



# أربعة أسباب في محبة الضريبة العقارية

مقترحات الإصلاح

ورقة سياسات  
2026

# أربعة أسباب في محبة الضريبة العقارية

مقترحات الإصلاح

ورقة سياسات

2026

جميع حقوق الطبع والنشر لهذه المطبوعة محفوظة

بموجب رخصة المشاع الإبداعي،

النسبة-بذات الرخصة، الإصدار 4.0

<http://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0>

نستخدم الخط الأميري الحر [amirifont.org](http://amirifont.org)



أعدت هذه الورقة سلمى حسين، الباحثة الاقتصادية الأولى لدى برنامج العدالة الاقتصادية بالمبادرة المصرية للحقوق الشخصية، بينما أعد القسم القانوني الصحفي والباحث محمد بصل.

المبادرة المصرية للحقوق الشخصية منظمة حقوقية مستقلة تعمل في مصر منذ عام 2002 على تعزيز وحماية الحقوق والحريات الأساسية في مصر، وذلك من خلال أنشطة البحث والدعوة والتقاضي في مجالات الحريات المدنية، والعدالة الاقتصادية والاجتماعية، والديمقراطية والحقوق السياسية، والعدالة الجنائية. للاتصال بالمبادرة: [eipr@eipr.org](mailto:eipr@eipr.org)

## مقدمة

يكره الجميع أن تُفرض أو تزيد عليه الضرائب، خاصة وأن ما نعرفه منها يُحصّل من الكافة دون تمييز في مستوى الدخل، مثل ضريبة القيمة المضافة التي تمس كل المستهلكين في كل عملية شراء يقومون بها، دون تفرقة بين غني وفقير. إلا أن الضريبة العقارية هي ضريبة على الثروة، لا يدفعها إلا من يملكون عقارات فاخرة، مرتفعة الثمن. وهكذا نجد مقاومتها أكبر ما تكون بين أعضاء البرلمان وكبار موظفي الدولة وإلى حد أقل كبار الملاك.

أقر مجلس النواب أول مارس الجاري على عجل مشروعاً حكومياً لتعديل للضريبة على الوحدات السكنية، وهي إحدى الضرائب على الثروة العقارية. وقام التعديل التشريعي برفع سقف الإعفاء الضريبي أربعة أضعاف الوضع الحالي. وهو ضعف ما طرحته الحكومة والتي اقترحت أن تفرض الضريبة العقارية على الوحدات السكنية التي تبلغ قيمتها أكثر من أربعة مليون جنيه؛ ما كان يعني أن تفرض الضريبة على مليوني وحدة فقط، على أن تبقى 43 مليون وحدة سكنية معفاة من أداء الضريبة).<sup>1</sup>

انصبت تعديلات البرلمان على مراعاة ظروف أغنياء الملاك. لتفوت فرصة وسيلة هامة لزيادة الحصيلة وتحقيق العدالة.

وبمناسبة هذا التعديل، تُصدر المبادرة المصرية للحقوق الشخصية ورقة السياسات التحليلية هذه التي تتناول بعض النواقص في القانون الحالي، والتي قوضت من إمكانياته في زيادة الحصيلة الضريبية، وحالت دون تعظيم الاستفادة من الثروة العقارية الموجودة. كما تتناول بالتفصيل وأوجه القصور في التعديلات التشريعية التي أقرت حديثاً.

تتبنى المبادرة المصرية موقفاً إيجابياً من الضريبة العقارية ومن التعديل الحكومي قبل تغييره من قبل البرلمان، مع التحفظ على محدوديته وعلى تناوله بمعزل عن باقي الضرائب التي تمس العقارات. وتشرح هذه الورقة أربعة أسباب أساسية أو مبادئ إذا نُظِم القانون على أساسها فإنها ستسهم إيجابياً في تنشيط النمو الاقتصادي والتشغيل وتقليل الفجوات الاقتصادية والاجتماعية، إضافة إلى ضبط السوق العقاري.

تلك المبادئ نرى أنها تغيب عن القانون في صيغته الحالية. كما تشير الورقة إلى إمكانية أن يكون لإصلاحات الضريبة العقارية تأثير كبير على أسعار المنازل، مع تأثيرات محتملة كبيرة على توزيع الثروة ونتائج مالية واقتصادية أوسع.

تستشهد الورقة بتقرير صادر عن منظمة التعاون الاقتصادي والتنمية (نادي الدول الغنية) في كل نقطة.<sup>2</sup> ويستعرض التقرير المعنى الممارسات الدولية الفضلى المنبئية على أحدث الدراسات، وذلك بهدف تحليل للفجوات في النظام المصري الحالي، وتوضيح خريطة طريق لإصلاح حقيقي لمنظومة الضرائب العقارية في مصر.

تطالب المبادرة المصرية للحقوق الشخصية مجلس النواب بإعادة النظر في القانون وفلسفته، وذلك في إطار نظرة شاملة لكافة القوانين المتعلقة بالثروة العقارية، وأن تضع الحكومة المبادئ الأربعة الخاصة بالضريبة العقارية في قلب سياساتها الضريبية.

وتنشد الورقة التنفيذ التدريجي للإصلاحات الموصى بها، مما يساعد في منع الصدمات الاقتصادية الكلية السلبية مع التخفيف من آثارها الضارة على فئات معينة من الناس، على الأقل على المدى القصير.

1 الحكومة تعلن إعفاء 43 مليون وحدة سكنية من الضريبة العقارية، اليوم السابع، 2026.

2 الحكومة-تعلن-إعفاء-43-مليون-وحدة-سكنية-من-الضريبة-العقارية/https://www.youm7.com/story/2026/1/5/7258626

2 تم اختيار مجموعة دول منظمة التعاون الاقتصادي والتنمية لأنها متنوعة وبها دول حديثة الانضمام من الدول النامية إلى جانب الدول الأكثر تقدماً. كما أنها تعاني من صعوبات وتحديات متنوعة بعضها يشابه الحالة المصرية. وهو ما يجعلها في المتوسط هدفاً غير صعب المنال بالنسبة لمصر. وأخيراً، بها بعض أفضل الممارسات التي يمكن أن تلهم صانع القرار.

كما توصي الورقة في النهاية بإصلاح متكامل للضرائب المتصلة بالنشاط العقاري، وتلقي الضوء على فجوات كبيرة في المنظومة الحالية، وتوصي بدمج إصلاحات ضريبة العقارات مع تدابير مالية أو أدوات إعادة توزيع أخرى، بحيث تساعد في في تخفيف تأثير بعض الإصلاحات على فئات الدخل الأكثر ضعفاً، مع تحسين قبول الجمهور للضريبة (وخاصة الفئات التي ستقوم بسدادها) وزيادة الوعي بالجدوى السياسية للتغييرات المخططة.

## أولاً- أربعة أسباب للاهتمام بإصلاح قانون الضريبة العقارية الحالي

نستعرض في هذا القسم المميزات الأربعة الرئيسية لتطبيق الضريبة السنوية على العقارات: زيادة الحصيلة الضريبية، وتحقيق العدالة الضريبية وتعزيز الحق في السكن، والحد من نشاط المضاربات في سوق العقارات، وإعادة توجيه الاستثمارات في أنشطة إنتاجية متنوعة أكثر إنتاجية وتشغياً من العقارات.

### 1- الحصيلة الضريبية

تبحث أية حكومة عن وسائل وأدوات لجمع الأموال. على أن تكون هذه الوسائل سهلة ولا تغضب جموع المواطنين. تتمكنها هذه الأموال من سد عجز الموازنة ومن توفير خدمات أفضل للمواطنين خاصة التعليم والصحة.

