

## الفصل السابع

### ضريبة الاملاك والرسوم والضرائب البلدية

المحتويات	
الموضوع	
- مقدمة	-1
-2 ضريبة الاملاك	-2
-طبيعة ضريبة الاملاك	1-2
-خصائص ضريبة الاملاك	2-2
- أهداف ضريبة الاملاك	3-2
- فرض ضريبة الاملاك واستحقاقها	4-2
- معدلات ضريبة الاملاك	5-2
- تخمين وتقدير قيمة ضريبة الاملاك	6-2
- الاعتراض والطعن على ضريبة الاملاك	7-2
- رسوم البلديات	-3
- طبيعة رسوم البلديات	1-3
-أهداف رسوم البلديات	2-3
- خصائص رسوم البلديات	3-3
- فرض رسوم البلديات واستحقاقها	4-3
-تقدير قيمة ضريبة ورسوم البلديات	5-3
ملخص الفصل	-4
تدريبات	-5

# ضريبة الاملاك والرسوم والضرائب البلدية

## 1- المقدمة

يهدف هذا الفصل الى التطرق لضرائب مباشرة أخرى وهي ضرائب البلديات ورسومها، والتي تعرف بضريبة الاملاك (اوالمسقات) ورسوم الرخص والمهن والحرف وغيرها.

تعتبر ضريبة الأملاك من الضرائب المباشرة المتعارف عليها في معظم التشريعات الدولية منذ القدم ، حيث فرض الفراعنة واليونانيون والرومان الضرائب على ملكية الأموال العقارية وطبقها ملوك القرون الوسطى أيضاً ، وقد عرفها العثمانيون وطبقوها حيث سميت هذه الضريبة في عهدهم ( ويركو المسقات)، أما القوانين التي تحكمها وطريقة استيفاؤها فقد كانت تختلف من دولة لأخرى باختلاف الظروف الاقتصادية والاجتماعية والسياسية والتشريعية والثقافية لكل دولة.

وسيتناول هذا الفصل ضريبة الأملاك من حيث طبيعتها وأهدافها وخصائصها وفرضها وطرق تقديرها، وكذلك الحال مع ضرائب البلديات ورسومها.

## 2. ضريبة الأملاك

### 1.2 طبيعة ضريبة الأملاك:

هي ضريبة تجبى من اصحاب العقارات (الابنية والاراضي) مقابل الخدمات التي يتلقونها من قبل الدولة ، وهي تشبهه ضريبة الدخل ، حيث انها ضريبة مباشرة لا يمكن نقلها وان الايراد المتحقق منها هو الدخل الذي يخضع للضريبة وهي نقدية وسنوية تدفع للدولة او لاحدى الهيئات المحلية.

تعتبر ضريبة الأملاك من الضرائب الشخصية وليس العينية التي تراعي ظروف المكلف وحجم المال، حيث أنها تتضمن إعفاء الحد الأدنى، كذلك لا تفرض على البناء إلا بعد الانتهاء من عملية عمارته والتأكد من صلاحيته للسكن، كذلك فإنها تفرض على الأرض التي يمنع مالکها من البناء عليها بموجب أي قانون آخر يحظر عملية البناء ( حمدان، مؤيد، 2004 ، ص 29).

تعتبر ضريبة الأملاك من الضرائب المباشرة في فلسطين، إذ أنها تحصل وفقاً لجدول اسمية معروفة تبين اسم المكلف ومقدار الدخل الخاضع للضريبة وقيمة الضريبة ، ويتم تقديرها وفرضها بناءً على اتصال مباشر بين الإدارة الضريبية والمكلف بها.

كذلك فإنها تفرض على أساس يتميز بالثبات والتجدد (الأبنية والأراضي)، ولا يتم نقل العبء الضريبي من المكلف إلى شخص آخر.

وتتولى دائرة ضريبة الاملاك التابعة لوزارة المالية اليات تخمين وجباية هذه الضريبة بموجب قانون (ضريبة الأبنية والأراضي داخل مناطق البلديات والمجالس المحلية الاردني رقم 11 لسنة 1954) والتعديلات الواردة عليه ، ويتم تحويل ما نسبته 90% من حصيلتها الى الهيئات المحلية ويبقى 10% تحول للخزينة العامة بدل مصاريف ، وتمتد اعمالها وخدماتها التي تقدمها للمواطنين لتتقاطع مع العديد من المؤسسات الحكومية الاخرى مثل وزارة الحكم المحلي ووزارة الشؤون الاجتماعية ، والسلطة القضائية والهيئات المحلية. ومن القضايا الاخرى التي تتولاها دائرة ضريبة الاملاك اصدار رخص المهن وعمل اخراجات القيد للاراضي ومعاملات تصديق عقود الايجار وشهادات اثبات ملكية وغيرها. وتحتل ضريبة الاملاك موقعا بارزا في النظام الضريبي ، وتشكل موردا رئيسيا في تمويل المجالس المحلية الى جانب الرسوم الاخرى ، وهي ضريبة نوعية تنصب على الايراد الذي تغله العقارات .

