

قانون الضرائب العقارية الجديد

القانون رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨

قانون رقم (١٩٦) لسنة ٢٠٠٨

بإصدار قانون الضريبة على العقارات المبنية

نشر بالجريدة الرسمية - العدد ٣٥ مكرر(ج) في

٢٣ يونيو ٢٠٠٨

باسم الشعب

رئيس الجمهورية

قرر مجلس الشعب القانون الآتي نصه وقد أصدرناه.

(المادة الأولى)

يعمل في شأن الضريبة على العقارات المبنية بأحكام القانون المرافق.

(المادة الثانية)

مع مراعاة حكم المادة التاسعة من هذا القانون، يلغى ما يأتي:

- المرسوم بقانون ٦١ لسنة ١٩٣١ الخاص بتحصيل أجور الخفراء.

- القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ في شأن الضريبة على العقارات المبنية.

- قرار رئيس الجمهورية رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٨ بتحصيل ضريبة العقارات المبنية المفروضة بالقانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ استثناء من أحكام القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ المشار إليه.

- المواد أرقام (٥١) البنود أولاً وثانياً وثالثاً) و(٦٩) البنود ١، ٢ من قانون نظام الإدارة المحلية الصادر بالقانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩.

- القانون رقم ١٥٤ لسنة ٢٠٠٢ باستمرار العمل بالتقدير العام الأخير للقيمة الإيجارية للعقارات المبنية المتخصدة

اساساً لحساب الضريبة حتى ٢٠١٠/١٢/٣١.
المواد ٤٢ و ٤٣ و ٤٤ من قانون الضريبة على الدخل
ال الصادر بالقانون رقم ٩١ لسنة ٢٠٠٥ .
كما يلغى كل حكم يخالف أحكام هذا القانون.

(المادة الثالثة)

يستبدل بنصوص المواد ٣٧ و ٣٩ و ٤٥ و ٦٤ من قانون
الضريبة على الدخل الصادر بالقانون رقم ٩١ لسنة ٢٠٠٥
المواد الآتية:-

مادة ٣٧ : تشمل الإيرادات الخاضعة للضريبة ما يأتي:
١- إيرادات العقارات المبنية المؤجرة وفقاً لأحكام القانونى
المدنى .
٢- إيرادات الوحدات المفروشة .

مادة ٣٩: يحدد الإيراد الخاضع للضريبة المحقق من تأجير
العقارات المبنية أو جزء منها وفقاً لأحكام القانون المدنى
على أساس الأجرة الفعلية مخصوصاً منها ٥٥% مقابل
جميع التكاليف والمصروفات.

مادة ٤٥: يستنزل ما سدده الممول من الضرائب العقارية
من الضريبة المستحقة عليه طبقاً لأحكام الباب الخامس
من الكتاب الثاني من هذا القانون، وبما لا يزيد على هذه
الضريبة.

مادة ٤٦: لا يسري حكم المادة ٣٩ من هذا القانون على
العقارات المبنية الداخلة ضمن أصول المنشأة أو الشركة.

(المادة الرابعة)

يُعفى كل مكلف بأداء الضريبة على العقارات المبنية من
أداء جميع مبالغ الضريبة المستحقة على عقاراته المبنية،
وذلك عن الفترات الضريبية السابقة على تاريخ العمل بهذا

القانون وما يرتبط بتلك الضريبة من غرامات أو ضرائب إضافية وغيرها، بشرط ألا يكون المكلف بأداء الضريبة قد سبق تسجيله بدفاتر أجهزة الضرائب العقارية، وأن يتقدم بإقرار وفقاً للمادة ١٤ من القانون وذلك خلال سنة من تاريخ العمل به.

(المادة الخامسة)

تنقضي الخصومة في جميع الدعاوى التي لم يفصل فيها بحكم بات، والمقيدة أو المنظورة لدى جميع المحاكم على اختلاف درجاتها قبل أول يناير سنة ٢٠٠٨ بين المصلحة والمكلفين بأداء الضريبة والتي يكون موضوعها الخلاف في تقدير القيمة الإيجارية المستخدمة أساساً لحساب الضريبة على العقارات المبنية، وذلك إذا كانت القيمة الإيجارية السنوية محل النزاع لا تجاوز ألفى جنيه، وتمتنع المطالبة بما لم يسدّد من ضرائب تتعلق بهذه الدعاوى.

وفي جميع الأحوال لا يترتب على انقضاء الخصومة حق للمكلف بأداء الضريبة في استرداد ما سبق أن سدده تحت حساب الضريبة المستحقة على القيمة الإيجارية المتنازع عليها.

وذلك كله ما لم يتمسك المكلف بأداء الضريبة باستمرار الخصومة في الدعوى بطلب يقدم إلى المحكمة المنظورة لديها الدعوى خلال ستة أشهر من تاريخ العمل بهذا القانون.

(المادة السادسة)

في غير الدعاوى المنصوص عليها في المادة السابقة من هذا القانون يكون للمكلفين بأداء الضريبة على العقارات المبنية في المنازعات القائمة بينهم وبين المصلحة والمقيدة أو المنظورة أمام المحاكم على اختلاف درجاتها قبل أول يناير سنة ٢٠٠٨، طلب إنهاء تلك المنازعات خلال سنة من تاريخ العمل بهذا القانون مقابل أداء نسبة من

الضريبة والمبالغ الأخرى المستحقة على القيمة الإيجارية السنوية المتنازع عليها وفقاً للشريحة الآتية:

(١٠٪) -١ من قيمة الضريبة على العقارات المبنية والمبالغ الأخرى المستحقة على القيمة الإيجارية السنوية المتنازع عليها إذا لم تجاوز قيمة الإيجار عشرين ألف جنيه.

(٢٠٪) -٢ من قيمة الضريبة والمبالغ الأخرى المستحقة على القيمة الإيجارية السنوية المتنازع عليها إذا تجاوزت قيمة الإيجارية عشرين ألف جنيه، وذلك بعد سداد النسبة المنصوص عليها في البند ١.

ويترتب على وفاء المكلف بأداء الضريبة بالنسبة المقررة وفقاً للبندين السابقين براءة ذمته من قيمة الضريبة والمبالغ الأخرى المتنازع عليها، ويحكم بانتهاء الخصومة في الدعوى إذا قدم المكلف بأداء الضريبة ما يفيد ذلك الوفاء.

وفي جميع الأحوال لا يترتب على انقضاء الخصومة حق للمكلف بأداء الضريبة في استرداد ما سبق أن سدده تحت حساب الضريبة المتنازع عليها.

(المادة السابعة)

للممولين المكلفين بأداء الضريبة في التظلمات المقدمة قبل أول يناير سنة ٢٠٠٨ إلى مجالس المراجعة المنصوص عليها في المادة ١٦ من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ ، من قرارات لجان التقدير، أن يطليوا خلال ستة أشهر من تاريخ العمل بهذا القانون، حفظ التظلمات المقدمة منهم مقابل أداء نسبة من الضريبة والمبالغ الأخرى المستحقة على القيمة الإيجارية السنوية المتظلم منها وفقاً للشريحة الآتية:

(١٠٪) -١ من قيمة الضريبة على العقارات المبنية والمبالغ الأخرى المستحقة على القيمة الإيجارية السنوية المتظلم منها إذا لم تجاوز قيمة الإيجارية عشرين ألف جنيه.

(٢٠%) من قيمة الضريبة والمبالغ الأخرى المستحقة على القيمة الإيجارية السنوية المتظلم منها إذا تجاوزت القيمة الإيجارية عشرين ألف جنيه، وذلك بعد سداد النسبة المنصوص عليها في البند ١.

