

# دليل استرشادى لأهم الاستفسارات حول قانون الضرائب العقارية الجديد

اتحاد الصناعات المصرية . لجنة الضرائب

السنوية للعقار ، والبالغة ٣% من القيمة الرأسمالية له .

تقدير وعاء الضريبة ، من خلال استبعاد نسبة ٣٠% من القيمة الإيجارية السنوية للعقار مقابل مصاريف الصيانة التى يتكبدها المالك . استبعاد حد الإعفاء المقرر فى القانون للسكنى والبالغ ٦٠٠٠ جنيه سنويا .

تطبيق سعر الضريبة البالغ ١٠% من القيمة الإيجارية السنوية الصافية ، التى تم التوصل إليها من الخطوة السابقة .

٥ - هل هناك حدود للإعفاء فى هذا القانون ؟

نعم يوجد حد للإعفاء فى هذا القانون حيث تضمنت المادة (١٨) منه إعفاء من الضريبة لكل وحدة فى عقار مستعملة فى أغراض السكن تقل قيمتها الإيجارية السنوية

واجهتها مثل محطات المحمول ولافتات الدعاية .

٣ - ما هى نسبة الضريبة فى القانون الجديد ؟

نسبة الضريبة فى القانون الجديد ١٠% من القيمة الإيجارية السنوية للوحدات السكنية والوحدات غير السكنية بعد استبعاد ٣٠% بالنسبة للسكنى ، ٣٢% للغير سكنى مقابل تكاليف وصيانة وبمراعاة حد الإعفاء ٦٠٠٠ جنيه المقرر للسكن فقط .

٤ - كيف يتم حساب العبء الضريبي للوحدات السكنية فى القانون الجديد ؟

يتم حساب العبء الضريبي فى القانون الجديد على النحو التالى :-

تحديد القيمة الرأسمالية للعقار ، والتى تبلغ ٦٠% من القيمة السوقية له .

تقدير القيمة الإيجارية

١ - ماذا يقصد بالعقار فى القانون ؟ هل هو المبنى بالكامل أم كل وحدة سكنية فيه ؟

المقصود بالعقار فى القانون هو كل شئ مستقر لا يمكن نقله من دون تلف أى كل وحدة سكنية أو غير سكنية فى المبنى وليس المبنى بالكامل .

٢ - ما هى العقارات التى تخضع للضريبة فى القانون الجديد ؟

تفرض الضريبة على جميع العقارات المبنية على أرض مصر سواء كانت عمارة أو فيلا أو شاليه أو شقة سكنية أو وحدة غير سكنية أو محل أو كشك ، كما تفرض الضريبة أيضاً على الأراضى الفضاء المستغلة فى أى نشاط مثل الجراجات والمشاتل والمخازن كما تفرض الضريبة على التركيبات المقامة على أسطح المنازل أو المعلقة على

عن (٦٠٠٠ جنيهه) على أن يخضع ما زاد للضريبة .

## ٦- ما هي العقارات المعفاة من هذه الضريبة ؟

بخلاف الإغفاء للوحدات السكنية التي تقل قيمتها الإيجارية عن ٦٠٠٠ جنيه تعفى أيضاً :-

١- الأبنية المملوكة للجمعيات والمنظمات العمالية المسجلة والمخصصة لمكاتب إداراتها .

٢- المؤسسات التعليمية والمستشفيات والمستوصفات والملاجئ والمبرات .

٣- المقار المملوكة للأحزاب السياسية والنقابات المهنية .

٤- الأحواش ومباني الجبانات .

٥- أبنية مراكز الشباب والرياضة .

٦- الأبنية المملوكة للجهات الحكومية الأجنبية بشرط المعاملة بالمثل .

٧- العقارات المخصصة لمنفعة الأراضي الزراعية المحيطة بها .

٨- الدور المخصصة

لاستخدامها فى مناسبات اجتماعية دون استهداف الربح .

## ٧- من هو المكلف بأداء الضريبة فى هذا القانون ؟ هل هو المالك أم المستأجر ؟

المكلف بأداء الضريبة كما عرفه القانون فى المادة (٢) هو مالك العقار المبنى أو من له عليه حق عينى بالانتفاع أو بالاستغلال سواء كان شخصاً طبيعياً أو اعتبارياً ويكون الممثل القانونى للشخص الاعتبارى أو الشخص الطبيعى غير كامل الأهلية مكلفاً بأداء الضريبة نيابة عن من يمثله .

وعلى ذلك فإن المستأجر غير مكلف بأداء الضريبة ولكن فى حالة امتناع المالك عن السداد يكون المستأجر مسئول بالتضامن مع المالك فى سدادها فى حدود الأجرة المستحقة عليه للمالك وإيصال السداد يعد إيصالاً للأجرة المدفوعة من المستأجر للمالك .

