

## إيرادات الثروة العقارية وأثرها على زيادة الحصيلة الضريبية دراسة تطبيقية على مأمورية ضرائب مصر الجديدة والنزهة

[١٥]

محمد علي لطفى<sup>(١)</sup> - ماجدة إكرام عبيد<sup>(٢)</sup> - عبير أحمد عبده منصور<sup>(٣)</sup>

(١) كلية التجارة، جامعة عين شمس (٢) معهد الدراسات والبحوث البيئية، جامعة عين شمس

(٣) مصلحة الضرائب المصرية

### المستخلص

تهدف هذه الدراسة إلى تنمية التصرفات العقارية وزيادة الحصيلة الضريبية، حيث أن قطاع التشييد والبناء يحظى بأهمية كبيرة في المجتمعات المعاصرة بسبب التزايد المستمر في الاستثمار العقاري، ففي السنوات الأخيرة التي عكبت الثورة زادت الإنشاءات العقارية ومن ثم زادت التصرفات العقارية بين الممولين، إلا أن المكلفين بأداء ضريبة التصرفات العقارية يميلوا إلى استغلال الثغرات القانونية بالتشريعات الضريبية ومحاولة التهرب من أداء تلك الضريبة، حيث أن ضريبة التصرفات العقارية يتم الاعتماد عليها بشكل كبير في الحصيلة الضريبية فضلاً عن كونها أهم مصادر الإيرادات الضريبية في الوقت الحالي، ومن هنا تبلورت أهمية حصر التصرفات العقارية ودورها في زيادة الحصيلة الضريبية والحد من إقدام الممولين على التهرب من أداءها. ولأهمية حماية التصرفات العقارية وحصر المجتمع الضريبي في القطاع العقاري جاءت الدراسة بألية جديدة لتوسيع قاعدة المجتمع الضريبي للتصرفات العقارية التي تعد المورد الرئيسي للإيرادات الضريبية التي تصب في الموازنة العامة للدولة وتساعد على دعم التنمية الاقتصادية.

أهداف الدراسة: تسعى هذه الدراسة إلى تحقيق مجموعة من الأهداف والتي تتمثل فيما يلي:

- الحد من ظاهرة التهرب الضريبي للتصرفات العقارية في قطاع التشييد والبناء.
- زيادة الحصيلة الضريبية المحققة من التصرفات العقارية.
- تقديم آلية لتنمية التصرفات العقارية من خلال الربط بين مصلحة الضرائب والجهات المعنية لاستخراج تراخيص البناء.
- حماية التصرفات العقارية والحفاظ على البيئة من خلال التعامل بموضوعية مع الوحدات العقارية المخالفة إنشائياً و لكنها صالحة للسكن.

**منهج الدراسة:** من أجل تحقيق أهداف الدراسة و التأصيل العلمي لأبعاد المشكلة قامت الباحثة باستخدام المنهج الوصفي التحليلي و ذلك لبناء إطار لأبعاد مشكلة الدراسة و الأهداف و الأهمية و تهدف هذه الدراسة إلى بحث أثر التصرفات العقارية على زيادة الحصيلة الضريبية دراسة تطبيقية على مأمورية ضرائب النزهة و مصر الجديدة .

**أداة الدراسة:** تم تصميم استمارة استبيان خاصة باستطلاع آراءهم حول أثر التصرفات العقارية على زيادة الحصيلة الضريبية و التنمية الاقتصادية و توزيعها على مأموريات الضرائب و مكاتب المحاسبة هذا بالإضافة إلى إجراء العديد من المقابلات مع مسئولين في القطاعات و الإدارات الضريبية و الأفراد المهتمين بموضوع الدراسة .

**عينة الدراسة:** اشتمل الدراسة على عينة عشوائية من:

١- الموظفين والمراجعين والمديرين بمأموريات الضرائب .

٢- المحاسبين

**نتائج الدراسة:** توصلت هذه الدراسة إلى عدة نتائج أهمها:

- هذه الآلية تمكنا من تكوين قاعدة بيانات مستمرة عن المتعاملين في مجال التصرفات العقارية مما يحترفون نشاط التصرفات العقارية على وجه الاعتياد و كذلك الشركات التي تعمل في مجال التسويق و العقاري .
- تعد حماية التصرفات العقارية و سرعة المحاسبة الضريبية و مكافحة التهرب الضريبي لنشاط التصرفات العقارية من المهام الأساسية لمأموري الضرائب للحفاظ على الإيرادات الضريبية التي تصب في الموازنة العامة للدولة .
- أدى إحكام حصر التصرفات العقارية إلى زيادة الموارد المالية و توفير احتياجات الموازنة العامة للدولة .

**توصيات الدراسة:**

- ١- التأكيد على الجهات المنوطه بمنح تراخيص البناء بعدم القيام بأي إجراء للممول إلا بعد إحضار شهادة من المأمورية التابع لها بما يفيد التسجيل الضريبي للممول بالمأمورية المختصة

- ٢- أهمية حماية الثروة العقارية و التعامل مع الوحدات العقارية التي بها مخالفات إنشائية و لكنها صالحة للسكن بموضوعية كاملة
- ٣- تفعيل نظام الحصر الشامل لجميع العقارات سواء كانت حديثة أو قديمة لتكوين قاعدة بيانات دقيقة عن الثروة العقارية في مصر حيث زادت نسبة البناء بعد الثورة .

### المقدمة

تسعى النظم الضريبية الحديثة إلى القضاء على ظاهرة التهرب الضريبي وزيادة الحصيلة الضريبية في المجتمع الضريبي، وفي إطار التوجهات الفكرية المعاصرة يجب البحث عن الوسائل والطرق المستحدثة في تحصيل الضريبة بما يتلاءم مع المتغيرات الحديثة والتقنيات المتطورة، فالحصر الفعال لأنشطة المجتمع الضريبي في مجال التصرفات العقارية يساعد على التنمية الفعالة والمستدامة في الحصيلة الضريبية، فتوجيه المزيد من الاهتمام لرفع كفاءة التحصيل يساعد على الحد من إقدام الممولين على استغلال الثغرات القانونية والتهرب من أداء الضريبة في التصرفات العقارية، وتحصيل مستحقات الخزنة العامة للدولة من تلك الضريبة لما لها من أهمية نسبية كبيرة في جملة الإيرادات الضريبية للضرائب العامة على الدخل.

وهناك إحصائية أجراها الجهاز المركزي للتعبئة والإحصاء تشير إلى وجود ١٢٢٨ منطقة عشوائية يسكنها أكثر من ٢٠ مليون مواطن. و أيضاً هناك بيان صادر عن جهاز التفتيش الفني للمتابعة على أعمال البناء يفاد بأن هناك ٦٠٠ ألف عقار مخالف وأكثر من ٧ ملايين وحدة سكنية غير مرخصة. ويستتبع ذلك بطبيعة الحال أن تفقد الخزنة العامة للدولة نسبة كبيرة من الحصيلة الضريبية السنوية المفترض تحصيلها نظراً لضياع إيرادات التصرفات العقارية. لذلك أصبحت قضية البناء المخالف وتأثيرها الضريبي والاقتصادي بالإضافة إلى قضية البيئة وحمايتها والمحافظة عليها من مختلف أنواع التلوث واحدة من أهم القضايا الملحة في عالمنا المعاصر. وهذه الوحدات المخالفة تمثل ثلث الثروة العقارية في مصر لذلك يجب النظر بموضوعية إلى هذه الأزمة للحفاظ على حياة السكان وفي نفس الوقت عدم إهدار العقارات الصالحة للاستخدام.

## مشكلة الدراسة

- ١- زيادة حجم القطاع العقاري غير الرسمي في قطاع العقارات وصعوبة توافر البيانات اللازمة عن تلك العقارات.
- ٢- زيادة حالات التهرب الضريبي في التصرفات العقارية ، فمن خلال دراسة استطلاعية قام بها الباحثون تبين وجود عدد (٥٤٩) عقار في حي النزهة ، بالإضافة إلى عدد(٢٣٩)عقار في حي مصر الجديدة و النزهة ، مما يؤثر بالسلب على الحصيلة الضريبية لكل من مأمورتي ضرائب النزهة و مصر الجديدة .
- ٣- صعوبة الحصر الكامل للمجتمع الضريبي في قطاع التشييد والبناء، مما يحول معرفة كافة التصرفات العقارية وضياع حقوق الخزانة العامة للدولة المتمثلة في ضريبة التصرفات العقارية التي تصب في الموازنة العامة للدولة
- ٤- انخفاض الإيرادات الضريبية مما يعوق توافر الموارد اللازمة لتحقيق التنمية الاقتصادية

## أهمية الدراسة

ترجع أهمية هذه الدراسة إلى حجم الأموال المستثمرة في القطاع العقاري والأهمية الاقتصادية لتلك الأموال، فتعتبر المشكلة موضوع البحث من أهم المشاكل التي تواجه مصلحة الضرائب، لذلك تسعى الباحثون إلى دراسة أهمية ربط الجهات المنوطة بمنح التراخيص اللازمة للبناء بالتسجيل الضريبي لدى المأموريات المختصة مما يؤثر على زيادة الحصيلة الضريبية وزيادة فاعلية الحصر الضريبي للتصرفات العقارية، فالأمر يتطلب دراسة وتحليل تلك المواضيع الهامة لسرعة توفير معلومات هامة تساعد تساهم في زيادة الحصيلة الضريبية من خلال رؤية متطورة لمكافحة التهرب الضريبي في نشاط التصرفات العقارية في كل من مأمورية ضرائب النزهة وضرائب مصر الجديدة ، لاعتبارها المصدر الرئيسي لإيرادات الضرائب العامة على الدخل التي تصب في الموازنة العامة للدولة لدفع مسيرة التنمية الاقتصادية.

