

## استفسارات حول قانون الضرائب على العقارات المبنية

١. ما هي فلسفة القانون الجديد ؟
٢. لماذا تقدمت الحكومة بهذا القانون في هذا الوقت ؟
٣. هل الضريبة على العقارات المبنية ضريبة جديدة ؟
٤. ما هي مشاكل القانون القديم ؟
٥. ما هي أبرز الفوارق بين القانون السابق والقانون الجديد ؟
٦. هل الضريبة سنوية ؟
٧. من هو المكلف بأداء الضريبة؟
٨. من المسئول عن سداد الضريبة - المالك أم المستأجر ؟
٩. ما هو سعر الضريبة ؟
١٠. ما هو موقف المالك المقيم في عقاره من هذا القانون ؟
١١. ما هو وضع من يمتلك أكثر من عقار ؟
١٢. ما هو موقف المنزل العائلي من هذه الضريبة ؟
١٣. ما هو وضع العقارات المؤجرة بإيجارات قديمة ؟
١٤. ما هو موقف العقارات التي يتم إيجارها مفروش ويتم سداد ضريبة دخل عنها ؟

١٥ . ما هو موقف الحدائق والأراضي الملحقة بالعقارات ؟

١٦ . ما هو موقف العقارات المقامة على أرض زراعية مربوطة بضريبة الأطينان ؟

١٧ . ما هي العلاقة بين ضريبة الأطينان المفروضة على الأراضي الزراعية والضريبة على العقارات المبنية ؟

١٨ . هل القيمة الإيجارية ( وعاء الضريبة) في هذا القانون هي ذاتها للإيجارات الجديدة ؟

١٩ . كيف يتعامل القانون الجديد مع أصحاب العقارات التي لم يسبق تسجيلها لدى مصلحة الضرائب العقارية ؟

٢٠ . هل سيكون للمجتمع انتفاع من الضريبة المحصلة من خلال استخدام حصيلة الضريبة في الارتقاء بالخدمات

المقدمة للمجتمع (صرف صحي - رصف طرق - مياه نظيفة) ؟

٢١ . هل تم تعديل القانون بحثاً عن موارد جديدة للدولة؟

٢٢ . يقترح البعض تخفيض سعر الضريبة حيث أنها كانت في ظل أحكام القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ :

- ١٠% للوحدات المنشأة لأغراض غير السكن

- ١٠ - ٤٠% للوحدات السكنية

والبعض يقترح أن تكون نسبة ٥% حيث أن سعر الفائدة قد انخفض إلى ما يقارب ٦%

٢٣ . هل تم توفير الإمكانيات المادية ومواقع العمل والاهتمام بالموارد البشرية بالمصلحة من خلال الإعداد الجيد

والفعال والتدريب والتأهيل العملي والعلمي؟

٢٤ . يقترح إنشاء إدارة لخدمة ممولي الضريبة على العقارات المبنية .

٢٥ . ماذا عن الشقق المؤجرة وفقاً للإيجارات القديمة ؟

٢٦ . هل يتم خصم الضريبة العقارية على الشقق المفروشة من ضريبة الدخل ؟

٢٧ . هل تفرض ضريبة عقارية على الأراضي الفضاء ؟

## • الإقرار الضريبي:

٢٨. هل يتم تقديم إقرار عن الضريبة على العقارات المبنية؟
٢٩. ومن هو المكلف بتقديم الإقرار الضريبي؟
٣٠. هل المستأجر ملزم بتقديم الإقرار؟
٣١. ماهي نماذج الإقرار؟
٣٢. من أين يتم استلام الإقرار؟ وأين يتم تقديمه؟
٣٣. ماهو موعد تقديم الإقرار؟
٣٤. كيف يتم تقديم الإقرار ممن يملك عدة وحدات في عقار واحد ، ومن يملك وحدة واحدة في ذات العقار؟
٣٥. متى يقدم المكلف إقراره الضريبي وهل يقدم سنوياً مثل الضرائب على الدخل؟
٣٦. هل يمكن للمكلف بأداء الضريبة أن يوكل أحداً غيره لاستلام الإقرار وتسليمه؟
٣٧. هل يتم تقديم إقرار عن الوحدة المعفاة من الضريبة؟
٣٨. ماهي الحالات التي لا يتم تقديم إقرارات ضريبة عنها؟
٣٩. هل يتم تقديم الإقرارات الضريبية في الأمورية الواقع في دائرتها العقار؟
٤٠. هل يمكن تقديم الإقرار عبر الانترنت لغير المقيمين بمصر؟
٤١. ما هو المعنى المقصود بالتشطيب على المحارة أو على الطوب الأحمر؟

٤٢ . هل يتم كتابة السعر المكتوب فى العقد (قانون جديد) فى الإقرار ؟

٤٣ . هل يحق لأى من الأبناء تقديم الإقرار الخاص بوالده أم أن هناك ضرورة لوجود توكيل رسمى منه ؟

٤٤ . قرأت على الموقع الخاص بكم أن الخاضعين للقانون الجديد هم الذين لم يسجلوا أنفسهم من قبل فى (العوايد) ، وأن المصلحة تدعو الجميع لاستلام واستيفاء وتقديم الإقرارات ، فهل سيتم استبعاد الذين سجلوا أنفسهم- من قبل - من الخضوع للقانون الجديد ؟

٤٥ . مكتوب فى الإرشادات الخاصة بالإقرار (يكفى تقديم إقرار من أحد الشركاء) فى هذه الحالة أرجو الإفادة كيف سيتم كتابة الأسماء فى خانة المالك حيث لا توجد سوى خانة واحدة فقط ؟ كما لا يوجد بالإقرار ما يدل على كون العقار مملوك لشخص واحد أم أنه على المشاع ، فهل يكتب اسم مالك واحد ومقدار نصيبه أم تكتب كل الأسماء فى نفس الخانة ؟

٤٦ . أمتلك أنا وإخوتي عقار نؤجر وحداته موسميا وليس بشكل دائم فهل نذكر الإيجار الموسمى فى الإقرار الضريبي ومن ثم نحاسب ضريبيا على أنه مؤجر طوال العام ؟

٤٧ . أقيم أنا وإخوتي فى ستة وحدات بالعقار كمالك فأى إيجار أذكره فى الإقرار الضريبي ؟

٤٨ . ذهبت إلى مأمورية الضرائب العقارية فى حى حلوان للحصول على نموذج الإقرار فأخبرونى بأنه لم ترد لهم حتى الآن أى تعليمات أو نماذج ، وإقامتي الدائمة خارج البلاد ولن أعود قبل الصيف القادم ، وأريد الالتزام بالقانون ... فما هو الحل ؟

٤٩ . كيف أقدم الإقرار الضريبي للضريبة العقارية وأنا مقيم بالكويت وأملك شقة تملك بمصر ؟

٥٠ . لذي شقة بالقاهرة وفيلا بالإسكندرية وعمارة بالسادس من أكتوبر ، فهل يتم تقديم إقرار واحد، أم إقرار عن كل وحدة، وهل يتم تقديم الإقرارات جميعها فى مقر واحد ؟

٥١ . أمتلك عمارة غير مشغولة عبارة عن خرسانات وطوب أحمر وليس بها كهرباء فهل يتم تقديم إقرار لها ؟

٥٢. ورد بنموذج ١/أ للوحدات السكنية ضرورة ملء البيانات الخاصة بال عقار الكائن به الوحدة السكنية محل الخضوع للضريبة من حيث عدد الأدوار والجراج والميزانين وغيرها وهى مسألة غير موضحة بشكل كاف ، فمثلا أنا عندى شقة تمليك ضمن اتحاد ملاك مكون من ٥٥ شقة - فهل أنا ملزم بتوصيف العمارة بالكامل أم بتوصيف الشقة التى أمتلكها فقط ؟

٥٣. أمتلك محل لم يتم استلامه حتى الآن ومازال تحت التشطيب - هل يتم تقديم إقرار ضريبي عنه؟

٥٤. كنت أمتلك وقمت ببيعها بموجب عقد ابتدائي وتوكيل لشخص آخر دون تسجيل العقد وعدم نقل الملكية بسجلات الشركة - من هو الملزم بتقديم الإقرار الضريبي ؟

٥٥. عقار يملكه ورثة قام أحدهم بشراء وحدة بموجب عقد موقع من باقى الورثة وسدد ثمنه وأصبحت الوحدة ملكه هل هو ملزم بتقديم إقرار منفصل باسمه أم يدخل ضمن إقرار العقار؟ بمعنى آخر ما هو موقف العقار الذى به جزء مؤجر للغير وبعض الوحدات تمليك للغير ؟

٥٦. أنا مصرى مقيم مع أسرته بالخارج وأمتلك شقة وأرغب فى معرفة كيف أقوم بتقديم الإقرار الضريبي عنها مع العلم بأنه ليس لدي أحد فى مصر يمكن أن يقوم بذلك وكل أهلى بالخارج - هل يمكن أن يتم ذلك فى القنصليات المصرية بالخارج؟ أو ما هو الحل حتى لا يكون هناك تهرب وتفرض علينا الغرامة ونحن ليس لدينا أى حل وأمامى عام حتى أستطيع العودة لبلدى فى إجازة الصيف - أرجو أن يكون لديكم حل لكل من هم فى مثل حالتى ولكل المغتربين حتى يتيسر علينا تقديم الإقرار عن عقاراتنا ؟

٥٧. أمتلك أنا وأختى جراج فى عمارة سكنية ويتم استغلاله مقابل أجر ولا أمتلك أى وحدات أخرى بالعمارة - فهل يخضع هذا الجراج للضريبة؟ ، وهل سيتم تقديم إقرار ضريبي عنه؟

٥٨. عقار مبنى فى ظل القانون ١٣٦ لسنة ٨١ (نظام اقتصادى) توجد به وحدات سكنية بإيجار وأخرى تمليك + حضانة (إيجار) + صيدلية (إيجار)، علما بأن الوحدات السكنية لا تتعدى حد الإعفاء المقدر بستة آلاف جنيه ويخصم ٣٢% من أجل الصيانة؟ هل هذه الوحدات (تجارى + سكنى) بالعقار المذكور والمبنى فى ظل القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ تخضع للضريبة العقارية أم لا ؟

٥٩. ما هي أماكن توزيع الإقرارات؟

٦٠. القرى السياحية التي باعت ٥٠% من وحداتها لأجانب غير مقيمين في مصر – هل هؤلاء الأجانب خاضعين للضريبة أم لا؟ وفي حالة عدم تقديمهم الإقرار لعدم وجودهم بمصر هل من حق الشركة أن تقدم الأقرار نيابة عنهم؟

٦١. فيلا مقسمة إلى شقق سكنية (وحدات سكنية) ، هل سيتم تقديم إقرار واحد أو إقرار لكل وحدة سكنية

٦٢. كيف يتم التعامل مع سكان المناطق الشعبية الذين لم يقدموا الإقرار لخوفهم من هذا القانون؟

٦٣. في حالة تقديم إقرار سنوي طبقاً للحالات الواردة في المادة ١٤ من القانون رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨. هل سيتم إعادة التقدير قبل مرور الخمس سنوات ، أم سيظل التقدير حتى انتهاء مدة الخمس سنوات؟ وما هو موقف العقارات المحولة من سكن إلى غير سكن والعكس خلال الخمس سنوات؟

٦٤. ما هو موقف العقارات والمحلات الملحقة بالمؤسسات التعليمية والمؤجرة للغير ، هل تخضع للضريبة أم لا؟

٦٥. ما هي عقوبة عدم تقديم الإقرار؟

### ● العقارات الخاضعة للضريبة

٦٦. هل تخضع كافة العقارات بمصر لهذه الضريبة؟

٦٧. ما المقصود بالعقار في القانون؟

٦٨. ما هي حالات عدم الخضوع للضريبة؟

٦٩. ما هو وضع المباني التي تحت الإنشاء (تمت إقامة هيكل خرساني فقط) وتوقف المالك عن إتمام البناء؟

٧٠. ما هو وضع الوحدات التي يمتلك فيها المالك المبنى دون الأرض .. لأن البائع باع الوحدة دون حق المشتري في تلك الأرض (حق الانتفاع فقط) مثل أراضي القوات المسلحة؟

٧١. ما هو موقف القانون من العقارات المشغولة على غير إتمام؟

٧٢. ما هو موقف العقارات التامة وغير المشغولة؟

٧٣. هل تخضع الأراضي الفضاء للضريبة على العقارات المبنية؟

٧٤. ما هي العقارات الخاضعة لهذا القانون؟

### • التقييم

٧٥. ما هي أسس تقدير القيمة الإيجارية المتخذة أساسا لحساب الضريبة على العقارات المبنية؟

٧٦. ما هي الجهة التي ستتولى تقدير القيمة الإيجارية للعقارات؟

٧٧. كيف يتم تقدير هذه القيمة وكيف تضمن عدالة وحيادية تقدير القيمة الإيجارية؟

٧٨. كيف يتم إخطارك بقيمة الضريبة المستحقة على عقارك؟

٧٩. هل هناك تأثير للجان الحصر والتقدير على القيمة الإيجارية (وعاء الضريبة)؟

٨٠. أين يتم الإعلان عن التقديرات؟

٨١. ما هي المدة التي سيظل التقدير ساريا خلالها؟ وما هي أسس تحديد هذه المدة؟

٨٢. هل ستتضاعف الضريبة بعد مضي مدة التقييم المحددة بخمس سنوات في هذا القانون؟

٨٣. كيف يتم حماية الممول من أي زيادة كبيرة في الضريبة عند إعادة تقييم العقار؟

٨٤. ما هو الموقف من تقييم المنشآت السياحية والفندقية، وكذلك المنشآت الإدارية المستقلة؟ حيث لا يوجد جدول

إرشادي لها.

٨٥. تعتبر الوحدات السكنية المتصلة وما يلحق بها من مباني وحديقة وملحقاتها وحدة واحدة عند حصر تقدير القيمة الإيجارية لها . هل هذا يعني أن من يمتلك وحدتين قام بعمل اتصال بينهم سواء اتصال أفقي أو رأسي هل يعد ذلك اتصال للوحدات يجعلها وحدة واحدة ؟

٨٦. شركة تملك مبنى قديم نشاط صناعي قامت بإعادة تقييم قيمة المبنى للحصول على قرض من أحد البنوك ، هل يؤخذ قيمة التقييم الذي أعدته الشركة عند حساب الضريبة أم يؤخذ تقييم لجنة الحصر؟

٨٧. ما هي أهداف التقدير كل خمس سنوات ولماذا لا يكون كل عشر سنوات؟

٨٨. عند تقدير القيمة الإيجارية لآبد من الأخذ بتاريخ إنشاء العقار بمستندات مؤيدة لذلك ، إذ أن تقدير لجان الحصر والتقدير يعتمد على القيمة السوقية للوحدة ، ويعني افتراض أن المكلف بصدد بيع هذه الوحدة وتحقيق أرباح من ورائها فهل يتم إخضاع أرباح وهمية ؟

### ● حساب الضريبة

٨٩. هل نص القانون على أن تعتبر الضريبة العقارية المسددة تكاليف واجبة الخصم من الوعاء التجاري عند احتساب ضريبة الأموال سواء للأفراد أو الشركات أو المؤسسات؟

٩٠. يستنزل ما سدده الممول من الضرائب العقارية من الضريبة المستحقة عليه طبقاً لأحكام الكتاب الثاني من هذا القانون ، وبما لا يزيد على هذه الضريبة ، معنى ذلك عدم ترحيل الضريبة ، هل هذا جانز قانوناً ؟

٩١. كيفية حساب الضريبة العقارية على الوحدات التي لم يتم سداد كامل ثمنها؟

٩٢. ما هو وعاء الضريبة ؟

٩٣. ما هي نسبة الضريبة ؟

### ● حد الإعفاء

٩٤. هل يوجد حد إعفاء ؟

٩٥. هل يطبق حد الإعفاء على الوحدات غير السكنية؟

٩٦. ماهى مصاريف الصيانة التى يتم استبعادها من حساب الضريبة؟

٩٧. هل يسري حد الإعفاء فى حالة المالك الذى يمتلك أكثر من وحدة سكنية؟

## ● سداد الضريبة

٩٨. متى يستحق سداد الضريبة؟

٩٩. أين سيتم سداد الضريبة العقارية؟

١٠٠. هل هناك ضرائب أو رسوم إضافية سوف يتم تحصيلها مع ضريبة العقارات المبنية؟

١٠١. ما هي آلية قيام المستأجر بسداد الضريبة نيابة عن المالك؟

١٠٢. هل تم تطبيق حكم المحكمة الدستورية العليا بشأن إلزام المستأجر بسداد الضريبة العقارية على الوحدات المنشأة لأغراض غير السكن؟

## ● الإعفاء من الضريبة

١٠٣. هل يمكن طلب الإعفاء من الضريبة أو رفعها؟

١٠٤. ما هي العقارات المعفاة من الضريبة؟

١٠٥. ماهى الإعفاءات التى أبقي القانون الجديد عليها؟

١٠٦. ما هي شروط إعفاء الأبنية المملوكة للجمعيات والمنظمات العمالية المخصصة لمكاتب إدارتها أو لممارسة الأغراض التى أنشئت من أجلها؟

١٠٧. ما هي شروط إعفاء المؤسسات التعليمية والمستشفيات والمستوصفات والملاجئ والمبرات؟

١٠٨. ما هي شروط إعفاء أبنية مراكز الشباب والرياضة المنشأة وفقاً للقانون؟

١٠٩. ما هي شروط إعفاء العقارات المملوكة للجهات الحكومية الأجنبية؟

١١٠. ما هي شروط إعفاء الدور المستخدمة في المناسبات الاجتماعية؟

١١١. ما هو الوضع بالنسبة للشقق المؤجرة وفقاً للإيجارات القديمة؟

١١٢. ما هو الفرق بين حد الإعفاء - والإعفاء من الضريبة؟

١١٣. ما هو الإجراء المتبع إذا زالت عن العقار أسباب الإعفاء من الضريبة؟

١١٤. كيف يمكن حماية الحقوق المكتسبة للعقارات التي حصل المكلفون بأداء الضريبة عنها على إعفاء لفترة ما ومن أمثلتها:

- منح دور العرض السينمائي إعفاء لمدة سنوات ومضى منها سنتين وصدر القانون رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨ فهل يستمر في الإعفاء لمدة الثلاث سنوات الباقية أم أن الإعفاء قد انتهى؟
- شاغلوا العقارات التي تقام في مشروعات الاستصلاح والاستزراع بالأراضي المستصلحة أو المستزرعة والتي حصلت على إعفاء لمدة عشر سنوات من تاريخ إتمام العقار وصلاحيته للانتفاع به في الغرض المنشأة من أجله (قانون ١٤٣ لسنة ١٩٨١ - م ١٤ اللانحة) ولو فرض أنه قد مضى من الإعفاء ثلاث سنوات وصدر القانون ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨ فهل يستمر الإعفاء لمدة السبع سنوات الباقية أم أن الإعفاء قد انتهى بصور القانون؟
- ونوصي بإصدار تعليمات تنفيذية للمادة الثانية فقرة أخيرة من مواد الإصدار

١١٥. البعض يقترح زيادة حد الإعفاء للعقارات المستخدمة في أغراض السكن كل خمس سنوات أسوة بالزيادة في تقدير القيمة الإيجارية كل خمس سنوات .

