



وزارة المالية
مصلحة الضرائب العقارية

كتاب دوري

رقم (١) لسنة ٢٠٢٢

بشأن ضوابط تقديم الطعن الحكومي أمام لجان الطعن

في ضوء ما تلاحظ من قيام العديد من مناطق الضرائب العقارية بمختلف المحافظات بإقامة الطعون الحكومية أمام لجان الطعن الضريبي دون استيفاء الجانب الشكلي والموضوعي بالقدر اللازم لتحقيق أوجه دفاع ودفع وطلبات المصلحة المقدمة بطلب الطعن الأمر الذي كان لابد معه من توضيح الجوانب الشكلية والموضوعية الواجب اتباعها في الطعون الحكومية بما يتفق وصحيح القانون .

أولاً : الجوانب الشكلية :

يعد الجانب الشكلي من أهم الجوانب التي يتعين مراعاتها وذلك بإعتباره من المسائل الأولية التي يتعين علي السيد رئيس اللجنة التحقق من توافرها قبل التعرض للجوانب الموضوعية وبذلك فإن من شأن عدم توافر هذا الجانب القضاء بعدم قبول الطعن شكلاً إما لعدم إقامته في المواعيد القانونية أو تقديمه من غير ذي صفة أو مصلحة، وعليه يتعين إعداد حافظة مستندات ترفق بطلب الطعن متضمنة المستندات الآتي بيانها :

١ - يقدم طلب الطعن الحكومي علي النموذج المعد في هذا الشأن خلال المواعيد القانونية والمحددة بـ (٦٠) يوم من تاريخ إخطار المكلف بأداء الضريبة وفقاً لنص المادة ١٦ من قانون الضريبة علي العقارات المبنية رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨ .

٢ - تقديم صورة طبق الأصل من قرار وزير المالية رقم ٣٤١ لسنة ٢٠٢١ والمنشور بالواقع المصرية بالعدد رقم ١٥٢ تابع ب بتاريخ ٢٠٢١/٧/٨ بشأن تفويض السيد الأستاذ/ رئيس مصلحة الضرائب العقارية في بعض اختصاصات وزير المالية الواردة بقانون الضريبة والتي من بينها مذكرات الطعن علي تقديرات القيمة الايجارية، وذلك فيما يتعلق بالطعون الضريبية المقدمة اعتباراً من تاريخ التفويض .

٣ - تقديم صورة طبق الأصل من مصفوفة الطعون الحكومية المعتمدة من السلطة المختصة المفوضة من وزير المالية .

وبذلك يكون الطعن قد استوفي جوانبه الشكلية فيما يتعلق بشرطي الميعاد القانوني والصفة والمصلحة في إقامة الطعن .

هذا بخلاف أوجه الدفاع الشكلية فيما يتعلق بطعن المكلف بأداء الضريبة التي يتعين على مندوب المنطقة الحاضر أمام لجان الطعن إبداءها أمام اللجنة وتضمينها بمذكرة الدفاع (الميعاد القانوني/ الصفة).

ثانياً : الجوانب الموضوعية :

يمثل الجانب الموضوعي في الطعون الضريبية الجانب الفني الذي يترتب عليه تحديد وعاء الضريبة وهو ما يعطي لهذا الجانب أهمية بالغه كونه الإخلال أو التقصير في توضيح معالمه يترتب عليه أثراً مالياً تمس مستحقات الدولة الضريبية ، ومن ثم يتعين أن يتسم هذا الجانب بالشفافية والوضوح فيما يتعلق بمعايير التقييم سواء العامة أو الخاصة بحسب الأحوال وأن يكون قائماً على أسس تدعمه بما يحقق العدالة الضريبية والحفاظ على حقوق الخزانة العامة للدولة ، ولذلك فإنه يتعين مراعاة الآتي بكل دقة :

- 1- إعداد مذكرة تفصيلية بأوجه الدفاع الشكلية والموضوعية مؤيده بكافة المستندات اللازمة لتحقيق دفاع المصلحة.
- 2- إعداد تقريراً فنياً موقعاً من (مدير المأمورية المختصة / مدير عام إدارة المباني بالمنطقة / رئيس المنطقة) موضحاً به أوجه القصور في قرار لجنة الحصر والتقدير وأسس معايير وذلك وفقاً للنموذج المرفق.
- 3- إعداد حافظة تشتمل على المستندات الآتي بيانها بصفة أساسية بخلاف المستندات الأخرى التي تري المنطقة والمأمورية المختصة إضافتها بملف الطعن.

- أ- كافة المستندات الموضحة تفصيلاً بالبند أولاً من هذا الكتاب.
- ب- صورة طبق الأصل من إخطار المكلف بوعاء الضريبة على أن يكون هذا الإخطار معلناً إعلاناً قانونياً صحيحاً مرتباً لأثاره القانونية والتي تتحقق بصفة رئيسية في بيان أسم المستلم - وصفته أن لم يكن المكلف - وتاريخ الاستلام.
- ج- استكشاف من واقع السجلات عن الوحدة أو المنشأة محل الطعن، موضحاً به أسس التقدير، ويلزم تحري الدقة عند تحريره بحيث يكون مطابقاً لما ورد بالسجلات من حيث الوصف والقيمة .
- د- التقرير الفني بالاسس والمعايير التي تحقق طلبات المصلحة في الطعن.
- هـ- أي مستند آخر تري المنطقة اضافته يكون له صله بموضوع طلب الطعن، ومن تلك المستندات على سبيل المثال صور عقود ايجار للحالة محل الطعن أو لحالات المثل ، تقديرات لحالات الجوار المتماثلة مع الوحدة محل الطعن في المعايير العامة أو الخاصة.....

على أن يتم إعداد صفحة غلاف لحافظة المستندات على النحو الآتي .:

م	تاريخ المستند	عدد الأوراق	بيان المستند ودلالته

ثالثاً : الضوابط العامة:

يتعين التفرقة عند إقامة الطعون الحكومية بين حالتين تنطبقان بالغرض من تحريك الطعن وذلك في ضوء ما درج عليه العمل بالمصلحة وهما :

١- الطعن لوجود قصور في قرار لجنة الحصر والتقدير (طعن أصلياً).
يتعين على المنطقة في هذه الحالة إقامة طعناً أصلياً بطلب زيادة القيمة الإيجارية المتخذة أساساً لحساب الضريبة على العقارات المبنية وفقاً للأسس الفنية والأسباب الموضوعية التي سيتم توضيحها بالمذكرة والتقرير الفني.
وتتحقق هذه الحالة سواء أكان الطعن الحكومي مقدماً للجنة الطعن على استئصال أو كطعن مقابل لطعن المكلف .

٢- الطعن كإجراء احترازياً في حالة وجود طعن مقدم من المكلف (طعن المقابل).
وفي هذه الحالة يتعين على المنطقة حال إعداد المذكرة والتقرير الفني كما لو كان الطعن أصلياً .

وفي جميع الأحوال يتعين تضمين الطلب المعروض على السيد رئيس المصلحة للموافقة على الطعن الحكومي وكذا المذكرة والتقرير الفني أن التقديرات التي حددتها المنطقة في طلباتها هي تقديرات في ضوء البيانات والمستندات المتاحة لديها وتعتبر تلك التقديرات هي الحد الأدنى للزيادة المطلوبة من التحفظ بتعديل الطلبات أثناء سير الخصومة متى توافر لدى المنطقة مستندات من شأنها زيادة القيمة عما ورد بطلب الطعن.