ولا يترتب على حفظ التظلم حق للمكلف بأداء الضريبة في استرداد ما سبق أن سدده طبقاً للتقدير المتظلم منه.

وتحفظ بقوة القانون التظلمات المشار إليها إذا كانت مقدمة من الحكومة.

(المادة الثامنة)

يصدر وزير المالية اللائحة التنفيذية للقانون المرافق خلال ستة أشهر من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية، وإلى أن تصدر هذه اللائحة يستمر العمل باللوائح والقرارات المعمول بها حالياً فيما لا يتعارض مع أحكام هذا القانون والقانون المرافق.

(المادة التاسعة)

ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية، ويعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره، مع مراعاة ما يأتي:

١- تحصل الضريبة المربوطة وفقاً لأحكام القانون المرافق اعتباراً من أول يناير للسنة التالية التي تبدأ فيها إجراءات الربط.

٢- ي العمل بالمادتين الثانية والثالثة من هذا القانون اعتباراً من تاريخ استحقاق الضريبة المربوطة وفقاً لأحكام القانون المرافق طبقاً لحكم البند السابق.

رئيس الجمهورية
(حسني مبارك)

صدر برئاسة الجمهورية في ١٩ جمادى الآخرة سنة ١٤٢٩ هـ

الموافق ٣٣ يونيو سنة ٢٠٠٨ م .
قانون الضريبة على العقارات المبنية

الباب الأول أحكام عامة

مادة ١: في تطبيق أحكام هذا القانون يقصد بالألفاظ والعبارات التالية المعنى المبين أمام كل منها:
- الضريبة: الضريبة على العقارات المبنية.

- الوزير: وزير المالية.

- المصلحة: مصلحة الضرائب العقارية.

- المحافظ المختص: المحافظ الذي يقع العقار المبني في دائرة محافظته.

مادة ٢: المكلف بأداء الضريبة هو مالك العقار المبني أو من له عليه حق عيني بالانتفاع أو بالاستغلال، سواء كان شخصاً طبيعياً أو اعتبارياً، ويكون الممثل القانوني للشخص الاعتباري أو للشخص الطبيعي غير كامل الأهلية مكلفاً بأداء الضريبة نيابة عن من يمثله.

مادة ٣: تستحق الضريبة في الأول من يناير من كل عام.

مادة ٤: تقدر القيمة الإيجارية السنوية للعقارات المبنية طبقاً لأحكام هذا القانون، ويعمل بذلك التقدير لمدة خمس سنوات، على أن يعاد ذلك التقدير فور انتهاءها، ويجب الشروع في إجراءات الاعادة قبل نهاية كل فترة بمدة سنة على الأقل، وثلاث سنوات على الأكثر، وتحدد اللائحة التنفيذية إجراءات إعادة التقدير.

وتسرى القيمة الإيجارية والإعفاءات المقررة للعقارات المبنية الخاضعة لنظم تحديد الأجراة وفقاً لأحكام القانونين رقمي ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر و١٣٦١ لسنة ١٩٨١ في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، والقوانين الخاصة بإيجار الأماكن الصادرة قبلها، على أن يعاد تقدير القيمة الإيجارية لتلك العقارات فور انقضاء العلاقة الإيجارية بإحدى

الطرق القانونية.

مادة ٥: لا يجوز أن يترتب على إعادة التقدير الخمسى زيادة القيمة الإيجارية للعقارات المبنية المستعملة فى أغراض السكن على ٣٠٪ من التقدير الخمسى السابق، وعلى ٤٥٪ من التقدير الخمسى السابق بالنسبة للعقارات المبنية المستعملة فى غير أغراض السكن.

مادة ٦: يكون دين الضريبة وفقاً لهذا القانون واجب الاداء فى مقر مديريات الضرائب العقارية بالمحافظات والمأموريات التابعة لها دون حاجة إلى مطالبة فى مقر المدين.

مادة ٧: تختص محكمة القضاء الاداري بالفصل فى المنازعات التي تنشأ عن تطبيق أحكام هذا القانون.

الباب الثاني

نطاق سريان الضريبة وسعرها

مادة ٨: تفرض الضريبة سنوية على العقارات المبنية أيا كانت مادة بنائها وأيا كان الغرض الذى تستخدم فيه، دائمة أو غير دائمة، مقامة على الارض أو تحتها أو على الماء، مشغولة بعوض أو بغير عوض، سواء اكانت تامة ومشغولة أو تامة وغير مشغولة أو مشغولة على غير اتمام، وتحدد اللائحة التنفيذية إجراءات حصر العقارات المبنية، وتسرى الضريبة على جميع العقارات المبنية وما فى حكمها فى جميع أنحاء البلاد.

مادة ٩: يعتبر فى حكم العقارات المبنية ما يلى:

- أ- العقارات المخصصة لإدارة واستغلال المرافق العامة التي تدار بطرق الالتزام أو التراخيص بالاستغلال أو بنظام حق الانتفاع سواء كانت مقامة على ارض مملوكة للدولة أو للملتزمين أو المستغلين أو المنتفعين، وساء نص أو لم

- ينص فى العقود المبرمة معهم على أيلولتها للدولة فى نهاية العقد أو الترخيص.
- ب- الأراضي الفضاء المستغلة سواء كانت ملحقة بالمباني أو مستقلة عنها، مسورة أو غير مسورة.
- ج- التركيبات التي تقام على اسطح أو واجهات العقارات إذا كانت مؤجرة أو كان التركيب مقابل نفع أو اجر.

مادة ١٠: مع عدم الالخلال بأحكام قانون الزراعة رقم ٥٣ لسنة ١٩٦٦ وتعديلاته، تسري الضريبة على العقارات المبنية المقامة على الاراضي الزراعية على أن ترفع عن الأرضى المقام عليها تلك العقارات ضريبة الأطيان. وتحدد اللائحة التنفيذية الاجراءات المنظمة لذلك.

مادة ١١: لا تخضع للضريبة:

أ- العقارات المبنية المملوكة للدولة والمخصصة لغرض ذي نفع عام، وكذلك العقارات المبنية المملوكة للدولة ملكية خاصة على ان تخضع للضريبة من اول الشهر التالي لتاريخ التصرف فيها للأفراد أو للأشخاص الاعتبارية.

ب- الابنية المخصصة لإقامة الشعائر الدينية أو لتعليم الدين.

ج- العقارات المبنية التي تنزع ملكيتها للمنفعة العامة، وذلك من تاريخ الاستيلاء الفعلي بواسطة الجهات التي نزعت ملكيتها.

مادة ١٢: يكون سعر الضريبة ١٠٪ من القيمة الإيجارية السنوية للعقارات الخاضعة للضريبة، وذلك بعد استبعاد ٣٠٪ من هذه القيمة بالنسبة للاماكن المستعملة فى أغراض السكن، و٣٢٪ بالنسبة للاماكن المستعملة فى غير أغراض السكن، وذلك مقابل جميع المصاريف التي يتکبدها المكلف باداء الضريبة بما فى ذلك مصاريف الصيانة.

ويستهدى فى تحديد الضريبة بالمؤشرات الواردة بالجدولين المرفقين بهذا القانون.

الباب الثالث
الحصر والتقدير والطعن
الفصل الأول
الحصر والتقدير

مادة ١٣: تشكل فى محافظة لجان تسمى «لجان الحصر والتقدير» تختص بحصر وتقدير القيمة الاجارية للعقارات المبنية على أساس تقسيمها نوعياً فى ضوء مستوى البناء والموقع الجغرافى والمرافق المتصلة بها، على النحو الذى تنظمه اللائحة التنفيذية ، ويصدر بتشكيل اللجان قرار من الوزير بالاتفاق مع الوزير المختص بالإسكان.