## أهداف الدراسة

- تسعى هذه الدراسة إلى تحقيق مجموعة من الأهداف والتي تتمثل فيما يلي:
- الحد من ظاهرة التهرب الضريبي للتصرفات العقارية في قطاع التشييد والبناء
  - زيادة الحصيلة الضريبية المحققة من التصرفات العقارية
  - مساهمة ضريبة التصرفات العقارية في دعم التنمية الاقتصادية

## فروض الدراسة

- في ضوء طبيعة مشكلة الدراسة وأهدافها يمكن صياغة فروض أساسية تغطي أهداف الدراسة وهي:
- توجد علاقة جوهرية ذات دلالة إحصائية بين ربط التسجيل الضريبي بالمأموريات المختصة وجهات منح تراخيص البناء وزيادة الحصيلة الضريبية.
  - توجد علاقة جوهرية ذات دلالة إحصائية بين حماية التصرفات العقارية وزيادة الحصيلة الضريبية.
  - توجد علاقة جوهرية ذات دلالة إحصائية بين ( ربط التسجيل الضريبي بالمأموريات المختصة وجهات منح تراخيص البناء - تنمية التصرفات العقارية - الحد من البناء بدون تراخيص - تطبيق ضريبة التصرفات العقارية - حماية التصرفات العقارية ) وزيادة الحصيلة الضريبية.

## الدراسات السابقة

يهدف البحث إلى الاستفادة من الدراسات السابقة وتحديد أوجه الاتفاق والاختلاف بين الدراسات السابقة والدراسة المقترحة وسوف يتم تصنيف الدراسات السابقة إلى الدراسات العربية والدراسات الأجنبية.

## أولاً: الدراسات العربية:

١) دراسة أمل نور الدين محمد علي رسالة ماجستير. (٢٠٠٩): "بعنوان الاستثمار العقاري في مصر في الفترة ١٩٩٥ - ٢٠٠٥ وأثره في مواجهة مشكلة البطالة" تناولت الدراسة أهمية الاستثمار العقاري في قطاع الاسكان وأثره على الاقتصاد القومي والنهوض بمعدلات النمو الاقتصادي والاجتماعي وتوفير فرص للتوظيف

### استهدفت الدراسة

- ١- التركيز على مدى مساهمة الاستثمار العقاري في توفير الوحدات السكنية لجميع فئات المجتمع.
- ٢- تحديد أسباب مشكلة البطالة وإيجاد الحلول التي يجب على الدولة تبنيها للتعامل مع تلك المشكلة.

من أهم النتائج التي توصلت إليها الدراسة: إن القطاع العام والقطاع الخاص يسعيان وراء زيادة حجم الاستثمار العقاري لما له من أهمية كبيرة في دفع عجلة التنمية الاقتصادية والاجتماعية، بالإضافة إلى توفير فرص العمل والحد من مشكلة البطالة.

٢) دراسة رباح محمود سالم رسالة ماجستير (٢٠١٤): "بعنوان إطار مقترح للقياس والتقارير عن المخاطر الضريبية في مصر" - دراسة ميدانية

اهتمت الدراسة بوضع إطار مقترح لقياس المخاطر الضريبية متضمناً المحاور الرئيسية لعملية إدارة المخاطر الضريبية والذي يمكن من خلاله تقليص فجوة تطبيق التشريع الضريبي ورفع كفاءة تحصيل الضريبة

### تهدف هذه الدراسة إلى:

- ١- إيجاد وسيلة لتطوير التشريعات والقوانين الضريبية بهدف معالجة القصور الموجودة بها.
- ٢- تحسين وسائل تحصيل الضرائب وتحديد المخاطر الضريبية المتعلقة بها.

### يعد من أهم النتائج التي توصل إليها الباحث:

- ١- التوصل إلى اقتراح نظام معلومات متطور يساعد مصلحة الضرائب على تحقيق أهدافها وزيادة كفاءتها لإدارة عملية فرض وتحصيل الضرائب.

٢- يمكن من خلال الإطار المقترح تحديد المخاطر الناتجة عن فرض الضرائب ومواجهتها وذلك بوضع الآليات المناسبة لتطوير عملية تحصيل الضرائب ومكافحة التهرب الضريبي وحصر جميع الأنشطة الاقتصادية.

### ثانياً الدراسات الأجنبية:

٣) دراسة (Yongmei Chneb، Zhihui Zhanga، Xing Wua) (٢٠٠٥)، مجلة السيفيير: بعنوان "دراسة التأثيرات البيئية الناتجة عن فرض الضرائب الخضراء على أنواع مختلفة من مواد البناء باستخدام مواد بناء مرتبطة بالبيئة"

تقدم هذه الدراسة نموذج لتقييم أثر مواد البناء على البيئة وذلك في الاعتماد على إطار تقييم دورة الحياة وبهذا النموذج تم تصنيف الآثار البيئية إلى فئات كما تم استخدام مصطلح "الضرائب الخضراء" لدراسة المخاطر عبر الفئات المختلفة للآثار البيئية المصنفة وتعرض نتيجة التقييم الخاصة بالنموذج لإرادة المجتمع لدفع ضرائب على مواد البناء المضرّة للبيئة ومن أهم النتائج التي توصلت إليها الدراسة أن الملوث البيئي يدفع للمجتمع بعض حقوق الاستخدام للبيئة والتي تعرف بالضريبة الخضراء.

٤) دراسة (Chenb، Liua Beibei، Xiaojun) (٢٠١١)، مجلة السيفيير: بعنوان "طريقة التقييم الرمادي الشامل للعقارات"

تهدف هذه الدراسة إلى جعل احتياجات العملاء موضع اهتمام المطورين وتعزيز قدراتهم التنافسية وتستخدم هذه الدراسة طريقة التقييم الرمادي الشامل للحصول على المساكن الأكثر شعبية من وجهة نظر العملاء ومن أهم النتائج التي توصلت إليها الدراسة أنه يجب الانتباه إلى احتياجات العملاء الخاصة بالعقارات والتي تتضمن الحفاظ على الجودة وثبات الأسعار من أجل ضمان تحقيق التنمية المستدامة للمشروعات العقارية.

٥) دراسة (Jing Wuc، Zhuang Yua، Hao Xiea) (٢٠١١)، مجلة السيفيير: بعنوان "دراسة عن التنمية المستدامة لسوق العقارات في الصين"

تناولت هذه الدراسة وصف إطار سوق العقارات الصيني ووضع الأساس، وتلخيص مشكلاته الأساسية وتقديم اقتراحات لتحقيق التنمية المستدامة وتوصلت هذه الدراسة، أن سوق

العقارات الصينية استعاد أهميته تدريجياً منذ أن تبنت الحكومة الصينية سياسة الانفتاح منذ عام ١٩٧٨ حتى ٢٠٠٩، وصلت المبيعات الصينية للمساكن إلى ٤،٤٣٥٥ تريليون ل ٩٤٧،٥٥ مليون.

(٦) - دراسة Arbolino R. Romano ، (٢٠١٤) " مجلة السيفير: بعنوان "

### العلاقة الجوهرية بين الاستثمار العقاري والنمو الاقتصادي "

استهدفت هذه الدراسة تقدير العلاقة بين الاستثمار العقاري والنمو الاقتصادي بالاعتماد على بيانات ٢٨٤ مدينة صينية منذ عام ١٩٩٤ حتى ٢٠١٠ وتوصلت الدراسة إلى أن الاستثمار العقاري يحفز الاقتصاد على المدى القصير بينما يعوق النمو الاقتصادي على المدى الطويل.

### أوجه الاتفاق والاختلاف بين الدراسات السابقة والدراسة الحالية:

أولاً تمثلت أوجه الاتفاق بين الدراسات السابقة والدراسة الحالية في عدة نقاط أهمها:

١. العمل على تطوير النظام الضريبي بشكل مستمر لزيادة الحصيلة الضريبية في مصلحة الضرائب
٢. توضيح دور الضريبة في زيادة الموارد المالية للدولة.
٣. إظهار أوجه القصور في حصر المجتمع الضريبي والمبادرة في طرح بدائل لحل المشكلات المتعلقة بظاهرة التهرب الضريبي.

