

أسئلة عن القانون

١- هل الضريبة على العقارات المبنية هي ضريبة جديدة؟

أسئلة عن التصالح الضريبي

٢- كيف يتعامل القانون الجديد مع أصحاب العقارات التي لم يسبق تسجيلها لدى مصلحة الضرائب العقارية؟

أسئلة عن المكلفين بأداء الضريبة

٣- من هو المكلف بأداء الضريبة؟

٤- من المسئول عن سداد الضريبة المالك ام المستأجر؟

أسئلة عن نطاق سريان الضريبة (الخضوع للضريبة)

٥- ماهي العقارات التي ستخضع لهذه الضريبة؟

٦- ماهو موقف العقارات التامة وغير المشغولة؟

٧- هل سيتم فرض هذه الضريبة على الاراضي الفضاء؟

٨- ماهي حالات عدم الخضوع للضريبة؟

٩- هل العقارات المملوكة للهيئات الحكومية تخضع للضريبة؟

١٠- هل العقارات المملوكة للدولة ملكية خاصة تخضع للضريبة أم لا؟

أسئلة عن تقديرات القيمة الايجارية والجهة المختصة بها وأسس التقدير

١١- ماهي أسس تقدير القيمة الايجارية المتخذة أساسا لحساب الضريبة على العقارات المبنية؟

١٢- ماهو سعر الضريبة؟

١٣- ماهي مصاريف الصيانة التي يتم استبعادها من حساب الضريبة؟



١٤- ماهى الجهة التى ستتولى تقدير القيمة الايجارية للعقارات ؟

١٥- ما الذى يضمن أن تقديرات هذه اللجان لايشوبها الفساد والرشوة ؟

١٦- هل هناك تأثير للجان الحصر والتقدير على القيمة الايجارية (وعاء الضريبة) ؟

١٧- هل القيمة الايجارية (وعاء الضريبة) فى هذا القانون هى ذاتها الايجارات الجديدة ؟

أسئلة عن مدة الحصر العام واعادة التقدير

١٨- ماهى المدة التى سيظل التقدير سارى خلالها ؟ وما هى أسس تحديد هذه المدة ؟

١٩- هل ستتضاعف الضريبة بعد مدى مدة التقرير المحددة بخمس سنوات فى هذا القانون ؟

٢٠- كيف يتم حماية الممول من أى زيادة كبيرة فى الضريبة عند اعادة تقييم العقار ؟

أسئلة نشر و اعلان و اخطار الممول بالتقديرات وحقه فى الطعن عليها

٢١- كيف يعلم المكلف بالضريبة التى تقررت على عقارة ؟

٢٢- هل يحق للمكلف الطعن على تقديرات القيمة الايجارية (واء الضريبة) والضريبة التى أعلن

بها ؟ وكيف ؟

٢٣- يتخوف البعض من عدم حيادية لجان الطعن ؟

أسئلة عن الازدواج الضريبى بين (الاطيان الزراعية والعقارات المبنية)

٢٤- ماموقف العقارات المقامة على ارض زراعية مربوطة بضريبة الاطيان ؟

٢٥- ماهى العلاقة بين ضريبة الاطيان المفروضة على الاراضى الزراعية والضريبة على العقارات

المبنية ؟



أسئلة عن الاقرارات الضريبية

٢٦- من المكلف بتقديم الاقرار الضريبي ؟

٢٧- هل المستأجر ملزم بتقديم الاقرار ؟

٢٨- كيف يتم تقديم الاقرار مما يملك عدة وحدات في عقار واحد ، ومن يملك وحدة واحدة في ذات العقار ؟

٢٩- متى يقدم المكلف اقراره الضريبي وهل يقدم سنويا مثل الضرائب على الدخل ؟

٣٠- هل يمكن للمكلف بأداء الضريبة أن يوكل أحدا غيره لاستلام الاقرار وتسليمه ؟

٣١- هل يتم تقديم اقرار عن الوحدة المعفاة من الضريبة ؟

٣٢- ماهي الحالات التي لا يتم تقديم اقرارات ضريبة عنها ؟

٣٣- اين يتم تقديم الاقرارات الضريبية ؟

٣٤- هل يحق لاي فرد من افراد الاسرة تقديم الاقرار ، الخاص بوالدي ام هناك ضرورة في وجود توكيل رسمي منه ؟

٣٥- امتلك أنا اخواتي عقار نؤجر وحداته موسميا وليس بشكل دائم فهل نذكر الايجار الموسمي في الاقرار الضريبي ومن ثم نحاسب ضريبيا على انة مؤجر طوال العام ؟

٣٦- أقيم أنا واخواتي في ستة وحدات بالعقار كملك فأى ايجار اذكرة في الاقرار الضريبي ؟

٣٧- لدى شقة ببولاق الدكرور وفيلا بالهرم وعمارة بالعجوزة ، فهل يتم تقديم اقرار واحد ، ام اقرار عن كل وحدة ، وهل يتم تقديم الاقرارات جميعها في مقر واحد ؟

٣٨- امتلك عمارة بالسادس من أكتوبر غير مشغولة عبارة عن خرسانات وطوب احمر وليس بها كهرباء فهل يتم تقديم اقرار لها ؟



٣٩- املك شقة تابعة للتعاونيات ولم يتم سداد الاقساط عنها بالكامل حتى الان هل يتم تقديم اقرار

ضريبي لها؟

٤٠- عندي محل تمليك لم يتم استلامه حتى الان وما زال تحت التشطيب هل يتم تقديم اقرار ضريبي

له؟

٤١- شخص يملك وحدة بمساكن شيراتون بعقد تمليك من شركة مصر الجديدة للاسكان والتعمير هل

ملزم بتقديم اقرار بأسمه أو أن الشركة المملكة هي الملزمة بتقديم الاقرار؟

٤٢- عقار يملكه ورثة قام احد الورثة بشراء وحدة بموجب عقد موقع من باقى الورثة وسدد ثمنه

وأصبحت الوحدة ملكة هل ملزم بتقديم اقرار منفصل بأسمه أم يدخل ضمن اقرار العقار بمعنى اخر

موقف العقار الذى به جزء مؤجر للغير وبعض الوحدات تمليك للغير؟

٤٣- أملك أنا وأخواتى جراج فى عمارة سكنية ويتم استغلاله مقابل اجر ولا املك أى وحدات أخرى

بالعمارة فهل يخضع هذا الجراج للضريبة ، وهل سيتم تقديم اقرار ضريبي عنه؟

٤٤- ما هو وضع تقديم الاقرارات عن المباني التى تحت الانشاء (تمت اقامة هيكل خرساني فقط)

وتوقف المالك عن اتمام البناء؟

٤٥- ما هو وضع تقديم الاقرارات عن الوحدات التى يمتلك فيها المالك المبنى دون الارض : لان البائع

باع الوحدة دون حق المشتري فى تلك الارض (حق الانتفاع فقط) مثل اراضى القوات المسلحة؟

٤٦- ما هو وضع المالك الذى لديه عدة وحدات سكنية فى مناطق متفرقة (القاهرة ، اساحل الشمالى