١١٦. هل يتم إعفاء الوحدة السكنية التي يعيش فيها الممول هو وأسرته خاصة وأن هذه الوحدة لا تدر أي عائد؟

## • رفع الضريبة

١١٧. ما هي حالات الرفع المؤقت للضريبة ؟

١١٨. ما هو المطلوب من المكلف إذا ما انطبقت عليه إحدى هذه الحالات ؟

١١٩. ما هو الإجراء المتبع في حالة زوال سبب الرفع ؟

## • تحمل الخزنة العامة للضريبة

١٢٠. هل يوجد بالقانون ما يفيد أنه يحق للمكلف بأداء الضريبة طلب تحمّل الخزنة العامة للضريبة بدلا منه؟

١٢١. ما هو الوضع بالنسبة لمن لا تمكنه ظروفه الاقتصادية أو الاجتماعية من سداد الضريبة عن مسكنه الذي يقيم فيه إذا كان هذا المسكن ملكه ؟

١٢٢. ما هي الإجراءات الواجب اتباعها حال عدم القدرة على الوفاء بدفع الضريبة ؟

## • الطعن

١٢٣. هل يحق للمكلف الطعن على تقديرات القيمة الإجارية (وعاء الضريبة) والضريبة التي أعلن بها ؟ وكيف ؟

١٢٤. متى يمكن الطعن على تقديرات القيمة الإجارية؟

١٢٥. هل أعضاء لجان الحصر والتقدير هم أنفسهم أعضاء لجان الطعن ؟

١٢٦. يتخوف البعض من عدم حيادية لجان الطعن ؟

١٢٧. اوجب القانون أن يصدر قرار لجنة الطعن خلال ثلاثين يوما من تاريخ تقديم الطعن ويكون نهائيا ، ما العمل

إذا لم تصدر اللجنة قرارها خلال ٣٠ يوما ؟

## • الوحدات غير السكنية

١٢٨. هل الوحدات المستخدمة في أغراض تجارية أو صناعية تختلف من حيث المعاملة الضريبية عن الوحدات السكنية؟

١٢٩. كيف يتم حساب الأعباء الضريبية على المنشآت الصناعية في هذا القانون؟

١٣٠. هل تفرض ضريبة عقارية على الفندق المرهون بالكامل للبنك؟ وهل تؤجل الضريبة لحين سداد القرض؟

١٣١. بعض الفنادق تم احتساب ضريبة عقارية عليها بواقع ٧٠ قرش لكل غرفة ، هل هذا صحيح ، وهل هذا سوف يسري على جميع الفنادق؟

١٣٢. هل هناك مشاكل تواجه تطبيق قانون الضريبة العقارية على الفنادق؟

١٣٣. هل الأرض الفضاء في المصانع والتي حددت - بناء على الرخصة - أن تكون مباني المصنع على مساحة ٤٠% من الأرض ، هل المتبقي يعتبر أرض فضاء مستقلة خاصة وأن الأرض تستخدم في تشوين منتجات المصنع ، وجراج سيارات موظفي الشركة وأتوبيسات الشركة ؟

١٣٤. هل يعتبر ربط الضريبة العقارية على الوحدات غير السكنية في ظل القوانين السابقة لاغيا؟ وكيف تعامل هذه الوحدات في ظل قانون الضريبة العقارية الجديد؟

## • العقوبات

١٣٥. ماذا لو لم يتم تقديم الإقرار في موعده ؟

١٣٦. ما هي حالات التهرب من أداء الضريبة ؟

١٣٧. ما هي عقوبة التهرب من أداء الضريبة ؟

١٣٨. هل سيتم احتساب غرامات تأخير عند مطالبة الممول بالضريبة بعد الحصر والتقدير عن السنوات التي لم يتم سداد الضريبة عنها ؟

١٣٩. ما هي غرامة عدم سداد الضريبة في موعدها؟

١٤٠. بالنسبة لمقابل التأخير هل سيتم احتسابه من ٢٠١٠/١/١ حتى ولو تم التقدير في عام ٢٠١٣؟

١٤١. ما موقف مقابل التأخير على ما لم يتم أدائه من الضريبة ، وذلك اعتبارا من أول يناير في حالة عدم انتهاء لجان الحصر من إنهاء مهمتها ، من سيتحمل مقابل التأخير من تنفيذ القانون حتى انتهاء لجان الحصر؟

١٤٢. ما موقف المكلف بأداء الضريبة المتأخر عن السداد في الميعاد ؟

١٤٣. هل هناك إمكانية للتصالح مع المصلحة ؟

١٤٤. ما هو موقف القانون الجديد من المنازعات القائمة في ظل العمل بالقانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ حول الضريبة العقارية ؟

١٤٥. هل معنى عبارة (كما يلغى كل نص يخالف أحكام هذا القانون) بالفقرة الأخيرة من المادة الثانية من القانون رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨ أن تخضع كل العقارات التي كانت معفاة من قبل ، حتى تلك التي لم تستكمل مدد إعفائها بعد ، ومن بينها حالات:

- دور العرض السينمائي .
- العقارات المبنية المملوكة لصناديق التأمين الخاصة .
- العقارات المبنية التابعة للهيئة العربية للتصنيع .
- العقارات المبنية بالمجمعات العمرانية الجديدة .
- العقارات المبنية بمشروعات التنمية السياحية .
- العقارات المبنية بمشروعات الاستصلاح والاستزراع بالأراضي الصحراوية .
- بمعنى : ما المعاملة الضريبية لأي من هذه العقارات المبنية التي سبق أن حصلت على إعفاء لمدة معينة ولكنها لم تكتمل بعد حتى ٢٠١٠/١/١ .
- وماذا عن العقارات المبنية المقامة بالمناطق الحرة ؟

١٤٦. متى ينتهي العمل بالعفو الضريبي – وما أهمية تقديم طلب التمتع بالعفو؟ وهل تنصحون بتقديم هذا الطلب عن أي عقار لم يسبق تعويده ولم يحصر بعد؟

١٤٧. كيف سيتم تقدير القيمة الإيجارية؟ وما العوامل التي يتوقف عليها التقدير؟

١٤٨. ما المقصود بالاستعمال في أغراض السكن وفي غير أغراض السكن؟

١٤٩. كيف يتم إعادة تقدير القيمة الإيجارية؟ وهل سيؤدي سقف الزيادة الخمسية في القيمة الإيجارية إلى آثار سلبية على مشكلة الإسكان؟

١٥٠. هل يكون سقف الزيادة الخمسية في الوحدات السكنية المستخدمة في أنشطة مهنية أو تجارية ٣٠% أم ٤٥%؟ وإذا كانت ٤٥% فكيف تتحدد المعاملة إذا تغير الاستعمال خلال هذه الفترة؟

١٥١. ما أثر إخضاع العقارات التامة غير المشغولة للضريبة؟

١٥٢. ما موقف عقارات شركات التنمية العقارية المباعة للعملاء ولم يتم تسليمها لهم بعد؟ وما موقف العقارات دون تشطيب؟ والعقارات تحت الإنشاء؟

١٥٣. ما المعاملة الضريبية للعقارات المبنية المرهونة لبنوك الإسكان؟

١٥٤. ما المعاملة الضريبية للعقارات المبنية المباعة بالتقسيط؟

١٥٥. ما المعاملة الضريبية للعقارات المبنية المورثة على المشاع أو ملكية مفرزة؟

١٥٦. ما المعاملة الضريبية للعقارات المبنية المباعة والمكلفة باسم البائع؟

١٥٧. ما المعاملة الضريبية للعقارات المبنية المؤجرة المنصوص على تحمل المستأجر ضريبتها العقارية؟

١٥٨. ما المعاملة الضريبية للأراضي الفضاء المستغلة؟ وما معيار الاستغلال؟ وكيف تقدر القيمة الإيجارية لأغراض الضريبة؟

١٥٩. ما المعاملة الضريبية للأراضي الفضاء التي يستخدمها أصحابها في تجريح سياراتهم؟

١٦٠. ما المعاملة الضريبية للحدائق والأراضي الملحقة بالعمارات؟

١٦١. كيف تعامل المناجم والمحاجر؟ وكيف تقدر القيمة الإيجارية لأغراض الضريبة؟

١٦٢. كيف تعامل أراضي منشآت وشركات توريد مواد البناء؟ وكيف تقدر القيمة الإيجارية لأغراض الضريبة؟

١٦٣. كيف تعامل أراضي شركات التنمية العقارية المجهزة بالمرافق والمعدة للبيع أو للاستغلال؟

١٦٤. كيف تعامل الطرق البرية والبحرية وبالمطارات والموانئ؟

١٦٥. كيف يعامل الطريق البحري لقناة السويس؟

١٦٦. كيف تعامل التركيبات على أسطح أو واجهات العمارة؟

١٦٧. كيف تعامل الإعلانات المخطوطة والمرسومة على حوائط وجدران العمارة؟

١٦٨. كيف تعامل الكرافانات غير الثابتة؟

١٦٩. من هو المكلف بأداء الضريبة على التركيبات؟

١٧٠. ما المعاملة الضريبية للعمارة المبنية المقامة على الأراضي الزراعية؟

١٧١. كيف تعامل (الفيلا) ضريبياً؟ وكيف تتحدد القيمة الإيجارية لمكوناتها من مباني وجراجات وحدائق وحمامات

سباحة وغرف حراسة وخدم وغيرها؟

١٧٢. كيف تعامل الوحدات المفروشة؟

١٧٣. كيف تعامل المباني المستقلة فنادق؟

١٧٤. كيف تعامل البنسيونات؟

١٧٥. كيف تعامل الغرف المخصصة للحرس أو للخدم؟

١٧٦. كيف تعامل الجراجات الخاصة؟

١٧٧. كيف تعامل الجراجات باتحادات الملاك؟ وما موقف ما يسمى بالباقيات في هذه الجراجات؟

١٧٨. كيف تعامل الجراجات العامة المؤجرة؟

١٧٩. كيف تعامل عقارات شركات التأجير التمويلي؟

١٨٠. كيف تعامل عقارات شركات ال Time Share ؟

١٨١. كيف تعامل العقارات النامة غير المشغولة في شركات الاستثمار العقاري؟

١٨٢. كيف تعامل عقارات الشركات التجارية المستخدمة في سكنى العاملين؟

١٨٣. كيف يعامل أسانسير ومدخل العمارة والحديقة والمرافق؟

١٨٤. كيف يعامل حق الانتفاع بالحديقة أو الملاعب في القرى السياحية؟

١٨٥. هل بدأت بالفعل أعمال الحصر؟ وكيف ذلك؟

١٨٦. ما العقارات المتعين حصرها كل خمس سنوات وتلك المتعين حصرها سنويا؟

١٨٧. كيف تستخدم طرق علمية في إجراءات التقييم؟ وما الضمانات الواجب توافرها في ذلك؟

١٨٨. هل تخضع للضريبة العقارية مزار الشركات والذي يعد من الأصول الثابتة للشركة رغم أن قانون الضريبة

على الدخل الجديد ألغى ميزة ما يعادل القيمة الإيجارية من مصروفات الشركات؟

١٨٩. كيف تتحدد الأعباء الضريبية على المنشآت الصناعية؟ وكيف يستهدى بالجدول الثاني الخاص بالمنشآت الصناعية؟ وما علاقة المنشأة الصناعية بسعر شراء الأرض؟ وكيف تعامل مباني المصانع ذات الطوابق المتعددة والمختلفة في ضوء ما ورد بالجدول؟

١٩٠. كيف تقدر القيمة الإيجارية لكل من: الفنادق والمنشآت السياحية – المنشآت التجارية المستقلة كالمولات – الموانىء؟

١٩١. ماذا عن الوحدات المستخدمة لسكنى العاملين بهذه المنشآت السياحية والتجارية وغيرها؟

١٩٢. ما هي أنواع الإقرارات الضريبية في الضريبة العقارية؟ وما الفرق بينها؟ وماذا إذا لم يقم المكلف بملء كافة البيانات الواردة بإقراره؟

١٩٣. ما هو الإقرار الضريبي المستخدم لمحطة البنزين؟

١٩٤. ما هي الأمور المختصة باستلام الإقرار؟ وماذا يفعل من يمتلك أكثر من عقار في أكثر من محافظة؟

١٩٥. كيف يتحدد عدد الإقرارات التي يقدمها المكلف؟

١٩٦. كيف تقدم إقرارات الوراثة على المشاع؟

١٩٧. هل تصدر تعليمات بمراعاة ما استقر من ضرائب الدخل من أحكام الإعلان ولجان الطعن وغيرها من أوجه الفقه الضريبي في ظل أحكام محكمة النقض المصرية؟

١٩٨. ما الفرق بين كل من النشر والإعلان والإخطار؟

١٩٩. كيف تعفى مباني الجبانات إذا كان بعضها مستخدم في غير السكن؟

٢٠٠. ما المعاملة الضريبية للنادي الاجتماعية كنادي سموحة ونادي سبورتنج؟ وماذا عن العقارات المبنية وما في حكمها المؤجرة منها للغير؟

٢٠١. ما موقف إعفاء عقارات الأفراد الذين يمتلكون أكثر من وحدة سكنية ، وقيمة كل وحدة تقل عن حد الإعفاء رغم أن قيمتها مجتمعة تتجاوز حد الإعفاء؟

٢٠٢. هل إعفاء العقارات المخصصة لمنفعة الأراضي الزراعية تمتد إلى المخازن المستخدمة في تشوين حصاد هذه الأراضي تمهيدا لبيعها بالأسواق؟

٢٠٣. هل ترفع الضريبة في حالات الغلق الإداري أو النشاط الموسمي؟

٢٠٤. ما الفرق بين كل من تاريخ استحقاق الضريبة وتاريخ تحصيلها وتاريخ ربطها؟ ومتى يبدأ احتساب مقابل التأخير؟

٢٠٥. هل يعتبر المستأجر مسؤولاً عن الضريبة؟ ومتى يعتبر متضامناً مع المالك؟

٢٠٦. هل يحق للمكلف استرداد ما سدده بالزيادة؟ وهل يحق له الحصول على مقابل التأخير إذا تقاعست الإدارة الضريبية عن الرد؟

٢٠٧. كيف تتحمل الحكومة الضريبة المستحقة على غير القادر؟ وما حكاية شهادة الفقر التي تتحدث عنها الصحافة؟

## (١) ما هي فلسفة القانون الجديد؟

تقوم فلسفة القانون الجديد للضريبة على العقارات المبنية على مجموعة من الركائز الأساسية وهي صياغة وتطبيق قانون يتماشى مع الأعراف الدولية في شأن الضريبة العقارية سواء في الصياغة أو التطبيق ، وإدماج منظومة التشريعات الضريبية ذات العلاقة بالضريبة العقارية ضمن المنظومة العامة لقوانين الضرائب والتي استهدفت الحكومة إجراء بعض الإصلاحات بها لتواكب التطورات الاقتصادية المحلية والعالمية ، و تدعيم مبدأ المساواة الذي كفله الدستور مع تحقيق العدالة الضريبية ، وتلافى مشاكل التطبيق العملي للقوانين السابقة وإيجاد جسر من الثقة المتبادلة بين المكلف بالضريبة وجهة ربط وتحصيل الضريبة ، ومعالجة التشوهات الموجودة بالتشريعات ذات العلاقة بتلك الضريبة ، ومراعاة البعد الاجتماعي والاقتصادي والإنساني للمكلفين بأداء الضريبة وتعظيم موارد الدولة عند تحديد سعر الضريبة وترشيد الإعفاء منها ، وعلى هذا فإن القانون:

- يتماشى مع ما يجري تطبيقه دولياً بشأن الضريبة العقارية سواء في الصياغة أو التطبيق.
- يعمل على إيجاد جسر من الثقة بين المكلف بأداء الضريبة وجهات الربط والتحصيل.
- يعمل على مراعاة البعد الاجتماعي والاقتصادي والإنساني للمكلفين بأداء الضريبة من خلال:
  - تنظيم عملية رفع الضريبة والإعفاء منها.
  - طلب تحميل الخزنة العامة بها إذا ما طرأت على المكلف بأدائها تغيرات اجتماعية تستدعي ذلك .
- يعمل على الحيادية والمساواة سواء عند التقييم أو الربط أو التحصيل.

## (٢) لماذا تقدمت الحكومة بهذا القانون في هذا الوقت؟

يأتي إصدار هذا القانون في إطار منظومة شاملة للإصلاح الضريبي ، بدأتها الحكومة بقانون الضريبة على الدخل ، وقانون الجمارك ، وتعديلات في قوانين ضريبة المبيعات ، وضريبة الدمغة ، وقد تم إحالة هذا القانون إلى مجلس الشعب ، وذلك بعد تأجيل تقديمه عامين كاملين.

والقانون الجديد يعمل على إرساء مبدأ العدالة الضريبية التي تفرض المساواة بين كافة العقارات فيما يتعلق بخضوعها للضريبة ، فلا يمكن تصور فرض ضريبة عقارية على بعض المناطق الجغرافية بعينها ، في حين لا تخضع للضريبة ذاتها المناطق الملاصقة لها ، ولا يعقل أيضاً استمرار التشوهات الموجودة حالياً في شأن هذه الضريبة وأهمها إعفاء بعض الوحدات داخل العقار الواحد دون الأخرى بسبب اختلاف تاريخ إنشاء كل منها ، فضلاً عن التمييز بين الوحدات السكنية وغير السكنية من حيث سعر الضريبة دون مبرر.

## (٣) هل الضريبة على العقارات المبنية ضريبة جديدة؟

القانون الجديد للضريبة على العقارات المبنية لا يفرض ضريبة جديدة ، فهي ضريبة مفروضة بالفعل بموجب القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ . والذي ظل سارياً حتى صدور القانون الجديد ، فالمواطنون يدفعون هذه الضريبة تحت مسمى ما تعارف على تسميته بـ " العوائد " وهو في الأصل الضريبة على العقارات المبنية ، وتفرض هذه الضريبة وفقاً للقانون السابق رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ كنسبة من القيمة الإيجارية للعقار بسعر ١٠% للوحدات غير السكنية ووفقاً للشرائح التصاعدية بالنسبة للوحدات السكنية بسعر يبدأ من ١٠% ويصل لأعلى معدلاته في الشريحة الأعلى بسعر ٤٠%.

ولم يخرج القانون الجديد عن الأساس الذي تفرض عليه الضريبة ، فالضريبة ستفرض على القيمة الإيجارية للعقارات ، وإنما يأتي الاختلاف الأساسي بين القانونين في أن القانون الجديد يأخذ بالحد الأدنى لمعدلات الضريبة بسعر ١٠%.

