة الراسمالية أساس حساب الضريبة والمقدرة من لجان التقييم كل خمس سنوات للعقارات بأنواعها (سكنية أو صناعية أو سياحية أو إدارية أو تجارية)، ويطبق التقييم العقاري لحساب وعاء الضريبة ومن أهم معايير تطبيقه (مساحة الأرض المقام عليها العقار، ومرافق العقار الأساسية كالكهرباء والمياه، ونوعية البناء، وتشطيبات العقار، والموقع الجغرافي، وسعر متر الأرض).<sup>(٥)</sup>

<sup>٥</sup> - لمزيد من التفصيل يرجى الرجوع الى:

أ- قانون الضرائب الفرنسي العام المعدل في ٢٠١٨، متاح على:

- [http : //www.paris-property-advisors.com](http://www.paris-property-advisors.com)

- [http : //www.france24.com](http://www.france24.com)

-- [http : //www.ar.m.wikipedia.org](http://www.ar.m.wikipedia.org)

B - pernard pizet , reale state taxation and local tax policies in france , septemper, 2018 ,

centrede ,reche search center, france ,pp 44

C-property .com.,real estate, living ,real france/

وتتراوح معدلات الضريبة ما بين ( ١٪ حتى ٦.٥٪) من صافي القيمة الإيجارية والتي تختلف باختلاف معايير التقييم لكل نشاط من الأنشطة، وتقسّم الإعفاءات الى إعفاءات عامة مثل العقارات المبنية التي تستخدم في جرارات السيارات، والمباني المستخدمة للجمعيات الأهلية. وإعفاءات خاصة مثل إعفاء العقارات للمكافئين الذين تتجاوز أعمارهم (٦٠ عاماً)، وإعفاء نسبة (٣٥٪) من قيمة الضريبة للعقار المملوك لشاغل متزوج له ثلاثة اولاد علي أن لا يتجاوز دخل العقار المبنى السنوي (٢٥٠٠٠٠ دولار)، والعقارات المتنقلة التي تقل مساحتها عن (٤٠ متر مربع).

## ٢/٢ الدراسات السابقة المتعلقة بهدف البحث:

هدفت دراسة، (محمود ٢٠١٤) الى القياس والإفصاح المحاسبى للضريبة على العقارات المبنية فى ضوء القانون رقم (١٩٦) لسنة ٢٠٠٨، وفقاً لمنهج التقييم الكمي ومعايير المحاسبة المصرية بالتطبيق على مصلحة الضرائب العقارية. وقدمت الدراسة، استعراضاً لجهاز المساعد الرقوى الشخى المستخدم لأول مرة فى عملية حصر العقارات المبنية من قبل مصلحة الضرائب العقارية<sup>(١)</sup> وتناولت الدراسة، طرق التقييم العقارى (التكلفة، ورسملة الدخل، والبيع المقارنة)، أساس حساب وعاء الضريبة للوحدات السكنية والوحدات الصناعية. وتوصلت الدراسة الى قيام مصلحة الضرائب العقارية بتطبيق منهج التقييم الكمي لحساب القيمة السوقية أساس حساب وعاء الضريبة للوحدات السكنية، بالإضافة الى حساب التكلفة الاستبدالية بعد خصم الإهلاك لحساب ضريبة الوحدات الصناعية. كما توصلت الدراسة الى وجود بعض مشكلات محاسبية ناتجة من تعارض قانون الضريبة العقارية مع معيار المحاسبة المصرى رقم (١٠) الأصول الثابتة واهلاكاتها، والمعيار رقم (٣٤) الاستثمار العقارى، والتي تعوق تحديد وعاء الضريبة بشكل دقيق.

- Available at : <http://translate.googleusercontent.com>

<sup>١</sup> - محمود عطية اسماعيل، القياس والإفصاح المحاسبى للضريبة على العقارات المبنية فى ضوء القانون (١٩٦) لسنة ٢٠٠٨ وفقاً لمنهج التقييم الكمي ومعايير المحاسبة المصرية، دراسة مقارنة تطبيقية ، رسالة ماجستير، غير منشورة، كلية التجارة، جامعة الأزهر، ٢٠١٤، ص ٤٥، ٤٠.

وهدفت دراسة (سليمان، وصلاح، ٢٠١٥)<sup>(٧)</sup> الى بيان مشكلات المناطق الرمادية لتطبيق الضريبة على العقارات المبنية في ضوء احكام القانون (١٩٦) لسنة ٢٠٠٨. تناولت الدراسة بعض المفاهيم العقارية المفروض عليها الضريبة لم يتعرض لها القانون رقم (١٩٦) لسنة ٢٠٠٨ وتعديلاته مثل (التطوير العقارى، والمساهمات الأسهم العقارية، واندماج واستحواذ ومقايضة ونظام اقتسام الوقت للعقارات المبنية،...).

وعرفت الدراسة، بعض القيم المحاسبية المرتبطة بالتقييم العقارى مثل (القيمة السوقية، والقيمة التامينية، والقيمة الاستبدالية، وتكلفة الاستبدال، وتكلفة الاستساخت).

وتوصلت الدراسة، ان التقييم العقارى هو اساس حساب وعاء الضريبة العقارية ويتم وفقاً لمعايير التقييم الدولية، ومن خلاله يتم تقييم الأصول الثابتة على اساس القيمة السوقية، ويتم تقييم الاراضى على اساس قطع الاراضى المجاورة، ويتم تقييم العقارات على اساس نوعه (سكنى او تجارى، او ادارى...) والتشطيبات الموجودة بكل عقار.

وهدفت دراسة (فراج ٢٠١٧)<sup>(٨)</sup> الى تقدير قيمة الضريبة العقارية فى التشريع

المصرى المقارن، مع اجراء دراسة ميدانية

عرفت الدراسة، التقييم العقارى بانه تقرير عن قيمة تقديرية لوحددة عقارية يقوم بادئه مقيم عقارى مؤهل علمياً وعملياً للقيام بهذه الأعمال، يوضح فيه الغرض من التقييم والأسس المستند اليها عند التقييم وفقاً للمعايير الدولية، ومن اساليب التقييم العقارى:

- مدخل السوق (او المبيعات)، ومن خلاله يتم التقييم على اساس اسعار الوحدات العقارية فى اسواق مماثلة، ومدخل التكلفة، من خلاله يتم التقييم على اساس حساب التكلفة لأصل مشابه له، مع مراعاة والاستهلاك وهو ما يسمى بالتكلفة الاستبدالية،

<sup>٧</sup> - سليمان محمد مصطفى، صلاح الدين عبد العليم ابراهيم، "مشكلات المناطق الرمادية لتطبيق الضريبة على العقارات المبنية فى ضوء احكام القانون ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨ وتعديلاته"، مؤتمر كلية التجارة جامعة بنها والغرفة التجارية بالقليوبية، ومصالحة الضرائب العقارية، مشاكل التقييم العقارى والضرائب العقارية، كلية التجارة، جامعة بنها ٢٠١٥، ص ١٢

<sup>٨</sup> - فراج محمود فراج، تقدير قيمة الضريبة العقارية فى التشريع المصرى المقارن، دراسة ميدانية"، المجلة العلمية للدراسات التجارية والبيئية، المجلد ٨، كلية التجارة بالاسماعيلية، جامعة قناة السويس، ٢٠١٧، ص ٩، ١٣، ٢٢، ٣٥

- ومدخل الدخل، وعن طريقه يتم التقييم من خلال رسملة الدخل او معرفة الدخل المتولد من العقار خلال فترة التقييم وتحويله لرأس مال باستخدام معدل خصم معين. وتناولت الدراسة، التقييم العقارى فى التشريع المصرى، ومن اهم القوانين الصادرة بهذا الشأن قانون التمويل العقارى رقم (١٤٨) لسنة ٢٠٠١، وقانون البناء رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨، وقانون الضريبة العقارية رقم (١٩٦) لسنة ٢٠٠٨ وتعديلاته. وتوصلت الدراسة، ان قانون الضريبة العقارية اخذ بمدخل القيمة السوقية لتقييم العقارات، والتي تحسب من خلال لجان التقدير لحساب القيمة الرأسمالية ثم حساب القيمة الايجارية التقديرية، وهذا مخالفاً للمعايير المحاسبية التى تقيس العقارات المبنية بمدخل القيمة العادلة. كما ان القانون لم يأخذ فى الحسبان معيار المحاسبة الدولى (١٧) عقود الايجار، أو المعيار (٢٩) التقارير المالية فى ظل اقتصاديات التضخم الجامح، مما يؤثر على حساب الضريبة العقارية بشكل دقيق ومن ثم زيادة قيمتها. وهدفت دراسة (مجدى بك ٢٠١٩)، الى تقديم اسلوب مقترح لتقييم الإستثمارات العقارية والعقارات المبنية بغرض تحديد الوعاء الضريبى، مع اجراء دراسة تطبيقية. تناولت الدراسة، بعض مشكلات فرض الضريبة العقارية على وحدات الاستثمار العقارى مثل اعتماد القانون (١٩٦) لسنة ٢٠٠٨ على القيمة السوقية والقيمة الرأسمالية والتي يتم تحديدها على التقدير والحكم الشخصى فى ظل سوق لا يتوافر فيه شفافية او الإفصاح عن معلومات سليمة، مع اختلاف القيمة السوقية للمبانى وقت الإنشاء للعقار يؤدي هذا الى اختلاف تحديد القيمة الايجارية التقديرية من عقار الى آخر. كما تناولت الدراسة، طرق التقييم العقارى وفقاً لمعايير التقييم الدولية (التكلفة، والدخل ، والبيع المقارن)، وهذه الطرق تتوافق مع المعايير المحاسبية الدولية.<sup>٤</sup> وتوصلت الدراسة،الى ان لجان الحصر والتقدير الموكلة اليها تقدير القيمة السوقية اساس حساب وعاء الضريبة العقارية لا تركز الى معايير المحاسبة المصرية أو

<sup>٤</sup> --مجدى بك محمد عبد اللطيف، " اسلوب مقترح لتقييم الإستثمارات العقارية والعقارات المبنية بغرض تحديد الوعاء الضريبى، دراسة تطبيقية، رسالة ماجستير غير منشورة ، كلية التجارة، جامعة عين شمس، ٢٠١٩، ص ٢٠، ٢٢، ٨٩

الدولية، أو حتى معايير التقييم العقاري المتوافقة مع المعايير المحاسبية، انما تركز الى التقديرات الشخصية مما يؤدي الى ظهور مشكلات عند التحاسب الضريبي.

### ٣/٢ تقويم وتحليل الدراسات السابقة لإستخراج الفجوة البحثية:

- تناولت الدراسات السابقة، المحاسبة الضريبية للوحدات السكنية غير انها لم تتناول المحاسبة الضريبية للوحدات غير السكنية مثل (الوحدات الصناعية والسياحية، والبتروولية، ومنشآت الثروة المعدنية، وفقاً للقانون رقم (٢٣) لسنة ٢٠٢٠، ومعايير المحاسبة المصرية.

- تناولت الدراسات السابقة، طرق التقييم العقاري التقليدية والفردية، ولكنها لم تتناول التقييم العقاري في ضوء معايير المحاسبة المصرية، والذي يعد اساس تطبيق منهج التقييم الكمي بالإضافة لجهاز الحصر والتقدير المستحدث تطبيقه بمصلحة الضرائب.

- تناولت الدراسات السابقة مشكلات تطبيق الضريبة العقارية وفقاً للقانون رقم (١٩٦) لسنة ٢٠٠٨، ولكن لم تتناول مشكلات التطبيق وفقاً للقانون رقم (٢٣) لسنة ٢٠٢٠.

- قدمت الدراسة الحالية اطار لمشكلات الضريبة على العقارات المبنية في مصر.

### ٣- التقييم العقاري في ضوء معايير المحاسبة المصرية:

#### ١/٣ تعريف التقييم العقاري:

تقدير القيمة السوقية للوحدات السكنية أو ما في حكمها (الأراضي الفضاء المستغلة) ، وهي القيمة الأكثر احتمالاً التي يحققها العقار في سوق مفتوح (السوق النشطة) مع مراعاة التكلفة السوقية لإنشاء عقار مماثل للعقار المراد تقويمه لأغراض الضريبة.

### ٢/٣ الطرق الدولية للتقويم العقاري: (١٠)

#### ١/٢/٣ طريقة التكلفة الاستبدالية:

حيث تقوم مصلحة الضرائب العقارية بمصر تقوم بتطبيق طريقة التكلفة الإستبدالية بعد خصم مجمع الإهلاك لحساب ضريبة الوحدات الصناعية من المعادلة التالية:  
- قيمة العقارات المبنية = قيمة الأرض (+) تكلفة الإنشاء (-) قيمة الإهلاك.  
كما تتوافق طريقة التكلفة الاستبدالية مع الفقرة (٣٣) من المعيار رقم (١٠) الأصول الثابتة واهلاكاتها، والتي قضت بأن القيمة العادلة للمباني تحدد علي أساس القيمة السوقية التي يحددها المثلثين، وفي حالة عدم وجود دليل واضح علي هذه القيمة يتم التقويم علي أساس العائد أو التكلفة الاستبدالية بعد خصم مجمع الاهلاك (١١).

#### ٢/٢/٣ طريقة رسملة الدخل:

هى عبارة عن عملية تحويل الدخل المتوقع مستقبلاً من العقار الى قيمة رأسمالية للتوصل الى القيمة السوقية، وتعتمد علي مبدأ التوقع للمنفعة المستقبلية للعقار، بحيث تخصم التدفقات النقدية المستقبلية من قيمتها الحالية، وتصلح هذه الطريقة في تقدير قيمة العقارات التجارية، وتتضمن التعرف على إيرادات ومصروفات واهلاكات العقار ، ومعدل الخصم المقبول، للتوصل الى رسملة التدفقات النقدية خلال عمر العقار.

#### ٣/٢/٣ طريقة البيوع المقارنة:

تقوم علي أساس جمع معلومات للسوق عن العقار المقارن والعقار المطلوب تحديد قيمته السوقية مع اجراء ضبط للعناصر المتعلقة بالعقار، وتعتمد علي أسعار السوق الحالية لبيع عقار مماثل للعقار المقارن، ومن غير الممكن إيجاد عقارين متماثلين، لذلك تعدل أسعار العقار المقارن بخصم قيمة البنود التي تمثل ميزة للعقار المقارن، وازضافة قيمة البنود التي تمثل عيب لعقار التقويم للوصول للقيمة السوقية العادلة.

<sup>١٠</sup>د/احمد رجائي انيس،التقييم الفردي والكمي لحساب الضرائب العقارية، ندوة الخبرة والتتمين في الأموال العقارية، مركز الدراسات الاقتصادية، كلية الحقوق، جامعة عين شمس، ٢٠١١.