وتتشكل هذه اللجان برئاسة مندوب عن المصلحة، وعضوية مندوب من كل من وزارة المالية والإسكان واثنين من المكلفين بأداء الضريبة فى نطاق اختصاص كل لجنة يختارها المحافظ بناء على ترشيح المجلس الشعبى المحلى للمحافظة، وتحدد اللائحة التنفيذية اسلوب وإجراءات عمل هذه اللجان ونطاق اختصاص كل منها.

مادة ١٤: على كل مكلف بأداء الضريبة على العقارات المبنية ان يقدم إلى مأمورية الضرائب العقارية الواقع فى دائرتها العقار إقراراً فى المواعيد الآتية:

- أ- فى حالة الحصر الخمسى يقدم الاقرار فى النصف الثاني من السنة السابقة للحصر عن كل من العقارات التي يملكونها أو ينتفع بها.
- ب- فى حالات الحصر السنوى يقدم الاقرار فى موعد اقصاه نهاية شهر ديسمبر من كل سنة عن كل ما يأتى:
 - العقارات المستجدة.

- ١٢- الأجزاء التي أضيفت إلى عقارات سابق حصرها.
- ١٣- العقارات التي حدثت في أجزائها أو في بعضها تعديلات غيرت من معالمها أو من كيفية استعمالها بحيث تؤثر على قيمتها الإيجارية تأثيراً محسوساً.
- ١٤- العقارات والأراضي الفضاء المستقلة عنها التي زال عنها سبب الإعفاء.
- وتحدد اللائحة التنفيذية البيانات التي يجب أن يشتمل عليها الأقرار.

مادة ١٥: تعلن تقديرات القيمة الإيجارية التي تقررها اللجان المشار إليها في المادة ١٢ من هذا القانون بعد اعتمادها من الوزير أو من يفوضه في الأماكن التي تحددها اللائحة التنفيذية، كما ينشر بالجريدة الرسمية عن اتمام هذه التقديرات.

ويجب اخطار كل مكلف بالتقديرات المشار إليها بكتاب موصى عليه بعلم الوصول على العنوان الثابت بمأموريات الضرائب العقارية أو بالإقرار المقدم منه.

الفصل الثاني الطعن على تقديرات القيمة الإيجارية

مادة ١٦: للمكلف بأداء الضريبة الحق في الطعن على تقيير القيمة الإيجارية للعقار أو جزء منه خلال السنتين يوماً التالية لتاريخ الإعلان طبقاً للمادة ١٥ من هذا القانون، وذلك بطلب يسلم لمديرية الضرائب العقارية الواقع في دائرتها العقار أو إحدى المأموريات التابعة لها مقابل ايصال أو بكتاب موصى عليه بعلم الوصول يرسل إلى المديرية على أن يؤدي الطاعن مبلغاً مقداره خمسون جنيهاً كتأمين لنظر طعنه، يرد إليه عند قبول الطعن موضوعاً ولمديريات الضرائب العقارية بالمحافظات الطعن على هذه التقديرات في الميعاد المنصوص عليه في الفقرة السابقة

إذا رأت ان تقدير القيمة الايجارية للعقار أو جزء منه اقل من القيمة الحقيقية، وذلك بمذكرة يقدمها مدير مديرية الضرائب العقارية إلى الوزير أو من يفوضه.

مادة ١٧: تفصل في الطعن لجنة تسمى (لجنة الطعن) تشكل بقرار من الوزير في كل محافظة برئاسة أحد ذوي الخبرة من غير العاملين الحاليين أو السابقين بالمصلحة وعضوية أحد العاملين بجهة ربط وتحصيل الضريبة وممثل لوزارة الاسكان واثنين من المهندسين الاستشاريين في المجال الإنساني أو من ذي الخبرة في مجال تقييم العقارات المبنية يختارها المحافظ بناء على ترشيح المجلس الشعبي المحلي للمحافظة. ولا يجوز الجمع بين عضوية لجان الحصر والتقدير ولجان الطعن. ولا يكون انعقاد اللجنة صحيحا إلا بحضور أربعة اعضاء على الأقل من بينهم الرئيس، وعند التساوي يرجح الجانب الذي فيه الرئيس.

الباب الرابع
الاعفاء من الضريبة ورفعها

مادة ١٨: تعفى من الضريبة:

- أ- الابنية المملوكة للجمعيات الخيرية المسجلة وفقا للقانون والمخصصة لمكاتب إدارتها أو لممارسة الأغراض التي انشئت من أجلها.
- ب - المؤسسات التعليمية والمستشفيات والمستوصفات والملاجئ والمبرات.
- ج - العقارات المملوكة للأحزاب السياسية والنقابات المهنية والمنظمات العمالية بشرط أن يتم استخدامها في الأغراض المخصصة لها.
- د - كل وحدة في عقار مستعملة في أغراض السكن تقل

قيمتها الاجماعية السنوية عن ٦٠٠٠ جنيه على ان يخضع ما زاد للضريبة.

- هـ - الأحواش ومباني الجبائن.
- وـ - أبنية مراكز الشباب الرياضية المنشأة وفقا للقوانين المنظمة لها.
- زـ - العقارات المملوكة للجهات الحكومية الأجنبية بشرط المعاملة بالمثل فإذا لم يكن للضريبة مثيل في أي من الدول الأجنبية جاز للوزير بعد اخذ رأي وزير الخارجية اعفاء العقارات المملوكة لها من الضريبة.
- حـ - العقارات المخصصة لمنفعة الأراضي الزراعية المحيطة بها.
- طـ - الدور الاجتماعية المخصصة لاستخدامها في مناسبات اجتماعية دون استهداف الربح.

وإذا زالت عن اي عقار اسباب الاعفاء من الضريبة وجب على المكلف بأدائها تقديم اقرار للمأمورية الواقع في دائتها العقار، وذلك خلال ستين يوما من تاريخ زوال سبب الاعفاء لإعادة ربط العقار بالضريبة اعتبارا من اول يناير من السنة التالية لتاريخ زوال سبب الاعفاء عنه.
وتحدد اللائحة التنفيذية إجراءات تطبيق أحكام هذه المادة.

مادة ١٩: ترفع الضريبة في الأحوال الآتية:

- أـ إذا أصبح العقار معفيا طبقا للمادة ١٨ من هذا القانون.
 - بـ إذا تهدم أو تخرب العقار كليا أو جزئيا إلى درجة تحول دون الانتفاع بالعقار كله أو جزء منه.
 - جـ إذا أصبحت الأرض الفضاء المستقلة عن العقارات المبنية غير مستغلة.
- ويكون رفع الضريبة عن العقار كله أو جزء منه بحسب الأحوال.

مادة ٢٠: ترفع الضريبة في الأحوال المنصوص عليها في المادة ١٩ بناء على طلب من المكلف بأداء الضريبة، وذلك اعتبارا من أول الشهر الذي قدم فيه الطلب وحتى التاريخ الذي يزول فيه سبب الرفع، ولا يقبل طلب الرفع إلا إذا أودع الطالب تأمينا مقداره خمسون جنيها، وما يدل على أداء آخر قسط مستحق من الضريبة وقت تقديم الطلب، على أن يرد مبلغ التأمين له إذا قبل طلبه.
وتحدد اللائحة التنفيذية إجراءات الرفع.