#### ٤) ما هي مشاكل القانون القديم ؟

القانون ٥٦ لسنة ١٩٥٤ توجد به تشوهات عديدة منها على سبيل المثال لا الحصر أنه يفرض على العقارات داخل كردونات المدن المعتمدة منذ عام ١٨٨٤ وعلى المدن الواردة بالجدول المرافق له ، وكان نتيجة ذلك أن هناك ما يقرب من ٦٠% من العقارات المبنية الموجودة على أرض مصر لا تخضع لهذا القانون مما لا تتحقق معه مبادئ العدالة والمساواة بين المواطنين في الحقوق والالتزامات.

كما أن هناك تدخلات كثيرة من تشريعات لا علاقة لها بالضريبة ، حيث قامت تلك التشريعات بتقرير بعض الإعفاءات بحيث جعلت في العقار الواحد وحدات معفاة أحدث وعقارات غير معفاة أقدم منها في تاريخ الإنشاء.

كل ذلك - فضلاً عن تعدد الشرائح وفقاً للقيمة الإيجارية للحجرة بالوحدة وتتراوح بين ١٠% و ٤٠% من القيمة الإيجارية بخلاف الضرائب الملحقة مع التمييز بين سعر الضريبة للسكنى وغير السكنى دون مبرر.

هذا علاوة على وجود مشاكل كثيرة في التطبيق العملي للقانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ زاد من صعوبتها تعدد التشريعات التي تناولت نفس موضوع الضريبة. وطول الفترة الزمنية منذ صدور القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ وحتى تاريخ صدور هذا القانون.

#### ٥) ما هي أبرز الفوارق بين القانون السابق والقانون الجديد ؟

في القانون السابق كانت تفرض الضريبة على المدن الواردة بالجدول المرفق بالقانون فقط مع إعادة الحصر والتقدير كل عشر سنوات واحتساب الضريبة بسعر يتراوح بين ١٠% و ٤٠% من القيمة الإيجارية بعد خصم ٢٠% مقابل تكاليف الصيانة ، مع حد إعفاء ( ١٨ جنيه ) كقيمة إيجارية لجملة عقارات الممول في السنة مع تدخل العنصر البشري وخاصة ممثلي جهة ربط وتحصيل الضريبة في اللجان عند تحديد وعاء الضريبة ، أما القانون الجديد فإنه يطبق على جميع العقارات الموجودة على أرض مصر ويعاد التقدير كل خمس سنوات مع احتساب الضريبة بسعر موحد ١٠% من القيمة الإيجارية بعد خصم ٣٠% للسكنى ، ٣٢% لغير السكنى مقابل جميع المصروفات التي يتكبدها المالك بأداء الضريبة بما فيها مصاريف الصيانة ، وإعفاء الـ ٦٠٠٠ جنيه الأولى من القيمة الإيجارية للوحدة من الضريبة بالنسبة للسكنى وإخضاع ما زاد عن ذلك للضريبة. هذا فضلاً عن تقليص دور العنصر البشري في تحديد القيمة الإيجارية ( وعاء الضريبة).

#### ٦) هل الضريبة سنوية ؟

نعم الضريبة سنوية وتستحق في الأول من يناير من كل عام ولمزيد من التيسير يمكن للمالك سدادها على قسطين حتى الآخر من يولييه وحتى الآخر من ديسمبر من كل عام. علماً بأن قيمة الضريبة تظل ثابتة لمدة خمس سنوات ، ثم يصير النظر في إعادة تقديرها بعد انتهاء هذه الفترة إذا لم يطرأ على القيمة الإيجارية ( وعاء الضريبة ) ما يؤثر عليها بالزيادة أو النقصان.

#### ٧) من هو المالك بأداء الضريبة؟

المالك بأداء الضريبة هو مالك العقار المبنى أو من له عليه حق عيني بالانتفاع أو بالاستغلال ، سواء كان شخصاً طبيعياً أو اعتبارياً ، ويكون الممثل القانوني للشخص الاعتباري أو للشخص الطبيعي غير كامل الأهلية مكلفاً بأداء الضريبة نيابة عن من يمثله.

## ٨ ) من المسئول عن سداد الضريبة - المالك أم المستأجر ؟

يؤكد القانون على أن المالك أو من له حق عيني بالانتفاع أو بالاستغلال هو المكلف بأداء الضريبة على العقارات المبنية.

أى أن المستأجر لا يعد أحد المكلفين بأداء هذه الضريبة كما أنه لا يجوز الرجوع على المستأجر لسداد الضريبة إلا فى حدود الأجرة المستحقة عليه وبعد رفض المالك سدادها وبعد أن تخطره مصلحة الضرائب العقارية بذلك بكتاب موسى عليه بعلم الوصول وفى هذه الحالة يعد الإيصال الذي يحصل عليه المستأجر- بما يفيد تحصيل الضريبة منه - إيصال من المكلف بأداء الضريبة باستيفائه للأجرة المستحقة له وفى حدود ما تم أدائه للمصلحة وبالتالي لا يجوز للمالك الرجوع على المستأجر بطلب الأجرة المسددة منه لجهة التحصيل أو إقامة دعاوى قضائية بطرده لعدم سداد الأجرة.

## ٩ ) ما هو سعر الضريبة ؟

سعر الضريبة ١٠% من القيمة الإيجارية السنوية للوحدات السكنية وغير السكنية.

## ١٠ ) ما هو موقف المالك المقيم فى عقاره من هذا القانون ؟

القانون لم يفرق بين المالك المقيم فى عقاره والمالك المؤجر للعقار ملكه للغير - وفى حالة إقامة المالك فى عقار ملكه لا يخرج موقفه عن أحد الفروض الآتية :

١. مالك مقيم فى عقار ملكه فى ظل قوانين سابقة ومحدد له قيمة إيجارية ومستفيد من إعفاءات مقررّة وفقاً لتلك القوانين ( إيجار قديم مثلاً ) فيظل مستفيداً منها إلى أن يتصرف فى العقار أو يقوم بتأجيره للغير فيخضع فى هذه الحالة للقانون الجديد
٢. مالك مقيم فى عقار وخضع فعلاً لأحكام القانون الجديد وقدرت له قيمة إيجارية تقل عن ٦٠٠٠ جنية فى السنة فإنه معفى من أداء الضريبة.
٣. مالك مقيم فى عقار خاضع لأحكام القانون الجديد وزادت القيمة الإيجارية التى حددتها اللجان المختصة عن حد الإعفاء ٦٠٠٠ جنية فإن ما زاد عن حد الإعفاء فسوف يخضع للضريبة بنسبة ١٠%.

## ١١ ) ما هو وضع من يمتلك أكثر من عقار ؟

سوف يحاسب ضريبياً عن كل وحدة سكنية على حدة كما يسرى حد الإعفاء على كل وحدة سكنية على حدة حتى لو تعددت الوحدات التى يمتلكها ذات الشخص سواء كانت فى نفس العقار أو فى عقارات متفرقة وأيا كان موقعها الجغرافى.

## ١٢ ) ما هو موقف المنزل العائلى من هذه الضريبة ؟

من يملك منزل عائلى له ولأولاده وثابت ملكيته له فقط فإذا كان هذا العقار وحدة سكنية واحدة وخضع للقانون الجديد سوف يحاسب ضريبياً عنه كوحدة سكنية واحدة بمراعاة حد الإعفاء (٦٠٠٠ جنية).

أما إذا كان المنزل عبارة عن عدد من الوحدات السكنية فتحاسب ضريبياً كل وحدة سكنية على حدة بمراعاة حد الإعفاء ( ٦٠٠٠ جنية ).

١٣ ) ما هو وضع العقارات المؤجرة بإيجارات قديمة ؟

العقارات المؤجرة بإيجارات قديمة خضعت من قبل لأحكام القانون ٥٦ لسنة ١٩٥٤ وتعديلاته وتمتعت بالإعفاءات المقررة للعقارات المبنية الخاضعة لنظم تحديد الأجرة وفقاً لأحكام القانونين رقمي ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، ١٣٦ لسنة ١٩٨١ والقوانين الخاصة بإيجار الأماكن الصادرة قبلهما ، ومن ثم تسرى القيمة الإيجارية والإعفاءات السابقة لها وتمتعها بها في ظل العمل بالقانون الجديد إلى أن تنقضى العلاقة الإيجارية بإحدى الطرق القانونية.

١٤ ) ما هو موقف العقارات التي يتم إيجارها مفروش ويتم سداد ضريبة دخل عنها ؟

هذه الوحدات المفروشة إذا ما زادت قيمتها الإيجارية السنوية التي قدرتها اللجان عن ٦٠٠٠ جنية فإن ما زاد يخضع للضريبة وطبقاً للمادة (٤٥) من قانون الدخل الصادر بالقانون ٩١ لسنة ٢٠٠٥ المعدلة وفقاً لهذا القانون تستنزل الضريبة على العقارات المبنية التي سددها الممول من ضريبة الدخل إذا كانت أقل من ضريبة الدخل.

١٥ ) ما هو موقف الحدائق والأراضي الملحقة بالعقارات ؟

الحدائق والأراضي الملحقة بالعقارات تعد من العوامل المؤثرة في تحديد القيمة الإيجارية السنوية لوحدات العقار وتقوم اللجان بمراعاتها عند تحديد القيمة الإيجارية ( وعاء الضريبة ) أما إذا كانت مستغلة سواء كانت ملحقة بالمباني أو مستقلة عنها بأي نوع من أنواع الاستغلال فتخضع بذاتها للضريبة.

١٦ ) ما هو موقف العقارات المقامة على أرض زراعية مربوطة بضريبة الأطين ؟

تسرى الضريبة على العقارات المبنية المقامة على الأراضي الزراعية على أن ترفع عنها ضريبة الأطين منعاً للزدواج الضريبي وذلك كله بمراعاة أحكام قوانين حماية الرقعة الزراعية والتي تتيح البناء على هذا النوع من الأراضي بشروط محددة في هذه القوانين.

١٧ ) ما هي العلاقة بين ضريبة الأطين المفروضة على الأراضي الزراعية والضريبة على العقارات المبنية ؟

اهتم القانون الجديد للضريبة على العقارات المبنية بالقضاء على أية علاقة قد تسهم في خلق نوع من التداخل بين أحكام الضريبة على العقارات المبنية والضريبة على الأراضي الزراعية. فقد نص القانون الجديد على رفع ضريبة الأطين في حالة خضوع العقارات المبنية المقامة على الأراضي الزراعية للضريبة على العقارات المبنية. كما ألغى هذا القانون ضريبة الدخل المفروضة على إيرادات الثروة العقارية الناتجة عن الأراضي الزراعية بموجب قانون الضريبة على الدخل الصادر بالقانون رقم ٩١ لسنة ٢٠٠٥.

## ١٨) هل القيمة الإيجارية (وعاء الضريبة) فى هذا القانون هى ذاتها الإيجارات الجديدة ؟

هناك اختلاف كبير بين الاثنين حيث أن الإيجارات الجديدة تحكمها العلاقة الإيجارية بين المالك والمستأجر وفق أحكام القانون ٤ لسنة ١٩٩٦ ، وتطبق بشأنها أحكام القانون المدنى وتسرى عليها نصوص وأحكام ومبادئ القانون المدنى مثل (العقد شريعة المتعاقدين) من حيث القيمة الإيجارية المتفق عليها فى العقد المبرم بين المالك والمستأجر ومدة العقد وكلها تكون رضائية بين طرفى العقد بحيث يمكن زيادة القيمة الإيجارية فى أى وقت حسبما يتراءى للمالك والمستأجر.

أما بالنسبة للقيمة الإيجارية فى هذا القانون فتحددها لجان الحصر والتقدير بمراعاة الأسس الواردة فى القانون ولائحته التنفيذية والتي قد تقدر بأقل من القيمة الإيجارية المتفق عليها بين المالك والمستأجر، فهى قيمة إيجارية حكمية وافترضية بقصد تحديد وعاء الضريبة تمهيداً لاحتسابها وليست معياراً لتنظيم العلاقة بين المالك والمستأجر.

## ١٩) كيف يتعامل القانون الجديد مع أصحاب العقارات التى لم يسبق تسجيلها لدى مصلحة الضرائب العقارية ؟

لبناء علاقة تقوم على الثقة بين المجتمع الضريبي والمصلحة فقد نص القانون صراحة على إعفاء المكلفين غير المسجلين بأجهزة الضرائب العقارية من سداد أى أعباء تترتب على الضريبة عن السنوات السابقة ، بشرط التقدم بإقرارات عن عقاراتهم خلال سنة من تاريخ العمل بهذا القانون لمحاسبتهم ضريبياً بأثر فوري وليس بأثر رجعى.

## ٢٠) هل سيكون للمجتمع انتفاع من الضريبة المحصلة من خلال استخدام حصيلة الضريبة فى الارتقاء بالخدمات المقدمة للمجتمع (صرف صحى - رصف طرق - مياه نظيفة) ؟

نعم ، سينتفع المجتمع من حصيلة الضريبة فضلا عن توجيهه ٢٥% من الضريبة المحصلة للمحليات.

## ٢١) هل تم تعديل القانون بحثاً عن موارد جديدة للدولة؟

يهدف القانون إلى إعادة هيكلة منظومة الضريبة فى مصر وإزالة التشوهات القائمة فى القوانين القديمة.

## ٢٢) يقترح البعض تخفيض سعر الضريبة حيث أنها كانت فى ظل أحكام القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ :

- ١٠% للوحدات المنشأة لأغراض غير السكن

- ١٠ - ٤٠% للوحدات السكنية

والبعض يقترح أن تكون نسبة ٥% حيث أن سعر الفائدة قد انخفض إلى ما يقارب ٦%

تم صدور القانون بعد دراسة مستفيضة، ويمكن النظر فى أى تعديل بعد دراسته.

## ٢٣) هل تم توفير الإمكانيات المادية ومواقع العمل والاهتمام بالموارد البشرية بالمصلحة من خلال الإعداد الجيد والفعال والتدريب والتأهيل العملى والعلمى؟

تم وضع خطة لتطوير كافة مديريات وأموريات الضرائب العقارية.

## ٢٤) يقترح إنشاء إدارة لخدمة ممولى الضريبة على العقارات المبنية.

توجد إدارة فى الهيكل التنظيمي الجديد لكل مديرية أو مديرية للضرائب العقارية تسمى إدارة خدمة الممولين.

٢٥) وماذا عن الشقق المؤجرة وفقا للإيجارات القديمة ؟

لا يتم تقدير القيم الإيجارية لهذه الوحدات السكنية ، وعليه فهي غير خاضعة إلا بعد انقضاء العلاقة الإيجارية القديمة لأسباب قانونية.

٢٦) هل يتم خصم الضريبة العقارية على الشقق المفروشة من ضريبة الدخل ؟

يتم احتساب الضريبة على ما يزيد عن حد الإعفاء من القيمة الإيجارية التي تحددها اللجان ، وتستنزى الضريبة العقارية من ضريبة الدخل.

٢٧) وهل تفرض ضريبة عقارية على الأراضى الفضاء ؟

لا يتم فرض الضريبة العقارية على الأراضى الفضاء إلا إذا كانت مستغلة.

## • الإقرار الضريبي:

(٢٨) هل يتم تقديم إقرار عن الضريبة على العقارات المبنية؟

نعم ، يتم تقديم إقرار عن الضريبة على العقارات المبنية. ويلتزم بتقديمه كل مالك عقار أو وحدة عقارية سكنية أو غير سكنية سواء كان الممول شخصاً طبيعياً أو اعتبارياً.

(٢٩) من هو المكلف بتقديم الإقرار الضريبي؟

كل مكلف بأداء الضريبة هو الملزم بتقديم الإقرار الضريبي ، ومن ثم فمالك العقار المبنى أو من له عليه حق عيني بالانتفاع أو بالاستغلال ، سواء كان شخصاً طبيعياً أو اعتبارياً ، ويكون الممثل القانوني للشخص الاعتباري أو للشخص الطبيعي غير كامل الأهلية مكلفاً بأداء الضريبة نيابة عن من يمثله ، هم الملزمون بتقديم الإقرار الضريبي.

(٣٠) هل المستأجر ملزم بتقديم الإقرار؟

المستأجر ليس مالكا أو منتفعا أو مستغلا للعقار ، ومن ثم فهو غير ملزم بتقديم الإقرار.

(٣١) ماهي نماذج الإقرار؟

يختلف الإقرار باختلاف نوع العقار من حيث كونه سكني أو غير سكني ، وفيما يلي النماذج المعدة لإقرار الضريبة العقارية:

- نموذج ( أ / ١ ) خاص بالوحدات السكنية والوحدات غير السكنية بعقارات سكنية.
- نموذج ( ب / ١ ) خاص بالوحدات غير السكنية المستقلة ( منشآت سياحية).
- نموذج ( ج / ١ ) خاص بالوحدات غير السكنية المستقلة ( منشآت صناعية).
- نموذج ( د / ١ ) خاص بالوحدات غير السكنية المستقلة ( تجارية وإدارية).
- نموذج ( هـ / ١ ) خاص بالوحدات غير السكنية المستقلة ( موانئ).
- نموذج ( و / ١ ) خاص بالوحدات غير السكنية المستقلة ( منشآت بترولية).
- نموذج ( ز / ١ ) خاص بالوحدات غير السكنية الخدمية ( منشآت صحية/تعليمية/رياضية/اجتماعية).
- هذا فضلا عن نموذج باللغة الإنجليزية للأجانب ، و نموذج مجمع لوحدات سكنية في أماكن متعددة ، ونموذج مجمع لوحدات سكنية وتجارية وإدارية وصناعية في أماكن متعددة.

٣٢) من أين يتم استلام الإقرار؟ وأين يتم تقديمه؟

نماذج الإقرار الضريبي متوافرة بكافة مديريات ومأموريات الضرائب العقارية ويتم استلامها مجاناً كما يمكن استخراج الإقرارات من الموقع الإلكتروني الخاص بوزارة المالية أو مصلحة الضرائب العقارية ، ويتم تسليمها بعد استيفائها وتوقيعها إلى أي مديرية أو مأمورية للضرائب العقارية ، أو إرسالها بالبريد الموصى عليه بعلم الوصول.

٣٣) ما هو موعد تقديم الإقرار؟

يتم تقديم الإقرار من الآن وحتى ٢٠٠٩/١٢/٣١.

٣٤) كيف يتم تقديم الإقرار ممن يملك عدة وحدات في عقار واحد ، ومن يملك وحدة واحدة في ذات العقار؟

كل مالك لعقار ، أو وحدة في عقار ملزم بتقديم إقرار ضريبي عما يملكه، من يملك عدة وحدات في عقارات بأماكن متعددة ، فعليه تقديم الإقرار المجمع ، وبالنسبة لمن يملك وحدة واحدة في ذات العقار فإنه يقدم إقراراً واحداً عن هذه الوحدة.

٣٥) متى يقدم المكلف إقراره الضريبي وهل يقدم سنوياً مثل الضرائب على الدخل؟

يقدم المكلف إقراره الضريبي في حالة الحصر الخمسى مرة واحدة كل خمس سنوات وذلك في النصف الثانى من السنة السابقة للحصر عن كل من العقارات التى يملكها أو ينتفع بها. أما إذا كان عقاره مستجداً أو أضيفت وحدات على عقاره ( بناء أدوار أخرى - تعلية ) وكان عقاره قد سبق حصره أو قام بإجراء تعديلات على عقاره أثرت على القيمة الإيجارية أو استغل أرضاً كانت فضاء.

