

المؤتمر الثامن عشر  
نحو نظام ضريبي ملائم لمواجهة التحديات المعاصرة

المراحل التاريخية  
لقوانين الضرائب العقارية

إعداد

أ/ سامية حسين محمد

وكيل وزارة الضرائب العقارية



## المراحل التاريخية لقوانين الضرائب العقارية

### المرحلة الاولى :

وتشمل هذه المرحلة المباني التي تم انشاؤها وتاجيرها او شغلها حتى ١٩٦١/١١/٥ وكان تحديد القيمة الاجارية فيها يتم بالاتفاق بين المالك والمستاجر وفقا للمبدأ القانوني الاساسي ( العقد شريعة المتعاقدين ) .

الا ان المشرع بدا يتدخل في العلاقة الاجارية الاتفاقية بعد الثورة في عام ١٩٥٢ بفرض بعض التخفيضات الجبرية على الاجار المتفق عليه على النحو التالي :

١. المرسوم بقانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ المنشور بالجريدة الرسمية العدد ١٤٣ مكرر غير اعتيادي في ١٩٥٢/٩/١٨ الذي يتضمن تخفيض اجارات الاماكن التي انشئت من اول يناير عام ١٩٤٤ بنسبة ١٥% وذلك ابتداء من الاجرة المستحقة عن شهر اكتوبر عام ١٩٥٢ .

٢. قرار رئيس الجمهورية بالقانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ المنشور بالجريدة الرسمية العدد ١٤ في ١٩٥٨/٦/١٢ وقد نص على تخفيض اجارات الاماكن التي انشئت منذ ١٩٥٢/٩/١٨ بنسبة ٢٠% وذلك ابتداء من الاجرة المستحقة عن شهر يوليو سنة ١٩٥٨ .

٣. قرار رئيس الجمهورية بالقانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١ المنشور بالجريدة الرسمية العدد ٢٥٤ في ١٩٦١/١١/٥ وقد نص على تخفيض اجارات الاماكن التي انشئت بعد العمل بالقانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ في ١٩٥٨/٦/١٢ بنسبة ٢٠% وذلك ابتداء من الاجرة المستحقة عن الشهر التالي لتاريخ العمل به ( ديسمبر ١٩٦١ ) .

٤. الفقرة الثالثة من المادة الاولى من القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ المنشور بالجريدة الرسمية العدد رقم ٢٥٤ في ١٩٦١/١١/٥ والتي تقضى بالزام المالك بان يخفض قيمة الاجار للمساكن بما يعادل ما تحص الوحدة السكنية من الاعفاء ( وكانت الوحدات التي لا يتجاوز متوسط الاجار الشهري للحجرة الواحدة بما ثلاث جنيهاً تم اعفائها من الضريبة الاصلية والخفر والوحدات التي يزيد فيها متوسط الاجار الشهري للحجرة الواحدة بما عن ثلاث جنيهاً ولا يتجاوز خمسة جنيهاً تعفى من الضريبة الاصلية فقط ) اى ان هذا الاعفاء بواقع (٦,٩%) من القيمة الاجارية للنوع

الاول ، (١٢%) من القيمة التجارية للتعويضات .  
النوع الثاني .

٥ . المادة الاولى من القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ المنشور بالجريدة الرسمية في العدد رقم ٤١ في ١٩٦٥/٢/٢٢ والتي تنص على ان تخفض بنسبة (٢٠%) الاجور الحالية للأماكن الخاضعة لأحكام المرسوم بقانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ والقانونين رقمي ٥٥ لسنة ١٩٥٨ ، ١٦٨ لسنة ١٩٦١ ( الاماكن المنشأة من ١/١/١٩٤٤ وحتى ١١/٥/١٩٦١ ) وتسرى هذه التخفيضات من اجرة شهر مارس ١٩٦٥ .

### المرحلة الثانية :

وتتمد في الفترة بعد ١١/٥/١٩٦١ - حتى ٣١/٧/١٩٨١ .  
نتيجة لتتابع صدور قوانين تحفيض الاجارات المتعاقد عليها في المرحلة السابقة كان المالك يقومون برفع اجارات عقاراتهم تحسبا لما قد يصدر من قوانين بتخفيضها . مما حدى بالمشرع الى ان يتدخل بشكل اخر حيث احوال عملية تحديد القيمة التجارية الى لجان مشكلة وفقا لقوانين تنظيم العلاقة بين المالك والمستاجر ويتم التحديد وفقا للأسس التي حددتها هذه القوانين ، وحرم المالك من حقه الطبيعي في تحديد اجار عقاره او في الاتفاق مع المستاجر على الاجار الذي يرتضيه وفقا لقاعدة العقد شريعة المتعاقدين .

وقد صدر خلال هذه المرحلة ثلاثة قوانين نستعرضها فيما يلي :

أولا : القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ بتحديد اجار الاماكن المنشور بالجريدة الرسمية العدد ٤٢ في ١٩٦٢/٢/٥ .

ويسرى على الاماكن المعدة للسكن او لغيره والتي تنشأ بعد العمل بالقانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١ اى بعد ١١/٥/١٩٦١ وكذلك على المباني التي لم تكن اجرت او شغلت لأول مرة حتى هذا التاريخ ( سكنية او غير سكنية ) وذلك في عواصم المحافظات والبلاد المعترة مدنا بالتطبيق لأحكام قرار رئيس الجمهورية رقم ١٧٥٥ لسنة ١٩٦٠ بتقسيم الجمهورية الى محافظات ومدن وقرى وتحديد نطاق المحافظات ، وعلى القرى التي يصدر بها قرار من وزير الاسكان بناء على طلب المحافظ المختص .

اسس تحديد الاجار وفقا للقانون ٤٦ لسنة ١٩٦٢ :

١. صافي فائدة استثمار العقار بواقع (٥٥%) من قيمة الارض والمباني .
٢. (٣%) من قيمة المباني مقابل استهلاك رأس المال ومصروفات الاصلاحات والصيانة .
٣. ما يخص القيمة التجارية المحددة من ضرائب اصلية و اضافية مستحقة .
٤. تقدر قيمة الارض وفقا لثمن المثل وقت البناء وتقدر المباني وفقا لسعر السوق لمواد البناء وقت الانشاء .

### القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥

نظرا لقلّة عدد اللجان المشكلة لتحديد ايجار الاماكن وفقا للقانون ٤٦ لسنة ١٩٦٢ فقد تزايد عدد العقارات التي لم يتم تحديد ايجاراتها مما ترتب عليه تاخر فرض الضريبة عليها بالاضافة الى كثرة شكاوى المستأجرين ، ولذلك فقد تدخل المشرع لحل هذه المشكلة حيث لجأ مرة اخرى الى اسلوب التخفيضات الجزئية باصداره للقانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ المنشور بالجريدة الرسمية العدد ٤١ في ١٩٦٥/٢/٢٢ الذي نص على :

(أ) الاماكن التي لم يكن قد تم تقديرها او تم تقديرها ولكن لم يوضح التقدير نهائيا تخفض القيمة التجارية المتعاقد عليها بنسبة (٣٥%) وتسرى الاجرة المخفضة باثر رجعي من بدء تنفيذ عقد الاجار .

