



Morison KSi
Independent member

نصر أبو العباس وشركاه
محاسبون قانونيون ومستشارون

المستشار

نشرة دورية داخلية ربع سنوية

قانون

الضريبة العقارية

رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨

طبقاً لآخر تعديل

بقرار بقانون رقم ١١٧ لسنة ٢٠١٤

ولانحته التنفيذية

الصادرة بقرار وزير المالية رقم ٤٩٢ لسنة ٢٠٠٩

طبقاً لآخر تعديل

بقرار وزير المالية رقم ١١٩ لسنة ٢٠١٦

عدد خاص يوليو ٢٠١٦

٢ ميدان الإسماعيلية - مصر الجديدة - القاهرة ت: ٢٢٩١٥٨٩٩ - ٢٤١٩٢٠٢٦ فاكس: ٢٤١٩٩٨٦٨ موبايل: ٠١٢٢٢١٠٦٨٤٨

E-mail : nasr@nasrcorp.com - info@nasrcorp.com

www.nasrcorp.com - www.morisoninternational.com



أهم أقسام المكتب المشتركة في إعداد المجلة	أسرة التحرير المجموعة الاستشارية بالمكتب
<ul style="list-style-type: none"> • قسم المراجعة والمحاسبة. • قسم المراجعة الضريبية. • قسم المراجعة الداخلية. • قسم الاستشارات الضريبية. • قسم تأسيس الشركات. • قسم تقييم الشركات والاندماجات. • قسم البحوث والتدريب. • قسم الشؤون القانونية والدعاوي. 	<p style="text-align: center;">أسرة التحرير</p> <ul style="list-style-type: none"> • الأستاذ / محمد عادل إبراهيم معتوق • محاسب قانوني وخبير ضرائب. • رئيس خبراء وزارة العدل (سابقاً). • زميل الجمعية المصرية للمالية العامة والضرائب. • عضو جمعية الضرائب المصرية. • الأستاذ / سعيد حامد منصور • المستشار الضريبي • محاسب قانوني وخبير ضرائب. • وكيل وزارة بمصلحة الضرائب "سابقاً". • المدير الفني لمكتب رئيس مصلحة الضرائب ومقرر لجنة فض المنازعات "سابقاً" • زميل جمعية الضرائب المصرية





Morison KSi
Independent member

نصر أبو العباس وشركاه
محاسبون قانونيون ومستشارون

أسرة التحرير

الأستاذ / محمد عادل إبراهيم معتوق

الأستاذ / سعيد حامد منصور



Morison KSi
Independent member

نصر أبو العباس وشركاه
محاسبون قانونيون ومستشارون

حكمة العدد

إذا وضعت أحداً فوق قدره

فتأكد أنه سوف يضعك دون قدرك

علي بن أبي طالب (رضي الله عنه)



كلمة العدد

بمناسبة صدور اللائحة التنفيذية الصادر بها قرار السيد الأستاذ الدكتور / وزير المالية رقم ٤٩٣ لسنة ٢٠٠٩ لقانون الضريبة على العقارات المبنية الصادر بالقانون رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨ والتعديلات التي طرأت عليهما، وكذلك النماذج والإقرارات الضريبية المرافقة لللائحة التنفيذية عند بدء تطبيق القانون اعتباراً من ٢٠١٣/٧/١.

فقد رأينا استكمالاً لمسيرة الاستشارات الضريبية الطويلة للمكتب، والتي يقدمها لعملائه منذ ما يقرب من ٢٥ عاماً أن نضيف خدمة جديدة بإنشاء /

"إدارة متخصصة بالمكتب في الضرائب على العقارات المبنية"

وتضم هذه الإدارة مجموعة من الخبراء السابقين بالضرائب العقارية، ومجموعة من المهندسين، والخبراء في التقييم العقاري والمعتمدين كمقيمين في هيئة التمويل العقاري والبنك المركزي ومجموعة من المحامين والباحثين وخبراء الضرائب.

وكانت أول باكورة إنتاج لهذه المجموعة الصادرة بالعدد الخاص في سبتمبر ٢٠٠٩، والذي يتضمن على :

- ١- مقدمة عن تطور تشريعات الضريبة على العقارات المبنية في مصر.
- ٢- أسئلة وأجوبة لشرح أحكام القانون.
- ٣- الآثار المترتبة على تطبيق القانون بالنسبة لقانون الضريبة على الدخل رقم ٩١ لسنة ٢٠٠٥ وتعديلاته.
- ٤- الكتب الدورية الصادرة بشأن تطبيق القانون.
- ٥- الإقرارات الضريبية الصادرة طبقاً للمادة ١٤ من القانون.
- ٦- أمثلة توضيحية لكيفية حساب العبء الضريبي بالنسبة للوحدات السكنية والغير سكنية. وإحافاً لها صدر عدد خاص في ديسمبر ٢٠١٥ ثم تلاها العدد الحالي. ونرجو أن نوفق جميعاً في تطبيق صحيح القانون واللائحة التنفيذية نصاً وروحاً.

والله ولي التوفيق...

نصر أبو العباس احمد





Morison KSi
Independent member

نصر أبو العباس وشركاه
محاسبون قانونيون ومستشارون

محتويات العدد

□

الصفحة	الموضوع
١٠	أولاً: مقدمة عن تطور تشريعات ضريبة المباني في مصر.
١٦	ثانياً: نصوص القانون رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨ بإصدار قانون الضريبة على العقارات المبنية وما يقابلها من نصوص اللائحة التنفيذية للقانون الصادرة بالقرار الوزاري رقم ٤٩٣ لسنة ٢٠٠٩ طبقاً لآخر تعديل .
٥٨	ثالثاً: جداول الأعباء الضريبية التي يتحملها ممول الضرائب على العقارات المبنية والمنشآت الصناعية
٧٢	رابعاً: سؤال وجواب حول القانون ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨ وتعديلاته.
٩٠	خامساً: بعض الأمثلة العملية في كيفية حساب العبء الضريبي بالنسبة للوحدات السكنية وغير السكنية والمنشآت الصناعية
٩٩	سادساً: الآثار القانونية لقانون الضريبة العقارية الجديد المترتبة على قانون ضريبة الدخل رقم ٩١ لسنة ٢٠٠٥ وتعديلاته .
١٠٧	سابعاً: الكتب الدورية الصادرة بخصوص هذا القانون.
١٢٦	ثامناً: النماذج والقرارات والسجلات المنصوص عليها في القانون ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية الصادرة بالقرار رقم ٤٩٢ لسنة ٢٠٠٩





**أولاً: مقدمة عن تطور تشريعات
ضريبة المباني في مصر**





Morison KSi
Independent member

نصر أبو العباس وشركاه
محاسبون قانونيون ومستشارون

أولاً: مقدمة عن تطور تشريعات ضريبة المباني في مصر

فرضت هذه الضريبة في مصر الحديثة منذ أواخر حكم محمد علي في عام ١٨٤٢، وكان سعرها في ذلك الوقت ١٢/١ من إيجار المبنى، وقد أعيد تنظيمها عدة مرات في عامي ١٨٥٤، ١٨٧٥، وظل رغم ذلك معظم الأجانب يقاومون دفعها بحجة أن العرف في مصر يقضي بعدم خضوعهم لهذه الضريبة ناصرتهم المحاكم المختلطة في ذلك.

وفي عام ١٨٨٣ أعيد تنظيم هذه الضريبة من جديد، واستمر الأجانب في مقاومة خضوعهم لها حتى صدور قرار الدول ذات الامتيازات في مؤتمر لندن في عام ١٨٨٥، بموجب خضوع رعاياها في مصر لضريبة المباني الواقعة في القاهرة وفي البلاد الأخرى المدرجة بالجدول الملحقة به، مع زيادة السعر إلى ١٠ % وبقاء التقديرات الخاصة بوعاء الضريبة ثابتة لمدة ثماني سنوات.

وفي عام ١٩٥٤ صدر القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ وقرر أحكاماً جديدة لهذه الضريبة من ناحية توسيع دائرة الخضوع، وبيان الإعفاءات منها، واستبعاد ٢٠ % من محل الضريبة مقابل جميع المصروفات التي يتكبدها الممول، واستقرار السعر السابق الإشارة إليه.

وفي عام ١٩٦١ صدر القانون رقم ١٢٩ في شأن استحداث حكم جديد بمقتضاه أصبحت الضريبة تفرض بفئات تصاعدية بنسب تتراوح بين ١٠ % - ٤٠ % حسب القيمة الإيجارية للحجرة، فالحجرة التي قيمتها الإيجارية تزيد عن ١٠ جنيه تفرض عليها الضريبة بسعر ٤٠ %.

• أهم دوافع إصدار القانون:

يأتي القانون كحلقة في سلسلة الإصلاح الضريبي الذي تنتهجه الحكومة في السنوات الأخيرة، تفعيلاً لسياستها في تشجيع النشاط الاقتصادي، وتدعيم الثقة بين الممولين والإدارة الضريبية، ولذا فقد راعي القانون الاعتبارات الآتية:

١- توحيد وتنسيق أحكام الضريبة العقارية من التشتت التشريعي الحالي، حيث يلزم لتطبيق الضريبة في القانون الحالي مراعاة الأحكام ذات العلاقة الواردة في قانون الإدارة المحلية وقانون الضريبة على الدخل وقوانين الإسكان المتعددة، فجاء القانون ليجمع المرجع في فرض هذه الضريبة إلى قانون الضريبة وحده وبالقدر الذي يحقق تيسير المعاملة الضريبية وضبط أحكامها.



- ٢- بيان الإجراءات المرتبطة بحصر الضريبة وربطها وتحصيلها، فذكرت أحكام القانون إجراءات الحصر العام والسنوي، والتظلم من التقدير أو الطعن على الضريبة من خلال لجان محايدة.
- ٣- مراعاة المراكز القانونية من خلال عدم المساس بأوضاع ملاك العقارات التي تؤجر وفقاً لقوانين تنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ذات الأجرة المحددة غير القابلة للتعديل، وذلك بعدم فرض الضريبة العقارية وفقاً للقانون الجديد إلا بعد تغير تلك الأوضاع بانقضاء عقود الإيجار القديمة.
- ٤- إزالة التشوهات الاقتصادية في السوق العقاري التي تنتج عن تطبيق القانون الحالي، حيث لا تفرض الضريبة إلا على عقارات كائنة بمناطق محددة دون غيرها، وقد ترتب على ذلك إغفاء الكثير من العقارات المبنية الكائنة في مناطق سياحية أو مجتمعات عمرانية جديدة على الرغم من ارتفاع مستواها العمراني أو ارتفاع مستوى دخل ملاكها، الأمر الذي يؤدي بالقانون إلى مد نطاق أحكامه إلى هذه العقارات جميعها، تحقيقاً للمساواة والعدالة الضريبية، والحد من المضاربة على العقارات.
- ٥- العمل على أن تساهم الضريبة العقارية بحصيلة ملائمة للثروة العقارية بمصر فتزيد الحصيلة المتوقعة بسبب زيادة وعائها ونطاق الخضوع لها. فضلاً عما تحققه هذه المساهمة في حث أصحاب العقارات الشاغرة أو غير المستعملة إلى تأجيرها مما يؤدي إلى الحد من أزمة الإسكان وزيادة عرض العقارات القابلة للتأجير.
- ٦- تشجيع المكلفين المتهربين من الضريبة على الالتزام بالقانون من خلال استحداث أحكام العفو الضريبي والتصالح في الجرائم الضريبية، وهي أحكام لم تكن تعرفها الضريبة العقارية من قبل.
- ٧- تحول الضريبة العقارية من ضريبة محلية ربطاً وتحصيلاً إلى ضريبة مركزية ربطاً وتحصيلاً، بما يمكن وزارة المالية من توحيد قواعد تطبيق القانون والرقابة الفعالة على تنفيذه وتحقيق المرونة الكافية في توزيع حصيلتها على المحافظات، بما يتلائم وحاجة كل محافظة لهذه الإيرادات بدلاً من إنفراد كل محافظة بتحصيل الضريبة على العقارات الكائنة بها. كما يساعد هذا النظام على تحسين أداء الإدارة الضريبية وأوضاع الموظفين تحقيقاً لكفاءة العمل وجودته.



- أهم ما استحدثه القانون من أحكام :

استحدث القانون عدداً من الأحكام التي ترمي إلى تحقيق دوافعه ومنها :

- ١- إخضاع كافة العقارات المبنية للضريبة كأصل عام، دون تعليق هذا الخضوع على صدور قرارات وزارية، بخلاف ما يتطلبه القانون السابق لخضوع العقارات المبنية للضريبة، وهو أن تصدر بالبلاد أو المدن التي بها هذه العقارات الأوامر العالية أو مراسيم بربط الضريبة أو صدور قرار من وزير المالية بإضافة مدن جديدة بالجدول الملحق بالقانون.
- ٢- زيادة سعر الضريبة إلى ١٠ % من القيمة الإيجارية المحددة وفقاً لأحكام القانون.
- ٣- جعل القانون مدة الحصر والتقدير للقيمة الإيجارية للعقارات المبنية خمس سنوات بدلاً من عشر سنوات، على أن يتم الشروع في إجراءات إعادة التقدير قبل نهاية كل فترة بسنة على الأقل وثلاث سنوات على الأكثر بدلاً من سنتين في القانون السابق.
- ٤- تخفيض مدة تقديم التظلم من قرارات لجان التقدير إلى سنتين يوماً بدلاً من ستة أشهر من تاريخ الإعلان ونشر التقديرات مع تقرير تأمين لضمان جدية الطعن قدره خمسون جنيهاً بدلاً من عشرون جنيهاً بحد أقصى في القانون السابق.
- ٥- تغيير تشكيل لجان الطعن وإعادة تنظيم أعمالها لضمان الحيادية التامة.
- ٦- منح القانون إعفاءً للوحدة العقارية للمكلف بأداء الضريبة والتي يتخذها سكناً خاصاً رئيسياً له ولأسرته وتشمل الزوجة والأولاد القصر والتي يقل صافى قيمتها الإيجارية السنوية عن ٢٤٠٠٠ جنية وما زاد عن ذلك يخضع للضريبة.
- ٧- منح القانون إعفاء لكل وحدة (غير سكنية) في عقار مستعملة في أغراض تجارية أو صناعية أو إدارية أو مهنية يقل صافى قيمتها الإيجارية السنوية عن ١٢٠٠ جنية وما زاد عن ذلك يخضع للضريبة.
- ٨- تحمل الدولة بأعباء الضريبة نيابة عن غير القادرين.





ثانياً: نصوص القانون رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨
بإصدار قانون الضريبة على العقارات المبنية
وما يقابلها من نصوص اللائحة التنفيذية للقانون
الصادرة بالقرار الوزاري رقم ٤٩٣ لسنة ٢٠٠٩
طبقاً لآخر تعديل





ثانياً: القانون رقم (١٩٦) لسنة ٢٠٠٨
بإصدار قانون الضريبة على العقارات المبنية
واللائحة التنفيذية الصادرة بقرار وزير المالية رقم ٤٩٣ لسنة ٢٠٠٩
طبقاً لآخر تعديل

اللائحة التنفيذية	قانون الضريبة على العقارات المبنية
<p>وزير المالية</p> <p>بعد الإطلاع على قانون الضريبة على العقارات المبنية الصادر بالقانون رقم (١٩٦) لسنة ٢٠٠٨ .</p> <p style="text-align: center;">ق ر ر</p> <p style="text-align: center;">(المادة الأولى)</p> <p>يعمل باللائحة التنفيذية المرفقة لقانون الضريبة على العقارات المبنية المشار إليه.</p>	<p>باسم الشعب رئيس الجمهورية</p> <p>قرر مجلس الشعب القانون الآتي نصه.</p> <p style="text-align: center;">(المادة الأولى)</p> <p>يعمل في شأن الضريبة على العقارات المبنية.</p>
	<p style="text-align: center;">(المادة الثانية)</p> <p>مع مراعاة حكم المادة التاسعة من هذا القانون، يلغى ما يأتي:</p> <ul style="list-style-type: none"> - المرسوم بقانون ٦١ لسنة ١٩٣١ الخاص بتحصيل أجور الخفراء. - القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ في شأن الضريبة على العقارات المبنية. - قرار رئيس الجمهورية بالقانون 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 .



اللائحة التنفيذية	قانون الضريبة على العقارات المبنية
	<p>- القانون رقم ١٥٤ لسنة ٢٠٠٢ باستمرار العمل بالتقدير العام الأخير للقيمة الإيجارية للعقارات المبنية المتخذة أساساً لحساب الضريبة حتى ٢٠١٠/١٢/٣١.</p> <p>- المواد (٣٨) و (٤٠) و (٤٣) و (٤٤) من قانون الضريبة على الدخل الصادر بالقانون رقم ٩١ لسنة ٢٠٠٥.</p> <p>كما يلغى كل نص يخالف أحكام هذا القانون.</p>
	<p>(المادة الثالثة)</p> <p>يستبدل بنصوص المواد (٣٧) و (٣٩) و (٤٥) و (٤٦) من قانون الضريبة على الدخل الصادر بالقانون رقم ٩١ لسنة ٢٠٠٥ المواد الآتية:</p> <p>مادة (٣٧):</p> <p>"تشمل الإيرادات الخاضعة للضريبة ما يأتي:</p> <p>١- إيرادات العقارات المبنية المؤجرة وفقاً لأحكام القانون المدني.</p> <p>٢- إيرادات الوحدات المفروشة."</p> <p>مادة (٣٩):</p> <p>"يحدد الإيراد الخاضع للضريبة المحقق من تأجير العقارات المبنية أو جزء منها وفقاً لأحكام القانون المدني على أساس الأجرة الفعلية، مخصوماً منه ٥٠ % مقابل جميع التكاليف والمصروفات."</p> <p>مادة (٤٥):</p> <p>"يستتزل 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."</p>



اللائحة التنفيذية	قانون الضريبة على العقارات المبنية
	<p>مادة (٤٦): "لا يسري حكم المادة (٣٩) من هذا القانون على العقارات المبنية الداخلة ضمن أصول المنشأة أو الشركة."</p>
<p>كتاب دوري رقم (٤) لسنة ٢٠٠٨ (مرفق)</p>	<p>(المادة الرابعة) "يعفى 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 المرفق وذلك خلال سنة من تاريخ العمل به."</p>
<p>كتاب دوري رقم (١) لسنة ٢٠٠٨. (مرفق)</p>	<p>(المادة الخامسة) "تنقضي الخصومة في جميع الدعاوي 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 المتخذة أساساً لحساب الضريبة على العقارات المبنية، وذلك إذا كانت القيمة الإيجارية السنوية محل النزاع لا تجاوز ألفي جنيه، وتمتنع المطالبة بما لم يسدد من ضرائب تتعلق بهذه الدعاوي. وفي جميع الأحوال لا يترتب على إنقضاء الخصومة حق للمكلف بأداء الضريبة في استرداد ما سبق أن سدده تحت حساب الضريبة المستحقة على القيمة الإيجارية المتنازع عليها."</p>



اللائحة التنفيذية	قانون الضريبة على العقارات المبنية
	<p>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."</p>
<p>كتاب دوري رقم (٣) لسنة ٢٠٠٨ . (مرفق)</p>	<p>(المادة السادسة)</p> <p>"في غير الدعاوي 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 للشرائح الآتية:</p> <p>١- (١٠ %) من قيمة الضريبة على العقارات المبنية والمبالغ الأخرى المستحقة على القيمة الإيجارية السنوية المتنازع عليها إذا لم تجاوز القيمة الإيجارية عشرين ألف جنيه.</p> <p>٢- (٢٠ %) من قيمة الضريبة والمبالغ الأخرى المستحقة على القيمة الإيجارية السنوية المتنازع عليها إذا تجاوزت القيمة الإيجارية عشرين ألف جنيه، وذلك بعد سداد النسبة المنصوص عليها في البند (١).</p> <p>ويترتب على وفاء المكلف بأداء الضريبة بالنسب المقررة وفقاً للبندين السابقين براءة ذمته من قيمة الضريبة والمبالغ الأخرى المتنازع عليها، ويحكم بانتهاء الخصومة في الدعوى إذا قدم المكلف بأداء الضريبة إلى المحكمة ما يفيد ذلك الوفاء.</p>



اللائحة التنفيذية	قانون الضريبة على العقارات المبنية
	<p>وفي جميع الأحوال لا يترتب على إنقضاء الخصومة حق للمكلف بأداء الضريبة في استرداد ما سبق أن سدده تحت حساب الضريبة المتنازع عليها.</p>
<p>كتاب دوري رقم (٢) لسنة ٢٠٠٨ . (مرفق)</p>	<p>(المادة السابعة)</p> <p>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 يطلبوا 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 للشرائح الآتية:</p> <p>١- (١٠%) من قيمة الضريبة على العقارات المبنية والمبالغ الأخرى المستحقة على القيمة الإيجارية السنوية المتنازع عليها إذا لم تجاوز القيمة الإيجارية عشرين ألف جنيه.</p> <p>٢- (٢٠%) من قيمة الضريبة والمبالغ الأخرى المستحقة على القيمة الإيجارية السنوية المتنازع عليها إذا تجاوزت القيمة الإيجارية عشرين ألف جنيه، وذلك بعد سداد النسبة المنصوص عليها في البند (١).</p> <p>ولا يترتب على حفظ التظلم حق للمكلف بأداء الضريبة في استرداد ما سبق أن سدده طبقاً للتقدير المتظلم منه.</p> <p>وتحفظ بقوة القانون التظلمات المشار إليها إذا كانت مقدمة من الحكومة.</p>



اللائحة التنفيذية	قانون الضريبة على العقارات المبنية
	<p>(المادة الثامنة)</p> <p>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.</p>
<p>(المادة الثانية)</p> <p>ينشر هذا القرار في الوقائع المصرية، ويعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره.</p> <p>صدر في: ٢٠٠٩/٨/٣</p> <p>وزير المالية د/يوسف بطرس غالي</p>	<p>(المادة التاسعة)</p> <p>ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية، ويعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره، مع مراعاة ما يأتي:</p> <p>١- تستحق الضريبة المربوطة عن أول تقدير اعتباراً من الأول من يوليو ٢٠١٣ وتستحق بعد ذلك اعتباراً من أول يناير من كل سنة وفقاً لأحكام القانون المرافق، على أن يستمر العمل بذلك التقدير حتى نهاية ديسمبر ٢٠١٨^(١).</p> <p>٢- يعمل بالمادتين الثانية والثالثة من هذا القانون اعتباراً من تاريخ استحقاق الضريبة المربوطة وفقاً لأحكام القانون المرافق طبقاً لحكم البند السابق.</p> <p>يبصم هذا القانون بخاتم الدولة، وينفذ كقانون من قوانينها.</p> <p>(حسني مبارك)</p> <p>صدر برئاسة الجمهورية في ١٩ جمادي الآخرة سنة ١٤٢٩ هـ الموافق ٢٣ يونيو سنة ٢٠٠٨ م - صورة مرسلة إلى السيد / وزير المالية</p> <p>أمين عام مجلس الوزراء دكتور / سامي سعد زغلول</p>
	<p>(١) بند (١) مستبدل بمرسوم بقانون رقم ١١٨ لسنة ٢٠١١ والذي نشر بالجريدة الرسمية بالعدد ٣٦ (مكرر) في ١٠ سبتمبر ٢٠١١ ويعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره وكان النص قبل الاستبدال:</p> <p>" تستحق الضريبة المربوطة وفقاً لأحكام القانون المرافق اعتباراً من أول يناير للسنة التالية التي تبدأ فيها إجراءات الربط "</p> <p>ثم استبدل بالقانون رقم ١٠٣ لسنة ٢٠١٢ والذي نشر بالجريدة الرسمية بالعدد ٤٩ تابع (أ) والذي نشر بالجريدة الرسمية بتاريخ ٦ ديسمبر ٢٠١٢ ويعمل به من ٢٠١٣/٧/١ وكان النص قبل الاستبدال:</p> <p>" تستحق الضريبة المربوطة وفقاً لأحكام القانون المرافق اعتباراً من الأول من يناير عام ٢٠١٢ "</p> <p>ثم استبدل بقرار بقانون رقم ١١٧ لسنة ٢٠١٤ والذي نشر بالجريدة الرسمية بالعدد ٣٣ مكرر (أ) في ١٧ أغسطس ٢٠١٤ ويعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره وكان النص قبل الاستبدال:</p> <p>تستحق الضريبة المربوطة وفقاً لأحكام القرار بقانون المرافق اعتباراً من الأول من يوليو ٢٠١٣ ، وتعطل المواعيد في المواد (٣) ، (٤) ، (٢٣) ، (٢٧) تبعاً لذلك.</p>



اللائحة التنفيذية	قانون الضريبة على العقارات المبنية
<p>اللائحة التنفيذية لقانون الضريبة على العقارات المبنية الصادر بالقانون رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨</p> <p>الباب الأول أحكام عامة</p> <p>مادة (١):*</p> <p>في تطبيق أحكام هذه اللائحة يقصد بالألفاظ التالية المعنى المبين أمام كل منها:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 المبنى في دائرة محافظته. 	<p>قانون الضريبة على العقارات المبنية</p> <p>الباب الأول أحكام عامة</p> <p>مادة (١):</p> <p>في تطبيق أحكام هذا القانون يقصد بالألفاظ والعبارات التالية المعنى المبين أمام كل منها</p> <ul style="list-style-type: none"> - الضريبة : الضريبة على العقارات المبنية. - الوزير : وزير المالية. - المصلحة : مصلحة الضرائب العقارية. - المحافظ المختص : الذي يقع العقار المبنى في دائرة محافظته.
<p>* مستبدلة بقرار وزير المالية رقم ٣٧٨ لسنة ٢٠١٣ المنشور بالوقائع المصرية العدد ١٥٩ تابع (ب) في ١٠ يوليو سنة ٢٠١٣ ، وكانت قبل الاستبدال:</p> <p>** في تطبيق أحكام هذه اللائحة يقصد بالألفاظ التالية المعنى المبين أمام كل منها:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 المبنى في دائرة محافظته. <p>** ثم استبدل تعريف القانون بموجب قرار وزير المالية رقم ١١٩ لسنة ٢٠١٦ الصادر بتاريخ ٢٠١٦/٣/٢٠ ويعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره.</p> <p>وقد نشر القرار بالوقائع المصرية بالعدد ٦٦ (تابع) في ٢٠ مارس ٢٠١٦ ، وكان التعريف السابق قبل الاستبدال:</p> <p>القانون : قانون الضريبة على العقارات المبنية الصادر بالقانون رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨ المعدل بالقانون رقم ١٠٣ لسنة ٢٠١٢ .</p>	



اللائحة التنفيذية	قانون الضريبة على العقارات المبنية
<p style="text-align: center;"><u>مادة (٢):</u></p> <p>المكلف بأداء الضريبة في تطبيق حكم المادة (٢) من القانون هو الشخص الطبيعي أو الاعتباري الذي له حق ملكية العقار أو الإنتفاع به أو استغلاله. ويثبت ذلك من خلال العقود أو الأحكام القضائية أو المستندات الصادرة عن أجهزة السجل العيني أو اي مستند آخر ولو كان غير مشهر.</p> <p>ويتحدد الممثل القانوني للشخص الاعتباري وفقا لما يقرره القانون أو نظم التأسيس أو القرارات المعتمدة من السلطة المختصة، ويتحدد الممثل القانوني للشخص الطبيعي غير كامل الأهلية بالولي الطبيعي أو الشرعي أو الوصي أو الشخص الذي تحدده المحكمة المختصة.**</p>	<p style="text-align: center;"><u>مادة (٢): مستبدله</u></p> <p>المكلف بأداء الضريبة هو الشخص الطبيعي أو الاعتباري الذي له الحق في ملكية العقار أو الإنتفاع به أو استغلاله ، ولو كان سند حقه غير مشهر ، ويكون الممثل القانوني للشخص الاعتباري أو للشخص الطبيعي غير كامل الأهلية مكلفاً بأداء ، الضريبة نيابة عن من يمثله.*</p>
<p>* مستبدله بقرار بقانون ١٠٣ لسنة ٢٠١٢ المنشور بالجريدة الرسمية العدد (٤٩) تابع (أ) في ٦ ديسمبر ٢٠١٢، وكانت قبل الاستبدال:</p> <p>"المكلف بأداء الضريبة هو مالك العقار المبنى أو من له عليه حق عيني بالانتفاع، سواء أكان شخصا طبيعيا او اعتباريا، ويكون الممثل القانوني للشخص الاعتباري أو الشخص الطبيعي غير كامل الأهلية مكلفا بأداء الضريبة نيابة عن من يمثله."</p> <p>** مستبدلة بقرار وزير المالية رقم ٣٧٨ لسنة ٢٠١٣ المنشور بالوقائع المصرية العدد ١٥٩ تابع (ب) في ١٠ يوليو سنة ٢٠١٣، والمعمول به اعتبارا من ٢٠١٣/٧/١ وكانت قبل الاستبدال :</p> <p>"يقصد بمالك العقار أو المنتفع به المكلف بأداء الضريبة في تطبيق حكم المادة (٢) من القانون:</p> <p>أ- من تثبت له ملكية العقار المبنى من خلال العقود أو الأحكام القضائية أو إعلانات الوراثة أو المستندات الصادرة عن أجهزة السجل العيني أو أي مستند آخر يثبت الملكية.</p> <p>ب- من له حق عيني بالانتفاع أو بالاستغلال على العقار المبنى من واقع المستندات المثبتة لذلك. ويتحدد الممثل القانوني للشخص الاعتباري المكلف بأداء الضريبة وفقا لما يقرره القانون أو نظم التأسيس أو القرارات المعتمدة من السلطة المختصة، ويكون الممثل القانوني للشخص الطبيعي غير كامل الأهلية المكلف بأداء الضريبة هو الولي الشرعي أو الوصي أو الشخص الذي تحدده المحكمة المختصة."</p>	



اللائحة التنفيذية	قانون الضريبة على العقارات المبنية
	<p>مادة (٣):* تستحق الضريبة اعتباراً من الأول من يوليو ٢٠١٣.</p>
<p>مادة (٣): تبدأ إجراءات إعادة التقدير الخمسي للقيمة الإيجارية السنوية للعقارات المبنية قبل نهاية فترة العمل بالتقدير الخمسي السابق بمدة سنة على الأقل وثلاث سنوات على الأكثر ، وفقاً للإجراءات الآتية: أ- يصدر رئيس المصلحة بعد موافقة وزير المالية بياناً بالإجراءات التي تتبعها لجان الحصر والتقدير لإعادة تقدير القيمة الإيجارية السنوية للعقارات المبنية التي ستتخذ أساساً لحساب الضريبة ، وتحديد بداية ونهاية مدة عمل هذه اللجان ولجان الطعن. ب- يعلن عن بداية إجراءات إعادة التقدير بكافة وسائل الإعلام المرئية والمسموعة والمقروءة ليتسنى للمكلفين بأداء الضريبة تقديم إقراراتهم في المواعيد المحددة قانوناً. ج- تضع المصلحة خطة عمل وخطوط سير للجان الحصر والتقدير للقيام بإجراءات الحصر والتقدير للقيمة الإيجارية. د- يعلن عن التقديرات التي تقررها لجان الحصر والتقدير بعد اعتمادها من الوزير أو من يفوضه، وينشر عن إتمامها في الجريدة الرسمية، ويخطر بها ذوي الشأن ، طبقاً لحكم المادة (١٢) من هذه اللائحة ، ويكون الإخطار على هذا الوجه مجرياً لميعاد الطعن على تقدير القيمة الإيجارية.</p>	<p>مادة (٤): تقدر القيمة الإيجارية السنوية للعقارات المبنية طبقاً لأحكام هذا القانون، ويعمل بذلك التقدير لمدة خمس سنوات، علي ان يعاد ذلك التقدير فور انتهائها، ويجب الشروع في إجراءات الإعادة قبل نهاية كل فترة بمدة سنة علي الأقل، وثلاث سنوات علي الأكثر، وتحدد اللائحة التنفيذية إجراءات إعادة التقدير. وتسري القيمة الإيجارية والإعفاءات المقررة للعقارات المبنية طبقاً للعقود المبرمة وفقاً لأحكام القانونين رقمي (٤٩) لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر و(١٣٦) لسنة ١٩٨١ في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، والقوانين الخاصة ببيع الأماكن الصادرة قبلها، علي أن يعاد تقدير القيمة الإيجارية لتلك العقارات فور انقضاء العلاقة الإيجارية بإحدى الطرق القانونية.</p>
<p>* معدلة بقرار بقانون ١٠٣ لسنة ٢٠١٢ المنشور بالجريدة الرسمية العدد (٤٩) تابع أ في ٦ ديسمبر ٢٠١٢، وكانت قبل التعديل: "تستحق الضريبة في الأول من يناير من كل عام."</p> <p>يراعى التعديل الوارد بنص المادة (٩) بند (١) من مواد الاصدار.</p>	



