

سلسلة إصدارات التوعية الضريبية  
ورفع مستوى الأداء



ثقافة ضريبية

في

قانون الضريبة العقارية الجديد

قانون الضريبة على العقارات المبنية

**التطور التشريعي للضرائب على العقارات المبنية**

**والملاحم الرئيسية للقانون الجديد**

اعداد

**محمد حلمي السيد وهدان**

وكيل وزارة المالية رئيس منطقة ضرائب الشرقية اول

" سابقا "

# ملف شامل للضرائب العقارية

- ١- الملامح الرئيسية لقانون الضرائب العقارية
- ٢- دراسة ضريبية ( القانون غامض وبه ثغرات دستورية ) نشرت فى المصرى اليوم .
- ٣- دراسة تحليلية للقانون ١١٧ / ٢٠١٤
- ٤- التطور التشريعى للتصرفات العقارية .
- ٥- دراسة ضريبية ( الازدواج الضريبى ) تم نشره فى بالاهرام .

اعداد

حلمى وهدان

وكيل وزارة المالية

رئيس ضرائب الشرقية سابقا

الضريبة العقارية علي السكن الخاص للمكلف القيمة السوقية ٦٠% منها القيمة الراسمالية ٣% منا القيمة الايجارية ويخصم منها ٣٠% صيانة قم يخصم اعفاء قدرة ٢٤٠٠٠ والباقي يخضع لضريبة ١٠%

الضريبة علي الوحدة غير السكنية القيمة السوقية ٦٠% منها القيمة الراسمالية ٣% منها القيمة الايجارية يخصم حد اعفاء ١٢٠٠ جنية ويخصم ٣٢% مصاريف صيانة والباقي يخضع لضريبة ١٠%

حساب الضريبة العقارية للوحدة السكنية غير سكن المكلف القيمة السوقية ٦٠% منها القيمة الراسمالية ٣% منتهت القيمة الايجارية يخصم منها ٣٠% تصبح القيمة الايجارية الصافية وهي تمثل وعاء الضريبة ١٠% من هذا الوعاء

تناقض تشريعي بين الفقرتين ( و ) و ( ة ) في المادة ١٨ الفقرة الاولى من القانون ١١٧ لسنة ٢٠١٤ الفقرة و تعفي الوحدة السكنية مقر اقامة الممول واسرته اذا قلت القيمة الاجارية عن ٢٤٠٠٠ جنية سنويا ويخضع للضريبة ما زاد علي ذلك ( اي

ان هناك للمكلف اغفاء واحد وبشروط) اما الفقرة  
(ة) تعفي كل وحدة مستعملة في اغراض غير  
السكني في حدود ١٢٠٠ جنية سنويا ومازاد يخضع  
الفقرة قالت كل وحدة غير سكنية تعدد للا عفاءات  
بتعدد الوحدات غير السكنة اما الفقرة (و) حددت  
اعفاء لوحدية سكنية واحدة وهنا تمايز وعدم مساواة  
بين الوحدات السكنية وغير السكنية ولمزيد من  
الشرح في التعليق

القرى تخضع للضريبة العقارية وفقا للقانون ١٩٦  
لسنة ٢٠٠٨ ولا تخضع لضريبة التصرفات العقارية  
المادة ٤٢ ق ٩١ لسنة ٢٠٠٥ والمدن تخضع  
للضريبة العقارية وتخضع ايضا لضريبة التصرفات  
العقارية مطلوب تدخل المشرع لحل هذه الثغرة  
الدستورية التمايز في التشريع الضريبي بين القرى  
والمدن واظن ان شبهة عدم الدستورية واضحة

من اصداراتنا (١٤) دراسة بعنوان ازدواجية  
الضريبة في قانون الضرائب علي الدخل والعقارية  
وتناقضات تشريعية نشرت في جريدة الاهرام  
من اصداراتنا (١) مختصر لقانون الضرائب علي  
الدخل ٩١ لسنة ٢٠٠٥ وتعديلاته (٢) الملامح  
الرئيسية للقانون ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨

من اصداراتنا (٣) اضواء علي المحاسبة الضريبية  
للاشخاص الاعتبارية(٤) ملخص لربط الضريبة  
وفقا للقانون ٩١ لسنة ٢٠٠٥

من اصداراتنا ( دراسة للقانون ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨  
وثغرات دستورية نشر في المصري اليوم (٦)  
المذكرة التفكيرية لاعمال الفحص والربط

من اصداراتنا (٧) دراسة دستورية وفانونية بعنوان  
دستورية التشريعات الضريبية والعدالة الاجتماعية  
(٨) دراسة تحليلية للقانون ١١٧ لسنة ٢٠١٤

من اصداراتنا (١٤) دراسة بعنوان ازدواجية  
الضريبة في قانون الضرائب علي الدخل والعقارية  
وتناقضات تشريعية نشرت في جريدة الاهرام

من اصداراتنا (١٢) دليل للاعفاءات الضريبية صدر  
في عام ٢٠٠٢ والجزء الثاني قريبا(١٣) دليل  
التعليمات التنفيذية والتفسيرية حتي ٢٠٠٠

من اصداراتنا ( ١١ ) الموسوعة الضريبية الشاملة  
لنسب الربح الاستر شادية مذيلة بالقانون وقرارات  
الجان واحكام المحاكم ومصنفة طبقا للانشطة

من اصداراتنا (٩) اضواء علي مراحل الفحص  
الدفترى (١٠) احكام محكمة النقض المصرية في  
المنازعات الضريبية صدر في سنة ٢٠٠٠

التطور التشريعي للضريبة على العقارات المبنية والملاحم الرئيسية  
للتشريع الجديد و دوافعه

عرفت مصر الضريبة على العقارات المبنية منذ عهد محمد على عام ١٨٤٢ وكانت هذه الضريبة تفرض فقط على المصريين دون الأجانب بسعر ١٠% من القيمة الايجارية مع ثبات التقديرات الخاصة بوعاء الضريبة لمدة ثمانى سنوات و كانت هذه الضريبة تفرض على بعض البلاد دون الآخر.

و فى عام ١٩٥٤ صدر القانون ٥٦ ليوضح لنا المشرع فى تنظيم جديد للضريبة على العقارات المبنية موضحا أن هناك إعفاءات واردة على هذه الضريبة وقد نص هذا القانون على أن سعر الضريبة ١٠% من القيمة الايجارية و يستبعد ٢٠% مقابل المصروفات .

وفى عام ١٩٦١ صدر القانون ١٢٩ ليفرض ضريبة تصاعدية ( ١٠% الى ٤٠%) من القيمة الايجارية على العقارات المبنية وبالإضافة الى هذين التشريعيين فان هناك نصوص تتعلق بالضريبة على العقارات المبنية واردة فى قانون الإدارة المحلية و قوانين الإسكان المتعددة و قانون الضريبة على الدخل وذلك جعل المشرع يصدر التشريع الجديد ليكون وحدة هو المرجع الوحيد فى فرض الضريبة على العقارات المبنية فى مصر بدلا من عدة تشريعات لهذا الفرض فضلا عن ان هذا التشريع الجديد قد عالج تشوهات فى التشريعات السابقة حيث مد نطاق العمل الى فرض الضريبة على جميع العقارات المبنية فى جميع أنحاء الجمهورية و ذلك لكى تتحقق العدالة و المساواة حيث أن التشريعات السابقة للتشريع الجديد كان نطاق فرض الضريبة على عقارات بمناطق محدودة دون غيرها .

والقانون الجديد للضريبة على العقارات المبنية

يتكون هذا التشريع الجديد من ٩ مواد للإصدار و ٣٥ مادة للقانون مقسمة الى ٦ ابواب .

سننتاول بايجاز استعراض هذه النصوص التشريعية :

أولا مواد الإصدار ( ٩ مواد ) :

المادتين الأولى و الثانية من مواد الإصدار : تنص على العمل بهذا القانون بشأن الضريبة على العقارات المبنية مع إلغاء عدد من القوانين وعدد من قرارات رئيس الجمهورية وبعض مواد فى قانون الإدارة المحلية ٤٢ لسنة ١٩٧٩ وبعض مواد فى قانون الضريبة على الدخل ٩١ لسنة ٢٠٠٥ .

المادة الثالثة من مواد الإصدار تتضمن استبدال نصوص المواد ٣٧، ٣٩، ٤٥، ٤٦، من قانون الضريبة على الدخل رقم ٩١ لسنة ٢٠٠٥ بنصوص أخرى واردة فى هذا القانون – أى أن هناك إلغاء لبعض المواد فى قانون الضريبة على الدخل وهناك استبدال لبعض المواد .

أما المادة الرابعة و الخامسة من مواد الإصدار : تتضمن شرح لنظام العفو الضريبى وانقضاء الخصومة القضائية فى جميع الدعاوى التى لم يفصل فيها بحكم بات و المقيدة و المنظورة امام المحاكم على اختلاف درجاتها قبل الأول من يناير عام ٢٠٠٨ .

أما المادة السادسة و السابعة من مواد الإصدار : تتضمن شرحا لكيفية إنهاء المنازعات الضريبية فى غير الدعاوى المنصوص عليها فى المادة الخامسة كذلك تبين المادة السابقة حفظ التظلمات المقدمة قبل أول يناير عام ٢٠٠٨ إلى مجالس المراجعة طبقا للمادة ١٦ من قانون ٥٦ لسنة ١٩٥٤ من قرارات لجان التقدير مقابل أداء مبالغ نسبة من الضريبة والمبالغ الأخرى المستحقة على القيمة الايجارية السنوية المتظلم منها طبقا للشرائح التى حددتها هذه المادة .

أما المادة الثامنة و التاسعة من مواد الإصدار : تتضمن صدور لائحة تنفيذية للقانون خلال ستة اشهر من تاريخ نشر القانون فى الجريدة الرسمية .

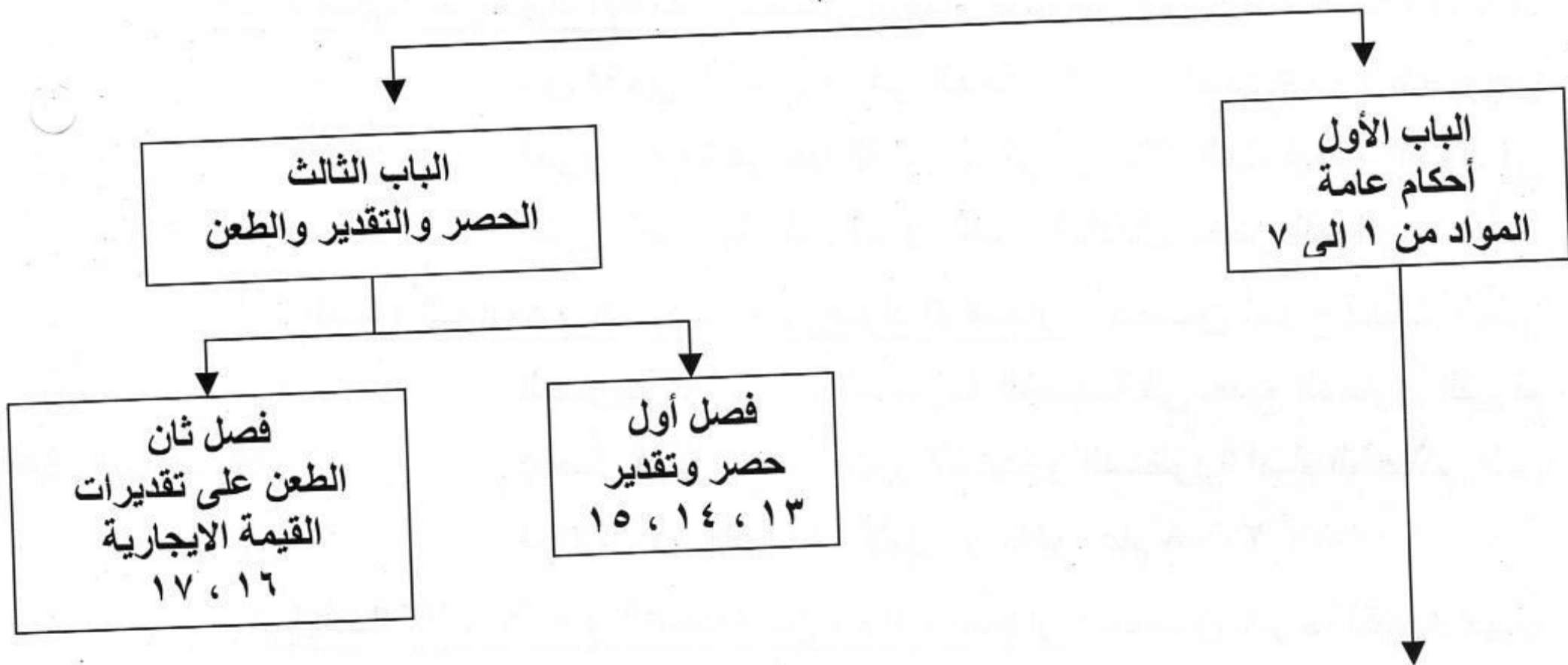


وهناك أحكام خاصة وردت في المادة التاسعة من مواد الإصدار :

الحكم الأول : أن الضريبة المربوطة تستحق أول يناير للسنة التالية التي تبدأ فيها إجراءات الربط .

كم الثاني : المادتين الثانية و الثالثة من هذا القانون يعمل بهما اعتباراً من تاريخ استحقاق الضريبة المربوطة وفقاً لهذا القانون .

النصوص التشريعية لقانون الضريبة على العقارات المبنية  
( ٣٥ مادة ) و ( ٦ أبواب )



الباب الثاني : نطاق سريان الضريبة وسعرها ( المواد من ٨ الى ١٢ )

المادة ٨ : فرض الضريبة على العقارات المبنية ايا كانت مادة بنائها .

المادة ٩ : توضح ما يعتبر في حكم العقارات المبنية .

المادة ١٠ : سريان الضريبة على العقارات المبنية على الأراضي الزراعية .

المادة ١١ : تبين ثلاث حالات لا تخضع للضريبة :

أ- عقارات مملوكة للدولة

ب- أبنية مخصصة للشعائر الدينية

ج- عقارات منزوع ملكيتها للمنفعة العامة

المادة ١٢ : توضح هذه المادة سعر الضريبة على العقارات المبنية

١٠% من القيمة الضريبة بعد استبعاد ٣٠% للوحدات السكنية

٣٢% لغير الوحدات السكنية

## الباب الرابع يوضح لنا حالات الاعفاءات الضريبية و حالات رفع الضريبة

المواد ( ١٨ ، ١٩ ، ٢٠ ، ٢١ ، ٢٢ ) توضح لنا ما هي الحالات المعفاة من الضريبة وما هي حالات ترفع فيها الضريبة .

الباب الخامس : ( المواد ٢٣ الى ٣٠ ) طريقة تحصيل الضريبة على العقارات المبنية وفقا لهذا القانون .

الباب السادس : ( المواد ٣٠ / ٣٥ ) تتكلم عن العقوبات و الجرائم الضريبية وفقا لقانون الضريبة على العقارات المبنية .

هذه النصوص التشريعية المكونة للقانون الجديد للضريبة على العقارات المبنية كان هدفها الأساسي أن تخضع كل العقارات المبنية في مصر للضريبة و أن يكون هناك سعر واحد قدرة ١٠% من القيمة الايجارية مع استبعاد ٣٠% مصروفات للصيانة وغيرها للوحدات السكنية و ٣٢% لغير السكنى وقد أوضحت هذه النصوص التشريعية عدة مبادئ و أحكام ثابتة نوردتها فيما يلي :

أولاً: مدة الحصر و التقدير للقيمة الايجارية خمس سنوات بدلا من عشر سنوات .

ثانياً: التظلم من قرارات لجان التقدير خلال ٦٠ يوما بدلا من ستة اشهر .