## ٨- ما هو موقف المالك المقيم فى عقاره من هذا القانون ؟

القانون لم يفرق بين المالك المقيم فى عقاره والمالك المؤجر للعقار ملكه للغير - وفى حالة إقامة المالك فى عقار ملكه لا يخرج موقفه عن أحد الفروض الآتية :-

■ مالك مقيم فى عقار ملكه فى ظل قوانين سابقة ومحدد له قيمة إيجارية ومستفيد من إعفاءات مقرررة وفقاً لتلك القوانين فيظل مستفيد منها إلى أن يتصرف فى العقار أو يقوم بتأجيره للغير فيخضع فى هذه الحالة للقانون الجديد .

■ مالك مقيم فى عقار ويخضع فعلاً لأحكام القانون الجديد وقدرت له قيمة إيجارية تقل عن ٦٠٠٠ جنيه فى السنة فإنه معفى من أداء الضريبة .

■ مالك مقيم فى عقار خاضع لأحكام القانون الجديد وزادت القيمة الإيجارية التى حددتها اللجان المختصة عن حد الإعفاء ٦٠٠٠ جنيه فإن ما زاد عن حد الإعفاء سوف يخضع للضريبة بنسبة ١٠% .

٩ - ما هو موقف من يملك منزل عائلي له ولأولاده من هذه الضريبة ؟

من يملك منزل عائلي له ولأولاده وثابت ملكيته له فقط فإذا كان هذا العقار وحدة سكنية واحدة وخضع للقانون الجديد سوف يحاسب ضريبياً عنه كوحدة سكنية واحدة بمراعاة حد الإعفاء ٦٠٠٠ جنيه .

أما إذا كان المنزل عبارة عن عدد من الوحدات السكنية فتحاسب ضريبياً كل وحدة على حده بمراعاة حد الإعفاء لكل وحدة ( ٦٠٠٠ جنيه ) .

١٠ - ما هو وضع من يملك أكثر من عقار ؟

إذا كانت العقارات متعددة الوحدات أو كل عقار وحدة سكنية أو غير سكنية فيحاسب ضريبياً عن كل وحدة وتستفيد كل وحدة بحد الإعفاء ( ٦٠٠٠ جنيه ) عدا غير السكنى .

١١ - ما هو وضع العقارات المؤجرة بإيجارات قديمة ؟

العقارات المؤجرة بإيجارات قديمة خضعت من قبل

لأحكام القانون ٥٦ لسنة ١٩٥٤ وتعديلاته وتمتعت بالإعفاءات التي قررتها قوانين تنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر كالقانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، ١٣٦ لسنة ١٩٨١ وما قبلهما ومن ثم تسرى القيمة الإيجارية والإعفاءات السابق تقديرها لها وتمتعها بها في ظل العمل بالقانون الجديد إلى أن تنقضى العلاقة الإيجارية بإحدى الطرق القانونية .

١٢ - هل تخضع لهذه الضريبة الوحدات السكنية التي تتولى بناؤها جمعيات تعاونية ؟

جميع العقارات خاضعة للضريبة ومربوطة بها عدا ما حدده المشرع وقرر عدم خضوعه أو إعفائه من الضريبة ، وطالما أن الوحدات التي قامت ببنائها الجمعيات التعاونية للسكنى فهي خاضعة للضريبة وبالنسبة لقيمتها الإيجارية فإنه يمكن أن تستفيد من حد الإعفاء إذا قل الإيجار السنوى للوحدة عن ٦٠٠٠ جنيه وما زاد يخضع للضريبة .

١٣ - هل ستخضع للضريبة تلك الوحدات التي لم يكتمل بناؤها ولا زالت تحت الإنشاء ؟

حدد المشرع فى المادة (٨) من القانون العقارات المبنية التى تفرض عليها الضريبة سواء كانت تامة ومشغولة أو تامة وغير مشغولة أو مشغولة على غير إتمام ، وطالما أن الوحدة لازالت تحت الإنشاء ولم تشغل فإنه لا تفرض عليها الضريبة .

١٤ - هل تخضع لهذه الضريبة الوحدات السكنية غير المشغولة ؟

نص المشرع صراحة على فرض الضريبة على الوحدات التامة وغير المشغولة .

١٥ - ما هو موقف العقارات التي يتم إيجارها مفروشة ويتم سداد ضريبة دخل عن إيجارها ؟

هذه الوحدات المفروشة إذا ما زادت قيمتها الإيجارية السنوية التى قدرتها اللجان عن ٦٠٠٠ جنيه فإن ما زاد يخضع للضريبة وطبقاً للمادة (٤٥) من قانون الدخل

الصادر بالقانون ٩١ لسنة ٢٠٠٥ المعدلة وفقاً لهذا القانون تستنزل الضريبة على العقارات المبنية التي سددتها الممول من ضريبة الدخل إذا كانت أقل من ضريبة الدخل .

