**الضريبة على العقارات المبنية**

الضريبة العقارية ليست ضريبة جديدة

القانون رقم 196 لسنة 2008 بشأن الضريبة العقارية لا يفرض ضريبة جديدة ، فهى ضريبة مفروضة بالفعل بموجب القانون رقم 56 لسنة 1954 وقد تعارف عليها المجتمع بــ " العوايد " ، وقد أعيد تنظيم أحكامها بالقانون الحالى .

المكلف بأداء الضريبة

المكلف بأداء الضريبة هو الشخص الطبيعى أو الإعتبارى الذى له الحق فى ملكية العقار أو الانتفاع به أو استغلاله ، أما المستأجر فلا يعد - مكلفا بأداء الضريبة - وإنما يعد متضامناً مع المكلف فى سداد الضريبة فى حدود الأجرة المستحقة عليه .

العقارات التى تخضع للضريبة العقارية

تسرى هذه الضريبة على كافة العقارات المبنية المقامة على أرض مصر عدا غير الخاضعة للضريبة. سواء كانت مؤجرة أو يقيم فيها المالك المكلف بأداء الضريبة بنفسه وسواء كانت تامة ومشغولة ، أو تامة وغير مشغولة ، أو مشغولة على غير إتمام ، ويعنى هذا أن كافة المبانى القائمة حالياً خاضعة للضريبة سواء كانت فيلات مبنية أو عمارات أو عوامات أو شاليهات ، أياً كان موقعها الجغرافى .  
  
وتفرض الضريبة أيضاً على الأراضى الفضاء المستغلة جراجات ـ مشاتل ـ مؤجرة وغيرها ، على أن ترفع الضريبة إذا أصبحت الأراضى الفضاء غير مستغلة .  
  
كما تخضع للضريبة التركيبات التى تقام على أسطح أو واجهات العقارات إذا كانت مؤجرة أو كان التركيب مقابل نفع أو أجر والمقصود بالعقار فى القانون الجديد هو كل وحدة سكنية وغير سكنية فى المبنى وليس المبنى بالكامل .



العقارات التى لا تخضع للضريبة العقارية

لا تخضع للضريبة :  
أ - العقارات المبنية المملوكة للدولـة والمخصصـة لغرض ذى نفـع عـام .  
وكذا العقارات المبنية المملوكة للدولة ملكية خاصة على أن تخضع للضريبة من أول الشهر التالى لتاريخ التصرف فيها للأفراد أو للأشخاص الاعتبارية . ب - الأبنية المخصصة لإقامة الشعائر الدينية أو لتعليم الدين.  
ج - العقارات المبنية التى تنزع ملكيتها للمنفعة العامة وذلك من تاريخ الاستيلاء الفعلى بواسطة الجهات التى نزعت ملكيتها .  
د - الأحواش ومبانى الجبانات .  
كما تعد المبانى تحت الإنشاء غير خاضعة للضريبة .

