



مصلحه الضرائب العقارية
الإدارة العامة للشؤون القانونية
إدارة التشريع
ملف رقم: ٣٣_ ٤٧/٢

كتاب دوري رقم (١٠) لسنة ١٩٩٠
بشأن
إعادة حساب الضريبة العقارية للعقارات التي قدرت بأحكام القانون رقم ٧٣/٩٢
على أساس القيمة الإيجارية الأصلية الواردة بترخيص البناء أو المتفق
عليها في عقد الإيجار أو بالمطابقه لأجرة المثل - وذلك
عند اجراء الحصر العام الجديد

بمناسبة إجراء الحصر العام الجديد للعقارات المبنية فقد ثار التساؤل حول مدى جواز تعديل الربط المؤقت للعقارات الخاضعة لحكم المادة ١٥ مكرر من القانون رقم ١٩٥٤/٥٦ المضافة بالقانون رقم ١٩٧٣/٩٢ والتي ما زالت مقدر قيمتها الإيجارية بواقع ٦٠% من القيمة الواردة بعقد الإيجار أو إيجار المثل ومربوطة بالربط المؤقت وفقاً لهذا التقدير لعدم تحديد قيمتها الإيجارية بمعرفة لجان تقدير الإيجارات حتى الآن - بحيث يتم تعديل الربط المؤقت بعد تعديل القيمة الإيجارية الواردة بدفاتر الحصر والتقدير لتكون ١٠٠% من القيمة الإيجارية بدلاً من ٦٠% المنصوص عليها بالقانون رقم ١٩٧٣/٩٢ دون الحاجة لانتظار لجان تحديد الإيجارات.

وبعرض الموضوع على إدارة الفتوى لوزارات المالية والاقتصاد والتموين والتأمينات بمجلس الدولة فقد أصدرت فتواها ملف رقم ٧٦/١/٤ المحررة في ١٦/٩/١٩٩٠ وقد انتهت فيها إلى أنه " لمصلحة الضرائب العقارية إعادة النظر في تقدير القيمة الإيجارية للعقارات الخاضعة لأحكام القانون رقم ٥٦/٥٤ وما زالت مربوطة بالربط المؤقت عند اجراء الحصر العام الجديد لتلك العقارات وذلك إلى أن يتم تحديد القيمة الإيجارية بمعرفة اللجان المنصوص عليها في قوانين الإيجار المختلفة ومنها القانون رقم ١٩٧٧/٩٩

وحيث نصت المادة (٩) من القانون رقم ١٩٥٤/٥٦ على أن "تفرض الضريبة على أساس القيمة الإيجارية السنوية للعقارات التي تقدرها لجان التقدير المنصوص عليها في المادة ١٣

ويراعى في تقدير القيمة الإيجارية للعقار جميع العوامل التي تؤدي إلى تحديدها وعلى وجه الخصوص الأجرة المتفق عليها إذا كان العقار خالياً من شبهة الصورية أو المجاملة "

لذلك تنبه المصلحة إلى أنه عند اجراء الحصر العام الجديد يعاد حساب الضريبة العقارية للعقارات التي قدرت قيمتها الإيجارية بواقع ٦٠% من القيمة الإيجارية وما زالت مربوطة بالربط المؤقت حتى الآن تطبيقاً لأحكام القانون رقم ١٩٧٣/٩٢ - على أساس القيمة الإيجارية الثابتة بترخيص البناء أو المتفق عليها في عقد الإيجار أو بالمطابقة لأجرة المثل - وذلك إلى أن يتم تحديد قيمتها الإيجارية بمعرفة اللجان المنصوص عليها في قوانين الإيجار المختلفة .

وتنبه المصلحة إلى مراعاة تنفيذ ما تقدم .

رئيس المصلحة
يسرى عمر