<sup>١١</sup> - معيار المحاسبة المصري رقم (١٠) الأصول الثابتة واهلاكاتها، معايير المحاسبة المصرية، الجهاز المركزي للمحاسبات،

القرار (٧٣٢) لسنة ٢٠٢٠ الوقائع المصرية، ١٤٣٠ تايع ب ٢٠٢٠

ويعتمد منهج التقييم الكمي علي طريقة البيع المقارن لتقدير القيمة السوقية والتي تتوافق مع الفقرة (٣٢) بالمعيار (١٠) الأصول الثابتة واهلاكاتها، والتي قضت بأن القيمة العادلة للمباني تتمثل عادةً في القيمة السوقية والتي تُحدد عن طريق التقييم ويتم بمعرفة خبراء التقييم والتقدير. كما قضت الفقرة (٧٧) من المعيار، بأنه عند اثبات اي اصل من الأصول بقيمة اعادة التقييم يكون من الواجب الإفصاح عن ما اذا كان قد تم الاستعانة بخبير مستقل لإعادة التقييم، وما اذا كان الأساس الذي تم الإعتماد عليه لتحديد القيمة العادلة للأصل، هو الإعتماد علي الأسعار الموجودة بالسوق عن معاملات حديثة عادلة ومستقلة تحدث بالسوق وفقاً لإرادة حرة.

والزمت الفقرة (٣٢) من المعيار (٣٤) الإستثمارات العقارية، المنشآت بتحديد قيمة عادلة للإستثمار العقاري، وتشجع المنشآت علي تحديد القيمة العادلة للإستثمارات العقارية علي اساس تقييمها بواسطة مقيم مستقل حاصل علي شهادة مهنية معترف بها ولديه خبرة بالمواقع وبالقطاعات الخاصة بالإستثمارات العقارية التي يتم تقييمها. كما الزمت الفقرتان ارقام (٧٩،٧٥) بالمعيار (٣٤)، الاستثمارات العقارية، المنشآت بالإفصاح عن مدي اعتماد تقييم الإستثمار العقاري بالقيمة العادلة، كما هو مقياس ومفصّل عنه بالقوائم المالية علي تقييم تم اعداده بواسطة مئمن مستقل (مئمن عقاري) يملك مؤهلاً مناسباً وخبرة حديثة بالموقع وفئة الإستثمار العقاري محل التقييم.<sup>(١٢)</sup>

<sup>١٢</sup> - معيار المحاسبة المصري رقم (٣٤) الإستثمارات العقارية ، معايير المحاسبة المصرية، الجهاز المركزي للمحاسبات،القرار (٧٣٢) لسنة ٢٠٢٠ الوقائع المصرية،٤٣ تابع ب، ٢٠٢٠

#### ٤- المحاسبة الضريبية على العقارات المبنية:

##### ١/٤ المحاسبة الضريبية على الوحدات السكنية: (٣)

##### ١/٤ تحديد الوعاء الضريبي للوحدات السكنية:

- ١- تحديد القيمة السوقية للوحدات السكنية.
- ٢- تحديد القيمة الرأسمالية للوحدات السكنية وتمثل (٦٠٪) من القيمة السوقية.
- ٣- تحديد القيمة الايجارية التقديرية السنوية وتمثل (٣٪) من القيمة الرأسمالية.

##### ٢/١/٤ المحاسبة الضريبية علي الوحدات السكنية:

- ١- القيمة الايجارية السنوية للوحدة السكنية، يطرح منها ما يلي:
  - (٣٠٪) من القيمة الايجارية مقابل جميع المصروفات.
  - (٢٤٠٠٠ ج) حد الإعفاء المنصوص عليه في القانون (وحدة واحدة لكل مالك).
  - ٢- صافي القيمة الايجارية التقديرية السنوية.
  - ٣- قيمة الضريبة العقارية علي الوحدات السكنية = صافي القيمة الايجارية التقديرية (×) معدل الضريبة (١٠٪).

##### ٢/٤ المحاسبة الضريبية للوحدات غير السكنية (التجارية والادارية بمباني سكنية):

إذا كانت الوحدة التجارية او الادارية داخل عمارة سكنية مثل (عيادات الاطباء او مكاتب المحاماة او مكاتب ادارة لشركات او فروع شركات تجارية او صناعية) بداخل مباني سكنية، يتم تحديد وعاء ضريبة العقارات (القيمة الايجارية التقديرية) من خلال الأطلاع علي عقود الايجار الفعلية أو يتم تقديرها عن طريق لجان الحصر والتقدير.

<sup>١٢</sup>- لمزيد من التفصيل يرجى الرجوع الى:

أ- قانون الضريبة العقارية (١٩٦) لسنة ٢٠٠٨، الجريدة الرسمية، عدد، ٢٥ مكرج، ٢٠٠٨  
ب- القرار بقانون رقم (١١٧) لسنة ٢٠١٤، الجريدة الرسمية، عدد ٢٣، ٢٠١٤، ص ٣٥



ويتم معاملة هذه الوحدات علي انها وحدات سكنية وتعامل نفس معاملة الوحدات السكنية، غير انها تتمتع باعفاء الوحدة التجارية والادارية (١٢٠٠ ج)، وخصم (٣٢٪) مصاريف للصيانة لانها فى الأصل وحدات غير سكنية، ويمكن بيان ذلك كما يلي:

#### ١/٢/٤ تحديد الوعاء الضريبي للوحدات التجارية والادارية بمباني سكنية:

١- تحديد القيمة السوقية للوحدة التجارية او الادارية.

٢- تحديد القيمة الرأسمالية وتمثل (٦٠٪) من القيمة السوقية.

٣- تحديد القيمة الايجارية التقديرية السنوية وتمثل (٣٪) من القيمة الرأسمالية.

#### ٢/٢/٤ المحاسبة الضريبية علي الوحدات التجارية والادارية بمباني سكنية:

١- القيمة الايجارية التقديرية للوحدات التجارية والادارية، يطرح منها:

- (٣٢٪) من القيمة الايجارية مقابل جميع المصروفات.

- (١٢٠٠ ج) يستبعد حد الإعفاء للوحدات (الصناعية والتجارية والادارية والمهنية).

٢- صافي القيمة الايجارية التقديرية.

٣- قيمة الضريبة العقارية السنوية على الوحدات التجارية والادارية بمباني سكنية

= صافي القيمة الايجارية التقديرية (×) معدل الضريبة (١٠٪).

#### ٣/٤ المحاسبة الضريبية للوحدات غير السكنية (التجارية والادارية القائمة بذاتها):

الوحدات التجارية والادارية القائمة بذاتها هي المستقلة او المنفصلة عن المباني

السكنية مثل (المولات والمحلات التجارية والمكاتب الادارية المنفصلة عن شركاتها).

ويتم معاملة هذه الوحدات علي انها وحدات غير سكنية، وتتمتع باعفاء الوحدة

التجارية والادارية (١٢٠٠ ج)، وخصم نسبة (٣٢٪) مصاريف للصيانة لانها اصلاً

وحدات غير سكنية، ويمكن بيان ذلك على النحو التالى:

#### ١/٣/٤ تحديد الوعاء الضريبي للوحدات التجارية والادارية القائمة بذاتها:

يحدد وعاء الضريبة للوحدات التجارية والادارية القائمة بذاتها من خلال (القيمة

الايجارية التقديرية) والتي يتم معرفتها من الايجار الفعلي وفقاً لعقود الايجار الفعلية،

او يتم تقديرها من قبل لجان الحصر والتقدير، ويمكن بيان ذلك من المعادلة التالية:

- ١- القيمة الايجارية التقديرية= الايجار الفعلي او التقديري  $\times$  (١٢ عدد شهور السنة) .  
٢/٣/٤ المحاسبة الضريبية علي الوحدات التجارية والادارية القائمة بذاتها:
  - ١- القيمة الايجارية التقديرية للوحدات التجارية والادارية، يطرح منها:
    - (٣٢%) من القيمة الايجارية التقديرية مقابل جميع المصروفات .
    - (١٢٠٠ ج) يستبعد حد الإعفاء للوحدات (الصناعية والتجارية والادارية والمهنية).
  - ٢- صافي القيمة الايجارية التقديرية.
  - ٣- قيمة الضريبة العقارية السنوية علي الوحدات التجارية والادارية القائمة بذاتها = صافي القيمة الايجارية التقديرية  $\times$  معدل الضريبة (١٠%) .
- ٤/٤ المحاسبة الضريبية على الوحدات غير السكنية (الوحدات الصناعية):
  - ١/٤/٤ تحديد الوعاء الضريبي للوحدات الصناعية:
    - ١- تحديد تكلفة الأرض = المساحة الكلية للأرض  $\times$  سعر المتر بالقيمة السوقية.
    - ٢- تحديد تكلفة المباني= المساحة  $\times$  عدد الوحدات  $\times$  سعر المتر بالقيمة السوقية .
    - ٣- التكلفة الاستبدالية للوحدات الصناعية = تكلفة الأرض+ تكلفة المباني .
    - ٤- التكلفة الرأسمالية= التكلفة الاستبدالية للوحدات الصناعية  $\times$  نسبة الصلاحية %.
    - ٥- القيمة الايجارية التقديرية = التكلفة الرأسمالية للوحدات الصناعية  $\times$  (٥٠%)<sup>١٤</sup>
  - ٢/٤/٤ تحديد نسبة الصلاحية:
    - ١- نسبة الصلاحية السنوية (الاهلاك السنوي) = ١٠٠% (-) (نسبة %) القيمة المتبقية  $\div$  العمر الافتراضي للمباني في المصنع.

<sup>١٤</sup> - لمزيد من التفصيل يرجى الرجوع الى:

أ- فاطمة كامل محمد، وعاء الضريبة على دخل العقارات المبنية بين النظرية والتطبيق، رسالة دكتوراة غير منشورة، كلية الحقوق، جامعة طنطا، ٢٠٢١، ص٤٥

ب- سيد عبد الرحمن عبد المحسن، عرض تحليلي لطريقة التكلفة الاستبدالية لتقييم العقارات ذات الطابع الخاص وغيرالقابل لل تداول، مصلحة الضرائب العقارية، الجيزة، ٢٠٢٠، ص ١٩

ج- اسامة عبد الرحمن عبد السلام، المعاملات الرياضية لحساب الضريبة العقارية باستخدام اسلوب التكلفة الاستبدالية، مصلحة الضرائب العقارية، القاهرة، ٢٠٢٠، ص٣٣، ٣٤، ٥٤

٢- العمر الحالي للعقارات المبنية = سنة التقويم العقاري للمبني (-) سنة الانشاء •  
٣- نسبة مجمع الصلاحية (الاهلاك) = نسبة الصلاحية السنوية (الاهلاك السنوي)  
(×) العمر الحالي للمباني في المصنع •

٤- نسبة الصلاحية الكلية = ١٠٠٪ (-) نسبة مجمع الصلاحية (الاهلاك) •  
٤/٤/٣ المحاسبة الضريبية علي الوحدات الصناعية:

١- القيمة الايجارية التقديرية، يطرح منها:

- (٣٢٪) من القيمة الايجارية مقابل جميع المصروفات •

- (١٢٠٠ ج) يستبعد حد الإعفاء للوحدات (الصناعية والتجارية والادارية والمهنية).

٢- صافي القيمة الايجارية التقديرية. (١٥)

٣- قيمة الضريبة العقارية علي الوحدات الصناعية=

صافي القيمة الايجارية التقديرية (×) معدل الضريبة (١٠٪) •

ولقد عقدت مصلحة الضرائب العقارية اتفاقيات مع بعض الجهات الرسمية لتقدير نسبة

القيمة المتبقية بـ (٣٠٪) من قيمة العقارات وتقدير العمر الافتراضي للعقارات بـ (٥٠ عاماً).

٤/٥ المحاسبة الضريبية للوحدات غير السكنية (المنشآت السياحية):

٤/٥/١ تحديد الوعاء الضريبي للمنشآت السياحية: (١٦)

١- التكلفة الإستثمارية (او الإستبدالية) الشاملة للمنشآت السياحية = (٥٠٠٠٠٠ ج)  
للنجمة الواحدة × عدد النجومية × عدد الغرف.

٢- القيمة الايجارية التقديرية= التكلفة الإستثمارية (الإستبدالية) (×) معدل الاستثمار ٧٪  
والتكلفة الإستثمارية (الإستبدالية) الشاملة للمنشأة الفندقية تحسب بناءً على التكلفة  
الاستثمارية للغرفة الفندقية الواحدة بواقع (٥٠٠٠٠٠ ج) للنجمة الواحدة وفقاً لتقويم هيئة

١٥- القانون رقم (٢٣) لسنة ٢٠٢٠، تعديل قانون الضريبة العقارية رقم (١٩٦) لسنة ٢٠٠٨، الجريدة الرسمية، عدد ١٩٩٤، تابع، ٢٠٢٠، ص ١٢

١٦- الكتاب الدوري رقم (٨) لسنة ٢٠١٨، بشأن معايير تقييم المنشآت البترولية ومنشآت الثروة المعدنية (المناجم، والمحاجر، والملاحات، والمطارات) بغرض حساب الضريبة على العقارات المبنية تنفيذاً لإحكام القانون (١٩٦) لسنة ٢٠٠٨، وتعديلاته، مصلحة الضرائب العقارية، القاهرة، ٢٠١٨، ص ١٥

التممية السياحية (×) عدد النجومية وفقاً لتقويم وزارة السياحة (×) عدد الغرف الفندقية للمنشأة والتي يتم الأخذ بها كقيمة استبدالية تحسب على أساسها (القيمة الاجارية التقديرية السنوية)، أساس حساب الضريبة على المنشآت السياحية.

#### ٢/٥/٤ المحاسبة الضريبية على المنشآت السياحية:

- ١- القيمة الاجارية التقديرية، يطرح منها:
- (٣٢٪) من القيمة الاجارية مقابل جميع المصروفات .
- ٢- صافي القيمة الاجارية السنوية.
- ٣- الضريبة العقارية على المنشآت السياحية = صافي القيمة الاجارية التقديرية (×) معدل الضريبة (١٠٪) (×) (٨٠٪) متوسط الاشغال السنوى.

#### ٦/٤ المحاسبة الضريبية على الوحدات غير السكنية (المنشآت البترولية):

##### ١/٦/٤ تحديد الوعاء الضريبي للمنشآت البترولية:<sup>(١٧)</sup>

- ١- اجمالى التكلفة الاستبدالية= تكلفة الارض + تكلفة المبانى بعد خصم الاهلاك.
  - ٢- القيمة الاجارية التقديرية= اجمالى التكلفة الاستبدالية × معدل الاستثمار ٥٪ .
- #### ٢/٦/٤ حساب التكلفة الاستبدالية:
- ١- اجمالى التكلفة الاستبدالية = تكلفة الارض + تكلفة المبانى بعد خصم الاهلاك.
  - ٢- تكلفة الارض= القيمة المطورة طبقاً للمعادلة المذكورة فى تاريخ التقويم.
  - ٣- تكلفة المبانى = القيمة المطورة طبقاً للمعادلة المذكورة فى تاريخ التقويم.
  - ٤- القيمة المطورة = القيمة الدفترية × (١+ معدل الخصم بالبنك المركزى فى تاريخ التقويم)، مرفوعاً لأس عدد سنوات الأصل (سنة التقويم - سنة الانشاء).

