



مصلحة الضرائب العقارية
الإدارة العامة للشئون القانونية
إدارة الصياغة والفتوى (قسم الصياغة)
ملف رقم : ٢٣ - ٢ / ٤٧

كتاب دوري رقم (٢٣) لسنة ١٩٩٧
بشأن
كيفية تنفيذ أعمال السجل العيني بالمكلفات
إستمارة ١٤ ض ٠ ع والجرائد ٨٤ (حسابات
الممولين والإستثمارات الخاصة بالتنفيذ)

سبق للمصلحة أن أصدرت كتابها الدوري رقم ١٧ لسنة ٨٥ بشأن كيفية تنفيذ أعمال السجل العيني بالمكلفات إستمارة ١٤ ض ٠ ع والجرائد ١٨٤ حسابات الممولين والإستثمارات الخاصة بالتنفيذ وفقاً للقانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٧٨ .

ونظراً لما ورد للمصلحة من إستفسارات حيال كيفية تنفيذ أعمال السجل العيني فقد رؤى إذاعة الكتاب الدوري المذكور .

لذا فإن المصلحة تهيب بجميع السادة العاملين بحقل الضرائب العقارية مراعاة تنفيذ أعمال السجل العيني طبقاً للخطوات التالية حتى يمكن الوصول إلي الغرض المنشود من تنفيذ قانون السجل العيني .

أولاً : الأعمال التي تقوم بها إدارات الضرائب العقارية بالأقاليم :

- (١) يجب علي المختصين بمأموريات الضرائب العقارية تنفيذ جميع المحررات الموجودة طرفها قبل تحرير إستثمارات ٢٢ مساحة حتى تعتبر المكلفة من الوضع النهائي للتكاليف الموجودة بها .
- (٢) تمكين مندوبي السجل العيني بمكاتب الشهر العقاري من أخذ صورة طبق الأصل من دفاتر المكلفات علي الإستمارة ٢٢ مساحة بحيث تشمل علي جميع بيانات التكاليف وأيضاً التصريح لمندوبيها بالحصول علي بيان بالتغييرات التي حصلت علي هذه التكاليف وقت عمل السجل ويتم ذلك علي ملحق للإستثمارات ١٢ مساحة .
- (٣) القرارات الإدارية التي تصدر بعد تاريخ أخذ صورة دفتر المكلفة بمعرفة أجهزة السجل العيني علي الإستثمارات ٢٢ مساحة تنفذ بدفاتر المكلفات إذا كانت تتناول تغييرات في الزمام أو الملكية وترسل ملخصاتها أولاً بأول إلي إدارة السجل العيني لتنفيذها بدفاتره وذلك وقت العمل حتى الإنتهاء من تبين دفتر المساحة وإعتماده .
- (٤) الملخصات التي تعمل بعد إنتهاء دفاتر المساحة فهذه تبقى بإدارة السجل وتعيدها للمأمورية مع دفاتر المساحة وبها ما يفيد عدم تنفيذها بدفاتره وعلي مأمورية الضرائب العقارية مراعاة تنفيذها بالمكلفات الجديدة بعد التسوية .

ثانياً : الأعمال المكتبية والدفترية تنفيذاً لأعمال السجل العيني :



متي وصلت الدفاتر والمستندات من مكاتب السجل العيني يشرع في تنفيذ أعمال السجل العيني وذلك بإتباع الخطوات التالية :

