

**الضريبة على العقارات المبنية
وفقاً لأحكام القانون رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨
ولأئحته التنفيذية
(شرح وتحليل)**

أعداد

الدكتور/ سعيد عبد المنعم محمد

أستاذ المحاسبة الضريبية

وكيل كلية التجارة - جامعة عين شمس

لشئون الدراسات العليا والبحوث

M

تعتبر الضريبة على العقارات المبنية أحد عناصر النظام الضريبي في العديد من دول العالم ، وهي تفرض عادة على القيمة الإيجارية لهذه العقارات بصرف النظر عن طبيعة مالكيها ، أى سواء كان شخص طبيعياً أو اعتبارياً.

وقد عرف المجتمع المصرى هذه الضريبة منذ فترة بعيدة تحت مسمى "العوايد" ، وكانت أحكامها منظمة بموجب القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ . وقد فرض هذا القانون الضريبة بسعر ١٠٪ من القيمة الإيجارية بالنسبة للوحدات غير السكنية ، وبسعر تصاعدى يراوح ما بين ١٠٪ إلى ٤٠٪ بالنسبة للوحدات السكنية.

وقد أدخلت الدولة العديد من التعديلات على القانون سالف الذكر والتي أصبحت فى مجموعها تفوق حجم القانون الأصلي المنظم لهذه الضريبة ، الأمر الذى ترتب عليه وجود مشاكل كثيرة فى التطبيق العملى للقانون.

ومن ناحية أخرى ، فقد أصدرت الدول عدة قوانين أخرى تضمنت العديد من الإعفاءات التى جعلت بعض وحدات العقار الواحد المنشأة حديثاً معفاة من الضريبة ، والبعض الآخر الأقدم منها خاضعاً لهذه الضريبة.

وعلاوة على ذلك فإن القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ كان يفرض الضريبة على العقارات داخل كردونات المدن المعتمدة منذ عام ١٨٨٤ وعلى العقارات بالمدن الواردة بالجدول المرفق به فقط ، الأمر الذى ترتب عليه أن ما يقرب من ٦٠٪ من العقارات المبنية الموجودة على أرض مصر لا تخضع لهذا القانون ، وهو ما لا يحقق المساواة بين أصحاب العقارات فى مصر. فعلى سبيل المثال ، لم يعد مقبولاً فى الوقت الحالى أن أصحاب العقارات الشاهقة والفاخرة فى المدن الساحلية أو المجتمعات العمرانية الجديدة لا يسددون أية ضرائب

عقارية باعتبار أنها خارج كردونات المدن. كذلك فإن عدم فرض الضريبة على هذه العقارات من شأنه الأضرار بموارد الدولة.

وإزاء ذلك فقد أصدرت الدولة قانونا جديدا للضريبة على العقارات المبنية برقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨ يستهدف تحقيق عدة أهداف أهمها ما يلي :

١- **توسيع قاعدة المجتمع الضريبي العقاري** ، وذلك من خلال فرض الضريبة على جميع العقارات الموجودة في مصر ، وإلغاء بعض الإعفاءات الضريبية ، والعمو الضريبي من أداء جميع مبالغ الضريبة المستحقة على كل مكلف بأداء الضريبة لم يسبق تسجيله بدفاتر أجهزة الضرائب العقارية.

٢- **تخفيف العبء الضريبي على المكلفين بأداء الضريبة** ، وذلك من خلال تخفيض سعر الضريبة وفرضها بسعر موحد ١٠٪ من القيمة الإيجارية بعد خصم ٣٠٪ للوحدات السكنية ، ٣٢٪ للوحدات غير السكنية مقابل جميع المصاريف التي يتكبدها المكلف بأداء الضريبة بما فيها مصاريف الصيانة ، وأعفاء الـ ٦٠٠٠ ج الأولى من القيمة الإيجارية للوحدة المخصصة للسكنى من الضريبة وأخضع ما زاد عن ذلك للضريبة.

٣- **تصفية المنازعات القائمة** ، وذلك بأنقضاء الخصومة في الدعاوى المقيدة أو المنظورة لدى جميع المحاكم قبل اول يناير ٢٠٠٨ ، وذلك إذا كانت القيمة الإيجارية السنوية محل النزاع لا تتجاوز ألفي جنيه ، مع السماح للمكلفين بأداء الضريبة بإنهاء المنازعات مع مصلحة الضرائب العقارية في غير ذلك من الدعاوى من خلال التقدم بطلب إليها لأنهائها وذلك مقابل أداء نسبة من الضريبة والمبالغ الأخرى المستحقة على القيمة الإيجارية السنوية المتنازع عليها.

٤- **محااربة وتضييق فرص التهرب الضريبي** ، وذلك من خلال وضع عقوبات صارمة تتناسب مع جسامة الجرم المقترف ، سواء بالنسبة للمكلف بأداء الضريبة الذي يتمتع عن تقديم الإقرار الضريبي أو تضمينه الإقرار ببيانات غير صحيحة ، أو كل من يخالف أحكام هذا القانون بقصد التهرب من أداء الضريبة المستحقة عليه.

ويتناول هذا الكتيب شرح وتحليل لأحكام قانون الضريبة على العقارات المبنية رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية بغرض إيضاح كيفية التطبيق العملي لهذه الأحكام ، وذلك على النحو التالي :

- ١- العقارات الخاضعة للضريبة.
- ٢- العقارات المبنية غير الخاضعة للضريبة.
- ٣- الإعفاء من الضريبة.
- ٤- رفع الضريبة.
- ٥- تقدير القيمة الإيجارية للعقارات.
- ٦- معدل الضريبة.
- ٧- حساب الضريبة.
- ٨- الضريبة على العقارات المبنية المقامة على الأراضى الزراعية.
- ٩- المكلف بأداء الضريبة.
- ١٠- الإقرار الضريبي.
- ١١- تحصيل الضريبة.
- ١٢- التهرب من أداء الضريبة.
- ١٣- الإجراءات التنظيمية.
- ١٤- علاقة الضريبة على العقارات المبنية بضريبة الدخل.
- ١٥- النماذج المختلفة لإقرارات الضريبة.

هذا وقد حرصنا أن يتضمن هذا الكتيب الكثير من الأمثلة العملية الرقمية التي تمكن القارئ من إستيعاب أحكام هذه الضريبة.

والله ولى التوفيق

المؤلف

الدكتور/ سعيد عبد المنعم محمد
أستاذ المحاسبة الضريبية
وكيل كلية التجارة - جامعة عين شمس
لشئون الدراسات العليا والبحوث

١- العقارات الخاضعة للضريبة Taxable Real Estate

تسرى الضريبة على جميع العقارات المبنية وما فى حكمها فى جميع أنحاء البلاد.

ويمكننا توضيح ذلك على النحو التالى :

١/١ العقارات المبنية : Constructed Real Estates

- تسرى الضريبة على كافة العقارات المبنية وذلك بصرف النظر عن :
- أ - المادة المستخدمة فى بنائها ، أى سواء كانت من الطوب أو الخشب أو الزجاج أو غيره.
 - ب - او الغرض الذى تستخدم فيه ، أى سواء كانت لأغراض السكن أو غيره، وسواء كانت مؤجرة أو يقيم فيها المالك المكلف بأداء الضريبة بنفسه.
 - ج - او المكان المقامة عليه ، أى سواء كانت على الأرض أو تحتها أو على الماء. فتسرى على العمارات والفيلات والعوامات والشاليهات والمباني تحت الأرض والأنفاق ، والكازينوهات المقامة على النيل أو بجوار شواطئ البحار.
 - د - او الحصول على عائد منها ، أى سواء كانت مشغولة بعوض (أى مستغلة بعرفة مالكةا مقابل أجر) ، أو مشغولة بغير عوض (أى يشغلها مالكةا بنفسه أو تنازل عن استغلالها للغير بدون مقابل).
 - هـ - او درجة إنتمائها ، أى سواء كانت تامة أو غير تامة. فتسرى الضريبة على العقارات التامة ، سواء كانت مشغولة أو غير مشغولة ، فطالما أن المبنى قد أقيم وأصبح تام فإنه يخضع للضريبة حتى وإن ظل غير مشغول. ويهدف المشرع من ذلك إلى تحفيز المواطنين على إستغلال العقارات بشكل

اقتصادي وبحيث يستطيع المجتمع الاستفادة منها باعتبارها أحد ثروات المجتمع.

كذلك تسرى الضريبة على العقارات غير التامة بشرط أن تكون مشغولة، فإذا كانت غير مشغولة فلا تسرى الضريبة عليها. ويهدف المشرع من ذلك إلى الحد من التهرب من الضريبة من خلال لجوء بعض الأشخاص إلى الإقامة في العقار دون استكمال بعض الأعمال الخارجية التي لا تحول دون الانتفاع به. هذا ويقصد بالعقار بصفة عامة كل وحدة سكنية في المبنى وليس المبنى بالكامل.

٢/١ ما في حكم العقارات المبنية : The Like as Constructed Real Estates

يعتبر في حكم العقارات المبنية ما يلي :

- أ - العقارات المخصصة لإدارة واستغلال المرافق العامة التي تدار بطريقة الإلتزام أو الترخيص بالاستغلال أو بنظام حق الانتفاع سواء كانت :
-مقامة على أرض مملوكة للدولة أو للملتزمين أو للمستغلين أو المنتفعين ،
-أو نص أو لم ينص في العقود المبرمة معهم على أيلولتها للدولة في نهاية العقد أو الترخيص.
- ب - الأراضي الفضاء الملحقة بالمباني او المستقلة عنها (مسورة أو غير مسورة) بشرط أن تكون مستغلة (جراحات أو مشاتل أو مؤجرة كمواقف للسيارات أو لتخزين البضائع وغيرها). فإذا كانت الأراضي الفضاء غير مستغلة فترفع عنها الضريبة.
- ج - التركيبات التي تقام على اسطح او واجهات العقارات بشرط أن تكون مؤجرة أو يكون التركيب مقابل نفع أو أجر معين كالإعلانات التي تقيمها الشركات للإعلان عن بضائعها.

