مصلحة الضرائب العقارية
الإدارة العامة للشئون القانونية
إدارة الصياغة والفتوى
ملف رقم ٣٣-٢-٤٧

كتاب دورى رقم (١٦) لسنة ١٩٩٣
بشـــأن
من يتحمل عبء أداء الضريبة الاصلية والضرائب الاضافية والرسوم المقررة على العقارات المبنية

نظرا لورود العديد من التساؤلات من مديريات الضرائب العقارية والمأموريات التابعة لها عمن يتحمل عبء أداء الضريبة الاصلية والضرائب والرسوم الاضافية المقررة على العقارات المبنية .
ونظرا لما أثارته لجنة الإدارة المحلية والتنظيمات الشعبية بمجلس الشعب من الرغبة فى ان تتولى المصلحه توجيه المديريات الاقليمية فى هذا الموضوع .
وإيمانا من المصلحة بدورها القيادى فى الاشراف والتوجيه الفنى للعاملين بحقل الضرائب العقارية فى مجال حصر وتقدير وربط وتحصيل الضريبة العقارية بما فيها ضريبة العقارات المبنية بما لا يتعارض واحكام القوتنين المنظمة لها دون الدخول فى ثمة نزاع قضائى .
فأن المصلحة تنبه إلى ما يلى حول من يتحمل بعبأ الضريبة على العقارات المبنية والضرائب والرسوم الملحقة بها :-

أولا : الضريبة الاصلية وضريبة الخفر :-

١- **العقارات المنشأة حتى ١٩٦١/١١/٥ يتحملها المالك عدا الشريحتان الاولى والثانية (العقارات التي لا يزيد متوسط الإيجار الشهرى للغرفة الواحدة عن خمسة جنيهات) للوحدات المنشأة أصلا لاغراض خلاف السكن أو الوحدات المنشأة لأغراض السكن ومستغلة بخلاف السكن فيتحمل الضريبة الأصلية فقط الشاغل طبقا لحكم المادة الثانية من القانون ٤٦ لسنة ١٩٦٨ حالة توافر شروطه الواردة بكتاب دورى المصلحة رقم ١٢ لسنة ٩٣.**
٢- **العقارات المنشأة بعد ١٩٦١/١١/٥ وحتى ١٩٨١/٧/٣٠ يتحملها المستأجر وفقا لأحكام قوانين تحديد ايجارات الأماكن (٤٦ لسنة ١٩٦٢ ، ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، ٤٩ لسنة ١٩٧٧) .**

ثانيا : ضريبتى الدفاع والأمن القومى :-

١- **بالنسبة للعقارات المنشأة قبل ١٩٤٤/١/١ يتحملها المستأجر أو الشاغل طبقا لحكم المادة الثانية من القانون ٢٧٧ لسنة ١٩٥٦ والمادة الثالثة من القانون ٢٣ لسنة ١٩٦٧ .**
٢- **بالنسبة للعقارات المنشأة من ١٩٤٤/١/١ وحتى ١٩٦١/١١/٥ يتحملها المالك طبقا للمادة الثانية من القانون ٢٧٧ لسنة ١٩٥٦.**
٣- **بالنسبة للعقارات المنشأة بعد ١٩٦١/١١/٥ يتحملها المستأجر وفقا لقوانين لجان الإيجارات عدا الشريحة الأولى فيتحملها المالك وفقا لاحكام القانون ١٣١ لسنة ١٩٦٤.**
٤- **تم إلغاء ضرائب الدفاع والأمن القومى اعتبارا من ١٩٨٢/١/١ طبقا للمادة ٣٥ من القانون ١٥٧ لسنة ١٩٨١ .**

ثالثا : ضريبة الجهاد :-

١- يتحملها المالك فى جميع الأحوال تطبيقا للمادة الثانية من القانون ١١٨ لسنة ١٩٧٣ .
٢- تم إلغاء ضريبة الجهاد من ١٩٨٢/١/١ تطبيقا لنص المادة ٣ من القانون ١٥٧ لسنة ١٩٨١.

رابعا : رسم الشاغلين المقرر فى بعض المحافظات :-

يتحمله الشاغل مالكا كان أم مستأجرا وفقا لأحكام القانون ٤٣ لسنة ١٩٧٩ والقرار الوزارى ٢٣٩ لسنة ٧١ وقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٨٧٠ لسنة ٩٠ مع مراعاة أن ذلك الرسم يدور وجودا وعدما مع الضريبة الاصلية والإعفاء منها .

خامسا : رسم النظافة :-

يتحمله الشاغل فى جميع الاحوال طبقا لنص المادة الثامنة من القانون ٣٨ لسنة ١٩٦٧ (مع مراعاة أن ذلك الرسم يفرض على جميع العقارات المبنية المعفاة من الضريبة الأصلية أو المربوطة) .

سادسا :

بصفة عامة ومع عدم الاخلال بالاعفاءات المقررة من الضريبة الأصلية والضرائب الإضافية المقررة بقوانين الإعفاءات المختلفة فإن المكلف بأداء هذه الضرائب لجهات التحصيل المختصة هو مالك العقار (سواء كان من يتحمل عبء أداء هذه الضرائب المالك أو المستأجر) على أن يكون المستأجر متضامنا مع المالك فى أداء هذه الضرائب فى حدود الاجرة المستحقة عليه وذلك وفقا لاحكام المادة ٢٦ من القانون ٥٦ لسنة ١٩٥٤ .
والمصلحة تنبه إلى ضرورة تنفيذ ما تقدم بكل دقة .

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته

تحريرا فى : / ٤ / ١٩٩٣ .

رئيس المصلحة

محمد محمد العاملى