**١٦ - ما هو موقف الأراضي الفضاء المسورة من هذه الضريبة ؟**

طبقاً لأحكام البند (ب) من المادة (٩) من القانون فإن الأراضي تعتبر في حكم العقارات المبنية ومن ثم تخضع للضريبة إذا كانت مستغلة سواء كانت ملحقة بالمبنى أو مستقلة عنها ، مسورة أو غير مسورة .

**١٧ - ما هو موقف الحدائق والأراضي الملحقة بالعقارات من هذه الضريبة ؟**

الحدائق والأراضي الملحقة بالعقارات تعد من العوامل المؤثرة في تحديد القيمة الإيجارية السنوية لوحدات العقار وتراعيها اللجان عند تحديد القيمة الإيجارية (وعاء الضريبة) أما إذا كانت مستغلة سواء كانت ملحقة بالمبنى أو مستقلة عنها بأى

نوع من أنواع الاستغلال فتخضع بذاتها للضريبة .

**١٨ - هل تخضع لهذه الضريبة الوحدات المستخدمة في أغراض تجارية أو صناعية ؟**

نعم الوحدات المستخدمة في أغراض تجارية أو صناعية تخضع للضريبة بسعر ١٠% بعد خصم نسبة ٣٢% مقابل مصاريف صيانة وبدون تمتع بالإعفاء المقررة (٦٠٠٠ جنيه)

**١٩ - ما هي الأعباء الضريبية على المنشآت الصناعية في هذا القانون ؟**

يحتسب العبء الضريبي لتلك المنشآت وفقاً للخطوات التالية :-

- تحديد المساحة الكلية للمنشأة وتحديد المساحة التي تشغلها المباني بواقع ٦٠% من جملة المساحة .

- تقدير القيمة المحسوبة للمباني من خلال ضرب سعر متر الأرض وقت الشراء في المساحة التي تم تحديدها في الخطوة السابقة .

- تقدير القيمة الإيجارية

السنوية للمنشأة بواقع ٣% من القيمة المحسوبة للمباني .

- تحديد وعاء الضريبة بعد استبعاد ٣٢% من القيمة الإيجارية السنوية كمصاريف صيانة .

- تطبيق سعر الضريبة بواقع ١٠% من صافي القيمة الإيجارية الذي تم التوصل إليه من الخطوة السابقة وبدون إعفاءات .

**٢٠ - ما هي الجهة التي ستتولى تقدير القيمة الإيجارية للعقارات ؟**

تتولى تقدير القيمة الإيجارية لجان تسمى (لجان الحصر والتقدير) تشكل برئاسة مندوب عن مصلحة الضرائب العقارية ، وعضوية مندوب من كل من وزارتي المالية والإسكان واثنين من المكلفين بأداء الضريبة في نطاق اختصاص كل لجنة يختارهما المحافظ بناء على ترشيح المجلس الشعبي المحلي للمحافظة .

**٢١ - ما هي أسس تقدير هذه القيمة ؟**

تقدر القيمة الإيجارية على أساس تقسيم العقارات المبنية

نوعياً فى ضوء مستوى البناء والموقع الجغرافى والمرافق المتصلة بها ومن خلال بيانات الإقرار المقدم من المكلف وبيانات الحصر التى تأتى بها اللجان من خلال المعاينة على الطبيعة والتى تتفق جميعها فى نماذج رياضية موجودة على الحسابات الآلية لينتج عنها القيمة الإيجارية ( وعاء الضريبة) التى يمكن حساب الضريبة منها .

**٢٢ - هل هناك ما يضمن أن تكون القيمة الإيجارية المقدرة قيمة عادلة وهل يمكن الاعتراض عليها إذا تضمنت أى مبالغة ؟**

نعم فتشكيل لجان الحصر والتقدير والممثل فيها اثنين من الأهالى وعضو من وزارة الإسكان أصبحت الأغلبية بعيدة عن جهة ربط وتحصيل الضريبة .

هذا فضلاً عن أن التقدير يخضع لنماذج رياضية محددة سلفاً لا تستطيع اللجنة التدخل فى نتائجها النهائية ، كما أنه يمكن للمكلف الاعتراض عليها إذا تضمنت

من وجهة نظره أى مبالغة من خلال الطعن أمام لجان الطعن ، ثم اللجوء إلى القضاء إذا اقتضى الأمر ذلك .

**٢٣ - ما هى المدة التى سيظل التقدير سارى خلالها ؟ وما هى المعايير التى تم تحديدها هذه المدة على أساسها ؟**

المدة التى سيظل التقدير سارى خلالها هى خمس سنوات يعاد بعدها التقدير وقد حددت هذه المدة للملاحقة التغيرات الاقتصادية المطردة كما أنها فترة زمنية تتناسب مع أوضاع سوق العقارات فى مصر بما يتضمن عدم تزايد الفجوة بشكل واسع بين العقارات خلال التقديرات المتتالية .

