

የፌዴራል የንብረት ታክስ አዋጅ አጭር መግለጫ

1. መግቢያ

ከተማነት ለሀገሪቱ ዕድገት መገለጫ ሆኖ የመታየቱን ያህል በሂደቱ ወደከተማ እየፈለሰ በሚመጣው ሕዝብና ካፒታል ክምችት ምክንያት የሚፈጠረውን ጥግግት ለማስተናገድ የሚችል የኢኮኖሚ ዕድገት፣ የመሠረተ - ልማትና አገልግሎት አቅርቦት ማከናወን ፈታኝና ትልቅ አቅምን የሚጠይቅ ጉዳይ ነው። በከተማ ልማት ፓሊሲና ስትራቴጂ እንደተመለከተው ቀልጣፋ አገልግሎት አሰጣጥ፣ ሰፊ የሥራ ዕድል ፈጠራ፣ አስተማማኝ ሠላምና መረጋጋት፣ ዘርፈ ብዙ የመሠረተ ልማት አገልግሎት፣ የመኖሪያ ቤት አቅርቦት ችግርን መቅረፍ፣ ምቹ የመኖሪያ አካባቢን መፍጠር፣ ተወዳዳሪ የኮንስትራክሽን ኢንዱስትሪ እንዲኖር ማድረግ፣ የወጣቶች ማዕከላትን ማስፋፋት በዋናነት የሚጠቀሱ መፍትሔ የሚሹ የከተሞቻችን ነዋሪዎች ጥያቄዎች ናቸው።

እነዚህን ጥያቄዎች ለመመለስ የሚቻለው ከሌሎች መካከል፣ ከተሞች አስተማማኝ የሆነ የገቢ ምንጭ ሲኖራቸው በመሆኑ የገቢ ምንጩን ማሳደግ የሚያስችል ሥራን ማከናወን አስፈላጊና ወቅታዊም ሆኖ ተገኝቷል።

የንብረት ታክስ ከጥንት ጊዜ ጀምሮ በአብዛኛዎቹ የዓለም አገሮች በከተማ እና በገጠር በሚገኝ መሬት ላይ “የመሬት ታክስ” በሚል ስያሜ ሲሰበሰብ ቆይቷል። በአሁኑ ጊዜም በዓለማችን አገሮች የከተማ መሠረተ ልማትን እና የማህበራዊ አገልግሎት መስጫ ተቋማትን የግንባታ ወጪ ለመሸፈን የሚውል ፋይናንስ በማሰባሰብ ረገድ ከፍተኛ አስተዋፅኦ በማበርከት ላይ የሚገኘው የንብረት ታክስ ነው። በአገራችን ኢትዮጵያም ከ1937 ዓ.ም. ጀምሮ ከንብረት ላይ በተለያዩ መጠሪያዎች መጠነኛ ክፍያ በመሰብሰብ ላይ ይገኛል።

በአገራችን ባለፉት ዓመታት በተፈጠረው የኢኮኖሚ ዕድገት ምክንያት ከተሞች በተፋጠነ ሁኔታ በማደግ ላይ የሚገኙ በመሆኑ በከተሞች ውስጥ ከሚገኘው ሀብት ውስጥ እያደገ የመጣውን የመንግሥት የወጪ ፍላጎት በተወሰነ ደረጃ ለመሸፈን የሚያስችል የተሻለ ሀብት ማሰባሰብ እንዲቻል ዘመናዊ የንብረት ታክስ ሥርዓት መዘርጋት አስፈላጊ ይሆናል።

በዚህም መሰረት የከተሞችን የፋይናንስ አቅም ለማሳደግ የሚያስችል ራሱን የቻለ የፕሮጀክት ጽህፈት ቤት ተቋቁሞ በርካታ ጥናቶች የተደረጉ ሲሆን፤ ከእነዚህ ጥናቶች አንዱ በንብረት ባለቤትነት ላይ ታክስ ማስከፈል የሚቻልበትን ሁኔታ የሚመለከት ነው። ይህ ጥናት በፌዴራል እና በክልል ደረጃ በተቋቋሙ ስቲሪንግ ኮሚቴዎች እና የቴክኒክ ኮሚቴዎች የሚመራ ነበር። በፌዴራል ደረጃ የከተማ ልማት እና ኮንስትራክሽን ሚኒስቴር፣ የገንዘብ ሚኒስቴር እና የገቢዎች ሚኒስቴር የተሳተፉበት ሲሆን፣ በተመሳሳይ በክልል ደረጃ የከተማ ልማት፣ የፋይናንስ እና የገቢዎች ቢሮዎች ተሳትፈውበታል። በአያንዳንዱ የጥናት ደረጃ የጥናቱ ውጤት ለፌዴራል እና ለክልል የቴክኒክ ኮሚቴዎች እና የስቲሪንግ ኮሚቴዎች እየቀረበ ሲመረመር እና አቋም ሲያዝበት ቆይቷል።