اللائحة التنفيذية	قانون الضريبة على العقارات المبنية
<p>هـ- يعمل بهذا التقدير اعتباراً من أول يوليو التالي لإنتهاء إجراءات الربط إلى نهاية مدة الخمس سنوات المقررة للتقدير العام **:</p> <p>ولا يجوز أن يترتب على إعادة التقدير الخمسي زيادة القيمة الإيجارية للعقارات المبنية المستعملة في أغراض السكن على (٣٠%) من التقدير الخمسي السابق، وعلى (٤٥%) من التقدير الخمسي السابق، وعلى (٤٥%) من التقدير الخمسي السابق بالنسبة للعقارات المبنية المستعملة في غير أغراض السكن.***</p>	<p>مادة (٥):</p> <p>لا يجوز أن يترتب على إعادة التقدير الخمسي زيادة القيمة الإيجارية للعقارات المبنية المستعملة في أغراض السكن على (٣٠%) من التقدير الخمسي السابق، وعلى (٤٥%) من التقدير الخمسي السابق بالنسبة للعقارات المبنية المستعملة في غير أغراض السكن. *</p>
<p>* مستبدله بقرار بقانون ١٠٣ لسنة ٢٠١٢ والذي نشر بالجريدة الرسمية العدد (٤٩) تابع أ في ٦ ديسمبر ٢٠١٢، ويعمل به اعتباراً من ٢٠١٣/٧/١ وكان النص قبل الاستبدال:</p> <p>"لا يجوز أن يترتب على إعادة التقدير الخمسي زيادة القيمة الإيجارية للعقارات المبنية المستعملة في أغراض السكن على ٣٠% من التقدير الخمسي السابق، وعلى ٤٥% من التقدير الخمسي السابق بالنسبة للعقارات المبنية المستعملة في غير أغراض السكن."</p> <p>ثم استبدلت بقرار بقانون رقم ١١٧ لسنة ٢٠١٤ والذي نشر بالجريدة الرسمية بالعدد ٣٣ مكر (أ) في ١٧ أغسطس ٢٠١٤ ويعمل به اعتباراً من اليوم التالي لتاريخ نشره وكان النص قبل الاستبدال :</p> <p>لا يجوز أن يترتب على إعادة التقدير الخمسي زيادة الضريبة على العقارات المبنية المستعملة في أغراض السكن على (٣٠%) من الضريبة المستحقة طبقاً للتقدير الخمسي السابق، وعلى (٤٥%) من الضريبة المستحقة طبقاً للتقدير الخمسي السابق بالنسبة للعقارات المبنية المستعملة في غير أغراض السكن.</p> <p>** البند (هـ) من المادة (٣) مستبدلة بقرار وزير المالية رقم ٣٧٨ لسنة ٢٠١٣ المنشور بالوقائع المصرية العدد ١٥٩ تابع (ب) في ١٠ يوليو سنة ٢٠١٣، ويعمل به من ٢٠١٣/٧/١ وكان قبل الاستبدال:</p> <p>"هـ- تتخذ إجراءات الربط والتسويات والتحصيل وتطبيقها ابتداء من أول يناير التالي لأول تقدير أو الثاني لنهاية مدة التقدير الخمسي (نهاية مدة الخمس سنوات) والتي تم خلالها بدء إجراءات إعادة التقدير. ويجب ألا يترتب على إعادة التقدير الخمسي زيادة القيمة الإيجارية للعقارات المبنية المستعملة في أغراض السكن على ٣٠% من التقدير الخمسي السابق، وعلى ٤٥% بالنسبة للعقارات المبنية المستعملة في غير أغراض السكن."</p> <p>*** الفقرة الأخيرة من المادة ٣ من اللائحة مستبدلة بقرار وزير المالية رقم ١١٩ لسنة ٢٠١٦ الصادر بتاريخ ٢٠١٦/٣/٢٠ ويعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره.</p> <p>وقد نشر القرار بالوقائع المصرية بالعدد ٦٦ (تابع) في ٢٠ مارس ٢٠١٦</p> <p>وكان النص قبل الاستبدال:</p> <p>ولا يجوز أن يترتب على إعادة التقدير الخمسي زيادة الضريبة على العقارات المبنية المستعملة في أغراض السكن على (٣٠%) من الضريبة المستحقة طبقاً للتقدير الخمسي السابق، وعلى (٤٥%) من الضريبة المستحقة طبقاً للتقدير الخمسي السابق بالنسبة للعقارات المبنية المستعملة في غير أغراض السكن.**</p>	



اللائحة التنفيذية	قانون الضريبة على العقارات المبنية
<p>مادة (٤):</p> <p>تلتزم المصلحة ومديريات الضرائب العقارية والمأموريات التابعة لها بالمحافظات بأحكام القوانين والقرارات والقواعد والنظم الحاكمة لتحديد نطاق وحدات الإدارة المحلية والمجتمعات العمرانية الجديدة، وذلك عند اتخاذ إجراءات حصر وتقدير العقارات المبنية القائمة بها وبما يحدد نطاق إختصاص كل مديرية ومأمورية.</p>	<p>مادة (٦):</p> <p>يكون دين الضريبة وفقاً لهذا القانون واجب الاداء في مقر مديريات الضرائب العقارية بالمحافظات والمأموريات التابعة لها دون حاجة الي مطالبة في مقر المدين.</p>
	<p>مادة (٧):</p> <p>يختص القضاء الإداري دون غيره بالفصل في المنازعات التي تنشأ عن تطبيق أحكام هذا القانون.</p>
<p>(الباب الثاني)</p> <p>حصر العقارات المبنية وتقدير قيمتها الإيجارية</p> <p>الفصل الأول</p> <p>حصر العقارات المبنية وأسس وقواعد تقسيمها</p>	<p>(الباب الثاني)</p> <p>نطاق سريان الضريبة وسعرها</p>
<p>مادة (٥):</p> <p>تحصر جميع العقارات المبنية وما فى حكمها المنصوص عليها فى المادتين (٨) و(٩) من القانون حصراً عاماً كل خمس سنوات على أن يتم كل سنة حصر ما يأتى:</p> <p>أ- العقارات المبنية المستجدة وما فى حكمها.</p> <p>ب- الأجزاء التى أضيفت إلى عقارات مبنية سبق حصرها.</p> <p>ج- العقارات المبنية السابق حصرها وحدثت فى أجزائها أو فى بعضها تعديلات جوهرية غيرت من معالمها او من كيفية استعمالها بحيث تؤثر على قيمتها الإيجارية تأثيراً محسوساً .</p>	<p>مادة (٨):</p> <p>تفرض الضريبة سنوية على العقارات المبنية أيا كانت مادة بنائها وأيا كان الغرض الذي تستخدم فيه، دائمة أو غير دائمة، مقامة على الأرض أو تحتها أو على الماء، مشغولة بعوض أو بغير عوض، سواء أكانت تامة ومشغولة أو تامة وغير مشغولة أو مشغولة على غير إتمام، وتحدد اللائحة التنفيذية قواعد وإجراءات حصر العقارات المبنية.</p> <p>وتسري الضريبة على جميع العقارات المبنية وما فى حكمها فى جميع أنحاء البلاد .</p>



اللائحة التنفيذية	قانون الضريبة على العقارات المبنية
<p>د- العقارات المبنية المنصوص عليها في المادة (١٨) من القانون التي زال عنها سبب الإعفاء من الضريبة.</p> <p>هـ- الأراضي الفضاء المستغلة مقابل أجر أو نفع.</p> <p>و- الوحدات التي انقضت العلاقة الإيجارية لها بإحدى الطرق القانونية وكانت تخضع لنظم تحديد الأجرة وفقاً لأحكام القانون رقمي (٤٩) لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر و(١٣٦) لسنة ١٩٨١ في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، والقوانين الخاصة بإيجار الأماكن الصادرة قبلهما.</p>	<p>مادة (٩):</p> <p>يعتبر في حكم العقارات المبنية ما يأتي:</p> <p>(أ) العقارات المخصصة لإدارة واستغلال المرافق العامة التي تدار بطرق الالتزام أو الترخيص بالاستغلال أو بنظام حق الانتفاع سواء كانت مقامة على أرض مملوكة للدولة أو للملتزمين أو المستغلين أو المنتفعين، وسواء نص أو لم ينص في العقود المبرمة معهم على أيلولتها للدولة في نهاية العقد أو الترخيص.</p> <p>(ب) الأراضي الفضاء المستغلة سواء كانت ملحقة بالمباني أو مستقلة عنها، مسورة أو غير مسورة.</p> <p>(ج) التركيبات التي تقام على أسطح أو واجهات العقارات إذا كانت مؤجرة أو كان التركيب مقابل نفع أو أجر.</p>



اللائحة التنفيذية	قانون الضريبة على العقارات المبنية
<p style="text-align: right;"><u>مادة (٦):</u></p> <p>يجب اتباع الإجراءات التالية لفرض الضريبة على العقارات المبنية المقامة على الأراضي الزراعية:</p> <p>أ- التأكد من أن العقارات المبنية المقامة على الأراضي الزراعية أقيمت بناء على ترخيص ، أو أنه تم تحرير محضر مخالفة البناء في الأراضي الزراعية وقضى فيه نهائياً بالبراءة أو بسقوط الدعوى الجنائية ، أو انقضاء ثلاث سنوات على إقامة هذه العقارات وتوصيل أى من المرافق الأساسية إليها (مياه - كهرباء - صرف صحي) دون تحرير محضر بالمخالفة.</p> <p>ب- في حالة عدم تحقيق أى من الأحوال المنصوص عليها في البند (أ) على لجان الحصر والتقدير المختصة الرجوع إلى الجمعية التعاونية الزراعية الواقع في دائرتها العقار المبنى على الأراضي الزراعية للوقوف على ما إذا كان محرراً عنه محضر بناء في الأراضي الزراعية ، ويثبت ذلك في محضر رسمي ، فإن لم يكن محرراً عنه محضر يتم حصره.</p> <p>ج- يتم رفع ضريبة الأطنان عن الأراضي المقام عليها تلك العقارات بموجب إذن استبعاد يعتمد من مدير مديرية الضرائب العقارية وذلك اعتباراً من تاريخ ربط تلك العقارات المبنية بالضريبة.</p>	<p style="text-align: right;"><u>مادة (١٠):</u></p> <p>مع عدم الإخلال بأحكام قانون الزراعة رقم (٥٣) لسنة ١٩٦٦ وتعديلاته، تسري الضريبة على العقارات المبنية المقامة على الأراضي الزراعية على أن ترفع عن الأراضي المقام عليها تلك العقارات ضريبة الأطنان.</p> <p>وتحدد اللائحة التنفيذية الإجراءات المنظمة لذلك.</p>



اللائحة التنفيذية	قانون الضريبة على العقارات المبنية
	<p>مادة (١١):</p> <p>لا تخضع للضريبة:</p> <p>أ- العقارات المبنية المملوكة للدولة والمخصصة لغرض ذي نفع عام وكذا العقارات المبنية المملوكة للدولة ملكية خاصة علي ان تخضع للضريبة من اول الشهر التالي لتاريخ التصرف فيها للأفراد أو للأشخاص الاعتبارية.</p> <p>ب- الأبنية المخصصة لإقامة الشعائر الدينية أو لتعليم الدين.</p> <p>ج- العقارات المبنية التي تنزع ملكيتها للمنفعة العامة، وذلك من تاريخ الاستيلاء الفعلي بواسطة الجهات التي نزع ملكيتها.</p> <p>د- الاحواش ومباني الجبانات(١)</p>
<p>مادة (٧):</p> <p>تقدر القيمة الإيجارية للعقارات المبنية بمعرفة لجان الحصر والتقدير المنصوص عليها في المادة (١٣) من القانون ، وذلك بعد تقسيمها وفقاً لأسس وقواعد التقسيم الآتية:</p>	<p>مادة (١٢): مستبدله (٢)</p> <p>يكون سعر الضريبة (١٠%) من القيمة الإيجارية السنوية للعقارات الخاضعة للضريبة ، وذلك بعد استبعاد (٣٠%) من هذه القيمة بالنسبة للأماكن المستعملة في أغراض السكن ، و(٣٢%) بالنسبة للأماكن المستعملة في غير أغراض السكن ، وذلك مقابل جميع المصروفات التي يتكبدها المكلف بأداء الضريبة بما في ذلك مصاريف الصيانة.</p>
<p>(١) مضاف بالقانون رقم ١١٧ لسنة ٢٠١٤ المنشور بالجريدة الرسمية العدد ٣٣ مكرر (أ) في ٢٠١٤/٨/١٧ ويعمل به اعتباراً من اليوم التالي لتاريخ نشره .</p> <p>(٢) مستبدله بقرار بقانون ١٠٣ لسنة ٢٠١٢ المنشور بالجريدة الرسمية العدد (٤٩) تابع أ في ٦ ديسمبر ٢٠١٢، ويعمل به اعتباراً من ٢٠١٣/٧/١ وكانت قبل الاستبدال :</p> <p>" يكون سعر الضريبة ١٠ ٪ من القيمة الإيجارية السنوية للعقارات الخاضعة للضريبة، وذلك بعد استبعاد ٣٠ ٪ من هذه القيمة بالنسبة للأماكن المستعملة في أغراض السكن، و ٣٢٪ بالنسبة للأماكن المستعملة في غير أغراض السكن، وذلك مقابل جميع المصروفات التي يتكبدها المكلف بأداء الضريبة بما في ذلك مصاريف الصيانة. ويستهدى في تحديد الضريبة بالمؤشرات الواردة بالجدولين المرفقين بهذا القانون."</p>	



اللائحة التنفيذية	قانون الضريبة على العقارات المبنية
<p>أ- الموقع الجغرافي ، ويشمل:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. <p>ب- مستوى البناء (فاخر / فوق المتوسط / متوسط / اقتصادي / شعبي) ونوعية مادة البناء (خرسانة مسلحة / طوب مصنع / حجر / طوب لبن / خشب / صاج / أية مواد أخرى).</p> <p>ج- المرافق المتصلة بالعقارات المبنية ، وتشمل:</p> <ol style="list-style-type: none"> ١. الكهرباء والمياه والصرف الصحي. ٢. الخدمات الصحية والاجتماعية والتعليمية المتاحة. ٣. تليفونات. ٤. شبكة الطرق ووسائل المواصلات المتاحة. ٥. أية مرافق عامة أخرى. <p>ويراعى عند تقدير القيمة الإيجارية للعقارات المبنية ، ما يأتي:</p> <p>أ- الالتزام بالقيمة الإيجارية المحددة وفقاً لقوانين الإيجارات المنصوص عليها في المادة (٥/و) من هذه اللائحة ، مع الاسترشاد بالأجرة الاتفاقية بين المالك والمستأجر في غير هذه الحالات.</p> <p>ب- تعتبر الوحدات السكنية المتصلة وما يلحق بها من مباني وحديقة وملحقاتها وحدة سكنية واحدة عند حصرها وتقدير القيمة الإيجارية لها.</p> <p>ج- فيما عدا الوحدات المستغلة مفروش تعامل</p>	<p>ويستهدى في تحديد الضريبة بالموشرات الواردة بالجدولين رقمي (١) بعد تعديله، (٢) المرفقين بهذا القرار بقانون.</p>



اللائحة التنفيذية	قانون الضريبة على العقارات المبنية
<p>المباني المستغلة فنادق أو بنسيونات معاملة المباني غير السكنية.</p> <p>د- تعامل الغرف المخصصة للحارس معاملة الوحدات السكنية.</p> <p>هـ- فيما عدا الجراجات الخاصة تعتبر الجراجات العمومية المؤجرة وحدات غير سكنية.</p> <p>و- الاعتماد بالبيانات الواردة بالإقرار المقدم من المكلف باداء الضريبة عن عقاراته المبنية خاصة الوصف الداخلي لكل وحدة في عقار ، ويجب أن يكون الوصف الوارد بدفاتر الحصر والتقدير مطابقاً للواقع وقت إجرائه والمعاينة على الطبيعة.</p> <p>ز- يستهدي بالجدول التالية عند تقدير القيمة الإيجارية*.</p> <p style="text-align: center;">مادة (٨):</p> <p style="text-align: center;">ملغاة**.</p>	
<p>* البند (ز) مستبدل بقرار وزير المالية رقم ٣٧٨ لسنة ٢٠١٣ المنشور بالوقائع المصرية العدد ١٥٩ تابع (ب) في ١٠ يوليو سنة ٢٠١٣ ويعمل به من ٢٠١٣/٧/١ .</p> <p>ثم استبدلت الجداول الواردة بالبند (ز) بموجب قرار وزير المالية رقم ١١٩ لسنة ٢٠١٦ الصادر بتاريخ ٢٠١٦/٣/٢٠ ويعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره.</p> <p>وقد نشر بالوقائع المصرية بالعدد ٦٦ (تابع) في ٢٠ مارس ٢٠١٦ .</p> <p>** ملغاة بقرار وزير المالية رقم ٣٧٨ لسنة ٢٠١٣ المنشور بالوقائع المصرية العدد ١٥٩ تابع (ب) في ١٠ يوليو سنة ٢٠١٣ ، ويعمل به من ٢٠١٣/٧/١ وكانت قبل الإلغاء:</p> <p>"لا يجوز عند تقدير القيمة الإيجارية للوحدات السكنية طلب بيانات من سكانها أو ملاكها أو العاملين فيها إلا في الحالات التي يقرها الوزير."</p>	



اللائحة التنفيذية	قانون الضريبة على العقارات المبنية
<p>مادة (٩):**</p> <p>يتم حساب الضريبة السنوية للوحدات السكنية وغير السكنية وفقاً لما يأتي:</p> <p>أ - بالنسبة للأماكن المستعملة في أغراض السكن:</p> <p>تحتسب الضريبة بنسبة (١٠%) من القيمة الإيجارية السنوية المقدرة بعد استبعاد:</p> <p>١. (٣٠%) من القيمة الإيجارية السنوية التي حددتها لجان الحصر والتقدير مقابل جميع المصروفات التي يتكبدها المالك بأداء الضريبة، بما في ذلك مصاريف الصيانة.</p> <p>٢. حد الإعفاء المقرر بالبند (د) من الفقرة الأولى من المادة (١٨) من القانون.*</p> <p>ب - بالنسبة للأماكن المستعملة في غير أغراض السكن:</p> <p>تحتسب الضريبة بنسبة (١٠%) من القيمة الإيجارية السنوية المقدرة بعد استبعاد:</p> <p>١. (٣٢%) من القيمة الإيجارية السنوية التي حددتها لجان الحصر والتقدير مقابل جميع المصروفات التي يتكبدها المالك بأداء الضريبة بما في ذلك مصاريف الصيانة.</p> <p>٢. حد الإعفاء المقرر بالبند (هـ) من الفقرة الأولى من المادة (١٨) من القانون.</p>	
<p>* مستبدل بقرار وزير المالية رقم ٣٧٨ لسنة ٢٠١٣ المنشور بالوقائع المصرية العدد ١٥٩ تابع (ب) في ١٠ يوليو سنة ٢٠١٣، ويعمل به من ٢٠١٣/٧/١ وكان قبل الاستبدال:</p> <p>"٢- يستبعد حد الإعفاء المقرر بالمادة (د/١٨) من القانون بمقدار ٦٠٠٠ جنيه لكل وحدة في عقار."</p> <p>** المادة (٩) من اللائحة التنفيذية مستبدلة بقرار وزير المالية رقم ١١٩ لسنة ٢٠١٦ الصادر بتاريخ ٢٠١٦/٣/٢٠ ويعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره.</p> <p>وقد نشر القرار بالوقائع المصرية بالعدد ٦٦ (تابع) في ٢٠ مارس ٢٠١٦، وكان النص قبل الاستبدال:</p> <p>يتم حساب الضريبة السنوية للوحدات السكنية وغير السكنية بمعرفة لجان الحصر والتقدير، وفقاً لما يلي:</p> <p>أ - بالنسبة للأماكن المستعملة في أغراض السكن:</p> <p>١. يستبعد ٣٠% من القيمة الإيجارية السنوية التي حددتها لجان الحصر والتقدير مقابل جميع المصروفات التي يتكبدها المالك بأداء الضريبة بما في ذلك مصاريف الصيانة.</p> <p>٢. يستبعد حد الإعفاء المقرر بالمادة (د/١٨) من القانون بما يقل عن ٢٤٠٠٠ جنيه لكل وحدة في عقار على أن يكون هذا الإعفاء لوحة واحدة لكل مالك.*</p> <p>٣. تحسب الضريبة بنسبة ١٠% من صافي القيمة الإيجارية السنوية التي تم التوصل إليها، طبقاً للبند (٢).</p> <p>ب - بالنسبة للأماكن المستعملة في غير أغراض السكن:</p> <p>١. يستبعد ٣٢% من القيمة الإيجارية السنوية التي حددتها لجان الحصر والتقدير مقابل جميع المصروفات التي يتكبدها المالك بأداء الضريبة بما في ذلك مصاريف الصيانة.</p> <p>٢. تحسب الضريبة بنسبة ١٠% من صافي القيمة الإيجارية السنوية التي تم التوصل إليها، طبقاً للبند (١).</p>	



اللائحة التنفيذية	قانون الضريبة على العقارات المبنية
<p style="text-align: center;">الفصل الثاني إجراءات الحصر والتقدير</p> <p style="text-align: right;">مادة (١٠):**</p> <p>تحدد المصلحة أعداد لجان الحصر والتقدير اللازم تشكيلها في كل محافظة، ونطاق إختصاص كل لجنة بحسب حجم وعدد العقارات المبنية بها، وتشكل هذه اللجان بقرار من وزير المالية أو من يفوضه برئاسة ممثل عن المصلحة وعضوية ممثل عن المحافظة الواقع بها العقار وأحد المكلفين بأداء الضريبة في نطاق إختصاص اللجنة يختارهما المحافظ، ويجب أن يكون هذا الاختيار من بين من يرشحهم المجلس الشعبي المحلى للمحافظة في حال وجوده.</p> <p>وفي حالة قيام هذه اللجان بحصر وتقدير المنشآت الصناعية والسياحية والبتروولية والمطارات والموانئ والمناجم والمحاجر ، وما في حكمها من منشآت ذات طبيعة خاصة، فيكون اختيار ممثل المكلفين في عضويتها بناءً على ترشيح اتحاد الصناعات أو اتحاد الغرف المختص، أو بناءً على ترشيح الوزير المختص بالنسبة للنشاط الذى لا تضم الجهات القائمة به إتحاداً، ويجب أن يكون المرشح من بين ذوى الخبرة في مجال النشاط.</p> <p>وتلتزم اللجان بمعايير تقييم المنشآت المشار إليها في الفقرة السابقة التى تم الاتفاق عليها بين الوزير والوزير المختص بغرض تحديد قيمتها الإيجارية.*</p> <p style="text-align: right;">مادة (١١):</p> <p>ولا يكون إنعقاد كل لجنة من (لجان الحصر والتقدير) صحيحاً إلا بكامل تشكيلها، وتصدر اللجنة قراراتها بالأغلبية.</p>	<p style="text-align: center;">(الباب الثالث) الحصر والتقدير والظعن الفصل الأول الحصر والتقدير</p> <p style="text-align: right;">مادة (١٣):</p> <p>ينشأ في كل محافظة لجان تسمى " لجان الحصر والتقدير " تختص بحصر وتقدير القيمة الإيجارية للعقارات المبنية على أساس تقسيمها نوعياً في ضوء مستوى البناء والموقع الجغرافى والمرافق المتصلة بها، على النحو الذى تنظمه اللاحة التنفيذية .</p> <p>وتشكل اللجان المشار إليها بقرار من الوزير أو من يفوضه برئاسة ممثل عن المصلحة ، وعضوية ممثل عن المحافظة الواقع بها العقار وأحد المكلفين بأداء الضريبة في نطاق إختصاص اللجنة يختارهما المحافظ، ويجب ان يكون هذا الاختيار من بين من يرشحه المجلس الشعبي المحلى للمحافظة حال وجوده .</p> <p>وفي حالة قيام هذه اللجان بحصر وتقدير المنشآت المنصوص عليها في الفقرة الاخيرة من هذه المادة فيكون اختيار ممثل المكلفين في عضويتها بناءً على ترشيح اتحاد الصناعات او اتحاد الغرف المختص او بناءً على ترشيح الوزير المختص بالنسبة للنشاط الذى لا يضم الجهات القائمة به اتحاد ، ويجب ان يكون المرشح من بين ذوى الخبرة في مجال النشاط .</p>
<p>* مستبدلة بقرار وزير المالية رقم ٣٧٨ لسنة ٢٠١٣ المنشور بالوقائع المصرية العدد ١٥٩ تابع (ب) في ١٠ يوليو سنة ٢٠١٣، ويعمل به من ٢٠١٣/٧/١ وكانت قبل الاستبدال:</p> <p>"تحدد المصلحة أعداد «لجان الحصر والتقدير» اللازم تشكيلها في كل محافظة ، ونطاق إختصاص كل لجنة بحسب حجم وعدد العقارات المبنية بها ، ويصدر بتشكيل هذه اللجان قرار من وزير المالية بالاتفاق مع الوزير المختص بالإسكان ، وفقاً لحكم المادة (١٣) من القانون".</p> <p>** ثم استبدلت المادة (١٠) من اللاحة التنفيذية بقرار وزير المالية رقم ١١٩ لسنة ٢٠١٦ الصادر بتاريخ ٢٠١٦/٣/٢٠ ويعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره.</p> <p>وقد نشر القرار بالوقائع المصرية بالعدد ٦٦ (تابع) في ٢٠ مارس ٢٠١٦ وكان النص قبل الاستبدال:</p> <p>تحدد المصلحة أعداد "لجان الحصر والتقدير" اللازم تشكيلها في كل محافظة، ونطاق إختصاص كل لجنة بحسب حجم وعدد العقارات المبنية بها، ويصدر بتشكيل هذه اللجان قرار من وزير المالية أو من يفوضه، برئاسة مندوب عن المصلحة، وعضوية مندوب عن المحافظة الواقع بها العقار وأحد المكلفين بأداء الضريبة في نطاق إختصاص اللجنة يختارهما المحافظ المختص.*</p>	



اللائحة التنفيذية	قانون الضريبة على العقارات المبنية
<p>وتتولى كل لجنة من هذه اللجان حصر العقارات المبنية الداخلة في نطاق إختصاصها، وفقاً لخطة العمل التي تضعها المصلحة، وتحديد القيمة الإيجارية لهذه العقارات لأغراض تطبيق القانون، وذلك بعد تقسيمها طبقاً للأسس والقواعد المنصوص عليها في الفقرة الأولى من المادة (٧) من هذه اللائحة.**</p>	<p>وتحدد اللائحة التنفيذية أسلوب وإجراءات عمل هذه اللجان ونطاق إختصاص كل منها.*</p> <p>ويتم وضع معايير لتقييم المنشآت الصناعية والسياحية والبتروولية والمطارات والموانئ والمناجم والمحاجر وما في حكمها من منشآت ذات طبيعة خاصة بغرض تحديد وعاء الضريبة لها بقرار من الوزير بالإتفاق مع الوزير المختص خلال ثلاثة أشهر من تاريخ العمل بهذا القرار بقانون، ويعد الجدول رقم (٢) المرفق جدولاً استرشادياً يقبل التعديل تبعاً لمعايير التقييم التي سيتم الإتفاق عليها."</p>
<p>* مستبدله بقرار بقانون ١٠٣ لسنة ٢٠١٢ المنشور بالجريدة الرسمية العدد (٤٩) تابع أ في ٦ ديسمبر ٢٠١٢، ويعمل به من ٢٠١٣/٧/١ وكانت قبل الاستبدال:</p> <p>"تشكل في كل محافظة لجان تسمى «لجان الحصر والتقدير» تختص بحصر وتقدير القيمة الإيجارية للعقارات المبنية على أساس تقسيمها نوعياً في ضوء مستوى البناء والموقع الجغرافي والمرافق المتصلة بها، على النحو الذي تنظمه اللائحة التنفيذية ويصدر بتشكيل اللجان قرار من الوزير بالاتفاق مع الوزير المختص بالإسكان.</p> <p>وتشكل هذه اللجان برئاسة مندوب عن المصلحة، وعضوية مندوب من كل من وزارتي المالية والإسكان واثنين من المكلفين بأداء الضريبة في نطاق إختصاص كل لجنة يختارهما المحافظ بناء على ترشيح المجلس الشعبي للمحافظة، وتحدد اللائحة التنفيذية أسلوب وإجراءات عمل هذه اللجان ونطاق إختصاص كل منها."</p> <p>ثم استبدلت بقرار بقانون رقم ١١٧ لسنة ٢٠١٤ والذي نشر بالجريدة الرسمية بالعدد ٣٣ مكرر (أ) في ١٧ أغسطس ٢٠١٤ ويعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره وكان النص قبل الاستبدال</p> <p>تشكل في كل محافظة لجان تسمى "لجان الحصر والتقدير" تختص بحصر وتقدير القيمة الإيجارية للعقارات المبنية على أساس تقسيمها نوعياً في ضوء مستوى البناء والموقع الجغرافي والمرافق المتصلة بها ، على النحو الذي تنظمه اللائحة التنفيذية .</p> <p>وتشكل هذه اللجان بقرار من الوزير أو من يفوضه وذلك برئاسة مندوب عن المصلحة ، وعضوية مندوب عن المحافظة الواقع بها العقار وأحد المكلفين بأداء الضريبة في نطاق إختصاص اللجنة يختارهما المحافظ المختص .</p> <p>وتحدد اللائحة التنفيذية أسلوب وإجراءات عمل هذه اللجان ونطاق إختصاص كل منها .</p> <p>هذا ويراعى في كل الاحوال ان يتم وضع معايير لتقييم المنشآت الصناعية والسياحية والبتروولية والمطارات والموانئ والمناجم والمحاجر وما في حكمها من منشآت ذات طبيعة خاصة بغرض تحديد وعاء الضريبة لها وذلك بقرار من الوزير بالإتفاق مع الوزير المختص خلال ثلاثة أشهر من تاريخ العمل بهذا القرار بقانون، ويعد الجدول رقم (٢) المرفق جدولاً استرشادياً يقبل التعديل تبعاً لمعايير التقييم التي سيتم الإتفاق عليها."</p> <p>** مستبدلة بقرار وزير المالية رقم ٣٧٨ لسنة ٢٠١٣ المنشور بالوقائع المصرية العدد ١٥٩ تابع (ب) في ١٠ يوليو سنة ٢٠١٣ ، ويعمل به من ٢٠١٣/٧/١ وكانت قبل الاستبدال:</p> <p>"يشترط لصحة انعقاد 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 التساوي يرجح الجانب الذي منه الرئيس.</p> <p>وتتولى كل لجنة من هذه اللجان حصر العقارات المبنية الداخلة في نطاق إختصاصها ، وفقاً لخطة العمل التي تضعها المصلحة ، وتحديد القيمة الإيجارية لهذه العقارات لأغراض تطبيق القانون ، وذلك بعد تقسيمها طبقاً للأسس والقواعد المنصوص عليها في الفقرة الأولى من المادة (٧) من هذه اللائحة."</p>	