**٢٤ - ما هى الحالات التى تنتهى فيها العلاقة بين الممول والمصلحة ؟**

إذا أصبح المكلف من غير المخاطبين بأحكام القانون وكمثال إذا أصبح غير مالك وليس عليه أية مديونية لصالح المصلحة .

**٢٥ - ماذا عن انتقال العقار**

**إلى مالك جديد ؟**

ينتقل التكليف بأداء الضريبة المستحقة على العقار من المالك القديم إلى المالك الجديد .

**٢٦ - كيف يتم حماية الممول عند إعادة تقييم العقار ؟**

إن القانون الجديد يحمى المكلف من أية زيادة ناتجة عن إعادة التقييم فقد نص صراحة على ألا يجوز أن يترتب على إعادة التقدير كل خمس سنوات زيادة فى القيمة الإيجارية عن ٣٠% الوحدات السكنية و ٤٥% للوحدات غير السكنية .

**٢٧ - كيف سيتم التعامل مع من لا تتيح له ظروفه الاجتماعية سداد الضريبة العقارية المستحقة على عقاره ؟**

نص القانون صراحة فى مادته (٢٩) على أن تتحمل الخزانة العامة الضريبة المستحقة على المكلف بأدائها وفقاً لأحكام هذا القانون وذلك إذا طرأت تغييرات اجتماعية على المكلف أو ورتته من شأنها عدم القدرة

على الوفاء بدفع الضريبة .

## ٢٨ - كيف يتعامل القانون الجديد مع أصحاب العقارات التي لم يسبق تسجيلها لدى مصلحة الضرائب العقارية ؟

لبناء علاقة تقوم على الثقة بين المجتمع الضريبي والمصلحة فقد نص القانون صراحة على إعفاء المكلفين غير المسجلين بأجهزة الضرائب العقارية من سداد أى أعباء تترتب على الضريبة عن السنوات السابقة ، بشرط التقدم بإقرارات عن عقاراتهم خلال سنة من تاريخ العمل بهذا القانون لحسابته ضريبياً بأثر فوري وليس بأثر رجعى .

## ٢٩ - ما هو موقف القانون الجديد من المنازعات القائمة حالياً حول الضريبة العقارية ؟

يفسح القانون الجديد المجال أمام المكلفين بأداء الضريبة لإنهاء النزاعات القضائية بينهم وبين المصلحة والتي تتعلق بالخلاف حول تقدير القيمة الإيجارية للعقار فى مقابل أداء نسب من الضريبة

منصوص عليها فى القانون تتراوح ما بين ١٠% ، ٢٠% حسب القيمة الإيجارية والضريبة ، هذا فضلاً عن انقضاء الخصومة فى دعاوى المتنازع عليها إذا كانت القيمة الإيجارية محل النزاع لا تتجاوز ٢٠٠٠ جنيه .

## ٣٠ - كيف يتعرف الممول على نتيجة تقييم عقاره ؟

سوف يتم الإعلان عن نتيجة التقييم للقيمة الإيجارية السنوية للعقار التى تقررها اللجان فى الأماكن العامة بكل منطقة والتى يتردد عليها جموع المواطنين كما ينشر بالجريدة الرسمية عن إتمام هذه التقديرات والأهم من ذلك كله هو أن القانون قد ألزم الجهة الإدارية بإخطار المكلف بتلك التقديرات بكتاب موصى عليه بعلم الوصول على العنوان الثابت بمأمورية الضرائب العقارية أو بالإقرار المقدم منه .

## ٣١ - متى يستحق سداد الضريبة العقارية ؟

تستحق هذه الضريبة العقارية وفقاً لهذا القانون اعتباراً من أول يناير للسنة التالية التى

تبدأ فيها إجراءات الربط .

## ٣٢ - هل أجاز القانون تقسيط الضريبة ؟

تحصل الضريبة على قسطين متساويين الأول حتى نهاية شهر يونيه والثانى حتى نهاية شهر ديسمبر من ذات السنة ، ويجوز للمكلف سدادها بالكامل فى ميعاد سداد القسط الأول .

## ٣٣ - أين سيتم سداد الضريبة العقارية ؟

يكون دين الضريبة وفقاً لهذا القانون واجب الأداء فى مقر مديريات الضرائب العقارية بالمحافظات والمأموريات التابعة لها دون حاجة إلى مطالبة فى مقر المدين .

## ٣٤ - كيف يتم خصم المبالغ المدفوعة لحساب الضريبة على العقارات المبنية من ضريبة الدخل المفروضة على إيرادات الثروة العقارية ؟

على المكلف التوجه بقسيمة سداد الضريبة على العقارات المبنية إلى مأمورية الضرائب المصرية المختصة لاستئصال قيمة تلك الضريبة من وعائه

الضريبي الخاص به .

٣٥ - كيف يتم التعامل مع

من يتأخر عن سداد

هذه الضريبة ؟

ينص القانون الجديد على أن يستحق مقابل تأخير على المبالغ التي لم يتم أداؤها من الضريبة ويحسب مقابل التأخير على أساس سعر الائتمان والخصم الذي يعلنه البنك المركزي في الأول من يناير مضافاً إليه ٢% وذلك عن فترة التأخير .