هذا ويتعين الالتزام بالعمل بالنماذج المرفقة بهذا الكتاب فيما يتعلق بتقديم ومباشرة الطعون الحكومية أمام لجان الطعن (طلب الموافقة على الطعن/ التقرير الفني / مذكرة الدفاع).

وبناءً على ما تقدم، يرجى التوجيه لدى كافة المختصين بالالتزام بما ورد به عليه بكل ثقة منعاً من تحديد المصلوات القانونية تجاه كل من يثبت عدم إلتزامه بما ورد في هذا الكتاب .

رئيس المصلحة

أنور فوزي محمد

صدر في : ٢٠٢٢/ ١/ ٢٠



وزارة المالية

مصلحة الضرائب العقارية
منطقة الضرائب العقارية بمحافظة
مأمورية

تقرير فني

في الطعن رقم لسنة ٢٠٢

وال مقام من السيد / بصفته ضد
علي الوحدة (المنشأه) رقم الكائنة في محافظة

بموجب الطلب المقدم من المصلحة علي نموذج رقم بتاريخ / / ٢٠٢
والمقيد برقم لسنة ٢٠٢ والذي يطلب في ختامها القضاء بزيادة القيمة
الايجارية المتخذة اساساً لحساب الضريبة والمقدرة علي الوحدة المشار اليها بعاليه
وذلك لتتدني التقدير الوارد بقرار لجنة الحصر والتقدير وعدم مراعاته للمعايير
العامة الواردة في القانون بالإضافة إلي المعايير الخاصة المتفق عليها مع الوزير
المختص.

أولاً: استعراض موجز للوحدة محل الطعن وفقاً للثابت في السجلات :

عنوان الوحدة:

نوع الاستغلال:

حدودها :

الوصف :

المساحة الكلية:

رسم كروكي للموقع :

ثانياً: معايير التقييم وفق قرار لجنة الحصر والتقدير :

أ- معايير عامة:

ب- معايير خاصة:

ثالثاً: أوجه الاعتراض علي تقديرات لجنة الحصر والتقدير :

١- الخطأ في البيانات الجوهرية التي من شأنها التأثير بشكل ملموس في تحديد
وعاء الضريبة.

٢- بطلان معايير التقييم التي انتهجتها لجنة الحصر والتقدير لتحديد وعاء الضريبة عن المنشأة محل الطعن.

٣- عدم مراعاة المعايير (العامة / الخاصة) حال تقدير وعاء الضريبة .
حيث أغفلت اللجنة حال قيامها بأعمال الحصر والتقدير المعايير العامة لموقع الوحدة ووصفها مما ترتب عليه تدني التقدير بالمخالفة للواقع، فضلاً عن عدم مراعاتها للأصول المحاسبية المتفق عليها ببروتوكول التقييم المتفق عليه في هذا الشأن، وذلك من عدة جوانب سنوضحها تباعاً فيما يلي:

٤- عدم وجود معيار محدد وثابت للجنة الحصر والتقدير .
حيث قامت اللجنة بتقدير وعاء الضريبة بصورة متفاوتة للعديد من الوحدات التي تشترك في المعايير مما يؤكد عدم صحة وسلامة التقدير بما يتفق واحكام القانون، فضلاً عن إخلالها بمبدأ العدالة الضريبية التي يتعين تحقيقها خاصة بين أصحاب المراكز القانونية الواحدة ، وفيما يلي بيان بتقديرات الوحدات التي تقع في ذات (المنطقة/ الشارع/ العمارة) والمختلفة في تقديراتها.

رابعاً: الأسس الفنية المؤيدة لطلبات المصلحة بتقدير القيمة الإيجارية بمبلغ
(فقط جنيهاً) وذلك بحدها الأدنى ما لم يستجد مستندات إضافية أثناء سير الطعن من شأنها زيادة التقدير عن ذلك الحد.



وزارة المالية
مصلحة الضرائب العقارية
مكتب رئيس المصلحة

كتاب دوري رقم (٢) لسنة ٢٠٢٢
بشأن

سعر الائتمان والخصم المعلن من البنك المركزي

في إطار حرص المصلحة على تحديث التعليمات والكتيب الدورية بما يتفق مع أحكام قانون الضريبة على العقارات المبنية الصادر بالقانون رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ، وحيث نصت المادة (٢٧) من القانون المشار اليه على أن :

" يستحق مقابل تأخير على ما لا يتم أدائه من الضريبة وفقاً لهذا القانون وذلك اعتباراً من أول يناير التالي للسنة المستحق عنها الضريبة .

ويحسب مقابل التأخير على أساس سعر الائتمان والخصم المعلن من البنك المركزي في الأول من يناير السابق على ذلك التاريخ مضافاً إليه ٢% مع استبعاد كسور الشهر والجنية وذلك عن فترة التأخير ولا يتركب على الطعن أو الالتجاء إلى القضاء وقف استحقاق هذا المقابل ."

لذا تنبه المصلحة إلى ضرورة مراعاة الآتي :

- سعر الائتمان والخصم المعلن من البنك المركزي في الأول من يناير ٢٠١٨ هو ١٩.٢٥ %
- سعر الائتمان والخصم المعلن من البنك المركزي في الأول من يناير ٢٠١٩ هو ١٧.٢٥ %
- سعر الائتمان والخصم المعلن من البنك المركزي في الأول من يناير ٢٠٢٠ هو ١٢.٧٥ %
- سعر الائتمان والخصم المعلن من البنك المركزي في الأول من يناير ٢٠٢١ هو ٨.٧٥ %
- سعر الائتمان والخصم المعلن من البنك المركزي في الأول من يناير ٢٠٢٢ هو ٨.٧٥ %

والمصلحة تهيب بالمعاملين بحقل الضرائب العقارية تنفيذ هذه التعليمات بكل دقة

رئيس

مصلحة الضرائب العقارية

أنور فوزي محمد

تحريراً في : ٢٠٢٢/٢/٢



وزارة المالية
مصلحة الضرائب العقارية

كتاب دوري

رقم (٣) لسنة ٢٠٢٢

بشأن المعاملة الضريبية للمؤسسات التجارية
وفقاً لأحكام قانون الضريبة على العقارات المبنية رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨ وتعديلاته

في إطار حرص المصلحة على نشر الثقافة الضريبية التي تحكم وتلزم المعاملات الضريبية بمختلف أنواعها، لتوضيح أسس المعاملة الضريبية الصحيحة وتوحيد كافة الإجراءات التنفيذية على مستوى مأموريات الضرائب العقارية بجميع محافظات الجمهورية، فقد تم إعداد هذا الكتاب بشكل مبسّط بما يحقق مبدأ الشفافية ويدعم الثقة بين المصلحة والمكلفين بأداء الضريبة.