اللائحة التنفيذية	قانون الضريبة على العقارات المبنية
<p style="text-align: center;"><u>مادة (١٢):</u></p> <p>على كل مكلف بأداء الضريبة على العقارات المبنية، سواء كان شخصاً طبيعياً أو اعتبارياً، أن يقدم لمأمورية الضرائب العقارية الواقع في دائرة إختصاصها العقار إقراراً على النموذج المعد لذلك بمقر المأمورية مقابل إيصال دال على ذلك أو بخطاب موسى عليه بعلم الوصول وذلك خلال النصف الثاني من السنة السابقة للحصر في حالة الحصر الخمسى، وفى موعد أقصاه نهاية شهر ديسمبر من كل سنة فى حالات الحصر السنوى، ويجب أن يشتمل الإقرار الخمسى أو السنوى على البيانات الآتية:-</p> <p>أ- اسم المكلف بأداء الضريبة على العقارات المبنية وصفته بالنسبة للعقار المقدم عنه الإقرار وفقاً لأحكام المادة (٢) من القانون.</p> <p>ب- إسم المحافظة الواقع فى دائرتها العقار المبنى واسم التقسيم الإداري كاسم المدينة أو البندر والقسم أو المركز أو الناحية والشارع وفروع ورقم العقار المحدد تنظيمياً أو بمعرفة الضرائب العقارية سواء كان سابقاً أو حالياً.</p> <p>ج- عدد أدوار العقار وعدد الوحدات فى كل دور والمحتويات التقسيمية لكل وحدة ومساحتها وقيمتها وفقاً لعقود التمليك أو رخصة البناء ، أو طبقاً للكائن على الطبيعة.</p> <p>د- اسم الشاغل والإيجار الفعلي ونوع الاستغلال.</p> <p>هـ- عنوان مقدم الإقرار ورقمه القومي.</p> <p>و- المستندات المحدد بها ثمن العقار.</p>	<p style="text-align: center;"><u>مادة (١٤):</u></p> <p>على كل مكلف بأداء الضريبة على العقارات المبنية ان يقدم الي مأمورية الضرائب العقارية الواقع في دائرتها العقار إقرارا في المواعيد الآتية:</p> <p>أ- في حالة الحصر الخمسى يقدم الإقرار في النصف الثاني من السنة السابقة للحصر عن كل من العقارات التي يملكها او ينتفع بها.</p> <p>ب- في حالات الحصر السنوي يقدم الإقرار في موعد أقصاه نهاية شهر ديسمبر من كل سنة عن كل ما يأتي:</p> <p>١. العقارات المستجدة.</p> <p>٢. الأجزاء التي أضيفت إلى عقارات سبق حصرها.</p> <p>٣. العقارات التي حدثت في أجزائها أو في بعضها تعديلات غيرت من معالمها أو من كيفية استعمالها بحيث تؤثر على قيمتها الإيجارية تأثيراً محسوساً.</p> <p>٤. العقارات والأراضي الفضاء المستقلة عنها التي زال عنها سبب الإعفاء.</p> <p>وتحدد اللائحة التنفيذية البيانات التي يجب أن يشتمل عليها الإقرار.</p>
<p>* الفقرة الاولى مستبدلة بقرار وزير المالية رقم ٣٧٨ لسنة ٢٠١٣ المنشور بالوقائع المصرية العدد ١٥٩ تابع (ب) في ١٠ يوليو سنة ٢٠١٣، ويعمل به من ٢٠١٣/٧/١ وكانت قبل الاستبدال:</p> <p>"على كل مكلف بأداء الضريبة على العقارات المبنية ، سواء كان شخصاً طبيعياً أو اعتبارياً أن يقدم لمأمورية الضرائب العقارية الواقع في دائرة إختصاصها العقار إقرارا على النموذج المعد لذلك بمقر المأمورية مقابل إيصال دال على ذلك أو بخطاب موسى عليه بعلم الوصول وذلك فى المواعيد المنصوص عليها فى المادة (١٤) من القانون ، ويجب أن يشتمل الإقرار على البيانات الآتية:-"</p> <p>- تم استبدلت بقرار وزير المالية رقم ١١٩ لسنة ٢٠١٦ الصادر بتاريخ ٢٠١٦/٣/٢٠ ويعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره.</p> <p>وقد نشر القرار بالوقائع المصرية بالعدد ٦٦ (تابع) فى ٢٠ مارس ٢٠١٦ وكان النص قبل الاستبدال:</p> <p>على كل مكلف بأداء الضريبة على العقارات المبنية، سواء كان شخصاً طبيعياً أو اعتبارياً، أن يقدم لمأمورية الضرائب العقارية الواقع فى دائرة إختصاصها العقار إقراراً على النموذج المعد لذلك بمقر المأمورية مقابل إيصال دال على ذلك أو بخطاب موسى عليه بعلم الوصول وذلك خلال النصف الثاني من السنة السابقة للحصر فى حالة الحصر الخمسى، وفى موعد أقصاه نهاية شهر يونية من كل سنة فى حالات الحصر السنوى، ويجب أن يشتمل الإقرار الخمسى أو السنوى على البيانات الآتية:</p> <p>أ-</p> <p>ب-</p> <p>ج-</p>	



اللائحة التنفيذية	قانون الضريبة على العقارات المبنية
<p>ز- عنوان المراسلة المختار .</p> <p>ح- بالنسبة للوحدات المستعملة في غير أغراض السكن، يجب أن يشتمل الإقرار بالإضافة إلى ما سبق اسم المالك أو اسم المنشأة ورقم التسجيل الضريبي ورقم السجل التجاري ورقم ترخيص النشاط.</p> <p>ويجوز بقرار من الوزير مد فترة تقديم الإقرارات المشار إليها في الفقرة الأولى من هذه المادة لمدة لا تجاوز ثلاثة أشهر.*</p> <p>وفي جميع الأحوال لا يعفي المكلف بأداء الضريبة على العقارات المبنية من تقديم الإقرار إذا سبق للجنة الحصر والتقدير أن قامت بإثبات عقاراته بالدفاتر أو كانت معفاة من الضريبة طبقاً للمادة (١٨) من القانون.</p>	
<p>مادة (١٢):</p> <p>تقوم المصلحة بالنشر في الجريدة الرسمية عن إتمام تقديرات القيمة الإيجارية التي تقرها لجان الحصر والتقدير المشار إليها في المادة (١٣) من القانون بعد اعتمادها من الوزير أو من يفوضه .</p> <p>وتعلن مديريات الضرائب العقارية عن التقديرات التي تقرها 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 شبكة المعلومات الدولية، على أن يتضمن الإعلان تاريخ النشر بالجريدة الرسمية عن إتمام هذه التقديرات، ورقم العدد المنشور فيه.</p>	<p>مادة (١٥):</p> <p>تعلن تقديرات القيمة الإيجارية التي تقرها اللجان المشار إليها في المادة (١٣) من هذا القانون بعد اعتمادها من الوزير أو من يفوضه في الأماكن التي تحددها اللائحة التنفيذية، كما ينشر بالجريدة الرسمية عن إتمام هذه التقديرات.</p>
<p>* الفقرة الثانية مضافة بقرار وزير المالية رقم ١١٩ لسنة ٢٠١٦ الصادر بتاريخ ٢٠١٦/٣/٢٠ ويعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره. وقد نشر القرار بالوقائع المصرية بالعدد ٦٦ (تابع) في ٢٠ مارس ٢٠١٦.</p>	



اللائحة التنفيذية	قانون الضريبة على العقارات المبنية
<p>وعلى مأموريات الضرائب العقارية إخطار المكلف الذى يقع عقاره فى دائرة إختصاصها بالتقديرات المشار إليها والضريبة المقدرة مقابل إيصال يفيد تسلمه أو بالبريد المسجل الموصى عليه بعلم الوصول أو بإحدى الوسائل المقررة قانوناً بما يفيد علمه، وذلك على النموذج المعد لهذا الغرض إذا كان من شأن التقدير استحقاق الضريبة عليه، على أن يوضح بالإخطار تاريخ النشر بالجريدة الرسمية ورقم العدد المنشور فيه.**</p>	<p>ويجب إخطار المكلف بتقدير القيمة الإيجارية على النموذج الذى تحدده اللائحة التنفيذية وبالطريقة التى تحددها إذا كان من شأن التقدير استحقاق الضريبة عليه. *</p>
<p>* الفقرة الثانية من المادة (١٥) مستبدله بقرار بقانون ١٠٣ لسنة ٢٠١٢ والذى نشر بالجريدة الرسمية العدد (٤٩) تابع أ فى ٦ ديسمبر ٢٠١٢، ويعمل به من ٢٠١٣/٧/١ وكان النص قبل الاستبدال:</p> <p>"ويجب إخطار كل مكلف بالتقديرات المشار إليها بكتاب موصى عليه بعلم الوصول على العنوان الثابت بمأموريات الضرائب العقارية أو بالإقرار المقدم منه."</p> <p>ثم استبدلت الفقرة الثانية بقرار بقانون رقم ١١٧ لسنة ٢٠١٤ والذى نشر بالجريدة الرسمية بالعدد ٣٣ مكرر (أ) فى ١٧ أغسطس ٢٠١٤ ويعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره وكان النص قبل الاستبدال :</p> <p>"ويجب إخطار المكلف بتقدير القيمة الإيجارية على النموذج الذى تحدده اللائحة التنفيذية إذا كان من شأن التقدير استحقاق الضريبة عليه "</p> <p>** مستبدلة بقرار وزير المالية رقم ٣٧٨ لسنة ٢٠١٣ المنشور بالوقائع المصرية العدد ١٥٩ تابع (ب) فى ١٠ يوليو سنة ٢٠١٣، ويعمل به من ٢٠١٣/٧/١ وكانت قبل الاستبدال:</p> <p>"تقوم المصلحة بالنشر فى الجريدة الرسمية عن اتمام تقديرات القيمة الإيجارية التى تقررها لجان الحصر والتقدير المشار إليها فى المادة (١٣) من القانون بعد اعتمادها من الوزير او من يفوضه.</p> <p>وتعلن مديريات الضرائب العقارية عن التقديرات التى تقررها لجان الحصر والتقدير فى مقرر كل من مديريات الضرائب العقارية والمأموريات التابعة لها والواقع بدانرتها العقارات ومجالس المدن والأحياء وأجهزة المدن الجديدة ومقار المجالس الشعبية المحلية وكذلك شبكة المعلومات الدولية، على أن يتضمن الإعلان تاريخ النشر بالجريدة الرسمية عن اتمام هذه التقديرات ، ورقم العدد المنشور فيه.</p> <p>وعلى مأموريات الضرائب العقارية الالتزام بإخطار كل مكلف يقع عقاره فى دائرة إختصاصها بالتقديرات المشار إليها والضريبة المقدرة بكتاب موصى عليه بعلم الوصول على عنوان المراسلة الثابت بسجلاتها أو بالإقرار المقدم منه ، على أن يوضح بالإخطار تاريخ حصول النشر بالجريدة الرسمية ورقم العدد المنشور فيه ، وذلك فى نفس يوم تاريخ النشر بالجريدة الرسمية.</p> <p>وتكون الضريبة واجبة الأداء بمجرد حصول النشر. "</p> <p>** ثم استبدلت بقرار وزير المالية رقم ١١٩ لسنة ٢٠١٦ الصادر بتاريخ ٢٠١٦/٣/٢٠ ويعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره.</p> <p>وقد نشر القرار بالوقائع المصرية بالعدد ٦٦ (تابع فى ٢٠ مارس ٢٠١٦ وكان النص قبل الاستبدال:</p> <p>وعلى مأموريات الضرائب العقارية الالتزام بإخطار المكلف الذى يقع عقاره فى دائرة إختصاصها بالتقديرات المشار إليها والضريبة المقدرة سواء بالبريد المسجل أو من خلال تسلم المكلفين بأداء الضريبة الإخطار من الضرائب العقارية مقابل إيصال يفيد استلامه وذلك على النموذج رقم (٣) المعد لذلك الغرض إذا كان من شأن التقدير استحقاق الضريبة عليه، على أن يوضح بالإخطار تاريخ حصول النشر بالجريدة الرسمية ورقم العدد المنشور فيه، وذلك بمجرد حصول النشر بالجريدة الرسمية.**</p>	



اللائحة التنفيذية	قانون الضريبة على العقارات المبنية
<p style="text-align: center;">الفصل الثالث</p> <p style="text-align: center;">الطعن علي تقديرات القيمة الايجارية</p> <p style="text-align: right;">مادة (١٤):</p> <p>للمكلف بأداء الضريبة الحق في الطعن على تقدير القيمة الإيجارية للعقار أو جزء منه أمام لجان الطعن المنصوص عليها في المادة (١٧) من القانون، وذلك خلال الستين يوماً التالية لتاريخ الإخطار عن تقديرات القيمة الإيجارية، على أن يراعى ما يأتي: **</p> <p>أ- أن يتقدم بطلب على النموذج المعد لهذا الغرض يسلم لمديرية الضرائب العقارية أو المأمورية الواقع في دائرتها العقار، وذلك مقابل إيصال أو بكتاب موصى عليه بعلم الوصول يرسل إلى المديرية أو المأمورية، على أن يتضمن الطلب أسباب التظلم مشفوعاً بالمستندات المؤيدة لذلك.</p> <p>ب- أن يرفق بالطلب ما يدل على سداد مبلغ خمسين جنيهاً كتأمين لنظر طعنه يرد إليه كاملاً عند قبول الطعن موضوعاً .</p>	<p style="text-align: center;">الفصل الثاني</p> <p style="text-align: center;">الطعن علي تقديرات القيمة الايجارية</p> <p style="text-align: right;">مادة (١٦):</p> <p>للمكلف بأداء الضريبة الحق في الطعن علي تقدير القيمة الايجارية للعقار أو جزء منه خلال الستين يوماً التالية لتاريخ الإخطار طبقاً للمادة (١٥) من هذا القانون، وذلك بطلب يسلم لمديرية الضرائب العقارية الواقع في دائرتها العقار أو إحدى المأموريات التابعة لها مقابل إيصال أو بكتاب موصى عليه بعلم الوصول يرسل إلى المديرية على أن يؤدي الطاعن مبلغاً مقداره خمسون جنيهاً كتأمين لنظر طعنه، يرد اليه عند قبول الطعن موضوعاً*.</p>
<p>* تم استبدال لفظ (الإخطار) بدلاً من لفظ (الإعلان) من المادة (١٦) بقرار بقانون ١٠٣ لسنة ٢٠١٢ المنشور بالجريدة الرسمية العدد (٤٩) تابع أفي ٦ ديسمبر ٢٠١٢ ويعمل به من ٢٠١٣/٧/١ .</p> <p>** الفقرة الاولى مستبدلة بقرار وزير المالية رقم ٣٧٨ لسنة ٢٠١٣ المنشور بالوقائع المصرية العدد ١٥٩ تابع (ب) في ١٠ يوليو سنة ٢٠١٣، ويعمل به من ٢٠١٣/٧/١ وكانت قبل الاستبدال :</p> <p>"للمكلف بأداء الضريبة الحق في الطعن علي تقدير القيمة الايجارية للعقار او جزء منه أمام لجان الطعن المنصوص عليها في المادة (١٧) من القانون، خلال الستين يوماً التالية لتاريخ إخطاره بالقيمة الإيجارية ، على أن يراعى ما يلي : "</p>	



اللائحة التنفيذية	قانون الضريبة على العقارات المبنية
<p>ولمديريات الضرائب العقارية بالمحافظات الطعن على التقديرات بمذكرة تقدم للوزير أو من يفوضه من مدير المديرية خلال الميعاد المنصوص عليه في المادة (١٦) من القانون إذا رأته ان تقدير القيمة الإيجارية للعقار أو جزء منه أقل من القيمة الحقيقية ، وذلك دون أداء التأمين المنصوص عليه في البند (ب) من هذه المادة.</p>	<p>ولمديريات الضرائب العقارية بالمحافظات الطعن على هذه التقديرات في الميعاد المنصوص عليه في الفقرة السابقة إذا رأته ان تقدير القيمة الإيجارية للعقار أو جزء منه أقل من القيمة الحقيقية، وذلك بمذكرة يقدمها مدير مديرية الضرائب العقارية الي الوزير أو من يفوضه.</p>
<p style="text-align: right;">مادة (١٥):</p> <p><u>تشكل بقرار من الوزير في كل محافظة لجنة طعن أو أكثر، للفصل في الطعون المشار إليها بالمادة (١٦) من القانون برئاسة أحد ذوي الخبرة من غير العاملين الحاليين أو السابقين بالمصلحة ، وعضوية كل من :</u></p> <p>أ- أحد العاملين بجهة ربط وتحصيل الضريبة.</p> <p>ب- مهندس استشاري في المجال الإنشائي أو أحد خبراء التقييم العقاري ترشحهما نقابة المهندسين أو الهيئة العامة للرقابة المالية أو البنك المركزي من بين المقيدين في سجلات النقابة أو الهيئة أو البنك بحسب الأحوال، على أن يكون المرشح منها في عضوية اللجنة من بين المكلفين في نطاق اختصاص اللجنة.</p> <p>وفي حالة نظر الطعون المقدمة من المنشآت الصناعية والسياحية والبتروولية والمطارات والموانئ والمناجم والمحاجر وما في حكمها من منشآت ذات طبيعة خاصة، فيكون اختيار ممثل المكلفين في عضويتها بناءً على ترشيح اتحاد الصناعات أو اتحاد الغرف المختص أو بناءً على ترشيح الوزير المختص بالنسبة للنشاط الذي لا تضم الجهات القائمة به إتحاداً ، ويجب أن يكون المرشح من بين ذوي الخبرة في مجال النشاط.</p>	<p style="text-align: right;">مادة (١٧):</p> <p>تفصل في الطعن لجنة أو أكثر تسمى (لجنة الطعن) تنشأ في كل محافظة وتشكل بقرار من الوزير ويكون تشكيلها برئاسة احد ذوي الخبرة من غير العاملين الحاليين أو السابقين بالمصلحة، وعضوية أحد العاملين بجهة ربط وتحصيل الضريبة، ومهندس استشاري في المجال الإنشائي أو أحد خبراء التقييم العقاري ، ترشحهما نقابة المهندسين او الهيئة العامة للرقابة المالية او البنك المركزي من بين المقيدين في سجلات النقابة او الهيئة او البنك ، بحسب الاحوال على ان يكون المرشح منها في عضوية اللجنة من بين المكلفين في نطاق إختصاص اللجنة .</p> <p>وفي حالة نظر الطعون المقدمة من المنشآت المنصوص عليها في الفقرة الاخيرة من المادة (١٣) يسرى حكم الفقرة الثالثة من المادة ذاتها على ترشيح ممثل المكلفين في عضوية لجنة الطعن .</p> <p>ولا يجوز الجمع بين عضوية لجان الحصر والتقدير ولجان الطعن .</p> <p>ولا يكون انعقاد اللجنة صحيحا إلا بكامل تشكيلها وتصدر قراراتها بأغلبية الاصوات ويجب ان تصدر اللجنة قرارها خلال ثلاثين يوما من تاريخ تقديم</p>



اللائحة التنفيذية	قانون الضريبة على العقارات المبنية
<p>ولا يجوز الجمع بين عضوية لجان الحصر والتقدير ولجان الطعن.</p> <p>ولا يكون انعقاد اللجنة صحيحاً إلا بكامل تشكيلها ، وتصدر قراراتها بأغلبية الأصوات.</p> <p>ويجب أن تصدر اللجنة قرارها خلال ثلاثين يوماً من تاريخ تقديم الطعن مستوفياً، ويكون قرارها نهائياً ، وتعلن به الطاعن.</p> <p>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 . **</p>	<p>الطعن مستوف ويكون قرارها نهائياً.</p> <p>وتبين اللائحة التنفيذية إجراءات عمل لجان الطعن.*</p>
<p>*مستبدله بالقانون ١١٧ لسنة ٢٠١٤ المنشور بالجريدة الرسمية العدد ٣٣ مكرر (أ) في ٢٠١٤/٨/١٧ والمعمول به من اليوم التالي لتاريخ نشره وكان نصها قبل الاستبدال:</p> <p>تفصل في الطعن لجنة أو أكثر 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 الإسكان واثنين من المهندسين الاستشاريين في المجال الإنشائي أو من ذوي الخبرة في مجال تقييم العقارات المبنية يختارهما المحافظ بناء على ترشيح المجلس الشعبي المحلي للمحافظة.</p> <p>ولا يجوز الجمع بين عضوية لجان الحصر والتقدير ولجان الطعن.</p> <p>ولا يكون انعقاد اللجنة صحيحاً إلا بحضور أربعة أعضاء علي الأقل من بينهم الرئيس، وتصدر قرارات اللجنة بأغلبية أصوات الحاضرين، وعند التساوي يرجح الجانب الذي فيه الرئيس، ويجب أن تصدر اللجنة قرارها خلال ثلاثين يوماً من تاريخ تقديم الطعن ويكون نهائياً.</p> <p>وتبين اللائحة التنفيذية قواعد وإجراءات عمل لجان الطعن.</p> <p>** المادة (١٥) من اللائحة مستبدلة بقرار وزير المالية رقم ١١٩ لسنة ٢٠١٦ الصادر بتاريخ ٢٠١٦/٣/٢٠ ويعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره.</p> <p>وقد نشر القرار بالوقائع المصرية بالعدد ٦٦ (تابع) في ٢٠ مارس ٢٠١٦ وكان النص قبل الاستبدال:</p> <p>تشكل في كل محافظة لجنة طعن أو أكثر، للفصل في الطعون طبقاً للمادة (١٧) من القانون برئاسة أحد ذوي الخبرة من غير العاملين الحاليين أو السابقين بالمصلحة ، وعضوية كل من :</p> <p>أ. أحد العاملين بجهة ربط وتحصيل الضريبة من مديرية الضرائب العقارية الواقع في دائرتها العقار محل الطعن.</p> <p>ب. ممثل لوزارة الإسكان ترشحه الوزارة المذكورة.</p> <p>ج. اثنين من المهندسين الاستشاريين في المجال الإنشائي 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.</p> <p>ولا يكون انعقاد اللجنة صحيحاً إلا بحضور أربعة أعضاء على الأقل، على أن يكون من بينهم الرئيس، وتصدر قراراتها بالأغلبية المطلقة للأعضاء الحاضرين، وعند التساوي يرجح الجانب الذي فيه الرئيس.</p> <p>ويجب أن تصدر اللجنة قرارها خلال ثلاثين يوماً من تاريخ تقديم الطعن مع إعلان الطاعن بنتيجة طعنه ، ويكون قرار اللجنة نهائياً .</p> <p>وللمكلف بأداء الضريبة ومديرية الضرائب العقارية المختصة الحق في الطعن على تلك القرارات أمام القضاء الإداري في خلال ستين يوماً من تاريخ الإعلان بقرار لجنة الطعن ، ولا يمنع ذلك من أداء الضريبة .</p>	



اللائحة التنفيذية	قانون الضريبة على العقارات المبنية
<p>مادة (١٦) :</p> <p>يكون مقر لجان الطعن فى مديرية الضرائب العقارية ، واللجنة معاينة العقارات المطعون فى تقدير قيمتها الايجارية والاطلاع على كافة الأوراق والمستندات التى تقدم إليها أثناء انعقادها والتى تكون ذات علاقة بموضوع الطعن ، ولها استدعاء الطاعن لمناقشته إذا لزم الأمر .</p> <p>مادة (١٧) :</p> <p>تشكل أمانة لكل لجنة طعن يصدر بها قرار من رئيس المصلحة ، ويجب أن تمسك السجلات الآتية:</p> <p>أ- سجل قيد الطعون من المكلفين بأداء الضريبة أو المديرىات وتقيد به الطعون حسب تاريخ ورودها ، ويجب أن يتضمن القيد البيانات الخاصة بكل طعن وإثبات عدد المستندات المقدمة من المكلف بأداء الضريبة ومسمياتها ورقم قسيمة سداد التأمين وتاريخها .</p> <p>ب- سجل محاضر الجلسات. وتدون به المداولات التى تدور فى كل جلسة وسجل القرارات التى تنتهى إليها اللجنة .</p> <p>ج- سجل نقيد إخطارات المكلفين بأداء الضريبة بقرار اللجنة.</p> <p>د- أية سجلات أخرى تتطلبها طبيعة العمل باللجنة.</p> <p>وتقوم أمانة لجنة الطعن بإخطار المكلف بأداء الضريبة بقرار اللجنة بإيصال يفيد تسلمه أو بالبريد المسجل الموصى عليه بعلم الوصول أو بإحدى الوسائل المقررة قانوناً، بما يفيد علمه على النموذج المعد لذلك مع إخطار المديرية المختصة بالتنفيذ.*</p>	
<p>* الفقرة الأخيرة من المادة (١٧) من اللائحة التنفيذية مستبدلة بقرار وزير المالية رقم ١١٩ لسنة ٢٠١٦ الصادر بتاريخ ٢٠/٣/٢٠١٦ ويعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره. وقد نشر القرار بالوقائع المصرية بالعدد ٦٦ (تابع) فى ٢٠ مارس ٢٠١٦ وكان النص قبل الاستبدال: وتقوم أمانة لجنة الطعن بإخطار المكلف بأداء الضريبة بقرار اللجنة بكتاب موصى عليه بعلم الوصول على النموذج المعد لذلك مع إخطار المديرية المختصة بالتنفيذ.</p>	



اللائحة التنفيذية	قانون الضريبة على العقارات المبنية
<p style="text-align: center;"><u>(الباب الثالث)</u></p> <p style="text-align: center;"><u>إجراءات الإعفاء من الضريبة ورفعها</u></p> <p style="text-align: right;">مادة (١٨):</p> <p><u>يكون تطبيق حالات الإعفاء من الضريبة المنصوص عليها في المادة (١٨) من القانون، وفقا للإجراءات الآتية:</u></p> <p>١. أن يقدم المكلف بأداء الضريبة طلباً عن كل عقار أو وحدة يطلب إعفاءها إلى مأمورية الضرائب العقارية الواقع في نطاق اختصاصها العقار أو الوحدة على النموذج المعد لذلك خلال ثلاثين يوماً من تاريخ تسلم الاخطار المنصوص عليه في المادة (١٣) من هذه اللائحة أو علمه به ، على أن يتضمن ذلك الطلب بيان اسمه وبيانات العقار أو الوحدة محل طلب الإعفاء ووجه استخدامها وصلته بها، وسبب طلب الإعفاء مشفوعاً بالمستندات إن وجدت، ويقيد هذا الطلب في سجل قيد الطلبات المعد لهذا الغرض بالمأمورية ، ويحدد به تاريخ تقديمه.</p>	<p style="text-align: center;"><u>(الباب الرابع)</u></p> <p style="text-align: center;"><u>الإعفاء من الضريبة ورفعها</u></p> <p style="text-align: right;">مادة (١٨):</p> <p>مع عدم الاخلال بالإعفاءات المنصوص عليها في المادة (٤) من هذا القانون ، تعفى من الضريبة :*</p> <p>أ. الأبنية المملوكة للجمعيات المسجلة وفقاً للقانون والمنظمات العمالية المخصصة لمكاتب إدارتها أو لممارسة الأغراض التي أنشئت من أجلها.**</p> <p>ب. أبنية المؤسسات التعليمية والمستشفيات والمستوصفات والملاجئ والمبرات التي لا تهدف إلى الربح.***</p> <p>ج. المقار المملوكة للأحزاب السياسية والنقابات المهنية بشرط أن يتم استخدامها في الأغراض المخصصة لها.****</p>
<p>(١) استبدلت الفقرة الأولى والبندين (ب)،(د) وحذف البند (ج) من المادة (١٨) بقرار رئيس الجمهورية بالقانون رقم ١٠٣ لسنة ٢٠١٢ والذي نشر بالجريدة الرسمية بالعدد ٤٩ تابع (أ) في ٦ ديسمبر ٢٠١٢ ويعمل به من ٢٠١٣/٧/١ وكانت النصوص قبل الاستبدال والحذف كما يلي : الفقرة الأولى : تعفى من الضريبة .</p> <p>بند (ب) المؤسسات التعليمية والمستشفيات والملاجئ والمبرات .</p> <p>بند (ج) المقار المملوكة للأحزاب السياسية والنقابات المهنية بشرط ان يتم استخدامها في الأغراض المخصصة لها .</p> <p>بند (د) كل وحدة في عقار مستعملة في أغراض السكن تقل قيمتها الإيجارية السنوية عن ٦٠٠٠ (ستة آلاف) جنيه على ان يخضع ما زاد للضريبة .</p> <p>ثم استبدلت بقرار بقانون رقم ١١٧ لسنة ٢٠١٤ والمنشور بالجريدة الرسمية العدد ٣٣ مكرر (أ) في ١٧ أغسطس سنة ٢٠١٤ ويعمل به اعتباراً من اليوم التالي لتاريخ نشره وكان النص قبل الاستبدال :</p> <p>دون إخلال بالإعفاءات المنصوص عليها في المادة الرابعة من هذا القانون ، يلغى كل إعفاء ورد في أي قانون آخر ، تعفى من الضريبة : *</p> <p>الأبنية المملوكة للجمعيات الخيرية المسجلة وفقاً للقانون والمنظمات العمالية المخصصة لمكاتب إدارتها أو لممارسة الأغراض التي أنشئت من أجلها.</p> <p>أ. المؤسسات التعليمية والمستشفيات والمستوصفات والملاجئ والمبرات التي لا تهدف إلى الربح.**</p> <p>ب. ملجأة.***</p> <p>ج. كل وحدة في عقار مستعملة في أغراض السكن تقل قيمتها الإيجارية السنوية عن ٢٤٠٠٠ جنيه (أربعة وعشرون ألف جنيه) على أن يكون هذا الإعفاء لوحدة واحدة لكل مالك.****</p> <p>د. الأحواش ومباني الجبانات.</p> <p>هـ. أبنية مراكز الشباب الرياضية المنشأة وفقاً للقوانين المنظمة لها.</p> <p>و. العقارات المملوكة للجهات الحكومية الأجنبية بشرط المعاملة بالمثل فإذا لم يكن للضريبة ممثل في أي من الدول الأجنبية جاز للوزير بعد أخذ رأي وزير الخارجية إعفاء العقارات المملوكة لها من الضريبة.</p> <p>ز. العقارات المخصصة لمنفعة الأراضي الزراعية المحيطة بها.</p> <p>ح. الدور المخصصة لاستخدامها في مناسبات اجتماعية دون استهداف الربح.</p> <p>وإذا زالت عن أي عقار أسباب الإعفاء من الضريبة وجب على المكلف بأدائها تقديم إقرار للمأموريات الواقع في دائرتها العقار، وذلك خلال ستين يوماً من تاريخ زوال سبب الإعفاء لإعادة ربط العقار بالضريبة اعتباراً من أول يناير من السنة التالية لتاريخ زوال سبب الإعفاء عنه.</p> <p>وتحدد اللائحة التنفيذية إجراءات تطبيق هذه المادة .</p>	



اللائحة التنفيذية	قانون الضريبة على العقارات المبنية
<p>٢. تتولى مأمورية الضرائب العقارية إحالة الطلبات المقدمة إليها إلى الإدارة المختصة بها للفصل فيها، على أن يعتمد قرارها من مدير مديرية الضرائب العقارية التابعة لها المأمورية.</p> <p><u>ويراعى عند تطبيق الإعفاءات المشار إليها بالفقرة السابقة ما يأتي:</u></p> <p>١. عدم سريان الإعفاءات المقررة للعقارات المملوكة للجهات المنصوص عليها في البنود (أ، ب، ج، و، ط) من الفقرة الأولى من المادة (١٨) من القانون متى كانت تحقق ربحاً، وكذلك الشقق أو المحلات الملحقة بها المؤجرة للغير ، وفي هذه الحالة يراعى خصم حد الإعفاء المنصوص عليه في البند (هـ) من الفقرة الأولى من المادة (١٨) من القانون بالنسبة لكل وحدة.</p> <p>٢. تعفى من الضريبة الوحدة العقارية التي يتخذها المكلف سكناً خاصاً رئيسياً له ولأسرته والتي تقل قيمتها الإيجارية السنوية بعد خصم جميع المصروفات التي يتكبدها المكلف ، بما فيها مصاريف الصيانة والمنصوص عليها في المادة (١٢) من القانون عن أربعة وعشرين ألف جنيه ، ويخضع ما زاد على ذلك للضريبة ، وتشمل الأسرة في تطبيق هذا الإعفاء المكلف وزوجه والأولاد القصر.</p>	<p>د. الوحدة العقارية التي يتخذها المكلف سكناً خاصاً رئيسياً له ولأسرته والتي يقل صافى قيمتها الإيجارية السنوية عن ٢٤٠٠٠ جنيه (أربعة وعشرون ألف جنيه) على ان يخضع ما زاد على ذلك للضريبة، وتشمل الأسره في تطبيق حكم هذا البند المكلف وزوجة والأولاد القصر .</p> <p>هـ. كل وحده في عمار مستعمله في اغراض تجارية او صناعية او ادارية او مهنية يقل صافى قيمتها الإيجارية السنوية عن ١٢٠٠ جنيه (الف ومائتى جنيه) على ان يخضع ما زاد للضريبة .</p> <p>و. أبنية مراكز الشباب والرياضة المنشأة وفقاً للقوانين المنظمة لها.</p> <p>ز. العقارات المملوكة للجهات الحكومية الأجنبية بشرط المعاملة بالمثل فإذا لم يكن للضريبة مثل في اي من الدول الأجنبية جاز للوزير بعد اخذ رأي وزير الخارجية إعفاء العقارات المملوكة لها من الضريبة.</p> <p>ط. الدور المخصصة لاستخدامها في مناسبات اجتماعية دون استهداف الربح.</p> <p>ي. اندية وفنادق القوات المسلحة ودور الاسلحة والمجمعات والمراكز الطبية والمستشفيات والعيادات العسكرية والعقارات المبنية في نطاقها وغيرها من الوحدات التي تقترحها هيئة عمليات القوات المسلحة على ان يصدر بتحديداتها قرار من وزير الدفاع بالاتفاق مع الوزير المختص وفي جميع الاحوال لا تخضع اياً من هذه الجهات لأعمال لجان الحصر والتقدير وفقاً لما تقتضيه اعتبارات شؤون الدفاع ومتطلبات الامن القومى" .</p>



