

بحث بعنوان

دور دائرة التخمين في زيادة إيرادات البلدية

جمعة محمود عبدالله تعامرة

جابي

بلدية شرحبيل بن حسنة

الملخص

دور دائرة التخمين يظهر بوضوح في تعزيز إيرادات البلدية، حيث تقوم هذه الدائرة بتقدير القيم العقارية بدقة، مما يسهم في تحديد الضرائب بشكل عادل ومناسب. هذا التقدير الدقيق يعزز الشفافية في التحصيل الضريبي، مما يسهم في جمع موارد مالية أكبر للبلدية لتمويل مشاريع البنية التحتية وتقديم خدمات عامة محسنة للمواطنين.

Abstract

The role of the Appraisal Department is clearly evident in enhancing municipal revenues, as this department accurately estimates real estate values, which contributes to determining taxes in a fair and appropriate manner. This accurate estimate enhances transparency in tax collection, which contributes to raising greater financial resources for the municipality to finance infrastructure projects and provide improved public services to citizens.

المقدمة

التقدير الدقيق للقيم العقارية يشكل جوهر الاستقرار المالي للبلديات، وفي هذا السياق، تبرز أهمية دور دائرة التخمين باعتبارها الجهة المسؤولة عن تحديد قيم الأملاك العقارية. يتساءل الباحثون عن كيفية تأثير هذا التقدير على زيادة إيرادات البلدية، وكيف يمكن تحسين هذا الدور لضمان أقصى استفادة مالية. سيتناول هذا البحث استعراضاً للأدوار التقليدية لدائرة التخمين وكيفية تطورها في مجال تحسين تحصيل الضرائب وتعزيز الاستدامة المالية للبلديات.

مشكلة البحث

تعاني البلديات من تحديات مالية متزايدة، وتكمن أحد هذه التحديات في تحديد القيم العقارية بدقة. يظهر الفجوة بين التقديرات الحالية والقيم الفعلية للأملاك كمشكلة محتملة، مما يؤدي إلى تقدير غير عادل للضرائب وتقليل فعالية عمليات التحصيل. يُثير هذا الوضع تساؤلات حول كيفية تعزيز دور دائرة التخمين في التغلب على هذه المشكلة وتحسين جودة التقديرات لتحقيق زيادة في إيرادات البلدية.

من بين التحديات الأخرى تأتي قضايا عدم اتساق في طرق التقدير اختلافات في التشريعات المحلية، مما يؤدي إلى تباين في مستوى الفاعلية بين مختلف البلديات. يتساءل الباحثون عن كيف يمكن توحيد الإجراءات وتحسين التنسيق بين دوائر التخمين لتعزيز النزاهة والتوازن في عمليات التقدير.

وبالنظر إلى التحولات في السوق العقارية وتطور البنية التحتية، يعتبر فهم تأثير هذه العوامل على دور دائرة التخمين ضرورياً. تطرح هذه المشكلة البحثية التحديات المتعلقة بضرورة تحسين قدرة دائرة التخمين على التكيف

مع التغييرات في البيئة المحيطة بها وتحديد السبل الفعالة لتعزيز إيرادات البلدية بما يتناسب مع التطورات الحديثة.

أهداف البحث

1. تقييم فعالية عمليات التقدير: استهداف تحليل كفاءة دائرة التخمين في تقدير القيم العقارية، مع التركيز على مدى دقتها واتساقها لضمان تحديد الضرائب بشكل عادل وفعال.
2. تحليل التأثير على التحصيل الضريبي: دراسة تأثير دقة التقديرات على عمليات جمع الضرائب، مع التركيز على كيفية تحسين تحصيل البلدية من خلال تحسين العمليات التقديرية.
3. تقييم تأثير التغييرات السوقية: فحص تأثير التحولات في السوق العقارية على دور دائرة التخمين، وكيف يمكن أن تتكيف هذه الدائرة مع التغييرات لضمان تقديرات دقيقة.
4. توحيد الطرق والتشريعات: التركيز على إيجاد سبل لتوحيد الطرق التقديرية وتحسين التنسيق بين دوائر التخمين للحد من التباين وتحقيق نزاهة أكبر.
5. دعم الاستدامة المالية: دراسة كيف يمكن لتحسين أداء دائرة التخمين أن يساهم في تحسين استدامة الإيرادات البلدية وتمكينها من تلبية احتياجات المجتمع بشكل مستدام وفعال.

أهمية البحث

1. تعزيز العدالة الضريبية: يساهم البحث حول دور دائرة التخمين في زيادة إيرادات البلدية في تحقيق عدالة ضريبية، حيث يتيح تحديد القيم العقارية بدقة فرصة لتوزيع العبء الضريبي بشكل أكثر عدالة بين المواطنين.

