

ضريبة السكن.. كيف تحول حكومة السيسي بيت الأسرة إلى ماكينة جبائية؟



الأحد 25 يناير 2026 م

بينما تواصل الأسعار الجنوبيّة للعقارات والإيجارات خنق المصريين، تصرّ حكومة الانقلاب على التعامل مع السكن الأساسي للمواطن كرفاهية يجب أن تُفرض عليها الجباية، لا كحق إنساني واجتماعي، ورغم المطالبات المتكررة برفع حد الإعفاء من الضريبة العقارية إلى 100 ألف جنيه كقيمة إيجارية سنوية، تصرّ وزارة مالية السيسي على سقف هزيل يدور بين 50 و60 ألفاً، مع خطاب متعرّف عن "استحالة" الذهاب أبعد من ذلك، وكان المشكّلة في إعفاء الناس لا في شرافة الدولة.

بهذا النهج، لا يدافع النظام عن "موارد الدولة" كما يُدعى، بل يرشّح سياسة واضحة: تمويل خراب سياساته الاقتصادية من جيوب الطبقة المتوسطة وسكان الشقق الشعبية، وترك حيّان الثروة العقارية في مأمن عملياً من أي عبء حقيقي.

ضريبة تسحق السكن الأساسي وتُدَلِّلُ الثروة العقارية

أحمد كجوك، وزير مالية الانقلاب، يقدم نفسه باعتباره الرجل "الواقعي" الذي يعرف حدود الممكن، فيعلن أن أقصى ما يمكن الوصول إليه هو حد إعفاء 50-60 ألف جنيه كقيمة إيجارية سنوية، ويسوق للأمر باعتباره إنجازاً سيعفي - وفق قوله - 43 مليون وحدة من الضريبة العقارية، و يجعل الاعتراض "رفاهية غير منطقية".

لكن قراءة الأرقام تكشف الصورة المقلوبة.

المهندس داكر عبد اللاد، عضو شعبة الاستثمار العقاري باتحاد الغرف التجارية، يوضح أن حصيلة الضريبة العقارية سنوياً لا تتجاوز 4-6 مليارات جنيه، في بلد تقدّر ثروته العقارية بأكثر من 10 تريليونات جنيه، أي أن الدولة تحصل أقل من 0.05% من قيمة هذه الثروة، ومع ذلك تمارس كل هذا العناد في الضغط على سكن الناس الأساسي.

عبد اللاد يشرح بوضوح أن أكثر من 60% من الحصيلة تأتي من شقق هي سكن أساسى للمواطنين في مناطق متوسطة وشعبية، بينما لا يشعر هؤلاء بأى مقابل حقيقي على الأرض: لا صيانة، لا تطوير، لا خدمات تليق بما يُدفع من ضرائب الضريبة هنا لا تبدو "إدارة عادلة للثروة العقارية"، بل عبّراً مباشراً على الأسر التي تكافح للبقاء في شقة واحدة تحفظ لها الحد الأدنى من الاستقرار.

في المقابل، يظل الجزء الأكبر من الثروة العقارية الراقية، والوحدات المغلقة، والعقارات الاستثمارية الكبيرة، يتحمل نسبة ضئيلة لا تناسب مع قيمتها ولاد مع أصحابها، في نموذج صارخ لعدالة ضريبية مقلوبة: من يملك أقل يدفع أكثر نسبياً، ومن يملك مليارات يدفع فتاتاً.

العدالة الضريبية المقلوبة: لماذا ترفض الحكومة رفع الإعفاء؟

الذير الاقتصادي مدحت نافع يضع إصبعه على جوهر القصة: المشكّلة ليست في "دستورية" إخضاع السكن للضريبة، بل في انعدام العدالة الاجتماعية داخل التصميم نفسه.

نافع يؤكد ضرورة رفع حد الإعفاء إلى أكثر من 100 ألف جنيه كقيمة إيجارية سنوية، مع إعفاء كامل للوحدة الأولى التي يسكنها المعمول بهمما كانت قيمتها، لأن هذه الوحدة ليست ساعة استثمارية بل حق سكني أساسى.