فيجب عليه تقديم إقرار في موعد أقصاه نهاية شهر ديسمبر من السنة التى حدثت أو طرأت فيها أو عليها تلك المستجدات.

٣٦) هل يمكن للمكلف بأداء الضريبة أن يوكل أحداً غيره لاستلام الإقرار وتسليمه؟

يمكن للمكلف إنابة غيره فى استلام الإقرار وتسليمه للمأمورية المختصة شريطة قيامه بتحرير الإقرار والتوقيع عليه وعلى مسنوليته.

٣٧) هل يتم تقديم إقرار عن الوحدة المعفاة من الضريبة؟

نعم ، يتم الإقرار عن الوحدة المعفاة من الضريبة ، على أن يتم اتخاذ إجراءات الإعفاء نحوها وفقاً لأحكام القانون.

٣٨) ماهى الحالات التى لا يتم تقديم إقرارات ضريبية عنها ؟

لا يتم تقديم الإقرارات الضريبية عن الوحدات غير الخاضعة للضريبة العقارية والتى حددها القانون فى المادة ١١ منه وهى :

- أ - العقارات المبنية المملوكة للدولة والمخصصة لغرض ذى نفع عام.
- 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 نزع ملكيتها.

كما لا يتم تقديم الإقرارات عن الوحدات تحت الإنشاء (غير التامة وغير مشغولة).

٣٩) هل يتم تقديم الإقرارات الضريبية فى الأمورية الواقع فى دائرتها العقار ؟

الأصل أن يتم تقديم الإقرارات إلى مأمورية الضرائب العقارية الواقع فى دائرتها العقار ، ولكن تيسيرا على الممولين الذين يمتلكون عدة وحدات فى بعض المحافظات فيمكنهم تقديم الإقرارات الضريبية فى أى مأمورية بأى محافظة.

٤٠) هل يمكن تقديم الإقرار عبر الانترنت لغير المقيمين بمصر ؟

تضع المصلحة بالتنسيق مع المختصين بوزارة المالية نماذج الإقرارات الضريبية على الموقع الإلكتروني لمصلحة الضرائب العقارية حتى يتسنى للمصرين المقيمين بالخارج زيارة الموقع والاطلاع على التعليمات المنظمه لتقديم الإقرارات وفى ضونها يمكن استخراج الإقرار الخاص بالعقار واستيفائه وإرساله بالبريد الموصى عليه بعلم الوصول إلى :

مصلحة الضرائب العقارية ١٥ شارع منصور لاطوغلى القاهرة ( مكتب رئيس المصلحة )

علما بأن :

[www.rta.gov.eg](http://www.rta.gov.eg)  
[rta@rta.gov.eg](mailto:rta@rta.gov.eg)

الموقع الإلكتروني للمصلحة على شبكة الإنترنت هو  
و البريد الإلكتروني للمصلحة هو

٤١) ما هو المعنى المقصود بالتشطيب على المحارة أو على الطوب الأحمر؟

المقصود بالتشطيب أن يكون العقار مستوفيا للاستعدادات اللازمة لسكانه مثل البلاط الداخلى والبياض والأبواب والمنافذ ودورات المياه.

٤٢) هل يتم كتابة السعر المكتوب فى العقد (قانون جديد) فى الإقرار ؟

استرشاديا - يتم إن أمكن كتابة السعر المدون بالعقد فى الإقرار.

٤٣) هل يحق لأى من الأبناء تقديم الإقرار الخاص بوالده أم أن هناك ضرورة لوجود توكيل رسمى منه ؟

لا بد من وجود توكيل رسمى من الوالد.

٤٤) قرأت على الموقع الخاص بكم أن الخاضعين للقانون الجديد هم الذين لم يسجلوا أنفسهم من قبل في (العوايد) ، وأن المصلحة تدعو الجميع لاستلام واستيفاء وتقديم الإقرارات ، فهل سيتم استبعاد الذين سجلوا أنفسهم- من قبل - من الخضوع للقانون الجديد ؟

الأصل أن كافة العقارات الكائنة على مستوى جميع محافظات الجمهورية خاضعة للضريبة ، ويلتزم كل مكلف بأداء الضريبة بتقديم الإقرار الضريبي في موعد أقصاه ٢٠٠٩/١٢/٣١ حتى لو كان مسجلا بدفاتر الضرائب العقارية أولا.

٤٥) مكتوب في الإرشادات الخاصة بالإقرار (يكفى تقديم إقرار من أحد الشركاء) في هذه الحالة أرجو الإفادة كيف ستتم كتابة الأسماء في خانة المالك حيث لا توجد سوى خانة واحدة فقط ؟ كما لا يوجد بالإقرار ما يدل على كون العقار مملوك لشخص واحد أم أنه على المشاع ، فهل يكتب اسم مالك واحد ومقدار نصيبه أم تكتب كل الأسماء في نفس الخانة ؟

يدون في البيانات الخاصة باسم مقدم الإقرار أحد الشركاء الذين يمتلكون العقار، وفي خانة المالك للعقار تدون أسماء جميع الملاك ، أو اسم أحد الملاك وشركائه ، أو ورثة المرحوم فلان ، وقد تم تدوين خانات للملاك الآخرين بالمشاع في الإقرار المجمع الذي يستخدم في حالة وجود عقارات في أماكن متعددة.

٤٦) أمتلك أنا وإخوتي عقار نؤجر وحداته موسميا وليس بشكل دائم فهل نذكر الإيجار الموسمي في الإقرار الضريبي ومن ثم نحاسب ضريبيا على أنه مؤجر طوال العام ؟

الضريبة العقارية ضريبة عينية تفرض على العقار ذاته وليس على الإيراد التي يدره العقار ، ويتم تقدير القيمة الإيجارية السنوية ( وعاء الضريبة ) بمعرفة لجان الحصر والتقدير وفقا لمعايير وأسس معينة تضمنها القانون.

٤٧) أقيم أنا وإخوتي في ستة وحدات بالعقار كمالك فأى إيجار أذكره في الإقرار الضريبي ؟

تترك الخانة الخاصة بالإيجار ( قديم - جديد - مفروش وأخرى ) وكذلك الخانة الخاصة بالقيمة الإيجارية خالية دون ذكر أى بيانات طالما أنكم مالكون ولستم مستأجرين.

٤٨) ذهبت إلى مأمورية الضرائب العقارية في حي حلوان للحصول على نموذج الإقرار فأخبروني بأنه لم ترد لهم حتى الآن أى تعليمات أو نماذج ، وإقامتى الدائمة خارج البلاد ولن أعود قبل الصيف القادم ، وأريد الالتزام بالقانون... فما هو الحل ؟

يمكن استخراج نماذج الإقرارات من الموقع الإلكتروني لوزارة المالية أو مصلحة الضرائب العقارية واستيفائها وتوقيعها وتسليمها لأي مقر من مقرات مأموريات الضرائب العقارية أو ديوان عام المصلحة ( ١٥ ش منصور - لاطوغلى - القاهرة ). علما بأن كافة الإقرارات متوفرة على الموقع الإلكتروني الخاص بوزارة المالية ومصلحة الضرائب العقارية.

٤٩) كيف أقدم الإقرار الضريبي للضريبة العقارية وأنا مقيم بالكويت وأملك شقة تمليك بمصر ؟

يمكنكم الدخول على الموقع الإلكتروني الخاص بوزارة المالية ومصلحة الضرائب العقارية واستيفاء الإقرار وإرساله بالبريد الموصى عليه بعلم الوصول إلى مصلحة الضرائب العقارية / ١٥ شارع منصور لاطوغلى القاهرة ( مكتب رئيس المصلحة ).

٥٠) لدى شقة بالقاهرة وفيلا بالإسكندرية وعمارة بالسادس من أكتوبر ، فهل يتم تقديم إقرار واحد، أم إقرار عن كل وحدة، وهل يتم تقديم الإقرارات جميعها في مقر واحد؟

يتم تقديم إقرار مجمع بدلا من عدة إقرارات عن عدة وحدات سكنية متواجدة في مناطق متفرقة عن كل وحدة على حدة ويمكن تقديم الإقرار أو الإقرارات جميعها لمديرية واحدة

٥١) أمتك عمارة غير مشغولة عبارة عن خرسانات وطوب أحمر وليس بها كهرباء فهل يتم تقديم إقرار لها؟

لا يتم تقديم إقرار عن هذه العمارة لكونها تحت التشطيب وغير مشغولة.

٥٢) ورد بنموذج ١/أ للوحدات السكنية ضرورة ملء البيانات الخاصة بال عقار الكائن به الوحدة السكنية محل الخضوع للضريبة من حيث عدد الأدوار والجراج والميزانين وغيرها وهي مسألة غير موضحة بشكل كاف ، فمثلا أنا عندي شقة تملك ضمن اتحاد ملاك مكون من ٤٥ شقة - فهل أنا ملزم بتوصيف العمارة بالكامل أم بتوصيف الشقة التي أمتلكها فقط؟

يتم استيفاء البيانات الخاصة بالعقار المحتوى للوحدة ملكك في الصفحة المخصصة لذلك ( صفحة ٤ ) في ضوء البيانات المتاحة لك معرفتها ، ويتم استيفاء البيانات الخاصة بالوحدة التي تمتلكها في الصفحة المخصصة لذلك بالإقرار ( صفحة ٥ ) .

٥٣) أمتك محل لم يتم استلامه حتى الآن وما زال تحت التشطيب - هل يتم تقديم إقرار ضريبي عنه؟

لا يتم تقديم الإقرار طالما لم يتم استلامه ، وأنه ما زال تحت الإتمام.

٥٤) كنت أمتلك شقة وقمت ببيعها بموجب عقد ابتدائي وتوكيل لشخص آخر دون تسجيل العقد وعدم نقل الملكية بسجلات الشركة - من هو الملزم بتقديم الإقرار الضريبي؟

يلتزم المشتري بالعقد الابتدائي بتقديم الإقرار عن الوحدة المذكورة .

٥٥) عقار يملكه ورثة قام أحدهم بشراء وحدة بموجب عقد موقع من باقى الورثة وسدد ثمنه وأصبحت الوحدة ملكه هل هو ملزم بتقديم إقرار منفصل باسمه أم يدخل ضمن إقرار العقار؟ بمعنى آخر ما هو موقف العقار الذى به جزء مؤجر للغير وبعض الوحدات تملك للغير؟

يلتزم الوارث بتقديم إقرار منفصل عن الوحدة التي اشتراها من باقى الورثة ، أما باقى العقار فيلتزم أحد الورثة بملء إقرار واحد عن الوحدات المؤجرة للغير وذلك بتعدد الصفحات الخاصة ببيانات الوحدات وبالنسبة للوحدات محتوى العقار المشار إليه والمباعة تملك يلتزم مالكوها بتقديم إقرارات كل فيما يخصه.

٥٦) أنا مصري مقيم مع أسرتي بالخارج وأمتلك شقة وأرغب في معرفة كيف أقوم بتقديم الإقرار الضريبي عنها مع العلم بأنه ليس لدى أحد في مصر يمكن أن يقوم بذلك وكل أهلي بالخارج - هل يمكن أن يتم ذلك في القنصليات المصرية بالخارج؟ أو ما هو الحل حتى لا يكون هناك تهرب وتفرض علينا الغرامة ونحن ليس لدينا أي حل وأمامي عام حتى أستطيع العودة لبلدي في إجازة الصيف - أرجو أن يكون لديكم حل لكل من هم في مثل حالتني ولكل المغتربين حتى يتيسر علينا تقديم الإقرار عن عقاراتنا؟

يتم استخراج الإقرار عن طريق الموقع الإلكتروني الخاص بوزارة المالية ومصحة الضرائب العقارية واستيفاء بياناته وتوقيعه وإرساله بالبريد الموصى عليه بعلم الوصول إلى: مصحة الضرائب العقارية / ١٥ شارع منصور لاطوغلى القاهرة ( مكتب رئيس المصلحة ).

٥٧) أمتلك أنا وأختي جراج في عمارة سكنية ويتم استغلاله مقابل أجر ولا أمتلك أي وحدات أخرى بالعمارة - فهل يخضع هذا الجراج للضريبة؟ ، وهل سيتم تقديم إقرار ضريبي عنه؟

نعم - يخضع هذا الجراج للضريبة العقارية باعتباره وحدة غير سكنية، وعليكم تقديم إقرار ضريبي عنه بصفته مالكا لهذا الجراج .

٥٨) عقار مبنى في ظل القانون ١٣٦ لسنة ٨١ (نظام اقتصادي) توجد به وحدات سكنية بإيجار وأخرى تملك + حضانة (إيجار) + صيدلية (إيجار)، علما بأن الوحدات السكنية لا تتعدى حد الإعفاء المقدر بستة آلاف جنيه ويخصم ٣٢% من أجل الصيانة؟ هل هذه الوحدات (تجاري + سكني) بالعقار المذكور والمبنى في ظل القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ تخضع للضريبة العقارية أم لا؟

نعم - تخضع للضريبة العقارية ويجب تقديم إقرار ضريبي عنها ، مع ملاحظة أن الوحدات السكنية والمعفاة طبقاً لأحكام القانون ١٩٨١/١٣٦ يستمر إعفائها إلى أن تنقضى العلاقة الإيجارية

٥٩) ما هي أماكن توزيع الإقرارات؟

يتم توزيع الإقرارات من خلال كافة مديريات ومأموريات الضرائب العقارية ، وقد تم الإعلان عن أسماء المديريات والمأموريات وعناوينها وأرقام تليفوناتها بالصحف بالإضافة إلى وجودها في نهاية هذا الكتيب ، وقد صدرت تعليمات مشددة لكافة المديريات والمأموريات بحسن التعامل مع كل من يطلب إقراراً، ويمكن التقدم بشكوى في حالة التعرض لما يخالف ذلك.

٦٠) القرى السياحية التي باعت ٥٠% من وحداتها لأجانب غير مقيمين في مصر - هل هؤلاء الأجانب خاضعين للضريبة أم لا؟ وفي حالة عدم تقديمهم الإقرار لعدم وجودهم بمصر هل من حق الشركة أن تقدم الإقرار نيابة عنهم؟

يخضع هؤلاء الأجانب للضريبة، وتقوم الشركة بتقديم الإقرار نيابة عنهم - إذا كانوا غير متواجدين بمصر ، ويمكن لهؤلاء الأجانب زيارة الموقع الإلكتروني لوزارة المالية أو مصحة الضرائب العقارية واستيفاء نموذج الإقرار باللغة الإنجليزية ، وإرساله إلى:

مصحة الضرائب العقارية / ١٥ شارع منصور / لاطوغلى / القاهرة (مكتب رئيس المصلحة )

٦١) فيلا مقسمة إلى شقق سكنية (وحدات سكنية) ، هل سيتم تقديم إقرار واحد أو إقرار لكل وحدة سكنية

إذا كان المالك واحد فإنه يقوم بتقديم إقرار واحد مجمع أما إذا تعدد الملاك فيقوم كل مالك بتقديم إقرار عن الوحدة التي يمتلكها.

٦٢) كيف يتم التعامل مع سكان المناطق الشعبية الذين لم يقدموا الإقرار لخوفهم من هذا القانون؟

يتم تطبيق القانون على كافة العقارات المبنية بجمهورية مصر العربية.

٦٣) في حالة تقديم إقرار سنوي طبقاً للحالات الواردة في المادة ١٤ من القانون رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨. هل سيتم إعادة التقدير قبل مرور الخمس سنوات ، أم سيظل التقدير حتى انتهاء مدة الخمس سنوات ؟ وما هو موقف العقارات المحولة من سكن إلى غير سكن والعكس خلال الخمس سنوات ؟

يقدم إقرار خلال السنة التي حدث فيها التعديل، وإعادة التقدير يتم إجمالاً كل خمس سنوات ، ولكن عند حدوث أي تعديل أو إنشاء وحدات جديدة فإنه يتم تقديم الإقرار خلال السنة التي حدث فيها هذا التعديل.

٦٤) ما هو موقف العقارات والمحلات الملحقة بالمؤسسات التعليمية والمؤجرة للغير ، هل تخضع للضريبة أم لا ؟

إعفاء المؤسسات التعليمية مرتبط بشروط الإعفاء، وقيام تلك المؤسسات بتأجير مبنى ملحق بها لأغراض تجارية ينتفي مع شروط الإعفاء، وعلى المؤسسة التعليمية تقديم إقرار عن هذه الوحدة المؤجرة.

٦٥) ما هي عقوبة عدم تقديم الإقرار ؟

سوف يعاقب المكلف بأداء غرامة تتراوح ما بين مائتي جنيه وألفي جنيه في حالة عدم تقديمه الإقرار الضريبي أو تضمين الإقرار بيانات غير صحيحة .

## • العقارات الخاضعة للضريبة

٦٦) هل تخضع كافة العقارات بمصر لهذه الضريبة؟

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 المباني القائمة حالياً خاضعة للضريبة سواء كانت فيلات مبنية أو عمارات أو عوامات أو شاليهات ، أيأ كان موقعها الجغرافى.

وتفرض الضريبة أيضاً على الأراضى الفضاء المستغلة جراجات - مشاتل - 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 فى المبنى وليس المبنى بالكامل.

٦٧) ما المقصود بالعقار فى القانون؟

المقصود بالعقار فى القانون كل وحدة سكنية وغير سكنية فى المبنى وليس المبنى بالكامل.

٦٨) ما هى حالات عدم الخضوع للضريبة؟

حددت المادة (١١) من القانون ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨ حالات عدم الخضوع للضريبة وهى :

- أ - العقارات المبنية المملوكة للدولة والمخصصة لغرض ذى نفع عام.
- 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 نزع ملكيتها.

٦٩) ما هو وضع المباني التى تحت الإنشاء (تمت إقامة هيكل خرسانى فقط) وتوقف المالك عن إتمام البناء؟

لا تعد من العقارات المبنية ، ولا تخضع للقانون.

٧٠) ما هو وضع الوحدات التى يمتلك فيها المالك المبنى دون الأرض.. لأن البائع باع الوحدة دون حق المشتري فى تلك الأرض (حق الانتفاع فقط) مثل أراضى القوات المسلحة؟

اسم القانون هو قانون الضريبة على العقارات المبنية، وبذا تكون الضريبة على المبنى بغض النظر عن ملكية الأرض.

٧١) ما هو موقف القانون من العقارات المشغولة على غير إتمام؟

سيخضع العقار للضريبة فى حالة كونه مشغولاً كأن يقيم فيه أحد مثلاً، وقد جاء هذا الحكم فى القانون الجديد لضمان الحد من التهرب الضريبى، حيث يشير واقع الضريبة فى العديد من دول العالم إلى لجوء بعض الأشخاص للتهرب من الضريبة من خلال الإقامة فى العقار دون استكمال بعض الأعمال الخارجية التى لا تحول دون الانتفاع بهذا العقار.

٧٢) ما هو موقف العقارات التامة وغير المشغولة ؟

طالما أن المبنى قد أقيم وأصبح تام البناء فإنه سيخضع للضريبة على العقارات المبنية حتى وإن ظل غير مشغول. ومن ثم فإن القانون الجديد لم يعالج حالات الخلو فلا مجال هنا للقول برفع الضريبة عن الوحدات التي يتم إخلائها.