ثالثاً: سعر الضريبة ١٠% بدلا من ٤٠% .

رابعاً: كل العقارات تخضع بدلا من عدم خضوع بعض العقارات في التشريعات السابقة .

خامساً: لجان الطعن حيادية – دفع تامين ٥٠ جنية لجدية الطعن بدلا من ٢٠ جنيها مع النص على تشكيل لجان الطعن بطريقة حيادية .

سادساً: هناك إعفاء قدرة ٦٠٠٠ جنية للوحدة السكنية .

سابعاً: الدولة ملتزمة بسداد الضريبة لغير القادرين .

ثامناً: الضريبة أصبحت مركزية بعد أن كانت محلية ولتوضيح ذلك نقول أن كل محافظة كانت تنفرد بتحصيل الضريبة لكن التشريع الجديد نص على أن الضريبة أصبحت مركزية لتوحيد قواعد التطبيق و الرقابة وللتوزيع العادل على المحافظات ولتحسين أداء الإدارة الضريبة و العاملين .

تاسعاً: استحدث التشريع الجديد نظام للعفو الضريبي ونظام للتصالح في الجرائم الضريبية ولم يكن ذلك موجودا في التشريعات السابقة .

**عاشرا:** التشريع الجديد اخضع جميع العقارات فزادت بذلك وعاء الضريبة وترتب عليها توسيع نطاق الخضوع و ترتب على ذلك أن هناك حصيلة كبيرة منتظرة.

**حادى عشر:** التشريع الجديد فيه إشارة الى حث لاصحاب العقارات لتأجيرها حتى يمكن تخفيف أزمة الإسكان وزيادة العرض على طلب التأجير للوحدات السكنية .

**ثانى عشر :** التشريع الجديد حافظ على المراكز القانونية القديمة و عدم المساس بأوضاع ملاك العقارات المؤجرة وفقا لنظام الأجرة المحددة ( عقد دائم ) ولا تخضع هذه العقارات إلا بعد انتهاء عقد الإيجار القديمة .

**ثالث عشر :** التشريع الجديد أوضح الإجراءات الجديدة للحصر و التقدير و الطعن على القيمة الايجارية و كذلك أوضح إجراءات التحصيل و إجراءات التظلم من تقديرات الضريبة و أوضح كذلك الإجراءات الخاصة للطعن على الضريبة من خلال لجان طعن محايدة طبقا للتشكيل المنصوص عليه فى القانون .

سلسلة إصدارات التوعية الضريبية  
ورفع مستوى الأداء



ثقافة ضريبية  
في  
قانون الضريبة العقارية الجديد  
قانون الضريبة على العقارات المبنية

**الأحكام العامة**

إعداد

محمد حلمي السيد وهدان

وكيل وزارة المالية

رئيس منطقة ضرائب الشرقية اول

" سابقا "

سلسلة إصدارات التوعية الضريبية  
ورفع مستوى الأداء



ثقافة ضريبية  
في  
قانون الضريبة العقارية الجديد  
قانون الضريبة على العقارات المبنية

**الأحكام العامة**

إعداد

محمد حلمي السيد وهدان

وكيل وزارة المالية

رئيس منطقة ضرائب الشرقية اول

" سابقا "

# الباب الأول أحكام عامة

( المواد ١ ، ٢ ، ٣ ، ٤ ، ٥ ، ٦ ، ٧ )

من النصوص التشريعية من المواد من ١ الى ٧ نلخص المبادئ و الأحكام العامة فى النقاط الآتية:-

**أولاً:** المقصود بالضريبة أينما ذكرت فى هذا القانون هى الضريبة على العقارات المبنية و المقصود بالوزير ( وزير المالية) و المقصود بالمصلحة ( مصلحة الضرائب العقارية ) و المقصود بالمحافظة هو (المحافظ الذى يقع المبنى فى دائرة محافظته ) .

### ثانياً: ما هو المقصود بالشخص المكلف بأداء الضريبة؟ (م ٢ من القانون)

- ١- إما أن يكون هذا الشخص مالكا للعقار المبنى .
- ٢- أو يكون له حق عينى بالانتفاع .
- ٣- أو يكون له حق عينى بالاستغلال .
- ٤- وقد يكون المكلف بأداء الضريبة شخص طبيعى او شخص اعتباري .
- ٥- وقد يكون المكلف بأداء الضريبة ممثلاً قانونياً عند الشخص الاعتباري .
- ٦- وقد يكون الشخص المكلف بأداء الضريبة ممثلى قانونى لو كان الشخص الطبيعى غير كامل الأهلية .

### ثالثاً: ما هو ميعاد استحقاق الضريبة ( م ٣ من القانون)

تستحق الضريبة ميعادها الأول من يناير كل عام .

### رابعاً: أحكام عامة نصت عليها المادة الرابعة من القانون ملخصها فيما يلى:-

- أ- القيمة الايجارية للعقارات المبنية طبقاً لاحكام هذا القانون .
- ب- تقديرات القيمة الايجارية تظل ثابتة لمدة خمس سنوات .
- ج- يعاد التقدير فور انتهاء الخمس سنوات بمدة سنة على الأقل و ثلاثة على الاكثر
- د- المباني الخاضعة لنظام تحديد الأجرة ٤٩ لسنة ٧٧، ١٣٦ لسنة ٨١ تسرى عليها القيمة الايجارية والإعفاءات المقررة طبقاً لهذه القوانين على أن يعاد تقدير القيمة الايجارية لتلك العقارات فور انقضاء العلاقة الايجارية بإحدى الطرق القانونية

### خامساً : لا يجوز فى حالة إعادة التقدير الخمسى ان تزيد القيمة الايجارية للعقارات

المستعملة فى السكنى ٣٠% من التقدير الخمس السابقة وعلى ٤٥% من التقدير الخمس السابقة للعقارات المستغلة فى غير الأغراض السكنى (م ٥)

**سادسا: متى يكون دين الضريبة واجب الأداء (م ٦ من القانون)**

١- يكون دين الضريبة واجب الأداء في مقر مديريات الضرائب العقارية و مأمورياتها .

٢- يكون دين الضريبة واجب الأداء دون حاجة الى مطالبة المدين في مقره .

**سابعا : الاختصاص القضائي للمنازعات الناشئة** عن تطبيق هذا القانون للقضاء الادارى دون غيره هو المختص بهذه المنازعات (م ٧)



سلسلة إصدارات التوعية الضريبية  
ورفع مستوى الأداء



ثقافة ضريبية  
فى  
قانون الضريبة العقارية الجديد  
قانون الضريبة على العقارات المبنية

نطاق سريان الضريبة وسعرها

إعداد

محمد حلمى السيد وهدان

وكيل وزارة المالية

رئيس منطقة ضرائب الشرقية اول

" سابقا "

# الباب الثانى

## نطاق سريان الضريبة

### و سعرها

( المواد ٨ ، ٩ ، ١٠ ، ١١ و ١٢ )

- ٨م سريان الضريبة على العقارات المبنية أيا كانت مادة بنائها
- ٩م حالات تعتبر فى حكم العقارات المبنية
- ١٠م حالة سريان الضريبة على العقارات المبنية على أراضى زراعية
- ١١م حالات لا تخضع للضريبة على العقارات المبنية
- ١٢م سعر الضريبة على العقارات المبنية

**أولاً:** لقد أوضحت المادة الثامنة من هذا القانون أن الضريبة تسرى على ( جميع العقارات المبنية أو ما فى حكمها ) فى (جميع أنحاء الجمهورية) وفصلت هذه المادة كالاتى :-

- ١- تسرى آيا كانت مادة بنائها
- ٢- تسرى آيا كانت كان الغرض الذى تستخدم فيه
- ٣- تسرى سواء غرض دائم أو غير دائم
- ٤- تسرى سواء كانت مقامة على الأرض
- ٥- تسرى سواء كانت مقامة تحت الأرض
- ٦- تسرى سواء كانت مقامة تحت الماء
- ٧- تسرى سواء مشغولة بعوض أو بغير عوض
- ٨- تسرى سواء كانت تامة و مشغولة
- ٩- أو كانت تامة و غير مشغولة
- ١٠- أو غير تامة ولكن مشغولة

**ثانياً :** أوضحت المادة التاسعة من القانون ما يعتبر فى حكم العقارات المبنية التى تسرى عليها الضريبة - حالات تعتبر فى حكم العقارات المبنية تسرى عليها الضريبة و هى :-

**أولاً : العقارات المخصصة لإدارة و استغلال المرافق العامة بالضوابط الآتية:-**

- أ- إدارة بطريقة الالتزام
- ب- أو الترخيص بالاستغلال
- ت- أو نظام حق انتفاع
- ث- انصب فى العقد على أولويتها للدولة فى نهاية الترخيص ام لا
- ج- مقامة على ارض ملك الدولة
- ح- أو مقامة على ارض ملك الملتزمين
- خ- أو مقامة على ارض ملك المنتفعين
- د- أو مقامة على ارض ملك المستغلين

**ثانياً: يعتبر فى حكم العقارات المبنية الاراضى الفضاء المستغلة:**

- ١- سواء ملحق بالمبانى
- ٢- أو مستقلة عنها
- ٣- أو مسورة
- ٤- أو غير مسورة

**ثالثاً: يعتبر فى حكم العقارات المبنية التركيبات**

- ١- مقامة على الاسطح
- ٢- او على واجهات العقارات
- ٣- مؤجرة
- ٤- او كان التركيب مقابل نفع
- ٥- او كان التركيب مقابل اجر

**ثالثاً: أما المادة العاشرة من هذا القانون فقد اوضحت القانون الذى يسرى على العقارات المبنية على الاراضى الزراعية فيما يلى:-**

- ١- لابد من تطبيق قانون الزراعة ٥٣ لسنة ٦٦ وتعديلاته .
- ٢- تسرى الضريبة على العقارات المبنية فوق الاراضى الزراعية طبقاً لاحكام هذا القانون.
- ٣- ترفع فى هذه الحالة ضريبة الاطيان من الضريبة على العقارات المبنية على الاراضى الزراعية .

**رابعاً: أما المادة الحادية عشر من هذا القانون فقد اوضحت الحالات التى لا تخضع للضريبة على العقارات المبنية وهذه الحالات هى :-**

- ١- عقارات مملوكة للدولة مخصصة لغرض ذى نفع عام.
- ٢- عقارات مملوكة للدولة ملكية خاصة- تخضع من اول الشهر التالى للتصرف فيها سواء للافراد او للاشخاص الاعتبارية .
- ٣- الابنية المخصصة لاقامة ( الشعائر الدينية) ( او تعليم الدين)
- ٤- عقارات تنزع ملكيتها للمنفعة العامة - لاتخضع- من تاريخ- الاستيلاء- الفعلى عليها من الجهات نزعت الملكية .

**خامسا : اما المادة الثانية عشر فقد اوضحت سعر الضريبة على العقارات المبنية فيما يلي:-**

- ١- الاماكن المعدة للسكنى سعر الضريبة ١٠% بعد استبعاد ٣٠% مقابل المصروفات و الصيانة .
- ٢- الاماكن المعدة لغير السكنى سعر الضريبة ١٠% بعد استبعاد ٣٢% مقابل المصروفات و الصيانة .

سلسلة إصدارات التوعية الضريبية  
ورفع مستوى الأداء



ثقافة ضريبية  
فى  
قانون الضريبة العقارية الجديد  
قانون الضريبة على العقارات المبنية

الحصر والتقدير والطعن

إعداد

محمد حلمى السيد وهدان  
وكيل وزارة المالية  
رئيس منطقة ضرائب الشرقية أول

" سابقا "

## الباب الثالث

### الحصر والتقدير والظعن

( المواد ١٣ ، ١٤ ، ١٥ ) الحصر والتقدير

( المواد ١٦ ، ١٧ ) الظعن

أولا : الحصر و التقدير تستخلص احكامه من المواد ١٥، ١٤، ١٣ فى النقاط  
الآتية:-

- ١- فى كل محافظة يتم تشكيل " لجان للحصر و التقدير " تكون مهمتها القيام بعملية الحصر / و التقدير للقيمة الايجارية للعقارات المبنية .
- ٢- تقسيم العقارات المبنية نوعيا الى ( مستوى البناء ) ( الموقع الجغرافى ) ( المرافق المتصلة بالمبانى ) .
- ٣- يصدر بتشكيل هذه اللجان ( الحصر و التقدير ) قرار من وزير المالية بالاتفاق مع وزير السكان .
- ٤- تشكيل لجان الحصر و التقدير من الاتى:-

١- رئيس اللجنة مندوب عن المصلحة

ب- أعضاء اللجنة هم : ١- مندوب وزارة المالية

٢- مندوب وزارة الإسكان

٣- ٢ من المكلفين بأداء الضريبة

يختارهم المحافظ بترشيح من مجلس

شعبى المحافظة .

ما هى التزامات المكلف بأداء الضريبة - هل عليه أن يقدم إقرارات ضريبية أم لا ؟  
أوضحت المادة (١٤) من القانون الإقرارات الضريبية التى يقدمها المكلف بأداء  
الضريبة وهى:-

النوع الاول : إقرارات تقدم فى حالات الحصر الخمسى وميعاد تقديم هذا

الإقرار هو النصف الثانى من السنة السابقة للحصر و موضوع

الإقرار بيان بالعقارات التى يملكها المكلف او ينتفع بها .

النوع الثانى : إقرارات فى حالة الحصر الثانوى تقدم فى موعد اقصا

ديسمبر من كل عام وموضوع الإقرار الثانوى هو :

١ - عقارات مستجدة يخطر عنها المكلف .

٢- عقارات حدث بها تعديلات تؤثر على القيمة الايجارية .

٣- أجزاء تضاف الى عقارات سبق حصرها .

٤- عقارات زال عنها سبب الإعفاء .

٥- أراضى فضاء مستقلة عن العقارات زال عنها سبب

الإعفاء .



وقد أوضحت نصوص القانون انه بعد أن تقوم لجان الحصر والتقدير بعملها من حيث حصرا لاقراءات نوعيا- ويقوم المكلف بالالتزامات الواردة فى القانون من حيث الإقراءات كل خمس سنوات والإقرار السنوى فى الحالات الموضحة بينود النصوص التشريعية بالقانون- هنا بعد ذلك لجان الحصر و التقدير تقوم بتقدير القيمة الايجارية للعقارات المبنية وما فى حكمها والى تظل لمدة خمس سنوات .

وملاحظ هنا

### ان تقديرات القيمة الايجارية التى تقوم بها هذه اللجان

١- يجب أن تعلن هذه التقديرات فى أماكن تحددها اللائحة التنفيذية للقانون بعد اعتمادها من الوزير .

٢- ويجب أيضا أن تنشر هذه التقديرات فى الجريدة الرسمية .

٣- ويجب أن يخطر بها كل مكلف بخطاب موصى عليه بعلم الوصول أما على العنوان الموجود فى الضرائب العقارية أو على العنوان الموجود فى الإقراءات الضريبية المقدمة من المكلف .

قامت اللجان بتقديم القيمة الايجارية - وقامت بنشرها- واخطار المكلف- هل يجوز للمكلف بإدارة الضريبة ان يطعن على تقديرات القيمة الايجارية التى حددتها لجان الحصر و التقدير ؟

القانون يعطى الحق للمكلف بآداء الضريبة ان يطعن على تقديرات القيمة الايجارية التى حددتها لجان الحصر و التقدير - بل ان مصلحة الضرائب العقارية ايضا لها الحق فى الطعن فى تقديرات القيمة الايجارية .

## ثانيا : الطعن على تقديرات القيمة الايجارية

(م ١٦، م ١٧)

من خلال نصوص المواد ١٦، ١٧ من القانون نوضح الطعن على تقديرات القيمة الايجارية فيما يلي:-

أولا: يتم إخطار المكلف بتقديرات القيمة الايجارية ويكون له خلال ستون يوما من تاريخ إعلانه بهذه التقديرات ان يطعن على تقديرات القيمة الايجارية .