الضريبة على العقارات المبنية على المؤسسات التجارية:

مفاهيم عامة:

« الضريبة على العقارات المبنية هي ضريبة سنوية ذات طبيعة عينية يتم فرضها على الوحدات العقارية وما في حكمها متى توافرت فيها إحدى حالات فرض الضريبة المحددة بنص المادة الثامنة من قانون الضريبة على العقارات المبنية وهي:

- ١- تام ومشغول: وتعني إتمام العقار بنائياً وشغله بالفعل.
 - ٢- تام وغير مشغول: وتعني إتمام العقار بنائياً وغلقه دون اشغال.
 - ٣- مشغول على غير إتمام: وتعني عدم إتمام العقار بنائياً وشغله برغم ذلك.
- وفي جميع الحالات يلتزم بسداده المالك أو صاحب الحق العيني بالانتفاع أو الاستغلال.

- « يستمر وعاء الضريبة ثابتاً طوال مدة الحصر العام والمقدرة بخمس سنوات.
- « يلتزم كل مكلف بأداء الضريبة بتقديم الإقرار الضريبي في المواعيد القانونية المقررة لذلك حتى ولو كان العقار معفياً.
- « كما يلتزم المستفيد من الإعفاء الضريبي المقرر بالقانون أن يتقدم بطلب للمأمورية بالمستندات الدالة على توافر شروط الإعفاء في حقه.

التعريف بالمؤسسات التعليمية:

يختلف مفهوم المؤسسات التعليمية بحسب مستوى التعليم والجهة الخاضع لإشرافها وهو ما سنوضحه فيما يلي:

المؤسسات التعليمية:

هي كل منشأة مختصة بالعملية التعليمية أياً كانت المرحلة التي تختص بها أو الوزارة التابعة لها، وتنقسم هذه المؤسسات إلى قسمين رئيسيين:

القسم الأول (التعليم الأساسي والفني والمهني):

ويشمل المدارس التابعة لإشراف وزارة التربية والتعليم بمختلف أنواعها (حكومية / تحريبية / خاصة / لغات / انترناشونال....).

القسم الثاني (التعليم العالي):

هي كل منشأة خاضعة لإشراف وزارة التعليم العالي، وتشمل الجامعات الحكومية والخاصة والأهلية والتكنولوجية والمشاريع القومية لدعم البحث العلمي والأكاديميات المتخصصة والمعاهد العليا والتي تهدف إلى خدمة العملية التعليمية، كما يوجد بعض الكليات العسكرية التابعة لوزارة الدفاع ووزارة الداخلية.

وفيما يلي بيان بأنواع الجامعات :

الجامعات الحكومية: هي منشآت لا تهدف إلى الربح وتحصل على تمويلها من الموازنة العامة للدولة، وهدفها الوحيد والرئيسي هو خدمة العملية التعليمية.

الجامعات الخاصة: هي منشآت التعليم العالي التي تهدف للربح سواء كانت مملوكة للقطاع الخاص بالكامل أو بالشراكة مع الحكومة المصرية.

الجامعات الأهلية: هي منشآت التعليم العالي التي لا تهدف إلى الربح ويتم ضخ الأموال المتلقاه من الطلاب للخدمة التعليمية بالجامعة باستمرار عملها .

مدينة زويل للعلوم والتكنولوجيا: وهي مشروع مصر القومي للنهضة العلمية وتضم كليات ومعاهد للبحث العلمي وهي مؤسسة غير هادفة للربح.

ونظراً لاختلاف المعاملة الضريبية للمؤسسات التعليمية فمنها ما هو غير خاضع لأحكام هذه الضريبة، ومنها المعفى بشروط محددة ومنها الخاضع لها، وفيما يلي بيان للمعاملة الضريبية للمؤسسات التعليمية:

القسم الأول

المؤسسات التعليمية الغير خاضعة للضريبة

أولاً: المؤسسات التعليمية الحكومية:

- تستفيد المؤسسات التعليمية الحكومية من حكم عدم الخضوع للضريبة وفقاً لنص المادة (١١/أ) من القانون والتي قررت عدم الخضوع للضريبة على

العقارات المملوكة للدولة والمخصصة لغرض ذي نفع عام، وكذا العقارات المبنية المملوكة للدولة ملكية خاصة، على أن تخضع للضريبة من أول الشهر التالي لتاريخ التصرف فيها للأفراد أو الأشخاص الاعتبارية.

وعلى ما تقدم، تستفيد كل من المدارس والجامعات الحكومية المملوكة للدولة من حكم عدم الخضوع للضريبة كون هدفها الوحيد والرئيسي هو خدمة العملية التعليمية بما يحقق النفع العام، خاصة وأن هذه المؤسسات تحصل على تمويلها من الموازنة العامة للدولة ولا تستهدف تحقيق الأرباح.

ويسري حكم عدم الخضوع على الوحدات داخل المؤسسة المستغلة في غير الأغراض التعليمية كالكتيريات سواء كانت تديرها المؤسسة بنفسها أو مؤجرة منها للغير، حيث يتم تخصيص عائد تلك الوحدات في خدمة العملية التعليمية بصفة عامة، أو لأغراض التكافل الاجتماعي للطلاب وفقاً لأحكام قانون تنظيم الجامعات.

وذلك ما لم تكن تلك الوحدات ذات استقلال إداري وقني ومالي ويكون ريعها ضمن الأموال المملوكة للمؤسسات ملكية خاصة غير مرصودة للنفع العام، كما ينتفي حكم عدم الخضوع متى قامت المؤسسة بإبرام عقود انتفاع أو استغلال وفي هذه الحالة يكون المكلف بإداء الضريبة المقتطعة أو المستغل.

ثانياً: الأبنية المخصصة لتعليم الدين:

كما تستفيد من حكم عدم الخضوع للضريبة كافة الأبنية التي يقتصر نشاطها على تعليم الدين فقط وفقاً لنص المادة (١١/ب) من القانون بصرف النظر عن مالكيها سواء أكان شخص طبيعي أو اعتباري (عام/ خاص).

ولا يسري حكم عدم الخضوع متى تم ممارسة العملية التعليمية طبقاً لنظم التعليم المقررة بالإضافة للموارد الدينية، حيث قصر المشرع حكم عدم الخضوع صراحة على مدارس تعليم الدين دون غيرها من المؤسسات التي تباشر أنواع أخرى من التعليم غير الديني.

التقسيم الثاني

المؤسسات التعليمية الاعفاء من الضريبة

أولاً: المجاني المخصصة للعملية التعليمية:

يتم إعفاء المؤسسات التعليمية التي يتم إنشائها للنهوض بالعمارة التعليمية دون استهداف الحصول على الأرباح، وفقاً لنص المادة (١٨/ب) من القانون، ولا يسري الإعفاء متى كانت تلك المؤسسات تحقق ربحاً فعلياً، ويتم الاستفادة من الإعفاء وفقاً للإجراءات الآتية:

١- أن يتقدم المكلف بأداء الضريبة بطلب الإعفاء إلى مأمورية الضرائب العقارية المختصة خلال (٣٠) يوم من تاريخ استلام الإخطار الضريبي أو علمه به على أن يرفق بالطلب كافة المستندات المتعلقة بالعقار أو الوحدة محل طلب الإعفاء وصلته بالعقار ، وهي كالآتي:

- المستندات الدالة على ملكية العقار وصفة مقدم الطلب.
- صورة من تراخيص مزاولة النشاط.
- صورة من لائحة النظام الأساسي.
- قوانين أو قرارات إنشاء المؤسسة.
- المستندات الدالة على عدم تحقيق الأرباح.