(ب) الاماكن التي تم تقديرها تقديرا نهائيا غير قابل للطعن فيه يقارن بين هذا التقدير وبين القيمة التجارية المتعاقد عليها مخفضة بنسبة (٣٥%) ويسرى التقدير الاقل اعتبارا من الاجرة المستحقة عن شهر مارس سنة ١٩٦٥ .

### ثانيا : القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩

في شان ايجار الاماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين والمنشور بالجريدة الرسمية العدد ٣٣ مكرر في ١٩٦٩/٨/١٨ .

ويسرى هذا القانون على الاماكن و اجزاء الاماكن على اختلاف انواعها المعدة للسكن او لغير ذلك من الاغراض سواء كانت مفروشة او غير مفروشة مؤجرة من المالك او من غيره وذلك في عواصم المحافظات والبلاد المتعمرة مدنا بالتطبيق لاحكام القانون رقم ١٢٤ لسنة ١٩٦٠ بنظام الادارة المحلية والمنشأة اعتبارا من تاريخ نشر هذا القانون بالجريدة الرسمية ( ١٩٦٩/٨/١٨ ) .

اسس تحديد الاجار وفقا للقانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ :

هى ذات الاسس الواردة بالقانون ٤٦ لسنة ١٩٦٢ السابق الاشارة اليها والجديد فيه انه نص على ان يتضمن ترخيص البناء تقدير الاجرة الاجمالية للمبنى بصفة مبدئية وتوزيعها على وحدات المبنى وعلى اساسها يتم التعاقد بين المؤجر والمستاجر الى ان يتم تحديد الاجرة بمعرفة اللجان المشكلة لذلك .

ثالثا : القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

فى شان تاجير وبيع الاماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستاجر المنشور بالجريدة الرسمية العدد ٣٦ مكرر فى ١٩٧٧/٩/٨ :

ويسرى على الاماكن واجزاء الاماكن على اختلاف انواعها المعدة للسكن او لغير ذلك من الاغراض سواء كانت مفروشة او غير مفروشة مؤجرة من المالك او من غيره وذلك فى عواصم المحافظات والبلاد المعتبرة مدنا بالتطبيق لأحكام القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٧٥ بنظام الحكم المحلى التى تنشأ او تشغل اعتبارا من اليوم التالى لتاريخ نشر القانون بالجريدة الرسمية (١٩٧٧/٩/٩).

اسس تحديد القيمة الاجارية للمبنى المرخص باقامته من تاريخ العمل بالقانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧

( أ ) صافى عائد استثمار العقار بواقع (٧%) من قيمة الارض والمبانى .  
( ب ) مقابل استهلاك راس المال ومصروفات الاصلاحات والصيانة والادارة بواقع (٣%) من قيمة المبانى .

( جـ ) ما يخص الوحدة من الضرائب الاصلية والاضافية .

( د ) يكون تحديد اجرة المبانى بعد انشائها على اساس تقدير قيمة الارض وفقا لثمن المثل فى عام ١٩٧٤ مع زيادة سنوية مقدارها (٧%) لحين البناء وتقدير قيمة المبانى وفقا للتكلفة الفعلية وقت البناء دون التقيد بالاجرة المبدئية الواردة بالترخيص .

وفى شان تعويض المالك عند قيام المستاجر بتاجير المكان مفروشا تضمنت المادة ٤٥ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ انه فى جميع الاحوال التى يجوز للمستاجر تاجير المكان او جزء من المكان مفروشا يستحق المالك اجرة اضافية عن مدة التاجير مفروشا بواقع نسبة من الاجرة القانونية تحسب على الوجه الآتى :

- (٤٠٠%) عن الاماكن المنشأة قبل ١٩٤٤/١/١ .  
(٢٠٠%) عن الاماكن المنشأة من ١٩٤٤/١/١ حتى ١٩٦١/١١/٤ .  
(١٥٠%) عن الاماكن المنشأة من ١٩٦١/١١/٥ حتى ١٩٧٧/٩/٨ .  
(١٠٠%) عن الاماكن المنشأة اعتبارا من ١٩٧٧/٩/٩ .  
وفي حالة تاجير المكان المفروش جزئيا يستحق المالك نصف النسب الموضحة .

### المرحلة الثالثة :

وتشمل هذه المرحلة العقارات المبنية المنشأة من ١٩٨١/٧/٣١ حتى ١٩٩٦/١/٣٠  
وفي هذه المرحلة بدأ المشرع يخفف جزئيا من التدخل في تحديد القيمة الايجارية بعد ما تبين  
للحكومة ان هذا التدخل كان له اثره في استفحال ازمة الاسكان حيث عزف القادرون عن  
استثمار اموالهم في مجال بناء العقارات المخصصة للتأجير في ذات الوقت الذي ارتفع فيه سعر  
الفائدة على الودائع في البنوك .

فأصدر المشرع القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شان بعض الاحكام الخاصة بتاجير وبيع  
الاماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستاجر الذي نشر بالجريدة الرسمية العدد ٣١  
تابع جـ في ١٩٨١/٧/٣٠ ويسرى على الاماكن المرخص بانشائها اعتبارا من اليوم التالي لتاريخ  
نشره بالجريدة الرسمية (١٩٨١/٧/٣١) .

وفيما يلي نستعرض اهم الاحكام التي وردت بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ .  
١ . بالنسبة لاساس التقدير : نص القانون على انه فيما عدا الاسكان الفاخر يجب الاتزيد  
الاجرة السنوية للأماكن المرخص في اقامتها لاغراض السكنى وذلك اعتبارا من تاريخ  
العمل باحكامه على (٧%) من قيمة الارض والمباني وعلى ان تقدر قيمة الارض وفقا  
لثمن المثل عند الترخيص بالبناء وتقدر قيمة المباني وفقا للتكلفة الفعلية وقت البناء .  
٢ . يتولى مالك المبنى تحديد الاجرة وفقا للضوابط والمعايير والتقارير والدراسات الخاصة  
بثمن المثل للأرض من واقع اسعار التعامل وباسعار التكلفة الفعلية لمختلف مستويات  
المباني والتي تعدها لجنة لهذا الغرض يصدر بتشكيلها قرار من المحافظ ويجب ان يتضمن  
عقد الايجار مقدار الاجرة المحددة بناء على هذه الاسس فاذا كان عقد الايجار قد ابرم

قبل اتمام البناء وحددت فيه الاجرة بصفة مبدئية فقد الزم القانون مالك المبنى باخطار المستاجر بالاجرة المحددة للمكان خلال ٣٠ يوما من تاريخ اتمام البناء بشرط التجاوز الاجرة المبدئية الا بمقدار الخمس و اوجبت اللائحة التنفيذية للقانون الصادرة بالقرار الوزارى رقم ٧٦٦ لسنة ١٩٨١ على المالك اخطار المستاجر بتحديد القيمة الاجارية على النموذج المعد لذلك .

