

## "دور ضريبة الأبنية والأراضي في بناء المجتمع المحلي"

إعداد الباحث:

أشرف كمال عبد الرزاق النسور

مقدر ضريبي

بلدية السلط الكبرى



## الملخص:

نظراً لأهمية الضرائب وتأثيرها على إيرادات الحكومات هدف البحث الحالي للتعرف على دور الضريبة على المباني والأراضي في تحسين تقديم الخدمات المحلية، والتي يتفق المشاركون على أن ضريبة المباني والأراضي لها دور قوي واتفق المشاركون.

## المقدمة:

تعد المؤسسات البلدية من المؤسسات الحكومية غير الهادفة إلى الربح إذ أنها تسعى إلى تقديم خدمة الأفراد المجتمع المحلي، وعليه فإن البلدية تسعى لتحسين الخدمة المقدمة لأفراد المجتمع المحلي.

وللضريبة أبعاد متعددة منها أبعاد اقتصادية والمالية، ويكمن الهدف الأساسي من الضريبة في كونها أداة مهمة وفعالة في الاقتصاد وفي المحافظة على النمو الاقتصادي ومحاربة التقلبات الاقتصادية، والعمل على تحقيق الاستقرار الاقتصادي إضافة إلى دورها التقليدي في تمويل الموازنة العامة للدولة وموازنة البلديات.

بالإضافة إلى ذلك فإن للضريبة أهمية كبيرة من وجهة الإدارة المالية ويعزى السبب في ذلك في أنها تؤثر على القرارات المالية وبالتالي تؤثر في قيمة المؤسسة، تعتبر الضريبة على المباني والأراضي من أهم إيرادات الدولة وللضرائب الضريبة على المباني والأراضي دور كبير وهام في كافة نواحي الحياة بشكل عام وفي النواحي الاقتصادية والاجتماعية بشكل خاص وتعتمد عليها العديد من الحكومات من أجل تقديم الخدمات العامة من شأن ذلك استمرار وتقديم الاحتياجات الأساسية من قبل الدولة للأفراد المجتمع المحلي وعليه فإن العديد من الدول في العالم تعتبرها من أهم الأدوات التي تساهم في تحسين كفاءة أداء عمل المؤسسات مما يؤدي إلى التنمية والنهوض بالاقتصاد.

## ما هي ضريبة المسققات؟

هي إحدى أنواع الضرائب التي فرضتها الحكومة على المنشآت الأملاك العقارية مثل الأبنية السكنية والمؤجرة والأراضي الخالية والمعارض والمصانع والمباني، وتقترض هذه الضريبة بمجرد تملك الشخص لعقار ما أو إجراء تغيير على عقاره أو إتمام إنشائه، وصاحب العقار هو المكلف بالدفع أو المنتفع من العقار أو من يقبض بدل إيجار، ويتم تحديد قيمتها حسب موقع البناء ومساحته ونوعه وطبيعته، ويقدرها الموظف المخمن الذي يشاهد العقار لأول مرة، ثم تصبح رقماً ثابتاً في المالية يتم تسديده سنوياً عبر سند تسجيل العقار، وفي حال التخلف عن الدفع يتم فرض غرامة مالية على صاحب العقار .

ويجب على صاحب العقار دفعها لكي يكون له الحق بالتصرف بعقاره وإجراء أي معاملة له، وكذلك على المالك الذي تصرف بعقاره الذي يقع في المنطقة الخاضعة لهذه الضريبة أو الوريث لملك أن يقدموا بياناً خطياً بذلك إلى لجنة التخمين في المركز المالي التابع له في المنطقة نفسها.

وهي تخضع لأحكام قانون ضريبة الأبنية والأراضي وما يجري عليه من تعديلات، ويتم دفعها مرة واحدة في العام لأمانة العاصمة أو للبلديات في محافظات المملكة الأردنية الأخرى.

### نسبة ضريبة المسققات على المستأجر:

أصدر رئيس الوزراء الأردني تعميم بتاريخ 18/ 9/ 2018 يفرض على أصحاب العقارات دفع قيمة هذه الضريبة ويعفي المستأجر منها وحسب القرار فإن المستأجر غير ملزم بقيمة الضريبة وإن الملزم بها هو مالك العقار، حيث أن الذمة المالية للمالك مفصولة ومستقلة عن الذمة المالية للمستأجر.

ويلزم التعميم أصحاب الأملاك بتجديد رخص المهن في أمانة عمان ومختلف البلديات لأصحاب المحلات المستأجرة من المالك وخاصة المولات أو تغيير المهنة للمحلات المرخصة سابقاً أو تغيير اسم صاحب الرخصة في حال كان قد حصل على الرخصة في وقت سابق.

يوجد ضريبة عقارية أخرى هي ضريبة المعارف: وهي ضريبة سنوية مقدارها 2% من قيمة بدل الإيجار السنوي. وذلك حسب القانون الأردني لعام 1988 وحسب القانون تستوفي ضريبة المعارف سنوياً من المالك أو المستأجر وتدفع في البلديات ويستطيع المالك أن يعود بـضريبة المعارف التي سددها على المستأجر.

