



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

كتاب دورى رقم (٢١) لسنة ١٩٧٧
بشأن قانون تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر
والمستأجر رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

السيد / مراقب الضرائب العقارية بمحافظة

تحية طيبة وبعد ،،،

صدر القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر على أن يعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره وقد نشر بالجريدة الرسمية بالعدد رقم ٣٦ بتاريخ ١٩٧٧/٩/٨ .
وقد تضمن القانون المذكور المادتين التاليتين فى الباب الثالث منه فى شأن تقرير بعض الإعفاءات الضريبية على العقارات المبنية :

مادة ٦٦ :

مع عدم الإخلال بأحكام القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ بتقرير بعض الإعفاءات الضريبية على العقارات المبنية وخفض الإيجارات بمقدار الإعفاء ، والقانون رقم ٣٨ لسنة ١٩٦٧ فى شأن النظافة العامة ، والقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٨٦ بإستثناء بعض الأماكن من الإعفاءات الضريبية المقررة رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ المشار إليه يعفى شاغلو المساكن من أداء الضرائب العقارية الأصلية والإضافية إذا زاد متوسط الإيجار الشهرى للغرفة الواحدة فيها على ثلاثة جنيهاً ولم يجاوز خمسة جنيهاً .
كما يعفى شاغلو المساكن من أداء الضريبة الأصلية دون - الضرائب الإضافية وذلك إذا زاد متوسط الإيجار الشهرى للغرفة الواحدة فيها خمسة جنيهاً ولم يجاوز ثمانية جنيهاً ، كما يعفى العقارات التى أنشئت قبل أول سنة ١٩٤٤ من ضرائب الدفاع والأمن القومى .

مادة ٦٧ :

تسرى الإعفاءات المقررة بالمادة السابقة اعتباراً من أول يناير سنة ١٩٧٧ على المساكن المنشأة أو المشغولة لأول مرة بعد ١٩٦٩/٨/١٨ ، وعلى لجان تقدير الإيجارات والمحكمة المختصة مراعاة ذلك عند تقدير الأجرة وفقاً لأحكام هذا القانون .
على أنه بالنسبة إلى المساكن المنشأة أو المشغولة لأول مرة منذ تاريخ العمل بهذا القانون يعفى شاغلو المساكن من أداء - الضرائب العقارية الأصلية والإضافية إذا لم يجاوز متوسط الإيجار الشهرى للغرفة الواحدة فيها ثمانية جنيهاً ، أما إذا زاد المتوسط على ذلك ولم يجاوز عشرة جنيهاً شهرياً فيعفى شاغلو المساكن من أداء الضرائب دون الضرائب الإضافية .

وتنبه المصلحة إلى اتباع التعليمات الآتية فى شأن هذه الإعفاءات :



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

أولاً : بالنسبة للعقارات التي أنشئت قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ :

- ١- العقارات وأجزاء العقارات التي لا يتجاوز متوسط الإيجار الشهري للغرفة الواحدة فيها علي ثلاثة جنيهاً تعفي من ضرائب الدفاع والأمن القومي التي يتحملها المالك أيا كان الغرض المنشأة من أجله وأيا كانت طريقة استعمالها.
- ٢- العقارات وأجزاء العقارات التي يزيد متوسط الإيجار الشهري للغرفة الواحدة فيها علي ثلاثة جنيهاً تظل مربوطة بضريبتى الدفاع والأمن القومي كما هي لأن عبء هاتين الضريبتين يقع علي المستأجر ولم يقرر النص إعفاء المستأجرين وقصر الإعفاء علي أصحاب هذه العقارات.

٣- يسرى الإعفاء الوارد بالبند (١) اعتباراً من تاريخ العمل بهذا القانون (٧٧/٩/٩) وترفع الضريبة من أول يناير سنة ١٩٧٨ وهو تاريخ الربط وتعمل قرارات الرفع اللازمة .

ثانياً : بالنسبة للعقارات التي أنشئت بعد أول يناير سنة ١٩٤٤ إلى ١٩٦٩/٨/١٨ :

هذه العقارات لا تسري عليها أية إعفاءات جديدة إعمالاً لهذا القانون ، وتظل الضريبة المفروضة عليها كما هي :

ثالثاً : بالنسبة للمساكن المنشأة أو المشغولة لأول مرة بعد ١٩٦٩/٨/١٨ إلى ٧٧/٩/٩ (قانون العمل بالقانون الجديد رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧) والتي خضعت للقانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩) :

