

دراسة مجمعة عن نشاط التصرفات العقارية

مصلحة الضرائب المصرية الضريبة العامة على الدخل منتدى الفحص الضريبي

إصدارات القانون عنصر المقارنة	قانون ١٥٧ لسنة ١٩٨١ وتعديلاته بالقانون لسنة ٩٣	قانون ٩١ لسنة ٢٠٠٥	تعديلات القانون ٩١ لسنة ٢٠٠٥ بالقانون ١١ لسنة ٢٠١٣	ملاحظة وتعليق
الفترة الزمنية لتطبيق مواد التصرفات العقارية	ق ١٥٧ من ٨٢ حتى ١٩٩٣ ق ١٨٧ من ٩٤ حتى ٢٠٠٤	٢٠٠٥/١/١ حتى ٢٠١٣/٥/١٨	٢٠١٣/٥/١٩ حتى الآن	
مواد القانون المطبقة	عند المحاسبة عنها كقيم تصرفات	مادة ٤٢ ق ٩١ لسنة ٢٠٠٥	مادة ٤٢ (معدل) ق ٩١ لسنة ٢٠٠٥ المعدل بالقانون ١١ لسنة ٢٠١٣	
	عند المحاسبة عنها كنشاط تجاري	مادة ١٩ قانون ١٥٧ لسنة ٨١ مادة ٢٢ قانون ١٨٧ لسنة ٩٣	مادة ١٩ بند ٨٧، ق ٩١ لسنة ٢٠٠٥	
الكيان القانوني أو المنشآت التي تطبق عليها	تطبق على الأفراد وكذلك حصة الشركاء في شركات الأشخاص والتوصية والواقع	تطبق ضريبة التصرفات بقيمة ٢,٥% على الأشخاص الطبيعيين فقط	ولا تطبق ضريبة التصرفات على الأشخاص الاعتبارية بكافة أشكالها ويتم المحاسبة عن التصرفات كعنصر تجاري.	
	لا تطبق ضريبة التصرفات على شركات الأموال			
نسبة ضريبة التصرفات العقارية	نسبة ٥% بالقانون ١٥٧ ثم أصبحت بنسبة ٢,٥% بالقانون ١٨٧ لسنة ٩٣ وتحسب من إجمالي قيمة التصرف بدون أي تخفيض أو تكاليف	نسبة ٢,٥% من إجمالي قيمة التصرف بدون أي تخفيض أو تكاليف		
الواقعة المنشئة لضريبة التصرفات العقارية	عند الإشهار والتسجيل للعقد في الشهر العقاري	عند نقل الملكية بأي مستند تعاقدي سواء كان غير مشهر أو مشهر بالشهر العقاري، ويتم الإثبات بكافة طرق الإثبات حتى لو بالمعاينة من قبل المأمورية		
غرامة التأخير	لا تطبق عليها غرامة التأخير طبقاً للمادة ١٧٢ ق ١٥٧ لسنة ٨١ وتعديلاته	لا تطبق عليها غرامة التأخير الواردة بالمادة	تطبق غرامة التأخير طبقاً للمادة ١١٠ ق ٩١ لسنة ٢٠٠٥ بعد	

	فترة سماح شهر من تاريخ البيع	١١٠ ق ٩١ لسنة ٢٠٠٥		
الحد الأدنى لحساب أي غرامة تأخير ستكون بدءاً من ٢٠١٣/٥/١٩ : - لأي تصرف بدء هذا التاريخ (سواء مشهر أو غير مشهر) ... أو -لأي تصرف قديم ثم الإشهار بعدها (بعد أو بدء) هذا التاريخ	من ٢٠١٣/٥/١٩ حتى الآن = ٢,٥% ض + قيمة الغرامة (وتحسب الغرامة الواردة بالمادة ١١٠ بعد مدة شهر كفترة سماح من تاريخ البيع)	من ٢٠٠٥/١/١ حتى ٢٠١٣/٥/١٨ = ٢,٥% ض + صفر غرامة	حتى عام ٩٣ = ٥% ض + صفر غرامة ومن ٩٤ / ٢٠٠٤ = ٢,٥% ض + صفر غرامة	عند حدوث الواقعة المنشئة للضريبة يتم المحاسبة كالتالي :
الحد الأدنى لحساب أي غرامة التأخير ستكون بدءاً من ٢٠١٣/٥/١٩ . أي تصرف بدءاً من هذا التاريخ سواء مشهر او غير مشهر سيخضع لغرامة تأخير طبقاً للمادة ١١٠ ق ٩١ لسنة ٢٠٠٥ في حالة عدم السداد للضريبة ، وبعد فترة شهر فقط سماح عن عدم السداد . أي تصرف تم قبل هذا التاريخ وتم إشهاره قبل هذا التاريخ ، لا تحتسب عليه غرامة تأخير. أي تصرف تم قبل هذا التاريخ وتم إشهاره بعد هذا التاريخ تحتسب عليه غرامة تأخير بدءاً من ٢٠١٣/٥/١٩ كحد أدنى لتاريخ حساب الغرامة				ليصبح المبدأ العام لكافة القوانين السابقة عند حساب غرامة التأخير هو :
المعيار الفيصل في هذا الموضوع بدءاً من تاريخ ٢٠١٣/٥/١٩ ((لينقسم لفترتين)) : ((قبل هذا التاريخ)) الواقعة المنشئة للضريبة الشهر والتسجيل بالشهر العقاري فقط ، وكافة التصرفات التي تمت بعقود عرفية أو تم عليها صحة توقيع أو أي اجراء بخلاف الشهر والتسجيل ، الممول لا يستحق عليه وغير مطالب بسداد الضريبة (٢,٥%) ((بدءاً من هذا التاريخ)) الواقعة المنشئة للضريبة أي تصرف يتم بنقل الملكية لشخص آخر ، سواء بعقود عرفية أو عقد مشهر بالشهر العقاري ، هنا الممول يستحق عليه ضريبة (٢,٥%) وغرامة في حالة عدم السداد (كما سبق شرح الغرامة)				كما أن المبدأ العام لكافة القوانين للمطالبة بالضريبة الأصلية كما يلي :
	نموذج ٨ ضريبة عقارية	نموذج ٥٦ ضريبة عقارية	نماذج إخطار الممول بضريبة التصرفات	
	نقلت ووردت احكام التصرفات العقارية العارضة ضمن ايرادات الباب الخامس الخاص بالثروة العقارية	وردت احكام التصرفات العقارية العارضة ضمن ايرادات باب النشاط التجاري والصناعي	باب احكام مواد المحاسبة عن التصرفات العقارية	
وفي كافة القوانين السابقة لا يخضع للتصرف للضريبة في حالات الهبة للأصل والفرع والأزواج ، والبيوع الجبرية ، والمنفعة العامة ، والهبة للحكومة	تصرفات الوارث بعقار موروث علي حالته ، تقديم العقار كحصة عينية في شركة ، التصرفات بالقرى فقط (وخضوع التصرفات في المدن داخل الكردون وخارجها للضريبة)	تصرفات الوارث بعقار موروث علي حالته ، تقديم العقار كحصة عينية في شركة ، التصرفات خارج كردون المدينة	استثناء من فرض ضريبة التصرفات العقارية	

