

الوقائع المصرية - العدد ١٨٢ تابع (أ) - في ٦ أغسطس سنة ٢٠٠٩

قرار وزير المالية رقم ٤٩٣ لسنة ٢٠٠٩

بإصدار اللائحة التنفيذية لقانون الضريبة على العقارات المبنية

الصادر بالقانون رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨

(وفقاً لآخر تعديل صادر في ٦ يوليو عام ٢٠٢٠)

وزير المالية

بعد الاطلاع على قانون الضريبة على العقارات المبنية الصادر بالقانون رقم (١٩٦) لسنة ٢٠٠٨؛

قرر:

(المادة الاولى)

يعمل باللائحة التنفيذية المرافقة لقانون الضريبة على العقارات المبنية المشار إليه.

(المادة الثانية)

ينشر هذا القرار في الوقائع المصرية، ويعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره.

صدر في ٢٠٠٩/٨/٣

وزير المالية

د/يوسف بطرس غالى

اللائحة التنفيذية لقانون الضريبة على العقارات المبنية

الصادر بالقانون رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨

(الباب الأول)

أحكام عامة

مادة (١)

في تطبيق أحكام هذه اللائحة يقصد بالألفاظ التالية المعنى المبين أمام كل منها:

القانون: قانون الضريبة على العقارات المبنية الصادر بالقانون رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨.

الضريبة: الضريبة على العقارات المبنية.

الوزير: وزير المالية.

المصلحة: مصلحة الضرائب العقارية.

المحافظ: المحافظ المختص الذي يقع المبنى في دائرة محافظته. (١)(٢)

مادة (٢)

المكلف بأداء الضريبة في تطبيق حكم المادة (٢) من القانون هو الشخص الطبيعي أو الاعتباري الذي له حق ملكية العقار أو الانتفاع به أو استغلاله.

ويثبت ذلك من خلال العقود أو الأحكام القضائية أو المستندات الصادرة عن أجهزة السجل العيني أو أي مستند آخر ولو كان غير مشهر.

ويتحدد الممثل القانوني للشخص الاعتباري وفقا لما يقرره القانون أو نظم التأسيس أو القرارات المعتمدة من السلطة المختصة، ويتحدد الممثل القانوني للشخص الطبيعي غير كامل الأهلية بالولي الطبيعي أو الشرعي أو الوصي أو الشخص الذي تحدده المحكمة المختصة. (١)

مادة (٣)

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، وفقاً للإجراءات الآتية:

(أ) يصدر رئيس المصلحة بعد موافقة وزير المالية بياناً بالإجراءات التي تتبعها لجان الحصر والتقدير لإعادة تقدير القيمة الإيجارية السنوية للعقارات المبنية التي ستنخذ أساساً لحساب الضريبة، وتحديد بداية ونهاية مدة عمل هذه اللجان ولجان الطعن.

(ب) يعلن عن بداية إجراءات إعادة التقدير بكافة وسائل الإعلام المرئية والمسموعة والمقروءة ليتسنى للمكلفين بأداء الضريبة تقديم إقراراتهم في المواعيد المحددة قانوناً.

(ج) تضع المصلحة خطة عمل وخطوط سير للجان الحصر والتقدير للقيام بإجراءات الحصر والتقدير للقيمة الإيجارية.

(د) يعلن عن التقديرات التي تقررها لجان الحصر والتقدير بعد اعتمادها من الوزير أو من يفوضه، وينشر عن إتمامها في الجريدة الرسمية، ويخطر بها ذوي الشأن، طبقاً لحكم المادة (١٢) من هذه اللائحة، ويكون الإخطار على هذا الوجه مجرياً لميعاد الطعن على تقدير القيمة الإيجارية.

(هـ) يعمل بهذا التقدير اعتباراً من أول يوليو التالي لانتهاء إجراءات الربط إلى نهاية مدة الخمس سنوات المقررة للتقدير العام.

ولا 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. (١)(٢)

مادة (٤)

تلتزم المصلحة ومديريات الضرائب العقارية والمأموريات التابعة لها بالمحافظات بأحكام القوانين والقرارات والقواعد والنظم الحاكمة لتحديد نطاق وحدات الإدارة المحلية والمجتمعات العمرانية الجديدة، وذلك عند اتخاذ إجراءات حصر وتقدير العقارات المبنية القائمة بها وبما يحدد نطاق اختصاص كل مديرية ومأمورية.

(الباب الثاني)

حصر العقارات المبنية وتقدير قيمتها الإيجارية

الفصل الأول

حصر العقارات المبنية وأسس وقواعد تقسيمها

مادة (٥)

تحصر جميع العقارات المبنية وما في حكمها المنصوص عليها في المادتين (٨) و(٩) من القانون حصرا عاما كل خمس سنوات، على أن يتم كل سنة حصر ما يأتي:

- (أ) العقارات المبنية المستجدة وما في حكمها.
- (ب) الأجزاء التي أضيفت إلى عقارات مبنية سبق حصرها.
- (ج) العقارات المبنية السابق حصرها وحدثت في أجزائها أو في بعضها تعديلات جوهرية غيرت من معالمها أو من كيفية استعمالها بحيث تؤثر على قيمتها الإيجارية تأثيرا محسوسا.
- (د) العقارات المبنية المنصوص عليها في المادة (١٨) من القانون التي زال عنها سبب الإعفاء من الضريبة.
- (هـ) الأراضي الفضاء المستغلة مقابل أجر أو نفع.

(و) الوحدات التي انقضت العلاقة الإيجارية لها بإحدى الطرق القانونية وكانت تخضع لنظم تحديد الأجرة وفقا لأحكام القانونين رقمي ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن

وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر و١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، والقوانين الخاصة بإيجار الأماكن الصادرة قبلهما.