- ١- المساكن التي لا يتجاوز متوسط الإيجار الشهري للغرفة الواحدة فيها ثلاثة جنيهاً يظل الوضع بالنسبة لها كما هو دون أي إعفاء .
- ٢- المساكن التي يزيد متوسط الإيجار الشهري للغرفة الواحدة فيها علي ثلاثة جنيهاً ولا يتجاوز خمسة جنيهاً يعفي شاغلوها أداء الضرائب العقارية الأصلية والإضافية المضافة إلي القيمة الإيجارية وهذا الإعفاء لا يشمل رسم النظافة .
- ٣- المساكن التي يزيد متوسط الإيجار الشهري للغرفة الواحدة فيها علي خمسة جنيهاً ولا يتجاوز ثمانية جنيهاً يعفي شاغلوها من أداء الضريبة الأصلية دون الضرائب الإضافية .
- ٤- لا تسري الأحكام الواردة بالفقرتين ١ ، ٢ علي الأماكن غير السكنية أو السكنية المستعملة في أغراض غير سكنية لأنها تتمتع بالإعفاءات الواردة بالنص .
- ٥- تسري الإعفاءات الواردة بالبندين ٢ ، ٣ اعتباراً من أول يناير سنة ١٩٧٧ وتعمل قرارات رفع الضريبة اللازمة .
- ٦- علي لجان تقدير الإيجار مراعاة ما جاء بالفقرتين ١ ، ٢ عند قيامها بتحديد القيمة الإيجارية والتي سيستمر العمل بها إلى أن يتم تحديد إيجاراتها لوقوعها في النطاق الزمني للقانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ .



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

رابعاً : بالنسبة للمساكن المنشأة أو المشغولة لأول مرة من ١٩٧٧/٩/٩ تاريخ العمل بهذا القانون:

- ١- المساكن التي لم يجاوز متوسط الإيجار الشهري للغرفة الواحدة فيها ثمانية جنيهاً يعفى شاغلها من أداء الضرائب العقارية الأصلية والإضافية وهذا الإعفاء لا يشمل رسم النظافة .
- ٢- المساكن التي يزيد متوسط الإيجار الشهري للغرفة الواحدة فيها على ثمانية جنيهاً ولا يتجاوز عشرة جنيهاً يعفى شاغلها من أداء الضريبة الأصلية دون الضرائب الإضافية .
- ٣- لا تسرى الأحكام الواردة بالفقرتين ١ ، ٢ علي الأماكن غير السكنية أو السكنية المستعملة في أغراض غير سكنية لأنها لا تتمتع بالإعفاءات الواردة بالنص .

خامساً : يقصد بعبارة "المساكن المنشأة" تلك التي تم بناؤها وأصبحت صالحة للسكن كما يقصد بعبارة "المشغولة لأول مرة " تلك التي شغلت فعلاً بالسكن ولو على غير إتمام :

سادساً :

- ١- تقدم طلبات الإعفاء من ذوى المصلحة بالنسبة للعقارات التي أنشئت قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ إلي المأمورية المختصة وتسجل بسجل خاص يفتح لذلك على أن يرفق بهذه الطلبات كشف رسمي يدل على تاريخ إنشاء هذه العقارات .
- ٢- أما المساكن المنشأة أو المشغولة بعد ١٩٦٩/٨/١٨ والمقدرة وفقاً للقانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ والمربوطة بالضريبة اعتباراً من أول يناير سنة ١٩٧٠ تتولى المأمورية من تلقاء نفسها تطبيق نصوص القانون عليها بدون تقديم طلبات من ذوى المصلحة .

سابعاً : تنص المادة (١٤) من القانون سالف الذكر على ما يلي:

" تقدر أجرة المبنى المرخص بإقامته من تاريخ العمل بهذا القانون على الأسس التالية :

- أ- صافي عائد استثمار العقار بواقع ٧% (سبعة في المائة) من قيمة الأرض والمباني .
- ب- مقابل استهلاك رأس المال ومصروفات الإصلاحات والصيانة والإدارة بواقع ٣% (ثلاثة في المائة) من قيمة المباني .

ومع مراعاة الإعفاءات المقررة في شأن الضريبة على العقارات المبنية يضاف إلى الأجرة المحددة وفقاً لما تقدم ما يخصها من الضرائب العقارية الأصلية والإضافية كل ذلك مع عدم الإخلال بأحكام القوانين الأخرى الخاصة بالتزامات كل من المؤجرين والمستأجرين بشأن الضرائب والرسوم .

ويلتزم المستأجر بأداء هذه الضرائب والرسوم إلى المؤجر مع الأجرة الشهرية ويترتب على عدم الوفاء بها نفس النتائج المترتبة على عدم سداد الأجرة .

لذا تنبه المصلحة بأن تحديد القيمة الإيجارية بالنسب الجديدة المبينة - بعالية لا ينطبق إلا على العقارات وأجزاء العقارات التي يرخص في إقامتها من ١٩٧٧/٩/٩ - أما تقدير القيمة الإيجارية للعقارات التي بدئ في إنشائها قبل التاريخ المذكور يستمر على أساس النسب التي كان يتضمنها القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩



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

وهي ٥% من قيمة الأرض والمباني مع إضافة ٣% من قيمة المباني مقابل استهلاك رأس المال ومصروفات الإصلاحات والصيانة والإدارة ولو تمت فعلا بعد العمل - بالقانون ٤٩ سنة ١٩٧٧ .

ثامنا:

تنشر هذه التعليمات على جميع العاملين وأعضاء لجان الإجراءات لمراعاة تنفيذها بكل دقة واستصدار قرارات التقدير وتحرير تسويات الربط اللازمة على ضوء ما جاء بها .

تحريرا في ١٩٧٧/١٠/٢٥

المدير العام

١٩٧٧/١٠/٢٥