<https://jaspps.com>

2. تعزيز الشفافية والثقة: يقدم البحث فهماً أعمق لكيفية تحسين دور دائرة التخمين يمكن أن يزيد من شفافية عمليات تحديد القيم العقارية، مما يؤدي إلى زيادة الثقة لدى المواطنين في إجراءات التقدير الضريبي.
3. تحفيز التنمية المحلية: من خلال تحسين إيرادات البلديات، يسهم البحث في تعزيز التنمية المحلية، حيث يمكن استخدام هذه الإيرادات لتمويل مشاريع البنية التحتية وتقديم خدمات عامة تحسن جودة الحياة.
4. تحسين إدارة الموارد المالية: يشير البحث إلى كيفية تحسين دور دائرة التخمين إلى إدارة أفضل للموارد المالية للبلديات، مما يقلل من التبديد ويعزز الكفاءة في استخدام الأموال العامة.
5. تعزيز استقرار البلديات: من خلال زيادة إيرادات البلديات، يسهم البحث في تعزيز استقرارها المالي، مما يجعلها أكثر قدرة على التعامل مع التحديات الاقتصادية وتقديم الخدمات الأساسية بشكل مستدام.

أسئلة البحث

1. كيف يؤثر دور دائرة التخمين في تحديد القيم العقارية على دقة تقدير الضرائب، وبالتالي زيادة إيرادات البلدية؟
2. ما هي التحديات التي تواجه دوائر التخمين في عمليات تحديد القيم العقارية، وكيف يمكن التغلب عليها لتعزيز إيرادات البلديات؟
3. هل هناك اختلافات في أساليب التقدير بين البلديات المختلفة، وكيف يمكن توحيد هذه الأساليب لضمان تحقيق أقصى استفادة مالية؟

4. ما هو تأثير التغيرات في السوق العقارية على دور دائرة التخمين، وكيف يمكن تكامل هذه الدائرة مع

التحولات الاقتصادية لتحسين إيرادات البلدية؟

5. هل يمكن رؤية تأثير تحسين عمليات دائرة التخمين على الثقة العامة في النظام الضريبي المحلي وكيف

يمكن قياس هذا التأثير؟

الإطار النظري

قانون ضريبة الأبنية والأراضي داخل مناطق البلديات والمجالس البلدية

المادة 1

تسمية القانون وبدء العمل به

المادة 1-

يسمى هذا القانون المؤقت (قانون ضريبة الأبنية والأراضي داخل مناطق البلديات والمجالس المحلية) ويعمل

به من أول نيسان سنة 1951.

المادة 2-

يكون للعبارات التالية الواردة في هذا القانون المعاني المخصصة أدناه إلا إذا دلت القرينة على خلاف ذلك.

<https://jasps.com>

تعني عبارة (المنطقة البلدية والمجلس المحلي) المنطقة الواقعة ضمن حدودها المبينة على الخريطة المصدقة والعائدة لتلك المنطقة.

تعني كلمة (الحوض) المنطقة أو جزءها ويتكون الحوض من قطعة أو عدة قطع وتستعمل كوحدة لأغراض تسجيل الأراضي ومسحها

أو لأغراض الضريبة

تعني كلمة (القطعة) وحدة من الحوض يملكها شخص واحد أو عدة أشخاص بالاشتراك

تعني كلمة (المالك) الشخص المسجل الملك باسمه وإذا لم يكن الملك مسجلاً فتعني الشخص الذي يتقاضى بدل إيجار ذلك الملك

أو إيراده (أما فيما يتعلق بملكه الحكومة فتعني الشخص الذي يشغل ذلك الملك بمقتضى إجازة صريحة أو ضمنية).

تشمل كلمة (الأرض) الأبنية القائمة على الأرض وكل شيء آخر ثابت عليها

تشمل كلمة (البناء) البناء القائم على الأرض وكل حديقة أو ساحة أو أرض أخرى تجاور البناء وتستعمل معه أو أعدت للاستعمال كجزء منه سواء أكان البناء مسكوناً أم غير مسكون مستعملاً أم غير مستعمل.

تعني كلمة (إضافة) فيما يتعلق بالأبنية أي تغيير إنشائي في البناء أو أية إضافة إنشائية فيه ويعتبر أن البناء أو الإضافة تامة الإنشاء عندما تصبح قابلة للاستعمال كلياً أو جزئياً.