### الاستفسار عن ضريبة المسققات:

لقد أتاحت الحكومة الأردنية للمواطنين الاستفسار عنها من خلال الموقع الرسمي للحكومة الإلكترونية وذلك وفق الخطوات التالية:

تسجيل دخول إلى مركز الاتصال الوطني المملكة الأردنية الهاشمية (الموقع الرسمي للحكومة الإلكترونية) ثم نختار الصفحة الرئيسية، ثم الجهات الحكومية، ثم المؤسسات الحكومية، فأمانة عمان الكبرى، وبعد ذلك يتم تسجيل الدخول بإدخال اسم المستخدم وكلمة المرور وفي حال عدم وجود حساب يتم الضغط على إنشاء حساب جديد.

يتم تعبئة البيانات المطلوبة لإنشاء حساب ومنها ما هو اختياري وما هو إجباري وتضم الحقول الأساسية: اسم المستخدم اسم العائلة الاسم الأول واسم المستخدم وكلمة المرور وتأكد كلمة المرور وتاريخ الميلاد والبريد الإلكتروني ورقم الهاتف الأرضي ثم ضغط على حفظ.

وبعد ذلك اضغط على دخول ثم اختر ضريبة الأبنية المسققات، ثم أدخل الرقم الوطني ورقم الهوية وذلك للاستعلام عن العقارات وستظهر لك على الشاشة العقارات المسجلة على الرقم الوطني ثم اختر تفاصيل لمعرفة معلومات مفصلة عن العقار فيظهر لك رقم الدفع الإلكتروني من أجل إتمام عملية دفع ضريبة المسققات.

يتم اختيار فئة المفوتر/القطاع: حكومي واسم المفوتر: أمانة عمان. ونوع الخدمة: إجمالي الأبنية والأراضي الحالية أو المسققات حسب الخدمة المطلوبة ثم يتم اختيار رقم الاشتراك أو الدفع الذي حصلت عليه وانقر على استعلم لتظهر قيمة الضريبة ثم اضغط على دفع.

### كيف تحسب ضريبة المسققات الأراضي الخلاء:

الضريبة المستحقة السنوية = مساحة الأرض × سعر المتر المربع كما هو في السوق × 2% ضريبة الأرض الخلاء

### ضريبة مسقفات الشقق وتحسب كما يلي:

الضريبة المستحقة السنوية = مساحة العقار × أجر المتر المربع \_20% بدل استهلاك العقار

ضريبة البناء = الضريبة المستحقة السنوية × 15%

### الاعتراض على ضريبة المسقفات:

في العام 2020 تم إصدار قائمة التخمين ونشرت في الجريدة الرسمية في الأردن وتم إيداعها لدى مراكز التخمين بحسب قانون ضريبة الأبنية والأراضي نافذ وتم فتح عملية الاعتراض والاستئناف على التخمين الذي تم في العام الماضي.

وعملية الاعتراض على قيمة التخمين تتم الكترونياً بالدخول إلى موقع الأمانة عمان الكبرى حيث تقوم بإنشاء ملف جديد خاص بالمستخدم من نافذة مستخدم جديد وتقوم بتعبئة البيانات المطلوبة واستكمال التسجيل فنحصل على اسم المستخدم وكلمة المرور، ثم ندخل إلى قائمة الخدمات الكترونية ونضغط دخول من خلال القطاعات حيث نرى قطاع الخدمات المالية باللون الأحمر ويعدّها يتم اختيار خدمة (ضريبة المسقفات) ونستخرج بيانات الضريبة بإحدى الطرق الثلاث الموجودة.

بعد الدخول إلى صفحة الضريبة الخاصة بالعقار نختار طلب اعتراض على التخمين من قائمة الخيارات أسفل الشاشة، ونستكمل تعبئة البيانات عن أسباب الاعتراض وعنوان مقدم الطلب ورقم هاتفه ثم يرسل رقم الطلب على هاتف مقدم الطلب.

ومن ثم تقوم لجنة التخمين بالاتصال بصاحب العلاقة ومناقشة طلبه بحضوره وإبلاغه بالقرار بموجب إشعار تخمين خاص بالاعتراض.

وفي حال لم يقتنع مقدم الطلب بالقرار يستطيع تقديم طلب استئناف إلكتروني من خلال قائمة خيارات خلال 14 يوماً من تاريخ إبلاغه بالقرار وتعبئة بيانات الطلب.

### كيف أعرف كم علي مسقفات:

يمكن معرفة كم علي مسقفات من خلال زيارتي لمركز قبض يتبع لأمانة عمان الكبرى أو البلديات مع إحضار سند تملك للعقارات الخاصة بصاحب العلاقة ثم يتقدم بطلب للاستعلام عن الضريبة شفهاً ليصدر له فاتورة بقيمة المسقفات الواجب دفعها

أو يمكن معرفة قيمة المسقفات بطريقة إلكترونية:

### ندخل إلى موقع أمانة عمان

تسجيل دخول باسم المستخدم وكلمة المرور ثم تعبئة البيانات المطلوبة من أجل إنشاء حساب جديد اسم المستخدم والاسم الأول واسم العائلة وكلمة المرور وتأكيدها وكلمة المرور ورقم الهاتف نسجل دخول.

