

وزارة المالية

قرار رقم ٤٩٣ لسنة ٢٠٠٩

بإصدار اللائحة التنفيذية

لقانون الضريبة على العقارات المبنية

الصادر بالقانون رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨

وزير المالية

بعد الاطلاع على قانون الضريبة على العقارات المبنية الصادر بالقانون رقم (١٩٦) لسنة ٢٠٠٨ ؛

قرر :

(المادة الاولى)

يعمل باللائحة التنفيذية المرافقة لقانون الضريبة على العقارات المبنية المشار إليه .

(المادة الثانية)

ينشر هذا القرار في الوقائع المصرية ، ويعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره .

صدر في ٢٠٠٩/٨/٣

وزير المالية

د. يوسف بطرس غالى

اللائحة التنفيذية لقانون الضريبة على العقارات المبنية**الصادر بالقانون رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨****(الباب الأول)****أحكام عامة****مادة (١) :**

فى تطبيق أحكام هذه اللائحة يقصد بالألفاظ التالية المعنى المبين أمام كل منها :

القانون : قانون الضريبة على العقارات المبنية الصادر بالقانون رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨

الضريبة : الضريبة على العقارات المبنية .

الوزير : وزير المالية .

المصلحة : مصلحة الضرائب العقارية .

المحافظ : المحافظ المختص الذى يقع المبنى فى دائرة محافظته .

مادة (٢) :

يقصد بمالك العقار أو المنتفع به المكلف بأداء الضريبة فى تطبيق حكم المادة (٢) من القانون :

(أ) من ثبت له ملكية العقار المبنى من خلال العقود أو الأحكام القضائية أو إعلانات الوراثة

أو المستندات الصادرة عن أجهزة السجل العيني ، أو أى مستند آخر يثبت الملكية .

(ب) من له حق عيني بالانتفاع أو بالاستغلال على العقار المبنى من واقع المستندات المثبتة لذلك .

ويتحدد الممثل القانونى للشخص الاعتبارى المكلف بأداء الضريبة وفقاً لما يقرره القانون أو نظم

التأسيس أو القرارات المعتمدة من السلطة المختصة ، ويكون الممثل القانونى للشخص الطبيعى

غير كامل الأهلية المكلف بأداء الضريبة هو الولى الشرعى أو الوصى أو الشخص الذى تحدده

المحكمة المختصة .

مادة (٣) :

تبدأ إجراءات إعادة التقدير الخمسى للقيمة الإيجارية السنوية للعقارات المبنية قبل نهاية فترة العمل

بالتقدير الخمسى السابق بمدة سنة على الأقل وثلاث سنوات على الأكثر، وفقاً للإجراءات الآتية :

(أ) يصدر رئيس المصلحة بعد موافقة وزير المالية بياناً بالإجراءات التى تتبعها لجان الحصر والتقدير

لإعادة تقدير القيمة الإيجارية السنوية للعقارات المبنية التى ستتخذ أساساً لحساب الضريبة،

وتحديد بداية ونهاية مدة عمل هذه اللجان ولجان الطعن .

- (ب) يعلن عن بداية إجراءات إعادة التقدير بكافة وسائل الإعلام المرئية والمسموعة والمقروءة ليتسنى للمكلفين بأداء الضريبة تقديم إقراراتهم فى المواعيد المحددة قانوناً .
- (ج) تضع المصلحة خطة عمل وخطوط سير للجان الحصر والتقدير للقيام بإجراءات الحصر والتقدير للقيمة الإيجارية .
- (د) يعلن عن التقديرات التى تقررها لجان الحصر والتقدير بعد اعتمادها من الوزير أو من يفوضه، وينشر عن إتمامها فى الجريدة الرسمية ، ويخطر بها ذوى الشأن، طبقاً لحكم المادة (١٢) من هذه اللائحة، ويكون الإخطار على هذا الوجه مجرباً لميعاد الطعن على تقدير القيمة الإيجارية .
- (هـ) تتخذ إجراءات الربط والتسويات والتحصيل وتطبيقها ابتداءً من أول يناير التالى لأول تقدير أو الثانى لنهاية مدة التقدير الخمسى (نهاية مدة الخمس سنوات) والتى تم خلالها بدء إجراءات إعادة التقدير .
- ويجب ألا يترتب على إعادة التقدير الخمسى زيادة القيمة الإيجارية للعقارات المبنية المستعملة فى أغراض السكن على (٣٠٪) من التقدير الخمسى السابق، وعلى (٤٥٪) بالنسبة للعقارات المبنية المستعملة فى غير أغراض السكن .

