



مصلحة الضرائب العقارية  
الإدارة العامة للشئون القانونية  
إدارة التشريع  
ملف رقم: /

كتاب دورى رقم (١٧) لسنة ١٩٨٥  
بشأن  
كيفية تنفيذ أعمال السجل العيني بالمكلفات  
استمارة ١٤ ضرائب عقارية والجرائد ٨٤  
(حسابات الممولين والاستثمارات الخاصة)  
بالتنفيذ

صدر القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٧٨ بإنشاء صندوق السجل العيني متضمنا القواعد العامة التي يتم فى إطارها تنفيذ إجراءات نظام السجل العيني .

فإن المصلحة تهيب بجميع السادة العاملين بجميع إدارات الضرائب العقارية بالمحافظات مراعاة تنفيذ أعمال السجل العيني طبقا للخطوات التالية وحتى يمكن الوصول إلى الغرض المنشود من تنفيذ قانون السجل العيني .

**أولا :**

- الأعمال التي تقوم بها إدارات الضرائب العقارية بالأقاليم :
١. يجب على المختصين بمأموريات الضرائب العقارية تنفيذ جميع المحررات الموجودة طرفها قبل تحرير استمارات ٢٢ مساحة حتى تعبر المكلفة عن الوضع النهائى للتكاليف الموجودة بها .
  ٢. تمكين مندوبى السجل العيني بمكاتب الشهر العقارى من أخذ صورة طبق الأصل من دفاتر المكلفات على الاستمارة ٢٢ مساحة بحيث تشتمل على جميع بيانات التكاليف وأيضا التصريح لمندوبيها بالحصول على بيان بالتغييرات التي حصلت على هذه التكاليف وقت عمل السجل ويتم ذلك على ملحق للاستمارات ٢٢ مساحة .
  ٣. القرارات الإدارية التي تصدر بعد تاريخ أخذ صورته دفتر المكلفة بمعرفة أجهزة السجل العيني على الاستمارات ٢٢ مساحة تنفذ بدفاتر المكلفات إذا كانت تتناول تغييرات فى الزمام أو الملكية وترسل ملخصاتها أولا بأول إلى إدارة السجل العيني لتنفيذها بدفاتره وذلك وقت العمل حتى الانتهاء من تبييض دفتر المساحة واعتماده .
  ٤. الملخصات التي تصل بعد انتهاء دفاتر المساحة فهذه تبقى بإدارة السجل وتعيدها للمأمورية مع دفاتر المساحة وبها ما يفيد عدم تنفيذها بدفاتره وعلى مأمورية الضرائب العقارية مراعاة تنفيذها بالمكلفات الجديدة بعد التسوية .

**ثانيا :**

الأعمال المكتبية والدفترية تنفيذا لأعمال السجل العيني :

متى وصلت الدفاتر والمستندات من مكاتب السجل العيني يشرع فى تنفيذ أعمال السجل العيني وذلك باتباع الخطوات التالية .



١. يحرر القسم الأول من الاستمارة ١٠٣ "ضرائب عقارية" وذلك من واقع بيانات المكلفات استمارة ١٤ "ضرائب عقارية" والتي سبق أن أخذت منها بيانات استمارات ٢٢ "مساحة" بمعرفة مندوبي المساحة. كما يجب مطابقة بيانات القسم الأول من الاستمارات ١٠٣ "ضرائب عقارية" على بيانات الاستمارات ٢٢ مساحة للتأكد من مطابقة بياناتهم.
٢. يحرر القسم الثاني والثالث والرابع من الاستمارات ١٠٣ "ضرائب عقارية" من واقع بيانات سجل المساحة والميزانية ١، ٢٥ مساحة فى القسم الثانى يتم إضافة المساحات المشتراه والمنقولة من نواحي أخرى إلى التكاليف وأيضا الأموال المستحقة عليها وبالنسبة للقسم الثالث يتم استئزال المساحات التي بيعت بعقود مشهورة والمساحات التي لم يعتد بنقلها لهذا التكليف بناء على الكتابين الدوريين ٥٢ لسنة ١٩٦٨، ١٢ لسنة ١٩٧٢ أو المنقولة إلى نواحي أخرى.
٣. وبالنسبة للقسم الرابع يتم فيه إثبات الزيادة والعجز الطبيعيين للمساحات المنزوعة للمشاريع ذات المنفعة العامة أو أطيان طرح وأكل النهر. وأيضا الأموال المستحقة على المساحة المضافة أو المستنزلة به.
٤. يتم تصفية المساحات والأموال الأميرية الواردة بالأقسام الثانى والثالث والرابع بالاستمارة ١٠٣ "ضرائب عقارية" ويثبت الناتج فى القسم الخامس حوضاً حوضاً. ثم يتم مضاهاة بيانات هذا القسم على ما جاء بدفتر الميزانية ٢٥ مساحة. وعند التطابق يتم إنشاء المكلفات الجديدة استمارة رقم ١٤ "ضرائب عقارية" وفى حالة وجود أى اختلاف يتم مراجعة بيانات التكليف على الوارد بسجل المساحة ١٠٢٥، مساحة "دفتر الميزانية" هذا مع مراعاة الضريبة المعمول بها وقت التنفيذ.
٥. من واقع بيانات القسم الخامس ١٠٣ "ضرائب عقارية" يتم تحرير الاستمارة ١٦٦ ضرائب عقارية "مسيرات الحياض" هذا مع ملاحظة أن كل حوض على حده. ثم يتم بعد ذلك جمع بيانات كل حوض من الزمام والأموال المستحقة والثابتة في القسم الخامس وعند الاختلاف يراجع الوارد بهذه الاستمارة ١٦٦ على الوارد بسجل المساحة وعند الانتهاء من استمارات الحياض ١٦٦ "مسرات الحياض" يتم إنشاء إجمالي المكلفة استمارة ١٥ "ضرائب عقارية" وهذا السجل يعبر عن ربط وزمام كل قرية على حدة.
٦. يتم تحرير الاستمارات ٢١٧ "ضرائب عقارية" من واقع بيانات الاستمارات ١٠٣ "ضرائب عقارية" وذلك لمعرفة المبالغ الواجب إضافتها واستئزالها لإصدار القرار اللازم بالإضافة أو الرفع.

