

## بشأن قواعد وإجراءات حالات الحصر السنوي

—

الطلاق من حرص المصلحة على التطبيق الأمثل لأحكام القانون رقم ١٩٩ لسنة ٢٠٠٨ وتعديلاته ، حيث لا يتأتى ذلك إلا من خلال توحيد كافة إجراءات تنفيذ على مستوى مأموريات الضرائب العقارية بجميع محافظات الجمهورية المختلفة ، وإزاء رغبتنا في قيام كافة المختصين بواجباتهم المنوطة منهم قانوناً في شأن حالات الحصر السنوي لكافة الوحدات العقارية وفقاً لواقع الحال ، وعليه كان من الأهمية بمكان إعداد القواعد والإجراءات اللازمة قانوناً في هذا الشأن ، ومن ثم يجب على لجان الحصر والتقدير أن في نطاق اختصاصه مراعاة ما يلي :

### أولاً : حالات الحصر السنوي

تعدد حالات الحصر السنوي لكافة الوحدات العقارية المبينة وما في حكمها وفقاً لأحكام القانون رقم ١٩٩ لسنة ٢٠٠٨ وتعديلاته ، ولاتحته التفصيلية وتعديلاتها فيما يلي :

١. العقارات المبينة المستجدة وما في حكمها .
٢. الأجزاء التي أضفيت إلى عقارات مبينة سبق حصرها .
٣. العقارات المبينة السابق حصرها وحدث في أجزائها أو في بعضها تعديلات جوهرية تحولت من معتمداً أو من كبلية استعمالها بحيث يؤثر على قيمتها الإيجارية تأثيراً ملموساً .
٤. العقارات المبينة المنصوص عليها في المادة ١٨ من القانون التي رآى فيها سبب الإغناء من الضريبة .
٥. الأراضي المضاء المستقلة مقابل أجر أو لرفع .
٦. الوحدات التي انقضت العلاقة الإيجارية لها بأحدى الطرق القانونية وكانت تخضع لنظم تحديد الأجرة وفقاً لأحكام القانونين رقمي ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأملاك وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر و ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأملاك وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ، والقوانين الخاصة بتأجير الأملاك الصادرة قبلها .

### ثانياً : الضوابط الفنية الواجبة قانوناً حال تقدير القيمة الإيجارية

تقدر القيمة الإيجارية للعقارات المبينة بمعرفة لجان الحصر والتقدير وذلك بعد تأميمها وفقاً للأسس وقواعد التقييم الآتية :

١. الموقع الجغرافي ، ويشمل :

- أ. أربعة المنطقة الثلاث بها العقارات المعنية .
- ب. الشارع الملاصق به العقارات المعنية .
- ج. مدى قرب العقارات المعنية من الشواطئ أو الحدائق أو المنتزهات العامة .
- د. مستوى البناء ( طابق - فوق متوسط - متوسط - متوسط - شعبي ) ولوحة مادة البناء ( خرسانة مسلحة - طوب مصقع - حجر - طوب لين - طوب - صاج - أية مواد أخرى ) .

٢. العمر التي المتصلة بالعقارات المعنية ، وتشمل :

- أ. الكهرباء والمياه والصرف الصحي .
- ب. الخدمات الصحية والاجتماعية والتعليمية المتاحة .
- ج. تليفونات .
- د. شبكة الطرق ووسائل المواصلات المتاحة .
- هـ. أية مرافق عامة أخرى .

وبإذ ان عند تقدير القيمة الإيجارية للعقارات المعنية وما في حكمها ، بما يأتي

١. الالتزام بالقيمة الإيجارية المسجلة وفقا لقوانين الإيجارات المنصوص عليها في المادة ( ٦ ) من هذه اللائحة والتي تنص على " ..... (و) الوحدات التي انضمت العلاقة الإيجارية لها بأحدى الطرق التالية وكانت تخضع لتنظيم تحديد الأجرة وفقا لأحكام القوانين رقمي ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ، و ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ، والقوانين الخاصة بإيجار الأماكن التجارية بينهما " مع الاسترشاد بالأجرة الاتفاقية بين المالك والمستأجر في غير هذه الحالات .