ثم اختيار ضريبة الأبنية المسقفات ثم ندخل الرقم الوطني ورقم الهوية من أجل معرفة العقارات المسجلة على اسم صاحب الرقم الوطني ثم نقر على تفاصيل لمعرفة معلومات مفصلة عن العقار والضريبة المستحقة وبذلك نعرف قيمة الضريبة على صاحب العقار.

أين دفع المسققات في عمان:

يمكن دفعها في الأردن في مدينة عمان عبر الموقع الإلكتروني لأمانة مدينة عمان الكبرى أو بالبلديات في محافظات المملكة أو بإتباع الخطوات التالية:

التوجه إلى أقرب مركز مالي تابع لوزارة المالية في الأردن ويتبع لأمانة عمان الكبرى أو بلديات المحافظات.

يجب إحضار سند تسجيل العقار للتأكد من جميع البيانات.

السؤال عن قيمة الضريبة السنوية الواجب دفعها عن العقار.

يصدر الموظف المختص كشف ضريبي يحتوي على قيمة الضريبة الواجب دفعها ويحولها إلى المحاسب المختص.

تسدد الضريبة لدى المحاسب ويتم استلام وصل مالي بقيمتها.

وفي حال تم التسديد في الوقت المحدد من السنة فإن أمانة عمان تقدم حسم لدفعي ضريبة المسققات في الأردن والتزامهم بذلك بشكل مستمر.

ويحسب الحسم كما يلي:

إذا تم دفعها في شهري كانون الثاني وشباط يحسم 8% من قيمة الضريبة المستحقة.

وإذا تم دفعها في شهري آذار ونيسان يحسم 6% من قيمة الضريبة المستحقة على المالك.

إذا تم دفعها في شهري أيار وحزيران يحسم 4% من قيمة الضريبة المستحقة على مالك العقار.

إعفاء مالك العقار نسبة 50% من قيمة الضريبة في حال تم إثبات أن العقار لم يكن مؤجراً طيلة السنة

يجب دفع المسققات بداية كل سنة مالية وفي حال التأخر عن الدفع في السنة نفسها تفرض غرامة بنسبة 10% من المبلغ الواجب دفعه وتزداد بشكل سنوي لتصل إلى 50% من قيمة الضريبة المستحقة.

**الخاتمة:**

القيام بإجراء المزيد من الدراسات والبحوث لمعرفة دور الضريبة على المباني والأراضي في تحسين تقديم الخدمات المحلية وعقد المؤتمرات والندوات حول هذا الموضوع تأهيل الكادر الوظيفي في البلديات بشكل عام حول موضوع الورد الضريبة على المباني والأراضي في تحسين تقديم الخدمات المحلية بالتدريب المستمر والدورات لزيادة خبرات العاملين حول هذا الموضوع.

### المراجع:

مسمي، دلال (2006)، السياسة الضريبية ودورها في تنمية الاقتصاد الفلسطيني. رسالة ماجستير، جامعة النجاح الوطنية، كلية الدراسات العليا.

عقل، كريم (2018)، تدقيق أداء أنشطة البلديات ودوره في تحسين الخدمات المقدمة بحث تطبيقي في مديرية بلديات المثني.

نبيل، قطاف (2007)، دور الضرائب و الرسوم في تمويل البلديات دراسة ميدانية لبلدية بسكرة. رسالة ماجستير. جامعة محمد خيضر بسكرة، كلية العلوم الاقتصادية و التسيير.

عبدالمجيد صالح عبدالمجيد الحياي، (٢٠٢١)، دور الضريبة على المباني والأراضي في تحسين تقديم الخدمات المحلية - دراسة حالة بلدية السلط الكبرى، المجلة العربية للنشر العلمي، عدد ٣٣، ص ٢٤٣-٢٥٦.

قانون ضريبة الابنية والاراضي داخل مناطق البلديات والمجالس البلدية.

يناس حمد عبد الرحيم أبو عبود، (٢٠٢١)، مدى مساهمة المسققات والضريبة على المباني والأراضي في تحسين أداء عمل البلديات: دراسة حالة بلدية السلط الكبرى، المجلة العربية لنشر البحث العلمي، عدد ٣٤، ص ٢٣٣-٢٥٢.

فضيلة بوطورة، & نوفل سمايلي. (2019). تأثير ظاهرة الفساد الاداري على حقوق الإنسان والتنمية البشرية في الجزائر مع إشارة لأهم الوسائل القانونية لمكافحته. Rule of Law and Anti-Corruption Center Journal, 2019, (1), 2.

### Abstract:

Given the importance of taxes and their impact on government revenues, the current research aims to identify the role of tax on buildings and lands in improving the provision of local services, which the participants agree that the tax on buildings and lands has a strong role and the agreement of the participants.