

## الضريبة العقارية

منذ صدور القانون رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية في شأن الضريبة علي العقارات المبنية صار حوله جدلا واسعا وطرح العديد من التساؤلات حول هذا القانون والتي كانت الدافع إلي تناوله بشيء من الإيضاح حتى يتمكن كافة المتعاملين مع هذا القانون من التعرف عليه.

في البداية نود أن نشير إلي أن هذا القانون منذ صدوره أصبح هو القانون واجب التطبيق حيث الغي ما قبله من القوانين التي صدرت في هذا الشأن، وقد أشار القانون إلى أن المكلف بأداء الضريبة هو مالك العقار المبنى أو من له حق عيني بالانتفاع أو بالاستغلال سواء كان شخصا طبيعيا أو اعتباريا ويكون الممثل القانوني للشخص الاعتباري أو للشخص الطبيعي غير كامل الأهلية مكلفا بأداء الضريبة نيابة عن من يمثله.

وأوضح القانون أن العقارات الخاضعة له هي تلك العقارات المبنية أيا كانت مادة بنائها وأيا كان الغرض الذي تستخدم فيه، دائمة أو غير دائمة، مقامة علي الأرض أو تحتها أو علي الماء، مشغولة بعوض أو غير عوض، سواء أكانت تامة ومشغولة أو تامة وغير مشغولة أو مشغولة علي غير إتمام، وتسرى الضريبة علي جميع العقارات المبنية وما في حكمها في جميع أنحاء البلاد، ويعتبر في حكم العقارات المبنية ما يأتي:

- العقارات المخصصة لإدارة واستغلال المرافق العامة التي تدار بطريق الالتزام أو الترخيص باستغلال أو بنظام حق الانتفاع سواء كانت مقامة علي ارض مملوكة للدولة أو للملتزمين أو المستغلين أو المنتفعين، وسواء نص أو لم ينص في العقود المبرمة معهم علي أيلولتها للدولة في نهاية العقد أو الترخيص.
- الأراضي الفضاء المستغلة سواء كانت ملحقة بالمباني أو مستقلة عنها، مسورة أو غير مسورة.
- التركيبات التي تقام علي أسطح أو واجهات العقارات إذا كانت مؤجرة أو كان التركيب مقابل نفع أو اجر.

وتناول القانون لجان الحصر والتقدير التي تختص بحصر وتقدير القيمة الإيجارية للعقارات المبنية علي أساس تقسيمها نوعيا في ضوء مستوى البناء والموقع الجغرافي والمرافق المتصلة بها، موضحا انه علي كل مكلف بأداء الضريبة سواء كان شخصا طبيعيا أو اعتباريا أن يقدم لمأمورية الضرائب العقارية الواقع في دائرة اختصاصها العقار إقرارا علي النموذج المعد لذلك بمقر المأمورية.

وأشار القانون إلي انه تقدر القيمة الإيجارية للعقارات المبنية طبقا لأحكامه ويعمل بذلك التقدير لمدة خمس سنوات علي أن يعاد التقدير فور انتهائها، ولا يجوز أن يترتب علي إعادة التقدير الخمسي زيادة القيمة الإيجارية للعقارات المبنية المستعملة في أغراض السكن علي ٣٠% من التقدير الخمسي السابق، وعلي ٤٥% من التقدير الخمسي السابق بالنسبة للعقارات المبنية المستعملة في غير أغراض السكن.

أما بالنسبة لحساب الضريبة السنوية للوحدات السكنية والغير سكنية فقد أوضحت اللائحة التنفيذية للقانون انه يتم حسابها بمعرفة لجان الحصر والتقدير وفقا لما يأتي:

#### أ- بالنسبة للاماكن المستعملة في أغراض السكن

١. يستبعد ٣٠% من القيمة الإيجارية السنوية التي حددتها لجان الحصر والتقدير مقابل جميع المصروفات التي يتكبدها المالك بأداء الضريبة بما في ذلك مصاريف الصيانة.
٢. يستبعد حد الإعفاء المقرر قانونا بمقدار ٦٠٠٠ جنية لكل وحدة في عقار.
٣. تحسب الضريبة بنسبة ١٠% من صافي القيمة الإيجارية السنوية التي تم التوصل إليها طبقا للبند ٢.