ከዚህም በተጨማሪ በአያንዳንዱ የጥናት ደረጃ ከ 10 በላይ የሆኑ የውይይት መድረኮች ተዘጋጅተው ጉዳዩ የሚመለከታቸው የፌዴራል እና የክልል አካላት ውይይት አድርገውበታል።

በተለያዩ የጥናት ቡድኖች በድሬዳዎ፣ በባህርዳር እና በመቀሌ ከተሞች ላይ የተከናወነው የናሙና ጥናት በአለም አቀፍ የገንዘብ ድርጅት እና በአለም ባንክ በተቀጠሩ ባለሙያዎች እንዲገመገም ተደርጎ በጥናቱ የተገኘው ውጤት ትክክለኛነት ተረጋግጧል።

በሌላ በኩል ንብረት የመገመት እውቀት ያላቸውን ባለሙያዎች በብቃት ለማፍራት ካሪኩለም ተቀርጾ በአራት ዙር ለንብረት ገማቾች በዩኒቨርሲቲዎች ትምህርት የተሰጠ ሲሆን፣ ከላይ በተጠቀሱት ሶስት ከተሞች የንብረት ግመታ እና የግብር አከፋፈል ስርአት ተዘጋጅቷል።

በኢ.ፌ.ዲ.ሪ ሕገ - መንግሥት የንብረት ታክስ ለየትኛውም የመንግሥት አካል ተለይቶ ሳይሰጥ ቆይቶ የነበረ ቢሆንም፣ በሕገመንግስቱ አንቀጽ 99 መሰረት ፡- ቀን 2015 ዓ.ም የፌዴሬሽን እና የህዝብ ተወካዮች ምክር ቤቶች ባካሄዱት -----ኛ አመት የሥራ ዘመን -----ኛ የጋራ ስብሰባ የንብረት ታክስ የመጣልና የመሰብሰብ ሥልጣን የክልል መንግስታት እንዲሆን፣ የንብረት ታክስ አጣጣል የተጣጣመ እንዲሆን ማድረግ እንዲቻል የንብረት ታክስን ማአቀፍ የሚወስን አዋጅ የፌዴራል መንግስት እንዲያወጣ እና ክልሎች ይህንን አዋጅ ተከትለው የየራሳቸውን የንብረት ታክስ ሀግ እንዲያወጡ ወስነዋል።

በዚህም መሰረት በፌደራል መንግስት የሚወጣው የንብረት ታክስ አዋጅ ተዘጋጅቶ ቀርቧል።

2. የንብረት ታክስ መጣል አስፈላጊነት

በመግቢያው ለመግለፅ እንደተሞከረው በከተሞች ውስጥ የሚገኘው የመሠረተ - ልማት እና የማህበራዊ አገልግሎት መስጫ ተቋም በፍጥነት እያደገ በመሄድ ላይ ከሚገኘው የከተማ ነዋሪ ብዛት ጋር የሚመጣጠን አይደለም። የከተማ ነዋሪውን ኑሮ ለማሻሻል በየደረጃው የሚገኙ የመንግሥት አካላት የሚያስፈልጋቸው ወጪ ከተሞቹ ከሚሰበሰቡት ገቢ ጋር በፍፁም የሚጣጣም አልሆነም።

በሌላ በኩል በከተሞች ውስጥ የሚፈራው ቋሚ ንብረት ከጊዜ ወደጊዜ ከከተሞቹ ዕድገት ጋር እየጨመረ በመሄድ ላይ የሚገኝ ሲሆን፣ የክልል መንግሥታት ከዚህ ሀብት ተገቢውን ድርሻ በታክስ አማካኝነት እየሰበሰቡ አይደለም። በንብረት ታክስ አማካኝነት የሚሰበሰበው ገቢ በከተማ ውስጥ ያለውን በከፍተኛ ሁኔታ የተራራቀ የኢኮኖሚ ደረጃ ለማቀራረብ ጭምር ከፍተኛ እገዛ ሊኖረው የሚችል ቢሆንም ይህንን ለማሟላት አልተቻለም።

በአገራችን የሚገኙ ከተሞች ከመሬት ጋር የተያያዘ ንብረትን ለወጪያቸው መሸፈኛ የሚሆን ገቢ በመሰብሰብ ረገድ በተገቢው ሁኔታ አልተጠቀሙበትም። ቀድሞ ባሉ አመታት በተደረገ ጥናት መሰረት በኢትዮጵያ ከተሞች ከንብረት የሰበሰቡት ገቢ የወጪያቸውን 1.8% ብቻ የሚሸፍን ነበር። በሌላ በኩል በናይሮቢ ከንብረት የተሰበሰበው ገቢ የከተማውን ማዘጋጃ ቤት ወጪ 30% የሚሸፍን ነው። በአጠቃላይ የአገራችን ከተሞች አብዛኛውን ወጪያቸውን የሚሸፍኑት የክልል መንግስት ከፌዴራል መንግስት ከሚያገኘው የበጀት ድጋፍ ከሚያገኙት ድርሻ እንዲሁም ከክልል መንግሥት በገቢ ግብር፣ በተጨማሪ እሴት ታክስ/ ተርንኦቨር ታክስ አማካኝነት ተሰብስቦ ከሚያገኙት ድጎማ ነው። በመሆኑም ከመሬት ጋር የተያያዘ ንብረት መንግሥት የሚያገኘው ገቢ እጅግ በጣም አነስተኛ በመሆኑ በመሬት እና በሕንፃ ላይ ዋጋን (value) መሠረት ያደረገ ዘመናዊ የንብረት ታክስ መጣል አስፈላጊና ወቅታዊ ይሆናል።

