



مصلحة الضرائب العقارية
الإدارة العامة للشئون القانونية
إدارة التشريع
ملف رقم - /

كتاب دورى رقم (١٢) لسنة ١٩٨٦ بشأن عدم فرض رسم السجل العيني على العقارات المعفية من الضريبة الأصلية

سبق أن اختلف وجهات النظر حول مدى فرض رسم السجل العيني على المباني التي ربطت بالضريبة لأول مره بعد ١٩٧٨ / ٨ / ٣١ لدخولها كردون المدينة والأرض الفضاء التي حصل عنها رسم سجل عيني بواقع ٢ جنيه عن كل ٢٠٠ م^٢. ثم أقيمت عليها مباني، وعقارات تمت إزالتها بعد فرض رسم السجل العيني عليها ثم أقيم بدلا منها عقارات أخرى تشتمل على عدد وحدات تزيد على عدد الوحدات السابقة، ومبنى حصل عنه رسم سجل عيني وأقيم بدلا منه مبنى جديد بذات عدد وحداته أو اقل ولكن بضريبة تزيد عن الضريبة القديمة، وزيادة رسم السجل العيني بزيادة الضريبة الأصلية نتيجة تعديلات جوهرية أدخلت على العين .

وإزاء ذلك قامت المصلحة باستطلاع رأى الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع بمجلس الدولة والتي قامت بنظر الموضوع بجلستها المنعقدة فى ٨٦/٦/٢٥ (ملف ٥٨-١/٣٤) وأصدرت فتواها رقم ٦٦٣ فى ٨٦/٧/٩ أوردت فيها (أن القانون رقم ٧٨/٥٦ فرض ذلك الرسم بنوعيه لمرة واحدة وكذلك نصه فى المادة ٣ على حسابه على أساس سعر الضريبة الأصلية فى تاريخ العمل بهذا القانون إنما يعنى تحديد وعاء الرسم ومقداره واستحقاقه بصفة نهائية قطعية فى ذلك التاريخ، فلا يتأثر من حيث الوعاء أو المقدار أو الاستحقاق بأى واقعه تطرأ بعد التاريخ المذكور سواء تناولت العقار ذاته أو أوصافه وعلى ذلك فإن الرسم يتعين بصوره باته على اساس حالة العقارات التى يتناولها فى تاريخ العمل بالقانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٧٨ المشار إليه ولا عبره لأى واقعه يتعرض له العقار بعد هذا التاريخ) .

و أضافت الجمعية العمومية أنه فى ضوء ذلك ولما كان المشرع قد ربط بين الرسم المفروض على ملاك الأراضى الزراعية والعقارات المبنية وبين الضريبة الأصلية المفروضة على كل منهما، وهو رسم يستحق مره واحده فى تاريخ واحد هو تاريخ العمل بالقانون كما أعفى المشرع الملاك من هذا الرسم اذا كانت أملاكهم معفاة من الضريبة الأصلية فإنه بهذا المسلك يكون قد ربط بين الضريبة الاصلية وبين ذلك الرسم وجودا و عدما، بحيث لايقوم الرسم إلا بقيام الضريبة واستحقاقها.

ومن ثم فان كل أرض زراعية أو عقار مبنى لا تستحق عليه الضريبة الأصلية لسبب أو لآخر أو يكون معفيا منها بسند قانونى لا يستحق على مالكة رسم السجل العيني .

وانتهى رأى الجمعية العمومية إلى أن العبره فى استحقاق الرسم المنصوص عليه فى الفقرتين ٣ ، ٤ من المادة ٣ من القانون رقم ٥٦ لسنة ٧٨ بانشاء صندوق السجل العيني باستحقاق الضريبة الأصلية فى تاريخ العمل بهذا القانون، وبحالة العقار فى ذات التاريخ دون الاعتداد بأى تغيير يطرأ بعد ذلك .



مصلحة الضرائب العقارية
الإدارة العامة للشئون القانونية
إدارة التشريع
ملف رقم - /

وعلى ضوء ذلك ترى المصلحة اتباع ما يلي :-

١. كمبدأ عام يسرى إلإعفاء من رسم السجل العيني على العقارات المعفاه من الضريبة الأصلية ويستحق الرسم باستحقاق الضريبة الأصلية فى تاريخ العمل بالقانون رقم ٧٨/٥٦ بإنشاء صندوق السجل العيني وبحالة العقار فى ذات التاريخ مع عدم الاعتداد بأى تغيير يطرأ بعد ذلك على العقار .
٢. عدم فرض رسم السجل العيني على المباني التى أدخلت كردون المدينة وربطت بالضريبة لأول مرة بعد صدور القانون رقم ٥٦ لسنة ٧٨ والذى عمل به اعتبارا من ١٩٧٨/٨/٣١ .
٣. عدم فرض رسم السجل العيني على المبنى المقام على أرض فضاء حصل عنها رسم سجل عيني بواقع ٢ جنيه عن كل ٢٠٠ م^٢ .
٤. عدم فرض رسم السجل العيني على العقار المقام بدلا من عقار تمت إزالته بعد فرض رسم السجل العيني عليه حتى ولو اشتمل على عدد وحدات تزيد على الوحدات التى كان يشتمل عليها العقار المزال .
٥. عدم تحصيل رسم السجل العيني مقابل فارق الضريبة إذا أزيل مبنى حصل عنه رسم السجل العيني وأقيم بدلا منه مبنى جديد بذات عدد الوحدات أو أقل حتى لو زادت الضريبة الجديدة عن الضريبة القديمة .
٦. عدم زيادة قيمة رسم السجل العيني بزيادة الضريبة الأصلية نتيجة التعديلات الجوهرية التى أدخلت على العين أو نتيجة إضافة مستجدات أدخلت إلى المبنى .

والمصلحة تهيب بجميع العاملين بالضرائب العقارية تنفيذ ما تقدم بكل دقة مع مراعاة عدم العمل بالتعليمات التى سبق أن أصدرتها المصلحة مخالفة لتلك التعليمات فى شأن رسم السجل العيني على العقارات المبنية والأطيان الزراعية مع رد المبالغ التى حصلت بالمخالفة لتلك التعليمات مع مراعاة احكام التقادم .

تحريرا فى : ٨/ ١٩٨٦ م .

رئيس المصلحة

سعد عبد الحميد سليمان