في هذا الإطار، ومن الناحية النظرية، تعتبر الضريبة على الثروة العقارية وسيلة جيدة وسهلة لزيادة الحصيلة الضريبية. إلا أنها غير مستغلة كما ينبغي بسبب القصور الهيكلي في القانون الحالي وفي تعديله الحالي. والدليل أن الحصيلة تبلغ أقل من سبعة مليارات جنيه.<sup>3</sup>

وهكذا، لا تتجاوز الحصيلة 0.06% من إجمالي الموارد العامة، وهو ما يصل إلى أقل من 0.03% من الناتج المحلي الإجمالي.<sup>4</sup>

ونجد في مصر تناقضاً واضحاً: من ناحية، نجد ارتفاعاً في أسعار الوحدات السكنية بجميع فئاتها، وزيادة في المعروض من العقارات الموجهة للشرائح العليا؛ بينما من الناحية الأخرى لم تنعكس هاتان الظاهرتان على ارتفاع حصيلة الضريبة العقارية.

للمقارنة، تعتبر حصيلة الضريبة العقارية ضئيلة نسبياً في منظمة التعاون الاقتصادي والتنمية، بحسب تقرير صادر عن المنظمة. لكنها لا تزال تفوق الحصيلة الضريبية في مصر بعدة أضعاف. حيث يبلغ متوسطها في الدول الغنية 1%، من الناتج المحلي الإجمالي، و6% من إجمالي الحصيلة الضريبية. وتتراوح الحصيلة بين أعضاء النادي البالغ عددهم 38 دولة، بين 3% من الناتج في دول مثل إنجلترا وكندا والولايات المتحدة، ودول -مثل مصر- تناهز فيها الضريبة العقارية الصفر- مثل لوكسمبورج، واليونان والمكسيك.<sup>5</sup>

3 تقرير الحساب الختامي للعام المالي 2025/2024، وزارة المالية، القاهرة.

<https://assets.mof.gov.eg/files/be2ab150-e64b-11f0-a177-aface6b9c49.pdf>

4 تقرير الحساب الختامي للعام المالي 2025/2024، المرجع السابق.

5 Housing Taxation in OECD Countries, 2022, OECD Tax Policy Studies, No. 29, OECD Publishing, Paris. <https://doi.org/10.1787/03dfe007-en>

يلاحظ أن حصيلة الضريبة العقارية في هذا التقرير هي مجموع الضرائب بأنواعها التي تتعلق بالعقارات؛ كما يبين القسم الثالث من الورقة.

وتفيد تلك المقارنة، بأنه من الممكن إذا استهدفت الحكومة متوسط النسبة في الدول الغنية، أن تزيد الحصيلة بأكثر من 20 ضعفاً لتصل نحو 200 مليار جنيه بنسبة تصل 1% من الناتج القومي الإجمالي.<sup>6</sup>

## 2 - العدالة وإعادة التوزيع

حين تتناول عدالة الضريبة على الثروة العقارية، هناك ثلاثة أبعاد ينبغي التطرق إليها: التصاعدية، وشمولية الثروة العقارية (ما يعني عدم وجود إعفاءات واسعة تفرغ الضريبة من مبتهاها)، وأخيراً، أن تدخل الحصيلة إلى خزينة المحليات.

هناك أزمة سكن، تتمثل في تضائل قدرة غالبية المواطنين على الحصول على مسكن، سواء عبر الشراء أو الإيجار. وهو ما نسميه الحراك السكني residential mobility. ولا تعكس هذه الأزمة نقصاً في عدد المعروض من الوحدات السكنية؛ إنما على العكس هناك وفرة في المعروض، مع وجود مخزون يبلغ أكثر من 12 مليون وحدة مبنية خالية في أنحاء البلاد، وهذا قبل إضافة الزيادة السنوية من العقارات من خلال القطاعين العام والخاص.<sup>7</sup>

ويعكس هذا الوضع المتناقض (عرض وفير وطلب غير مُلبّي) حقيقة أن المصريين - وخاصة ذوي الثروات العالية - يحتفظون بثرواتهم بالأساس في شكل عقارات. قد يكون هذا مفهوماً في السياق الاقتصادي المصري ولأسباب تتعلق بقلة المخاطر والصعوبات المرتبطة بهذا الشكل من الثروة، مقارنة بالودائع البنكية والأسهم أو الادخار في شكل عملات أجنبية. وأيضاً بسبب قدرة العقار على حفظ القيمة من التآكل مقارنة بالأشكال الأخرى من أدوات حفظ الثروة، إلى جانب قلة تكاليف الاحتفاظ بالعقارات، وأخيراً صعوبة تتبع الملكية. لكل هذه الأسباب نجد 80% من الثروة في مصر في شكل عقارات.<sup>8</sup>

ومع تزايد أسعار العقارات، تزداد الفجوة الاقتصادية بين من يملك ومن لا يملك عقاراً. وفي النهاية تزداد اللامساواة المتعلقة بالملكية، وتقل القدرة على الحراك السكني، ويعاني الشباب والوافدون الجدد إلى سوق العمل وأصحاب الدخل المنخفضة بشكل عام أكثر من غيرهم من غياب أو تقلص الحق في السكن.

ومن مزايا الضريبة العقارية أنها تحقق العدالة التوزيعية. لأنها ترفع قليلاً من تكلفة الاحتفاظ بالثروة في شكل عقارات مغلقة وغير مستغلة، بما قد يثبط الأغنياء عن هذا التقليد الذي لا يساهم في دورة الاقتصاد بشكل فعال ويتسبب في ارتفاع أسعار السكن، فيحفز الملاك على طرح الوحدات الخالية للإيجار مما يزيد المعروض من الوحدات الإيجارية، أو على الأقل أن يتنازلوا عن جزء يسير من هذه الثروة عبر أداء الضريبة، فتعم الفائدة منها في شكل خدمات حكومية أفضل.

ويزداد الأثر التوزيعي للضريبة حين نأخذ بالاعتبار فرض الضريبة التصاعدية كلما تعددت المساكن، كونها نمط ملكية يميز ذوي الثروات والدخل المرتفعة. ولكن القانون الحالي يفرض ضريبة موحدة منخفضة على المسكن الثاني فأكثر.

6 تتوقع الحكومة ناتجاً محلياً بجوالي 20 تريليون جنيهاً مصرياً خلال العام 2025-2026. ويعادل ذلك 1% من الناتج بمبلغ 200 مليار جنيه، مقابل سبعة مليارات أو أكثر قليلاً يتوقع جمعها خلال نفس العام المالي.

7 بحسب آخر تعداد للبياني والمنشآت الصادر عن الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء عام 2017.

8 نادر أسامة، موجز سياسات: نحو ضريبة على الثروة في مصر، حلول للسياسات البديلة، الجامعة الأمريكية بالقاهرة، 2017.

<https://aps.aucegypt.edu/ar/articles/498/policy-brief-towards-a-wealth-tax-in-egypt>

أخيراً، لا يكتمل الأثر التوزيعي للضريبة على الثروة العقارية إلا حين تجمع وتنفق جميع مواردها على المستوى المحلي. الضريبة العقارية بالأساس هي ضريبة محلية.<sup>9</sup> وهناك دول كثيرة تترك للأقاليم والمحافظات تحديد معدلات الضريبة حسب وضع الثروة العقارية بها. وفي القانون المصري، أقر المشرع أن يذهب 25% فقط من حصيلة الضريبة العقارية إلى الإدارة المحلية. إلا أن الحكومة لم تلتزم قط بتلك المادة.