مادة (٦)

يجب إتباع الإجراءات التالية لفرض الضريبة على العقارات المبنية المقامة على الأراضي الزراعية:

(أ) التأكد من أن العقارات المبنية المقامة على الأراضي الزراعية أقيمت بناء على ترخيص، أو أنه تم تحرير محضر بمخالفة البناء في الأراضي الزراعية وقضي فيه نهائيا بالبراءة أو بسقوط الدعوى الجنائية، أو انقضاء ثلاثة سنوات على إقامة هذه العقارات وتوصيل أي من المرافق الأساسية إليها (مياه - كهرباء - صرف صحي) دون تحرير محضر بالمخالفة.

(ب) في حالة عدم تحقيق أي من الأحوال المنصوص عليها في البند (أ) على لجان الحصر والتقدير المختصة الرجوع إلى الجمعية التعاونية الزراعية الواقع في دائرتها العقار المبني على الأراضي الزراعية للوقوف على ما إذا كان محررا عنه محضر بناء في الأراضي الزراعية، ويثبت ذلك في محضر رسمي، فإن لم يكن محررا عنه محضر يتم حصره.

(ج) يتم رفع ضريبة الأطياف عن الأراضي المقامة عليها تلك العقارات بموجب إذن استبعاد يعتمد من مدير مديرية الضرائب العقارية وذلك اعتبارا من تاريخ ربط تلك العقارات بالضريبة على العقارات المبنية.

مادة (٧)

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 لبن/ 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.

ويراعى عند تقدير القيمة الإيجارية للعقارات المبنية، ما يأتي:

(أ) الالتزام بالقيمة الإيجارية المحددة وفقاً لقوانين الإيجارات المنصوص عليها في المادة (٥/ و) من هذه اللائحة، مع الاسترشاد بالأجرة الاتفاقية بين المالك والمستأجر في غير هذه الحالات.

(ب) تعتبر الوحدات السكنية المتصلة وما يلحق بها من مباني وحديقة وملحقاتها وحدة سكنية واحدة عند حصرها وتقدير القيمة الإيجارية لها.

(ج) فيما عدا الوحدات المستغلة مفروش تعامل المباني المستغلة فنادق أو بنسيونات معاملة المباني غير السكنية.

(د) تعامل الغرف المخصصة للحارس معاملة الوحدات السكنية.

(هـ) فيما عدا الجراجات الخاصة تعتبر الجراجات العمومية المؤجرة وحدات غير سكنية.

- (و) الاعتداد بالبيانات الواردة بالإقرار المقدم من المكلف بأداء الضريبة عن عقاراته المبنية خاصة الوصف الداخلي لكل وحدة في عقار، ويجب أن يكون الوصف الوارد بدفاتر الحصر والتقدير مطابقاً للواقع وقت إجرائه والمعاينة على الطبيعة.
- (ز) يستهدى بالجدول التالية عند تقدير القيمة الإيجارية:

جدول رقم (١)

الأعباء الضريبية التي يتحملها ممول الضرائب علي العقارات المبنية بالنسبة للوحدات السكنية (المسكن الخاص للمكلف وأسرته)

القيمة بالجنيه

القيمة السوقية	القيمة الرأسمالية	القيمة الإيجارية السوية	صافي القيمة الإيجارية	العبء الضريبي وفقاً للقانون رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨ المعدل
				وعاء الضريبة الضريبة السنوية المستحقة
٥٠٠٠٠	٣٠٠٠٠	٩٠٠	٦٣٠	معفي
١٠٠٠٠٠	٦٠٠٠٠	١٨٠٠	١٢٦٠	معفي
١٥٠٠٠٠	٩٠٠٠٠	٢٧٠٠	١٨٩٠	معفي
٢٠٠٠٠٠	١٢٠٠٠٠	٣٦٠٠	٢٥٢٠	معفي
٢٥٠٠٠٠	١٥٠٠٠٠	٤٥٠٠	٣١٥٠	معفي
٣٠٠٠٠٠	١٨٠٠٠٠	٥٤٠٠	٣٧٨٠	معفي
٣٥٠٠٠٠	٢١٠٠٠٠	٦٣٠٠	٤٤١٠	معفي
٤٠٠٠٠٠	٢٤٠٠٠٠	٧٢٠٠	٥٠٤٠	معفي
٤٥٠٠٠٠	٢٧٠٠٠٠	٨١٠٠	٥٦٧٠	معفي
٥٠٠٠٠٠	٣٠٠٠٠٠	٩٠٠٠	٦٣٠٠	معفي
٦٠٠٠٠٠	٣٦٠٠٠٠	١٠٨٠٠	٧٥٦٠	معفي
٧٠٠٠٠٠	٤٢٠٠٠٠	١٢٦٠٠	٨٨٢٠	معفي
٨٠٠٠٠٠	٤٨٠٠٠٠	١٤٤٠٠	١٠٠٨٠	معفي
٩٠٠٠٠٠	٥٤٠٠٠٠	١٦٢٠٠	١١٣٤٠	معفي
١٠٠٠٠٠٠	٦٠٠٠٠٠	١٨٠٠٠	١٢٦٠٠	معفي

