



كتاب دوري رقم (١) لسنة ١٩٩٠ بشأن

تطبيق زيادة الأجرة الواردة بالمادة (٧) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١
(فى شأن بعض الاحكام الخاصه بتأجير وبيع الاماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر)
على الأماكن المستعملة فى أغراض لا تدخل فى نطاق النشاط التجارى أو الصناعى أو
المهنى الخاضع للضريبة على الأرباح التجارية والصناعية أو الضريبة على
أرباح المهن غير التجارية

صدر القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم
العلاقة بين المؤجر والمستأجر وقد نص فى مادته السابعة على أنه (اعتباراً من تاريخ العمل بهذا القانون
تزداد فى أول يناير من كل سنة أجرة الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى المنشأة حتى ٩ سبتمبر
١٩٧٧ زيادة دوريه ثابتة بواقع نسبة من القيمة الإيجارية المتخذة أساساً لحساب الضريبة على العقارات
المبنية فى ذات وقت الإنشاء حتى لو ادخلت عليها تعديلات جوهرية .
ويخصص المالك نصف هذه الزيادة لمواجهة تكاليف الترميم والصيانة ويعتبر بمثابة أمانة تحت يده
، ويصدر قرار من الوزير المختص بالإسكان بتنظيم التصرف فيه لهذا الغرض .
وتحدد الزيادة المشار إليها وفقاً للنسب الآتية :

- أ- ٣٠% عن الأماكن المنشأة قبل أول يناير سنة ١٩٤٤
- ب- ٢٠% عن الأماكن المنشأة منذ أول يناير سنة ١٩٤٤ وقبل ٥ من نوفمبر سنة ١٩٦١
- ج- ١٠% عن الأماكن المنشأة منذ ٥ من نوفمبر سنة ١٩٦١ وحتى ٦ من أكتوبر سنة ١٩٧٣
- د- ٥% عن الأماكن المنشأة منذ ٧ من أكتوبر سنة ١٩٧٣ حتى ٩ سبتمبر سنة ١٩٧٧

كما نصت المادة (٨) من ذات القانون على أن (تؤدى الزيادة المنصوص عليها فى المادة السابقة فى ذات
المواعيد المحددة لسداد الأجرة الأصلية ويترتب على عدم سداد هذه الزيادة ما يترتب على سداد الأجرة من
آثار) .
وتقف هذه الزيادة عند انقضاء خمس سنوات كاملة على تاريخ استحقاق أول زيادة .

كما نصت المادة (٢٧) من ذات القانون بأن (تعامل فى تطبيق أحكام هذا القانون معاملة المباني المؤجرة
لأغراض السكنى الأماكن المستعملة فى أغراض لا تدخل فى نطاق النشاط التجارى أو الصناعى أو المهنى
الخاضع للضريبة على الأرباح التجارية والصناعية أو الضريبة على أرباح المهن غير التجارية . ولا يفيد
من أحكام هذه المادة سوى المستأجرين المصريين) .

وحيث أن مؤدى هذه النصوص أن المشرع أبقى أجرة الأماكن المؤجرة لأغراض السكنى على حكم ما
تقضى به القوانين السابقة بدءاً بالقانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ حتى القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فلم
تشملها قاعدة الزيادة، أما المباني المؤجرة لغير أغراض - السكنى فقد وضع المشرع بشأنها فى المادة
(٧) سالف الذكر قاعدة مجردة تقضى بإخضاعها لزيادة دورية بنسب معينة من الأجرة وتعتبر فى حكم
الأجرة طبقاً لما تقضى به المادة (٨) المشار إليها ثم عاد واستثنى فى المادة (٢٧) من هذه القاعدة العامة
الأماكن المستعملة فى أغراض لا تدخل فى نطاق النشاط التجارى أو الصناعى أو المهنى الخاضع للضريبة



مصلحة الضرائب العقارية
الإدارة العامة للشئون القانونية
إدارة التشريع
ملف رقم: ٣٣_ ٤٧/٢

على الأرباح التجارية أو الصناعية أو الضريبية على أرباح المهن غير التجارية . مما أدى إلى إعفاء المباني المستعملة في هذه الأغراض من الزيادة في الأجرة وبالتالي حرمان ملاكها منها الأمر الذي يعد مخالفًا للدستور المصري الحالي (الصادر في سنة ١٩٧١) والذي أكد على مبدأ المساواة أمام القانون وكفالة تطبيقه على المواطنين كافة باعتباره أساس الحرية والعدل والسلام الاجتماعي .

وحيث أن هذه المعاملة الاستثنائية التي أوردتها المادة (٢٧) المشار إليها أدت إلى التفرقة بين طائفتين من الملاك انتظمتهم أسس موحدة تجعلهم يقفون على قدم المساواة وكان يتعين أن يخضعهم المشرع لقاعدة قانونية موحدة مجردة. بحيث تنصرف الزيادة في الأجرة المقررة في القاعدة العامة المنصوص عليها في المادة (٧) من القانون إلى ملاك المباني المؤجرة لغير أغراض السكنى دون استثناء وأي كانت طبيعة النشاط الذي يتم ممارسته فيها ، ما دام أن هذه التفرقة التي أوجدها المشرع في المادة (٢٧) تعد تفرقه تؤدي إلى الإخلال بمراكز قانونية متماثلة كما تنطوي على إهدار لمبدأ المساواة بين الملاك .