## 2-2 خصائص ضريبة الأملاك:

- من التعريف السابق لضريبة الأملاك يمكن استنتاج خصائص هذه الضريبة كما يلي: (فرحات، فوزات، ص323)
- ضريبة مباشرة: حيث تفرض على عنصر يتميز بقدر من الثبات والاستمرار لدى المكلف، وهو الدخل أو الإيراد أو الربح، ويتم إصدار جداول تكليف أساسي أو إضافي أو تكميلي، وتحصل من قبل دوائر التحصيل التابعة لضريبة الأملاك .
- ضريبة نوعية: لاستهدافها نوعاً معيناً من الدخل وهو العقارات والأراضي.
- اعتماد القيمة التأجيرية أو المقدرة أساساً لفرضها.
- ضريبة سنوية: أي تظل الإيراد الصافي السنوي للقيمة التأجيرية أو المقدرة للبناء أو الأرض.
- ضريبة نسبية: تفرض بنسبة سنوية ثابتة على العقارات المبنية والأراضي ولا تتصاعد هذه النسبة بزيادة الإيراد من العقار عن مبلغ معين.
- ضريبة تسري على إيراد فعلي أو مقدر لم يتحقق بعد، وهذا بسبب دفعها مقدماً خلال التسعة شهور الأولى من السنة الميلادية.

## 3.2 - أهداف ضريبة الأملاك:

- تعتبر ضريبة الأملاك من مصادر الإيرادات التي تغذي الخزينة العامة، كونها إحدى الضرائب المباشرة. وأهدافها لا تختلف كثيراً عن أهداف الضرائب الأخرى والتي يمكن تلخيصها فيما يلي:

## 1- الهدف المالي ( هدف وفرة الحصيلة):

ويقصد به أن تكون حصيلتها غزيرة وتفي باحتياجات الإنفاق العام، علماً بأن ضريبة الأملاك تعاني من انخفاض حصيلتها، وضريبة الأملاك تعتبر من الضرائب المتنامية والمتزايدة كونها ترتبط بالحركة العمرانية والبنائية التي ترتبط هي أصلاً بازدياد عدد السكان المستمر من عام إلى آخر بصورة طبيعية.

## 2- الهدف الاجتماعي:

ويقصد به تحقيق العدالة الضريبية بين المكلفين وإعادة توزيع الدخل، وهذا ما تساهم به ضريبة الأملاك، حيث أنها تفرض على أصحاب الأملاك ثم يعاد توزيعها على شكل خدمات ومشاريع تنموية تنعكس آثارها على كافة أفراد المجتمع.

## 3-الهدف الاقتصادي:

مما لا شك فيه أن لضريبة الأملاك آثار اقتصادية مختلفة يجب أخذها بالاعتبار من أهمها:

- تأثيرها على الاستثمار خاصة في قطاع البناء والإنشاءات وما له من تأثير على الاقتصاد الوطني لأنه يؤثر على كافة القطاعات الاقتصادية الأخرى.
- كذلك قد تؤثر ضريبة الأملاك على الادخار، فكلما زادت نسبة ضريبة الأملاك كلما أدى إلى ضعف مقدرة الأفراد على الادخار مما ينعكس سلباً على الاقتصاد الوطني.
- تؤثر ضريبة الأملاك على الاستهلاك خاصة بالنسبة إلى ذوي الدخل المتدنية، فإن زيادة نسبة الضريبة تؤثر إلى حد ما على مقدار ما يستهلكه من سلع وخدمات، مما يؤدي إلى انخفاض استهلاكهم لهذه السلع والخدمات وبالتالي انخفاض مستوى معيشتهم.
- تساهم ضريبة الأملاك في معالجة المشاكل الاقتصادية التي يعاني منها المجتمع، فإذا كان المجتمع يعاني من حالة ركود اقتصادي، فإن خفض نسبة ضريبة الأملاك من شأنه العمل على زيادة الدخل المتاح بأيدي الأفراد، مما يحفز الأفراد على زيادة الاستهلاك والاستثمار وبالتالي الحد من مشكلة الركود الاقتصادي التي يعاني منها المجتمع وعلى العكس من ذلك في حالة التضخم الذي ينجم عن زيادة الطلب على السلع والخدمات المختلفة.

## 4.2 - فرض ضريبة الأملاك واستحقاقها:

إن الاستعراض لفرض ضريبة الأملاك يقود للبحث عن شروط سريان هذه الضريبة والأشخاص المكلفين بها، أما بالنسبة لشروط سريانها فتقسم إلى ما يلي (حمدان، مؤيد ، 2003):-

### 1- الشروط الزمنية (مبدأ سنوية الضريبة):

نصت المادة 14 من القانون رقم 11 لعام 1954 في البند الأول منها على استحقاق دفع الضريبة في أول السنة المالية، والتي تبدأ من اليوم الأول من كانون الثاني. وتفرض الضريبة سنوياً على صافي القيمة التآجيرية أو المقدره للبناء أو الأرض ، والسنة الضريبية هي السنة الميلادية.

### 2- الشروط المكانية (مبدأ إقليمية الضريبة):

تخضع ضريبة الأملاك لمبدأ الإقليمية الذي ينجم عن مكان وجود العقار، وورد في المادة 1 من القانون رقم 11 لعام 1954 ، حيث يسمى هذا القانون حسب المادة 1 (قانون ضريبة الأبنية والأراضي داخل مناطق البلديات والمجالس المحلية)، ثم عدلت هذه المادة في القانون المعدل رقم 26 لعام 1955 ، حيث سمي هذه القانون (قانون ضريبة الأبنية والأراضي داخل مناطق البلديات) وقد تم شطب عبارة المجالس المحلية من القانون الأصلي، وهذا يعني أن نطاق الضريبة يبقى محصوراً ضمن حدود مناطق البلديات فقط.