٣٦ - ما هي العقوبات التي

يتضمنها القانون

على من لا يلتزم

بأحكامه ؟

قرر المشرع في القانون عقوبة عبارة عن غرامة تتراوح ما بين ٢٠٠ و ٢٠٠٠ جنيه في حالة الامتناع عن تقديم الإقرار أو تقديمه متضمناً بيانات غير صحيحة .

أما بالنسبة لحالات التهرب الضريبي فسوف يعاقب المتهرب بغرامة تتراوح ما بين ١٠٠٠ و ٥٠٠٠ جنيه بالإضافة إلى تعويض يعادل مثل الضريبة التي يتم أداؤها .

٣٧ - ماذا قدم القانون الجديد لتحسين

العلاقة بين الممول

والمصلحة ؟

الفكرة الرئيسية للتشريعات الضريبية ومنها هذا القانون استندت إلى فكر مستنير استهدف إرساء دعائم الثقة والشفافية بين المكلفين والإدارة الضريبية مع خلق توازن بين أطراف المنظومة الضريبية وإعطاء الفرصة للمكلفين للاندماج في هذه المنظومة وذلك من خلال ما يلي :-

- افتراض الصدق عند قيام المكلف بتقديم إقراره الضريبي والأخذ بما يحتويه الإقرار من بيانات إلى أن يثبت العكس .

- مشاركة المكلفين بما يعادل النصف في لجان الحصر والتقدير والطعن لمزيد من الحيادية مع إخطار المكلفين بالتقديرات لإتاحة الفرصة للطعن .

- تطوير آليات الطعن على قرارات اللجان في الحالات التي يشعر فيها الممول بعدم حيادية تقديرات الضريبة المستحقة عليه من خلال لجان الطعن وتقليل الاتجاه للطعن أمام القضاء .

- تطبيق نظام العضو الضريبي عما سلف وإنهاء النزاعات الإدارية والقضائية وبداية صفحة جديدة بين المكلفين والمصلحة مع بداية تنفيذ أحكام القانون الجديد وذلك بإنهاء كافة النزاعات السابقة على القانون .

٣٨ - هل القيمة

الإيجارية (وعاء

الضريبة) في هذا

القانون هي ذاتها

الإيجارات الجديدة؟

هناك اختلاف كبير بين الاثنين حيث إن الإيجارات الجديدة لعلاقة إيجارية بين المالك والمستأجر يحكمها القانون ٤ لسنة ١٩٩٦ ، وتطبق بشأن أحكام القانون المدني وتسرى عليها نصوص وأحكام ومبادئ القانون المدني مثل (العقد شريعة المتعاقدين) من حيث القيمة الإيجارية المتفق عليها في العقد المبرم بين المالك والمستأجر ومدة العقد وكلها تكون رضائية بين طرفي العقد بحيث يمكن زيادة القيمة الإيجارية في أي وقت حسبما يترأى للمالك والمستأجر ، أما بالنسبة للقيمة الإيجارية في هذا

القانون فتحدها لجان الحصر والتقدير بمراعاة الأسس الواردة فى القانون ولائحته التنفيذية والتي ستكون اقل من القيمة الاجارية المتفق عليها بين المالك والمستاجر ، فهى قيمة إيجارية حكمية وافترضية بقصد تحديد وعاء الضريبة تمهيداً لاحتمسابها وليس معيار لتنظيم العلاقة بين المالك والمستاجر .

**٣٩ - لا يخضع للضريبة حوالى ٩٠% من المباني وفقاً لتصريحات السيد الدكتور وزير المالية والسيد الأستاذ رئيس مصلحة الضرائب العقارية . فهل من أجل ١٠% من المباني المفروض عليها ضريبة يستلزم ذلك إصدار القانون الجديد الذى سبب وما زال فى حدوث زعر للمواطنين ؟**

ومن المتوقع فى حالة حدوث نمو اقتصادى ضخم سوف تتغير نسبة ١٠% بالتأكيد لتصبح ٢٠% أو أكثر ،

بالإضافة إلى أنه تم إصدار القانون الجديد لإصلاح المجتمع الضريبى .

**٤٠ - ما مدى تحصين هذا القانون ضد عدم الدستورية ؟**

القانون الجديد لا يوجد به شبه عدم الدستورية لأنه تم عرضه على الجهات التشريعية بالدولة وأيضاً تم مراجعته من قبل الخبراء الدستوريين .