٢. تعتبر الوحدات السكنية المتصلة وما يعلق بها من مباني وحديقة وملحقاتها وحدة سكنية واحدة عند حصرها وتقدير القيمة الإيجارية لها .

٣. فيما عدا الوحدات المستقلة مفروشة تعامل المباني المستقلة كمنطق أو شققونك معاملة المباني غير السكنية .

٤. تعامل الغرف المخصصة للحار من معاملة الوحدات السكنية .

٥. فيما عدا الجراجات الخاصة تعتبر الجراجات العمومية المؤجرة وحدات غير سكنية .

٦. الاستناد بالبيانات الواردة بالإقرار المقدم من المالك بلاء الضريبة عن عقاراته العقارية خاصة الوصف الداخلي لكل وحدة في عطر ، ويجب أن يكون الوصف الوارد بطاقتي الحصر والتقدير مطابقا للتاريخ وقت إجرائه والمعبئة على الطبيعة .

مع مراعاة التزام لجان الحصر والتقدير بمعايير تقييم المنشآت ذات الطبيعة الخاصة

التي تم الاتفاق عليها بين وزير المالية والوزير المختص بقر من تحديد قيمتها الإيجارية

ذلك لتتواءم الإحصائية الواجب أخذها في الحسبان خلال متابعة أعمال الحصر

والشعير

١- تعامل الوحدات الإدارية والتجارية ذات الكيان الواحد على أنها وحدة واحدة ، وعلى  
على سبيل المثال ( المدارس والمستشفيات الخاصة ، البنوك ، مستشفيات ، مزارع  
التواوين ..... ) مهما تعدت بها الأبنوار .

ومن ثم فإنه يتم حصر هذا الكيان كوحدة واحدة مع تبيان مشتملاته تفصيلاً بالتقرير  
والسجلات ، ويقدّر له قيمة إيجارية واحدة ( وعاء ضريبي واحد ) ويخصم من صفلي هذه  
القيمة عند الأخطاء المقرر ( ١٢٠٠ جنيه ) ، ويتم إرسال إخطار ضريبي واحد لهذا الكيان .

أما إذا احتوى هذا الكيان على وحدات متباينة أو مستقلة فسيتم التعامل ضريبياً مع كل  
وحدة من هذه الوحدات على حدة .

٢- تعتبر الجراجات الخاصة داخل العمارات ملحقاً للوحدات السكنية بها ، وتعامل كل وحدة  
داخل العمار ومبايعةها من الجراج كوحدة واحدة معاملة الوحدة السكنية ، وتقدر في  
هذه الحالة ( كقيمة واحدة ) بأن يضاف لتقدير الوحدة مبايعةها من القيمة المقررة  
الجراج والتي يتم تعديدها من خلال المستندات أو المعينة على الطبيعة ، وتعامل في هذه  
الحالة الوحدة ومبايعةها من تقدير الجراج على أنها وحدة واحدة .

٣- إذا كان العمار سبلي حصراً والمالك الحالي يختلف عن المالك السابق فإنه يتم التفسير في  
حالة الملاحظات باسم المالك الحالي حتى ولو كان ملكه غير مشهور وذلك وفقاً  
لنص المادة الثانية من القانون رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨ وتعديلاته وبعتبر المالك الحالي  
هو المالك بقضريته ، ويتم التحصيل منه ، ويتم إخطاره بتقدير القيمة الإيجارية وذلك  
وفقاً لنص المادة ٥ من القانون سالف الذكر ، كما يتم قبول الطعن المقدم منه ، هذا ولا  
يتم تغيير اسم صاحب التكليف بالتقرير إلا بقعود مسجلة أو إعلان وراثته مسجل أو حكم  
قضائي نهائي مسجل ، وذلك للعقارات الثابتة لتكليفها بقعود مسجلة ، أما إذا كان الحصر  
لأول مرة فإنه يتم إثبات المكلف بإداء الضريبة في التقرير بالإعلام أو بالتعويض أو بقعود  
إتدائية حتى ولو كانت غير مشهورة ويتم تغييرها بذات الطريقة التي تم التكليف بها أول  
مرة .