<https://jasps.com>

تعني عبارة (معاملة التصرف) البيع والإفراز والتوحيد والإجازة والرهن والهبة والوقف على اختلاف أنواعه والانتقال بطريق الإرث غير أنها لا تشمل نقل الرهن أو فكه أو تعديل شروطه

تعني كلمة (سنة) المدة الواقعة بين اليوم الأول من شهر نيسان واليوم الحادي والثلاثين من شهر آذار من كل سنة ويدخل في ذلك اليومان الأول والأخير.

المادة 3 -

1 - لمجلس الوزراء أن يعلن بقرار مقترن بتصديق جلالة الملك المعظم وينشر في الجريدة الرسمية أن مناطق البلديات والمجالس

المحلية المذكورة في القرار ستكون خاضعة لضريبة الأبنية والأراضي داخل حدودها استناداً لأحكام هذا القانون وذلك اعتباراً من التاريخ المعين في القرار المذكور

2 - تحل هذه الضريبة محل الضريبة المفروضة بموجب قانون ضريبة الأملاك في المدن لسنة 1940 وقانون ضريبة الأبنية والأراضي لسنة 1926 وتعرف هذه الضريبة فيما بعد بضريبة الأبنية والأراضي داخل مناطق البلديات والمجالس المحلية وتحقيق وفقاً لأحكام هذا القانون اعتباراً من التاريخ المعين في قرار مجلس الوزراء المذكور في الفقرة الأولى من هذه المادة.

3 - اعتباراً من التاريخ المعين في القرار الأنف ذكره تلغى الضريبة المفروضة بالاستناد إلى القانونين المذكورين في الفقرة (2) من هذه المادة على أن لا يؤثر هذا الإلغاء على جباية أية ضريبة كانت مستحقة بموجبها قبل التاريخ المعين في القرار المشار إليه.

المادة 4 -

1 - لمجلس الوزراء أن يعلن بقرار مقترن بتصديق جلالة الملك المعظم وينشر في الجريدة الرسمية استبدال

ضريبة الأراضي

الواجبة الدفع بتاريخ ذلك القرار بضريبة الأبنية والأراضي داخل المناطق البلدية و المجالس المحلية وتعتبر

هذه الضريبة

مستحقة اعتباراً من التاريخ المعين في القرار المذكور وتستوفى من مالكي الأبنية والأراضي التي تقع في أية

منطقة من المناطق المشار إليها والتي تعرف في هذا القانون بمنطقة البلدية أو المجلس المحلي وتخمن

وتستوفى وفق احكام هذا القانون.

2 - تتوقف جباية ضريبة الأراضي في منطقة البلدية أو المجلس المحلي اعتباراً من التاريخ المعين في القرار

المذكور على أن لا يؤثر ذلك على جباية الضرائب التي تكون مستحقة بتاريخ صدور ذلك القرار.

أ - البناء بما في ذلك الساحة التي يقوم عليها ماعدا البناء المعد والمستعمل لمشروع صناعي ويدار بالآلات

الميكانيكية (ثمانية بالمائة) من بدل الإيجار السنوي

ب - البناء المعد والمستعمل لمشروع صناعي ويدار بالآلات الميكانيكية - عشرة بالمائة من بدل الإيجار

السنوي.

ج - الأرض الخالية من البناء (8%) من بدل الإيجار السنوي.

المادة 5-

تكون نسبة الضريبة كما يلي:-

أ - البناء بما في ذلك الساحة التي يقوم عليها ماعدا البناء المعد والمستعمل لمشروع صناعي ويدار بالآلات

الميكانيكية

- (ثمانية بالمائة) من بدل الإيجار السنوي

ب - البناء المعد والمستعمل لمشروع صناعي ويدار بالآلات الميكانيكية - عشرة بالمائة من بدل الإيجار

السنوي

ج - الأرض الخالية من البناء - ثمانية بالمائة من بدل الإيجار السنوي.

المادة 6-

1 - يعين وزير المالية في كل منطقة من مناطق البلدية والمجالس المحلية لجنة تخمين واحدة أو أكثر وتعرف

فيما بعد

بلجنة التخمين.

2 - تؤلف لجنة التخمين من عضوين موظفين أحدهما رئيساً وعضو واحد غير موظف ينتخبه وزير المالية

من بين ثلاثة أشخاص

يرشحهم المجلس البلدي أو المجلس المحلي ، ويشترط في ذلك أن يكون العضو غير الموظف من الأشخاص
المكلفين بدفع ضريبة

الأراضي أو ضريبة الأبنية والأراضي المستحقة على أملاك واقعة في المنطقة المختصة

3 - إذا لم يكن هنالك مجلس بلدي أو مجلس محلي فلوزير المالية أن يعين الشخص الذي يراه مناسباً عضواً
غير موظف في لجنة التخمين

4 - لوزير المالية أن يغير أي عضو من أعضاء لجنة التخمين وفق الطريقة الذي عين بها ذلك العضو على
أن لا يؤثر ذلك على سير التخمين.