### 1- الشروط الموضوعية:

لقد عالج قانون الأبنية والأراضي الاردني كل التفاصيل المتعلقة بضريبة الاملاك بدءا من ادارتها وتحميلها وتخصيلها والجهات المستفيدة منها والمكلفين بها اضافة الى نسب الضريبة ، كما وحدد حالات الاعفاء من الضريبة وتنظيم الاعتراضات عليها.

وقد نصت المادة السابعة من قانون ضريبة الأملاك رقم 11 لعام 1954 (موضحة أساس الضريبة وأصول التخمين) على ما يلي:

أ- إن بدل الإيجار السنوي للمباني مخصصاً منه الخمس (20%) مقابل نقص قيمتها بالتقادم والاستعمال يعتبر أنه صافي إيجارها السنوي (80%).

ب- إذا لم يكن البناء مؤجراً أو ظهر للجنة التخمين أن بدل الإيجار المسمى لا يعادل قيمة الإيجار السنوي الحقيقي، تخمن لجنة التخمين قيمة الإيجار السنوي مراعية في ذلك الاعتبارات التالية:

1- حجم البناء والمواد المستعملة والموقع المقام عليه.

2- كيفية استعمال البناء.

3- يكون صافي قيمة الإيجار السنوي للأراضي التي لم تنشأ عليها أبنية دائمة أو للأرض التي تكون القيمة

الرأسمالية للأبنية القائمة عليها أقل من قيمتها بدون أبنية 6% من الثمن الذي يمكن أن تباع به تلك الأرض

فيما لو بيعت وكان البائع راغباً في البيع والشاري راغباً في الشراء ويشترط ذلك أنه إذا كان صافي قيمة الإيجار السنوي للمباني عند تخمينها وفقاً لأحكام الفقرتين (2 ، 3) من المادة السابعة يزيد عن صافي قيمة الإيجار السنوي.

4- يحق للجنة التخمين أن تفرز أية قطعة أو توحد أية قطع لأجل تخمينها.

وبناءً على ذلك يستنتج من المادة (2) التي تختص بتفسير اصطلاحات القانون أنه يخضع للضريبة داخل مناطق البلديات كل مما يلي:

أ. الأبنية على اختلاف أنواعها أياً كانت مادته بنائها وآيا كان محل وجودها داخل مناطق البلديات وكل ساحة أو ارض أو طرق أخرى تجاور البناء وتحيط به وتستعمل معه أو أعدت لاستعمال كجزء منه سواء أكان البناء مسكوناً أو غير مسكون مستعملاً أو لا وأي تغيير إنشائي في البناء أو أية إضافة إنشائية عليه على أن تكون تامة الإنشاء ويعتبر البناء أو أي تغيير إنشائي فيه أو أية إضافة إنشائية عليه أنها تامة الإنشاء عندما تصبح قابلة للاستعمال.

ب- الأرض الفضاء غير المقام عليها بناء دائم وتشمل لفضة الأرض أيضاً الأبنية القائمة على الأرض كل شيء آخر ثابت عليها .

#### 4- الأشخاص المكلفين بالضريبة:

لقد وضحت المادة(11) من قانون ضريبة الأملاك رقم (11) لعام 1954 على من تقع الضريبة وقد جاء بها تجبى الضريبة بمقتضى هذا القانون من المالك أو من الشخص الذي يتصرف بالملك بالنيابة مع مراعاة أحكام هذه المادة.

وجاء في المادة الثانية من نفس القانون أن لفضة المالك تعني الشخص المسجل الملك باسمه وإذا لم يكن الملك مسجلاً فتعني الشخص الذي يتقاضى بدل إيجار ذلك الملك أو إيراده ، ويشترط في ذلك أن يعتبر المالك المسجل هو المالك إذا كان ثمة خلاف حول الملكية ، لكن لفضة المالك تم تعديلها بموجب قانون معدل رقم 42 لعام 1963 لتصبح كما يلي: تعني لفضة المالك لأغراض هذا القانون الشخص الذي ينتفع انتفاعاً مباشراً بالملك الذي يتقاضى بدل إيجاره أو إيراده ويشترط في ذلك أن يعتبر المالك المسجل هو المالك إذا كان ثمة خلاف حول الملكية

## 5-2 - معدلات ضريبة الأملاك :

حددت المادة (4) من القانون (42) لعام 1963 المعدل لقانون رقم 11 لسنة 1954 فئات الضريبة وأصنافها كما يلي:

1. (17%) من صافي قيمة الإيجار السنوي للمباني بما في ذلك الساحة التي تقوم عليها وتحيط بها.
2. (10%) من صافي قيمة الإيجار السنوي للأراضي التي ليست ساحة للمباني. وعليه وحسب الممارسة العملية تكون معدلات ضريبة الأملاك كما يلي:
  - أ. (17%) من قيمة عقد الإيجار أو القيمة المقدرة للبناء بعد خصم (20%) من قيمة عقد الإيجار أو القيمة المقدرة للبناء كاستهلاك مقابل نقص قيمة البناء بالقدم أو الاستعمال .
  - ب. (10%) من القيمة الإيجارية المقدرة (المخمنة) ، والتي تخمن بنسبة (6%) من القيمة البيعية لتلك الأرض لو كان البائع راغباً في البيع والمشتري راغباً في الشراء.يتضح مما سبق أن سعر الضريبة حسب المعدل النسبي الثابت، أي المعدل الذي لا يتغير معدلها بتغير الوعاء.