**ثانيا: كيف رسم القانون طريقة الطعن على تقديرات القيمة الايجارية؟؟**

أ- المكلف يطعن بموجب طلب لمأمورية الضرائب المختصة او مديرية الضرائب العقارية .

ب- يقدم الطلب بنفسه الى الجهة المختصة مقابل ائصال .

ج- او يرسل الطلب بكتاب موسى عليه بعلم الوصول .

د- ولجدية الطعن يؤدي مبلغ ٥٠ جنية خمسون جنيها تامين .

هـ- هذا المبلغ يرد الى المكلف عند قبول طعنة من الناحية الموضوعية .

ذكرنا أن المكلف بأداء الضريبة يحق له ان يطعن على تقديرات القيمة الايجارية خلال ٦٠ يوما من اعلانه ذلك بطلب يقدمه الى المأمورية المختصة مع دفع خمسون جنيها كتامين - ولكن على الطرف الثانى وهو المصلحة هل يجوز لمديريات او ماموريات الضرائب العقارية ان تقوم بالطعن على تقديرات القيمة الايجارية التى تحددها لجان الحصر و التقدير؟؟

نعم: لمديريات الضرائب العقارية حق الطعن على تقديرات القيمة الايجارية

أ- خلال مدة ستون يوما من تاريخ الاعلان بهذه التقديرات

ب- يكون الطعن بمذكرة يقدمها مدير الضرائب العقارية المختصة الى

الوزير او من يفوضه وذلك اذا وجدت مديرية الضرائب العقارية أن

تقديرات القيمة الايجارية اقل من القيمة الحقيقية

## الخلاصة في تقدم:

- ١- المكلف بأداء الضريبة له الحق في الطعن على تقديرات القيمة الايجارية .
- ٢- أيضا مديريات الضرائب العقارية لها الحق في الطعن على تقديرات القيمة الايجارية .
- ٣- لجنة الطعن تقوم بنظر الطعن المقدم من المكلف ومديرية الضرائب العقارية .

ولقد أوضح القانون في المادة ١٧ اختصاصات لجان الطعن التي ستقوم بنظر الطعون على تقديرات القيمة الايجارية على التفصيل الاتي:-

أولاً:- تشكيل لجنة الطعن بقرار من وزير المالية ويكون التشكيل كالآتي :-

- ١- رئيس اللجنة احدى ذوى الخبرة من غير العاملين الحاليين و السابقين لمصلحة الضرائب العقارية
- ٢- أعضاء اللجنة و هم :

أ- عضو احد العاملين بجهة ربط و تحصيل الضريبة .

ب- ممثل لوزارة الإسكان.

ج- ٢ مهندسين استشاريين ( مجال الانشاءات) او ذو الخبرة في تقييم العقارات المبنية يختارهم المحافظ بترشيح من مجلس محلي المحافظة

## ثانياً: ضوابط و اجراءات وحيادية لجان الطعن؟؟

- ١- لا يجوز الجمع بين عضوية لجان الحصر و التقدير و لجان الطعن .
- ٢- اللجنة تصدر قراراتها باغلبية اصوات الحاضرين .
- ٣- عند تساوى الاصوات يرجح الجانب الذى فيه الرئيس .
- ٤- يجب ان تنتهى اللجنة فى عملها فى نظر الطعون خلال ٣٠ يوم من تاريخ تقديم الطعن لها .
- ٥- قرار اللجنة فى نظر الطعن يكون نهائيا .
- ٦- اللائحة التنفيذية تحدد اجراءات عمل لجان الطعن.

سلسلة إصدارات التوعية الضريبية  
ورفع مستوى الأداء



ثقافة ضريبية

في

قانون الضريبة العقارية الجديد  
قانون الضريبة على العقارات المبنية

حالات الإعفاء من الضريبة

حالات الرفع من الضريبة

إعداد

محمد حلمي السيد وهدان

وكيل وزارة المالية

رئيس منطقة ضرائب الشرقية اول

" سابقا "

# الباب الرابع

## حالات الإعفاء من الضريبة

### وحالات رفعها

حالات الإعفاء من الضريبة	١٨م
حالات رفع الضريبة	١٩م
إجراءات رفع الضريبة	٢١م/٢٠م
التزامات المكلف باخطار المصلحة برفع الضريبة	٢٢م

## أولاً: حالات الإعفاء من الضريبة (م ١٨) تعفى من الضريبة الحالات الآتية:-

- ١- الأبنية المملوكة للجمعيات المسجلة وفق للقانون .
  - ٢- الأبنية المملوكة للمنظمات العمالية و مخصصة لمكاتبها و إداراتها .
  - ٣- الأبنية المملوكة للمنظمات العمالية لممارسة الأغراض التي انشأت من أجلها
  - ٤- المؤسسات التعليمية .
  - ٥- المستشفيات .
  - ٦- المستوصفات .
  - ٧- الملاجىء .
  - ٨- المبرات .
  - ٩- مقار مملوكة للأحزاب السياسية بشرط استخدامها فى الأغراض المخصصة لها .
  - ١٠- مقار مملوكة للنقابات المهنية بشرط استخدامها فى الأغراض المخصصة لها .
  - ١١- كل وحدة فى عقار مستعملة للسكن تقل قيمتها الإيجارية عن ٦٠٠٠ جنية على ان يخضع ما زاد على ذلك .
  - ١٢- الاحواش و مبانى الجبانات ١٣- أبنية مراكز الشباب و الرياضة
  - ١٤- العقارات المملوكة للجهات الحكومية الأجنبية بشرط المعاملة بالمثل – وما هو الحكم لو كان فى الدولة الأجنبية لا يوجد مثل هذه الضريبة المفروضة فى مصر- هنا المشرع اجاز لوزير المالية بعد اخذ رأى وزير الخارجية إعفاء العقارات المملوكة للحكومات الأجنبية .
  - ١٥- العقارات التى تخصص لمنفعة الاراضى الزراعية المحيطة بها تعفى من الضريبة .
  - ١٦- الدور المخصصة لكى تستخدم فى مناسبات اجتماعية دون استهداف الربح .
- هذه هى حالات الاعفاء من الضريبة على العقارات المبنية – ما هو الحكم لو ان سبب الاعفاء قد زال عن احدى هذه الحالات- هنا التزام على المكلف باداء الضريبة
- ١- يقدم اقرار الى المأمورية المختصة
  - ٢- خلال ٦٠ يوما من تاريخ زوال سبب الاعفاء
  - ٣- فى هذه الحالة تقوم المأمورية باعادة تقدير ربط الضريبة من اول يناير من السنة التالية لتاريخ زوال سبب الاعفاء – ويتبين اللائحة التنفيذية كيفية التطبيق

## ثانيا ما هي حالات رفع الضريبة - م ١٩ - ترفع الضريبة في الحالات الآتية:-

- ١- لو كان العقار معفى طبقا للحالات الواردة في المادة ١٨ .
- ٢- لو كان العقار قد تهدم جزئيا او كليا يحول دون الانتفاع بالعقار.
- ٣- لو تم تخريب العقار كليا او جزئيا يحول دون الانتفاع بالعقار .
- ٤- الأرض الفضاء المستقلة عن العقارات المبنية ترفع عنها الضريبة لو أصبحت غير مستغلة .
- ٥- الضريبة ترفع عن العقار كله أو جزء منه حسب الأحوال .

## ثالثا إجراءات وكيفية دفع الضريبة عن العقارات المبنية ( م ٢٠ من القانون)

- ١- المكلف باداء الضريبة يقدم طلب بناء عليه ترفع الضريبة .
- ٢- متى ترفع الضريبة
  - ا- من اول الشهر الذى قدم فيه الطلب
  - ب- وحتى التاريخ الذى يزول فيه سبب الرفع
- ٣- لا يقبل طلب رفع الضريبة الا بايداع مبلغ خمسون جنيها من المكلف باداء الضريبة .
- ٤- أيضا لا بد ان يقوم المكلف باداء الضريبة الذى يطلب رفع الضريبة أن يقدم ما يثبت انه ادى اخر قسط مستحق من الضريبة وقت تقديم الطلب .
- ٥- لو قبل طلب رفع الضريبة- يرد الى المكلف مبلغ التأمين - مع ملاحظة ان اللائحة التنفيذية للقانون توضح لنا اجراءات رفع الضريبة .

## من الذى ينظر فى طلب رفع الضريبة ؟؟ ( م ١٢ اوضحت ذلك ) ١

- ١- لجان الحصر و التقدير هى التى تتولى النظر فى طلبات رفع الضريبة.
- ٢- تصدر اللجان قراراتها فهل يجوز للمكلف الطعن عليها
- ٣- يجوز للمكلف الطعن فى قرارات اللجنة خلال ٣٠ يوم من اخطارة بالقرار
- ٤- تنتظر لجنة الطعن طعن المكلف برفع الضريبة خلال ٣٠ يوم من تقديم الطعن

ما هو الحكم لو تم رفع الضريبة عن المكلف- ثم حدث بعد ذلك ان زالت عن العقار اسباب رفع الضريبة؟؟ ما هو واجب المكلف فى حالة زوال سبب رفع الضريبة ( توضح ذلك المادة ٢٢ من القانون )

- ١- المكلف يجب ان يخطر مامورية الضرائب المختصة خلال ستين يوما من تاريخ زوال سبب الرفع .
- ٢- المامورية تقوم بالمادة ربط الضريبة التى كانت مفروضة قبل الرفع .
- ٣- اعتبارا من اول السنة التالية للسنة التى زال فيها سبب الرفع وحتى نهاية المدة المقررة للتقدير .



سلسلة إصدارات التوعية الضريبية  
ورفع مستوى الأداء



ثقافة ضريبية

في

قانون الضريبة العقارية الجديد  
قانون الضريبة على العقارات المبنية

**تحصيل الضريبة على العقارات المبنية**

إعداد

**محمد حلمي السيد وهدان**

وكيل وزارة المالية

رئيس منطقة ضرائب الشرقية اول

" سابقا "

# الباب الخامس

## تحصيل الضريبة

### على العقارات المبنية

المواد ( ٢٣ ، ٢٤ ، ٢٥ ، ٢٦ ، ٢٧ ، ٢٨ ، ٢٩ ، ٣٠ )

### المادة ٢٣ من القانون تنص على الاحكام الاتية:-

- ١- الضريبة تسدد على قسطين متساويين .
- ٢- الأول حتى نهاية شهر يونية من السنة .
- ٣- والثانى حتى نهاية شهر ديسمبر من السنة .
- ٤- ويمكن للمكلف سداد الضريبة بالكامل فى ميعاد القسط الاول .
- ٥- هل يمكن تقسيط الضريبة؟؟ تقسط الضريبة على مدة مساوية لمدة التأخير بمعنى انه يمكن تقسيط الضريبة التى يتأخر ربطها عن وقت استحقاقها لاي سبب على مدة متساوية لمدة التأخير

### المادة ٢٤ من القانون تتضمن ضرورة التضامن بين المستأجرين و المكلفين باداء الضريبة :

- ١- المستأجر والمكلف متضامنين فى حدود الأجرة المستحقة .
- ٢- يجب إخطار المستأجرين بخطاب موسى عليه .
- ٣- قسائم تحصيل الضريبة و ملحقاتها تعتبر بمثابة إيصال من المكلف بأداء الضريبة فى حدود ما تم تحصيله .
- ٤- وأيضا تعتبر بمثابة إيصال من المكلف باستيفاء الأجرة فى حدود ما أداة المستأجر .

### المادة ٢٥ من القانون تبين لنا القانون الذى يتبع فى تحصيل الضريبة

- ١- القانون الواجب التطبيق فى تحصيل الضريبة هو قانون الحجز الإدارى رقم ٣٠٨ لسنة ١٩٥٥
- ٢- وللمصلحة ان تقوم باللجوء الى اجراءات الحجز القضائى طبقا لقانون المرافعات المدنية و التجارية
- ٣- اى ان المصلحة تقوم بتطبيق القانون ٣٠٨ لسنة ١٩٥٥ وايضا قانون المرافعات المدنية و التجارية

المادة ٢٦ من القانون تبين لنا حقوق الامتياز المقررة للخزانة العامة على :-

- ١- هناك حق امتياز للخزانة العامة على العقارات المبنية .
- ٢- هناك حق امتياز للخزانة العامة على منقولات المكلف باداء الضريبة .
- ٣- هناك حق امتياز للخزانة العامة على الاجرة المستحقة على العقارات المبنية .

المادة ٢٧ من القانون – تتحدث عن كيفية حساب مقابل التأخير

- ١- يحسب مقابل التأخير على اساس سعر الائتمان و الخصم فى البنك المركزى .
- ٢- يضاف إليه ٢% .
- ٣- يتم استبعاد كسور الجنية و الشهر .
- ٤- لا يترتب على الطعن أو الالتجاء إلى القضاء وقف استحقاق مقابل التأخير .
- ٥- يعامل مقابل التأخير معاملة دين الضريبة .

المادة ٢٨ من القانون تتضمن توزيع حصيلة الضرائب العقارية

- ١- يكون لكل محافظة نسبة ٢٥% من نطاق الضريبة فى كل محافظة .
- ٢- بشرط الا يقل ذلك ( ٢٥% ) عما تم تحصيله فى العام المالى ٢٠٠٦/٢٠٠٧ .
- ٣- نسبة ٧٥% كدولة الى الخزانة العامة للدولة .
- ٤- عند الاقتضاء يجوز تعديل هذه النسبة (٢٥%) بالزيادة بقرار من رئيس مجلس الوزراء بناء على عرض من وزير المالية .

المادة ٢٩ من القانون تتكلم عن تحمل الخزانة العامة للضريبة بالنيابة عن غير

القادرين

- ١- لو فية ظروف اجتماعية طارئة على المكلف او ورثته .
- ٢- وكان من شأن هذه الظروف الطارئة عدم القدرة على الوفاء بدين الضريبة .
- ٣- هنا الخزانة العامة تقدم بسداد الضريبة .

سلسلة إصدارات التوعية الضريبية  
ورفع مستوى الأداء



ثقافة ضريبية

فى

قانون الضريبة العقارية الجديد

قانون الضريبة على العقارات المبنية

**العقوبات والجرائم الضريبية والتصالح الضريبى**

إعداد

**محمد حلمى السيد وهدان**

وكيل وزارة المالية

رئيس منطقة ضرائب الشرقية اول

" سابقا "

# الباب السادس

العقوبات والجرائم الضريبية

والتصالح الضريبي

المواد ( ٣٠ / ٣١ / ٣٢ / ٣٣ / ٣٤ / ٣٥ )

## بيان بالجرائم والعقوبات والتصالح في قانون الضريبة على العقارات المبنية

النص التشريعي	التصالح	العقوبة	النص التشريعي	الجريمة
٣٣ م	١- اداء المبلغ الضريبة المستحقة ٢- يدفع مقابل التأخير (م٢٧) ٣- تعويض منصوص عليه في المادة ٣١ وهو يعادل مثل الضريبة	غرامة لا تقل عن ٢٠٠ جنيه ولا تتجاوز ٢٠٠٠ جنيه وتضاعف في حالة العود	٣٠ م	١- الامتناع عن تقديم الاقرار المنصوص عليه في المادة ١٤ من القانون . ٢- او تقديم بيانات غير صحيحة تؤثر بما يجاوز ١٠% من دين الضريبة.
٣٣ م	١- اداء مبالغ الضريبة المستحقة ٢- اداء مقابل التأخير (م١٧) ٣- اداء التعويض المنصوص عليه في المادة (٣١) من القانون	غرامة لا تقل عن ١٠٠٠ جنيه ولا تتجاوز ٥٠٠٠ جنيه تعويض يعادل مثل الضريبة التي لم يتم ادائها ملحوظة مع عدم الاخلال باى عقوبة اشد في قانون العقوبات او قوانين اخرى	٣١ م	كل ممول يتهرب من أداء الضريبة في الحالات الآتية:- ١- تقديم أوراق أو مستندات غير صحيحة أو مزورة الى لجنة الحصر والتقدير أو لجنة الطعن ٢- ابداء بيانات غير صحيحة اثناء المناقشة ٣- تقديم مستندات غير صحيحة لكي يستفيد من الإعفاء من الضريبة بدون وجه حق ٤- الامتناع عن تقديم الاقرار بزوال سبب الاعفاء من الضريبة ٥- تقديم مستندات غير صحيحة لكي يستفيد باصدار قرار برفع الضريبة دون وجه حق

ملحوظة : في جميع الأحوال وطبقا لما نصت عليه المادة ٣٠ فإن الغرامات المنصوص عليها تضاعف في حالة العود الى ارتكاب ذات المخالفة خلال ثلاث سنوات .