مادة (٤) :

تلتزم المصلحة ومديريات الضرائب العقارية والمأموريات التابعة لها بالمحافظات بأحكام القوانين والقرارات والقواعد والنظم الحاكمة لتحديد نطاق وحدات الإدارة المحلية والمجتمعات العمرانية الجديدة، وذلك عند اتخاذ إجراءات حصر وتقدير العقارات المبنية القائمة بها وبما يحدد نطاق اختصاص كل مديرية ومأمورية .

(الباب الثانى)**حصر العقارات المبنية وتقدير قيمتها الإيجارية****الفصل الأول****حصر العقارات المبنية وأسس وقواعد تقسيمها****مادة (٥) :**

تحصر جميع العقارات المبنية وما فى حكمها المنصوص عليها فى المادتين (٨) و(٩) من القانون حصراً عاماً كل خمس سنوات، على أن يتم كل سنة حصر ما يأتى :

(أ) العقارات المبنية المستجدة وما فى حكمها .

(ب) الأجزاء التى أضيفت إلى عقارات مبنية سبق حصرها .

- (ج) العقارات المبنية السابق حصرها وحدثت في أجزائها أو في بعضها تعديلات جوهرية غيرت من معالمها أو من كيفية استعمالها بحيث تؤثر على قيمتها الإيجارية تأثيراً محسوساً .
- (د) العقارات المبنية المنصوص عليها في المادة (١٨) من القانون التي زال عنها سبب الإعفاء من الضريبة .
- (هـ) الأراضي الفضاء المستغلة مقابل أجر أو نفع .
- (و) الوحدات التي انقضت العلاقة الإيجارية لها بإحدى الطرق القانونية وكانت تخضع لنظم تحديد الأجرة وفقاً لأحكام القانونين رقمى ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر و١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، والقوانين الخاصة بإيجار الأماكن الصادرة قبلهما .

مادة (٦) :

يجب اتباع الإجراءات التالية لفرض الضريبة على العقارات المبنية المقامة على الأراضي الزراعية :

- (أ) التأكد من أن العقارات المبنية المقامة على الأراضي الزراعية أقيمت بناء على ترخيص، أو أنه تم تحرير محضر بمخالفة البناء فى الأراضي الزراعية وقضى فيه نهائياً بالبراءة أو بسقوط الدعوى الجنائية، أو انقضاء ثلاث سنوات على إقامة هذه العقارات وتوصيل أى من المرافق الأساسية إليها (مياه - كهرباء - صرف صحى) دون تحرير محضر بالمخالفة .
- (ب) فى حالة عدم تحقيق أى من الأحوال المنصوص عليها فى البند (أ) على لجان الحصر والتقدير المختصة الرجوع إلى الجمعية التعاونية الزراعية الواقع فى دائرتها العقار المبنى على الأراضي الزراعية للوقوف على ما إذا كان محرراً عنه محضر بناء فى الأراضي الزراعية ، ويثبت ذلك فى محضر رسمى ، فإن لم يكن محرراً عنه محضر يتم حصره .
- (ج) يتم رفع ضريبة الأطيان عن الأراضي المقام عليها تلك العقارات بموجب إذن استبعاد يعتمد من مدير مديرية الضرائب العقارية وذلك اعتباراً من تاريخ ربط تلك العقارات بالضريبة على العقارات المبنية .

مادة (٧) :

تقدر القيمة الإيجارية للعقارات المبنية بمعرفة لجان الحصر والتقدير المنصوص عليها فى المادة (١٣) من القانون ، وذلك بعد تقسيمها وفقاً لأسس وقواعد التقسيم الآتية :

(أ) الموقع الجغرافى ، ويشمل :

١ - طبيعة المنطقة الكائن بها العقارات المبنية .