اللائحة التنفيذية	قانون الضريبة على العقارات المبنية
<p>وتعامل الوحدات المتصلة وما يلحق بها من مبان كوحدة واحدة في تطبيق هذا الإعفاء، على أن يراعى ما يأتي:</p> <p>أ- أن يحدد المكلف بطلب الإعفاء الوحدة العقارية التي يتخذها سكناً خاصاً رئيسياً له ولأسرته ويقدمه إلى المأمورية التي تقع في نطاقها تلك الوحدة.</p> <p>ب- على كل مكلف يطرأ على وحدته العقارية تغييرات يترتب عليها عدم التمتع بالإعفاء أن يتقدم للمأمورية بإخطار عن ذلك قبل نهاية ديسمبر من كل عام موضحاً فيه تلك التغييرات.</p> <p>ج- الملاك على المشاع (الورثة أو الشركاء) يتم معاملتهم معاملة المالك الواحد ، فإذا كانت حصصهم مفرزة يعامل كل منهم كمالك.</p> <p>٣. تعفى كل وحدة في عقار مستعملة في أغراض تجارية أو صناعية أو إدارية أو مهنية تقل قيمتها الإيجارية السنوية بعد خصم جميع المصروفات التي يتكبدها المكلف بما فيها مصاريف الصيانة والمنصوص عليها في المادة (١٢) من القانون عن ألف ومائتي جنيه، على أن يخضع ما زاد على ذلك للضريبة ، وتعامل الوحدات المتصلة وما يلحق بها من مبان وحدة واحدة في تطبيق هذا الإعفاء.</p> <p>٤. تتولى المصلحة إرسال طلب الإعفاء الخاص بالجهة الحكومية الأجنبية إلى وزارة الخارجية للاستعلام حول معاملة العقارات المملوكة للجهات الحكومية المصرية في الدولة طالبة الإعفاء للتحقق من شرط المعاملة بالمثل ، فإذا لم يكن للضريبة مثل</p>	



اللائحة التنفيذية	قانون الضريبة على العقارات المبنية
<p>فى أى من الدول الأجنبية جاز للوزير بعد أخذ رأى وزير الخارجية إعفاء العقارات المملوكة للجهات الحكومية الأجنبية من الضريبة.</p> <p>وعلى المأمورية المختصة إمساك سجل قيد الإقرارات المقدمة من المكلفين بأداء الضريبة إعمالاً لحكم الفقرة الثانية من المادة (١٨) من القانون على أن يوضح به تاريخ تقديم الإقرار وما تم بشأنه.*</p>	
<p>* مستبدلة بقرار وزير المالية رقم ٣٧٨ لسنة ٢٠١٣ المنشور بالوقائع المصرية العدد ١٥٩ تابع (ب) في ١٠ يوليو سنة ٢٠١٣ ، ويعمل به من ٢٠١٣/٧/١ وكانت قبل الاستبدال:</p> <p>"يكون الإعفاء من الضريبة المنصوص عليه فى المادة (١٨) من القانون ، وفقاً للإجراءات الآتية:</p> <p>١- يقدم المكلف بأداء الضريبة - عن كل وحدة يطلب إعفاؤها من الضريبة - طلباً، إلى مأمورية الضرائب العقارية المختصة على النموذج المعد لذلك ، متضمناً اسمه وصلته بالوحدة المراد إعفاؤها ، وسبب طلب الإعفاء مشفوعاً بالمستندات إن وجدت. ويجب قيد هذا الطلب فى سجل قيد الطلبات المعد لهذا الغرض ويحدد به تاريخ تقديمه.</p> <p>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.</p> <p>ويراعى عند تطبيق الإعفاء المنصوص فى المادة (١٨) من القانون ، ما يأتى:</p> <p>أ- أنه يشترط لإعفاء الأبنية المملوكة للجمعيات والمنظمات العمالية ومخصصة لمكاتب إدارتها أو لممارسة الأغراض التى أُنشئت من أجلها ما يلى:</p> <p>١. أن تكون الجمعيات مسجلة وفقاً للقانون.</p> <p>٢. أن تكون الأبنية مملوكة لهذه الجمعيات أو المنظمات العمالية ومخصصة لمكاتب الإدارة أو لممارسة الأغراض التى أُنشئت من أجلها.</p> <p>أما العقارات المملوكة لتلك الجمعيات أو المنظمات العمالية وتحقق ريعاً ، وكذلك الشقق أو الدكاكين الملحقة بها والمؤجرة للغير فلا تعفى من الضريبة.</p> <p>ب- أن تكون المؤسسات التعليمية خاضعة لإشراف وزارة التربية أو التعليم العالى أو الأزهر الشريف.</p> <p>ج- أن تكون المستشفيات والمستوصفات والمبرات مرخصاً بها من وزارة الصحة والسكان.</p> <p>د- أن تكون الملاجئ خاضعة لإشراف وزارة الشؤون الاجتماعية.</p> <p>هـ- أن تستخدم المقار المملوكة للأحزاب السياسية والنقابات فى الأغراض المخصصة لها .</p> <p>و- تعفى من الضريبة كل وحدة فى عقار مبنى مستعملة فى أغراض السكن تقل قيمتها الإيجارية السنوية بعد خصم مصاريف الصيانة (٣٠%) عن ستة آلاف جنيه ، ويخضع ما زاد عن ذلك للضريبة.</p> <p>ز- تعفى العقارات المخصصة لمنفعة الأراضي الزراعية المحيطة بها ويعتد فى ذلك بالمعاينة على الطبيعة وما يرد من بيانات فى الإقرار المقدم من المكلف بأداء الضريبة وفقاً لهذا القانون والمؤيدة بشهادة معتمدة من الجمعية الزراعية المختصة.</p> <p>ح- الدور المخصصة للاستخدام فى مختلف المناسبات الاجتماعية التى لا تهدف إلى تحقيق الربح وذلك بمقتضى شهادة صادرة من الضرائب المصرية.</p> <p>ط- أنه يشترط لإعفاء أبنية مراكز الشباب والرياضة المنشأة وفقاً للقانون ، ما يأتى:</p> <p>١. أن تكون مسجلة وفقاً للقانون.</p> <p>٢. أن تكون معدة لمزاولة النشاط الشبابي أو الرياضي.</p> <p>أما العقارات والمحلات الملحقة بمراكز الشباب والمؤجرة للغير فلا تعفى من الضريبة.</p> <p>ي- أنه يشترط لإعفاء العقارات المملوكة للجهات الحكومية الأجنبية التحقق من ملكيتها لتلك الجهات ، وأن تكون المعاملة بالمثل لدى الدول المالكة لها.</p> <p>فإذا لم يكن للضريبة مثيل فى أى من الدول الأجنبية جاز لوزير المالية بعد أخذ رأى وزير الخارجية إعفاء العقارات المملوكة لها من الضريبة.</p> <p>وفى جميع الأحوال إذا زالت عن أى عقار مبنى من العقارات المنصوص عليها فى المادة (١٨) من القانون أسباب الإعفاء من الضريبة وجب على المكلف بأدائها تقديم إقرار بزوال سبب الإعفاء للمأمورية المختصة الواقع فى دائرتها العقار ، وذلك خلال ستين يوماً من تاريخ زوال الإعفاء لإعادة ربط العقار بالضريبة اعتباراً من أول يناير من السنة التالية لتاريخ زوال سبب الإعفاء عنه.</p> <p>وعلى المأمورية المختصة إمساك سجل قيد الإقرارات المقدمة من المكلفين بأداء الضريبة والخاصة بزوال سبب الإعفاء موضعاً بها تاريخ تقديم الإقرار وما تم بشأنها.</p>	



* تم استبدال المادة (١٨) من اللائحة بقرار وزير المالية رقم ١١٩ لسنة ٢٠١٦ الصادر بتاريخ ٢٠١٦/٣/٢٠ ويعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره.

وقد نشر القرار بالوقائع المصرية بالعدد ٦٦ (تابع في ٢٠ مارس ٢٠١٦ وكان النص قبل الاستبدال: يكون الإعفاء من الضريبة المنصوص عليه في المادة (١٨) من القانون، وفقاً للإجراءات الآتية:

١. يقدم المكلف بأداء الضريبة - عن كل وحدة يطلب إعفاؤها من الضريبة - طلباً، إلى مأمورية الضرائب العقارية المختصة على النموذج المعد لذلك، متضمناً اسمه وصلته بالوحدة المراد إعفاؤها، وسبب طلب الإعفاء مشفوعاً بالمستندات إن وجدت، ويجب قيد هذا الطلب في سجل قيد الطلبات المعد لهذا الغرض ويحدد به تاريخ تقديمه.

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:

أ. أنه 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. أما العقارات المملوكة لتلك الجمعيات أو المنظمات العمالية وتحقق ريعاً ، وكذلك الشقق أو الدكاكين الملحقة بها والمؤجرة للغير فلا تعفى من الضريبة .

ب. أن تكون المؤسسات التعليمية والمستشفيات والمستوصفات والمبرات والملاجئ لا تهدف إلى الربح.

ج. تعفى من الضريبة كل وحدة في عقار مستعملة في أغراض السكن تقل قيمتها الإجمالية السنوية بعد خصم مصاريف الصيانة (٣٠%) عن أربعة وعشرين ألف جنيه ويخضع ما زاد على ذلك للضريبة، ويقتصر هذا الإعفاء على وحدة لكل مالك.

ويشترط للتمتع بالإعفاء المشار إليه إتباع الإجراءات التالية :

١. ينظر في تطبيق الإعفاء الوارد بالمادة ١٨ بند "د" من القانون بعد الإنتهاء من ربط كافة الوحدات السكنية، ويتم التنويه على الممول - بنموذج الإخطار بالتقديرات - بحقه في تقديم طلب بتوافر شرط الإعفاء في حقه وفقاً للمادة المشار إليها سلفاً .

٢. يتقدم كل مالك بطلب للمديرية أو المأمورية التي تقع فيه الوحدة التي يقيم فيها بصفة دائمة أو التي يرغب في إعفائها خلال السنتين يوماً التالية لإخطاره بالتقديرات، ويرفق بالطلب إقرار يوضح به ما يملكه من وحدات بكافة أنحاء الجمهورية وعنوان كل منها بالتفصيل حتى يتسنى النظر في الإعفاء من قبل الإدارة المختصة المنصوص عليها بموجب نص المادة (٢/١٨) من اللائحة .

٣. تتولى المديرية المقدم بها الإقرار إبلاغ المديرية أو المديرية الأخرى لتقوم بربط وحدات المالك الأخرى بالضريبة .

٤. في غير الحالة المشار إليها يقدم المالك طلب الإعفاء بتوافر شروط الإعفاء في حقه حتى نهاية يونية من كل عام، ويستحق الإعفاء متى توافرت شروطه من أول يوليو التالي لتقديم الطلب .

٥. يلزم كل مالك يطرأ على ملكيته تغييرات يترتب عليها عدم التمتع بالإعفاء أن يتقدم للمأمورية بإخطار عن ذلك قبل نهاية يونية من كل عام موضحاً فيها تغييرات ملكيته وإلا تعرض لتوقيع الجزاء المشار إليه بالمادة ٣١ من القانون .

٦. يطبق الإعفاء على مالك الوحدة سواء أكان مقيماً بها أو يوجرها.

٧. أشخاص القانون العام والخاص والملاك على المشاع (الورثة أو الشركاء) يتم معاملتهم معاملة المالك الواحد ، فإذا كانت حصصهم مفرزة يعامل كل منهم كمالك .

د- تعفى العقارات المخصصة لمنفعة الأراضي الزراعية المحيطة بها ويعتد في ذلك بالمعينة على الطبيعة وما يرد من بيانات في الإقرار المقدم من المكلف بأداء الضريبة وفقاً لهذا القانون والمؤيد بشهادة معتمدة من الجمعية الزراعية المختصة .

هـ- الدور المخصصة للإستخدام في مختلف المناسبات الاجتماعية التي لا تهدف إلى تحقيق الربح وذلك بمقتضى شهادة صادرة من الضرائب المصرية.

و- أنه يشترط لإعفاء أبنية مراكز الشباب والرياضة المنشأة وفقاً للقانون، ما يأتي:

١. أن تكون مسجلة وفقاً للقانون .

٢. أن تكون معدة لمزاولة النشاط الشبابي أو الرياضي .

أما العقارات والمحلات الملحقة بمراكز الشباب والمؤجرة للغير فلا تعفى من الضريبة .

ز- أنه يشترط لإعفاء العقارات المملوكة للجهات الحكومية الأجنبية التحقق من ملكيتها لتلك الجهات ، وأن تكون المعاملة بالمثل لدى الدول المالكة لها.

فإذا لم يكن للضريبة ممثل في أي من الدول الأجنبية جاز لوزير المالية بعد أخذ رأى وزير الخارجية إعفاء العقارات المملوكة لها من الضريبة.

وفي جميع الأحوال إذا زالت عن أي عقار مبنى من العقارات المنصوص عليها في المادة (١٨) من القانون أسباب الإعفاء من الضريبة وجب على المكلف بأدائها تقديم إقرار بزوال سبب الإعفاء للمأمورية المختصة الواقع في دائرتها العقار، وذلك خلال ستين يوماً من تاريخ زوال سبب الإعفاء لإعادة ربط العقار بالضريبة اعتباراً من أول يوليو من السنة التالية لتاريخ زوال سبب الإعفاء عنه.

وعلى المأمورية المختصة مسك سجل قيد الإقرارات المقدمة من المكلفين بأداء الضريبة والخاصة بزوال سبب الإعفاء موضحاً بها تاريخ تقديم الإقرار وما تم بشأنها* .

اللائحة التنفيذية	قانون الضريبة على العقارات المبنية
<p style="text-align: right;"><u>مادة (١٩):</u></p> <p>ترفع الضريبة في الأحوال المنصوص عليها في المادة (١٩) من القانون ، وفقاً للإجراءات الآتية:-</p> <p>أ. يقدم المكلف بأداء الضريبة - عن كل وحدة يطلب رفع الضريبة عنها - طلباً ، إلى مأمورية الضرائب العقارية المختصة متضمناً اسمه وصلته بالوحدة المراد رفع الضريبة عنها وسبب طلب الرفع مشفوعاً بالمستندات إن وجدت. على أن يقيد الطلب في سجل قيد الطلبات المعد لهذا الغرض ويحدد به تاريخ تقديمه.</p> <p>ب. لا يقبل طلب الرفع إلا إذا أودع المكلف بأداء الضريبة تأميناً مقداره خمسون جنيهاً عن كل وحدة يطلب رفع الضريبة عنها. على أن يرد مبلغ التأمين له إذا قبل طلبه.</p> <p>ج. على المكلف بأداء الضريبة أن يرفق بطلبه ما يدل على أداء آخر قسط مستحق من الضريبة وقت تقديم الطلب.</p> <p>د. تتولى مأمورية الضرائب العقارية المختصة إحالة الطلبات المقدمة إليها للجان الحصر والتقدير المنصوص عليها بالمادة ١٣ من القانون لنظرها والفصل فيها على أن يعتمد هذا القرار من مديرية الضرائب العقارية أو من يفوضه فيما عدا حالات الرفع الآتية والتي يتم اعتمادها من مديري مديريات الضرائب العقارية كل في نطاق إختصاصه:</p>	<p style="text-align: right;"><u>مادة (١٩):</u></p> <p>ترفع الضريبة في الأحوال الآتية:</p> <p>أ. إذا أصبح العقار معفياً طبقاً للمادة (١٨) من هذا القانون.</p> <p>ب. إذا تهدم أو تخرب العقار كلياً أو جزئياً الى درجة تحول دون الانتفاع بالعقار كله او جزء منه.</p> <p>ج. إذا أصبحت الأرض الفضاء المستقلة عن العقارات المبنية غير مستقلة.</p> <p>ويكون رفع الضريبة عن العقار كله أو جزء منه بحسب الأحوال.</p> <p style="text-align: right;"><u>مادة (٢٠):</u></p> <p>ترفع الضريبة في الأحوال المنصوص عليها في المادة (١٩) بناء على طلب من المكلف بأداء الضريبة، وذلك اعتباراً من اول الشهر الذي قدم فيه الطلب وحتى التاريخ الذي يزول فيه سبب الرفع، ولا يقبل طلب الرفع إلا إذا أودع الطالب تأميناً مقداره خمسون جنيهاً، وما يدل على أداء آخر قسط مستحق من الضريبة وقت تقديم الطلب، على ان يرد مبلغ التأمين له إذا قبل طلبه.</p> <p>وتحدد اللائحة التنفيذية قواعد وإجراءات الرفع.</p>



اللائحة التنفيذية	قانون الضريبة على العقارات المبنية
<p>- حالات رفع الضريبة لا يتجاوز فيها إجمالي طلب الرفع (٥٠٠ جنيه).</p> <p>- حالة تهدم أو تخرب العقار كلياً أو جزئياً.</p> <p>- حالة صدور قرار من لجنة الطعن برفع الضريبة عن العقارات المبنية.</p> <p>هـ. ترفع الضريبة بناء على قرار لجان الحصر والتقدير الصادر في هذا الشأن من أول الشهر الذي قدم فيه الطلب وحتى التاريخ الذي يزول فيه سبب الرفع.</p> <p>و. يجوز للمكلف بأداء الضريبة الطعن في قرار لجنة الحصر والتقدير خلال ثلاثين يوماً من تاريخ إخطاره بالقرار بموجب خطاب موصى عليه بعلم الوصول وذلك أمام لجنة الطعن المنصوص عليها في المادة (١٧) من القانون والتي تتولى نظر الطعن وفقاً لقواعد وإجراءات عمل لجان الطعن المشار إليها بهذه اللائحة. وعلى اللجنة إصدار قرارها في الطعن خلال ثلاثين يوماً من تاريخ تقديمه.</p>	
	<p>مادة (٢١):</p> <p>تتولى لجان الحصر والتقدير النظر والفصل في طلبات رفع الضريبة ويجوز للطالب الطعن في قرار اللجنة خلال ثلاثين يوماً من تاريخ إخطاره بالقرار، وذلك أمام لجنة الطعن المنصوص عليها في المادة ١٧ من هذا القانون، وعلى اللجنة إصدار قرارها في الطعن خلال ثلاثين يوماً من تاريخ تقديمه.</p>
	<p>مادة (٢٢):</p> <p>إذا زالت عن أي عقار أسباب رفع الضريبة وجب على المكلف بأدائها ان يخطر مأمورية الضرائب العقارية المختصة خلال ستين يوماً من تاريخ زوال</p>



اللائحة التنفيذية	قانون الضريبة على العقارات المبنية
	<p>سبب الرفع لإعادة ربط الضريبة التي كانت مفروضة قبل الرفع، وذلك اعتباراً من أول السنة التالية للسنة التي زال فيها سبب الرفع وحتى نهاية المدة المقررة للتقدير.</p>
<p align="center">الباب الرابع تحصيل الضريبة</p> <p align="center">مادة (٢٠):</p> <p>تحصل الضريبة وفقاً للقانون على قسطين متساويين يستحق الأول منهما حتى نهاية شهر يونيه، ويستحق الثاني حتى نهاية شهر ديسمبر من ذات السنة، فإذا تقاعس المكلف بأداء الضريبة عن الوفاء بها في هذه المواعيد، يستحق عليه مقابل تأخير على ما لم يتم أدائه من الضريبة، وذلك اعتباراً من أول يناير التالي للسنة المستحق عنها الضريبة، ويحسب طبقاً لحكم المادة (٢٧) من القانون وبمراعاة ما يأتي*:</p> <p>أ- اتخاذ كافة الإجراءات القانونية ضد المكلف بأداء الضريبة الذي تقاعس عن أداء الضريبة في المواعيد المقررة لها وذلك تطبيقاً لأحكام نصوص المواد (٢٤) و (٢٥) و (٢٦) من القانون دون إخلال بالعقوبات المقررة في الباب السادس منه.</p>	<p align="center">الباب الخامس تحصيل الضريبة</p> <p align="center">مادة (٢٣):</p> <p>تحصل الضريبة المستحقة وفقاً لهذا القانون على قسطين متساويين يستحق الأول منهما حتى نهاية شهر يونيه، ويستحق الثاني حتى نهاية شهر ديسمبر من ذات السنة، ويجوز للممول سداد كامل الضريبة في ميعاد سداد القسط الأول.</p> <p>وتقسط الضريبة التي يتأخر ربطها عن وقت استحقاقها لأي سبب على مدة مساوية لمدة التأخير.</p>
<p>* الفقرة الأولى مستبدلة بقرار وزير المالية رقم ٣٧٨ لسنة ٢٠١٣ المنشور بالوقائع المصرية العدد ١٥٩ تابع (ب) في ١٠ يوليو سنة ٢٠١٣، ويعمل به من ٢٠١٣/٧/١ وكانت قبل الاستبدال :</p> <p>"إذا تقاعس المكلف بأداء الضريبة عن الوفاء بها في المواعيد المقررة وفقاً للقانون، يستحق عليه مقابل تأخير على ما لم يتم أدائه من الضريبة، ويراعى ما يأتي:</p> <p>* ثم استبدلت بقرار وزير المالية رقم ١١٩ لسنة ٢٠١٦ الصادر بتاريخ ٢٠١٦/٣/٢٠ ويعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره. وقد نشر القرار بالوقائع المصرية بالعدد ٦٦ (تابع) في ٢٠ مارس ٢٠١٦ وكان النص قبل الاستبدال:</p> <p>تحصل الضريبة وفقاً للقانون على قسطين متساويين يستحق الأول منها حتى نهاية شهر ديسمبر، ويستحق الثاني حتى نهاية يونيه من ذات السنة، فإذا تقاعس المكلف بأداء الضريبة عن الوفاء بها في المواعيد المقررة وفقاً للقانون، يستحق عليه مقابل تأخير على ما لم يتم أدائه من الضريبة وذلك اعتباراً من أول يوليو التالي للسنة المستحق عنها الضريبة، ويراعى ما يأتي:</p>	



اللائحة التنفيذية	قانون الضريبة على العقارات المبنية
<p>ب- يعامل مقابل التأخير على المبالغ المتأخرة وكافة المبالغ المقررة فى القانون معاملة دين الضريبة عند اتخاذ إجراءات تحصيلها.</p> <p>ج- إخطار المستأجرون بخطاب موصى عليه يعلم الوصول بمسئوليتهم بالتضامن مع المكلف بأداء الضريبة بسداد الضريبة ، وذلك فى حدود الأجرة المستحقة عليهم على أن يتم ذلك قبل نهاية الشهر بعشرة أيام.</p> <p>د- يستمر تحصيل الضريبة من المستأجرين فى حدود الأجرة إلى أن يتم أداء كامل الضريبة المستحقة أو قيام المكلف بأداء الضريبة بأدائها أو ثبوت انتهاء العلاقة الإيجارية .</p> <p>مادة (٢١) :</p> <p>تمسك كل مديرية من مديريات الضرائب العقارية سجلاً تفيد فيه الطلبات التى يتقدم بها المكلفون بأداء الضريبة العقارية أو وراثتهم الذين طرأت عليهم تغيرات اجتماعية من شأنها عدم القدرة على الوفاء بدفع الضريبة ، يطلبون فيها تحمل الخزانة العامة بالضريبة المستحقة عليهم.</p> <p>ويجب أن يتضمن الطلب بياناً وافياً للتغيرات الاجتماعية المشار إليها ، وأن ترفق به المستندات الرسمية المؤيدة له ، ويتم القيد تبعاً بحسب تاريخ وساعة تقديم الطلب ، ويمنح الطالب إيصالاً يفيد قيده.</p> <p>وعلى المصلحة بعد قيد الطلب دراسة ما ورد به وإعداد مذكرة برأيها فيه تعتمد من مدير المديرية، وتقوم بإحالة الطلب والمستندات المرفقة به ومذكرتها إلى رئيس المصلحة.</p>	



اللائحة التنفيذية	قانون الضريبة على العقارات المبنية
<p>وعلى المصلحة قيد الطلبات الواردة إليها من المديریات فی سجل خاص يعد لذلك، وعرضها على اللجنة المنصوص عليها فی المادة (٢٢) من هذه اللائحة.</p> <p>مادة (٢٢) :</p> <p>تشكل بقرار من رئيس المصلحة لجنة أو أكثر لدراسة الطلبات المنصوص عليها فی المادة (٢٠) من هذه اللائحة ، وذلك برئاسة أحد أعضاء مجلس الدولة بدرجة مستشار على الأقل ، عضوية اثنين من العاملين بالمصلحة لا تقل درجة كل منهم عن مدير عام ، وللجنة أن تطلب من صاحب الشأن تقديم المستندات التي تراها ضرورياً للفصل فی الطلب، ولا تكون قرارات اللجنة فی الطلبات المعروضة عليها نافذة إلا بعد اعتمادها من وزير المالية او من يفوضه.</p> <p>وفی حالة رفض الطلب يجب أن يكون قرار الرفض مسيياً وفي جميع الأحوال يجب اخطار صاحب الشأن والمديرية المختصة بالقرار.</p>	
	<p>مادة (٢٤) :</p> <p>يكون المستأجرون مسئولين بالتضامن عن أداء الضريبة، مع المكلفين بأدائها، وذلك في حدود الأجرة المستحقة عليهم وبعد إخطارهم بذلك بخطاب موصي عليه بعلم الوصول، وتعتبر قسائم تحصيل الضريبة وملحقاتها التي تسلم إليهم بمثابة إيصال من المكلف بأداء الضريبة في حدود ما تم تحصيله، وبمثابة إيصال من المكلف باستيفاء الأجرة في حدود ما أداه المستأجر.</p>



اللائحة التنفيذية	قانون الضريبة على العقارات المبنية
	<p>مادة (٢٥):</p> <p>يتبع في تحصيل الضريبة والمبالغ الاخرى المستحقة بمقتضى هذا القانون أحكام القانون رقم ٣٠٨ لسنة ١٩٥٥ بشأن الحجز الإداري وذلك دون الإخلال بحق المصلحة في اتخاذ إجراءات تحصيلها بطريق الحجز القضائي طبقا لقانون المرافعات المدنية والتجارية.</p>
	<p>مادة (٢٦):</p> <p>للخزانة العامة فيما يختص بتحصيل الضريبة والمبالغ الاخرى المستحقة بمقتضى هذا القانون حق الامتياز على العقارات المبنية المفروض عليها الضريبة، وعلى أجرة هذه العقارات، وعلى المنقولات المملوكة للمكلف بأداء الضريبة والموجودة في العقار.</p>
	<p>مادة (٢٧):</p> <p>يستحق مقابل تأخير علي ما لا يتم أدائه من الضريبة وفقا لهذا القانون وذلك اعتبارا من اول يناير التالي للسنة المستحق عنها الضريبة.</p> <p>ويحسب مقابل التأخير علي أساس سعر الائتمان والخصم المعلن من البنك المركزي في الاول من يناير السابق علي ذلك التاريخ مضافا إليه ٢٪ مع استبعاد كسور الشهر والجنيه وذلك عن فترة التأخير، ولا يترتب علي الطعن أو الالتجاء الي القضاء وقف استحقاق هذا المقابل.</p> <p>ويعامل مقابل التأخير علي المبالغ المتأخرة معاملة دين الضريبة.</p>



اللائحة التنفيذية	قانون الضريبة على العقارات المبنية
	<p>مادة (٢٨):^(١)</p> <p>تؤول حصة الضريبة العقارية والمبالغ المقررة في هذا القانون للخزانة العامة ، على أن يخصص للمحافظات (٢٥%) من الضريبة المحصلة في نطاق كل محافظة، وأن يخصص (٢٥%) من كامل الحصة لأغراض تطوير وتنمية المناطق العشوائية على الوجه الذي يصدر بتنظيمه قرار من مجلس الوزراء.</p>
	<p>مادة (٢٩):</p> <p>تتحمل الخزانة العامة الضريبة المستحقة على المكلف بأدائها وفقاً لأحكام هذا القانون، وذلك إذا طرأت تغيرات اجتماعية على المكلف أو ورثته من شأنها عدم القدرة على الوفاء بدفع الضريبة.</p> <p>وتحدد اللائحة التنفيذية الإجراءات اللازمة لتطبيق الفقرة السابقة.</p>
	<p>الباب السادس</p> <p>العقوبات</p> <p>مادة (٣٠):</p> <p>يعاقب بغرامة لا تقل عن مائتي جنيه ولا تجاوز ألفي جنيه كل من امتنع عن تقديم الإقرار المنصوص عليه في المادة ١٤ من هذا القانون أو قدمه متضمناً بيانات غير صحيحة تؤثر بما يجاوز ١٠٪ من دين الضريبة.</p>
<p>^(١) مستبدلة بقرار بقانون ١٠٣ لسنة ٢٠١٢ المنشور بالجريدة الرسمية العدد (٤٩) تابع أفي ٦ ديسمبر ٢٠١٢، وكان النص قبل الاستبدال :</p> <p>"تؤول حصة الضريبة والمبالغ المقررة في هذا القانون للخزانة العامة ويخصص للمحافظات ٢٥ % من حصة الضريبة المحصلة في نطاق كل محافظة وبما لا يقل عما تم تحصيله من هذه الضريبة في العام المالي ٢٠٠٦ / ٢٠٠٧، ويجوز عند الاقتضاء تعديل هذه النسبة بالزيادة بقرار من رئيس مجلس الوزراء بناءً على عرض من وزير المالية."</p>	



اللائحة التنفيذية	قانون الضريبة على العقارات المبنية
	<p>وفي جميع الأحوال تضاعف الغرامة المنصوص عليها في حالة العود الي ارتكاب ذات المخالفة خلال ثلاث سنوات.</p>
	<p>مادة (٣١):</p> <p>مع عدم الاخلال بأي عقوبة اشد ينص عليها قانون العقوبات أو أي قانون آخر، يعاقب بغرامة لا تقل عن ألف جنيه ولا تجاوز خمسة آلاف جنيه بالإضافة الي تعويض يعادل مثل الضريبة التي لم يتم أدائها كل ممول خالف أحكام هذا القانون بقصد التهرب من أداء الضريبة المستحقة عليه في الحالات الآتية:</p> <p>أ- تقديم أوراق أو مستندات غير صحيحة أو مزورة للجنة الحصر والتقدير أو للجنة الطعن أو إبداء بيانات علي غير الواقع أو الحقيقة عند الحضور للمناقشة أمام هذه اللجان بقصد التأثير علي قراراتهما.</p> <p>ب- تقديم مستندات غير صحيحة بقصد الاستفادة بإعفاء من الضريبة بدون وجه حق.</p> <p>ج- الامتناع عن تقديم الإقرار بزوال سبب الإعفاء من الضريبة.</p> <p>د- تقديم مستندات غير صحيحة من شأنها إصدار قرار برفع الضريبة دون وجه حق.</p>
	<p>مادة (٣٢):</p> <p>لا يجوز رفع الدعوي الجنائية عن الجرائم المنصوص عليها في المواد السابقة أو اتخاذ أي إجراء من إجراءات التحقيق فيها إلا بناء على طلب كتابي من الوزير أو من يفوضه.</p>



اللائحة التنفيذية	قانون الضريبة على العقارات المبنية
	<p>مادة (٣٣):</p> <p>للووزير 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.</p> <p>ويترتب على التصالح إنقضاء الدعوى الجنائية والآثار المترتبة عليها، وتأمّر النيابة العامة بوقف تنفيذ العقوبة إذا تم التصالح أثناء تنفيذها.</p>
	<p>مادة (٣٤):</p> <p>يكون للعاملين في مجال تطبيق أحكام هذا القانون الذي يصدر بتحديدهم قرار من وزير العدل بالاتفاق مع الوزير، صفة مأموري الضبط القضائي فيما يتعلق بآثبات ما يقع مخالفاً لأحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية والقرارات الأخرى الصادرة تطبيقاً له، واتخاذ الإجراءات المقررة في هذا الشأن.</p>
	<p>مادة (٣٥):</p> <p>يتم نقل العاملين بمديريات الضرائب العقارية وما يتبعها بالمحافظات بدرجاتهم المالية من موازنة المحافظات إلى موازنة مصلحة الضرائب العقارية وما يتبعها من إختصاصات.</p> <p>وللووزير، وضع نظام أو أكثر لإثابة العاملين بالضرائب العقارية في ضوء معدلات أدائهم وحجم ومستوى إنجازهم في العمل وذلك دون التقيد بأي نظام آخر.</p>



ثالثاً

جداول

الأعباء الضريبية التي يتحملها ممول الضرائب على العقارات المبنية

والمنشآت الصناعية

طبقاً لأحكام قرار بقانون رقم ١١٧ لسنة ٢٠١٤ المعدل للقانون رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨

وقرار وزير المالية رقم ١١٩ لسنة ٢٠١٦



جدول رقم (١)

الأعباء الضريبية التي يتحملها ممول الضرائب على العقارات المبنية
بالنسبة للوحدات السكنية (المسكن الخاص للمكلف وأسرته)

العبء الضريبي وفقاً للقانون رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨ المعدل		صافي القيمة الإيجارية	القيمة الإيجارية السنوية	القيمة الرأسمالية	القيمة السوقية
الضريبة السنوية المستحقة	وعاء الضريبة				
-	معفى	٦٢٠	٩٠٠	٣٠٠٠٠	٥٠٠٠٠
-	معفى	١٢٦٠	١٨٠٠	٦٠٠٠٠	١٠٠٠٠٠
-	معفى	١٨٩٠	٢٧٠٠	٩٠٠٠٠	١٥٠٠٠٠
-	معفى	٢٥٢٠	٣٦٠٠	١٢٠٠٠٠	٢٠٠٠٠٠
-	معفى	٣١٥٠	٤٥٠٠	١٥٠٠٠٠	٢٥٠٠٠٠
-	معفى	٣٧٨٠	٥٤٠٠	١٨٠٠٠٠	٣٠٠٠٠٠
-	معفى	٤٤١٠	٦٣٠٠	٢١٠٠٠٠	٣٥٠٠٠٠
-	معفى	٥٠٤٠	٧٢٠٠	٢٤٠٠٠٠	٤٠٠٠٠٠
-	معفى	٥٦٧٠	٨١٠٠	٢٧٠٠٠٠	٤٥٠٠٠٠
-	معفى	٦٣٠٠	٩٠٠٠	٣٠٠٠٠٠	٥٠٠٠٠٠
-	معفى	٧٥٦٠	١٠٨٠٠	٣٦٠٠٠٠	٦٠٠٠٠٠
-	معفى	٨٨٢٠	١٢٦٠٠	٤٢٠٠٠٠	٧٠٠٠٠٠
-	معفى	١٠٠٨٠	١٤٤٠٠	٤٨٠٠٠٠	٨٠٠٠٠٠
-	معفى	١١٢٤٠	١٦٢٠٠	٥٤٠٠٠٠	٩٠٠٠٠٠
-	معفى	١٢٦٠٠	١٨٠٠٠	٦٠٠٠٠٠	١٠٠٠٠٠٠
-	معفى	١٨٩٠٠	٢٧٠٠٠	٩٠٠٠٠٠	١٥٠٠٠٠٠
١٢٠	١٢٠٠	٢٥٢٠٠	٣٦٠٠٠	١٢٠٠٠٠٠	٢٠٠٠٠٠٠
١٣٨٠	١٣٨٠٠	٣٧٨٠٠	٥٤٠٠٠	١٨٠٠٠٠٠	٣٠٠٠٠٠٠
٢٦٤٠	٢٦٤٠٠	٥٠٤٠٠	٧٢٠٠٠	٢٤٠٠٠٠٠	٤٠٠٠٠٠٠
٣٩٠٠	٣٩٠٠٠	٦٣٠٠٠	٩٠٠٠٠	٣٠٠٠٠٠٠	٥٠٠٠٠٠٠
٦٤٢٠	٦٤٢٠٠	٨٨٢٠٠	١٢٦٠٠٠	٤٢٠٠٠٠٠	٧٠٠٠٠٠٠
٨٩٤٠	٨٩٤٠٠	١١٢٤٠٠	١٦٢٠٠٠	٥٤٠٠٠٠٠	٩٠٠٠٠٠٠
١١٤٦٠	١١٤٦٠٠	١٣٨٦٠٠	١٩٨٠٠٠	٦٦٠٠٠٠٠	١١٠٠٠٠٠٠
١٣٩٨٠	١٣٩٨٠٠	١٦٣٨٠٠	٢٣٤٠٠٠	٧٨٠٠٠٠٠	١٣٠٠٠٠٠٠
١٦٥٠٠	١٦٥٠٠٠	١٨٩٠٠٠	٢٧٠٠٠٠	٩٠٠٠٠٠٠	١٥٠٠٠٠٠٠



جدول رقم (٢)

الأعباء الضريبية التي يتحملها ممول الضرائب على العقارات المبنية
بالنسبة للوحدات السكنية الأخرى (خلافاً للمسكن الخاص)

العبء الضريبي وفقاً للقانون رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨ المعدل		صافي القيمة الإيجارية	القيمة الإيجارية السنوية	القيمة الرأسمالية	القيمة السوقية
الضريبة السنوية المستحقة	وعاء الضريبة				
٦٣	٦٣٠	٦٣٠	٩٠٠	٣٠٠٠٠	٥٠٠٠٠
١٢٦	١٢٦٠	١٢٦٠	١٨٠٠	٦٠٠٠٠	١٠٠٠٠٠
١٨٩	١٨٩٠	١٨٩٠	٢٧٠٠	٩٠٠٠٠	١٥٠٠٠٠
٢٥٢	٢٥٢٠	٢٥٢٠	٣٦٠٠	١٢٠٠٠٠	٢٠٠٠٠٠
٣١٥	٣١٥٠	٣١٥٠	٤٥٠٠	١٥٠٠٠٠	٢٥٠٠٠٠
٣٧٨	٣٧٨٠	٣٧٨٠	٥٤٠٠	١٨٠٠٠٠	٣٠٠٠٠٠
٤٤١	٤٤١٠	٤٤١٠	٦٣٠٠	٢١٠٠٠٠	٣٥٠٠٠٠
٥٠٤	٥٠٤٠	٥٠٤٠	٧٢٠٠	٢٤٠٠٠٠	٤٠٠٠٠٠
٥٦٧	٥٦٧٠	٥٦٧٠	٨١٠٠	٢٧٠٠٠٠	٤٥٠٠٠٠
٦٣٠	٦٣٠٠	٦٣٠٠	٩٠٠٠	٣٠٠٠٠٠	٥٠٠٠٠٠
٧٥٦	٧٥٦٠	٧٥٦٠	١٠٨٠٠	٣٦٠٠٠٠	٦٠٠٠٠٠
٨٨٢	٨٨٢٠	٨٨٢٠	١٢٦٠٠	٤٢٠٠٠٠	٧٠٠٠٠٠
١٠٠٨	١٠٠٨٠	١٠٠٨٠	١٤٤٠٠	٤٨٠٠٠٠	٨٠٠٠٠٠
١١٣٤	١١٣٤٠	١١٣٤٠	١٦٢٠٠	٥٤٠٠٠٠	٩٠٠٠٠٠
١٢٦٠	١٢٦٠٠	١٢٦٠٠	١٨٠٠٠	٦٠٠٠٠٠	١٠٠٠٠٠٠
١٨٩٠	١٨٩٠٠	١٨٩٠٠	٢٧٠٠٠	٩٠٠٠٠٠	١٥٠٠٠٠٠
٢٥٢٠	٢٥٢٠٠	٢٥٢٠٠	٣٦٠٠٠	١٢٠٠٠٠٠	٢٠٠٠٠٠٠
٣٧٨٠	٣٧٨٠٠	٣٧٨٠٠	٥٤٠٠٠	١٨٠٠٠٠٠	٣٠٠٠٠٠٠
٥٠٤٠	٥٠٤٠٠	٥٠٤٠٠	٧٢٠٠٠	٢٤٠٠٠٠٠	٤٠٠٠٠٠٠
٦٣٠٠	٦٣٠٠٠	٦٣٠٠٠	٩٠٠٠٠	٣٠٠٠٠٠٠	٥٠٠٠٠٠٠
٨٨٢٠	٨٨٢٠٠	٨٨٢٠٠	١٢٦٠٠٠	٤٢٠٠٠٠٠	٧٠٠٠٠٠٠
١١٣٤٠	١١٣٤٠٠	١١٣٤٠٠	١٦٢٠٠٠	٥٤٠٠٠٠٠	٩٠٠٠٠٠٠
١٣٨٦٠	١٣٨٦٠٠	١٣٨٦٠٠	١٩٨٠٠٠	٦٦٠٠٠٠٠	١١٠٠٠٠٠٠
١٦٣٨٠	١٦٣٨٠٠	١٦٣٨٠٠	٢٣٤٠٠٠	٧٨٠٠٠٠٠	١٣٠٠٠٠٠٠
١٨٩٠٠	١٨٩٠٠٠	١٨٩٠٠٠	٢٧٠٠٠٠	٩٠٠٠٠٠٠	١٥٠٠٠٠٠٠



جدول رقم (٣)

الأعباء الضريبية التي يتحملها ممول الضرائب على العقارات المبنية

بالنسبة للوحدات غير السكنية

العباء الضريبية وفقاً للقانون رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨ المعدل		صافي القيمة الإيجارية	القيمة الإيجارية السنوية	القيمة الرأسمالية	القيمة السوقية
الضريبة السنوية المستحقة	وعاء الضريبة				
معفى	معفى	٦١٢	٩٠٠	٣٠٠٠٠	٥٠٠٠٠
٢,٤	٢٤	١٢٢٤	١٨٠٠	٦٠٠٠٠	١٠٠٠٠٠
٦٣,٦	٦٣٦	١٨٣٦	٢٧٠٠	٩٠٠٠٠	١٥٠٠٠٠
١٢٤,٨	١٢٤٨	٢٤٤٨	٣٦٠٠	١٢٠٠٠٠	٢٠٠٠٠٠
١٨٦	١٨٦٠	٣٠٦٠	٤٥٠٠	١٥٠٠٠٠	٢٥٠٠٠٠
٢٤٧,٢	٢٤٧٢	٣٦٧٢	٥٤٠٠	١٨٠٠٠٠	٣٠٠٠٠٠
٣٠٨,٤	٣٠٨٤	٤٢٨٤	٦٣٠٠	٢١٠٠٠٠	٣٥٠٠٠٠
٣٦٩,٦	٣٦٩٦	٤٨٩٦	٧٢٠٠	٢٤٠٠٠٠	٤٠٠٠٠٠
٤٣٠,٨	٤٢٠٨	٥٥٠٨	٨١٠٠	٢٧٠٠٠٠	٤٥٠٠٠٠
٤٩٢	٤٩٢٠	٦١٢٠	٩٠٠٠	٣٠٠٠٠٠	٥٠٠٠٠٠
٦١٤,٤	٦١٤٤	٧٣٤٤	١٠٨٠٠	٣٦٠٠٠٠	٦٠٠٠٠٠
٧٣٦,٨	٧٣٦٨	٨٥٦٨	١٢٦٠٠	٤٢٠٠٠٠	٧٠٠٠٠٠
٨٥٩,٢	٨٥٩٢	٩٧٩٢	١٤٤٠٠	٤٨٠٠٠٠	٨٠٠٠٠٠
٩٨١,٦	٩٨١٦	١١٠١٦	١٦٢٠٠	٥٤٠٠٠٠	٩٠٠٠٠٠
١١٠٤	١١٠٤٠	١٢٢٤٠	١٨٠٠٠	٦٠٠٠٠٠	١٠٠٠٠٠٠
١٧١٦	١٧١٦٠	١٨٣٦٠	٢٧٠٠٠	٩٠٠٠٠٠	١٥٠٠٠٠٠
٢٣٢٨	٢٣٢٨٠	٢٤٤٨٠	٣٦٠٠٠	١٢٠٠٠٠٠	٢٠٠٠٠٠٠
٣٥٥٢	٣٥٥٢٠	٣٦٧٢٠	٥٤٠٠٠	١٨٠٠٠٠٠	٣٠٠٠٠٠٠
٤٧٧٦	٤٧٧٦٠	٤٨٩٦٠	٧٢٠٠٠	٢٤٠٠٠٠٠	٤٠٠٠٠٠٠
٦٠٠٠	٦٠٠٠٠	٦١٢٠٠	٩٠٠٠٠	٣٠٠٠٠٠٠	٥٠٠٠٠٠٠
٨٤٤٨	٨٤٤٨٠	٨٥٦٨٠	١٢٦٠٠٠	٤٢٠٠٠٠٠	٧٠٠٠٠٠٠
١٠٨٩٦	١٠٨٩٦٠	١١٠١٦٠	١٦٢٠٠٠	٥٤٠٠٠٠٠	٩٠٠٠٠٠٠
١٣٣٤٤	١٣٣٤٤٠	١٣٤٦٤٠	١٩٨٠٠٠	٦٦٠٠٠٠٠	١١٠٠٠٠٠٠
١٥٧٩٢	١٥٧٩٢٠	١٥٩١٢٠	٢٣٤٠٠٠	٧٨٠٠٠٠٠	١٣٠٠٠٠٠٠
١٨٢٤٠	١٨٢٤٠٠	١٨٣٦٠٠	٢٧٠٠٠٠	٩٠٠٠٠٠٠	١٥٠٠٠٠٠٠



الأعباء الضريبية على المنشآت الصناعية

القيمة بالألف جنيه		القيمة الإيجارية السنوية	القيمة المحسوبة للمباني	مساحة المباني (المترا مربع)	مساحة الأرض (المترا مربع)
الضريبة المستحقة سنوياً	وعاء الضريبة				
٠	٢	٤	١٢٠	٦٠٠	١٠٠٠
١	١٢	١٨	٦٠٠	٣٠٠٠	٥٠٠٠
٢	٢٤	٣٦	١٢٠٠	٦٠٠٠	١٠٠٠٠
٧	٧٣	١٠٨	٣٦٠٠	١٨٠٠٠	٣٠٠٠٠
١٠	٩٨	١٤٤	٤٨٠٠	٢٤٠٠٠	٤٠٠٠٠
١٢	١٢٢	١٨٠	٦٠٠٠	٣٠٠٠٠	٥٠٠٠٠
١٥	١٤٧	٢١٦	٧٢٠٠	٣٦٠٠٠	٦٠٠٠٠
١٧	١٧١	٢٥٢	٨٤٠٠	٤٢٠٠٠	٧٠٠٠٠
٢٠	١٩٦	٢٨٨	٩٦٠٠	٤٨٠٠٠	٨٠٠٠٠
٢٢	٢٢٠	٣٢٤	١٠٨٠٠	٥٤٠٠٠	٩٠٠٠٠
٢٤	٢٤٥	٣٦٠	١٢٠٠٠	٦٠٠٠٠	١٠٠٠٠٠
١٢٢	١٢٢٤	١٨٠٠	٦٠٠٠٠	٣٠٠٠٠٠	٥٠٠٠٠٠
٢٤٥	٢٤٤٨	٣٦٠٠	١٢٠٠٠٠	٦٠٠٠٠٠	١٠٠٠٠٠٠





Morison KSi
Independent member

نصر أبو العباس وشركاه
محاسبون قانونيون ومستشارون

وكانت الجداول السابقة

قبل صدور القرار بقانون رقم ١١٧ لسنة ٢٠١٤

وقرار وزير المالية رقم ١١٩ لسنة ٢٠١٦

كما يلي:

١. جداول الأعباء الضريبية التي يتحملها المكلفين بأداء الضريبة على العقارات المبنية كما وردت بالقانون رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨.
٢. جداول الأعباء الضريبية التي يتحملها ممولو الضريبة على العقارات المبنية طبقاً كما ورد بقرار رئيس الجمهورية بالقانون رقم ١٠٣ لسنة ٢٠١٢.
٣. جداول الأعباء الضريبية التي يتحملها ممولو الضريبة على العقارات المبنية طبقاً كما ورد بقرار وزير المالية رقم ٣٧٨ لسنة ٢٠١٣.



الأعباء الضريبية التي يتحملها ممولو الضريبة على العقارات المبنية

بالنسبة للوحدات السكنية

القيم بالجنينة

العباء الضريبية وفقاً للقانون الحالي		العباء الضريبية وفقاً لمشروع القانون			القيمة الإيجارية السنوية للوحدة	القيمة الرأسمالية للوحدة	القيمة السوقية للوحدات السكنية
الضريبة المستحقة سنوياً	وعاء الضريبة	العباء الضريبية كنسبة من القيمة السوقية	الضريبة المستحقة سنوياً	وعاء الضريبة			
٢٨٨	٧٢٠	--	--	٥٣٧٠ -	٩٠٠	٣٠٠٠٠	٥٠٠٠٠
٥٧٦	١٤٤٠	--	--	٤٧٤٠ -	١٨٠٠	٦٠٠٠٠	١٠٠٠٠٠
٨٦٤	٢١٦٠	--	--	٤١١٠ -	٢٧٠٠	٩٠٠٠٠	١٥٠٠٠٠
١١٥٢	٢٨٨٠	--	--	٣٤٨٠ -	٣٦٠٠	١٢٠٠٠٠	٢٠٠٠٠٠
١٤٤٠	٢٦٠٠	--	--	٢٨٥٠ -	٤٥٠٠	١٥٠٠٠٠	٢٥٠٠٠٠
١٧٢٨	٤٣٢٠	--	--	٢٢٢٠ -	٥٤٠٠	١٨٠٠٠٠	٣٠٠٠٠٠
١٠١٦	٥٠٤٠	--	--	١٥٩٠ -	٦٣٠٠	٢١٠٠٠٠	٣٥٠٠٠٠
٢٣٠٤	٥٧٦٠	--	--	٩٦٠ -	٧٢٠٠	٢٤٠٠٠٠	٤٠٠٠٠٠
٢٥٩٢	٨٦٤٠	--	--	٢٣٠ -	٨١٠٠	٢٧٠٠٠٠	٤٥٠٠٠٠
٢٨٨٠	٧٢٠٠	%٠.٠١	٣٠	٣٠٠	٩٠٠٠	٣٠٠٠٠٠	٥٠٠٠٠٠
٣٤٥٦	٦٨٤٠	%٠.٠٣	١٥٦	١٥٦٠	١٠٨٠٠	٣٦٠٠٠٠	٦٠٠٠٠٠
٤٠٣٢	١٠٠٨٠	%٠.٠٤	٢٨٢	٢٨٢٠	١٢٦٠٠	٤٢٠٠٠٠	٧٠٠٠٠٠
٤٦٠٨	١١٥٢٠	%٠.٠٥	٤٠٨	٤٠٨٠	١٤٤٠٠	٤٨٠٠٠٠	٨٠٠٠٠٠
٥١٨٤	١٢٩٦٠	%٠.٠٦	٥٣٤	٥٣٤٠	١٦٢٠٠	٥٤٠٠٠٠	٩٠٠٠٠٠
٥٧٦٠	١٤٤٠٠	%٠.٠٧	٦٦٠	٦٦٠٠	١٨٠٠٠	٦٠٠٠٠٠	١٠٠٠٠٠٠
٨٦٤٠	٢١٦٠٠	%٠.٠٩	١٢٩٠	١٢٩٠٠	٢٧٠٠٠	٩٠٠٠٠٠	١٠٥٠٠٠٠
١١٥٢٠	٢٨٨٠٠	%٠.١٠	١٩٢٠	١٩٢٠٠	٣٦٠٠٠	١٢٠٠٠٠٠	٢٠٠٠٠٠٠
١٧٢٨٠	٤٣٢٠٠	%٠.١١	٣١٨٠	٣١٨٠٠	٥٤٠٠٠	١٨٠٠٠٠٠	٣٠٠٠٠٠٠
٢٣٠٤٠	٥٧٦٠٠	%٠.١١	٤٤٤٠	٤٤٤٠٠	٧٢٠٠٠	٢٤٠٠٠٠٠	٤٠٠٠٠٠٠
٢٨٨٠٠	٧٢٠٠٠	%٠.١١	٥٧٠٠	٥٧٠٠٠	٩٠٠٠٠	٣٠٠٠٠٠٠	٥٠٠٠٠٠٠
٤٠٣٢٠	١٠٠٨٠٠	%٠.١٢	٨٢٢٠	٨٢٢٠٠	١٢٦٠٠٠	٤٢٠٠٠٠٠	٧٠٠٠٠٠٠
٥١٨٤٠	١٢٩٦٠٠	%٠.١٢	١٠٧٤٠	١٠٧٤٠٠	١٦٢٠٠٠	٥٤٠٠٠٠٠	٩٠٠٠٠٠٠
٦٣٣٦٠	١٥٨٤٠٠	%٠.١٢	١٣٢٦٠	١٣٢٦٠٠	١٩٨٠٠٠	٦٦٠٠٠٠٠	١١٠٠٠٠٠٠
٧٤٨٨٠	١٨٧٢٠٠	%٠.١٢	١٥٧٨٠	١٥٧٨٠٠	٢٣٤٠٠٠	٧٨٠٠٠٠٠٠	١٣٠٠٠٠٠٠
٨٦٤٠٠	٢١٦٠٠٠	%٠.١٢	١٨٣٠٠	١٨٣٠٠٠	٢٧٠٠٠٠	٩٠٠٠٠٠٠٠	١٥٠٠٠٠٠٠



الأعباء الضريبية على المنشآت الصناعية

القيمة بالآلاف جنية					
القيمة الأرض	مساحة المبنى	القيمة المحسوبة للمباني	القيمة الإيجارية السنوية	وعاء الضريبة	الضريبة المستحقة سنوياً
(م ²)	(م ²)				
١,٠٠٠	٦٠٠	١٢٠	٤	٢	-
٥,٠٠٠	٣٠٠٠	٦٠٠	١٨	١٢	١
١٠,٠٠٠	٦٠٠٠	١٢٠٠	٣٦	٢٤	٢
٣٠,٠٠٠	١٨٠٠٠	٣٦٠٠	١٠٨	٧٣	٧
٤٠,٠٠٠	٢٤٠٠٠	٤٨٠٠	١٤٤	٩٨	١٠
٥٠,٠٠٠	٣٠٠٠٠	٦٠٠٠	١٨٠	١٢٢	١٢
٦٠,٠٠٠	٣٦٠٠٠	٧٢٠٠	٢١٦	١٤٧	١٥
٧٠,٠٠٠	٤٢٠٠٠	٨٤٠٠	٢٥٢	١٧١	١٧
٨٠,٠٠٠	٤٨٠٠٠	٩٦٠٠	٢٨٨	١٩٦	٢٠
٩٠,٠٠٠	٥٤٠٠٠	١٠٨٠٠	٣٢٤	٢٢٠	٢٢
١٠٠,٠٠٠	٦٠٠٠٠	١٢٠٠٠	٣٦٠	٢٤٥	٢٤
٥٠٠,٠٠٠	٣٠٠٠٠٠	٦٠٠٠٠	١٨٠٠	١٢٢٤	١٢٢
١,٠٠٠,٠٠٠	٦٠٠٠٠٠	١٢٠٠٠٠	٣٦٠٠	٢٤٤٨	٢٤٥

(محسوبة على أساس ٢٠٠ جنية للمتر المربع .)



جداول الأعباء الضريبية التي يتحملها ممولو الضريبة على العقارات المبنية ، كما وردت بقرار رئيس الجمهورية بالقانون رقم ١٠٣ لسنة ٢٠١٢ والذي نشر بالجريدة الرسمية بالعدد ٤٩ تابع (أ) في ٦ ديسمبر ٢٠١٢ ويعمل به من ٢٠١٣/٧/١ كما يلي:

جدول رقم (١)
بالنسبة للوحدات السكنية

العباء الضريبي وفقاً للقانون الحالي		العباء الضريبي وفقاً لمشروع للقانون			القيمة الإيجارية السنوية للوحدة	القيمة الرأسمالية للوحدة	القيمة السوقية للوحدات السكنية
الضريبة المستحقة سنوياً	وعاء الضريبة	العباء الضريبي كنسبة من القيمة السنوية	الضريبة المستحقة سنوياً	وعاء الضريبة			
٢٨٨	٧٢٠	--	--	٢٣٣٧٠ -	٩٠٠	٣٠,٠٠٠	٥٠,٠٠٠
٥٧٦	١٤٤٠	--	--	٢٢٧٤٠ -	١٨٠٠	٦٠,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠
٨٦٤	٢١٦٠	--	--	٢٢١١٠ -	٢٧٠٠	٩٠,٠٠٠	١٥٠,٠٠٠
١١٥٢	٢٨٨٠	--	--	٢١٤٨٠ -	٣٦٠٠	١٢٠,٠٠٠	٢٠٠,٠٠٠
١٤٤٠	٣٦٠٠	--	--	٢٠٨٥٠ -	٤٥٠٠	١٥٠,٠٠٠	٢٥٠,٠٠٠
١٧٢٨	٤٣٢٠	--	--	٢٠٢٢٠ -	٥٤٠٠	١٨٠,٠٠٠	٣٠٠,٠٠٠
٢٠١٦	٥٠٤٠	--	--	١٩٥٩٠ -	٦٣٠٠	٢١٠,٠٠٠	٣٥٠,٠٠٠
٢٣٠٤	٥٧٦٠	--	--	١٨٩٦٠ -	٧٢٠٠	٢٤٠,٠٠٠	٤٠٠,٠٠٠
٢٥٩٢	٦٤٨٠	--	--	١٨٣٣٠ -	٨١٠٠	٢٧٠,٠٠٠	٤٥٠,٠٠٠
٢٨٨٠	٧٢٠٠	--	--	١٧٧٠٠ -	٩٠٠٠	٣٠٠,٠٠٠	٥٠٠,٠٠٠
٣٤٥٦	٨٦٤٠	--	--	١٦٤٤٠ -	١٠٨٠٠	٣٦٠,٠٠٠	٦٠٠,٠٠٠
٤٠٣٢	١٠٠٨٠	--	--	١٥١٨٠ -	١٢٦٠٠	٤٢٠,٠٠٠	٧٠٠,٠٠٠
٤٦٠٨	١١٥٢٠	--	--	١٣٩٢٠ -	١٤٤٠٠	٤٨٠,٠٠٠	٨٠٠,٠٠٠
٥١٨٤	١٢٩٦٠	--	--	١٢٦٦٠ -	١٦٢٠٠	٥٤٠,٠٠٠	٩٠٠,٠٠٠
٥٧٦٠	١٤٤٠٠	--	--	١١٤٠٠ -	١٨٠٠٠	٦٠٠,٠٠٠	١,٠٠٠,٠٠٠
٨٦٤٠	٢١٦٠٠	--	--	٥١٠٠ -	٢٧٠٠٠	٩٠٠,٠٠٠	١,٥٠٠,٠٠٠
١١٥٢٠	٢٨٨٠٠	% ٠,٠١	١٢٠	١٢٠٠ -	٣٦٠٠٠	١,٢٠٠,٠٠٠	٢,٠٠٠,٠٠٠
١٧٢٨٠	٤٣٢٠٠	% ٠,٠٥	١٣٨٠	١٣٨٠٠ -	٥٤٠٠٠	١,٨٠٠,٠٠٠	٣,٠٠٠,٠٠٠
٢٣٠٤٠	٥٧٦٠٠	% ٠,٠٧	٢٦٤٠	٢٦٤٠٠ -	٧٢٠٠٠	٢,٤٠٠,٠٠٠	٤,٠٠٠,٠٠٠
٢٨٨٠٠	٧٢٠٠٠	% ٠,٠٨	٣٩٠٠	٣٩٠٠٠ -	٩٠٠٠٠	٣,٠٠٠,٠٠٠	٥,٠٠٠,٠٠٠
٤٠٣٢٠	١٠٠٨٠٠	% ٠,٠٩	٦٤٢٠	٦٤٢٠٠ -	١٢٦٠٠٠	٤,٢٠٠,٠٠٠	٧,٠٠٠,٠٠٠
٥١٨٤٠	١٢٩٦٠٠	% ٠,١٠	٨٩٤٠	٨٩٤٠٠ -	١٦٢٠٠٠	٥,٤٠٠,٠٠٠	٩,٠٠٠,٠٠٠
٦٣٣٦٠	١٥٨٤٠٠	% ٠,١٠	١١٤٦٠	١١٤٦٠٠ -	١٩٨٠٠٠	٦,٦٠٠,٠٠٠	١١,٠٠٠,٠٠٠
٧٤٨٨٠	١٨٧٢٠٠	% ٠,١١	١٣٩٨٠	١٣٩٨٠٠ -	٢٣٤٠٠٠	٧,٨٠٠,٠٠٠	١٣,٠٠٠,٠٠٠
٨٦٤٠٠	٢١٦٠٠٠	% ٠,١١	١٦٥٠٠	١٦٥٠٠٠ -	٢٧٠٠٠٠	٩,٠٠٠,٠٠٠	١٥,٠٠٠,٠٠٠



جدول رقم (٢)
الأعباء الضريبية على المنشآت الصناعية

القيمة بالألف جنية					
القيمة المستحقة سنوياً	وعاء الضريبة	القيمة الإيجارية السنوية	القيمة المحسوبة للمباني	مساحة المبنى (م ^٢)	مساحة الأرض (م ^٢)
-	٢	٤	١٢٠	٦٠٠	١,٠٠٠
١	١٢	١٨	٦٠٠	٣٠٠٠	٥,٠٠٠
٢	٢٤	٣٦	١٢٠٠	٦٠٠٠	١٠,٠٠٠
٧	٧٣	١٠٨	٣٦٠٠	١٨٠٠٠	٣٠,٠٠٠
١٠	٩٨	١٤٤	٤٨٠٠	٢٤٠٠٠	٤٠,٠٠٠
١٢	١٢٢	١٨٠	٦٠٠٠	٣٠٠٠٠	٥٠,٠٠٠
١٥	١٤٧	٢١٦	٧٢٠٠	٣٦٠٠٠	٦٠,٠٠٠
١٧	١٧١	٢٥٢	٨٤٠٠	٤٢٠٠٠	٧٠,٠٠٠
٢٠	١٩٦	٢٨٨	٩٦٠٠	٤٨٠٠٠	٨٠,٠٠٠
٢٢	٢٢٠	٣٢٤	١٠٨٠٠	٥٤٠٠٠	٩٠,٠٠٠
٢٤	٢٤٥	٣٦٠	١٢٠٠٠	٦٠٠٠٠	١٠٠,٠٠٠
١٢٢	١٢٢٤	١٨٠٠	٦٠٠٠٠	٣٠٠٠٠٠	٥٠٠,٠٠٠
٢٤٥	٢٤٤٨	٣٦٠٠	١٢٠٠٠٠	٦٠٠٠٠٠	١,٠٠٠,٠٠٠

(محسوبة على أساس ٢٠٠ جنية للمتر المربع .)