٧٣) هل تخضع الأراضي الفضاء للضريبة على العقارات المبنية؟

لا يتم فرض الضريبة على الأراضي الفضاء طالما لم يتم استغلالها ، فإذا ما قام المالك بأداء الضريبة باستغلالها بأي نوع من أنواع الاستغلال فإنها تخضع للضريبة سواء كانت ملحقة بالمبنى أو مستقلة عنها مسورة أو غير مسورة.

٧٤) ما هي العقارات الخاضعة لهذا القانون؟

كافة المباني القائمة حاليا أو مستقبلا خاضعة للضريبة سواء كانت فيلات أو عمارات أو شاليهات أو عوامات أي كان موقعها الجغرافي.

الأراضي الفضاء المستغلة جراجات أو مشاتل أو خلفه. التركيبات التي تقام على أسطح وواجهات العقارات إذا كانت مؤجرة ، وكذلك الأماكن المؤجرة لاستغلالها كإعلانات بالطرق.

وعلى وجه العموم تفرض الضريبة سنويا على العقارات المبنية أي كانت مادة بنائها وأيما كان الغرض الذي تستخدم فيه وسواء كانت مقامة على الأرض أو تحتها أو على الماء ، وسواء أكانت مشغولة بعوض أو بغير عوض – وسواء كانت تامة ومشغولة ، أو تامة وغير مشغولة ، أو مشغولة على غير إتمام.

## • التقييم

(٧٥) ما هي أسس تقدير القيمة الإيجارية المتخذة أساساً لحساب الضريبة على العقارات المبنية؟

- تقدر القيمة الإيجارية للعقارات المبنية بمعرفة لجان الحصر والتقدير المنصوص عليها في المادة (١٣) من القانون ، وذلك بعد تقسيمها وفقاً لأسس وقواعد التقسيم الآتية :
- أ - الموقع الجغرافي ، ويشمل :
- ١ - طبيعة المنطقة الكائن بها العقارات المبنية.
  - ٢ - الشارع الكائن به العقارات المبنية.
  - ٣ - مدى قرب العقارات المبنية من الشواطئ أو الحدائق أو المتنزهات العامة.
- ب - مستوى البناء ( فاخر / فوق المتوسط / متوسط / اقتصادي / شعبي ) ونوعية مادة البناء ( خرسانة مسلحة / طوب مصنع / حجر / طوب لين / خشب / صاج / أية مواد أخرى ).
- ج - المرافق المتصلة بالعقارات المبنية ، وتشمل :
- ١ - الكهرباء والمياه والصرف الصحي.
  - ٢ - الخدمات الصحية والاجتماعية والتعليمية المتاحة.
  - ٣ - تليفونات.
  - ٤ - شبكة الطرق ووسائل المواصلات المتاحة.
  - ٥ - أية مرافق عامة أخرى.

(٧٦) ما هي الجهة التي ستتولى تقدير القيمة الإيجارية للعقارات؟

تتولى تقدير القيمة الإيجارية لجان تسمى ( لجان الحصر والتقدير ) تشكل برئاسة مندوب عن مصلحة الضرائب العقارية ، وعضوية مندوب من كل من وزارتي المالية والإسكان واثنين من المكلفين بأداء الضريبة في نطاق اختصاص كل لجنة يختارهما المحافظ بناء على ترشيح المجلس الشعبي المحلي للمحافظة ، علماً بأن التقدير يحدد بعد وضع بيانات إقرار الممول التي يحررها بنفسه وكذا بيانات الحصر الذي تم بمعرفة اللجنة في النماذج الرياضية المعدة لغرض التقدير باستخدام الحواسيب الآلية التي تخرج نتائجها والتي تمثل الواقع بنسبة كبيرة جداً.

(٧٧) كيف يتم تقدير هذه القيمة وكيف نضمن عدالة وحيادية تقدير القيمة الإيجارية؟

يتم تقدير القيمة الإيجارية السنوية للعقارات المبنية على أساس تقسيمها نوعياً في ضوء مستوى البناء والموقع الجغرافي والمرافق المتصلة بها وبناء على ما يقدمه المكلف من بيانات في إقراره الضريبي وكذا البيانات التي تجمعها لجان الحصر والتقدير المشكلة لهذا الغرض والتي تصب في النهاية في النماذج الرياضية المعدة لتحديد القيمة الإيجارية بحيادية تامة من خلال الحواسيب الآلية ودون تدخل يذكر للعنصر البشري مما يؤدي إلى استبعاد أي شبهة فساد.

(٧٨) كيف يتم إخطارك بقيمة الضريبة المستحقة على عقارك؟

يتم نشر تقديرات القيمة الإيجارية (وعاء الضريبة) في الجريدة الرسمية ، كما يتم إخطاركم بخطاب موسى عليه بعلم الوصول على عنوانكم الثابت بأمورية الضرائب العقارية أو على العنوان الوارد بالإقرار المقدم منكم، فضلاً عن وجود كشف بهذه التقديرات بكافة مديريات الضرائب العقارية.

٧٩) هل هناك تأثير للجان الحصر والتقدير على القيمة الإيجارية (وعاء الضريبة) ؟

لا يوجد أي تأثير للجان الحصر والتقدير على القيمة الإيجارية لسببين هما:  
أولاً : لأن تشكيلها يتم من جهات متعددة برئاسة مندوب عن مصلحة الضرائب العقارية ومندوب عن وزارة المالية وآخر عن وزارة الإسكان مع اثنين من المكلفين بأداء الضريبة يرشحهما المجلس الشعبي المحلي والمحافظ ويصدر قرار اللجنة بأغلبية الأصوات - وفي ذلك ما يضمن حيادية اللجان.  
ثانياً : التقدير يحدد بعد وضع بيانات إقرار الممول والتي يحررها بنفسه، وكذا بيانات الحصر الذي تم بمعرفة اللجنة وفقاً لعوامل التقدير المحددة باللائحة التنفيذية للقانون، وهذه البيانات يتم إفراغها في النماذج الرياضية المعدة لغرض التقدير داخل الحواسيب الآلية التي تخرج نتائجها ممثلة للواقع بنسبة كبيرة.

٨٠) أين يتم الإعلان عن التقديرات؟

قرر المشرع في هذا القانون الإعلان عن تقديرات القيمة الإيجارية ( وعاء الضريبة) بعد اعتمادها من وزير المالية وذلك في كافة الأماكن التي يتردد عليها غالبية المكلفين ، هذا فضلاً عن النشر عن إتمام هذه التقديرات في الجريدة الرسمية. بالإضافة إلى إخطار المكلف بأداء الضريبة بتلك التقديرات والضريبة بكتاب موسى عليه بعلم الوصول على العنوان الثابت بالمأمورية المختصة أو على العنوان المختار الوارد بالإقرار المقدم منه.

٨١) ما هي المدة التي سيظل التقدير سارياً خلالها ؟ وما هي أسس تحديد هذه المدة ؟

المدة التي سيظل التقدير سارياً خلالها هي خمس سنوات يعاد بعدها التقدير وقد حددت هذه المدة لملاحقة التغيرات الاقتصادية المطردة كما أنها فترة زمنية تتناسب مع أوضاع سوق العقارات في مصر بما يضمن عدم تزايد الفجوة بشكل واسع بين العقارات خلال التقديرات المتتالية.

٨٢) هل ستتضاعف الضريبة بعد مضي مدة التقييم المحددة بخمس سنوات في هذا القانون ؟

حدد المشرع في هذا القانون حداً أقصى لزيادة القيمة الإيجارية ( وعاء الضريبة ) وكذا الضريبة يقدر بـ ٣٠% عن القيمة التقديرية المقدرة في الخمس سنوات السابقة للوحدات السكنية و ٤٥% لغير السكنية.

٨٣) كيف يتم حماية الممول من أي زيادة كبيرة في الضريبة عند إعادة تقييم العقار ؟

حدد المشرع في القانون حداً أقصى لزيادة القيمة الإيجارية ( وعاء الضريبة ) فقد نص صراحة على عدم جواز أن يترتب على إعادة التقدير كل خمس سنوات زيادة في قيمة الضريبة تزيد على ٣٠% للوحدات السكنية و ٤٥% للوحدات غير السكنية وهو ما يعني أن الزيادة السنوية في القيم الإيجارية المقدرة لأغراض الضريبة لن تتعدى في المتوسط ٥,٣% للوحدات السكنية ونحو ٧,٥% لغير ذلك من العقارات حيث أنها زيادة تتراكم على مدار الخمس سنوات.

٨٤) ما هو الموقف من تقييم المنشآت السياحية والفندقية ، وكذلك المنشآت الإدارية المستقلة؟ حيث لا يوجد جدول إرشادي لها.

حدد القانون عناصر التقييم على سبيل الحصر في الموقع الجغرافي للمبنى ومستوى البناء والخدمات ، ويتم احتساب وعاء الضريبة بعشرة في المائة من القيمة الإيجارية السنوية.

٨٥) تعتبر الوحدات السكنية المتصلة وما يلحق بها من مباني وحديقة وملحقاتها وحدة واحدة عند حصر تقدير القيمة الإيجارية لها. هل هذا يعني أن من يمتلك وحدتين قام بعمل اتصال بينهم سواء اتصال أفقي أو رأسي هل يعد ذلك اتصال للوحدات يجعلها وحدة واحدة؟

نعم وسيتم تقييمها على أساس وحدة واحدة إذا كان هناك عداد كهرباء واحد لهما ، أما إذا كان هناك عدادان فسيتم تقييمهما على أساس أنهما وحدتان وليس وحدة واحدة.

٨٦) شركة تملك مبنى قديم نشاط صناعي قامت بإعادة تقييم قيمة المبنى للحصول على قرض من أحد البنوك ، هل يؤخذ قيمة التقييم الذي أعدته الشركة عند حساب الضريبة أم يؤخذ تقييم لجنة الحصر؟

لا يعد إلا بالتقييم الذي يتم من خلال لجان الحصر والتقدير.

٨٧) ما هي أهداف التقدير كل خمس سنوات ولماذا لا يكون كل عشر سنوات؟

كانت مدة إعادة التقدير في القوانين السابقة ١٠ سنوات وثبت عدم جدواها لحدوث متغيرات عديدة خلال تلك المدة الطويلة ، ولذا روي تعديلها لتكون خمس سنوات.

٨٨) عند تقدير القيمة الإيجارية لابد من الأخذ بتاريخ إنشاء العقار بمستندات مؤيدة لذلك ، إذ أن تقدير لجان الحصر والتقدير يعتمد على القيمة السوقية للوحدة ، ويعني افتراض أن المكلف بصدد بيع هذه الوحدة وتحقيق أرباح من ورائها فهل يتم إخضاع أرباح وهمية؟

تاريخ إنشاء العقار تم أخذه في الاعتبار بتخصيص خانة لذلك في إقرار الضريبة على العقارات المبنية ، والتقييم يتم على أساس عناصر نص عليها القانون وليس وفقا للتقييم الفردي.

## • حساب الضريبة

٨٩) هل نص القانون على أن تعتبر الضريبة العقارية المسددة تكاليف واجبة الخصم من الوعاء التجاري عند احتساب ضريبة الأموال سواء للأفراد أو الشركات أو المؤسسات؟

تعتبر الضريبة العقارية المسددة مصاريف تخصم من الوعاء الضريبي عند احتساب ضريبة الأموال.

٩٠) يستنزل ما سدده الممول من الضرائب العقارية من الضريبة المستحقة عليه طبقاً لأحكام الكتاب الثاني من هذا القانون ، وبما لا يزيد على هذه الضريبة ، معنى ذلك عدم ترحيل الضريبة ، هل هذا جائز قانوناً؟

صدر القانون بعد دراسات قانونية مستفيضة أسفرت عن المواد التي تضمنها القانون ومنها المادة الثالثة (مادة ٤٥) التي نصت على ما ذكر أعلاه.

٩١) كيفية حساب الضريبة العقارية على الوحدات التي لم يتم سداد كامل ثمنها؟

يتم احتساب الضريبة على أساس المبنى دون النظر إلى السداد الكامل أو الجزئي لثمنها.

٩٢) ما هو وعاء الضريبة؟

صافي القيمة الإيجارية هو وعاء الضريبة على العقارات المبنية.

٩٣) وما هي نسبة الضريبة؟

نسبة الضريبة على العقارات المبنية هي ١٠% من صافي القيمة الإيجارية

## • حد الإعفاء

(٩٤) هل يوجد حد إعفاء؟

يوجد حد إعفاء للوحدات السكنية قدره ٦٠٠٠ جنيه ، فإذا تم تقدير صافي القيمة الإيجارية بمبلغ ٦٠٠٠ جنيه أو أقل فأنت معفي من سداد الضريبة ، وإذا زادت القيمة الإيجارية عن ٦٠٠٠ جنيه يتم احتساب الضريبة بواقع ١٠% من القيمة الإيجارية بعد خصم حد الإعفاء المذكور ، ومثال لذلك أنه:  
"في حالة عقار قيمة السوقية ٦٠٠ ألف جنيه تكون قيمته الرأسمالية ٣٦٠ ألف جنيه والقيمة الإيجارية ١٠٨٠٠ جنيه يخصم منها ٣٠% صيانة لتكون ٧٥٦٠ جنيه وبعد خصم الإعفاء ٦٠٠٠ جنيه يكون وعاء الضريبة ١٥٦٠ جنيه وتكون الضريبة السنوية المستحقة فقط ١٥٦ جنيه".

(٩٥) هل يطبق حد الإعفاء على الوحدات غير السكنية؟

لا يطبق حد الإعفاء إلا على الوحدات السكنية فقط.

(٩٦) ماهي مصاريف الصيانة التي يتم استبعادها من حساب الضريبة؟

يتم استبعاد ٣٠% مقابل مصاريف الصيانة للمباني السكنية، ٣٢% مقابل تلك المصاريف للمباني غير السكنية.

(٩٧) هل يسري حد الإعفاء في حالة المالك الذي يمتلك أكثر من وحدة سكنية؟

يتم احتساب الضريبة على كل وحدة سكنية على حدة ، كما يسري حد الإعفاء أيضا على كل وحدة سكنية على حدة.

## • سداد الضريبة

(٩٨) متى يستحق سداد الضريبة؟

الضريبة سنوية وتستحق وفقاً لهذا القانون اعتباراً من أول يناير للسنة التالية التي تبدأ فيها إجراءات الربط وتحصل الضريبة على قسطين متساويين الأول حتى نهاية شهر يونيه والثاني حتى نهاية شهر ديسمبر من ذات السنة، ويجوز للمكلف سدادها بالكامل في ميعاد سداد القسط الأول، علماً بأن قيمة الضريبة تظل ثابتة لمدة خمس سنوات ثم يصير النظر في إعادة تقديرها بعد انتهاء هذه الفترة إذا ما طرأ على القيمة الإيجارية ( وعاء الضريبة ) ما يؤثر عليها بالزيادة أو النقصان

(٩٩) أين سيتم سداد الضريبة العقارية؟

يتم سداد الضريبة بالبنوك التي سيتم الإعلان عنها ، وذلك تيسيراً على المكلفين بأداء الضريبة.

(١٠٠) هل هناك ضرائب أو رسوم إضافية سوف يتم تحصيلها مع ضريبة العقارات المبنية؟

بالغاء ضريبة الخفر والقانون ٥٦ لسنة ١٩٥٤ الذي كان يفرض ضريبة العقارات المبنية وكذا بعض مواد قانون الضريبة على الدخل - أصبحت الضريبة على العقارات المبنية هي المفروضة فقط ، ولن يتم فرض أو تحصيل أي نوع من الضرائب الإضافية معها.

وبالنسبة لضريبة الدخل فلن تطبق تلك الضريبة إلا على العقارات المبنية المؤجرة ( مفروش ) وكذا الوحدات المؤجرة إيجار جديد ويكون فرضها على ما يزيد عن حد الإعفاء المقرر (٦٠٠٠ جنيه).

وفي الحالتين الأخيرتين يتم استنزال الضريبة العقارية المسددة من المستحق كضريبة دخل، وبهذا لا يوجد أي شبهة أو قول يوحي بأن هناك ازدواجاً ضريبياً.

(١٠١) ما هي آلية قيام المستأجر بسداد الضريبة نيابة عن المالك؟

يتم إخطار المستأجر في حالة عدم سداد المكلف بالضريبة، وذلك في حدود القيمة الإيجارية فقط - ويتم تسليمه إيصال يفيد سداده لقيمة الإيجار.

(١٠٢) هل تم تطبيق حكم المحكمة الدستورية العليا بشأن إلزام المستأجر بسداد الضريبة العقارية على الوحدات المنشأة لأغراض غير السكن؟

المالك والمستأجر متضامنان في سداد الضريبة ، وإن كان التزام المستأجر ينصب فقط في حدود قيمة الإيجار.

## • الإعفاء من الضريبة

١٠٣ هل يمكن طلب الإعفاء من الضريبة أو رفعها؟

يمكنكم طلب الإعفاء من الضريبة أو طلب رفعها إذا تحققت الشروط الخاصة بالإعفاء أو الرفع والواردة بالمادة رقم ١٨ و١٩ من القانون رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية.

١٠٤ ما هي العقارات المعفاة من الضريبة ؟

حرص القانون على منح العديد من التيسيرات والإعفاءات الضريبية لبعض العقارات المبنية لطبيعة استخدامها وكذا لكافة العقارات المبنية الخاضعة للضريبة حيث قرر المشرع الإعفاءات التالية ( وفقاً لنص المادة (١٨) من القانون):-

- ١ - الأبنية المملوكة للجمعيات المسجلة وفقاً للقانون والمنظمات العمالية المخصصة لمكاتب إدارتها أو لممارسة الأغراض التي أنشئت من أجلها.
- ٢ - المؤسسات التعليمية والمستشفيات والمستوصفات والملاجيء والمبرات.
- ٣ - المقار المملوكة للأحزاب السياسية والنقابات المهنية بشرط أن يتم استخدامها في الأغراض المخصصة لها .
- ٤ - إعفاء كل وحدة في عقار مستعملة في أغراض السكن تقل قيمتها الإيجارية السنوية عن ٦٠٠٠ ( ستة آلاف ) جنيه على أن يخضع ما زاد للضريبة.
- ٥ - الأحواش ومباني الجبانات.
- ٦ - أبنية مراكز الشباب والرياضة المنشأة وفقاً للقوانين المنظمة لها.
- ٧ - العقارات المملوكة للجهات الحكومية الأجنبية بشرط المعاملة بالمثل.
- ٨ - العقارات المخصصة لمنفعة الأراضي الزراعية المحيطة بها.
- ٩ - الدور المخصصة لاستخدامها في مناسبات اجتماعية دون استهداف الربح.

١٠٥ ما هي الإعفاءات التي أبقى القانون الجديد عليها ؟

أبقى القانون الجديد على الإعفاءات المقررة للعقارات المبنية الخاضعة لنظم تحديد الأجرة وفقاً لأحكام القانونين رقمي ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، ١٣٦ لسنة ١٩٨١ والقوانين الخاصة بإيجار الأماكن الصادرة قبلهما إلى أن يعاد تقدير تلك العقارات فور انقضاء العلاقة الإيجارية بإحدى الطرق القانونية.