#### ٣/٦/٤ حساب تكلفة المبانى والانشاءات:

- ١- نسبة الاهلاك السنوى للمبانى أو الإنشاءات = نسبة قيمة الاصل(-) نسبة القيمة المتبقية (÷) العمر الافتراضى.
- ٢- نسبة مجمع الاهلاك= نسبة الاهلاك السنوى للمبنى او الانشاء × العمر الحالى

<sup>١٧</sup>- الكتاب الدورى رقم (٨) لسنة ٢٠١٨، بشأن معايير تقييم المنشآت البترولية، ص٤

- ٣- العمر الحالي = سنة التقويم (-) تاريخ الانشاء.
- ٤- نسبة الصلاحية = ١٠٠٪ (-) نسبة مجمع الاهلاك.
- ٥- تكلفة المباني بعد خصم الاهلاك = تكلفة المباني (x) نسبة الصلاحية المحسوبة.
- ٤/٦/٤ المحاسبة الضريبية على المنشآت البترولية:**
- ١- القيمة الاجارية التقديرية، يطرح منها:
- (٣٢٪) من القيمة الاجارية مقابل جميع المصروفات .
- (١٢٠٠ ج) يستبعد حد الإعفاء للوحدات البترولية.
- ٢- صافي القيمة الاجارية السنوية. (١٨)
- ٣- الضريبة العقارية للمنشآت البترولية = صافي القيمة الاجارية التقديرية (x) ١٠٪
- وعقدت مصلحة الضرائب العقارية اتفاقيات مع الجهات الرسمية لتحديد العمر الافتراضى للمباني والانشاءات بـ (٤٠ عاماً) والقيمة التخريدية المتبقية بـ (٢٠٪) من قيمة الأصل.
- ٤/٧ المحاسبة الضريبية على الوحدات غير السكنية (منشآت الثروة المعدنية) ،**
- (المناجم، والمحاجر، والملاحات، والمطارات):**
- ٤/٧/١ تحديد الوعاء الضريبي لمنشآت الثروة المعدنية:**

تم الاتفاق بين مصلحة الضرائب العقارية والجهات المختصة لاعتماد اساس القيمة الاجارية التقديرية التى يؤديها المرخص له بالبحث او الاستغلال للمناجم او المحاجر او الملاحات وفقاً لقانون الثروة المعدنية رقم (١٩٨) لسنة ٢٠١٤، وقرار رئيس مجلس الوزراء رقم (١٠٨) لسنة ٢٠٢٠، ويمكن بيانها من خلال الجدول رقم (٢) التالى: (١٩)

١٨- الكتاب الدورى رقم (٨) لسنة ٢٠١٨، بشأن معايير تقييم المنشآت البترولية، ص٥

١٩- لمزيد من التفصيل يرجى الرجوع الى:

أ- الكتاب الدورى رقم (٨) لسنة ٢٠١٨، بشأن معايير تقييم المنشآت البترولية ومنشآت الثروة المعدنية (المناجم، والمحاجر، والملاحات، والمطارات)، مرجع سابق، ص٤٤

ب- قانون الثروة المعدنية (١٩٨) لسنة ٢٠١٤، الجريدة الرسمية، عدد ٤٩٤، ٢٠١٤، ص٢٣

ج- قرار رئيس مجلس الوزراء (١٠٨) لسنة ٢٠٢٠، اللائحة التنفيذية لقانون الثروة المعدنية الصادر بالقانون (١٩٨) لسنة ٢٠١٤، الجريدة الرسمية، عدد ٢٠٢٠، ج، ٢٠٢٠، ص ٣٤

د- قرار رئيس مجلس الوزراء (٢٣٢) لسنة ٢٠٢٠، تعديل اللائحة التنفيذية لقانون الضريبة العقارية (٤٩٣) لسنة ٢٠٠٩، الجريدة الرسمية، ١٥٢، تابع ب، ٢٠٢٠، ص٣٦

## جدول رقم (٢) لبيان حساب القيمة الاجارية التقديرية لمنشآت الثروة المعدنية

رقم	الخام	قيمة الاجار لكل (١) متر مربع
١	رخام (حجر جيرى صلب)، جرانيت، برشيا، الباستر، شيست او ما يماثلها	١٢ جنيهات
٢	حجر جيرى يزيد على (٩٥%) كربونات كالسيوم، رمال بيضاء، او زجاجية او ما يماثلها	٩ جنيهات
٣	حجر جيرى اقل من (٩٥%) كربونات كالسيوم، الطفلة، دولميت، بازلت او ما يماثلها	٧ جنيهات
٤	جبس، ورمال صفراء، وزلط، وتربة زلطية، واى مخالقات اخرى او ما يماثلها.	٤ جنيهات

كما يحصل عن كل ترخيص بحث اجار سنوى مقدم على النحو التالى:

- ١- (٥٠٠٠ ج) لكل كيلو متر مربع من مساحة البحث عن فترة البحث الاولى.
- ٢- (١٠٠٠٠ ج) لكل كيلو متر مربع من مساحة البحث عن فترة البحث الثانية.
- ٣- (١٥٠٠٠ ج) لكل كيلو متر مربع من مساحة البحث عن فترة البحث الثالثة.
- ٤- (٢٠٠٠٠ ج) لكل كيلو متر مربع من مساحة البحث عن فترة البحث الأخيرة، ويجبر كسر الكيلو متر الى كيلو متر مربع، وتعديل القيمة الاجارية كل (٣ سنوات) بقرار من مجلس الوزراء بناء على اقتراح من مجلس ادارة الهيئة والوزير المختص.

## ٢/٧/٤ المحاسبة الضريبية على منشآت الثروة المعدنية:

- ١- القيمة الاجارية التقديرية السنوية، يطرح منها:
  - (٣٢%) من القيمة الاجارية مقابل جميع المصروفات
  - (١٢٠٠ ج) يستبعد حد الإعفاء لمنشآت الثروة المعدنية.
  - ٢- صافى القيمة الاجارية السنوية.
  - ٣- الضريبة العقارية على المنشآت البترولية = صافى القيمة الاجارية التقديرية (×) معدل الضريبة (١٠%).

## ٥- مشكلات المحاسبة الضريبية على العقارات المبنية:

تتعدد مشكلات الضريبة على العقارات المبنية المتعلقة بوعاء الضريبة أو الإعفاء منها أو تحصيلها أو المشكلات الأخرى التطبيقية ويتناول منها الباحث ما يلي:

### ١- اخضاع العقارات على الاراضي الزراعية:

وفقاً للمادتين (٨، ١٠) من قانون الضريبة العقارية تخضع العقارات المقامة علي الأراضي الزراعية داخل الأحوزة العمرانية للضريبة، وهذا يترتب عليه عدم سريان الضريبة علي ما يقام من هذه العقارات علي أراضي زراعية خارج الأحوزة العمرانية مما لا يحقق المساواة للعقارات المبنية المقامة علي الأراضي الزراعية. (٢٠)

### ٢- الضريبة علي العقارات المبنية غير المستغلة:

قضت المادة رقم (٨) من القانون علي خضوع المبني للضريبة أياً كان سواء كان مشغولاً أم لا، وهذا يؤدي الي تآكل رأس المال المتمثل في العقارات وخاصة التي لا تدر إيراداً لملاكها، كما لا يغير ذلك، ربط الضريبة علي الإيرادات الحكيمة المقدره للعقارات وهي إيرادات لم يحصل عليها أصحاب هذه العقارات المبنية.

### ٣- فرض الضريبة العقارية على اساس القيمة السوقية:

ففرض الضريبة علي أساس القيمة السوقية يجعلها ضريبة علي رأس المال وليس علي الدخل الناتج من العقار، علماً بأن العبرة بتقدير القيمة الإيجارية التقديرية أن تكون علي أساس الأجرة الواردة في عقود الإيجار، كما ان تحديد القيمة السوقية من قبل لجان الحصر والتقدير مسألة تختلف فيها التقديرات وتدخل فيها عدة عناصر بعضها مادي مثل المساحة يمكن تحديده، وبعضها معنوي مثل الموقع الجغرافي لا يمكن تحديد تأثيره علي القيمة السوقية للعقارات بسهولة، وعلى هذا الأساس لا يمكن تحديد القيمة السوقية بشكل عادل والتي تعتبر اساس حساب وعاء ضريبة المبنى.

<sup>٢٠</sup>د/سعيد عبد المنعم محمد، القانون الجديد للضريبة علي العقارات المبنية دراسة انتقادية ، المؤتمر الضريبي ال١٤٤ ،

الجمعية المصرية للمالية العامة والضرائب، القاهرة ٢٠٠٨

#### ٤- تحديد القيمة الرأسمالية للعقارات المبنية:

افترض القانون القيمة الرأسمالية لتكون بنسبة (٦٠٪) من القيمة السوقية علي مدي الجدول المرفق للقانون دون توضيح كيفية تحديد هذه النسبة ويجب الا تكون الضريبة علي العقارات مرتبطة بسعر السوق للعقار خاصة وأن أسعار مواد البناء والأراضي في تزايد في الفترة الأخيرة ، مما يؤدي لارتفاع أسعار العقارات، ووجود مشكلات عند التحاسب الضريبي. كما ان اخضاع الوحدات المستعملة في أغراض السكن للضريبة يكون له تأثير سلبي علي النهضة العقارية لأنه سينتج عنه ارتفاع في اسعار بيع العقارات المبنية مما يؤدي الي حدوث ركود في سوق العقارات المبنية في مصر.

#### ٥- تحديد القيمة الإيجارية التقديرية:

لم يحدد القانون وعاء الضريبة بشكل صريح (القيمة الإيجارية التقديرية) اساس حساب الضريبة والتي تتوقف علي القيمة الرأسمالية وتمثل (٦٠٪) من القيمة السوقية ، وفي ظل السوق لا تتوافر فيه أي شفافية أو الإفصاح عن أي معلومات محاسبية سليمة وهذا سيؤدي الي اختلاف القيمة الإيجارية التقديرية من وحدة لآخري في الحي والشارع والعقار ذاته، ومع ارتفاع تكاليف الأراضي البناء وقلة المعروض للتأجير، فإن المستأجر سوف يضطر للتأجير بسعر مغالى فيه لان ذلك يمثل سعر السوق السائد فأين سعر السوق في هذه الحالة وهو اساس حساب ضريبة العقارات؟

#### ٦- الضريبة علي العقارات المبنية المباعة بالتقسيط:

يتم فرض الضريبة علي العقارات المشتره بنظام التقسيط وفقاً لأحكام القانون، ولقد رأي البعض تأجيل الضريبة حتي سداد آخر قسط، مما قد يدفع المكلفين للتهرب من اداء الضريبة لزيادة فترة التقسيط وايضاً الإضرار بحصيلة الضريبة العقارية .

#### ٧- لجان الحصر والتقدير:

لا تحتوى لجان الحصر والتقدير علي خبراء التقويم العقارى وذوي الخبرة في هذا المجال، ليتم التقدير علي أسس موضوعية تشكل تطبيقاً سليماً للضريبة، كما كانت



مدة حصر وتقدير القيمة الإيجارية التقديرية بالقانون السابق (عشر سنوات)، والقانون الحالي خفض هذه المدة لخمس سنوات مما يؤدي لعدم استقرار سوق العقارات.

#### ٨- تعارض المعالجة الضريبية بأساس القيمة السوقية مع معايير المحاسبة: (٢١)

فرض الضريبة علي القيمة السوقية، يعني أن زيادة قيمة الأصل غير المباع الناتج من اعادة التقويم تعد أرباحاً تدرج في قائمة الدخل دون أي أساس، ويتعارض هذا مع المعالجة المحاسبية الواردة بالمعايير المحاسبية والمعمول بها بقانون ضريبة الدخل، فالمعالجة المحاسبية الصحيحة تقوم علي أن الزيادة الناتجة من اعادة تقويم الأصول المحتفظ بها، ولم يتم بيعها تعالج علي أنها اضافة لحقوق الملكية (احتياطي اعادة التقويم) وليس ربحاً أو دخلاً يخضع للضريبة، بل ان النقص من اعادة التقويم يدرج بقائمة الدخل باعتباره مصروفا يخصم من أي فائض اعادة تقويم سبق تكوينه متعلق بنفس الأصل مما يؤكد وجود تعارض في فرض الضريبة علي القيمة السوقية للعقار.

#### ٩- الضريبة علي العقارات المباعة بنظام اقتسام الوقت time share

ساعدت بعض العوامل في احداث تغيرات في سوق الإستثمار العقاري مثل البيع بنظام اقتسام الوقت من حيث حجم النشاط أوعدد عقود بيع وحدات المشاركة بالوقت، ولم يرد بالقانون من هو المكلف بالضريبة علي عقارات نظام اقتسام الوقت مما يثير مشكلات عند التحاسب لأن طبيعة هذا النشاط تنطوي علي بيع المنفعة من العقارات بحسب الوقت، حيث يقسم الاستثمار العقاري لوحدات تمثل كل منها فترة محددة من السنة ويتيح عقد البيع للمشتري حق الانتفاع بهذه الوحدة خلال تلك الفترة وقد يكون البائع بالنسبة للمشاركات بالوقت هو المالك أو مستثمر، يقوم بشراء بعض أو كل وحدات الاستثمار العقاري ليتولي اعادة بيعها بنظام اقتسام الوقت. ولم يوضح القانون

٢١- د/ السعيد محمد شعيب، دراسة تحليلية مقارنة للصعوبات المتوقعة لتطبيق الضريبة علي العقارات المبنية في إطار معايير المحاسبة المصرية المؤتمر الضريبي ال١٦، الجمعية المصرية للمالية العامة والضرائب، القاهرة، يونيو ٢٠١٠،

المعاملة الضريبية للوحدات لدى شركات الاستثمار العقاري ولم يتم تسويقها كما لم يبين القانون المعاملة الضريبية للوحدات المتعاقد عليها مع المشتري ولم يتم تسليمها

١٠- المسكن الخاص للمكلف بالضريبة:

ان تعديل المادة (٣٩) من قانون الضريبة علي الدخل (٩١) لسنة ٢٠٠٥، من شأنه الغاء الإعفاء المقرر للمسكن الخاص الذي يقيم فيه الممول وأسرته وهو ما يتعارض مع ما تتجه إليه الدولة من مراعاة البعد الاجتماعي للمكلف، لذا يقترح اعفاء المسكن الخاص الذي يقيم فيه الممول مع أسرته من الضريبة، لإن امتلاك الوحدة السكنية هنا بغرض السكن وليس بغرض اضافة دخل أو استثمار، وفي حالة امتلاك المكلف لأكثر من وحدة سكنية يتم اعفاء احداها للتخفيف علي المكلف، كما ان الإعفاء من مبلغ (٢٤٠٠٠ ج) سنوياً للوحدة السكنية المستغلة في أغراض السكن يفقد أهميته اذا زادت القيمة الإيجارية التقديرية بنسبة (٣٠٪) للوحدات السكنية كل خمس سنوات، لذلك يتعين اعادة النظر فيه كل خمس سنوات أسوة بالقيمة الإيجارية التقديرية. كما اعتبر القانون المستأجر متضامن مع المالك لسداد الضريبة فترتب على هذا حدوث منازعات بين المستأجرين والملاك كما أنهم ليسوا شركاء مع الملاك ليكونوا مسئولين بالتضامن معهم في دفع قيمة الضريبة وكان من الأفضل أن تلجأ الدولة الي وسائل أخرى لضمان حصولها علي الضريبة العقارية من الملاك مثل الحجز الاداري.