ويتم تقديم الطلب على النموذج المعد لذلك الغرض.

٢- يتم دراسة الطلب واستصدار القرار اللازم من رئيس منطقة الضرائب العقارية المختص.

- وفي جميع الأحوال يلتزم المكلف بأداء الضريبة بتقديم إقرار مبي زال سبب الإعفاء ، وإلا عد متهرباً من الضريبة ويعاقب بغرامة لا تقل عن ألف جنيه ولا تجاوز خمسة آلاف جنيه بالإضافة إلى تعريض يعادل مثل الضريبة التي لم يتم إدارها وفقاً لنص المادة ٣١/ب من القانون .

ثانياً: المباني الملحقة بالمؤسسة التعليمية.

- يسري حكم الإعفاء على كافة الوحدات الملحقة بالمؤسسة التعليمية طالما توافرت فيها الشروط المشار إليها بعاليه ، ولا يسري ذلك الإعفاء على الشقق أو محلات الملحقة بها متى كانت مؤجرة للغير.

القسم الثالث

المؤسسات التعليمية الشافعية الضريبية

هي المؤسسات التعليمية التي تهدف للربح سواء كانت مملوكة للقطاع الخاص بالكامل أو بالشراكة مع الحكومة المصرية، ويتم احتساب الضريبة المستحقة على المباني المخصصة للعملية التعليمية، وتعامل ضريبياً باعتبارها وحدات تجارية ، وموضح فيما يلي أسس المحاسبة الضريبية لتلك الوحدات:

- يتم تحديد القيمة الإيجارية للوحدات العقارية من خلال اللجان القانونية المختصة في سنة التقييم، ويستمر العمل بالتقدير طوال مدة الحصر العام والمحددة بخمسين سنوات.

- يراعى عند تحديد الإيجار الحكمي للوحدة المعايير العامة الواردة بالقانون ومنها (طبيعة المنطقة/ الشارع/ مدي قرب الوحدة من الخدمات/ مستوى البناء ومادته/ المرافق المتصلة بالعقار)، ويجوز للجان القانونية الاسترشاد بالأجرة الاتفاقية.

١

- يتم استبعاد مصاريف الصيانة للوحدات المستغلة في الأغراض التجارية والمقدر بنسبة (٣٢٪) من القيمة الإيجارية (وعاء الضريبة).
- يتم استبعاد مبلغ ١٢٠٠ جنيه حد الإعفاء المقرر بنص المادة (١٨/هـ) من القانون.
- تحتسب الضريبة على العقارات المبنية بنسبة ١٠٪ من صافي القيمة الإيجارية التقديرية للوحدة محل التقدير.

مثال توضيحي:

بافتراض أن مساحة المنشأة ١٠٠٠ م^٢، وأن سعر المتر السائد بالمنطقة ٦٠٠٠ جنيه، يتم تحديد القيمة الإيجارية وفقاً للآتي:

$$\text{القيمة السوقية} = ١٠٠٠ \text{ م} \times ٦٠٠٠ \text{ ج} = ٦٠٠٠٠٠٠٠ \text{ ج}$$

$$\text{القيمة الرسومية} = ٦٠٠٠٠٠٠٠ \text{ ج} \times ١٠٠/٦٠ = ١٠٠٠٠٠٠٠٠ \text{ ج}$$

$$\text{القيمة الإيجارية السنوية} = ١٠٠٠٠٠٠٠٠ \text{ ج} \times ٣/١٠٠ = ٣٠٠٠٠٠٠٠٠ \text{ ج}$$

$$\text{صافي القيمة الإيجارية} = ٣٠٠٠٠٠٠٠٠ \text{ ج} \times ٦٨/١٠٠ = ٢٠٤٠٠٠٠٠٠ \text{ ج}$$

$$\text{استبعاد حد الإعفاء (وعاء الضريبة)} = ٢٠٤٠٠٠٠٠٠ \text{ ج} - ١٢٠٠٠٠٠ \text{ ج} = ٢٠٢٨٠٠٠٠٠ \text{ ج}$$

$$\text{الضريبة} = ٢٠٢٨٠٠٠٠٠ \text{ ج} \times ١٠/١٠٠ = ٢٠٢٨٠٠٠٠ \text{ ج}$$

التقسيم الرابع

المعاملة الضريبية للوحدات التجارية داخل المؤسسات التجارية الخاصة.

وهي كافة الوحدات المستغلة في أغراض تجارية أو إدارية، وتتحقق هذه الحالة غالباً في الجامعات والتي تقوم بتخصيص مساحات بداخلها للمطاعم والبنوك وغيرها من الأنشطة التجارية، وفي هذه الحالة يتم ربط الضريبة على كل وحدة على حدة باعتبارها وحدة مستقلة، وبذلك تستفيد كل وحدة من حد الإعفاء المقرر بالقانون ومصاريف الصيانة الخاصة بها وفق الأسس المحاسبية الموضحة آنفاً.

وعلى ما تقدم فإن المصلحة تنبه على كافة الملتزمين بواجب الالتزام بما سبق بكل دقة إعمالاً للقانون والتعليمات وتهديداً للعلاج العام.

رئيس المصلحة
أ. نور فوزي محمد

صدر في: ٢٠٢٢/٤/٢٠



وزارة المالية
مصلحة الضرائب العقارية

كتاب دوري

رقم (٥) لسنة ٢٠٢٢

بشأن الضوابط والإجراءات اللازمة

لتنفيذ قرار مجلس الوزراء بتحمل وزارة المالية الضريبة المستحقة
على العقارات المبنية المستخدمة في ممارسة بعض الأنشطة الصناعية

تنفيذاً لقرار مجلس الوزراء رقم (٦١) لسنة ٢٠٢٢ بتحمل وزارة المالية كامل قيمة الضريبة على العقارات المبنية المستحقة على العقارات المبنية المستخدمة فعلياً في ممارسة بعض الأنشطة الصناعية، اعتباراً من ٢٠٢٢/١/١ ولمدة ثلاث سنوات، وذلك لمساندة تلك الأنشطة في ظل الظروف مرت بها البلاد والعالم أجمع؛ بما يسهم في دعم جهود الدولة الهادفة لتوطين الصناعة، والتخفيف من الأضرار التي لحقت بتلك الأنشطة.

أولاً: الأنشطة المستفيدة من القرار:

صناعة الغزل والنسيج	صناعة الورق ومنتجاته وطباعة ونشر	الصناعات الدوائية
الصناعات الهندسية	صناعة مواد البناء والخزف والصلي والحراريات	الصناعات الطبية
الصناعات التعدينية	صناعات إلكترونية وكهربائية	الصناعات الكيماوية
الصناعات المعدنية	الصناعات التحويلية	الصناعات الغذائية
صناعة الجلود	صناعة الاسمنت	الإنتاج النباتي والحيواني
الخشب والاثاث	صناعة الحديد	—
صناعة السيارات	صناعة السيراميك	—

ثانياً: شروط استفادة المصانع من القرار:

- ١- أن يكون ضمن الأنشطة الصناعية الموضحة تفصيلاً بالبند أولاً.
 - ٢- أن يكون النشاط مسجلاً ضمن الاقتصاد الرسمي للدولة .
 - ٣- أن تكون العقارات المبنية التي يتم تحمل الضريبة عنها مستخدمة فعلياً في ممارسة النشاط.
- ولا يخل ذلك بحق المصلحة في استبعاد المتأخرات الضريبية المستحقة على الأنشطة المشار إليها حتى ٢٠٢١/١٢/٣١ طبقاً لأحكام القانون.

