



አዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር ገቢዎች ቢሮ
Addis Ababa City Government Revenues Bureau



ለ ታክስ ጉዳዮች ዘርፍ

ለ ከፍተኛ ግብር ከፋዮች ቅ/ጽ/ቤት

ለ አዲስ አበባ መካከለኛ ቁጥር 1 ቅ/ጽ/ቤት

ለ አዲስ አበባ መካከለኛ ቁጥር 2 ቅ/ጽ/ቤት

ለ መርካቶ ቁጥር 1 ቅ/ጽ/ቤት

ለ መርካቶ ቁጥር 2 ቅ/ጽ/ቤት

ለ አራዳ ክ/ከተማ አስተዳደር ግብር ከፋዮች ቅ/ጽ/ቤት

ለ ቦሌ ክ/ከተማ አስተዳደር ግብር ከፋዮች ቅ/ጽ/ቤት

ለ ቂርቆስ ክ/ከተማ አስተዳደር ግብር ከፋዮች ቅ/ጽ/ቤት

ለ ንፋስ ስልክ ላፍቶ ክ/ከተማ አስተዳደር ግብር ከፋዮች ቅ/ጽ/ቤት

ለ የካ ክ/ከተማ አስተዳደር ግብር ከፋዮች ቅ/ጽ/ቤት

ለ አዲስ ከተማ ክ/ከተማ አስተዳደር ግብር ከፋዮች ቅ/ጽ/ቤት

ለ ጉለሌ ክ/ከተማ አስተዳደር ግብር ከፋዮች ቅ/ጽ/ቤት

ለ ኮልፌ ቀራኒዮ ክ/ከተማ አስተዳደር ግብር ከፋዮች ቅ/ጽ/ቤት

ለ ልደታ ክ/ከተማ አስተዳደር ግብር ከፋዮች ቅ/ጽ/ቤት

ለ አቃቂ ቃሊቲ ክ/ከተማ አስተዳደር ግብር ከፋዮች ቅ/ጽ/ቤት

ለ ለሚ ኩራ ክ/ከተማ አስተዳደር ግብር ከፋዮች ቅ/ጽ/ቤት

አ/አ/ገቢዎች ቢሮ፣

ቀን

Date

5/8/15

ቁጥር

Ref. No.

10/19357/15

የገቢ/ቀን 718/15.
 የፓር/ቁጥር 34863.
 የመሥ/ቁጥር

ጉዳዩ፡ - የቤት ግብር ማሻሻያ ተግባራዊ እንዲደረግ ስለማሳወቅ፤

የአዲስ አበባ ከተማ ፋይናንስ ቢሮ በቁጥር 4/ቢ/2/64/2249 በቀን 3/3/2015 ዓ.ም በተፃፈ ደብዳቤ በከተማችን እያደገ የመጣውን የአገልግሎት ፍላጎት እና የመሠረተ ልማት አቅርቦት ችግሮችን ከመፍታት አንፃር ገቢን አሟጦ መስብሰብ ማስፈለጉን ገልጾ የቦታ ኪራይና የቤት ግብር ግመታ ወቅታዊ ባለመደረጉ ከዚህ ዘርፍ የሚሰበሰበው ገቢ እጅግ አነስተኛ መሆኑና ችግሩን ለመፍታት ከባለድርሻ ተቋማት የተውጣጣ የንብረት ግብር ማስተግበሪያ ጊዜያዊ ፕሮጀክት ጽ/ቤት በማቋቋም ወደ ሥራ መገባቱን አሳውቆናል።



32
802 41815

መጋቢት ፳፯ ነሐሴ ፳፻፭
41815
በአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር
የፋይናንስ ቢሮ
ADDIS ABABA CITY GOVERNMENT
FINANCE BUREAU

ቀን 3 / 8 / 2015 ዓ. ም
Date

ቁጥር ፋ። 1216412249
Ref No

በአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር
ለመሬት ልማትና አስተዳደር ቢሮ
ለመሬት ይዘታ ምዝገባና መረጃ ኤጀንሲ
ለገቢዎች ቢሮ
አዲስ አበባ