٣/١ العقارات المبنية المقامة على الأراضي الزراعية :

Constructed Real Estates that Built on Agriculture Lands

تسرى الضريبة على العقارات المبنية المقامة على الأراضي الزراعية وعلى أن ترفع عنها ضريبة الأطنان الزراعية منعا للأزدواج الضريبي ، وذلك

كله بمراعاة أحكام قوانين حماية الرقعة الزراعية والتي تسمح بالبناء على هذا النوع من الأراضي بشروط محددة في هذه القوانين.

وقد أعفى المشرع العقارات المخصصة لمنفعة الأراضي الزراعية المحيطة بها وذلك على النحو الذى نوضحه فيما بعد.

٢- العقارات المبنية غير الخاضعة للضريبة Untaxable Constructed Real Estates

لا تخضع للضريبة العقارات المبنية التالية :

١/٢ العقارات المبنية المملوكة للدولة :

Constructed Real Estates Owned by The State

لا تخضع العقارات المبنية المملوكة للدولة للضريبة بصرف النظر عن الغرض من إستغلالها، أى سواء كانت مخصصة للمنفعة العامة ، أو كانت مملوكة ملكية خاصة ، وسواء تم إستغلالها بانحان أو بمقابل ، وبصرف النظر عن شاغلها. فمناطق عدم الخضوع هو أن تكون العقارات مملوكة للدولة. وفى حالة قيام البعض بإقامة مباني على أرض مستأجرة من الحكومة ، فإن هذه المباني تعتبر مملوكة للحكومة ولا تخضع بالتالى للضريبة.

وفى حالة التصرف فى العقارات المملوكة للدولة إلى أحد الأفراد أو الأشخاص الاعتبارية ، فإنها تخضع للضريبة من أول الشهر التالى لتاريخ التصرف فيها.

٢/٢ الابنية المخصصة لأغراض دينية :

Buildings Designated for Religion Purpose

لا تخضع للضريبة الابنية المخصصة لإقامة الشعائر الدينية كالمساجد والكنائس والأديرة والمعابد والمدارس التى تختص بتعليم الدين ، وذلك سواء كانت هذه الابنية مملوكة لأفراد أو طوائف دينية أو جهات أو جمعيات خيرية أو إجتماعية أو علمية ، وسواء كانت مجانية أو بمصروفات.

ويثور التساؤل حول مدى سريان الضريبة على أجزاء الأبنية التي يشغلها رجال الدين تمكيناً لهم من إقامة الشعائر الدينية كما هو الحال بالنسبة للعقار المخصص لإقامة كاهن الكنيسة ليمارس فيه الشعائر الدينية ؟ وفي رأينا أن هذه الأبنية لا تخضع للضريبة طالما إستخدمت لإقامة الشعائر الدينية ، فإذا لم تستخدم في ذلك خضعت للضريبة.

٣/٢ العقارات المبنية التي تنزع ملكيتها للمنفعة العامة :

Constructed Real Estates That are Expropriated For Public Interest

لا تخضع للضريبة العقارات المبنية التي تنزع ملكيتها للمنفعة العامة وذلك من تاريخ الاستيلاء الفعلي بواسطة الجهات التي نزع ملكيتها.

٣- الإعفاء من الضريبة

Tax Exemption

١/٣ حالات الإعفاء من الضريبة : Cases of Exempted From Tax

تتمثل الإعفاءات المقرر من الضريبة على العقارات المبنية فيما يلي :

١/١/٣ الأبنية المملوكة للجمعيات والمنظمات العمالية :

Buildings Owned by Societies and Labor Organizations

يشترط لإعفاء هذه الأبنية من الضريبة ما يلي :

أ - ان تكون الجمعية مسجلة وفقاً لأحكام القانون ، وسواء كانت خيرية أو اجتماعية أو علمية. فإذا كانت غير مسجلة فلا تتمتع مبانيتها بالإعفاء. أما المنظمة فيجب أن تكون عمالية.

ب - ان تكون الأبنية مملوكة لهذه الجمعيات أو المنظمات العمالية ومخصصة لمكاتب إدارتها ، أو لممارسة الأغراض التي أنشئت من أجلها. أما العقارات المملوكة لتلك الجمعيات أو المنظمات العمالية وتحقق ريعاً ، وكذلك الشقق أو الدكاكين الملحقة بها والمؤجرة للغير فلا تعفى من هذه الضريبة ، كما هو الحال عندما تقوم إحدى الجمعيات الخيرية بتأجير جزء

من المبنى كمحلات تجارية إذ يخضع هذا الجزء فقط للضريبة لأنه لا يكون معدا لمزاولة النشاط الخيري.

٢/١/٣ المؤسسات التعليمية والمستشفيات والمستوصفات والملاجئ والمبرات :

Educational Institutions, Hospitals, Harborage and Dispensaries

أعفى القانون المؤسسات التعليمية والمستشفيات والمستوصفات والملاجئ والمبرات من الخضوع للضريبة ، سواء كانت مملوكة لأفراد ، أشخاص اعتبارية (عامة أو خاصة) ، وسواء كانت تقدم خدماتها بمقابل أو بالجان.

ويشترط لهذا الإعفاء ما يلي :

أ - أن تكون المؤسسات التعليمية خاضعة لإشراف وزارة التربية والتعليم أو التعليم العالي أو الأزهر الشريف.

ب - أن تكون المستشفيات والمستوصفات والمبرات مرخصا بها من وزارة الصحة.

ج - أن تكون الملاجئ خاضعة لإشراف وزارة الشؤون الإجتماعية.

٢/١/٣ المقار المملوكة للأحزاب السياسية والنقابات المهنية :

Domiciles Owned by Political Parties and Occupational Syndicates

يشترط لإعفاء هذا المقار من الضريبة أن يتم إستخدامها فى الأغراض المخصصة لها.

٤/١/٣ كل وحدة فى عقار قيمتها الإيجارية السنوية لا يتجاوز ٦٠٠٠ جنيها :

Any Unit in a Real Estate Whose Annual Rental Value is Less Than L.E. ٦٠٠٠

ويشترط لسريان هذا الإعفاء توافر شرطين معا :

أ - ان تكون الوحدة المملوكة مستعملة فى اغراض السكن. فإذا كانت الوحدة مستعملة فى غير أغراض السكن (كمحل تجارى أو غيره) ، فلا يسرى عليها هذا الإعفاء.

ب - الا تزيد قيمتها الإيجارية السنوية عن ٦٠٠٠ ج (بعد خصم مصاريف الصيانة بواقع ٣٠٪) ، فإذا زادت عن ذلك خضع ما يزيد فقط للضريبة.

ويعنى ذلك تعدد هذا الإعفاء بتعدد الوحدات السكنية التى يملكها المكلف بأداء الضريبة. فإذا كان المكلف يمتلك وحدتين فى عقار واحد أو عقارين مختلفين والقيمة الإيجارية السنوية لكل منها لا تتجاوز ٦٠٠٠ ج ، فإنهما يعفیان من الضريبة.

إما إذا كانت القيمة الإيجارية السنوية لأحدهما ٩٠٠٠ ج ، فإن الضريبة تسرى على مبلغ ٣٠٠٠ ج.

٥/١/٣ الأحواش ومباني الجبانات :

Graveyards and Buildings of Cemeteries

أعفى القانون الأحواش ومباني الجبانات من الضريبة بصفة مطلقة أى دون أن يعلق هذا الإعفاء على شروط معينة. وعلى ذلك يسرى هذا الإعفاء سواء كانت الأحواش ومباني الجبانات غير مشغولة أو مشغولة بأجر أو بغير أجر.

٦/١/٣ أبنية مراكز الشباب والرياضة المنشأة وفقا للقوانين المنظمة لها :

Buildings of Sports and Youth Centers Established According to the Laws Organizing Them

أعفى القانون أبنية مراكز الشباب والرياضة المنشأة من الضريبة وذلك وفقا للقوانين المنظمة لأنشطتها.

ويشترط لهذا الإعفاء ما يلى :

أ - أن تكون هذه الأبنية مسجلة وفقا للقانون.

ب - أن تكون معدة لمزاولة النشاط الشبابى أو الرياضى أما العقارات والمحلات الملحقة بمراكز الشباب والمؤجرة للغير فلا تعفى من هذه الضريبة.

٧/١/٣ العقارات المملوكة للجهات الحكومية الأجنبية :

Real Estates Owned by Foreign Governments Entities

يشترط لسريان هذا الإعفاء التحقق من ملكية الجهات لتلك العقارات وأن تكون المعاملة بالمثل ، أى إعفاء العقارات التى تملكها الجهات الحكومية المصرية لدى الدول الأجنبية من الضريبة على العقارات المبنية. فإذا لم يكون للضريبة مثل فى أى من الدول الأجنبية جاز لوزير المالية بعد أخذ رأى وزير الخارجية إعفاء العقارات المملوكة لها من الضريبة.

٨/١/٣ العقارات المخصصة لمنفعة الأراضى الزراعية المحيطة بها :

Real States Allocated for Benefit Agriculture Land Surrounding Them

أعفى القانون العقارات المخصصة لمنفعة الأراضى الزراعية المحيطة بها ، كحظيرة المواشى أو الجراج الخاص بالآلات الزراعية أو بآلات الرى وغيرها. وتعفى هذه الأماكن من الضريبة سواء إستعملت بأجر أو بغير أجر.

ويعتد فى هذا الإعفاء بالمعينة على الطبيعة ، وما يرد من بيانات فى الإقرار المقدم من المكلف بأداء الضريبة وفقا للقانون رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨ ، والمؤيد بشهادة معتمدة من الجمعية الزراعية المختصة.

٩/١/٣ الدور المخصصة لأستخدامها فى مناسبات إجتماعية :

Places Allocated for Used in Social Occasions

يشترط لسريان هذا الإعفاء ألا يكون إستخدامها بهدف تحقيق الأرباح، وذلك بموجب شهادة صادرة من الضرائب المصرية.