٣. لم يجعل القانون تقدير القيمة الاجارية منوطا بلجان تقدير الاجارات بصورة وجوبية وعمامة وانما جعل ذلك رهنا بارادة المستاجر اذا راي ان الاجرة التى حددها المالك لا تتفق مع الاسس والضوابط الواردة بالقانون حيث اجاز له طلب اللجنة المشكلة وفقا لأحكام القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ خلال تسعين يوما من تاريخ التعاقد او من تاريخ اخطار المالك له او من تاريخ شغله للمكان .

٤. استثنى القانون من تطبيق احكامه فيما يتعلق باساس التقدير وبجواز طلب المستاجر للجنة تحديد القيمة الاجارية خلال مدة معينة الاسكان الفاخر والمبانى المرخص فى انشائها لغير اغراض السكن اى انه ترك تحديد القيمة الاجارية بالنسبة لها للاتفاق والتراضى بين المالك والمستاجر وفقا للقاعدة الاصلية ( العقد شريعة المتعاقدين ) ومعنى ذلك عدم اختصاص لجان تحديد الاجارات بتحديد اجرة هذه الاماكن ، وبالطبع فانه فى الحالات التى يجوز فيها للمستاجر طلب تحديد الاجارات فان مستاجرى باقى وحدات العقار الذين لم يطلبوا للجنة لا يستفيدون من قرارها وتظل القيمة الاجارية المتفق عليها فى العقود هى السارية فى العلاقة بينهم وبين مالك العقار .

٥. فى شان تصحيح بعض اوضاع الاماكن القديمة نص القانون فى المادة السابعة منه على زيادة اجرة الاماكن المؤجرة لغير اغراض السكنى المنشأة قبل ١٩٧٧/٩/٩ زيادة دورية ثابتة لمدة خمس سنوات بواقع نسبة من القيمة الاجارية المتخذة اساسا لحساب الضريبة على العقارات المبنية فى ذات وقت الانشاء حتى ولو ادخلت عليها تعديلات جوهرية ويخصص المالك نصف هذه الزيادة لمواجهة تكاليف الترميم والصيانة وتعتبر بمثابة امانة تحت يده .

وتحدد الزيادة وفقا للنسب الآتية :

( أ ) ٣٠% للأماكن المنشأة قبل اول يناير سنة ١٩٤٤ .

( ب ) ٢٠% للأماكن المنشأة منذ اول يناير سنة ١٩٤٤ وقيل ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ .



( ج ) ١٠% للأماكن المنشأة منذ ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ وحتى ٦ أكتوبر سنة ١٩٧٣ .  
( د ) ٥% للأماكن المنشأة منذ ٧ أكتوبر سنة ١٩٧٣ وحتى ٩ سبتمبر سنة ١٩٧٧  
ويبدأ سريان هذه الزيادة اعتباراً من اول يناير التالى لتاريخ العمل بالقانون ( اى من اول  
يناير ١٩٨٢ ) وتقف هذه الزيادة عند انقضاء خمس سنوات كاملة على تاريخ استحقاق اول  
زيادة .

وتسرى هذه الزيادة على الاماكن المؤجرة لغير اغراض السكنى سواء كانت هذه  
الاماكن مستغلة فى انشطة او اغراض خاضعة لضريبة الارباح التجارية والصناعية او ضريبة  
المهن الحرة او كانت مستغلة فى انشطة او اغراض لا تخضع لاحدى هاتين الضريبتين .  
وكانت المحكمة الدستورية العليا قد اصدرت حكمها فى القضية رقم ٢١ لسنة ٧ قضائية  
" دستورية " بعدم دستورية نص المادة ٢٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فيما تضمنته  
من عدم سريان الزيادة المنصوص عليها فى المادة السابعة على الاماكن المؤجرة لغير اغراض  
السكنى والمستعملة فى اغراض او انشطة لا تخضع لاحدى ضريبتى الارباح التجارية والصناعية  
او المهن الحرة .

٦ ! كما تضمن القانون فى المادة ١٩ منه زيادة الاجرة القانونية فى الاحوال التى يتم فيها  
تغيير استعمال العين الى غير اغراض السكنى بنسب تختلف حسب تاريخ انشاء المبنى على  
النحو التالى :

- ( أ ) ٢٠٠% للمبانى المنشأة قبل اول يناير ١٩٤٤ .  
( ب ) ١٠٠% للمبانى المنشأة من اول يناير ١٩٤٤ وقبل ٥ نوفمبر ١٩٦١ .  
( ج ) ٧٥% للمبانى المنشأة منذ ٥ نوفمبر ١٩٦١ وحتى ٩ سبتمبر ١٩٧٧ .  
( د ) ٥٠% للمبانى المنشأة او التى تنشأ بعد ٩ سبتمبر ١٩٧٧ .
- وفى حالة التغيير الجزئى للاستعمال يستحق المالك نصف النسب المشار اليها ويشترط الا يترتب  
على تغيير الاستعمال كلياً او جزئياً الحاق ضرر بالمبنى او بشاغليه .
- ٧ . لم يتضمن القانون اى نص عمن يتحمل عبء الضريبة على العقارات المنشأة بعد العمل  
باحكامه سواء تم تقدير ايجاراتها بمعرفة لجان تحديد الاجرة - فى الحالات التى اجاز فيها ذلك - او  
تم ذلك بالاتفاق والتراضى بين المالك والمستاجر ، على انه ايا كان من يتحمل عبء الضريبة فان  
المالك او المنتفع هو الملتزم بأدائها وفقاً لأحكام القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ .

## المرحلة الرابعة :

وتبدأ هذه المرحلة من ١٩٩٦/١/٣١ .