معفي	معفي	١٨٩٠٠	٢٧٠٠٠	٩٠٠٠٠٠	١٥٠٠٠٠٠
١٢٠	١٢٠٠	٢٥٢٠٠	٣٦٠٠٠	١٢٠٠٠٠٠	٢٠٠٠٠٠٠
١٣٨٠	١٣٨٠٠	٣٧٨٠٠	٥٤٠٠٠	١٨٠٠٠٠٠	٣٠٠٠٠٠٠
٢٦٤٠	٢٦٤٠٠	٥٠٤٠٠	٧٢٠٠٠	٢٤٠٠٠٠٠	٤٠٠٠٠٠٠
٣٩٠٠	٣٩٠٠٠	٦٣٠٠٠	٩٠٠٠٠	٣٠٠٠٠٠٠	٥٠٠٠٠٠٠
٦٤٢٠	٦٤٢٠٠	٨٨٢٠٠	١٢٦٠٠٠	٤٢٠٠٠٠٠	٧٠٠٠٠٠٠
٨٩٤٠	٨٩٤٠٠	١١٣٤٠٠	١٦٢٠٠٠	٥٤٠٠٠٠٠	٩٠٠٠٠٠٠
١١٤٦٠	١١٤٦٠٠	١٣٨٦٠٠	١٩٨٠٠٠	٦٦٠٠٠٠٠	١١٠٠٠٠٠٠
١٣٩٨٠	١٣٩٨٠٠	١٦٣٨٠٠	٢٣٤٠٠٠	٧٨٠٠٠٠٠	١٣٠٠٠٠٠٠
١٦٥٠٠	١٦٥٠٠٠	١٨٩٠٠٠	٢٧٠٠٠٠	٩٠٠٠٠٠٠	١٥٠٠٠٠٠٠

جدول رقم (٢)

الأعباء الضريبية التي يتحملها ممول الضرائب علي العقارات المبنية بالنسبة للوحدات السكنية الأخرى (خلاف المسكن الخاص)

القيمة بالجنيه

القيمة السوقية	القيمة الرأسمالية	القيمة الإيجارية السوية	صافي القيمة الإيجارية	العبء الضريبي وفقاً للقانون رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨ المعدل	العبء الضريبي وفقاً للقانون رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨ المعدل
				الضريبة السنوية المستحقة	وعاء الضريبة
٥٠٠٠٠	٣٠٠٠٠	٩٠٠	٦٣٠	٦٣	
١٠٠٠٠٠	٦٠٠٠٠	١٨٠٠	١٢٦٠	١٢٦	
١٥٠٠٠٠	٩٠٠٠٠	٢٧٠٠	١٨٩٠	١٨٩	
٢٠٠٠٠٠	١٢٠٠٠٠	٣٦٠٠	٢٥٢٠	٢٥٢	
٢٥٠٠٠٠	١٥٠٠٠٠	٤٥٠٠	٣١٥٠	٢١٥	
٣٠٠٠٠٠	١٨٠٠٠٠	٥٤٠٠	٣٧٨٠	٢٧٨	
٣٥٠٠٠٠	٢١٠٠٠٠	٦٣٠٠	٤٤١٠	٤٤١	
٤٠٠٠٠٠	٢٤٠٠٠٠	٧٢٠٠	٥٠٤٠	٥٠٤	
٤٥٠٠٠٠	٢٧٠٠٠٠	٨١٠٠	٥٦٧٠	٥٦٧	
٥٠٠٠٠٠	٣٠٠٠٠٠	٩٠٠٠	٦٣٠٠	٦٣٠	
٦٠٠٠٠٠	٣٦٠٠٠٠	١٠٨٠٠	٧٥٦٠	٧٥٦	
٧٠٠٠٠٠	٤٢٠٠٠٠	١٢٦٠٠	٨٨٢٠	٨٨٢	
٨٠٠٠٠٠	٤٨٠٠٠٠	١٤٤٠٠	١٠٠٨٠	١٠٠٨	
٩٠٠٠٠٠	٥٤٠٠٠٠	١٦٢٠٠	١١٣٤٠	١١٣٤	
١٠٠٠٠٠٠	٦٠٠٠٠٠	١٨٠٠٠	١٢٦٠٠	١٢٦٠	
١٥٠٠٠٠٠	٩٠٠٠٠٠	٢٧٠٠٠	١٨٩٠٠	١٨٩٠	

٢٥٢.	٢٥٢..	٢٥٢..	٣٦...	١٢.....	٢.....
٣٧٨.	٣٧٨..	٣٧٨..	٥٤...	١٨.....	٣.....
٥٠٤.	٥٠٤..	٥٠٤..	٧٢...	٢٤.....	٤.....
٦٣..	٦٣...	٦٣...	٩....	٣.....	٥.....
٨٨٢.	٨٨٢..	٨٨٢..	١٢٦...	٤٢.....	٧.....
١١٣٤.	١١٣٤..	١١٣٤..	١٦٢...	٥٤.....	٩.....
١٢٨٦.	١٣٨٦..	١٣٨٦..	١٩٨...	٦٦.....	١١.....
١٦٣٨.	١٦٣٨..	١٦٣٨..	٢٣٤...	٧٨.....	١٣.....
١٨٩..	١٨٩...	١٨٩...	٢٧....	٩.....	١٥.....

جدول رقم (٣)

الأعباء الضريبية التي يتحملها ممول الضرائب علي العقارات المبنية بالنسبة للوحدات غير السكنية