### ثانياً أوجه الاختلاف بين الدراسة الحالية والدراسة السابقة:

وقد اختلفت الدراسات السابقة مع الدراسة المقترحة في مجموعة من النقاط أهمها:

١. ضرورة تطبيق آلية جديدة لتوفير البيانات اللازمة في نشاط التصرفات العقارية مما يساعد على سرعة المحاسبة الضريبية عن ذلك النشاط.
٢. أهمية مكافحة التهرب الضريبي في نشاط التصرفات العقارية وحصر المجتمع الضريبي في قطاع التشييد والبناء.
٣. متابعة التحصيل الضريبي المستمر لضريبة التصرفات العقارية لتوفير الموارد المالية للدولة اللازمة لمجابهة الإنفاق العام.

## الإطار النظري

تناولت الدراسة الجوانب المتعلقة بأهمية حصر التصرفات العقارية في القطاع العقاري وأثرها على زيادة الحصيلة الضريبية بالتطبيق على منطقتي الدراسة من خلال خطة منهجية تم تقسيمها إلى المبحثين الآتيين:

**المبحث الأول: حصر التصرفات العقارية ومكافحة التهرب الضريبي في قطاع العقارات**

**المبحث الثاني: فاعلية ضريبة التصرفات العقارية في زيادة الحصيلة الضريبية**

**المبحث الأول: حصر التصرفات العقارية ومكافحة التهرب الضريبي في قطاع العقارات**

أ- المقصود بالتصرف في العقار: يتحقق من التصرف القانوني في العقارات ربحاً تفرض عليه ضريبة تصريفات عقارية وقد أشار القانون (٧٠) لسنة ١٩٦٤ الخاص بالشهر والتوثيق إلى تلك التصرفات العقارية التي يترتب عليها انتقال ملكية العقار المباع من البائع إلى المشتري بموجب عقد ناقل للملكية وتشمل هذه التصرفات بيع العقار بموجب عقد اتفاق بين المتعاقدين أو التنازل عنه، بيع حق الانتفاع، المعاوضة في العقار، بيع حق الرقبة في العقار مع الاحتفاظ بحق الانتفاع، الوصية بتقرير حق الانتفاع بالعقار مدى الحياة أو تحديد مدة للانتفاع، هبة العقار، البيوع الجبرية، إقرار للغير بملكية العقار.

**ب- صور التهرب الضريبي في التصرفات العقارية:**

- ١- يقوم الممول بكتابة عنوان إقامة وهمي في عقد البيع ومن ثم يصعب على الإدارة الضريبية تحصيل الضريبة.
- ٢- يعتمد الممول عدم كتابة الرقم القومي في عقد البيع حتى لا تتمكن الإدارة الضريبية من تتبع الممول وتوقيع الحجز الإداري لدى البنوك.
- ٣- يحدث التهرب أيضاً بإخفاء الممول جزء من المادة الخاضعة للضريبة فيخفض من قيمة التصرف في عقد البيع حتى يقلل من الوعاء الخاضع للضريبة ومن ثم الضريبة المستحقة.
- ٤- يكتفي الممول بعقد بيع ابتدائي ولا يلجأ إلى التسجيل بالشهر العقاري تهرباً من سداد الضريبة المستحقة.

٥- يلجأ الممول إلى تقسيم الأرض على أولاده بعقود هبة حتى لا يخضع للمحاسبة عنها كنشاط تجاري.

٦- إخفاء التصرف وإتمام عملية البيع بموجب توكيل رسمي أو عقد وكالة في الشهر العقاري أو التنازل في شركات نقل الملكية.

ت- آثار التهرب الضريبي: تتجسد هذه الآثار في عدة مجالات مختلفة يمكن توضيحها كما يلي:

- تعتمد الدولة على اختلاف أنظمتها الاقتصادية والمالية والضريبية على الضرائب بصفة أساسية لتحقيق أهدافها، لذا فإن أي خلل في الحصيلة الضريبية المتوقع تحقيقها يسبب ضرر ملموساً لإيرادات الخزنة العامة للدولة ويضع أمام الدولة الكثير من العقبات التي تضعف من قدراتها على تمويل نفقاتها العامة وعجزها على تنفيذ المشروعات الاقتصادية وتحقيق مسارها التنموي.

- يعد التهرب الضريبي إخلالاً كبيراً بمبدأ العدالة الضريبية، إذ يتحمل أصحاب الدخل المنخفضة العبء الأكبر من الضرائب، بينما يحاول الأغنياء الإفلات من سدادها مما يؤثر سلباً على الاستقرار الاجتماعي.

- التهرب الضريبي يؤدي إلى نقص حصيلة الضرائب وفقدان الخزنة العامة جزء كبير من الإيرادات المستهدفة، مما يدفع الدولة إلى الاقتراض الداخلي أو الخارجي، أو تلجأ الدولة إلى الإصدار النقدي الجديد، وكلاهما يؤديان إلى تدهور القوة الشرائية للنقود وارتفاع الأسعار وزيادة نسبة الديون وعدم الاستقرار الاقتصادي للمجتمع.

- يؤدي التهرب الضريبي إلى خفض معدلات الادخار وعدم قدرة الدولة على توفير الموارد المالية، حيث تمثل الضريبة أهمية كبيرة تساعد الدولة على جذب رؤوس الأموال الأجنبية والوطنية وتنفيذ المشروعات الاستثمارية.

ث- حصر التصرفات العقارية وأهمية إحكام التهرب الضريبي بها: نظراً لكبر حجم القطاع غير الرسمي في قطاع العقارات وصعوبة توافر البيانات والإحصاءات اللازمة لتلك القطاع، يحول ذلك معرفة كافة التصرفات العقارية والحصر الكامل للمجتمع الضريبي في

قطاع التشييد والبناء، مما يخفض الإيرادات الضريبية إلى حد كبير بسبب عدم وضوح البيانات ونقصها، ويساهم هذا الأمر في ضعف الإيرادات الضريبية مما يعوق توافر الموارد اللازمة لتحقيق الأهداف المالية والاقتصادية للدولة.

لذا أصبح حصر المجتمع الضريبي للتصرفات العقارية أمراً ضرورياً لتحقيق عملية الرقابة وضبط المجتمع الضريبي فمن خلال البيانات والمعلومات يمكن للإدارة الضريبية تحديد الوعاء الضريبي الصحيح لغير الملتزمين، وبالتالي تصبح الإدارة الضريبية قادرة على تحقيق الرقابة الضريبية بفاعلية واتخاذ الإجراءات اللازمة بدفع الممولين نحو الالتزام وإحكام السيطرة على المجتمع الضريبي من محاولات التهرب، فإحكام السيطرة على كافة الممولين الخاضعين لضريبة التصرفات العقارية يؤدي إلى زيادة كبيرة في الحصيلة الضريبية.

**ج- أهمية إحكام التهرب الضريبي في التصرفات العقارية:** إن القضاء على التهرب الضريبي يؤدي إلى زيادة الحصيلة من التصرفات العقارية وزيادة فاعلية الضريبة كأداة لتوجيه النشاط الاقتصادي نحو الاتجاه السليم بما يحقق أهداف التنمية الاقتصادية.

كما يؤدي إلى تدعيم قدرة الدولة على اتخاذ خطوات سريعة في برامج التنمية وتنفيذ العديد من المشروعات والخدمات العامة التي تعود بالنفع على أفراد المجتمع، فضلاً عن عزوف الدولة عن فرض ضرائب جديدة أو زيادة أسعار الضرائب الحالية.

### **المبحث الثاني: فاعلية ضريبة التصرفات العقارية في زيادة الحصيلة الضريبية**

#### **أ- خصائص ضريبة التصرفات العقارية:**

١- يتحمل سداد ضريبة التصرفات العقارية البائع، فيلتزم بسداد ٥,٢ % من قيمة العقار المبيع.

٢- يتولى الشهر العقاري تحصيل الضريبة لضمان حصول الدولة عليها، أو يتم سدادها في المأموريات التي يقع في نطاقها الجغرافي التصرفات العقارية.

٣- يقع عبء سداد الضريبة على المشتري عند قيامه بتسجيل عقد البيع ورفض البائع سداد الضريبة، فيمتنع الشهر العقاري عن إتمام إجراءات التسجيل ولا يتم نقل الملكية إلا بعد الحصول على تلك الضريبة.