### ثالثاً :

#### عملية المكلفات القديمة والجرائد ٨٤ .

١. المكلفات القديمة يتم بها تنفيذ بيانات الأقسام الثانى والثالث والرابع من الاستمارة ١٠٣ "ضرائب عقارية" سواء كانت بالإضافة أو الاستئزال نتيجة لسندات ملكية لم يسبق تنفيذها أو تنفذت خطأ أو لعدم الاعتراف بتنفيذ الكتابين الدوريين رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٨ الخاص بتنفيذ أحكام الصحة والنفاذ والتي لم تسجل أو الكتاب الدورى رقم ١٢ لسنة ١٩٧٢ الخاص باعلامات الوراثة الغير مشهورة وذلك حتى تكون البيانات النهائية للمكلفات القديمة بدايات لبيانات المكلفات الجديدة مع التأشير قرينها عن سبب الضم أو الاستبعاد.
٢. الجرائد ٨٤ القديمة: تنفذ بالجرائد ٨٤ جميع البيانات التي نفذت بالمكلفات القديمة حتى تتطابق بياناتهما وتكون البيانات النهائية للجرائد ٨٤ القديمة المعاصرة للمكلفات القديمة بدايات البيانات الجرائد ٨٤ الجديدة المنشأة من المكلفات الجديدة والمطابقة لبيانات سجل الميزانية ٢٥ والمساحة ١١" وبذلك تكون بيانات الجرائد ٨٤ القديمة والمكلفات القديمة مطابقة لبيانات الجرائد ٨٤ الجديدة والمكلفات الجديدة.



مصلحة الضرائب العقارية  
الإدارة العامة للشؤون القانونية  
إدارة التشريع  
ملف رقم : /

#### رابعاً :

يتم تنفيذ الاستثمارات ٤٦ "عيني" التي ترد من هيئة السجل العيني بالمكلفات الجديدة وأيضاً بالجراند ٨٤ وذلك طبقاً لتواريخ ورودها . ثم يتم حفظها في ملفات خاصة بقسم المكلفات بالمأمورية للرجوع إليها وقت اللزوم .

#### خامساً :

تحفظ الاستثمارات ١٠٣ ضرائب عقارية في ملفات خاصة بقسم المكلفات للرجوع إليها عند اللزوم حيث أنها استثمار شاملة لجميع التغييرات التي طرأت على التكاليف خلال المدة السابقة علي تنفيذ أعمال السجل العيني .

#### سادساً :

أما بالنسبة لإعلامات الوراثة الغير مشهورة والأحكام القضائية النهائية الغير مسجلة والتي لم تعدت بهما إدارة السجل العيني وإثباتهما بسجلاتها ٢٥١،٢٥١ فإنه يتعين تنفيذهما بالجانب الأيسر العلوى من الجرائد ٨٤ الخاصة بالمورث أو الصادر ضده الحكم .