### 3 - تهذيب النشاط العقاري

ظهرت مؤخراً شركات تستهدف مساعدة منتمي الطبقة الوسطى على استثمار فوائضهم القليلة، عن طريق تجميع عدد كبير من المساهمين بغرض شراء وحدة أو أكثر مرتفعة الثمن بهدف إعادة بيعها لاحقاً لتحقيق عوائد ريعية. ويعزز هذا النشاط شراء العقارات بغرض المضاربة، ما يرفع الأسعار بشكل يعرف بالفقاعة العقارية.

تؤدي هذه الممارسات إلى تفاقم أعداد الوحدات السكنية الشاغرة. فالعقار يستخدم مخزناً للقيمة كما رأينا، ولكنه أيضاً مصدر لتوليد الدخل عن طريق إعادة بيعه، طالما ظلت أسعار العقارات في ارتفاع. وهنا، فإن الضريبة العقارية هي خير وقاية من انفجار الفقاعة العقارية، إذ تلعب الضرائب أدواراً مهمة أبعد من مجرد إعادة التوزيع أو توفير الموارد. فإذا كانت الضرائب مرتفعة على نشاط معين، فإنها تعطي إشارة للسوق لأن يبحث عن استثمار أمواله في قطاع آخر ذي عبء ضريبي أقل.

هناك أيضاً توجه لإنشاء العقارات المستهدفة للشريحة الأعلى من السكان، في حين لا يستجيب السوق إلى الطلب على الوحدات التي تحتاجها الشرائح المتوسطة الأكثر عدداً، والتي تمثل نسبة أعلى من التعداد السكاني. وقد يكون ذلك بسبب أن الشرائح الأعلى قدرتها على الصمود في وجه الأزمات الاقتصادية أعلى. ومن هنا تأتي أهمية تكامل الضرائب على القطاع العقاري، كما سنرى في القسم الثاني من الورقة.

### 4 - الأثر الإيجابي على النمو والتشغيل

هناك حاجة لتثبيط الشهية المتزايدة دوماً في مصر للاستثمار في القطاع العقاري، لما يسببه التوسع في هذا القطاع من عواقب اقتصادية وبيئية؛ فهو قطاع كثيف رأس المال، قليل التشابكات الأمامية (أي أن منتجاته لا تعتمد عليها منتجات أو صناعات أخرى)، عالي التلويث وقليل التشغيل، خاصة فيما يتعلق بالتشغيل اللائق المستدام. لذلك يجب أن يعمل صناع السياسة الصناعية الرشيدة على توجيه رؤوس الأموال نحو قطاعات أخرى كثيفة التشغيل وأقل تلويثاً، وأكثر توليداً للقيمة المضافة.

قد يظهر أن قطاع التطوير العقاري يوفر عملاً لكثير من المصريين؛ لكنه عمل مؤقت وغير لائق وغير رسمي في معظم الأحوال، وينتشر الفقر بين العاملين به. إذ يعمل 86% من العاملين به بشكل غير رسمي.<sup>10</sup> وتستطيع الضرائب العقارية بأنواعها أن تلعب

9 Grote، Martin and Jean-François Wen، "How to Design and Implement Property Tax Reforms"، IMF How to Note، 2024/006، 2024، International Monetary Fund، Washington DC.

<https://www.imf.org/-/media/files/publications/howtonotes/2024/english/htnea2024006.pdf>

10 الجهاز المركزي للمحاسبات، النشرة السنوية للأجور والتوظيف، 2020. (العامل غير الرسمي يعمل بدون عقد ولا تأمين صحي ولا تأمين اجتماعي).

دوراً في إعادة توجيه رؤوس الأموال نحو قطاعات ذات أثر تنموي أكثر عدالة واستدامة، وذلك عند تحقيق شرطين:

- زيادة معدل الضريبة كلما زاد عدد الوحدات المملوكة للفرد.

- فرض ضريبة على التصرفات العقارية (إعادة بيع العقارات)، تتصاعد مع سرعة بيع الوحدات.

قد يفضل أصحاب رؤوس الأموال توجيه ثروتهم باتجاه قطاعات أخرى تحظى بمعاملة ضريبية تفضيلية. ويتجلى الأمر بصورة أكبر في حالة الشركات التي تحتفظ بمبانٍ فارغة وقطع أراضٍ غير مستغلة ملحقة بها. وتسبب إعفاء مباني الشركات الصناعية من الضريبة العقارية منذ عام 2023 في أن تخسر الدولة حتى اليوم 4.5 مليار جنيه.<sup>11</sup>

## ثانياً- تحليل فجوات بين النظام الضريبي على العقارات في مصر وفي الدول الأكثر تقدماً

ينصح التقرير الصادر عن منظمة دول التعاون الاقتصادي والتنمية - والمشار إليه أعلاه- بألا تتم مراجعة الثروة العقارية السنوية بمعزل عن سائر السياسات الضريبية الأخرى، ولا السياسات المالية إجمالاً، بحيث يتكامل الأثر المرغوب في زيادة الحصيلة مع استبعاد آثار مثل الارتفاع الموازي في أسعار العقار أو في الإيجارات.

ويشير التقرير إلى أهمية تنويع الضرائب على كافة مراحل دورة حياة الأصول العقارية، وهي لحظة التملك، وفترة الاحتفاظ، ولحظة التخلي، كما هو موضح في الجدول التالي.

11 ماهر وأندرسون، إعفاء المصانع من الضريبة العقارية لثلاث سنوات، 2022، القاهرة.  
<https://eg.andersen.com/%D8%A7%D8%B9%D9%81%D8%A7%D8%A1-%D8%A7%D9%84%D9%85%D8%B5%D8%A7%D9%86%D8%B9-%D9%85%D9%86-%D8%A7%D9%84%D8%B6%D8%B1%D9%8A%D8%A8%D8%A9-%D8%A7%D9%8-4%D8%B9%D9%82%D8%A7%D8%B1%D9%8A%D8%A9/>



## الشكل 1: دورة حياة العقار (التملك، الاحتفاظ، التخلي) والضرائب المناسبة



بالنظر إلى الشكل السابق، نوضح الفجوات في النظام الضريبي على الثروة العقارية في مصر. حيث تطبق تلك الدول تسعة أنواع من الضرائب المرتبطة بالعقار، ولا يوجد في مصر سوى ثلاث فقط من تلك الضرائب المعمول بها في أغنى دول العالم (وتغيب الأنواع الخمسة الأخرى وكذلك إعفاء العقارات التي تسدد أقساطها). إضافة إلى ضعف تطبيق المسارات الضريبية الثلاثة المطبقة بالفعل. وهو ما يفسر الفجوة الكبيرة بين الإيرادات الضريبية المتصلة بالعقار في مصر وفي دول منظمة التعاون الاقتصادي والتنمية.

لهذا تنصح هذه الورقة ألا تعتمد الحكومة على الضريبة العقارية الحالية فقط لزيادة الحصيلة، وإنما تنوع منظومة الضرائب العقارية وزيادة تصاعديتها، لتحقيق الأهداف الأربعة سابقة الذكر، وخاصة هدف تحقيق أكبر حصيلة ممكنة بشكل عادل، مع تقادي زيادة أسعار العقارات سواء في حالة التملك أو الإيجار. سنحاول هنا شرح أنواع الضرائب التي تغيب عن منظومة الضرائب العقارية المصرية. وذلك عن طريق عقد مقارنة مع دول أخرى طبقت منظومة أكثر تقدمية وعدالة، تحقق لها حصيلة ضريبية أعلى بكثير.

## الشكل 2: الحصيلة الضريبية (بالمليار جنيه)، 2024-2025



تخضع العقارات لثلاثة أنواع من الضرائب والرسوم في مصر، تسم جميعها بأنها ضعيفة الحصيلة. كما تسم باتساع نطاق التهرب (ما عدا ضريبة التصرفات العقارية).