**٤١ - ما المقصود نحو ما جاء باللائحة التنفيذية بأن المنتفع والمستغل ملزم بتقديم الإقرار، بينما نص القانون على أن المالك هو المكلف بتقديم الإقرار الضريبى ؟**

نص القانون على أن المالك هو المسئول عن تقديم الإقرار الضريبى سواء كان العقار يقع تحت حد الإعفاء أو مفروض عليه ضريبة بينما يقصد بأن المنتفع والمستغل هو المكلف بتقديم الإقرار كما ورد باللائحة التنفيذية وذلك بالنسبة إلى الهيئات الحكومية والهيئات الخدمية

إما المستاجر غير مكلف بتقديم الإقرار .

**٤٢ - ما هى ضرورة تقديم صورة من عقود الإيجار عند تقديم الإقرار، وهل هذه العقود للاسترشاد أم أنه سوف يتم الاستناد للقيمة الاجارية الواردة بالعقود والتي سوف يتم حساب الضريبة على أساسها ؟**

ضرورة تقديم صورة من عقود الإيجار عند تقديم الإقرار هى للاسترشاد فقط بغرض متابعة أعمال لجان الحصر والتقدير والتأكد من صحة بيانات هذه اللجان ، ولا يوجد ما يلزم بتقديم عقود الإيجار وفى هذه الحالة سوف يتم الأخذ بتقديرات لجان الحصر والتقدير لحين الطعن عليها .

**٤٣ - عدم وجود ممثلين من ذوى الخبرة فى لجان الحصر والتقدير أثناء حصر المصانع والمنشآت السياحية والفنادق يتسبب فى حدوث**



حالة من الذعر  
الشديد لأصحاب  
هذه الأنشطة ، فما  
هى طرق معالجة  
هذا ؟

يمثل فى لجان الحصر  
والتقدير عضوان من المجالس  
المحلية والشعبية ويمكن لهذه  
المجالس المحلية والشعبية  
ويمكن لهذه المجالس ترشيح  
العضوين من أصحاب الخبرة  
فى هذه الأنشطة ، ولكنه  
يوجد بديل آخر وهو اللجوء  
إلى لجان الطعن للطعن على  
تقديرات لجان الحصر  
والتقدير وتتميز لجان الطعن  
بأنها تضم العديد من الخبراء  
والمختصين فى جميع  
المجالات والأنشطة سواء فى  
عملية التقييم أو فى مجال  
النشاط نفسه .

٤٤ - لم يتضمن نموذج  
رقم ٣ الذى سوف  
يتم إرساله إلى  
المولين لمخاطبتهم  
بسر الضريبة  
المفروضة عليهم  
وأسس احتساب هذه  
الضريبة فلذلك  
سوف يتم الطعن  
على الضريبة فلذلك

سوف يتم الطعن  
على الضريبة وليس  
على أسس احتسابها  
فهل من الممكن أن يتم  
إضافة بيان أسس  
احتساب الضريبة  
فى هذا النموذج رقم  
(٣) حتى يتمكن  
الممول من الاطلاع  
على أسس المحاسبة  
الخاصة به ويكون له  
حرية الاعتراض  
على أى منها ؟

جميع أسس المحاسبة التى تم  
عليها احتساب الضريبة يمكن  
أن يتم توضيحها للممول  
وجميع الملفات الخاصة بها  
متوافرة ويمكن الاطلاع عليها  
فى أى وقت كما يمكن الطعن  
على أى أساس منها فى حالة  
عدم رضى الممول عن هذه  
الأسس التى تم احتساب  
الضريبة على أساسها .

٤٥ - ما هو الوقت الذى  
يقصده القانون  
للتقدم بطلبات  
التظلم والطعن على  
قيمة الضريبة  
المفروضة على الممول  
هل هو خلال ٦٠ يوماً  
من تاريخ النشر

بالجريدة الرسمية أم  
بعد إرسال مأمورية  
الضرائب العقارية  
بالخطاب المسجل  
بعلم الوصول الذى  
يضيف بقيمة  
الضريبة المفروضة ،  
كما أنه لا بد من  
توضيح الوقت  
المقصود باللائحة  
التنفيذية ؟

نص القانون على انه لا بد  
النشر بالجريدة الرسمية  
وعلى مأمورية الضرائب  
العقارية الإعلان عن  
التقديرات فى الأماكن العامة  
لكل منطقة واستكمالاً لعملية  
الإعلان فعلى مأمورية  
الضرائب العقارية مخاطبة  
الممول بخطاب مسجل بعلم  
الوصول لكل ممول وبناء على  
ذلك فإنه يتم التقدم بطلبات  
الطعن والتظلمات فى خلال  
٦٠ يوماً من تاريخ إخطار  
المصلحة بالخطاب المسجل  
بعلم الوصول وليس تاريخ  
النشر بالجريدة الرسمية  
والإعلان فى الأماكن العامة  
كما أن الطعن يقدم على  
القيمة الإيجارية السنوية  
وليس قيمة الضريبة  
المربوطة .