#### سابعاً :

وتماشياً مع قانون الشهر العقارى وأعمال السجل العيني فإن المصلحة تسترعى اتباع ما يلي :

١. بالنسبة للجهات التي بدأ بها تنفيذ أعمال السجل العيني يجب مراعاة تنفيذ إعلانات الوراثة الغير مشهورة بالجانب الأيسر العلوى من الجريدة ٨٤ (حسابات الممولين) بجريدة المورث بإيضاح أسماء الوراثة وحصص كل منهم والضرائب المستحقة على كل حصة مع إلزام كل وارث بتقديم إقرار ٦٢ ضرائب عقارية موضحاً به جميع ملكياته من الأطنان الزراعية بجميع أنحاء الجمهورية حتى يمكن تطبيق قوانين الإعفاءات عليه .
٢. وبالنسبة لتنفيذ الأحكام القضائية النهائية الغير مشهورة فتنفذ بالجريدة ٨٤ (حسابات الممول) الخاصة بالممول الصادر ضده الحكم وذلك بالجانب الأيسر العلوى مع إيضاح تاريخ الجهة الصادر منها الحكم والمساحة الصادر بها الحكم والضرائب المستحقة عليها .
٣. بالنسبة للعقود العرفية الثابتة التاريخ بذاتها قبل ١٩٧٢/١٢/٣١ فيتم إثباتها بالجهة اليسرى العلوية من جريدة الممول ٨٤ البائع مع إيضاح تاريخ العقد وتاريخ الإثبات والجهة الثابت لديها العقد والمساحة الواردة به والضرائب المستحقة علي المساحة المباعة حتى يتسنى تطبيق الإعفاءات المقررة بناء على هذه العقود .
٤. يتم التنفيذ في المكلفات بناء على استثمارات ٤٦ عيني التي ترد إلى المأموريات طبقاً لتواريخ ورودها أما بالنسبة للجهات التي لم يبدأ بها أعمال السجل العيني فيتبع ما يلي :

أولاً : بالنسبة لتنفيذ العقود المسجلة وإعلامات الوراثة فيتم تنفيذها بالمكلفات بخانة تكليف الممول الخصوصي .

ثانياً : بالنسبة لإعلامات الوراثة الغير مشهورة يتم تنفيذها بالمكلفات بإنشاء مكلفة معنونة باسم ورثة فلان في حالة ما إذا كانت مكلفة المورث غير معنونة باسم الوراثة مع ذكر أسماء الوراثة الوارد أسماؤهم بإعلامات الوراثة مع عدم توزيع التكاليف على الوراثة إلى أن يتم شهر حق الإرث وتنفيذ إعلانات الوراثة



مصلحة الضرائب العقارية  
الإدارة العامة للشؤون القانونية  
إدارة التشريع  
ملف رقم : /

الغير مشهورة بالجراند ٨٤ = (صحائف حسابات الممولين) طبقا لما هو وارد بالمكلفات مع العمل على توزيع التكلفة المنشأ بناء على إعلام الوراثة بالجهة اليسرى العلوية من الجريدة موضحا بها اسم الوارث والمساحة الموروثة وتاريخ إعلام الوراثة والجهة الصادر منه الضرائب المستحقة على كل وارث حتى يمكن تطبيق الإعفاءات المقررة بالقوانين أرقام ٣٧٠ لسنة ٥٣ ، ٥١ لسنة ٧٣ ، والقرار بقانون ٢ لسنة ٧٧ ، بخصوصية الجريدة مع إلزام كل وارث بتقديم الإقرار ٦٢ ضرائب عقارية موضحا به جميع ملكيات كل وارث .

ثالثا : بالنسبة لتنفيذ الأحكام القضائية النهائية الغير مشهورة بالمكلفات يتم استئزالها من خانة تكليف الممول الخصوصي وإضافتها بخانة تحت يد آخرين بصحيفة مكلفة الصادر ضده الحكم وبالنسبة للصادر إليه الحكم فيتم إضافة المساحة الصادر بها الحكم بخانة تحت يد الممول من تكليف آخرين وتنفيذ هذه الأحكام بالجراند ٨٤ طبقا لما هو وارد بالمكلفات مع التأشير في الجريدة ٨٤ بتاريخ صدور الحكم والجهة الصادر منها الحكم حتى يمكن تطبيق أحكام قوانين الإعفاءات والصادر بشأنها كتاب دورى المصلحة رقم ١١ لسنة ١٩٨٥ .

رابعا : وبالنسبة للعقود العرفية الثابتة بذاتها قبل ١٩٧٢/١٢/٣١ فيتم إثباتها بالجهة اليسرى العلوية من جريدة الممول البائع مع إيضاح تاريخ العقد وتاريخ الإثبات والجهة الثابت لديها العقد والمساحة الواردة به والضرائب المستحقة على المساحة المباعة وذلك حتى يتسنى تطبيق الإعفاءات المقررة للممولين على هذه العقود .

وعلى السادة العاملين بحقل الضرائب العقارية تنفيذ ما تقدم بكل دقة .

تحريرا فى / / ١٩٨٥

رئيس المصلحة

(سعد عبد الحميد سليمان)