



وزارة المالية
مصلحة الضرائب العقارية
مكتب رئيس المصلحة

كتاب دورى

رقم (٨) لسنة ٢٠١٨

بشأن معايير تقييم المنشآت البترولية
ومنشآت الثروة المعدنية المناجم والمحاجر والملاحات
والمطارات بغرض حساب الضريبة على العقارات المبنية
تنفيذاً لأحكام قانون الضريبة على العقارات المبنية
الصادر بالقانون رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨ وتعديلاته

تنفيذاً لنص المادة الثالثة عشر من قانون الضريبة على العقارات المبنية الصادر
بالقانون رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨ وتعديلاته ، والذي يقضى بأن يتم وضع معايير لتقييم
المنشآت الصناعية والسياحية والبترولية والمطارات والموانئ والمناجم والمحاجر وما
فى حكمها من منشآت ذات طبيعة خاصة بغرض تحديد وعاء الضريبة لها وذلك بقرار من
وزير المالية بالاتفاق مع الوزير المختص .

فقد عقدت عدة اجتماعات بين ممثلى وزارة المالية (الضرائب العقارية) من جهة
وممثلى وزارة البترول والهيئة المصرية العامة للبترول والهيئة المصرية العامة للثروة
المعدنية والشركات البترولية من جهة أخرى لبحث ودراسة الأسلوب الأمثل لتقييم
المنشآت البترولية .

وقد أسفرت الاجتماعات عن إتفاق كل من وزير المالية ووزير البترول والثروة
المعدنية على الآتى :

أولاً : المنشآت البترولية

مع عدم الإخلال بالقواعد والإجراءات الواردة باتفاقيات الإلتزام الصادرة بقوانين يتم الأخذ
بأسلوب " القيمة المطورة " كمعيار لتقييم المنشآت البترولية ، بغرض حساب الضريبة
على العقارات المبنية وبما يتفق والمعايير الدولية ، وذلك وفقاً للأسس الآتية:

القيمة المطورة = القيمة الدفترية $\times (١ + \text{معدل الخصم بالبنك المركزي في تاريخ التقييم})$
مرفوعاً لأس عدد سنوات الأصل (سنة التقييم - سنة الانشاء) .

وبعد تحديد قيمة المنشأة طبقاً للمعادلة المشار إليها يتم خصم إهلاك للمباني والإنشاءات
دون الأرض .

- تتحدد نسبة الإهلاك واجبة الخصم من تكلفة المباني والإنشاءات وفقاً لمعادلة الإهلاك الموضحة في هذا الاتفاق ، وقد خُدد العمر الافتراضي للمباني والإنشاءات أربعون عاماً ، والقيمة التخريدية (المتبقية) بـ ٢٠% من قيمة الأصل ، وروعي في حساب الإهلاك تاريخ الإنشاء .

- يتحدد الإيجار السنوي للمنشأة بـ ٥% من إجمالي التكلفة الاستبدالية لها والتي تمثل إجمالي تكلفة الأرض وتكلفة المباني والإنشاءات بعد خصم الإهلاك .

- تستبعد نسبة ٣٢% من الإيجار السنوي للمنشأة مقابل جميع المصروفات التي يتكبدها المالك باداء الضريبة بما في ذلك مصاريف الصيانة أو كافة الأعباء التي يتحملها المالك ، كما يُستبعد حد الإعفاء المقرر للوحدات غير السكنية بقانون الضريبة على العقارات المبنية ، وتُحسب الضريبة بنسبة ١٠% .

ويتم حساب الضريبة العقارية للمنشآت المتروكية بأسلوب التكلفة الاستبدالية ، على النحو التالي :

- تكلفة الأرض = القيمة المطورة طبقاً للمعادلة المذكورة في تاريخ التقييم .
- تكلفة المباني والإنشاءات = القيمة المطورة طبقاً للمعادلة المذكورة في تاريخ التقييم.

يتم حساب الإهلاك للمباني والإنشاءات كالآتي :

$$\text{نسبة الإهلاك السنوي للمبنى أو الإنشاء} = \frac{\text{نسبة قيمة الأصل} - \text{نسبة القيمة المتبقية}}{\text{العمر الافتراضي}}$$

$$\text{العمر الحالي} = \text{سنة التقييم} - \text{تاريخ الإنشاء} .$$

$$\text{نسبة مجمع الإهلاك} = \text{نسبة الإهلاك السنوي للمبنى أو الإنشاء} \times \text{العمر الحالي} .$$

$$\text{نسبة الصلاحية} = 100 - \text{نسبة مجمع الإهلاك} .$$

- تكلفة المباني أو الإنشاءات بعد خصم الإهلاك = تكلفة المباني أو الإنشاءات $\times$ نسبة الصلاحية .
- إجمالي التكلفة الاستبدالية = تكلفة الأرض + تكلفة المباني والإنشاءات بعد خصم الإهلاك .
- القيمة الإيجارية السنوية = إجمالي التكلفة الاستبدالية $\times$ ٥% .
- وعاء الضريبة = القيمة الإيجارية السنوية $\times$ ٦٨% (استبعاد ٣٢%) مع استبعاد حد الإعفاء المقرر للوحدات غير السكنية .
- الضريبة = وعاء الضريبة $\times$ ١٠% (سعر الضريبة) .
- معادله حساب الضريبة على العقارات المبنية (التكلفة الاستبدالية للأرض والمباني $\times$ معدل الاستثمار ٥% $\times$ ٦٨%) - (حد الإعفاء ١٢٠٠ جنيه) $\times$ ١٠% .

• **ثانياً : منشآت الثروة المعدنية (المناجم / المحاجر / الملاحات / المطارات) :**

يتم الأخذ بالقيمة الإيجارية السنوية التي يؤديها المرخص له سواء بالبحث أو بالاستغلال للمناجم أو المحاجر أو الملاحات وفقاً لأحكام القانون رقم ١٩٨ لسنة ٢٠١٤ بإصدار قانون الثروة المعدنية ، ولانحته التنفيذية كأساس لحساب الضريبة العقارية لهذه المنشآت وذلك تنفيذاً لحكم المادة الثالثة عشر من القانون رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨ وتعديلاته .

وعليه فإن المصلحة تنوه وتنبه على كافة المختصين بوجوب الالتزام بما سبق بكل دقة إعمالاً للقانون والتعليمات وتحقيقاً للصالح العام ودرءاً للمسئولية .

رئيس المصلحة

د. سامية حسين

صدر في : ٢٠١٨/٩/٥