



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

كتاب دورى رقم (١٣) لسنة ١٩٨١
بشأن
ربط وتحصيل ضريبة العقارات المبنية على المساكن الشعبية والاقتصادية
التي أقامتها المحافظات وتم تملكها إلى المواطنين

لاحظ الجهاز المركزى للمحاسبات عند فحص أعمال بعض المراقبات أنها أغفلت ربط وتحصيل ضريبة العقارات المبنية على المساكن الشعبية والاقتصادية والمتوسطة التي أقامتها المحافظة والتي تم تملكها - للمواطنين بمقتضى قرار مجلس الوزراء رقم ١١٠ لسنة ١٩٧٨ .
ولما كان الأصل العام أن العقارات المبنية تخضع للضريبة بالشروط الواردة بالقانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ فيما عدا ما نص صراحة على إعفائه منها ومن بين هذه الإعفاءات ما تضمنته المادة ٢١ من القانون ٥٦ لسنة ١٩٥٤ فى شأن الضريبة على العقارات المبنية والتي تنص على أن تعفى من أداء الضريبة :
أ- العقارات المملوكة للدولة .
ب- العقارات المملوكة لمجالس المديریات والمجالس البلدية والقروية والمحلية المخصصة لمكاتب إدارتها أو للخدمات العامة سواء كانت هذه الخدمات تؤدي بالمجان أو بمقابل كمباني عمليات الكهرباء والغاز والمياه والمجارى والإسعافإلخ .

وحيث سبق للمصلحة أن إستطلعت رأى مجلس الدولة فى شأن مدى خضوع عقارات الهيئة الزراعية المصرية والمجالس المحلية لضريبتى الأطين الزراعية والعقارات المبنية وقد وردت فتوى المجلس رقم ١٠٢٤ ملف ١٨٣-٤/١٥٣ تفيد إعفاء العقارات المملوكة للمجالس المحلية من ضريبة العقارات المبنية سواء ما كان منها مخصصا للمنفعة العامة أو غير مخصص وقد أذاعت المصلحة فى هذا الشأن كتابها الدورى رقم ١١٩ لسنة ٦٧ .

وبين من مطابقة نص المادة ٢١ من القانون ٥٦ لسنة ١٩٥٤ وفتوى مجلس الدولة المشار إليها أن العقارات المملوكة للدولة تعفى من الضريبة على العقارات المبنية كما تعفى من الضريبة العقارات المملوكة لمجالس المديریات والمجالس البلدية والقروية والمحلية سواء المخصص منها للمنفعة العامة أو غير المخصص لذلك.

وبناء عليه فإن المساكن الشعبية الاقتصادية المملوكة للوحدات المحلية بالمحافظات لا يستحق عليها ضريبة عقارات مبنية لأنها تدخل ضمن الإعفاءات سالفة الذكر .

ولما كانت هذه المساكن قد آلت ملكيتها لشاغلها بمقتضى قرار مجلس الوزراء رقم ١١٠ لسنة ١٩٧٨ الذى نظمت أحكامه وبنوده ذلك حيث تضمن البند الخامس من الملحق رقم (١) من قواعد تملك المساكن الشعبية والاقتصادية والمتوسطة التي أقامتها المحافظات وأجرت قبل ١٩٧٧/٩/٩ أن يقتصر البيع وفقا لهذه القواعد على مباني الوحدات المشار إليها فقط دون الأرض المقامة عليها التي تبقى ملكاً للدولة.....إلخ .

كما جاء بالبند السادس " يصبح الممتلك مسئولاً عن إداره العين وصيانتها وأداء قيمة إستهلاك المياه والإنارة والسلام وأي التزامات أخرى تفرضها التشريعات السارية باعتباره مالكا وذلك من تاريخ التملك".



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

و بناء عليه فإن هذه الوحدات تكون قد انتقلت ملكيتها من الدولة إلى الأفراد وبالتالي لا تستحق الإعفاء الممنوح لها ويجب ربطها بالضريبة ذلك أن الضريبة تفرض على المبنى دون النظر إلى صاحب الأرض وأن المكلف بأداء الضريبة وفقاً لأحكام القانون ٥٦ لسنة ١٩٥٤ هو المالك أو المنتفع بالعمارة ، وفي هذه الحالة يعد الشاغلين منتفعين بهذه المساكن - إلى أن يتم نقل تكليفها لأسمائهم بمقتضى المحررات الرسمية التي يحصلون عليها من المحافظات .

لذلك قررت المصلحة بتاريخ ١٩٨١/٨/١١ الآتى:-

- (١) ربط الوحدات السكنية المملوكة للمجالس المحلية والتي تم تملكها لشاغليها بجميع المحافظات بالضرائب العقارية .
- (٢) تنشأ مكلفة خاصة بكل وحدة تم تملكها باسم المنتفع الذي آلت إليه الملكية حسب قرار التملك(علي أرض الحكومة) .

وننبه إلى تنفيذ ما تقدم بكل دقة .

تحريراً فى ١٥ / ٦ / ١٩٨١

وكيل الوزارة

رئيس المصلحة