مادة ٢١: تتولى لجان الحصر والتقدير النظر والفصل في طلبات رفع الضريبة، ويجوز للطالب الطعن في قرار اللجنة خلال ثلاثة أيام من تاريخ اخطاره بالقرار، وذلك أمام لجنة الطعن المنصوص عليها في المادة ١٧ من هذا القانون، وعلى اللجنة اصدار قرارها في الطعن خلال ثلاثة أيام من تاريخ تقديمها.

مادة ٢٢: إذا زالت عن أي عقار أسباب رفع الضريبة وجب على المكلف بأدائها أن يخطر مأمورية الضرائب العقارية المختصة خلال ستين يوما من تاريخ زوال سبب الرفع لإعادة ربط الضريبة التي كانت مفروضة قبل الرفع، وذلك اعتبارا من أول السنة التالية للسنة التي زال فيها سبب الرفع وحتى نهاية المدة المقررة للتقدير.
ويلتزم المكلف بأداء مبلغ ثلاثة جنيه عند عدم تقديم الإقرار في الميعاد.

باب الخامس تحصيل الضريبة

مادة ٢٣: تحصل الضريبة المستحقة وفقا لهذا القانون على قسطين متساوين يستحق الاول منهما حتى نهاية شهر يونيو، ويستحق الثاني حتى نهاية شهر ديسمبر من ذات السنة، ويجوز للممول سداد كامل الضريبة في

ميعاد سداد القسط الاول.
وتقسط الضريبة التي يتأخر ربطها عن وقت استحقاقها
لأى سبب على مدة مساوية لمدة التأخير.

مادة ٢٤: يكون المستأجرون مسئولين بالتضامن عن اداء الضريبة، مع المكلفين بأدائها وذلك في حدود الاجرة المستحقة عليهم وبعد اخطارهم بذلك بخطاب موصي عليه يعلم الوصول، وتعتبر قسائم تحصيل الضريبة وملحقاتها التي تسلم اليهم بمثابة ايصال من المكلف بأداء الضريبة في حدود ما تم تحصيله، وبمثابة ايصال من المكلف باستيفاء الاجرة في حدود ما أداه المستأجر.

مادة ٢٥: يتبع في تحصيل الضريبة والمبالغ الأخرى المستحقة بمقتضي هذا القانون أحكام القانون رقم ٣٠٨ لسنة ١٩٥٥ بشأن الحجز الاداري، وذلك دون اخلال بحق المصلحة في اتخاذ إجراءات تحصيلها بطريق الحجز القضائي طبقاً لقانون المرافعات المدنية والتجارية.

مادة ٢٦: للخزانة العامة فيما يختص بتحصيل الضريبة والمبالغ الأخرى المستحقة بمقتضي هذا القانون حق الامتياز على العقارات المبنية المفروض عليها الضريبة وعلى أجرة هذه العقارات، وعلى المنقولات المملوكة للمكلف بأداء الضريبة الموجودة في العقار.

مادة ٢٧: يستحق مقابل تأجير على ما لا يتم ادائه من الضريبة وفقاً لهذا القانون وذلك اعتباراً من اول يناير التالي للسنة المستحقة عنها الضريبة، ويحسب مقابل التأخير على اساس سعر الائتمان والخصم المعلن من البنك المركزي في الاول من يناير السابق على ذلك التاريخ مضافاً اليه ٢٪ مع استبعاد كسور الشهر والجنيه وذلك عن فترة التأخير، ولا يترتب على الطعن أو الالتجاء إلى القضاء

وقف استحقاق هذا المقابل.
وبمعامل مقابل التأخير على المبالغ المتأخرة معاملة دين الضريبة.

مادة ٢٨: تؤول حصيلة الضريبة العقارية والمبالغ المقررة في هذا القانون للخزانة العامة، ويخصص للمحافظات ٥٢٥٪ من حصيلة الضريبة المحصلة في نطاق كل محافظة وبما لا يقل عما تلقته في العام المالي ٢٠٠٧/٢٠٠٦ ويجوز عند الاقتضاء تعديل هذه النسبة بقرار من رئيس مجلس الوزراء بناء على عرض من وزير المالية.

مادة ٢٩: تتحمّل الخزانة العامة الضريبة المستحقة على المكلف بأدائها وفقاً لأحكام هذا القانون، وذلك إذا طرأت تغييرات اجتماعية على المكلف أو ورثته من شأنها عدم القدرة على الوفاء بدفع الضريبة، وذلك طبقاً لما تحدده اللائحة التنفيذية.

الباب السادس العقوبات

مادة ٣٠: يعاقب بغرامة لا تقل عن مائتي جنيه ولا تجاوز ألفى جنيه كل من امتنع عن تقديم الأقرار المنصوص عليه في المادة ١٤ من هذا القانون أو قدمه متضمناً بيانات غير صحيحة تؤثر بما يجاوز ١٠٪ من دين الضريبة.
وفي جميع الأحوال تضاعف الغرامة المنصوص عليها في حالة العود إلى ارتكاب ذات المخالفات خلال ثلاث سنوات.

مادة ٣١: مع عدم الالحاد بأي عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أي قانون آخر، يعاف بغرامة لا تقل عن ألف جنيه ولا تجاوز خمسة آلاف جنيه كل مكلف بأداء الضريبة خالف أحكام هذا القانون بقصد التهرب من إداء الضريبة المستحقة عليه في الحالات الآتية:

- أ- تقديم اوراق أو مستندات غير صحيحة أو مزورة للجنة الحصر والتقدير أو للجنة الطعن أو ابداء بيانات على غير الواقع أو الحقيقة عند الحضور للمناقشة امام هذه اللجان بقصد التأثير على قراراتهما.
- ب- تقديم مستندات غير صحيحة بقصد الاستفادة بإعفاء من الضريبة بدون وجه حق.
- ج- الامتناع عن تقديم الاقرار بزوال سبب الاعفاء من الضريبة.
- د- تقديم مستندات غير صحيحة من شأنها اصدار قرار برفع الضريبة دون وجه حق.

مادة ٣٢: لا يجوز رفع الدعوى الجنائية عن الجرائم المنصوص عليها في المادة السابقة أو اتخاذ أي إجراء من إجراءات التحقيق فيها إلا بناء على طلب كتابي من الوزير أو من يفوضه.

مادة ٣٣: للوزير أو من يفوضه التصالح في الجرائم المشار إليها في المواد السابقة في أي حالة تكون عليها الدعوى ولو بعد صدور حكم بات فيها، وذلك مقابل أداء مبالغ الضريبة المستحقة ومقابل التأخير المقرر في المادة ٢٧ من هذا القانون بالإضافة إلى التعويض المنصوص عليه في المادة ٣١ منه.

ويترتب على التصالح انقضاء الدعوى الجنائية والآثار المترتبة عليها، وتأمر النيابة العامة بوقف تنفيذ العقوبة إذا تم التصالح أثناء تنفيذها.

مادة ٣٤: يكون للعاملين في مجال تطبيق أحكام هذا القانون الذين يصدر بتحديدهم قرار من وزير العدل بالاتفاق مع الوزير، صفة مأمورى الضبط القضائى فيما يتعلق بإثبات ما يقع مخالفاً لأحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية والقرارات الأخرى الصادرة تطبيقاً له، واتخاذ الإجراءات

المقررة في هذا الشأن.

مادة ٣٥: يتم نقل العاملين بمنديريات الضرائب العقارية وما يتبعها بالمحافظات بدرجاتهم المالية من موازنة المحافظات إلى موازنة مصلحة الضرائب العقارية وما يتبعها من اختصاصات. وللوزير، وضع نظام أو أكثر لإثابة العاملين بالضرائب العقارية في ضوء معدلات أدائهم وحجم ومستوى إنجازهم في العمل وذلك دون التقيد بأى نظام آخر.