## كيفية رفع الدعوى الجنائية فى الجرائم المنصوص عليها فى المادتين ٣٠/٣١ (م ٣٢)

- ١- لا ترفع الدعوى الجنائية
- ١- ولا يتم اتخاذ أي إجراء من الإجراءات التحقيق فيها
- ٢- إلا بناءً على طلب كتابي من الوزير او من يفوضه

### ما هي الآثار القانونية التي تترتب على التصالح فى الجرائم الضريبية؟

- ١- يتم التصالح فى الجرائم المشار اليها ( فى اى حالة تكون عليها الدعوى) ( ولو بعد صدور حكم بت فية )
- ٢- يترتب على التصالح :

- ١- انقضاء الدعوى الجنائية
- ٢- إزالة الآثار المترتبة عليها
- ٣- وقف تنفيذ العقوبة بامر النيابة لو كان التصالح قد تم اثناء تنفيذ العقوبة

### صفة الضبطية القضائية للعاملين فى مجال احكام هذا القانون م ٣٤ ( فيما يتعلق باثبات الاتى:-

- ١- ما يقع مخالفا لاحكام هذا القانون .
- ٢- ما يقع مخالفا للائحة التنفيذية .
- ٣- ما يقع مخالفا للقرارات الاخرى الصادرة تطبيقا للقانون .
- ٤- يصدر قرار من وزير العدل بتحديد هولاء العاملين بالاتفاق مع وزير المالية .

### م ٣٥ من القانون

- ١- نقل العاملين الى موازنة مصلحة الضرائب العقارية بدلا من المحافظات
- ٢- وضع نظام جديد لاثابة العاملين

### كيفية حساب مقابل التاخير (م ٢٧)

- ما لم يتم اداوة من الضريبة - يستحق عليه مقابل تاخير- اعتبارا من اول يناير التالى للسنة المستحق عنها الضريبة



## كيفية حساب مقابل التأخير

- ١- على أساس سعر الائتمان و الخصم من البنك المركزي فى الاول من يناير السابقة على ذلك التاريخ
- ٢- يضاف الية ٢%
- ٣- يستبعد كسور الشهر و الجنية
- ٤- لا يترتب على الطعن او الالتجاء الى القضاء وقف استحقاق هذا المقابل
- ٥- يعامل مقابل التأخير على المبلغ المتأخرة معاملة دين الضريبة.

## **التزامات المكلف بتقديم الإقرارات طبقاً للمادة ١٤ من القانون**

كل مكلف بأداء الضريبة عليه تقديم إقرار ضريبي لمأمورية الضرائب العقارية الواقع فى دائرتها العقار وذلك فى المواعيد الآتية مع التفرة بين الإقرار فى حالة الحصر الخمسى والإقرارات فى حالة الحصر السنوى على التفصيل الآتى :-

**أولاً : فى حالة الحصر الخمسى :** على المكلف ان يقدم اقرار على جميع العقارات التى يملكها او ينتفع بها وذلك فى ( النصف الثانى) من ( السنة السابقة للحصر)

**ثانياً فى حالة الحصر الثانوى :** على المكلف تقديم الإقرار فى اربعة حالات هى :-

- أ- عقارات مستجدة
- ب- اجزاء اضيفت الى عقارات سبق حصرها
- ج- عقارات حدث بها تعديلات تؤثر على القيمة الايجارية
- د- العقارات و الاراضى الفضاى المستقلة زال عنها سبب الاعفاء

وذلك فى ميعاد اقصاة ( نهاية شهر ديسمبر من كل سنة )

## وثيقة شرف العطاء

## ( ثقافة ضريبية )

- ١- دليل التعليمات التنفيذية والتفسيرية والكتب الدورية
- ٢- ثقافة ضريبية في قانون الضريبة الموحدة
- ٣- دليل الإعفاءات الضريبية ومشاكل تطبيقية في الضريبة الموحدة
- ٤- أحكام محكمة النقض المصرية في المنازعات الضريبية
- ٥- الموسوعة الضريبية الشاملة لنسب الربح الاسترشادية
- ٦- التوعية الضريبية لرفع مستوى الأداء - العدد الأول - الاتفاقيات الضريبية
- ٧- التوعية الضريبية ورفع مستوى الأداء - العدد الثاني - أضواء على مراحل الفحص الدفترى
- ٨- التوعية الضريبية ورفع مستوى الأداء - العدد الثالث - المذكرة الضريبية التسجيلية

وقريبا بمشيئة الله تعالى

- ثقافة ضريبية في قانون الضرائب العقارية الجديد
- المحاسبة الضريبية للأشخاص الاعتبارية وفقا لقانون الضرائب على الدخل رقم ٩١ لسنة ٢٠٠٥ م ( جارى اعداده )
- دراسة مقارنة تحليلية لمراحل فرض المنازعات الضريبية لقانون الضرائب على الدخل وقانون الضريبة على المبيعات وقانون الضرائب العقارية الجديد ( جارى اعداده )
- دراسة مقارنة للجرائم والعقوبات والتصالح في قوانين ضرائب الدخل والمبيعات والضرائب العقارية ( جارى اعداده )
- دراسة مقارنة للإقرارات الضريبية لضرائب الدخل والمبيعات والضرائب العقارية ( جارى اعداده )

والله ولى التوفيق

محمد حلمي السيد وهدان  
وكيل وزارة المالية  
رئيس منطقة ضرائب الشرقية أول سابقا

## قرار رئيس جمهورية مصر العربية

بالقانون رقم ١١٧ لسنة ٢٠١٤

بتعديل بعض أحكام قانون الضريبة على العقارات المبنية

الصادر بالقانون رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨

رئيس الجمهورية

بعد الاطلاع على الدستور :

وعلى قانون الضريبة على العقارات المبنية الصادر بالقانون رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨

وتعديلاته :

وبناءً على ما ارتأه مجلس الدولة :

وبعد موافقة مجلس الوزراء .

### قرر

القانون الآتي نصه :

( المادة الأولى )

يستبدل بنص البند (١) من المادة التاسعة من القانون رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨

بإصدار قانون الضريبة على العقارات المبنية ، النص الآتي :

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 يشر العمل بذلك التقدير حتى نهاية ديسمبر ٢٠١٨

( المادة الثانية )

يستبدل بنصوص المواد أرقام (٥) و(١٣) و(١٥/الفقرة الثانية) و(١٧)

و(١٨/ الفقرة الأولى) من قانون الضريبة على العقارات المبنية المشار إليه ، النصوص الآتية :

مادة (٥) :

« لا يجوز أن يترتب على إعادة التقدير المحسى زيادة القيمة الإيجارية للعقارات المبنية

المستعملة في أغراض السكن على (٣-٪) من التقدير المحسى السابق ، وعلى (٤٥٪)

من التقدير المحسى السابق بالنسبة للعقارات المبنية المستعملة في غير أغراض السكن . »

**المادة (١٣) :**

« ينشأ في كل محافظة لجان تسمى (لجان المحصر 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 اختصاص اللجنة يختارهما المحافظ ، ويجب أن يكون هذا الاختيار من بين من يرشحه المجلس الشعبي المحلي للمحافظة حال وجوده .

وفي حالة قيام هذه اللجان بحصر وتقدير المنشآت المنصوص عليها في الفقرة الأخيرة من هذه المادة 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 يضم الجهات القائمة به اتحاد . ويجب أن يكون المرشح من بين ذوي الخبرة في مجال النشاط . وتحدد اللائحة التنفيذية أسلوب وإجراءات عمل هذه اللجان ونطاق اختصاص كل منها . ويتم وضع معايير لتقييم المنشآت الصناعية والسياحية والبروتولية والمطارات والموانئ والمناجم والمحاجر وما في حكمها من منشآت ذات طبيعة خاصة بفرض تحديد وعاء الضريبة لها بقرار من الوزير بالاتفاق مع الوزير المختص خلال ثلاثة أشهر من تاريخ العمل بهذا القرار بقانون . وبعد الجدول رقم (٢) المرفق جدولاً استرشادياً يقبل التعديل تبعاً لمعايير التقييم التي سيتم الاتفاق عليها .

**المادة (١٥) / الفقرة الثانية) :**

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

المادة (١٧) :

« تفصل في الطعن لجنة أو أكثر تسمى (لجنة الطعن) تتشأ من كل محافظة وتشكل بقرار من الوزير ، ويكون تشكيلها برئاسة أحد ذوي الخبرة من غير العاملين الحاليين أو السابقين بالصلحة ، وعضوية أحد العاملين بجهة ربط والحصول الضريبة ، ومهندس استشاري في المجال الإنشائي أو أحد خبراء التقييم العقاري ، ترشحهما نقابة المهندسين أو الهيئة العامة للرقابة المالية أو البنك المركزي من بين المقدمين في سجلات النقابة أو الهيئة أو البنك ، بحسب الأحوال على أن يكون المرشح منها في عضوية اللجنة من بين المكلفين في نطاق اختصاص اللجنة .

وفي حالة نظر الطعون المقدمة من المنشآت المنصوص عليها في الفقرة الأخيرة من المادة (١٣) يسرى حكم الفقرة الثالثة من المادة ذاتها على ترشيح ممثل المكلفين في عضوية لجنة الطعن . ولا يجوز الجمع بين عضوية لجان المحصر والتقدير ولجان الطعن .

ولا يكون انعقاد اللجنة صحيحاً إلا بكامل تشكيلها وتصدر قراراتها بأغلبية الأصوات ويجب أن تصدر اللجنة قرارها خلال ثلاثين يوماً من تاريخ تقديم الطعن مستوف ويكون قرارها نهائياً .

وتبين اللائحة التنفيذية إجراءات عمل لجان الطعن .

المادة (١٨) / الفقرة الأولى :

« مع عدم الإخلال بالإعفاءات المنصوص عليها في المادة (٤) من هذا القانون ،

تعفى من الضريبة :

✓ ( أ ) الأبنية المملوكة للجمعيات المسجلة وفقاً للقانون والمنظمات العمالية المختصة لمكاتب إدارتها أو لممارسة الأغراض التي أنشئت من أجلها .

( ب ) أبنية المؤسسات التعليمية والمستشفيات والمستوصفات والملاجئ والمبرات

التي لا تهدف إلى الربح .

(ج) المقار المملوكة للأحزاب السياسية والنقابات المهنية بشرط أن يتم استخدامها في الأغراض المخصصة لها .

(د) الوحدة العقارية التي يتخذها المكلف سكناً خاصاً رئيسياً له ولأسرته والتي يقل صافي قيمتها الإيجارية السنوية عن ٢٤.٠٠٠ جنيه (أربعة وعشرون ألف جنيه) على أن يخضع ما زاد على ذلك للضريبة . وتشمل الأسرة في تطبيق حكم هذا البند المكلف وزوجه والأولاد الناصر .

(هـ) كل وحدة في عقار مستعملة في أغراض تجارية أو صناعية أو إدارية أو مهنية يقل صافي قيمتها الإيجارية السنوية عن ١٢.٠٠٠ جنيه (ألف ومائتي جنيه) على أن يخضع ما زاد للضريبة .

(و) أبنية مراكز الشباب والرياضة المنشأة وفقاً للقرانين المنظمة لها .

(ز) العقارات المملوكة للجهات الحكومية الأجنبية بشرط المعاملة بالمثل فإذا لم يكن للضريبة مثيل في أي من الدول الأجنبية جاز للوزير بعد أخذ رأي وزير الخارجية إعفاء العقارات المملوكة لها من الضريبة .

(ط) الدور المخصصة لاستخدامها في مناسبات اجتماعية دون استهداف الربح .

(ي) أندية وبنادق القوات المسلحة ودور الأسلحة والمجسعات والمراكز الطبية والمستشفيات والعيادات العسكرية والعقارات المشيئة في نطاقها وغيرها من الوحدات التي تقترحها هيئة عمليات القوات المسلحة على أن يصدر بتحديداتها قرار من وزير الدفاع بالاتفاق مع الوزير المختص وفي جميع الأحوال لا تخضع أبداً من هذه الجهات لأعمال لجان المحصر والتقدير وفقاً لما تقتضيه اعتبارات شؤون الدفاع ومتطلبات الأمن القومي .

الجريدة الرسمية - العدد ٣٣ مكرر (أ) في ١٧ أغسطس سنة ٢٠١٤ م

( المادة الثالثة )

بغالب للمادة (١١) من قانون الضريبة على العقارات المبنية بند جديد (د) نعبه الآتي :

هـ (د) الأكوام ومباني الجهات ، . كانت موجودة في المادة ١٨ منه ضمن صلاحيات الممارس ثم تم فصلها في المادة ١٤

المادة الرابعة )  
١١٧٣ / ١٤

تعديل المرسوم المتضمن عليها في قانون الضريبة على العقارات المبنية المشار إليه  
وفقاً للتعديل الوارد بالمادة الأولى من هذا القانون .

( المادة الخامسة )

يُنشر هذا القرار بقانون في الجريدة الرسمية ، ويعمل به اعتباراً من اليوم التالي  
لتاريخ نشره .

صدر برئاسة الجمهورية في (٢١) شوال سنة ١٤٣٥ هـ

( التوقيع ١٧ أغسطس سنة ٢٠١٤ م )

عبد الفتاح السيسي

قام حلمي وهدان بتحديث حالته.