العقارات المعفاة من الضريبة العقارية

تعفى من الضريبة :  
أ - الأبنية المملوكة للجمعيات المسجلة وفقا للقانون والمنظمات العمالية المخصصة لمكاتب إداراتها أو لممارسة الأغراض التى أنشئت من أجلها .  
ب - أبنية المؤسسات التعليمية والمستشفيات والمستوصفات والملاجئ والمبرات التى لا تهدف إلى الربح .  
ج - المقار المملوكة للأحزاب السياسية المهنية بشرط أن يتم استخدامها فى الأغراض المخصصة لها .  
د - الوحدة العقارية التى يتخذها المكلف سكناً خاصاً رئيسياً له ولأسرته والتى تقل صافى قيمتها الإيجارية السنوية عن 24000 ( أربعة وعشرون ألف جنيه )على يخضع ما زاد على ذلك للضريبة ، وتشمل الأسرة فى تطبيق حكم هذا البند المكلف وزوجه والأولاد القصر .  
هـ - كل وحدة فى عقار مستعملة فى أغراض تجارية أو صناعية أو إدارية أو مهنية يقل صافى قيمتها الإيجارية السنوية عن 1200 جنيه ( ألف ومائتى جنيه ) على أن يخضع ما زاد للضريبة .  
و - أبنية مراكز الشباب والرياضة المنشأة وفقاً للقوانين المنظمة لها.  
ز - العقارات المملوكة للجهات الحكومية الأجنبية بشرط المعاملة بالمثل فإذا لم يكن للضريبة مثيل فى أى من الدول الأجنبية جاز للوزير بعد أخذ رأى وزير الخارجية إعفاء العقارات المملوكة لها من الضريبة .  
ط - الدور المخصصة لاستخدامها فى مناسبات اجتماعية دون استهداف الربح .  
ى - أندية وفنادق القوات المسلحة والمجمعات والمراكز الطبية والمستشفيات والعيادات العسكرية والعقارات المبنية فى نطاقها وغيرها من الوحدات التى تقترحها هيئة عمليات القوات المسلحة على أن يصدر بتحديدها قرار من وزير الدفاع بالاتفاق مع الوزير المختص وفى جميع الأحوال لا تخضع أياً من هذه الجهات لأعمال لجان الحصر والتقدير وفقاً لما تقتضيه اعتبارات شئون الدفاع ومتطلبات الأمن القومى .  
كما أبقى القانون الجديد على الإعفاءات المقررة للعقارات المبنية الخاضعة لنظم تحديد الأجرة وفقاً لأحكام القانونين رقمى 49 لسنة 1977 ، 136 لسنة 1981 والقوانين الخاصة بإيجار الأماكن الصادرة قبلهما إلى أن يعاد تقدير تلك العقارات فور انقضاء العلاقة الإيجارية بإحدى الطرق القانونية .

الإجراء المتبع عند زوال سبب الإعفاء من الضريبة

إذا زالت أسباب الإعفاء من الضريبة وجب على المكلف بأدائها تقديم إقرار للمأمورية الواقع فى دائرتها العقار ،وذلك خلال ستين يوما من تاريخ زوال سبب الإعفاء لإعادة ربط العقار بالضريبة اعتباراً من أول يناير من السنة التالية لتاريخ زوال الإعفاء عنه .

سعر الضريبة

سعر الضريبة موحد 10% من القيمة الإيجارية السنوية بعد خصم 30% مصاريف للسكنى ، 32% لغير السكنى مقابل جميع المصروفات التى يتكبدها المكلف بأداء الضريبة بما فيها مصاريف الصيانة .

إجراءات إعفاء المسكن الخاص

تعفى الوحدة العقارية التى يتخذها المكلف سكنا رئيسيا له ولأسرته والتى تقل صافى قيمتها الإيجارية السنوية عن ( 24000 جنيه ) ، بعد تقديمه طلب على نموذج 6 وبيان الثروة العقارية على نموذج 6 مكرر يتضمن بيان بكافة الوحدات التى يتملكها المكلف أو ينتفع بها على مستوى الجمهورية .

حد الإعفاء المقرر للوحدات غير السكنية

تعفى كل وحدة فى عقار مستعملة فى أغراض تجارية أو صناعية أو إدارية أو مهنية يقل صافى قيمتها الإيجارية السنوية عن (1200 جنيه ) .

حالات رفع الضريبة

ترفع الضريبة فى الحالات الآتية :  
1- حالة إذا ما أصبح العقار معفياً وفقاً للمادة (18) من القانون.  
2- حالة تهدم أو تخرب العقار كلياً أو جزئياً إلى درجة تحول دون الانتفاع بالعقار كله أو جزء منه.  
3- إذا أصبحت الأرض المستقلة عن العقارات المبنية غير مستغلة.

إجراءات رفع الضريبة

إذا رأى المكلف توافر أحد حالات الرفع فى حقه فله أن يتقدم بطلب لجهة ربط وتحصيل الضريبة مع سداد تأمين قدره خمسون جنيهاً( لجدية طلبه ) مع تقديم ما يدل على أداء أخر قسط مستحق من الضريبة قبل بحث الحالة محل الطلب . ويرد التأمين إذا ما قبل طلبه وتنظر لجان الحصر والتقدير هذا الطلب وتقرر رفع الضريبة كلياً أو جزئياً إذا ما توافرت شروط إحدى حالات الرفع .