فيما يلي نص اللائحة التنفيذية للقانون الجديد:

الباب الأول

مادة ١

في تطبيق احكام هذه اللائحة يقصد بالألفاظ التالية المعنى المبين أمام كل منها:
القانون: قانون الضريبة على العقارات المبنية الصادر بالقانون رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨.
الضريبة: الضريبة على العقارات المبنية.
الوزير: وزير المالية.

المصلحة: مصلحة الضرائب العقارية.
المحافظ: المحافظ المختص الذي يقع المبني في دائرة محافظته.

مادة ٢

يقصد بمالك العقار او المنتفع به المكلف بأداء الضريبة في تطبيق حكم المادة ٢ من القانون:

أ - من تثبت له ملكية العقار المبني من خلال العقود او الاحكام القضائية او اعلامات الوراثة او المستندات الصادرة عن اجهزة السجل العيني، او اي مستند آخر يثبت الملكية.

ب - من له حق عيني بالانتفاع او بالاستغلال على العقار المبني من واقع المستندات المثبتة لذلك.

ويتحدد الممثل القانوني للشخص الاعتباري المكلف بأداء الضريبة وفقا لما يقرره القانون او نظم التأسيس او القرارات المعتمدة من السلطة المختصة، ويكون الممثل القانوني للشخص الطبيعي غير كامل الأهلية المكلف بأداء الضريبة هو الولي الشرعي او الوصي او الشخص الذي تحده المحكمة المختصة.

تبدأ اجراءات اعادة التقدير الخمسي للقيمة الايجارية السنوية للعقارات المبنية قبل نهاية فترة العمل بالتقدير الخمسي السابق بمدة سنة على الاقل وثلاث سنوات على الاقل، وفقا للاجراءات الآتية:

- أ - يصدر رئيس المصلحة بعد موافقة وزير المالية بيانا بالاجراءات التي تتبعها لجان الحصر والتقدير لاعادة تقدير القيمة الايجارية السنوية للعقارات المبنية التي ستتخذ اساسا لحساب الضريبة، وتحديدا بداية ونهاية مدة عمل هذه اللجان ولجان الطعن.
- ب - يعلن عن بادئة اجراءات اعادة التقدير بجميع وسائل الاعلام المرئية والمسموعة والمقروءة ليتسنى للمكلفين باداء الضريبة تقديم قراراتهم في المواعيد المحددة قانونا.
- ج - تضع المصلحة خطة عمل وخطوط سير لجان الحصر والتقدير للقيام باجراءات الحصر والتقدير للقيمة الايجارية.
- د - يعلن عن التقديرات التي تقررها لجان الحصر والتقدير بعد اعتمادها من الوزير او من يفوضه، وينشر عن اتمامها في الجريدة الرسمية، ويخطر بها ذوي الشأن، طبقا لحكم المادة ١٢ من هذه اللائحة، ويكون الاخطار على هذا الوجه مجريا لميعاد الطعن على تقدير القيمة الايجارية.
- ه - تتخذ اجراءات الربط والتسويات والتحصيل وتطبيقاتها ابتداء من اول يناير التالي ل الاول تقدير او الثاني لنهاية مدة التقدير الخمسي (نهاية مدة الخامس سنوات) التي تم خلالها بدء اجراءات اعادة التقدير.

ويجب الا يتربى على اعادة التقدير الخمسي زيادة القيمة الايجارية للعقارات المبنية المستعملة في اغراض السكن على ٣٠٪ من التقدير الخمسي السابق، وعلى ٤٥٪ بالنسبة للعقارات المبنية المستعملة في غير اغراض السكن.

مادة ٤

تلزم المصلحة ومديريات الضرائب العقارية والمأمoriات التابعة لها بالمحافظات باحكام القانون والقرارات والقواعد

والنظم الحاكمة لتحديد نطاق وحدات الادارة المحلية والمجتمعات العمرانية الجديدة، وذلك عند اتخاذ اجراءات حصر وتقدير العقارات المبنية القائمة بها وبما يحدد نطاق اختصاص كل مديرية ومأمورية.

الباب الثاني

حصر العقارات المبنية وتقدير قيمتها الإيجارية الفصل الاول حصر العقارات المبنية وأسس وقواعد تقسيمها

مادة ٥٥

تحصر جميع العقارات المبنية وما في حكمها المنصوص عليها في المادتين ٨ و ٩ من القانون، حصراً عاماً كل خمس سنوات، على ان يتم كل سنة حصر ما يأتي:

- أ - العقارات المبنية المستجدة وما في حكمها.
- ب - الاجراءات التي أضيفت الى عقارات مبنية سبق حصرها.

ج - العقارات المبنية السابق حصرها وحدثت في اجزاءها او في بعضها تعديلات جوهرية غيرت من معالمها او من كيفية استعمالها، بحيث تؤثر على قيمتها الإيجارية تأثيرات محسوساً.

د - العقارات المبنية المنصوص عليها في المادة ١٨ من القانون التي زال عنها سبب الاعفاء من الضريبة.

هـ - الاراضي الفضاء المستغلة مقابل اجر او نفع.

و - الوحدات التي انقضت العلاقة الإيجارية لها باحدى الطرق القانونية وكانت تخضع لنظم تحديد الاجرة وفقا لاحكام القانون رقمي ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الاماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، و١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن بعض الاحكام الخاصة بتأجير وبيع الاماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، والقوانين الخاصة بتأجير الاماكن الصادرة قبلهما.

٦ مادة

يجب اتباع الاجراءات التالية لفرض الضريبة على العقارات المبنية المقامة على الاراضي الزراعية:

أ - التأكد من ان العقارات المبنية المقامة على الاراضي الزراعية اقيمت بناء على ترخيص، او انه تم تحرير محضر بمخالفة البناء في الاراضي الزراعية وقضى فيها نهائياً بالبراءة او بسقوط الدعوى الجنائية، او انقضاء ثلاث سنوات على اقامته هذه العقارات وتوصيل اي من المرافق الاساسية اليها (مياه، كهرباء، صرف صحي) (دون تحرير محضر بالمخالفة).

ب - في حالة عدم تحقيق اي من الاحوال المنصوص عليها في البند أ، على لجان الحصر والتقدير المختصة الرجوع الى الجمعية التعاونية الزراعية الواقع في دائرةها العقار المبني على الاراضي الزراعية للوقوف على ما اذا كان محرا عنده محضر بناء في الاراضي الزراعية. ويثبت ذلك في محضر رسمي، فان لم يكن محرا عنه محضر يتم حصره.

ج - يتم رفع ضريبة الاطيان عن الاراضي المقامة عليها تلك العقارات بموجب اذن استبعاد يعتمد من مديرية الضرائب العقارية، وذلك اعتبارا من تاريخ ربط تلك العقارات بالضريبة على العقارات المبنية.

٧ مادة

تقدر القيمة الايجارية للعقارات المبنية بمعرفة لجان الحصر والتقدير المنصوص عليها في المادة ١٣ من القانون، وذلك بعد تقسيمها وفقا لأسس وقواعد التقسيم الآتية:

- أ - الموقع الجغرافي ويشمل:
- ١ طبيعة المنطقة الكائن بها العقارات المبنية.
- ٢ الشارع الكائن به العقارات المبنية.
- ٣ مدى قرب العقارات المبنية من الشواطئ او الحدائق او المتنزهات العامة.

ب - مستوى البناء (فاخر / فوق المتوسط / متوسط / اقتصادي / شعبي)، ونوعية مادة البناء (خرسانة مسلحة / طوب مصنع / حجر / طوب لبن / خشب / صاج / اي مواد اخرى).