ጉዳዩ፡- የቤት ግብር ማሻሻያ ተግባራዊ እንዲደረግ ስለማሳወቅ ይመለከታል

በከተማችን እያደገ የመጣውን የአገልግሎት ፍላጎት እና የመሰረተ ልማት አቅርቦት ችግሮችን ከመፍታት አንጻር ገቢን አሟጦ መሰብሰብ ያስፈልጋል። ስለዚህ በከተማ አስተዳደሩ ወሳኝ ከሆኑ የገቢ ዓይነቶች አንዱ የቤት ግብር (ንብረት ግብር) አንዱ ነው። ይሁን እንጂ በስራ ላይ ባለው የቦታ ኪራይና የቤት ግብር ግመታ ወቅታዊ ባለመደረጉ ምክንያት ከዚህ ዘርፍ የሚሰበስበው ገቢ እጅግ አነስተኛ እንደሆነ መረጃዎች ያመላክታሉ። የህን ችግር ለመፍታት ከባለድርሻ ተቋማት የተውጣጣ የንብረት ግብር ማስተግበሪያ ጊዜያዊ ፕሮጀክት ጽ/ቤት በማቋቋም ወደ ስራ ተገብቷል። በዚህ መሰረት ጊዜያዊ ፕ/ጽ/ቤቱ አሁን ያለው ዓመታዊ የቤት ግብር ግምት ለማሻሻል የዳሰሳ ጥናት በማድረግ ያቀረበ ሲሆን፣ በተገኙ የጥናቱ ውጤቶች ላይም የሚመለከታቸው ባለድርሻ አካላት ማለትም የንብረት ግብር አስተግባሪ አብይ ኮሚቴ፣ የከተማ አስተዳደሩ የገቢ ግብረ ኃይል እንዲሁም ለፋይናንስ ቢሮ አመራሮች እና ለክፍለ ከተማ ጽ/ቤት ኃላፊዎች እና የስራ ሂደት አስተባባሪዎች በማቅረብ ውይይት የተደረገበት እና በተሰጠው ግብዓት መሰረትም ጥናቱ በአስቸኳይ ወደ ስራ እንዲገባ አቅጣጫ የተሰጠበት በመሆኑ የመሬት ልማትና አስተዳደር ቢሮ እና ለመሬት ይዘታ ምዝገባና መረጃ ኤጀንሲ በጥናቱ መሰረት የንብረት ግብር ግምት ለገቢዎች ማሳወቅ እና እንዲሁም የገቢዎች ቢሮ የመሬት ተቋማት በሚልኩት የግብር ግምት መሰረት የቤት ግብር እንዲሰበሰብ እያሳወቅን በአስራ ላይ ግልጽነት ለመፍጠር የቅርብ ክትትልና ድጋፍ የምናደርግ መሆኑን እያሳሰብን ፣ የጥናት ውጤት ውሳኔ ፳፯-ገጽ ከዚህ ደብዳቤ ጋር የላክን መሆኑን እንገልጻለን።



ከሰላምታ ጋር
የልቃድር ሪፖርት ከግል
የፋይናንስ ቢሮ
ኃላፊ

ግልባጭ ፡-

- ለክብርት ከንቲባ (እንዲያውቁት)
 - ለከንቲባ ጽ/ቤት
 - በቢሮ ኃላፊ ደረጃ ለም/ቢሮ ኃላፊ (በጀት ዘርፍ) (ያለ አባሪ)
 - በቢሮ ኃላፊ ደረጃ ለም/ቢሮ ኃላፊ (ፋይናንስ ዘርፍ) (ያለ አባሪ)
 - ለንብረት ግብር አስተግባሪ ጊዜያዊ ፕ/ጽ/ቤት (ያለ አባሪ)
- ፋይናንስ ቢሮ

☎ 011-155-26-80
✉ 205

Fax / ፋ.ክስ 0111579810

E-mail: aa.cgfb@telecom.net.et

የጥናት ውጤት ውሳኔ

የማዘጋጃቤታዊ ገቢን ለማሳደግ የተጻፉ ጽሁፎችና ጥናቶች እንደሚያስረዱት አንድ ከተማ አስተዳደር የሚሰጠውን አገልግሎቶች ለማስፋፋት እና እያደገ የመጣውን የነዋሪውን ፍላጎት ለማሟላት የገቢ ምንጮችን ማስፋትና የክፍያ ተመንን ወቅታዊ ማድረግ አስፈላጊ እንደሆነ ነው። ስለሆነም በአጭርና በረጅም ጊዜ ውስጥ ማስተካከያ የሚፈልጉ ተመኖችን ለይቶ ጥናት በማድረግ ገቢን ማሳደግ እንደሚጠበቅ ያስቀምጣል።