- ٤- يصعب تتبع الضريبة حيث أن البائع يقوم بالتصرف في العقار وينتقل إلى مكان آخر أو يسافر إلى الخارج.
- ٥- يكثر بها حالات التهرب الضريبي، فليس هناك حصر دقيق يضمن للدولة الحصول على كافة مستحقاتها.
- ٦- تتميز ضريبة التصرفات العقارية بسهولة احتساب الوعاء الضريبي فيتم حسابها بواقع ٥،٢ % من ثمن البيع وذلك في حالة التصرف الوحيد، أما في حالة تكرار التصرف فتخضع للمحاسبة كنشاط تجاري.
- ٧- تحتوي ضريبة التصرفات العقارية أهمية كبيرة في مأموريات الضرائب على الدخل، حيث يتم الاعتماد عليها كمصدر أساسي في الحصيلة الضريبية.
- ب- أثر ضريبة التصرفات العقارية في زيادة الحصيلة الضريبية: يعتمد نجاح النظام الضريبي بدرجة كبيرة على تطبيق العدالة الضريبية، وخفض نسب تجمد الضريبة والتهرب منها، وجعل الملتزم بالقانون في وضع متكافئ مع المتهرب من أدائها. فتمثل مشكلة التهرب الضريبي في قطاع العقارات إحدى المشكلات التي يصعب مواجهتها وبعد ضعف الحصيلة الضريبية أهم المشكلات التي تواجه مصلحة الضرائب لذلك فإن ربط الجهة المنوط بها منح تراخيص البناء بمأموريات الضرائب المختصة، الوسيلة الأكثر فاعلية لعلاج مشكلة التهرب الضريبي ومواجهة السلبيات التي تواجه الإدارة الضريبية. فتستطيع هذه الآلية تحقيق وفرة وزيادة في الحصيلة الضريبية وبالتالي زيادة الإيرادات الضريبية لتمويل خطط الإصلاح الاقتصادي ومواكبة المتغيرات الحالية والمستقبلية للسياسة الضريبية، وتحقيق أهداف النظام الضريبي، وضريبة التصرفات العقارية تحقق زيادة في الحصيلة الضريبية بالاعتماد على قيمة التصرف نفسه " ثمن البيع " دون الحاجة إلى تعديل ثمن البيع أو زيادة الأعباء الضريبية على الممول ويساعد هذا على سرعة تحصيل الضريبة والحفاظ على حقوق الممول، وتحقيق الحصيلة الضريبية المستهدفة بالموازنة العامة للدولة. ومن ثم محاربة ومواجهة ظاهرة التهرب في قطاع التشييد والبناء.

فإن اتساع حجم القطاع العقاري وزيادة أعداد الممولين الخاضعين لضريبة التصرفات العقارية، يؤدي إلى توجيه المزيد من الاهتمام ورفع كفاءة مستوى التحصيل لتلك الضريبة وتوفير الوقت والجهد وتكلفة الحصول عليها، حيث تعتبر ضريبة التصرفات العقارية مصدراً أساسياً من مصادر الضرائب العامة على الدخل ومن ثم فإن زيادة إيرادات التصرفات العقارية يؤدي إلى زيادة إسهام هذه الضريبة في تنمية الموارد المالية للدولة.

## إجراءات الدراسة

### حدود الدراسة:

- أ- **الحدود الزمنية:** تمثلت في الفترة من ٢٠٠٧ - ٢٠١٠ قبل الثروة والفترة من ٢٠١١ - ٢٠١٦ بعد الثروة نظراً لتزايد عدد العقارات التي تم تشييدها وزيادة عدد المخلفات الإنشائية.
- ب- **الحدود المكانية:** يتمثل النطاق المكاني للدراسة في مأمورية ضرائب مصر الجديدة والنزهة.

**منهج الدراسة:** تم استخدام المنهج الاستقرائي وذلك لبناء إطار لأبعاد مشكلة الدراسة والأهداف والأهمية وتهدف هذه الدراسة إلى حصر التصرفات العقارية في القطاع العقاري وأثرها على زيادة الحصيلة الضريبية بالتطبيق على منطقة ضرائب مصر الجديدة والنزهة "دراسة تطبيقية على مأمورية ضرائب مصر الجديدة والنزهة"

### ١- تم الاعتماد على مصدرين أساسيين من البيانات:

أ- **البيانات الثانوية:** قام الباحثون بمطالعة الكتب والرسائل العلمية والمقالات والمؤتمرات والأبحاث المنشورة والدوريات العربية والأجنبية واستقراء القوانين واللوائح والقرارات الوزارية والتعليمات والتقارير والكتب الدورية المرتبطة بموضوع الدراسة والتي تتعلق بأهمية حصر التصرفات العقارية وأثرها على زيادة الحصيلة الضريبية والتنمية الاقتصادية، ومن خلال اللجوء للمصادر الثانوية تم تكوين الإطار النظري للبحث والتعرف على الأسس والطرق العلمية الصحيحة في كتابة الدراسات والتعرف على المستجدات التي حدثت في مجال الدراسة.

ب- **البيانات الأولية:** تم البحث في الجانب الميداني من خلال توزيع استبيانات لدراسة بعض مفردات البحث وحصر وتجميع المعلومات اللازمة في موضوع البحث ومن ثم تحليل الآراء عن إيجابيات ربط الجهات المختصة بمنح تراخيص البناء والتسجيل الضريبي في المأموريات المختصة، حيث يتم التحليل لاستمارة استبيان تحوي آراء مأموري الضرائب والمراجعين والمديرين، ومكاتب المحاسبة والمهتمين بهذا المجال وصولاً لتحليل الآراء حول إحكام التهرب الضريبي في التصرفات العقارية وأثرها على زيادة الحصيلة الضريبية والتنمية الاقتصادية.

ويتم ذلك باستخدام برنامج SPSS (Statistical Package For Social Science) الإحصائي وكذلك استخدام الاختبارات الإحصائية المناسبة لاختبار فروض الدراسة والوصول إلى دلالات ذات قيمة تدعم موضوع الدراسة.

**مجتمع الدراسة:** ستطبق الدراسة الحالية على:

- مأموريات الضرائب.
- مكاتب المحاسبة.
- أصحاب التصرفات العقارية.

**عينة الدراسة:** سيشمل مجتمع الدراسة على عينة عشوائية من: الموظفين وبلغ عددهم (١٠) والمراجعين والمديرين (٨٠) بمأموريات الضرائب، المحاسبين و عددهم (١٠)

**أداة الدراسة:** تم تصميم استمارة استبيان خاصة باستطلاع آراءهم حول أهمية حصر التصرفات العقارية وأثرها على زيادة الحصيلة الضريبية والتنمية الاقتصادية وتوزيعها على مأموريات الضرائب ومكاتب المحاسبة هذا بالإضافة إلى إجراء العديد من المقابلات مع مسؤولين في القطاعات والإدارات الضريبية والأفراد المهتمين بموضوع الدراسة.

❖ **تم تقسيم الاستمارة الى قسمين:** القسم الاول يحتوى على المتغيرات الديمغرافية، والقسم الثانى يحتوى على محاور الدراسة.

القسم الاول من استمارة الاستقصاء: هذا القسم يتضمن المتغيرات الديمغرافية وتم صياغتها في سؤالين هما عمر الموظف بالسنوات، ونوع الموظف سواء كان ذكر ام انثى.

القسم الثانى من استمارة الاستقصاء: هذا القسم فى استمارة الاستقصاء يحتوى على محاور الدراسة، الجدول التالى يعرض محاور الدراسة ورمز كل محور.

جدول رقم (١): محاور الدراسة ورمز كل محور

الترتيب	محاور الدراسة	رمز المحور
الاول	ربط التسجيل الضريبي بالمأموريات المختصة وجهات منح تراخيص البناء	Q <sub>1</sub>
الثانى	تتمية التصرفات العقارية	Q <sub>2</sub>
الثالث	الحد من البناء بدون ترخيص	Q <sub>3</sub>
الرابع	تطبيق ضريبة التصرفات العقارية	Q <sub>4</sub>
الخامس	حماية التصرفات العقارية	Q <sub>5</sub>
السادس	التتمية الاقتصادية للدولة	Q <sub>6</sub>
السابع	زيادة الحصيلة الضريبية	Q <sub>7</sub>

**متغيرات الدراسة:** لقد احتوت استمارة الاستقصاء على ٢٦ عبارة، مقسمة على سبعة محاور. وكانت عبارات استمارة الاستقصاء ذات إجابات مغلقة وفقاً لمقياس ليكرت الخماسي (موافق بشده، موافق، لا أدري، غير موافق، غير موافق بشده)، حيث أن الإجابة موافق بشده لها وزن ٥، الإجابة موافق لها وزن ٤، الإجابة محايد لها وزن ٣، الإجابة غير موافق لها وزن ٢، والإجابة غير موافق بشده لها وزن ١.

ولقد قام الباحثون بتكوين متغيرات الدراسة لتعبر عن محاور البحث، وذلك بحساب الوسط الحسابى للإجابات على العبارات التى تخص كل محور. الجدول التالى يعرض محاور الدراسة والعبارات التى تخص كل محور (والتي تم حساب الوسط الحسابى لها لتعبر عن متغير هذا المحور) ونوع كل متغير.