ج - المرافق المتصلة بالعقارات المبنية وتشمل:

- الكهرباء والمياه والصرف الصحي.

- الخدمات الصحية والاجتماعية والتعليمية المتاحة.

- تلفونات.

- شبكة الطرق ووسائل المواصلات المتاحة.

- أي مرافق عامة اخرى.

مادة ٨

لا يجوز عند تقدير القيمة الايجارية للوحدات السكنية طلب بيانات من سكانها او ملاكها او العاملين فيها الا في الحالات التي يقررها الوزير.

ويراعى عند تقديم القيمة الايجارية للعقارات المبنية ما يأتي:

أ - الالتزام بالقيمة الايجارية المحددة وفقا لقوانين الايجارات المنصوص عليها في المادة ٥/و، من هذه اللائحة، مع الاسترشاد بالأجرة الاتفاقية بين المالك والمستأجر في غير هذه الحالات.

ب - تعتبر الوحدات السكنية المتصلة وما يلحق بها من مبان وحديقة وملحقاتها ووحدة سكنية واحدة عند حصرها وتقدير القيمة الايجارية لها.

ج - في ما عدا الوحدات المستغلة مفروشا تعامل المبني المستغلة فنادق او بنسيونات معاملة المبني غير السكنية.

د - تعامل الغرف المخصصة للحارس معاملة الوحدات السكنية.

ه - في ما عدا الجراجات الخاصة تعتبر الجراجات العمومية المؤجرة وحدات غير سكنية.

و - الاعتداد بالبيانات الواردة بالإقرار المقدم من المكلف

بأداء الضريبة عن عقاراته المبنية خاصة الوصف الداخلي لكل وحدة في عقار، ويجب أن يكون الوصف الوارد بدقائق الحصر والتقدير مطابقاً للواقع وقت اجرائه والمعاينة على الطبيعة.

ز - يستهدى بالجداول المرفقة عند تقييم القيمة الإيجارية.

٩ مادة

يتم حساب الضريبة السنوية للوحدات السكنية وغير السكنية بمعرفة لجان الحصر والتقدير، وفقاً لما يأتي:

أ - بالنسبة للأماكن المستعملة في أغراض السكن:

- ١ يستبعد ٣٠٪ من القيمة الإيجارية السنوية التي حدتها لجان الحصر والتقدير مقابل جميع المصروفات التي يتکبدها المكلف بأداء الضريبة بما في ذلك مصاريف الصيانة.

- ٢ يستبعد حد الاعفاء المقرر بالمادة ١٨/د من القانون بمقدار ٦٠٠٠ جنيه لكل وحدة في عقار.

- ٣ تحسن الضريبة بنسبة ١٠٪ من صافي القيمة الإيجارية السنوية التي تم التوصل إليها، طبقاً للبند ٢.

ب - بالنسبة للأماكن المستعملة في غير أغراض السكن:

- ١ يستبعد ٣٢٪ من القيمة الإيجارية السنوية التي حدتها لجان الحصر والتقدير مقابل جميع المصروفات التي يتکبدها المكلف بأداء الضريبة بما في ذلك مصاريف الصيانة.

- ٢ تحسب الضريبة بنسبة ١٠٪ من صافي القيمة الإيجارية السنوية التي تم التوصل إليها، للبند ١.

الفصل الثاني إجراءات الحصر والتقدير

١٠ مادة

تحدد المصلحة أعداد «لجان الحصر والتقدير» اللازم تشكيلها في كل محافظة، ونطاق اختصاص كل لجنة

بحسب حجم وعدد العقارات المبنية بها، ويصدر بتشكيل هذه اللجان قرار من وزير المالية بالاتفاق مع الوزير المختص بالاسكان، وفقا لحكم المادة ١٢ من القانون.

١١ مادة

يشترط لصحة انعقاد كل لجنة من «لجان الحصر والتقدير» حضور اربعة اعضاء على الاقل، على ان يكون من بينهم الرئيس، وتتصدر اللجنة قراراتها بالاغلبية المطلقة للاعضاء الحاضرين، وعند التساوي يرجح الجانب الذي منه الرئيس. وتتولى كل لجنة من هذه اللجان حصر العقارات المبنية الداخلة في نطاق اختصاصها، وفقا لخطوة العمل التي تضعها المصلحة، وتحديد القيمة الاجارية لهذه العقارات لاغراض تطبيق القانون، وذلك بعد تقسيمها طبقا للأسس والقواعد المنصوص عليها في الفقرة الاولى من المادة ٧ من هذه اللائحة.

١٢ مادة

على كل مكلف باداء الضريبة على العقارات المبنية، سواء كان شخصا طبيعيا او اعتباريا، ان يقدم لمأمورية الضرائب العقارية الواقع في دائرة اختصاصها العقار اقرارا على النموذج المعد لذلك بمقر المأمورية مقابل ايصال دال على ذلك، او بخطاب موصى عليه بعلم الوصول، وذلك خلال المواعيد المنصوص عليها في المادة ١٤ من القانون، ويجب ان يتضمن الاقرار الخمسي او السنوي على البيانات الآتية:

أ - اسم المكلف باداء الضريبة على العقارات المبنية وصفته بالنسبة للعقار المقدم عنه الاقرار وفقا لحكم المادة ٢ من القانون.

ب - اسم المحافظة الواقع في دائرة العقار المبني واسم التقسيم الاداري كاسم المدينة او البند والقسم او المركز او الناحية والشارع وفروعه ورقم العقار المحدد تنظيميا او بمعرفة الضرائب العقارية سواء كان سابقاً او

حالياً.

ج - عدد ادوار العقار المبني وعدد الوحدات في كل دور والمحفوبيات التقسيمية لكل وحدة ومساحتها وقيمتها وفقا لعقود التملك او رخصة البناء، او طبقا للكائن على الطبيعة.

د - اسم الشاغل والايجار الفعلي ونوع الاستغلال.

ه - عنوان مقدم الاقرار ورقمه القومي.

و - المستندات المحددة بها ثمن العقار ان وجدت.

ز - عنوان المراسلة المختار.

ح - بالنسبة إلى الوحدات المستعملة في غير اغراض السكن، يجب ان يشتمل الاقرار بالإضافة الى ما سبق على اسم المالك او اسم المنشأة ورقم الملف الضريبي ورقم التسجيل الضريبي ورقم السجل التجاري ورقم ترخيص النشاط.

وفي جميع الاحوال لا يعفى المكلف بأداء الضريبة على العقارات المبنية من تقديم الاقرار اذا سبق للجنة الحصر والتقدير ان قامت بإثبات عقاراته بالدفاتر او كانت معفاة من الضريبة طبقا للمادة ١٨ من القانون.

١٣: مادة

تقوم المصلحة بالنشر في الجريدة الرسمية عن اتمام تقديرات القيمة الايجارية التي تقررها لجان الحصر والتقدير المشار اليها في المادة ١٢ من القانون بعد اعتمادها من الوزير او من يفوضه.

وتعلن مديريات الضرائب العقارية عن التقديرات التي تقررها لجان الحصر والتقدير في مقار كل من مديريات الضرائب العقارية والمأموريات التابعة لها الواقع بدائرتها العقارات ومجالس المدن والأحياء وأجهزة المدن الجديدة ومقار المجالس الشعبية المحلية، وكذلك الموقع الالكتروني للوزارة والموقع الالكتروني لمصلحة الضرائب

العقارية بشبكة المعلومات الدولية، على ان يتضمن الاعلان تاريخ النشر بالجريدة الرسمية عن اتمام هذه

التقديرات ورقم العدد المنشور فيه.
وعلى مأموريات الضرائب العقارية الالتزام بإخطار كل مكلف
يقع عقاره في دائرة اختصاصها بالتقديرات المشار إليها
والضريبة المقدرة بكتاب موصى عليه بعلم الوصول على
عنوان المراسلة الثابت بسجلاتها او بالأقرار المقدم منه،
على ان يوضح بالإخطار تاريخ حصول النشر بالجريدة
الرسمية ورقم العدد المنشور فيه. وذلك بمجرد حصول
النشر بالجريدة الرسمية.
وتكون الضريبة واجبة الأداء بمجرد حصول النشر.