- ١) يحزر القسم الأول من الإستمارة ١٠٢ ضرائب عقارية وذلك من واقع بيانات المكلفات إستمارة ١٤ "ضرائب عقارية " والتي سبق أن أخذت منها بيانات إستمارات ٢٢ مساحة بمعرفة مندوبي المساحة .
كما يجب مطابقة بيانات القسم الأول من الإستمارات ١٠٢ ضرائب عقارية علي بيانات الإستمارات ٢٢ مساحة للتأكد من مطابقة بياناتهم .
- ٢) يحزر القسم الثاني والثالث والرابع من الإستمارات ١٠٣ " ضرائب عقارية " من واقع بيانات سجل المساحة والميزانية ١ ، ٢٥ مساحة في القسم الثاني يتم إضافة المساحات المشتراة والمنقولة من نواحي أخرى إلي التكاليف وأيضاً الأموال المستحقة عليها وبالنسبة للقسم الثالث يتم إستنزال المساحات التي بيعت بعقود مشهورة والمساحات التي لم يعتد بنقلها لهذا التكاليف بناء علي الكتابين الدوريين ٥٣ لسنة ١٩٦٨ ، ١٢ لسنة ١٩٧٢ أو المنقولة إلي نواحي أخرى .
- ٣) وبالنسبة للقسم الرابع يتم فيه إثبات الزيادة والعجز الطبيعيين للمساحات المنزوعة للمشاريع ذات المنفعة العامة أو أطيان طرح وأكل النهر (وأيضاً الأموال المستحقة علي المساحات المضافة أو المستنزلة به) .
- ٤) يتم تصفية المساحات والأموال الأميرية الواردة بالأقسام الثاني والثالث والرابع بالإستمارة ١٠٣ " ضرائب عقارية " ويثبت الناتج في القسم الخامس حوضاً حوضاً . ثم يتم مضاهاة بيانات هذا القسم علي ما جاء بدفتر الميزانية ٢٥ مساحة . وعند التطابق يتم إنشاء المكلفات الجديدة إستمارة رقم ١٤ " ضرائب عقارية " وفي حالة وجود أي إختلاف يتم مراجعة بيانات التكاليف علي الوارد بسجل المساحة ١ ، ٣٥ مساحة " دفتر الميزانية " هذا مع مراعاة الضريبة المعمول بها وقت التنفيذ .
- ٥) من واقع بيانات القسم الخامس ١٠٣ " ضرائب عقارية " يتم تحرير الإستمارة ١٦٦ ضرائب عقارية " مسيرات الحياض " هذا مع ملاحظة أن كل حوض علي حدة . ثم يتم بعد ذلك جمع بيانات كل حوض من الزمام والأموال المستحقة والثابتة في القسم الخامس وعند الإختلاف يراجع الوارد بهذه الإستمارة ١٦٦ علي الوارد بسجل المساحة وعند الإنتهاء من إستمارات الحياض ١٦٦ " مسيرات الحياض " يتم إنشاء إجمالي المكلفة إستمارة " ١٥ " " ضرائب عقارية " .
- ٦) يتم تحرير الإستمارات ٢١٧ " ضرائب عقارية " من واقع بيانات الإستمارات ١٠٣ " ضرائب عقارية " وذلك لمعرفة المبالغ الواجب إضافتها وإستنزالها لإصدار القرار اللازم بالإضافة أو الرفع .

ثالثاً : عملية المكلفات القديمة والجرائد ٨٤ :

- ١) المكلفات القديمة يتم بها تنفيذ بيانات الأقسام الثاني والثالث والرابع من الاستمارة ١٠٣ " ضرائب عقارية " سواء كانت بالإضافة أو الإستنزال نتيجة لسندات ملكية لم يسبق تنفيذها أو نفذت خطأ أو لعدم الإعتداد بتنفيذ الكتابين الدوريين رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٨ الخاص بتنفيذ أحكام الصحة والنفاد والتي لم تسجل أو الكتاب الدوري رقم ١٢ لسنة ١٩٧٢ الخاص بإعلامات الوراثة الغير مشهورة وذلك حتى تكون البيانات النهائية للمكلفات القديمة بدايات لبيانات المكلفات الجديدة مع التأشير قرينها عن سبب الضم أو الإستبعاد .



٢) الجرائد ٨٤ القديمة : تنفذ بالجرائد ٨٤ جميع البيانات التي نفذت بالمكلفات القديمة حتى تتطابق بياناتهما وتكون البيانات النهائية للجرائد ٨٤ القديمة المعاصرة للمكلفات القديمة بدايات الجرائد ٨٤ الجديدة المنشأة من المكلفات الجديدة والمطابقة لبيانات سجل الميزانية ٢٥ والمساحة "١" وبذلك تكون بيانات الجرائد ٨٤ القديمة والمكلفات القديمة مطابقة لبيانات الجرائد ٨٤ الجديدة والمكلفات الجديدة .

رابعاً : يتم تنفيذ الإستثمارات ٤٦ "عيني" التي ترد مع هيئة السجل العيني بالمكلفات الجديدة وأيضا بالجرائد ٨٤ وذلك طبقا لتواريخ ورودها . ثم يتم حفظها في ملفات خاصة بقسم المكلفات بالمأمورية للرجوع إليها وقت اللزوم .

خامساً : تحفظ الإستثمارات ١٠٣ ضرائب عقارية في ملفات خاصة بقسم المكلفات للرجوع إليها عند اللزوم حيث أنها إستثمار شاملة لجميع التغييرات التي طرأت علي التكاليف خلال المدة السابقة علي تنفيذ أعمال السجل العيني .

سادساً : أما بالنسبة لإعلامات الوراثة الغير مشهورة والأحكام القضائية النهائية الغير مسجلة والتي لم تعدت بهما إدارة السجل العيني وإثباتهما بسجلاتها ١٠٢٥، فإنه يتعين تنفيذهما بالجانب الأيسر العلوي من الجرائد ٨٤ الخاصة بالمورث أو الصادر ضده الحكم .

سابعاً : وتماشياً مع قانون الشهر العقاري وأعمال السجل العيني فإن المصلحة تسترعي إتباع ما يلي :

١) بالنسبة للجهات التي بدئ بها تنفيذ أعمال السجل العيني يجب مراعاة تنفيذ إعلانات الوراثة الغير مشهورة بالجانب الأيسر العلوي من الجريدة ٨٤ (حسابات الممولين) بجريدة المورث بإيضاح أسماء الورثة وحصص كل منهم والضرائب المستحقة علي كل حصة مع إلزام كل وارث بتقديم إقرار ٦٢ ضرائب عقارية موضحا به جميع ملكياته من الأطنان الزراعية بجميع أنحاء الجمهورية حتى يمكن تطبيق قوانين الإعفاءات عليه .