الأمر الذي حدا بالمحكمة الدستورية العليا أن تصدر حكمها الآتي نصه في القضية المقيدة بجدول المحكمة برقم ٢١ لسنة ٧ قضائية "دستورية" بالجلسة العلنية المنعقدة في يوم السبت ٢١/٤/١٩٨٩ (والمنشور بالجريدة الرسمية العدد ٢٠ في ١٨/٥/١٩٨٩) .

حكمت المحكمة بعدم دستورية المادة (٢٧) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم علاقته بين المؤجر والمستأجر فيها تضمنته من استثناء الأماكن المستعملة في أغراض لا تدخل في نطاق النشاط التجاري أو الصناعي أو المهني الخاضع للضريبة على الأرباح التجارية و الصناعية أو الضريبية على أرباح المهن غير التجارية وذلك بالنسبة إلى تطبيق ما تضمنته المادة (٧) من زيادة الأجرة .

ولما كانت المادة (٤٩) من القانون رقم ٤٨ لسنة ١٩٧٩ بإصدار قانون المحكمة الدستورية العليا تنص على أن (أحكام المحكمة في الدعاوى الدستورية وقراراتها بالتفسير ملزمة لجميع سلطات الدولة ولكافة.

وتنشر الأحكام والقرارات المشار إليها في الفقرة السابقة في الجريدة الرسمية وبغير مصروفات خلال خمسة عشر يوما على الأكثر من تاريخ صدورها .

ويترتب على الحكم بعدم دستورية نص في قانون أو لائحة . عدم جواز تطبيقه من اليوم التالي لتاريخ نشره).

وحيث إن المصلحة والإدارات التابعة لها من الجهات المخاطبة بتلك الأحكام وملزمه بتنفيذها .

ولوضع حكم المحكمة الدستورية العليا المشار إليه موضع التنفيذ فإن المصلحة تسترعى اتباع ما يلي :-

أولا :

تطبيق قاعدة زيادة الأجرة ,وفق النسب الواردة بالمادة (٧) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ٨١ على الأماكن المستعملة في أغراض لا تدخل في نطاق النشاط التجاري أو الصناعي أو المهني الخاضع للضريبة



مصلحة الضرائب العقارية
الإدارة العامة للشئون القانونية
إدارة التشريع
ملف رقم: ٣٣_ ٤٧/٢

على الأرباح التجارية والصناعية أو الضريبة على أرباح المهن غير التجارية على أن يتم ذلك من اليوم التالي لنشر حكم المحكمة الدستورية العليا المشار إليه بالجريدة الرسمية (أى فى ١٩/٥/١٩٨٩).

ثانياً :

فيما عدا ما تضمنته المادة (٧) من زيادة أجرة الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى ، تعامل فى تطبيق أحكام القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ معاملة المباني المؤجرة لأغراض السكنى ، الأماكن المستعملة فى أغراض لا تدخل فى نطاق النشاط التجاري أو الصناعي أو المهني الخاضع للضريبة على الأرباح التجارية والصناعية أو الضريبة على أرباح المهن غير التجارية وما يترتب على ذلك من آثار خاصة بالنسبة لربطها أو إعفائها من الضريبة على العقارات المبنية والواردة بنص المادة ١١ من القانون سالف الذكر أو فى ظل القوانين السابقة .

ثالثاً :

بصفة خاصة يجب على المديرية والصيرفيات تنفيذ البندين السابقين وتطبيق قاعدة زيادة الأجرة الواردة بالمادة (٧) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على المباني التى تستأجرها من الغير لتتخذها مقراً لها لمباشرة اختصاصاتها على ان يراعى اضافة تلك الزيادة منذ يناير سنة ١٩٨٢ ولمدة خمس سنوات وذلك بالنسبة للمباني المؤجرة خلال تلك الفترة وما قبلها .

رابعاً :

فى حالة خضوع هذا النوع من الأماكن لضريبة العقارات المبنية فإن الضريبة المحددة سلفاً تظل كما هي ويعمل بها حتى نهاية العشر سنوات المنصوص عليها بالقانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ على أن يتم مراعاة إضافة نصف هذه الزيادة على القيمة الإيجارية التى سوف تقدرها لجان الحصر والتقدير فى التقدير العام القادم لكي تدخل ضمن وعاء الضريبة التى يتم فرضها خلال العشر سنوات القادمة .

والمصلحة ترحو التنبيه الى تنفيذ ما تقدم بكل دقة .

تحريراً فى : / / ١٩٨٩ م .

رئيس المصلحة

يسرى عمر



مصلحه الضرائب العقارية
الاداره العامه للشئون القانونيه
إدارة التشريع
ملف رقم: ٤٧/٢ _ ٣٣