#### ١١- التقدير الخمسي للضريبة العقارية:

حدد القانون نسبة (٣٠٪) كحد اقصي للزيادة في الربط كل (٥ سنوات) من التقدير الخمسي السابق للعقارات المستخدمة في اغراض السكن، (٤٥٪) للعقارات المستخدمة في غير السكن، مما يعني أن العبء الضريبي سوف يزيد سنوياً بنسبه (٦٪) للعقارات المستخدمة في السكني (٣٠٪ ÷ ٦=٥٠٪)، وينسبه (٩٪) للعقارات المستخدمة في غير السكن (٤٥٪ ÷ ٥ = ٩٪) مما يعني أنه بمرور الوقت فان جميع العقارات المعفاة من الضريبة حالياً ستخضع مستقبلاً للضريبة العقارية.

## ١٢- وعاء الضريبة للمؤسسات التعليمية:

صدر الكتاب الدورى رقم (٣) لسنة ٢٠٢٢، لبيان المعاملة الضريبية للمؤسسات التعليمية، وهى كل منشأة مختصة بالعملية التعليمية اياً كانت المرحلة التى تختص بها او الوزارة التابع لها والمعاملة الضريبية الخاصة بها بيانها على النحو التالى:

أ- المؤسسات التعليمية الحكومية، لا تخضع للضريبة العقارية من خلال نص المادة (١١/أ) من القانون لتخصيصها فى اغراض ذو نفع عام. ويسرى حكم هذه المادة على المباني بداخل هذه الوحدات الحكومية، مثل الكافتريات سواء كانت المؤسسة تديرها بنفسها او مؤجرة للغير، حيث تم تخصيص هذه الوحدات العملية التعليمية. اما اذا كانت هذه الوحدات ذات استقلال ادارى ومالى ففى هذه الحالة تكون ايراداتها ذات ملكية خاصة تخضع للضريبة ويكون المكلف بالضريبة العقارية المنتفع او المستغل.

ب- المؤسسات المخصصة للعملية التعليمية، يتم اعفاء المؤسسات المنشئة للتهوض بالعملية التعليمية غير الهادفة لتحقيق اى ارباح وفقاً للمادة (١٨/ب) من القانون، ولا يسرى نص هذه المادة على الشقق والمحلات الملحقة متى كانت مؤجرة للغير.

ج- المؤسسات التعليمية الخاضعة للضريبة، هى مؤسسات تهدف لتحقيق ارباح سواء كانت ملكيتها خاصة او بالشراكة مع الحكومة المصرية، وتحسب الضريبة على مبانها العملية التعليمية وتعامل ضريبياً على انها وحدات تجارية كما يلى:

\* القيمة السوقية = المساحة × سعر المتر، \* القيمة الرأسمالية = القيمة السوقية × ٦٠٪،

\* القيمة الايجارية التجارية = القيمة الرأسمالية × ٣٪، يطرح منها (مصاريف الصيانة ٣٢٪، واعفاء الوحدات التجارية ٢٠٠ ج)، ومقدار الضريبة = صافى القيمة الايجارية × ١٠٪ .

د- الوحدات التجارية داخل المؤسسات التعليمية الخاصة، هى وحدات مستغلة فى اغراض تجارية او ادراية فى الجامعات الخاصة مثل المطاعم والبنوك وغيرها من الأنشطة التجارية، وفى هذه الحالة تربط الضريبة لكل وحدة من هذه الوحدات لانها تعتبر وحدات مستقلة تخضع للضريبة على العقارات، وتستفيد من خصم مصاريف الصيانة المنصوص عليها قانوناً (٣٢٪) وخصم حد الإعفاء المقرر (١٢٠٠ ج).

## ٦- إطار مقترح للضريبة على العقارات المبنية في مصر:

يمكن تقديم الإطار المقترح للضريبة على العقارات المبنية في مصر على النحو التالي:

أ- الإطار المقترح لمعالجة مشكلات الضريبة على العقارات المبنية في مصر وفقاً للقانون رقم (٣) لسنة ٢٠٢٠، والكتاب الدوري رقم (٣) لسنة ٢٠٢٢، ومعايير المحاسبة المصرية الصادرة برقم (٧٣٢) لسنة ٢٠٢٠ يمكن بيانه على النحو التالي:

١- تعديل نص القانون لاختصاص كافة العقارات المبنية للضريبة سواء كانت داخل الأحوزة العمرانية او خارجها، تحقيقاً للعدالة الضريبية في المدن الكبيرة أو الصغيرة وداخل وخارج القرى طالما انها تستخدم في اغراض السكن او يتم تأجيرها.

٢- تعديل نص القانون لاعفاء العقارات ذات الطابع الحكومي كمحطات توليد الكهرباء المخصصة لإدارة استغلال المرافق العامة اسوة بما هو مطبق بقوانين الدول الأجنبية.

٣- مراعاة تعديل المادة (٣٩) من قانون الضريبة على الدخل رقم (٩١) لسنة ٢٠٠٥، ليتم اعفاء المسكن الخاص للمكلف بقيمة ايجارية سنوية (٢٤٠٠٠ ج)، بقيمة سوقية تصل الى (٢ مليون ج)، وهو ما يطبق بشأن المسكن الخاص في العديد من الدول.

٤- تطبيق معدلات الشرائح التصاعدية عند حساب الضريبة نظراً لاختلاف اسعار العقارات في مصر من منطقة لآخرى، ولمجابهة تغير القيمة السوقية للعقارات من منطقة لآخرى، لان فرض السعر الموحد (١٠٪) يؤدي لإن تتساوي في ذلك جميع العقارات العشوائية مع المنتجات السياحية مما يخالف مبادئ العدالة الضريبية.

٥- اجراء الحصر والتقدير كل (١٠ سنوات) بتطبيق جهاز (المساعد الرقمي الشخصي) الموفر تكلفة عملية الحصر والتقدير، وتعديل تشكيل لجان الحصر والتقدير ليكون احد اعضاؤها خبير تقويم عقارى، وليتوافق ذلك مع معايير المحاسبة المصرية.

٦- تعارض المعالجة الضريبية للعقارات المبنية على اساس القيمة السوقية مع معايير المحاسبة الدولية او المصرية، استنتاج لا اساس له لان الضريبة لاتعرض على القيمة السوقية للعقارات انما يحسب وعاء الضريبة على أساس القيمة الايجارية

التقديرية، و يتم تحديد القيمة السوقية من خلال منهج التقييم الكمي المطبق بمصلحة الضرائب.

٧- الزام الشركات المالكة التي تدير العقارات المبنية التي تباع بنظام اقتسام الوقت بالضريبة لتعدد المشترين للمنفعة خلال السنة الضريبية، مع الزام شركات الإستثمار العقارية بسداد ضريبة الوحدات السكنية التي بجوزتها ولم يتم تسويقها او الوحدات المتعاقد عليها مع المشتري ولم يتم تسليمها عند توافر شروط الخضوع للضريبة، مع ضرورة تقسيط قيمة الضريبة على العقارات مع الأقساط المرتبطة بوحدة التقسيط، لان عدم تقسيطها يؤدي للتهرب من دفع الضريبة في نهاية دفع الأقساط.

٨- اعادة النظر في اعتبار المستأجر متضامن مع المالك في سداد الضريبة لانه ليس شريكاً ليكون متضامناً معه في دفع الضريبة، وتطبيق قانون الحجز الادارى.

٩- عدم اخضاع مؤسسات تعليم الحكومة للضريبة لانها غير هادفة لتحقيق ارباح، واذا كانت الوحدات بداخل هذه المؤسسات ذات استقلال ادارى ومالى تكون ايراداتها ذات ملكية خاصة تخضع للضريبة ويكون المكلف بالضريبة هوالمنتفع او المستغل.

ويتم اخضاع المؤسسات الهادفة للربح سواء كانت ملكيتها ملكية خاصة او بالشراكة مع الحكومة للضريبة، والتي تعامل على انها وحدات تجارية، اما الوحدات المستغلة فى اغراض تجارية او ادراية فى الجامعات الخاصة مثل المطاعم والبنوك وغيرها من الأنشطة التجارية فانها تعتبر وحدات مستقلة تخضع للضريبة على العقارات.

١٠- لا يشوب فرض الضريبة علي الاراضى الفضاء المستغلة، عدم الدستورية ولا ينزع ملكيتها من مالكةا، لان عدم الدستورية يكون عند فرض الضريبة علي الارض الفضاء غير المستغلة، كما ان القول بان الملكية الخاصة متمثلة في راس المال غير المستغل غير صحيح لان نص المادة (٩) من القانون (١٩٦) لسنة ٢٠٠٨ والمادة (١) من القانون (٢٣) لسنة ٢٠٢٠، قد أخضعت الأراضي الفضاء المستغلة للضريبة العقارية وليس راس المال غير المستغل.

## ب- الإطار المقترح المتعلق بالإدارة الضريبية (مصلحة الضرائب العقارية):

- ١- الاستعانة باساتذة المحاسبة الضريبية بالجامعات المصرية للتعريف بالمحاسبة الضريبية المتعلقة بالوحدات السكنية وغيرالسكنية والتعرف على القيم المحاسبية التي نص عليها القانون مثل القيمة السوقية، والاستبدالية، والاستثمارية، والمطورة.
- ٢- التعرف على مشكلات التطبيق السابق عرضها ومقترحات علاجها، ليتم تطبيق القانون بالشكل الذى يحقق الإيرادات التى تساهم فى علاج الموازنة العامة للدولة.
- ٣- عقد دورات تعليمية لمأمورى الضرائب العقارية للتعرف على تطبيق جهاز الحصر (المساعد الرقوى الشخصى) المطبق لأول مرة بمصلحة الضرائب العقارية فى مصر.
- ٤- عقد اتفاقيات مع (كلية الهندسة) للتعرف على تطبيق منهج التقييم الكمي المطبق لتحديد القيمة السوقية والتكلفة الاستبدالية اساس تحديد الوعاء الضريبى العقارى.

## ٧- الدراسة التطبيقية:

### ١/٧ أهداف الدراسة التطبيقية:

تهدف الدراسة التطبيقية الي التأكد من صلاحية نموذج التقييم الكمي (الإنحدار المتعدد)، الذي قام الباحث باعداده بالتعاون مع مركز الحاسب الآلي ونظم المعلومات التابع لمصلحة الضرائب العقارية بالتطبيق علي مناطق (٦ أكتوبر، وحدائق الاهرام، والشيخ زايد) بغرض تحديد القيمة السوقية للوحدات السكنية، بمجتمع محل الدراسة لحساب الضريبة العقارية عليها بالإضافة الى اختبار فروض الدراسة.

ومن أهم خطوات تطبيق منهج التقييم الكمي (تقسيم المدينة المراد تقييمها لشرائح متشابهة في عقاراتها، وحصر المجتمع العقاري بكل شريحة، سكني، وتجاري، وصناعي، وسياحي، وتحديد عناصر تميز العقارات بالمنطقة، وتوصيف المجتمع العقاري لهذه العناصر، مع حصر عينة من المجتمع العقاري معروفة بعناصر التميز وأسعارالبيع الحديث، أو تقييم مجموعة اذا لم يتوافر حالات بيع حقيقي من المعروض، ومسح منطقة العقار لتحديد العلاقة بين الأسعار وعناصر التميز، مع وضع نموذج رياضي لوصف العلاقة بين عناصر التميز وأسعارالعقارات، وتحديد النموذج الرياضي بدرجة

دقة مقبولة وتطبيقه علي باقي العقارات المبنية بالمنطقة، واعداد قوائم عقارات المنطقة وتحديد القيمة السوقية للعقارات المبنية لأغراض تحديد وعاء الضريبة العقارية)، كما قام الباحث بالأطلاع علي الدفاتر والسجلات التالية للمساعدة في الدراسة التطبيقية:

- ١- دفتر الحصر والتقدير، تسجل فيه بيانات الانشطة بعد التقسيم لسكنى، وتجاري... (٢١)
- ٢- دفتر الجرد (٣٢)، دفتر تفصيلي لكل الانشطة التي تم حصرها بدفاتر الحصر.
- ٣- الاستمارة (١٣٠) (استمارة التسويات)، استمارة فردية تفصيلية لكل نشاط علي حده
- ٤- استمارة (٥)، استمارة قرار الإضافة، بعد اعداد استمارة التسويات تفرغ بياناتها في استمارة (٥) وترسل للمأموريات لاختار المكلف بالضريبة عليه بالنموذج (٣)٠
- ٥- نموذج (٣)، تثبت به قيمة الضريبة بعد اعداد استمارة قرار الاضافة، يتم اثباتها بالجراید الرسمية مثل جريدة (الديوان، وحساب الممولين) بمديریات الضرائب العقارية.

٢/٧ مجتمع البحث:

يشتمل مجتمع البحث علي المجتمع العقاري في مناطق (٦ أكتوبر، وحدائق الاهرام، الشيخ زايد) وتشتمل علي (الوحدات السكنية، وغير السكنية مثل الوحدات والادارية والصناعية والسياحية والبتروولية ومنشآت الثروة المعدنية)، وتم حصر بيانات المجتمع العقاري من خلال جهاز المساعد الرقمي الشخصي المزود بخرائط جغرافية بالاضافة لمعايير التقييم العقاري للوحدات السكنية وغير السكنية المراد حصرها.