5 - يتقاضى عضو لجنة التخمين غير الموظف عن كل يوم يعمل فيه النفقات التي يقررها المجلس البلدي
أو المجلس المحلي

وتدفع هذه النفقات من صندوق ذلك المجلس البلدي أو المجلس المحلي وفي حالة عدم وجود أحد هذين
المجلسين فيتقاضى ذلك العضو غير الموظف نفقاته من صندوق الخزينة حسبما يقرر ذلك وزير المالية.

المادة 7 -

إيفاء للغايات المقصودة في هذا القانون يعين وزير المالية مفتش تخمين واحد أو أكثر حسب اللزوم

المادة 8 -

1 يترتب على مالكي الأبنية والأراضي أو مستأجريها أن يسمحوا للجنة التخمين أو أي عضو من أعضائها بالدخول إلى الملك الذي يراد تخمينه في أي وقت خلال ساعات النهار وذلك حتى تاريخ انتهاء التخمين

2 يحق للجنة أو لأي عضو من أعضائها أن يكلف أي شخص بإبراز أية دفاتر أو حسابات أو سندات تملك أو عقود إيجار للاطلاع

عليها من أجل تنظيم قائمة التخمين ، كما يجوز له أن يطلب نسخاً أو صوراً عن هذه الدفاتر والحسابات والسندات

المادة 9 -

تطبيقاً لأغراض هذا القانون:

1 - يعتبر بدل الإيجار السنوي المؤجر به البناء في تلك السنة أنه بدل الإيجار السنوي لذلك البناء

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

أ - حجم البناء والمواد المستعملة في بنائه وحالته من حيث حاجته إلى الترميم و شرف الموقع

ب - الغرض من استعمال البناء

ج - بدل إيجار الأملاك المشابهة والمجاورة له أو إيرادها على أن لا تحسب قيمة الآلات والماكنات عند تخمين البناء المستعمل لمشروع صناعي.

3- يكون بدل الإيجار السنوي للأرض التـب لم ينشأ عليها أبنية دائمية أو للأرض التي تكون قيمة الأبنية القائمة عليها أقل من قيمتها بدون أبنية ، ستة بالمائة من الثمن الذي يمكن أن تباع به تلك الأرض فيما لو بيعت ، على أنه إذا كان بدل الإيجار السنوي للأبنية عند تخمينها وفقاً لأحكام الفقرة (2) من هذه المادة يزيد على بدل الإيجار السنوي للأرض خالية من الأبنية فتخمن الضريبة على أساس بدل إيجار الأبنية

4 - يجوز للجنة التخمين أن تفرز أية قطعة أو توحد قطعتين أو أكثر لأجل تخمينها

5 - إذا اشتمل بدل الإيجار السنوي على كسر من الدينار اعتبر هذا الكسر ديناراً واحداً اذا كان يزيد على خمسمائة فلس وأسقط إذا كان خمسمائة فلس أوأقل

المادة 10 -

1 - تنظم لجنة التخمين قائمة (وتعرف فيما بعد بقائمة التخمين) بجميع الأبنية والأراضي الواقعة في منطقة وبدل الإيجار السنوي لكل منها حسب النموذج الذي يقرره وزير المالية.

2 - يجوز لمفتش التخمين أن يكلف لجنة التخمين بمراجعة تخمين أي ملك قبل تسليم قائمة التخمين إلى المحاسب كما يجوز له أن يباشر الصلاحيات المخولة للجنة التخمين بمقتضى المادة (8) من هذا القانون.

<https://jasps.com>

3 - ترسل لجنة التخمين إخباراً بالتخمين إلى كل مالك تم تخمين ملكه حسب النموذج الذي يقرره وزير المالية بشرط أنه إذا كان هناك أكثر من مالك واحد لأي ملك يكتفي بإرسال إخبار واحد إلى أحد الشركاء.

4 - تسلم قائمة التخمين التي تنظمها لجنة التخمين إلى محاسب المقاطعة حيث يجوز الاطلاع عليها من قبل جميع الأشخاص الذين خمنت أملاكهم.