የቤት ግብር አሁን በስራ ላይ ያለውን ህግ ማሻሻል ሳያስፈልግ ግብር ለመወሰን እና ለመሰብሰብ የሚያስችሉ ስልቶችን ተግባራዊ በማድረግ ከዘርፉ የሚሰበሰበውን ገቢ ማሳደግ አስፈላጊ በመሆኑ የግብር ከፋዩን አቅም ያገናዘበ፣ የመሰረተ ልማት ጥያቄን የመለሰና የገንዘብ የመግዛት አቅምን ከግምት ውስጥ ያስገባ የግብር ማሻሻያ ውሳኔ እንደሚከተለው ቀርቧል።

1. በከተማ ቦታ ኪራይ እና የከተማ ቤት ግብር አዋጅ ቁጥር 80/1968 አንቀጽ 6/2 መሠረት የሚጣለውን የቤት ግብር መጠን በቤቱ ኪራይ ግምት ላይ የተመሰረተ መሆኑን ይደነግጋል። እንዲሁም የቤት ኪራይ ግምት በዋናነት በቤቱ ዓይነት፣ ስፋትና አገልግሎት እና ቤቱ በሚገኝበት የቦታው ደረጃ መሠረት የሚለያይ መሆኑን በጥናት ማረጋገጥ ተችሏል። ስለሆነም በከተማ ቦታ ኪራይ እና የከተማ ቤት ግብር አዋጅ ቁጥር 80/1968 አንቀጽ 6/2 ድንጋጌ መሠረት የቤት ኪራይ ግምት ለመገመት በጥናቱ የአንድ ሜትር ካሬ ወርሀዊ ኪራይ እንደሚከተለው ተለይቷል፡-

የቦታ ደረጃ	ለመኖሪያ የሚያገለግል			ለመሥሪያ ቤት የሚያገለግል		
	ከእንጨት እና ከጭቃ የተሰሩ ቤቶች	ኮንደሚኒየም	ቪላ (ከብሎኬት የተሰሩ) አፓርታማ እና ተመሳሳይ ህንጻዎች	ከእንጨት እና ከጭቃ የተሰሩ ቤቶች	ኮንደሚኒየም	ቪላ (ከብሎኬት የተሰሩ) አፓርታማ እና ተመሳሳይ ህንጻዎች
1	214	247	361	444	493	632
2	156	182	317	417	428	542
3 ና 4	148	161	267	282	398	417



2. የክፍያ ጫናውን ለማቅለል ሲባል የዚህ ዓመት ክፍያ ያልከፈሉ የቤት ግብር ከፋዮች በአንቀጽ 1 በጥናቱ በተለየው የአንድ ሜትር ካሬ የቤት ስፋት ወርሃዊ ኪራይ ግምት መጠንን ለመኖሪያ ቤት በ50% እና ለመሥሪያ ቤት ደግሞ በ75% ላይ ብቻ ግብሩ በማስላት እንዲከፍሉ ይደረጋል። ነገር ግን በቀጣይ በጀት ዓመት ለመኖሪያ ቤት እና ለመሥሪያ ቤት በሚያገለግሉ ቤቶች በአንቀጽ 1 የቤት ኪራይ ግምት መሠረት ግብሩ እየተሰላ የሚከፈልበት ይሆናል። በበዚህ ዓመት እንዲከፍሉ የሚጠበቁት የዚህ ዓመት ክፍያ ያልከፈሉት ብቻ ሆኗል።

3. የቤት ግብር እንደሚከተለው ይሰላል፡-

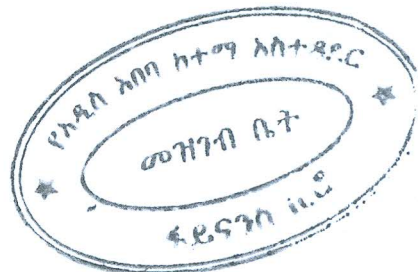
$$\text{የቤት ግብር} = \text{የቤቱ ስፋት} \times (\text{ወርሃዊ ኪራይ} \times 12) \times \text{የግብር ምጣኔ}$$