ولا تسم الضرائب الثلاثة بالتكامل فيما بينها ولا بالقدر الكافي من العدالة الضريبية.

وفيما يلي تحليل فجوات بين أنواع الضرائب على العقارات في مصر، وفي دول منظمة التعاون الاقتصادي والتنمية في المراحل الثلاثة لدورة حياة العقار.

## أولاً عند التملك:

تفرض 30 دولة من أصل 38 في منظمة التعاون الاقتصادي والتنمية ضريبة عند عقد صفقات تداول العقارات. وهي نوعان: ضريبة تصاعدية على البائع لأول مرة (1%-3%)

1. تفرض على الشركات والمقاولين الأفراد، مع وجود حد للإعفاء.

المزايا: سهولة التحصيل، والعدالة.<sup>12</sup>

العيوب: 1 - الحصيلة صغيرة نسبياً.<sup>13</sup> 2 - ارتفاع المقاومة من قبل الشركات. 3 - زيادة محتملة في أسعار العقارات عالية الثمن، وإن النسبة غير مرتفعة.

2. ضريبة القيمة المضافة على المشتري، أيضاً مع إعفاء المسكن الأول (يمكن حتى أربعة مليون ولا تبلغ أكثر من 1%)

المزايا: 1 - سهولة التحصيل. 2 - ارتفاع الحصيلة.<sup>14</sup> 3 - تهذيب النشاط العقاري. 4 - الحد من ظاهرة الشراء من أجل المضاربة. العيوب: ارتفاع طفيف محتمل في سعر الوحدات عالية الثمن.

## ثانياً مرحلة الاحتفاظ:

1. الضريبة العقارية السنوية:

هي العمود الفقري للضرائب على التملك. وهي ضريبة تصاعدية موجودة في كل دول منظمة التعاون الاقتصادي والتنمية. وتمثل إيراداتها في الدول الغنية ثلثي الحصيلة من كل أنواع الضرائب على العقارات (الموضحة بالجدول السابق). وتعتمد الحصيلة بالأساس على تقدير قيمة العقار. وتختلف الدول فيما بينها في نسبة اقتسام الحصيلة بين الحكومة المركزية والمستوى المحلي.

في مصر يلاحظ أنها بشكلها الحالي منخفضة الحصيلة. وقد يعزى ذلك إلى أنها غير تصاعدية بالشكل الكافي خاصة فيما يتعلق بحالة تملك عدد من المساكن.<sup>15</sup> أو بسبب تعدد الإعفاءات.

12 عادلة من حيث المبدأ لأنها ضريبة على الثروات الكبيرة. ومن حيث التطبيق، لأن المسكن الأول معفى لـ90% من الوحدات.

13 بحسب تجارب دول منظمة التعاون الاقتصادي والتنمية، للزبد، انظر(ي) المرجع السابق ذكره:

OECD (2022), Housing Taxation in OECD Countries, OECD Tax Policy Studies, No. 29, OECD Publishing, Paris.

<https://doi.org/10.1787/03dfe007-en>

14 بحسب تجارب دول منظمة التعاون الاقتصادي والتنمية، للزبد، انظر(ي) المرجع السابق.

15 بحسب بيانات الجهاز المركزي للمحاسبات، تعداد المباني والمنشآت لعام 2017 (آخر تعداد متاح)، تجاوز عدد الوحدات السكنية المغلقة والخالية في مصر 12 مليون وحدة. تشمل هذه الوحدات وحدات مغلقة لوجود مسكن آخر للأسرة، ووحدات خالية مكتملة، ووحدات أخرى غير مشطبة، مما يمثل حوالي 29.1% من إجمالي الوحدات السكنية في ذلك الوقت، منها حوالي ثلاثة مليون وحدة مغلقة لوجود مسكن آخر. والأغلب أن تلك الأرقام قد زادت مع طفرة الوحدات السكنية التي تم بناؤها خلال العقد الماضي.

المزايا: 1 - زيادة كبيرة في الحصيلة. 2 - زيادة العدالة وخاصة المكانية، والحد من تخزين الثروة في شكل عقارات.<sup>16</sup> 3 - أثر إيجابي محتمل على النمو وعلى المعروض السكني، ومن ثم أثر إيجابي على الحراك السكني والحق في السكن. العيوب: مقاومة أصحاب العقارات المتعددة ومرتفعة الثمن.

## 2. إعفاءات ضريبية في حالة القروض العقارية

في عدد من الدول، تمنح الحكومة إعفاءات للمساكن التي ما زال أصحابها يدفعون أقساطاً عليها حتى إتمام السداد. المزايا: 1 - تحقيق قدر أعلى من العدالة. 2 - الحد من المقاومة لفرض الضريبة وزيادة نسبة الالتزام بالسداد. العيوب: التقليل من الحصيلة الضريبية.

## 3. الضرائب على الدخل من التملك

الدخل من التملك في حالة العقارات هو الذي يتولد عن إيجار ذلك العقار. في الأجل الطويل، قد تكون هناك حاجة لإعادة النظر في الضريبة على الدخل من التملك، بهدف زيادة تصاعديتها لتتناسب مع عدد الوحدات المؤجرة وبحسب الموقع الجغرافي. غير أنه في الوقت الحالي، قد لا تعد هذه الخطوة مناسبة لما تؤدي إليه من ارتفاع في أسعار الإيجارات ولصعوبة محاربة التهرب. وقد يمكن البدء حالياً بالوحدات التجارية والإدارية دون السكنية. كما يمكن البدء بالتجربة في محافظة واحدة، لدراسة الأثر على الحصيلة وسهولتها، والتعرف على العقبات.

المزايا: 1 - زيادة الحصيلة. 2 - تحقيق العدالة الضريبية.

العيوب: 1 - في حالة مصر، يفضل في المرحلة الحالية تشجيع الملاك على عرض وحداتهم للإيجار، وهذه الضريبة تتعارض مع هذا الهدف. 2 - صعوبة الحصر في ظل غياب شفافية البيانات.

## 4. ضريبة على صافي الممتلكات

تفرض بعض دول منظمة التعاون الاقتصادي والتنمية ضرائب على صافي الثروة الإجمالية (أي الثروة مخصوماً منها الديون)، بما في ذلك الأصول العقارية. لكنها غالباً ما تطبق معاملة ضريبية تفضيلية على المقر الرئيسي للسكن. تفرض ثلاث دول في منظمة التعاون الاقتصادي والتنمية (إسبانيا والنرويج وسويسرا) ضريبة دورية (سنوية) على صافي الثروة الإجمالية فوق حد معين. غالباً ما يستفيد مقر السكن الرئيسي من معاملة ضريبية تفضيلية بموجب هذه الضريبة.

تتماشى فلسفة هذه الضريبة مع العدالة الضريبية، ومع الحد من اللامساواة في الثروة. وهو أمر محمود نظراً للتركز الكبير في الثروة في مصر لدى أغنى 1% من السكان.<sup>17</sup>

<sup>16</sup> نظرياً، حين تدخل الضريبة الخزينة العامة للدولة بتوهم في بحر النفقات المطلوبة. بينما في حالة أن تجمع من قبل الإدارة المحلية، يكون أثرها كبيراً على المجتمع المحلي الذي تنفق في إطاره. في مصر، عملياً، هناك تركيز جغرافي في خمس مناطق تجمع منها الضريبة، خاصة أطراف القاهرة الكبرى، والساحل الشمالي والبحر الأحمر. لذلك حتى الآن من الصعب أن تكون الضريبة محلية.