## للجان الحصر والتقدير على القيمة الإيجارية (وعاء الضريبة) ؟

دور اللجان محدود جداً فى  
التأثير على القيمة الإيجارية  
لسببين هما :-

**أولاً:** لأن تشكيلها برئاسة  
مندوب عن مصلحة الضرائب  
العقارية ومندوب مالية وآخر  
من الإسكان مع اثنين من  
المكلفين بأداء الضريبة  
يرشحهما المجلس الشعبى  
المحلى والمحافظ أى أن جهة  
ربط الضريبة لا تمثل سوى  
٢٠% فقط وهى نسبة لا تؤثر  
من قريب أو بعيد على قرار  
اللجنة والذي يصدر بأغلبية  
الأصوات وفى ذلك ما يضمن  
حيادية اللجان .

**ثانياً:** لأن التقدير يحدد بعد  
وضع بيانات لإقرار الممول  
الذى يحررها لنفسه وكذا  
بيانات الحصر التى تمت  
بمعرفة اللجنة وفقاً لعوامل  
التقدير المحددة باللائحة  
التنفيذية للقانون ، وهذه  
البيانات يتم إفراغها فى  
النماذج الرياضية المعدة  
لفرض التقدير داخل  
الحواسب التى تخرج نتائجها  
ممثلة للواقع بنسبة كبيرة .

## بالعقارات المبنية وتشمل :

١ - الكهرباء والمياه والصرف  
الصحى .

٢ - الخدمات الصحية  
والاجتماعية والتعليمية  
المتاحة .

٣ - تليفونات .

٤ - شبكة الطرق ووسائل  
المواصلات المتاحة .

٥ - اية مرافق عامة أخرى .

## ٤٧ - ما هى أسس تقدير هذه القيمة ؟

يتم تقدير القيمة الإيجارية  
السنوية للعقارات المبنية على  
أساس تقسيمها نوعياً فى  
ضوء مستوى البناء والموقع  
الجغرافى والمرافق المتصلة  
بها وبناء على ما يقدمه  
المكلف من بيانات فى إقراره  
الضريبى وكذا البيانات التى  
تجمعها لجان الحصر  
والتقدير المشكلة لهذا الغرض  
والتي تصب فى النهاية فى  
النماذج الرياضية المعدة  
لتحديد القيمة الإيجارية  
بحيادية تامة من خلال  
الحراسب الآلية ودون تدخل  
يذكر للعنصر البشرى .

## ٤٨ - هل هناك تأثير

## ٤٦ - ما هى أسس تقدير القيمة الإيجارية المتخذة أساساً لحساب الضريبة على العقارات المبنية ؟

تقدر القيمة الإيجارية  
للعقارات المبنية بمعرفة لجان  
الحصر والتقدير المنصوص  
عليها فى المادة (١٢) من  
القانون وذلك بعد تقسيمها  
وفقاً لأسس وقواعد التقسيم  
الآتية :

### أ- الموقع الجغرافى :

ويشمل :

١ - طبيعة المنطقة الكائن بها  
العقارات المبنية .

٢ - الشارع الكائن به  
العقارات المبنية .

٣ - مدى قرب العقارات  
المبنية من الشواطئ أو  
الحدائق أو المنتزهات العامة .

### ب- مستوى البناء

( فاخر / فوق المتوسط /  
متوسط / اقتصادى / شعبى )  
ونوعية مادة البناء ( خرسانة  
مسوحة / طوب مصنع /  
حجر / طوب لبن / خشب /  
صاج / اية مواد أخرى )

### ج- المرافق المتصلة

٤٩ - هل يحق للمكلف

الطعن على تقديرات

القيمة الإيجارية )

وعاء الضريبة )

والضريبة التي أعلن

بها ؟ وكيف ؟

إذا ما رأى المكلف بأداء الضريبة أن القيمة الإيجارية التي قدرتها لجان الحصر والتقدير ومن ثم الضريبة أن فيها مغالاة وزيادة عما هو قائم أو مرضى بالنسبة له .

فله الحق في الطعن أولاً أمام لجان الطعن المشكلة وفقاً لهذا القانون بكل محافظة وثانياً له الحق أيضاً في اللجوء للقضاء الإداري .

وعلى المكلف تقديم طعنه للمديرية أو المأمورية مع سداد تأمين لجدية الطعن مقداره خمسون جنيهاً لنظر طعنه .

٥٠ - يتخوف البعض من

عدم حيادية لجان

الطعن ؟

بالنظر لتشكيل تلك اللجان يتضح أن رئيس تلك اللجنة من أحد ذوى الخبرة من غير العاملين الحاليين أو السابقين في الضرائب العقارية ويوجد بها عضو فقط يمثل جهة ربط وتحصيل الضريبة

بالإضافة لممثل لوزارة الإسكان واثنين من الخبراء في مجال الإنشاء والتعمير والتقييم العقاري يختارهما المحافظ بناءً على ترشيح من المجلس الشعبى المحلى ، أى أن تمثيل جهة ربط وتحصيل الضريبة لا يمثل سوى ٢٠% فقط من تشكيل تلك اللجان كما أن قرار اللجنة يصدر بأغلبية الأصوات .