في هذه المرحلة اتخذ المشرع خطوات اكثر ايجابية في سبيل تحرير عقود الايجار الجديدة وجعلها خاضعة لارادة المتعاقدين فقط ( المؤجر والمستاجر ) دون ما اى تدخل من الدولة ثم في التخفيف من قيد تايد عقود الايجار وتوريثها الى المالاهاية بالنسبة للوحدات المؤجرة لغير السكن مع تعويض المالك عن زيادة مستوى المعيشة بتقرير زيادات على ايجارات هذه الوحدات حسب تاريخ انشائها

وبدات هذه المرحلة بصدور القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ الذى نشر بالجريدة الرسمية العدد رقم ٤ مكرر أ فى ١٩٩٦/١/٣٠ واعقبه القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ الذى نشر بالجريدة الرسمية العدد رقم ١٢ مكرر فى ١٩٩٧/٣/٢٦ المعدل بالقانون ١٤ لسنة ٢٠٠١ المنشور بالجريدة العدد ١٣ تابع فى ٢٠٠١/٣/٢٩

نستعرض فيما يلى اهم الاحكام التى وردت بالقانونين :

اولا : القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ ( بشأن سريان احكام القانون المدنى على الاماكن التى لم يسبق تاجيرها والاماكن التى انتهت او تنتهى عقود ايجارها دون ان يكون لاحد حق البقاء فيها ) .  
وتسرى احكامه على كافة عقود الايجار التى يتم تحريرها اعتبارا من اليوم التالى لتاريخ نشره فى الجريدة الرسمية اى من ١٩٩٦/١/٣١ . حيث نص فى مادته الاولى على عدم سريان احكام قوانين الايجارات ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ، والقوانين الصادرة قبلهما على الاماكن التى لم يسبق تاجيرها ولا على الاماكن التى انتهت عقود ايجارها قبل العمل به او تنتهى بعده لاي سبب من الاسباب دون ان يكون لاحد حق البقاء فيها طبقا للقانون .

ثم نص فى مادته الثانية على ان تطبق احكام القانون المدنى فى شان تاجير هذه الاماكن خالية او مفروشة او فى شان استغلالها او التصرف فيها .

والمقصود بتطبيق احكام القانون المدنى هو العودة الى سيادة مبدأ العقد شرعية المتعاقدين اى الحرية التعاقدية الكاملة بين المؤجر والمستاجر وخاصة بالنسبة للقيمة الاجارية ومدة الايجار وذلك بالنسبة لعقود الايجار التى يتم تحريرها اعتبارا من ١٩٩٦/١/٣١ سواء عن اماكن قديمة او استحدثت بعد صدوره فالعبرة بتاريخ الاتفاق وتحرير عقد الايجار وليست بتاريخ انشاء المبنى .

حرصا من الحكومة على مراعاة البعد الاجتماعى واستقرار الاوضاع الاقتصادية ووصولاً الى قدر مقبول فى التوازن فى العلاقة بين المؤجر والمستاجر فقد صدر القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ متضمنا .

تحديد الاجرة القانونية للعين المؤجرة لغير اغرا السكن المحكومة بقوانين ايجار الاماكن  
بواقع :

- ثمانية امثال الاجرة القانونية الحالية للأماكن المنشأة قبل اول يناير سنة ١٩٤٤
- خمسة امثال الاجرة القانونية الحالية للأماكن المنشأة من اول يناير سنة ١٩٤٤ وحتى ٤ نوفمبر .
- اربعة امثال الاجرة القانونية الحالية للأماكن المنشأة من ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ وحتى ٦ اكتوبر سنة ١٩٧٣ .
- ثلاثة امثال الاجرة القانونية الحالية للأماكن المنشأة من ٧ اكتوبر سنة ١٩٧٣ وحتى ٩ سبتمبر سنة ١٩٧٧ .

ويسرى هذا التحديد اعتبارا من موعد استحقاق الاجرة التالية لتاريخ نشر هذا القانون ( اى من اول ابريل سنة ١٩٩٧ ) .

وتزاد الاجرة القانونية الحالية للأماكن المنشأة من ١٠ سبتمبر ١٩٧٧ وحتى ٣٠ يناير ١٩٩٦ نسبة ١٠% اعتبارا من ذات الموعد .

ثم تستحق زيادة سنوية بصفة دورية فى نفس هذا الموعد من الاعوام التالية بنسبة ١٠% من قيمة اخر اجرة قانونية لجميع الاماكن سالفة الذكر .

تسرى احكام هذا القانون على الاماكن المؤجرة لغير اغراض السكنى التى تحكمها قوانين الايجارات الصادرة حتى القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ولا تسرى على الاماكن التى يحكمها القانون ٤ لسنة ١٩٩٦ اى التى يتم تحرير عقود ايجارها بعد ٣٠ يناير ١٩٩٦ ايا ما كان تاريخ انشاء العقار .

وقد بينت المادة الاولى من اللائحة التنفيذية للقانون الصادرة بالقرار الجمهورى رقم ٢٣٧ لسنة ١٩٩٧ المقصود بعبارة ( الاجرة القانونية الحالية ) بأنها اخر اجرة استحققت قبل ١٩٩٧/٣/٢٧ محسوبة وفقا لما يلى :

١. التحديد الوارد في قوانين ايجار الاماكن كل مكان بحسب القانون الذى يحكمه وذلك بالنسبة للأماكن التى انشئت وتم تاجيرها او شغلها حتى ١٩٦١/١١/٥
٢. تقدير لجان تحديد الاجارات الذى صار نهائيا بالنسبة للأماكن التى خضعت لذلك حتى العمل بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ .
٣. فى جميع الاحوال بحسب كامل الزيادات والتخفيضات المنصوص عليها فى قوانين ايجار الاماكن بما فى ذلك كامل الزيادة المنصوص عليها فى المادة ٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ .
٤. تحديد مالك المبنى للأجرة طبقا لأسس القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ الذى ارتضاه المستأجر او عدل بناء على تظلمه وصار التعديل نهائيا وبمراجعة حق المالك فى زيادة الايجار نظير تغيير استعمال العين .

ولا عبء فى كل ما تقدم بالأجرة المكتوبة فى عقد الايجار ولا بالقيمة الايجارية المتخذة اساسا لحساب الضريبة اذا اختلفت ايهما عن الاجرة القانونية .  
ويرجع لاجرة المثل اذا كانت الاجرة القانونية غير معلومة .  
كما بينت المادة ١٣ من اللائحة ان الزيادة السنوية الدورية تكون من قيمة اخر اجرة قانونية استحققت اى بعد المضاعفة واطافة الزيادات .

ثالثا : القانون رقم ١٤ لسنة ٢٠٠١ بتعديل احكام القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ المنشور بالجريدة الرسمية العدد ١٣ تابع فى ٢٩/٣/٢٠٠١ .

عدل القانون ١٤ سالف الذكر الزيادة المنصوص عليها فى الفقرة الاخيرة من المادة الثالثة من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ والتي كانت ١٠% من قيمة اخر اجرة قانونية لتصبح ٥٢% بالنسبة للأماكن المنشأة حتى ١٩٧٧/٩/٩ ، ١٠% بالنسبة للأماكن المنشأة من ١٩٧٧/٩/١٠ وحتى ١٩٩٦/١/٣٠ .

## المرحلة الخامسة :

صدر القانون ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨ الذى لم يفعل بأكمله حتى تاريخ كتابة الورقة البحثية .

## الاعفاءات من ضريبة العقارات المبنية

الاعفاءات قد تكون لصالح المالك او المستاجر او كليهما ومنها ما هو مقرر بقوانين الضريبة وما هو مقرر بقوانين الايجارات او بقوانين اخرى .