الأعباء الضريبية التي يتحملها ممول الضريبة على العقارات المبنية
طبقاً لأحكام القرار بقانون رقم ١٠٣ لسنة ٢٠١٢ المعدل للقانون رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨ كما ورد بقرار وزير المالية رقم ٣٧٨ لسنة

٢٠١٣ والذي نشر بالوقائع المصرية بالعدد ١٥٩ تابع (ب) في ١٠ يوليو ٢٠١٣

جدول رقم (١)

بالنسبة للوحدات السكنية

العبء الضريبي وفقاً للقانون		القيمة الإيجارية السوية للوحدة	القيمة الرأسمالية للوحدة	القيمة السوقية للوحدة السكنية
الضريبة المستحقة في السنة	وعاء الضريبة			
-	(٢٢٣٧٠)	٩٠٠	٣٠٠٠٠	٥٠٠٠٠
-	(٢٢٧٤٠)	١٨٠٠	٦٠٠٠٠	١٠٠٠٠٠
-	(٢٢١١٠)	٢٧٠٠	٩٠٠٠٠	١٥٠٠٠٠
-	(٢١٤٨٠)	٣٦٠٠	١٢٠٠٠٠	٢٠٠٠٠٠
-	(٢٠٨٥٠)	٤٥٠٠	١٥٠٠٠٠	٢٥٠٠٠٠
-	(٢٠٢٢٠)	٥٤٠٠	١٨٠٠٠٠	٣٠٠٠٠٠
-	(١٩٥٩٠)	٦٣٠٠	٢١٠٠٠٠	٣٥٠٠٠٠
-	(١٨٩٦٠)	٧٢٠٠	٢٤٠٠٠٠	٤٠٠٠٠٠
-	(١٨٣٣٠)	٨١٠٠	٢٧٠٠٠٠	٤٥٠٠٠٠
-	(١٧٧٠٠)	٩٠٠٠	٣٠٠٠٠٠	٥٠٠٠٠٠
-	(١٦٤٤٠)	١٠٨٠٠	٣٦٠٠٠٠	٦٠٠٠٠٠
-	(١٥١٨٠)	١٢٦٠٠	٤٢٠٠٠٠	٧٠٠٠٠٠
-	(١٣٩٢٠)	١٤٤٠٠	٤٨٠٠٠٠	٨٠٠٠٠٠
-	(١٢٦٦٠)	١٦٢٠٠	٥٤٠٠٠٠	٩٠٠٠٠٠
-	(١١٤٠٠)	١٨٠٠٠	٦٠٠٠٠٠	١٠٠٠٠٠٠
-	(٥١٠٠)	٢٧٠٠٠	٩٠٠٠٠٠	١٥٠٠٠٠٠
١٢٠	١٢٠٠	٣٦٠٠٠	١٢٠٠٠٠٠	٢٠٠٠٠٠٠
١٣٨٠	١٣٨٠٠	٥٤٠٠٠	١٨٠٠٠٠٠	٣٠٠٠٠٠٠
٢٦٤٠	٢٦٤٠٠	٧٢٠٠٠	٢٤٠٠٠٠٠	٤٠٠٠٠٠٠
٣٩٠٠	٣٩٠٠٠	٩٠٠٠٠	٣٠٠٠٠٠٠	٥٠٠٠٠٠٠
٦٤٢٠	٦٤٢٠٠	١٢٦٠٠٠	٤٢٠٠٠٠٠	٧٠٠٠٠٠٠
٨٩٤٠	٨٩٤٠٠	١٦٢٠٠٠	٥٤٠٠٠٠٠	٩٠٠٠٠٠٠
١١٤٦٠	١١٤٦٠٠	١٩٨٠٠٠	٦٦٠٠٠٠٠	١١٠٠٠٠٠٠
١٣٩٨٠	١٣٩٨٠٠	٢٣٤٠٠٠	٧٨٠٠٠٠٠	١٣٠٠٠٠٠٠
١٦٥٠٠	١٦٥٠٠٠	٢٧٠٠٠٠	٩٠٠٠٠٠٠	١٥٠٠٠٠٠٠



جدول رقم (٢)

بالنسبة للوحدات الصناعية

(محسوبة على أساس ٢٠٠ جنيه للمتر المربع)

القيمة بالألف جنيه		القيمة الإيجارية السنوية	القيمة المحسوبة للمباني	مساحة المباني (المتر المربع)	مساحة الأرض (المتر المربع)
الضريبة المستحقة سنوياً	وعاء الضريبة				
٠	٢	٤	١٢٠	٦٠٠	١٠٠٠
١	١٢	١٨	٦٠٠	٣٠٠٠	٥٠٠٠
٢	٢٤	٣٦	١٢٠٠	٦٠٠٠	١٠٠٠٠
٧	٧٣	١٠٨	٣٦٠٠	١٨٠٠٠	٣٠٠٠٠
١٠	٩٨	١٤٤	٤٨٠٠	٢٤٠٠٠	٤٠٠٠٠
١٢	١٢٢	١٨٠	٦٠٠٠	٣٠٠٠٠	٥٠٠٠٠
١٥	١٤٧	٢١٦	٧٢٠٠	٣٦٠٠٠	٦٠٠٠٠
١٧	١٧١	٢٥٢	٨٤٠٠	٤٢٠٠٠	٧٠٠٠٠
٢٠	١٩٦	٢٨٨	٩٦٠٠	٤٨٠٠٠	٨٠٠٠٠
٢٢	٢٢٠	٣٢٤	١٠٨٠٠	٥٤٠٠٠	٩٠٠٠٠
٢٤	٢٤٥	٣٦٠	١٢٠٠٠	٦٠٠٠٠	١٠٠٠٠٠
١٢٢	١٢٢٤	١٨٠٠	٦٠٠٠٠	٣٠٠٠٠٠	٥٠٠٠٠٠
٢٤٥	٢٤٤٨	٣٦٠٠	١٢٠٠٠٠	٦٠٠٠٠٠	١٠٠٠٠٠٠





Morison KSi
Independent member

نصر أبو العباس وشركاه
محاسبون قانونيون ومستشارون

رابعاً : سؤال وجواب حول القانون رقم ١٩٦
لسنة ٢٠٠٨ بشأن قانون الضريبة على العقارات المبنية



رابعاً : سؤال وجواب حول القانون رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨ وتعديلاته

بشأن قانون الضريبة على العقارات المبنية

١. هل الضريبة على العقارات المبنية هي ضريبة جديدة؟

القانون الجديد للضريبة على العقارات المبنية لا يفرض ضريبة جديدة، فهي ضريبة مفروضة بالفعل بموجب القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ والذي ظل سارياً حتى صدور القانون الجديد فالمواطنون يدفعون هذه الضريبة تحت مسمى تعارف المجتمع على أنه "العوايد" وهي في الأصل الضريبة على العقارات المبنية، وكانت تفرض هذه الضريبة كنسبة من القيمة الإيجارية للعقار بسعر ١٠ % للوحدات غير السكنية وفقاً للشرائح التصاعدية بالنسبة للوحدات السكنية بسعر يبدأ من ١٠ % ويصل لأعلى معدلاته في الشريحة الأعلى بسعر ٤٦ %.

ولم يخرج القانون الجديد عن الأساس الذي تفرض عليه الضريبة، فالضريبة ستفرض على القيمة الإيجارية للعقارات، وإنما يأتي الاختلاف الأساسي بين القانونين في أن القانون الجديد يأخذ بالحد الأدنى لمعدلات الضريبة بسعر ١٠ %.

٢. لماذا تقدمت الحكومة بهذا القانون في هذا الوقت؟

يأتي إصدار هذا القانون في إطار منظومة شاملة للإصلاح الضريبي، بدأتها الحكومة بقانون الضريبة على الدخل، وقانون الجمارك، وتعديلات في قوانين الضريبة على المبيعات، وضريبة الدمغة. وقد تم إحالة هذا القانون إلى مجلس الشعب في يناير ٢٠٠٨، وذلك بعد تأجيل تقديمه عامين كاملين.

والقانون الجديد يعمل على إرساء مبدأ العدالة الضريبية التي تفرض المساواة بين كافة العقارات فيما يتعلق بخضوعها للضريبة، فلا يمكن تصور مجتمع يفرض ضريبة عقارية على بعض المناطق الجغرافية بعينها، في حين لا تخضع للضريبة ذاتها المناطق الملاصقة لها، ولا يعقل أيضاً استمرار التشوهات الموجودة حالياً في شأن هذه الضريبة وأهمها إعفاء بعض الوحدات داخل العقار الواحد دون الأخرى بسبب اختلافهم في تاريخ إنشاء كل منها، فضلاً عن أن التمييز بين الوحدات السكنية وغير السكنية من حيث سعر الضريبة دون مبرر.



٣. ما هي مشاكل القانون القديم؟

القانون ٥٦ لسنة ١٩٥٤ توجد به تشوهات عديدة، منها على سبيل المثال لا الحصر أنه 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 المبينة الموجودة على أرض مصر لا تخضع لهذا القانون مما لا يحقق معه مبادئ العدالة والمساواة بين المواطنين في الحقوق والالتزامات.

كما أن هناك تدخلات كثيرة من تشريعات لا علاقة لها بالضريبة قررت بعض الإعفاءات التي جعلت في العقار الواحد وحدات معفاة أحدث ووحدات غير معفاة أقدم منها في تاريخ الإنشاء. فضلاً عن 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. هذا علاوة على 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.

٤. ما هي فلسفة القانون الجديد؟

تقوم فلسفة القانون الجديد للضريبة على العقارات المبنية على مجموعة من الركائز الأساسية، وهي:

- صياغة وتطبيق قانون يتماشى مع الأعراف الدولية في شأن الضريبة العقارية سواء في الصياغة أو التطبيق.
- إدماج منظومة التشريعات الضريبية ذات العلاقة بالضريبة العقارية ضمن المنظومة العامة لقوانين الضرائب والتي استهدفت الحكومة إجراء بعض الإصلاحات بها لتواكب التطورات الاقتصادية المحلية والعالمية.
- تدعيم مبدأ المساواة الذي كفله الدستور مع تحقيق العدالة الضريبية.
- تلافي مشاكل التطبيق العملي للقوانين الحالية وإيجاد جسر من الثقة المتبادلة بين المكلف بالضريبة وجهة ربط وتحصيل الضريبة.
- معالجة التشوهات الموجودة بالتشريعات ذات العلاقة بتلك الضريبة.
- مراعاة البعد الاجتماعي والاقتصادي والإنساني للمكلفين بأداء الضريبة، وتعظيم موارد الدولة عند تحديد سعر الضريبة وترشيدهم للإعفاء منها.



٥. ما هي أبرز الفوارق بين القانون السابق والقانون الجديد؟

في القانون السابق كانت تفرض الضريبة على المدن الواردة بالجدول المرفق بالقانون فقط مع إعادة الحصر والتقدير كل عشر سنوات واحتساب الضريبة بسعر يتراوح ما بين ١٠% و ٤٦% من القيمة الإيجارية بعد خصم ٢٠% مقابل تكاليف الصيانة، مع حد إعفاء (١٨ جنيه) كقيمة إيجارية لجملة عقارات الممول في السنة، مع تدخل العنصر البشري وخاصة ممثلي جهة ربط وتحصيل الضريبة في اللجان عند تحديد وعاء الضريبة.

أما القانون الجديد فإنه يطبق على جميع العقارات الموجودة على أرض مصر ويعاد التقدير كل خمس سنوات مع احتساب الضريبة بسعر موحد ١٠% من القيمة الإيجارية بعد خصم ٣٠% للسكني، و ٣٢% لغير السكني مقابل جميع المصروفات التي يتكبدها المكلف بأداء الضريبة بما فيها مصاريف الصيانة، وإعفاء الـ ٢٤٠٠٠ جنيه الأولى من القيمة الإيجارية للوحدة من الضريبة بالنسبة للمسكن الخاص بالمكلف وزوجه وأولاده القصر، ١٢٠٠ لكل وحدة مستعملة في أغراض غير سكنية (تجارية أو صناعية أو إدارية أو مهنية) وإخضاع ما زاد عن ذلك للضريبة. هذا فضلاً عن تقليص دور العنصر البشري في تحديد القيمة الإيجارية (وعاء الضريبة).

٦. ما هي العقارات المعفاة من هذه الضريبة؟

أبقى القانون الجديد على الإعفاءات المقررة للعقارات المبنية الخاضعة لنظم تحديد الأجرة وفقاً لأحكام القانونين رقمي ٤٩ لسنة ١٩٧٧، ١٣٦ لسنة ١٩٨١، والقوانين الخاصة بإيجار الأماكن الصادرة قبلهما إلى أن يعاد التقدير لتلك العقارات فور انقضاء العلاقة الإيجارية بإحدى الطرق القانونية.

فإنه من ناحية أخرى، فقد حرص القانون على منح مزيد من التيسيرات والإعفاءات الضريبية لبعض العقارات المبنية لطبيعة استخدامها وكذا لكافة العقارات المبنية الخاضعة فقد قرر المشرع الإعفاءات التالية:

١- إعفاء الأبنية المملوكة للجمعيات المسجلة وفقاً للقانون والمنظمات العمالية المخصصة لإدارتها أو لممارسة الأغراض التي أنشئت من أجلها.

٢- إعفاء ابنية المؤسسات التعليمية والمستشفيات والمستوصفات والملاجئ والمبرات التي لا تهدف إلى الربح.

٣- إعفاء كل وحدة في عقار مستعملة في أغراض السكن تقل قيمتها الإيجارية السنوية عن ٢٤٠٠٠ (أربعة وعشرون ألف) على أن يكون هذا الإعفاء لوحدة واحدة لكل مالك ولاسرته وتشمل الاسره المكلف وزوجه والاولاد القصر .



- ٤- أبنية مراكز الشباب والرياضة المنشأة وفقاً للقوانين المنظمة لها.
- ٥- كل وحدة في عقار مستعمله في اغراض تجارية او صناعية او ادارية او مهنية يقل صافى قيمتها الايجارية السنوية عن ١٢٠٠ جنيهه (الف ومائتى جنيهه) على ان يخضع ما زاد للضريبة .
- ٦- المقار المملوكة للحزاب السياسية والنقابات المهنية بشرط ان يتم استخدامها فى الاغراض المخصصة .
- ٧- العقارات المملوكة للجهات الحكومية الاجنبية بشرط معامله بالمثل .
- ٨- الدور المخصصة لاستخدامها فى مناسبات اجتماعيه دون استهداف الربح .
- ٩ - اندية وفنادق القوات المسلحة ودور الاسلحة والمجمعات والمراكز الطبيه والمستشفيات والعيادات العسكرية والعقارات المبنية فى نطاقها وغيرها من الوحدات التى تقترحها هيئة عمليات القوات المسلحة .

٧. وما هو المطلوب من المكلف لرفع الضريبة كلياً أو جزئياً والأسباب الموجبة لذلك؟

أجاز المشرع رفع الضريبة، كلياً أو جزئياً، بحسب الأحوال، لبعض الحالات مؤقتاً لحين زوال الأسباب الموجبة لذلك وحصر تلك الحالات فى الآتى:

- ١- حالة إذا ما أصبح العقار معفياً وفقاً للمادة (١٨) من القانون والسالف ذكرها بالسؤال السابق.
- ٢- حالة تهدم أو تخرب العقار كلياً أو جزئياً إلى درجة تحول دون الانتفاع بالعقار كله أو جزء منه.
- ٣- إذا أصبحت الأرض المستقلة عن العقارات المبنية غير مستغلة.

والمطلوب من المكلف بأداء الضريبة فى حالة انطباق إحدى تلك الحالات السابق ذكرها أن يتقدم بطلب لجهة ربط وتحصيل الضريبة مع سداد تأمين قدره خمسون جنيهاً (لجدية طلبه) مع تقديم ما يدل على أداء آخر قسط مستحق من الضريبة قبل حدوث الحالة محل الطلب، ويرد التأمين إذا ما قبل طلبه، وتنتظر لجان الحصر والتقدير ولجان الطعن هذا الطلب وتقرر رفع الضريبة كلياً أو جزئياً إذا ما توافرت شروط إحدى حالات الرفع.

وإذا زالت عن أي عقار أسباب الرفع وجب على المكلف إخطار الأمورية بذلك خلال ستين يوماً من تاريخ زوال سبب الرفع لإعادة ربط العقار بالضريبة التي كانت مفروضة قبل الرفع، وإلا اعتبر متهرباً من أداء الضريبة وانطبقت عليه عقوبة التهرب المنصوص عليها فى القانون.



٨. ما هي العقارات التي ستخضع لهذه الضريبة؟

تسري هذه الضريبة على كافة العقارات المبنية المقامة على أرض مصر، عدا غير الخاضعة للضريبة، سواء كانت مؤجرة أو يقيم فيها المالك المكلف بأداء الضريبة بنفسه، وسواء كانت تامة ومشغولة أو مشغولة على غير إتمام أو تامة وغير مشغولة.

ويعني هذا أن كافة المباني القائمة حالياً خاضعة للضريبة سواء كانت فيلات مبنية أو عمارات أو عوامات أو شاليهات أيّاً كان موقعها الجغرافي وتفرض الضريبة أيضاً على الأراضي الفضاء المستغلة جراجات - مشاتل - مؤجرة .. وغيرها، على أن ترفع الضريبة إذا أصبحت الأراضي الفضاء غير مستغلة. كما تخضع للضريبة التركيبات التي تقام على أسطح أو واجهات العقارات إذا كانت مؤجرة أو كان التركيب مقابل نفع أو أجر.

٩. ماذا يقصد بالعقار في القانون؟ هل هو المبنى بالكامل أم كل وحدة من وحداته؟؟

المقصود بالعقار في القانون الجديد هو كل وحدة سكنية أو غير سكنية في المبنى وليس المبنى بالكامل.

١٠. من المسئول عن سداد الضريبة؟ المالك أم المستأجر؟

يؤكد القانون على أن المالك أو من له حق الانتفاع أو الاستغلال للعقار هو المكلف بأداء الضريبة على العقارات المبنية، أي أن المستأجر لا يعد أحد المكلفين بأداء هذه الضريبة، كما أنه لا يجوز الرجوع على المستأجر لسداد الضريبة إلا في حدود الأجرة المستحقة عليه - وبعد رفض المالك سدادها - وبعد أن تخطره مصلحة الضرائب العقارية بذلك بكتاب موصي عليه بعلم الوصول، وفي هذه الحالة يعد ما يحصل عليه المستأجر بما يفيد تحصيل الضريبة منه إيصالاً من المكلف بالضريبة باستيفائه للأجرة المستحقة له وفي حدود ما تم أدائه للمصلحة، وبالتالي لا يجوز للمالك الرجوع على المستأجر بطلب الأجرة المسددة منه لجهة التحصيل أو إقامة دعاوي قضائية بطرده لعدم سداد الأجرة.

١١. ما هو سعر الضريبة؟

سعر الضريبة ١٠ % من صافي القيمة الإيجارية السنوية للوحدات السكنية وغير السكنية.



١٢. هل هناك حدود للإعفاء في هذا القانون؟

يصل حد الإعفاء في القانون الجديد إلى ٢٤٠٠٠ جنيه من القيمة الإيجارية المقدرة للوحدة السكنية التي يقطنها المالك وزوجه وأولاده القصر.

١٣. ما هو الوضع بالنسبة لشقق المؤجرة وفقاً للإجراءات القديمة؟

يوجب القانون الجديد الأخذ بالقيم الإيجارية للعقارات المبنية الخاضعة لنظم تحديد الأجرة وكذلك الإعفاءات المقررة لها وفقاً لأحكام القوانين السارية في شأنها، وتشمل القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر والقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، والقوانين الخاصة بإيجار الأماكن الصادرة قبلهما ولن يتم تقدير القيم الإيجارية لهذه الوحدات السكنية إلا في حالة انقضاء العلاقة الإيجارية لأسباب قانونية، وسوف يستفيد من ذلك المالك المقيم والمالك المؤجر.

١٤. ما هو موقف المالك المقيم في عقاره من هذا القانون؟

القانون لم يفرق بين المالك المقيم في عقاره والمالك المؤجر للعقار ملكه للغير، وفي حالة إقامة المالك في عقار ملكه لا يخرج موقفه من أحد الفروض الآتية:

- ١- مالك مقيم في عقار ملكه في ظل قوانين سابقة ومحدد له قيمة إيجارية ومستفيد من إعفاءات مقررة وفقاً لتلك القوانين (إيجار قديم مثلاً) فيظل مستفيد منها إلى أن يتصرف في العقار أو يقوم بتأجيره للغير فيخضع في هذه الحالة للقانون الجديد.
- ٢- مالك مقيم في عقار وخضع فعلاً لأحكام القانون الجديد وقدرت القيمة الإيجارية تقل عن ٢٤,٠٠٠ جنيه في السنة فإنه معفى من أداء الضريبة.
- ٣- مالك مقيم في عقار خاضع لأحكام القانون الجديد وزادت القيمة الإيجارية للوحدة الخاصة بالمالك وزوجه وأولاده القصر التي حددتها اللجان المختصة عن حد الإعفاء ٢٤٠٠٠ جنيه، فإن ما زاد عن حد الإعفاء سوف يخضع للضريبة بنسبة ١٠ %.

١٥. هل سيتم فرض هذه الضريبة على الأراضي الفضاء؟

لا يتم فرض الضريبة على الأراضي الفضاء طالما لم يتم استغلالها. فإذا ما قام المالك باستغلالها بأي نوع من أنواع الاستغلال فإنها تخضع للضريبة سواء كانت ملحقة بالمباني أو مستقلة عنها، مسورة أو غير مسورة.



١٦. ما هو موقف الحدائق والأراضي الملحقة بالعقارات من هذه الضريبة؟

الحدائق والأراضي الملحقة بالعقارات تعد من العوامل المؤثرة في تحديد القيمة الإيجارية السنوية لوحدات العقار وتراعيها اللجان عند تحديد القيمة الإيجارية (وعاء الضريبة)، أما إذا كانت مستغلة سواء كانت ملحقة بالمباني أو مستقلة عنها بأي نوع من أنواع الاستغلال فتخضع بذاتها للضريبة.

١٧. ما موقف العقارات المقامة على أرض زراعية مربوطة بضريبة الأطيان؟

تسري الضريبة على العقارات المبنية المقامة على الأراضي الزراعية على أن ترفع عنها ضريبة الأطيان منعاً للازدواج الضريبي وذلك كله بمراعاة أحكام قوانين حماية الرقعة الزراعية والتي تتيح البناء على هذا النوع من الأراضي بشروط محده في هذه القوانين.

١٨. متى يقدم المكلف إقراره الضريبي، وهل يقدم سنوياً مثل الضرائب على الدخل؟

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

أما إذا كان عقاره مستجداً أو أضاف وحدات على عقاره (بناء أدوار أخرى - تعليية) وكان عقاره قد سبق حصره أو أحدث في عقاره تعديلات أثرت على القيمة الإيجارية أو استغل أرضاً كانت فضاء، فيجب عليه تقديم إقرار في موعد أقصاه نهاية شهر ديسمبر من السنة التي حدثت أو طرأت فيها أو عليها تلك المستجدات.

١٩. ما هي الجهة التي ستتولى تقدير القيمة الإيجارية للعقارات؟

حددت المادة (١٣) من القانون والمادة (١٠) من اللائحة التنفيذية للقانون الجهة التي تتولى تقدير القيمة الإيجارية للعقارات حيث نصت المادة (١٣) من القانون على :

ينشأ في كل محافظة لجان تسمى " لجان الحصر والتقدير " تختص بحصر وتقدير القيمة الإيجارية للعقارات المبنية على أساس تقسيمها نوعياً في ضوء مستوى البناء والموقع الجغرافي والمرافق المتصلة بها، على النحو الذي تنظمه اللائحة التنفيذية .

وتشكل اللجان المشار إليها بقرار من الوزير أو من يفوضه برئاسة ممثل عن المصلحة ، وعضوية ممثل عن المحافظة الواقع بها العقار وأحد المكلفين بأداء الضريبة في نطاق إختصاص اللجنة يختارهما المحافظ ،ويجب ان يكون هذا الاختيار من بين من يرشحه المجلس الشعبي المحلي للمحافظة حال وجوده.



وفى حالة قيام هذه اللجان بحصر وتقدير المنشآت المنصوص عليها فى الفقرة الاخيرة من هذه المادة فيكون اختيار ممثل المكلفين فى عضويتها بناءً على ترشيح اتحاد الصناعات او اتحاد الغرف المختص او بناءً على ترشيح الوزير المختص بالنسبة للنشاط الذى لا يضم الجهات القائمة به اتحاد ، ويجب ان يكون المرشح من بين ذوى الخبرة فى مجال النشاط .

وتحدد اللائحة التنفيذية أسلوب وإجراءات عمل هذه اللجان ونطاق إختصاص كل منها .

ويتم وضع معايير لتقييم المنشآت الصناعية والسياحية والبتروولية والمطارات والموانى والمناجم والمحاجر وما فى حكمها من منشآت ذات طبيعة خاصة بغرض تحديد وعاء الضريبة لها بقرار من الوزير بالإتفاق مع الوزير المختص خلال ثلاثة أشهر من تاريخ العمل بهذا القرار بقانون، ويعد الجدول رقم (٢) المرافق جدولاً استرشادياً يقبل التعديل تبعاً لمعايير التقييم التى سيتم الإتفاق عليها .

وكما نصت المادة (١٠) من اللائحة التنفيذية على :

تحدد المصلحة أعداد لجان الحصر والتقدير اللازم تشكيلها فى كل محافظة، ونطاق إختصاص كل لجنة بحسب حجم وعدد العقارات المبنية بها، وتشكل هذه اللجان بقرار من وزير المالية أو من يفوضه برئاسة ممثل عن المصلحة وعضوية ممثل عن المحافظة الواقع بها العقار وأحد المكلفين بأداء الضريبة فى نطاق إختصاص اللجنة يختارهما المحافظ، ويجب أن يكون هذا الاختيار من بين من يرشحهم المجلس الشعبى المحلى للمحافظة فى حال وجوده.

وفى حالة قيام هذه اللجان بحصر وتقدير المنشآت الصناعية والسياحية والبتروولية والمطارات والموانى والمناجم والمحاجر ، وما فى حكمها من منشآت ذات طبيعة خاصة، فيكون اختيار ممثل المكلفين فى عضويتها بناءً على ترشيح اتحاد الصناعات أو اتحاد الغرف المختص، أو بناءً على ترشيح الوزير المختص بالنسبة للنشاط الذى لا تضم الجهات القائمة به إتحاداً، ويجب أن يكون المرشح من بين ذوى الخبرة فى مجال النشاط.

وتلتزم اللجان بمعايير تقييم المنشآت المشار إليها فى الفقرة السابقة التى تم الإتفاق عليها بين الوزير والوزير المختص بغرض تحديد قيمتها الإيجارية.

٢٠. ما هى أسس تقدير الضريبة الإيجارية (وعاء الضريبة)؟

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



٢١. ما هي الأسس التي تعتمد عليها اللجان في تحديد القيمة الإيجارية؟

سنقوم اللجان بالتحقق من مجموعة كبيرة من المواصفات الموضوعية، لمكان العقار (مثل عرض الشارع - هل به أشجار أم لا - هل مرصوف رصفاً جيداً أم لا - هل يطل على حديقة أو نهر أو بحر أو غيره)، وطبيعة مواد البناء - تاريخ البناء - وطبيعة الحي المقام فيه العقار (هل به مرافق أم لا - هل هي مصانة - هل تصل المرافق لكافة الوحدات).

كما سيتم عمل استطلاع لأسعار الإيجارات السارية في المنطقة التي يقع فيها العقار، وأسعار البيع للعقارات في المنطقة خلال الخمس سنوات السابقة على تاريخ التقييم، ولا تقوم اللجنة بإجراءات تقدير القيمة الإيجارية، بل يتم تحديدها مركزياً بواسطة حاسبات وبرامج آلية، تحدد في النهاية القيمة الإيجارية للمتر في المنطقة التي يقع فيها العقار.

٢٢. هل القيمة الإيجارية (وعاء الضريبة) في هذا القانون هي ذاتها القيمة الإيجارية المحددة طبقاً للقانون

٤ لسنة ١٩٩٦؟

هناك اختلاف كبير بين الاثنين حيث أن الإيجارات الجديدة يحكمها القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦، وتطبق بشأنها أحكام القانون المدني وتسري عليها نصوص وأحكام ومبادئ القانون المدني مثل (العقد شريعة المتعاقدين) من حيث القيمة الإيجارية المتفق عليها في العقد المبرم بين المالك والمستأجر ومدة العقد وكلها تكون رضائية بين طرفي العقد بحيث يمكن زيادة القيمة الإيجارية في أي وقت حسبما يترأى للمالك والمستأجر.

أما بالنسبة للقيمة الإيجارية في هذا القانون فتحددها لجان الحصر والتقدير بمراعاة الأسس الواردة في القانون ولائحته التنفيذية والتي غالباً ما ستكون أقل من القيمة الإيجارية المتفق عليها بين المالك والمستأجر، فهي قيمة إيجارية حكومية وافترضية بقصد تحديد وعاء الضريبة تمهيداً لاحتسابها وليس معيار لتنظيم العلاقة بين المالك والمستأجر.

٢٣. ما هي المدة التي سيظل التقدير ساري خلالها؟

يظل التقدير ساري لمدة خمس سنوات يعاد بعدها التقدير، وقد حددت هذه المدة لملاحقة التغيرات الإقتصادية المطردة، كما أنها فترة زمنية تتناسب مع أوضاع سوق العقارات في مصر بما يضمن عدم تزايد الفجوة بشكل واسع بين العقارات خلال التقديرات المتتالية.



٢٤. كيف يتم حماية الممول من أي زيادة كبيرة في الضريبة عند إعادة تقييم العقار؟

حدد المشرع في هذا القانون حداً أقصى لزيادة القيمة الإيجارية (وعاء الضريبة) فقد نص صراحة على عدم جواز أن يترتب على إعادة التقدير كل خمس سنوات زيادة في قيمة الضريبة تزيد على ٣٠% للوحدات السكنية و ٤٥% للوحدات غير السكنية، وهو ما يعني أن الزيادة السنوية في القيم الإيجارية المقدره لأغراض الضريبة لن تتعدى في المتوسط ٥,٣% للوحدات السكنية ونحو ٧,٥% لغير تلك العقارات من حيث أنها زيادة مركبة تتراكم على مدار الخمس سنوات.

٢٥. كيف يعلم المكلف بالضريبة التي تقررت على عقاره؟

نصت المادة (١٥) من القانون على :

تعلن تقديرات القيمة الإيجارية التي تقررها اللجان المشار إليها في المادة (١٣) من هذا القانون بعد اعتمادها من الوزير أو من يفوضه في الأماكن التي تحددها اللائحة التنفيذية، كما ينشر بالجريدة الرسمية عن إتمام هذه التقديرات.

ويجب إخطار المكلف بتقدير القيمة الإيجارية على النموذج الذي تحدده اللائحة التنفيذية وبالطريقة التي تحددها إذا كان من شأن التقدير استحقاق الضريبة عليه.

كما نصت المادة (١٣) من اللائحة التنفيذية للقانون على :

تقوم المصلحة بالنشر في الجريدة الرسمية عن إتمام تقديرات القيمة الإيجارية التي تقررها لجان الحصر والتقدير المشار إليها في المادة (١٣) من القانون بعد اعتمادها من الوزير أو من يفوضه . وتعلن مديريات الضرائب العقارية عن التقديرات التي تقررها لجان الحصر والتقدير في مزار كل من مديريات الضرائب العقارية والمأموريات التابعة لها الواقع بدائرتها العقارات ومجالس المدن والأحياء وأجهزة المدن الجديدة ومزار المجالس الشعبية المحلية وكذلك شبكة المعلومات الدولية، على أن يتضمن الإعلان تاريخ النشر بالجريدة الرسمية عن إتمام هذه التقديرات، ورقم العدد المنشور فيه.

وعلى مأموريات الضرائب العقارية إخطار المكلف الذي يقع عقاره في دائرة إختصاصها بالتقديرات المشار إليها والضريبة المقدره مقابل إيصال يفيد تسلمه أو بالبريد المسجل الموصى عليه بعلم الوصول أو بإحدى الوسائل المقررة قانوناً بما يفيد علمه، وذلك على النموذج المعد لهذا الغرض إذا كان من شأن التقدير استحقاق الضريبة عليه، على أن يوضح بالإخطار تاريخ النشر بالجريدة الرسمية ورقم العدد المنشور فيه.



٢٦. هل يحق للمكلف الطعن على تقديرات القيمة الإيجارية (وعاء الضريبة) والضريبة التي أعلن بها؟ وكيف؟

إذا ما رأى المكلف بأداء الضريبة أن القيمة الإيجارية التي قدرتها لجان الحصر والتقدير ومن ثم الضريبة فيها مغالاة وزيادة عما هو قائم أو مرض بالنسبة له، فله الحق في الطعن عليهما أولاً أمام لجان الطعن المشكلة وفقاً لهذا القانون بكل محافظة وثانياً له الحق أيضاً في الطعن على القرار الصادر من اللجنة سالفة الذكر باللجوء للقضاء الإداري.

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

٢٧. متى يستحق سداد الضريبة؟

الضريبة سنوية، وتستحق وفقاً لهذا القانون اعتباراً من أول يناير للسنة التالية التي تبدأ فيها إجراءات الربط وتحصيل الضريبة على قسطين متساويين الأول حتى نهاية شهر يونيه والثانية حتى نهاية شهر ديسمبر من ذات السنة ويجوز للمكلف سدادها بالكامل في ميعاد سداد القسط الأول.

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

٢٨. أين سيتم سداد الضريبة العقارية؟

يكون دين الضريبة وفقاً لهذا القانون واجب الأداء في مقر مديريات الضرائب العقارية بالمحافظات والمأموريات التابعة بعد اخطار المكلف بتقدير القيمة الإيجارية على النموذج المحدد باللائحة التنفيذية.

٢٩. ما هي حالات التهرب من أداء الضريبة؟

حدد القانون حالات التهرب من أداء الضريبة في الآتي:

- 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 قراراتها.
- ب) تقديم مستندات غير صحيحة بقصد الاستفادة بالإعفاء من الضريبة بدون وجه حق.
- ج) الامتناع عن تقديم الإقرار بزوال سبب الإعفاء من الضريبة.
- د) تقديم مستندات غير صحيحة من شأنها إصدار قرار برفع الضريبة بدون وجه حق.



٣٠. ما موقف المكلف بأداء الضريبة المتأخر عن عدم السداد في الميعاد؟

قرر المشرع استحقاق مقابل تأخير على ما لا يتم أدائه من الضريبة في الميعاد المحدد لها على أساس سعر الائتمان والخصم المعلن من البنك المركزي بالإضافة إلى ٢ % من قيمة المبلغ المتأخر سداً.

وفي حالة استمرار ماطلة المكلف وعدم قيامه بسداد الضريبة المستحقة عليه يتم اتخاذ الإجراءات القانونية التي قررها قانون الحجز الإداري الصادر بالقانون رقم ٣٠٨ لسنة ١٩٥٥ وذلك على الأجرة والمنقولات المملوكة للمدين في العقار وكذلك على العقار ذاته.