١٠/١/٣ العقارات المعفاة من الضريبة وفقا لأحكام القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ،

والقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ :

Real States Exempted from Tax Under The Law No. 49 of 1977 and The Law No. 136 of 1981

أبقى القانون رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨ على الإعفاءات المقررة للعقارات المبنية الخاضعة لنظم تحديد الأجرة وفقا لأحكام القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ والقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ، والقوانين الخاصة بإيجار الأماكن الصادرة قبلهما ، وعلى أن يعاد تقدير القيمة الإيجارية لتلك العقارات فور إنقضاء العلاقة الإيجارية بإحدى الطرق القانونية.

يعنى ذلك أن الوحدات المؤجرة وفقا للإيجارات القديمة لن يتم إعادة تقدير القيم الإيجارية لها إلا في حالة إنقضاء العلاقة الإيجارية لأسباب قانونية ، وذلك سواء كان المالك مقيما أو مؤجرا لهذه الوحدات.

وتتمثل الإعفاءات الواردة في القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، والقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فيما يلي :

The Law No. ٤٩ of ١٩٧٧ : ١٩٧٧ لسنة ٤٩ القانون رقم ١/١٠/١/٣

أعفى هذا القانون المساكن المنشأة أو المشغولة لأول مرة بعد ١٨ أغسطس ١٩٦٩ من الضريبة العقارية إعتبارا من أول يناير ١٩٧٧ وذلك على النحو التالى :

أ - المساكن التى يزيد متوسط الإيجار الشهرى للحجرة الواحدة فيها على ٣ ج ولا يتجاوز ٥ ج ، يعفى شاغلوها من الضريبة الأصلية والضرائب الإضافية.

ب - المساكن التى يزيد متوسط الإيجار الشهرى للحجرة الواحدة فيها على ٥ ج ولا يتجاوز ٨ ج ، يعفى شاغلوها من الضريبة الأصلية وحدها دون الضرائب الإضافية.

ولا يسرى الإعفاء فى الحالتين سالفتى الذكر على الأماكن غير السكنية أو السكنية المستعملة فى أغراض غير سكنية.

The Law No. ١٣٦ of ١٩٨١ : ١٩٨١ لسنة ١٣٦ القانون رقم ٢/١٠/١/٣

أعطى هذا القانون ملاك وشاغلي المباني المؤجرة لأغراض السكن التي أنشئت أو تنشأ إعتبار من ٩ سبتمبر ١٩٧٧ (عدا المباني من المستوى الفاخر) من الضريبة الأصلية والضرائب الإضافية وذلك إعتباراً من أول يناير ١٩٨٢ .

وعلى ذلك يشترط لهذا الإعفاء ما يلي :

- أ - أن يكون المكان مؤجراً لإستعماله في أغراض السكن ، فلا يسرى على الأماكن غير السكنية أو السكنية المستعملة في أغراض غير سكنية .
- ب - ألا تكون الأماكن المستعملة مؤجرة مفروشة أو فنادق أو بنسوانات .
- ج - ألا تكون المباني من المستوى الفاخر .

ويسرى الإعفاء المذكور مهما كانت القيمة الإيجارية للمكان ، كما يسرى على المالك أو المستأجر الذي يحتجز أكثر من مسكن سواء في المدينة الواحدة أو في أكثر من مدينة خاضعة للضريبة على العقارات المبنية .

٢/٣ إجراءات الإعفاء من الضريبة : Tax Exemption Procedures

يكون الإعفاء من الضريبة في الحالات سالفه الذكر وفقاً للإجراءات

التالية :

١/٢/٣ يقدم المكلف بأداء الضريبة ، عن كل وحدة يطلب إعفاءها من الضريبة ، طلباً إلى مأمورية الضرائب العقارية المختصة على النموذج رقم (٦) متضمناً اسمه وصلته بالوحدة المراد إعفاؤها ، وأسباب طلب الإعفاء مشفوعاً بالمستندات إن وجدت .

ويجب قيد هذا الطلب في سجل قيد الطلبات المعد لهذا الغرض ويحدد به تاريخ تقديمه .

٢/٢/٣ تتولى مأمورية الضرائب العقارية المختصة إحالة الطلبات المقدمة إليها للإدارة المختصة لنظرها والفصل فيها ، وعلى أن يعتمد القرار من مدير مديرية الضرائب العقارية .

٣/٣ زوال أسباب الإعفاء :

Causes for Granting Tax Exemption no Longer Exists

إذا زالت أسباب الإعفاء من الضريبة ، يجب على المكلف بأداء الضريبة تقديم إقرار بزوال سبب الإعفاء للمأمورية المختصة الواقع في دائرتها العقار ، وذلك خلال ستين يوماً من تاريخ زوال سبب الإعفاء لإعادة ربط العقار بالضريبة وذلك إعتباراً من أول يناير من السنة التالية لتاريخ زوال سبب الإعفاء عنه .

ويجب على المأمورية المختصة إمساك سجل قيد الإقرارات المقدمة من المكلفين والخاصة بزوال سبب الإعفاء (سجل رقم ١٥) موضحاً بها تاريخ تقديم الإقرار ، وما تم بشأنها .

٤- رفع الضريبة

Detaxation

١/٤ حالات رفع الضريبة : Cases of Detaxation

ترفع الضريبة مؤقتاً ، كلياً أو جزئياً بحسب الأحوال ، وذلك في الحالات التالية :

١/١/٤ إذا أصبح العقار معفياً من الضريبة ، كأن يقوم المالك ببيع عقاره إلى الحكومة أو إحدى الدول الأجنبية لإستخدامه كسفارة لها .

٢/١/٤ إذا تهدم أو تخرّب العقار كلياً أو جزئياً إلى درجة تحول دون الانتفاع به كله أو جزء منه . ويقتصر رفع الضريبة في هذه الحالة على الجزء الذى تهدم أو تخرّب ، أما الجزء المتبقى فلا ترفع عنه الضريبة .

٣/١/٤ إذا أصبحت الأرض الفضاء المستقلة عن العقارات المبنية غير مستغلة . ويقتصر رفع الضريبة في هذه الحالة أيضاً على الجزء غير المستغل من الأرض ، أما الجزء المستغل منها فلا ترفع عنه الضريبة .

٢/٤ إجراءات رفع الضريبة : Procedures of Detaxation

ترفع الضريبة وفقا للإجراءات التالية :

١/٢/٤ يقدم المكلف بأداء الضريبة ، عن كل وحدة يطلب رفع الضريبة عنها، طلبا إلى مأمورية الضرائب العقارية المختصة على النموذج رقم (٧) ، متضمنا اسمه وصلته بالوحدة المراد رفع الضريبة عنها ، وسبب طلب الرفع مشفوعا بالمستندات إن وجدت .

ويقيد الطلب فى سجل الطلبات المعد لهذا الغرض ويحدد به تاريخ تقديمه.

٢/٢/٤ يودع المكلف بأداء الضريبة تأمينا مقداره خمسون جنيها عن كل وحدة يطلب رفع الضريبة عليها. ويرد هذا المبلغ فى حالة قبول طلبه.

٣/٢/٤ يرفق المكلف بأداء الضريبة بطلبه ما يدل على أداء آخر قسط مستحق من الضريبة وقت تقديم الطلب .

٤/٢/٤ تتولى مأمورية الضرائب العقارية المختصة إحالة الطلبات المقدمة إليها للجان الحصر والتقدير لنظرها والفصل فيها ، ويعتمد قرار الرفع من رئيس مصلحة الضرائب العقارية أو من يفوضه ما عدا حالات الرفع التالية التى يجب اعتمادها من مديرى مديريات الضرائب كل من نطاق إختصاصه :

أ - حالات رفع الضريبة التى لا يتجاوز فيها إجمالى طلب الرفع ٥٠٠ جنيه.

ب - حالة تهدم أو تحرب العقار كليا أو جزئيا .

ج - حالة صدور قرار من لجنة الطعن برفع الضريبة عن العقارات المبنية .

٥/٢/٤ ترفع الضريبة بناء على قرار لجان الحصر والتقدير الصادر فى هذا الشأن إعتبارا من أول الشهر الذى قدم فيه الطلب وحتى التاريخ الذى يزول فيه سبب الرفع .

٣/٤ الطعن فى قرار رفع الضريبة : Appeal on Decision of Detaxation

يجوز للمكلف بأداء الضريبة الطعن فى قرار لجنة الحصر والتقدير بشأن رفض رفع الضريبة وذلك على النموذج رقم (٨) ، وذلك خلال ثلاثين يوما من تاريخ إخطاره بالقرار بموجب خطاب موصى عليه بعلم الوصول .
ويكون ذلك أمام لجنة الطعن ، والتي يجب عليها إصدار قرارها فى الطعن خلال ثلاثين يوما من تاريخ تقديمه .

٤/٤ زوال اسباب رفع الضريبة : Causes for Detaxation no Longer

إذا زالت عن أى عقار أسباب رفع الضريبة ، وجب على المكلف بأدائها إخطار مأمورية الضرائب العقارية المختصة خلال ٦٠ يوما من تاريخ زوال سبب الرفع لإعادة ربط الضريبة التي كانت مفروضة قبل الرفع ، وذلك إعتبارا من أول السنة التالية للسنة التي زال فيها سبب الرفع وحتى نهاية المدة المقررة للتقدير ، وإلا أعتبر متهربا من أداء الضريبة ويعاقب فى هذه الحالة بغرامة لا تقل عن ١٠٠٠ ج ولا تتجاوز ٥٠٠٠ ج بالإضافة إلى تعويض يعادل مثل الضريبة التي لم يتم أدائها .

٥- تقدير القيمة الإيجارية للعقارات

Assessments of the Rentale Value of Real States

يتم تقدير القيمة الإيجارية للعقارات بعدة مراحل على النحو التالى :

١/٥ تشكيل لجان الحصر والتقدير :

Formulation of Intercept and Assessments Committees

تحدد مصلحة الضرائب العقارية أعداد لجان الحصر والتقدير اللازم تشكيلها فى كل محافظة ، ونطاق إختصاص كل لجنة بحسب حجم وعدد العقارات المبنية بها . -

ويصدر بتشكيل هذه اللجان قرار من وزير المالية بالإتفاق مع وزير الإسكان .