، الغردقة) هل سيقدم اقرار الحصر لكل مأمورية على حدة؟

أسئلة عن الاعفاءات الضريبية

٤٧- ماهى الاعفاءات التى أقرها القانون الجديد عليها؟

٤٨- ماهى الاعفاءات التى أبقي القانون الجديد عليها؟

٤٩- ماهى شروط اعفاء الابنية المملوكة للجمعيات والمنظمات العمالية المخصصة لماكتب اداراتها

أو لممارسة الاغراض التى أنشئت من أجلها؟



٥٠- ما هي شروط اعضاء المؤسسات التعليمية والمستشفيات والمستوصفات والملاجئ والمبرات ؟

٥١- ما هي شروط اعضاء ابنية مراكز الشباب والرياضة المنشأة وفقا للقانون؟

٥٢- ما هي شروط اعضاء العقارات المملوكة للجهات الحكومية الاجنبية ؟

٥٣- ماهي شروط اعضاء الدور المستخدمة في المناسبات الاجتماعية ؟

٥٤- ما هو الاجراء المتبع اذا زالت عن العقار أسباب الاعفاء من الضريبة ؟

٥٥- ما هو الوضع بالنسبة للشقق المؤجرة وفقا للايجارات القديمة ؟

٥٦- هل هناك حدود للاعفاء في هذا القانون ؟

أسئلة عن رفع الضريبة

٥٧- ما هي حالات الرفع المؤقت للضريبة ؟

٥٨- ما هو المطلوب من المكلف اذا ما انطبقت عليه احدى حالات رفع الضريبة ؟

٥٩- ما هو الاجراء المتبع في حالة زوال سبب الرفع ؟

أسئلة عن تحصيل الضريبة

٦٠- متى يستحق سداد الضريبة ؟

٦١- أين سيتم سداد الضريبة العقارية ؟

٦٢- كيف يمكن للمكلف سداد الضريبة اذا كانت ظروفه لاتسمح بالانتقال من مكان لآخر ؟

٦٣- ما هو الوضع بالنسبة لمن لا يستطيع لظروفه الاقتصادية أو الاجتماعية سداد الضريبة عن

مسكنة الذي يقيم فيه اذا كان هذا المسكن ملكة ؟

٦٤- ما هي الاجراءات الواجب اتباعها حال عدم القدرة على الوفاء بدفع الضريبة ؟



أسئلة عن العقوبات الضريبية

٦٥- ما هي حالات التهرب من أداء الضريبة؟

٦٦- ما هي عقوبة التهرب من أداء الضريبة؟

٦٧- ما موقف المكلف بأداء الضريبة المتأخر عن السداد في الميعاد؟

٦٨- هل سيتم احتساب غرامات تأخير عن مطالبة الممول بالضريبة بعد الحصر والتقدير عن السنوات التي لم يتم سداد الضريبة عنها؟

٦٩- ما هي عقوبة عدم تقديم الإقرار؟

٧٠- هل هناك امكانية للتصالح مع المصلحة؟

٧١- هل الوحدات المستخدمة في أغراض تجارية أو صناعية تختلف من حيث المعاملة الضريبية عن الوحدات السكنية؟

٧٢- كيف يتم حساب العيب الضريبي في القانون الجديد للوحدات السكنية؟

أسئلة عن القانون

١- هل الضريبة على العقارات المبنية هي ضريبة جديدة؟

القانون الجديد للضريبة على العقارات المبنية لايفرض ضريبة جديدة ، فهي ضريبة مفروضة بالفعل بموجب القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ . والذي ظل ساريا حتى صدور القانون الجديد ، فالمواطنون يدفعون هذه الضريبة تحت مسمى تعارف المجتمع على أنه " العوايد " وهو فى الاصل الضريبة على العقارات المبنية ، وتفرض هذه الضريبة وفقا للقانون السابق رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ كنسبة من القيمة الاجارية للعقار بسعر ١٠% للوحدات غير السكنية ووفقا للشرائح التصاعدية بالنسبة للوحدات السكنية بسعر يبدأ من ١٠% ويصل لاعلى معدلاته فى الشريحة الاعلى بسعر ٤٠% .

ولم يخرج القانون الجديد عن الاساس الذى تفرض عليه الضريبة ، فالضريبة ستفرض على القيمة الاجارية للعقارات ، وانما يأتى الاختلاف الاساسى بين القانونين فى أن القانون الجديد يأخذ بالحد الأدنى لمعدلات الضريبة بسعر ١٠% .

أسئلة عن التصالح الضريبي

٢- كيف يتعامل القانون الجديد مع أصحاب العقارات التى لم يسبق تسجيلها لدى مصلحة الضرائب العقارية؟

لبناء علاقة تقوم على الثقة بين المجتمع الضريبي والمصلحة نص القانون صراحة على اعفاء المكلفين غير المسجلين بأجهزة الضرائب العقارية من سداد أى أعباء ، تترتب على الضريبة عن السنوات السابقة ، بشرط التقدم بأقرارات عن عقاراتهم خلال سنة من تاريخ العمل بهذا القانون لمحاسبة ضريبيها بأثر فوري وليس بأثر رجعى .

أسئلة عن المكلفين بأداء الضريبة

٣- من هو المكلف بأداء الضريبة ؟

المكلف بأداء الضريبة هو مالك العقار المبنى أو من له علية 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 بأداء الضريبة نيابة عن من يمثله .

٤- من المسئول عن سداد الضريبة المالك ام المستأجر ؟

يؤكد القانون على ان المالك أو من له حق عيني بالانتفاع أو بالاستغلال هو المكلف بأداء الضريبة على العقارات المبنية .

أى أن المستأجر لا يعد أحد المكلفين بأداء هذه الضريبة كما أنه لا يجوز الرجوع على المستأجر لسداد الضريبة الا فى حدود الأجرة المستحقة عليه وبعد رفض المالك سدادها وبعد أن تخطرة مصلحة الضرائب العقارية بذلك بكتاب موسى عليه بعلم الوصول وفى هذه الحالة يعد الايصال الذى يحصل عليه المستأجر - بما يفيد تحصيل الضريبة منه - ايصال من المكلف بأداء الضريبة بأستيفائة للأجرة المستحقة له وفى حدود ماتم أداة للمصلحة وبالتالي لايجوز للمالك الرجوع على المستأجر بطلب الاجرة المسددة منة لجهة التحصيل أو اقامة دعاوى قضائية بطردة لعدم سداد الاجرة .

أسئلة عن نطاق سريان الضريبة (الخضوع للضريبة)

٥- ماهى العقارات التى ستخضع لهذه الضريبة ؟

تسرى هذه الضريبة على كافة العقارات المبنية المقامة على ارض مصر عدا غير الخاضعة للضريبة . سواء كانت مؤجرة أو يقيم فيها المالك المكلف بأداء الضريبة بنفسه وسواء كانت تامة ومشغولة ، أو تامة وغير مشغولة ، أو مشغولة على غير اتمام .

ويعنى هذا أن كافة المباني القائمة حاليا خاضعة للضريبة سواء كانت فيلات مبنية أو عمارات أو عوامات أو شاليهات ، أيا كان موقعها الجغرافى .

وتفرض الضريبة أيضا على الاراضى الفضاء المستغلة جراجات - مشاتل - مؤجرة وغيرها ، على ان ترفع الضريبة اذا أصبحت الاراضى الفضاء غير مستغلة .