### اولا : الاعفاءات المقررة بقوانين الضريبة العقارية

المادتين رقمى ٢١ ، ٢١ مكرر من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ تضمنتا بعض الاعفاءات على سبيل الحصر لصالح الملاك .  
كما تضمنت المادة الاولى من القانون ١٦٩ لسنة ١٩٦١ بعض الاعفاءات الاخرى لصالح المستاجرين ،  
ونستعرض كلا من هذين النوعين:

الاعفاءات المقررة بالقانون ٥٦ لسنة ١٩٥٤ لصالح الملاك

#### حالات الاعفاء :

وهى تسع حالات نصت عليها المادة ٢١ وحالة واحدة نصت عليها المادة ٢١ مكرر وهى كالاتى

:

١. العقارات المملوكة للدولة

ويلحق بما العقارات المملوكة للأشخاص الاعتبارية العامة وتشمل الهيئات العامة والمؤسسات العامة ( قبل الغائها ) بشرط ان تكون هذه العقارات مخصصة للمنفعة العامة اى كمكاتب لادارتها اما العقارات المملوكة للشركات العامة وهيئات القطاع العام وشركاته وكذلك الشركات قابضة وشركات قطاع الاعمال العام التى حلت محلها بمقتضى القانون رقم ٢٠٣ لسنة ١٩٩١ فلا يشملها الاعفاء .

٢. العقارات المملوكة لمجالس المحافظات ومجالس المدن والقرى المخصصة لمكاتب ادارتها او

الخدمات العامة سواء كانت هذه الخدمات تودى بالجمان او بمقابل كمبان عمليات

الكهرباء والغاز والمياه والمجارى والاسعاف واطفاء الحرائق والمذابح والحمامات والمغاسل العامة وما شابهها .

مع ملاحظة انه وفقا لقوانين الادارة المحلية واخرها الصادر بالقانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩ فانه يسرى على الوحدات المحلية ما يسرى على الحكومة بشأن الاعفاء من الضرائب وتعفى تلك الوحدات من جميع الضرائب والرسوم التي تعفى منها الحكومة .

٣. ( أ ) الابنية المخصصة لاقامة الشعائر الدينية كالمساجد والكنائس والاديرة والمعابد والاماكن الملحقة بها والمخصصة لسكن رجال الدين بدون اجر .

( ب ) المدارس التي تختص بتعليم الدين او المدارس المملوكة للطوائف الدينية المعترف بها من الدولة او المملوكة لجهات او جمعيات خيرية او اجتماعية او علمية سواء كانت تلك المدارس مجانية او بمصروفات اما المدارس المملوكة لاشخاص طبيعيين فلا تعفى من الضريبة .

( ج ) الابنية المملوكة للجهات والجمعيات الخيرية او الاجتماعية او العلمية وابنية النوادي الرياضية بشروط ثلاثة :

الاول : ان تكون هذه الجاهات او الجمعيات او النوادي مسجلة وفقا للقانون .

الثاني : ان تكون الابنية معدة لمزاولة النشاط الخيري او الاجتماعي او الرياضي او العلمي

الثالث : الا تكون منشأة بغرض الاستثمار .

اما العقارات ذات الربح المملوكة للأوقاف او الطوائف الدينية او الجهات او الجمعيات او النوادي المذكورة وكذلك الشقق او الدكاكين الملحقة بها والمؤجرة للغير فلا تعفى من الضريبة بصرف النظر عن اوجه صرف ريعها .

٤. المستشفيات والمستوصفات والملاجيء والمبرات بشروط اربعة :

الاول : ان تكون مملوكة لجمعيات خيرية او اجتماعية مسجلة وفقا للقانون .

الثاني : ان تكون معدة لقبول جميع المرضى واللاجئين بصرف النظر عن الدين او الجنس

الثالث : الا تكون منشأة بغرض الاستثمار .

الرابع : الا تتقاضى من المرضى او اللاجئين اية اجور الا اذا وافقت على ذلك وشاركت في تحديد تلك الاجور الجهات الادارية التي يصدر بها قرار من الوزير المختص .

٥ . دور السفارات والمفوضيات والقنصليات المملوكة للدولة الاجنبية والدور المملوكة للجهات الحكومية الاجنبية وذلك بشرط المعاملة بالمثل .

٦ . العقارات التي لا يزيد صافي قيمتها الايجارية السنوية على ثمانية عشر جنيها بشرط الا تزيد القيمة الايجارية لجملة العقارات التي يملكها الممول او له الحق في الانتفاع بها على هذا المبلغ في كافة أنحاء الجمهورية .

٧ . العقارات المخصصة لمنفعة الاراضي الزراعية المحيطة بها كآلات الري المعدة لرى تلك الاراضي بدون اجر .

٨ . مباني العزب المقامة في الاراضي الزراعية والتي يسكنها زارعو وعمال مالكي الارض بغير اجر والتي تشغلها حاصلاتهم ومواشيهم بشرط الا تتجاوز اجرة المبنى الواحد ثمانية عشر جنيها في السنة .

٩ . الاحواش والمباني الواقعة في منطقة الجبانات بشرط عدم استغلالها للسكن المستمر اما ما يستعمل منها للسكن المستمر فيربط بالضريبة .

١٠ . العقارات المملوكة لرؤساء وملوك الدول الاجنبية والمخصصة للإستعمال الشخصي واعفاء هذه العقارات جوازي بقرار من وزير المالية بعد اخذ راي وزير الخارجية .

### وجوب الاخطار عن زوال اسباب الاعفاء

اولا : وفقا لنص المادة ٢٤ مكرر من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ فانه يتعين على كل ممول يملك عقارا لا يتجاوز صافي قيمته الايجارية السنوية ثمانية عشر جنيها ويكون مالكا في الوقت نفسه لعقار او جزء من عقار او اكثر من ذلك سواء في نفس المدينة او في مدن اخرى في أنحاء الجمهورية ويكون صافي مجموع القيمة الايجارية لجملة ما يملكه يزيد عن ثمانية عشر جنيها ان يقدم الى

المحصلين والصارف الموجودة بدائرتهم هذه العقارات اقرار يبين فيه مقدار ما يملكه في كل مدينة وصافي القيمة الاجبارية السنوية لكل عقار والمجموع

ثانيا : كما نصت المادة ٢٤ مكرر ثالثا على انه في حالة زوال اى سبب من اسباب الاعفاء مسن الضريبة سالفة الذكر فانه يجب على صاحب الشأن ان يقدم الى جهة ربط وتحصيل الضريبة اخطار بذلك بكتاب موصى عليه بعلم الوصول في خلال شهرين من تاريخ زوال سبب الاعفاء وذلك لاعادة ربطه بالضريبة اعتبارا من السنة التالية للسنة التي زال فيها سبب الاعفاء عنه .