المادة 11 -

1 - يجوز لمفتش التخمين أو لأي شخص آخر أن يبلغ لجنة التخمين بواسطة محاسب المقاطعة إشعاراً خطياً باعتراضه على التخمين خلال مدة أربعة عشر يوماً ابتداءً من تاريخ تبليغه إخبار التخمين الصادر بموجب الفقرة (3) من المادة العاشرة من هذا القانون وإذا كان الاعتراض مبيناً على وجود خطأ في قائمة التخمين يتعلق بملك شخص آخر خلاف المعترض وجب على المعترض تبليغ ذلك الشخص نسخة عن اعتراضه وإذا كان من الضروري إحداث تغيير في القائمة نتيجة لأية معاملة إفراز أو تقسيم أو توحيد أو تغيير صنف أرض من أرض خالية إلى بناء بعد نشر قائمة التخمين فتبدأ مدة أربعة عشرة يوماً من تاريخ تبليغ المالك إخبار التخمين الواقع بعد هذا التغيير.

2 - ينبغي على لجنة التخمين حين تسلمها هذا الاعتراض أن تبلغ المعترض عن اليوم الذي تعينه للنظر في اعتراضه وللمعترض أن يحضر أمام اللجنة أما بالذات أو بواسطة وكيل عنه ، ويحق لمفتش التخمين أن يحضر جميع الجلسات.

4- ترسل لجنة التخمين قائمة إشعارًا خطياً بقرارها إلى المعارض ويعتبر تاريخ هذا الإشعار أنه تاريخ القرار الذي أصدرته بشأن الاعتراض الذي فصلت فيه.

المادة 12-

1 - يحق لمفتش التخمين أو لأي شخص آخر لحقه حيف من جراء القرار الذي أصدرته لجنة التخمين بشأن اعتراض قدم على قائمة

التخمين أن يستأنف ذلك القرار بواسطة محاسب المقاطعة خلال أربعة عشر يومًا من تاريخ الإشعار بقرار لجنة التخمين إلى لجنة يعينها وزير المالية من ثلاثة أشخاص اثنان من موظفي الحكومة على أن يكون أحدهما رئيسًا وشخص ثالث غير موظف.

2 - يكون العضو غير الموظف من الأشخاص المكلفين بدفع ضريبة الأراضي أو الضريبة المستحقة بمقتضى هذا القانون على أملاك واقعة في منطقة البلدية أو المجلس المحلي ويتقاضى نفقاته من صندوق البلدية أو المجلس المحلي على الوجه الذي يقرره ذلك المجلس.

3 - تتمتع لجنة الاستئناف و كل عضو من أعضائها بالصلاحيات المخولة للجنة التخمين المنصوص عليها في هذا القانون.

4 - لا تنتظر لجنة الاستئناف في أي استئناف ما لم يكن المستأنف قد أودع دينارين أمانة لمحاسب المقاطعة عن كل قطعة استؤنف تخمينها إلى نتيجة الاستئناف ولا تدفع هذه الأمانة إذا كان المستأنف مفتش التخمين.

5 - إذا ظهر أن المستأنف غير محق في استئنائه يقيد مبلغ التأمين إيرادًا للخبزينة وبالعكس فيرد إليه.

6 - يجوز لمفتش التخمين أن يحضر جميع جلسات لجنة الاستئناف والدفاع عن حق الحكومة في جميع

القضايا المستأنفة

7 - يرسل رئيس لجنة الاستئناف إشعارًا خطيًا بقرار اللجنة إلى المستأنف ومفتش التخمين

8 - تدون لجنة الاستئناف كل تعديل تقرره في قائمة التخمين وتؤرخه وتوقع عليه.

المادة 13-

1 - تجبي الضريبة المفروضة بمقتضى هذا القانون من المالك أو من الشخص الذي يتصرف بالملك بالنيابة

عن المالك مع مراعاة أحكام هذه المادة

2- إذا كانت أية أرض أو أي بناء مملوك بالاشتراك فيجوز أن تجبي الضريبة من أي شريك أو أكثر منهم ،

ولذلك الشريك أو الشركاء أن يرجعوا على باقي الشركاء بما دفعه أو دفعوه بالنسبة لحصة كل منهم في الملك

ويجوز له أو لهم الحجز على تلك الأرض أو ذلك البناء أو على إيرادهما إلى أن يستوفى المبلغ المستحق عن

حصة ذلك الشريك أو أولئك الشركاء .

3- إذا لم يدفع المالك الضريبة المتحققة عليه خلال شهر واحد من تاريخ تبليغه إشعارًا بدفعها فيجوز تبليغ

إشعار إلى المستأجر يبين فيه مقدار الضريبة المتحققة على المالك ويطلب منه دفع جميع ما استحق وما قد

يستحق عليه من بدل الإيجار إلى الخزينة مباشرة ويستمر المستأجر في دفع ذلك إلى أن يسدد مقدار الضريبة بكامله ويعتبر ما دفعه المستأجر إلى الخزينة على هذه الصورة كأنه دفع إلى المالك.

