



## كتاب دورى رقم ( ١٢ ) لسنة ١٩٩٣

### بشأن

الشروط الواجب توافرها لوقوع عبء ضريبة العقارات المبنية  
على الوحدات المستغلة فى أغراض غير سكنية والخاضعة لأحكام  
القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٨ على شاغلي هذه الوحدات سواء كانوا ملاكا أو مستأجرين

سبق للمصلحة أن أصدرت كتابها الدورى رقم ١ لسنة ١٩٩١ بشأن وقوع عبء ضريبة العقارات المبنية على الوحدات المستغلة فى أغراض غير سكنية والخاضعة لأحكام القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٨ على شاغلي هذه الوحدات سواء كانوا ملاكا أو مستأجرين وفقا لأحكام القانون سالف الذكر وما تضمنته فتوى مجلس الدولة ( إدارة الفتوى لوزارات المالية والاقتصاد والتموين والتأمينات ) ملف رقم ٧٩/١-٤ والمورخة ١٩٨٨/٤/٢٣ .

إلا أنه أثير التساؤل حول تحديد ما هية الوحدات المستغلة فى أغراض غير سكنية الخاضعة لأحكام القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٨ ومن ثم يتم تحميل شاغليها بعبء الضريبة على العقارات المبنية ؟ ( أى الشروط الواجب توافرها لوقوع عبء الضريبة المفروضة على الوحدات المستغلة فى أغراض غير سكنية والخاضعة لأحكام القانون ٤٦ لسنة ٦٨ على شاغلي هذه الوحدات سواء كانوا ملاكا أو مستأجرين ؟ ) .

وردا على ذلك نفيد بأن المادة الاولى من القانون رقم ٤٦ لسنة ٦٨ الخاص بتحصيل ضريبة العقارات المبنية على بعض المباني والوحدات استثناء من أحكام القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ قد نصت على أنه " استثناء من أحكام القانون ١٦٩ لسنة ١٩٦١ المشار إليه تحصل ضريبة العقارات المبنية المفروضة بالقانون رقم ٥٦ لسنة ٥٤ على المباني المنشأة أصلا لأغراض خلاف السكن وكذلك الوحدات المنشأة لتكون سكنا والمستعملة لأغراض خلاف السكن والتي يتجاوز متوسط الإيجار الشهري للحجرة بها خمسة جنيهاً متى كانت مستعملة فى أى وجه من أوجه النشاط الخاضع للضريبة على الأرباح التجارية والصناعية أو ضريبة أرباح المهن غير التجارية

وتحسب هذه الضريبة طبقاً لأحكام القانون رقم ٥٦ لسنة ٥٤ على أساس القيمة الإيجارية المبينة بدفاتر الحصر والتقدير للعقارات المبنية مع مراعاة أحكام القانون رقم ٣٧ لسنة ١٩٦٦ المشار إليه " .

كما نصت المادة الثانية من ذات القانون على أنه ( يقع عبء الضريبة المنصوص عليها فى المادة السابقة على شاغلي هذه العقارات ملاكا كانوا أو مستأجرين وعليهم ان يؤدوها لملاك العقارات المذكورة مع الإيجار المستحق عليهم. وعلى هؤلاء الملاك أداءها إلى الجهة الادارية المختصة بربط وتحصيل الضريبة حسب الأوضاع وفى المواعيد المقررة بالقانون رقم ٥٦ لسنة ٥٤ المشار إليه ) .

ومما تقدم يبين أنه يجب توافر الشروط التالية للخضوع لأحكام القانون ٤٦ لسنة ١٩٦٨ المشار إليه ومن ثم تحميل شاغلي العقارات ( ملاكا كانوا أو مستأجرين ) بعبء الضريبة :-

- ١- أن تكون المباني منشأة أصلا لأغراض خلاف السكن وكذلك الوحدات المنشأة لتكون سكنا واستعملت لأغراض خلاف السكن .
- ٢- ألا يتجاوز متوسط الإيجار الشهري للحجرة بها خمسة جنيهاً .



مصلحة الضرائب العقارية  
الإدارة العامة للشئون القانونية  
إدارة الصياغة والفتوى  
ملف رقم ٤٧-٢-٣٣

٣- أن يكون استعمالها في أى وجه من أوجه النشاط الخاضع للضريبة على الأرباح التجارية والصناعية أو ضريبة أرباح المهن غير التجارية .

على أنه في حالة عدم توافر الشروط سالفة الذكر ومن ثم عدم الخضوع لأحكام القانون ٤٦ لسنة ١٩٦٨ فإنه يرجع للقواعد العامة الواردة بالقانون ٥٦ لسنة ١٩٥٤ وتعديلاته والقوانين التالية له والتي تقضى جميعها بوقوع عبء الضريبة على العقارات المبنية على مالك العقار والملتزم بأداءها لجهات التحصيل في كافة الاحوال .

وحيث أن فتوى مجلس الدولة ملف رقم ٤ - ١ / ٧٩١ المؤرخة في ٢٣ / ٤ / ١٩٨٨ والمشار إليها بكتاب دوري المصلحة رقم ١ لسنة ١٩٩١ سالف الذكر قد جاءت متفقة وأحكام القانون ٤٦ لسنة ١٩٦٨ .

فإن المصلحة تنبه على جميع العاملين بحقل الضرائب العقارية بإتخاذ اللازم نحو تنفيذها والعمل بمقتضاها وفقا للشروط التي تضمنتها الأحكام الواردة بالقانون ٤٦ لسنة ١٩٦٨ وعلى النحو الموضح آنفا .

تحريرا في : ٣ / ٣ / ١٩٩٣

رئيس المصلحة

محمد محمد العاملى