ثالثاً: مدة المساندة:

تتحمل وزارة المالية قيمة الضريبة المستحقة لمدة ثلاث سنوات بدءاً من ٢٠٢٢/١/١ وحتى ٢٠٢٤/١٢/٣١، على أن ينفذ القرار سنوياً بعد استيفاء المستندات اللازمة.

رابعاً: المستندات التي يتعين على المكلف بأداء الضريبة تقديمها للاستفادة من القرار:

يُقدم طلب من المكلف سواء أكان شخصاً طبيعياً أو اعتبارياً أو من ينوب عنه قانوناً على النموذج رقم (١) المرفق، ويرفق بالطلب ملف يحتوي على كافة المستندات الدالة على توافر الشروط المنصوص عليها بالبند ثانياً، ومنها على سبيل المثال ما يلي:

- صورة ضوئية من البطاقة الضريبية.
- صورة حديثة من السجل التجاري.
- صورة بطاقة الرقم القومي للأشخاص الطبيعية.
- سند الوكالة في حال تقديم الطلب ممن ينوب قانوناً عن المكلف بأداء الضريبة.
- صورة من الرخص التشغيلية (مزاولة النشاط).
- صورة من الرخصة الإنشائية.
- صورة من السجل الصناعي.

خامساً: الإجراءات الواجب اتباعها بأموريات الضرائب العقارية :

- استلام كافة الطلبات والمستندات المقدمة من ذوي الشأن، ويتم تسجيلها في سجل يخصص لهذا الغرض بأرقام متسلسلة على أن يتم توضيح حالة الطلب عما إذا كان مقبولاً من عدمه في ضوء الشروط المنهه عنها سابقاً.
- يتم العرض على رئيس المنطقة بالحالات التي يتوافر بها الشروط (وفق النموذج رقم ٢ المرفق).
- إرسال الملفات المقدمة من المكلفين للمنطقة للمراجعة والاعتماد ، على أن يتم إرفاق أصول وخصوم لكل حالة من الحالات المقبولة.
- تنفيذ قرار تحمل وزارة المالية قيمة الضريبة للحالات التي تم الموافقة عليها من رئيس المنطقة بجريدة حسابات الممولين.

سادساً: الإجراءات الواجب اتباعها بمناطق الضرائب العقارية :

- استلام الكشوف والملفات من المأموريات ومراجعتها والتحقق من توافر كافة الشروط والمستندات لكل حالة من الحالات المعروضة.
- اعتماد الكشوف للحالات المقبولة ، وتكون المنطقة مسؤولة مسئولية كاملة عن صحة وسلامة تلك الكشوف.
- إرسال صورة طبق الأصل من الكشوف المعتمدة شهرياً للمصلحة للحالات التي تم تحمل وزارة المالية قيمة الضريبة المستحقة عليها ، وذلك في موعد أقصاه يوم ٢٥ من كل شهر.
- تبليغ المأمورية المختصة بالكشوف المعتمدة لتنفيذها بالسجلات وإبلاغ ذوي الشأن مع مراعاة أن قرار تحمل الخزانة سيتم تنفيذه سنوياً بناء على طلب المكلف ما لم يستجد عارض يحول دون استفادة المصنع من القرار.
- يتم عمل جاشني شهرياً لجميع المأموريات على الطلبات المقدمة للتأكد من كافة الإجراءات والضوابط المنظمة.
- وفي جميع الأحوال يحق للمكلف بأداء الضريبة التقدم بطلبه للمنطقة المختصة .

سابعاً: الإجراءات الواجب اتباعها لتحصيل المتأخرات الضريبية حتي ٢٠٢١ :

يتم تحصيل كافة المتأخرات الضريبية المستحقة حتى نهاية ٢٠٢١ وفقاً لأحكام القانون بكافة الطرق الودية، وفي حالة عدم الاستجابة للسداد يتم الالتزام بالعرض علينا لإتخاذ ما يلزم حيالها.

رئيس المصلحة

أنور فوزي محمد

تحريراً في ٢٠٢٢/٩/٦

نموذج رقم ٢

منطقة :
مأمورية :
شهر : لسنة

كشف بالمصانع المستوفاة لكافة شروط تحمل وزارة المالية الضريبة طبقاً لقرار مجلس الوزراء رقم ٦١ لسنة ٢٠٢٢

رقم	اسم المصانع	نوع النشاط	العنوان	الضمان ٢٠٢١	رابط ٢٠٢٢	البلد المستند	المفتي	حذو-المصانع	المعلم	المدة بالاسم
1										
2										
3										
4										
5										
6										
7										
8										
9										
10										
11										
12										
13										
14										
15										
الإجمالي										

يرجى من سيادتكم التكرم باعتماد الكشف ، حيث تم مراجعة كافة الملفات الخاصة بالمصانع المشار إليها بعالیه بمعرفه المختصين بالمأموريات والمنطقة وقد تم التحقق من توافر كافة الشروط اللازمة لتحمل وزارة المالية الضريبة المستحقة عليها ، وفق قرار مجلس الوزراء ودوري المصلحة رقم

مستوفى المباني بالمأمورية

رئيس المأمورية

مدير عام إدارة المباني

يعتمد

رئيس المنطقة



طلب تحمل وزارة المالية الضريبة
على العقارات المبنية على القطاعات الصناعية
المحددة بقرار مجلس الوزراء رقم (٦١) لسنة ٢٠٢٢

السيد الأستاذ / رئيس مأمورية الضرائب العقارية بـ

تحية طيبة ... وبعد ،

وفقاً لقرار مجلس الوزراء رقم ٦١ لسنة ٢٠٢٢ بتحمل وزارة المالية الضريبة على العقارات المبنية المقررة بأحكام القانون رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨ وتعديلاته عن بعض الأنشطة الصناعية لمدة ثلاث سنوات اعتباراً من ٢٠٢٢/١/١ ، ولما كان المصنع المقدم عنه الطلب ضمن القطاع الصناعي العامل في مجال صناعة
أتشرف بأن أقدم لسيادتكم بطلبي هذا للاستفادة من القرار المشار إليه بعاليه ، وفق البيانات الآتية والمستندات المرفقة ، وذلك لتوافر الشروط الواردة بالقرار.

اسم مقدم الطلب: صفته:
اسم المكلف :
الرقم القومي :
رقم السجل التجاري :
رقم البطاقة الضريبية:
رقم السجل الصناعي:
اسم الكيان القانوني:
عنوان المصنع بالتفصيل :
عنوان وطريقة المراسلة:
تليفون : بريد إلكتروني :

وتقبلوا وافر الاحترام والتحية ،،

مقدمه

الاسم :
الصفة :

المرفقات :

- ١ - صورة ضوئية من البطاقة الضريبية (الأصل للاطلاع).
- ٢ - صورة حديثة من السجل التجاري.
- ٣ - آخر إيصال مداد للضريبة على العقارات المبنية.
- ٤ - صورة بطاقة الرقم القومي للأشخاص الطبيعية.
- ٥ - سند الوكالة في حال تقديم الطلب ممن ينوب قانوناً عن المكلف بأداء الضريبة.
- ٦ - صورة من الرخص التشغيلية ، وصورة من الرخصة الإنسانية.