<sup>17</sup> اتسعت فجوة اللامساواة في الثروة والدخل وبات أغنى 10 في المئة من السكان يملكون ثلثي الثروة ونصف الدخل، فيما لا يملك النصف الأفقر منهم سوى 4.2 في المئة من الثروة و17 في المئة من الدخل. انظر (ي): <https://wid.world/country/egypt/>, [World Inequality Report \(2025\)](https://www.wid.world/inequality-report-2025/).

المزايا: 1 - تنظر إلى إجمالي الممتلكات وليس فقط الوحدات السكنية. 2 - كما يتضح من اسمها تسم بالعدالة لدافع الضريبة سواء أفراد أو شركات، لأنها لا تنظر لما يمتلكه مؤدي الضريبة من أصول فحسب؛ بل تأخذ في الاعتبار ما عليه من ديون أيضاً.

العيوب: 1 - مقاومة أكبر من كبار الملاك 2 - صعوبة تتبع الأصول المملوكة لهم (لغياب سجل عقاري لتجميع الممتلكات الخاصة بكل مالك).

##### 5. ضريبة تصاعدية إضافية على كل أشكال الثروة العقارية غير المستغلة:

تتميز الضريبة على الوحدات المغلقة بأنها تحد من الظاهرة المتضخمة للوحدات المملوكة الخالية، والتي تساهم بدورها في زيادة تكلفة السكن على كافة شرائح المجتمع. وتدفع الملاك إلى طرحها للإيجار مما يزيد من عدد الوحدات المعروضة، وبالتالي تقل مستويات الإيجارات. وقد تكون تلك الضريبة سنوية وقطعية (أي تحسب بمعدل ثابت من ثمن الوحدة). وتتراوح الضريبة في الدول الأكثر تقدماً بين 1% و 3%.

ويفرض القانون المصري ضريبة على الأراضي الخلاء الملحقة بالمباني (انظر الإطار أعلاه).

لا يشير الشكل 2 إلى تلك الضريبة. ولكن التقرير المرجعي يضم تحليلاً كاملاً لآثارها الإيجابية وشروط نجاحها في تخفيض عدد الوحدات المغلقة. في فرنسا وكندا (فانكوفر) نجح التطبيق في خفض عدد الوحدات المغلقة بنسبة 13% و 25% على التوالي. كما تطبق الضريبة أيضاً في أستراليا والولايات المتحدة وإنجلترا، إضافة إلى كوريا الجنوبية وكولومبيا (حيث تطبق أيضاً على الأراضي غير المستغلة).<sup>18</sup>

أحد أهم شروط نجاح ضريبة الثروة العقارية غير المستغلة، والتي يمكن استخلاصها من عدد من التجارب الدولية وتناسب الحالة المصرية، هو شرط أن تكامل الضريبة مع أدوات تشجيع الإيجار طويل الأجل (على حساب الإيجارات القصيرة الفندقية أو السياحية)، وأن تطبق في المحافظات التي تكثرت بها الوحدات الخالية. كما أنه من المهم أن تضع الدولة أدوات الرقابة الكافية على الالتزام وعقوبات في حالة غيابه.

والمقترح هنا في الحالة المصرية أن تكون الضريبة قطعية بمبلغ ثابت عن كل عقار مغلق سواء سنوية أو كل خمس سنوات.<sup>19</sup>

ويجدر بالحكومة القيام بالمزيد من الدراسة حول تلك الضريبة من أجل الوصول إلى أكثر المعدلات المناسبة للسياق المصري.

المزايا: 1 - الأثر الأقل أهمية هو زيادة الحصيلة، رغم أنه لا يستهان به.<sup>20</sup> 2 - الأثر الأهم، هو أنها توفر حافزاً سلبياً للحد من تراكم الوحدات غير المستغلة، ما يترتب عليه تهذيب النشاط العقاري وتوجيه الاستثمارات إلى القطاعات الأخرى عالية التشغيل، والقضاء التدريجي على مخاطر الفقاعة العقارية.

18 OECD (2022), Housing Taxation in OECD Countries 18, مرجع سابق ذكره.

19 توجد في بعض الدول أعضاء منظمة التعاون الاقتصادي والتنمية ضريبة على الأراضي الخالية أو ضعيفة الاستخدام، مثل كولومبيا وكوريا الجنوبية، تهدف أيضاً إلى الحد من النشاط المضارب. للمزيد، انظر (ي):

Segú, Mariona and Vignolles, Benjamin, Taxing Vacant Dwellings: Can fiscal policy reduce vacancy?, RITM, Univ. Paris-Sud, Université Paris-Saclay, Paris School of Economics, INSEE, 2018.

[https://mpira.ub.uni-muenchen.de/85508/1/MPRA\\_paper\\_85508.pdf](https://mpira.ub.uni-muenchen.de/85508/1/MPRA_paper_85508.pdf)

20 وفقاً لحسابات المبادرة المصرية، إذا طبقت مرة واحدة كل خمسة أعوام: هناك 12 مليون وحدة سكنية مغلقة على الأقل، لو أخذت الدولة عن كل وحدة مغلقة ضريبة قطعية تبلغ 100 ألف جنيه، جمعت 1.2 تريليون جنيهاً كل خمس سنوات. وهو مبلغ يعادل حالياً 5% من الناتج المحلي الإجمالي. ويفوق مجموع الإنفاق في عام على كل من التعليم والصحة وبرنامجي تكافل وكرامة.



العيوب: 1 - ضريبة قطعية لمرة واحدة كل خمس سنوات لا توفر للدولة عائداً مستداماً، خاصة في حالة النجاح في تحقيق انحسار تدريجي لظاهرة تراكم المنازل المغلقة. 2 - متابعة الالتزام بالضريبة عملية بيروقراطية شاقة وعالية التكلفة. لذلك نرى أن جمع الضريبة مرة واحدة كل خمس سنوات قد يقلل من تلك التكاليف.

## ثالثاً: عند التخلي عن العقار

### 1. ضريبة تصاعدية على الأرباح الرأسمالية:

وذلك بدلاً من رسم موحد للأرباح الرأسمالية من بيع الوحدات، وهي ضريبة تزيد كلما زاد حجم الربح المتحقق عن بيع العقار.<sup>21</sup> بينما في مصر هي ضريبة ثابتة (رسم) يبلغ 2.5% من ثمن البيع.<sup>22</sup> هناك اختلافات كبيرة بين الدول الأكثر تقدماً في المعاملة الضريبية للأرباح الرأسمالية، حسب ما إذا كان العقار المباع مسكناً رئيسياً أو مسكناً آخر.

وتفرض الضرائب على الأرباح الرأسمالية الناتجة عن بيع أنواع أخرى من العقارات في 33 دولة من أصل 38، ولكن بمعدل مخفض إذا تجاوزت فترة الاحتفاظ مدة معينة. في ضرائب الأرباح الرأسمالية التي تطبقها الدول، نجد مزيجاً من معدلات الضرائب التصاعدية والضريبية ذات المعدل الثابت.

توفر عشرون دولة إعفاءً ضريبياً كاملاً وغير مشروط على الأرباح الرأسمالية المحققة عند بيع المقر (و/أو المسكن) الرئيسي. وتمنح تسع دول الإعفاء الكلي، مهما بلغ عدد الوحدات المباعة.

وتمنح خمس دول مزايا ضريبية أخرى، مع مراعاة شروط مثل فترة الاحتفاظ بالحد الأدنى، أو مقدار الربح الرأسمالي، أو إعادة استثماره في عقار آخر.

الضريبة مصممة من أجل القضاء التدريجي على المضاربة العقارية (أحد أهم أسباب ارتفاع الأسعار)؛ لذلك تقترح الورقة أن تتصاعد الضريبة كلما قلت مدة الاحتفاظ بالوحدة، وكلما زاد الفارق بين ثمن شراء الوحدة وثمان إعادة بيعها. مع إعفاء المقر (المسكن) الرئيسي، لتسهيل الحراك السكني.