وتشكل كل لجنة برئاسة مندوب عن مصلحة الضرائب العقارية ، وأربعة أعضاء منهم اثنين من كل من وزارتي المالية والإسكان ، واثنين من المكلفين بأداء الضريبة في المنطقة نطاق اختصاص كل لجنة يختارهما المحافظ بناء على ترشيح المجلس الشعبي الخلى للمحافظة.

ويشترط لصحة إنعقاد كل لجنة من لجان الحصر والتقدير حضور أربعة أعضاء على الأقل ، على أن يكون من بينهم الرئيس.

وتصدر اللجنة قراراتها بالأغلبية المطلقة للأعضاء الحاضرين ، وعند التساوى يرجح الجانب الذى منه الرئيس.

ويصدر رئيس مصلحة الضرائب العقارية بيانا بالإجراءات التى تتبعها لجان الحصر والتقدير ، وتحديد بداية ونهاية مدة عمل هذه اللجان (وأيضا لجان الطعن).

ويعلن عن بداية إجراءات إعادة التقدير بكافة وسائل الإعلان المرئية والمسموعة والمقروءة ليتسنى للمكلفين بأداء الضريبة تقديم إقراراتهم فى المواعيد المحددة قانونا.

وتضع مصلحة الضرائب العقارية خطة عمل وخطوط سير للجان الحصر والتقدير للقيام بإجراءات الحصر والتقدير للقيمة الإيجارية.

وتتولى كل لجنة من هذه اللجان حصر العقارات المبنية الداخلة فى نطاق اختصاصاتها ، وفقا لخطة العمل التى تضعها المصلحة ، وتحديد القيمة الإيجارية لهذه العقارات لأغراض تطبيق القانون.

٢/٥ حصر العقارات المبنية : Constructed Real States Intercept

تقوم " لجان الحصر والتقدير " بحصر العقارات المبنية مرة كل خمس سنوات (الحصر العام General Intercept). ويبدأ العمل فيه قبل نهاية كل فترة بمدة سنة على الأقل وثلاث سنوات على الأكثر.

وقد تم إختيار هذه المدة للاحقة التغيرات الاقتصادية المطردة ،
ويعتبارها فترة زمنية تتناسب مع أوضاع سوق العقارات في مصر بما يضمن
عدم تزايد الفجوة بشكل واسع بين العقارات خلال التقديرات المتتالية.

ومن ناحية أخرى سمح المشرع بأجراء **حصص سنوية Annual Intercept**
بالنسبة لكل مما يلي:

- أ - العقارات المبنية المستجدة وما في حكمها.
- ب - الأجزاء التي أضيفت إلى عقارات سبق حصرها.
- ج - العقارات المبنية السابق حصرها وحدثت في أجزائها أو في بعضها
تعديلات جوهرية غيرت من معالمها ، أو من كيفية إستعمالها بحيث تؤثر
على قيمتها الإيجارية تأثيرا محسوسا.
- د - العقارات والأراضى الفضاء المستقلة عنها التي زال عنها سبب الإعفاء.
- هـ - الأراضى الفضاء المستغلة مقابل أجر أو نفع.
- و - الوحدات التي أنقضت العلاقة الإيجارية لها بإحدى الطرق القانونية
وكانت تخضع لنظم تحديد الأجرة وفقا لأحكام القانون رقم ٤٩ لسنة
١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر
والمستأجر، والقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام
الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ،
والقوانين الخاصة بإيجار الأماكن الصادرة قبلهما.

٣/٥ أسس تقدير القيمة الإيجارية : Basis of Assessment of Rentale Value

تقوم لجان الحصر والتقدير بتقدير القيمة الإيجارية السنوية للعقارات
المبنية ، وذلك بعد تقسيمها وفقا للأسس التالية :

١/٣/٥ الموقع الجغرافي Geographical Location ، من حيث طبيعة المنطقة الكائن بها العقار ، والشارع الكائن به ، ومدى قربه من الشواطئ أو الحدائق أو المنتزهات العامة.

٢/٣/٥ مستوى البناء Type of Buildings ، فاخر أو فوق متوسط أو متوسط أو إقتصادي أو شعبي ، وكذلك نوعية مادة البناء Type of Construction Material : خرسانة مسلحة أو طوب مصنع أو حجر أو طوب لبن أو خشب أو صاج أو أية مواد أخرى.

٣/٣/٥ المرافق المتصلة بالعقارات المبنية Utilities Connected to the Constructed Real Estates ، من حيث الكهرباء والمياه والصرف الصحي ، والخدمات الصحية والاجتماعية والتعليمية المتاحة، والتليفونات ، وشبكة الطرق ووسائل المواصلات المتاحة ، وأية مرافق عامة أخرى.

٤/٣/٥ البيانات الواردة بالإقرار The Data Stated in The Return ، المقدم من المكلف بأداء الضريبة عن عقاراته المبنية ، كالوصف الداخلي لكل وحدة بالعقار. ويجب أن يكون الوصف الوارد بدفاتر الحصر والتقدير مطابقا للواقع وقت إجرائه والمعاينة على الطبيعة.

ويجب أن تراعى لجان الحصر والتقدير عند تقدير القيمة الإيجارية للعقارات المبنية الإعتبارات التالية :

أ - الإلتزام بالقيمة الإيجارية المحددة وفقا لقوانين الإيجارات رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ، والقوانين الخاصة بإيجار الأماكن الصادرة قبلهما ، مع الإسترشاد بالأجرة الإتفاقية بين المالك والمستأجر في غير هذه الحالات.

ب - إعتبار الوحدات السكنية المتصلة وما يلحق بها من مباني وحديقة وملحقاتها وحدة سكنية واحدة عند حصرها وتقدير القيمة الإيجارية لها.

- ج - معاملة المباني المستغلة فنادق أو بنسيونات معاملة المباني غير السكنية
ماعدًا الوحدات المستغلة مفروش.
- ء - معاملة الغرف المخصصة لحارس العقار معاملة الوحدات السكنية.
- هـ - إعتبار الجراجات العمومية المؤجرة وحدات غير سكنية.
- و - الإهتداء بالجداول المرفق باللائحة التنفيذية لقانون الضريبة العقارية رقم
١٩٦ لسنة ٢٠٠٨ والصادرة بقرار وزير المالية ٤٩٣ لسنة ٢٠٠٩.

٤/٥ إعلان التقدير : Assessment Promulgation

يتم الإعلان عن تقديرات القيمة التجارية التي تقررها لجان الحصر والتقدير في الجريدة الرسمية بمعرفة مصلحة الضرائب العقارية وذلك بعد اعتمادها من وزير المالية أو من يفوضه.

وتعلن مديريات الضرائب العقارية عن هذا التقدير في مقار كل من مديريات الضرائب العقارية والمأمورية التابعة لها الواقع بدائرتها العقارات ومجالس المدن والأحياء وأجهزة المدن الجديدة ، ومقار المجالس الشعبية المحلية ، والموقع الإلكتروني للوزارة والموقع الإلكتروني لمصلحة الضرائب العقارية بشبكة المعلومات الدولية ، وعلى أن يتضمن الإعلان تاريخ النشر بالجريدة الرسمية عن إتمام هذه التقديرات ، ورقم العدد المنشور فيه .

وتلتزم مأموريات الضرائب العقارية بإخطار كل مكلف يقع عقاره في دائرة اختصاصها بالتقديرات المشار إليها ، والضريبة المقدرة بكتاب موسى عليه بعلم الوصول على عنوان المراسلة الثابت بسجلاتها أو بالإقرار المقدم منه ، وعلى أن يوضح بالإخطار تاريخ حصول النشر بالجريدة الرسمية ، ورقم العدد المنشور فيه ، وذلك بمجرد حصول النشر بالجريدة الرسمية .

وتتخذ إجراءات الربط والتسويات والتحصيل وتطبيقها اعتباراً من أول يناير التالي لأول تقدير أو الثاني لنهاية مدة التقدير الخمس (نهاية مدة الخمس سنوات) والتي تم خلالها بدء إجراءات إعادة التقدير .

وتكون الضريبة واجبة الأداء بمجرد حصول النشر .

هذا وقد نص القانون على عدم جواز أن يترتب على إعادة التقدير الخمسي زيادة في القيمة التجارية للعقارات المبنية المستعملة في أغراض السكن على ٣٠٪ من التقدير الخمسي السابق ، وعلى ٤٥٪ من التقدير الخمسي السابق للعقارات المبنية المستعملة في غير أغراض السكن .

وهو ما يعنى أن الزيادة السنوية فى القيم الإيجارية المقدرة لأغراض الضريبة لن تتعدى فى المتوسط ٣,٥٪ للوحدات السكنية ، ونحو ٥,٧٪ للوحدات غير السكنية باعتبار أنها زيادة مركبة تتراكم على مدار الخمس سنوات.

٥/٥ الطعن على التقديرات : Appeal To The Assessments

أعطى القانون للمكلف بأداء الضريبة الحق فى الطعن على تقدير القيمة الإيجارية للعقار أو جزء منه التى قدرتها " لجان الحصر والتقدير " ، ومن ثم الضريبة المستحقة عليها إذا رأى وجود مغالاة عما هو قائم أو مرضى بالنسبة له، وذلك خلال ٦٠ يوما التالية لتاريخ الإعلان.

ويكون هذا الطعن بتقديم طلب يسلم لمديرية الضرائب العقارية أو الأمورية الواقع فى دائرتها العقار على النموذج رقم (٤) مقابل إيصال أو كتاب موصى عليه بعلم الوصول يرسل إليها على أن يتضمن الطلب أسباب التظلم مشفوعا بالمستندات المؤيدة له ، مع سداد تأمين جدية الطعن قيمته خمسين جنيها يرد إليه عند قبول الطعن موضوعا.

ومن ناحية أخرى أعطى القانون لمديريات الضرائب العقارية بالمحافظات الحق فى الطعن على هذه التقديرات فى الميعاد سالف الذكر إذا رأت أن تقدير القيمة الإيجارية للعقار أو جزء منه أقل من القيمة الحقيقية ودون أداء التأمين سالف الذكر. ويكون هذا الطعن بمذكرة يقدمها مدير مديرية الضرائب العقارية إلى وزير المالية أو من يفوضه.