مصلحة الضرائب العقارية

منطقة:

مأمورية:

نموذج رقم ٣

طلب تقسيط مديونية

إنه في يوم الموافق / / ٢٠٢٢ اجتمع المختصين بالمأمورية والمنطقة مع السيد الأستاذ/ بصفته وبناءً على الطلب المقدم منه لجدولة المديونية الضريبية المستحقة على المصنع الكائن في والتابع لقطاع صناعة وذلك للاستفادة من قرار مجلس الوزراء رقم (٦١) لسنة ٢٠٢٢ بتحمل وزارة المالية للضريبة على العقارات المبنية المستحقة على بعض الأنشطة الصناعية الداخلة ضمن الاقتصاد الرسمي للدولة ، ونظراً لتعثر المصنع عن سداد كامل المتأخرات الضريبية المستحقة حتى نهاية ٢٠٢١ وبمراجعة السجلات تبين أن الموقف الضريبي للمصنع المشار إليه كالآتي:

جملة المتأخرات الضريبية حتى ٢٠٢١ : الربط السنوي ٢٠٢٢ :

وعليه فقد تم الاتفاق على الآتي :

سداد مبلغ : كدفعة مقدمة من المديونية المستحقة حتى ٢٠٢١ والتي تمثل نسبة (.....%) من جملة المستحقات الضريبية على المصنع ، على أن يتم جدولة باقي المديونية على أقساط شهرية بواقع مبلغ جنيه شهرياً ولمدة شهر تبدأ في / / ٢٠٢٢ وتنتهي في / / ٢٠٢٢ هذا بخلاف مقابل التأخير المستحق وفقاً لأحكام القانون. وفي حال عدم الالتزام بسداد الأقساط الشهرية للضريبة ومقابل التأخير سيتم مطالبة المصنع بسداد الضريبة واتخاذ إجراءات الحجز الإداري لتحصيل كامل المديونية الضريبية المستحقة وفقاً لأحكام القانون.

.....	المختص عن المصنع	المختصين بالمأمورية
.....	الصفة	الصفة
.....		المختصين بالمنطقة
.....		الصفة



كتاب دوري

رقم (٦) لسنة ٢٠٢٢

بشأن تصحيح الأخطاء المادية
بقرارات لجان الطعن والأحكام القضائية

في ضوء ما تلاحظ من وجود أخطاء مادية بحته بقرارات لجان الطعن والأحكام القضائية سواء في الحثيات أو المنطوق، والتمثلة في الأخطاء الحسابية أو في البيانات الجوهرية المتممة للقرار أو الحكم بحسب الأحوال، ومنها على سبيل المثال أسماء الطاعنين أو القيم الإيجارية محل الطعن (وعاء الضريبة) المقررة في فترة الحصر العام الأولى، والتي تعتبر الأساس المحاسبي للزيادة القانونية حال نظر الطعون المقدمة عن الفترة الثانية، إلى غير ذلك من الأخطاء المادية التي يتعين اتخاذ الإجراءات القانونية لتصحيحها في ضوء أحكام القانون، فقد تم التنسيق مع كل من السيد المستشار/ رئيس المكتب الفني للجان الطعن، والسيد المستشار/ رئيس قسم هيئة قضايا الدولة بالمصلحة لتصحيح الأخطاء المادية خلال في مجال اختصاصه وفقاً لأحكام القانون.

وعلى ما تقدم يتعين على كافة المختصين بمناطق ومأموريات الضرائب العقارية في حال وجود خطأ مادي بالقرارات أو الأحكام إتباع الإجراءات الآتية بكل دقة :

أولاً : قرارات لجان الطعن الضريبية :

يتم تقديم طلب تصحيح الخطأ المادي على النموذج المرفق للسيد المستشار/ رئيس لجنة الطعن موضحاً به تفصيلاً الخطأ المادي الوارد بالقرار سواء في الحثيات أو المنطوق مرفقاً به حافظة مستندات من واقع البيانات الثابتة في السجلات وما تم تقديمه للجنة بملف الطعن.

ويفضل تقديم طلبات التصحيح فور صدور قرار لجنة الطعن وقبل شروع الأمانة الفنية للجنة الطعن في اتخاذ إجراءات الإخطار بنموذج رقم (٥) ، كلما كان ذلك ممكناً.

ثانياً: أحكام المحاكم:

وفقاً لنص المادة ١٩١ من قانون المرافعات يتم تصحيح الأخطاء المادية أو الحسابية في الأحكام القضائية بشرط ألا يتجاوز التصحيح حدود الأخطاء المادية البحتة التي ما يؤدي لتعديل الحكم ، وعليه وفي جميع الأحوال يتعين إعداد مذكرة تفصيلية معتمدة من رئيس المنطقة المختص بوضع بها الخطأ المادي أو الحسابي بحسب الأحوال والوارد بحثيات الأحكام القضائية أو منطوقها .

وفي حال التحقق من ثبوت الخطأ المادي يتم مخاطبة السيد المستشار المختص بفرع هيئة قضايا الدولة لاتخاذ اللازم حيال تقديم طلب التصحيح للمحكمة المختصة لتتولي تصحيح ما يقع في حكمها من أخطاء مادية بحته سواء كانت كتابية أو حسابية، ويرفق بالطلب صور المستندات الدالة على وجود خطأ مادي والمذكرة التفصيلية الشارحة والمعتمدة من رئيس المنطقة.

مر لءاء لءاء معاون رئيس المصلحة د. إبراهيم سيد . المكتب الفني كتب دورية ٢٠٢١

١

وفي جميع الاحوال متى ثبت أن الأخطاء الواردة بمقتضى الأحكام القضائية أو قرارات لجان الطعن تتجاوز الأخطاء المادية البحتة بما ينال من صحة الحكم أو القرار فإنه يتعين توضيح هذه الأخطاء لتكون ضمن أسباب الطعن القضائي، ويقصد بالخطأ المادي في هذا المقام كل خطأ في بيانات الطاعنين أو عنوان الوحدة محل الطعن أو الأخطاء الحسابية أو الخطأ في القيم الإجارية أو التناقض في البيانات المعتمدة لمنطوق الحكم والمؤدية إليه، ويخرج عن حدود الخطأ المادي الجائز تصويبه بطريق الطلب كل خطأ في تقدير الوقائع أو إرساء القاعدة القانونية أو تفسير النص أو تطبيق المعايير أو تقدير القيمة بأقل من الواقع إلى غير ذلك من الأسباب التي يكون محلها الانتجاع لسبيل الطعن القضائي خلال المواعيد القانونية.

وتفضلوا بقبول وافر الإحترام ...