٤- حالات تغير نوع الاستغلال ، يتم حصرها حصراً استوياً من خلال لجنة الحصر والتقدير  
، ويجب على المكلف تقديم إقرار عن تلك الوحدات التي جرى عليها تغيير نوع  
الاستغلال وفقاً لما أورده المادة الخامسة من اللائحة التنفيذية .

٥- ينطبق على الجراجات الخاصة ما ينطبق على الوحدات السكنية ولا يتم اعتبارها  
وحدات غير سكنية إلا إذا استُخدمت في غرض آخر ، ولا علاء الجراج الخاص لابد  
وأن يتم المكلف بإداء الضريبة بالمستندات الدالة و ( منها رخصة السيارة وتكون  
باسمه ، وشهادة من الضريبة المصرية بعدم وجود ملك ضريبي ..... ) .

٦- البيت الريفي هو عبارة عن نور أو نورين وبه سلم داخلي ويكون داخل نطاق القرية ،  
ويحصر كوحدة واحدة من حيث الحصر والتقدير .

٧- يتم الاسترشاد بالأجرة الفعلية المحددة ما بين المالك والمستأجر ، في تعاقدها وذلك  
إذا ما تبين إنشائه كشبه عدم الصورية عنه بأن وسيلة كانت .

٨- تطبيق المادة الرابعة من القانون رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨ وتعديلاته وأثر  
تطبيقها فيما يلي :

١- ينص نص المادة الرابعة من القانون رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨ وتعديلاته على عبارة  
الوحدات العقارية الواقعة بتطابق الجمهورية ، طالما كانت تلك عبارة إيجارية خاصة

وفقاً لأحكام القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ والقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ أو القوانين الخاصة الصادرة قبلهما ، على أن يراعى التأكد من وجود هذه العلاقة الإيجارية من خلال عقود الإيجار التي تظل من جهة الصورية أو المجاملة ، وأيضاً من خلال تواريخ التعاقد على المياه والكهرباء ، وعلى كافة المختصين اتخاذ السبل الممكنة للتأكد من وجود هذه العلاقة الإيجارية حتى لا تتعد مسؤوليتهم في هذا الشأن .

بـ لا يسري نص المادة الرابعة من القانون رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨ وتعديلاته على كلية الوحدات العقارية التي تم سبق تأجيرها وفقاً لأحكام القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، والقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ أو القوانين الخاصة الصادرة قبلهما ، حتى لو كانت منشأة في ظل العمل بأحكامها وأيضاً كافة الوحدات العقارية التي انقضت العلاقة الإيجارية لها بأحدى الطرق المقررة قانوناً بعد العمل بأحكام القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ وكانت تخضع لأحكام القوانين سابقة الذكر .

جـ. ثل يد لجنة الحصر والتقدير في تحديد القيمة الإيجارية للوحدات العقارية الخاضعة للقوانين المشار إليها في نص المادة الرابعة من القانون رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨ وتعديلاته ، حيث تقوم بالبحث القيمة الإيجارية المحددة قانوناً لهذه الوحدات دون أن تقوم بإعادة تقديرها من جديد ، وذلك استثناء من اختصاصها العام الذي لم يرد في الشرع لها .

دـ. بعد الأراضي النظم فيها المزارع السكنية من الأراضي القضاء المستظلة بما يوجب خصوعها للضريبة المقررة بأحكام القانون رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨ وتعديلاته ، أما حالة إقامة هذه المزارع داخل حقل حقل الأرض قبلها بعد استثناء على نشاط الزراعة بما يوجب عدم خصوعها للضريبة المقررة بالقانون سالف الذكر .

على ما تقدم فإن المصلحة تنوء وتنبه على كافة المختصين بوجوب الالتزام بما سبق  
كل دقة إحصاء للقانون والتطبيقات وتحديث للصالح العام

رئيس المصلحة



د. سامية حسين

على قلم: ٢٠٢٢/١٠/١٠