وتفصل فى الطعن لجنة أو أكثر تسمى " لجنة الطعن " تشكل بقرار من وزير المالية فى كل محافظة برئاسة أحد ذوى الخبرة من غير العاملين الحاليين أو السابقين بمصلحة الضرائب العقارية ، وعضوية أربعة أحدهم أحد العاملين بجهة ربط وتحصيل الضريبة من مديرية الضرائب العقارية الواقع فى دائرتها العقار محل الطعن ، وممثل لوزارة الإسكان ترشحه الوزارة المذكورة ، وأثنين من المهندسين الاستشاريين فى مجال الإنشاء والتعمير أو من ذوى الخبرة فى مجال تقييم

العقارات المبنية يختارهما المحافظ بناء على ترشيح من المجلس الشعبي الخلى للمحافظة.

ولا يجوز الجمع بين عضوية لجان الحصر والتقدير ولجان الطعن لضمان الحيادية والشفافية.

ولا يكون إنعقاد اللجنة صحيحا إلا بحضور أربعة أعضاء على الأقل من بينهم الرئيس ، وتصدر قرارات اللجنة بأغلبية أصوات الحاضرين ، وعند التساوى يرجح الجانب الذى فيه الرئيس.

ويجب أن تصدر اللجنة قرارها خلال ٣٠ يوما من تاريخ تقديم الطعن ويكون قرارها نهائيا.

ويكون مقر لجان الطعن فى مديرية الضرائب العقارية ، وللجنة معاينة العقارات المطعون فى تقدير قيمتها الإيجارية والإطلاع على كافة الأوراق والمستندات التى تقدم إليها أثناء إنعقادها والتى تكون ذات علاقة بموضوع الطعن ، ولها إستدعاء الطاعن لمناقشته إذا لزم الأمر.

وتشكل أمانة فنية لكل لجنة طعن يصدر بها قرار من رئيس مصلحة الضرائب العقارية.

ويجب أن تمسك لجنة الطعن السجلات التالية :

أ - سجل قيد الطعون المقدمة من المكلفين بأداء الضريبة (سجل رقم ٩) ، وتقيد به الطعون حسب تاريخ ورودها. ويجب أن يتضمن القيد البيانات الخاصة بكل طعن وإثبات المستندات المقدمة من المكلف بأداء الضريبة ومسمياتها ورقم قسيمة سداد التأمين وتاريخها.

ب - سجل محاضر الجلسات ، وتدون به المداولات التى تدور فى كل جلسة.

ج - سجل قيد قرارات لجنة الطعن (سجل رقم ١٦).

د - أية سجلات أخرى تتطلبها طبيعة العمل باللجنة.

ويجب أن تقوم أمانة لجنة الطعن بإخطار المكلف بأداء الضريبة بقرار لجنة الطعن بكتاب موصى عليه بعلم الوصول على النموذج رقم (٥) مع إخطار المديرية المختصة بالتنفيذ.

هذا ويحق للمكلف بأداء الضريبة ومديرية الضرائب العقارية المختصة الطعن في قرار لجنة الطعن أمام القضاء الإدارى خلال ٦٠ يوما فى تاريخ الإعلان بقرار لجنة الطعن ، ولا يمنع ذلك من أداء الضريبة.

٦- معدل الضريبة

Tax Rate

تفرض الضريبة على العقارات المبنية بسعر ١٠٪ من القيمة الإيجارية السنوية للوحدات السكنية وغير السكنية ، وذلك بعد أستبعاد ٣٠٪ للأماكن المستعملة فى أغراض السكن ، ٣٢٪ للأماكن المستعملة فى غير أغراض السكن، وذلك مقابل جميع المصروفات التى يتكبدها المكلف بأداء الضريبة بما فى ذلك مصاريف الصيانة ، ومع مراعاة إعفاء مبلغ ٦٠٠٠ جنيه من القيمة الإيجارية المقدرة للوحدات السكنية.

٧- حساب الضريبة

Tax Calculation

يتم حساب الضريبة على العقارات المبنية على النحو التالى :

١/٧ الوحدات السكنية : Residential Units

يتم حساب مقدار الضريبة المستحقة على الوحدات السكنية على النحو

التالى :

أ- تحديد القيمة الراسمالية للعقار ، أى القيمة التى تم اكتسابها خلال مدة الخمس سنوات السابقة على عملية تقدير القيمة الإيجارية.

وتقدر هذه القيمة الرأسمالية بنسبة ٦٠٪ من القيمة السوقية للعقار في تاريخ إعادة تقدير القيمة الإيجارية.

ب- تحديد القيمة الإيجارية السنوية للعقار ، أى العائد السنوى للعقار. ويقدر بنسبة ٣٪ من القيمة الرأسمالية للعقار.

ج- تحديد صافى القيمة الإيجارية ، (وعاء الضريبة) وهو عبارة عن القيمة الإيجارية السنوية للعقار مخصوما منها ٣٠٪ مقابل جميع المصروفات بما في ذلك مصاريف الصيانة.

د- تحديد الضريبة المستحقة ، وذلك بمعدل ١٠٪ من وعاء الضريبة بعد أستبعاد مبلغ الإعفاء المقرر للوحدات السكنية والبالغ ٦٠٠٠ ج سنويا.

ويراعى بالنسبة للملاك المقيمين فى عقارات يمتلكونها ، التفرقة بين ثلاث حالات هى :

- إذا كان المالك مقيما فى عقار فى ظل قوانين سابقة محدد له قيمة إيجارية ومستفيد من الإعفاءات المقررة فى هذه القوانين (إيجار قديم) ، فإنه يظل مستفيدا بهذه الإعفاءات حتى يقوم بالتصرف فى العقار أو يقوم بتأجيرها للغير حيث يخضع فى هذه الحالة لأحكام القانون الجديد.

- وإذا كان المالك مقيما فى عقار خضع بالفعل لأحكام القانون الجديد رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨ ولم تتجاوز قيمته الإيجارية السنوية المقدرة مبلغ ٦٠٠٠ ج فى السنة ، فإنه يعفى من أداء الضريبة.

- وإذا كان المالك مقيما فى عقار خضع بالفعل لأحكام القانون الجديد وتجاوزت قيمته الإيجارية السنوية المقدرة مبلغ ٦٠٠٠ ج ، فإن ما زاد عن هذا المبلغ يخضع للضريبة بمعدل ١٠٪.

أما الملاك الذين يمتلكون أكثر من عقار ، فتحسب الضريبة فى هذه الحالة على كل وحدة سكنية على حدة مع تعدد الإعفاء العام المقرر للوحدات

السكنية (٦٠٠٠ ج) بتعداد الوحدات التي يمتلكها المالك ، وسواء كانت في نفس العقار أو في عقارات متفرقة وأيا كان موقعها الجغرافي.

وفي حالة ما إذا كان الشخص يمتلك منزلا عائليا له ولأولاده وثابت ملكيته له وحدة ، فإن هذا العقار يعتبر وحدة سكنية واحدة وتحسب عليه الضريبة على هذا الأساس بمراعاة استبعاد الإعفاء المقرر للوحدات السكنية (٦٠٠٠ ج).

مثال (٢-١) :

يملك أحد الأفراد شقة سكنية قدرت قيمتها السوقية بمعرفة لجان الحصر والتقدير بمبلغ ٥٠٠ ألف ج.

المطلوب : حساب مقدار الضريبة على العقارات المبنية المستحقة سنويا على المالك.

الحل

يتم حساب الضريبة المستحقة على هذه الشقة على النحو التالي :

- ١- القيمة الرأسمالية للشقة = ٥٠٠ ألف ج × ٦٠٪ = ٣٠٠ ألف ج
- ٢- القيمة الإيجارية السنوية للشقة = ٣٠٠ ألف ج × ٣٪ = ٩٠٠٠ ج
- ٣- صافي القيمة الإيجارية السنوية = ٩٠٠٠ ج - (٣٠ × ٩٠٠٠) = ٢٧٠٠ ج
- ٤- حساب الضريبة المستحقة سنويا على المالك = ٢٧٠٠ ج = ٦٣٠٠ ج - ٦٠٠٠ ج = ٣٠٠ ج = ١٠٪ × ٣٠٠ ج

مثال (٢-٢) :

يسكن أحد الأفراد في فيلا مملوكة له قدرت قيمتها السوقية بمعرفة لجان
 الحصر والتقدير بمبلغ ٧ مليون ج.
 المطلوب : حساب مقدار الضريبة على العقارات المبنية المستحقة سنويا على
 المالك.

الحل

يتم حساب الضريبة المستحقة على هذه الفيلا على النحو التالي :

- ١- القيمة الرأسمالية للفيلا = ٧ مليون ج × ٦٠٪ = ٤٢٠٠٠٠٠٠ ج
- ٢- القيمة التجارية السنوية للفيلا = ٤٢٠٠٠٠٠٠ × ٣٪ = ١٢٦٠٠٠٠٠ ج
- ٣- صافي القيمة التجارية السنوية = ١٢٦٠٠٠٠٠ - (١٢٦٠٠٠٠٠ × ٣٪)
 = ١٢٦٠٠٠٠٠ - ٣٧٨٠٠٠ = ٨٢٢٠٠٠ ج
- ٤- حساب الضريبة المستحقة سنويا على المالك = ٨٨٢٠٠٠ - ٦٠٠٠ = ٨٧٦٠٠٠ ج
 = ٨٢٢٠٠ × ١٠٪ = ٨٢٢٠٠ ج

مثال (٢-٣) :

تمتلك شركة مساهمة عقارا مكونا من شقتين سكنيتين ، قدرت القيمة
 السوقية لكل منها بمعرفة لجان الحصر والتقدير بمبلغ ٨٠٠ ألف ج ، مليون ج
 على الترتيب.

المطلوب : حساب مقدار الضريبة على العقارات المبنية المستحقة سنويا على
 الشركة عن هذا العقار.