الإجراء المتبع فى حالة زوال سبب الرفع

إذا زالت عن أى عقار أسباب الرفع وجب على المكلف إخطار المأمورية بذلك خلال ستين يوماً من تاريخ زوال سبب الرفع لإعادة ربط العقار بالضريبة التى كانت مفروضة قبل الرفع اعتبارا من أول السنة التالية لزوال سبب الرفع وإلا اعتبر متهرباً من أداء الضريبة وتطبق عليه عقوبة التهرب المنصوص عليها فى القانون .

موعد تقديم الإقرارات الضريبية

يقدم المكلف إقراره الضريبى فى حالة الحصر الخمسى ( العام ) مرة واحدة كل خمس سنوات ، وذلك فى النصف الثانى من السنة السابقة للحصر عن كل من العقارات التى يملكها أو ينتفع بها .  
أما إذا كان المكلف عقاره مستجداً أو أضيفت وحدات على عقاره أو أحدث فى عقاره تعديلات أثرت على القيمة الإيجارية أو استغل أرضاً كانت فضاء ، فيجب عليه تقديم إقرار فى موعد أقصاه نهاية شهر ديسمبر من السنة التى حدثت أو طرأت فيها أو عليها تلك المستجدات .  
ويجوز مد فترة تقديم الإقرارات الضريبية المنوه عنها أعلاه بقرار من الوزير بما لا يجاوز ثلاثة أشهر.

الجهة التى ستتولى تقدير القيمة الإيجارية للعقارات

تتولى تقدير القيمة الإيجارية لجان تسمى (لجان الحصر والتقدير ) تشكل برئاسة مندوب عن مصلحة الضرائب العقارية ، وعضوية مندوب عن المحافظة الواقع بها العقار ، واحد من المكلفين بأداء الضريبة فى نطاق اختصاص اللجنة يختارهما المحافظ المختص .



أسس تقدير القيمة الإيجارية المتخذة أساسا لحساب الضريبة العقارية

أسس وقواعد التقدير:  
أ - الموقع الجغرافى ، ويشمل :

1 - طبيعة المنطقة الكائن بها العقارات المبنية .  
2 - الشارع الكائن به العقارات المبنية .  
3 - مدى قرب العقارات المبنية من الشواطئ أو الحدائق أو المتنزهات العامة.

ب - مستوى البناء ( فاخر/فوق المتوسط/متوسط / إقتصادى / شعبى ) ونوعية مادة البناء ( خرسانة مسلحة / طوب مصنع / حجر / طوب لبن / خشب / صاج / أية مواد آخرى ) .  
جـ - المرافق المتصلة بالعقارات المبنية ، وتشمل :

1 - الكهرباء والمياه والصرف الصحى .  
2 - الخدمات الصحية والاجتماعية والتعليمية المتاحة.  
3 - تليفونات .  
4 - شبكة الطرق ووسائل المواصلات المتاحة .  
5 - أية مرافق عامة آخرى .

وسائل التعرف على القيمة المقدرة على الوحدة

يتم النشر عن تقديرات القيمة الإيجارية للعقارات فى الوقائع المصرية ، كما يتم الإعلان عنها بالأماكن العامة وعلى مقار المأموريات الواقع فى دائرتها هذه العقارات ، فضلاً عن ذلك فإنه سيتم إخطار كل مكلف بتقدير القيمة الإيجارية المقدرة على وحدته / أو وحداته على النموذج المعد لهذا الغرض (نموذج 3) بخطاب مسجل موصى عليه بعلم الوصول أو من خلال تسليمه عن طريق موظفى الجهة الضريبية .

عدم مضاعفة القيمة الإيجارية عند إعادة التقدير ( العام )

يضمن القانون - عند إعادة التقدير الخمسى - عدم زيادة القيمة الإيجارية للعقارات المبنية المستعملة فى أغراض السكن على 30% من التقدير الخمسى السابق ، وعلى 45% من التقدير الخمسى السابق بالنسبة للعقارات المبنية المستعملة فى غير أغراض السكن.