القيمة بالجنيه

القيمة السوقية	القيمة الرأسمالية	القيمة الإيجارية السوية	صافي القيمة الإيجارية	العبء الضريبي وفقاً للقانون رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨ المعدل
				وعاء الضريبة الضريبة السنوية المستحقة
٥.٠٠٠	٣.٠٠٠	٩٠٠	٦١٢	معفى
١٠.٠٠٠	٦.٠٠٠	١٨٠٠	١٢٢٤	٢,٤
١٥.٠٠٠	٩.٠٠٠	٢٧٠٠	١٨٢٦	٦٣,٦
٢٠.٠٠٠	١٢.٠٠٠	٣٦٠٠	٢٤٤٨	١٢٤,٨
٢٥.٠٠٠	١٥.٠٠٠	٤٥٠٠	٣٠٦٠	١٨٦
٣٠.٠٠٠	١٨.٠٠٠	٥٤٠٠	٣٦٧٢	٢٤٧,٢
٣٥.٠٠٠	٢١.٠٠٠	٦٣٠٠	٤٢٨٤	٣٠٨,٤
٤٠.٠٠٠	٢٤.٠٠٠	٧٢٠٠	٤٨٩٦	٣٦٩,٦
٤٥.٠٠٠	٢٧.٠٠٠	٨١٠٠	٥٥٠٨	٤٣٠,٨
٥٠.٠٠٠	٣٠.٠٠٠	٩٠٠٠	٦١٢٠	٤٩٢
٦٠.٠٠٠	٣٦.٠٠٠	١٠.٨٠٠	٧٣٤٤	٦١٤,٤
٧٠.٠٠٠	٤٢.٠٠٠	١٢.٦٠٠	٨٥٦٨	٧٣٦,٨
٨٠.٠٠٠	٤٨.٠٠٠	١٤.٤٠٠	٩٧٩٢	٨٥٩,٢
٩٠.٠٠٠	٥٤.٠٠٠	١٦.٢٠٠	١١.٠١٦	٩٨١,٦
١٠٠.٠٠٠	٦٠.٠٠٠	١٨.٠٠٠	١٢.٢٤٠	١١٠,٤
١٥٠.٠٠٠	٩٠.٠٠٠	٢٧.٠٠٠	١٨.٣٦٠	١٧١٦
٢٠٠.٠٠٠	١٢٠.٠٠٠	٣٦.٠٠٠	٢٤.٤٨٠	٢٣٢٨

٣٥٥٢	٣٥٥٢.	٣٦٧٢.	٥٤٠٠٠	١٨٠٠٠٠	٣٠٠٠٠٠
٤٧٧٦	٤٧٧٦.	٤٨٩٦.	٧٢٠٠٠	٢٤٠٠٠٠	٤٠٠٠٠٠
٦٠٠٠	٦٠٠٠٠	٦١٢٠٠	٩٠٠٠٠	٣٠٠٠٠٠	٥٠٠٠٠٠
٨٤٤٨	٨٤٤٨٠	٨٥٦٨٠	١٢٦٠٠٠	٤٢٠٠٠٠	٧٠٠٠٠٠
١٠٨٩٦	١٠٨٩٦٠	١١٠١٦٠	١٦٢٠٠٠	٥٤٠٠٠٠	٩٠٠٠٠٠
١٣٣٤٤	١٣٣٤٤٠	١٣٤٦٤٠	١٩٨٠٠٠	٦٦٠٠٠٠	١١٠٠٠٠٠
١٥٧٩٢	١٥٧٩٢٠	١٥٩١٢٠	٢٣٤٠٠٠	٧٨٠٠٠٠	١٣٠٠٠٠٠
١٨٢٤٠	١٨٢٤٠٠	١٨٣٦٠٠	٢٧٠٠٠٠	٩٠٠٠٠٠	١٥٠٠٠٠٠

(١)(٢)

مادة (٨)

ملغاة. (١)

مادة (٩)

يتم حساب الضريبة السنوية للوحدات السكنية وغير السكنية، وفقاً لما يأتي:

(أ) بالنسبة للأماكن المستعملة في أغراض السكن:

تحتسب الضريبة بنسبة (١٠%) من القيمة الإيجارية السنوية المقدرة بعد استبعاد:

- ١- (٣٠%) من القيمة الإيجارية السنوية التي حددتها لجان الحصر والتقدير مقابل جميع المصروفات التي يتكبدها المالك بأداء الضريبة، بما في ذلك مصاريف الصيانة.
- ٢- حد الإعفاء المقرر بالبند (د) من الفقرة الأولى من المادة (١٨) من القانون.

(ب) بالنسبة للأماكن المستعملة في غير أغراض السكن:

تحتسب الضريبة بنسبة (١٠%) من القيمة الإيجارية السنوية المقدرة بعد استبعاد:

- ١- (٣٢%) من القيمة الإيجارية السنوية التي حددتها لجان الحصر والتقدير مقابل جميع المصروفات التي يتكبدها المالك بأداء الضريبة بما في ذلك مصاريف الصيانة.
- ٢- حد الإعفاء المقرر بالبند (هـ) من الفقرة الأولى من المادة (١٨) من القانون. (١)(٢)

الفصل الثاني

إجراءات الحصر والتقدير

مادة (١٠)

تحدد المصلحة أعداد لجان الحصر والتقدير اللازم تشكيلها في كل محافظة، ونطاق اختصاص كل لجنة بحسب حجم وعدد العقارات المبنية بها، وتشكل هذه اللجان بقرار من وزير المالية أو من يفوضه برئاسة ممثل عن المصلحة وعضوية ممثل عن المحافظة الواقع بها العقار وأحد المكلفين بأداء الضريبة في نطاق اختصاص اللجنة يختارهما المحافظ، ويجب أن يكون هذا الاختيار من بين من يرشحهم المجلس الشعبي المحلي للمحافظة في حال وجوده.

وفي حالة قيام هذه اللجان بحصر وتقدير المنشآت الصناعية والسياحية والبتروولية والمطارات والموانئ والمناجم والمحاجر، وما في حكمها من منشآت ذات طبيعة خاصة، فيكون اختيار ممثل المكلفين في عضويتها بناءً على ترشيح اتحاد الصناعات أو اتحاد الغرف المختص، أو بناءً على ترشيح الوزير المختص بالنسبة للنشاط الذي لا تضم الجهات القائمة به اتحاداً، ويجب أن يكون المرشح من بين ذوي الخبرة في مجال النشاط.

وتلتزم اللجان بمعايير تقييم المنشآت المشار إليها في الفقرة السابقة التي تم الاتفاق عليها بين الوزير والوزير المختص بغرض تحديد قيمتها الإيجارية. (١)(٢)

مادة (١١)

ولا يكون انعقاد كل لجنة من (لجان الحصر والتقدير) صحيحاً إلا بكامل تشكيلها، وتصدر اللجنة قراراتها بالأغلبية.