በከተሞች ውስጥ የሚገኘው ንብረት ዋጋ (Value) ከጊዜ ወደ ጊዜ በከፍተኛ ደረጃ በማደግ ላይ የሚገኝ መሆኑ ይታወቃል። ለዚህ የቋሚ ንብረት ዋጋ (እሴት) መጨመር በክልል እና በማዘጋጃ ቤት ደረጃ የሚከናወኑ የመሰረተ-ልማት አቅርቦት ሥራዎች ከፍተኛ አስተዋጽኦ ያበረክታሉ።

ይሁን እንጂ የንብረቱ እሴት መጨመር ተጠቃሚ የሆነው የንብረቱ ባለቤት የሆነው ሰው ወይም ድርጅት የከተማው አስተዳደር ለመሰረተ-ልማት ግንባታ ሥራዎች የሚያወጣውን ወጪ በመጋራት ረገድ የሚያደርገው አስተዋጽኦ ከግምት ውስጥ የሚገባ አይደለም።

በመሆኑም ከተሞች የመንግስት አገልግሎቶችን እና የመገልገያ ቦታዎችን በተሻለ ጥራት ፣ በዘመናዊ ዘዴ እና ከፍ ባለ ጥራት ለማቅረብ፣ ለማደስ እና ቀጣይነት ያለው አገልግሎት እንዲሰጡ ለማድረግ የሚያስፈልጋቸውን ወጪ በንብረት ዋጋ ማደግ ምክንያት ከሚጣል ታክስ እንዲሰበሰቡ ለማድረግ የንብረት ታክስ ጠቀሜታው የጎላ ነው።

3. የንብረት ታክስ አዋጅ ዋና ዋና ገጽታዎች

3.1 የንብረት ታክስ የተጣለባቸው ንብረቶች

አንዳንድ አገሮች የንብረት ታክስ ከመሬት እና ከህንጻ በተጨማሪ በተሽከርካሪ፣ በማሽነሪ፣ በአክሲዮን፣ በቦንድ ወ.ዘ.ተ ላይ እንዲከፈል ያደርጋሉ። ይሁን እንጂ በአሁኑ ጊዜ በአገራችን ከመሬት እና ከህንጻ ወጪ በሌሎች ንብረቶች ላይ የንብረት ታክስ እንዲጣል ማድረግ ኢኮኖሚው ሊሸከመው የሚችል ሆኖ አልተገኘም።

በመሆኑም ታክሱ በከተማ ውስጥ በሚገኝ መሬት፣ በመሬት ማሻሻያ እና በህንጻ ላይ ብቻ እንዲጣል ተደርጓል።

3.2 የአዋጁ የተፈጻሚነት ወሰን

የንብረት ታክስ አዋጅ በመላ አገሪቱ በሚገኙ ከተሞች ውስጥ በሚገኝ መሬት፣ የመሬት ማሻሻያ እና ህንጻ ላይ ተፈጻሚነት ይኖረዋል። ይህም የኢትዮጵያ ህዝቦች እና ብሄር ብሄረሰቦች አንድ የኢኮኖሚ ማህበረሰብ ለመገንባት በህገ-መንግስቱ የገቡትን ስምምነት ከግብ ለማድረስ የሚያስችል ከመሆኑም በላይ በታክሱ ምክንያት ካፒታል ከአንዱ ክልል ወደሌላው እንዲሸጋገር በማድረግ በክልሎች መካከል ሊፈጠር የሚችለውን ያልተመጣጠነ እድገት መከላከል ያስችላል። አዋጁ በሁሉም አካባቢዎች በተጣጣመ ሁኔታ ሊተገበሩ የሚገባቸውን መሰረታዊ የንብረት ታክስ ድንጋጌዎች ብቻ የሚይዝ በመሆኑ፣ ክልሎች ይህንን አዋጅ መሰረት በማድረግ ከተጨባጭ ሁኔታቸው ጋር በተጣጣመ አኳኋን የየራሳቸውን የንብረት ታክስ ህግ እንዲያወጡ ይጠበቃል። ለዚህም እንዲያግዝ የገንዘብ ሚኒስቴር ክልሎች በሞዴልነት የሚጠቀሙበት የህግ ረቂቅ በማዘጋጀት ለክልሎች ያሰራጫል። ይህንን ሞዴል ህግ እና በአዋጁ የተዘረዘሩትን የንብረት ታክስ አጣጣል መርሆዎች እና ሌሎች ድንጋጌዎች በመከተል የክልል መንግስታት የንብረት ታክስ ህግ ያወጣሉ።

