



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

كتاب دورى رقم ( ٢١ ) لسنة ١٩٩٢  
بشأن  
القواعد المتعلقة بحصر العقارات المبنية  
للوصول الى أسماء أصحاب التكاليف الأصليين

سبق أن نظم القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ فى شأن الضريبة على العقارات المبنية عملية حصر العقارات الخاضعة لأحكامه وإقرارات الممولين وتقدير قيمة العقارات والتظلم من التقدير والرفع والتحصيل.

إلا أنه عند إجراء الجرد العام والجرد السنوي لتلك العقارات لتنفيذ أحكام القانون السالف الإشارة إليه عليها تلاحظ حصر بعض تلك العقارات بدون أسماء أصحابها ، كذلك ظهرت بعض الصعوبات أمام لجان الحصر للوصول إلى أسماء أصحاب التكاليف الخاصة بتلك العقارات مما تسبب في عدم إمكانية ربط الضريبة عليها وتحصيلها من المطالبين بها .

وحيث يقتضى الأمر وضع نظام معين للقضاء على تلك الظاهرة والعمل على زيادة الحصيلة من هذا النوع للمشاركة فى تنمية موارد الدولة .

فإن المصلحة تنبه إلى اتباع ما يلي للقضاء على ظاهرة حصر العقارات المبنية بدون أسماء والوصول إلى أسماء أصحاب التكاليف :-

- ١- العقارات المبنية التى تم حصرها بالجرد العام السابق ١٩٨٩/٨٠ بأسماء أصحابها وما زالت مبانى فى الجرد الحالى ١٩٩١/٩٠ يتم الإبقاء على عنوان التكلفة كما هو فى المدة السابقة إلا إذا تقدم صاحب الشأن ( مالك أو منتفع ) بمستندات رسمية تفيد وتوجب تغيير عنوان التكلفة بانتقال ملكيتها من أسماء اصحابها المكلفة بأسمائهم فى الجرد السابق إلى الغير فيتم تصحيح أسماء التكاليف بناء على ذلك وبعد تقديم طلب للسيد المدير العام .
- ٢- يتم تكليف العقارات التى يتم حصرها لأول مرة بأسماء من أقاموا البناء بعد التحقيق من ذلك بكافة الطرق ( الرخص الصادرة من الادارات الهندسية - التحرى من الجيران - سؤال رجال الإدارة المحليين ) .
- ٣- عند اختلاف مقيم البناء عن صاحب الارض فيثبت التكلفة باسم مقيم البناء على أرض الغير ولا يتم إثبات اسم الغير إلا فى حالة وجود عقد مسجل أو حكم قضائى مسجل بملكية الأرض .
- ٤- فى حالة الخطأ فى تكليف العقار عند حصره لأول مرة فإنه يتم تصحيح الخطأ إلى الاسم الصحيح بعد الإطلاع على المستندات التالية :-
  - أ- عقد مسجل أو حكم قضائى نهائي مسجل أو إعلام وراثه مسجل بالنسبة لملكية أرض العقار .
  - ب- رخص البناء أو محضر مخالفة البناء بدون ترخيص - عقود توصيل الملك بالمرافق الحكومية الثلاث ( الوصلات الخارجية ) - فواند شراء مواد البناء ( لها أصل ثابت فى دفاتر التجار ) - عقود التعامل مع المقاولين - عقود الايجار - وذلك بالنسبة لملكية مبانى العقار .

وفى حالة توافر المستندات الموضحة - بالبند ( ب ) دون البند ( أ ) فيتم تصحيح تكليف مبانى العقار فقط دون كتابة تكليف العقار باسم فلان على أرض الغير .



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

- ٥- بصفة عامة لا يجوز تغيير أسماء اصحاب التكاليف وفقا لما تقدم أو بالنسبة للعقارات المعلوم أصحابها ومكلفة بأسمائهم إلا بموجب عقود مسجلة أو أحكام قضائية مسجلة أو إعلانات وراثية مسجلة .
- ٦- التكاليف المشتركة يتم حصر العقار بأسماء الشركاء على المشاع دون تحديد نصيب كل منهم إلا إذا ثبتت عملية الإفراز والتجنيب لكل منهم بمحرر رسمي مسجل.
- ٧- العقارات التي يتم بنائها وتمليك وحداتها يتم حصرها باسم مقيم البناء الأصلي إلا فى حالة تسجيل عقود تمليك هذه الوحدات فيتم حصر كل وحده باسم المشتري لها واعتبارها عقار مستقل .
- ٨- إذا ما اختلف واضع اليد على العقارات أو الأرض من اسم صاحب التكاليف الأصلي فإنه يتم التأشير بخاتمة الملاحظات بأسماء واضعي اليد من واقع العقود الابتدائية أو الأحكام القضائية غير المسجلة أو إعلانات الوراثة غير المسجلة لسهولة تحصيل الضريبة مع إبقاء التكاليف بأسماء أصحابها دون تغيير إلي أن يتم تسجيل تلك العقود أو الأحكام والاشهادات وتنفيذها بالمكلفات بأسماء الصادرة لصالحهم أسوة بما يتبع بالنسبة للأطيان الزراعية والأرض الفضاء وذلك لحين إتمام أعمال السجل العيني .

والمصلحة تنبه الى تنفيذ ما تقدم بكل دقة.

رئيس المصلحة

محمد محمد العاملى