المادة 14 -

1 - تستثنى من الضريبة الأبنية والأراضي الآتي بيانها:

أ - ما كان ملكاً لجلالة الملك المعظم

ب - ما كان ملكاً لمصرف الزراعي

ج - ما كان ملكاً لإدارة الخط الحديدي الحجازي.

د- ما كان ملكاً للحكومة الأردنية الهاشمية على أنه إذا كان المالك مؤجراً بمقتضى عقد إجارة صريحة أو ضمنيه يعتبر المستأجر فيما يتعلق بجباية الضريبة أنه هو المتصرف بذلك الملك

هـ - ما كان ملكاً للبلديات أو المجالس المحلية

و- ما كان ملكاً لدولة أجنبية ويستعمل داراً لمفوضية أو قنصلية إذا كانت تلك الدولة تعفي دار المفوضية أو القنصلية الأردنية في بلادها من الضريبة مقابلة بالمثل

ز- ما كان مختصاً باماكن العبادة لأي ديانة أو مذهب معترف به

ح- ما كان ملكاً لأية طائفة أو هيئة دينية أو خيرية أو تعليمية أو طبية معترف بها لدى الحكومة.

ط- المواقع الأثرية إذا لم تكن ذات إيراد

ي - أي بناء أو أرض واقعة داخل سور القدس

ك - ما كان مختصاً بالنوادي الرياضية والثقافية المعترف بها إذا لم تكن ذات إيراد. وفي جميع هذه الحالات لا تكون الأبنية والأراضي مستثناة من الضريبة إذا كانت ذات إيراد.

2 - تعفى من الضريبة الأراضي والأبنية التالية:

أ - الأبنية التي يقيمه أفراد العشائر الرحل للسكنى لمدة ست سنوات اعتباراً من السنة التالية للسنة التي تم البناء فيها

ب- أية أبنية مستعملة دوراً للسكن يسكنها أصحابها ويقل بدل إيجارها السنوي عن دينارين

3 - لوزير المالية أن يعفي كلياً أو جزئياً أية أبنية من الضريبة المستحقة عليها عن أية سنة من السنين أو أن يقرر إعادة الضريبة التي استوفيت عن تلك السنة أو إعادة أي جزء منها إذا وجد أن هذه الأبنية أصبحت خلال السنة المذكورة أو خلال أي جزء منها غير صالحة للاستعمال من جراء عطب أو تلف أصابها. ويشترط في ذلك أن لا يؤثر الإعفاء أو إعادة الضريبة بمقتضى هذه الفقرة في إعفاء الأرض القائمة عليها هذه الأبنية من الضريبة بمقتضى الفقرة 3 من المادة 6 عن المدة التي أصبح فيها البناء غير صالح للاستعمال.

المادة 15-

1 - يستحق دفع الضريبة في اول السنة المالية

<https://jasps.com>

2 - تجبى الضريبة وفقاً لأحكام القوانين المعمول بها في تحصيل الأموال الأميرية وعلاوة على ذلك تعتبر الضريبة مؤمنة تأميناً أولاً على الملك ولا يجوز تسجيل أية معاملة تصرف بشأن ذلك الملك في سجلات الحكومة ما لم تستوف جميع الضرائب المستحقة عليه.

المادة 16-

إذا لم تدفع الضريبة خلال التسعة أشهر الأولى من السنة المالية التي تحققت فيها يستوفي من المكلف كغرامة مبلغ إضافي بنسبة خمسة في المائة من المبلغ المستحق الأداء من الضريبة إذا دفعت خلال المدة الباقية من سنة التحقق وتحول إلى عشرة في المائة إذا تأخر دفعها عن سنة التحقيق. وتجبى هذه الغرامة بمقتضى أحكام قانون تحصيل الأموال الأميرية المعمول به إذا ذاك.

ضريبة الأبنية والأراضي:

تفرض ضريبة الأبنية والأراضي استناداً لقانون ضريبة الأبنية والأراضي رقم (11) لسنة 1954 و تعديلاته. وبنسبة 10% من صافي التقدير (صافي الإيجار السنوي) على الإبنية و 2% من صافي التقدير للأراضي الخلاء.

ضريبة المعارف

- تفرض رسوم ضريبة المعارف استناداً لنظام ضريبة المعارف رقم (3) لسنة 1988 و المعدل بالنظام رقم (72) لسنة 2001.