3.3 የከተማ ደረጃ ፣ የቦታ አገልግሎት እና የቤቶች አመዳደብ

የንብረት ታክስ አጣጣል ፍትሀዊ እና ከመክፈል አቅም ጋር የተዛመደ እንዲሆን ለማድረግ ከተሞችን፣ በከተማ ውስጥ ያለውን መሬት እና ህንጻዎችን በደረጃ እና በአገልግሎት አይነት መመደብ አስፈላጊ ይሆናል። በዚህም መሰረት ከተሞች ቻርተር ያላቸው እና የከተማ አካባቢ አስተዳደር ተብለው እንደሚመደቡ፣ የክልል መንግስታት የከተማ እና የመሰረተ ልማት ሚኒስቴር የሚያወጣውን መስፈርት መሰረት በማድረግ ቻርተር ያላቸውን ከተሞች እና የከተማ አስተዳደሮችን በየፈርጁ እንደሚመደቡ በአዋጁ ተመልክቷል።

ከዚህም በተጨማሪ በየፈርጁ በተመደቡት ከተሞች ውስጥ ያለውን ቦታ ክልሎች በደረጃ ከፋፍለው በመመደብ ይህንን ህዝቡ እንዲያውቀው ያደርጋሉ። በሌላ በኩል በደረጃ በተመደበው የከተማ መሬት ላይ ለተገነባው ህንጻ የከተማው አስተዳደር የሚሰጠው አገልግሎት ህንጻው በሚሰጠው አገልግሎት አይነት የሚለያይ በመሆኑ ህንጻዎች በአዋጁ በተመለከተው መሰረት የመኖሪያ፣ የማምረቻ ኢንዱስትሪ፣ የንግድ፣ የማህበራዊ አገልግሎት ወ.ዘ.ተ ተብለው የሚመደቡ ሲሆን፣ ከማምረቻ ኢንዱስትሪም በአካባቢ ጥበቃ ላይ ከፍተኛ ስጋት የሚያስከተለው ኢንዱስትሪ ተለይቶ ይመደባል። በመሆኑም በክልል መንግስታት በንብረት ላይ የሚጣለው ታክስ መጣኔ ይህንን ዝርዝር አመዳደብ እና የሚወጣውን ደረጃ መሰረት በማድረግ እንዲለያይ ይደረጋል።

3.4 የንብረት ታክስ መሰረት

የንብረት ታክስ ለማስከፈል መሰረት የሚሆነውን ዋጋ በሚመለከት አገሮች የተለያዩ አስራርን ይከተላሉ። በዚህም መሰረት የንብረቱ የኪራይ ዋጋ፣ የንብረቱ ጠቅላላ የገበያ ዋጋ እንዲሁም ከንብረቱ የገበያ ውስጥ የተወሰነው መቶኛ ለንብረት ታክስ መሰረት ሲሆን ይታያል። የንብረት ታክስ ማስከፈያ መጣኔም የተመረጠውን የንብረት ታክስ መሰረት በመከተል ከፍ ወይም ዝቅ ይደረጋል። ለንብረት ታክስ መሰረት ሲሆኑ ከሚችሉ አማራጮች ውስጥ በአብዛኛው የአለም አገሮች የሚሰራበት የገበያ ዋጋ ሲሆን፣ በሙሉ የገበያ ዋጋ ወይም ከገበያ ዋጋ ውስጥ የተወሰነው መቶኛ ለታክሱ መሰረት እንዲሆን ሲደረግ ይታያል።

በአገራችን ስራ ላይ እንዲውል የተመረጠው ከገበያ ዋጋ ውስጥ የተወሰነው መቶኛ ለታክሱ መሰረት እንዲሆን ማድረግ ነው። ለዚህም ምክንያቱ የንብረት ታክስ እንዲከፈል የሚደረገው የንብረት የገበያ ዋጋ እንዲያድግ ምክንያት ከሚሆኑት መካከል የከተማ አስተዳደሮች የሚያከናውኑባቸው የመሰረተ ልማት አቅርቦቶች፣ የጸጥታ አገልግሎቶች ወዘተ. ዋጋቸው በመሆናቸው ታክሱ በጠቅላላው የንብረቱ ዋጋ ላይ ሳይሆን ከንብረቱ የገበያ በተወሰነው መቶኛ ላይ እንዲሆን መደረጉ ምክንያታዊ ስለሆነ እንዲሁም በአሁኑ ወቅት በከተሞች የንብረት የገበያ ዋጋ በከፍተኛ ፍጥነት በማደግ ላይ የሚገኝ በመሆኑ በሙሉው የገበያው ዋጋ ላይ ተፈጻሚ እንዲሆን መደረጉ በህብረተሰቡ ላይ ከፍተኛ ጫናን የሚያስከትል ሆኖ በመገኘቱ ነው። ይህን እንጂ የንብረት ታክስ የማስከፈያ መጣኔ ተፈጻሚ የሚሆንበት የገበያ ዋጋ መቶኛ የኢኮኖሚውን እንቅስቃሴ ተከተሎ ከፍ ወይም ዝቅ ማለት የሚገባው በመሆኑ መቶኛውን የመወሰኑ ስልጣን በውክልና ለገንዘብ ሚኒስቴር እንዲሰጥ ተደርጓል።