الحل

يتم حساب الضريبة المستحقة على هذا العقار على النحو التالي :

الشقة الأولى :

١- أ - القيمة الرأسمالية = ٨٠٠ ألف ج × ٦٠٪ = ٤٨٠ ألف ج
 ب - القيمة التجارية السنوية = ٤٨٠ ألف ج × ٣٪ = ١٤٤٠٠ ج
 ج - صافي القيمة التجارية السنوية = ١٤٤٠٠ - (٣٠٪ × ١٤٤٠٠) = ٤٣٢٠
 د - الضريبة المستحقة سنويا = ١٠٠٨٠ ج - ٦٠٠٠ = ٤٠٨٠ ج
 = ٤٠٨٠ ج × ١٠٪ = ٤٠٨ ج

الشقة الثانية :

٢- أ - القيمة الرأسمالية = مليون ج = ١٠٠٠ ألف ج
 ب - القيمة التجارية السنوية = ١٠٠٠ ألف ج × ٣٪ = ٣٠ ألف ج
 ج - صافي القيمة التجارية السنوية = ١٨ ألف ج - (٣٠٪ × ١٨ ألف ج) = ٥٤٠٠ ج
 د - الضريبة المستحقة سنويا = ١٢٦٠٠ ج - ٦٠٠٠ = ٦٦٠٠ ج
 = ٦٦٠٠ ج × ١٠٪ = ٦٦٠ ج

الضريبة المستحقة على العقار سنويا :

٣- ٤٠٨ + ٦٦٠ = ١٠٦٨ ج

مثال (٢-٤) :

يمتلك أحد الأفراد شقتين سكنيتين الأولى بمحافظة القاهرة ، والثانية بمحافظة الإسكندرية. وقد قدرت القيمة السوقية لكل منها بمعرفة لجان الحصر والتقدير بمبلغ ٣٥٠ ألف ج ، ٩٠٠ ألف ج على الترتيب.

المطلوب : حساب مقدار الضريبة على العقارات المبنية المستحقة عليه سنويا.

الحل

يتم حساب الضريبة على العقارات المبنية المستحقة الدفع على النحو التالي :

الشقة الأولى :

-١

$$\begin{aligned} \text{أ - القيمة الرأسمالية} &= ٣٥٠ \text{ ألف ج} \times ٦٠\% = ٢١٠ \text{ ألف ج} \\ \text{ب - القيمة التجارية السنوية} &= ٢١٠ \text{ ألف} \times ٣\% = ٦٣٠٠ \text{ ج} \\ \text{ج - صافي القيمة التجارية السنوية} &= ٦٣٠٠ - (٦٣٠٠ \times ٣٠\%) \\ &= ٦٣٠٠ - ١٨٩٠ = ٤٤١٠ \text{ ج} \end{aligned}$$

ونظراً لأن هذه القيمة لا تتجاوز ٦٠٠٠ ج فلا تستحق ضريبة على هذه الشقة.

الشقة الثانية :

-٢

$$\begin{aligned} \text{أ - القيمة الرأسمالية} &= ٩٠٠ \text{ ألف ج} \times ٦٠\% = ٥٤٠ \text{ ألف ج} \\ \text{ب - القيمة التجارية السنوية} &= ٥٤٠ \text{ ألف} \times ٣\% = ١٦٢٠٠ \text{ ج} \\ \text{ج - صافي القيمة التجارية السنوية} &= ١٦٢٠٠ - (١٦٢٠٠ \times ٣٠\%) \\ &= ١٦٢٠٠ - ٤٨٦٠ = ١١٣٤٠ \text{ ج} \\ \text{د - الضريبة المستحقة سنويا} &= ١١٣٤٠ - ٦٠٠٠ = ٥٣٤٠ \\ &= ٥٣٤٠ \times ١٠\% = ٥٣٤ \text{ ج} \end{aligned}$$

مثال (٢-٥) :

يملك أحد الأفراد شقة سكنية بلغت الضريبة على العقارات المبنية وفقاً لتقديرات لجان الحصر والتقدير ١٥٦ ج سنويا.

المطلوب : حساب القيمة السوقية التي قدرت لهذه الشقة.

الحل

لتحديد القيمة السوقية المقدرة لهذه الشقة يتبع الآتى :

- أ - وعاء الضريبة بعد خصم الإعفاء = ١٥٦ ÷ ١٠٪ = ١٥٦٠ ج
ب - وعاء الضريبة قبل خصم الإعفاء = ١٥٦٠ + ٦٠٠٠ = ٧٥٦٠ ج
ج - القيمة التجارية السنوية = ٧٥٦٠ ÷ ٧٠٪ = ١٠٨٠٠ ج
د - القيمة الرأسالية = ١٠٨٠٠ ÷ ٣٪ = ٣٦٠ ألف ج
هـ - القيمة السوقية للشقة = ٣٦٠ ألف ÷ ٦٠٪ = ٦٠٠ ألف ج

٢/٧ الوحدات غير السكنية : Non-Residential Units

تخضع الوحدات المستخدمة في غير أغراض السكن للضريبة بسعر ١٠٪ من القيمة التجارية السنوية مخصوصا منها ٣٢٪ مقابل جميع المصروفات بما في ذلك مصاريف الصيانة وبدون التمتع بالإعفاء المقرر للوحدات السكنية البالغ ٦٠٠٠ جنيه.

أى أن حساب الضريبة في هذه الحالة يختلف عن حساب الضريبة على الوحدات السكنية من ناحيتين فقط هما :

أ - أن نسبة الخصم المقررة للمصروفات تبلغ ٣٢٪ من القيمة التجارية للوحدات ، على حين تبلغ هذه النسبة ٣٠٪ من القيمة التجارية للوحدات السكنية.

ب - عدم التمتع بالإعفاء المقرر للوحدات السكنية البالغ ٦٠٠٠ ج سنويا.

مثال (٢-٦) :

يملك أحد الأفراد شقة سكنية مكونة من حجرتين وصالة ، منشأة أصلا لأغراض السكن ، قام بتأجيرها مكتب لأحد المحاسبين إعتباراً من أول يناير ٢٠٠٩ بإيجار شهرى ٥٠٠٠ ج فإذا علمت أن القيمة السوقية المقدرة لها بمعرفة لجان الحصر والتقدير قد بلغت ٧٠٠ ألف ج.

المطلوب : حساب الضريبة على العقارات المبنية المستحقة سنويا مع بيان المتحمل بها.

الحل

يتم حساب الضريبة على العقارات المبنية المستحقة على الشقة على النحو التالي :

$$أ - القيمة الرأسمالية = ٧٠٠ ألف ج × ٦٠\% = ٤٢٠ ألف ج$$

$$ب - القيمة الإيجارية السنوية = ٤٢٠ ألف × ٣\% = ١٢٦٠٠ ج$$

$$ج - صافي القيمة الإيجارية السنوية = ١٢٦٠٠ - (١٢٦٠٠ × ٣٢\%)$$

$$= ١٢٦٠٠ - ٤٠٣٢$$

$$ج ٨٥٦٨ =$$

$$د - الضريبة المستحقة سنويا = ٨٥٦٨ × ١٠\% = ٨٥٦,٨ ج$$

ويتحمل المالك بهذه الضريبة.

مثال (٢-٧) :

تتلك شركة مساهمة عقارا مكونا من عشر شقق سكنية متساوية القيمة الإيجارية ومعفاة من ضريبة المبنى بموجب القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧. فإذا علمت ما يلي :

١- قامت الشركة فور إنقضاء العلاقة الإيجارية بينها وبين مستأجر إحدى الشقق ، يتنازل الأخير عن العقد للشركة ، بتأجير هذه الشقة لأحد الأطباء لإستخدامها كعيادة وذلك بإيجار شهري مفروش ٤٠٠٠ ج إعتباراً من أول يناير ٢٠٠٩. وقد بلغت القيمة السوقية المقدرة بمعرفة لجان الحصر والتقدير لهذه الشقة ٦٥٠ ألف ج سنويا.

٢- توجد أعلى العقار محطة تقوية محمول مؤجرة إعتباراً من أول يناير ٢٠٠٩ للشركة المصرية للإتصالات بإيجار سنوى ١٢٠ ألف ج ، وقد إعتد لجان الحصر والتقدير هذه القيمة.

المطلوب : حساب الضريبة على العقارات المبنية المستحقة على الشركة.

الحل

يتم حساب الضريبة على العقارات المبنية المستحقة على الشركة على النحو التالي :

الشقة المستخدمة كعبادة :

- ١- أ - القيمة الرأسمالية = ٦٥٠ ألف ج × ٦٠٪ = ٣٩٠ ألف ج
 ب - القيمة التجارية السنوية = ٣٩٠ ألف ج × ٣٪ = ١١٧٠٠ ج
 ج - صافى القيمة التجارية السنوية = ١١٧٠٠ - (٣٢٪ × ١١٧٠٠)
 = ١١٧٠٠ - ٣٧٤٤ = ٧٩٥٦ ج

- د - حساب الضريبة المستحقة سنويا = ٧٩٥٦ × ١٠٪ = ٧٩٥,٦ ج

محطة تقوية المحمول :

- ٢- أ - صافى القيمة التجارية السنوية = ١٢٠ ألف ج - (٣٢٪ × ١٢٠ ألف ج)
 = ١٢٠٠٠٠ - ٣٨٤٠٠ = ٨١٦٠٠ ج

- ب - الضريبة المستحقة سنويا = ٨١٦٠٠ × ١٠٪ = ٨١٦٠ ج

الضريبة المستحقة على الشركة سنويا :

٣- $٨١٦٠ + ٧٩٥,٦ = ٨٩٥٥,٦$ ج

٣/٧ المنشآت الصناعية : Industrial Firms

يتم حساب مقدار الضريبة المستحقة على المنشآت الصناعية من خلال الخطوات التالية :

- أ - تحديد المساحة التي تشغلها المبنى (بالمتر المربع) بواقع ٦٠٪ من المساحة الكلية للمنشأة.
 ب - تحديد قيمة المبنى من خلال ضرب مساحة المبنى فى سعر المتر المربع للأرض.
 ج - تحديد القيمة التجارية السنوية للمنشأة بواقع ٣٪ من القيمة المحسوبة للمبنى.