#### ٣/٧ عينة البحث:

قام الباحث بجمع عدد من (استمارات اسعار السوق) من مصادر مختلفة مثل (الانترنت، مكاتب التسويق العقاري)، واكتشفت اخطاء مثل التكرار، ووجود بيانات

٢٢- لمزيد من التفصيل يرجى الرجوع الى:

أ- مركز الحاسب الآلي ونظم المعلومات، المحتوي العلمي لمراحل اعداد المعادلة الرياضية ، التدريب علي cama، مصلحة

الضرائب العقارية، القاهرة، ٢٠٢٠، ص٢٢

ب- اسامة ربيع امين، " التحليل الاحصائي باستخدام spps الجزء الاول، مهارات اساسية واختبارات الفروض الاحصائية

المعلمية واللامعلمية، كلية التجارة ،جامعة المنوفية، ٢٠٢١

ج- مركز الحاسب الآلي ونظم المعلومات، " شرح جهاز حصر العقارات المبنية، المساعد الرقمي الشخصي (PDA)،

مصلحة الضرائب العقارية، ٢٠٢٠، ص١٥، ٢٣، ٢٧

غير صحيحة، وجود استثمارات شاذة مثل استمارة يكون معيار المساحة بها اكبر واصغر من متوسطات مساحات الوحدات في استثمارات اسعار السوق الأخرى، كما تم اسبعاد الفيلات بانواعها بغرض تطبيق معادلة التقويم الكمي علي الوحدات السكنية فقط.

#### ٤/٧ فروض البحث:

١- توجد فروق معنوية ذات دلالة إحصائية بين المحاسبة الضريبية للعقارات المبنية وفقاً للقانون رقم (١٩٦) لسنة ٢٠٠٨ وتعديلاته القانون رقم (٢٣) لسنة ٢٠٢٠، وبين معايير المحاسبة المصرية ذات الصلة.

٢- لا توجد فروق معنوية ذات دلالة إحصائية بين تطبيق منهج التقويم الكمي وبين تحديد القيمة السوقية للوحدات السكنية والتكلفة الإستبدالية للوحدات غير السكنية.

#### ٥/٧ استمارة البحث:

عبارة عن استمارة اسعار السوق التي تحتوي علي (٢٢ معيار) من معايير التقويم العقاري مثل (الموقع والمساحة والتشطيبات الداخلية والخارجية...) علي شكل اختيارات يتماخاها وفقاً لمصادر تجميع اسعار البيع الحديث للوحدات السكنية، في المناطق محل التطبيق، وصممت هذه الاستمارة بتحديد عناصر تميز الوحدات السكنية، واسعار البيع الحديث، او تقويم مجموعة وحدات السكنية عند عدم توافر حالات بيع حقيقي. ويتم عرض هذه الاستمارة المستخدمة بالدراسة التطبيقية بملاحق الدراسة.

#### ٦/٧ نموذج الدراسة التطبيقية:

##### ١/٦/٧ اقتراح نموذج مناسب للظاهرة محل التطبيق (نموذج الانحدار المتعدد):

يطبق نموذج الانحدار المتعدد لدراسة تأثير المتغيرات المستقلة (معايير التقويم العقاري) باستمارة اسعار السوق علي المتغير التابع (القيمة السوقية للوحدة السكنية)، ويعرض النموذج بشكل معادلة خطية من الدرجة الأولى تعكس المتغير التابع كدالة في المتغير المستقل:

$$Y = B_0 + B_1X_1 + B_2X_2 + B_3X_3 + B_4X_4 + B_5X_5 + B_6X_6 + \dots + B_{22}X_{22} + \dots + \epsilon$$

ويمكن بيان وتحليل معادلة نموذج الانحدار المتعدد على النحو التالي:



-Y المتغير التابع (الذي يتأثر) يعبر عن سعر الوحدة السكنية المراد تحديد قيمتها السوقية.  
-X المتغير المستقل (الذي يؤثر) وهي معايير التقويم بداخل استمارة اسعار السوق  
-B0 قيمة الحد الثابت او الجزء المقطوع من المحور الرأسي ويعكس قيمة المتغير التابع.  
-y حالة انعدام قيمة المتغير المستقل X، اي انه اذا كانت X = صفر، فان القيمة السوقية للوحدة السكنية لا تتأثر بمعايير استمارة اسعار السوق بمعادلة الانحدار المتعدد.  
B1 معامل انحدار المتغير التابع y علي المتغير المستقل  $X_1$  وهكذا لباقي معاملات الانحدار.  
-e قيمة الخطأ العشوائي بمعادلة الانحدار كاهمال بعض المتغيرات المؤثرة علي السعر.

### ٢/٦/٧ المتغيرات المستقلة بمعادلة الانحدار المتعدد:

هي معايير التقويم العقارى باستمارة اسعار السوق مثل موقع الوحدة ومساحتها ويرمز لها بـ... $(X_1-X_2-X_3)$  وتم توكيدها وتوصيفها في البرنامج الإحصائي spss

### ٣/٦/٧ الفئة المرجعية والمتغيرات الوهمية:

تعني ان بعض اوجه المتغيرات المستقلة (معايير التقويم يكون تأثيرها اقل علي المتغير التابع من باقي المتغيرات المستقلة الأخرى، فمثلاً يحتوي المتغير المستقل (تشطيب المدخل ارضيات) علي ٤ اوجه (سيراميك، رخام، بلاط، بدون تشطيب) ويلاحظ ارتفاع سعر الوحدة السكنية التي يكون تشطيبها (سيراميك) وانخفاض سعر الوحدة التي يكون تشطيبها (بلاط او بدون تشطيب)، ووفقاً لقاعدة تكوين المتغيرات الوهمية والفئة المرجعية للمتغيرات الوهمية السابقة يدخل الوجه (سيراميك) من معيار التقويم العقارى عند اعداد معادلة الانحدار لانه الأكثر تأثيراً علي سعر الوحدة السكنية من الواجه الأخرى (رخام، بلاط، بدون تشطيب)،بالإضافة الي ان الفئة المرجعية يكون للوجه (بدون تشطيب) والذي يتم استبعاده عند اعداد معادلة الانحدار المتعدد لانه الاقل تأثيراً علي السعر الاجمالي للوحدة السكنية من الواجه الأخرى.

### ٤/٦/٧ البرامج الاحصائية المطبقة في تحليل البيانات:

يتم تطبيق بعض البرامج الاحصائية الجاهزة مثل برنامج (spss) وبرنامج (NCSS).

**٥/٦/٧ التحليلات الوصفية لبيانات العينة:**

يعتبر قياس قيم المتغيرات الوصفية مثل (الموقع) بالإضافة للمتغيرات الكمية مثل (المساحة) من اهم مراحل اعداد نموذج الانحدار، باستخدام برنامج (spps).

- **البيانات الوصفية**، هي متغيرات تمثل كل قيمة منها مستوي معين من مستويات التصنيف المختلفة ، فمثلاً متغير (وصف الشارع) له ثلاثة مستويات، فعندما تكون قيمة المتغير تساوي (١) يكون وصف الشارع واسع، وعندما تكون قيمة المتغير (٢) يكون وصف الشارع متوسط.

- **البيانات الكمية**، عبارة عن مقاييس النزعة المركزية (الوسط الحسابي، والوسيط، المنوال) ومقاييس التشتت مثل (المدى، والانحراف المعياري، والتباين)، وبعض مقاييس التوزيع مثل (الالتواء، والتفرطح).

**٧/٧ نتائج التحليلات الوصفية للمتغيرات المستقلة:**

جدول رقم (٣) لبيان المقاييس الوصفية لمجتمع الدراسة

المناطق		الحي
النسبة النوية	عدد الاستثمارات	
%٢٥.٩٦	١٠١	السادس من اكتوبر
%٢٥.٧١	١٠٠	الشيخ زايد
%٤٨.٣٣	١٨٩	حدائق الاهرام
%١٠٠	٣٩٠	الاجمالي

جدول رقم (٤) لبيان المقاييس الوصفية لمتغير تشطيب المدخل (ارضيات)

نسبة	عدد	تشطيب المدخل ارضيات
%٤٧.٧	١٨٦	رخام
%٢٩.٢	١١٤	سيراميك
%٧.٧	٣٠	بلاط
%١٥.٤	٦٠	بدون تشطيب
%١٠٠	٣٩٠	الاجمالي

جدول رقم (٥) لبيان المقاييس الاحصائية لمساحة الوحدة

المقاييس الاحصائية	الوسط حسابي	وسيط حسابي	المنوال	الالتواء	اصغر قيمه	اكبر قيمه	عدد الوحدات	المدى
قيمة	167	155	125	3.6	40	1545	390	1505

٨/٧ نتائج التحليلات الوصفية لبيان اثر المتغيرات المستقلة علي المتغير التابع:

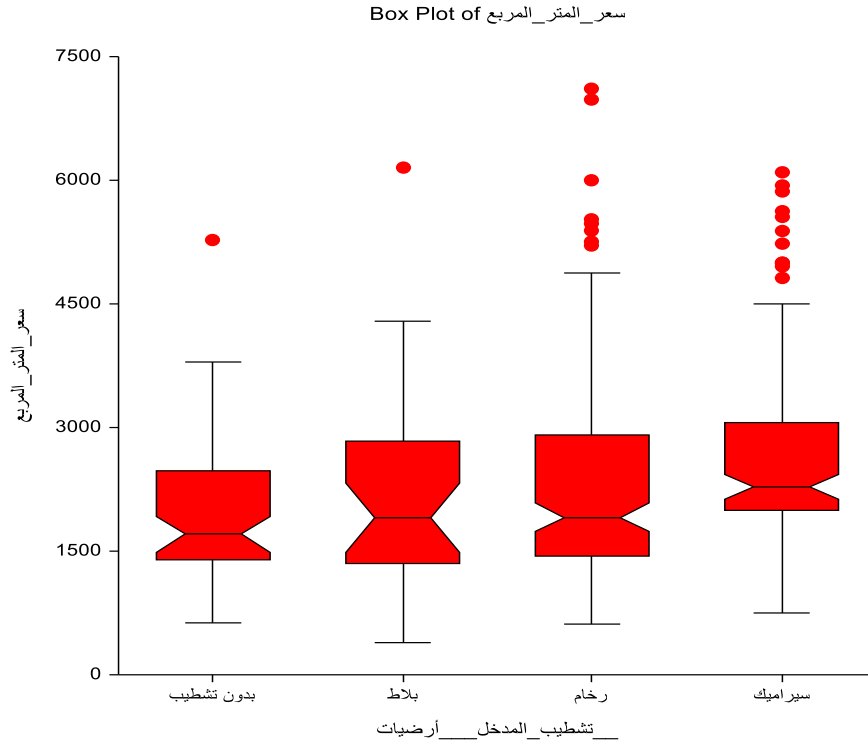
جدول (٦) لبيان العلاقة بين متوسط الأسعار (متغير تابع) والمناطق محل الدراسة (متغير مستقل)

المدى range	Max price اكبر سعر	Min price اقل سعر	Median الوسيط	Mean الوسط	المدينة
4754.615	5384.615	630	2160	2465.541	٦ أكتوبر
6722.762	7111.111	388.3495	3034.627	3397.262	الشيخ زايد
5153.439	6000	846.5609	1600	1792.864	حدائق الاهرام

وتبين وجود تجانس بين سعر الوحدة داخل المناطق، و اكبر متوسط سعر للوحدات بمنطقة الشيخ زايد و اقل متوسط سعر للوحدات في منطقة حدائق الاهرام، وتم التركيز علي سعر المتر وليس القيمة السوقية للوحدات بهدف عزل تأثير المساحة عند اعداد نموذج التقويم الكمي.

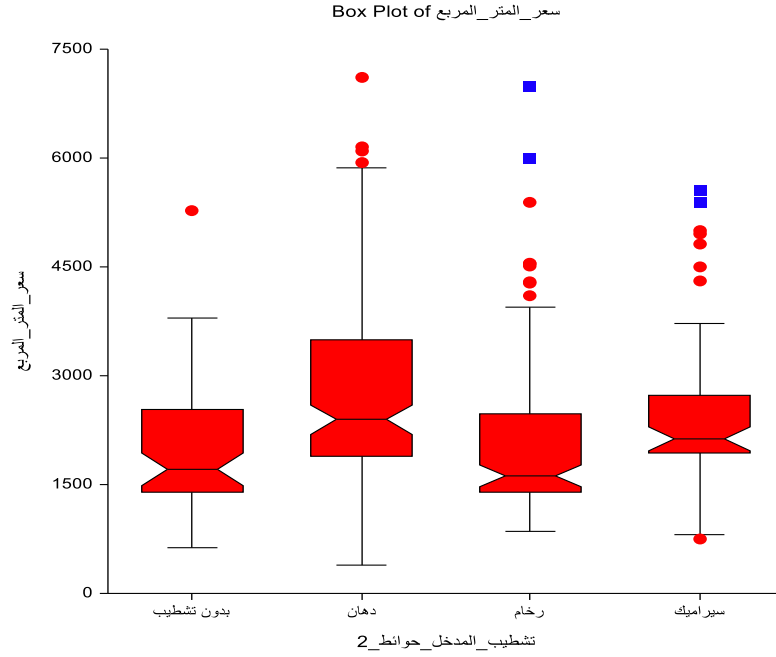
جدول (٧) لبيان العلاقة بين متوسط الأسعار (متغير تابع) وتشطيب المدخل ارضيات (متغير مستقل)

تشطيب المدخل أرضيات	الوسط Mean	الوسيط Median	اقل قيمة Min	اكبر قيمة Max
بدون تشطيب	1957.702	1707.536	630	5275.229
بلاط	2210.41	1904.762	388.3495	6153.846
رخام	2336.985	1912.24	620	7111.111
سيراميك	2711.147	2280.788	750	6097.015



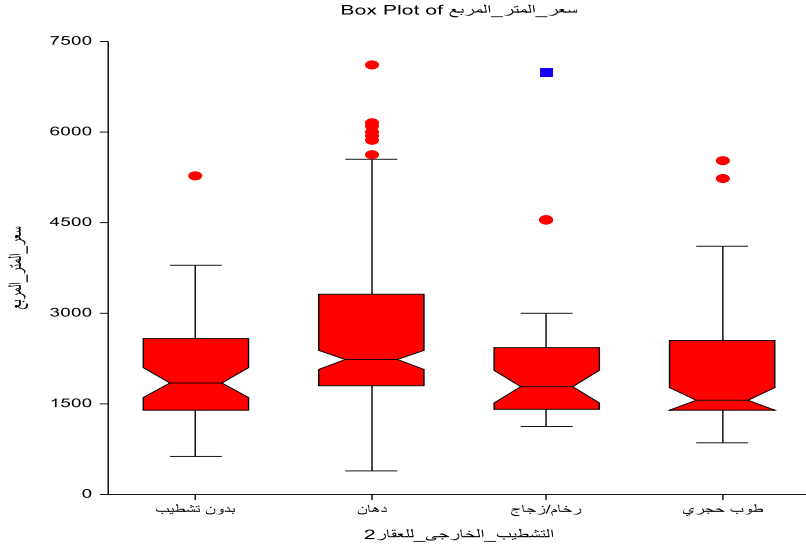
جدول (٨) لبيان العلاقة بين متوسط الأسعار (متغير تابع) وتشطيب المدخل حوائط (متغير مستقل)

تشطيب المدخل حوائط	الوسط Mean	الوسيط Median	اقل قيمة Min	اكبر قيمة Max
بدون تشطيب	1969.1449	1710.526	630	5275.229
دهان	2742.89894	2394.69	388.3495	7111.111
رخام	2078.46217	1618.952	850	6979.167
سيراميك	2451.60503	2123.894	750	5555.556



جدول (٩) لبيان العلاقة بين متوسط الأسعار (متغير تابع) والتشطيب الخارجي للعقار (متغير مستقل):

التشطيب لخارجي للعقار	الوسط Mean	الوسيط Median	اقل قيمة Min	اكبر قيمة Max
بدون تشطيب	2013.06	1851.852	630	5275.23
دهان	2636.666	2231.111	388.3495	7111.1
رخام/زجاج	2135.67	1783.929	1125	6979.2
طوب حجري	2023.49	1565.217	850	5526.316



ويتبين ان المتغير المستقل (التشطيب الخارجي) يشمل (٤) اوجه، ويلاحظ ارتفاع سعر العقار الذي يكون تشطيب المدخل الخارجي (دهان)، وانخفاض اسعار العقارات التي يكون المدخل الخارجي (بدون تشطيب) في المناطق محل الدراسة مع استبعاد القيم الشاذة للاوجه.