3.5 የንብረት የገበያ ዋጋ አተማመን

የንብረት ታክስን በትክክል በመሰብሰብ ረገድ ወሳኝ ጉዳይ ታክሱ የሚከፈልበትን ንብረት በትክክል ለይቶ ማወቅ እና የንብረቱን የገበያ ዋጋ ወወሰን ናቸው። በተለይ የንብረትን የገበያ

ዋጋ ለመገመት የሚያስችል አዋጅ ረቂቅ የተጋጀ ሲሆን፤ ለንብረት ታክስ አፈጻጸም የንብረት የገበያ ዋጋ የሚገመተው ይህንን አዋጅ መሰረት በማድረግ ይሆናል። በመሆኑም የንብረት የገበያ ዋጋ አገማመትን በሚመለከት የንብረት ታክስ አዋጅ ዝርዝር ድንጋጌዎችን አልያዘም። የከተማ አስተዳደሮች የከተማ ልማት እና ኮንስትራክሽን ሚኒስቴር የንብረት የገበያ ዋጋ አገማመትን የሚወሰነውን አዋጅ መሰረት በማድረግ የሚያዘጋጀውን የአተማመን ስርአት መሰረት በማድረግ ግምቱን የሚያከናውኑ ይሆናል።

3.6 የንብረት የተናጠል አገማመት

በንብረት የገበያ ዋጋ አተማመን ረገድ አገሮች ሁለት አይነት አሰራሮችን ይከተላሉ። አንዳንድ አገሮች መሬት እና ህንጻን በአንድነት በመገመት በእኩል የማስከፈያ መጣኔ ታክሱ እንዲከፈልባቸው የሚያደርጉ ሲሆን፤ ሌሎቹ መሬት እና ህንጻን ለይተው በመገመት በተለያዩ የማስከፈያ መጣኔ ታክሱ እንዲከፈልባቸው ያደርጋሉ። የታክስ ህጎች ገቢ ከመሰብሰብ በተጨማሪ የመንግስት ፖሊሲ ማስፈጸሚያ ሆነው ማገልገል ያለባቸው መሆኑ ግልጽ ነው። በዚህም መሰረት መሬትን ያለአገልግሎት ይዘው በመቀመጥ የዋጋ ጭማሪ የሚጠብቁ ሰዎች የኢኮኖሚውን እድገት የሚያቅቡ በመሆናቸው የዚህ አይነቱን ተገቢ ያልሆነ ድርጊት ለማስቀረት በመሬት ላይ የሚከፈለው የንብረት ታክስ ማስከፈያ መጣኔ ከፍ እንዲል እና በህንጻ ላይ የሚጣለው የማስከፈያ መጣኔ ዝቅ እንዲል ማድረግ ያስፈልጋል።

በዚህም መሰረት መሬት እና በመሬት ላይ የሚደረግ ማሻሻያ እንዲሁም ህንጻ በተናጠል ተገምተው በተለያዩ የማስከፈያ መጣኔ ታክሱ እንደሚከፈልባቸው አዋጁ ይደነጋል።

3.7 የታክሱ ማስከፈያ መጣኔ

የንብረት ታክስ ማስከፈያ የሚሆነው መጣኔ ልክ በመጨረሻ የሚወሰነው በክልል መንግስታት ነው። ይሁን እንጂ በከተሞች መካከል ሊኖር የሚችለውን ያልተመጣጠነ እድገት ለማስቀረት የማስከፈያው መጣኔ ወለል እና ጣሪያ በፌዴራል መንግስት እንዲወሰን ሆኖ፤ ክልሎች ከዚህ ወለል እና ጣሪያ ሳይወጡ እንደየአካባቢያቸው ሁኔታ መጣኔውን እንዲወስኑ ተደርጓል። ይህ አሰራር በአብዛኛው አገሮች የሚሰራበት ከመሆኑም በላይ በከተሞች መካከል የታክስ ውድድር እንዳይኖር እና በታክስ ምክንያት ካፒታል ከአንዱ ከተማ ወደሌላ እንዳይሸሽ በማድረግ ረገድ ከፍተኛ ወጤት ተገኝቶበታል።

በዚህም መሰረት ለመነሻ የንብረት ታክስ የማስከፈያ መጣኔ፡
ለመሬት ወለሉ 0.2 ጣሪያው 1%፤
ለቤት እና/ወይም ለመሬት ማሻሻያ ወለሉ 0.1% እና ጣሪያው 1% ይሆናል።