بالإضافة إلى بعض الإعفاءات النوعية لبعض العقارات كمقر الأحزاب والنقابات ومراكز الشباب والرياضة.....الخ.

١٠٦) ما هي شروط إعفاء الأبنية المملوكة للجمعيات والمنظمات العمالية المخصصة لمكاتب إدارتها أو لممارسة الأغراض التي أنشئت من أجلها؟

يشترط لإعفاء الأبنية المملوكة للجمعيات والمنظمات العمالية المخصصة لمكاتب إدارتها أو لممارسة الأغراض التي أنشئت من أجلها ما يأتي :

- أن تكون الجمعيات مسجلة وفقاً للقانون.
- أن تكون الأبنية مملوكة لهذه الجمعيات أو المنظمات العمالية ومخصصة لمكاتب الإدارة أو لممارسة الأغراض التي أنشئت من أجلها.

أما العقارات المملوكة لتلك الجمعيات أو المنظمات العمالية وتحقق ريعاً ، وكذلك الشقق أو الدكاكين الملحقة بها والمؤجرة للغير فلا تعفى من الضريبة.

١٠٧) ما هي شروط إعفاء المؤسسات التعليمية والمستشفيات والمستوصفات والملاجيء والمبرات؟

- أن تكون المؤسسات التعليمية خاضعة لإشراف وزارة التربية والتعليم أو التعليم العالي أو الأزهر الشريف.
- أن تكون المستشفيات والمستوصفات والمبرات مرخصاً بها من وزارة الصحة .
- أن تكون الملاجيء خاضعة لإشراف وزارة الشؤون الاجتماعية.

١٠٨) ما هي شروط إعفاء أبنية مراكز الشباب والرياضة المنشأة وفقاً للقانون؟

- يشترط لإعفاء أبنية مراكز الشباب والرياضة المنشأة وفقاً للقانون ، ما يأتي :
- أن تكون مسجلة وفقاً للقانون.
  - أن تكون معدة لمزاولة النشاط الشبابي أو الرياضي.
  - أما العقارات والمحلات الملحقة بمراكز الشباب والمؤجرة للغير فلا تعفى من الضريبة .

١٠٩) ما هي شروط إعفاء العقارات المملوكة للجهات الحكومية الأجنبية؟

يشترط لإعفاء العقارات المملوكة للجهات الحكومية الأجنبية التحقق من ملكيتها لتلك الجهات ، وأن تكون المعاملة بالمثل لدى الدول المالكة لها.

فإذا لم يكن للضريبة مثيلاً في أي من الدول الأجنبية جاز لوزير المالية بعد أخذ رأى وزير الخارجية إعفاء العقارات المملوكة لها من الضريبة.

١١٠) ما هي شروط إعفاء الدور المستخدمة في المناسبات الاجتماعية؟

يشترط لإعفاء الدور المخصصة للاستخدام في مختلف المناسبات الاجتماعية ألا تهدف إلى تحقيق الربح وذلك بمقتضى شهادة صادرة من الضرائب المصرية.

## ١١١) ما هو الوضع بالنسبة للشقق المؤجرة وفقاً للإجراءات القديمة؟

يوجب القانون الجديد الأخذ بالقيم الإيجارية للعقارات المبنية الخاضعة لنظم تحديد الأجرة وكذلك الإعفاءات المقررة لها وفقاً لأحكام القوانين السارية في شأنها ، وتشمل القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ، والقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ، والقوانين الخاصة بإيجار الأماكن الصادرة قبلهما ولن يتم تقدير القيم الإيجارية لهذه الوحدات إلا في حالة انقضاء العلاقة الإيجارية لأسباب قانونية وسوف يستفيد من ذلك المالك المقيم والمالك المؤجر.

## ١١٢) ما هو الفرق بين حد الإعفاء - والإعفاء من الضريبة؟

حد الإعفاء في القانون الجديد هو ( ٦٠٠٠ جنيه ) من القيمة الإيجارية المقدرة للوحدات السكنية وهو ما يعني أن كل العقارات السكنية التي لا تصل قيمتها حالياً في السوق إلى ٥٠٠ ألف جنيه ستعفى من الضريبة ، أما الإعفاء من الضريبة فله شروط تم ذكرها آنفاً.

## ١١٣) ما هو الإجراء المتبع إذا زالت عن العقار أسباب الإعفاء من الضريبة؟

إذا زالت عن أي عقار أسباب الإعفاء من الضريبة وجب على المالك بأدائها تقديم إقرار للمأمورية الواقع في دائرتها العقار ، وذلك خلال ستين يوماً من تاريخ زوال سبب الإعفاء لإعادة ربط العقار بالضريبة اعتباراً من أول يناير من السنة التالية لتاريخ زوال سبب الإعفاء عنه.

## ١١٤) كيف يمكن حماية الحقوق المكتسبة للعقارات التي حصل المالكون بأداء الضريبة عنها على إعفاء لفترة ما ومن أمثلتها:

- منح دور العرض السينمائي إعفاء لمدة سنوات ومضى منها سنتين وصدر القانون رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨ فهل يستمر في الإعفاء لمدة الثلاث سنوات الباقية أم أن الإعفاء قد انتهى؟
- شاغلوا العقارات التي تقام في مشروعات الاستصلاح والاستزراع بالأراضي المستصلحة أو المستزرعة والتي حصلت على إعفاء لمدة عشر سنوات من تاريخ إتمام العقار وصلاحيته للانتفاع به في الغرض المنشأة من أجله (قانون ١٤٣ لسنة ١٩٨١ - م ١٤ اللائحة) ولو فرض أنه قد مضى من الإعفاء ثلاث سنوات وصدر القانون ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨ فهل يستمر الإعفاء لمدة السبع سنوات الباقية أم أن الإعفاء قد انتهى بصدر القانون؟
- ونوصي بإصدار تعليمات تنفيذية للمادة الثانية فقرة أخيرة من مواد الإصدار

انتهى الإعفاء بنص القانون ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨ ، ورغم ذلك فإن الأمر معروض على معالي الوزير تمهيداً للعرض على مجلس الدولة لإبداء الرأي.

## ١١٥) البعض يقترح زيادة حد الإعفاء للعقارات المستخدمة في أغراض السكن كل خمس سنوات أسوة بالزيادة في تقدير القيمة الإيجارية كل خمس سنوات.

قد تسفر عملية إعادة التقدير عن زيادة أو نقصان ، وقد تم إصدار القانون بعد دراسة مستفيضة ، وأي اقتراح يمكن دراسته.

١١٦ هل يتم إعفاء الوحدة السكنية التي يعيش فيها الممول هو وأسرته خاصة وأن هذه الوحدة لا تدر أي عائد؟

لا يتم إعفاء الوحدة السكنية التي يعيش فيها الممول هو وأسرته ، بل يتم تقييم هذه الوحدة السكنية وصولاً للقيمة الإيجارية السنوية وتفرض الضريبة بعد خصم حد الإعفاء.

## • رفع الضريبة

(١١٧) ما هي حالات الرفع المؤقت للضريبة ؟

أجاز المشرع رفع الضريبة كلياً أو جزئياً بحسب الأحوال ، لبعض الحالات مؤقتاً لحين زوال الأسباب الموجبة لذلك وقد حصر تلك الحالات في الآتي :-

- حالة إذا ما أصبح العقار معقياً وفقاً للمادة (١٨) من القانون والسالف ذكرها بالسؤال السابق.
- حالة تهدم أو تخرب العقار كلياً أو جزئياً إلى درجة تحول دون الانتفاع بالعقار كله أو جزء منه.
- إذا أصبحت الأرض المستقلة عن العقارات المبنية غير مستغلة.

(١١٨) ما هو المطلوب من المكلف إذا ما انطبقت عليه إحدى هذه الحالات ؟

المطلوب من المكلف بأداء الضريبة في حالة انطباق إحدى تلك الحالات السابق ذكرها أن يتقدم بطلب لجهة ربط وتحصيل الضريبة مع سداد تأمين قدره خمسون جنيهاً مع تقديم ما يدل على أداء آخر قسط مستحق من الضريبة قبل حدوث 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.

(١١٩) ما هو الإجراء المتبع في حالة زوال سبب الرفع ؟

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

## • تحمل الخزانة العامة للضريبة

١٢٠) هل يوجد بالقانون ما يفيد أنه يحق للمكلف بأداء الضريبة طلب تحمل الخزانة العامة للضريبة بدلا منه؟

نعم - وقد تم النص بالقانون على أنه يمكن ذلك إذا طرأت على المكلف بأدائها تغيرات اجتماعية تحول دون إمكانية قيامه بسداد الضريبة المستحقة عليه.

١٢١) ما هو الوضع بالنسبة لمن لا تمكنه ظروفه الاقتصادية أو الاجتماعية من سداد الضريبة عن مسكنه الذي يقيم فيه إذا كان هذا المسكن ملكه؟

سوف تتحمل الخزانة العامة الأعباء الضريبية نيابة عن كافة المواطنين الذين لا يملكون دخلاً يكفي لسداد الضريبة عن عقاراتهم التي تزيد قيمتها عن حد الإعفاء فهناك نص صريح في القانون الجديد يلزم الخزانة العامة بتحمل الضريبة المستحقة على المكلفين بأدائها إذا طرأت تغيرات اجتماعية على المكلف أو ورثته من شأنها عدم القدرة على الوفاء بدفع الضريبة ويتم ذلك وفقاً لضوابط وشروط تحددها اللائحة التنفيذية.

١٢٢) ما هي الإجراءات الواجب اتباعها 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 في دائرتها العقار يطلبون فيه تحمل الخزانة العامة بالضريبة المستحقة عليهم ، ويجب أن يتضمن الطلب بياناً وافياً للتغيرات الاجتماعية المشار إليها ، وأن ترفق به المستندات الرسمية المؤيدة له ويتم البت في هذا الطلب بمعرفة اللجنة المشكلة من مصلحة الضرائب العقارية.

## • الطعن

١٢٣) هل يحق للمكلف الطعن على تقديرات القيمة الإيجارية (وعاء الضريبة) والضريبة التي أعلن بها؟ وكيف؟

إذا ما رأى المكلف بأداء الضريبة أن القيمة الإيجارية التي قدرتها لجان الحصر والتقدير - ومن ثم الضريبة - أن فيها مغالاة وزيادة عما كان في حسبانته، فإنه يحق له الطعن أولاً أمام لجان الطعن المشكلة وفقاً لهذا القانون بكل محافظة، وثانياً له الحق أيضاً في اللجوء للقضاء الإداري، وعلى المكلف تقديم طعنه للمديرية أو المأمورية مع سداد تأمين مقداره خمسون جنيهاً لنظر طعنه.

١٢٤) متى يمكن الطعن على تقديرات القيمة الإيجارية؟

يمكنكم الطعن على تقديرات القيمة الإيجارية لعقاركم خلال الستين يوماً التالية لتاريخ الإعلان عن تقديرات القيمة الإيجارية، وذلك على النموذج المعد لذلك بالمأمورية.

١٢٥) هل أعضاء لجان الحصر والتقدير هم أنفسهم أعضاء لجان الطعن؟

أوجب القانون عدم جواز الجمع بين عضوية لجان الطعن ولجان الحصر والتقدير، فضلاً عن أن لجان الطعن يرأسها أحد ذوي الخبرة من غير العاملين الحاليين أو السابقين في مصلحة الضرائب العقارية.

١٢٦) يتخوف البعض من عدم حيادية لجان الطعن؟

إذا ما نظرنا لتشكيل تلك اللجان يستبين منه أن رئيس اللجنة من أحد ذوي الخبرة من غير العاملين الحاليين أو السابقين في الضرائب العقارية، كما يوجد بها عضو فقط يمثل جهة ربط وتحصيل الضريبة بالإضافة إلى ممثل لوزارة الإسكان واثنين من الخبراء في مجال الإنشاء والتعمير والتقييم العقاري يختارهما المحافظ بناء على ترشيح من المجلس الشعبي المحلي ويصدر قرار اللجنة بأغلبية الأصوات.

١٢٧) أوجب القانون أن يصدر قرار لجنة الطعن خلال ثلاثين يوماً من تاريخ تقديم الطعن ويكون نهائياً، ما العمل إذا لم تصدر اللجنة قرارها خلال ٣٠ يوم؟

ستصدر القرارات خلال المدة المنصوص عليها بالقانون.

## • الوحدات غير السكنية

١٢٨) هل الوحدات المستخدمة في أغراض تجارية أو صناعية تختلف من حيث المعاملة الضريبية عن الوحدات السكنية؟

تخضع الوحدات المستخدمة في أغراض تجارية أو صناعية للضريبة بسعر ١٠% بعد خصم نسبة ٣٢% مقابل مصاريف صيانة وبدون تمتع بالإعفاء المقرر (٦٠٠٠ جنيه) ، وتختلف الوحدات التجارية عن الوحدات السكنية في النسبة المخصومة مقابل تكاليف الصيانة ، حيث تبلغ هذه النسبة ٣٠% في حالة الوحدات السكنية و ٣٢% في حالة الوحدات غير السكنية. كما تتمتع الوحدات السكنية بحد الإعفاء الضريبي البالغ ٦٠٠٠ جنيه بينما لا ينطبق هذا الإعفاء على الوحدات المستخدمة في أغراض تجارية أو صناعية ، ومن ناحية أخرى يبلغ الحد الأقصى للزيادة التي تترتب على إعادة تقدير القيمة الإيجارية للعقارات السكنية ٣٠% كل خمس سنوات في حين تبلغ هذه النسبة ٤٥% في حالة العقارات المستعملة في غير الأغراض السكنية.

١٢٩) كيف يتم حساب الأعباء الضريبية على المنشآت الصناعية في هذا القانون؟

- يحتسب العبء الضريبي لتلك المنشآت وفقاً للخطوات التالية :
- تحديد المساحة الكلية للمنشأة وتحديد المساحة التي تشغلها المباني بواقع ٦٠% من جملة المساحة.
  - تقدير القيمة المحسوبة للمباني من خلال حاصل ضرب سعر متر الأرض في المساحة التي تم تحديدها في الخطوة السابقة.
  - تقدير القيمة الإيجارية السنوية للمنشأة بواقع ٣% من القيمة الرأسمالية للمباني.
  - تحديد وعاء الضريبة ، بعد استبعاد نسبة ٣٢% من القيمة الإيجارية السنوية كمصاريف صيانة.
  - تطبيق سعر الضريبة البالغ ١٠% من صافي القيمة الإيجارية الذي تم التوصل إليه من الخطوة السابقة وبدون إعفاءات .

١٣٠) هل تفرض ضريبة عقارية على الفندق المرهون بالكامل للبنك؟ وهل تؤجل الضريبة لحين سداد القرض؟

تتعلق الضريبة بالعقار المبني الذي يشغله الفندق ، وليس ثمة علاقة بين الضريبة والرهن القائم على الفندق.

١٣١) بعض الفنادق تم احتساب ضريبة عقارية عليها بواقع ٧٠ قرش لكل غرفة ، هل هذا صحيح ، وهل هذا سوف يسري على جميع الفنادق؟

ليس هذا صحيحا ، وبالتالي سوف لا يسري على الفنادق - وقد كانت هناك دراسة أسفرت عن أن بعض الفنادق تم احتساب ضريبة عقارية عليها بواقع ٧٠ قرشا للغرفة.

١٣٢) هل هناك مشاكل تواجه تطبيق قانون الضريبة العقارية على الفنادق؟

ينظم القانون قواعد التقدير ، وليس ثمة مشاكل عند تطبيق الضريبة على الفنادق.

١٣٣) هل الأرض الفضاء في المصانع والتي حددت - بناء على الرخصة - أن تكون مباني المصنع على مساحة ٤٠% من الأرض ، هل المتبقى يعتبر أرض فضاء مستقلة خاصة وأن الأرض تستخدم في تشوين منتجات المصنع ، وجراج سيارات موظفي الشركة وأتوبيسات الشركة ؟

أي أرض فضاء مستغلة تعتبر في حكم العقارات المبنية.

١٣٤) هل يعتبر ربط الضريبة العقارية على الوحدات غير السكنية في ظل القوانين السابقة لاغيا؟ وكيف تعامل هذه الوحدات في ظل قانون الضريبة العقارية الجديد؟

يعتد بالقيمة الإيجارية التي كانت سارية وفق القانون القديم ، وقد نص القانون الجديد على ذلك.

## • العقوبات

١٣٥) ماذا لو لم يتم تقديم الإقرار في موعده؟

فرض القانون غرامة مالية حداها الأدنى ٢٠٠ جنية وحدها الأقصى ٢٠٠٠ جنية على من يمتنع عن تقديم الإقرار الضريبي ، أو قدمه متضمنا بيانات غير صحيحة تؤثر بما يجاوز ١٠% من دين الضريبة.

١٣٦) ما هي حالات التهرب من أداء الضريبة؟

حدد القانون حالات التهرب من أداء الضريبة في الآتي :

- تقديم أوراق أو مستندات غير صحيحة أو مزورة للجنة الحصر والتقدير أو للجنة الطعن
- إبداء بيانات على غير الواقع أو الحقيقة عند الحضور للمناقشة أمام هذه اللجان بقصد التأثير على قراراتهما ، أو تقديم مستندات غير صحيحة بقصد الاستفادة بالإعفاء من الضريبة بدون وجه حق، أو الامتناع عن تقديم الإقرار بزوال سبب الإعفاء من الضريبة، أو تقديم مستندات غير صحيحة من شأنها إصدار قرار برفع الضريبة دون وجه حق.

ولا يجوز تحريك الدعوى الجنائية في الجرائم السابقة إلا بناء على طلب كتابي من الوزير أو من ينوب عنه

١٣٧) وما هي عقوبة التهرب من أداء الضريبة؟

يعاقب بغرامة لا تقل عن ألف جنيه ولا تجاوز خمسة آلاف جنيه بالإضافة إلى تعويض يعادل مثل الضريبة التي لم يتم أدائها - كل ممول خالف أحكام هذا القانون بقصد التهرب من أداء الضريبة المستحقة عليه.

١٣٨) هل سيتم احتساب غرامات تأخير عند مطالبة الممول بالضريبة بعد الحصر والتقدير عن السنوات التي لم يتم سداد الضريبة عنها؟

في حالة تأخر ربط الضريبة عن وقت استحقاقها فإنه يتم تقسيطها على مدة مساوية لمدة التأخير، ولا تفرض غرامة تأخير في هذه الحالة لعدم توافر مناط فرضها.

١٣٩) وما هي غرامة عدم سداد الضريبة في موعدها؟

يستحق مقابل تأخير على ما لا يتم أدائه من الضريبة على أساس سعر الائتمان والخصم المعلن من البنك المركزي مضافا إليه ٢% عن فترة التأخير في سداد الضريبة المستحقة.