١٨ فبراير، الساعة ٨:٢١ م •



دراسة تحليلية للقانون 117 لسنة 2014 اعداد حلمي وهدان (1) هذا القانون صدر بعد مراجعته من مجلس الدولة لذلك فهو متفق مع احكام الدستور وقانون مجلس الدولة (2) اعفي هذا القانون السكن الخاص للممول او المكلف لاسرته واولاده القصر للسكن الذي لا تزيد عن 2 مليون جنية واخضع ما زاد علي ذلك للضريبة العقارية بسعر 10% بعد خصم 30% مصاريف صيانة للوحدات السكنية و32% لغير السكنية (3) الفى هذا القانون ما كان منصوصا عليه في القانون 196 لسنة 2008 من تعدد للاعفاءات الضريبية بعدد الوحدات السكنية مما حقق العدالة الاجتماعية (4) ولكنة في نفس الوقت اخذ هذا القانون بمبدأ تعدد الاعفاءات الضريبية للوحدات غير السكنية (5) نص القانون 117 لسنة 2014 طريقة تشكيل لجان الطعن التي تنظر الطعون المقدمة من الممولين ( بضرورة حضور جميع اعضائها لصحة الاجتماع) ولم يعاج هذا القانون حالات غياب رئيس اللجنة او احد اعضائها ( مثلما جاء في قانون الضريبة علي الدخل 91 لسنة 2005 الذي عالج هذه المواقف لكي لا يتعطل انعقاد هذه اللجان وسوف نقدم في هذه الدراسة مقارنة شاملة لتشكيل لجان الطعن في الدخل والمبيعات والضرائب العقارية (6) نقل هذا القانون 117 لسنة 2014 موضوع الجبانات من باب الاعفاءات الي الي باب عدم الخضوع للضريبة وسوف نقدم في هذه الدراسة تفصيلا لهذا الموضوع (7) اعفي القانون 117 لسنة 2014 المعاهد التعليمية ( وذلك بشرط عدم تحقيق ارباح ولكن دون ان يحدد معيار تحقيق الربح وسوف هذا الاعفاء في قانون الضريبة علي الدخل وتعديلاته وكذلك في قانون الضرائب العقارية 196 لسنة 2008 (8) الفى القانون 117 لسنة 2014 الاعفاءات التي كانت مقررة للمباني المقامة لمنفعة الاراضي الزراعية والتي كانت منصوص عليها في القانون 196 لسنة 2008 (9) نص هذا القانون 117 لسنة 2014 علي استمرار تقديرات لجان الحصر والتقدير حتي عام 2018 ثم تعاد هذه التقديرات مرة اخري بحيث لا تزيد هذه التقديرات عن 30% للوحدات السكنية و45% للوحدات غير السكنية ( وكان من المنطقي تحريك الاعفاءات الضريبية والصيانة) ( ان من المنطقي ان يتم رفع حدود الاعفاءات الضريبية بما يتناسب مع اعادة التقديرات مرة اخري حيث ان الوحدة السكنية المقدرة بت 2 مليون جنية الان وغير خاضعة سيتم تقيرها بعد ذلك وتخضع للضريبة مما يؤكد ضرورة التلازم بين اعدة التقديرات والنظر في تحريك الاعفاءات وكذلك ايضا يجب ان يكون هناك تلازم بين ارتفاع التقديرات عند اعادة هذه التقديرات وضرورة ارتفاع مصاريف الصيانة بدلا من 30% و32% ) لتتناسب مع ارتفاع التقديرات خلال المدة المحددة قانونا (10) القانون 117 لسنة 2014 كان معبر عن ارادة الشعب المصري عند اضافة مادة خاصة جديدة خاصة بالاعفاءات لدور القوات المسلحة درع الوطن والتي تدافع عن الارادة الشعبية وتقوم بتنفيذ جميع الموضوعات التي لا تكفي الموازنة العامة للدولة بقيامها فتحية للمشرع الذي اضاف هذه المادة لان قواتنا المسلحة عائد مشروعاتها الخدمية يعود مرة اخري للشعب المصري وتحية للجنود البواسل من



القوات المسلحة بهذه المناسبة وكنا نأمل أيضا ان يكون هناك اعفاءات مماثلة للدور والمباني التي تمتلكها الشرطة المصرية لنفس هذا الهدف فهي التي تقوم بالامن الداخلي وخدمة المواطنين ونأمل ان يقوم المشرع باضافة بند دور الشرطة لبند الاعفاء من الضريبة العقارية (11) وتقديرا لدور القوات المسلحة وجهاز الشرطة فاني اري ان يتم القياس علي اعفاءات عقارات ودور القوات المسلحة ليشمل الاعفائي دور مناسبات واندية جهاز الشرطة لكي تكون هي الاخرى معفاة من الضريبة علي العقارات المملوكة سواء للقوات المسلحة او الشرطة (12) بل ان الامر يقتضي تعديلا تشريعا لاعفاءات القوات المسلحة بنقل النص التشريعي الخاص بالاعفاء الي باب عدم الخضوع للضريبة لان هناك فرق بين الاعفاء وعدم الخضوع حيث ان الاصل هو الخضوع ولكن لاعتبارات عديدة تقرر الاعفاء ونحن نري ( انة تقديرا لدور القوات المسلحة وجهاز الشرطة فيجب ان يكون النص التشريعي هو عدم الخضوع ) (13) جاء تعديل المادة الخامسة مجحفا للممول اذ كانت هذه المادة قبل تعديلها تحذر من لايجوز ان يترتب علي اعادة التقدير الخمسي زيادة القيمة الايجارية للعقارات المبنية المستعملة في اغراض السكن علي 30% من التقدير الخمسي السابق وعلي 45% علي العقارات المبنية في غير اغراض السكن من التقدير الخمسي السابق الملاحظات (1) عدم تجاوز النسبة المحددة عن التقدير الخمسي السابق هذا في القانون 196 لسنة 2008 ( من التقدير الخمسي السابق ) (2) لكن القانون 117 لسنة 2014 قال ( عدم تجاوز النسبة عن الضريبة المربوطة ) (3) اذن هناك فرق كبير بين حساب الزيادة عن القيمة الايجارية وحساب الزيادة عن الضريبة السابقة (4) النص الاول في القانون 196 لسنة 2008 افضل من تعديل المادة في القانون 217 لسنة 2014 (5) اذن حساب الزيادة علي اساس القيمة الايجارية افضل للممول من حساب الزيادة علي اساس الضريبة السابقة (14) تابع ملاحظتنا علي القانون 117 لسنة 2014 ( تم تعديل المادة 13 من القانون 196 لسنة 2008 بتشكيل لجان الحصر والتقدير من ثلاثة عناصر هي (1) ممثل مصلحة الضرائب رئيسا (2) ممثل من مجلس المحافظة عضوا (3) احد المكلفين باداء الضريبة عضوا ويكون اختيار العضو الممثل لمجلس المحافظة بناءا علي ترشيح من مجلس محلي المحافظة ) والسؤال هو ما هو الموقف القانوني في حالة عدم وجود مجلس محلي المحافظة لم يوضح القانون ذلك (15) تم تعديل المادة 17 الخاصة بتشكيل لجان الطعن فقد كانت في القانون 196 لسنة 2008 مكونة من خمسة اعضاء تم تعديلها بالقانون 117 لسنة 2014 الي ثلاثة اعضاء فقط بالشروط الواردة في المادة والاعضاء الثلاثة هم (1) خبير من غير العاملين الحاليين او السابقين رئيسا (2) احد العاملين بجهة ربط الضريبة عضوا (3) مهندس استشاري في المجال الانشائي (4) ولا يجوز الجمع بين عضوية لجان الطعن وعضوية الحصر والتقدير (5) لا يكون انعقاد اللجنة صحيحا الا بكامل تشكيلها (6) قراراتها باغلبية الاصوات (7) تصدر قراراتها خلال 30 يوم من تاريخ الطعن (8) قراراتها نهائية ( وهنا تثور مشكلة التعارض بين نصوص القانون الذي يحدد اختصاص للقضاء الاداري للنظر في قرارات لجان الطعن فما هو المقصود بكلمة نهائية (16) والملاحظة الخطيرة جدا ان القانون 117 لسنة 2014 عدل الفقرة الاولى من المادة 18 من القانون 196 لسنة العقارية ال 2008 ونوضح هذه الملاحظة (أ) مادة 1/18 قبل التعديل ويلغى كل اعفاء وارد في اي قانون اخر مع مراعاة احكام المادة 4

(ب) مادة 1/18 بعد التعديل مع مراعاة احكام المادة 4 ولم تنص علي الغاء الاعفاءات الواردة في قانون اخر (ج) هذا يعني ان القانون 117 لسنة 2014 يبقي علي كل الاعفاءات الواردة في القوانين الاخرى ( اذن القانون 196 لسنة 2008 الغي الاعفاءات الواردة في اي قانون اخر) ( والقانون 117 لسنة 2014 لم ينص علي ذلك فالا عفاءات سارية) ( والقانون 10 لسنة 2012 كان قد الغي الاعفاءات الواردة في قوانين اخرى وهنا تثار مشكلة المناقض في النصوص التشريعية الصادرة في مادة واحدة مما يستلزم تدخل المشرع لتصحيح هذه الاوضاع ( والسؤال هو هل تطبق ام تلغى الاعفاءات الواردة في قوانين خاصة من الضرائب العقارية) مع الاحاطة بان القانون 196 لسنة 2008 في نهاية المادة الثانية ويلغى كل نص يخالف احكام هذا القانون هل المقصود الغاء كافة القوانين التي تقرر اعفاءات وما هو الحكم في اكتساب الممول للاعفاءات في قانون سابق لم تكتمل مدة الاعفاء (ونص القرار الجمهوري رقم 103 لسنة 2012 بتعديل احكام القانون 196 لسنة 2008 مادة 18 (1) دون الاخلال بالمادة الرابعة من القانون 196 لسنة 2008 (2) ويلغى كل اعفاء وارد في اي قانون اخر اما القانون 117 لسنة 2014 المعدل للقانون 196 لسنة 2008 نص ( مع عدم الاخلال بما ورد في المادة الرابعة من هذا القانون ولم ينص صراحة علي الغاء الاعفاءات الواردة في قوانين اخرى وهذه دراسة مقارنة وهامة ( لتشكيل لجان الطعن واوجة الاختلاف في قوانين الضرائب علي الدخل والضرائب العقارية والمبيعات مما يتطلب تدخل تشريعي لتوحيد الاجراءات) (1) قانون الضرائب العقارية شكل لجان للطعن وفقا للقانون 196 لسنة 2008 ثم عاد القانون 117 لسنة 2014 باعادة طريقة اخرى للجان الطعن (2) قوانين الضرائب العقارية لم تنص علي تطبيق الاصول العامة للتقاضي في اجراءات لجان الطعن (3) قوانين الضرائب علي الدخل تنص علي الالتزام بمبادئ الاصول العامة للتقاضي (4) قوانين الضرائب العقارية تشترط لصحة انعقاد اللجنة حضور جميع اعضائها (5) قوانين الضرائب العقارية لم تحدد لنا كيفية معالجة اعتذار رئيس اللجنة او الاعضاء او غيابهما (6) طريقة التصويت في لجان الطعن لضرائب الدخل مقارنة بالضرائب العقارية (7) استئناف قرارات لجان الطعن والاعتراض عليها تختلف في قانون الضرائب العقارية عنها في ضرائب الدخل وسنوضح ذلك فيما يلي اولا ( تشكيل لجان الطعن في قانون الضرائب العقارية 196 لسنة 2008 تم تعديلها بلقانون 117 لسنة 2014) وسوف نفضل ذلك مقترنة بـضرائب الدخل والمبيعات والقيمة المضافة الاعفاءات التي وردت في القانون 196 لسنة 2008 جاءت في المادة 1/18 اما الاعفاءات التي وردت في القانون 117 لسنة 2014 وردت في تعديل المادة 1/18 وبعد قراءة المادة 1/18 قبل التعديل وبعد التعديل ومن الدراسة المقارنة نورد الملاحظات التالية (1) القانون 117 لسنة 2014 ابقي علي حالات العفاء الواردة في قوانين اخرى مع ان القانون 10 لسنة 2012 الغي هذه الاعفاءات (2) القانون 117 لسنة 2014 اضاف حالات جديدة للاعفاءات من حيث مالك الوحدة العقارية والغرض المخصص لها ( ابنية مملوكة للجمعيات وابنية مملوكة للمنظمات العمالية والمؤسسات التعليمية بالضوابط الواردة والمستشفيات والمستوصفات بالضوابط الواردة والمبرات والملاجئ بالضوابط الواردة وعقارات مملوكة للاحزاب السياسية وعقارات مملوكة للبلديات الموقوفة مملوكة للشباب الرياضية معقالات مخصصة لمنفعة الامة

مملوكة للنقابات المهنية وأبنية ومراكز الشباب الرياضية وعقارات مخصصة لمنفعة الأراضي الزراعية وعقارات مخصصة لاستخدامها في المناسبات الاجتماعية والعقارات المملوكة لجهات اجنبية بشرط المعاملة بالمثل وتعفي من الضريبة ( كل وحدة في عقار مبني مستعمل في اغراض السكن تقل قيمتها الايجارية السنوية بعد خصم مصاريف الصيانة 30% عن (2400 اربعة وعشرون الف جنية ويخضع ما زاد علي ذلك للضريبة ) وكذلك تعفي ( الوحدة العقارية التي يتخذها المكلف سكنا خاصة لة لاسرته والتي تقل صافي قيمتها الايجارية السنوية عن (124000 مائة واربعة وعشرون الف جنية) علي ان يخضع ما زاد علي الضريبة وتشمل الاسرة في تطبيق هذا البند المكلف وزوجته واولاده القصر ( اما الوحدات غير السكنية فالقانون 117 لسنة 2014 المادة 18/هـ ( تعفي كل وحدة في عقار مستعملة في اغراض تجارية او صناعية او مهنية يقل صافي قيمتها الايجارية السنوي عن ( 1200 جنية) ويخضع ما زاد علي ذلك للضريبة ( ومن الملاحظات ايضا علي القانون 117 لسنة 2014 انه اضاف بند جديد في المادة 11 للعقارات غير الخاضعة للضريبة وهي لا تخضع للضريبة (أ) عقارات مملوكة للدولة نفع عام او ملكية خاصة (2) الابنية المخصصة للشعائر الدينية او تعليم الدين (3) العقارات التي تنزع ملكيتها للمنفعة العامة (4) الاحواش ومباني الجبانات ( ملاحظات علي تشكيل لجان الطعن في قانون اضراب العقارية وفي قانون الضريبة علي الدخل) ( اللجنة لتكون صحيحة الا بحضور كامل هئيتها في قانون اضراب العقارية اما في قانون اضراب علي الدخل فانه في حالة عدم حضور رئيس اللجنة او عضويتها يكون هناك اجراء قانوني منصوص عليه سنعرضه حين عرض تشكيل لجان الطعن في اضراب الدخل (2) قرارات لجان الطعن في اضراب الدخل تصدر بالاغلبية ولا يكون انعقاد اللجنة صحيحا الا بحضور رئيسها وثلاثة من الاعضاء علي الاقل ( 91 لسنة 2005) وتشكل اللجنة بقرار من الوزير ( لم يذكر هنا ان لكل محافظة لجنة او اكثر ) (3) رئيس اللجنة في اضراب الدخل من غير العاملين ( عضو هئية قضائية) (4) عضوين اثنين من موظفي المصلحة يختارهما الوزير في القانون 91 لسنة 2005 (5) عضوين من ذوي الخبرة 91 لسنة 2005 ونلاحظ الاتي علي تشكيل لجان الطعن في اضراب الدخل (1) عدد اعضاء اللجنة خمسة اعضاء يكون اجتماعها صحيحا بحضور ثلاثة اعضاء ورئيسها عكس قانون اضراب العقارية الذي اشترط حضور جميع اعضائها (2) في اضراب الدخل اذا غاب عضو من اعضاء اللجنة الاصليين فالوزير تعين اعضاء احتياطيين يحل محل اعضاء المعتذرين او الذين لم يحضرو اللجنة (3) جلساتها سرية وقراراتها مسببة باغلبية الاصوات 91 لسنة 2005 (4) في حالة تساوي الاصوات يرجح الجانب الذي به الرئيس 91 لسنة 2005 (5) لجان الطعن في اضراب الدخل تلتزم بالبادئ العامة لاجراءات التقاضي كما اوضحتها اللائحة التنفيذية ( الاختصاص وعلان اطراف الخلاف و احقية الممول في رد اللجنة او احد اعضائها ومناقشة كافة الدفوع المقدمة من الممول وتسبيب القرارات ( وكل ذلك غير وارد في قوانين اضراب العقارية (6) تلتزم لجنة الطعن في اضراب الدخل بالاصول والبادئ للتقاضي المنصوص عليها في قانون الرافعات المدنية والتجارية (7) لجان الطعن في اضراب العقارية لجنة او اكثر في كل محافظة بعكس اضراب الدخل فهي مركزية