## جدول رقم (٢): متغيرات الدراسة وعبارات كل متغير ونوع المتغيرات

نوع المتغير	عدد عبارات كل محور	ارقام عبارات المحور في الاستمارة	رمز المحور	محاور الدراسة
مستقل	٣	من رقم ١ الى رقم ٣	Q <sub>1</sub>	ربط التسجيل الضريبي بالمأموريات المختصة وجهات منح تراخيص البناء
مستقل	٣	من رقم ٤ الى رقم ٦	Q <sub>2</sub>	تنمية التصرفات العقارية
مستقل	٤	من رقم ٧ الى رقم ١٠	Q <sub>3</sub>	الحد من البناء بدون ترخيص
مستقل	٣	من رقم ١١ الى رقم ١٣	Q <sub>4</sub>	تطبيق ضريبة التصرفات العقارية
مستقل	٣	من رقم ١٤ الى رقم ١٦	Q <sub>5</sub>	حماية التصرفات العقارية
تابع	٦	من رقم ١٧ الى رقم ٢٢	Q <sub>6</sub>	التنمية الاقتصادية للدولة
وسيط	٤	من رقم ٢٣ الى رقم ٢٦	Q <sub>7</sub>	زيادة الحصيلة الضريبية

وحيث ان متغيرات الدراسة هي الوسط الحسابي للإجابات على عبارات استمارة الاستقصاء فقد قام الباحثون بحساب المتوسط المرجح لإجابات العينة على الأسئلة الواردة في شكل مشابه لمقياس ليكرت، حيث يعتبر من أفضل أساليب قياس الاتجاهات ويستخدم المتوسط المرجح إذا كان المتغير يأخذ قيمة تختلف من حيث أهميتها، لذلك يجب أخذ هذه الأهمية في الاعتبار وذلك بإعطاء كل عبارة الوزن المناسب لأهميتها، فقام الباحثون بإعطاء الوزن المناسب لأهمية كل عبارة من عبارات الاستقصاء، وذلك لتحديد بداية منطقة كل اجابه في مقياس ليكرت الخماسي تم عمل الآتي:

- تم حساب المدى وذلك بطرح أصغر قيمة من اكبر قيمة في المقياس (٥-١=٤)
- تم قسمة المدى (٤) على أكبر قيمة في المقياس (٥) والهدف من ذلك تحديد الطول الفعلي لكل خلية، وكانت (٤÷٥=٠.٨) وتم تحديد الحد الأدنى والحد الأقصى لكل اجابه من اجابات مقياس ليكرت طبقاً للجدول التالي حيث تم تحديد الحد الأدنى والحد الأقصى لكل مستوى من مستويات الإجابة، وذلك لأنه عند حساب متوسط الاجابات يجب تحديد مستوى الإجابة لهذا المتوسط:

جدول رقم (٣): مستويات مقياس ليكرت لمتغيرات الدراسة والتي تعبر عن متوسط الاجابات

المقياس	الوزن	الحد الادنى	الحد الاعلى
غير موافق بشده	١	١	١.٨٠
غير موافق	٢	١.٨١	٢.٦٠
لا أدري	٣	٢.٦١	٣.٤٠
موافق	٤	٣.٤١	٤.٢٠
موافق بشده	٥	٤.٢١	٥

**أدوات جمع البيانات:** لم تقتصر الباحثة على أداة واحدة من الأدوات المتاحة وذلك بهدف تغطية أوجه القصور التي قد تحتويها الأداة الرئيسية. لذا سيعتمد البحث في جمع البيانات على مصدرين

**الأول: كمي:** حيث سيتم الاستعانة بالبيانات المتاحة من حي مصر الجديدة وحي النزهة لحصص التراخيص وعدد الوحدات السكنية والتجارية التي يحتويها كل ترخيص  
**الثاني: كفي:** وهي تلك البيانات التي يتم الحصول عليها من حالات الدراسة، من خلال الاستعانة برؤساء المناطق والمأموريات والمديرين ومأموري الضرائب والمحاسبين والملاحظة المتعمقة.

وفي هذا الإطار يمزج البحث في جمع بياناته بين الأساليب والأدوات الكمية والكيفية من أجل الوصول إلى بيانات أكثر عمقاً ودقة، تساعد على فهم وتحليل مشكلة الدراسة المطروحة  
**أساليب المعالجة الإحصائية لأداة الدراسة:**

- اختبار الفا كرونباخ للتحقق من ثبات وموثوقية العبارات الخاصة بكل محور من محاور الدراسة.
- معامل ارتباط بيرسون لحساب صدق الالتصاق الداخلي بين الاستبيان
- تصميم التوزيعات التكرارية لإجابات كل سؤال وذلك للتعرف على طبيعة الإجابات والاتجاه العام لآراء الأشخاص المستقصى منهم.
- استخدام مقاييس الإحصاءات الامعلمية لدراسة توزيع مفردات العينة.
- استخدام مقاييس الإحصاء الوصفي واختبار(ت) للتأكد من صحة أو خطأ الفروض

قامت الباحثة باستخدام برنامج التحليل الإحصائي IBSPSS الإصدار رقم ٢٤ المستخدم في البحوث الإنسانية والاجتماعية عند تحليل بيانات استمارات الاستقصاء، ولقد قامت الباحثة بعمل التحليل الإحصائي باستخدام الأساليب الإحصائية المناسبة **صدق الاستبيان لأداة الدراسة:** للتحقق من صدق الأداة فقد اعتمدت الباحثة على طريقتين وهما:

أ- الصدق الظاهري (Face Validity)، حيث قامت الباحثة بعرض الاستبيان على مجموعة من المتخصصين وخبراء الضرائب ورؤساء المناطق والمأموريات والمديرين المشهود لهم بالكفاءة والخبرة وتم التوصل إلى الاستبيان في صورته النهائية بعد تنفيذ آراءهم وتوجيهاتهم

ب- صدق الاتساق الداخلي (Internal Consistency)، تعتمد على حساب معامل الارتباط بين كل وحدة من وحدات الأداة والأداة ككل وفيما يلي الخطوات التي اتبعتها الباحثة للتحقق من صدق الأداة طبقاً لكل طريقة من الطريقتين السابقتين

**الصدق الظاهري لأداة الدراسة:** قامت الباحثة بوضع استمارة الاستبيان في صورتها الأولية ثم قامت بعرضها على مشرفي الدراسة حيث كان لآرائهم وتوجيهاتهم أهمية بالغة في التوصل إلى دقة العبارات والمحاور الرئيسية للبحث، ومن ثم صلاحية تطبيقها على أفراد عينة الدراسة، حيث كان الهدف من ذلك هو:

- التأكد من سلامة سياق الأسئلة ووضوحها وعدم تكرارها
- التأكد من شمول أسئلة ومحاور الاستبيان وجميع النقاط المتعلقة بالدراسة
- التأكد من ملائمة العبارات المستخدمة ومدى ملاءمتها لقياس ما صيغت الاستبيان من أجله.

**صدق الاتساق الداخلي لأداة الدراسة:** تم حساب معاملات ارتباط كل بعد من أبعاد الاستبيان بالدرجة الكلية للاستبيان والتي نتجت عن تطبيق الاستبيان على عينة مبدئية، وقامت الباحثة بحساب صدق الاتساق الداخلي ومعامل الارتباط المصحح كالآتي:

جدول (٤): صدق الاتساق الداخلي لأبعاد الاستبيان

معامل الارتباط المصحح	إجمالي الاستبيان	أبعاد الاستبيان	
٠.٩٣٤	(**) ٠.٥٠٠	معامل ارتباط بيرسون	ربط التسجيل الضريبي بالمأموريات المختصة وجهات منح تراخيص البناء
	٠.٠٠١	الدلالة المعنوية	
٠.٦١٦	(**) ٠.٤٤٥	معامل ارتباط بيرسون	تنمية التصرفات العقارية
	٠.٠٠١	الدلالة المعنوية	
٠.٦٨١	(**) ٠.٥١٦	معامل ارتباط بيرسون	الحد من البناء بدون تراخيص
	٠.٠٠١	الدلالة المعنوية	
٠.٦٨٠	(**) ٠.٥١٥	معامل ارتباط بيرسون	ضريبة التصرفات العقارية
	٠.٠٠١	الدلالة المعنوية	
٠.٦٩٩	(**) ٠.٥٣٧	معامل ارتباط بيرسون	حماية التصرفات العقارية
	٠.٠٠١	الدلالة المعنوية	
٠.٨٦٦	(**) ٠.٧٦٣	معامل ارتباط بيرسون	التنمية الاقتصادية
	٠.٠٠١	الدلالة المعنوية	
٠.٦٥٨	(**) ٠.٤٩٠	معامل ارتباط بيرسون	زيادة الحصيلة الضريبية
	٠.٠٠١	الدلالة المعنوية	

من جدول صدق الاتساق الداخلي السابق لأبعاد الاستبيان كان معامل الارتباط بين أبعاد الاستبيان وإجمالي الاستبيان دالة معنوياً عند مستوى معنوية (٠.٠٥)، مما يؤكد على صدق الاتساق الداخلي لأبعاد الاستبيان وبلغت قيم معامل ارتباط بيرسون (٠.٥٠٠، ٠.٤٤٥، ٠.٥١٦، ٠.٥١٥، ٠.٥٣٧، ٠.٧٦٣، ٠.٤٩٠) لكل من (ربط التسجيل الضريبي بالمأموريات المختصة وجهات منح تراخيص البناء - تنمية التصرفات العقارية - الحد من البناء بدون تراخيص - تطبيق ضريبة التصرفات العقارية - حماية التصرفات العقارية - التنمية الاقتصادية - زيادة الحصيلة الضريبية) على التوالي، وللمزيد من التحليل قامت الباحثة بحساب معامل الارتباط المصحح وبلغت قيم معامل الارتباط المصحح (٠.٦١٦، ٠.٩٣٤، ٠.٦٨١، ٠.٦٨٠، ٠.٦٩٩، ٠.٨٦٦، ٠.٦٥٨) لكل من (ربط التسجيل الضريبي بالمأموريات المختصة وجهات منح تراخيص البناء - تنمية التصرفات العقارية - الحد من البناء بدون تراخيص - تطبيق ضريبة التصرفات العقارية - حماية التصرفات العقارية -

التتمية الاقتصادية - زيادة الحصيدلة الضربببة) على التوالي، وهي قيم تؤكد على صدق أبعاد الاستببان.