## 6-2 - تخمين وتقدير قيمة ضريبة الأملاك

تربط ضريبة الأملاك داخل مناطق البلديات على أساس القيمة الإيجارية الفعلية (الحقيقية) أو المقدرة (المخمنة) للمباني والأراضي بنسب متفاوتة، ولا تفرض الضريبة على الدخل الإجمالي بل تفرض على الدخل الصافي فيما يتعلق بالأبنية حسب نص المادة 7 من القانون ، أما بالنسبة للأراضي فإنها تفرض على الدخل الصافي المقدر والذي يقدر بنسبة (6%) من الثمن الذي يمكن أن تباع به تلك الأرض.

وبعد تحديد الوعاء الضريبي على النحو السابق يطبق سعر الضريبة كما نصت عليه المادة (13) من قانون رقم 11 لعام 1954 حسبما عدلت بموجب القانون رقم 42 لعام 1963 والقانون المعدل رقم 9 لعام 1967 وهو موحد لجميع المباني التي تقع داخل حدود البلديات بنسبة 17 % ، وكذلك بالنسبة للأراضي التي تقع داخل البلديات بنسبة 10 % لجميع الأراضي.

### -آلية تقدير ضريبة الأملاك:

نظم القانون رقم 11 لسنة 1954 في المادة 5 تشكيل لجان التخمين والتقدير وصلاحياتها واليات التقدير، ويهدف تشكيل لجان التخمين والتقدير بشكل عام الى تقدير القيمة الإيجارية للعقارات كخطوة أولى وسابقة لفرض الضريبة عليه.

وتفرض ضريبة الأملاك على أساس صافي القيمة الإيجارية الفعلية أو المقدرة للبناء أو الأرض سنوياً، وتمر آلية التقدير بثلاثة مراحل هي:

#### أ. مرحلة حصر الأملاك الخاضعة للضريبة:

حسب نص المادة (20) من القانون رقم 11 لعام 1954 بينت ما يلي:

- 1- في كل عام أو أية مدة يعينها مجلس الوزراء بقرار ينشر في الجريدة الرسمية يجري إعادة تخمين صافي قيمة الإيجار السنوي لجميع الأملاك الواقعة ضمن المنطقة المعينة في القرار المذكور وتنظيم قائمة تخمين جديدة وفقاً لأحكام هذا القانون، وتقرر الضريبة اعتباراً من بدء السنة المالية التي تلي إعادة التخمين.
- 2- تسري جميع أحكام هذا القانون فيما يتعلق بقائمة التخمين على جميع ملاحق قوائم التخمين وقوائم التخمين الجديدة.

وعليه يجب أن يتم إعادة التخمين كل خمس سنوات من قبل الدوائر الضريبية، وذلك بهدف حصر الأملاك الخاضعة للضريبة بصورة دورية لضمان عدم وجود عقارات لم تخمن مسبقاً، وكذلك لزيادة قيمة التخمين أو خفضه تمشياً مع الظروف الاقتصادية المختلفة وتسمى إعادة التخمين كل خمس سنوات بالتخمين العمومي أو التخمين العام ويتم فيه إجراء عملية إعادة تخمين شاملة للمباني والأراضي المخمنة سابقاً وكذلك للمباني والأراضي المستجدة والتي لم تخمن بعد.

#### أ- مرحلة تقدير القيمة الإيجارية :

- في حالة التخمين العمومي فإنه يتم التقدير كل خامس عام، أما في حالة التقدير السنوي فإنه يتم التقدير في نهاية السنة، يعمل به ابتداء من السنة التالية.
- في حالة كون الأبنية مؤجرة فإن لجنة التخمين تقوم بالاستناد على صافي قيمة عقد الإيجار، أما إذا كانت الأبنية غير مؤجرة فعلى لجنة التخمين أن تراعي العديد من الاعتبارات عند تقديرها للقيمة الإيجارية، وحسب المادة (7) من القانون رقم 11 لعام 1954 فإن من هذه الاعتبارات:
- 1- أن بدل الإيجار السنوي للمباني مخصوماً منه الخمس مقابل نقص قيمتها بالقدم والاستعمال يعتبر أنه صافي إيجارها السنوي.

- 2- إذا لم يكن البناء مؤجراً أو إذا ظهر للجنة التخمين أن بدل الإيجار المسمى لا يعادل قيمة الإيجار السنوي الحقيقي، تخمن لجنة التخمين قيمة الإيجار السنوي مراعية في ذلك الاعتبارات التالية:

أ- حجم البناء والمواد المستعملة في بنائه والموقع المقام عليه.

ب- كيفية استعمال المأجور.

ج- بدل إيجار أو إيراد الأملاك المجاورة والمماثلة له ويشترط في ذلك أن لا تحتسب قيمة الآلات والماكينات عند تخمين البناء المستعمل لمشروع صناعي.