في القاهرة فقط وهذا يرهق الممول اذا كان من الاسكندرية او الدلتا او اسوان (8) لجان الطعن في قانون الضرائب العقارية قراراتها نهائية اما في قانون الضرائب علي الدخل فيمكن الطعن علي قرارات لجان الطعن امام القضاء وكلمة نهائية تثير جدلا كبيرا في قانون الضرائب العقارية حيث ان لفظ نهائية يتعارض مع نص المادة 7 من القانون 196 لسنة 2008 والمحدد لاختصاص القضاء الاداري للنظر في قرارات لجان الطعن ولذلك نحن نقترح ( تعديل تشريعي يتضمن الغاء لفظ نهائية وان يذكر ان قرارات لجان الطعن قابلة للطعن عليها اما القضاء الاداري وبذلك نكون قد انهينا الجدل الفقهي لتعارض المادة 7 من القانون 196 لسنة 2008 مع نفس القانون في المادة الخاصة بتشكيل لجان الطعن ونكون بذلك قد انهينا ذلك التناقض التشريعي بين مواد القانون الواحد ( نلقي الضوء هنا علي لجان الحصر والتقدير في قوانين الضرائب العقارية) (1) في القاتت 196 لسنة 2008 وزير المالية مع وزير الاسكان يصدر قرار تشكيل اللجنة (2) في القانو 117 لسنة 2014 اللجنة تشكل بقرار من وزير المالية فقط او من يفوضه (3) تشكيل اللجنة وفقا للقانون 196 لسنة 2008 (أ) رئيس اللجنة مندوب من المصلحة (ب) مندوب وزارة المالية عضو (ج) مندوب وزارة الاسكان عضو (د) اثنين من المكلفين باداء الضريبة اعضاء اما تشكيل اللجنة وفقا للقانون 117 لسنة 2014 كلاتي (1) رئيس اللجنة ممثل عن المصلحة (2) ممثل عن المحافظة الواقع فيها العقار (ج) احد المكلفين باداء الضريبة اختصاص اللجنة (د) ممثل عن المكلفين في حالة المنشآت الصناعية والمنشآت السياحية و المنشآت البترولية والمطارات والمواني والمناجم والمحاجر وكل منشاه ذات طبيعه خاصة ( ملاحظات علي تشكيل لجان الحصر والتقدير (1) عددها في القانون 196 لسنة 2008 رئيس واربعة اعضاء (2) عددها في القانون 117 لسنة 2014 اصبح رئيس وعضوين وفي بعض الحالات ثلاثة اعضاء (3) وزير الاسكان بعد التعديل بالقانون 117 لسنة 3014 ليس له دور في تشكيل لجان الحصر والتقدير حيث تم استبعاد مندوب وزارة الاسكان (4) قرارات اللجنة في ظل القانون 196 لسنة 2008 تصدر بالاغلبية وعند التساوي يرجح الجانب الذي فيه الرئيس (5) وكيف تكون قرارات اللجنة في ظل القانون 117 لسنة 2014 وعدد اعضائها ثلاثة (6) لم تبين القوانين ما هو الحكم في حالة اعتذار رئيس اللجنة او احد اعضائها ( معلومات احصائية في قانون ضرائب الدخل 91 لسنة 2005) (1) عدد الحقوق للممولين (147) (2) عدد التزامات الممولين (29) (3) عدد التزامات المصلحة وغير العاملين (24) (4) عدد حالات الاحالة القانونية لوزير المالية (25) (5) عدد الاحالة الي اللثة التنفيذية (27) (6) عدد التوقيات القانونية للاجراءات الضريبية (67) (7) عدد حالات الجزاءات الوارة في القانون (12) وسنفر د بحثا مختصرا لهذا الموضوع مزيلا بارقام مواد القانون (تحت عنوان المفكرة التذكيرية للقانون 91 لسنة 2005) المفكرة التذكيرية لحقوق الممولين والتزاماتهم والتزامات المصلحة وغير الممولين والتوقيات القانونية للاجراءات الضريبي وحالات الاحالة لوزير المالية وحالات الاحالة الي اللثة التنفيذية وصور الجزاءات والعقوبات مخالفة احكام القانون ( سنقدم الان عن حقوق الممولين والتزاماتهم وحقوق غير الممولين والتزاماتهم والتوقيات القانونية للاجراءات الضريبية والتزامات المصلحة وغير الممولين والتزامات المصلحة وغير الممولين والتوقيات القانونية للاجراءات

العقارية حيث ان لفظ نهائية يتعارض مع نص المادة / من القانون 196 لسنة 2008 ZUU8 والمحدد  
لاختصاص القضاء الاداري للنظر في قرارات لجان الطعن ولذلك نحن نقترح ( تعديل تشريعي  
يتضمن الغاء لفظ نهائية وان يذكر ان قرارات لجان الطعن قابلة للطعن عليها اما القضاء الاداري  
وبذلك نكون قد انهينا الجدل الفقهي لتعارض المادة 7 من القانون 196 لسنة 2008 مع نفس  
القانون في المادة الخاصة بتشكيل لجان الطعن ونكون بذلك قد انهينا ذلك التناقض التشريعي  
بين مواد القانون الواحد ( نلقي الضوء هنا علي لجان الحصر والتقدير في قوانين الضرائب  
العقارية) (1) في القاتة 196 لسنة 2008 وزير المالية مع وزير الاسكان يصدر قرار تشكيل  
اللجنة (2) في القانو 117 لسنة 2014 اللجنة تشكل بقرار من وزير المالية فقط او من  
يفوضه (3) تشكيل اللجنة وفقا للقانون 196 لسنة 2008 (أ) رئيس اللجنة مندوب من  
المصلحة (ب) مندوب وزارة المالية عضو (ج) مندوب وزارة الاسكان عضو (د) اثنين من  
المكلفين باداء الضريبة اعضاء اما تشكيل اللجنة وفقا للقانون 117 لسنة 2014 كلاتي (1)  
رئيس اللجنة ممثل عن المصلحة (2) ممثل عن المحافظة الواقع فيها العقار (ج) احد المكلفين  
باداء الضريبة اختصاص اللجنة (د) ممثل عن المكلفين في حالة المنشآت الصناعية  
والمنشآت السياحية و المنشآت البترولية والمطارات والمواني والمناجم والمحاجر وكل  
منشاه ذات طبيعه خاصة ( ملاحظات علي تشكيل لجان الحصر والتقدير (1) عددها في  
القانون 196 لسنة 2008 رئيس واربعة اعضاء (2) عددها في القانون 117 لسنة 2014  
اصبح رئيس وعضوين وفي بعض الحالات ثلاثة اعضاء (3) وزير الاسكان بعد التعديل  
بالقانون 117 لسنة 3014 ليس له دور في تشكيل لجان الحصر والتقدير حيث تم استبعاد  
مندوب وزارة الاسكان (4) قرارات اللجنة في ظل القانون 196 لسنة 2008 تصدر بالاغلبية  
وعند التساوي يرجح الجانب الذي فيه الرئيس (5) وكيف تكون قرارات اللجنة في ظل القانون  
117 لسنة 2014 وعدد اعضائها ثلاثة (6) لم تبين القوانين ما هو الحكم في حالة اعتذار  
رئيس اللجنة او احد اعضائها ( معلومات احصائية في قانون ضرائب الدخل 91 لسنة 2005)  
(1) عدد الحقوق للممولين (147) (2) عدد التزامات الممولين (29) (3) عدد التزامات  
المصلحة وغير العاملين (24) (4) عدد حالات الاحالة القانونية لوزير المالية (25) (5) عدد  
الاحالة الي اللئحة التنفيذية (27) (6) عدد التوقيات القانونية للاجراءات الضريبية (67) (7)  
عدد حالات الجزاءات الوارة في القانون (12) وسنفر د بحثا مختصرا لهذا الموضوع مزيدا  
بارقام مواد القانون (تحت عنوان المفكرة التذكيرية للقانون 91 لسنة 2005) المفكرة  
التذكيرية لحقوق الممولين والتزاماتهم والتزامات المصلحة وغير الممولين والتوقيات  
القانونية للاجراءات الضريبي وحالات الاحالة لوزير المالية وحالات الاحالة الي اللائحة  
التنفيذية وصور الجزاءات والعقوبات مخالفة احكام القانون ( سنقدم الان عن حقوق  
الممولين والتزاماتهم وحقوق غير الممولين والتزاماتهم والتوقيات القانونية للاجراءات  
الضريبية والعقوبات والجزاءات الواردة في ضرائب الدخل) اعداد حلمي وهدان وكيل وزارة  
لمالية ورئيس منطقة ضرائب لشرقية سابقا)

دراسة تحليلية للقانون  
٢٠١٤/١١٧ المعدل للقانون

٢٠٠٨/١٩٦

من اعداد

حلمي وهدان

وكيل وزارة المالية

ورئيس منطقة ضرائب

الشرقية سابقا

الزقازيق - اكتوبر ٢٠١٧

## دراسة تحليلية للقانون 117 لسنة 2014

دراسة تحليلية للقانون 117 لسنة 2014 اعداد حلمي وهدان (1) هذا القانون صدر بعد مراجعته من مجلس الدولة لذلك فهو متفق مع احكام الدستور وقانون مجلس الدولة (2) اعفي هذا القانون السكن الخاص للممول او المكلف لاسرته واولاده القصر للسكن الذي لا تزيد عن 2 مليون جنية واخضع ما زاد علي ذلك للضريبة العقارية بسعر 10% بعد خصم 30% مصاريف صيانة للوحدات السكنية و32% لغير السكنية (3) الغي هذا القانون ما كان منصوصا عليه في القانون 196 لسنة 2008 من تعدد للاعفاءات الضريبية بعدد الوحدات السكنية مما حقق العدالة الاجتماعية (4) ولكنة في نفس الوقت اخذ هذا القانون بمبدأ تعدد الاعفاءات الضريبية للوحدات غير السكنية (5) نص القانون 117 لسنة 2014 طريقة تشكيل لجان الطعن التي تنظر الطعون المقدمة من الممولين ( بضرورة حضور جميع اعضائها لصحة الاجتماع) ولم يعاج هذا القانون حالات غياب رئيس اللجنة او احد اعضائها ( مثلما جاء في قانون الضريبة علي الدخل 91 لسنة 2005 الذي عالج هذه المواقف لكي لا يتعطل انعقاد هذه اللجان وسوف نقدم في هذه الدراسة مقارنة شاملة لتشكيل لجان الطعن في الدخل والمبيعات والضرائب العقارية (6) نقل هذا القانون 117 لسنة 2014 موضوع الجبانات من باب الاعفاءات الي الي باب عدم الخضوع للضريبة وسوف نقدم في هذه الدراسة تفصيلا لهذا الموضوع (7) اعفي القانون 117 لسنة 2014 المعاهد التعليمية ( وذلك بشرط عدم تحقيق ارباح ولكن دون ان يحدد معيار تحقيق الربح وسوف هذا الاعفاء في قانون الضريبة علي الدخل وتعديلاته وكذلك في قانون الضرائب العقارية 196 لسنة 2008 (8) الغي القانون 117 لسنة 2014 الاعفاءات التي كانت مقررة للمباني المقامة لمنفعة الاراضي الزراعية والتي كانت منصوص عليها في القانون 196 لسنة 2008 (9) نص هذا القانون 117 لسنة 2014 علي استمرار تقديرات لجان الحصر والتقدير حتي عام 2018 ثم تعاد هذه التقديرات مرة اخري بحيث لا تزيد هذه التقديرات عن 30% للوحدات السكنية و45% للوحدات غير السكنية ( وكان من المنطقي تحريك الاعفاءات الضريبية والصيانة) ( انن من المنطقي ان يتم رفع حدود الاعفاءات الضريبية بما يتناسب مع اعادة التقديرات مرة اخري حيث ان الوحدة السكنية المقدره ت2 مليون جنية الان وغير خاضعة سيتم تقيرها بعد ذلك وتخضع للضريبة مما يؤكد ضرورة التلازم بين اعدة التقديرات والنظر في تحريك الاعفاءات وكذلك ايضا يجب ان يكون هناك تلازم بين ارتفاع التقديرات عند اعادة هذه التقديرات وضرورة ارتفاع مصاريف الصيانة بدلا من 30% و32% ) لتتناسب مع ارتفاع التقديرات خلال المدة المحددة قانونا (10) القانون 117 لسنة 2014 كان معبر عن ارادة الشعب المصري عند اضافته مادة خاصة جديدة خاصة بالاعفاءات لدور القوات المسلحة درع الوطن والتي تدافع عن الارادة الشعبية وتقوم بتنفيذ جميع الموضوعات التي لا تكفي الموازنة العامة للدولة بقيامها فتحية للمشرع الذي اضاف هذه المادة لان قواتنا المسلحة عائد مشروعاتها الخدمية يعود مرة اخري للشعب المصري وتحية للجنود البواسل من

القوات المسلحة بهذه المناسبة وكنا نأمل أيضا ان يكون هناك اعفاءات مماثلة للدور والمباني التي تمتلكها الشرطة المصرية لنفس هذا الهدف فهي التي تقوم بالامن الداخلي وخدمة المواطنين ونأمل ان يقوم المشرع باضافة بند دور الشرطة لبند الاعفاء من الضريبة العقارية (11) وتقديرا لدور القوات المسلحة وجهاز الشرطة فاني اري ان يتم القياس علي اعفاءات عقارات ودور القوات المسلحة ليشمل الاعفاي دور مناسبات واندية جهاز الشرطة لكي تكون هي الاخري معفاة من الضريبة علي العقارات المملوكة سواء للقوات المسلحة او الشرطة (12) بل ان الامر يقتضي تعديلا تشريعيلا لاعفاءات القوات المسلحة بنقل النص التشريعي الخاص بالاعفاء الي باب عدم الخضوع للضريبة لان هناك فرق بين الاعفاء وعدم الخضوع حيث ان الاصل هو الخضوع ولكن لاعتبارات عديدة تقرر الاعفاء ونحن نري ( انة تقديرا لدور القوات المسلحة وجهاز الشرطة فيجب ان يكون النص التشريعي هو عدم الخضوع ) (13) جاء تعديل المادة الخامسة مجحفا للممول اذ كانت هذه المادة قبل تعديلها تحذر من لايجوز ان يترتب علي اعادة التقدير الخمسي زيادة القيمة الايجارية للعقارات المبنية المستعملة في اغراض السكن علي 30% من التقدير الخمسي السابق وعلي 45% علي العقارات المبنية في غير اغراض السكن من التقدير الخمسي السابق الملاحظات (1) عدم تجاوز النسبة المحددة عن التقدير الخمسي السابق هذا في القانون 196 لسنة 2008 ( من التقدير الخمسي السابق ) (2) لكن القانون 117 لسنة 2014 قال ( عدم تجاوز النسبة عن الضريبة المربوطة ) (3) اذن هناك فرق كبير بين حساب الزيادة عن القيمة الايجارية وحساب الزيادة عن الضريبة السابقة (4) النص الاول في القانون 196 لسنة 2008 افضل من تعديل المادة في القانون 217 لسنة 2014 (5) اذن حساب الزيادة علي اساس القيمة الايجارية افضل للممول من حساب الزيادة علي اساس الضريبة السابقة (14) تابع ملاحظتنا علي القانون 117 لسنة 2014 ( تم تعديل المادة 13 من القانون 196 لسنة 2008 بتشكيل لجان الحصر والتقدير من ثلاثة عناصر هي (1) ممثل مصلحة الضرائب رئيسا (2) ممثل من مجلس المحافظة عضوا (3) احد المكلفين باداء الضريبة عضوا ويكون اختيار العضو الممثل لمجلس المحافظة بناءا علي ترشيح من مجلس محلي المحافظة ( والسؤال هو ما هو الموقف القانوني في حالة عدم وجود مجلس محلي المحافظة لم يوضح القانون ذلك (15) تم تعديل المادة 17 الخاصة بتشكيل لجان الطعن فقد كانت في القانون 196 لسنة 2008 مكونة من خمسة اعضاء تم تعديلها بالقانون 117 لسنة 2014 الي ثلاثة اعضاء فقط بالشروط الواردة في المادة والاعضاء الثلاثة هم (1) خبير من غير العاملين الحاليين او السابقين رئيسا (2) احد العاملين بجهة ربط الضريبة عضوا (3) مهندس استشاري في المجال الانشائي (4) ولا يجوز الجمع بين عضوية لجان الطعن وعضوية الحصر والتقدير (5) لا يكون انعقاد اللجنة صحيحا الا بكامل تشكيلها (6) قراراتها باغلبية الاصوات (7) تصدر قراراتها خلال 30 يوم من تاريخ الطعن (8) قراراتها نهائية ( وهنا تتور مشكلة التعارض بين نصوص القانون الذي يحدد اختصاص للقضاء الاداري للنظر في قرارات لجان الطعن فما هو المقصود بكلمة نهائية (16) والملاحظة الخطيرة جدا ان القانون 117 لسنة 2014 عدل الفقرة الاولى من المادة 18 من القانون 196 لسنة العقارية ال 2008 ونوضح هذه الملاحظة (أ) مادة 1/18 قبل التعديل ويلغى كل اعفاء وارد في اي قانون اخر مع مراعاة احكام المادة 4