١٤٠) بالنسبة لمقابل التأخير هل سيتم احتسابه من ٢٠١٠/١/١ حتى ولو تم التقدير في عام ٢٠١٣؟

يتم احتساب مقابل التأخير اعتبارا من تاريخ عدم أداء الضريبة المستحقة، ولا يتم الإخطار بالضريبة المستحقة إلا إذا تم التقدير.

١٤١) ما موقف مقابل التأخير على ما لم يتم أدائه من الضريبة ، وذلك اعتبارا من أول يناير في حالة عدم انتهاء لجان الحصر من إنهاء مهمتها ، من سيتحمل مقابل التأخير من تنفيذ القانون حتى انتهاء لجان الحصر؟

يتحقق مقابل التأخير بعدم سداد الضريبة ، وسداد الضريبة منوط بالإخطار بالقيمة الإيجارية السنوية الأمر الذي لم يتحقق بعد ، وعلى هذا فليس ثمة مقابل تأخير على وحدات لم يتم الإخطار بقيمتها الإيجارية السنوية.

## ١٤٢) ما موقف المكلف بأداء الضريبة المتأخر عن السداد في الميعاد ؟

يعتبر المتأخر عن السداد مخالفا للقانون ، وقد قرر المشرع - على نحو ما أسلفنا - استحقاق مقابل تأخير على ما لا يتم أدائه من الضريبة في الميعاد المحدد لها على أساس سعر الائتمان والخصم المعلن من البنك المركزي بالإضافة إلى ٢% من قيمة المبلغ المتأخر سداًه.

وفي حالة استمرار ماطلة المكلف وعدم قيامه بسداد الضريبة المستحقة عليه يتم اتخاذ الإجراءات القانونية التي قررها قانون الحجز الإداري الصادر بالقانون رقم ٣٠٨ لسنة ١٩٥٥ وذلك على الأجرة والمنقولات المملوكة للمدين في العقار وكذلك على العقار ذاته.

## ١٤٣) هل هناك إمكانية للتصالح مع المصلحة ؟

نعم هناك إمكانية للتصالح إذ أجاز القانون لوزير المالية أو من يفوضه التصالح في الدعاوى الجنائية لجرائم عدم تقديم الإقرار أو التهرب المنصوص عليها في القانون في أي حالة تكون عليها الدعوى ولو بعد صدور حكم بات فيها وذلك مقابل أداء مبالغ الضريبة ومقابل التأخير على أساس سعر الائتمان والخصم المعلن من البنك المركزي في الأول من يناير السابق على ذلك التاريخ مضافاً إليه ٢% بالإضافة إلى تعويض يعادل مثل الضريبة التي لم يتم أدائها.

## ١٤٤) ما هو موقف القانون الجديد من المنازعات القائمة في ظل العمل بالقانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ حول الضريبة العقارية ؟

إذا كانت هناك خصومة قضائية قبل أول يناير ٢٠٠٨ طعناً في القيمة الإيجارية السنوية التي لا تتجاوز ألفي جنيه ، فإن تلك الخصومة تنقضى بقوة القانون ويمتنع على أجهزة الضرائب العقارية المطالبة بما لم يسدد من ضرائب ومبالغ أخرى تتعلق بهذه الدعاوى أما ما تم سداًه من المكلف فلا يجوز استرداده.

وإذا كانت هناك دعاوى قضائية تزيد القيمة الإيجارية فيها عن ألفي جنيه ولا تتجاوز (٢٠) ألف جنيه فإن المشرع رخص للمكلف بأداء ١٠% من قيمة الضريبة فقط والتجاوز عن الباقي.

إذا تجاوزت القيمة الإيجارية (٢٠) ألف جنيه فإن المكلف رخص له سداد ١٠% من قيمة الضريبة عن العشرين ألف جنيه و ٢٠% من قيمة الضريبة عن مبلغ الإيجار الزائد عن العشرين ألف جنيه.

وبذلك تبراُ ذمته من هذه الضريبة وتنتهي الخصومة القضائية إلا إذا رغب المكلف في استمرار الخصومة ، وهذه المصالحة يجب أن يتقدم المكلف بطلب بها خلال سنة من تاريخ العمل بهذا القانون ولا يرد ما تم سداًه منها قبل إجراء تلك المصالحة.

كذلك الحال بالنسبة لمقدمي التظلمات أمام ( مجلس المراجعة ) في جهة ربط وتحصيل الضريبة طعناً في القيمة الإيجارية والضريبة - فيتم حفظ هذه التظلمات مقابل أداء النسب السابق ذكرها. وتنتهي أيضاً التظلمات المقدمة ضد الحكومة لزيادة القيمة الإيجارية والضريبة وذلك بحفظها.

الأعباء الضريبية التي يتحملها المكلفون بأداء الضريبة على العقارات المبنية  
بالنسبة للوحدات السكنية

القيمة السوقية للوحدة السكنية	القيمة الإيجارية السنوية للوحدة	وعاء الضريبة	الضريبة المستحقة سنوياً	العبء الضريبي كنسبة من القيمة السوقية
٥٠,٠٠٠	٩٠٠	٥٣٧٠ -	-	-
١٠٠,٠٠٠	١٨٠٠	٤٧٤٠ -	-	-
١٥٠,٠٠٠	٢٧٠٠	٤١١٠ -	-	-
٢٠٠,٠٠٠	٣٦٠٠	٣٤٨٠ -	-	-
٢٥٠,٠٠٠	٤٥٠٠	٢٨٥٠ -	-	-
٣٠٠,٠٠٠	٥٤٠٠	٢٢٢٠ -	-	-
٣٥٠,٠٠٠	٦٣٠٠	١٥٩٠ -	-	-
٤٠٠,٠٠٠	٧٢٠٠	٩٦٠ -	-	-
٤٥٠,٠٠٠	٨١٠٠	٣٣٠ -	-	-
٥٠٠,٠٠٠	٩٠٠٠	٣٠٠	-	٠,٠١%
٦٠٠,٠٠٠	١٠,٨٠٠	١٥٦٠	١٥٦	٠,٠٣%
٧٠٠,٠٠٠	١٢,٦٠٠	٢٨٢٠	٢٨٢	٠,٠٤%
٨٠٠,٠٠٠	١٤,٤٠٠	٤٠٨٠	٤٠٨	٠,٠٥%
٩٠٠,٠٠٠	١٦,٢٠٠	٥٣٤٠	٥٣٤	٠,٠٦%
١,٠٠٠,٠٠٠	١٨,٠٠٠	٦٦٠٠	٦٦٠	٠,٠٧%
١,٥٠٠,٠٠٠	٢٧,٠٠٠	١٢٩٠٠	١٢٩٠	٠,٠٩%
٢,٠٠٠,٠٠٠	٣٦,٠٠٠	١٩٢٠٠	١٩٢٠	٠,١٠%
٣,٠٠٠,٠٠٠	٥٤,٠٠٠	٣١٨٠٠	٣١٨٠	٠,١١%
٤,٠٠٠,٠٠٠	٧٢,٠٠٠	٤٤٤٠٠	٤٤٤٠	٠,١١%
٥,٠٠٠,٠٠٠	٩٠,٠٠٠	٥٧٠٠٠	٥٧٠٠	٠,١١%
٧,٠٠٠,٠٠٠	١٢,٦٠٠	٨٢٢٠٠	٨٢٢٠	٠,١٢%
٩,٠٠٠,٠٠٠	١٦,٢٠٠	١,٠٧٤٠٠	١,٠٧٤٠	٠,١٢%
١١,٠٠٠,٠٠٠	١٩,٨٠٠	١,٣٢٦٠٠	١,٣٢٦٠	٠,١٢%
١٣,٠٠٠,٠٠٠	٢٣,٤٠٠	١,٥٧٨٠٠	١,٥٧٨٠	٠,١٢%
١٥,٠٠٠,٠٠٠	٢٧,٠٠٠	١,٨٣٠٠٠	١,٨٣٠٠	٠,١٢%

(يتم تطبيق نفس المعايير على الوحدات السكنية التي تزيد قيمتها السوقية عن خمسة عشر مليون جنيه مصري)

١٤٥) هل معنى عبارة (كما يلغى كل نص يخالف أحكام هذا القانون) بالفقرة الأخيرة من المادة الثانية من القانون رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨ أن تخضع كل العقارات التي كانت معفاة من قبل ، حتى تلك التي لم تستكمل مدد إعفائها بعد ، ومن بينها حالات:

- دور العرض السينمائي.
  - العقارات المبنية المملوكة لصناديق التأمين الخاصة.
  - العقارات المبنية التابعة للهيئة العربية للتصنيع.
  - العقارات المبنية بالمجمعات العمرانية الجديدة.
  - العقارات المبنية بمشروعات التنمية السياحية.
  - العقارات المبنية بمشروعات الاستصلاح والاستزراع بالأراضي الصحراوية.
- بمعنى : ما المعاملة الضريبية لأي من هذه العقارات المبنية التي سبق أن حصلت على إعفاء لمدة معينة ولكنها لم تكتمل بعد حتى ٢٠١٠/١/١ . وماذا عن العقارات المبنية المقامة بالمناطق الحرة ؟

ظاهر النص يقول إن تلك الحالات التي تم إعفاؤها بقوانين خاصة ألغيت بموجب القانون رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨ وهو أيضا قانون خاص ، وينبغي أن يتم تقديم إقرار ضريبي عنها بما في ذلك المناطق الحرة أيضا ، ورغم ذلك فإن الأمر معروض على إدارة الفتاوى بمجلس الدولة لإبداء الرأي

١٤٦) متى ينتهي العمل بالعفو الضريبي – وما أهمية تقديم طلب التمتع بالعفو؟ وهل تنصحون بتقديم هذا الطلب عن أي عقار لم يسبق تعويده ولم يحصر بعد؟

نصت المادة الرابعة من القانون رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨ على إعفاء كل مكلف بأداء الضريبة على العقارات المبنية من أداء جميع مبالغ الضريبة المستحقة على عقاراته المبنية عن الفترات الضريبية السابقة على تاريخ العمل بهذا القانون وما يرتبط بتلك الضريبة من غرامات أو ضرائب إضافية وغيرها بشرط ألا يكون المكلف بأداء الضريبة قد سبق تسجيله بدفاتر أجهزة الضرائب العقارية وأن يتقدم بإقرار وفقا للمادة ١٤ من القانون وعلى هذا فإنه يتعين تقديم إقرار ضريبي عن تلك العقارات.

١٤٧) كيف سيتم تقدير القيمة الإيجارية؟ وما العوامل التي يتوقف عليها التقدير؟

يتم تقدير القيمة الإيجارية للعقارات المبنية بمعرفة لجان الحصر والتقدير ، وفق معايير ومعادلات التقييم المعمول بها دوليا ، أما العوامل التي يتوقف عليها التقدير فهي الموقع الجغرافي ومستوى البناء والمرافق المتصلة بالعقارات المبنية.

١٤٨) ما المقصود بالاستعمال في أغراض السكن وفي غير أغراض السكن؟

وفق ما جاء بالمادة (٩) من اللائحة التنفيذية بخصوص احتساب الضريبة على الوحدات السكنية والأماكن المستغلة في غير أغراض السكن ، فإن الوحدات السكنية تتمتع بحد الإعفاء وخصم ٣٠% من القيمة الإيجارية مقابل جميع المصروفات التي يتكبدها المكلف بأداء الضريبة بما في ذلك مصاريف الصيانة ، أما الوحدات غير السكنية فلا تتمتع بحد الإعفاء – مع تمتعها بخصم ٣٢% من القيمة الإيجارية.

١٤٩) كيف يتم إعادة تقدير القيمة الإيجارية؟ وهل سيؤدي سقف الزيادة الخمسية في القيمة الإيجارية إلى آثار سلبية على مشكلة الإسكان؟

تبدأ إجراءات إعادة التقدير الخمسي للقيمة الإيجارية السنوية للعقارات المبنية قبل نهاية فترة العمل بالتقدير الخمسي السابق بمدة سنة على الأقل وثلاث سنوات على الأكثر ، ويصدر رئيس مصلحة الضرائب العقارية بيانا بالإجراءات التي تتبعها لجان الحصر والتقدير لإعادة تقدير القيمة الإيجارية السنوية للعقارات المبنية ، ويعلن عن ذلك بكافة وسائل الإعلام المرئية والمسموعة والمقروءة. ولا آثار سلبية على مشكلة الإسكان من جراء إعادة القيمة الإيجارية حيث نص القانون على أنه لا يجوز أن يترتب على إعادة التقدير الخمسي زيادة القيمة الإيجارية للعقارات المبنية المستعملة في أغراض السكن على ٣٠% من التقدير الخمسي السابق ، وعلى ٤٥% من التقدير الخمسي السابق بالنسبة للعقارات المبنية المستعملة في غير أغراض السكن.

١٥٠) هل يكون سقف الزيادة الخمسية في الوحدات السكنية المستخدمة في أنشطة مهنية أو تجارية ٣٠% أم ٤٥%؟ وإذا كانت ٤٥% فكيف تتحدد المعاملة إذا تغير الاستعمال خلال هذه الفترة؟

العقارات التي تستخدم لممارسة الأنشطة المهنية أو التجارية تعد وحدات غير سكنية يتعين ألا يترتب على إعادة التقدير الخمسي لها زيادة القيمة الإيجارية على ٤٥% من التقدير الخمسي السابق ، وتتحدد تلك النسبة وفق الاستخدام من حيث كونه سكنيا أو غير سكني ، فإذا تغير الاستعمال ضمن الاستعمالات غير السكنية تظل النسبة كما هي (٤٥%).

١٥١) ما أثر إخضاع العقارات التامة غير المشغولة للضريبة؟

إخضاع العقارات التامة غير المشغولة للضريبة سوف يدفع مالكيها إلى شغلها أو تأجيرها للاستفادة من مقابل الإيجار طالما أنها تخضع للضريبة دون عائد يذكر نتيجة عدم شغلها.

١٥٢) ما موقف عقارات شركات التنمية العقارية المباعة للعملاء ولم يتم تسليمها لهم بعد؟ وما موقف العقارات دون تشطيب؟ والعقارات تحت الإنشاء؟

لا يقوم المشترون بتقديم إقرارات عن العقارات التي لم يتم استلامها بعد ، كما لا يتم أيضا تقديم إقرارات عن العقارات غير التامة أو تحت الإنشاء ، ويعتبر العقار تاما إذا كان مستوفيا للاستعدادات اللازمة لسكنه مثل البلاط الداخلي والبياض والأبواب والمنافذ ودورات المياه.

١٥٣) ما المعاملة الضريبية للعقارات المبنية المرهونة لبنوك الإسكان؟

يقوم مالك العقار بتقديم الإقرار حتى ولو كان مرهونا للغير.

١٥٤) ما المعاملة الضريبية للعقارات المبنية المباعة بالتقسيط؟

يقوم مالك العقار بتقديم الإقرار عن العقار المباع بموجب عقد ابتدائي حتى وإن كان مباعا بالتقسيط ولم يتم سداد كامل قيمته.

١٥٥) ما المعاملة الضريبية للعقارات المبنية المورثة على المشاع أو ملكية مفرزة؟

يقوم أحد الورثة نيابة عن باقي الورثة بتقديم الإقرار الضريبي عن العقارات المبنية المورثة على المشاع أو ملكية مفرزة.

١٥٦) ما المعاملة الضريبية للعقارات المبنية المباعة والمكلفة باسم البائع؟

يقوم مشتري العقار بموجب عقد ابتدائي بتقديم الإقرار الضريبي عن الوحدة التي اشتراها من البائع ، حتى وإن كان العقار ما زال باسم البائع.

١٥٧) ما المعاملة الضريبية للعقارات المبنية المؤجرة المنصوص على تحمل المستأجر ضريبتها العقارية؟

لا علاقة لمصلحة الضرائب العقارية بهذا النص ، والمالك هو المكلف بأداء الضريبة على العقارات المبنية - ويتم مطالبة المستأجر بالضريبة في حدود قيمة الأجرة في حالة تأخر المالك عن سدادها.

١٥٨) ما المعاملة الضريبية للأراضي الفضاء المستغلة؟ وما معيار الاستغلال؟ وكيف تقدر القيمة الإيجارية لأغراض الضريبة؟

يتم تقديم إقرار ضريبي عن الأراضي الفضاء المستغلة ، فإن كان استغلالها سكنيا فستكون معاملتها الضريبية بتطبيق حد الإعفاء وخصم ٣٠% مقابل الصيانة ، أما إن كان استغلالها غير سكني فسوف لا تتمتع بحد الإعفاء وسيكون خصم مقابل الصيانة ٣٢%.

١٥٩) ما المعاملة الضريبية للأراضي الفضاء التي يستخدمها أصحابها في تجريح سياراتهم؟

تفرض الضريبة على الأراضي الفضاء المستغلة مقابل أجر أو نفع.

١٦٠) ما المعاملة الضريبية للحدائق والأراضي الملحقة بالعقارات؟

تعتبر الوحدات السكنية المتصلة وما يلحق بها من مباني وحديقة وملحقاتها وحدة سكنية واحدة عند حصرها وتقدير القيمة الإيجارية لها ، وتعد الحدائق والأراضي الملحقة بالعقارات من العوامل المؤثرة في تحديد القيمة الإيجارية السنوية لوحدات العقار ، وتقوم اللجان بمراعاتها عند تحديد القيمة الإيجارية ( وعاء الضريبة ) أما إذا كانت مستغلة سواء كانت ملحقة بالمباني أو مستقلة عنها بأى نوع من أنواع الاستغلال فتخضع بذاتها للضريبة.

١٦١) كيف تعامل المناجم والمحاجر؟ وكيف تقدر القيمة الإيجارية لأغراض الضريبة؟

يقوم المستغل لهذه المناجم والمحاجر بتقديم إقرار ضريبي عنها ، وتطبق معايير تحديد القيمة الإيجارية عليها.

١٦٢) كيف تعامل أراضي منشآت وشركات توريد مواد البناء؟ وكيف تقدر القيمة الإيجارية لأغراض الضريبة؟

تعد تلك الأراضي في حكم العقارات المبنية ويتم تقدير القيمة الإيجارية لها وفقا لقواعد العقارات المبنية.

١٦٣) كيف تعامل أراضي شركات التنمية العقارية المجهزة بالمرافق والمعدة للبيع أو للاستغلال؟

تفرض الضريبة على العقارات المبنية ، وكذلك على الأراضي المستغلة.

١٦٤) كيف تعامل الطرق البرية والبحرية وبالمطارات والموانىء؟

تعتبر الطرق البرية والبحرية من المنافع العامة غير الخاضعة للضريبة ، أما المطارات والموانىء فقد تم إقرار ضريبي خاص بها يتم تقديمه عن تلك المطارات والموانىء التي تخضع في تقديرها لمعايير خاصة بها.

١٦٥) كيف يعامل الطريق البحري لقناة السويس؟

الطريق البحري لقناة السويس يعد ممرا دوليا يستخدم في المنفعة العامة ، ولهذا فهو غير خاضع للضريبة.

١٦٦) كيف تعامل التركيبات على أسطح أو واجهات العقار؟

تعتبر التركيبات التي تقام على أسطح أو واجهات العقارات إذا كانت مؤجرة أو كان التركيب مقابل نفع أو أجر – تعتبر في حكم العقارات المبنية.