إجراءات الطعن على تقديرات القيمة الإيجارية

للمكلف بأداء الضريبة الحق فى الطعن على تقدير القيمة الإيجارية للعقار أو جزء منه خلال الستين يوماً التالية لتاريخ الإخطار، وذلك بطلب يسلم لمديرية الضرائب العقارية الواقع فى دائرتها العقار أو إحدى المأموريات التابعة لها مقابل إيصال أو بكتاب موصى عليه بعلم الوصول يرسل إلى المديرية على أن يؤدى الطاعن مبلغاً مقداره خمسون جنيها كتأمين لنظر طعنه ، يرد إليه عند قبول الطعن موضوعاً.

حيادية لجان الطعن

يكون تشكيلها برئاسة أحد ذوى الخبرة من غير العاملين الحاليين أو السابقين بالمصلحة ، وعضوية أحد العاملين بجهة ربط وتحصيل الضريبة ، ومهندس استشارى فى المجال الإنشائى أو أحد خبراء التقييم العقارى ، ترشحهما نقابة المهندسين أو الهيئة العامة للرقابة المالية أو البنك المركزى من بين المقيدين فى سجلات النقابة أو الهيئة أو البنك ، بحسب الأحوال على أن يكون المرشح منها فى عضوية اللجنة من بين المكلفين فى نطاق اختصاص اللجنة .  
وفى حالة نظر الطعون المقدمة من المنشآت المنصوص عليها فى الفقرة الأخيرة من المادة (13) فيكون اختيار ممثل المكلفين فى عضويتها بناءً على ترشيح اتحاد الصناعات أو اتحاد الغرف المختص أو بناءً على ترشيح الوزير المختص بالنسبة للنشاط الذى لا يضم الجهات القائمة به اتحاد ، ويجب أن يكون المرشح من بين ذوى الخبرة فى مجال النشاط .

موعد سداد الضريبة

تستحق الضريبة العقارية فى الأول من يناير من كل عام ، وتحصل على قسطين متساويين الأول حتى نهاية شهر يونيه والثانى حتى نهاية شهر ديسمبر من ذات السنة ، ويجوز للمكلف سدادها بالكامل فى ميعاد سداد القسط الأول.

توزيع عائد الضريبة العقارية

سيتم توجيه 25% من حصيلة الضريبة العقارية للمحافظات للصرف منها على التعليم والصحة، ويخصص نسبة 25% من كامل الحصيلة لأغرض تطوير وتنمية المناطق العشوائية.

الإجراءات الواجب إتباعها حال عدم القدرة على الوفاء بدفع الضريبة

يتقدم المكلفون بأداء الضريبة العقارية أو ورثتهم الذين طرأت عليهم تغيرات اجتماعية من شأنها عدم القدرة على الوفاء بدفع الضريبة بطلب إلى مديرية الضرائب العقارية الواقع فى دائرتها العقار يطلبون فيه تحمل الخزانة العامة بالضريبة المستحقة عليهم ،و يجب أن يتضمن الطلب بيانا وافيا للتغيرات الاجتماعية المشار إليها ،وان ترفق به المستندات الرسمية المؤيدة له ويتم البت فى هذا الطلب بمعرفة اللجنة المشكلة لهذا الغرض .

مدى فرض مقابل تأخير على ما لم يتم أداؤه من الضريبة إذا كان التأخير يرجع إلى الجهة الضريبية

إن مناط فرض مقابل التأخير المقرر بالمادة 27 من القانون هو تأخر المكلف بأداء الضريبة عن أدائها فى المواعيد القانونية , ومن ثم فانه إذا كان التأخير يرجع إلى الجهة الضريبية فينتفي فرض هذا المقابل .