3- يكون صافي قيمة الإيجار السنوي للأرض التي لم تنتشأ عليها أبنية ، أو للأراضي التي تكون القيمة الرأس مالية للأبنية القائمة عليها أقل من قيمتها بدون أبنية (6%) من الثمن الذي يمكن أن تباع به تلك الأرض فيما لو بيعت وكان البائع راغباً في البيع والشاري راغباً في الشراء.

4- تنظيم قائمة التخمين وتصحيحها من قبل لجنة التقدير (التخمين) :

قائمة التخمين هي قائمة يسجل فيها اسم المالك واسم المنطقة داخل حدود البلدية ورقم الحوض والقطعة للبناء أو الأرض المخمّنة وصافي قيمة الإيجار السنوي (مبلغ التخمين).

وقد نصت المادة ( 8 ) من قانون رقم 11 لعام 1954 المتعلقة بتنظيم قائمة التخمين على ما يلي:

أولاً. تنظم لجنة التخمين قائمة التخمين لجميع الأبنية والأراضي الواقعة في منطقة المدينة أو أي قسم منها وبصافي قيمة الإيجار السنوي لكل منها حسب النموذج الذي يقرره وزير المالية.

ثانياً. ترسل لجنة التخمين إخبار تخمين خاص حسب النموذج المذكور أعلاه إلى كل مالك تم تخمين ملكه بالبريد إلى عنوانه المعروف بشرط أنه إذا كان هناك أكثر من مالك واحد لأي ملك يكتفى بإرسال إخبار واحد إلى أحد الشركاء.

ثالثاً. تسلم قائمة التخمين التي تنظمها لجنة التخمين إلى محاسب المقاطعة وتودع في مكتبه حيث يجوز لجميع الذين خمنت أملاكهم أن يطلعوا عليها.

رابعاً. ينشر وزير المالية إعلاناً بإيداع قائمة التخمين معلناً فيها جواز الإطلاع عليها أو أخذ نسخ أو مستخرجات عنها خلال ثلاثين يوماً من تاريخ نشر الإعلان.

### مثال: على ضريبة الابنية

مكلف يملك ثلاث شقق سكنية قدرت القيمة الإيجارية بمبلغ 2700 دينار أي بواقع 900 دينار لكل شقة، ما مقدار الضريبة المترتب على المكلف دفعها؟.

الحل:

يتم أولاً احتساب صافي القيمة الإيجارية كما يلي:

صافي القيمة الإيجارية = قيمة الإيجار المقدر بالإجمالي - خصم 20% مقابل القدم والاستعمال

الشقة الأولى = 900 x 20% = 180 دينار ، وبذلك تكون صافي القيمة الإيجارية = 900 - 180 = 720 ديناراً.

وهذا ما ينسحب على الشقتين الأخيرتين ، وبذلك تكون الضريبة على كل شقة كما يلي:

$$122.400 = 17\% \times 720$$

أي إجمالي الضريبة على جميع الشقق = 3 x 122.400 = 367.200 دينار سنوياً

مثال - على ضريبة الاراضي

ارض قدرت قيمتها البيعية 20000 دينار فان مبلغ ضريبة الاملاك على هذه الارض يحسب كما يلي:

قيمة الارض المقدرة x النسبة التخمينية x نسبة ضريبة الاملاك على الاراضي

$$20000 \times 6\% \times 10\% = 120 \text{ دينار}$$

## 2-7 الاعتراض والطعن على قرار لجنة التخمين:

تعطي التشريعات الضريبية الحق لمن يتضرر من قرارات التخمين الحق في الاعتراض او التظلم على

اعتبار ان هذه القرارات هي قرارات ادارية غير نهائية تكون عرضة للطعن بها.

وقد اشتمل قانون رقم 11 لعام 1954 على مرحلتين للطعن في قرار لجنة التخمين هما:

### أ. مرحلة الاعتراض:

وتتمثل هذه المرحلة باعتراض المكلف إلى الجهة المصدرة لقرار التخمين وهي لجنة التخمين، ونظمت هذه

المرحلة المادة (9) من قانون ضريبة الأملاك رقم 11 لعام 1954 على أن يتم تقديم اعتراض خطي خلال

30 يوم من خلال إيداع قائمة التخمين، وبعد التداول بالاعتراض حسب ما ورد في المادة (9) من القانون

رقم 11 لعام 1954 ترسل لجنة التخمين إشعاراً خطياً بقرارها إلى المعارض بالبريد المسجل أو بالذات ويعتبر

هذا الإشعار أنه تاريخ القرار الذي أصدرته بشأن الاعتراض الذي فصل به.

### ب. مرحلة الاستئناف:

وتأتي هذه المرحلة في المرتبة الثانية والأخيرة، ويعتبر القرار الذي يصدر عنها قراراً نهائياً غير قابل للطعن أو

الالتماس أمام أي جهة أو هيئة أخرى.

وقد نظمت المادة (10) من قانون رقم 11 لعام 1954 هذه المرحلة ويجب أن يتم تقديم الاستئناف خلال

14 يوم من تاريخ تبليغ المعارض الإشعار بقرار لجنة التخمين إلى لجنة استئناف يعينها وزير المالية من ثلاثة

أشخاص بالصورة المبينة في الفقرة (2) من هذا القانون، وبعد تداول لجنة الاستئناف بالموضوع تتخذ قرارها وترسله بموجب إشعار خطي إلى المستأنف ويعتبر هذا القرار نهائياً.