وتتولى كل لجنة من هذه اللجان حصر العقارات المبنية الداخلة في نطاق اختصاصها، وفقاً لخطة العمل التي تضعها المصلحة، وتحديد القيمة الإيجارية لهذه العقارات لأغراض تطبيق القانون، وذلك بعد تقسيمها طبقاً للأسس والقواعد المنصوص عليها في الفقرة الأولى من المادة (٧) من هذه اللائحة. (١)

مادة (١٢)

علي كل مكلف بأداء الضريبة علي العقارات المبنية ، سواء كان شخصاً طبيعياً أو اعتبارياً أن يقدم لمأمورية الضرائب العقارية الواقع في دائرة اختصاصها العقار إقراراً كتابياً علي النموذج المعد لذلك بمقر المأمورية مقابل إيصال دال علي ذلك أو بخطاب موصي عليه بعلم الوصول ، أو إلكترونياً من خلال الموقع الإلكتروني للمصلحة ، وذلك خلال النصف الثاني من السنة السابقة للحصص في حالة الحصر الخمسي ، وفي موعد أقصاه نهاية شهر ديسمبر من كل سنة في حالات الحصر السنوي ، ويعتبر المكلف مسئولاً عما يقدمه من بيانات مسئولية كاملة ، ويجب أن يشتمل الإقرار الخمسي أو السنوي علي البيانات الآتية :

(أ) اسم المكلف بأداء الضريبة على العقارات المبنية وصفته بالنسبة للعقار المقدم عنه الإقرار وفقاً لحكم المادة (٢) من القانون.

(ب) اسم المحافظة الواقع في دائرتها العقار المبنى واسم التقسيم الإداري كاسم المدينة أو البندر والقسم أو المركز أو الناحية والشارع وفروعه ورقم العقار المحدد تنظيمياً أو بمعرفة الضرائب العقارية سواء كان سابقاً أو حالياً.

(ج) عدد أدوار العقار المبنى وعدد الوحدات في كل دور والمحتويات التقسيمية لكل وحدة ومساحتها وقيمتها وفقاً لعقود التمليك أو رخصة البناء، أو طبقاً للكائن على الطبيعة.

(د) اسم الشاغل والإيجار الفعلي ونوع الاستغلال.

(هـ) عنوان مقدم الإقرار ورقمه القومي.

(و) المستندات المحدد بها ثمن العقار إن وجدت.

(ز) عنوان المراسلة المختار.

(ح) بالنسبة للوحدات المستعملة في غير أغراض السكن، يجب أن يشتمل الإقرار بالإضافة إلى ما سبق على اسم المالك أو اسم المنشأة ورقم الملف الضريبي ورقم التسجيل الضريبي ورقم السجل التجاري ورقم ترخيص النشاط.

وفي جميع الأحوال لا يعفى المكلف بأداء الضريبة على العقارات المبنية من تقديم الإقرار إذا سبق للجنة الحصر والتقدير أن قامت بإثبات عقاراته بالدفاتر أو كانت معفاة من الضريبة طبقاً للمادة (١٨) من القانون.

ويجوز بقرار من الوزير مد فترة تقديم الإقرارات المشار إليها في الفقرة الأولى من هذه المادة لمدة لا تتجاوز ثلاثة أشهر. (١)(٢)(٣)

مادة (١٣)

تقوم المصلحة بالنشر في الجريدة الرسمية عن إتمام تقديرات القيمة الإيجارية التي تقررها لجان الحصر والتقدير المشار إليها في المادة (١٣) من القانون بعد اعتمادها من الوزير أو من يفوضه.

وتعلن مديريات الضرائب العقارية عن التقديرات التي تقررها لجان الحصر والتقدير في مقار كل من مديريات الضرائب العقارية والمأموريات التابعة لها الواقع بدائرتها العقارات ومجالس المدن والأحياء وأجهزة المدن الجديدة ومقار المجالس الشعبية المحلية وكذلك شبكة المعلومات الدولية، على أن يتضمن الإعلان تاريخ النشر بالجريدة الرسمية عن إتمام هذه التقديرات، ورقم العدد المنشور فيه.

وعلى مأموريات الضرائب العقارية إخطار المكلف الذي يقع عقاره في دائرة اختصاصها بالتقديرات المشار إليها والضريبة المقدرة مقابل إيصال يفيد تسلمه أو بالبريد المسجل الموصى عليه بعلم الوصول أو بإحدى الوسائل المقررة قانوناً بما يفيد علمه، وذلك على النموذج المعد لهذا الغرض إذا كان من شأن التقدير استحقاق الضريبة عليه، على أن يوضح بالإخطار تاريخ النشر بالجريدة الرسمية ورقم العدد المنشور فيه. (١)(٢)

الفصل الثالث

الطعن على تقديرات القيمة الإيجارية

مادة (١٤)

للمكلف بأداء الضريبة الحق في الطعن على تقدير القيمة الإيجارية للعقار أو جزء منه أمام لجان الطعن المنصوص عليها في المادة (١٧) من القانون، وذلك خلال السنتين يوماً التالية لتاريخ الإخطار عن تقديرات القيمة الإيجارية، على أن يراعى ما يأتي:

(أ) أن يتقدم بطلب على النموذج المعد لهذا الغرض يسلم لمديرية الضرائب العقارية أو المأمورية الواقع في دائرتها العقار، وذلك مقابل إيصال أو بكتاب موصى عليه بعلم الوصول يرسل إلى المديرية أو المأمورية، على أن يتضمن الطلب أسباب التظلم مشفوعاً بالمستندات المؤيدة له.

(ب) أن يرفق بالطلب ما يدل على سداد مبلغ خمسين جنيهاً كتأمين لنظر طعنه يرد إليه كاملاً عند قبول الطعن موضوعاً.