رئيس المصلحة
أ. نور فوزي محمد

تحريراً في ٢٠٢٢/١١/١



وزارة الداخلية
مصلحة الضرائب العقارية

مجلد
بالكتاب الدوري رقم ٦

١٤٤٣

السيد المستشار/ رئيس اللجنة بمحافظة

تحية طيبة وبعد،،،

مقدمة لميادنتكم/ بصفتي ممثل مصلحة الضرائب العقارية عن
منطقة الضرائب العقارية بمحافظة (الطاعنة / المطعون ضدها) في
الطعن رقم لسنة ضد السيد/

أشرف بهررض الآتي :

بتاريخ / / ٢٠٢٢ صدر قرار لجنة الطعن رقم () لسنة ، وقد ورد في
القرار خطأ مادي في (منطوق / حيثيات) القرار متعلل في

وذلك بخلاف الثابت بملف الطعن والسجلات وذلك على النحو الموضح تفصيلاً بحافظة
المستندات المرفقة بالطلب .

وحيث أنه وفقاً لأحكام قانون المرافعات المدنية والتجارية يجوز تصحيح الأخطاء المادية
البحته والحسابية الواردة بـحيثيات الأحكام أو منطوقها على النحو الوارد تفصيله بنص
المادة ١٩١ من هذا القانون ، دون الحاجة للجوء لطريق الطعن القضائي طالما لم يترتب
على التصحيح المساس بالنتيجة التي انتهت إليها المحكمة أو اللجنة ، ولما كانت قرارات
لجان الطعن ينطبق عليها ما يسري على الأحكام القضائية من أحكام واردة في قانون
المرافعات المدنية والتجارية باعتباره الشريعة العامة فيما لم يرد به نص خاص، وعليه
تتقدم لميادنتكم بطلب تصحيح الخطأ المادي على النحو الموضح تفصيلاً بهاليه.

وتفضلوا بقبول وافر الإحترام ...

رئيس المنطقة

الموظف المختص

تحريراً في / / ٢٠٢٢

نموذج ممثل بـمكتب الدوري رقم ٦ لسنة ٢٠٢٢
د. فداء أبو ذؤاد معاون رئيس المصلحة د. إبراهيم سيد . مكتب الخس كـب دورية ٢٠٢٢

الهيئة العامة للغرفة التجارية
بمحافظة القاهرة
القاهرة

مصلحة الضرائب العقارية
الإدارة المركزية للشئون القانونية

كتاب دوري ٧ لسنة ٢٠٢٢

بشأن

المخالفات المالية الناتجة عن أعمال أجهزة التحصيل الضريبي
والتي تستوجب إحالتها للنيابة الإدارية

نظراً لما تلاحظ في الآونة الأخيرة من شكوي العديد من مأموري وصيارف الضرائب العقارية من كثرة إحالتهم للنيابة الإدارية للمخالفات الناتجة عن أعمال التفتيش الدوري والسنوي على الصيرافية النابعين لها ، والتي يكون من شأنها ضياع حق من حقوق الخزينة العامة ، بما يستوجب إحالتهم إلى النيابة الإدارية للتحقيق بشأنها.

الأمر الذي استتبع تعديل الكتاب الدوري ٤ لسنة ١٩٨٦ ، والكتاب الدوري رقم ٥ لسنة ٢٠٢١ ، وإعادة صياغته في ضوء أحكام قانون الخدمة المدنية رقم ٨١ لسنة ٢٠١٦ وقانون الضريبة على العقارات المبنية رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨ وتعديلاته ولائحته التنفيذية ، لبيان المخالفات المالية الناتجة عن أعمال أجهزة التحصيل الضريبي والتي تستوجب إحالتها للنيابة الإدارية ، وذلك على النحو التالي :

- ١- سقوط ربط بعض التكاليف أو عدم ربطها بالضريبة المستحقة عليها تنفيذاً لعملية الربط .
- ٢- عدم ترحيل بعض المبالغ المتأخرة من الضريبة وملحقاتها أو ترحيلها بأقل من قيمتها الواردة بحسابات الممولين بالسنة التالية والتي يتعين السداد خلالها .
- ٣- استبعاد أية مبالغ من جريدة الديوان أو حسابات الممولين بالمخالفة للإجراءات المقررة للاستبعاد .
- ٤- تنفيذ قرارات الإضافة التي ترد من المصالح والهيئات الحكومية جملة بجراند الصيرافية دون مراعاة تنفيذها بإضافتها بأسماء أصحابها لأن في تنفيذها جملة بترتب عليه عدم تحصيلها من المدينين بها .
- ٥- عدم ترحيل المبالغ المستحقة على الأطيان المنقولة في حالة نقل جميع مساحة التكاليف .
- ٦- التحصيل المتعمد بالفائض أو التحصيل بدون ربط .
- ٧- ربط التكاليف بضريبة أقل من الضريبة المقدرة بمعرفة لجان التقسيم والتقدير .
- ٨- التراخي في إصدار قرارات الإضافة عن الضريبة وملحقاتها في نفس السنة الواجب إصدارها فيه وإخطار الممولين بهذه القرارات ومطالبتهم بسداد الضريبة المترتبة عليها .
- ٩- عدم مطابقة جملة كشف الربط " استمارة ١٠٨ ضرائب عقارية " على إجمالي مكلفات الأطيان " استمارة ١٥ ضرائب عقارية " .
- ١٠- عدم تحرير إعلان الربط نموذج رقم ٣ واستمارة ٦ ضرائب عقارية وإعلان الممولين بهما في المواعيد المحددة للإعلان .
- ١١- عدم ترحيل المبالغ المستحقة المطلوبة على العقارات المبنية عند تنفيذ أنون نقل التكاليف .
- ١٢- ربط المقررات المبنية بضريبة أقل من الضريبة الواجب ربط العقار بها .
- ١٣- سقوط عقارات مبنية من عملية الحصر العام أو السنوي في السنة الواجب حصرها "سواقط الجرد" .

١

٣٢- عدم اتخاذ إجراءات الطعن على قرارات لجان الطعن الصادرة في غير صالح الضريبة أمام محكمة القضاء الإداري المختصة الواقع في دائرتها العقار في المواعيد القانونية المقررة .

٣٣- أية وقائع أو مخالفات تقوم المصلحة أو المنطقة بالتحقيق فيها ، ويترتب عليها ضياع حق من الحقوق المالية للدولة .

وفي الحالات التي يختلف عليها الرأي عما إذا كانت تمثل مخالفة مالية من عدمه ، فيستم إحالتها للمصلحة لأخذ رأي السيد المستشار القانوني بشأنها .

والمصلحة تهيب بالسادة العاملين بحقل الضرائب العقارية الالتزام بكل ما جاء بالكتاب الدوري بكل دقة من المسألة التأديبية والقضائية .

رئيس
مصلحة الضرائب العقارية

أنور فوزي مهدي

تحريراً في :- ١٣/١١/٢٠٢٢



وزارة الداخلية
مصلحة الضرائب العقارية

منشور

رقم (١) لسنة ٢٠٢٢

بشأن استيفاء بيانات المكلفين بأداء الضريبة
(الرقم القومي/ السجل التجاري)

في ضوء سعي المصلحة إلى تدقيق قواعد البيانات وعلي رأسها بيانات
المكلفين بأداء الضريبة بما ينعكس إيجاباً على أعمال التحصيل للضريبة .