٣١. ما هي عقوبة عدم تقديم الإقرار؟ أو تضمين الإقرار ببيانات غير صحيحة؟

سوف يعاقب المكلف بأداء غرامة تتراوح ما بين مائتي جنيه ولا تجاوز ألفي جنيه في حالة عدم تقديمه الإقرار الضريبي أو تضمين الإقرار ببيانات غير صحيحة ، تؤثر بما يجاوز ١٠% من دينه الضريبة.

٣٢. ما هي عقوبة التهرب من أداء الضريبة؟

يعاقب بغرامة لا تقل عن ألف جنيه ولا تجاوز خمسة آلاف جنيه بالإضافة إلى تعويض يعادل مثل الضريبة التي لم يتم أدائها كل ممول خالف أحكام هذا القانون بقصد التهرب من أداء الضريبة المستحقة عليه.

٣٣. هل هناك إمكانية للتصالح مع المصلحة؟

نعم هناك إمكانية للتصالح إذ أجاز القانون لوزير المالية أو من يفوضه التصالح في الدعاوي الجنائية لجرائم عدم تقديم الإقرار أو التهرب المنصوص عليها في القانون في أي حالة تكون عليها الدعوى ولو بعد صدور حكم بات فيها، وذلك مقابل أداء مبالغ الضريبة ومقابل التأخير على أساس سعر الائتمان والخصم المعلن من البنك المركزي في الأول من يناير السابق على ذلك التاريخ مضافاً إليه ٢ % بالإضافة إلى تعويض يعادل مثل الضريبة التي لم يتم أدائها.

٣٤. ما هو الوضع بالنسبة لمن لا يستطيع نظروفه الإقتصادية أو الإجتماعية سداد الضريبة عن مسكنه الذي يقيم فيه إذا كان هذا المسكن ملكه؟

سوف تتحمل الخزنة العامة الأعباء الضريبية نيابة عن كافة المواطنين الذين لا يملكون دخلاً يكفي لسداد الضريبة عن عقاراتهم التي تزيد قيمتها عن حد الإعفاء. فهناك نص صريح في القانون الجديد يلزم الخزنة العامة بتحمل الضريبة المستحقة على المكلفين بأدائها إذا طرأت تغيرات



اجتماعية على المكلف أو ورثته من شأنها عدم القدرة على الوفاء بدفع الضريبة، ويتم ذلك وفقاً لضوابط وشروط تحددها اللائحة التنفيذية.

٣٥. كيف يتعامل القانون الجديد مع أصحاب العقارات التي لم يسبق تسجيلها لدى مصلحة الضرائب العقارية؟

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

٣٦. ما هو موقف القانون الجديد من المنازعات القائمة في ظل القانون السابق حول الضريبة العقارية؟

- إذا كانت هناك خصومة قضائية قبل أول يناير ٢٠٠٨ طعناً في القيمة الإيجارية السنوية التي لا تجاوز ألفي جنيه، فإن تلك الخصومة تنقضي بقوة القانون ويمتنع على أجهزة الضرائب العقارية عن المطالبة بما لم يسدد من ضرائب ومبالغ أخرى تتعلق بهذه الدعاوي أما ما تم سداه من المكلف فلا يجوز استرداده.
- إذا كانت هناك دعاوي قضائية تزيد القيمة الإيجارية فيها عن ألفي جنيه ولا تجاوز ٢٠ ألف جنيه، فإن المشرع رخص للمكلف بأداء ١٠ % من قيمة الضريبة فقط والتجاوز عن الباقي
- وإذا تجاوزت القيمة الإيجارية ٢٠ ألف جنيه، فإن المكلف رخص له سداد ١٠ % من قيمة الضريبة عن العشرين ألف جنيه و ٢٠ % من قيمة الضريبة عن مبلغ الإيجار الزائد عن العشرين ألف جنيه. وبذلك تبرا ذمته من هذه الضريبة وتنتهي الخصومة القضائية إلا إذا رغب المكلف في استمرار الخصومة، وهذه المصالحة يجب أن يتقدم المكلف بطلب بها خلال سنة من تاريخ العمل بهذا القانون ولا يرد ما تم سداه منها قبل إجراء تلك المصالحة.
- كذلك الحال بالنسبة لمقدمي التظلمات أمام (مجالس المراجعة) في جهة ربط وتحصيل الضريبة فيتم حفظ هذه التظلمات مقابل أداء النسب السابق ذكرها.
- وتنتهي أيضاً التظلمات المقدمة ضد الحكومة لزيادة القيمة الإيجارية والضريبة وذلك بحفظها.



٣٧. ما هو موقف القانون من العقارات المشغولة على غير إتمام؟

سيخضع العقار للضريبة في حالة ما أصبح مشغولاً كأن يقيم فيه أحد مثلاً، وقد جاء هذا الحكم في القانون الجديد لضمان الحد من التهرب الضريبي، حيث يشير واقع الضريبة في العديد من دول العالم إلى لجوء بعض الأشخاص للتهرب من الضريبة من خلال الإقامة في العقار دون استكمال بعض الأعمال الخارجية التي لا تحول دون الانتفاع بهذا العقار.

٣٨. ما هو موقف العقارات التامة وغير المشغولة؟

طالما أن المبنى قد أقيم وأصبح تام البناء فإنه سيخضع للضريبة على العقارات المبنية حتى وإن ظل غير مشغول فالأصل في الضريبة العقارية المساهمة في تحفيز المواطنين على استغلال العقارات بشكل اقتصادي وبحيث يستطيع المجتمع من الاستفادة منها لأنها تمثل أحد ثروات المجتمع التي يجب استغلالها بشكل جيد حتى في ظل كونها ملكية خاصة.

٣٩. ما هي العلاقة بين ضريبة الأطنان المفروضة على الأراضي الزراعية والضريبة على العقارات المبنية؟

أهتم القانون الجديد للضريبة على العقارات المبنية بالقضاء على أية علاقة قد تسهم في خلق نوع من التداخل بين أحكام الضريبة على العقارات المبنية والضريبة على الأراضي الزراعية. فقد نص القانون الجديد على رفع ضريبة الأطنان في حالة خضوع العقارات المبنية المقامة على الأراضي الزراعية للضريبة على العقارات المبنية. كما ألغى هذا القانون ضريبة الدخل المفروضة على إيرادات الثروة العقارية الناتجة عن الأراضي الزراعية بموجب قانون الضريبة على الدخل الصادر بالقانون رقم ٩١ لسنة ٢٠٠٥.



الأعباء الضريبية التي يتحملها المكلفين بأداء الضريبة على العقارات المبنية

بالنسبة للوحدات السكنية

العبء الضريبي كنسبة من القيمة السنوية	الضريبة المستحقة سنوياً	وعاء الضريبة	القيمة الإيجارية السنوية للوحدة	القيمة السوقية للوحدات السكنية
--	--	٥٣٧٠ -	٩٠٠	٥٠,٠٠٠
--	--	٤٧٤٠ -	١٨٠٠	١٠٠,٠٠٠
--	--	٤١١٠ -	٢٧٠٠	١٥٠,٠٠٠
--	--	٣٤٨٠ -	٣٦٠٠	٢٠٠,٠٠٠
--	--	٢٨٥٠ -	٤٥٠٠	٢٥٠,٠٠٠
--	--	٢٢٢٠ -	٥٤٠٠	٣٠٠,٠٠٠
--	--	١٥٩٠ -	٦٣٠٠	٣٥٠,٠٠٠
--	--	٩٦٠ -	٧٢٠٠	٤٠٠,٠٠٠
--	--	٣٣٠ -	٨١٠٠	٤٥٠,٠٠٠
% ٠,٠١	٣٠	٣٠٠	٩٠٠٠	٥٠٠,٠٠٠
% ٠,٠٣	١٥٦	١٥٦٠	١٠٨٠٠	٦٠٠,٠٠٠
% ٠,٠٤	٢٨٢	٢٨٢٠	١٢٦٠٠	٧٠٠,٠٠٠
% ٠,٠٥	٤٠٨	٤٠٨٠	١٤٤٠٠	٨٠٠,٠٠٠
% ٠,٠٦	٥٣٤	٥٣٤٠	١٦٢٠٠	٩٠٠,٠٠٠
% ٠,٠٧	٦٦٠	٦٦٠٠	١٨٠٠٠	١,٠٠٠,٠٠٠
% ٠,٠٩	١٢٩٠	١٢٩٠٠	٢٧٠٠٠	١,٥٠٠,٠٠٠
% ٠,١٠	١٩٢٠	١٩٢٠٠	٣٦٠٠٠	٢,٠٠٠,٠٠٠
% ٠,١١	٣١٨٠	٣١٨٠٠	٥٤٠٠٠	٣,٠٠٠,٠٠٠
% ٠,١١	٤٤٤٠	٤٤٤٠٠	٧٢٠٠٠	٤,٠٠٠,٠٠٠
% ٠,١١	٥٧٠٠	٥٧٠٠٠	٩٠٠٠٠	٥,٠٠٠,٠٠٠
% ٠,١٢	٨٢٢٠	٨٢٢٠٠	١٢٦٠٠٠	٧,٠٠٠,٠٠٠
% ٠,١٢	١٠٧٤٠	١٠٧٤٠٠	١٦٢٠٠٠	٩,٠٠٠,٠٠٠
% ٠,١٢	١٣٢٦٠	١٣٢٦٠٠	١٩٨٠٠٠	١١,٠٠٠,٠٠٠
% ٠,١٢	١٥٧٨٠	١٥٧٨٠٠	٢٣٤٠٠٠	١٣,٠٠٠,٠٠٠
% ٠,١٢	١٨٣٠٠	١٨٣٠٠٠	٢٧٠٠٠٠	١٥,٠٠٠,٠٠٠



الأعباء الضريبية على المنشآت الصناعية

القيمة بالآلاف جنية					
الضريبة المستحقة سنوياً	وعاء الضريبة	القيمة الإيجارية السنوية	القيمة المحسوبة للمباني *	مساحة المباني (المترا مربع)	مساحة الأرض (المترا مربع)
٠	٢	٤	١٢٠	٦٠٠	١,٠٠٠
١	١٢	١٨	٦٠٠	٣,٠٠٠	٥,٠٠٠
٢	٢٤	٣٦	١٢٠٠	٦,٠٠٠	١٠,٠٠٠
٧	٧٣	١٠٨	٣٦٠٠	١٨,٠٠٠	٣٠,٠٠٠
١٠	٩٨	١٤٤	٤٨٠٠	٢٤,٠٠٠	٤٠,٠٠٠
١٢	١٢٢	١٨٠	٦٠٠٠	٣٠,٠٠٠	٥٠,٠٠٠
١٥	١٤٧	٢١٦	٧٢٠٠	٣٦,٠٠٠	٦٠,٠٠٠
١٧	١٧١	٢٥٢	٨٤٠٠	٤٢,٠٠٠	٧٠,٠٠٠
٢٠	١٩٦	٢٨٨	٩٦٠٠	٤٨,٠٠٠	٨٠,٠٠٠
٢٢	٢٢٠	٣٢٤	١٠٨٠٠	٥٤,٠٠٠	٩٠,٠٠٠
٢٤	٢٤٥	٣٦٠	١٢,٠٠٠	٦٠,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠
١٢٢	١٢٢٤	١٨٠٠	٦٠,٠٠٠	٣٠٠,٠٠٠	٥٠٠,٠٠٠
٢٤٥	٢٤٤٨	٣٦٠٠	١٢٠,٠٠٠	٦٠٠,٠٠٠	١,٠٠٠,٠٠٠

* محسوبة على أساس ٢٠٠ جنيه للمتر المربع.





**خامساً : بعض الأمثلة العملية فى كيفية حساب العبء الضريبي
بالنسبة للوحدات السكنية وغير السكنية وللمنشآت الصناعية**





مثال ١:

- يمتلك مواطن وحدتين سكنيتين ومحل بعقار ، فإذا كانت إحدى الوحدتين يتخذها مسكناً له ولأسرته، ويؤجر الوحدة الأخرى مفروشة بمبلغ ٣٠٠٠ جنيه ، كما يؤجر المحل بقيمة إيجارية شهرية ١٥٠٠ جنيه.

وقامت لجان الحصر والتقدير بتقدير القيمة الإيجارية للوحدة السكنية بقيمة إيجارية سنوية قدرها ١٤٤٠٠ جنيه ، وكذلك للوحدة المؤجرة مفروشة، وقدرت للمحل قيمة إيجارية شهرية ٣٠٠٠ جنيه.

المطلوب : احتساب المبالغ المطلوب سدادها كضريبة عقارية.

الحل

أولاً: الوحدة السكنية التي يتخذها الممول سكناً رئيسياً له ولأسرته تعفى من الضريبة ، وذلك لتمتع الممول بالاعفاء للوحدة السكنية التي تقل قيمتها الإيجارية السنوية عن ٢٤٠٠٠ جنيه سنوياً (أى التي تقل قيمتها السوقية عن ٢ مليون جنيه).

ثانياً: الوحدة المؤجرة مفروشة رغم أنها مؤجرة بمبلغ ٣٠٠٠ جنيه/شهرياً إلا أن المحاسبة الضريبية العقارية تتم على أساس ما قامت به لجنة الحصر والتقدير والتي حددت قيمة إيجارية ممتثلة للوحدة المتخذة كسكن خاص للممول.

أى أن قيمتها الإيجارية السنوية ١٤٤٠٠ جنيه

ويتم خصم مصاريف الصيانة بنسبة ٣٠%

ويكون صافى القيمة الإيجارية = ١٤٤٠٠ جنيه × ٧٠% = ١٠٠٨٠ جنيه

وحيث أن هذه الوحدة لا تتمتع بأى إعفاءات

وعليه تكون الضريبة العقارية = ١٠٠٨٠ جنيه × ١٠% = ١٠٠٨ جنيه

ويلاحظ عدم الاعتداد بالقيمة الإيجارية المقدرة كمفروشة ، حيث يتم محاسبة الممول بمعرفة الضرائب المصرية كونها مفروشة ، بينما تعامل بالقيمة الإيجارية التي حددتها لجان الحصر والتقدير وثبات الوعاء لمدة خمس سنوات (انتهاء فترة التقدير).

ثالثاً: المحل المؤجر:

القيمة الإيجارية السنوية = ٣٠٠٠ جنيه × ١٢ شهر = ٣٦٠٠٠ جنيه

صافى القيمة الإيجارية = ٣٦٠٠٠ جنيه × ٦٨% = ٢٤٤٨٠ جنيه

(تم خصم ٣٢% كمصاريف للصيانة والادارة)

ويكون صافى الوعاء بعد خصم الاعفاء المقرر وهو ١٢٠٠ جنيه كما يلى:

= ٢٤٤٨٠ جنيه - ١٢٠٠ جنيه = ٢٣٢٨٠ جنيه

وتكون الضريبة المستحقة = ٢٣٢٨٠ جنيه × ١٠% = ٢٣٢٨ جنيه/سنوياً.



مثال ٢:

- وحدة عقارية قامت بحصرها وتقديرها لجنة الحصر والتقدير ، ووفقاً لمعايير التقييم وهي مستوى البناء والموقع الجغرافي والمرافق المتصلة بالعقار حددت لها قيمة سوقية مقدارها ٥٠٠٠٠٠٠ جنيه ، وأن تاريخ الانشاء عام ٢٠٠٠ .

المطلوب: احتساب الضريبة في الحالات الآتية:

- ١ . الوحدة يسكنها المالك هو وأسرته ولا يمتلك أى وحدات أخرى.
- ٢ . الوحدة مؤجرة للغير وفقاً للقانون ٤ لسنة ١٩٩٦ (إيجار جديد).
- ٣ . الوحدة مؤجرة مفروش.
- ٤ . المالك يمتلك وحدة أخرى بذات العقار ومقدر لها قيمة سوقية ٥٠٠٠٠٠٠ جنيه.

الحل

تم تقدير القيمة السوقية للوحدة بمبلغ ٥٠٠٠٠٠٠ وفقاً لمعايير التقييم من حيث الموقع الجغرافي ومستوى البناء والمرافق المتصلة بالوحدة.

أولاً: الوحدة التي يسكنها المالك وأسرته ولا يمتلك وحدات أخرى يتم احتساب الضريبة كما يلي:

- ١ . القيمة السوقية = ٥٠٠٠٠٠٠ جنيه
 - ٢ . القيمة الرأسمالية = ٥٠٠٠٠٠٠ جنيه \times ٦٠% = ٣٠٠٠٠٠٠ جنيه
 - ٣ . القيمة الايجارية = ٣٠٠٠٠٠٠ جنيه \times ٣% = ٩٠٠٠٠ جنيه
- وحيث أن حد الاعفاء للمالك المقيم هو وأسرته بالوحدة هو ٢٤٠٠٠٠ جنيه (أى لا تتجاوز القيمة السوقية للوحدة عن ٢ مليون جنيه).

فالمالك يعفى من الضريبة العقارية على وحدته.

ثانياً: الوحدة مؤجرة للغير (وفقاً للقانون ٤ لسنة ١٩٩٦ / ايجار جديد):

رغم أن الوحدة مؤجرة وفقاً لعقد ايجار (قانون جديد) قد يزيد عن القيمة الايجارية السنوية التي قدرتها لجنة الحصر والتقدير (تقدير حكى لمدة ٥ سنوات) ، فنتم المحاسبة الضريبية كما يلي:

- ١ . القيمة السوقية = ٥٠٠٠٠٠٠ جنيه
- ٢ . القيمة الرأسمالية = ٥٠٠٠٠٠٠ جنيه \times ٦٠% = ٣٠٠٠٠٠٠ جنيه
- ٣ . القيمة الايجارية (وعاء الضريبة) = ٣٠٠٠٠٠٠ جنيه \times ٣% = ٩٠٠٠٠ جنيه
- ٤ . صافى وعاء الضريبة = ٩٠٠٠٠ جنيه \times ٧٠% = ٦٣٠٠٠ جنيه



(تم إستبعاد ٣٠% مصاريف صيانة وإدارة)

الضريبة السنوية = ٦٣٠٠ جنية × ١٠% = ٦٣٠ جنية/سنوياً

ويتم السداد على قسطين متساويين اعتباراً من بداية كل عام يسدد القسط الأول حتى ٦/٣٠ والثاني حتى ١٢/٣١ من ذات السنة.

ثالثاً: الوحدة تم تأجيرها مفروش:

تحتسب الضريبة كما فى الحالة السابقة وفقاً لمعايير التقييم المشار إليها ، أما معاملة الوحدة مفروش فيتم محاسبتها وفقاً لقانون ضريبة الدخل.

رابعاً: المالك يمتلك وحدة أخرى بنفس العقار وبذات القيمة السوقية:

لا يتمتع المالك بالاعفاء المقرر قانوناً للسكن الخاص وهو ٢٤٠٠٠ جنية نظراً لتمتعه بهذا الاعفاء للوحدة السكنية التى يمتلكها ويقيم بها هو وأسرته.
ومن ثم تحتسب الضريبة كما فى الحالتين السابقتين.



مثال ٣:

- وحدتين متشابهتين من حيث المساحة ومستوى البناء والموقع الجغرافي والخدمات المتصلة بهما.. الوحدة الأولى لمزاولة مهنة حره بمعرفة مالكة والأخرى مؤجرة سنوياً بمبلغ ٣٦٠٠٠ جنيه ، وتم تقدير القيمة السوقية للوحدة بمليون جنيه.

الحل

كيفية احتساب الضريبة:

تم تقدير قيمة سوقية للوحدة وفقاً للمعايير بمبلغ مليون جنيه.
القيمة السوقية = ١٠٠٠٠٠٠٠ جنيه

$$\text{القيمة الرأسمالية} = ١٠٠٠٠٠٠٠ \text{ جنيه} \times ٦٠\% = ٦٠٠٠٠٠٠ \text{ جنيه}$$

$$\text{القيمة الاجارية (وعاء الضريبة)} = ٦٠٠٠٠٠٠ \text{ جنيه} \times ٣\% = ١٨٠٠٠٠ \text{ جنيه}$$

$$\text{صافي القيمة الاجارية} = ١٨٠٠٠٠ \text{ جنيه} \times ٦٨\% = ١٢٢٤٠٠ \text{ جنيه}$$

(تم خصم ٣٢% مصاريف صيانة وإدارة) باعتبارها وحدة غير سكنية

$$\text{صافي القيمة الاجارية بعد خصم حد الاعفاء} = ١٢٢٤٠٠ \text{ جنيه} - ١٢٠٠٠ \text{ جنيه} = ١١٠٤٠٠ \text{ جنيه}$$

$$\text{وتكون الضريبة السنوية} = ١١٠٤٠٠ \text{ جنيه} \times ١٠\% = ١١٠٤٠ \text{ جنيه}$$

الوحدة المؤجرة الأخرى:

يتم الأخذ بالقيمة المؤجر بها في العقد بشرط عدم الصورية نظراً لأن القيمة الاجارية المحددة بالعقد ما هي الا وعاء للضريبة.

ومن ثم تحتسب الضريبة كما يلي:

$$\text{القيمة الاجارية (وعاء الضريبة)} = ٣٦٠٠٠٠ \text{ جنيه}$$

$$\text{صافي القيمة الاجارية} = ٣٦٠٠٠٠ \text{ جنيه} \times ٦٨\% = ٢٤٤٨٠٠ \text{ جنيه}$$

(تم خصم ٣٢% مصاريف صيانة وإدارة)

صافي القيمة الاجارية بعد خصم الاعفاء المقرر قانوناً

$$= ٢٤٤٨٠٠ \text{ جنيه} - ١٢٠٠٠ \text{ جنيه} = ٢٣٢٨٠٠ \text{ جنيه}$$

$$\text{الضريبة السنوية} = ٢٣٢٨٠٠ \text{ جنيه} \times ١٠\% = ٢٣٢٨٠ \text{ جنيه}$$



كيفية احتساب الضريبة للمنشآت الصناعية

مثال ٤:

- مصنع مساحة الأرض المقام عليها ٥٠٠٠٠ م^٢ ، ومساحة المباني المنشأة (خرسانية) والمكون من مكاتب إدارية – مخازن – عابرات انتاج – عابرات تعبئة – عابرات تغليف قدرت ب ٣٢٠٠٠ م^٢ ، كما توجد مساحات فضاء غير مستغلة تقدر ب ٢٠٠٠٠ م^٢ ، وضح المعاملة الضريبية للمصنع:-

يعتبر هذا المثال توضيحاً لشرح خطوات احتساب الضريبة لمثل هذه الحالة ، وتتنوع الحالات وفقاً لمساحات الأراضي والمنشآت المقامة عليها ومساحات الأرض المستغلة وغير المستغلة.

الحل

أولاً: قيمة الأرض وهي مساحة الأرض (المستغلة) × سعر متر الأرض وبفرض أن كافة المساحة مستغلة وأن سعر متر الأرض هو ٣٠٠ ج/م^٢ .

$$\text{فتصبح قيمة الأرض} = ٢٣٠٠٠٠٠ \times ٣٠٠ \text{ جنيه} = ٩٠٠٠٠٠٠٠ \text{ جنيه}$$

ثانياً: قيمة المباني:

وبفرض أن سعر متر الانشاء ١٥٠٠ جنيه

$$\text{القيمة السوقية للمباني} = ٣٢٠٠٠ \times ٢ \times ١٥٠٠ \text{ جنيه} = ٩٦٠٠٠٠٠٠ \text{ جنيه}$$

وبفرض أن المباني منشأة عام ٢٠٠٠ وفقاً للتراخيص.

فيتم احتساب الاهلاك للمباني كالتالي:

$$\text{الاهلاك السنوى} = ١,٤\% \text{ (وفقاً لعقد الاتفاق)}$$

$$\text{الاهلاك الكلى} = \text{الاهلاك السنوى} \times \text{عدد السنوات}$$

$$\text{عدد السنوات} = \text{سنة التقييم} - \text{سنة الانشاء}$$

$$٢٠١٢ - ٢٠٠٠ = ١٢ \text{ عام}$$

$$\text{نسبة مجمع الاهلاك} = ١٢ \text{ سنة} \times ١,٤\% = ١٦,٨\%$$

$$\text{نسبة صلاحية المبنى} = ١٠٠ - ١٦,٨\% = ٨٣,٢\%$$



قيمة المباني طبقاً للصلاحية بعد خصم مجمع الاهلاك

$$= 48000000 \text{ جنيه} \times 83,2\% = 39936000 \text{ جنيه}$$

القيمة الاستبدالية للمصنع = قيمة الأرض + (قيمة المباني - الاهلاك)

$$= 90000000 \text{ جنيه} + 39936000 \text{ جنيه} = 48936000 \text{ جنيه}$$

$$\text{القيمة الاجارية} = 48936000 \text{ جنيه} \times 5\% = 2446800 \text{ جنيه}$$

$$\text{صافي القيمة الاجارية} = 2446800 \text{ جنيه} \times 68\% = 1663824 \text{ جنيه}$$

$$\text{الضريبة} = 1663824 \text{ جنيه} \times 10\% = 166382,4 \text{ جنيه}$$

مع ملاحظة أنه لم يتم احتساب 220000 من مساحة الأرض الكلية لكونها أرض فضاء غير مستغلة، ويتم احتسابها عند القيام باستغلالها سواء بإقامة مباني أو استغلالها لأغراض أخرى (تشوينات - مخازن - شونة - انتظار سيارات.....).





Morison KSi
Independent member

نصر أبو العباس وشركاه
محاسبون قانونيون ومستشارون

سادساً : الآثار المترتبة على صدور القانون رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨ المعدل
بشأن قانون الضريبة على العقارات المبنية
على قانون الضريبة على الدخل رقم ٩١ لسنة ٢٠٠٥ وتعديلاته





Morison KSi
Independent member

نصر أبو العباس وشركاه
محاسبون قانونيون ومستشارون

سادساً: الأثار المترتبة على صدور القانون رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨ المعدل

بشأن قانون الضريبة على العقارات المبنية

على قانون الضريبة على الدخل رقم ٩١ لسنة ٢٠٠٥ وتعديلاته

صدر القانون رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨ الخاص بضريبة العقارات المبنية في ٢٣/٦/٢٠٠٨ متضمناً في المادتين

الثانية والثالثة من مواد إصداره ما يأتي:

أ - إلغاء المواد ٣٨، ٤٠، ٤٣، ٤٤ من قانون الضريبة على الدخل رقم ٩١ لسنة ٢٠٠٥ وهي:

مادة (٣٨) : ١- يحدد إيراد الأراضي الزراعية على أساس القيمة الإيجارية المتخذة أساساً لربط الضريبة المفروضة طبقاً للقواعد المنصوص عليها في القانون رقم ١١٣ لسنة ١٩٣٩ الخاص بضريبة الأفيان، وذلك بعد خصم ٣٠ % مقابل جميع التكاليف والمصروفات.

٢- تحدد إيرادات الاستغلال الزراعي للمحاصيل البستانية من حدائق الفاكهة المنتجة على ما يجاوز مساحة ثلاثة أفدنة ، وما يجاوز فداناً واحداً من نباتات الزينة والنباتات الطبية والعطرية ، ومشاتل المحاصيل البستانية أياً كانت المساحة المزروعة منها ما لم يكن إنشاء هذه المشاتل للمنفعة الخاصة لأصحابها ، وذلك على أساس مثل القيمة الإيجارية المتخذة أساساً لربط الضريبة المفروضة بالقانون رقم ١١٣ لسنة ١٩٣٩ المشار إليه ، وذلك إذا كان حائز الغراس مستأجراً للأرض ، أما إذا كان حائز الغراس مالكاً للأرض فتحدد الإيرادات على أساس مثلى القيمة الإيجارية المشار إليها ، ولا تدخل في وعاء الضريبة الإيرادات المنصوص عليها في البند [١] من هذه المادة ، وذلك بعد خصم ٢٠ % من هذه الإيرادات مقابل جميع التكاليف والمصروفات.

ويصدر قرار من الوزير بالاتفاق مع وزير الزراعة بتحديد أعمار أشجار الفاكهة التي تعتبر بعدها منتجة وبيان أنواع المحاصيل البستانية.

ويحدد صافي الإيرادات الخاضعة للضريبة باسم حائز الغراس سواء كان مالكاً للأرض أم مستأجراً لها، ولا يسرى في حق المصلحة أى اتفاق أو شرط يخالف ذلك.

ويعتبر الممول وزوجه وأولاده القصر حائزاً واحداً للغراس في تطبيق أحكام البند [٢] من هذه المادة، وتحدد الإيرادات باسمه ما لم تكن الملكية قد آلت إلى الزوجة أو الأولاد القصر عن غير طريق الزوج أو الوالد بحسب الأحوال.



ويلتزم حائز الغراس ، سواء كان مالكا للأرض أو مستأجراً لها ، بأن يقدم إلى مأمورية الضرائب المختصة بيانات بالمساحات المزروعة من كل نوع من أنواع أشجار الفاكهة خلال ثلاثين يوماً من التاريخ الذى تعتبر فيه أشجار الفاكهة منتجة ، كما يلتزم بتقديم بيان بالمساحات المزروعة بنباتات الزينة أو النباتات الطبية أو العطرية أو مشاتل المحاصيل البستانية خلال ستين يوماً من تاريخ بدء الزراعة.

وفى حالة إزالة الغراس يلتزم الحائز بأن يخطر مأمورية الضرائب المختصة بواقعة الإزالة خلال ثلاثين يوماً من تاريخ حدوثها.

مادة (٤٠): للممول أن يطلب تحديد إيرادات الثروة العقارية المنصوص عليها فى المادة ٣٨ ، والفقرة الأولى من المادة ٣٩ من هذا القانون على أساس الإيراد الفعلى، بشرط أن يتضمن الطلب جميع عقارات الممول الزراعية والمبنية. ويجب أن يقدم الطلب خلال الفترة المحددة لتقديم الإقرارات السنوية ، وأن يكون الممول ممسكاً دفاتر منتظمة على الوجه الذى تبينه اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

مادة (٤٣): تغفى من الضريبة:-

- ١- إيرادات النشاط الزراعى عدا ما هو منصوص عليه فى هذا القانون.
- ٢ - إيرادات المساحات المزروعة فى الأراضى الصحراوية وذلك لمدة عشر سنوات تبدأ من التاريخ الذى تعتبر فيه الأراضى منتجة، ويصدر قرار من الوزير بالاتفاق مع وزير الزراعة بالمعايير الاسترشادية لتحديد التاريخ الذى تعتبر فيه الأرض منتجة.

مادة (٤٤) : على كل من يملك عقاراً مبنياً أو أكثر أو أراضى زراعية يزيد صافى مجموع إيراداته من قيمتها الإيجارية المنصوص عليها فى البند (١) من المادة ٣٨ والفقرة الأولى من المادة ٣٩ من هذا القانون على الشريحة المعفاة المنصوص عليها فى المادة ٧ منه، تقديم بيان بجميع العقارات المبنية والأراضى الزراعية التى يملكها وقيمتها الإيجارية إلى أحد مكاتب التحصيل المختصة بتحصيل الضريبة على العقارات المبنية والأراضى الزراعية التى تقع فى دائرتها أى من العقارات المشار إليها ، وذلك على النموذج الذى تحدده اللائحة التنفيذية لهذا القانون.



