



وزارة المالية  
مصلحة الضرائب العقارية  
اللجنة العليا لأعمال الحصر العام

## منشور رقم ( ٥ ) لسنة ٢٠٢١ تعليمات تنفيذية بشأن الحصر العام ٢٠٢١

في إطار متابعة أعمال الحصر العام ( المدة الثانية ) تطبيقاً لأحكام القانون ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨ وتعديلاته ؛ ونظراً لرصد العديد من الاستفسارات الواردة من مناطق الضرائب العقارية بالمحافظات بشأن أعمال الحصر العام ، فقد تم دراسة هذه الاستفسارات والرد عليها على النحو التالي :

أولاً : بالنسبة لكيفية تحديد القيمة الإيجارية السنوية للوحدات السكنية السابق اعفاؤها بحساباتها مسكن خاص - وفقاً للبند د من المادة ١٨ من القانون ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨ ، وكيفية حساب الضريبة السنوية لها :

- فإنه على لجان الحصر والتقدير المختصة إعادة تقدير القيمة الإيجارية السنوية - للوحدات السابق اعفاؤها ( كمسكن خاص ) - في الحصر العام الحال ، على أساس القيمة الإيجارية السنوية المقدرة لهذه الوحدات بالتقدير العام السابق ، مع مراعاة نسبة الزيادة المقررة بنص المادة (٥) من القانون ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨ وتعديلاته ؛ بحيث لا تتعدى نسبة الزيادة في القيمة الإيجارية للوحدة السكنية عن ٣٠% من التقدير الخمس السابق .

- بعد تحديد القيمة الإيجارية السنوية للوحدات السكنية - السابق اعفاؤها كمسكن خاص - ومراعاة نسبة الزيادة على النحو المشار إليه أعلاه ، فإنه يتعين عند حساب الضريبة السنوية لهذه الوحدات - وبعد التأكد من استيفاء شروط الإعفاء الخاص بها - خصم حد الإعفاء المقرر بالبند د من المادة ١٨ من القانون ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨ وتعديلاته ؛ بحسابها خطوة من خطوات حساب الضريبة ؛ وتثبيت الضريبة بمسودات ودفائر وسجلات الحصر بعد الأخذ في الاعتبار ما تقدم ، إذا أسفر حساب الضريبة السنوية لهذه الوحدات أنها تحت حد الإعفاء تكتب في خانة الضريبة " مغفياً " . ويستمر هذا الوضع لحين زوال سبب الإعفاء لأي سبب قانوني موجب لذلك .

لأنها ، بالنسبة للاستفسار عن كيفية التعامل مع الوحدات المستفيدة من نص المادة (1) من القانون  
١٩٦ لسنة ٢٠٠٨ يسري ذات القيمة الأيجارية بحسبانها خاضعة لأحكام فوائذ الأيجارات  
رقمى ٤٩ لسنة ١٩٧٧ و ١٣٦ لسنة ١٩٨١ وما قبلهما . وذلك حال عدم اطلاق لسان الحصر  
والفتوى على مستند استمرار العلاقة الأيجارية القديمة .

- فإنه يراعى على لسان الحصر والفتوى التثبت من مدى استمرارية العلاقة الأيجارية القديمة لهذه  
الوحدات من عدمه - قبل الشروع فى الفتوى - بكافة طرق الأدلة ومنها على سبيل المثال لا الحصر  
الاطلاع على المدونة السابقة الى جانب الإقرار الضريبي وغيرها من الوسائل التي تثبت استمرارية العلاقة  
الأيجارية من عدمه . فإذا ثبت لعدده استمرار العلاقة الأيجارية القديمة فليسري ذات القيمة  
الأيجارية دون إعادة تقييد . وإذا ثبت لعدده انقضاء العلاقة الأيجارية القديمة يتم إعادة التقييد  
لهذه الوحدات وفقا للأسس والقواعد الواردة بالقانون واللائحة التنفيذية .

لأنها ، بالنسبة للاستفسار عن مدى خصم حد الإعفاء المقرر لكل وحدة مستعملة فى غير أراضى  
السكن عند حساب الضريبة بمسودات ودفاتر وسجلات الحصر .

- يراعى عند حساب الضريبة السنوية لكل وحدة مستعملة فى غير أراضى السكن . خصم حد الإعفاء  
المقرر بالبنود هـ من المادة ١٨ من القانون ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨ وأعدلائه : بحسبانها خطوط من  
خطوات حساب الضريبة : وثبتت الضريبة بمسودات ودفاتر وسجلات الحصر بعد الأخذ فى الاعتبار  
ما تقدم . إذا أسفر حساب الضريبة السنوية لهذه الوحدات أنها تحت حد الإعفاء تكفى فى حالة  
الضريبة " معفى " . ويستمر هذا الوضع لحين زوال سبب الإعفاء لأي سبب قانونى موجب لذلك .

يراعى تنفيذ هذه التعليمات بكل دقة

رئيس المصلحة  
أنور فوزى محمد

تحريراً لـ ١ / ٨ / ٢٠٢٢