ولمديرية الضرائب العقارية بالمحافظات الطعن على التقديرات بمذكرة تقدم للوزير أو من يفوضه من مدير المديرية خلال الميعاد المنصوص عليه في المادة (١٦) من القانون إذا رأت أن تقدير القيمة الإيجارية للعقار أو جزء منه أقل من القيمة الحقيقية، وذلك دون أداء التأمين المنصوص عليه في البند (ب) من هذه المادة. (١)

مادة (١٥)

تشكل بقرار من الوزير في كل محافظة لجنة طعن أو أكثر، للفصل في الطعون المشار إليها بالمادة (١٦) من القانون برئاسة أحد ذوي الخبرة من غير العاملين الحاليين أو السابقين بالمصلحة، وعضوية كل من:

(أ) أحد العاملين بجهة ربط وتحصيل الضريبة.

(ب) مهندس استشاري في المجال الإنشائي أو أحد خبراء التقييم العقاري ترشحهما نقابة المهندسين أو الهيئة العامة للرقابة المالية أو البنك المركزي من بين المقيدین في سجلات النقابة أو الهيئة أو البنك بحسب الأحوال، على أن يكون المرشح منها في عضوية اللجنة من بين المكلفين في نطاق اختصاص اللجنة.

وفي حالة نظر الطعون المقدمة من المنشآت الصناعية والسياحية والبتروولية والمطارات والموانئ والمناجم والمحاجر وما في حكمها من منشآت ذات طبيعة خاصة، فيكون اختيار ممثل المكلفين في عضويتها بناءً على ترشيح اتحاد الصناعات أو اتحاد الغرف المختص أو بناءً على ترشيح الوزير المختص بالنسبة للنشاط الذي لا تضم الجهات القائمة به اتحاداً، ويجب أن يكون المرشح من بين ذوي الخبرة في مجال النشاط.

ولا يجوز الجمع بين عضوية لجان الحصر والتقدير ولجان الطعن.

ولا يكون انعقاد اللجنة صحيحاً إلا بكامل تشكيلها، وتصدر قراراتها بأغلبية الأصوات.

ويجب أن تصدر اللجنة قرارها خلال ثلاثين يوماً من تاريخ تقديم الطعن مستوفياً، ويكون قرارها نهائياً، وتعلن به الطاعن.

وللمكلف بأداء الضريبة ومديرية الضرائب العقارية المختصة الحق في الطعن على تلك القرارات أمام القضاء الإداري خلال ستين يوماً من تاريخ الإعلان بقرار لجنة الطعن، ولا يمنع ذلك من أداء الضريبة. (٢)

مادة (١٦)

يكون مقر لجان الطعن في مديرية الضرائب العقارية، واللجنة معاينة العقارات المطعون في تقدير قيمتها الإيجارية والاطلاع على كافة الأوراق والمستندات التي تقدم إليها أثناء انعقادها والتي تكون ذات علاقة بموضوع الطعن، ولها استدعاء الطاعن لمناقشته إذا لزم الأمر.

مادة (١٧)

تشكل أمانة فنية لكل لجنة طعن يصدر بها قرار من رئيس المصلحة، ويجب أن تمسك السجلات الآتية:

(أ) سجل قيد الطعون المقدمة من المكلفين بأداء الضريبة أو المديرية وتفيد به الطعون حسب تاريخ ورودها، ويجب أن يتضمن القيد البيانات الخاصة بكل طعن وإثبات المستندات المقدمة من المكلف بأداء الضريبة ومسمياتها ورقم قسيمة سداد التأمين وتاريخها.

(ب) سجل محاضر الجلسات، وتدون به المداولات التي تدور في كل جلسة وسجل القرارات التي تنتهي إليها اللجنة.

(ج) سجل لقيد إخطارات المكلفين بأداء الضريبة بقرار اللجنة.

(د) أية سجلات أخرى تتطلبها طبيعة العمل باللجنة.

وتقوم أمانة لجنة الطعن بإخطار المكلف بأداء الضريبة بقرار اللجنة بإيصال يفيد تسلمه أو بالبريد المسجل الموصى عليه بعلم الوصول أو بإحدى الوسائل المقررة قانوناً، بما يفيد علمه على النموذج المعد لذلك مع إخطار المديرية المختصة للتنفيذ. (٢)

الباب الثالث

إجراءات الإعفاء من الضريبة ورفعها

مادة (١٨)

يكون تطبيق حالات الإعفاء من الضريبة المنصوص عليها في المادة (١٨) من القانون، وفقاً للإجراءات الآتية:

١- أن يقدم المكلف بأداء الضريبة طلباً عن كل عقار أو وحدة يطلب إعفاءها إلى مديرية الضرائب العقارية الواقع في نطاق اختصاصها العقار أو الوحدة على النموذج المعد لذلك خلال ثلاثين يوماً من تاريخ تسلم الإخطار المنصوص عليه في المادة (١٣)

من هذه اللائحة أو علمه به، على أن يتضمن ذلك الطلب بيان اسمه وبيانات العقار أو الوحدة محل طلب الإعفاء ووجه استخدامها وصلته بها، وسبب طلب الإعفاء مشفوعاً بالمستندات إن وجدت، ويقيد هذا الطلب في سجل قيد الطلبات المعد لهذا الغرض بالمأمورية، ويحدد به تاريخ تقديمه.

٢- تتولى مأمورية الضرائب العقارية إحالة الطلبات المقدمة إليها إلى الإدارة المختصة بها للفصل فيها، على أن يعتمد قرارها من مدير مديرية الضرائب العقارية التابعة لها بالمأمورية. ويراعى عند تطبيق الإعفاءات المشار إليها بالفقرة السابقة ما يأتي:

١- عدم سريان الإعفاءات المقررة للعقارات المملوكة للجهات المنصوص عليها في البنود (أ، ب، ج، و، ط) من الفقرة الأولى من المادة (١٨) من القانون متى كانت تحقق ربحاً، وكذلك الشقق أو المحلات الملحقة بها المؤجرة للغير، وفي هذه الحالة يراعى خصم حد الإعفاء المنصوص عليه في البند (هـ) من الفقرة الأولى من المادة (١٨) من القانون بالنسبة لكل وحدة.