وبنسبة (2%) من من صافي التقدير على الأبنية (صافي الإيجار السنوي).

مساهمة الصرف الصحي (المجاري): -

تفرض رسوم مساهمة الصرف الصحي وفق أحكام الفقرة (أ) من المادة (21) من قانون سلطة المياه رقم (18) لسنة 1988 وتعديلاته.

- وبنسبة (3%) من صافي التقدير (الإيجار السنوي الصافي كما قدر بموجب قانون ضريبة الأبنية والأراضي)

كيفية احتساب الضريبة

* تقدير قيمة ضريبة الأبنية و الأراضي للأراضي الخلاء:

قيمة الضريبة على الأرض الخلاء = (2%) X قيمة صافي الإيجار السنوي للأراضي الخلاء

قيمة صافي الإيجار السنوي للأراضي الخلاء = مساحة قطعة الأرض X سعر المتر المربع السائد بالسوق X (2%).

* تقدير الضريبة السنوية المستحقة على الأبنية :

قيمة الضريبة السنوية المستحقة على الأبنية = قيمة صافي الإيجار السنوي X (15%)

احتساب قيمة صافي الإيجار السنوي للأبنية

أ) قيمة صافي الإيجار السنوي للأبنية التي يشغلها مالكيها = قيمة تقدير الإيجار السنوي - بدل استهلاك البناء.

قيمة تقدير الإيجار السنوي = مساحة البناء X سعر المتر المربع 0 (حسب أسس وتعليمات التخمين)

بدل استهلاك البناء = قيمة تقدير الإيجار السنوي X (20%)

ب) قيمة تقدير صافي الإيجار السنوي للأبنية المعدة للإيجار = قيمة عقد الإيجار السنوي أو تقديره - بدل استهلاك البناء عملية التقدير

يجري تقدير قيمة صافي الإيجار السنوي للأبنية والأراضي داخل حدود أمانة عمان الكبرى والبلديات في محافظة العاصمة واستناداً إلى أسس وتعليمات تخمين الأبنية والأراضي داخل مناطق البلديات والصادرة عن مجلس الوزراء الموقر والمنفذة لأحكام القانون وفق معادلات تراعي فيها فئة ومستوى البناء وصفة الاستخدام (سكني، تجاري، صناعي) بغض النظر عن الترخيص الصادر بشأنه وحسب الكشف الحسي على العقار من قبل لجان التخمين.

صلاحية لجنة التقدير (التخمين)

أ- يترتب على مالكي الأبنية والأراضي أو مشغليها أن يسمحوا للجنة التقدير أو مفتش التقدير بالدخول إلى الملك الذي يراد تقديره في أي وقت خلال ساعات الدوام الرسمي.

ب - يحق للجنة التقدير أو مفتش التقدير أن يكلف أي شخص بإبراز أية دفاتر أو حسابات أو سندات تملك أو عقود إيجار للاطلاع عليها من أجل تنظيم قائمة التقدير.

ج - يحق للجنة التقدير فرز أية قطعة (غير رسمي) من قطع الأراضي أو توحيد أي قطع وذلك لغايات التقدير.

الاعتراض على التقدير

1- في حالة عدم اقتناع صاحب العقار بتقدير لجنة التخمين فيحق له أن يعترض خلال (30) يوم من استلامه لإشعار التقدير مع تقديم البينة الواضحة للاعتراض.

2- يتم النظر في طلب الاعتراض من قبل لجنة التخمين المختصة وتصدر قرارها بتعديل قيمة التقدير أو إبقاءه على حاله في ضوء المعطيات والكشف الحسي ويتم إبلاغ المكلف بذلك.

الاستئناف على التقدير

يقوم المكلف بتقديم طلب استئناف إذا لم يقتنع بقرار لجنة الاعتراض وذلك خلال (14) يوم من تبليغه قرار الاعتراض وتقوم لجنة الاستئناف المختصة بالنظر في طلبه وتصدر قرارها بتعديل قيمة التقدير أو إبقاءه على حاله في ضوء المعطيات ويتم إبلاغ المكلف بذلك ويعتبر قرار لجنة الاستئناف قطعي.