والأشخاص الاعتبارية العامة		
	<p><u>لشعبة الحجز وبمساعدة شعبة الحصر... عند استحقاق ضريبة التصرفات العقارية ، التأكد من صحة تاريخ التصرف الثابت لديه بالمستندات المقدمة للمأمورية ، فقد يكون هذا التاريخ صورياً ، ويتم التحقق من خلال انتقاله ومعاينته للعين ، فقد يكون هناك دلائل علي عدم صحة هذا التاريخ من خلال وجود عدادات كهرباء أو مياه ثابتة في العقار ، يقوم المأمور بأخذ بياناتها والانتقال للجهات المعنية للاطلاع علي العقود التي لديهم أو اوامر التركيب ..للتأكد من تاريخ تلك العقود ومطابقتها بما لديه ، وفي حالة وجود ما يخالف ذلك...تحسب علي الممول غرامة تأخير بدء من التاريخ الحقيقي .. كما يتم الاطلاع علي تاريخ ترخيص البناء فقد يكون في تاريخ سريان قانون ١١ لسنة ٢٠١٣ أو قريب منه وبالتالي من المنطق جدا أن عمليات البيع تمت في ظل هذا القانون، أو بكافة طرق الإثبات.</u></p>	<p>ملحوظة هامة: حالياً يوجد دور هام لشعبة الحجز عند استحقاق الضريبة للتصرفات العرضية)) ولا يوجد دور لشعبة الفحص ((</p>
	<p><u>مثال : ممول له تصرف عقارى فى بورسعيد ... والممول يقيم فى السويس وقام الممول بشهر التصرف بالسويس ... فأى المأموريات ملتزمة بالمحاسبة ؟ مأمورية الشهر ام المأمورية التي يقع بها التصرف ؟؟</u> هذا السؤال هام جدا وخاصة فى ظل التعديلات الجديدة للقانون ..فالمتمتع أن تكون المحاسبة بمأمورية التي يقع بها محل إقامة المتصرف؟؟ وهذا الأمر لا يستقيم ولا يصح لماذا ... لأنه من غير المعقول أن تكون المأمورية التي يقع في نطاقها التصرف وقامت بمجهود في فحصه أن تذهب اموال ضريبة التصرف الي مأمورية أخرى. ثانيا وهذا هو الأهم: من الممكن أن يحدث <u>تلاعب</u> وهو الأمر الذي يفعله كثيرون في الواقع العملي ..أن يكون هناك عقار أرث فقام الممول ببيعه وتم شهر التصرف في بلدة أخرى أو مأمورية أخرى !!! هنا ممكن أن يدعي الممول أن بيع العقار او الوحدة كما هو بحالته، وهو يعلم علم اليقين أن الأمر يصعب علي المأمورية التي لا تقع في منطقة الاختصاص معرفته لبعد المسافة لذلك لا بد أن يتم <u>المحاسبة للتصرف للعقار في مأمورية التي يقع بها التصرف حتى تتأكد المأمورية من خلال المعاينة أن العقار بالفعل بحالته ... وهذه النقطة سنطيل فيها الشرح فى المتابعة للدراسة لان بها كثير من الأمر والتلاعب.</u></p>	<p>المأمورية المختصة بالمحاسبة</p>