٢ - الشارع الكائن به العقارات المبنية .

٣ - مدى قرب العقارات المبنية من الشواطئ أو الحدائق أو المنتزهات العامة .

(ب) مستوى البناء (فاخر / فوق المتوسط / متوسط / اقتصادى / شعبى) ونوعية مادة البناء (خرسانة مسلحة / طوب مصنع / حجر / طوب لبن / خشب / صاج / أية مواد أخرى) .

(ج) المرافق المتصلة بالعقارات المبنية ، وتشمل :

١ - الكهرباء والمياه والصرف الصحى .

٢ - الخدمات الصحية والاجتماعية والتعليمية المتاحة .

٣ - تليفونات .

٤ - شبكة الطرق ووسائل المواصلات المتاحة .

٥ - أية مرافق عامة أخرى .

ويراعى عند تقدير القيمة الإيجارية للعقارات المبنية ، ما يأتى :

(أ) الالتزام بالقيمة الإيجارية المحددة وفقاً لقوانين الإيجارات المنصوص عليها فى المادة (٥ / و)

من هذه اللائحة ، مع الاسترشاد بالأجرة الاتفاقية بين المالك والمستأجر فى غير هذه الحالات .

(ب) تعتبر الوحدات السكنية المتصلة وما يلحق بها من مباني وحديقة وملحقاتها وحدة سكنية واحدة عند حصرها وتقدير القيمة الإيجارية لها .

(ج) فيما عدا الوحدات المستغلة مفروش تعامل المباني المستغلة فنادق أو بنسيونات معاملة المباني غير السكنية .

(د) تعامل الغرف المخصصة للحارس معاملة الوحدات السكنية .

(هـ) فيما عدا الجراجات الخاصة تعتبر الجراجات العمومية المؤجرة وحدات غير سكنية .

(و) الاعتماد بالبيانات الواردة بالإقرار المقدم من المكلف بأداء الضريبة عن عقاراته المبنية خاصة الوصف الداخلى لكل وحدة فى عقار ، ويجب أن يكون الوصف الوارد بدفاتر الحصر والتقدير مطابقاً للواقع وقت إجرائه والمعاينة على الطبيعة .

(ز) يستهدى بالمجداول التالية عند تقدير القيمة الإيجارية :