### 3- رسوم البلديات

#### 3-1 طبيعة رسوم البلديات

فرضت الضرائب البلدية منذ فترة الانتداب البريطاني، وأعطيت الصلاحيات القانونية للبلديات بفرض ما تراه مناسباً من ضرائب ورسوم بما يتوافق مع القوانين السارية (صيري ، نضال، 2004)، وقد تم التعرض في القسم الأول من هذه الوحدة لضريبة الأملاك والتي يتم ربطها وتحصيلها من قبل وزارة المالية ويتم 90% منها للبلديات، ولذلك هي جزء من ضرائب البلديات، وهناك ضرائب ورسوم أخرى مثل ضريبة المعارف ورسوم المهن والحرف .

#### 3-2 أهداف رسوم البلديات

تهدف رسوم البلديات إلى ما يلي:

1- الهدف المالي: وهذا الهدف لا يختلف عنه في الضرائب الأخرى ، والفرق أنه في الضرائب الأخرى تهدف لتوفير الأموال لتغطية نفقات الدولة المختلفة، وهنا تهدف لتوفير الأموال لتغطية نفقات الهيئات المحلية المختلفة، وكذلك لتمويل الأنشطة المختلفة لهذه البلديات.

2- الهدف الاجتماعي: حيث تراعي هذه الرسوم ظروف المكلف، حيث أنها تتضمن الحد الأدنى وكذلك لا تفرض على البناء إلا بعد الانتهاء من عملية عماره والتأكد من صلاحيته للسكن، ولا تفرض على الأرض التي يمنع مالكها من البناء عليها بموجب أي قانون.

أي أنها تحقق العدالة الضريبية بين المكلفين حيث تفرض على أصحاب العقارات والأملاك القادرين، ثم يعاد توزيعها على شكل خدمات ومشاريع تفيد سكان البلديات.

وتعتبر هذه الرسوم المباشرة و التي تعتبر أكثر عدالة من الضرائب غير المباشرة، ويعود ذلك إلى العديد من الأسباب أهمها:

أ- عدم إمكانية نقل عبئها من المكلف به إلى أي شخص آخر ، فالممول القانوني والممول الفعلي لهذه الرسوم هو الشخص نفسه، على عكس الضرائب غير المباشرة التي عادة ما يتحملها المستهلك.

ب- إنها تصيب الأشخاص القادرين مالياً في المجتمع دون الفقراء.

3 - الهدف الاقتصادي: مما لا شك فيه أن لرسوم البلديات آثار اقتصادية مختلفة أهمها:

أ- التأثير على الاستثمار خاصة في قطاع البناء والإنشاءات الذي يعتبر شريان الحياة بالنسبة للاقتصاد الوطني ، لأنه يؤثر على كافة القطاعات الاقتصادية الأخرى، فارتفاع نسب الرسوم يؤدي إلى تثبيط الاستثمار في هذا المجال.

ب- قد تساهم الرسوم في معالجة المشاكل الاقتصادية التي يعاني منها المجتمع ، فإذا كان هناك مشكلة بطالة ، فإنه يمكن استخدام هذه الرسوم عن طريق خفضها، الأمر الذي يؤدي إلى زيادة الدخل المتاح بأيدي الأفراد ، وهذا يؤدي إلى زيادة الاستثمار في قطاع البناء والإنشاءات وبالتالي تشغيل عدد لا بأس به من الأيدي العاملة.

### 3-3 خصائص رسوم البلديات

تتصف رسوم البلديات بالخصائص التالية:

- 1- أنها رسوم مباشرة : تفرض على عنصر يتميز بقدر من الثبات والاستمرار لدى المكلف وغالباً تكون مثل رسوم الحرف والصناعات والمعارق ورخص المهن.
- 2- أنها رسوم نوعية: لأنها تصيب نوعاً معيناً من الدخل.
- 3- أنها تتخذ القيمة التأجيرية أو المقدره أساساً لفرضها: تفرض ضريبة المعارف بنسبة 7% من بدل الإيجار الصافي كما قدر بموجب قانون ضريبة الأبنية والأراضي.
- 4- أنها رسوم سنوية: أي تفرض على المكلفين بشكل سنوي، بحيث تبدأ من الأول من شهر كانون الثاني.

### 3-4 فرض رسوم البلديات واستحقاقها

تفرض ضريبة المعارف ، وهناك رسم الدلالة المفروض من مشتري الأموال المنقولة التي تباع في المزاد العلني ضمن الهيئة المحلية ( قانون رقم 1 سنة 1997 ، المادة 24 )، بالإضافة إلى رسوم رخص البناء، وتكون رسوم مقابل خدمات.