جدول (١٠) لبيان العلاقة بين متوسط الأسعار (متغير تابع) ومنظور الوحدة (متغير مستقل)

Max	Min	Median	Mean	Count	منظور_الوحدة
7111.111	620	2142.857	2463.87949	243	حديقة / نادي
6979.167	388.3495	2053.333	2236.74546	147	مباني (سكنى - ادارى)

#### ٩/٧ تقدير معالم نموذج تحليل الانحدار المتعدد:

بعد تحديد اوجه المتغيرات المستقلة (معايير التقويم العقاري) باستمارة اسعار السوق الأكثر تأثيراً علي الأسعار الاجمالية للوحدات السكنية، ووفقاً لقاعدة تكوين المتغيرات الوهمية والفئة

المرجعية وتطبيق اسلوب الانحدار المتعدد stepwise regression بالإضافة الي تطبيق

التحويلية اللوغاريتمية (log) ، تم التوصل الي نموذج الإنحدار المتعدد التالي:

$$Y = 6.303 + 1.167X_1 + 0.505X_2 + 0.280X_3 + 0.151X_4 + 0.089X_5 + 0.165X_6 + 0.168X_7 + 0.112X_8 + 0.08X_9 + 0.124X_{10} + 0.0125X_{10}$$

ويمكن بيان قيم الأوجه التي تم اختيارها في نموذج الانحدار المتعدد علي النحو التالي:

لو (غاريتم) السعر الاجمالي = الحد الثابت +٦.٣٠٣ لو (غاريتم) مساحة الوحدة +١.١٦٧  
 مدينة الشيخ زايد +٠.٥٠٥ مدينة ٦ اكتوبر +٠.٢٨٠ + تشطيب ارضيات المدخل سيراميك  
 +٠.١٥١ تشطيب حوائط المدخل دهان +٠.٠٨٩ وجود حديقة خاصة +٠.١٦٥ نوع  
 الوحدة شقة بعمارة دوبلكس +٠.١٦٨ تشطيب داخلي كامل +٠.١١٢ وجود مصاعد +٠.٠٨  
 + منظور الوحدة حديقة/ نادي +٠.١٢٤.....

**١٠/٧ اختبار جودة نموذج الانحدار المتعدد:**

**١/١٠/٧ معامل التحديد  $R^2_{adj}$ :**

جدول رقم (١١) لبيان اختبار معامل التحديد

Model Summary ملخص النموذج				
النموذج Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1	.812	.660	.659	.36924
2	.859	.738	.736	.32487
3	.873	.761	.759	.31020
4	.882	.778	.775	.29973
5	.885	.784	.781	.29618
6	.888	.789	.785	.29329
7	.890	.792	.788	.29121
8	.892	.789	.791	.28928

يوضح الجدول (١٣) مدي نجاح المتغيرات المستقلة معايير التقويم العقاري بداخل  
 استمارة (اسعار السوق) في تفسير تغيرات قيم المتغير التابع (اسعار الوحدات) وكلما  
 اقتربت قيمة معامل التحديد من الواحد الصحيح، كلما دل ذلك علي قوة تفسير نموذج

الانحدار، وحيث ان قيمة معامل التحديد تمثل نسبة (٧٩٪) فيعني ذلك ان المتغيرات المستقلة استمارة (اسعار السوق) في النموذج المقترح تفسر نسبة (٧٩٪) من التغيرات في بالنسبة لاسعار الوحدات السكنية ونسبة (٢١٪) ناتجة عن عوامل اخري.

٢/١٠/٧ اختبار/ت: t

يوضح اختبار (t) الأهمية النسبية لكل متغير مستقل في التأثير علي المتغير التابع وكلما كانت قيمة (t) المحسوبة للمتغيرات المستقلة كبيرة فان معنوية او اهمية (t) تكون منخفضة ودل ذلك علي امكانية الاعتماد علي هذا المتغير المستقل (معيان التقويم العقاري) في التأثير علي المتغير التابع (سعر الوحدات السكنية) ويمكن بيان ذلك من خلال الجدول التالي:

جدول رقم (١٢) لبيان اختبار /ت t

		Coefficients <sup>a</sup>				
Model		B	Error	Beta	t	Sig.
8	(Constant)	6.303	.231		27.237	.000
	لن_المساحة	1.176	.045	.880	26.199	.000
	مدينة الشيخ زايد	.505	.043	.325	11.774	.000
	مدينة السادس من اكتوبر	.280	.047	.191	5.920	.000
	تشطيب ارضيات المدخل سيراميك	.151	.037	.107	4.123	.000
	وجود حديقة خاصة	.165	.045	.128	3.666	.000
	تشطيب_المدخل_حوائط_دهان	.089	.036	.068	2.470	.014
	نوع الوحدة شقة دويلكس	.168	.062	.082	2.690	.007
	وجود حديقة مشتركة	.125	.053	.085	2.336	.020
	منظور الوحدة حديقة / نادى	.124	.037	.107	4.123	.000
	التشطيب الداخلى كامل	.112	.045	.128	3.666	.000
	وجود مصعد	.08	.045	.128	3.666	.000

a. Dependent Variable: السعر\_لن

والجدول السابق (١٤) يبين المتغيرات المستقلة المقبول تأثيرها علي المتغير التابع (السعر) وقيم (لوغاريتم المساحة) وتعني انه كلما حدث تغير في المساحة بمقدار وحدة (حدث تغير



في قيمة السعر بمقدار معامل الانحدار) بالإضافة الى وجود قيمة (للحد الثابت) ويعني ان كانت المتغيرات المستقلة بنموذج الانحدار تساوي (صفر) فيجب ان تكون القيمة السوقية قيمة الحد الثابت او الحد الادني للسعر بهذه المنطقة.

٣/١٠/٧ اختبار/ف/ f/ :

يوضح هذا النموذج معنوية نموذج الانحدار المتعدد، وكلما كانت قيمة (f) المحسوبة كبيرة واحتمال تكرارها اقل (من 0.05) كلما زادت معنوية واهمية نموذج الانحدار، ودل هذا علي ان نموذج الانحدار المتعدد يفيد في تفسير جزء كبير من التغير في المتغيرات التابعة وفقاً للتغيرات في المتغيرات المستقلة.

جدول رقم (١٣) لبيان اختبار تحليل التباين

تحليل التباين ANOVA						
	Model	Squares	df	Mean Square	F	Sig.
8	Regression	108.147	8	13.518	161.543	.000
	Residual	27.783	332	.084		
	Total	135.929	340			

١١/٧ تطبيق نموذج الانحدار المتعدد لتقدير القيمة السوقية للوحدات السكنية:

لو (لوغارتم) السعر الاجمالي=الحد الثابت (٦.٣٠٣)+ لو(لوغارتم) مساحة الوحدة (١.١٧٦) + مدينة الشيخ زايد (٠.٥٠٥) + مدينة السادس من اكتوبر (٠.٢٨٠) + تشطيب ارضيات مدخل سيراميك (٠.١٥١)+تشطيب حوائط المدخل دهان (٠.٠٨٩) + وجود حديقة خاصة (٠.١٦٥)+ نوع الوحدة شقة بعمارة دوبلكس (٠.١٦٨) + التشطيب الداخلي كامل (٠.١١٢) + وجود مصاعد (٠.٠٠٨)+ منظور الوحدة حديقة/ نادي (٠.١٢٤) + وجود حديقة مشتركة (٠.١٢٥).

وبتطبيق نموذج الانحدار المتعدد الذي تم التوصل اليه بالدراسة التطبيقية علي الوحدات السكنية في مناطق (السادس من اكتوبر والشيخ زايد) تم التوصل الي القيم السوقية التالية لهذه الوحدات لأغراض حساب الضريبة العقارية:

جدول رقم (١٤) لبيان تطبيق نموذج الانحدار المتعدد لتقدير القيمة السوقية للوحدات السكنية

م	اسم المدينة	مساح بالمتر	الحد الثابت	تشطيب ارضيات المدخل	تشطيب حوائط المدخل	تشط داخل للوحد	وجود حديقة	نوع الوحدة	وجود مصعد	منظور الوحدة	القيمة السوقية بالجنية
١	ش زايد	٧٠	٦.٣٠٣	سيراميك	دهان	كامل	خاصة	شقة	نعم	حديقة	١٥٠٠٠٠
٢	٦ اكتوبر	١٤٠	٦.٣٠٣	سيراميك	دهان	كامل	خاصة	دوبلكس	نعم	نادي	٦٣٠٠٠٠
٣	ش زايد	١٠٠	٦.٣٠٣	سيراميك	دهان	كامل	خاصة	شقة	نعم	حديقة	١٢٠٠٠٠
٤	٦ اكتوبر	٩٠	٦.٣٠٣	سيراميك	دهان	كامل	خاصة	دوبلكس	نعم	حديقة	١١٢٠٠٠
٥	ش زايد	٨٠	٦.٣٠٣	سيراميك	دهان	كامل	خاصة	شقة	نعم	نادي	١٤٠٠٠٠
٦	٦ اكتوبر	٧٠	٦.٣٠٣	سيراميك	دهان	كامل	خاصة	دوبلكس	نعم	حديقة	١٥٠٠٠٠
٧	ش زايد	٩٠	٦.٣٠٣	سيراميك	دهان	كامل	خاصة	شقة	نعم	نادي	١١٣٠٠٠
٨	٦ اكتوبر	٨٠	٦.٣٠٣	سيراميك	دهان	كامل	خاصة	دوبلكس	نعم	حديقة	١٣٠٠٠٠
٩	ش زايد	١٥٠	٦.٣٠٣	سيراميك	دهان	كامل	خاصة	شقة	نعم	حديقة	٦٥٠٠٠٠
١٠	٦ اكتوبر	٢٠٠	٦.٣٠٣	سيراميك	دهان	كامل	خاصة	دوبلكس	نعم	نادي	٨٥٠٠٠٠

وتبين من الجدول رقم (١٦) توافق بيانات شقة قاطنة بمدينة الشيخ زايد فعلياً، مساحتها (٧٠متر)، وتشطيب ارضية مدخلها سيراميك، وحوائط المدخل دهان، وبها حديقة خاصة، والتشطيب الداخلي كامل وبها مصعد ومنظور الوحدة علي حديقة ويوجد بها حديقة مشتركة، تتوافق بياناتها الفعلية مع نتائج نموذج الانحدار المتعدد، والتي تم تحديد القيمة السوقية لها من خلال النموذج على النحو التالي:

$$\text{* تطبيق معادلة الانحدار المتعدد لتقدير القيمة السوقية لشقة بمدينة الشيخ زايد = لو(السعر الاجمالي) = ٦.٣٠٣ + (لو(١.١٧٦ \times ٧٠) + ٠.٥٠٥ + ٠.٢٨٠ + ٠.١٥١ + ٠.١٦٥ + ٨٩. + ٠.١٦٨ + ٠.١١٢ + ٠.٠٠٨ + ٠.١٢٤٠٠ + ٠.١٢٥}$$

\* القيمة السوقية للوحدة لأغراض حساب الضريبة العقارية = ١٥٠٠٠٠ ج.

وتبين من الجدول (١٦) توافق بيانات شقة بمدينة ٦ اكتوبر مساحتها (٤٠متر) وتشطيب ارضية مدخلها سيراميك وحوائط المدخل دهان، ويوجد بها حديقة خاصة والتشطيب الداخلي

كامل وبها مصعد ومنظور الوحدة علي حديقة، ويوجد بها حديقة مشتركة، تتوافق بياناتها الفعلية، مع نتائج نموذج الانحدار المتعدد، وتم تحديد القيمة السوقية لها على النحو التالي:  
 \* معادلة الانحدار المتعدد لتقدير القيمة السوقية لشقة بمدينة السادس من أكتوبر = لو (السعر الاجمالي) =  $6.303 + (1.176 \times 140) + 0.505 + 0.280 + 0.151 + 0.125 + 0.124 + 0.08 + 0.112 + 0.168 + 0.165$   
 \* القيمة السوقية للوحدة لأغراض حساب الضريبة العقارية =  $630000$  ج.

#### ١٢/٧ اختبار فروض الدراسة:

##### ١- الفرض الاحصائي الأول:

١/١ الفرض العدمي: توجد فروق معنوية ذات دلالة إحصائية بين المحاسبة الضريبية للعقارات المبنية وفقاً للقانون رقم (١٩٦) لسنة ٢٠٠٨، وتعديلاته القانون رقم (٢٣) لسنة ٢٠٢٠، وبين معايير المحاسبة المصرية ذات الصلة.

٢/١ الفرض البديل: لا توجد فروق معنوية ذات دلالة إحصائية بين المحاسبة الضريبية للعقارات المبنية وفقاً للقانون رقم (١٩٦) لسنة ٢٠٠٨، وتعديلاته القانون رقم (٢٣) لسنة ٢٠٢٠، وبين معايير المحاسبة المصرية.

ومن نتائج الجدول (١٤) (تحليل التباين) بشأن تأثير مجموع المتغيرات المستقلة علي المتغير التابع (السعر) وبعد تطبيق منهج التقويم الكمي، تم التوصل الي ان نموذج الانحدار المتعدد (معنوي) بمستوي معنوية (p.value=0.00) وهي اقل من (0.05)، مما يعني قبول الفرض العدمي ورفض الفرض البديل، ويرجع هذا الي توافق المحاسبة الضريبية للوحدات السكنية وغير السكنية، مع المعيار (١٠) الأصول الثابتة واهلاكاتها، والمعيار (٣٤) الأستثمارالعقارى.

