



كتاب دورى رقم (٥) لسنة ١٩٨٢

بشأن

عدم إخضاع الشقق لأحكام القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٨٢

لاحظت المصلحة أن بعض الإدارات قامت بإخضاع الوحدات السكنية المؤجرة مفروشة لأحكام القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٨.

وحيث سبق أن صدر القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ بتقرير بعض الإعفاءات من الضريبة على العقارات المبنية ، ولم يفرق المشرع في هذا القانون بين الوحدات السكنية المستعملة سكنا والوحدات المنشأة لأغراض خلاف السكن ، وكذلك الوحدات المنشأة لتكون سكنا واستعملت في أغراض خلاف السكن ، وقد ترتب على ذلك أن استفادت طبقة ليست من محدودى الدخل لم يستهدفها القانون .

لذا أصدر المشرع القانون ٤٦ لسنة ١٩٦٨ بإعادة تحصيل ضريبة العقارات المبنية علي بعض المباني والوحدات استثناء من حكم القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ وقد نص في مادته الأولى على أن:-

استثناء من أحكام القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ تحصل ضريبة العقارات المبنية المفروضة بالقانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ على المباني المنشأة أصلا لأغراض خلاف السكن . وكذلك الوحدات المنشأة لتكون سكنا والمستعملة لأغراض خلاف السكن والتي لا يجاوز متوسط الإيجار الشهري للحجرة بها خمسة جنيهاً متى كانت مستعملة في أى وجه من أوجه النشاط الخاضع للضريبة على الأرباح التجارية والصناعية أو ضريبة أرباح المهن غير التجارية .

ويبين من نص هذه المادة أنه يخضع لأحكام القانون ١٩٦٨/٤٦ نوعين من المباني هما:-

١. المباني المنشأة لأغراض خلاف السكن (مثل المحلات - الجراجات - المصانع.....إلخ) .
٢. الوحدات المنشأة لتكون سكنا والمستعملة لأغراض خلاف السكن(مثل مكتب محام أو عيادة طبيبإلخ) .
وذلك بالشروط التالية:

أ- أن يكون شاغل المبنى أو الوحدة قد سبق له الاستفادة من الإعفاء المقرر بالقانون ١٦٩ لسنة ١٩٦١ من الضريبة أى أن متوسط الإيجار الشهري للحجرة بتلك المباني لا يجاوز خمسة جنيهاً .

ب- أن يكون المبنى أو الوحدة مستعملة في أى وجه من أوجه النشاط الخاضع للضريبة على الأرباح التجارية أو الصناعية أو ضريبة أرباح المهن غير التجارية .



ومما تقدم فإن الوحدات السكنية المنشأة لتكون سكنا لا تخضع للضريبة بالقانون ٤٦ لسنة ١٩٦٨ إلا إذا توافرت الشروط الآتية:-

١. أن تكون الوحدة السكنية مستعملة لأغراض خلاف السكن .
٢. أن يكون النشاط المستعملة فيه خاضع للضريبة على الأرباح التجارية والصناعية أو ضريبة أرباح المهن غير التجارية .
٣. ألا يجاوز متوسط الإيجار الشهري للحجرة بها خمسة جنيهاً .
٤. أن يكون قد سبق إعفاؤها من الضريبة الأصلية والإضافية أو الضريبة الأصلية فقط بالقانون ١٦٩ لسنة ١٩٦١ م .

وإذا ما نظرنا إلى الوحدات المؤجرة مفروشة ومدى خضوعها للقانون ٤٦ لسنة ٦٨ على ضوء ما سبق استعراضه من أحكام نجد أنه وإن كانت هذه الوحدات تخضع للضريبة على الأرباح التجارية المقررة بالقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٧٨ (بشأن تحقيق العدالة الضريبية) المعدل بالقانون رقم ١٥٧ لسنة ١٩٨١ (في شأن ضرائب الدخل) وما تضمنته المادة ٢٠ منه من سريان الضريبة المقررة به على الأرباح الناتجة من تأجير أكثر من وحدة سكنية مفروشة أو وحدة سكنية مفروشة أو جزء منها .

فإن هذا وحده لا يخضع الوحدات السكنية المؤجرة مفروشة للقانون ٤٦ لسنة ١٩٦٨ ، إذ يجب توافر شرط آخر رئيسي بجانب شروط هذا القانون وهو - أن تكون مستعملة لأغراض خلاف السكن .

ولما كان تأجير هذه الوحدات السكنية مفروشة لا يخرجها عن طبيعتها وهي كونها سكنا و من ثم فإنها تكون قد فقدت أحد شروط خضوعها لهذا القانون .

لذلك ترى المصلحة أن الوحدات السكنية المؤجرة مفروشة لأغراض السكن لا تخضع لأحكام القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٨ .

وتنبه إلى تنفيذ ما تقدم بكل دقة ،،،

تحريراً في / / ١٩٨٢

وكيل الوزارة
رئيس المصلحة

محمود سليمان نور الدين