٢) وبالنسبة لتنفيذ الأحكام القضائية النهائية الغير مشهورة فتنفذ بالجريدة ٨٤ (حسابات الممول) الخاصة بالممول الصادر ضده الحكم وذلك بالجانب الأيسر العلوي مع إيضاح تاريخ الجهة الصادر منها الحكم والمساحة الصادر بها الحكم والضرائب المستحقة عليها .

٣) بالنسبة للعقود العرفية الثابتة بتاريخ بذاتها قبل ١٩٧٢/١٢/٣١ فيتم إثباتها بالجهة اليسرى العلوية من جريدة الممول ٨٤ البائع مع إيضاح تاريخ العقد وتاريخ الإثبات والجهة الثابت لديها العقد والمساحة الواردة به والضرائب المستحقة علي المساحة المباعة حتى يتسنى تطبيق الإعفاءات المقررة بناء علي هذه العقود .

٤) يتم التنفيذ في المكلفات بناء علي إستثمارات ٤٦ عيني التي ترد إلي المأموريات طبقا لتواريخ ورودها وأما بالنسبة للجهات التي لم يبدأ بها أعمال السجل العيني فيتبع ما يلي :

أولاً : بالنسبة لتنفيذ العقود المسجلة وإعلامات الوراثة المشهورة فيتم تنفيذها بالمكلفات بخانة تكليف الممول الخصوصي .

ثانياً : بالنسبة لإعلامات الوراثة الغير مشهورة يتم تنفيذها بالمكلفات بإنشاء مكلفة معنونة بإسم الورثة الوارد أسماؤهم بإعلامات الوراثة مع عدم توزيع التكليف علي الورثة إلي أن يتم شهر حق الإرث وتنفيذ اعلامات الوراثة الغير مشهورة بالجرائد ٨٤ = (صحائف حسابات الممولين) طبقاً لما هو وارد بالمكلفات مع العمل علي توزيع التكليف المنشأ بناء علي إعلام الوراثة بالجهة اليسرى العلوية من الجريدة موضحاً بها أسم الوارث والمساحة المورثة وتاريخ اعلام الوراثة والجهة الصادر منه والضرائب المستحقة علي



مصلحة الضرائب العقارية
الإدارة العامة للشؤون القانونية
إدارة الصياغة والفتوى (قسم الصياغة)
ملف رقم : ٢٣ - ٢ / ٤٧

كل وارث حتى يمكن تطبيق الإعفاءات المقررة بالقوانين أرقام ٥٣ ، ٥١ لسنة ١٩٧٣ ، والقرار بقانون ٢ لسنة ١٩٧٧ ، بخصوصية الجريدة مع إلزام كل وارث بتقديم الإقرار ٦٢ ضرائب عقارية موضحاً به جميع ملكيات كل وارث .



مصلحة الضرائب العقارية
الإدارة العامة للشئون القانونية
إدارة الصياغة والفتوى (قسم الصياغة)
ملف رقم : ٢٣ - ٢ / ٤٧

ثالثاً : بالنسبة لتنفيذ الأحكام القضائية الغير مشهورة بالمكلفات يتم إستنزالها من خانة تكليف الممول الخصوصي وإضافتها بخانة تحت يد آخرين بصحيفة مكلفة الصادر ضده الحكم وبالنسبة للصادر إليه الحكم فيتم إضافة المساحة الصادر بها الكم بخانة تحت يد الممول من تكليف آخرين وتنفيذ هذه الأحكام بالجراند ٨٤ طبقاً لما هو وارد بالمكلفات مع التأشير في الجريدة ٨٤ بتاريخ صدور الحكم والجهة الصادر منها الحكم حتى يمكن تطبيق أحكام قوانين الإعفاءات والصادر بشأنها كتاب دوري المصلحة رقم ١١ لسنة ١٩٨٥ .

رابعاً : وبالنسبة للعقود العرفية الثابتة بذاتها قبل ١٩٧٣/١٢/٣١ فيتم إثباتها بالجهة اليسرى العلوية من جريدة الممول البائع مع إيضاح تاريخ العقد وتاريخ الإثبات والجهة الثابت لديها العقد والمساحة الواردة به والضرائب المستحقة علي المساحة المباعة وذلك حتى يتسنى تطبيق الإعفاءات المقررة للممولين بناء علي هذه العقود .

و علي السادة العاملين بحقل الضرائب العقارية تنفيذ ما تقدم بكل دقة .

تحريراً في / / ١٩٩٧

رئيس المصلحة

عبد الرحمن الزيني



مصلحة الضرائب العقارية
الإدارة العامة للشؤون القانونية
إدارة الصياغة والفتوى (قسم الصياغة)
ملف رقم : ٢٣ - ٢ / ٤٧