الفصل الثالث الطعن على تقديرات القيمة الإيجارية

١٤ مادة
للمكلف بأداء الضريبة الحق في الطعن على تقدير القيمة
الإيجارية للعقار او جزء منه امام لجان الطعن المنصوص
عليها في المادة ١٧ من القانون، وذلك خلال السنتين يوما
التالية لتاريخ الاعلان عن تقديرات القيمة الإيجارية .

١٥ مادة
تشكل بقرار من الوزير في كل محافظة لجنة طعن او اكثر
للفصل في الطعون طبقا للمادة ١٧ من القانون برئاسة
احد ذوي الخبرة من غير العاملين الحاليين او السابقين
بالمصلحة . وعضوية كل من:
أ - أحد العاملين بجهة ربط وتحصيل الضريبة من مديرية
الضرائب العقارية الواقع في دائريتها العقار محل الطعن.
ب - ممثل لوزارة الإسكان ترشحه الوزارة المذكورة.
ج - مهندسين استشاريين في المجال الإنساني أو من
ذوي الخبرة في مجال تقييم العقارات المبنية يختارهما
المحافظ بناء على ترشيح المجلس الشعبي المحلي
للمحافظة.
ولا يجوز الجمع بين عضوية لجان الحصر والتقدير ولجان

الطعن.

ولا يكون انعقاد اللجنة صحيحاً الا بحضور أربعة أعضاء على الأقل، على أن يكون بينهم الرئيس، وتصدر اللجنة قراراتها بالأغلبية المطلقة للأعضاء الحاضرين، وعند التساوي يرجح الجانب الذي منه الرئيس.

ويجب أن تصدر اللجنة قرارها خلال ثلاثة أيام يوماً من تاريخ تقديم الطعن مع إعلام الطاعن بنتيجة طעنه، ويكون قرارها نهائياً.

وللمكلف بأداء الضريبة ومديرية الضرائب العقارية المختصة الحق في الطعن على تلك القرارات أمام القضاء الإداري خلال ستين يوماً من تاريخ الإعلان بقرار لجنة الطعن، ولا يمنع ذلك من أداء الضريبة.

مادة ١٦

يكون مقر لجأ الطعن في مديرية الضرائب العقارية، وللجنة معاينة العقارات المطعون في تقدير قيمتها الإيجارية والاطلاع على كل الأوراق والمستندات التي تقدم إليها أثناء انعقادها والتي تكون ذات علاقة بموضوع الطعن، ولها استدعاء الطاعن لمناقشته إذا لزم الأمر.

مادة ١٧

تشكل أمانة فنية لكل لجنة طعن يصدر بها قرار من رئيس المصلحة، ويجب أن تمسك السجلات الآتية:
أ - سجل قيد الطعون المقدمة من المكلفين بأداء الضريبة أو المديريات وتقييد به الطعون حسب تاريخ ووردها، ويجب أن يتضمن القيد البيانات الخاصة بكل طعن وإثبات المستندات المقدمة من المكلف بأداء الضريبة ومسماياتها ورقم قسيمة سداد التأمين وتاريخها.

ب - سجل محاضر الجلسات، وتدون فيه المداولات التي تدور في كل جلسة وسجل القرارات التي تنتهي إليها اللجنة.

ج - سجل لقيد إخطارات المكلفين بأداء الضريبة بقرار

اللجنة.

د - أي سجلات أخرى تتطلبها طبيعة العمل باللجنة.
وتقوم أمانة لجنة الطعن بإخطار المكلف بأداء الضريبة بقرار
اللجنة بكتاب موصى عليه بعلم الوصول على النموذج
المعد لذلك، مع اخطار المديرية المختصة للتنفيذ.

الباب الثالث إجراءات الإعفاء من الضريبة ورفعها

مادة ١٨

يكون الإعفاء من الضريبة المنصوص عليه في المادة ١٨
من القانون، وفقاً للإجراءات الآتية:

- ١ يقدم المكلف بأداء الضريبة - عن كل وحدة يطلب
اعفاءها من الضريبة - طلبا، إلى مأمورية الضرائب العقارية
المختصة على النموذج المعد لذلك، متضمنا اسمه وصلة
بالوحدة المراد إعفاؤها، وسبب طلب الإعفاء مشفوعا
بالمستندات إن وجدت، ويجب قيد هذا الطلب في سجل
قيد الطلبات المعد لهذا الغرض ويحدد به تاريخ تقديمها.
- ٢ تتولى مأمورية الضرائب العقارية المختصة إحالة
الطلبات المقدمة إليها للإدارة المختصة لنظرها والفصل
فيها، على أن يعتمد هذا القرار من مدير مديرية الضرائب
العقارية.

ويراعى عند تطبيق الإعفاء المنصوص في المادة ١٨ من
القانون ما يأتي:

- انه يشترط لإعفاء الأبنية المملوكة للجمعيات
والمنظمات العمالية المخصصة لمكاتب إدارتها أو لممارسة
الأغراض التي أنشئت من أجلها ما يأتي:
 - ١ أن تكون الجمعيات مسجلة وفقاً للقانون.
 - ٢ أن تكون الأبنية مملوكة لهذه الجمعيات أو المنظمات
العمالية ومخصصة لمكاتب الإدارة أو لممارسة الأغراض
التي أنشئت من أجلها.

اما العقارات المملوكة لتلك الجمعيات أو المنظمات

- العمالية وتحقق ريعا، وكذلك الشقق أو الدكاكين الملحة والمؤجرة للغير فلا تعفى من الضريبة.
- ب - ان تكون المؤسسات التعليمية خاضعة لاشراف وزارة التربية والتعليم او التعليم العالي او الازهر الشريف.
- ج - ان تكون المستشفيات والمستوصفات والمبرات مرخصا بها من وزارة الصحة.
- د - ان تكون الملاجئ خاضعة لاشراف وزارة الشؤون الاجتماعية.
- ه - ان تستخدم المقار المملوكة للاحزاب السياسية والنقابات المهنية في الاغراض المخصصة لها.
- و - تعفى من الضريبة كل وحدة في عقار مبني مستعملة في اغراض السكن تقل قيمتها الايجارية السنوية بعد خصم مصاريف الصيانة (٣٠%) عن ستة آلاف جنيه، ويخضع ما زاد على ذلك للضريبة.
- ز - تعفى العقارات المخصصة لمنفعة الاراضي الزراعية المحيطة بها، ويعتدى في ذلك بالمعاينة على الطبيعة وما يرد من بيانات في الاقرار المقدم من المكلف باداء الضريبة وفقا لهذا القانون والمؤيد بشهادة معتمدة من الجمعية الزراعية المختصة.
- ح - الدور المخصصة للاستخدام في مختلف المناسبات الاجتماعية التي لا تهدف الى تحقيق الربح وذلك بمقتضى شهادة صادرة من الضرائب المصرية.
- ط - انه يتشرط لاعفاء ابنية مراكز الشباب والرياضة المنشأة وفقا للقانون، ما يأتي:
- ١ان تكون مسجلة وفقا للقانون.
 - ٢ان تكون معدة لمزاولة النشاط الشبابي او الرياضي.
- اما العقارات وال محلات الملحة بمراكز الشباب والمؤجرة للغير فلا تعفى من الضريبة.
- ي - انه يتشرط لاعفاء العقارات المملوكة للجهات الحكومية الاجنبية التتحقق من ملكيتها لتلك الجهات، وان تكون المعاملة بالمثل لدى الدول المالكة لها.
- فإذا لم يكن للضريبة مثيل في اي من الدول الاجنبية جاز

لوزير المالية بعد اخذ رأي وزير الخارجية اعفاء العقارات المملوكة لها من الضريبة.