هذا فضلاً عن عدم جواز الجمع بين عضوية لجنة الحصر والتقدير وعضوية لجان الطعن لضمان الحيادية والشفافية .

٥١ - متى يقدم المكلف

إقراره الضريبي وهل

يقدم سنوياً مثل

الضرائب على

الدخل ؟

يقدم المكلف إقراره الضريبي في حالة الحصر الخمسى مرة واحدة كل خمس سنوات وذلك في النصف الثانى من السنة السابقة للحصر عن كل من العقارات التي يملكها أو ينتفع بها .

أما إذا كان عقاره مستجداً أو أضاف وحدات على عقاره (بناء أدوار أخرى - تعليفة)

وكان عقاره قد سبق حصره أو أحدث في عقاره تعديلات أثرت على القيمة الإيجارية أو استغل أرضاً كانت فضاء فيجب عليه تقديم إقرار في موعد أقصاه نهاية شهر ديسمبر من السنة التي حدثت أو طرأت فيها أو عليها تلك المستجدات.

٥٢ - مكتوب في الإشارات

الخاصة بالإقرار

"يكفى تقديم

إقرار من أحد

الشركاء في هذه

الحالة أرجو الإفادة

كيف ستتم كتابة

الأسماء في خانة

المالك حيث لا توجد

سوى خانة واحدة

كما لا يوجد

بالإقرار ما يدل على

كون العقار مملوك

لشخص واحد أم على

المشاع ، فهل يكتب

اسم مالك واحد

ومقدار نصيبه أم

تكتب كل الأسماء في

نفس الخانة ؟

يدون في البيانات الخاصة باسم مقدم الإقرار أحد الشركاء الذين يمتلكون العقار

وفى خانة المالك للعقار تدون أسماء جميع الملاك أو اسم أحد الملاك وشركاه أو ورثة المرحوم فلان وترفق العقود المثبتة لذلك وإعلام الورثة .

٥٣ - كيف أقدم الإقرار الضريبي للضريبة العقارية وأنا مقيم بالكويت وأملك شقة تمليك ؟

عن طريق البريد الإلكتروني للمصلحة rta@rta.gov.eg .

أو بإمكانك عمل توكيل رسمى لأحد الأفراد بتقديم الإقرار الضريبي نيابة عنك ، أو بكتاب موصى عليه بعلم الوصول .

٥٤ - لدى شقة ببولاق الدكرور وفيللا بالهرم وعمارة بالعجوزة ، فهل يتم تقديم إقرار واحد أم إقرار عن كل وحدة وهل يتم تقديم الإقرارات جميعها فى مقر واحد ؟

يتم تقديم إقرار عن كل وحدة على حدة ويمكن تقديم الإقرارات جميعها فى مأمورية واحدة من الثلاث مأموريات والتي تتبع جميعها

مديرية الضرائب العقارية بالجيزة أو (أقرب مأمورية إلى محل الإقامة الدائم )

٥٥ - ورد بنموذج أ للوحدات السكنية ضرورة ملأ البيانات الخاصة بالعقار الكائن به الوحدة السكنية محل الخضوع للضريبة من حيث عدد الأدوار والجراج والميزانين وغيرها وهى مسألة غير موضحة بشكل كاف فمثلاً أنا عندى شقة تمليك ضمن اتحاد ملاك مكون من ٥ شقة فهل أنا ملزم بتوصيف العمارة بالكامل أم الشقة التى أمتلكها فقط ؟

يتم ملأ البيانات الخاصة بالعقار المحتوى للوحدة ملكك فى الصفحة المخصصة لذلك (صفحة ٤) فى ضوء البيانات المتاح لك معرفتها ، ويتم استيفاء البيانات الخاصة بالوحدة ملكك فى الصفحة المخصصة لذلك بالإقرار (صفحة ٥) .

٥٦ - أقيم أنا وأخوتى فى ستة وحدات بالعقار كملاك فأى إيجار أذكره فى الإقرار الضريبي ؟

تترك الخانة الخاصة بالإيجار ( قديم - جديد - مفروش وأخرى ) وكذلك الخانة الخاصة بالقيمة الإيجارية خالية دون ذكر أى بيانات طالما أنكم مالكين ولستم مستأجرين .

٥٧ - هل الضريبة سنوية؟ نعم الضريبة سنوية وتستحق فى الأول من يناير من كل عام ولزيد من التيسير يمكن للمكلف سدادها على قسطين الأول حتى الآخر من يولييه والثانى حتى الآخر من ديسمبر من كل عام .

علماً بأن قيمة الضريبة تظل ثابتة لمدة خمس سنوات ، ثم يصير النظر فى إعادة تقديرها بعد انتهاء هذه الفترة إذا لم يتراء على القيمة الإيجارية (وعاء الضريبة) ما يؤثر عليها بالزيادة أو النقصان .