٢- تُعفى من الضريبة الوحدة العقارية التي يتخذها المكلف سكناً خاصاً رئيسياً له ولأسرته والتي تقل قيمتها الإيجارية السنوية بعد خصم جميع المصروفات التي يتكبدها المكلف، بما فيها مصاريف الصيانة والمنصوص عليها في المادة (١٢) من القانون عن أربعة وعشرين ألف جنيه، ويخضع ما زاد على ذلك للضريبة، وتشمل الأسرة في تطبيق هذا الإعفاء المكلف وزوجه والأولاد القصر.

وتُعامل الوحدات المتصلة وما يلحق بها من مبان كوحدة واحدة في تطبيق هذا الإعفاء، على أن يراعى ما يأتي:

(أ) أن يحدد المكلف بطلب الإعفاء الوحدة العقارية التي يتخذها سكناً خاصاً رئيسياً له ولأسرته ويقدمه إلى المأمورية التي تقع في نطاقها تلك الوحدة.

(ب) على كل مكلف يطرأ على وحدته العقارية تغييرات يترتب عليها عدم التمتع بالإعفاء أن يتقدم للمأمورية بإخطار عن ذلك قبل نهاية ديسمبر من كل عام موضحاً فيه تلك التغييرات.

(ج) الملاك على المشاع (الورثة أو الشركاء) يتم معاملتهم معاملة المالك الواحد، فإذا كانت حصصهم مفرزة يعامل كل منهم كمالك.

٣- تُعفى كل وحدة في عقار مستعملة في أغراض تجارية أو صناعية أو إدارية أو مهنية تقل قيمتها الإيجارية السنوية بعد خصم جميع المصروفات التي يتكبدها المكلف بما فيها مصاريف الصيانة والمنصوص عليها في المادة (١٢) من القانون عن ألف ومائتي جنيه، على أن يخضع ما زاد على ذلك للضريبة، وتعامل الوحدات المتصلة وما يلحق بها من مبان وحدة واحدة في تطبيق هذا الإعفاء.

٤- تتولى المصلحة إرسال طلب الإعفاء الخاص بالجهة الحكومية الأجنبية إلى وزارة الخارجية للاستعلام حول معاملة العقارات المملوكة للجهات الحكومية المصرية في الدولة طالبة الإعفاء للتحقق من شرط المعاملة بالمثل، فإذا لم يكن للضريبة مثال في أي من الدول الأجنبية جاز للوزير بعد أخذ رأي وزير الخارجية إعفاء العقارات المملوكة للجهات الحكومية الأجنبية من الضريبة.

وعلى المأمورية المختصة إمساك سجل قيد الإقرارات المقدمة من المكلفين بأداء الضريبة إعمالاً لحكم الفقرة الثانية من المادة (١٨) من القانون على أن يوضح به تاريخ تقديم الإقرار وما تم بشأنه. (١)(٢)

مادة (١٩)

ترفع الضريبة في الأحوال المنصوص عليها في المادة (١٩) من القانون، وفقا للإجراءات الآتية:

(أ) يقدم المكلف بأداء الضريبة - عن كل وحدة يطلب رفع الضريبة عنها - طلباً، إلى مأمورية الضرائب العقارية المختصة على النموذج المعد لذلك، متضمناً اسمه وصلته بالوحدة المراد رفع الضريبة عنها وسبب طلب الرفع مشفوعاً بالمستندات إن وجدت. على أن يقيد الطلب في سجل قيد الطلبات المعد لهذا الغرض ويحدد به تاريخ تقديمه.

(ب) لا يقبل طلب الرفع إلا إذا أودع المكلف بأداء الضريبة تأميناً مقداره خمسون جنيهاً عن كل وحدة يطلب رفع الضريبة عنها. على أن يرد مبلغ التأمين له إذا قبل طلبه.

(ج) على المكلف بأداء الضريبة أن يرفق بطلبه ما يدل على أداء آخر قسط مستحق من الضريبة وقت تقديم الطلب.

(د) تتولى مأمورية الضرائب العقارية المختصة إحالة الطلبات المقدمة إليها للجان الحصر والتقدير المنصوص عليها بالمادة (١٣) من القانون لنظرها والفصل فيها على أن يعتمد هذا القرار من رئيس مصلحة الضرائب العقارية أو من يفوضه فيما عدا حالات الرفع الآتية والتي يتم اعتمادها من مديري مديريات الضرائب العقارية كل في نطاق اختصاصه:

- حالات رفع الضريبة التي لا يتجاوز فيها إجمالي طلب الرفع (٥٠٠ جنيه).

- حالة تهدم أو تخرب العقار كلياً أو جزئياً.

- حالة صدور قرار من لجنة الطعن برفع الضريبة عن العقارات المبنية.

(هـ) ترفع الضريبة بناء على قرار لجان الحصر والتقدير الصادر في هذا الشأن اعتباراً من أول الشهر الذي قدم فيه الطلب وحتى التاريخ الذي يزول فيه سبب الرفع.

(و) يجوز للمكلف بأداء الضريبة الطعن في قرار لجنة الحصر والتقدير خلال ثلاثين يوماً من تاريخ إخطاره بالقرار بموجب خطاب موصى عليه بعلم الوصول، وذلك أمام لجنة الطعن المنصوص عليها في المادة (١٧) من القانون والتي تتولى نظر الطعن وفقاً لقواعد وإجراءات عمل لجان الطعن المنصوص عليها بهذه اللائحة. وعلى اللجنة إصدار قرارها في الطعن خلال ثلاثين يوماً من تاريخ تقديمه.