أولاً: اختبار ألفا كرونباخ لدراسة ثبات موثوقية عبارات ومحاور الدراسة: للتحقق من ثبات هذا الاستببان تم استخدام طريقة الاتساق الداخلي Consistency لعبارات استمارة الاستقصاء كما تم استخدام طريقة الاتساق الداخلي Consistency لمحاور الدراسة السبعة، وذلك باستخدام معادلة كرونباخ ألفا Cronbach Alpha ومن المعروف أنه:

- ❖ اذا كانت قيمة كرونباخ ألفا Cronbach Alpha اكبر من او تساوى ٠.٩ فأن الاتساق الداخلى ممتاز .

- ❖ اذا كانت قيمة كرونباخ ألفا Cronbach Alpha اصغر من ٠.٩ واكبر من أو تساوى ٠.٧ فأن الاتساق الداخلى جيد.

- ❖ اذا كانت قيمة كرونباخ ألفا Cronbach Alpha اصغر من ٠.٧ واكبر من أو تساوى ٠.٦ فأن الاتساق الداخلى مقبول.

- ❖ اذا كانت قيمة كرونباخ ألفا Cronbach Alpha اصغر من ٠.٦ واكبر من أو تساوى ٠.٥ فأن الاتساق الداخلى ضعيف.

- ❖ اذا كانت قيمة كرونباخ ألفا Cronbach Alpha اصغر من ٠.٥ فأن الاتساق الداخلى غير مقبول.

وقد توصل الباحثون للنتائج الموضحة في جدول التالي:

جدول رقم (٦): قيمة معامل كرونباخ الفا لمحاور الدراسة السبعة وعدد العبارات لكل محور

الرمز	المحاور	كرونباخ الفا	الامتسا ق	عدد عبارات كل محور
Q <sub>1</sub>	اهمية ربط التسجيل الضريبي بالمأموريات المختصة وجهات منح تراخيص البناء	٠.٨٧١	جيد	٣
Q <sub>2</sub>	تنمية التصرفات العقارية	٠.٦٩٧	مقبول	٣
Q <sub>3</sub>	الحد من البناء بدون تراخيص	٠.٨٥٨	جيد	٤
Q <sub>4</sub>	ضريبة التصرفات العقارية	٠.٧٨٠	جيد	٣
Q <sub>5</sub>	حماية التصرفات العقارية	٠.٨٧٥	جيد	٣
Q <sub>6</sub>	التنمية الاقتصادية للدولة	٠.٨٥٣	جيد	٦
Q <sub>7</sub>	زيادة الحصيلة الضريبية	٠.٨١٨	جيد	٤

يتضح من جدول السابق رقم (٥) أن اصغر قيمة لمعامل كرونباخ الفا اكبر كانت ٠.٦٩٧ وجاءت للمحور الثاني "تنمية التصرفات العقارية" وطبقاً لمستويات معامل كرونباخ الفا فإن جميع محاور الدراسة لها اتساق داخلي جيد وهذا يعنى امكانية الوثوق فى هذه البيانات فى التحليل الاحصائى وبالتالي فإن الباحثون لديه الدليل الاحصائى بمعامل ثقته ٩٥% على مصداقية البيانات التى تم جمعها، ولهذا سوف يتم الاعتماد على هذه البيانات فى التحليل الاحصائى واختبارات الفروض.

### اختبار فروض الدراسة

وقد قام الباحثون بصياغة الفروض التالية:

**الفرض الأول:** توجد علاقة جوهرية بين ربط التسجيل الضريبي بالمأموريات المختصة وجهات منح تراخيص البناء وزيادة الحصيلة الضريبية.

**الفرض الثاني:** توجد علاقة جوهرية بين حماية التصرفات العقارية وزيادة الحصيلة الضريبية  
**الفرض الثالث:** توجد علاقة جوهرية بين المتغيرات المستقلة (ربط التسجيل الضريبي بالمأموريات المختصة وجهات منح تراخيص البناء، تنمية التصرفات العقارية، الحد من البناء بدون ترخيص، تطبيق ضريبة التصرفات العقارية، حماية التصرفات العقارية) وزيادة الحصيلة الضريبية.

## جدول رقم (٧): فروض العدم والفروض البديله للدراسة

الفرض	الفرض العدم	الفرض البديل
الاول	توجد علاقة جوهرية بين ربط التسجيل الضريبي بالمأموريات المختصة وجهات منح تراخيص البناء وزيادة الحصيلة الضريبية	لا توجد علاقة جوهرية بين ربط التسجيل الضريبي بالمأموريات المختصة وجهات منح تراخيص البناء وزيادة الحصيلة الضريبية
الثاني	توجد علاقة جوهرية بين حماية التصرفات العقارية وزيادة الحصيلة الضريبية	لا توجد علاقة جوهرية بين حماية التصرفات العقارية وزيادة الحصيلة الضريبية
الثالث	توجد علاقة جوهرية بين المتغيرات المستقلة (ربط التسجيل الضريبي بالمأموريات المختصة وجهات منح تراخيص البناء، تنمية التصرفات العقارية، الحد من البناء بدون ترخيص، تطبيق ضريبة التصرفات العقارية، حماية التصرفات العقارية) والمتغير التابع (زيادة الحصيلة الضريبية).	لا توجد علاقة جوهرية بين المتغيرات المستقلة (ربط التسجيل الضريبي بالمأموريات المختصة وجهات منح تراخيص البناء، تنمية التصرفات العقارية، الحد من البناء بدون ترخيص، تطبيق ضريبة التصرفات العقارية، حماية التصرفات العقارية) والمتغير التابع (زيادة الحصيلة الضريبية).

من هذه الفروض يمكن تحديد المتغيرات التي يمكن استخدامها لاختبار فروض الدراسة

في الجدول التالي:

## جدول رقم (٨): رموز متغيرات كل فرض من فروض الدراسة

الفرض	المتغير الاول	الرمز	المتغير الثاني	الرمز
الاول	ربط التسجيل الضريبي بالمأموريات المختصة وجهات منح تراخيص البناء	Q <sub>1</sub>	زيادة الحصيلة الضريبية	Q <sub>7</sub>
الثاني	حماية التصرفات العقارية	Q <sub>5</sub>	زيادة الحصيلة الضريبية	Q <sub>7</sub>
الثالث	ربط التسجيل الضريبي بالمأموريات المختصة وجهات منح تراخيص البناء تنمية التصرفات العقارية الحد من البناء بدون ترخيص تطبيق ضريبة التصرفات العقارية، حماية التصرفات العقارية	Q <sub>1</sub> Q <sub>2</sub> Q <sub>3</sub> Q <sub>4</sub> Q <sub>5</sub>	زيادة الحصيلة الضريبية	Q <sub>7</sub>

لاختبار هذه الفروض، قام الباحثون بتحليل علاقة الارتباط بين محاور الدراسة وبعضها البعض، وتوصل الباحثون الى النتائج التاليه:

جدول رقم (٩): مصفوفة الارتباط بين محاور الدراسة

محاو الدراسة	بيان	Q1	Q2	Q3	Q4	Q5	Q6	Q7
Q1	معامل ارتباط بيرسون	١						
	القيمه الاحتمالية							
Q2	معامل ارتباط بيرسون	٠,٧٦٩	١,٠٠٠					
	القيمه الاحتمالية	٠,٠٠٠						
Q3	معامل ارتباط بيرسون	٠,٦٦٤	٠,٨٣٥	١,٠٠٠				
	القيمه الاحتمالية	٠,٠٠٠	٠,٠٠٠					
Q4	معامل ارتباط بيرسون	٠,٦٧٨	٠,٦٣٨	٠,٧٨٤	١,٠٠٠			
	القيمه الاحتمالية	٠,٠٠٠	٠,٠٠٠	٠,٠٠٠				
Q5	معامل ارتباط بيرسون	٠,٦٤٠	٠,٧٧٥	٠,٨٥٩	٠,٨٦٧	١,٠٠٠		
	القيمه الاحتمالية	٠,٠٠٠	٠,٠٠٠	٠,٠٠٠	٠,٠٠٠			
Q6	معامل ارتباط بيرسون	٠,٧٠٩	٠,٦٨٠	٠,٧٢١	٠,٨٢٧	٠,٨٣٥	١,٠٠٠	
	القيمه الاحتمالية	٠,٠٠٠	٠,٠٠٠	٠,٠٠٠	٠,٠٠٠	٠,٠٠٠		
Q7	معامل ارتباط بيرسون	٠,٦٢٦	٠,٦٢٣	٠,٦٣٥	٠,٧١٤	٠,٧٢٦	٠,٩١٤	١,٠٠٠
	القيمه الاحتمالية	٠,٠٠٠	٠,٠٠٠	٠,٠٠٠	٠,٠٠٠	٠,٠٠٠	٠,٠٠٠	