ء - تحديد صافى القيمة الإيجارية السنوى (وعاء الضريبة) وذلك على أساس القيمة الإيجارية السنوية المقدرة مخصوما منها ٣٢٪ مقابل جميع المصروفات بما فى ذلك مصاريف الصيانة.

هـ - حساب الضريبة المستحقة بمعدل ١٠٪ من وعاء الضريبة دون التمتع بأية إعفاءات.

مثال (٢-٨) :

منشأة صناعية مساحتها الكلية ٥٠ ألف متر مربع. فإذا علمت أن لجان الحصر والتقدير قد قدرت المتر المربع بمبلغ ٢٠٠ ج.
المطلوب : حساب الضريبة على العقارات المبنية المستحقة سنويا.

الحل

يتم حساب الضريبة على العقارات المبنية المستحقة على مباني المنشأة الصناعية على النحو التالي :

أ - مساحة المباني	=	٥٠ ألف متر مربع	×	٦٠٪	=	٣٠ ألف متر مربع
ب- قيمة المباني السوقية	=	٣٠ ألف متر مربع	×	٢٠٠ ج	=	٦ مليون ج
ج- القيمة التجارية السنوية	=	٦ مليون ج	×	٣٪	=	١٨٠ ألف ج
د - صافي القيمة التجارية السنوية	=	١٨٠ ألف	-	(١٨٠ ألف × ٣٢٪)	=	٥٧٦٠٠
	=	١٢٢٤٠٠ ج				
هـ - الضريبة المستحقة سنويا	=	١٢٢٤٠٠	×	١٠٪	=	١٢٢٤٠ ج

٨- إجراءات فرض الضريبة على العقارات المقامة على الأراضى الزراعية

Procedure of Levying Tax on Real Estate that are built on Agriculture Lands

يجب لفرض الضريبة على العقارات المبنية المقامة على الأراضى الزراعية
إتباع الإجراءات التالية :

١/٨- التأكد من أن العقارات المبنية المقامة على الأراضى الزراعية قد أقيمت
بناء على ترخيص ، أو أنه تم تحرير محضر بمخالفة البناء فى الأراضى
الزراعية وقضى فيه نهائيا بالبراءة أو بسقوط الدعوى الجنائية ، أو
إنقضاء ثلاث سنوات على إقامة هذه العقارات وتوصيل أى من المرافق
الأساسية إليها (المياه - الكهرباء - الصرف الصحى) دون تحرير محضر
بالمخالفة.

٢/٨- في حالة عدم تحقيق أى من الأحوال سالفتى الذكر ، يجب على لجان الحصر والتقدير المختصة الرجوع إلى الجمعية التعاونية الزراعية الواقع فى دائرتها العقار المبنى على الأراضى الزراعية للوقوف على ما إذا كان محجراً عنه محضر بناء فى الأراضى الزراعية ، ويثبت ذلك فى محضر رسمى، فإذا لم يكن محجراً عنه محضر يتم حصره.

٣/٨- يتم رفع ضريبة الأيطان عن الأرض المقام عليها تلك العقارات بموجب إذن إستبعاد يعتمد من مدير مديرية الضرائب العقارية وذلك إعتباراً من تاريخ ربط تلك العقارات بالضريبة على العقارات المبنية.

٩- المكلف بأداء الضريبة

Taxable Person

المكلف بأداء الضريبة هو مالك العقار أو من له حق الانتفاع أو الاستغلال للعقار ، سواء كان شخصاً طبيعياً أو إعتبارياً.

ويقصد بمالك العقار كل من تثبت له ملكية العقار المبنى من خلال العقود أو الأحكام القضائية أو إعلانات الوراثة أو المستندات الصادرة عن أجهزة السجل العينى ، أو أى مستند آخر يثبت الملكية.

ويقصد بالمتنفع بالعقار كل من له حق عينى بالانتفاع أو بالإستغلال على العقار المبنى من واقع المستندات المثبتة لذلك.

ويكون الممثل القانونى للشخص الإعتبارى وفقاً لما يقرره القانون أو نظم التأسيس أو القرارات المعتمدة من السلطة المختصة ، مكلفاً بأداء الضريبة نيابة عن من يمثله.

ويكون الممثل القانونى للشخص غير كامل الأهلية (الولى الشرعى أو الوصى أو الشخص الذى تحدده المحكمة المختصة) مكلفاً بأداء الضريبة نيابة عن من يمثله أيضاً.

١٠- الإقرار الضريبي Taxable Return

١/١٠ المكلف بتقديم الإقرار : Person Obligated to Submit The Return

يلتزم المكلف بأداء الضريبة ، سواء كان شخصا طبيعيا أو اعتباريا ، أن يقدم لمأمورية الضرائب العقارية الواقع في دائرة اختصاصها العقار ، إقرارا على النموذج المعد لذلك بمقر المأمورية مقابل إيصال دال على ذلك أو بخطاب موصى عليه بعلم الوصول.

ويجب على المكلف بأداء الضريبة تقديم هذا الإقرار حتى إذا كانت عقارته معفاة من الضريبة أو سبق للجنة الحصر والتقدير أن قامت بإثبات عقاراته بالدفاتر .

٢/١٠ مواعيد تقديم الإقرار : Time of Submission The Return

نظرا لأن الإقرار لازما قبل عملية الحصر حتى تستعين به لجان الحصر والتقدير ، فقد أوجب المشرع تقديمه في المواعيد التالية :

١/٢/١٠ في حالة الحصر العام (الخمسى) ، يقدم الإقرار فى النصف الثانى من السنة السابقة لهذا الحصر .

٢/٢/١٠ فى حالة الحصر السنوى ، يقدم الإقرار فى موعد أقصاه نهاية شهر ديسمبر من السنة التى حدثت أو طرأ فيها أو عليها أى مستجدات على العقار .

٣/١٠ بيانات الإقرار : Data of Return

يجب أن يشتمل الإقرار الخمسى أو السنوى على البيانات التالية :

أ - اسم المكلف بأداء الضريبة ، وصفته بالنسبة للعقار المقدم عنه الإقرار (مالك - منتفع / مستقل - وكيل - ممثل قانونى - أخرى).

ب - أسم المحافظة الواقع في دائرتها العقار المبني وأسم التقسيم الإداري كأسم المدينة أو البندر والقسم أو المركز أو الناحية والشارع وفروعه ورقم العقار المحدد تنظيميا أو بمعرفة الضرائب العقارية سواء كان سابقا أو حاليا.

ج - عدد أدوار العقار المبني ، وعدد الوحدات في كل دور ، واحتويات التقسيمية لكل وحدة ، ومساحتها وقيمتها وفقا لعقود التمليك أو رخصة البناء ، أو طبقا للكائن على الطبيعة.

د - أسم الشاغل والإيجار الفعلي ونوع الإستغلال.

هـ - عنوان مقدم الإقرار ، ورقمه القومي.

و - المستندات المحدد بها ثمن العقار إن وجدت.

ز - عنوان المراسلة المختار.

ح - بالنسبة للوحدات المستعملة في غير أغراض السكن ، يجب أن يشتمل الإقرار بالإضافة إلى ما سبق على أسم المالك أو أسم المنشأة ورقم الملف الضريبي ، ورقم التسجيل الضريبي ، ورقم السجل التجاري ، ورقم تراخيص النشاط.

٤/١٠ جزاءات الإقرار : Penalties of Return

يعاقب المكلف بأداء الضريبة بغرامة لا تقل عن ٢٠٠ ج ولا تتجاوز ٢٠٠٠ ج في حالة عدم تقديمه الإقرار الضريبي سالف الذكر ، أو في حالة تقديمه لهذا الإقرار متضمنا بيانات غير صحيحة تؤثر بما يتجاوز ١٠٪ من دين الضريبة.

وتضاعف هذه الغرامة في حالة العود إلى ارتكاب ذات المخالفة خلال ثلاث سنوات.

١١- تحصيل الضريبة Tax Collection

١/١١ طريقة وميعاد ومكان تحصيل الضريبة :

Method, Time and Place of Collection

الضريبة على العقارات المبنية ضريبة سنوية تستحق إعتباراً من أول يناير للسنة التالية التي تبدأ فيها إجراءات الربط.

وتظل قيمة الضريبة ثابتة لمدة خمس ثم يعاد النظر في تقديرها بعد إنتهاء تلك الفترة إذا ما طرأ على القيمة الإيجارية للعقارات ما يؤثر عليها بالزيادة أو النقصان.

وتحصل الضريبة على قسطين متساويين : الأول يستحق حتى نهاية شهر يونيه ، والثاني يستحق حتى نهاية شهر ديسمبر من ذات السنة. ويجوز للمكلف سدادها في ميعاد سداد القسط الأول.

والأصل أن دين الضريبة يكون واجب الأداء في مقر مديريات الضرائب العقارية بالمحافظات والمأموريات التابعة لها دون حاجة إلى مطالبة في مقر المدين.

ولكن مراعاة للظروف الصحية والإنسانية والاجتماعية ، يمكن للمدين إنابة غيره بالتوجه إلى المأمورية المختصة لسداد الضريبة ، كما يمكنه أداءها بحوالة بريدية أو بشيك بنكي مقبول الدفع.

٢/١١ الضريبة التي يتأخر ربطها عن وقت إستحقاقها :

Tax is Delayed Beyond The Date of Collection

سمح القانون بتقسيم الضريبة التي يتأخر ربطها عن وقت استحقاقها لأي سبب على مدة مساوية لمدة التأخير.

٣/١١ ضمانات التحصيل : Warrant of Collection

تتمثل ضمانات تحصيل دين الضريبة فيما يلي :

أ - الحجز الإدارى وفقا لأحكام القانون رقم ٣٠٨ لسنة ١٩٥٥ ، وذلك دون الإخلال بحق مصلحة الضرائب العقارية فى اتخاذ إجراءات تحصيلها بطريق الحجز القضائى طبقا لقانون المرافقات المدنية والتجارية.

ب - منح الخزانة العامة حق الامتياز على العقارات المبنية المفروض عليها الضريبة ، وعلى أجرة هذه العقارات والمنقولات المملوكة للمكلف بأداء الضريبة والموجودة فى العقار. ولا يؤثر إنتقال ملكية العقار من شخص لآخر على دين الضريبة المستحق ، لأن هذا الدين يفرض على العقار بغض النظر عن ملاكته طالما كان خاضعا للضريبة.