(ب) مادة 1/18 بعد التعديل مع مراعاة احكام المادة 4 ولم تنص علي الغاء الاعفاءات الواردة في قانون اخر (ج) هذا يعني ان القانون 117 لسنة 2014 يبقي علي كل الاعفاءات الواردة في القوانين الاخرى ( اذن القانون 196 لسنة 2008 الغي الاعفاءات الواردة في اي قانون اخر) ( والقانون 117 لسنة 2014 لم ينص علي ذلك فالا عفاءات سارية) ( والقانون 10 لسنة 2012 كان قد الغي الاعفاءات الواردة في قوانين اخرى وهنا تثار مشكلة المناقض في النصوص التشريعية الصادرة في مادة واحدة مما يستلزم تدخل المشرع لتصحيح هذه الاوضاع ( والسؤال هو هل تطبق ام تلغى الاعفاءات الواردة في قوانين خاصة من الضرائب العقارية) مع الاحاطة بان القانون 196 لسنة 2008 في نهاية المادة الثانية ويلغى كل نص يخالف احكام هذا القانون هل المقصود الغاء كافة القوانين التي تقرر اعفاءات وما هو الحكم في اكتساب الممول للاعفاءات في قانون سابق لم تكتمل مدة الاعفاء (ونص القرار الجمهوري رقم 103 لسنة 2012 بتعديل احكام القانون 196 لسنة 2008 مادة 18 (1) دون الاخلال بالمادة الرابعة من القانون 196 لسنة 2008 (2) ويلغى كل اعفاء وارد في اي قانون اخر اما القانون 117 لسنة 2014 المعدل للقانون 196 لسنة 2008 نص ( مع عدم الاخلال بما ورد في المادة الرابعة من هذا القانون ولم ينص صراحة علي الغاء الاعفاءات الواردة في قوانين اخرى وهذه دراسة مقارنة وهامة ( لتشكيل لجان الطعن واوجة الاختلاف في قوانين الضرائب علي الدخل والضرائب العقارية والمبيعات مما يتطلب تدخل تشريعي لتوحيد الاجراءات) (1) قانون الضرائب العقارية شكل لجان للطعن وفقا للقانون 196 لسنة 2008 ثم عاد القانون 117 لسنة 2014 باعادة طريقة اخرى للجان الطعن (2) قوانين الضرائب العقارية لم تنص علي تطبيق الاصول العامة للتقاضي في اجراءات لجان الطعن (3) قوانين الضرائب علي الدخل تنص علي الالتزام بمبادئ الاصول العامة للتقاضي (4) قوانين الضرائب العقارية تشترط لصحة انعقاد اللجنة حضور جميع اعضائها (5) قوانين الضرائب العقارية لم تحدد لنا كيفية معالجة اعتذار رئيس اللجنة او الاعضاء او غيابهما (6) طريقة التصويت في لجان الطعن لضرائب الدخل مقارنة بالضرائب العقارية (7) استئناف قرارات لجان الطعن والاعتراض عليها تختلف في قانون الضرائب العقارية عنها في ضرائب الدخل وسنوضح ذلك فيما يلي اولا ( تشكيل لجان الطعن في قانون الضرائب العقارية 196 لسنة 2008 تم تعديلها بلقانون 117 لسنة 2014 ) وسوف نفصل ذلك مقترنة بضرائب الدخل والمبيعات والقيمة المضافة الاعفاءات التي وردت في القانون 196 لسنة 2008 جاءت في المادة 1/18 اما الاعفاءات التي وردت في القانون 117 لسنة 2014 وردت في تعديل المادة 1/18 وبعد قراءة المادة 1/18 قبل التعديل وبعد التعديل ومن الدراسة المقارنة نورد الملاحظات التالية (1) القانون 117 لسنة 2014 ابقي علي حالات العفاء الواردة في قوانين اخرى مع ان القانون 10 لسنة 2012 الغي هذه الاعفاءات (2) القانون 117 لسنة 2014 اضاف حالات جديدة للاعفاءات من حيث مالك الوحدة العقارية والغرض المخصص لها ( ابنية مملوكة للجمعيات وابنية مملوكة للمنظمات العمالية والمؤسسات التعليمية بالضوابط الواردة والمستشفيات والمستوصفات بالضوابط الواردة والمبرات والملاجئ بالضوابط الواردة وعقارات مملوكة للاحزاب السياسية وعقارات

مملوكة للنقابات المهنية وابنية ومراكز الشباب الرياضية وعقارات مخصصة لمنفعة الاراضي الزراعية وعقارات مخصصة لاستخدامها في المناسبات الاجتماعية والعقارات المملوكة لجهات اجنبية بشرط المعاملة بالمثل وتعفي من الضريبة ( كل وحدة في عقار مبني مستعمل في اغراض السكن تقل قيمتها الايجارية السنوية بعد خصم مصاريف الصيانة 30% عن (2400 اربعة وعشرون الف جنية ويخضع ما زاد علي ذلك للضريبة ) وكذلك تعفي ( الوحدة العقارية التي يتخذها المكلف سكنا خاصة لة لاسرته والتي تقل صافي قيمتها الايجارية السنوية عن (124000 مائة واربعة وعشرون الف جنية) علي ان يخضع ما زاد علي الضريبة وتشمل الاسرة في تطبيق هذا البند المكلف وزوجته واولادة القصر ( اما الوحدات غير السكنية فالقانون 117 لسنة 2014 المادة 18/هـ ) تعفي كل وحدة في عقار مستعملة في اغراض تجارية او صناعية او مهنية يقل صافي قيمتها الايجارية السنوي عن ( 1200 جنية) ويخضع مازاد علي ذلك للضريبة ( ومن الملاحظات ايضا علي القانون 117 لسنة 2014 انة اضاف بند جديد في المادة 11 للعقارات غير الخاضعة للضريبة وهي لا تخضع للضريبة (أ) عقارات مملوكة للدولة نفع عام او ملكية خاصة (2) الابنية المخصصة للشعائر الدينية او تعليم الدين (3) العقارات التي تنزع ملكيتها للمنفعة العامة (4) الاحواش ومباني الجبانات ( ملاحظات علي تشكيل لجان الطعن في قانون اضراب العقارية وفي قانون الضريبة علي الدخل) ( اللجنة لتكون صحيحة الا بحضور كامل هئيتها في قانون اضراب العقارية اما في قانون اضراب علي الدخل فانة في حالة عدم حضور رئيس اللجنة او عضويتها يكون هناك اجراء قانوني منصوص عليه سنعرضه حين عرض تشكيل لجان الطعن في اضراب الدخل (2) قرارات لجان الطعن في اضراب الدخل تصدر بالاغلبية ولا يكون انعقاد اللجنة صحيحا الا بحضور رئيسها وثلاثة من الاعضاء علي الاقل ( 91 لسنة 2005) وتشكل اللجنة بقرار من الوزير ( لم يذكر هنا ان لكل محافظة لجنة او اكثر ) (3) رئيس اللجنة في اضراب الدخل من غير العاملين ( عضو هئية قضائية) (4) عضوين اثنين من موظفي المصلحة يختارهما الوزير في القانون 91 لسنة 2005 (5) عضوين من ذوي الخبرة 91 لسنة 2005 ونلاحظ الاتي علي تشكيل لجان الطعن في اضراب الدخل (1) عدد اعضاء اللجنة خمسة اعضاء يكون اجتماعها صحيحا بحضور ثلاثة اعضاء ورئيسها عكس قانون اضراب العقارية الذي اشترط حضور جميع اعضائها (2) في اضراب الدخل اذا غاب عضو من اعضاء اللجنة الاصليين فالوزير تعيين اعضاء احتياطيين يحل محل الاعضاء المعتذرين او الذين لم يحضرو اللجنة (3) جلساتها سرية وقراراتها مسببة باغلبية الاصوات 91 لسنة 2005 (4) في حالة تساوي الاصوات يرجح الجانب الذي به الرئيس 91 لسنة 2005 (5) لجان الطعن في اضراب الدخل تلتزم بالبادئ العامة لاجراءات التقاضي كما اوضحتها اللائحة التنفيذية ( الاختصاص واعلان اطراف الخلاف و احقية الممول في رد الجنة او احد اعضائها ومناقشة كافة الدفوع المقدمة من الممول وتسبب القرارات ) وكل ذلك غير وارد في قوانين اضراب العقارية (6) تلتزم لجنة الطعن في اضراب الدخل بالاصول والبادئ للتقاضي المنصوص عليها في قانون الرافعات المدنية والتجارية (7) لجان الطعن في اضراب العقارية لجنة او اكثر في كل محافظة بعكس اضراب الدخل فهي مركزية

العقارية حيث ان لفظ نهائيه يتعارض مع نص المادة 7 من القانون 196 لسنة 2008 والمحدد لاختصاص القضاء الاداري للنظر في قرارات لجان الطعن ولذلك نحن نقترح ( تعديل تشريعي يتضمن الغاء لفظ نهائية وان يذكر ان قرارات لجان الطعن قابلة للطعن عليها اما القضاء الاداري وبذلك نكون قد انهينا الجدل الفقهي لتعارض المادة 7 من القانون 196 لسنة 2008 مع نفس القانون في المادة الخاصة بتشكيل لجان الطعن ونكون بذلك قد انهينا ذلك التناقض التشريعي بين مواد القانون الواحد ( نلقي الضوء هنا علي لجان الحصر والتقدير في قوانين الضرائب العقارية) (1) في القاتة 196 لسنة 2008 وزير المالية مع وزير الاسكان يصدر قرار تشكيل اللجنة (2) في القانو 117 لسنة 2014 اللجنة تشكل بقرار من وزير المالية فقط او من يفوضه (3) تشكيل اللجنة وفقا للقانون 196 لسنة 2008 (أ) رئيس اللجنة مندوب من المصلحة (ب) مندوب وزارة المالية عضو (ج) مندوب وزارة الاسكان عضو (د) اثنين من المكلفين باداء الضريبة اعضاء اما تشكيل اللجنة وفقا للقانون 117 لسنة 2014 كلاتي (1) رئيس اللجنة ممثل عن المصلحة (2) ممثل عن المحافظة الواقع فيها العقار (ج) احد المكلفين باداء الضريبة اختصاص اللجنة (د) ممثل عن المكلفين في حالة المنشآت الصناعية والمنشآت السياحية و المنشآت البترولية والمطارات والمواني والمناجم والمحاجر وكل منشاه ذات طبيعه خاصة ( ملاحظات علي تشكيل لجان الحصر والتقدير (1) عددها في القانون 196 لسنة 2008 رئيس واربعة اعضاء (2) عددها في القانون 117 لسنة 2014 اصبح رئيس وعضوين وفي بعض الحالات ثلاثة اعضاء (3) وزير الاسكان بعد التعديل بالقانون 117 لسنة 3014 ليس له دور في تشكيل لجان الحصر والتقدير حيث تم استبعاد مندوب وزارة الاسكان (4) قرارات اللجنة في ظل القانون 196 لسنة 2008 تصدر بالاغلبية وعند التساوي يرجح الجانب الذي فية الرئيس (5) وكيف تكون قرارات اللجنة في ظل القانون 117 لسنة 2014 وعدد اعضائها ثلاثة (6) لم تبين القوانين ما هو الحكم في حالة اعتذار رئيس اللجنة او احد اعضائها ( معلومات احصائية في قانون ضرائب الدخل 91 لسنة 2005) (1) عدد الحقوق للممولين (147) (2) عدد التزامات الممولين (29) (3) عدد التزامات المصلحة وغير العاملين (24) (4) عدد حالات الاحالة القانونية لوزير المالية (25) (5) عدد الاحالة الي اللئحة التنفيذية (27) (6) عدد التوقيعات القانونية للاجراءات الضريبية (67) (7) عدد حالات الجزاءات الوارة في القانون (12) وسنفر د بحثا مختصرا لهذا الموضوع مزيدا بارقام مواد القانون (تحت عنوان المفكرة التذكيرية للقانون 91 لسنة 2005) المفكرة التذكيرية لحقوق الممولين والتزاماتهم والتزامات المصلحة وغير الممولين والتوقيعات القانونية للاجراءات الضريبي وحالات الاحالة لوزير المالية وحالات الاحالة الي اللئحة التنفيذية وصور الجزاءات والعقوبات مخالفة احكام القانون ( سنقدم الان عن حقوق الممولين والتزاماتهم وحقوق غير الممولين والتزاماتهم والتوقيعات القانونية للاجراءات الضريبية والعقوبات والجزاءات الواردة في ضرائب الدخل) اعدادحلمي وهدان وكيل وزارة لمالية ورئيس منطقة ضرائب لشرقية سابقا)

## الضريبة على العقارات المبنية..

### قانون «غامض» وثغرات دستورية

دراسة يكتبها محمد حلمى السيد وهدان

٦ أسباب رئيسية تهدد دستورية قانون الضريبة على العقارات المبنية، الذى كشفت قراءته بدقة وتأمل أنه قانون غامض ملئ بالثغرات القانونية، التى لم تراعى دخول البسطاء وتتضارب مع ما يتطلبه المناخ الاستثمارى فى مصر.

فى البداية لابد أن يعرف المواطن البسيط وغير المتخصص، اتجاهات القانون ونصوصه إلى جانب الإلمام بالوقائع المنشئة للضريبة، التى يترتب على تحققها ضرورة الالتزام بسدادها.

الواقعة المنشئة للضريبة: هى ضرورة أن يتحقق فعل أو تصرف يودى إلى تولد دين الضريبة فى ذمة الممول- ولكل ضريبة واقعة منشئة لها يجب أن يتوافر فيها الشروط القانونية.

الواقعة المنشئة للضريبة فى القانون ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨  
حسب المادة ١٨ من القانون ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨ تنص  
على:

«تفرض ضريبة سنوية على العقارات المبنية أياً كانت مادة  
بنائها وأياً كان الغرض الذى تستخدم فيه، دائمة أو غير  
دائمة، مقامة على الأرض أو تحتها أو على الماء، مشغولة  
بعوض أو بغير عوض سواء كانت تامة ومشغولة أو تامة  
وغير مشغولة أو مشغولة على غير إتمام.»

السبب الأول لعدم دستورية القانون: «أن المشرع فرض  
الضريبة على العقارات المبنية بصرف النظر عن تحقيق  
إيرادات من عدمه- وهذا يعتبر مخالفة للتعريف المحاسبى  
للواقعة المنشئة للضريبة- فيجب فرض الضريبة على الإيراد  
الناتج عن العقارات المبنية وليس على نفس العقار المبنى.»  
أمثلة توضيحية للواقعة المنشئة للضريبة:

١ -الواقعة المنشئة للضريبة على إيرادات النشاط التجارى  
والصناعى هى تحقيق ربح فى نهاية السنة المالية- أو  
معرفة مقدار الفائض بين الإيرادات والمصروفات مع ضم  
الإعفاءات الضريبية.