كما تخضع للضريبة التركيبات التى تقام على أسطح أو واجهات العقارات اذا كانت مؤجرة أو كان التركيب مقابل نفع أو أجر والمقصود بالعقار فى القانون الجديد هو كل وحدة سكنية فى المبنى وليس المبنى بالكامل .

٦- ماهو موقف العقارات التامة وغير المشغولة ؟

طالما أن المبنى قد أقيم وأصبح تام البناء فأنه سيخضع للضريبة على العقارات المبنية حتى وأن ظل غير مشغول . ومن ثم فإن القانون الجديد لم يعالج حالات الخلو فلا مجال هنا للقول برفع الضريبة عن الوحدات التى يتم اخلائها .

٧- هل سيتم فرض هذه الضريبة على الاراضى الفضاء ؟

لا يتم فرض الضريبة على الاراضى الفضاء طالما لم يتم استغلالها فأذا ما قام المكلف بأداء الضريبة بأستغلالها بأى نوع من أنواع الاستغلال فأنها تخضع للضريبة سواء كانت ملحقة بالمبنى أو مستقلة أو غير مسورة .

أسئلة عن عدم الخضوع للضريبة

٨- ماهى حالات عدم الخضوع للضريبة ؟

- حددت المادة (١١) من القانون ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨ حالات عدم الخضوع للضريبة وهى :-
العقارات المبنية المملوكة للدولة والمخصصة لغرض ذى نفع عام.
وكذا العقارات المبنية المملوكة للدولة ملكية خاصة على ان تخضع للضريبة من أول الشهر التالى لتاريخ التصرف فيها للأفراد أو للأشخاص الاعتبارية .
الابنية المخصصة لاقامة الشعائر الدينية أو لتعليم الدين .
العقارات المبنية التى تنزع ملكيتها للمنفعة العامة وذلك من تاريخ الاستيلاء الفعلى بواسطة الجهات التى نزع ملكيتها .
الاحواش ومبانى الجبانات .

٩- هل العقارات المملوكة للهيئات الحكومية تخضع للضريبة ؟

- الهيئات الحكومية المملوكة للدولة لاتخضع للضريبة اذا كانت مخصصة لغرض النفع العام .

١٠- هل العقارات المملوكة للدولة ملكية خاصة تخضع للضريبة أم لا ؟

- العقارات المملوكة للدولة ملكية خاصة للضريبة وفقا لحكم المادة (١١) من القانون ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨ ولكن اذا ماتصرفت الدولة فى ملكيتها الخاصة بالبيع مثلا للأفراد والشركات فأنها تخضع للضريبة اعتبارا أول الشهر التالى لتاريخ التصرف .



أسئلة عن تقديرات القيمة الايجارية والجهة المختصة بها وأسس التقدير

١١- ماهى أسس تقدير القيمة الايجارية المتخذة أساسا لحساب الضريبة على العقارات المبنية ؟

تقدر القيمة الايجارية للعقارات المبنية بمعرفة لجان الحصر والتقدير المنصوص عليها فى المادة (١٣) من القانون ، وذلك بعد تقسيمها وفقا لاسس وقواعد التقييم التى تعتمد عليها لجان الحصر والتقدير .

١٢- ماهو سعر الضريبة ؟

سعر الضريبة ١٠% من القيمة الايجارية السنوية للوحدات السكنية والغير سكنية .

١٣- ماهى مصاريف الصيانة التى يتم استبعادها من حساب الضريبة ؟

يتم استبعاد ٣٠% مقابل مصاريف الصيانة للمباني السكنية ، ٣٢% مقابل تلك المصاريف للمباني الغير السكنية .

١٤- ماهى الجهة التى ستولى تقدير القيمة الايجارية للعقارات ؟

تتولى تقدير القيمة الايجارية لجان تسمى (لجان الحصر والتقدير) تشكل برئاسة مندوب عن مصلحة الضرائب العقارية ، كما أن دور اللجان محدود جدا فى التأثير على القيمة الايجارية لأن التقدير يحدد بعد وضع بيانات اقرار الممول الذى يحررها بنفسه وكذا بيانات الحصر الذى تم بمعرفة اللجنة فى النماذج الرياضية المعدة لغرض التقدير داخل الحواسب التى تخرج نتائجها التى تمثل الواقع بنسبة كبيرة جدا .

١٥- ما الذى يضمن أن تقديرات هذة اللجان لايشوبها الفساد والرشوة ؟

ستقوم اللجان بالتحقق من مجموعة كبيرة من المواصفات الموضوعية ، لمكان العقار (مثل عرض الشارع وهل به اشجار أم لا وهل مرصوف رصفا جيدا أو لا وهل يطل على حديقة أو نهر أو بحر أو غيرة) وطبيعة مواد البناء وتاريخ البناء وطبيعة الحى المقام فيه العقار (وهل به مرافق أم لا وهل هى مصانة وهل تصل المرافق لكافة الوحدات) كما سيتم عمل استطلاع لاسعار الايجارات السارية فى المنطقة التى يقع فيها العقار واسعار البيع للعقارات فى المنطقة خلال الخمس سنوات السابقة على تاريخ



التقييم ولا تقوم اللجنة بأجراءات تقدير القيمة الايجارية بل يتم تحديدها مركزيا بواسطة حسابات وبرامج الية .

١٦- هل هناك تأثير للجان الحصر والتقدير على القيمة الايجارية (وعاء الضريبة) ؟

دور اللجان مدود جدا فى التأثير على القيمة الايجارية لسببين هما :-

اولا : لأن تشكيلها برئاسة مندوب عن مصلحة الضرائب العقارية وعضوية مندوب عن المحافظة الواقع بها العقار واحد المكلفين بأداء الضريبة فى نطاق اختصاص اللجنة ، يختارهما المحافظ المختص .

ثانيا : لأن التقدير يحدد بعد وضع بيانات لاقرار الممول الذى يحررها لنفسه وكذا بيانات الحصر الذى تم بمعرفة اللجنة وفقا لعوامل التقدير المحددة باللائحة التنفيذية للقانون ، وهذه البيانات يتم افرغها فى النماذج الرياضية .

المعدة لغرض التقدير داخل الحواسب التى تخرج نتائجها ممثلة للواقع بنسبة كبيرة .

١٧- هل القيمة الايجارية (وعاء الضريبة) فى هذا القانون هى ذاتها الايجارات الجديدة ؟

هناك اختلاف كبير بين الاثنين حيث أن الايجارات الجديدة تحكمها العلاقة الايجارية بين المالك والمستأجر وفق أحكام القانون ٤ لسنة ١٩٩٦ . وتطبق بشأنها أحكام القانون المدنى وتسرى عليها نصوص وأحكام ومبادئ القانون المدنى مثل (العقد شريعة المتعاقدين) من حيث القيمة الايجارية المتفق عليها فى العقد المبرم بين المالك والمستأجر ومدة العقد وكلها تكون رضائية بين طرفى العقد بحيث يمكن زيادة القيمة الايجارية فى أى وقت حسبما يترأى للمالك والمستأجر .