جزاء عدم تقديم الاقرار او الاخطار بزوال سبب الاعفاء :

نصت المادة ٢٤ مكرر رابعا على ان كل ممول يتاخر عن تقديم الاقرار المنصوص عليه في المادة ٢٤ مكرر والاخطار المنصوص عليه في المادة ٢٤ مكرر ثالثا او يتضمن اقراره او اخطاره بيانات خاطئة يترتب عليها الاعفاء بدون وجه حق من الضرائب المستحقة على عقاراته عليه جزاء رادع يتمثل في :

١. الحرمان من الانتفاع باحكام هذا القانون لمدة خمس سنوات .
٢. تفرض عليه غرامة مساوية لضريبة العقار في سنة واحدة .
٣. يلزم الممول برد جميع المبالغ التي تكون قد رفعت عنه بغير حق مهما كانت مدتها

الاعفاءات المقررة بالقانون ١٦٩ لسنة ١٩٦١ لصالح المستاجرين

صدر القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ متضمنا تقرير بعض الاعفاءات من الضريبة على العقارات المبنية وخفض الاجارات بمقدار الاعفاءات وذلك تخفيفا لأعباء المعيشة عن المستاجرين ونص على ان يعمل به اعتبارا من اول يناير سنة ١٩٦٢ .

وهذه الاعفاءات نوعان

الاول : اعفاء المساكن التي لا يزيد متوسط الاجار الشهري للحجرة بالوحدة السكنية فيها عن ثلاثة جنيها من ضريبة العقارات المبنية والضرائب الاضافية الاخرى الملحق بها .



الثاني : اعفاء المساكن التي يزيد متوسط الايجار الشهري للحجرة بالوحدة السكنية فيها على ثلاثة جنيهاً ولا يتجاوز خمسة جنيهاً من ضريبة العقارات المبنية فقط دون الضرائب الاضافية الاخرى الملحقه بها .

وتحكم هذه الاعفاءات القواعد الآتية :

- ١ . هذه الاعفاءات مقررة لصالح المستاجر حيث الزم القانون المالك ان يخفض قيمة الايجار للسكان بما يعادل ما خص الوحدة السكنية من الاعفاء .
- ٢ . في حساب متوسط الايجار الشهري للحجرة بالوحدة السكنية يزداد عدد حجراتها حجرة واحدة اذا اشتملت تلك الوحدة على صالة او اكثر .
- ٣ . يسرى الاعفاء وتخفيض الايجار بقيمة الاعفاء على المباني المنشأة اصلاً لاغراض خلاف السكن .

الا ان المشرع عدل عن اعفاء هذا النوع الاخير من المباني بمقتضى القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٨ اعتباراً من اول يوليو سنة ١٩٦٨ على النحو التالي :

سعر الضريبة المعادة والمتحمل بعينها :

الضريبة المعاد تحصيلها هي الضريبة الاصلية فقط دون الضرائب الاضافية وسعرها بالنسبة للمباني المنشأة اصلاً لاغراض خلاف السكن ١٠% من صافي القيمة الايجارية اما بالنسبة للمباني المنشأة للسكن واستغلت لاغراض خلاف السكن فان سعر الضريبة يكون ١٠% او ١٥% وفقاً للشرائح المحددة بالمادة ١٢ من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ .

ويتحمل عبء الضريبة الاصلية المعادة بحكم القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٨ شاغلوا هذه العقارات ملاكاً كانوا او مستاجرين باعتبار انهم هم اللذين سبق لهم الاستفادة من الاعفاء .

### **ثانياً : الاعفاءات المقررة بقوانين الايجارات وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستاجر**

تضمن كلا من القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ بتحديد ايجار الاماكن والقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ في شان ايجار الاماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستاجرين نصاً يفيد مراعاة الاعفاءات المقررة بالقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ بتقرير بعض الاعفاءات من الضريبة على العقارات المبنية وخفض الايجار بمقدار الاعفاء مما يعنى ان كلا القانونين لم يتضمنا اية اعفاءات

جديدة علاوة على استمرار العمل بما ورد بالقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ على العقارات التي انشئت في ظلها .

ثم صدر القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تاجير وبيع الاماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستاجر متضمنا في الباب الثالث منه ( تحت عنوان في شأن تقرير بعض الاعفاءات الضريبية على العقارات المبنية ) المادتين رقمي ٦٦،٦٧ الخاصة بقواعد واحكام هذه الاعفاءات .

واخيرا صدر القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ مقرا التوسع في الاعفاءات في مادته الحادية عشرة الواردة تحت عنوان ( في شأن التخفيف من اعباء الضريبة على العقارات المبنية ) .

ونستعرض فيما يلي الاعفاءات الواردة بكل من القانونين رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، ١٣٦

لسنة ١٩٨١

اولا : الاعفاءات المقررة بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ .

نصت المادتان ٦٦ ، ٦٧ من هذا القانون على تجميع احكام الاعفاءات من ضريبة العقارات المبنية والضرائب الاضافية بحسب تاريخ انشاء العقار على النحو التالي :

١ . العقارات المنشئة حتى ١٨/٨/١٩٦٩ .

تسرى عليها الاعفاءات المقررة بالقانون ١٦٩ لسنة ١٩٦١ ولم يتضمن القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بالنسبة لها اية اعفاءات جديدة .

٢ . العقارات التي انشئت او شغلت لأول مرة بعد ١٨/٨/١٩٦٩ وحتى ٨/٩/١٩٧٧

وهذه العقارات تخضع لاحكام القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ وكان يسرى عليها الاعفاءات المقررة بالقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ غير ان القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ توسع في اعفائها اعتبارا من اول يناير سن ١٩٧٧ حيث قرر :

( أ ) اعفاء شاغلي المساكن من اداء الضرائب العقارية الاصلية والاضافية اذا زاد متوسط الاجار الشهري للغرفة الواحدة فيها على ثلاثة جنيهات ولم يجاوز خمسة جنيهات .

( ب ) اعفاء شاغلي المساكن من اداء الضريبة الاصلية دون الضرائب الاضافية اذا زاد متوسط الاجار الشهري للغرفة الواحدة فيها على خمسة جنيهات ولم يجاوز ثمانية جنيهات

ويلاحظ ان هذه الاعفاءات لا تسرى على الاماكن المنشأة لغير السكن والاماكن السكنية المستغلة في اغراض غير سكنية كما يلاحظ ان الاعفاء لصالح الشاغلين حيث اهم هم الذين يتحملون بعبء الضريبة وفقا لأحكام القانونين رقمى ٤٦ لسنة ١٩٦٢ ، ٥٢ لسنة ١٩٦٩

٣. العقارات التى انشئت او شغلت لأول مرة بعد ١٩٧٧/٩/٨ .

وهي العقارات المنشأة او المشغولة بعد العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وتسرى عليها احكامه وقد قررت الفقرة الثانية من المادة ٦٧ منه بالنسبة لها الاعفاءات التالية :

( أ ) يعفى شاغلوا المساكن التى لا يتجاوز متوسط الاجار الشهرى للغرفة الواحدة فيها ثمانية جنيهاً من اداء الضرائب العقارية الاصلية والاضافية .