##### ٢- الفرض الإحصائي الثاني:

١/٢ الفرض العدمي: لا توجد فروق معنوية ذات دلالة إحصائية بين تطبيق منهج التقويم الكمي وتحديد القيمة السوقية للوحدات السكنية والتكلفة الإستبدالية للوحدات غير السكنية.

٢/٢ الفرض البديل: توجد فروق معنوية ذات دلالة إحصائية بين تطبيق منهج التقويم الكمي وبين تحديد القيمة السوقية للوحدات السكنية والتكلفة الإستبدالية للوحدات غير السكنية.

ومن خلال نتائج الجدول (١٥) اختبار ت t بشأن تحديد (الأهمية النسبية لكل متغير مستقل في التأثير علي المتغير التابع)، تلاحظ ان معاملات الانحدار للمتغيرات المستقلة (معايير التقويم العقاري) بالنموذج معنوية لان مستوى المعنوية = (صفر) (p.value = 0.00) وهو اقل من

(0.05) مما يعني ان النموذج معنوي وذو اهمية. وتلاحظ بجدوال الاختبارات ان اشارة معامل الانحدار موجبة مما يدل علي وجود علاقة طردية بين المتغير التابع والمتغيرات المستقلة. ومن هذا الاستدلال يتم رفض الفرض العدمي وقبول الفرض البديل، نظراً لاختلاف عناصر المتغيرات المستقلة معايير التقييم العقاري مثل اختلاف (سعر متر الأرض والمساحة...) من منطقة الى اخرى، مما يؤدي لاختلاف القيمة السوقية للوحدات السكنية من منطقة لاخرى.

## ٨- النتائج والتوصيات والمقترحات البحثية المستقبلية:

### ١/٨ نتائج الدراسة:

في ضوء الدراسة النظرية والتطبيقية للبحث تم التوصل الى النتائج التالية:

- ١- ثبات صحة الفرض الاحصائي الاول، يعنى قبول الفرض العدمي، وجود فروق معنوية ذات دلالة إحصائية، بين المحاسبة الضريبية للعقارات المبنية وفقاً للقانون (١٩٦) لسنة ٢٠٠٨، وتعديلاته القانون (٢٣) لسنة ٢٠٢٠، ومعايير المحاسبة المصرية.
- ٢- عدم ثبات صحة الفرض الاحصائي الثاني للدراسة، ويعنى هذا رفض الفرض العدمي وقبول الفرض البديل وهو وجود فروق معنوية ذات دلالة إحصائية بين تطبيق منهج التقييم الكمي وبين تحديد القيمة السوقية للوحدات السكنية.
- ٣- اختلاف اسس المحاسبة الضريبية للعقارات، حيث يحدد وعاء الضريبة للوحدات السكنية على اساس القيمة السوقية، ويحدد وعاء الضريبة للوحدات الصناعية على اساس القيمة الاستبدالية بعد خصم مجمع الاهلاك، ويحدد وعاء الضريبة للوحدات الفندقية على اساس التكلفة الإستثمارية (او الإستبدالية) الشاملة للمنشآت السياحية، ويحدد وعاء الضريبة للوحدات البترولية باساس القيمة المطورة، ويحدد وعاء الضريبة لمنشآت الثروة المعدنية على اساس القيمة الايجارية التقديرية التي يؤديها المرخص له بالبحث والاستغلال للمناجم او المحاجر او الملاحات وفقاً لقانون الثروة المعدنية.
- ٤- تتوافق المحاسبة الضريبية للعقارات المبنية مع معايير المحاسبة المصرية، خاصة المعيار رقم (١٠) الأصول الثابتة واهلاكاتها، والمعيار رقم (٣٤) الأستثمار العقاري.
- ٥- تعدد مشكلات الضريبة العقارية، لاختلاف تحديد وعاء الضريبة للوحدات السكنية وغير السكنية (الإدارية والصناعية والسياحية والبترولية ومنشآت الثروة المعدنية).

٦- استحداث تطبيق منهج التقويم الكمي، لتحديد القيمة السوقية لأغراض حساب الضريبة على الوحدات السكنية بمصلحة الضرائب العقارية باستخدام معايير التقويم العقاري، والمقتبس تطبيقه من عدة دول تقوم بتطبيق الضريبة على العقارات المبنية.

#### ٢/٨ توصيات الدراسة:

١- التأكيد على تطبيق الإطار المقترح لمعالجة مشكلات المحاسبة الضريبية على العقارات المبنية في ضوء القانون رقم (٢٣) لسنة ٢٠٢٠، والكتاب الدوري رقم (٣) لسنة ٢٠٢٢، ومعايير المحاسبة المصرية رقم (٧٣٢) لسنة ٢٠٢٠.

٢- مراعاة الآثار المحاسبية الناتجة من تطبيق قانون الضريبة على العقارات المبنية وتعديلاته من خلال التوافق بين نصوص القانون وبين المعايير المحاسبية ذات الصلة.

٣- تدريب مأموري الضرائب العقارية على تطبيق منهج التقويم الكمي، بالإضافة الى جهاز المساعد الرقمي الشخصي، المستحدث تطبيقهما بمصلحة الضرائب العقارية لأغراض حصرو وتقدير الضريبة العقارية على الوحدات السكنية وغير السكنية.

٤- مراعاة مشكلات تطبيق الضريبة العقارية ومقترحات علاجها السابق عرضها بالدراسة، على ان تؤخذ في الاعتبار عند تعديل قانون الضريبة العقارية.

٥- اعفاء وحدة سكنية واحدة للمكلف بالضريبة العقارية تكون مسكناً خاصاً بدون اشتراط قيمة ايجارية تقديرية لها.

#### ٣/٨ المقترحات البحثية المستقبلية:

وفقاً لما تم التوصل اليه من نتائج وتوصيات تقدم الأفكار التالية كأبحاث مستقبلية:

١- اجراء دراسة لبيان دور الإدارة الضريبية في تفعيل تطبيق قانون الضريبة على العقارات المبنية، واثر ذلك على زيادة الإيرادات الضريبية وعلاج عجز الموازنة.

٢- اجراء دراسة لمعالجة مشكلات المحاسبة الضريبية على العقارات المبنية بقطاع المنشآت الفندقية، والصناعية، وقطاع البترول، ومنشآت الثروة المعدنية مثل (المناجم، والمحاجر، والملاحات، والمطارات).

٣- اجراء دراسة لبيان مدى اتساق قانون الضريبة على العقارات المبنية وتعديلاته مع معايير المحاسبة المصرية ذات الصلة.

٤- اجراء دراسة دولية مقارنة لمشكلات المحاسبة الضريبة على العقارات المبنية في الدول المطبقة لقوانين الضريبة العقارية.

#### ٩- قائمة المراجع:

##### ١/٩ المراجع العربية:

١- اسامة عبد الرحمن عبد السلام، المعاملات الرياضية لحساب الضريبة العقارية باستخدام اسلوب التكلفة الاستبدالية، مصلحة الضرائب العقارية، القاهرة، ٢٠٢٠ .

٢- اسامة ربيع امين، " التحليل الاحصائي باستخدام spss الجزء الاول، مهارات اساسية واختبارات الفروض الاحصائية المعلمية واللامعلمية"، كلية التجارة، جامعة المنوفية، ٢٠٢١

٣- احمد رجائي انيس، التقييم الفردي والكمي لحساب الضرائب العقارية، ندوة الخبرة والتثمين في الأموال العقارية، مركز الدراسات القانونية والاقتصادية، حقوق، جامعة عين شمس ٢٠١١

٤- الكتاب الدوري رقم (٨) لسنة ٢٠١٨، " بشأن معايير تقييم المنشآت البترولية ومنشآت الثروة المعدنية(المناجم، والمحاجر، والملاحات، والمطارات) بغرض حساب الضريبة على العقارات المبنية تنفيذاً لإحكام القانون (١٩٦) لسنة ٢٠٠٨، وتعديلاته، مصلحة الضرائب العقارية، القاهرة، ٢٠١٨.

٥- الكتاب الدوري رقم (٣) لسنة ٢٠٢٢، بشأن المعاملة الضريبية للمؤسسات التعليمية، مصلحة الضرائب العقارية، القاهرة، ٢٠٢٢.

٦- السعيد محمد شعيب، دراسة تحليليه مقارنه للصعوبات المتوقعة لتطبيق الضريبة علي العقارات المبنية في إطار معايير المحاسبة المصرية، المؤتمر الضريبي ال١٦، الجمعية المصرية للمالية العامة والضرائب، القاهرة، يونيو ٢٠١٠

٧- جلال عبد الحكيم الشافعي، دراسات في الضريبة علي العقارات المبنية طبقا للقانون رقم (١٩٦) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية"، كلية التجارة، جامعة الزقازيق ٢٠١٠.

٨- سهام محمد حسن، أثر قانون الضريبة رقم(١٩٦) لسنة ٢٠٠٨ علي الاستثمار العقاري في البيئة المصرية دراسة تحليلية انتقادية"، المؤتمر الضريبي ال١٥، الجمعية المصرية للمالية العامة والضرائب، القاهرة، يونيو ٢٠٠٩

- ٩- سعيد عبد المنعم محمد، القانون الجديد للضريبة علي العقارات المبنية دراسة انتقادية، المؤتمر الضريبي ال ١٤، التشريع ومشكلات التحاسب الضريبي للنظام الضريبي المصري، الجمعية المصرية للمالية العامة والضرائب، القاهرة ٢٠٠٨
- ١٠- سعيد عبد المنعم محمد، دراسة تحليلية لأحكام قانون الضريبة علي العقارات المبنية رقم (١٩٦) لسنة ٢٠٠٨، "، المؤتمر العلمي الثالث، مهنة المحاسبة والمراجعة وقضايا التنمية والإصلاح الاقتصادي، نقابة التجار، القاهرة ٢٠٠٨ .
- ١١- سيد عبد الرحمن عبد المحسن، عرض تحليلي لطريقة التكلفة الاستبدالية لتقييم العقارات ذات الطابع الخاص وغير القابلة للتداول، مصلحة الضرائب العقارية، الجيزة، ٢٠٢٠.
- ١٢- سليمان محمد مصطفى، صلاح الدين عبد العليم ابراهيم، "مشكلات المناطق الرمامية لتطبيق الضريبة علي العقارات المبنية فى ضوء احكام القانون ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨ وتعديلاته"، مؤتمر جمعية خريجي كلية التجارة جامعة بنها بالاشتراك مع الغرفة التجارية بالقليوبية، جامعة بنها، ومصلحة الضرائب العقارية، كلية التجارة، جامعة بنها ٢٠١٥.
- ١٣- سامية حسين محمد، اثر تطبيق القانون (١٩٦) لسنة ٢٠٠٨ والمعدل بالقانون (١٠٣) لسنة ٢٠١٢، والخاص بالضريبة العقارية علي المنشآت الصناعية وذات الطبيعة الخاصة ومشكلات التطبيق، المؤتمر الضريبي ال ١٩، النظام الضريبي المصري وحتمية التغيير، الجمعية المصرية للمالية العامة والضرائب، القاهرة، ٢٠١٣ .
- ١٤- فراج محمود فراج، "دراسة مقارنة للأثر المحاسبي لتطبيق الضريبة العقارية على تكلفة الخدمة الفندقية، رسالة ماجستير، كلية التجارة، جامعة قناة السويس، ٢٠١٦.
- ١٥- فراج محمود فراج، "تقدير قيمة الضريبة العقارية فى التشريع المصرى المقارن، دراسة ميدانية"، المجلة العلمية للدراسات التجارية والبيئية، المجلد ٨، كلية التجارة بالاسماعيلية، جامعة قناة السويس، ٢٠١٧
- ١٦- فاطمة كامل محمد، "وعاء الضريبة على دخل العقارات المبنية بين النظرية والتطبيق"، رسالة دكتوراة غير منشورة، كلية الحقوق، جامعة طنطا، ٢٠٢١
- ١٧- قانون الضريبة العقارية (١٩٦) لسنة ٢٠٠٨، الجريدة الرسمية، عدد، ٢٥ مكرج، ٢٠٠٨
- ١٨- قانون الأملاك المبنية في لبنان المعدل فى عام ٢٠١٥، متاح علي:  
[http : // finance.gov. ip](http://finance.gov.ip)

- ١٩- قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة المعدل بقانون المالية الجزائري رقم (١٦-٢١) لسنة ٢٠٢١، الجريدة الرسمية بالجزائر، العدد ١٠٠، السنة ٥٨، ديسمبر ٢٠٢١
- ٢٠- قانون الضريبة العقارية في المملكة المتحدة المعدل في عام ٢٠١٩، متاح على: [http://en.wikipedia.org/wiki/council-tax\\_accessat\\_\(9/2022\)](http://en.wikipedia.org/wiki/council-tax_accessat_(9/2022))
- ٢١- قانون الضرائب الفرنسي العام المعدل في ٢٠١٨، متاح على: <http://www.paris-property-advisors.com>  
<http://www.france24.com>  
<http://www.ar.m.wikipedia.org>
- ٢٢- قانون الضريبة علي الممتلكات غير المملوكة في ليتوانيا (٢٣٣) لسنة ٢٠٠٥ المعدل بالقانون رقم (٨٧٨) لسنة ٢٠٠٦، "مصلحة الضرائب العقارية، القاهرة، ٢٠١٣
- ٢٣- قانون الثروة المعدنية رقم (١٩٨) لسنة ٢٠١٤، الجريدة الرسمية، عدد ٤٩، ٢٠١٤
- ٢٤- قرار بقانون رقم (١٠٣) لسنة ٢٠١٢، الجريدة الرسمية، عدد (٤٩) تابع، ٢٠١٢
- ٢٥- قرار بقانون رقم (١١٧) لسنة ٢٠١٤، الجريدة الرسمية، عدد ٢٣، ٢٠١٤
- ٢٦- قرار رئيس مجلس الوزراء رقم (١٠٨) لسنة ٢٠٢٠، اللائحة التنفيذية لقانون الثروة المعدنية الصادر بالقانون رقم (١٩٨) لسنة ٢٠١٤، الجريدة الرسمية، عدد ٢٠٢٠، ٢٠٢٠
- ٢٧- قرار رئيس مجلس الوزراء رقم (٢٣٢) لسنة ٢٠٢٠، بشأن تعديل اللائحة التنفيذية لقانون الضريبة العقارية رقم (٤٩٣) لسنة ٢٠٠٩، الجريدة الرسمية، ١٥٢ تابع ب، ٢٠٢٠
- ٢٨- القانون رقم (٢٣) لسنة ٢٠٢٠، تعديل قانون الضريبة العقارية رقم (١٩٦) لسنة ٢٠٠٨، الجريدة الرسمية، عدد ١٩٤، تابع، ٢٠٢٠.
- ٢٩- محمد البطل شعبان، المحاسبة الضريبية بين التطبيق والتشريع، الضريبة علي إيرادات الأطنان الزراعية: القانون رقم (١١٣) لسنة ١٩٣٩، الضريبة علي إيرادات العقارات المبنية: القانون رقم (١٩٦) لسنة ٢٠٠٨، الضريبة علي دخل الأشخاص الطبيعيين: القانون رقم (٩١) لسنة ٢٠٠٥، "كلية التجارة، جامعة الأزهر، ٢٠١٤
- ٣٠- محمد خالد سلمان، المشكلات المحاسبية والضريبية للمحاسبة عن الإستثمار العقاري، دراسة ميدانية، رسالة ماجستير غير منشورة، كلية التجارة، جامعة عين شمس ٢٠١٣
- ٣١- محمود عطية اسماعيل، "القياس والإفصاح المحاسبى للضريبة على العقارات المبنية في ضوء القانون رقم (١٩٦) لسنة ٢٠٠٨، وفقاً لمنهج التقويم الكمي ومعايير المحاسبة المصرية، دراسة مقارنة تطبيقية، رسالة ماجستير، كلية التجارة، جامعة الأزهر، ٢٠١٤