ለምሳሌ፡- በ1ኛ ደረጃ ቦታ የሚገኝ እና 54 ሜትር ካሬ ስፋት ያለው ለመኖሪያ ቤት የሚያገለግል ኮንዶሚኒየም ያለው ግብር ከፋይ የቤት ግብር እንደሚከተለው ይሰላል፡-

$$\text{የቤት ግብር} = 54 \times (247 \times 12) \times \text{የግብር ምጣኔ} = 7,097.52 \text{ ይሆናል።}$$

> የከተማ ቤት ግብር ተመን ማስያ ሠንጠረዥ

የዓመት የቤት ኪራይ ግምት በብር	ግብር የሚከፈልበት ገቢ መጠን	ምጣኔ	ግብር
እስከ 600.00	600.00	0.01	6.0
600.00-1,200.00	600.00	0.015	9.0
1,201.00-1,800.00	600.00	0.02	12.0
1,801.00- 2,400.00	600.00	0.025	15.0
2,401.00-3,600.00	1,200.00	0.03	36.0
3,601.00-4,800.00	1,200.00	0.035	42.0
4,801.00-6,000.00	1,200.00	0.04	48.0
>6,000.00	154,127.28	0.045	6,935.72
ድምር			7,103.72



በዚህ ዓመት የሚወሰደው የግምቱን 50% በመሆኑ የቤት ኪራይ ግምቱ = ወደ 80,028 ዝቅ ይላል። በመሆኑም ግብሩ እንደሚከተለው ይሆናል

የዓመት የቤት ኪራይ ግምት በብር	ግብር የሚከፈልበት ገቢ መጠን(ሀ)	ምጣኔ (ለ)	ግብር (ሀ*ለ)
እስከ 600.00	600.00	0.01	6.0
600.00-1,200.00	600.00	0.015	9.0
1,201.00-1,800.00	600.00	0.02	12.0
1,801.00- 2,400.00	600.00	0.025	15.0
2,401.00-3,600.00	1,200.00	0.03	36.0
3,601.00-4,800.00	1,200.00	0.035	42.0
4,801.00-6,000.00	1,200.00	0.04	48.0
>6,000.00	74,028	0.045	3,601.26
ድምር			3,769.26

ስለሆነም በዚህ ዓመት የሚከፈለው የቤት ግብር = 3,769.26 ይሆናል ማለት ነው።

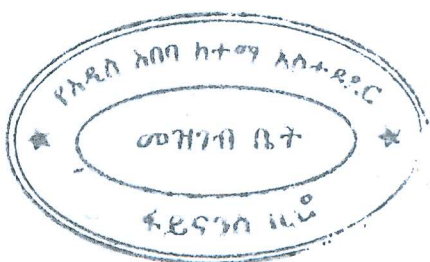
4. የባለድርሻ አካላት ተግባር እና ኃላፊነት በተመለከተ

የንብረት ግብር ስራ በባህሪው በአንድ ተቋም ብቻ ሊከናወን የሚችል ባለመሆኑ ባለድርሻ አካላት ኃላፊነታቸውን በአግባቡ እንዲወጡ የጥናት ቡድኑ በሰንጠረዥ ላይ የተዘረዘሩት በአጭር፣ በመካከለኛ እና በረጅም ጊዜ ወስደው ሊፈጽሟቸው የሚገባ ተግባራት እንደሚከተለው ቀርቧል።

ተ. ቁ.	ፈጻሚ ተቋማት	ተግባራት		
		በአጭር	በመካከለኛ	በረጅም
	ከንቲባ ጽ/ቤት	<ul style="list-style-type: none"> የተጠናው የንብረት (የቤት) ግብር ማሻሻያ ጥናት ወደ ተግባር እንዲገባ በየደረጃው ለሚገኘው አመራር የስራው ባለቤት እንዲሆን ማድረግ፣ ከቢሮዎች አቅም በላይ የሆኑ ችግሮችን ተቋማትን በማስተባበር እንዲፈቱ ማድረግ፣ 	<ul style="list-style-type: none"> የተዘጋጀ የንብረት(የቤት) ግብር ረቂቅ አዋጅ በካቢኔ ታይቶ እና ማሻሻያ ተካቶበት ለከተማ አስተዳደሩ ምክር ቤት እንዲጸድቅ መላክ፣ 	
	ፋይናንስ	<ul style="list-style-type: none"> ነባሩን ህግ መሰረት በማድረግ የንብረት ግብር ማሻሻያ ጥናት በማድረግ የውሳኔ 	<ul style="list-style-type: none"> ዘመናዊ የንብረት(የቤት) ግብር ስርዓትን ለመዘርጋት 	<ul style="list-style-type: none"> የንብረት (የቤት) ግብር