أما بالنسبة للقيمة الايجارية فى هذا القانون فتحدها لجان الحصر والتقدير بمراعاة الاسس الواردة فى القانون ولائحة التنفيذية والتى قدر تقدر بأقل من القيمة الايجارية المتفق عليها بين المالك والمستأجر . فهى قيمة ايجارية حكومية وافترضية بقصد تحديد وعاء الضريبة تمهيدا لاحتسابها وليس معيار لتنظيم العلاقة بين المالك والمستأجر .

أسئلة عن مدة الحصر العام واعادة التقدير

١٨- ماهى المدة التى سيظل التقدير سارى خلالها ؟ وما هى أسس تحديد هذه المدة ؟

المدة التى سيظل التقدير سارى خلالها هى خمس سنوات (نهاية ديسمبر ٢٠١٨) يعاد بعدها التقدير وقد حددت هذه المدة لملاحقة التغييرات الاقتصادية المطردة كما أنها فترة زمنية تتناسب مع أوضاع سوق العقارات فى مصر بما يضمن عدم تزايد الفجوة بشكل واسع بين العقارات خلال التقديرات المتتالية.

١٩- هل ستتضاعف الضريبة بعد مدى مدة التقرير المحددة بخمس سنوات فى هذا القانون ؟

حدد المشروع الى هذا القانون حدا أقصى لزيادة القيمة الايجارية بقدر ٣٠% عن القيمة التقديرية المقدره فى الخمس سنوات السابقة و ٤٥% لغير سكنى .

٢٠- كيف يتم حماية الممول من أى زيادة كبيرة فى الضريبة عند اعادة تقييم العقار ؟

حدد المشروع فى القانون حد أقصى لزيادة القيمة الايجارية (وعاء الضريبة) فقد نص صراحة على عدم جواز أن يترتب على اعادة التقدير كل خمس سنوات زيادة فى قيمة الضريبة تزيد على ٣٠% للوحدات السكنية و ٤٥% للوحدات غير السكنية وهو مايعنى أن الزيادة السنوية فى القيم الايجارية المقدره لأغراض الضريبة لن تتعدى فى المتوسط ٥,٣% للوحدات السكنية ونحو ٧,٥% لغير ذلك من العقارات حيث أنها زيادة تتراكم على مدار الخمس سنوات .

أسئلة نشر و اعلان و اخطار الممول بالتقديرات و حقة فى الطعن عليها

٢١- كيف يعلم المكلف بالضريبة التى تقررت على عقارة ؟

قرر المشروع فى هذا القانون الاعلان عن تقديرات القيمة الايجارية (و عاء الضريبة) بعد اعتمادها من وزير المالية وذلك فى كافة الاماكن التى يتردد عليها غالبية المكلفين وسوف تحدد اللائحة التنفيذية تلك الاماكن (كمقار المحافظات و مجالس المدن و الاحياء و مراكز الشرطة ... الخ) هذا فضلا عن النشر عن اتمام هذه التقديرات فى الجريدة الرسمية . بالاضافة الى اخطار المكلف بأداء الضريبة بتلك التقديرات و الضريبة بكتاب موسى عليه بعلم الوصول أو من خلال الصراف على العنوان الثابت بالمأمورية المختصة أو على لعنوان المختار الوارد بالأقرار المقدم منة .

٢٢- هل يحق للمكلف الطعن على تقديرات القيمة الايجارية (واء الضريبة) و الضريبة التى أعلن بها ؟ وكيف ؟

اذا ما رأى المكلف بأداء الضريبة أن القيمة الايجارية التى قدرتها لجان الحصر و التقدير و من ثم الضريبة أن فيها مغالاة و زيادة عما هو قائم أو مرضى بالنسبة له .

فلة الحق فى الطعن أولا امام لجان الطعن المشكلة وفقا لهذا القانون بكل محافظة و ثانيا له الحق ايضا فى اللجوء للقضاء الادارى . و على المكلف تقديم طعنة للمديرية أو المأمورية مع سداد تأمين لجدية الطعن مقدارة خمسون جنيها لنظر طعنة .

٢٣- يتخوف البعض من عدم حيادية لجان الطعن ؟

اذا مانظرنا لتشكيل تلك اللجان يستبين منه أن رئيس اللجنة من أحد نوى الخبرة من غير العاملين الحاليين أو السابقين فى الضرائب العقارية و يوجد بها عضو فقط يمثل جهة ربط و تحصيل الضريبة و مهندس استشارى فى المجال الانشائى أو احد خبراء التقييم العقارى ، ترشحهما نقابة المهندسين أو الهيئة العامة للرقابة المالية أو البنك المركزى من بين المقيدين فى سجلات النقابة أو الهيئة أو البنك ، على أن يكون المرشح منها فى عضوية اللجنة من بين المكلفين فى نطاق اختصاص اللجنة .

هذا فضلا عن عدم جواز الجمع بين عضوية لجنة الحصر و التقدير و عضوية لجان الطعن لضمان الحيادية و الشفافية .



أسئلة عن الازدواج الضريبي بين (الاطيان الزراعية والعقارات المبنية)

٢٤- ماموقف العقارات المقامة على ارض زراعية مربوطة بضريبة الاطيان ؟

تسرى الضريبة على العقارات المبنية المقامة على الاراضى الزراعية على ان ترفع عنها ضريبة الاطيان منعا للازدواج الضريبي وذلك كلة بمراعاة أحكام قوانين حماية الرقعة الزراعية والتي تتيح البناء على هذا النوع من الاراضى بشروط محددة فى هذه القوانين .

٢٥- ماهى العلاقة بين ضريبة الاطيان المفروضة على الاراضى الزراعية والضريبة على العقارات المبنية ؟

اهتم القانون الجديد للضريبة على العقارات المبنية بالقضاء على اية علاقة قد تسهم فى خلق نوع من التداخل بين أحكام الضريبة على العقارات المبنية والضريبة على الاراضى الزراعية .

فقد نص القانون الجديد على رفع ضريبة الاطيان فى حالة خضوع العقارات المبنية المقامة على الاراضى الزراعية للضريبة على العقارات المبنية .

كما الغى هذا القانون ضريبة الدخل المفروضة على ايرادات الثروة العقارية الناتجة عن الاراضى الزراعية بموجب قانون الضريبة على الدخل الصادر بالقانون رقم ٩١ لسنة ٢٠٠٥ .

أسئلة عن الاقرارات الضريبية

٢٦- من المكلف بتقديم الاقرار الضريبي ؟

كل مكلف بأداء الضريبة هو الملزم بتقديم الاقرار الضريبي ، ومن ثم فمالك العقار المبنى أو من له عليية حق عيني بالانتفاع أو بالاستغلال ، سواء كان شخصا طبيعيا أو اعتباريا ، ويكون الممثل القانوني للشخص الاعتباري أو للشخص الطبيعي غير كامل الاهلية مكلفا بأداء الضريبة نيابة عن من يمثله ، هم الملزمين بتقديم الاقرار الضريبي .

٢٧- هل المستأجر ملزم بتقديم الاقرار ؟

المستأجر ليس مالكا أو منتفعا أو مستغلا للعقار ، ومن ثم فهو غير ملزم بتقديم الاقرار .