- ٣٢- مجدى بك محمد عبد اللطيف، " اسلوب مقترح لتقييم الإستثمارات العقارية والعقارات المبنية بغرض تحديد الوعاء الضريبي، دراسة تطبيقية، رسالة ماجستير، غير منشورة ، كلية التجارة، جامعة عين شمس، ٢٠١٩
- ٣٣- محمد كمال الدين ابو عجوة، ناهد محمد يسرى، دراسات فى المحاسبة الضريبية ، الجزء الاول، كلية التجارة، جامعة عين شمس، ٢٠١٩
- ٣٤- معيار المحاسبة المصرى (١٠) الأصول الثابتة واهلاكاتها، معايير المحاسبة المصرية، الجهاز المركزى للمحاسبات، القرار (٧٣٢) لسنة ٢٠٢٠ الوقائع المصرية، ٤٣ اتابع ب ٢٠٢٠
- ٣٥- معيار المحاسبة المصرى رقم (٣٤) الإستثمارات العقارية ، معايير المحاسبة المصرية، الجهاز المركزى للمحاسبات، القرار (٧٣٢) لسنة ٢٠٢٠ الوقائع المصرية، ٤٣ اتابع ب ٢٠٢٠
- ٣٦- مركز الحاسب الآلي ونظم المعلومات، " شرح جهاز حصر العقارات المبنية، المساعد الرقمى الشخصى (PDA)،" مصلحة الضرائب العقارية، ٢٠٢٠
- ٣٧- مركز الحاسب الآلي ونظم المعلومات، المحتوى العلمي لمراحل اعداد المعادلة الرياضية ، التدريب علي cama، مصلحة الضرائب العقارية، القاهرة، ٢٠٢٠
- ٣٨- هانى عبد الرحمن السيد، " اطار محاسبى مقترح لتحديد الضريبة على العقارات المبنية فى جمهورية مصر العربية،" رسالة ماجستير، كلية التجارة، جامعة المنصورة، ٢٠١٥
- ٢/٩ المراجع الأجنبية:**

- 39 - Inheritance Tax – www.gov.uk  
[http://wep.archive.org/wep/201458/http/www.gof.uk\(9/2022\)](http://wep.archive.org/wep/201458/http/www.gof.uk(9/2022))
- 40 - Muellbauer, John," Property Taxation and the Economy after the Barker Review.Economic Journal, Vol.115, No.502, pp.C99-, 3 /2019.  
- Available at : SSRN: <http://ssrn.com/abstract=678426p242>
- 41- john Kelly and other , " court is decision in property tax assessment case welcomed py lihtc property owners in new york , "( journal of tax crdit housing ,april,2008
- 42- pernard pizet , reale state taxation and local tax policies in france ,septemper 2018, centrede ,reche search center, france
- 43- International Valuation Standards Board, "International Valuation Standards" IVS1' Market Value Basis of Valuation,(London, United Kingdom, Sixth Edition2020
- property .com.,real estate, living ,real france/ -44  
- Available at : <http://translate.googleusercontent.com>

ملحق الدراسة رقم (١)

استمارة اسعار السوق التي تحتوى على معايير التقويم العقارى

التاريخ : المجاورة :	المصدر : الكميونه :	تاريخ العدد : اسم الشارع :	التلفون : رقم العقار : عدد الاوراق (فلا) :	العينة : رقم الطابق :	الهي : رقم الوحدة :
وصف الشارع	1- رئيسي 2- مفرق من رئيسي 3- جانبي	عصر الإنشاء	1- قبل سنة 1980 2- من 1980 الي 1980 3- من 1980 الي 2000 4- بعد سنة 2000	معرض للتجار	1- نعم 2- لا
متوسط عرض الشارع	1- واسع 2- متوسط 3- ضيق	اتجاه الوحدة	1- بحري 2- قبلي	معرض للبيع	1- نعم 2- لا
تنظيف المنخل (رضيات)	1- رخام 2- سيراميك 3- بلاط 4- بونو تنطيب	موقع الوحدة	1- شارع واحد 2- شارع امامي وخلفي 3- ناصية 4- ناصيتان	عدد المصاعد	1- يوجد 2- لا يوجد
تنظيف المنخل (جوانب)	1- رخام 2- دهان 3- سيراميك 4- مخطط 5- بونو تنطيب 6- محارة	وجود حديقة	1- غير متاح 2- خلفية 3- مشتركة	صف اول	1- نعم 2- لا
التنظيف الخارجي للعقل	1- رخام / زجاج 2- دهان 3- سيراميك 4- طوب حجري 5- محارة 6- طرطوشه 7- بونو تنطيب 8- مخطط	وجود عداد كهرباء	1- يوجد 2- لا يوجد	مساحه الوحدة	
نوع الوحدة	1- نفة 2- فلا بعارة دولكس 3- فلا منفصلة 4- فلا مزدوجه 5- ثالية	التنظيف الداخلي للوحده	1- تنطيب كامل 2- بونو تنطيب	مساحه الارض الكلية	
وجود جراج خالص	1- يوجد 2- لا يوجد	منظور الوحدة	1- أرض فضاء 2- مباني (سكني - اداري) 3- مسطح مائي 4- حديقة / نائي 5- منطقة تجارية 6- منطقة ترفيهية 7- منطقة خدمية (جامع ، مستشفى ، ... الخ) 8- منطقة صناعية 9- مقابر وعشوائيات 10- منطقة أثرية 11- منطقة عسكرية	الإيجار الشهري	
				سعر السوق	

## ملحق الدراسة رقم (٢)

### عرض دورة تشغيل جهاز المساعد الرقمي الشخصي

الواجهة الرئيسية لجهاز المساعد الرقمي الشخصي

**PDA** مشروع الحصر و التقييم العقارى



الواجهة الرئيسية للجهاز

شرح البرنامج

القائمة الرئيسية

كيفية فتح جهاز حصر العقارات المبنية

**PDA** مشروع الحصر و التقييم العقارى



- تشغيل برنامج الحصر :

١- استخدام القلم الملحق بالجهاز والضغط على قائمة Start لفتحها .

٢- اختيار REV من القائمة لتشغيل برنامج الحصر .

شرح البرنامج

القائمة الرئيسية

كيفية تحميل شاشة برنامج الحصر

**PDA** مشروع الحصر و التقييم العقارى



- تشغيل برنامج الحصر :

٣- بعد اختيار البرنامج تظهر الشاشة التالية وهي شاشة تحميل البرنامج ، ننتظر البرنامج حتى تمام التحميل .

شرح البرنامج

القائمة الرئيسية

كيفية فتح شاشة الدخول للبرنامج

**PDA**

**مشروع الحصر و التقييم العقاري**

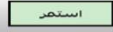


- تشغيل برنامج الحصر :

- ٤- بعد تحميل البرنامج تظهر شاشة الدخول للبرنامج ، في خانة
- \* اسم المستخدم : نكتب ١
- \* كلمة المرور : نكتب ١
- ثم بعد ذلك نضغط زر



شرح البرنامج



شاشة اختيار الخرائط المتاحة المحملة على جهاز الحصر .

**PDA**

**مشروع الحصر و التقييم العقاري**



- تشغيل برنامج الحصر :

- ٥- بعد الدخول للبرنامج ، تظهر شاشة اختيار الخرائط المتاحة والمحملة على جهاز الـ PDA ، نضغط فيها على زر



شرح البرنامج



شاشة اختيار الخرائط المحملة على جهاز الحصر

**PDA**

**مشروع الحصر و التقييم العقاري**

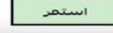


- تشغيل برنامج الحصر :

- ٦- بعد الدخول للبرنامج ، تظهر شاشة اختيار الخرائط المتاحة والمحملة على جهاز الـ PDA ، نضغط فيها على زر



شرح البرنامج



شاشة عرض الخريطة التي تم اختيارها .

## PDA مشروع الحصر و التقييم العقاري

- تشغيل برنامج الحصر :

٧- تظهر شاشة عرض الخريطة التي قمنا باختيارها في الشاشة السابقة .

شرح البرنامج



كيفية تكبير الخريطة للمستوي الثالث

## PDA مشروع الحصر و التقييم العقاري

- تشغيل برنامج الحصر :

٨- لتكبير الخريطة نضغط بالقلم على قائمة (ملف) واختيار مستوى التكبير من ثلاثة مستويات ( أكبر مستوى المستوى ٣ )

شرح البرنامج



شاشة عرض العمارات علي الخريطة.

## PDA مشروع الحصر و التقييم العقاري

- تشغيل برنامج الحصر :

٩- لعرض العمارات على الخريطة ، نقوم بفتح قائمة (ملف) واختيار ( عمارات )

شرح البرنامج



عرض بيانات الوحدة بعمارة على الخريطة.

**PDA** مشروع الحصر و التقييم العقاري



**- تشغيل برنامج الحصر :**

١٠ - لعرض بيانات وحدة  
بعمارة :

\* أولاً : الضغط بالقلم  
على علامة (i) اسفل  
الشاشة بجوار حرف (ع)

\* ثانياً : الضغط بالقلم  
على العمارة المراد  
ادخال بيانات وحدات بها




شرح البرنامج

← القائمة الرئيسية →

عرض بيانات الوحدة بعمارة سكنية


**PDA** مشروع الحصر و التقييم العقاري



**- تشغيل برنامج الحصر :**

١١ - بعد اختيار العمارة  
تظهر هذه الشاشة  
والتي توضح بيانات  
عن العمارة ، حيث  
تحتوى على :

- كود العمارة (الرقم التنظيمي)  
- حالة العمارة ( لم يتم إدخالها  
جاري إدخالها ، منقطة)  
- عدد الوحدات المدخلة  
- نوع النموذج




شرح البرنامج

← القائمة الرئيسية →

اختيار نوع النموذج على الخريطة


**PDA** مشروع الحصر و التقييم العقاري



**- تشغيل برنامج الحصر :**

١٢ - نقوم باختيار نوع  
النموذج (ادارى -  
تجارى - سكنى ) ، ثم  
نضغط على

استمر



شرح البرنامج

← القائمة الرئيسية →

شاشة ادخال بيانات النموذج الذي تم اختياره

**PDA** مشروع الحصر و التقييم العقاري



- تشغيل برنامج الحصر :

- ١٣- بعد اختيار النموذج (مثل: ادارى) تظهر شاشات إدخال البيانات مقسمة إلى مجموعات حسب نوع البيانات ، وكل مجموعة لها عنوان أسفل الشاشة

شرح البرنامج



شاشة اظهار النموذج الذي تم ادخال بياناته

**PDA** مشروع الحصر و التقييم العقاري



- تشغيل برنامج الحصر :

- ١٤- بعد إدخال كافة بيانات الاستمارة والحفظ ، سيتم الرجوع لشاشة اختيار النموذج والتي سيظهر بها :  
- نوع النموذج الذي تم ادخال البيانات به .  
- عدد الوحدات المدخلة .  
- تغيير حالة العمارة.

شرح البرنامج



عرض بيانات الوحدات التي تم ادخال بياناتها

**PDA** مشروع الحصر و التقييم العقاري



- تشغيل برنامج الحصر :

- ١٥- لعرض بيانات الوحدات التي تم إدخالها يتم الضغط على زر

شرح البرنامج



شاشة اختيار النموذج المراد عرض بياناته

**PDA**

**مشروع الحصر و التقييم العقاري**



- تشغيل برنامج الحصر :

١٦ - تظهر شاشة نختار منها النموذج الذي نريد عرض بياناته ثم نضغط على زر

استمر

شرح البرنامج



شاشة تحتوي على بيانات الوحدات التي تم ادخالها

**PDA**

**مشروع الحصر و التقييم العقاري**



- تشغيل برنامج الحصر :

١٧ - تظهر الشاشة التالية والتي تحتوي بيانات الوحدات التي تم ادخالها .

١٨ - بعد مراجعة البيانات نضغط على زر (رجوع) للرجوع لشاشة اختيار النموذج مرة أخرى .

شرح البرنامج



شاشة ادخال بيانات العمارة بالكامل

**PDA**

**مشروع الحصر و التقييم العقاري**



- تشغيل برنامج الحصر :

١٩ - بعد الانتهاء من ادخال بيانات العمارة بالكامل يتم الضغط على (تم الانتهاء من العمارة) وذلك لغلق ادخال البيانات في هذه العمارة ، ثم نضغط زر

انهاء

شرح البرنامج



الخريطة التي تحتوي على بيانات العمارة المدخلة باللون الازرق



**PDA** مشروع الحصر و التقييم العقاري

**- تشغيل برنامج الحصر :**

٢٠ - بعد إغلاق الشاشة السابقة تظهر الخريطة مرة أخرى وتظهر عليها العمارة التي تم إدخال البيانات بها مظلمة باللون الأزرق ، وتظهر العمارة التي لم يتم الانتهاء من إدخال بياناتها مظلمة باللون البرتقالي .

شرح البرنامج




كيفية إغلاق برنامج حصرالعقارات المبنية

**PDA** مشروع الحصر و التقييم العقاري

**- تشغيل برنامج الحصر :**

٢١ - لإغلاق البرنامج ، نقوم بالضغط على قائمة(ملف) ثم اختيار أمر (النافذة الرئيسية)

شرح البرنامج




كيفية الخروج للنافذة الرئيسية لجهاز الحصر

**PDA** مشروع الحصر و التقييم العقاري

**- تشغيل برنامج الحصر :**

٢٢ - بعد الخروج للنافذة الرئيسية ، نضغط على زر اعدى

للخروج من البرنامج .

شرح البرنامج