وهناك رسمان على المنشأة التجارية هما رسوم المهن ، ورسوم الحرف ، وهي مبالغ محددة تفرض سنوياً على كافة منشآت الأعمال تتراوح بين 10 دولارات و 3000 دولار حسب حجم المنشأة وطبيعة أعمالها، أما في غزة فيوجد فقط نوعان من الضرائب المحلية هي ضريبة العقارات ورسوم مهن سنوية واحدة تتراوح بين 10 دولارات و 4000 دولار حسب حجم المنشأة. (صبري، نضال، 2004)

جدول رقم ( 1 )

الضرائب المحلية السارية في فلسطين كما هي في 1 / 10 / 2003

الضرائب المحلية	الضفة الغربية	قطاع غزة	أساس استحقاقها
قيمة الأعمال	3%	3%	رسم الدلالة

ضريبة عقارات	17%	15%	مساحة ونوع السكن
ضريبة معارف	7%	لا يوجد	مساحة ونوع السكن
رخص حرف	\$ 3000 - \$ 10	لا يوجد	قيمة الأعمال
رخص مهن	\$ 3000 - \$ 10	\$ 4000 - \$ 10	قيمة الأعمال

المصدر: ( صبري ، نضال، 2004 )

## 1- ضريبة المعارف:

تم فرض ضريبة المعارف بناءً على نظام ضريبة المعارف رقم ( 1 ) لسنة 1956 .  
وتنص المادة 2 منه على " تستوفى من المالكين أو المستأجرين في المناطق البلدية حسبما تنسبه لجان المعارف المحلية بقرار ينشر في الجريدة الرسمية ، ضريبة سنوية تعرف بضريبة المعارف على أن لا يزيد على 7% من بدل الإيجار الصافي كما قدر بموجب قانون ضريبة الأبنية والأراضي داخل مناطق البلدية (ويقصد بالإيجار الصافي قيمة الإيجار مطروحا منه 20%)، أما في القرى فتقدر لجان المعارف المحلية مقدار الضريبة عند الحاجة إليها .

على أن يقترن تقديرها بموافقة وزير التربية والتعليم ، وللمالكين الحق بأن يعودوا بما دفعوه على المستأجرين .  
المادة 3 بخصوص استثناء من ضريبة المعارف لبعض الفئات.  
المادة 4 تجبى ضريبة المعارف في المناطق البلدية بواسطة جباة تعيينهم لجنة المعارف وفقاً لقانون تحصيل الأموال الأميرية رقم 6 لسنة 1952 ، ويدفع لحساب صندوق خاص يعرف بصندوق ضريبة المعارف.  
المادة 5 تنفق ضريبة المعارف على إنشاء أبنية للمدارس أو استئجارها أو صيانتها أو تأثيثها أو تأدية رواتب المعلمين والمعلمات والأذنة... الخ.

مثال :

مكلف قدرت عليه صافي القيمة الإيجارية مبلغ 7200 دينار ، ما مقدار ضريبة المعارف الواجب عليه دفعها؟  
الحل:

$$\begin{aligned} \text{ضريبة المعارف الواجبة الدفع} &= \text{صافي القيمة الإيجارية} \times 7\% \\ &= 7200 - (7200 \times 20\%) \times 7\% \\ &= 7200 - 1440 \times 7\% = 403 \text{ دينار} \end{aligned}$$

## 2- رسوم الحرف والصناعات:

وهي تستند إلى قانون الحرف والصناعات رقم 16 لسنة 1953 ، ويعمل به في المناطق البلدية .  
وحسب المادة 2 منه تعني عبارة ( سلطة الترخيص ) وزير الصحة أو من ينيبه عنه خطياً .  
وحسب المادة 5 يستوفى عن كل رخصة رسم حسب الفئة المبينة في الجدول الملحق بهذا القانون .

وحسب المادة 5 (6) تدفع الرسوم المستوفاة في منطقة البلدية إلى المجلس البلدي أو المجلس المحلي، أما الرسوم المستوفاة في المناطق الأخرى فتدفع إلى خزانة الدولة.

من مراجعة لجدول الحرف والصناعات كما جاء في التعديل المؤرخ 11 تشرين الثاني 1989 نلاحظ تقسيم إلى ثلاثة أصناف :

-الصنف الأول : يتعلق بالحرف والصناعات التي لها علاقة بالصحة العامة حيث تم تقسيمها حسب أنواع الحرف تختلف رسومها من حرفة لأخرى وكل حرفة تم تقسيمها إلى ثلاث درجات وتكون الدرجة الأولى رسومها الأعلى والدرجة الثالثة رسومها الأقل .

- الصنف الثاني: يتعلق الصنف الثاني بالحرف والصناعات التي لها علاقة بسلامة الجمهور والنظام العام حيث يتم أيضاً تقسيمها حسب أنواع الحرف والتي تختلف رسومها من حرفة لأخرى، وتقسم كل حرفة إلى درجات تنخفض الرسوم كلما ارتفعت الدرجة.

- الصنف الثالث: يتعلق بالمحال التي تحتاج إلى الإشراف البيطري وتختلف الرسوم من حرفة لأخرى .

#### مثال :

صاحب مخبز من الدرجة الأولى ويقع في مدينة بيت لحم ، ما مقدار رسوم الحرف والصناعات التي يجب عليه دفعها لبلدية بيت لحم؟

#### الحل:

من الرجوع إلى جدول الحرف والصناعات نجد أن الرسوم المستحقة هي 60 دينار، في حين إذا كان من الدرجة الثانية فيكون مقدار الرسوم 36 دينار، بينما إذا كان من الدرجة الثالثة 24 دينار. ولمعرفة مبلغ الرسم لأي نوع حرفة يرجع إلى الجدول المذكور.

#### 3- رسوم المهن:

وهي تستند إلى قانون رخص المهن رقم 89 لسنة 1966 .