وفي جميع الاحوال اذا زالت عن اي عقار مبني من العقارات المنصوص عليها في المادة ١٨ من القانون اسباب الاعفاء من الضريبة وجب على المكلف بادائها تقديم اقرار بزوال سبب الاعفاء للمأمورية المختصة الواقع في دائتها العقار، وذلك خلال ستين يوماً من تاريخ زوال سبب الاعفاء لاعادة ربط العقار بالضريبة اعتباراً من اول يناير من السنة التالية لتاريخ زوال سبب الاعفاء عنه. وعلى المأمورية المختصة امساك سجل قيد الاقرارات المقدمة من المكلفين باداء الضريبة والخاصة بزوال سبب الاعفاء، موضحاً به تاريخ تقديم الاقرار وما تم بشأنه.

مادة ١٩

ترفع الضريبة في الاحوال المنصوص عليها في المادة ١٩ من القانون، وفقاً للإجراءات الآتية:

أ - يقدم المكلف باداء الضريبة - عن كل وحدة يطلب رفع الضريبة عنها - طلباً الى مأمورية الضرائب العقارية المختصة على النموذج المعد لذلك، متضمنا اسمه وصلته بالوحدة المراد رفع الضريبة عنها وسبب طلب الرفع مشفوعاً بالمستندات ان وجدت، على ان يقييد الطلب في سجل قيد الطلبات المعد لهذا الغرض ويحدد به تاريخ تقديم.

ب - لا يقبل طلب الرفع الا اذا اودع المكلف باداء الضريبة تأميناً مقداره خمسون جنيهاً عن كل وحدة يطلب رفع الضريبة عنها، على ان يرد مبلغ التأمين له اذا قبل طلبه.

ج - على المكلف باداء الضريبة ان يرفق بطلبه ما يدل على اداء آخر قسط مستحق من الضريبة وقت تقديم الطلب.

د - تتولى مأمورية الضرائب العقارية المختصة احالة الطلبات المقدمة اليها للجان الحصر والتقدير المنصوص عليها بالمادة ١٣ من القانون لنظرها والفصل فيها، على

ان يعتمد هذا القرار من رئيس مصلحة الضرائب العقارية او من يفوضه فيما عدا حالات الرفع الآتية والتي يتم اعتمادها من مديرى مديريات الضرائب العقارية، كل في نطاق اختصاصه:
حالات رفع الضريبة التي لا يتجاوز فيها اجمالي طلب الرفع ٥٠٠ جنيه.

حالة تهدم او تخرب العقار كلياً او جزئياً.
حالة صدور قرار من لجنة الطعن برفع الضريبة عن العقارات المبنية.

هـ - ترفع الضريبة بناء على قرار لجان الحصر والتقدير الصادر في هذا الشأن اعتبارا من أول الشهر الذي قدم فيه الطلب وحتى التاريخ الذي يزول فيه سبب الرفع.
و - يجوز للمكلف بأداء الضريبة الطعن في قرار لجنة الحصر والتقدير خلال ثلاثة أيام من تاريخ اخطاره بالقرار بموجب خطاب موصى عليه بعلم الوصول، وذلك أمام لجنة الطعن المنصوص عليها في المادة ١٧ من القانون والتي تتولى نظر الطعن وفقا لقواعد وإجراءات عمل لجان الطعن المنصوص عليها بهذه اللائحة. وعلى اللجنة إصدار قرارها في الطعن خلال ثلاثة أيام من تاريخ تقديمها.

الباب الرابع

تحصيل الضرائب مادة ٢٠

إذا تقاعس المكلف بأداء الضريبة عن الوفاء بها في المواعيد المقررة وفقا للقانون، يستحق عليه مقابل تأخير على ما لم يتم أداؤه من الضريبة، ويراعى ما يأتي:
أـ اتخاذ جميع الاجراءات القانونية ضد المكلف بأداء الضريبة الذي تقاعس عن أداء الضريبة في المواعيد المقررة لها وذلك تطبيقا لأحكام المواد ٢٤ و ٢٥ و ٢٦ من القانون دون الخلال بالعقوبات المقررة في الباب السادس منه.

ب - يعامل مقابل التأخير على المبالغ المتأخرة وجميع المبالغ المقررة في القانون معاملة دين الضريبة عند اتخاذ إجراءات تحصيلها.

ج - اخطار المستأجرين بخطاب موصى عليه بعلم الوصول بمسؤوليتهم بالتضامن مع المكلف بأداء الضريبة بسداد الضريبة، وذلك في حدود الأجرة المستحقة عليهم على أن يتم ذلك قبل نهاية الشهر بعشرين أيام.

د - يستمر تحصيل الضريبة من المستأجرين في حدود الأجرة إلى أن يتم أداء كامل الضريبة المستحقة أو قيام المكلف بأداء الضريبة بأدائها أو ثبوت انتهاء العلاقة الإيجارية.

٢١ مادة

تمسك كل مديرية من مديريات الضرائب العقارية سجلا تقييد فيه الطلبات التي يتقدم بها المكلفوون بأداء الضريبة العقارية أو ورثتهم الذين عليهم طرأت تغيرات اجتماعية من شأنها عدم القدرة على الوفاء بدفع الضريبة، يطلبون فيها تحمل الخزانة العامة بالضريبة المستحقة عليهم. ويجب أن يتضمن الطلب بيانا وافيا للتغيرات الاجتماعية المشار إليها، وأن ترفق به المستندات الرسمية المؤيدة له، ويتم القيد تباعا بحسب تاريخ وساعة تقديم الطلب، ويمنح الطالب إيصالا يفيد قيد طلبه.

وعلى المديرية بعد قيد الطلب دراسة ما ورد به وإعداد مذكرة برأيها فيه تعتمد من مدير المديرية، وتقوم بإحالته الطلب والمستندات المرفقة به ومذكوريها إلى رئيس المصلحة.

وعلى المصلحة قيد الطلبات الواردة إليها من المديريات في سجل خاص يعد لذلك، وعرضها على اللجنة المنصوص عليها في المادة ٢٢ من هذه اللائحة.

٢٢ مادة

تشكل بقرار من رئيس المصلحة لجنة أو أكثر لدراسة

الطلبات المنصوص عليها في المادة ٢١ من هذه اللائحة، وذلك برئاسة أحد أعضاء مجلس الدولة، مستشار على الأقل، وعضوية اثنين من العاملين بالمصلحة لا تقل درجة كل منهما عن درجة مدير عام، ولللجنة أن تطلب من صاحب الشأن تقديم المستندات التي تراها ضرورية للفصل في الطلب، ولا تكون قرارات اللجنة في الطلبات المعروضة عليها نافذة إلا بعد اعتمادها من وزير المالية أو من يفوضه.

وفي حالة رفض الطلب يجب أن يكون قرار الرفض مسبباً، وفي جميع الأحوال يجب اخطار صاحب الشأن والمديرية المختصة بالقرار.

القرار الوزاري ٤٩٣ لسنة ٢٠٠٩ بأصدار اللائحة التنفيذية لقانون الضائب العقارية