٢٨- كيف يتم تقديم الاقرار مما يملك عدة وحدات في عقار واحد ، ومن يملك وحدة واحدة في ذات العقار ؟

كل مالك لعقار ، او وحدة في عقار ملزم بتقديم اقرار ضريبي عما يملكه .
بالنسبة لمن يملك عدة وحدات في عقار فعليه تقديم اقرار واحدا ، على أن يقدم عدة استمارات بعدد الوحدات التي يمتلكها (صفحة ٥ من الاقرار) .

وبالنسبة لمن يملك وحدة واحدة في ذات العقار فيقدم اقرار عن هذه الوحدة .

٢٩- متى يقدم المكلف اقراره الضريبي وهل يقدم سنويا مثل الضرائب على الدخل ؟

يقدم المكلف اقراره الضريبي في حالة الحصر الخمسى مرة واحدة كل خمس سنوات وذلك في النصف الثانى من السنة السابقة للحصر عن كل من العقارات التي يملكها او ينتفع بها .

أما اذا كان عقارة مستجدا أو أضاف وحدات على عقاره (بناء أدوار أخرى – تعليية) وكان عقاره قد سبق حصره أو أحدث في عقارة تعديلات أثرت على القيمة الايجارية أو استغل أرضا كانت فضاء .

فيجب عليية تقديم اقرار في موعد أقصاه نهاية شهر ديسمبر من السنة التي حدثت أطرات فيها أو عليها تلك المستجدات .



٣٠- هل يمكن للمكلف بأداء الضريبة أن يوكل أحدا غيره لاستلام الاقرار وتسليمة ؟

يمكن للمكلف انابة غيره فى استلام الاقرار وتسليمة للمأمورية المختصة شريطة قيامه بتحرير الاقرار والتوقيع عليه وعلى مسئولية .

٣١- هل يتم تقديم اقرار عن الوحدة المعفاة من الضريبة ؟

نعم يتم تقديم الاقرار عن الوحدة المعفاة من الضريبة ، على ان يتم اتخاذ اجراءات الاعفاء نحوها وفقا لاحكام القانون .

٣٢- ماهى الحالات التى لا يتم تقديم اقرارات ضريبة عنها ؟

لا يتم تقديم الاقرارات الضريبية عن الوحدات غير الخاضعة للضريبة العقارية والتى حددها القانون فى المادة ١١ مئة وهى :

- العقارات المبنية المملوكة للدولة والمخصصة لغرض ذى نفع عام .
- وكذا العقارات المبنية المملوكة للدولة ملكية خاصة على ان تخضع للضريبة من أول الشهر التالى لتاريخ التصرف فيها للأفراد أو للأشخاص الاعتبارية .
- الابنية المخصصة لاقامة الشعائر الدينية أو لتعليم الدين .
- العقارات المبنية التى تنزع ملكيتها للمنفعة العامة وذلك من تاريخ الاستيلاء الفعلى بواسطة الجهات التى نزعت ملكيتها .
- الاحواش ومبانى الجبانات .

كما لا يتم تقديم الاقرارات عن الوحدات تحت الانشاء (غير التامة وغير مشغولة)

٣٣- اين يتم تقديم الاقرارات الضريبية ؟

الاصل ان يتم تقديم الاقرارات الى مأمورية الضرائب العقارية الواقع فى دائرتها العقار ، ولكن تيسيرا على الممولين الذين يمتلكون عدة وحدات فى بعض المحافظات فيمكنهم تقديم الاقرارات الضريبية فى اى محافظة .



٣٤- هل يحق لاي فرد من افراد الاسرة تقديم الاقرار ، الخاص بوالدى ام هناك ضرورة فى وجود توكيل رسمى منة ؟

لا بد من وجود توكيل رسمى من الوالد ، أو ان يتقدم بنفسه لتقديم الاقرار .

٣٥- امتلك أنا اخواتى عقار نؤجر وحداته موسميا وليس بشكل دائم فهل نذكر الايجار الموسمى فى الاقرار الضريبي ومن ثم نحاسب ضريبييا على انة مؤجر طوال العام ؟

الضريبة العقارية ضريبة عينية تفرض على العقار ذاته وليس على الايراد التى يدرة العقار ، ويتم تقدير القيمة الايجارية السنوية (وعاء الضريبة) بمعرفة لجان الحصر والتقدير وفقا لمعايير وأسس معينة تضمنها القانون .

٣٦- أقيم أنا واخواتى فى ستة وحدات بالعقار كمالك فأى ايجار انكرة فى الاقرار الضريبي ؟

تترك الخانة الخاصة بالايجار (قديم - جديد - مفروش وأخرى) وكذلك الخانة الخاصة بالقيمة الايجارية خالية دون ذكر اى بيانات طالما أنكم مالكين ولستم مستأجرين .

٣٧- لدى شقة ببولاق الدكرور وفلا بالهرم وعمارة بالعجوزة ، فهل يتم تقديم اقرار واحد ، ام اقرار عن كل وحدة ، وهل يتم تقديم الاقرارات جميعها فى مقر واحد ؟

يتم تقديم اقرار عن كل وحدة على حدة ويمكن تقديم الاقرارات جميعها فى مأمورية واحدة من الثلاث مأموريات والتي تتبع جميعها مديرية الضرائب العقارية بالجيزة أو (أقرب مأمورية الى محل الاقامة الدائم) .

٣٨- امتلك عمارة بالسادس من أكتوبر غير مشغولة عبارة عن خرسانات وطوب احمر وليس بها كهرباء فهل يتم تقديم اقرار لها ؟

لا يتم تقديم اقرار عن هذه العمارة الكائنة بمحافظة السادس من أكتوبر لكونها تحت التشطيب وغير مشغولة .



٣٩- املك شقة تابعة للتعاونيات ولم يتم سداد الاقساط عنها بالكامل حتى الان هل يتم تقديم اقرار ضريبي لها ؟

عليك أن تتقدم بأقرار ضريبي عن هذه الشقة بصفتك مالك لحق الانتفاع عنها

٤٠- عندى محل تملك لم يتم استلامه حتى الان وما زال تحت التشطيب هل يتم تقديم اقرار ضريبي له ؟

لا يتم تقديم الاقرار عن المحل طالما أنه تحت التشطيب وغير مشغول منك .

٤١- شخص يملك وحدة بمساكن شيراتون بعقد تملك من شركة مصر الجديدة للاسكان والتعمير هل ملزم بتقديم اقرار بأسمه أو أن الشركة المملكة هي الملزمة بتقديم الاقرار ؟
يلتزم بتقديم اقرار عن الوحدة طالما أنه مالكا بعقد تملك من الشركة البائعة .

٤٢- عقار يملكه ورثة قام احد الورثة بشراء وحدة بموجب عقد موقع من باقى الورثة وسدد ثمنه وأصبحت الوحدة ملكة هل ملزم بتقديم اقرار منفصل بأسمه أم يدخل ضمن اقرار العقار بمعنى اخر موقف العقار الذى به جزء مؤجر للغير وبعض الوحدات تملك للغير ؟

يلتزم الوارث بتقديم اقرار منفصل عن الوحدة التى اشتراها من باقى الورثة ، أما باقى العقار يلتزم أحد الورثة بملاء اقرار واحد عن الوحدات المؤجرة للغير وذلك بتعدد الصفحات الخاصة ببيانات للوحدات محتوية العقار المشار اليه والمباعة تملك يلتزم مالكيها بتقديم اقرارات كل فيما يخصه .