<p>ቢሮ</p>	<p>ኃላብ ማቅረብ</p> <ul style="list-style-type: none"> በነባሩ የቤት ግብርና የቦታ ኪራይ ህግ ላይ ተመስርቶ የተጠናውን የንብረት ግብር ማሻሻያ ሰነድ ወደ ትግባር ለማስገባት ለገቢዎች ቢሮ/ለመሬት ልማትና አስተዳደርና ለመሬት ይዞታና መረጃ ኤጀንሲ አመራሮች እና ባለሙያዎች ግንዛቤ ማስጨበጫያ ስራዎችን መስራት፤ ረቂቅ የንብረት ግብር አዋጅ ማዘጋጀት፤ ለሚመለከታቸው ባለድርሻ አካላት በማቅረብና የመጨረሻ ረቂቅ ለከተማው ካቢኔ ማቅረብ፤ 	<p>የሚያስችሉ ጥናት ሰነዶችን ማዘጋጀት፤</p> <ul style="list-style-type: none"> ዝርዝር የትግበራ የህግ ማዕቀፎችን ማዘጋጀት፤ የንብረት ገበያ ጥናት እና ንብረቶች ዋጋ ግመታ ጥናት በአማካሪ ማስጠናት፤ የዘመናዊ ንብረት ግመታና ግብር ስርዓት ለመዘርጋትና ለመተግበር በፌዴራል ከተማና መሰረተ-ልማት በከተሞች ገቢ ሪፎርም ፕ/ጽ/ቤት የለማውን የንብረት ግብር ሶፍትዌር ወደ ስራ እንዲገባ ማድረግ፤ (የአቅም ግንባታ...) 	<p>ስርዓቱን በማዘመን ቋሚ አደረጃጀት እና ባለቤት እንዲኖረው ማድረግ</p> <p>የሚያስችል ጥናት ማድረግ</p>
<p>3 ገቢዎች ቢሮ</p>	<ul style="list-style-type: none"> ማዘጋጃቤታዊ ታክስ ላይ የግንዛቤ ማስጨበጫያ ስራዎችን ማከናወን፤ በህግ አተገባበር ላይ ያሉ ክፍተቶችን ማስተካከል (የወጪ ተቀናሽ ላይ) ከመሬት ልማትና አስተዳደር እና ከመሬት ይዞታና ምዝገባ ኤጀንሲ ተሰልቶ የቀረበለትን የንብረት ግብር መሰረት አድርጎ ማሳወቅና መሰብሰብ፤ የግብር ከፋዮችን ዝርዝር መረጃ በመያዝ ተከታትሎ ማስከፈል፤ 	<ul style="list-style-type: none"> በፌዴራል ደረጃ የለማውን የንብረት ግብር ሲስተም መጠቀም፤ 	<ul style="list-style-type: none"> የንብረት ግብር ስርዓቱን ማዘመን
<p>4 መሬት ልማትና አስተዳደር ቢሮ</p>	<ul style="list-style-type: none"> የይዞታ እና የማይንቀሳቀስ ንብረት በመመዘገብ ለመሬት ይዞታ ምዝገባና መረጃ ኤጀንሲ ማስተላለፍ፤ የመሬት እና መሬት ነክ መረጃዎችን የህንጻ ስፋት፣ የመሬት ስፋት እና የቦታ ደረጃ የሚገልጽ የይዞታ እና የቤት ፕላን በማደራጀት ለመሬት ይዞታና መረጃ ኤጀንሲ ማስተላለፍ፤ የተሟላ መረጃ ያላቸውን ግብር ከፋዮች ማለትም የተረጋገጠ ይዞታ ያላቸውን፣ በቤቶች ልማትና አስተዳደር ቢሮ የተመዘገቡትን የኮንዶሚኒየም ቤቶች እንዲሁም በግንባታ ፈቃድና ቁጥጥር ባለስልጣን የተመዘገቡትን መረጃዎች 	<ul style="list-style-type: none"> ለንብረት(የቤት) ግብር እውሳሰን እና አስተዳደራዊ ቅለት የመሬት እና መሬት ነክ መረጃዎችን በዘመናዊ የመረጃ ስርዓት ማደራጀት እና ዳታ ቤዝ መመስረት፤ በከተማ አስተዳደር የመሬት ልማት አስተዳደር ቢሮ የሚገኙ የመሬት ይዞታ ማህደር በውስጥ አቅም ማደራጀት እና ሲስተም ማልማት፣ ወሳኝ መረጃ ስካን ማድረግ እና 	<ul style="list-style-type: none"> የመሬት ይዞታ ማህደር በዘመናዊ መልኩ ማደራጀት ለመሬትና መሬት ነክ ንብረት ምዝገባ ሂደት ለሚደረገው የይዞታ ማግራት (Adjudication) እና ለንብረት ግብር ማዘመን ስራ ከፍተኛ ዕዝ ስለሚያደርግ