ይህ የማስከፈያ መጣኔ መነሻ ሲሆን፤ የሚኒስትሮች ምክር ቤት የአገሪቱን የኢኮኖሚ እንቅስቃሴ መሰረት በማድረግ የገንዘብ ሚኒስቴር የሚያቀረበውን የውሳኔ ሃሰብ መሰረት በማድረግ የማስከፈያ መጣኔውን ጣሪያ እና ወለል ሊያሻሽል የሚችል መሆኑ በአዋጁ ተመልክቷል። በተጨማሪም መሬት እና ህንጻ ያለአገልግሎት ይዘው የሚቀመጡ ሰዎች ንብረትን ስራ ላይ እንዲያውሉ ለማድረግ እንዲቻል የክልል መንግስታት ያለአገልግሎት በተቀመጠ ንብረት ላይ ከፍተኛውን የማስከፈያ ልክ ተፈጻሚ ሊያደርጉ እንደሚችሉ አዋጁ ያመለክታል።

በሌላ በኩል በወለል እና ጣሪያው መካከል ተገቢ ነው የሚሉትን የማስከፊያ መጣኔ የመጣል ስልጣን የክልሎች መሆኑ እንደተጠበቀ ሆኖ፤ የሚኒስትሮች ምክር ቤትም ሆነ ክልሎች በየአመቱ የሚያደርጉት የማስከፊያ መጣኔ ጭማሪ ክ0.5% መብጥ እንደሌለበት አዋጁ ይደነግጋል።

3.8 የንብረት ታክስን በሚመለከት የማህበረሰቡ ተሳትፎ

ከንብረት ታክስ በአንድ ከተማ ውስጥ የሚሠበሰብ ገቢ ለዚያው ከተማ ልማት የሚውል በመሆኑ ህብረተሰቡ የከፈለው ታክስ ያስገኛለትን ጥቅም በቀላሉ በመረዳት በፈቃደኝነት ታክሱን እንዲከፍል ማድረግ ይቻላል። ይህንን ለማድረግ የሚቻለው በከተማው የሚከናወነውን የመሰረተ ልማት ግንባታ እና ለዚህ ማስፈጸሚያ የሚያስፈልገውን ወጪ፤ የተከናወነውን የንብረት ግምት እና የታክሱን አጣጣል በሚመለከት ሕብረተሰቡ በንቃት ተሳታፊ እንዲሆን ማድረግ ሲቻል እንዲሁም በተሰበሰበው ገቢ የተከናወነውን ስራ በሚመለከት በሚከናወን ግምገማ ህብረተሰቡ በግልጽ ተሳታፊ ሲሆን ነው።

በመሆኑም የንብረት ታክስ ማስከፊያ መጣኔ ከመጽደቁ በፊት ለ 60 ቀናት ያህል ለህዝብ ውይይት እና አስተያየት ክፍት መደረግ እንዳለበት በአዋጁ በግልጽ ተደንግጓል። በእያንዳንዱ ከተማ የሚካሄደው ውይይት ተአማኒነት እንዲኖረው ግልጽ በሆነ የአሰራር ስርአት መመራት እንዳለበት ግልጽ ነው። በዚህም መሰረት የህዝብ ውይይት መድረክ የሚመራበትን ስርአት የሚወስን ሞዴል ህግ በገንዘብ ሚኒስቴር ተዘጋጅቶ እያንዳንዱ ክልል እንደተጨማሪ ሁኔታው እያስተካከለ ስራ ላይ እንዲውል እንደሚያደርግ በአዋጁ ተመልክቷል።

3.9 ከንብረት ታክስ ነጻ ሰለማድረግ

እጅግ በጣም አነስተኛ የሆነ መኖሪያ ቤት ያላቸው ሰዎች ታክሱን የመክፈል አቅም የሌላቸው ከመሆኑም በላይ እነዚህ ሰዎች ታክሱን ይክፈሉ እንኳን ቢባል ታክሱን ለማተዳደር የሚወጣው ወጪ ከሚሰበሰበው ገቢ በላይ ሊሆን ይችላል። ይሁን እንጂ አነስተኛ የሚባለው ቤት እንደከተማው ደረጃ ሊለያይ ሰለሚችል በፌዴራል ደረጃ ከታክሱ ነጻ የሚደረገውን የመኖሪያ ቤት ስፋት ወይም የገበያውን ዋጋ ለመወሰን የሚቻል አልሆነም። በዚህም ምክንያት ከታክሱ ነጻ የሚሆነውን የመኖሪያ ቤት እንደአመቺነቱ በገንዘብ ወይም በቤቱ ስፋት ክልሎች ለመወሰን እንደሚችሉ አዋጁ ይደነግጋል። ከዚህም በተጨማሪ የሚከተሉት ከታክሱ ነጻ እንደሚሆኑ በአዋጁ በግልጽ ተደንግጓል፡- የሐይማኖት ተቋማት ለአምልኮ ተግባር እንዲሁም ለመካነ መቃብር አገልግሎት የሚጠቀሙበት ቦታ እና ቤት፤ እና በከተማ ውስጥ ያለ ሙሉ በሙሉ ለግብርና ስራ የዋለ መራት፤ በገንዘብ ሚኒስቴር በዝርዝር ተለይተው ከታክሱ ነጻ እንዲሆኑ የተደረጉ የፌዴራል መንግስት አካላት፤ ለህዝብ ጥቅም የሚሰጡ ንብረቶች፤ በሁለትዮሽ ወይም በበይነመንግስታዊ ስምምነት የተቋቋሙ ድርጅቶች፤ የክልል መንግስታት በሚያወጡት ህግ ከታክሱ ነጻ እንዲሆኑ የተደረጉ ድርጅቶች፤