٤٣- املك أنا وأخواتى جراج فى عمارة سكنية ويتم استغلاله مقابل اجر ولا املك أى وحدات أخرى بالعمارة فهل يخضع هذا الجراج للضريبة ، وهل سيتم تقديم اقرار ضريبي عنه ؟

نعم يخضع هذا الجراج للضريبة العقارية بأعتبارة جراجا عاما ويتم استغلاله مقابل ، وعليكم تقديم اقرار ضريبي عنه بصفتكم ملاك لهذا الجراج ، مع ارفاق عقد الايجار .



٤٤- ما هو وضع تقديم الاقرارات عن المباني التي تحت الانشاء (تمت اقامة هيكل خرساني فقط)
وتوقف المالك عن اتمام البناء ؟

طالما أن المبنى تحت الانشاء فإن هذه المباني لا يتم تقديم اقرارات ضريبية عنها لكونها غير خاضعة للضريبة عن العقارات المبنية .

٤٥- ما هو وضع تقديم الاقرارات عن الوحدات التي يمتلك فيها المالك المبنى دون الارض : لان الباع باع الوحدة دون حق المشتري في تلك الارض (حق الانتفاع فقط) مثل اراضى القوات المسلحة ؟
يتم تقديم الاقرار عن الوحدة ملكك ، وان كان لك حق انتفاع فقط فيتم تقديم الاقرار عن الوحدة بصفتك منتفع لها .

٤٦- ما هو وضع المالك الذى لديه عدة وحدات سكنية في مناطق متفرقة (القاهرة ، اساحل الشمالى ، الغردقة) هل سيقدم اقرار الحصر لكل مأمورية على حدة ؟

تسهيلا على مقدمى الاقرارات فيمكن تقديم الاقرارات المتنوعة لعدة وحدات سكنية كائنة في محافظات مختلفة في أحد المحافظات التابع لها العقار .

أسئلة عن الاعفاءات الضريبية

٤٧- ماهى الاعفاءات التى أقرها القانون الجديد عليها ؟

حرص القانون على منح العديد من التيسيرات والاعفاءات الضريبية لبعض العقارات المبنية لطبيعة استخدامها وكذا لكافة العقارات المبنية الخاضعة للضريبة حيث قرر المشرع الاعفاءات التالية وفقا لنص المادة (١٨) من القانون :-

- الابنية المملوكة للجمعيات المسجلة وفقا للقانون والمنظمات العمالية المخصصة لمكاتب اداراتها أو لممارسة الاغراض التى أنشئت من أجلها .

- أبنية المؤسسات التعليمية والمستشفيات والمستوصفات والملاجئ والمبرات التى لا تهدف الى ربح .

- المقار المملوكة للأحزاب السياسية والنقابات المهنية بشرط ان يتم استخدامها فى الاغراض المخصصة لها .

- الوحدة العقارية التى يتخذها المكلف سكنا خاصا رئيسيا له ولاسرتة والتى يقل صافى قيمتها الايجارية السنوية عن ٢٤ الف جنية على أن يخضع ما زاد على ذلك للضريبة ، وتشمل الاسرة فى تطبيق حكم هذا البند المكلف وزوجة والاولاد القصر .

- كل وحدة فى عقار مستعملة فى أغراض تجارية أو صناعية أو ادارية أو مهنية يقل صافى قيمتها الايجارية السنوية عن ١٢٠٠ جنية على أن يخضع ما زاد للضريبة .

- أبنية مراكز الشباب والرياضة المنشأة وفقا للقوانين المنظمة لها .

- العقارات المملوكة للجهات الحكومية الاجنبية بشرط المعاملة بالمثل .

- الدور المخصصة لاستخدامها فى مناسبات اجتماعية دون استهداف الربح .

- أندية وفنادق القوات المسلحة ودور الاسلحة والمجمعات والمراكز الطبية والمستشفيات والعيادات العسكرية والعقارات المبنية فى نطاقها وغيرها من الوحدات التى تقترحها هيئة عمليات القوات المسلحة على أن يصدر بتحديداتها قرار من وزير الدفاع بالاتفاق مع الوزير المختص وفى جميع الاحوال لاتخضع



أيا من هذه الجهات لاعمال لجان الحصر والتقدير وفقا لما تقتضيه اعتبارات شؤون الدفاع ومتطلبات الامن القومى .

٤٨- ماهى الاعفاءات التى أبقي القانون الجديد عليها ؟

أبقى القانون الجديد على الاعفاءات المقررة للعقارات المبنية الخاضعة لنظم تحديد الاجرة وفقا لأحكام القانونين رقمى ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، ١٣٦ لسنة ١٩٨١ والقوانين الخاصة بأيجار الاماكن الصادرة قبلهما الى ان يعاد التقدير لتلك العقارات فور انقضاء العلاقة الايجارية بأحدى الطرق القانونية .

بالاضافة الى بعض الاعفاءات النوعية لبعض العقارات كمقر الاحزاب والنقابات ومراكز الشباب والرياضة الخ .

٤٩- ماهى شروط اعفاء الابنية المملوكة للجمعيات والمنظمات العمالية المخصصة لمكاتب ادارتها أو لممارسة الاغراض التى أنشئت من أجلها ؟

يشترط لاعفاء الابنية المملوكة للجمعيات والمنظمات العمالية المخصصة لمكاتب ادارتها أو لممارسة الاغراض التى أنشئت من أجلها ما يأتى :

١- أن تكون الجمعيات مسجلة وفقا للقانون .

٢- أن تكون الابنية مملوكة لهذه الجمعيات أو المنظمات العمالية ومخصصة لمكاتب الادارة أو لممارسة الاغراض التى انشئت من أجلها .

أما العقارات المملوكة لتلك الجمعيات أو المنظمات العمالية وتحقق ريعا ، وكذلك الشقق أو الدكاكين الملحقة بها والمؤجرة للغير فلا تعفى من الضريبة .

٥٠- ماهى شروط اعفاء المؤسسات التعليمية والمستشفيات والمستوصفات والملاجئ والمبرات ؟

- أن تكون المؤسسات التعليمية خاضعة لاشراف وزارة التربية والتعليم أو التعليم العالى أو الازهر الشريف .

- أن تكون المسينشفيات والمستوصفات والمبرات مرخصا بها من وزارة الصحة والسكان .



- أن تكون الملاجئ خاضعة لاشراف وزارة الشؤون الاجتماعية .

- لاتهدف الى الربح .

٥١- ما هي شروط ابقاء ابنية مراكز الشباب والرياضة المنشأة وفقا للقانون؟

يشترط لبقاء ابنية مراكز الشباب والرياضة المنشأة وفقا للقانون ، ما يلي :

- أن تكون مسجلة وفقا للقانون .

- أن تكون معدة لمزاولة النشاط الشبابي أو الرياضي .

أم العقارات والمحلات الملحقة بمركز الشباب والمؤجرة للغير فلا تعفى من الضريبة .

٥٢- ما هي شروط ابقاء العقارات المملوكة للجهات الحكومية الاجنبية ؟

يشترط لبقاء العقارات المملوكة للجهات الحكومية الاجنبية التحقق من ملكيتها لتلك الجهات ، وأن تكون المعاملة بالمثل لدى الدول المالكة لها .