		<p>በመጠቀም በተቀመጠው ስሌት መሰረት የቦታ ኪራይ እና የንብረት(የቤት) ግብር በማስላት ለገቢዎች ማሳወቅ፤</p> <ul style="list-style-type: none"> የቤት ሥፋት መረጃ የሌላቸው ግብር ከፋዮች ከግንባታ ፈቃድና ቁጥጥር ባለስልጣን በተሰጣቸው የቤት ፕላን መሰረት የህንጻ ስፋት፣ እና የቦታውን ልዩ መጠሪያ እንዲያሳውቁ (self-declare) በማድረግ በቀረበው መረጃ መሰረት ለቦታ ደረጃው እና ለቤቱ ዓይነት በተወሰነው መሰረት ዓመታዊ የንብረት (የቤት) ግብር በማስላት ለገቢዎች ቢሮ ማሳወቅ፤ 	<p>ዳታ ቤዝ መመስረት ፣</p>	<p>የመሬት ይዘታ ማህደር በካዳስተሩ ስታንዳርድ መሰረት ማደራጀት እና ዳታ ቤዝ ወይም ሲስተም ማልማት</p>
5	<p>የመሬት ይዘታና ምዝገባ ኔጀንሲ</p>	<ul style="list-style-type: none"> የተሟላ መረጃ ያላቸውን ግብር ከፋዮች ማለትም የተረጋገጠ ይዘታ ያላቸውን፣ በቤቶች ልማትና አስተዳደር ቢሮ የተመዘገቡትን የኮንዶሚኒየም ቤቶች እንዲሁም በግንባታ ፈቃድና ቁጥጥር ባለስልጣን የተመዘገቡትን መረጃዎች በመጠቀም በተቀመጠው ስሌት መሰረት የቦታ ኪራይ እና የንብረት(የቤት) ግብር በማስላት ለገቢዎች ማሳወቅ፤ የቤት ሥፋት መረጃ የሌላቸው ግብር ከፋዮች ከግንባታ ፈቃድና ቁጥጥር ባለስልጣን በተሰጣቸው የቤት ፕላን መሰረት የህንጻ ስፋት፣ እና የቦታውን ልዩ መጠሪያ እንዲያሳውቁ (self-declare) በማድረግ በቀረበው መረጃ መሰረት ለቦታ ደረጃው እና ለቤቱ ዓይነት በተወሰነው መሰረት ዓመታዊ የንብረት(የቤት) ግብር በማስላት ለገቢዎች ቢሮ ማሳወቅ፤ 	<ul style="list-style-type: none"> በከተማ አስተዳደሩ የሚገኙ ንብረቶች መረጃ ለቀማና ዋጋ ግመታ በማካሄድ መረጃውን በመሰብሰብ ወደ ኮምፒውተር ማስገባት፤ የመሬት ይዘታ ማህደር በካዳስተሩ ስታንዳርድ መሰረት እንዲደራጅ እና ዳታ ቤዝ ወይም ሲስተም ማልማት፤ በፌደራል ደረጃ የለማውን የንብረት ግብር ሲስተም መጠቀም፤ 	<ul style="list-style-type: none"> የህጋዊ ካዳስተር ስራ በማጠናከር ለንብረት ግብር ወሳኝ የሆነውን የመሬት ነክ ንብረት መረጃ ለቀማ እና ግመታ ስራ ወይም ፊስካል ካዳስተር ተግባራዊ ቢደረግ፤