الباب الرابع

تحصيل الضريبة

مادة (٢٠)

تحصل الضريبة وفقاً للقانون على قسطين متساويين يُستحق الأول منهما حتى نهاية شهر يونية، ويستحق الثاني حتى نهاية شهر ديسمبر من ذات السنة، فإذا تقاعس المكلف بأداء الضريبة عن الوفاء بها في هذه المواعيد، يستحق عليه مقابل تأخير على ما لم يتم أدائه من الضريبة، وذلك اعتباراً من أول يناير التالي للسنة المستحق عنها الضريبة، ويُحسب طبقاً لحكم المادة (٢٧) من القانون وبمراعاة ما يأتي:

(أ) اتخاذ كافة الإجراءات القانونية ضد المكلف بأداء الضريبة الذي تقاعس عن أداء الضريبة في المواعيد المقررة لها وذلك تطبيقاً لأحكام المواد (٢٤) و(٢٥) و(٢٦) من القانون دون الإخلال بالعقوبات المقررة في الباب السادس منه.

(ب) يعامل مقابل التأخير على المبالغ المتأخرة وكافة المبالغ المقررة في القانون معاملة دين الضريبة عند اتخاذ إجراءات تحصيلها.

(ج) إخطار المستأجرين بخطاب موصى عليه بعلم الوصول بمسئوليتهم بالتضامن مع المكلف بأداء الضريبة بسداد الضريبة، وذلك في حدود الأجرة المستحقة عليهم على أن يتم ذلك قبل نهاية الشهر بعشرة أيام.

(د) يستمر تحصيل الضريبة من المستأجرين في حدود الأجرة إلى أن يتم أداء كامل الضريبة المستحقة أو قيام المكلف بأداء الضريبة بأدائها أو ثبوت انتهاء العلاقة الإيجارية. (١)(٢)

مادة (٢١)

تحصيل الضريبة تتمسك كل مديرية من مديريات الضرائب العقارية سجلاً تقيد فيه الطلبات التي يتقدم بها المكلفون بأداء الضريبة العقارية أو ورتتهم الذين طرأت عليهم تغيرات

اجتماعية من شأنها عدم القدرة على الوفاء بدفع الضريبة، يطلبون فيها تحمل الخزانة العامة بالضريبة المستحقة عليهم.

ويجب أن يتضمن الطلب بياناً وافياً للتغيرات الاجتماعية المشار إليها، وأن ترفق به المستندات الرسمية المؤيدة له، ويتم القيد تباعاً بحسب تاريخ وساعة تقديم الطلب، ويمنح الطالب إيصالاً يفيد قيد طلبه.

وعلى المديرية بعد قيد الطلب دراسة ما ورد به وإعداد مذكرة برأيها فيه تعتمد من مدير المديرية، وتقوم بإحالة الطلب والمستندات المرفقة به ومذكرتها إلى رئيس المصلحة.

وعلى المصلحة قيد الطلبات الواردة إليها من المديريات في سجل خاص يعد لذلك، وعرضها على اللجنة المنصوص عليها في المادة (٢٢) من هذه اللائحة.

مادة (٢٢)

تشكل بقرار من رئيس المصلحة لجنة أو أكثر لدراسة الطلبات المنصوص عليها في المادة (٢١) من هذه اللائحة، وذلك برئاسة أحد أعضاء مجلس الدولة بدرجة مستشار على الأقل، وعضوية اثنين من العاملين بالمصلحة لا تقل درجة كل منهما عن درجة مدير عام، وللجنة أن تطلب من صاحب الشأن تقديم المستندات التي تراها ضرورية للفصل في الطلب، ولا تكون قرارات اللجنة في الطلبات المعروضة عليها نافذة إلا بعد اعتمادها من وزير المالية أو من يفوضه.

وفي حالة رفض الطلب يجب أن يكون قرار الرفض مسبباً، وفي جميع الأحوال يجب إخطار صاحب الشأن والمديرية المختصة بالقرار.

(١) يستبدل بنصوص المواد أرقام (١)، (٢)، (٣/هـ)، والفقرة الأخيرة)، (٧/ز)، (٩/أ-٢)، (١٠)، (١١ الفقرة الأولى)، (١٢ الفقرة الأولى)، (١٣)، (١٤ الفقرة الأولى)، (١٨)، (٢٠ الفقرة الأولى) من اللائحة التنفيذية لقانون الضريبة على العقارات المبنية.

و تلغى المادة (٨) من اللائحة التنفيذية لقانون الضريبة على العقارات المبنية وذلك وفقاً للقرار رقم ٣٧٨ لسنة ٢٠١٣ المنشور بتاريخ ١٠ / ٧ / ٢٠١٣.

(٢) يُستبدل بنصوص المواد (٣/ الفقرة الأخيرة)، (٩)، (١٠)، (١٢/ صدر الفقرة الأولى)، (١٣/ الفقرة الأخيرة)، (١٥)، (١٧/ الفقرة الأخيرة)، (١٨)، (٢٠/ صدر الفقرة الأولى) من اللائحة التنفيذية لقانون الضريبة على العقارات المبنية.

و يُستبدل بالجدولين الواردين بالبند (ز) من الفقرة الثانية من المادة (٧) من اللائحة التنفيذية لقانون الضريبة على العقارات المبنية.

و يُستبدل بتعريف القانون الوارد بالمادة (١) من اللائحة التنفيذية لقانون الضريبة على العقارات المبنية.

و تُضاف فقرة ثانية إلى المادة (١٢) من اللائحة التنفيذية لقانون الضريبة على العقارات المبنية وذلك وفقاً للقرار رقم ١١٩ لسنة ٢٠١٦ المنشور بتاريخ ٢٠ / ٣ / ٢٠١٦.

(٣) يستبدل بنص المادة (١٢/ صدر الفقرة الأولى) من اللائحة التنفيذية لقانون الضريبة على العقارات المبنية وفقاً للقرار رقم ٣٣٢ لسنة ٢٠٢٠ المنشور بتاريخ ٦ / ٧ / ٢٠٢٠.