ب - يستبدل بنصوص المواد ٣٧ ، ٣٩ ، ٤٥ ، ٤٦ من قانون الضريبة على الدخل رقم ٩١ لسنة ٢٠٠٥ وتعديلاته المواد الآتية :

المادة قبل التعديل	المادة بعد التعديل
<p>مادة (٣٧) :</p> <p>تشمل الإيرادات الخاضعة للضريبة ما يأتي :</p> <p>١- إيرادات الأراضي الزراعية.</p> <p>٢- إيرادات العقارات المبنية.</p> <p>٣- إيرادات الوحدات المفروشة.</p>	<p>مادة (٣٧) :</p> <p>تشمل الإيرادات الخاضعة للضريبة ما يأتي :</p> <p>١- إيرادات العقارات المبنية المؤجرة وفقاً لأحكام القانون المدني.</p> <p>٢- إيرادات الوحدات المفروشة.</p>
<p>مادة (٣٩) :</p> <p>تحدد إيرادات العقارات المبنية على أساس إجمالي القيمة الإيجارية المتخذة أساساً لربط الضريبة على العقارات المبنية المفروضة بالقانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ في شأن الضريبة على العقارات المبنية وذلك بعد خصم ٤٠% مقابل جميع التكاليف والمصروفات فضلاً عن القيمة الإيجارية للمسكن الخاص الذي يقيم فيه الممول هو وأسرته ، وتعامل الإيرادات الناتجة عن تقرير حق الانتفاع معاملة الإيرادات الناتجة عن الأموال المملوكة ملكية تامة.</p> <p>ويحدد الإيراد الخاضع للضريبة على أساس مقدار الأجرة الفعلية مخصوماً منه ٥٠% مقابل جميع التكاليف والمصروفات ، وذلك بالنسبة للإيرادات الناتجة عن تأجير أى عقار أو جزء منه وفقاً لأحكام القانون المدني.</p>	<p>مادة (٣٩) :</p> <p>يحدد الإيراد الخاضع للضريبة المحقق من تأجير العقارات المبنية أو جزء منها وفقاً لأحكام القانون المدني على أساس الأجرة الفعلية مخصوماً منه ٥٠% مقابل جميع التكاليف والمصروفات.</p>



المادة بعد التعديل	المادة قبل التعديل
<p style="text-align: center;">مادة (٤٥):</p> <p>يستتزل 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 .</p>	<p style="text-align: center;">مادة (٤٥):</p> <p>يستتزل ما سدده الممول من الضرائب العقارية الأصلية المفروضة بالقانونين رقم ١١٣ لسنة ١٩٣٩ الخاص بضريبة الأطنان ورقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ فى شأن الضريبة على العقارات المبنية، حسب الأحوال، من الضريبة المستحقة عليه طبقاً لأحكام الباب الخامس من الكتاب الثاني من هذا القانون، وبما لا يزيد على هذه الضريبة.</p>
<p style="text-align: center;">مادة (٤٦):</p> <p>لا يسرى حكم المادة (٣٩) من هذا القانون على العقارات المبنية الداخلة ضمن أصول المنشأة أو الشركة.</p>	<p style="text-align: center;">مادة (٤٦):</p> <p>لا يسرى حكم المادتين ٣٨، ٣٩ من هذا القانون على الأراضى الزراعية والعقارات المبنية الداخلة ضمن أصول المنشأة أو الشركة.</p>



ومن استعراض المواد الملغاة والمستبدلة من القانون رقم ٩١ لسنة ٢٠٠٥ وتعديلاته والواردة بالقانون رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨ المعدل بشأن قانون الضريبة على العقارات المبنية يتضح الآتي:

تشمل الإيرادات الخاضعة للضريبة على ما يأتي:

- ١- إيرادات العقارات المبنية المؤجرة وفقاً لأحكام القانون المدني.
- ٢- إيرادات الوحدات المفروشة.

وبذلك يكون القانون قد ألغى:

- أ) إيرادات الأراضي الزراعية.
- ب) إيرادات الاستغلال الزراعي للمحاصيل البستانية من حدائق الفاكهة ونباتات الزينة والنباتات الطبية والعطرية ومشاتل المحاصيل البستانية.
- ج) إيرادات العقارات المبنية المحددة على أساس إجمالي القيمة الإيجارية المتخذة أساساً لربط الضريبة على العقارات المبنية المفروضة بالقانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤.

وبناء على ذلك:

فإن الإقرار الضريبي السنوي بالنسبة لإيرادات الثروة العقارية فقط لا يقدم إلا إذا تجاوز صافي دخله منها خمسة آلاف جنيه، ويقتصر على:

- ١- إيرادات العقارات المبنية المؤجرة وفقاً لأحكام القانون المدني على أساس الأجرة الفعلية مخصوماً منه ٥٠ % مقابل جميع التكاليف والمصروفات.
- ٢- الإيرادات الناتجة من تأجير وحدة مفروشة أو جزء منها سواء كانت معدة للسكن أو مزاوله نشاط تجاري أو صناعي أو مهنة غير تجارية أو لأي غرض آخر ويحدد الإيراد الخاضع للضريبة على أساس قيمة الإيجار الفعلي مخصوماً منه ٥٠ % مقابل جميع التكاليف والمصروفات.





Morison KSi
Independent member

نصر أبو العباس وشركاه
محاسبون قانونيون ومستشارون

سابعاً: الكتب الدورية الصادرة بخصوص
قانون الضريبة العقارية





Morison KSi
Independent member

نصر أبو العباس وشركاه
محاسبون قانونيون ومستشارون

كتاب دوري رقم (١) لسنة ٢٠٠٨

بشأن

قواعد إنقضاء الخصومة وفقاً لحكم المادة الخامسة من القانون رقم

١٩٦ لسنة ٢٠٠٨ بإصدار قانون الضريبة على العقارات المبنية

صدر القانون رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨ بإصدار قانون الضريبة على العقارات المبنية بتاريخ ٢٣/٦/٢٠٠٨، ونشر في الجريدة الرسمية العدد (٢٥ مكرر / ج) في ٢٣/٦/٢٠٠٨، ونص في المادة التاسعة أن يعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره، ومن ثم يعمل بأحكام هذا القانون اعتباراً من ٢٤/٦/٢٠٠٨.

قد تضمنت المادة الخامسة من القانون رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨ المشار إليه أحكاماً مفادها إنقضاء الخصومة في جميع الدعاوي 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 المتخذة أساساً لحساب الضريبة على العقارات المبنية، وذلك إذا كانت القيمة الإيجارية السنوية محل النزاع لا تتجاوز ألفي جنيه، وتمتتع المطالبة بما لم يسدد من ضرائب تتعلق بهذه الدعاوي.

وفي جميع الأحوال لا يترتب على إنقضاء الخصومة حق المكلف 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 بهذه القانون.

وفي تطبيق أحكام هذه المادة يراعى توافر الشروط الآتية:

أولاً : أن تكون الدعوى مقيدة أو منظورة لدى محكمة من المحاكم المختصة على اختلاف درجاتها قبل أول يناير سنة ٢٠٠٨.

ثانياً : أن يكون موضوع الدعوى خلاف في تقدير القيمة الإيجارية المتخذة أساساً لحساب الضريبة على العقارات المبنية.

ثالثاً : ألا تتجاوز القيمة الإيجارية السنوية محل النزاع ألفي جنيه.

رابعاً : ألا يتمسك المكلف بأداء الضريبة باستمرار الخصومة في الدعوى.



وفي حالة توافر هذه الشروط مجتمعة تتقضي الخصومة بقوة القانون ولا يترتب على إنقضائها حق للمكلف بأداء الضريبة في استرداد ما سبق أدائه تحت حساب الضريبة المستحقة على القيمة الإيجارية المتنازع عليها.

وتقوم الأمورية بتسليم المكلف بأداء الضريبة شهادة تقيّد إنقضاء الدعوى وإبراء ذمة المكلف بأدائها. وعلى مديريات الضرائب العقارية والأموريات التابعة لها كل في نطاق إختصاصها حصر الدعاوي المقيدة أو المنظورة لدى جميع المحاكم على اختلاف درجاتها المختصة قانوناً بنظر المنازعة سالفه البيان، ومتابعة موقفها من حيث الانقضاء أو الاستمرار وذلك في سجل خاص بالأمورية يعد لهذا الغرض متضمناً كافة البيانات المتعلقة بهذه الدعاوي، وعلى كافة المديريات والأموريات التابعة لها الالتزام بما ورد بهذا الكتاب الدوري والعمل بموجبه بكل دقة.

وزير المالية

د. يوسف بطرس غالى

تحريراً في: ٢٠٠٨/١٠/٧



وزارة المالية

مصلحة الضرائب العقارية

مديرية الضرائب العقارية

بمحافظة

إخطار

بانقضاء الخصومة

السيد /

تحية طيبة وبعد،،،

تطبيقاً لحكم المادة الخامسة من القانون رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨ بإصدار قانون الضريبة على العقارات المبنية نفيديكم بإنقضاء الدعوى رقم لسنة المقيدة بالمحكمة والمرفوعة منكم ضد المصلحة في شأن الخلاف في تقدير القيمة الإيجارية المتخذة أساساً لحساب الضريبة على العقارات المبنية عن سنوات

ومقتضى ذلك يمتنع على المصلحة المطالبة بما لم يسدد من ضرائب تتعلق بهذه السنوات، وذلك ما لم تتم بتقديم طلب إلى المحكمة المنظورة أمامها الدعوى خلال مدة ستة أشهر اعتباراً من ٢٤/٦/٢٠٠٨ تاريخ العمل بالقانون، بالتمسك باستمرار هذه الدعوى.

والمصلحة من جانبها حريصة على دعم الثقة بينها وبين كافة المكلفين بأداء الضريبة.

للتفضل بالعلم،،،

ونفضلوا بقبول فائق الاحترام،،،

مدير المديرية

()



وزارة المالية
مصلحة الضرائب العقارية

شهادة

إنقضاء الدعوى وإبراء ذمة

طبقاً لحكم المادة الخامسة من القانون رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨

بإصدار قانون الضريبة على العقارات المبنية

تشهد مأمورية الضرائب العقارية بـ..... بإنقضاء الدعوى رقم
..... لسنة..... محكمة..... باسم المكلف بأداء الضريبة /
..... عن سنوات.....

ومقتضى ذلك إبراء ذمة المكلف بأداء الضريبة من أداء أية ضريبة مستحقة عن السنوات موضوع
هذه الدعوى، كما لا يترتب على ذلك حق للمكلف بأداء الضريبة في استرداد ما سبق أن سدده تحت
حساب الضريبة المستحقة على القيمة الإيجارية المتنازع عليها، وذلك طبقاً لأحكام المادة الخامسة من
القانون رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨ المشار إليه.

وهذه شهادة بذلك،،،

رئيس المأمورية

()

تحريراً في : / ٢٠٠٨/



كتاب دوري رقم (٢) لسنة ٢٠٠٨

بشأن

حفظ التظلمات المقدمة أمام مجلس المراجعة

وفقاً لحكم المادة السابعة من القانون رقم ١٩٦ / ٢٠٠٨

بإصدار قانون الضريبة على العقارات المبنية

صدر القانون رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨ بإصدار قانون الضريبة على العقارات المبنية بتاريخ ٢٣/٦/٢٠٠٨، ونشر في الجريدة الرسمية العدد (٢٥ مكرر / ج) في ٢٣/٦/٢٠٠٨، على أن يعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره في ٢٤/٦/٢٠٠٨.

ونصت المادة السابعة منه على "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 يطلبوا 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 للشرائح الآتية:

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

٢- (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.

ولتطبيق أحكام هذه المادة يراعى توافر الشروط الآتية:

١- أن يكون التظلم قد قدم من المكلف بأداء الضريبة أمام مجلس المراجعة قبل أول يناير سنة ٢٠٠٨.



٢- أن يقدم طلب حفظ التظلم المقدم من المذكور أمام مجلس المراجعة خلال ستة أشهر من تاريخ العمل بهذا القانون أي حتى ٢٣/١٢/٢٠٠٨.

٣- أن يكون حفظ التظلم مقابل أداء نسبة من الضريبة والمبالغ الأخرى المستحقة على القيمة الإيجارية السنوية المتظلم منها، وفقاً للشرائح الوارد ذكرها بالمادة السابعة المشار إليها.

ويراعى أنه لا يترتب على حفظ التظلم حق للمكلف بأداء الضريبة في استرداد ما سبق أن أداه طبقاً للتقدير المتظلم منه.

وعلى كافة المديريات والمأموريات التابعة لها الالتزام بما ورد بهذا الكتاب الدوري والعمل بموجبه بكل دقة.

وزير المالية

د. يوسف بطرس غالى

تحريراً في: ٧/١٠/٢٠٠٨



مصلحة الضرائب العقارية
مديرية الضرائب العقارية بمحافظة
مأمورية

طلب حفظ

تظلم رقم ()

السيد الأستاذ / رئيس مأمورية الضرائب العقارية —

تحية طيبة و بعد ،،،،

أرجو الموافقة على حفظ التظلم رقم بتاريخ / / المقدم مني إلي مجلس المراجعة من قرار لجنة التقدير طبقاً لأحكام المادة السابعة من القانون رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨ بإصدار قانون الضريبة على العقارات المبنية وفقاً للبيانات التالية :-

أسم المكلف بأداء الضريبة

عنوان العقار :

السنوات المقدمة عنها التظلم	رقم التظلم	تاريخه	القيمة الاجبارية محل التظلم	الضريبة	مبالغ أخرى مستحقة على العقار

- مع استعدادي لأداء نسبة الضريبة و المبالغ الأخرى المستحقة على الوعاء المتظلم منه وفقاً للشرائح المقررة بالمادة السابعة من القانون رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨ بإصدار قانون الضريبة على العقارات المبنية.

- و إقراري بعدم حقي في استرداد ما سبق أن سدده تحت حساب الضريبة المتظلم منها في تلك السنوات .

و تفضلوا بقبول فائق الاحترام ،،،،،

مقدمة

الاسم /

التوقيع /

تحريراً في : / / ٢٠٠٨



وزارة المالية

مصلحة الضرائب العقارية

مديرية الضرائب العقارية بمحافظة.....

مأمورية.....

مذكرة

بدراسة طلب المكلف بأداء الضريبة بحفظ تظلمه أمام مجلس المراجعة

طبقاً لنص المادة السابعة من القانون رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨

بإصدار قانون الضريبة على العقارات المبنية

بناء على طلب السيد /.....المقيم /.....بشأن حفظ
التظلم رقم /.....و المقدم بتاريخ /.....
عن العقار /.....مكلفة /.....

و بعد دراسة بيانات التظلم فقد تم تحديد مقابل الوفاء بقيمة الضريبة المحددة بنسبة من قيمة الضريبة و
المبالغ المستحقة على القيمة الايجارية السنوية المتظلم منها طبقاً للشرائح المقررة في المادة السابعة من القانون رقم
١٩٦ لسنة ٢٠٠٨ بإصدار الضريبة على العقارات المبنية على النحو التالي :-

١. (١٠%) من قيمة الضريبة على العقارات المبنية و المبالغ الأخرى المستحقة على القيمة الايجارية
السنوية المتظلم منها إذا لم تتجاوز القيمة الايجارية عشرين ألف جنيه .

قيمة الضريبة و المبالغ المستحقة على الوعاء المتظلم منه .
قيمة مقابل الوفاء للوعاء الأول (" ٢ " = " ١ " × ١٠%)

(١)	
(٢)	

٢. (٢٠%) من قيمة الضريبة على العقارات المبنية و المبالغ الأخرى المستحقة على القيمة الايجارية
السنوية المتظلم منها إذا تجاوزت القيمة الايجارية عشرين ألف جنيه ، و ذلك بعد سداد النسبة
المنصوص عليها في البند (١) .



قيمة الضريبة و المبالغ الأخرى المستحقة على القيمة الايجارية السنوية التي
جاوزت عشرين ألف جنيه بعد استبعاد العشرين ألف جنيه الأولى .
قيمة مقابل الوفاء للوعاء الثاني (" ٢ " = " ١ " × ٢٠%)

(١)	
(٢)	

و بذلك يكون مقابل الوفاء المطلوب سداد مبلغ () بالحروف

(فقط) و قد قام الممول بسداد مقابل الوفاء المشار إليه بالقسيمة رقم ()
بتاريخ / /

و بناء عليه نرى الموافقة على إعطائه شهادة براءة ذمة نفاذاً لحكم المادة السابعة من القانون رقم ١٩٦
لسنة ٢٠٠٨ بإصدار قانون الضريبة على العقارات المبنية .

المأمور ()
المراجع ()
رئيس المأمورية ()

يعتمد ،،،

مدير المديرية

()

تحريراً في : / /



شهادة

براءة ذمة وفقاً لأحكام المادة السابعة

من القانون رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨

بإصدار قانون الضريبة على العقارات المبنية

تشهد مأمورية التابعة لمديرية الضرائب العقارية

بمحافظة بأن المكلف بأداء الضريبة / قد قام بسداد الضريبة

والمبالغ الأخرى المستحقة على العقار / مكلفة رقم

وفقاً لحكم المادة السابعة من القانون رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨ بإصدار قانون الضريبة على العقارات المبنية.

و هذه شهادة بذلك ،،،

تحريراً في : / /

رئيس المأمورية



كتاب دوري رقم (٣) لسنة ٢٠٠٨

بشأن

قواعد إنهاء المنازعات المقيدة أو المنظورة أمام المحاكم
وفقاً لحكم المادة السادسة من القانون رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨
بإصدار قانون الضريبة على العقارات المبنية

صدر القانون رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨ بإصدار قانون الضريبة على العقارات المبنية بتاريخ ٢٣/٦/٢٠٠٨، ونشر في الجريدة الرسمية العدد (٢٥ مكرر / ج) في ٢٣/٦/٢٠٠٨، ونصت المادة السادسة منه على أنه "في غير الدعاوي 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 للشرائح الآتية:

- ١- (١٠ %) من قيمة الضريبة على العقارات المبنية والمبالغ الأخرى المستحقة على القيمة الإيجارية السنوية المتنازع عليها إذا لم تجاوز القيمة الإيجارية عشرين ألف جنيه.
- ٢- (٢٠ %) من قيمة الضريبة والمبالغ الأخرى المستحقة على القيمة الإيجارية السنوية المتنازع عليها إذا تجاوزت القيمة الإيجارية عشرين ألف جنيه، وذلك بعد سداد النسبة المنصوص عليها في البند (١).

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

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



ولتطبيق أحكام هذه المادة يراعى توافر الشروط الآتية:

- ١- أن تكون الدعوى في شأن المنازعة القائمة بين المكلف بأداء الضريبة والمصلحة مقيدة أو منظورة أمام المحاكم على اختلاف درجاتها قبل أول يناير ٢٠٠٨.
- ٢- أن يتقدم المكلف بأداء الضريبة بطلب إنهاء المنازعة خلال سنة من تاريخ العمل بهذا القانون أي قبل يوم ٢٤/٦/٢٠٠٩ إلى المأمورية المختصة مرفقاً به شهادة من المحكمة بالحالة التي عليها الدعوى.
- ٣- أن يكون إنهاء المنازعة مقابل أداء نسبة من الضريبة والمبالغ الأخرى المستحقة على القيمة الإيجارية السنوية المتنازع عليها - والتي يتم تحديدها لكل سنة على حدة - وفقاً لصحيفة الدعوى، وذلك عند تقديم الطلب وفقاً للشرائح المشار إليها بالمادة السادسة من القانون رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨ سالفه الذكر.
- ٤- إذا كانت الدعوى مقامة عن أكثر من سنة تتحدد القيمة الإيجارية المتنازع عليها لكل سنة على حدة حسب نقاط الخلاف المطعون فيها والمذكورة بصحيفة الدعوى.
- ٥- يترتب على وفاء المكلف بأداء الضريبة بالنسب المقررة وفقاً للبنود السابقة براءة ذمته من قيمة الضريبة والمبالغ الأخرى المتنازع عليها ويحكم بإنهاء الخصومة.
- ٦- على المأمورية المختصة إنشاء سجل خاص لقيود الطلبات حسب ورودها أولاً بأول لإنهاء المنازعة مع إثبات كافة البيانات الخاصة بالدعوى.
- ٧- تقوم المأمورية بعرض الطلب على مديرية الضرائب العقارية.
- ٨- تتقدم مديرية الضرائب العقارية بطلب إلى المحكمة المختصة بوقف الدعوى مع مراعاة ما تقضي به المادة ١٢٨ من قانون المرافعات المدنية والتجارية.
- ٩- تقوم مديرية الضرائب العقارية بالإطلاع على ملف الدعوى الموجود لدى المحكمة وتحديد بنود الخلاف المتنازع عليها من واقع دراستها للملف.
- ١٠- تحدد المديرية القيمة الإيجارية السنوية المتنازع عليها والتي تتمثل في مجموع قيمة بنود الخلاف المتنازع عليها.
- ١١- تخطر المديرية كلاً من المأمورية والمكلف بأداء الضريبة وهيئة قضايا الدولة، والمحكمة بالقيمة الإيجارية المتنازع عليها.



- ١٢- تقوم المأمورية بحساب مقابل الوفاء الذي يتمثل في نسبة من الضرائب والمبالغ الأخرى المستحقة على الوعاء المتنازع عليه والمحدد بمعرفة المديرية.
- ١٣- يقوم المكلف بأداء الضريبة بسداد المقابل المنصوص عليه في القانون وتصدر المأمورية له شهادة براءة ذمة يتقدم بها للمحكمة المنظور أمامها الدعوى وفي حالة وجود أي خلاف في تحديد الوعاء المتنازع عليه أو مقابل الوفاء يتم العرض على المصلحة لحسم هذا الخلاف.

وفي جميع الأحوال يراعى ما يلي:

- ١- تحسب المبالغ الأخرى المستحقة الأداء على قيمة التسوية المحسوبة على الوعاء المتنازع عليه.
- ٢- إعطاء المكلف بأداء الضريبة ما يفيد قيامه بسداد المبالغ المستحقة وفقاً لأحكام المادة السادسة لتقديمها إلى المحكمة وبراءة ذمة لإنهاء الخصومة وذلك على النموذج المعد لذلك.
- ٣- إذا كانت الطلبات في الدعوى لا تزيد فيها القيمة الإيجارية السنوية المتخذة أساساً لحساب الضريبة عن ألفي جنيه تنتهي المنازعة تلقائياً وفقاً لأحكام المادة الخامسة من القانون رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨.

وعلى مديريات الضرائب العقارية كل في إختصاصها حصر الدعاوي المقيدة أو المنظورة لدى المحاكم على اختلاف درجاتها المختصة قانوناً بنظر المنازعة سائلة البيان ومتابعة موقفها من حيث الإنهاء أو الاستمرار وذلك في سجل خاص بالمديرية يعد لهذا الغرض متضمناً كافة البيانات المتعلقة بهذه الدعوى.

وزير المالية

د. يوسف بطرس غالى

تحريراً في: ٢٠٠٨/١٠/٧



كتاب دوري رقم (٤) لسنة ٢٠٠٨

بشأن

قواعد تطبيق أحكام الإعفاء الضريبي المنصوص عليه

في المادة الرابعة من القانون رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨

بإصدار قانون الضريبة على العقارات المبنية

نصت المادة الرابعة من القانون رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨ بإصدار قانون الضريبة على العقارات المبنية على أن "يعفى 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 المرفق وذلك خلال سنة من تاريخ العمل به".

وفي تطبيق أحكام هذه المادة يشترط للإعفاء الضريبي توافر الشروط التالية:

- ١- ألا يكون المكلف بأداء الضريبة قد سبق تسجيله بدفاتر أجهزة الضرائب العقارية.
 - ٢- أن يتقدم المكلف بطلب للإستفادة من الإعفاء الضريبي وفقاً لأحكام هذه المادة قبل مضي سنة من تاريخ العمل بهذا القانون أي قبل ٢٤/٦/٢٠٠٩.
 - ٣- يلتزم المكلف بأن يتقدم بإقراره - وفقاً للمادة (١٤) من القانون المرفق - إلى مأمورية الضرائب العقارية الواقع في دائرتها العقار في المواعيد ووفقاً لحالات الحصر المنصوص عليها فيها، وذلك خلال سنة من تاريخ العمل به.
 - ٤- مع مراعاة ما ورد في البند (١) سالف البيان يلتزم المكلف بأداء الضريبة بأن يضمن طلبه إقراراً منه بأنه لم يسبق تسجيله لدى أجهزة الضرائب العقارية، وتقوم المأمورية بالتأكد في وقت لاحق من صحة هذه البيانات عن الفترة السابقة حتى تاريخ تقديم الطلب.
- وعلى المأمورية أن تسجل هذا الطلب في سجل خاص تثبت فيه رقم وتاريخ تقديم الطلب، وصفة من تقدم به.



على أن تنتهي المأمورية من دراسة الطلب وإصدار شهادة بالإعفاء الضريبي من المديرية خلال مدة أقصاها ٣٠ يوماً من تاريخ تقديم الطلب، وإلا تقدم المكلف بطلب إلى رئيس المصلحة لبحث أسباب عدم إبداء الرأي في طلبه والرد عليه.

وإذا تأكدت المأمورية من توافر شروط الإعفاء، عليها أن تعد مذكرة ببرايتها بأحقية المكلف في الحصول على الإعفاء الضريبي لاعتمادها من مدير المديرية لإصدار قرار بذلك.

وتسجل المأمورية قرار الإعفاء من الضريبة في سجل خاص وتسلم المكلف بأداء الضريبة صورة منه.

وعلى جميع مديريات الضرائب العقارية والمأموريات التابعة لها الالتزام بما ورد بهذا الكتاب الدوري، والعمل بموجه بكل دقة.

وزير المالية

د. يوسف بطرس غالى

تحريراً في: ٢٠٠٨/١٠/٧



وزارة المالية
مصلحة الضرائب العقارية

طلب

الاستفادة من العفو الضريبي

وفقاً لحكم المادة الرابعة من القانون رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨

بإصدار قانون الضريبة على العقارات المبنية

السيد الأستاذ / رئيس مأمورية الضرائب العقارية بـ

تحية طيبة وبعد،،،

مقدمه لسيادتكم:

الاسم :

العنوان :

حيث أنني لم يسبق تعاملي مع مصلحة الضرائب العقارية بأي شكل من الأشكال ، كما أقر بأنه لم يسبق تسجيلي بدفاتر أجهزة الضرائب العقارية حتى تاريخ تقديم هذا الطلب.

لذلك أرجو التفضل بمنحي شهادة بالإعفاء المقرر في المادة الرابعة من القانون رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨ بإصدار قانون الضريبة على العقارات المبنية.

ومرفق طيه الإقرار المنصوص عليه في المادة (١٤) من قانون الضريبة على العقارات المبنية الصادر بالقانون رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨ عن العقارات التي أتملكها أو انتفع بها أو استغلها.

ونفضلوا بقبول فائق الاحترام،،،

مقدمه

الاسم :

التوقيع :

تحريراً في : / ٢٠٠٨/



شهادة

بالعفو الضريبي وفقا لإحكام المادة الرابعة

من القانون رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨

بإصدار قانون الضريبة على العقارات المبنية

مديرية الضرائب العقارية بمحافظة :

مأمورية :

عنوان العقار :

اسم المكلف بأداء الضريبة :

تشهد مديرية الضرائب العقارية بمحافظة أن الإعفاء الضريبي المقرر في المادة الرابعة

من القانون ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨ يسرى بالنسبة للعقار المذكور أنفا بناء على البيانات الواردة للمأمورية بهذا

الشأن ، وفي ضوء الإقرار المقدم من المكلف بأداء الضريبة طبقا للمادة (١٤) من قانون الضريبة على

العقارات المبنية الصادر بالقانون رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨ ، وذلك خلال المدة المحددة قانونا .

وهذه شهادة منا بذلك ،،،

مدير مديرية الضرائب العقارية

()

تحريرا في / / ٢٠٠٨



**ثامناً: النماذج والاقراءات والسجلات المنصوص عليها
فى القانون ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية الصادرة
بالقرار رقم ٤٩٢ لسنة ٢٠٠٩**



وزارة المالية

قرار رقم ٤٩٤ لسنة ٢٠٠٩

بشأن إصدار النماذج والإقرارات والسجلات المنصوص عليها
في قانون الضريبة على العقارات المبنية الصادر بالقانون رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨
ولائحته التنفيذية الصادرة بالقرار رقم ٤٩٣ لسنة ٢٠٠٩

وزير المالية

بعد الإطلاع على قانون الضريبة على العقارات المبنية الصادر بالقانون رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨
وعلى اللائحة التنفيذية لهذا القانون الصادر بقرار وزير المالية رقم ٤٩٣ لسنة ٢٠٠٩.

قـرـر

(المادة الأولى)

يعمل بالنماذج والإقرارات والسجلات من رقم (١) حتى رقم (١٨) المرفقة بهذا القرار في شأن
تطبيق أحكام قانون الضريبة على العقارات المبنية ولائحته التنفيذية.
وذلك بالإضافة إلى السجلات والدفاتر التي يتعين على كل من مديريات الضرائب ومأمورياتها
إمسакها.

(المادة الثانية)

ينشر هذا القرار في الوقائع المصرية.

صدر في ٢٠٠٩/٨/٣

وزير المالية

د. يوسف بطرس غالي

* تم إضافة نموذج رقم (١٣) اخطار بالقيمة الإيجارية والضريبة المقدرة على الوحدات السكنية إلى النماذج الواردة
بالقرار رقم ٤٩٤ لسنة ٢٠٠٩ وذلك بموجب قرار وزير المالية رقم ٦٢٢ لسنة ٢٠١٥ الصادر في ٢٠١٥/١٢/٢٤
ويعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره بالوقائع المصرية العدد ٢٩١ (تابع) في ٢٠١٥/١٢/٢٤.



بيان

بالنماذج والإقرارات والسجلات

- ١- نموذج رقم (أ/١) إقرار عن وحدات سكنية ووحدات غير سكنية متواجدة في عقارات سكنية.
 - (ب/١) إقرار عن وحدات سكنية مستقلة (منشآت سياحية).
 - (ج/١) إقرار عن وحدات سكنية مستقلة (منشآت صناعية).
 - (د/١) إقرار عن وحدات غير سكنية مستقلة (تجاري وإداري).
 - (هـ/١) إقرار عن وحدات غير سكنية مستقلة (الموانئ).
 - (و/١) إقرار عن وحدات غير سكنية مستقلة (منشآت بترولية).
 - (ز/١) إقرار عن وحدات غير سكنية مستقلة (منشآت صحية / تعليمية / رياضية / اجتماعية).
- ٢- نموذج رقم (٢) إقرار بزوال أسباب الإعفاء من الضريبة.
- ٣- نموذج رقم (٢ مكرر) إقرار بزوال سبب الرفع.
- ٤- نموذج رقم (٣) إخطار بالقيمة الإيجارية المقدرة على العقارات.
- ٥- نموذج رقم (٣ مكرر) ض.ع بالمطالبة بسداد الضريبة عن العقارات المبنية.
- ٦- نموذج رقم (أ٣) إخطار بالقيمة الإيجارية والضريبة المقدرة على الوحدات السكنية.
- ٧- نموذج رقم (٤) طلب طعن على تقديرات لجنة الحصر والتقدير.
- ٨- نموذج رقم (٥) إخطار بقرار لجنة الطعن.
- ٩- نموذج رقم (٥ مكرر) ض.ع للمولين للحضور أمام لجنة الطعن.
- ١٠- نموذج رقم (٦) طلب إعفاء من الضريبة.
- ١١- نموذج رقم (٦ مكرر) بيان الثروة العقارية عن الوحدات المملوكة.
- ١٢- نموذج رقم (٧) طلب رفع الضريبة.
- ١٣- نموذج رقم (٧ مكرر) إخطار بقرار لجنة الحصر والتقدير في طلب رفع الضريبة.
- ١٤- نموذج رقم (٨) طلب طعن على قرارات لجان الحصر برفض رفع الضريبة.
- ١٥- سجل رقم (٩) بقيد الطعون على القيمة الإيجارية.



- ١٦- سجل رقم (٩ مكرر) بقيد طلبات الرفع والإعفاء.
- ١٧- نموذج رقم (١٠) بإحالة الطعن إلى لجنة الطعن.
- ١٨- استمارة رقم (١٠) بقرار لجنة الطعن في القيمة الإيجارية المطعون فيها.
- ١٩- نموذج رقم (١١) بإحالة الطعن إلى لجنة الطعن في طلب رفع الضريبة.
- ٢٠- استمارة رقم (١١) بيان الوحدة محل طلب رفع الضريبة.
- ٢١- نموذج رقم (١١ مكرر) بطلب رفع الضريبة.
- ٢٢- استمارة رقم (١١ مكرر) بيان الوحدة محل طلب رفع الضريبة.
- ٢٣- سجل رقم (١٢) بقيد الإقرارات المقدمة من المكلفين بأداء ضريبة العقارات المبنية عن أكثر من تكليف في محافظات مختلفة.
- ٢٤- سجل رقم (١٣) بقيد الإقرارات المقدمة من المكلفين بأداء ضريبة العقارات المبنية عن أكثر من تكليف في مراكز المحافظة المختلفة.
- ٢٥- سجل رقم (١٤) بقيد الإقرارات المقدمة من المكلفين بأداء ضريبة العقارات المبنية .
- ٢٦- سجل رقم (١٥) بقيد الإقرارات المقدمة بزوال سبب الإعفاء.
- ٢٧- سجل رقم (١٥ مكرر) بقيد الإخطارات المقدمة بزوال سبب الرفع.
- ٢٨- سجل رقم (١٦) بقيد قرارات لجان الطعن.
- ٢٩- نموذج رقم (١٧) إخطار للمستأجرين بدفع الأجرة نظير ضريبة المباني.
- ٣٠- نموذج رقم (١٨) طلب الاستفادة بأحكام المادة (٢٩) من القانون رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨ بتحميل الخزانة العامة بالضريبة العقارية.
- ٣١- استمارة رقم (٣٢) ض.ع دفتر جرد العقارات المبنية.
- ٣٢- استمارة رقم (٣٢ مكرراً) ض.ع دفتر جرد المنشآت الخاصة.