المزايا: 1 - زيادة كبيرة في الحصيلة. 2 - الحد من مخاطر متكررة خاصة بتكوين فقاعة عقارية، ومن ثم الحد من ارتفاع الأسعار بفعل النشاط المضارب ولتحقيق أرباح طائلة منه. 3 - استبدال الطلب على العقار لغرض المضاربة بزيادة الطلب الناتج عن زيادة الحراك السكني. 4 - توجيه الثروات إلى قطاعات اقتصادية أخرى تصبح أكثر جذباً عند تطبيق الضريبة بمعايير تصاعدية.

العيوب: 1 - صعوبة تصميم الضريبة، بحيث لا تسبب في تفجير الفقاعة العقارية مرة واحدة، أي انهيار الأسعار مع ركود في حركة البيع والشراء. 2 - مقاومة كبيرة من أصحاب المصلحة النافذين.

21 OECD, مرجع سابق ذكره

22 أعادت الحكومة رسم التصرفات العقارية على العقارات الموروثة في عام 2018.

## 2. ضرائب التركات والهبات العقارية:

نجد هذه الضريبة في الكثير من الدول الأكثر تقدماً، مع تطبيق معاملة ضريبية تفضيلية على المقر الرئيسي تحت ظروف معينة، بحسب البلد. ففي عدد من الدول تطبق المعاملة الضريبية التفضيلية في حالة الإقامة الأساسية بالكامل أو جزئياً في العقار الموروث أو المهوب. بينما تطبق دول أخرى معدلات ضرائب أقل من القيم السوقية أو معدلات ضرائب مخفضة. تفرض معظم الدول شروطاً، مثل أن يعيش المستفيد في منزل المتبرع قبل أو وقت وفاة المتبرع أو بعد وفاته مباشرة. أما العقارات السكنية الأخرى، فعادة ما تدرج بالكامل في قاعدة ضريبة التركات.

في مصر، الضريبة على التركات موقوفة بحكم للمحكمة الدستورية العليا، مما يصعب استعادتها في الوقت الحالي. غير أنه يمكن فرض الضريبة على الهبات (مع استمرار المعاملة التفضيلية للمسكن الأول).

ويلاحظ أن السماح بدفع الضرائب على أقساط يمكن أن يقلل من قيود السيولة ومن التهرب الضريبي، بينما يمكن للدفع من طرف ثالث أيضاً تحسين الامتثال الضريبي.<sup>23</sup>

المزايا: 1 - سهولة التحصيل. 2 - زيادة الحصيلة. 3 - الحد من الفجوة في الثروة، وتحقيق العدالة الاجتماعية. 4 - حافز سلبي على الاحتفاظ بالثروات في شكل عقارات، وتوجيهها إلى أنشطة أكثر تشغيلاً وإنتاجية.

العيوب: مقاومة كبار الملاك من العقارات. 4 - سوء التصميم قد يؤدي إلى تقليص الحق في السكن لدى الفئات الأقل دخلاً.

## ثالثاً-التوصيات

تقترح المبادرة المصرية للحقوق الشخصية في الأجل القصير أن تتكامل ثلاثة إجراءات ضريبية مع إجراء إضافي غير ضريبي؛ وذلك حتى يزيد التقبل المجتمعي للضريبة، وكي تزيد الثقة في الأداء الحكومي، خاصة مع ارتباطها بمزيد من العدالة الاجتماعية والحراك السكني، وتحسن الخدمات المقدمة في المجتمعات التي يسكن بها دافع الضريبة.

كما يقترح أن يتم التوافق مع كامل النظام الضريبي على العقارات في الأجل الطويل.

## أولاً: الاهتمام بقانون الضرائب العقارية أولوية سليمة، لكن البرلمان تجاهل اعتبارات الحصيلة والعدالة:

رفعت الحكومة سقف الإعفاء للوحدات، كي تتواءم مع التضخم وارتفاع أسعار العقارات. كان المطروح هو أن ترفع حد الإعفاء من مليونين إلى أربعة ملايين جنيه. وقد شرح وزير المالية أن ذلك الحد الجديد يستبعد 90% من الوحدات السكنية في مصر من الضريبة؛ وهو أمر جيد من حيث التأكيد على عدالة الضريبة. بينما أقر البرلمان بغرفتيه أن يصبح حد الإعفاء ثمانية مليون جنيه للوحدة.

23 OECD, Housing Taxation in OECD Countries, مرجع سابق ذكره.

## ثانياً: تعديلات واجبة غائبة

1. ينص القانون الحالي على ضريبة إضافية في حالة تعدد المساكن المملوكة لنفس الشخص؛ وهو أيضاً أمر جيد من حيث العدالة، ويتسق مع ما يذهب إليه صندوق النقد الدولي أيضاً. ولكننا تقترح زيادة تصاعديّة الضريبة مع تعدد المساكن مع خلو المنازل.<sup>24</sup>
  2. السماح بدفع الضريبة بالتقسيط، مما يرفع من درجة الالتزام.
  3. النص على إعفاء ضريبي لدافعي الأقساط العقارية.
  4. الضريبة العقارية هي ضريبة محلية في كل دول العالم. ولا ينبغي أبداً التغافل عن هذا الأمر، بالنظر إلى أن الوضع الحالي في مصر شاذ عن سائر الدول.<sup>25</sup>
- وتعتبر محلية الضريبة لا غنى عنها لسببين: أولاً، تختلف قيمة العقارات الفاخرة من منطقة لأخرى. على سبيل المثال، قصر في قرية بالفيوم أو في قرية في المنيا قد لا يتجاوز ثمنه مجرد وحدة من غرفتين في بعض مشروعات الساحل الشمالي أو خليج سوما. وهنا تفيد التكنولوجيا الحديثة مثل التصوير عبر المسيرات أو عبر الأقمار الصناعية في تحديد المناطق التي ينبغي أن تخضع للضريبة، وفي استكمال سجل للتعداد العقاري.<sup>26</sup>
- وهكذا توصي أفضل الممارسات أن يتحدد حد الإعفاء بشكل محلي. بحيث لا يُعفى أغنياء كل منطقة من أداء الضريبة.
- ثانياً: المعمول به في الدول المتقدمة (ومعظم دول العالم النامي) هو أن تذهب الحصيلة بكاملها إلى الوحدات المحلية، تحقيقاً لقدر من العدالة المكانية. حيث تقوم كل وحدة محلية بإتفاقها في الأولويات المحلية (صندوق دعم الإيجار، صندوق دعم الدواء، العلاج على نفقة الدولة، تعيين مدرسين وأطباء وممرضين للوحدات الصحية، وجبات مدرسية، مواصلات حكومية ومدرسية). وفي أقل الأحوال يجب التشديد على أن تلتزم الحكومة بالقانون الحالي، والذي ينص على أن تذهب 25% من الإيرادات إلى الوحدات المحلية.

## ثالثاً: حزمة ضرائب عقارية جديدة:

### 1 - استبدال رسم قطعي على بائع العقار بضريبة تصاعديّة (كما هو موضح أعلاه).

ويقترح تقرير منظمة التعاون والتنمية فرض ضريبة تصاعديّة على المكاسب قصيرة الأجل من تداول العقارات.<sup>27</sup>

24 في المناطق السكنية المزدحمة، حيث يوجد طلب على السكن في مناطق تتواجد بها وحدات مغلقة، توصي أفضل الممارسات أن نتاح الوحدات للإيجار طويل الأجل، فلا تقتصر على الإيجار للسائحين على حساب الحق في السكن.