وعلي ما تقدم يتعين علي كافة العاملين بمناطق ومأموريات الضرائب
العقارية إلزام كافة المتعاملين مع المصلحة (المكلفين بأداء الضريبة أو وكلائهم)
بتقديم صورة من بطاقة الرقم القومي أياً كانت صفته (مالك / منتفع/ مستغل)
وذلك متى كان شخصاً طبيعياً وصورة من السجل التجاري متى كان شخصاً
اعتبارياً ، وذلك في جميع التعاملات والمستخرجات الرسمية الصادرة عن
المصلحة ومنها علي سبيل المثال طلبات (استخراج الكشوف الرسمية/ نقل
التكاليف / الإعفاء / الطعن / الإقرارات الضريبية/ كافة الشكاوي).

كما يلتزم كافة العاملين بإدراج البيانات المشار إليها بعاليه بسجلات
مأموريات الضرائب العقارية وذلك بخانة الملاحظات أو تسجيلها بسجل ينشأ
ويخصص لهذا الغرض موضحاً فيه كافة بيانات الوحدة قرين بيانات الرقم القومي
للمالك الطبيعي وأسم الممثل القانوني ورقم السجل التجاري للمالك الاعتباري، بحيث
يسهل الرجوع إليها متى دعت الضرورة ، ويتعين ارفاق تلك البيانات ضمن البيانات
التي يجري ميكنتها بالتنسيق مع المختصين بالإدارة المركزية للحاسب الآلي ونظم
المعلومات.

رئيس المصلحة

أنور فوزي محمد

صدر في : ٢٠٢٢/٦/٨



مصلحة الضرائب العقارية
مكتب رئيس المصلحة
الإدارة المركزية للشئون القانونية

ممنشور رقم (٣) لسنة ٢٠٢٢

بشأن تطبيق أحكام القانون رقم ١٠ لسنة ٢٠٢٢

بمناسبة صدور القانون رقم ١٠ لسنة ٢٠٢٢ بشأن الإجراءات ومواعيد إخلاء الأماكن المؤجرة للأشخاص الاعتبارية لغير غرض السكنى ، والذي نص في المادة (١) منه على أن : " تسري أحكام هذا القانون على الأماكن المؤجرة للأشخاص الاعتبارية لغير السكنى وفقا لأحكام القانونين رقمى ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ، ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر " .

ونصت المادة (٢) منه على أن : " ويكون إخلاء الأماكن المؤجرة للأشخاص الاعتبارية لغير غرض السكنى وفقا لأحكام القانونين رقمى ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ، ١٣٦ لسنة ١٩٨١ بإنهاء مدة خمس سنوات من تاريخ العمل بهذا القانون مالم يتم التراضى على غير ذلك " .

كما نصت المادة (٣) منه على أن : " اعتبارا من تاريخ العمل بهذا القانون تكون القيمة الإيجارية القانونية للأماكن المؤجرة الخاضعة لأحكامه خمسة أمثال القيمة القانونية السارية ثم تزداد سنويا وبصفة دورية آخر قيمة قانونية مستحقة وفق هذا القانون بنسبة ١٥ % " .

كما نصت المادة (٤) منه على أن : " يلتزم المستأجر بإخلاء المكان المؤجر ورده الى المالك أو المؤجر ، بحسب الأحوال ، فى اليوم التالى لانتهاء المدة المبينه بالمادة (٢) من هذا القانون " .

وقد تم نشر القانون المشار إليه فى الجريدة الرسمية بالعدد ٩ مكرر (أ) فى ٦ مارس سنة ٢٠٢٢ ، وجرى العمل به اعتبارا من (٢٠٢٢/٣/٧) وهو اليوم التالى لتاريخ نشره .

١

وحيث ورد العديد من الاستفسارات حول مدى تطبيق احكام القانون المشار اليه على مقرات الضرائب العقارية بالمحافظات والمستاجرة لغير أغراض السكنى ومدى تطبيق الزيادة القانونيه المقررة عليها بنص المادة (٣) من القانون المشار اليه .

وفي هذا الشأن ، فقد انتهت المصلحة إلى تطبيق احكام هذه الزيادة المقررة بالقانون المشار اليه على مقرات الضرائب العقارية بالمحافظات المستاجرة لغير أغراض السكن والتى تخضع لاحكام القانونين رقمى ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستاجر و١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الاحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستاجر ، لتكون خمسة أمثال ماهى عليه الآن ، ثم تزداد سنويا بعد ذلك بنسبة ١٥ ٪ من هذه القيمة الايجارية بعد الزيادة ، على ان يتم إخلاء هذه المقرات بعد انقضاء مدة الخمس سنوات الواردة بالنص ، وتدير مقرات بديلة إذا لم يتم التراضى مع المالك او المؤجرين لهذه المقرات .

لذا ينبه بتنفيذ ما تقدم بكل دقة على أن يتم موافاة المصلحة بما يفيد تمام هذا التنفيذ .

رئيس

مصلحة الضرائب العقارية

أ. ن. نور فوزى



وزارة الزراعة

مصلحة الضرائب العقارية
مكتب رئيس المصلحة

١

مفتوح

رقم (٥) لسنة ٢٠٢٢

بمناسبة قرب إنتهاء الأجل المحدد لتقديم طلبات إنهاء النزاع في
٢٠٢٢/١٢/٣١ وفقاً لنص المادة الثانية من القانون رقم ١٥٣ لسنة ٢٠٢٠ .

وفي ضوء ما تلاحظ من قيام بعض المأموريات برفض استلام طلبات
إنهاء النزاع إلا بعد إستيفاء المستندات ومنها :

- أصل الشهادة الصادرة من المحكمة المختصة توضح تداول النزاع .
- صورة من صحيفة الدعوى المقدمة إلى المحكمة والصادر عنها الشهادة .
- صورة من قرار لجنة الطعن عن سنوات النزاع .
- صورة من توكيل مقدم الطلب بعد الإطلاع على الأصل .

لذا يتم التنبيه على جميع المأموريات بقبول طلبات إنهاء النزاع ، دون
الحاجة إلى إرفاق أية مستندات به ، على أن تقوم لجان إنهاء المنازعات
الضريبية باستيفاء كافة المستندات اللازمة لنظر طلب إنهاء النزاع ، لوقوع
ملف إنهاء النزاع تحت ولايتها .

ومن جانب آخر يتم التنبيه على كافة مأموريات الضرائب العقارية التي
يتوافر لديها رصيد من الطعون الضريبية الداخلة في اختصاص لجان الطعن
التي تم تجميدها بسرعة التواصل مع السادة الممولين وحثهم على تقديم طلبات
إنهاء المنازعات قبل ٢٠٢٢/١٢/٣١ .

وعلى ما تقدم فإن المصلحة تنبه على كافة المختصين بوجوب الإلتزام بما
سبق بكل دقة إعمالاً للقانون والتعليمات وتحقيقاً للصالح العام .

وتفضلوا بقبول وافر التحية ...

رئيس المصلحة

أ.سور فوزي همد

تحريراً في: ٢٠٢٢/١٢/

مفداه فواد - معاون رئيس المصلحة
د. إبراهيم سيد - المكتب الفني