فإذا لم يكن للضريبة مثل في أى من الدول الاجنبية جاز لوزير المالية بعد أخذ رأى وزير الخارجية ابقاء العقارات المملوكة لها من الضريبة .

٥٣- ما هي شروط ابقاء الدور المستخدمة فى المناسبات الاجتماعية ؟

يشترط لبقاء الدور المخصصة للاستخدام فى مختلف المناسبات الاجتماعية أن تكون لاتهدف الى تحقيق الربح وذلك بمقتضى شهادة صادرة من الضرائب المصرية .

٥٤- ما هو الاجراء المتبع اذا زالت عن العقار أسباب الابقاء من الضريبة ؟

وإذا زالت عن أى عقار أسباب الابقاء من الضريبة وجب على المكلف بأدائها تقديم اقرار للمأمورية الواقع فى دائرتها العقار ، وذلك خلال ستين يوما من تاريخ زوال سبب الابقاء لاعادة ربط العقار بالضريبة اعتبارا من أول يناير من السنة التالية لتاريخ زوال سبب الابقاء عنه .

٥٥- ما هو الوضع بالنسبة للشقق المؤجرة وفقا للايجارات القديمة ؟



يوجب القانون الجديد الاخذ بالقيم الايجارية للعقارات المبنية الخاضعة لنظم تحديد الاجرة وكذلك الاعفاءات المقررة لها وفقا لاحكام القوانين السارية فى شأنها ، وتشمل القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الاماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ، والقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الاحكام الخاصة بتأجير وبيع الاماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ، والقوانين الخاصة بأيجار الاماكن الصادرة قبلهما ولن يتم تقدير القيم الايجارية لهذة الوحدات الا فى حالة انقضاء العلاقة الايجارية لاسباب قانونية وسوف يستفيد من ذلك المالك المقيم والمالك المؤجر .

٥٦- هل هناك حدود للاعفاء فى هذا القانون ؟

يصل حد الاعفاء فى القانون الجديد الى (٢٤٠٠٠٠ جنية) من القيمة الايجارية المقدره للوحدات السكنية وذلك لكل اسرة عن وحدة واحدة وهو ما يعنى ان كل العقارات التى لا تصل قيمتها حاليا فى السوق الى ٢ مليون جنية ستعفى من الضريبة . أما بالنسبة للوحدات الغير سكنية كل وحدة فى عقار مستعملة فى أغراض تجارية أو صناعية أو ادارية أو مهنية يقل صافى قيمتها الايجارية السنوية عن ١٢٠٠ جنية على ان يخضع ما زاد للضريبة .

أسئلة عن رفع الضريبة

٥٧- ما هي حالات الرفع المؤقت للضريبة؟

أجاز المشرع رفع الضريبة كلياً أو جزئياً بحسب الاحوال ، لبعض الحالات مؤقتاً لحين زوال الاسباب الموجبة لذلك وقد حصر تلك الحالات فى الأتى :-

- حالة اذا أصبح العقار معفياً وفقاً للمادة (١٨) من القانون والسالف ذكرها بالسؤال السابق .
- حالة تهدم أو تخرب العقار كلياً أو جزئياً الى درجة تحول دون الانتفاع بالعقار كلة أو جزء منه .
- اذا أصبحت الأرض المستقة عن العقارات المبنية غير مستغلة .

٥٨- ما هو المطلوب من المكلف اذا ما انطبقت عليه احدى حالات رفع الضريبة؟

المطلوب من المكلف بأداء الضريبة فى حالة انطباق احدى الحالات السابق ذكرها أن يتقدم بطلب لجهة ربط وتحصيل الضريبة مع سداد تأمين قدرة خمسون جنيهاً (لجدية طلبه) مع تقديم ما يدل على أداء آخر قسط مستحق من الضريبة قبل حدوث الحالة محل الطلب .

ويرد التأمين اذا ما قبل طلبه وتنتظر لجان الحصر والتقدير هذا الطلب وتقرر رفع الضريبة كلياً أو جزئياً اذا ما توافرت شروط احدى حالات الرفع .

٥٩- ما هو الاجراء المتبع فى حالة زوال سبب الرفع؟

وإذا زالت عن أى عقار أسباب الرفع وجب على المكلف اخطار المأمورية بذلك خلال ستين يوماً من تاريخ زوال سبب الرفع لاعادة ربط العقار بالضريبة التى كانت مفروضة قبل الرفع اعتباراً من أول السنة التالية لزوال سبب الرفع والا اعتبر متهرباً من اداء الضريبة وتطبق عليه عقوبة التهرب المنصوص عليها فى القانون .

وللمكلف بأداء الضريبة فقط الحق فى الطعن على قرارات هذه اللجان أمام لجنة الطعن .

أسئلة عن تحصيل الضريبة

٦٠- متى يستحق سداد الضريبة ؟

الضريبة تستحق سنويا وفقا لهذا القانون اعتبارا من أول يناير للسنة التالية التي تبدأ فيها اجراءات الربط وتحصيل الضريبة على قسطين متساويين الاول حتى نهاية شهر يونية والثانى حتى نهاية شهر ديسمبر من ذات السنة ، ويجوز للمكلف سدادها بالكامل فى ميعاد سداد القسط الاول . علما أن قيمة الضريبة تظل ثابتة لمدة خمس سنوات ثم يصير النظر فى إعادة تقديرها بعد انتهاء هذه الفترة إذا ما طرأ على القيمة الايجارية (وعاء الضريبة) ما يؤثر عليها بالزيادة أو النقصان .

٦١- أين سيتم سداد الضريبة العقارية ؟

يكون دين الضريبة وفقا لهذا القانون واجب الاداء فى مقر مديريات الضرائب العقارية بالمحافظات والمأموريات التابعة لها دون حاجة الى مطالبة فى مقر المدين .

٦٢- كيف يمكن للمكلف سداد الضريبة اذا كانت ظروفه لاتسمح بالانتقال من مكان لآخر ؟

الاصل أن دين الضريبة وفقا لهذا القانون واجب الاداء فى مقر مديريات الضرائب العقارية والمأموريات التابعة لها دون حاجة الى مطالبة فى مقر المدين .

ولكن مراعاة لكافة الظروف خاصة الصحية والانسانية والاجتماعية منها فأنه يمكن للمدين انابة غيره بالتوجه للمأمورية المختصة لسداد الضريبة كما يمكن ادائها بحوالة بريدية أو بشيك بنكى مقبول الدفع والمصلحة فى سبيلها الى اعداد نظام للسداد عبر الانترنت أو الفيزا كارت وذلك بخلاف توجه الصراف لمقر المدين لتحصيل الضريبة اذا كانت ظروف المكلف لاتسمح انتقالة الى مقر المديرية أو المأمورية لسداد الضريبة .