١٦٧) كيف تعامل الإعلانات المخطوطة والمرسومة على حوائط وجدران العقارات؟

لا تعتبر تلك الإعلانات في حكم العقارات المبنية.

١٦٨) كيف تعامل الكرافانات غير الثابتة؟

تفرض الضريبة على العقارات المبنية ، ولا علاقة للكرافانات غير الثابتة (المتحركة) بتلك الضريبة.

١٦٩) من هو المكلف بأداء الضريبة على التركيبات؟

حدد القانون التركيبات بأنها تلك المقامة على أسطح أو واجهات العقارات إذا كانت مؤجرة أو كان التركيب مقابل نفع أو أجر – وعلى هذا فالمكلف بأداء الضريبة هو المؤجر أو المنتفع بالمقابل المادي لتلك التركيبات.

١٧٠) ما المعاملة الضريبية للعقارات المبنية المقامة على الأراضي الزراعية؟

تسرى الضريبة على العقارات المبنية المقامة على الأراضي الزراعية على أن ترفع عنها ضريبة الأطنان منعاً للازدواج الضريبي وذلك كله بمراعاة أحكام قوانين حماية الرقعة الزراعية والتي تتيح البناء على هذا النوع من الأراضي بشروط محددة في هذه القوانين.

١٧١) كيف تعامل (الفلا) ضريبياً؟ وكيف تتحدد القيمة الإيجارية لمكوناتها من مباني وجراجات وحدائق وحمامات سباحة وغرف حراسة وخدم وغيرها؟

كافة تلك المكونات تعتبر مع الفلا كوحدة واحدة ، ووجود حمام سباحة يعد من أحد الخصائص التي تؤثر في عملية التقدير.

١٧٢) كيف تعامل الوحدات المفروشة؟

هذه الوحدات المفروشة إذا ما زادت قيمتها الإيجارية السنوية التي قدرتها اللجان عن ٦٠٠٠ جنيه فإن ما زاد يخضع للضريبة وطبقاً للمادة (٤٥) من قانون الدخل الصادر بالقانون ٩١ لسنة ٢٠٠٥ المعدلة وفقاً لهذا القانون تستنزل الضريبة على العقارات المبنية التي سدها الممول من ضريبة الدخل إذا كانت أقل من ضريبة الدخل.

١٧٣) كيف تعامل المباني المستغلة فنادق؟

وفق ما ورد باللانحة التنفيذية (مادة ٧) تعامل المباني المستغلة فنادق معاملة المباني غير السكنية.

١٧٤) كيف تعامل البنسيونات؟

وفق ما ورد باللانحة التنفيذية (مادة ٧) تعامل المباني المستغلة بنسيونات معاملة المباني غير السكنية.

١٧٥) كيف تعامل الغرف المخصصة للحرس أو للخدم؟

تعامل الغرف المخصصة للحرس أو للخدم معاملة الوحدات السكنية.

١٧٦) كيف تعامل الجراجات الخاصة؟

الجراجات الخاصة تعد جزءا من العقار إذا كان استغلالها لصالح مالكي العقار ، أما إذا كانت مؤجرة للغير فيتم تقديم إقرار منفصل عنها من المالك الذي قام بتأجيرها.

١٧٧) كيف تعامل الجراجات باتحادات الملاك؟ وما موقف ما يسمى بالباقيات في هذه الجراجات؟

هذه الجراجات تعد جزءا من العقار إذا كان استغلالها لصالح مالكي العقار ، أما إذا كانت مؤجرة للغير فيتم تقديم إقرار منفصل عنها من المالك الذي قام بتأجيرها ، وإذا كانت تلك (الباقيات) منفصلة خارج الجراج فيتم تقديم إقرار ضريبي عنها.

١٧٨) كيف تعامل الجراجات العامة المؤجرة؟

تعتبر الجراجات العامة المؤجرة وحدات غير سكنية.

١٧٩) كيف تعامل عقارات شركات التأجير التمويلي؟

تقوم شركة التأجير التمويلي بتقديم الإقرار عن أي عقار يتم تأجيره تمويليا ، ولا علاقة للمستأجر تمويليا بتقديم إقرار عن الوحدة التي قام باستئجارها بموجب عقد تأجير تمويلي.

١٨٠) كيف تعامل عقارات شركات ال Time Share ؟

تقوم شركات ال Time Share بتقديم إقرار عن العقارات التي يتم شغلها من الغير بموجب هذا النظام.

١٨١) كيف تعامل العقارات التامة غير المشغولة في شركات الاستثمار العقاري؟

تقوم شركات الاستثمار العقاري بتقديم إقرارات ضريبية عن العقارات التامة غير المشغولة التي في حوزتها.

## ١٨٢) كيف تعامل عقارات الشركات التجارية المستخدمة في سكنى العاملين؟

تقوم تلك الشركات بتقديم إقرار عن المباني التي يتم استغلالها لسكنى العاملين لديها.

## ١٨٣) كيف يعامل أسانسير ومدخل العمارة والحديقة والمرافق؟

تعتبر الوحدات السكنية المتصلة وما يلحق بها من مباني وحديقة وملحقاتها وحدة سكنية واحدة عند حصرها وتقدير القيمة الإيجارية لها ، وتعد الحدائق والأراضي الملحقة بالعقارات من العوامل المؤثرة في تحديد القيمة الإيجارية السنوية لوحدات العقار وتقوم اللجان بمراجعاتها عند تحديد القيمة الإيجارية ( وعاء الضريبة ) أما إذا كانت مستغلة سواء كانت ملحقة بالمباني أو مستقلة عنها بأى نوع من أنواع الاستغلال فتخضع بذاتها للضريبة.

## ١٨٤) كيف يعامل حق الانتفاع بالحديقة أو الملاعب في القرى السياحية؟

تعد الحديقة والملاعب في القرى السياحية ضمن المساحة الكلية للقرية السياحية وهي من المنافع التي ينتفع بها مالكو الوحدات السكنية بتلك القرى السياحية ، كما أنها من العوامل المؤثرة في تحديد القيمة الإيجارية السنوية لتلك الوحدات السكنية ويتم مراجعاتها عند تقدير القيمة الإيجارية.

## ١٨٥) هل بدأت بالفعل أعمال الحصر؟ وكيف ذلك؟

نعم بدأت بالفعل أعمال الحصر في مناطق متعددة في أنحاء الجمهورية من خلال لجان تقوم بتلك الأعمال مستخدمة في ذلك استمارة الحصر التي تم تصميمها لتكون متوائمة مع العقارات المبنية حسب استغلالها من حيث كونها سكنية أو تجارية أو إدارية أو صناعية.. إلخ ، وتقوم لجان أخرى بمتابعة ومراجعة أعمال لجان الحصر فضلا عن لجنة عليا تقوم بالإشراف كليا على أعمال الحصر في كافة المناطق.

## ١٨٦) ما العقارات المتعين حصرها كل خمس سنوات وتلك المتعين حصرها سنويا؟

كافة العقارات يتم إعادة حصرها كل خمس سنوات ، أما الحصر السنوي فيتم في الحالات التالية بأن يقوم المكلف بأداء الضريبة بتقديم إقرار في موعد أقصاه نهاية شهر ديسمبر من كل سنة:

- العقارات المستجدة.
- الأجزاء التي أضيفت إلى عقارات سبق حصرها.
- العقارات التي حدثت في أجزائها أو في بعضها تعديلات غيرت من معالمها أو من كيفية استعمالها بحيث تؤثر على قيمتها الإيجارية تأثيرا محسوسا.
- العقارات والأراضي الفضاء المستقلة عنها التي زال عنها سبب الإعفاء.

## ١٨٧) كيف تستخدم طرق علمية في إجراءات التقييم؟ وما الضمانات الواجب توافرها في ذلك؟

يتم تقدير القيمة الإيجارية السنوية للعقارات المبنية على أساس تقسيمها نوعياً في ضوء مستوى البناء والموقع الجغرافي والمرافق المتصلة بها وبناءً على ما يقدمه المكلف من بيانات في إقراره الضريبي وكذا البيانات التي تجمعها لجان الحصر والتقدير المشكلة لهذا الغرض والتي تصب في النهاية في النماذج الرياضية المعدة لتحديد القيمة الإيجارية بحيادية تامة من خلال الحواسيب الآلية ودون تدخل يذكر للعنصر البشري ، ويتم تشكيل لجان الحصر والتقدير برئاسة مندوب عن مصلحة الضرائب العقارية وعضوية مندوب من كل من وزارة المالية ووزارة الإسكان واثنين من المكلفين بأداء الضريبة ، حيث تصب تلك البيانات في نماذج رياضية معدة بحيادية تامة لتقدير القيمة الإيجارية من خلال الحاسب الآلي ودون أي تدخل بشري.

١٨٨ هل تخضع للضريبة العقارية مقار الشركات والذي يعد من الأصول الثابتة للشركة رغم أن قانون الضريبة على الدخل الجديد ألغى ميزة ما يعادل القيمة الإيجارية من مصروفات الشركات؟

نعم تخضع مقار الشركات للضريبة على العقارات المبنية.

١٨٩ كيف تتحدد الأعباء الضريبية على المنشآت الصناعية؟ وكيف يستهدى بالجدول الثانى الخاص بالمنشآت الصناعية؟ وما علاقة المنشأة الصناعية بسعر شراء الأرض؟ وكيف تعامل مباني المصانع ذات الطوابق المتعددة والمختلفة في ضوء ما ورد بالجدول؟

يتم تحديد ذلك وفقاً للقواعد الموضوعية وطبقاً للجدول الاسترشادي - وتفصيل ذلك ما زال تحت الدراسة وستصدر التعليمات اللازمة بشأن المنشآت الصناعية في حينه

١٩٠ كيف تقدر القيمة الإيجارية لكل من: الفنادق والمنشآت السياحية - المنشآت التجارية المستقلة كالمولات - الموانىء؟

يتم تقدير الوحدات التجارية المستقلة في المولات وفقاً للقواعد الموضوعية مع الاسترشاد بالقيمة الإيجارية لتلك الوحدات ، أما الفنادق والمنشآت السياحية والموانىء فيتم تحديد القيمة الإيجارية لها وفق القواعد الموضوعية - وستصدر التعليمات اللازمة بشأنها تفصيلاً في حينه.

١٩١ ماذا عن الوحدات المستخدمة لسكنى العاملين بهذه المنشآت السياحية والتجارية وغيرها؟

تقوم تلك المنشآت بتقديم إقرار عن المباني التي يتم استغلالها لسكنى العاملين لديها.

١٩٢ ما هي أنواع الإقرارات الضريبية في الضريبة العقارية؟ وما الفرق بينها؟ وماذا إذا لم يقيم المكلف بملء كافة البيانات الواردة بإقراره؟

توجد سبعة أنواع من الإقرارات الضريبية ويختلف الإقرار باختلاف نوع العقار من حيث كونه سكني أو غير سكني ، وفيما يلي النماذج المعدة لإقرار الضريبة العقارية:

نموذج ( أ / ١ ) خاص بالوحدات السكنية والوحدات غير السكنية بعقارات سكنية.

نموذج ( ب / ١ ) خاص بالوحدات غير السكنية المستقلة (منشآت سياحية).

نموذج ( ج / ١ ) خاص بالوحدات غير السكنية المستقلة ( منشآت صناعية).

نموذج ( د / ١ ) خاص بالوحدات غير السكنية المستقلة ( تجارية وإدارية).

نموذج ( هـ / ١ ) خاص بالوحدات غير السكنية المستقلة (موانىء)

نموذج ( و / ١ ) خاص بالوحدات غير السكنية المستقلة (منشآت بترولية).

نموذج ( ز / ١ ) خاص بالوحدات غير السكنية الخدمية (منشآت صحية/تعليمية/رياضية/اجتماعية).

هناك نموذج ثامن وهو النموذج المجمع الذي يستخدم في حالة وجود وحدات سكنية متعددة فضلاً عن أنشطة تجارية وإدارية وصناعية للممول.

ويتعين على الممول استيفاء البيانات الواردة بالإقرار حيث يتم مراجعة ذلك ، ولا يتم تسليم إيصال باستلام الإقرار من الممول إلا إذا كانت بيانات الإقرار مستوفاة.

١٩٣) ما هو الإقرار الضريبي المستخدم لمحطة البنزين؟

يستخدم نموذج (١/ و) الخاص بالوحدات غير السكنية المستقلة (منشآت بترولية).

١٩٤) ما هي الأمور المختصة باستلام الإقرار؟ وماذا يفعل من يملك أكثر من عقار في أكثر من محافظة؟

يتم تقديم الإقرار في أي مديرية أو مأمورية للضرائب العقارية وليس بالضرورة المديرية أو المأمورية التي يقع في دائرتها العقار، وكل مالك لعقار أو وحدة في عقار ملزم بتقديم إقرار ضريبي عما يملكه. أما من يملك عدة وحدات في عقار واحد فعليه تقديم إقرار واحد، على أن يقدم عدة استمارات بعدد الوحدات التي يمتلكها (صفحة ٥ من الإقرار).

وبالنسبة لمن يملك وحدة واحدة في ذات العقار فإنه يقدم إقرارا واحدا عن هذه الوحدة، ويمكن تقديم الإقرارات جميعها لمديرية واحدة في أي محافظة، كما يوجد إقرار مجمع جديد لتقديمه بدلا من عدة إقرارات عن عدة وحدات سكنية متواجدة في مناطق متفرقة وعن عقارات عن أنشطة تجارية وإدارية وصناعية للممول الواحد في عدة مناطق متفرقة.

١٩٥) كيف يتحدد عدد الإقرارات التي يقدمها المكلف؟

يوجد إقرار مجمع واحد يستخدمه المكلف بأداء الضريبة إذا تنوعت وحداته في أماكن مختلفة وإذا تنوعت أيضا الأنشطة التي يمارسها في تلك العقارات بين سكني وتجاري وإداري وصناعي.

١٩٦) كيف تقدم إقرارات الوراثة على المشاع؟

يقوم أحد الورثة بتقديم الإقرار نيابة عن باقي الورثة، وتذكر أسماء باقي الورثة في الصفحة المخصصة لذلك في حالة استخدام الإقرار المجمع.

١٩٧) هل تصدر تعليمات من سيادتكم بمراعاة ما استقر في ضرائب الدخل من أحكام الإعلان ولجان الطعن وغيرها من أوجه الفقه الضريبي في ظل أحكام محكمة النقض المصرية؟

يتم دراسة ذلك.

١٩٨) ما الفرق بين كل من النشر والإعلان والإخطار؟

يتم (إعلان) تقديرات القيمة الإيجارية بعد اعتمادها من وزير المالية أو من يفوضه في مقار كل من مديريات الضرائب العقارية والمأموريات التابعة لها ومجالس المدن والأحياء وأجهزة المدن الجديدة ومقار المجالس الشعبية المحلية وكذلك الموقع الإلكتروني للوزارة والموقع الإلكتروني لمصلحة الضرائب العقارية. يتم (نشر) تلك التقديرات بالجريدة الرسمية وتكون الضريبة واجبة الأداء بمجرد حصول النشر. أما (إخطار) المكلف بأداء الضريبة بتقديرات القيمة الإيجارية فيتم بموجب كتاب موصى عليه بعلم الوصول على العنوان الثابت بمأموريات الضرائب العقارية أو بالإقرار المقدم منه.

١٩٩) كيف تعفى مباني الجبانات إذا كان بعضها مستخدم في غير السكن؟

إذا استخدم أي جزء في مباني الجبانات للسكن أو لأغراض أخرى فيتم تقديم إقرار عن هذا الجزء المستخدم.

٢٠٠) ما المعاملة الضريبية للنادي الاجتماعية كنادي سموحة ونادي سبورتنج؟ وماذا عن العقارات المبنية وما في حكمها المؤجرة منها للغير؟

أبنية مراكز الشباب والرياضة المنشأة وفقاً للقوانين المنظمة لها معفاة من الضريبة ، أما إذا تم تأجير بعض الأماكن بتلك المراكز للغير فيتم تقديم إقرار عنها.

٢٠١) ما موقف إعفاء عقارات الأفراد الذين يمتلكون أكثر من وحدة سكنية ، وقيمة كل وحدة تقل عن حد الإعفاء رغم أن قيمتها مجتمعة تتجاوز حد الإعفاء؟

يتم معاملة كل وحدة على حدة ، وتستفيد كل وحدة من حد الإعفاء بصورة مستقلة عن الوحدة السكنية الأخرى التي يمتلكها نفس المالك - ويقدم إقرار عن كل وحدة.

٢٠٢) هل إعفاء العقارات المخصصة لمنفعة الأراضي الزراعية تمتد إلى المخازن المستخدمة في تشوين حصاد هذه الأراضي تمهيدا لبيعها بالأسواق؟

المخازن المستخدمة والمستغلة في تشوين الحصاد يتم تقديم إقرار ضريبي عنها.

٢٠٣) هل ترفع الضريبة في حالات الغلق الإداري أو النشاط الموسمي؟

حدد القانون حالات الرفع ولم تذكر حالتى الغلق الإداري أو النشاط الموسمي ضمنها ، فضلا عن أن هاتين الحالتين تتعلقان بالدخل وليس بالعقار.

٢٠٤) ما الفرق بين كل من تاريخ استحقاق الضريبة وتاريخ تحصيلها وتاريخ ربطها؟ ومتى يبدأ احتساب مقابل التأخير؟

الضريبة سنوية وتستحق وفقاً لهذا القانون اعتباراً من أول يناير للسنة التالية التي تبدأ فيها إجراءات الربط وتحصل الضريبة على قسطين متساويين الأول حتى نهاية شهر يونيه والثاني حتى نهاية شهر ديسمبر من ذات السنة ، ويجوز للمكلف سدادها بالكامل في ميعاد سداد القسط الأول.

٢٠٥) هل يعتبر المستأجر مسنولاً عن الضريبة؟ ومتى يعتبر متضامناً مع المالك؟

المستأجر غير مسنول عن الضريبة - إلا في حالة تقاعس المالك عن السداد ، وفي هذه الحالة يتم مطالبة المستأجر بسداد الضريبة في حدود قيمة الإيجار مقابل إيصال يفيد السداد.

٢٠٦) هل يحق للمكلف استرداد ما سدده بالزيادة؟ وهل يحق له الحصول على مقابل التأخير إذا تقاعست الإدارة الضريبية عن الرد؟

إذا ثبت أن ما قام المكلف بأداء الضريبة بسداده كان يزيد عن الضريبة المستحقة ، فإنه يتم إعادة ما تم سداده بالزيادة إليه.

٢٠٧) كيف تتحمل الحكومة الضريبة المستحقة على غير القادر؟ وما حكاية شهادة الفقر التي تتحدث عنها الصحافة؟

وفقاً للقانون يحق لغير القادر أو من تطرأ عليه تغيرات اجتماعية تحول دون قدرته على الوفاء بالضريبة - يحق له أن يتقدم بطلب بذلك مشفوعاً بما يؤيد عدم قدرته على السداد ، ولم يرد بالقانون أو اللائحة التنفيذية أي ذكر للشهادة المذكورة.