جدول رقم (١٠): نتائج تحليل الارتباط بين محاور الدراسة وقرار قبول أو رفض الفرض العدم

الفرض	المتغير الاول	ع.ع	المتغير الثانى	ع.ع	معامل الارتباط	القيمة الاحتمالية	القرار
الاول	ربط التسجيل الضريبي بالمأموريات المختصة وجهات منح تراخيص البناء	Q <sub>1</sub>	زيادة الحصيله الضريبية	Q <sub>7</sub>	٠.٦٢٦	٠.٠٠٠٠	قبول الفرض العدم
الثاني	حماية التصرفات العقارية	Q <sub>5</sub>	زيادة الحصيله الضريبية	Q <sub>7</sub>	٠.٧٢٦	٠.٠٠٠٠	قبول الفرض العدم
الثالث	ربط التسجيل الضريبي بالمأموريات المختصة وجهات منح تراخيص البناء	Q <sub>1</sub>	زيادة الحصيله الضريبية	Q <sub>7</sub>	٠.٦٢٦	٠.٠٠٠٠	قبول الفرض العدم
	تتمية التصرفات العقارية	Q <sub>2</sub>	زيادة الحصيله الضريبية	Q <sub>7</sub>	٠.٦٢٣	٠.٠٠٠٠	قبول الفرض العدم
	الحد من البناء بدون ترخيص	Q <sub>3</sub>	زيادة الحصيله الضريبية	Q <sub>7</sub>	٠.٦٣٥	٠.٠٠٠٠	قبول الفرض العدم
	تطبيق ضريبة التصرفات العقارية	Q <sub>4</sub>	زيادة الحصيله الضريبية	Q <sub>7</sub>	٠.٧١٤	٠.٠٠٠٠	قبول الفرض العدم
	حماية التصرفات العقارية	Q <sub>5</sub>	زيادة الحصيله الضريبية	Q <sub>7</sub>	٠.٧٢٦	٠.٠٠٠٠	قبول الفرض العدم

من جدول رقم (٩) يتضح أنه توجد علاقات جوهرية طردية بين كل زوج من ازواج المتغيرات لكل فرض من فروض الدراسة، ويمكن التعرف على جوهرية معاملات الارتباط من القيمة الاحتمالية، فإذا كانت اصغر من ٥% وهو مستوى المعنوية المُستخدم في الابحاث الاجتماعية فهذا يدل على جوهرية العلاقة بين المتغيرين محل الدراسة بمعامل ثقة ٩٥% . وبناءً عليه يمكن القول بأنه باحتمال ثقة ٩٥% تم قبول الفروض العدم ورفض الفروض البديله.

وحيث أن الدراسة احتوت على خمس متغيرات مستقلة هي:

$Q_1$	ربط التسجيل الضريبي بالمأموريات المختصة وجهات منح تراخيص البناء
$Q_2$	تنمية التصرفات العقارية.
$Q_3$	الحد من البناء بدون ترخيص
$Q_4$	تطبيق ضريبة التصرفات العقارية
$Q_5$	حماية التصرفات العقارية

ويوجد متغير تابع هو:

$Q_7$	زيادة الحصيلة الضريبية
-------	------------------------

وقد توافر لدى الباحثون دليل احصائي بمعامل ثقة ٩٥% على وجود علاقات طردية وجوهريه بين كل زوج من ازواج المتغيرات، ولكن بقيت دراسة تأثير مجموعة المتغيرات المستقلة على المتغير التابع (زيادة الحصيلة الضريبية).

ولدراسة تأثير المتغيرات المستقلة على المتغير التابع، قام الباحثون بتنفيذ الخطوات التالية:

(١) تحليل الانحدار المتعدد والمتدرج **Stepwise Multiple Regression Model**

باستخدام المتغيرات المستقلة  $Q_1, Q_2, Q_3, Q_4, Q_5$  والمتغير الوسيط "زيادة الحصيلة

الضريبية" والذي يرمز له بالرمز  $Q_7$  وذلك لتحديد اهم المتغيرات المستقلة تأثيراً على

المتغير التابع.

(٢) تكوين متغير جديد سوف يرمز له بالرمز  $Z$  ليعبر عن مجموعة المتغيرات المستقلة

الاکثر اهميه في التأثير على المتغير التابع، وهذا المتغير هو تنبؤات نموذج الانحدار

المتعدد والمتدرج (نتيجة الخطوه ١ السابقه).

الجدول التالي يعرض نتيجة تحليل التباين لنموذج الانحدار المتعدد باستخدام المتغيرات

المستقلة  $Q_1, Q_2, Q_3, Q_4, Q_5$  والمتغير التابع "زيادة الحصيلة الضريبية" والذي يرمز له

بالرمز  $Q_7$ .

جدول رقم (١١): تحليل التباين لنموذج الانحدار المتعدد للمتغيرات المستقلة على المتغير الوسيط

مصدر الخطأ	مجموع المربعات	درجات الحرية	متوسط مجموع المربعات	قيمة ف المحسوبة	القيمة الاحتمالية
الانحدار	٢٦.٦٢٨	٢	١٣.٣١٤	٦٤.٦٤٧	٠.٠٠٠
البواقي	١٩,٩٧٧	٩٧	٠.٢٠٦		
الاجمالي	٤٦.٦٠٦	٩٩			

من الجدول رقم (١١) يتضح أن القيمة الاحتمالية لتحليل التباين اصغر من ٥% وهو مستوى المعنوية المستخدم في الابحاث الاجتماعية، وهذا يدل على جوهرية نموذج الانحدار المتعدد. والجدول التالي يعرض نتائج نموذج الانحدار المتعدد.

جدول رقم (١٢): نتائج نموذج الانحدار المتعدد للمتغيرات المستقلة على المتغير التابع

البيان	قيمة المعامل	قيمة ت المحسوبة	القيمة الاحتمالية لاختبار ت
ثابت الانحدار	١.٧٧٨	٧,٥٣٦	٠.٠٠٠
$Q_5$ معامل	٠.٣٨٨	٦.٣٧٠	٠.٠٠٠
$Q_1$ معامل	٠.٢٣٠	٣.١٥٩	٠.٠٠٢

من الجدول رقم (١٢) يتضح ان: اقوى المتغيرات المستقلة تأثيراً على المتغير التابع كان المتغير  $Q_5$  وهو "حماية التصرفات العقارية"، ثم يليه في التأثير المتغير  $Q_1$  وهو "ربط التسجيل الضريبي بالمأموريات المختصة وجهات منح تراخيص البناء". ومن الجدول أيضاً يتضح جوهرية التأثير للمتغيرين  $Q_5$ ،  $Q_1$  حيث ان قيمة ت المحسوبة اصغر من ٥%.

### نتائج الدراسة

تم التوصل من خلال الدراسة لعدة نتائج أهمها ما يلي:

- يوجد أثر كبير لربط التسجيل الضريبي بالمأموريات وجهات منح تراخيص البناء على زيادة الحصيلة الضريبية المتمثلة في ضريبة التصرفات العقارية.
- تساعد دقة المعلومات التي سيتم الحصول عليها من جهات منح تراخيص البناء والإدارات الهندسية مصلحة الضرائب على سرعة حصر المجتمع الضريبي للتصرفات العقارية من

- 
- خلال ربط التسجيل الضريبي بالمأموريات وتلك الجهات التي يتم الحصول على كافة البيانات الخاصة بالمولين
- تعد حماية التصرفات العقارية وسرعة المحاسبة الضريبية ومكافحة التهرب الضريبي لنشاط التصرفات العقارية من المهام الأساسية لمأموري الضرائب للحفاظ على الإيرادات الضريبية التي تصب في الموازنة العامة للدولة
  - التوصل الى تطوير ورفع مستوى الكفاءة فى تحصيل ضريبة التصرفات العقارية لضمان تدفق الإيرادات الضريبية اللازمة لمواجهة عجز الموازنة العامة للدولة من اجل تحقيق خدمات متزايدة من تعليم وصحة وإسكان لأفراد المجتمع

### التوصيات

إلزام الجهات المنوطه بمنح تراخيص البناء بعدم القيام بأي إجراء للممول إلا بعد إحضار شهادة من المأمورية التابع لها بما يفيد التسجيل الضريبي للممول بالمأمورية المختصة ضرورة حماية الثروة العقارية والتعامل مع الوحدات العقارية التي بها مخالفات إنشائية ولكنها صالحة للسكن بموضوعية كاملة

ضرورة الإسراع بتحسين كفاءة الإدارات الضريبية وتزويدها بأحدث الوسائل التكنولوجية بما يتفق مع تطوير النظام الضريبي.