٦٣- ما هو الوضع بالنسبة لمن لايستطيع لظروفه الاقتصادية أو الاجتماعية سداد الضريبة عن

مسكنه الذى يقيم فيه اذا كان هذا المسكن ملكة ؟

سوف تتحمل الخزانة العامة اعباء الضريبة نيابة عن كافة المواطنين الذين لا يملكون دخلا يكفى لسداد الضريبة عن عقاراتهم التى تزيد قيمتها عن حد الاعفاء فهناك نص صريح فى القانون الجديد يلزم



الخبزانة العامة بتحمل الضريبة المستحقة على المكلفين بأدائها اذا طرات تغيرات اجتماعية على المكلف أو وراثته من شأنها عدم القدرة على الوفاء بدفع الضريبة ويتم ذلك وفقا لضوابط وشروط تحددها اللائحة التنفيذية .

٦٤- ما هي الاجراءات الواجب اتباعها حال عدم القدرة على الوفاء بدفع الضريبة ؟

يتقدم المكلفون بأداء الضريبة العقارية أو وراثتهم الذين طرات عليهم تغيرات اجتماعية من شأنها عدم القدرة على الوفاء بدفع الضريبة بطلب الى مديرية الضرائب العقارية الواقع في دائرتها العقار يطلبون فيه تحمل الخزانة العامة بالضريبة المستحقة عليهم ، ويجب أن يتطلب الطلب بيانا وافيا للتغيرات الاجتماعية المشار اليه ، وأن ترفق به المستندات الرسمية المؤيدة له ويتم البت في هذا الطلب بمعرفة اللجنة المشكلة من مصلحة الضرائب العقارية .

أسئلة عن العقوبات الضريبية

٦٥- ما هي حالات التهرب من أداء الضريبة ؟

حدد القانون حالات التهرب من أداء الضريبة فى الآتى :-

تقديم أوراق أو مستندات غير صحيحة أو مزورة للجنة الحصر والتقدير أو للجنة الطعن أو ابداء بيانات على غير الواقع أو الحقيقة عند الحضور للمناقشة أمام هذه اللجان بقصد التأثير على قراراتهما .

أو تقديم مستندات غير صحيحة بقصد الاستفادة بالاعفاء من الضريبة بدون وجة حق .

أو الامتناع عن تقديم الاقرار بزوال سبب الاعفاء من الضريبة .

أو تقديم مستندات غير صحيحة من شأنها اصدار قرار برفع الضريبة دون وجة حق .

ولا يجوز تحريك الدعوى الجنائية فى الجرائم السابقة الا بناء على طلب كتابى من الوزير أو من ينوب عنه .

٦٦- ما هي عقوبة التهرب من أداء الضريبة ؟

يعاقب بغرامة لا تقل عن الف جنيه و لا تجاوز خمسة الاف جنية بالاضافة الى تعويض يعادل مثل الضريبة التى لم يتم اداؤها لكل ممول خالف هذا القانون بقصد التهرب من أداء الضريبة المستحقة عليه.

٦٧- ما موقف المكلف بأداء الضريبة المتأخر عن السداد فى الميعاد ؟

قرر المشرع استحقاق مقابل تأخير على ما لا يتم أداءه من الضريبة فى الميعاد المحدد لها على أساس سعر الائتمان والخصم المعلن من البنك المركزى بالاضافة الى ٢% من قيمة المبلغ المتأخر سداة .

وفى حالة استمرار ماطلة المكلف وعدم قيامه بسداد الضريبة المستحقة عليه يتم اتخاذ الاجراءات القانونية التى قررها قانون الحجز الادارى الصادر بالقانون رقم ٣٠٨ لسنة ١٩٥٥ وذلك على الاجرة والمنقولات المملوكة للمدين فى العقار وكذلك على العقار ذاته .



٦٨- هل سيتم احتساب غرامات تأخير عن مطالبة الممول بالضريبة بعد الحصر والتقدير عن السنوات التي لم يتم سداد الضريبة عنها ؟

في حالة تأخر ربط الضريبة عن وقت استحقاقها فأنه يتم تقسيطها على مدة مساوية لمدة التأخير ، ولا تفرض غرامة تأخير في هذه الحالة لعدم توافر مناط فرضها .

٦٩- ما هي عقوبة عدم تقديم الاقرار ؟

سوف يعاقب المكلف بأداء غرامة تتراوح ما بين مائتي جنية والفي جنية في حالة عدم تقديم الاقرار الضريبي أو تضمين الاقرار بيانات غير صحيحة .

٧٠- هل هناك امكانية للتصالح مع المصلحة ؟

نعم هناك امكانية للتصالح اذا اجاز القانون لوزير المالية أو من يفوضه التصالح في الدعاوى الجنائية لجرائم عدم تقديم الاقرار أو التهرب المنصوص عليها في القانون في أى حالة تكون عليها الدعوى ولو بعد صدور حكم بات فيها وذلك مقابل أداء مبالغ الضريبة ومقابل التأخير على أساس سعر الائتمان والخصم المعلن من البنك المركزي في الاول من يناير السابق على ذلك التاريخ مضافا اليه ٢% بالإضافة الى تعويض يعادل مثل الضريبة التي لم يتم أدائها .

٧١- هل الوحدات المستخدمة في أغراض تجارية أو صناعية تختلف من حيث المعاملة الضريبية عن الوحدات السكنية ؟

تخضع الوحدات المستخدمة في أغراض تجارية أو صناعية للضريبة بسعر ١٠% بعد خصم نسبة ٣٢% مقابل مصاريف صيانة وبعدها اعاء (١٢٠٠ جنية) .

وتختلف الوحدات التجارية عن الوحدات السكنية في النسبة المخصومة مقابل تكاليف الصيانة ، حيث تبلغ هذه النسبة ٣٠% في حالة الوحدات السكنية و ٣٢% في حالة الوحدات غير السكنية .

كما تتمتع الوحدات السكنية بحد الاعفاء الضريبي البالغ ٢٤٠٠٠ جنية على أن يكون هذا الاعفاء لوحدة واحدة لكل أسرة وتشمل الاسرة في تطبيق حكم هذا البند المكلف وزوجة والاولاد القصر ، ومن ناحية أخرى يبلغ الحد الاقصى للزيادة التي تترتب على إعادة تقدير القيمة الايجارية للعقارات السكنية ٣٠%



كل خمس سنوات فى حين تبلغ هذه النسبة ٤٥% فى حالة العقارات المستعملة فى غير الاغراض السكنية .

٧٢- كيف يتم حساب العبئ الضريبي فى القانون الجديد للوحدات السكنية ؟

يتم حساب العبئ الضريبي فى القانون الجديد على النحو التالى :-

- تحديد القيمة الرأسمالية للعقار ، والتي تبلغ ٦٠% من القيمة السوقية له .
- تقدير القيمة الايجارية السنوية للعقار ، والبالغة ٣% من القيمة الراسمالية له .
- تقدير وعاء الضريبة ، من خلال استبعاد نسبة ٣٠% من القيمة الايجارية السنوية للعقار مقابل مصاريف الصيانة التي يتكبدها المكلف بأداء الضريبة .
- استبعاد حد الاعفاء المقرر فى القانون للسكنى والبالغ ٢٤٠٠٠ جنية سنويا لوحدة واحدة لكل أسرة .
- تطبيق سعر الضريبة البالغ ١٠% من القيمة الايجارية السنوية الصافية ، التي تم التوصل اليها من الخطوة السابقة .
- الاعباء الضريبية التي يتحملها المكلفين بأداء الضريبة على العقارات المبنية .