3.10 በታክስ ምትክ የሚደረግ አስተዋጽኦ

ከንብረት ታክስ ነጻ የተደረጉ ድርጅቶች በግልጽ ከግዴታው ነጻ እንዲሆኑ ካልተደረገ በስተቀር በአንድ ወይም በሌላ መንገድ ለሚሰሩበት ከተማ ልማት አስተዋጽኦ ማድረግ እንደሚገባቸው በአዋጁ ተመልክቷል።

ከታክሱ ነጻ የተደረጉ እና በዚህ አይነት በታክስ ምትክ አስተዋጽኦ የማድረግ ግዴታ የተጣባቸው ድርጅቶች የሚያደርጉት አስተዋጽኦ አይነት እና መጠን እንዲሁም አስተዋጽኦው የሚመዘገብበት ስርአት የገንዘብ ሚኒስቴር በሚያወጣው መመሪያ የሚወሰን ይሆናል።

3.11 ገንዘብ የሌላቸው የንብረት ባለቤቶች

በንብረት ታክስ አሰባሰብ ረገድ አስቸጋሪ ከሆኑት ሁኔታዎች ውስጥ አንዱ የንብረት ባለቤት ሆነው ነገር ግን በቂ ገቢ የሌላቸው ሰዎች ጉዳይ ነው። እነዚህ ዜጎች ንብረታቸው ከፍተኛ ዋጋ እንደሚያወጣ ቢረዱም ከሚኖሩበት አካባቢ እና ከንብረታቸው ጋር ባላቸው መንፈሳዊ ትሥሥር ምክንያት ንብረቱን ሸጠው ህይወታቸውን መለወጥን አይመርጡም። ይህንን ችግር ለመፍታት አገሮች ከተከተሉት አሰራር አንዱ የታክሱ ክፍያ ለወደፊት እንዲሸጋገር ማድረግ ነው። ይህንን ጠቃሚ ልምድ በመቅሰም ከታክስ ነጻ ከተደረገው በላይ የሆነ ንብረት ያላቸው ሆኖ ገቢ የሌላቸው ሰዎች ሊከፍሉት የሚገባው የንብረት ታክስ ንብረቱ ለሌላ ሰው እስከሚተላለፍ ድረስ እንዲዘገይ ማድረግ የሚያስችል ድንጋጌ በአዋጁ እንዲካተት ተደርጓል። ይህም ሆኖ የታክሱ እዳ ለበርካታ አመታት ተከማችቶ ታክስ ከፋይ ሊከፍል ከሚችለው በላይ እንዳይሆን ታክስ ከፋይ እንዲከፍል የሚገደደው የመጨረሻውን 5 አመታት የታክስ እዳ ብቻ እንዲሆን ተደርጓል።

3.12 አስተዳደራዊ ድንጋጌዎች

በአገራችን ስራ ላይ ያሉት የታክስ ህጎች አስተዳደር የሚመራው በታክስ አስተዳደር አዋጅ ቁጥር 983/2008 እንደሆነ ይታወቃል። የታክስ አስተዳደር አዋጁ ከሞላ ጎደል ለንብረት ታክስም የሚያገለግል በመሆኑ እንደአግባብነቱ የታክስ አስተዳደር አዋጅ ተፈጻሚነት የሚኖረው መሆኑ እንደተጠበቀ ሆኖ፤ የንብረት ታክስ ባለው ልዩ ባህሪ ምክንያት ለንብረት ታክስ የሚያገለግሉ የአስተዳደር ድንጋጌዎች በአዋጁ ውስጥ እንዲካተቱ ተደርጓል። በዚህም መሰረት ታክሱ የሚከፈልበት ጊዜ፤ ሳይከፈል ቢዘገይ የሚኖረው አስተዳደራዊ ቅጣት፤ በታክሱ ክፍያ ረገድ የሚኖረው የቀደምትነት መብት፤ የህዝብ መዝገብ እና የዋጋ ግምት መረጃ አያያዝ የመሳሰሉ ድንጋጌዎች በአዋጁ ተካተዋል።