( ب ) يعفى شاغلوا المساكن التى لا يزيد متوسط الاجار الشهرى للغرفة الواحدة فيها عن ثمانية جنيهاً ولا يتجاوز عشرة جنيهاً من اداء الضرائب العقارية الاصلية دون الاضافية .

وهذه الاعفاءات ايضا لا تسرى على الاماكن المنشأة لغير السكن والاماكن السكنية المستغلة في غير اغراض السكن كما انها مقررّة لصالح الشاغلين حيث اهم هم الذين يتحملون بعبء الضريبة وفقا لأحكام القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وقد نسخت هذه الفقرة بصدر القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ .

ثانيا : الاعفاءات المقررة بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ .

نصت المادة ١١ من هذا القانون على اعفاء مالكي وشاغلي المباني - من غير المستوى الفاخر - المؤجرة لأغراض السكنى التى انشئت او تنشأ اعتبارا من ١٩٧٧/٩/٩ من جميع الضرائب العقارية الاصلية والاضافية ، وعلى ان يسرى هذا الاعفاء اعتبارا من اول يناير التالى لتاريخ العمل بالقانون ( اى من اول يناير سنة ١٩٨٢ ) .

ولا يسرى الاعفاء على الاماكن المستغلة مفروشة او فنادق او بنسيونات كما لا يسرى على الاماكن المؤجرة لأغراض خلاف السكن ولا على المباني من المستوى الفاخر الذى يصدر بتحديد مواصفاته قرار من وزير الاسكان ويتضمن ترخيص البناء مستوى المباني .

الا ان الاعفاء السابق يسرى على الوحدات المستغلة في أنشطة غير خاضعة لاحدى ضريبتى الارباح التجارية والصناعية او ارباح المهن غير التجارية - كما في حالة استغلال الوحدة بالاجار بمعرفة مصلحة حكومية ( م ٢٧ من القانون ) .

وهذا الاعفاء مقرر لصالح الملاك والشاغلين .

ويلاحظ ان جميع الاعفاءات المقررة بالقوانين السابقة لا تشمل رسم النظافة كما لا تشمل دمغة الايصالات ورسم التنمية عن الاماكن المؤجرة .

### ثالثا : الاعفاءات المقررة بقوانين خاصة

وهذه الاعفاءات متعددة وليس من السهل حصرها جميعها ونذكر منها ،

اولا : الاعفاءات المتكررة للعقارات الكائنة في محافظات القناة وسيناء والبحر الاحمر ومطروح بسبب الحروب وحتى انتهاء اثار العدوان " ١٢ قانون حتى نهاية ١٩٨٤ "

#### ثانيا : اعفاء المساكن الشعبية :

تشجيعا على بناء المساكن الشعبية وتخفيف اعباء المعيشة عن اصحاب الدخول المحدودة نصت المادة ٢١ من القانون رقم ٢٠٦ لسنة ١٩٥١ المعدل بالقانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٦٠ على ان يعفى من الضريبة على العقارات المبنية كل مسكن شعبي لمدة خمس سنوات من بدء الانتفاع به ولا يستفيد من هذا الاعفاء الا الهيئات والاشخاص المنصوص عليها في المادة الاولى من القانون وهم :

- مجال المحافظات ومجالس المدن ومجالس القروية .
- اصحاب الاعمال الذين ينشئون المساكن لعمالهم .
- الجمعيات التعاونية لبناء المساكن وجمعياتها العامة .
- وزارة الاوقاف لما تقيمه من المساكن بصفتها ناظرة على الاوقاف الخيرية .
- من يشتركون في مناقصة عامة تجريها الحكومة لبناء المساكن الشعبية .

#### ثالثا : اعفاء المنظمات النقايبية العمالية

معاونة للمنظمات النقايبية على اداء دورها نص القانون رقم ٣٥ لسنة ١٩٧٦ المعدل بالقانون رقم ١ لسنة ١٩٨١ على اعفاء المنظمات النقايبية من ضريبة المباني والضرائب الاضافية المقررة على العقارات التي تملكها او تستاجرها والرسوم التي تقررها المجالس المحلية طبقا لقانون الادارة المحلية ( م ٥٥ فقرة ١ ) .

رابعاً : اعفاء مبانى الهيئة العربية للتصنيع :

نص القانون رقم ١٥٠ لسنة ١٩٧٦ بشأن حصانات وامتيازات الهيئة العربية للتصنيع فى المادة ٧٥ منه على ان تعفى مبانى الهيئة والاماكن التى تشغلها الهيئة ووحداتها وفروعها ومكاتبها سواء اكانت مملوكة للهيئة او مؤجرة لها من جميع الضرائب العامة والاقليمية والمحلية باستثناء الضرائب المستحقة مقابل خدمات خاصة .

خامساً : اعفاء العقارات بالمجتمعات العمرانية الجديدة :

تشجيعاً لاقامة المبانى بالمجتمعات العمرانية الجديدة والاقامة فيها تضمن القانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ بشأن المجتمعات العمرانية الجديدة النص فى المادة ٢٢ منه على ان يعفى شاغلوا العقارات التى تقام فى المجتمعات العمرانية الجديدة مما يكون مستحقاً عليهم من الضريبة على العقارات المبنية ومن الضرائب والرسوم الاضافية المتعلقة بما ايا كانت تسميتها او مصدر فرضها وذلك لمدة عشر سنوات من تاريخ اتمام العقار وصلاحيته للإنتفاع به فى الغرض المنشأ من اجله متى تم ذلك فى المواعيد التى يحددها مجلس ادارة الهيئة او يتضمنها العقد المبرم من ذوى الشأن .

سادساً : اعفاء مقار الاحزاب والمنشآت المملوكة لها :

نص على هذا الاعفاء القانون رقم ٤٠ لسنة ١٩٧٧ الخاص بنظام الاحزاب السياسية فى المادة ١٣ منه التى تقضى بان تعفى المقار والمنشآت المملوكة للحزب وامواله من جميع الضرائب والرسوم العامة والمحلية وقد اشترطت المادة ١٨ من القانون بعد تعديلها بالقانون رقم ٣٦ لسنة ١٩٧٩ لتمتع الحزب واستمرار انتفاعه بهذه الميزة ان تكون له عشرة مقاعد على الاقل فى مجلس الشعب .

سابعاً : اعفاء العقارات المملوكة لصناديق التامين الخاصة :

نص على هذا الاعفاء القانون رقم ٥٤ لسنة ١٩٧٥ باصدار قانون صناديق التامين الخاصة بالنص فى الفقرة (د) من المادة العاشرة منه على ان تعفى العقارات المملوكة للصناديق من الضرائب المفروضة على العقارات المبنية بمقتضى القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ . ويسرى هذا القانون على صناديق التامين الخاصة التى تبلغ قيمة اشتراكاتها الف جنيه سنويا فاكثر .