مراجعة التقدير

يعاد التقدير (التخمين) في الحالات التالية :

- 1- إذا طلب أحد المكلفين مراجعة قائمة التقدير لأن ملكه قد خرب أو إصابه عطب أو نقص قيمة صافي إيجاره السنوي بمقدار (20%) أو أكثر منذ أن أجري التقدير الأخير.
- 2- إذا طلب مفتش التقدير مراجعة قائمة التقدير مدعيًا بأن صافي قيمة الإيجار السنوي لأي ملك مدرج في القائمة قد زاد بمقدار (20%) أو أكثر.
- 3- إذا جرى تقسيم أو إفراز أي ملك مدرج في القائمة أو ادمج أي ملك مع آخر أو أجريت أية إضافة إلى بناء منذ أن أجري التقدير الأخير .
- 4- إذا تغير صنف أي ملك من أرض إلى بناء أو بالعكس منذ أن أجري التقدير الأخير.
- 5- إذا تمت تسوية أي ملك بمقتضى قانون تسوية الأراضي أو عدلت مساحة أي ملك نتيجة معاملة تسجيل في دائرة تسجيل الأراضي منذ أن أجري التقدير الأخير.

النتائج والتوصيات

نتائج البحث:

1. تأثير إيجابي على دقة التقديرات: تبين أن تحسين دور دائرة التخمين يسهم في زيادة دقة تقديرات القيم العقارية، مما يعزز العدالة في تحديد الضرائب ويؤدي إلى زيادة الإيرادات البلدية.

<https://jaspps.com>

2. تحسين التنسيق بين البلديات: يظهر البحث أهمية توحيد الطرق التقديرية وتحسين التنسيق بين دوائر التخمين لتحقيق تقديرات موحدة، مما يقلل من التباين في جمع الضرائب.

3. تكنولوجيا المعلومات والتحسين المستمر: تشير النتائج إلى أهمية استخدام تكنولوجيا المعلومات في عمليات التخمين لتحسين الكفاءة والدقة، مع التركيز على التحسين المستمر للأساليب والأداء.

التوصيات:

1. توفير التدريب المستمر: يُوصى بتقديم تدريبات مستمرة لفرق دوائر التخمين لتعزيز المهارات والتحديث بأحدث التقنيات والممارسات.

2. اعتماد تكنولوجيا المعلومات: يُنصح بالاستثمار في حلول تكنولوجيا المعلومات لتحسين عمليات التقدير وتسهيل إدارة البيانات بشكل فعال.

3. تعزيز التواصل مع المجتمع: يجب على دوائر التخمين تعزيز التواصل مع المجتمع لشرح أساليب التقدير وجمع ملاحظات المواطنين، مما يزيد من الشفافية ويعزز التفاهم.

4. توحيد الإجراءات التشريعية: يتعين تحسين التنسيق بين البلديات وتوحيد الإجراءات التشريعية المتعلقة بعمليات التخمين لتحقيق مزيد من الاتساق والعدالة.

5. تقييم دور التكنولوجيا في العمليات: ربط الأنظمة التابعة للترخيص مع البلديات من أجل تحصيل البلديات للمستحقات المالية قبل إجراء عملية ترخيص المركبات أو نقل الملكيات للسيارات.

المصادر والمراجع

- بوكاكرة، نورالهدى، سعدي، وزهير. (2021). مدى المساهمة الجبائية في زيادة دخل الدولة.
- عروبة معين عايش. (2020). وتشمل الزيادة على التسويق وأهميتها في زيادة إيرادات التوازن في العراق. مجلة كلية التراث الجامعة، 1(29).
- عبد الله، الطاهر، زايد، محمد، لخديمي، & عبد الحميد/مؤطر. (2017). ليزداد الدخل ليصبح محلياً (أطروحة دكتوراه، جامعة أحمد المتخصص-ادرار).
- شايب الدرغ، صامر، آسيا، غلاب، و رشيد (مشرف). (2020). دور نظام المعلومات الضريبية في زيادة إيرادات الإدارة الضريبية: دراسة الحالة المديرية للضرائب في جيجل (أطروحة دكتوراه، جامعة جيجل).
- م. م. علاء حسين علوان، و د. علي نعمة بيتي. (2016). دور الإدارة الكمركية في زيادة إيرادات الهيئة العامة للكمارك (دراسة تطبيقية). مجلة المستنصرية للدراسة العربية الدولية، 13(55)، 1-30
- سنا احمد. (2017). الزكاة وضرائبهم في زيادة إيرادات الدولة في ظل الازمة المالية الراهنة. مجلة كلية الرافدين الجامعة للعلوم (رقم ISSN المطبوع: 1681-6870، الرقم التسلسلي الإلكتروني: 2790-2293)، (3)، 223-240.
- كسراوي، فتحية، بكرو، فيزي، حدادي، & عبد الغني/مؤطر. (2022). عصر النظام القضائي في زيادة الإيرادات المحلية (أطروحة دكتوراه، جامعة احمد الخبير-ادرار).