25 كانت الضريبة العقارية في مصر ضريبة محلية، حتى تغير القانون في عهد وزير المالية الأسبق يوسف بطرس غالي.

26 Martin Grote, Mario Mansour and Jean Francois Wen, How property taxes can help low income countries to develop, IMF, 2024. <https://www.imf.org/en/blogs/articles/2024/11/11/how-property-taxes-can-help-low-income-countries-to-develop>

27 Ibid. في مصر، وفي ظل الارتفاعات الكبيرة في أسعار العقارات خلال الفترة الأخيرة، يعمل الكثيرون في شراء المنازل بغرض إعادة بيعها وتحقيق مكاسب سريعة في أجل قصير. وهو نشاط يدفع عنه في مصر 2,5% من ثمن البيع.



2 - ضريبة إضافية على الوحدات المغلقة بأنواعها: إدارية أو سكنية أو غير ذلك المقترح ضريبة موحدة قطعية، مرة واحدة كل خمسة سنوات على النحو المبين أعلاه.

#### رابعاً: تحسين القدرة على الوصول إلى الوحدات المؤجرة

لا يمكن الحديث عن الحق في السكن بدون إتاحة عدد أكبر من الوحدات للتأجير. كما لا يمكن تجاهل ظاهرة تفضيل الإيجار السياحي قصير الأجل، على حساب الحق في السكن. هناك أدوات ضريبية وغير ضريبية استعرضتها هذه الورقة، قد تسهم في تحقيق ذلك الهدف.

وأخيراً، يبقى السؤال: كيف تحقق الحكومة الموازنة بين حقوق المالك وأمان الحيازة للمستأجر، بما يضمن حق الأخير في السكن. وخاصة ضمان حق المالك في استعادة وحدته في حال التخلف عن الدفع أو التخريب؛ وفي المقابل يتحقق الحق في البقاء في السكن بزيادات دورية غير معجزة، سواء عبر توفير دعم لمحدودي الدخل من المستأجرين، أو وضع سقف للإيجارات في مناطق بعينها، أو غيرها من الأدوات.

## ملحق: قراءة قانونية في التعديلات التي أقرها البرلمان

### المستجدات في قانون الضريبة العقارية بشكل عام:

- يرفع التعديل حد الإعفاء المقرر للوحدة العقارية التي يتخذها المكلف سكناً خاصاً رئيسياً له ولأسرته (المواطن وزوجه والأولاد القصر فقط) من 24 ألف جنيه سنوياً إلى 50 ألف جنيه، ثم زادها مجلس النواب إلى 100 ألف جنيه. هذه المبالغ هي ما تعرف في القانون بالقيمة الإيجارية، وهي قيمة مفترضة تحتسب لكل عقار وفقاً لمعادلة تأخذ في الاعتبار عدة عوامل، أهمها السعر المفترض للوحدة لحظة التقييم (انظر الشرح أدناه).

وهذا يعني أن الحد الأقصى للإيجار الشهري للوحدة المعفاة من الضريبة العقارية هو 8300 جنيه شهرياً تقريباً. فما يقل عن ذلك لا يخضع للضريبة، وما يزيد يخضع للضريبة.

وتخضع للضريبة العقارية جميع الوحدات المملوكة للمواطن ولا يتخذها مسكناً خاصاً له ولأولاده القصر أياً كانت قيمة إيجارها الشهري، أكبر أو أقل من 8300 جنيه شهرياً.

- يتضمن القانون تعديل موعد رفع الضريبة من أول الشهر الذي يُقدم فيه طلب الرفع، ليصبح بقرار من منطقة الضرائب العقارية المختصة أو بناء على طلب المكلف بأداء الضريبة اعتباراً من «تاريخ تحقق أي من حالات رفع الضريبة»، على أن تتولى منطقة الضرائب العقارية المختصة الفصل في طلبات رفع الضريبة، بدلاً من لجان الحصر والتقدير.

- يجيز القانون للمواطن التقدم بإقرار واحد يتضمن بيانات جميع العقارات التي له الحق في ملكيتها أو الانتفاع بها أو استغلالها في أكثر من مكان. حيث يقدم الإقرار إلى أي من المأموريات المختصة، متضمناً بيانات تلك العقارات (حافز إيجابي).

- يجيز القانون أيضاً تقديم الإقرار الخمسي أو السنوي ورقياً أو إلكترونياً. حيث ستبدأ المصلحة إدخال نظام إلكتروني تدريجياً لتلقي الإقرارات، والأمر ذاته بالنسبة للسداد.

- ينص القانون على تكليف إدارات القرى والمنتجعات السياحية والمجمعات السكنية (الكومبوندز) بتقديم بيان بأسماء أصحاب الحق في ملكية العقارات الخاضعة للضريبة العقارية، أو أصحاب حق الانتفاع بها أو استغلالها، والرقم القومي لكل منهم، ومحل إقامته ومساحة كل عقار، وأية بيانات أخرى تحددها اللائحة التنفيذية.

وهناك مسألتان نثيران إشكالية دستورية:

1 - تفويض مجلس الوزراء في رفع حد الإعفاء الضريبي للسكن الخاص لمواكبة التغيرات السعرية وإخضاع عدد أكبر من العقارات للضريبة، لأن هذا التفويض سوف يترتب عليه - حال تطبيقه - إخضاع المزيد من العقارات، بما يعني فرض ضريبة جديدة على عقارات لم تكن خاضعة من قبل. بينما ينص الدستور أن أي ضريبة يجب أن يوافق عليها البرلمان، وليس مجلس الوزراء.

2 - استيلاء (دفع) الضريبة بالحجز الإداري قبل صدور حكم قضائي بذلك، نظراً لما قد يترتب من صعوبة ردها وارتباك الأوضاع بعد صدور الحكم.

- طريقة حساب القيمة الإيجارية:

تقسم لجان الحصر والتقدير العقارات المبنية على ثلاثة أسس: الموقع الجغرافي، ومستوى البناء، والمرافق المتصلة بالعقار. الموقع الجغرافي يشمل ثلاثة عناصر: 1- طبيعة المنطقة الكائنة بها العقارات المبنية. 2- الشارع الكائنة به العقارات المبنية. 3- مدى قرب العقارات المبنية من الشواطئ أو الحدائق أو المتنزهات العامة. مستوى البناء يشمل مجموعة من البدائل: (فاخر/ فوق المتوسط/ متوسط/ اقتصادي/ شعبي) ونوعية مادة البناء (خرسانة مسلحة/ طوب مصنع/ حجر/ طوب لبن/ خشب/ صاج/ أية مواد أخرى). المرافق المتصلة تشمل: الكهرباء والمياه والصرف الصحي، والخدمات الصحية والاجتماعية والتعليمية، والتليفونات، وشبكة الطرق والمواصلات، وأية مرافق عامة أخرى متاحة.

ويُعمل بالتقدير لمدة خمس سنوات، (مرفق قرار وزير المالية 119 لسنة 2016 وبه جدول استرشادي)

- لا يوجد حد أقصى لخضوع العقارات المملوكة لشخص واحد (أو ينتفع بها أو له حق استغلالها شخص واحد).  
- الضريبة تطبق على الأشخاص الطبيعية والاعتبارية العامة والخاصة: شركات أو هيئات أو بنوك أو أندية، عدا العقارات المملوكة للدولة والمخصصة لغرض ذي نفع عام، والعقارات المملوكة للدولة ملكية خاصة. على أن تخضع للضريبة من أول الشهر التالي لتاريخ التصرف فيها للأفراد أو الأشخاص الاعتبارية. وتستثنى أيضاً العقارات المبنية التي تُنزع ملكيتها للمنفعة العامة من تاريخ الاستيلاء الفعلي عليها، والأبنية المخصصة لإقامة الشعائر الدينية أو التعليم الديني.  
وهناك العديد من المنازعات المتكررة بين مصلحة الضرائب العقارية والجهات الحكومية حول إخضاع العقارات المملوكة للأخيرة، بسبب عدم تخصيص بعضها للنفع العام (على سبيل المثال عن طريق تأجيرها).