3.13 የይግባኝ አቀራረብ ስርአት

በንብረት ታክስ ረገድ ከህብረተሰቡ ሊነሳ የሚችለው ዋጋ ቅሬታ ከንብረቱ የገበያ ዋጋ ግምት ጋር የተያያዘ እንደሚሆን ይታመናል። የዚህ አይነቱን ቅሬታ ለሌሎች ታክሶች በተቋቋመው የቅሬታ አቀራረብ ስርአት መፍታት ስለማይቻል በንብረት ዋጋ አገማመት ረገድ እውቀት ያላቸው ባለሙያዎች ተሳታፊ የሚሆኑበት ራሱን የቻለ የቅሬታ አቀራረብ መድረክ መፍጠር አስፈላጊ ይሆናል። ከዚህም በተጨማሪ ቅሬታው በአጭር ጊዜ ውስጥ መፍተሌ አግኝቶ ታክሱን መሰብሰብ እንዲቻል ከሌላው የታክስ ቅሬታ ጋር ሳይደባለቅ ራሱን በቻለ መድረክ እንዲመራ ማድረግ አስፈላጊ ይሆናል። በዚህም መሰረት በንብረት ዋጋ ግምት እና በንብረት ታክስ አወሳሰን ላይ የሚነሳ ቅሬታ የሚፈታበት ስርአት በአዋጁ ተዘርግቷል።

3.14 የመሸጋገሪያ ድንጋጌ

በፌዴራል ደረጃ የንብረት ታክስ አዋጅ ከወጣ በኋላ ክልሎች ይህንን አዋጅ መሰረት በማድረግ የየራሳቸውን የንብረት ህግ እና ሌሎችንም ለንብረት ታክስ ትክክለኛ አፈጻጸም እንዲያግዙ ሊወጡ እንደሚገባ በአዋጁ የተጠቀሙ ህጎችን እስከሚያወጡ እና የንብረት የገበያ ዋጋ ግምት እስከሚጠናቀቅ የተወሰነ ጊዜን ሊወስድ እንደሚችል የሚታመን ሲሆን፤ የሌሎች አገሮችም ልምድ የሚያሳየው ይህንኑ ነው።

በመሆኑም እነዚህ ስራዎች ተጠናቀው አዋጁ ተፈጻሚ እስከሚሆን ድረስ በስራ ላይ ባሉት እና በአዋጁ በተሻሩ ህጎች መሰረት የቤት እና የመሬት ግብር የመሰብሰቡ ተግባር ይቀጥላል። ይሁን እንጂ እነዚህ ስራዎች በሁለት አመት ጊዜ ውስጥ ተጠናቀው አዋጁ ተፈጻሚ መሆን እንደሚገባው በግልጽ ተመልክቷል።

4. ማጠቃለያ

የንብረት ታክስ በአገማመትና በመረጃ አያያዝ ረገድ ከፍተኛ አቅምን የሚጠይቅ ቢሆንም በግልፅ በሚታይ ንብረት ላይ የሚጣል በመሆኑ አስተዳደሩ ውስብስብነት የሌለውና በቀላሉ ሊሰበሰብ የሚችል ነው።

ታክሱ ለከተሞች ከፍተኛ የገቢ ምንጭ ከመሆኑም በላይ የመሬት አጠቃቀም ፕላንን ለማስተግበር፣ ለልማት ማበረታቻነት እንዲሁም ለሀብት ክፍፍል ፍትሐዊነት ጭምር የሚያገለግል ነው።

ከሌሎች አገሮች ልምድ እንደታየው አፈፃፀሙ ወጥነት ያለው እንዲሆንና በህብረተሰቡ ላይ ተደራራቢ ጫናን እንዳያስከትል እንዲሁም የሕገ - መንግሥቱን አንቀጽ 100 ድንጋጌ መሠረት በማድረግ የፌዴሬሽን እና የህዝብ ተወካዮች ምክር ቤት ባስተላለፉት ውሳኔ መሰረት፡

- የንብረት ታክስ አጣጣልን መርሆዎች፣
- የንብረት ዋጋ አተማመንን እና የታክስ አጣጣልን መርሆዎች፣
- የንብረት ታክስ መጣኔ ሊያርፍበት የሚገባውን ገደብ (Array of tax rates) በመቶኛ፣
- ከንብረት ታክስ ነፃ ሊሆን የሚገባውን ንብረት፣
- ለንብረት ታክስ አጣጣል የከተሞች ደረጃ የሚወሰንበትን መስፈርት፣ ወዘተ.

የሚደነግገው የንብረት ታክስ አዋጅ የተዘጋጀ ሲሆን፤ ይህንን አገራዊ የሆነ የንብረት ታክስ ማእቀፍ መሠረት በማድረግ ዝርዝሩ ክልሎች በሚያወጡት ህግ ይወሰናል።

ስለዚህ ከዚህ ጋር ተያይዞ የቀረበው የንብረት ታክስ አዋጅ ሥራ ላይ እንዲውል እንዲፈቀድ ይህ አጭር መግለጫ ቀርቧል።