#### ب- بالنسبة للاماكن المستعملة في غير أغراض السكن

١. يستبعد ٣٢% من القيمة الإيجارية السنوية التي حددتها لجان الحصر والتقدير مقابل جميع المصروفات التي يتكبدها المالك بأداء الضريبة بما في ذلك مصاريف الصيانة.
٢. تحسب الضريبة بنسبة ١٠% من صافي القيمة الإيجارية السنوية التي تم التوصل إليها طبقا للبند ١.

ويكون تقدير وفرض الضريبة علي أساس تقدير قيمة العقارات المبنية بحيث لا يجوز فرض الضريبة علي أية عقارات مبنية تقل قيمتها السوقية عن ٥٠٠٠٠٠٠ جنية.

وتحصل الضريبة المستحقة وفقا لهذا القانون علي قسطين متساويين يستحق الأول منهما حتى نهاية شهر يونيه ويستحق الثاني حتى نهاية شهر ديسمبر من ذات السنة، ويجوز للممول سداد كامل الضريبة في ميعاد سداد القسط الأول، وتسدد الضريبة التي يتأخر ربطها عن وقت استحقاقها لأي سبب علي مدة مساوية لمدة التأخير.

والجدير بالذكر أن القانون أشار إلي أن المستأجرون مسئولين بالتضامن عن أداء الضريبة مع المالك بأدائها وذلك في حدود الأجرة المستحقة عليهم بشرط إخطارهم بذلك بخطاب موصي علي علم الوصول وتعتبر قسائم تحصيل الضريبة وملحقاتها التي تسلم إليهم بمثابة إيصال من المالك بأداء الضريبة في حدود ما تم تحصيله وبمطابقة إيصال من المالك باستيفاء الأجرة في حدود ما أداه المستأجر.

وأوضح القانون أن للمالك بأداء الضريبة الحق في الطعن علي تقدير القيمة الإيجارية للعقار أو جزء منه خلال السنتين يوم التالية لتاريخ الإعلان عن تقديرات القيمة الإيجارية علي أن يراعي ما يأتي:

١. أن يتقدم بطلب علي النموذج المعد لهذا الغرض ويسلم لمدرية الضرائب العقارية أو المأمورية الواقع في دائرتها العقار، وذلك مقابل إيصال أو بكتاب موسي عليه بعلم الوصول يرسل إلي المديرية أو المأمورية، علي أن يتضمن الطلب أسباب التظلم مشفوعا بالمستندات المؤيدة له.
٢. أن يرفق بالطلب ما يدل علي سداد مبلغ خمسون جنيها كتمامين لنظر طعنة يرد إليه كاملا عند قبول الطعن موضوعا.

وأخيرا نود أن نشير لحالات الإعفاء من الضريبة ورفعها فقد تناولها القانون ولائحته التنفيذية كما يلي:

#### أولا: تعفي من الضريبة:-

١. الأبنية المملوكة للجمعيات المسجلة وفقا للقانون والمنظمات العمالية المخصصة لمكاتب إدارتها أو لممارسة الأغراض التي أنشئت من أجلها، ويشترط لإعفاء هذه الأبنية ما يلي:-
  - أن تكون الجمعيات مسجلة وفقا 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 ريعا وكذلك الشقق والدكاكين الملحقة بها والمؤجرة للغير فلا تعفي من الضريبة.
٢. المؤسسات التعليمية والمستشفيات والمستوصفات والملاجئ والمبرات، ويشترط في المؤسسات التعليمية أن تكون خاضعة لإشراف وزارة التربية والتعليم أو التعليم العالي أو الأزهر الشريف ويشترط في المستشفيات والمستوصفات والمبرات أن يكون مرخصا بها من وزارة الصحة كما يشترط في الملاجئ أن تكون خاضعة لإشراف وزارة الشؤون الاجتماعية.
٣. المقار المملوكة للأحزاب السياسية والنقابات المهنية بشرط أن يتم استخدام هذه المقار في الأغراض المخصصة لها.
٤. تعفي من الضريبة كل وحدة في عقار مبني مستعملة في أغراض السكن تقل قيمتها الإيجارية السنوية بعد خصم مصاريف الصيانة (٣٠%) عن ستة آلاف جنية ويخضع ما زاد علي ذلك للضريبة.
٥. تعفي العقارات المخصصة لمنفعة الاراضى الزراعية المحيطة بها ويعتد في ذلك بالمعينة علي الطبيعة وما يرد من بيانات في الإقرار المقدم من المكلف بأداء الضريبة وفقا لهذا القانون والمؤيد بشهادة معتمدة من الجمعية الزراعية المختصة.
٦. الدور المخصصة للاستخدام في مختلف المناسبات الاجتماعية التي لا تهدف إلي تحقيق الربح وذلك بمقتضى شهادة صادرة من الضرائب المصرية.
٧. يشترط لإعفاء أبنية مراكز الشباب والرياضة المنشأة وفقا للقانون ما يأتي:-
  - أن تكون مسجلة وفقا للقانون.
  - أن تكون معدة لمزاولة النشاط الشبابي أو الرياضي.أما العقارات والمحلات الملحقة بمراكز الشباب والمؤجرة للغير فلا تعفي من الضريبة.
٨. بالنسبة للعقارات المملوكة للجهات الحكومية الأجنبية فيشترط لإعفائها من الضريبة ما يأتي:
  - التحقق من ملكيتها لتلك الجهات.
  - أن تكون المعاملة بالمثل لدى الدول المالكة لها.أما إذا لم يكن للضريبة مثل في أى من الدول الأجنبية جاز لوزير المالية بعد اخذ رأى وزير الخارجية إعفاء هذه العقارات من الضريبة.

وفي جميع الأحوال إذا زالت عن أى عقار مبني أسباب الإعفاء وجب علي المكلف بأداء الضريبة تقديم إقرار بزوال سبب الإعفاء للمأمورية المختصة وذلك خلال ستين يوما من تاريخ زوال سبب الإعفاء وذلك لإعادة ربط الضريبة اعتبارا من أول يناير من السنة التالية.

#### **ثانيا: ترفع الضريبة في الأحوال الآتية:-**

١. إذا أصبح العقار معفيا علي النحو السابق بيانه.
  ٢. إذا تهدم أو تخرب العقار كليا أو جزئيا إلي درجة تحول دون الانتفاع به كليا أو جزئيا.
  ٣. إذا أصبحت الأرض الفضاء المستقلة عن العقارات المبنية غير مستغلة.
- ويكون رفع الضريبة علي العقار كله أو جزء منه بحسب الأحوال.

#### **ويكون رفع الضريبة وفقا للإجراءات التالية:-**

- يقدم المكلف بأداء الضريبة عن كل وحدة يطلب رفع الضريبة عنها طلبا بذلك للمأمورية المختصة علي النموذج المعد لذلك متضمنا اسمه وصلته بالعقار وسبب طلب رفع الضريبة مشفوعا بالمستندات إن وجدت.
- سداد تامين قدرة خمسون جنيها عن كل وحدة يطلب رفع الضريبة عنها ويرد هذا التامين في حالة قبول الطلب.
- علي المكلف بأداء الضريبة أن يرفق بطلبه ما يدل علي أداء آخر قسط مستحق من الضريبة وقت تقديم الطلب.
- تتولي المأمورية المختصة إحالة الطلبات إلي لجان الحصر والتقدير لنظرها والفصل فيها.
- يجوز للمكلف بأداء الضريبة الطعن في قرار لجنة الحصر خلال ثلاثين يوما من تاريخ إخطاره بالقرار بموجب خطاب موصى عليه بعلم الوصول أمام لجنة الطعن المختصة.