وبقترح نافع ما لا تريد حكومة السيسي الاقتراب منه:

- ضريبة تصاعدية ترتفع مع زيادة عدد الوحدات المملوكة للشخص وأسرته
 - تشديد العباء على الوحدات المغلقة المخترنة للقيمة، لا على الشقة الوحيدة التي تأوي أسرة واحدة
- لكن بدلاً من ذلك، يتمسك كجوك ومن خلفه حكومة الانقلاب بأدنى مستويات الإعفاء، متذرعين بأن "المحكمة الدستورية أجازت إخضاع وحدة السكن للضريبة"، وهو دفع صحيح من الناحية الشكلية، لكنه - كما يقول نافع - لا يحقق العدالة الضريبية ولا يدفع لاستغلال الوحدات الخاملة، ولا يراعي انهيار الدخول الحقيقة وتضاعف تكلفة السكن على الفقراء والمتوسطين
- يعنى أوضح: النظام يجد شجاعة هائلة في فرض عباء إضافي على أسرة تعيش في شقة إيجار متواضع، لكنه يفقد هذه الشجاعة تماماً عندما يتعلق الأمر بوضع ضريبة تصاعدية على من يملك عشرات الوحدات المغلقة في التجمع، والعاصمة الإدارية، والساحل هنا تصبح "إصلاحات" السيسي، لأن المساس بحيتان العقار خط أحمر، بينما سكن الطبقة المتوسطة والفقراء ساحة جباية مفتوحة

إصلاح ممكن ومقترنات جاهزة لكن الإرادة السياسية غائبة

المفارقة أن الحلول العادلة ليست غائبة، بل مطروحة بوضوح على لسان خبراء قريبين من الملف

المهندس داكر عبد الله يقترح حزمة متكاملة لإعادة التوازن:

- رفع حد إعفاء القيمة الرأسمالية للوحدة من سقف 2 مليون إلى 3.5-4 ملايين جنيه، بحيث يعفى سكن الأسرة المتوسطة من الأساس
- خفض النسبة على السكن الأساسي من 10% من القيمة الإيجارية إلى 5% فقط، مع رفعها إلى 15% للوحدات المغلقة، و20% للعقارات الاستثمارية الكبيرة

بهذا - كما يوضح - يمكن تحصيل نفس الحصيلة تقريرياً دون سحق من يسكن شقة واحدة، بل عبر توزيع العباء على من يملكون فائضاً عقارياً حقيقياً

من جانبه، يؤكد الدكتور علي الإدريسي، عضو الجمعية المصرية للاقتصاد والتشريع، أن تعديل قانون الضريبة العقارية أصبح ضرورة في ظل انفجار أسعار العقارات والإيجارات، ويصف رفع حد الإعفاء إلى 100 ألف جنيه سنوياً بأنه "منطقى ومقبول تماماً" في ظل التضخم الحالى الإدريسي يشير إلى أن حكومة الانقلاب تستهدف رفع الحصيلة من 3.1 إلى أكثر من 5 مليارات جنيه، أي زيادة تفوق 40%， لكنه يذكر بأن تحقيق هذه الزيادة لا يجب أن يكون عبر تحويل سكن الأسرة أعباء إضافية، بل عبر توسيع القاعدة الضريبية العادلة وتركيز العباء على القادرين

الأكثر وضوحاً في طرجه، أن الإدريسي يدعو إلى إعفاء كل الوحدات السكنية المستخدمة كمحل إقامة للأسر من الضريبة، مهما بلغت قيمتها، لأن إضافة ضريبة على مسكن الأسرة في الظرف الاقتصادي الحالي يعني ببساطة: "رصاصة إضافية في جسد مواطن يتزوج لأول مرة تحت ضربات الغلاء والضرائب غير المباشرة".

ومع هذه المقترنات، يذكر عبد الله بأهمية:

- إعادة التقييم كل خمس سنوات وفقاً لدخل المنطقة، وعمر العقار، ومستوى الخدمات
- توجيه 70% من حصيلة الضريبة للمنطقة نفسها و30% للخزانة العامة، حتى يشعر المواطن أن ما يدفعه يعود عليه في شكل خدمات حقيقة، لا في صورة قصور رئاسية وجسور إسمانية لا يحتاجها

لكن كل هذه الرؤى تصطدم بجدار واحد: إرادة سياسية غير معنية بالعدالة، ترى في الضرائب مجرد وسيلة لسد فجوة ديون صنعها النظام نفسه، ولا ترى في المواطن إلا "رقماً دافعاً" يجب أن يتحمل كل شيء دون اعتراف

في النهاية، ليست معركة الضريبة العقارية مجرد نقاش تقني حول أرقام وحدود إعفاء، بل هي اختبار مكشوف:

هل ترى سلطة السيسي في بيت المصري حتى يجب حمايته، أم "بقرة حلوب" جديدة تُضاف إلى قائمة ما ينهب يومياً باسم القانون؟

حتى الآن، الإجابة واضحة وجديدة