٢ -الضريبة على الرواتب والواقعة المنشئة لها هي معرفة إجمالى الإيراد السنوى مخصوصاً منه المبالغ الواجبة الخصم والمعفاة قانوناً ويخضع الباقي للضريبة.

٣ -الواقعة المنشئة للضريبة على المهن غير التجارية هي مقدار الفائض بين الإيرادات التى تحققت خلال السنة مخصوصاً منها التكاليف والمصروفات.

٤ -معنى ذلك أن الواقعة المنشئة للضريبة يجب أن يكون محلها تحقيق فعل أو تحقيق تصرف يتولد عنه دين فى ذمة الممول.

وبالإضافة إلى ما تقدم فإننا نورد مثلاً تشريعياً يؤكد فيه المشرع المصرى أن الواقعة المنشئة للضريبة على العقارات المبنية يجب أن تكون إيرادات العقارات المبنية وليس العقارات نفسها- راجع معنا نصوص تشريعية سابقة من القانون ١٨٧ لسنة ١٩٩٣ (المواد ٨١ ، ٨٣ ، ٨٤).

المادة ٨١ من القانون ١٨٧ لسنة ١٩٩٣ : تتحدث هذه المادة عن إيرادات الثروة العقارية وهى إيرادات الأراضى الزراعية وإيرادات العقارات المبنية أى أن المشرع يتحدث عن لفظ «إيرادات» تخضع للضريبة وليس العقار نفسه.

المادة ٨٣ من القانون ١٨٧ لسنة ١٩٩٣ : تتكلم عن تحديد إيرادات العقارات المبنية- وتخصم هذه المادة القيمة الإيجارية للمسكن الخاص الذي يقيم فيه الممول هو وأسرته (أى أن المشرع أبقى سكن الممول وأسرته من الخضوع للضريبة) أما فى قانون الضريبة العقارية لجديد فإن سكن الممول وأسرته يخضع للضريبة.

المادة ٨٤ من القانون ١٨٧ لسنة ١٩٩٣ : تتكلم عن الإيراد الفعلى للعقارات المبنية طبقاً لعقود الإيجار وهذا يدل دلالة واضحة على أن نية المشرع تتجه إلى تطبيق الضريبة على الإيرادات.

السبب الثانى لعدم دستورية قانون الضريبة على العقارات المبنية:

المادة ١٢ من هذا القانون تنص على أن: «سعر الضريبة ١٠ ٪ من القيمة الإيجارية للعقارات الخاضعة للضريبة بعد استبعاد ٣٠ ٪ من هذه القيمة للأماكن الخاصة بأغراض السكن وخصم ٣٢ ٪ من هذه القيمة للأماكن المستعملة لغير أغراض السكن.

وكان يجب على المشرع وهو يناقش المادة الخامسة من القانون التي تنص على أنه في حالة إعادة التقدير الخمسى لا تجوز زيادة التقدير على ٣٠٪ بالنسبة للسكن و ٤٥٪ بالنسبة لغير السكن- كان يجدر على المشرع أن تتم زيادة المصروفات والتكاليف أيضاً في حالة إعادة التقدير الخمسى للعقارات المبنية.

السبب الثالث: فرق المشرع فى المادة ١٨ من هذا القانون بين الوحدة المعدة للسكن وغيرها- إذ قرر المشرع إعفاء كل وحدة فى عقار مستعملة فى أغراض السكن تقل قيمتها عن (٦٠٠٠ ستة آلاف جنيه) أى أن المشرع ألغى مبلغ ٦٠٠٠ جنيه من الوحدة السكنية ولم يقرر هذا الإعفاء للوحدة غير السكنية أو غير المخصصة للسكنى.

ويلاحظ أن هناك تناقضاً بين القانون واللائحة بخصوص اختصاص القضاء لنظر المنازعات:

أولاً: المادة ٧ من القانون يختص القضاء الإدارى دون غيره بالفصل فى المنازعات التى تنشأ عن تطبيق أحكام هذا القانون.



ثانياً: المادة ١٧ من القانون: وهي تتحدث عن لجان الطعن التي تنظر المنازعة الضريبية- تصدر اللجنة قرارها خلال ٣٠ يوماً من تاريخ تقديم الطعن إليها ويكون نهائياً- معنى ذلك أنه طبقاً لهذه المادة لا يستطيع المكلف أن يطعن على قرار اللجنة أمام القضاء.

ثالثاً: المادة ١٨ من اللائحة التنفيذية للقانون: أضافت هذه المادة نصاً لم يأت في القانون- آخر فقرة في هذه المادة «وللمكلف بأداء الضريبة ومديرية الضرائب العقارية المختصة- الحق في الطعن على قرارات لجان الطعن أمام القضاء الإداري- خلال ستين يوماً من تاريخ الإعلان لقرار اللجنة.»

والمعروف أن اللائحة التنفيذية تفسر نصوص القانون ولا تصنف.

رابعاً: أغفل المشرع في الفصل الثالث «الطعن على تقديرات القيمة الإيجارية» من النص على ضرورة تطبيق المبادئ والأصول العامة لإجراءات التقاضي الواردة في قانون المرافعات المدنية والتجارية مثلما هو منصوص عليه في قانون الضرائب على الدخل ٩١ لسنة ٢٠٠٥، فحرم بذلك المكلف من حق دستوري للتقاضي بمبادئه وأصوله العامة.

السبب الرابع: اختلاف مراحل فض المنازعات بين هذا القانون وقانون الضرائب على الدخل والمبيعات:

١ - مراحل فض المنازعات فى قانون الضريبة على الدخل ٩١ لسنة ٢٠٠٥، ثلاث مراحل هى (لجان داخلية- لجان طعن- محاكم عادية).

٢ - مراحل فض المنازعات فى قانون المبيعات (ثلاث مراحل هى: لجان التوفيق - لجان التظلمات- المحاكم العادية)

٣ - مراحل فض المنازعات فى قانون الضريبة على العقارات المبنية هى: ١- طبقاً للقانون مرحلة واحدة هى الطعن أمام لجان الطعن وقراراتها نهائية.

٢ - وطبقاً للائحة التنفيذية مرحلتان هما (لجنة الطعن ثم القضاء الإدارى)

ومما تقدم نستنتج أن المشرع المصرى فرق بين قوانين ضريبية ثلاثة لممول واحد أو شخص واحد مما يدل على عدم توحيد الإجراءات الضريبية، ويلاحظ أنه من أسباب عدم دستورية قانون الضريبة على العقارات المبنية أيضاً: ازدواج المحاسبة الضريبية: إذ إن القانون يفرض ضريبة على العقارات المبنية المؤجرة، وفى حالة الإيجار وفقاً

للقانون الجديد (محدد المدة) تتم المحاسبة الضريبية عن هذا الإيراد فى ضرائب الدخل. أى أن العقار يخضع لضريبة عقارية وأيضاً للضريبة على الدخل.

والجدير أن هذا القانون حرم المكلف بأداء الضريبة من حق التقاضى رغم أن اللائحة التنفيذية تعارضت مع نص القانون، إلى جانب أنه كشف عن تفرقة واضحة وعدم مساواة بين دافعى الضرائب بأشكالها المختلفة (دخل- مبيعات- عقارية). بالإضافة إلى أنه ربط ضريبة على عقارات غير مؤجرة يشغلها مالؤها أو أحد أفراد الأسرة (مواطن شيد وحدات سكنية لأبنائه هل من المنطق أن تفرض عليها ضريبة).

وكشف القانون أيضاً عن تناقضات فى قوانين الضرائب الثلاثة تتمثل فى التمايز فى التعامل بين الممولين عند تقديم اعتراضاتهم على تقديرات الضريبة: أ) قانون الضرائب على الدخل يعفى الممول من أى رسوم عند نظر الاعتراض، ب) قانون المبيعات يلزم الممول بسداد مبلغ ٥٠٠ جنيه لنظر تظلمه.

السبب الخامس: القانون صدر فى ٢٣ يونيو ٢٠٠٨ -  
واللائحة صدرت فى ٢٠٠٩/٨/٣ والمادة التاسعة من مواد

الإصدار نصت على العمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره وهو ٢٤ يونيو سنة ٢٠٠٨ وترتب على أن هذا القانون يجرى تطبيقه الآن اعتبارا من يناير عام ٢٠١٠ عدم تفعيل أو تعطيل المواد الرابعة والخامسة والسادسة والسابعة من هذا القانون التى تحدد مواعيد محددة لأنظمة محددة يستطيع المكلف بأداء الضريبة أن يستفيد منها:

م ٦ من القانون: طلب إنهاء المنازعات خلال سنة من تاريخ العمل بهذا القانون.

م ٤ من القانون: إعفاء الممول بشرط تقديم إقرار خلال سنة من تاريخ العمل بالقانون.

م ٥ من هذا القانون: استمرار الخصومة خلال ستة أشهر من تاريخ العمل بهذا القانون.

م ٧ من هذا القانون: التظلمات المقدمة- أن يطلبوا ذلك خلال ستة أشهر من تاريخ العمل بهذا القانون.

السبب السادس:

١ - عقوبة عدم تقديم الإقرار من ٢٠٠ جنية إلى ٢٠٠٠ جنية وتضاعف فى حالة العود.

٢ -المكلف الذى يقدم إقراراً يتضمن بيانات غير صحيحة تؤثر بما يجاوز ١٠٪ من دين الضريبة- يعاقب أيضاً بالغرامة من ٢٠٠ جنية إلى ٢٠٠٠ جنية وتضاعف فى حالة العود.

٣ -الممول الذى لم يقدم الإقرار ترفع عليه دعوى جنائية بناءً على طلب كتابى من الوزير أو من يفوضه.

٤ -معنى ذلك أن الممولين الذين لم يتقدموا بإقراراتهم الضريبية أو قدموها غير صحيحة سيتم إحالتهم جميعاً إلى المحاكم لتوقيع الجزاءات الواردة فى هذا القانون أو تطبيق الجزاءات الاشد فى قانون العقوبات المصرى.

ونلاحظ أن المشرع أوجب لتطبيق العقوبة على مقدم الإقرار أن تكون البيانات غير صحيحة ومؤثرة بما يجاوز ١٠٪ من دين الضريبة- وهل المكلف بأداء الضريبة لديه من الوسائل ما يستطيع به أن يحسب ١٠٪ من دين الضريبة الذى لا يعرفه قبل التقدير ومعنى ذلك أن البيانات غير الصحيحة التى لا تجاوز ١٠٪ من دين الضريبة لا تخضع لأى عقوبة كما ورد فى هذا النص التشريعى.

وختاماً ومن منطلق قومى وطنى نرجو من السادة أعضاء مجلس الشعب مراجعة نصوص هذا القانون وتلافى الثغرات القانونية ولنا كبير الأمل فى مراعاة السلطة التشريعية لما تعانيه جماهير الشعب الكادحة التى لا تستطيع أن تتحمل عبء ضريبة لقانون غامض لا نعرف مدى تطبيقه أو تأثيره على المناخ الاستثمارى فى مصر.

وكيل وزارة المالية - رئيس منطقة ضرائب الشرقية - سابقاً

وكيل وزارة المالية - رئيس منطقة ضرائب الشرقية - سابقاً

# كشفتها دراسة لقوانين الضرائب ازدواجية في المحاسبة للخاضعين لضريبتى

## الدخل والعقارات

كتب - عبد المجيد الشوافي

كشفت دراسة تحليلية لقوانين الضرائب علي الدخل والمبيعات والعقارات عن عدة أوجه من الاختلاف والتمييز في التعامل مع الممولين والمكلفين بأداء هذه الأنواع من الضرائب وازدواجية المحاسبة للخاضعين لضريبتى الدخل والعقارية.

وبينت الدراسة التي أعدها محمد حلمي وهدان وكيل وزارة المالية السابق لشئون مصلحة الضرائب أن تناقضات القوانين الثلاثة تتمثل في التمايز في التعامل بين الممولين عند تقديم اعتراضاتهم علي تقديرات نوع الضريبة وقيمتها المستحقة.. فبينما يعفي قانون الضريبة علي الدخل الممولين من سداد أية رسوم مالية لنظر اعتراضاتهم وطعونهم.. فإن قانون ضرائب المبيعات يحتم علي مموله سداد مبلغ ٥٠٠ جنيه لنظر تظلمه.

فيما يقضي قانون الضريبة العقارية بأن يسدد المكلف بأدائها مبلغ ٥٠ جنيها عند تقديم الطعن.

وفي الوقت نفسه فإن القوانين الثلاثة تعفي الجهات الإدارية الحكومية الممثلة لمصلحتي الضرائب علي الدخل والمبيعات والعقارية من سداد أي رسوم في حالة اعتراضها علي قرارات لجان الطعن والتظلمات التي تصدر لصالح الممولين.. مما يعد تفرقة بين الممول والجهة المطالبة بالضريبة وظلما للممول. وأوضحت الدراسة أن هناك ازدواجية في المحاسبة وتحصل الضريبة علي واقعة واحدة تتمثل في إخضاع مالكي الوحدات السكنية المؤجرة لضرائب الدخل.. وأخري لقانون الضريبة العقارية مما كان يستوجب علي المشرع الغاء الباب الخامس في القانون ٩١ لعام ٢٠٠٥ والمتعلق بالثروة العقارية في ضريبة الدخل..

ولم يخل قانون الضرائب العقارية من التناقض بين موادها ذاتها، حيث نصت المادة السابعة بأن يختص القضاء الإداري دون غيره بالفصل في المنازعات التي تنشأ عن تطبيق هذا



القانون.. بينما تنص الفقرة الأخيرة من المادة ١٧ من ذات القانون علي أن قرارات لجان الطعن في تقديرات القيمة الإيجارية نهائية وهو ما يعني أنه لا يجوز الطعن عليها.. وذلك خلافا لما نص عليه قانونا ضرائب الدخل.. وضرائب المبيعات من حق الممول في اللجوء الي القضاء المدني - وليس الإداري - مؤكدا حق دافع الضريبة - الدستوري - في الاحتكام للقضاء المدني بمراحله المتعددة من الابتدائي إلي الاستئناف ثم النقض..

وهذا ما يكشف عن التفرقة وعدم المساواة في التعامل بين دافعي الضرائب بأشكالها المختلفة.. الأمر الذي يؤدي الي حرمان المكلفين بأداء الضريبة العقارية من حق التقاضي في نظر منازعاتهم.

وأشارت الدراسة إلي أن قانون ضرائب العقارات كشف عن مفارقة غريبة في ربط الضريبة علي العقارات غير المؤجرة أو التي يشغلها مالکها أو أحد أبناءه وهي حالات تنتفي فيها الواقعة المنشئة للضريبة والمتمثلة في تحقيق القيمة الإيجارية من العقار.. علي عكس ما يقضي به قانونا

ضرائب الدخل والمبيعات من فرض الضريبة وتحصيلها بناء على تحقق الواقعة التي تنشأها في النشاط الصناعي والتجاري والمهني وتؤدي الي الربح في نهاية السنة المالية.. والذي يجعل دين الضريبة يتولد في ذمة الممول.

وأوصت الدراسة بضرورة العمل علي إصدار تشريع موحد لاستحقاق الضريبة علي المواطنين الخاضعين لها وذلك بدلا من القوانين الثلاثة لضرائب الدخل والمبيعات والعقارات.. وتطبيق إجراءات موحدة تمارسها هيئة واحدة تتولي أعمال الفحص والتقدير والربط وتحصيل الضريبة المستحقة علي كل مواطن لتخفيف الأعباء المالية والتيسير علي المواطنين من دافعي الضرائب والمكلفين بأدائها بتوحيد جهة المحاسبة وبما يسهم في تخفيض حجم النفقات الحكومية.