مثال على أحدث تلك النزاعات: صدرت فتوى من مجلس الدولة في نوفمبر 2024 بإخضاع العقارات التابعة لدار الهلال للضريبة العقارية، باعتبارها شخصاً اعتبارياً من أشخاص القانون الخاص. وصدّرت فتوى مماثلة من مجلس الدولة في أكتوبر 2025 بإخضاع نادي بنك مصر للضريبة. كما صدرت فتوى من مجلس الدولة في ديسمبر 2025 بإعفاء عدد من المباني المملوكة للهيئة القومية لسكك حديد مصر من الضريبة، لثبوت تخصيصها لغرض ذي نفع عام يتعلق بتسيير مرفق السكة الحديد، وبعدم مشروعية إخطارات المصلحة للهيئة بشأن تقدير الضريبة والمطالبة بالسداد عن أعوام 2022 و2023 و2024.

وبشكل عام، أفتى مجلس الدولة على أن «المشرع بموجب قانون الضريبة على العقارات المبنية المشار إليه، فرض ضريبة سنوية على جميع العقارات المبنية وما في حكمها في جميع أنحاء البلاد، أيّاً كانت مادة بناء هذه العقارات، أو الغرض الذي تستخدم فيه، دائمة أو غير دائمة، مقامة على الأرض أو تحتها أو على الماء، مشغولة بعوض أو بغير عوض، وسواء أكانت تامة ومشغولة، أو تامة وغير مشغولة، أو مشغولة على غير إتمام».

مما يعني أن القاعدة هي خضوع العقارات المبنية في صورة مبانٍ بكاملها، أو وحدات سكنية، للضريبة العقارية، واقتصار الإعفاء والاستثناء على ما حدده القانون بعبارات صريحة.

يعبر عن ذلك نص المادة 5 من اللائحة التنفيذية السارية حالياً وفقاً لآخر تعديلاتها:

تحصر جميع العقارات المبنية وما في حكمها المنصوص عليها في المادتين (8) و(9) من القانون حصراً عاماً كل خمس سنوات، على أن يتم كل سنة حصر ما يأتي:

(أ) العقارات المبنية المستجدة وما في حكمها.

(ب) الأجزاء التي أضيفت إلى عقارات مبنية سبق حصرها.

(ج) العقارات المبنية السابق حصرها وحدثت في أجزائها أو في بعضها تعديلات جوهرية غيرت من معالمها أو من كيفية استعمالها بحيث تؤثر على قيمتها التجارية تأثيراً محسوساً.

(د) العقارات المبنية المنصوص عليها في المادة (18) من القانون، التي زال عنها سبب الإعفاء من الضريبة.

(هـ) الأراضي الفضاء المنصوص عليها في المادة (9 ب) من القانون، سواء كان استغلالها فعلياً بصفة دائمة أم على فترات غير متصلة خلال العام. ولا تدخل المساحات التي يتعين تركها شاغرة طبقاً للرسومات المساحية والرخص البنائية والاشتراطات البيئية ضمن المساحات الخاضعة للضريبة ما لم يثبت استغلالها فعلياً، وفي حدود ما يتم استغلاله منها.

(و) الوحدات التي انقضت العلاقة الإيجارية لها بإحدى الطرق القانونية وكانت تخضع لنظم تحديد الأجرة وفقاً لأحكام القانونين رقمي 49 لسنة 1977 في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر و136 لسنة 1981 في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، والقوانين الخاصة بإيجار الأماكن الصادرة قبلهما. -الوحدات غير السكنية تُحسب الضريبة المقررة عليها بنسبة 10% من القيمة الإيجارية السنوية المقدرة، بعد استبعاد عنصرين: 1- نسبة 32% من القيمة الإيجارية السنوية التي حددتها لجان الحصر والتقدير -2 حد الإعفاء المقرر بالبند (هـ) من المادة 18 من القانون وهو 1200 جنيه سنوياً، والتعديل الجديد لا يعدل هذه القيمة المتواضعة.

- بخصوص الأرض الفضاء:

القانون منذ صدوره كان ينص على إخضاع الأراضي الفضاء المستغلة سواء كانت ملحقة بالمباني أو مستقلة عنها، مسورة أو غير مسورة.

في عام 2020 أدخل تعديل بالقانون 23 لسنة 2020 تغييراً مهماً على هذا البند ليصبح:

الأراضي الفضاء المستغلة فعلياً سواء كانت ملحقة بالمباني أو مستقلة عنها، مسورة أو غير مسورة، وذلك طبقاً لما تحدده اللائحة التنفيذية للقانون.

أي أن التعديل اشترط ثبوت «الاستغلال الفعلي» للأراضي الفضاء الملحقة أو المستقلة سواء كانت مسورة أو غير مسورة، كما فوّض اللائحة التنفيذية لوضع شروط أخرى لإخضاعها.

وكانت الحكومة تهدف بهذا التعديل إلى تخفيف العبء الضريبي عن المصانع والشركات تحديداً. مع ملاحظة أن التعديل كان يتضمن أيضاً استحداث مادة تجيز لمجلس الوزراء إعفاء العقارات المستخدمة فعلياً في الأنشطة الإنتاجية والخدمية التي يحددها مجلس الوزراء، بنسبة معينة ولمدة محددة، لكل نشاط إنتاجي أو خدمي (م 18 مكرر).

ثم أصدر وزير المالية القرار رقم 88 لسنة 2022 بتعديل اللائحة التنفيذية لتنظيم خضوع الأراضي الفضاء على النحو التالي:

الأراضي الفضاء المنصوص عليها في المادة (9 ب) من القانون، سواء أكان استغلالها فعلياً بصفة دائمة أم على فترات غير متصلة خلال العام. ولا تدخل المساحات التي يتعين تركها شاغرة طبقاً للرسومات المساحية والرخص البنائية والاشتراطات البيئية ضمن

المساحات الخاضعة للضريبة ما لم يثبت استغلالها فعلياً، وفي حدود ما يتم استغلاله منها.  
وهذا يعني أن:

- 1 - الاستغلال الفعلي يشمل الاستغلال الفعلي الدائم أو على فترات مؤقتة غير متصلة خلال العام (في فترات المصايف مثلاً).
  - 2 - استثناء المساحات التي يجب تركها خالية وفقاً للرسومات المساحية ورخص البناء، فلا تخضع هذه المساحات للضريبة.
  - 3 - يمكن خضوع المساحات السابقة للضريبة إذا ثبت استغلالها فعلياً، وفي حدود ما يتم استغلاله منها.
- والتعديلات الجديدة لا تنطبق إلى هذه المسألة وتبقيها كما هي عليه من 2022.

وهنا نلاحظ أن:

- 1 - تُرفع الضريبة عن الأرض الفضاء «المستقلة» عن العقارات المبنية، إذا أصبحت غير مستغلة (البند ج من المادة 19).
- 2 - التعديل الجديد يستحدث حالة لرفع الضريبة: إذا حالت الظروف الطارئة أو القوة القاهرة دون الانتفاع بالعقار المبنى أو استغلاله.
- 3 - التعديل الجديد يتضمن تعديلاً محدوداً على حالة رفع الضريبة عند تهم أو تخرب العقار، بحيث تُرفع الضريبة إذا تهدم العقار أو تخرب كلياً أو جزئياً إلى درجة تحول دون الانتفاع به (أو استغلاله) كله أو جزء منه.