ج - تضامن المستأجر مع المكلف بأداء الضريبة فى سدادها وذلك فى حدود الأجرة المستحقة عليه (بعد رفض المكلف سداد الضريبة) ، وذلك بعد أخطاره من جانب مصلحة الضرائب العقارية بذلك بكتاب موصى عليه بعلم الوصول.

وفى هذه الحالة يعد ما يحصل عليه المستأجر بما يفيد تحصيل الضريبة منه إيصالا من المكلف بالضريبة باستيفائه للأجرة المستحقة له ، وفى حدود ما تم أدائه للمصلحة ، وبالتالي لا يجوز للمالك الرجوع على المستأجر بطلب الأجرة المسددة منه لجهة التحصيل أو إقامة دعاوى قضائية بطرده لعدم سداد الأجرة.

ويستمر تحصيل الضريبة من المستأجرين فى حدود الأجرة إلى أن يتم أداء كامل الضريبة المستحقة أو قيام المكلف بأداء الضريبة بأدائها أو ثبوت إنتهاء العلاقة الإيجارية.

٤ - إستحقاق مقابل تأخير على ما لا يتم أدائه من الضريبة فى الميعاد المحدد لها وذلك اعتباراً من أول يناير التالى للسنة المستحق عنها الضريبة.

ويحسب مقابل التأخير على أساس سعر الائتمان والخصم المعلن من البنك المركزى فى الأول من يناير السابق على ذلك التاريخ مضافاً إليه ٢٪ من قيمة المبلغ المتأخر سداً مع إستبعاد كسور الشهر والجنه. ولا يعرّب على الطعن أو اللجوء إلى القضاء وقف إستحقاق هذا المقابل.

ويعامل مقابل التأخير على المبالغ المتأخرة معاملة دين الضريبة عند إتخاذ إجراءات تحصيلها.

٤/١١ تقادم دين الضريبة : Prescriptive Tax

جاء القانون رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨ خالياً من أى نصوص تنظم أحكام تقادم دين الضريبة المستحقة على العقارات ، ولذلك يرجع فى شأنها إلى أحكام القانون رقم ٦٤٦ لسنة ١٩٥٣ الذى يقضى بأن تتقادم الضرائب والرسوم المستحقة للدولة أو لأى شخص إعتبارى عام بخمس سنوات ما لم ينص القانون على مدة أطول.

وعلى ذلك يكون تقادم دين الضريبة على العقارات المبنية بمرور خمس سنوات من نهاية السنة المستحقة عنها الضريبة.

٥/١١ توزيع حصيلة الضريبة : Distribution of Proceeds of Tax

بالرغم من أن الضريبة على العقارات المبنية تعتبر فى الأصل ضريبة محلية، إلا أن القانون الجديد قد نص على أن تؤول حصيلتها للخزانة العامة مع تخصيص ٢٥٪ من هه الحصيلة للمحافظات فى نطاق كل محافظة وبما لا يقل عما تم تحصيله من هذه الضريبة فى العام المالى ٢٠٠٦/٢٠٠٧.

وأجاز القانون عند الاقتضاء تعديل هذه النسبة بالزيادة بقرار من رئيس مجلس الوزراء بناء على عرض من وزير المالية.

٦/١١ عدم القدرة على الوفاء بدفع الضريبة : Inability to Pay the Tax

نص القانون على تحمل الخزنة العامة الضريبة المستحقة على المكلف بأدائها وذلك إذا طرأت تغيرات إجتماعية عليه أو على ورثته من شأنها عدم القدرة على الوفاء بدفع الضريبة.

وتقوم كل مديرية من مديريات الضرائب العقارية بإمساك سجل تقييد فيه الطلبات التي يتقدم بها المكلفون بأداء الضريبة أو ورثتهم الذين طرأت عليهم تغيرات إجتماعية من شأنها عدم القدرة على الوفاء بدفع الضريبة ، والتي يطلبون فيها بتحمل الخزنة العامة بالضريبة المستحقة عليهم.

ويجب أن يتضمن الطلب بيانا وافيا لهذه المتغيرات الإجتماعية ، وأن ترفق به المستندات الرسمية المؤيدة له ، ويتم القيد تباعا بحسب تاريخ وساعة تقديم الطلب ، ويمنح الطالب إيصالا يفيد قيد طلبه.

وبعد قبول الطلب تقوم المديرية بدراسة ما ورد به وإعداد مذكرة برأيها فيه تعتمد من مدير المديرية ، ثم يحال الطلب والمستندات المرفقة ومذكرتها إلى رئيس مصلحة الضرائب العقارية.

ويجب على مصلحة الضرائب العقارية قيد الطلبات الواردة إليها من المديريات في سجل خاص يعد لذلك ، والقيام بعرضها على لجنة تشكل بقرار من رئيس المصلحة برئاسة أحد أعضاء مجلس الدولة بدرجة مستشار على الأقل ، وعضوية إثنين من العاملين بالمصلحة لا تقل درجة كل منهما عن درجة مدير عام.

وللجنة أن تطلب من صاحب الشأن تقديم المستندات التي تراها ضرورية للفصل في الطلب. ولا تكون قرارات اللجنة في الطلبات المعروضة عليها نافذة إلا بعد إعتمادها من وزير المالية أو من يفوضه.

وفي حالة رفض الطلب يجب أن يكون قرار الرفض مسببا. وفي جميع الأحوال يجب إخطار صاحب الشأن والمديرية المختصة بالقرار.

١٢- التهرب من أداء الضريبة

Tax Evasion

١/١٢ حالات التهرب من أداء الضريبة : Cases of Tax Evasion

حدد القانون حالات التهرب من أداء الضريبة على النحو التالي :

- أ - تقديم أوراق أو مستندات غير صحيحة أو مزورة للجنة الحصر والتقدير ، أو للجنة الطعن ، أو إبداء بيانات على غير الواقع أو الحقيقة عند الحضور للمناقشة أمام هذه اللجان بقصد التأثير على قراراتهما.
- ب - تقديم مستندات غير صحيحة بقصد الاستفادة بإعفاء من الضريبة بدون وجه حق.
- ج - الأمتناع عن تقديم الإقرار بزوال سبب الإعفاء من الضريبة.
- د - تقديم مستندات غير صحيحة من شأنها إصدار قرار برفع الضريبة دون وجه حق.

٢/١٢ عقوبة التهرب من أداء الضريبة : Penalty of Tax Evasion

يعاقب المكلف بأداء الضريبة في أى حالة من الحالات سالفه الذكر بغرامة لا تقل عن ١٠٠٠ جنية ولا تجاوز ٥٠٠٠ جنية بالإضافة إلى تعويض يعادل مثل الضريبة التي لم يتم أدائها ، وذلك مع عدم الإخلال بأى عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أى قانون آخر.

٣/١٢ التصالح فى الجرائم : Reconcile in the Crimes

أجاز القانون لوزير المالية أو من يفوضه التصالح فى الدعاوى الجنائية لجرائم عدم تقديم الإقرار أو التهرب المنصوص عليها فى القانون فى أى حالة تكون عليها الدعوى ولو بعد صدور حكم بات فيها ، وذلك مقابل أداء مبالغ الضريبة المستحقة ومقابل التأخير على أساس سعر الائتمان والخصم المعلن من البنك المركزى فى الأول من يناير السابق على ذلك التاريخ مضافا إليه ٢٪ بالإضافة إلى تعويض يعادل مثل الضريبة التي لم يتم أدائها.

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

١٣- إجراءات تنظيمية Organization Procedures

تتمثل هذه الإجراءات فيما يلي :

أ - يكون للعاملين في مجال تطبيق أحكام هذا القانون الذين يصدر بتحديدهم قرار من وزير العدل بالاتفاق مع وزير المالية ، صفة مأموري الضبط القضائي فيما يتعلق بإثبات ما يقع مخالفا لأحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية والقرارات الأخرى الصادرة تطبيقا له ، واتخاذ الإجراءات المقررة في هذا الشأن.

ب - يتم نقل العاملين بمديريات الضرائب العقارية وما يتبعها بالمحافظات بدرجاتهم المالية من موازنة المحافظات إلى موازنة مصلحة الضرائب العقارية وما يتبعها من اختصاصات.

ولوزير المالية وضع نظام أو أكثر لإثابة العاملين بالضرائب العقارية في ضوء معدلات أدائهم وحجم ومستوى إنجازهم في العمل وذلك دون التقيد بأى نظام آخر.

١٤- علاقة الضريبة على العقارات المبنية بضريبة الدخل

The Relationship Between Constructed Real Estate Tax and Income Tax

عمل القانون على القضاء على أية علاقة قد تسهم في خلق نوع من التداخل بين أحكام الضريبة على العقارات المبنية والضريبة على الدخل المفروضة بالقانون رقم ٩١ لسنة ٢٠٠٥ .

ويمكننا توضيح ذلك على النحو التالي :

١/١٤ الشخص الطبيعي (الافراد) : Nature Person

- أ - يقتصر فرض ضريبة الدخل على إيرادات العقارات المبنية المؤجرة وفقا لأحكام القانون المدني ، وعلى إيرادات الوحدات المؤجرة مفروشة وذلك بواقع ٥٠٪ من الأجرة الفعلية لكل منهما.
- ب - يستتزل في الحالتين السابقتين الضريبة العقارية المسددة من ضريبة الدخل المستحقة على الممول وبما لا يزيد على هذه الضريبة.

٢/١٤ الشخص الاعتبارى (شركة أشخاص أو أموال) : Juridical Person

- أ - تفرض الضريبة على أرباح الأشخاص الاعتبارية على الإيرادات الفعلية الناتجة من تأجير العقارات المبنية كجزء من صافى الدخل الذى حققه الشخص الاعتبارى فى السنة.
- ب - تخصم الضريبة على العقارات المبنية ضمن التكاليف واجبة الخصم عند تحديد صافى الدخل الضريبى لهذه الشركة الخاضع للضريبة على أرباح الأشخاص الاعتبارية.