وحسب المادة 3 من القانون يطبق على جميع الأشخاص والشركات والمؤسسات والبيوت التجارية والنقابات والهيئات ، الذين يمتنون أية مهنة وغير خاضعين لرسم الرخصة بموجب قوانين أخرى ، وغير معفيين بموجب هذا القانون بحيث يكونوا مكلفين بالحصول على رخصة مهن بمقتضى أحكام هذا القانون .

وقد نصت المادة 5 من القانون:( يعمل بالرخصة الصادرة بمقتضى أحكام هذا القانون اعتباراً من اليوم الأول من شهر كانون الثاني لغاية الحادي والثلاثين من شهر كانون الأول من كل عام).

وحددت المادة 6 الفئات الخاضعة للقانون بحيث تبدأ من الفئة الأولى وتنتهي بالفئة الرابعة ، وتقل الرسوم كلما ارتفعت الفئة.

ونصت المادة 22: (رغمًا عما جاء في المادة الأولى من هذا القانون تعتبر جميع الرسوم المتحققة بمقتضى قانون رخص المهن رقم 36 لسنة 1958 عنه لسنة 1966 حقاً للبلديات ويترتب على وزارة المالية تحصيلها من المكلفين وتحويلها خلال العام الحالي إلى البلديات كلاً بقدر استحقاقها).

مما سبق يلاحظ أن ضريبة المعارف تحصلها البلدية بنفسها بواسطة موظفيها، أما ضرائب (رسوم) الحرف والصناعات فتحصل بواسطة البلدية أو المجلس المحلي أيضاً ولكن بالتعاون مع وزارة الصحة ، أما ضرائب (رسوم) رخص المهن فتحصل بواسطة دوائر ضريبة الأملاك التابعة لوزارة المالية ويحول 90% منها للبلديات. ويكون استحقاق ضريبة المعارف بناءً على القيمة الإيجارية للعقارات حسب قانون الأبنية والأراضي داخل البلدية.

أما استحقاق رسوم الحرف والصناعات فتكون لمن ينطبق عليه مواد قانون الحرف والصناعات المذكورة أعلاه، وكذلك الأمر مع رسوم (ضريبة) رخص المهن.

وهناك جداول تبين ما يجب دفعه من كل فئة ينطبق عليها القانون سواء الحرف والصناعات، ورخص المهن.

### 3-5- تقدير قيمة ضريبة ورسوم البلديات

تربط ضرائب البلديات على أساس القوانين التي تحكم كل نوع ضريبة على حده، فضريبة المعارف تربط وتقدر بنسبة 7% من صافي القيمة الإيجارية المخمنة تبعاً لقانون ضريبة الأبنية والأراضي داخل حدود البلدية. أما بخصوص رسوم الحرف والصناعات فتستوفى حسب الفئة التي يخضع لها المكلف بناءً على الجداول الملحقة بالقانون الخاص بها لكل فئة، وكذلك الأمر مع ضريبة المهن.

## ملخص الفصل

هدف هذا الفصل إلى التعرض لضريبة الأملاك وضرائب البلديات ، وشرح الخصائص والأهداف مع التأكيد على أن ضريبة الأملاك أيضاً تعتبر من ضرائب البلديات. هناك أربعة أنواع ضريبة مفروضة في بلديات الضفة الغربية وهي ضريبة العقارات ، والمعارف، ورسوم المهن ، ورسوم الحرف والصناعات، وتتخذ بدل الإيجار ، أو حجم الأعمال ، كأساس لفرض الضريبة، وهناك ضربيتان مفروضتان في غزة هما ضريبة العقارات ، ورسوم المهن.

وقد تم التعرض لهذه الضرائب بالتفصيل مع التطرق للقوانين التي تحكمها وطرق تحصيلها، وأمثلة عليها.

## تدريبات

### تدريب (1)

يملك مكلف بيت يسكن به في مدينة رام الله ، قدرت قيمته الإيجارية السنوية بمبلغ 2000 دينار ، ما مقدار ضريبة الأملاك التي يتوجب عليه دفعها؟.

**الحل:-**

$$\begin{aligned} \text{مقدار ضريبة الأملاك المستحقة} &= (\text{القيمة الإيجارية} - 20\% \text{ بدل القدم والاستعمال}) \times 17\% \\ &= 2000 - (2000 \times 20\%) \times 17\% \\ &= 1600 \times 17\% = 272 \text{ دينار} \end{aligned}$$

### تدريب 2

مكلف يدفع إيجار شهري قدره 300 دينار ، وهذا ما تم اعتماده وتخمينه كإجمالي القيمة الإيجارية المقدرة، ما مقدار ضريبة المعارف المستحقة على المكلف؟

**الحل:-**

$$\begin{aligned} \text{يتم احتساب القيمة الإيجارية السنوية وتساوي الإيجار الشهري} &\times 12 \text{ شهراً} \\ = 12 \times 300 &= 3600 \text{ دينار} \end{aligned}$$

وحسب نظام ضريبة المعارف يدفع 7% من صافي القيمة الإيجارية والتي تساوي القيمة الإجمالية - 20% بدل القدم والاستعمال

$$\begin{aligned} \text{أي } 3600 - (20\% \times 3600) \times 7\% & \\ \text{إذاً ضريبة المعارف} &= 2880 \times 7\% = 201.60 \end{aligned}$$