ضرورة تنمية الفكر الضريبي لدى الممولين تجاه التحصيل الضريبي وتوضيح كيفية الاستغلال الأمثل للحصيلة الضريبية في التحفيز على الإنتاج وزيادة التنمية الاقتصادية والاجتماعية حتى يشعر المواطن بالمرود الضريبي الكفاء وصولاً إلى الالتزام الطوعي.

عمل مؤتمرات وندوات دورية لنشر الوعي الضريبي بين أفراد المجتمع وكذلك استخدام كافة الوسائل والطرق لتعريف الممولين بحقوقهم والتزاماتهم الضريبية من خلال منشورات مطبوعة، التوعية الإعلامية المرئية والمسموعة.

## المراجع

- أحمد رفاعي عبد الحافظ(٢٠١٤): "إطار مقترح لتفعيل القوانين البيئية للحد من ظاهرة التدهور البيئي دراسة تطبيقية على صناعة الأسمدة بأسبوط" رسالة ماجستير معهد الدراسات والبحوث البيئية جامعة عين شمس.
- أحمد عبد الرحيم القناوي(٢٠١٤): "إطار مقترح للضرائب الخضراء للمحافظة على البيئة من التلوث بالقرى السياحية " رسالة دكتوراه معهد الدراسات والبحوث البيئية جامعة عين شمس.
- أمل نور الدين محمد علي الدح(٢٠٠٩): "الاستثمار العقاري في مصر في الفترة (١٩٩٥-٢٠٠٥) وأثره في مواجهة مشكلة البطالة " رسالة ماجستير ، كلية التجارة جامعة عين شمس.
- حاتم عبد المحسن أحمد(٢٠١٣): "الضرائب على العقارات المبنية " رسالة ماجستير كلية الحقوق جامعة الاسكندرية.
- سعيد عبد المنعم ، د. جلال الدين الشافعي(٢٠١٠): " الأزمات والصعوبات التطبيقية للتشريعات الضريبية الحديثة وآثارها على انخفاض حصيللة الضرائب في مصر " المؤتمر الضريبي السادس عشر ، الجمعية المصرية للمالية العامة والضرائب، دار الدفاع الجوي ، من ٢٧ إلى ٢٩ يونيه.
- ماجد عبد العظيم قبيل(٢٠٠٩): "دور سوق العقارات في دعم ورفع كفاءة الاقتصاد المصري " رسالة دكتوراه ، كلية التجارة جامعة عين شمس.
- محمد ابراهيم محمد ابراهيم(٢٠١١): "تقنيات اعادة تدوير مواد البناء نحو تحقيق الاستدامة" رسالة دكتوراه، كلية الهندسة جامعة المنوفية.
- محمود جب الله أبو المجد، السيد امام أحمد محمد(٢٠٠٨): "تأصيل قانون الضريبة على الدخل رقم ٩١ لسنة ٢٠٠٥ ولأئحته التنفيذية" الدار الجامعية كلية تجارة جامعة عين شمس.
- منصور البديوي، أحمد عثمان،(٢٠٠٧-٢٠٠٨) : "المحاسبة الضريبية على دخل الأشخاص الطبيعيين طبقاً لأحكام القانون ٩١ لسنة ٢٠٠٥ " الدار الجامعية كلية تجارة جامعة عين شمس.

- 
- Catalina Cozmei ,Muler Onoferi ,Elena Claudia Serban,(2014).The real estate behavior in response to the tax vargies.15(2014)1420-1427.
- Deng Qi-zhong, Wang Kexi, He Junyang.A Dynamic Analysis of Real Estate Investment and Economic Growth: A Case Study of Xiangtan City.Journal of Hunan University of Science Technology( Social Science Edition) 2011; 14:72-75. In Chinese.
- Ekins,P.,Summerton,P.Thoung,C.,Lee,D.,2011.A Major Environmental Tax Reform For The UK: Results for the Economy, Employment and the Environment. Environmental and Resource Economics, 50,447-474.
- European Commision.2011.Tax reforms in EU Member States 2011: Tax policy challenges for economic growth and fiscal sustainability, European Economy5.
- Grum B., Kopal Grum, D. (2010). Satisfaction level of potential real estate buyers considering real estate factors in Slovenia and Japan. Facta Universities, Philosophy and Social Psychology, 2010, vol.9, no.1, pp.59-72.
- Janis Vanags, Ilona Butane, 2013. International Conference on Modern Building Materials, Structures and Techniques MBMST. Major Aspects of Development of Sustainable Investment Environment in Real Estate Industry. pp 1223-1229.
- Liapis, K., Christofakis, M., Papacharalampous, H., 2011.A new evaluation procedure in real estate projects. In: Journal Of Property Investment & Finance 29(3), p.280-296.
- Thomas Aronsson, Andrea Mannberg. Relative consumption of housing: Marginal saving subsidies and income taxes as a second-best policy. (2015) pp.439-450.

Tomas Krabec, Carsten Schafer, 2015. Valuing Direct Real Estate Investments by Using the ADAM Modeling Approach, pp.362-370.

Town Planning and Heritage: Principles Government, Town Planning Legislation, Heritage, Sustainability and Environmental Law, June 2014.

Ying Li, Yin Zheng, Jing Zhou, 2011. Source Management Policy of Construction Waste in Beijing. 11(2011)880-885.

**REAL ESTATE ACTIONS IN REAL ESTATE SECTOR  
AND THEIR IMPACT ON INCREASING THE TAX  
REVENUE AN APPLIED STUDY ON MISR EL-  
GADIDA AND EL-NOZHA REVENUES  
AUTHORITIES**

[15]

**Lotfy, M. A.<sup>(1)</sup>; Ebeid, Magda, I.<sup>(2)</sup> and Mansour, Abeer, A.<sup>(3)</sup>**

1) Faculty of Commerce, Ain Shams University 2) The Institute of Environmental Studies & Research, Ain Shams University 3) Egyptian Tax Authority

**ABSTRACT**

This current study drives at developing real estate actions as well as increasing taxes revenue, since the construction and building sector acquires a great concern in contemporary communities because of the continuous increase in real estate investment. In the last few years followed the revolution, the real estate constructions have augmented and so the real estate actions and dealings among financiers. However,

---

those in charge of paying the real estate actions' tax tend to utilize the lawful gaps in taxation legislations, attempting to evade of taxes; since the real estate actions tax is largely dependent upon the tax revenue, besides being presently one of the most important resources of tax yields. Here, the importance of limiting the real estate actions and their role in increasing the tax proceeds, restricting also the aptitude of financiers to evade of taxes is crystallized. Because of the significance of protecting real estate actions and restricting the tax community in the real estate sector, the study comes with a new mechanism for widening the society taxation base which is considered the fundamental source of tax revenues that will be poured in the state's general budget and assists supporting the economic development.

**The objectives of the study:** this study seeks to achieve a set of objectives and which are as follows:-

- the phenomenon of tax evasion real behavior in the construction sector and construction.
- Increase the tax revenues derived from real estate behavior.
- To provide a mechanism for the development of the real estate acts through the linkage between the tax and the authorities concerned to extract construction licenses.
- The protection of real actions and preserving the environment through dealing objectively with real estate units contrary constitutive, but habitable.

**Curriculum:** In order to achieve the objectives of the study and authentication of the dimensions of the problem, the scientific researcher using analytical and descriptive approach, to build the framework of the dimensions of the problem of the study and the objectives and the importance and the aim of this study to examine the impact of real actions to increase tax revenues, a practical study on the cruise and Egypt errand to new taxes.

**The study tool:** The special questionnaire form has been designed to explore their views on the impact of real actions to increase tax revenues and economic development and the distribution of the tax inspectorate and accounting offices in addition to several interviews with officials in the sectors and tax administrations and individuals interested in the subject of the study.

**The study sample:** the study included a random sample of:

1. The staff and the auditors and the directors
2. The accountants

**Results of the study:** this study reached several conclusions:

- This mechanism we have been able to establish a database on the dealers in the area of real estate behavior which is practicing real estate activity behaviors to become familiar with and also companies operating in the field of marketing and real estate.
- The protection of the real behavior and the speed of tax accounting and tax evasion of the activity of the real behavior of the core functions of the copies of the TAXES to maintain the tax revenue flowing into the state's general budget.
- The provisions of the inventory of real actions to increase financial resources and provide for the needs of the general budget of the State.

**The Recommendations of the study:**

1. Emphasis on the to grant building permits not to do any action only after the financier of a certificate from the Labor Inspectorate, including tax registration benefit the financier by the competent authorities
2. The importance of real estate wealth protection and dealing with the real estate units of structural irregularities, but HABITABLE complete objectivity
3. Activate the comprehensive inventory system for all properties, whether modern or old to form the basis of accurate data on real estate wealth in Egypt, where construction rate increased after the revolution.