### ثامنا : عدم خضوع المناطق الحرة

تشجيعا للإستثمار فى المناطق الحرة وما لهذه المناطق من وضع خاص تضمن قانون الإستثمار رقم ٢٣٠ لسنة ١٩٨٩ فى المادة ٣٧ منه النص على عدم خضوع المشروعات التى تقام فى المناطق الحرة والارباح التى توزعها لأحكام قوانين الضرائب والرسوم السارية فى مصر . مع ملاحظة ان هذا القانون لم يتضمن اى اعفاءات من ضريبة العقارات المبينة بالنسبة للمشروعات المقامة وفقا لأحكامه فى غير المناطق الحرة .

### تاسعا : اعفاء العقارات المملوكة للنقابات المهنية :

معاونة من الدولة للنقابات المهنية على اداء رسالتها فى خدمة اعضائها تضمنت قوانين انشاء وتنظيم هذه النقابات بعض الاعفاءات الضريبية - ومنها المباني - ومن هذه النقابات :

- ١ . نقابة المهن التعليمية ( م ٦٤ من القانون ٧٩ لسنة ١٩٦٩ ) .
- ٢ . نقابة المهن الزراعية ( م ٩١ من القانون ٣١ لسنة ١٩٦٦ المعدل بالقانون ٤٠ لسنة ١٩٧٦ ) .
- ٣ . نقابة التجار ( م ٨١ من القانون ٤٠ لسنة ١٩٧٢ المعدل بالقانون ١٥٥ لسنة ١٩٧٦ ) .
- ٤ . نقابة المهندسين ( م ٥١ من القانون ٦٦ لسنة ١٩٧٤ ) .
- ٥ . نقابة المهن الفنية التطبيقية ( م ٥٨ من القانون ٦٧ لسنة ١٩٧٤ ) .
- ٦ . نقابة مصممي الفنون التطبيقية ( م ٥٠ من القانون ٨٤ لسنة ١٩٧٦ ) .
- ٧ . نقابة مهنة التمريض ( م ٤٧ من القانون ١١٥ لسنة ١٩٧٦ ) .
- ٨ . اتحاد نقابات المهن الطبية ( م ٢٣ من القانون ١٣ لسنة ١٩٨٣ ) .
- ٩ . نقابة المحامين ( م ١٧٥ من القانون ١٧ لسنة ١٩٨٣ ) .
- ١٠ . نقابة الفنانين التشكيليين ( م ٦٧ مكرر من القانون ٨٣ لسنة ١٩٧٦ المضافة بالقانون ١٢٢ لسنة ١٩٨٣ ) .
- ١١ . نقابة المهن الرياضية ( م ٦٤ من القانون ٣ لسنة ١٩٨٧ ) .

### عاشرا : اعفاء دور العرض السينمائي الجديدة

وقد نص على هذا الاعفاء القانون رقم ٢٣ لسنة ١٩٧٤ بالمادتين ١،٢ منه وهو اعفاء مؤقت لمدة خمس سنوات تبدأ من تاريخ مزاولة دار العرض لنشاطها وواضح ان الهدف من القانون تشجيع اقامة دور العرض السينمائي للمساهمة في حل ازمة صناعة السينما .

### بعض المواد في القانون ٩٦ لسنة ٢٠٠٨

#### مادة (٨) :

تفرض الضريبة سنوية على العقارات المبنية أياً كانت مادة بنائها وأياً كان الغرض الذي تستخدم فيه ، دائمة أو غير دائمة ، مقامة على الارض او تحتها او على الماء ، مشغولة بعوض أو غير عوض ، سواء أكانت تامه ومشغولة أو تامة غير مشغولة أو مشغولة على غير إتمام ، وتحدد الائحة التنفيذية قواعد وإجراءات حصر العقارات المبنية .  
واتسرى الضريبة على جميع العقارات المبنية وما في حكمها في جميع أنحاء البلاد .

#### مادة ( ١٢ ) :

يكون سعر الضريبة ١٠ % من القيمة الإيجارية السنوية للعقارات الخاضعة للضريبة ، وذلك بعد اسبعاد ٣٠ % من هذه القيمة بالنسبة للاماكن المستعملة في اغراض السكن ، و ٣٢ % بالنسبة للاماكن المستعملة في غير أغراض السكن ، وذلك مقابل جميع المصروفات التي يتكبدها المكلف بأداء الضريبة بما في ذلك مصاريف الصيانة .

### المشاكل في القانون القديم :

١ . القانون ٥٦ لسنة ١٩٥٤ توجد به تشوهات عديدة منها على سبيل المثال لا الحصر انه يفرض داخل كردونات المدن المعتمدة منذ ١٨٨٤ وعلى المدن الواردة بالجدول المرافق له ، وكان من نتيجة ذلك أن هناك ما يقرب من ٦٠ % من العقارات المبنية الموجودة على أرض مصر لا تخضع لهذا القانون مما لا يحقق معه مبادئ العدالة والمساواة بين المواطنين في الحقوق والألتزامات .

٢. هناك تدخلات كثيرة من تشريعات لا علاقة لها بالضريبة قررت بعض الإعفاءات التي جعلت في العقار الواحد وحدات معفاة أحدثت ووحدات غير معفاة أقدم منها في تاريخ الإنشاء.
٣. تعدد الشرائح وفقاً للقيمة الإيجارية للحجرة بالوحدة والتي تتراوح ما بين ١٠% وحتى ٤٦% من القيمة الإيجارية مع التمييز بين سعر الضريبة للسكني وغير السكني دون مبرر.
٤. وجود مشاكل كثيرة في التطبيق العملي للقانون زاد من صعوبتها تعدد التشريعات التي تناولت نفس موضوع الضريبة ، وطول الفترة الزمنية منذ صدور القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ الفارض للضريبة حتى تاريخ صدور هذا القانون .
٥. كثرة الإعفاءات الموجودة في القوانين المطبقة مما يفقد الغرض الذي من اجله تفرض الضرائب وهو المساهمة في زيادة ميزانية الدولة للصرف على الانفاق الذي يعود في النهاية على المواطن .

### التوصيات :

١. تلافى مشاكل التطبيق العملي للقوانين الحالية حيث أن عددها كبير لا يتفق ومبدأ الثقة بين الممولين والأدارة الضريبية .
٢. معالجة التشوهات الموجودة في التشريعات وذلك بتطبيق قانون واحد يتماشى مع المجتمع الخاضع للضريبة من ناحية سهولة المعرفة من جانب ومن جانب اخر سهولة التطبيق .
٣. مراعاة البعد الاجتماعي والاقتصادي للمكلفين بأداء الضريبة وتعظيم موارد الدولة بتوحيد سعر الضريبة وترشيد الإعفاء منها .