جداول توضيحيه

حساب الضريبة على الوحدة السكنية الأولى فى ضوء القرار الجمهورى رقم 117 لسنة 2014 ( بحد إعفاء 24000 جنيه )

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| الضريبة السنوية المستحقة | وعاء الضريبة | صافى القيمة الإيجارية | القيمة الإيجارية السنوية | القيمة الرأسمالية | القيمة السوقية | الوحدة |
| 120 | 1200 | 25200 | 36000 | 1200000 | 2000000 | الأولى |
| 750 | 7500 | 31500 | 45000 | 1500000 | 2500000 | الثانية |
| 1380 | 13800 | 37800 | 54000 | 1800000 | 3000000 | الثالثة |
| 2010 | 20100 | 44100 | 63000 | 2100000 | 3500000 | الرابعة |
| 2640 | 26400 | 50400 | 72000 | 2400000 | 4000000 | الخامسة |
|  |  |  |  |  |  |  |

حساب الضريبة على الوحدة السكنية الثانية فى ضوء القرار الجمهورى رقم 117 لسنة 2014

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| الضريبة السنوية المستحقة | وعاء الضريبة | صافى القيمة الإيجارية | القيمة الإيجارية السنوية | القيمة الرأسمالية | القيمة السوقية | الوحدة |
| 126 | 1260 | 1260 | 1800 | 60000 | 100000 | الأولى |
| 189 | 1890 | 1890 | 2700 | 90000 | 150000 | الثانية |
| 252 | 2520 | 2520 | 3600 | 120000 | 200000 | الثالثة |
| 315 | 3150 | 3150 | 4500 | 150000 | 250000 | الرابعة |
| 378 | 3780 | 3780 | 5400 | 180000 | 300000 | الخامسة |
|  |  |  |  |  |  |  |

حساب الضريبة على الوحدة غير السكنية ( إدارى / تجارى ) فى ضوء القرار الجمهورى رقم 117 لسنة 2014 ( بحد إعفاء 1200 جنيه )

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| الضريبة السنوية المستحقة | وعاء الضريبة | صافى القيمة الإيجارية | القيمة الإيجارية السنوية | القيمة الرأسمالية | القيمة السوقية | الوحدة |
| 2,4 | 24 | 1224 | 1800 | 60000 | 100000 | الأولى |
| 63,6 | 636 | 1836 | 2700 | 90000 | 150000 | الثانية |
| 124,8 | 1248 | 2448 | 3600 | 120000 | 200000 | الثالثة |
| 247,2 | 2472 | 3672 | 5400 | 180000 | 300000 | الرابعة |
| 492 | 4920 | 6120 | 9000 | 300000 | 500000 | الخامسة |
|  |  |  |  |  |  |  |

أمثله لحساب الضريبة العقارية

حساب الضريبة لوحده سكنية ( مسكن خاص ):  
القيمة الإيجارية السنوية لها 36000 جنيه

صافى القيمة الإيجارية السنوية = القيمة الإيجارية السنوية \* 70 %  
صافى القيمة الإيجارية السنوية = 36000 \* 70 % = 25200 جنيه  
وعاء الضريبة = صافى القيمة الإيجارية السنوية – حد الإعفاء  
وعاء الضريبة = 25200 - 24000 = 1200 جنيه  
الضريبة = وعاء الضريبة \* 10 %  
الضريبة = 1200 \* 10 % = 120 جنيه سنويا

حساب الضريبة لوحده سكنية ( غير المسكن الخاص ):  
القيمة الإيجارية السنوية لها 36000 جنيه

صافى القيمة الإيجارية السنوية = القيمة الإيجارية السنوية \* 70 %  
صافى القيمة الإيجارية السنوية = 36000 \* 70 % = 25200 جنيه  
الضريبة = وعاء الضريبة \* 10 %  
الضريبة = 25200 \* 10 % = 2520 جنيه سنويا

حساب الضريبة لوحده غير سكنيه ( إدارى / تجارى ) :  
القيمة الإيجارية السنوية لها 2700 جنيه

صافى القيمة الإيجارية السنوية = القيمة الإيجارية السنوية \* 68 %  
صافى القيمة الإيجارية السنوية = 2700 \* 68 % = 1836جنيه  
وعاء الضريبة = صافى القيمة الإيجارية السنوية – حد الإعفاء  
وعاء الضريبة = 1836- 1200 = 636 جنيه  
الضريبة = وعاء الضريبة \* 10 %  
الضريبة = 636 \* 10 % = 63.6 جنيه سنويا