بالنسبة للوحدات السكنية

القيمة بالجنيه

العبء الضريبي وفقاً للقانون		القيمة الإيجارية السنوية للوحدة	القيمة الرأسمالية للوحدة	القيمة السوقية للوحدة السكنية
الضريبة المستحقة في السنة	وعاء الضريبة			
-	٥٣٧. -	٩٠٠	٣.٠٠٠	٥.٠٠٠
-	٤٧٤. -	١٨٠٠	٦.٠٠٠	١٠.٠٠٠
-	٤١١. -	٢٧٠٠	٩.٠٠٠	١٥.٠٠٠
-	٣٤٨. -	٣٦٠٠	١٢.٠٠٠	٢٠.٠٠٠
-	٢٨٥. -	٤٥٠٠	١٥.٠٠٠	٢٥.٠٠٠
-	٢٢٢. -	٥٤٠٠	١٨.٠٠٠	٣٠.٠٠٠
-	١٥٩. -	٦٣٠٠	٢١.٠٠٠	٣٥.٠٠٠
-	٩٦. -	٧٢٠٠	٢٤.٠٠٠	٤٠.٠٠٠
-	٣٣. -	٨١٠٠	٢٧.٠٠٠	٤٥.٠٠٠
٣.	٣.٠	٩٠٠٠	٣.٠٠٠	٥.٠٠٠
١٥٦	١٥٦.	١٠٨٠٠	٣٦.٠٠٠	٦.٠٠٠
٢٨٢	٢٨٢.	١٢٦٠٠	٤٢.٠٠٠	٧.٠٠٠
٤٠٨	٤٠٨.	١٤٤٠٠	٤٨.٠٠٠	٨.٠٠٠
٥٣٤	٥٣٤.	١٦٢٠٠	٥٤.٠٠٠	٩.٠٠٠
٦٦٠	٦٦٠.	١٨٠٠٠	٦٠.٠٠٠	١٠.٠٠٠
١٢٩٠	١٢٩٠.	٢٧٠٠٠	٩٠.٠٠٠	١٥.٠٠٠
١٩٢٠	١٩٢٠.	٣٦٠٠٠	١٢٠.٠٠٠	٢٠.٠٠٠
٣١٨٠	٣١٨٠.	٥٤٠٠٠	١٨٠.٠٠٠	٣٠.٠٠٠
٤٤٤٠	٤٤٤٠.	٧٢٠٠٠	٢٤٠.٠٠٠	٤٠.٠٠٠
٥٧٠٠	٥٧٠٠.	٩٠٠٠٠	٣٠٠.٠٠٠	٥٠.٠٠٠
٨٢٢٠	٨٢٢٠.	١٢٦٠٠٠	٤٢٠.٠٠٠	٧٠.٠٠٠
١٠٧٤٠	١٠٧٤٠.	١٦٢٠٠٠	٥٤٠.٠٠٠	٩٠.٠٠٠
١٣٢٦٠	١٣٢٦٠.	١٩٨٠٠٠	٦٦٠.٠٠٠	١١٠.٠٠٠
١٥٧٨٠	١٥٧٨٠.	٢٣٤٠٠٠	٧٨٠.٠٠٠	١٣٠.٠٠٠
١٨٣٠٠	١٨٣٠٠.	٢٧٠٠٠٠	٩٠٠.٠٠٠	١٥٠.٠٠٠

بالنسبة للوحدات الصناعية
محسوبة على أساس ٢٠٠ جنيه للمتر المربع

القيمة بالآلاف جنيه

الضريبة المستحقة سنوياً	وعاء الضريبة	القيمة الإيجارية السنوية	القيمة المحسوبة للمباني	مساحة المباني (بالمتر المربع)	مساحة الأرض (بالمتر المربع)
.	٢	٤	١٢٠	٦٠٠	١٠٠٠
١	١٢	١٨	٦٠٠	٣٠٠٠	٥٠٠٠
٢	٢٤	٣٦	١٢٠٠	٦٠٠٠	١٠٠٠٠
٧	٧٣	١٠٨	٣٦٠٠	١٨٠٠٠	٣٠٠٠٠
١٠	٩٨	١٤٤	٤٨٠٠	٢٤٠٠٠	٤٠٠٠٠
١٢	١٢٢	١٨٠	٦٠٠٠	٣٠٠٠٠	٥٠٠٠٠
١٥	١٤٧	٢١٦	٧٢٠٠	٣٦٠٠٠	٦٠٠٠٠
١٧	١٧١	٢٥٢	٨٤٠٠	٤٢٠٠٠	٧٠٠٠٠
٢٠	١٩٦	٢٨٨	٩٦٠٠	٤٨٠٠٠	٨٠٠٠٠
٢٢	٢٢٠	٣٢٤	١٠٨٠٠	٥٤٠٠٠	٩٠٠٠٠
٢٤	٢٤٥	٣٦٠	١٢٠٠٠	٦٠٠٠٠	١٠٠٠٠٠
١٢٢	١٢٢٤	١٨٠٠	٦٠٠٠٠	٣٠٠٠٠٠	٥٠٠٠٠٠
٢٤٥	٢٤٤٨	٣٦٠٠	١٢٠٠٠٠	٦٠٠٠٠٠	١٠٠٠٠٠٠

مادة (٨) :

لا يجوز عند تقدير القيمة الإيجارية للوحدات السكنية طلب بيانات من سكانها أو ملاكها أو العاملين فيها إلا في الحالات التي يقررها الوزير .

مادة (٩) :

يتم حساب الضريبة السنوية للوحدات السكنية وغير السكنية بمعرفة لجان المحصر والتقدير ، وفقاً لما يأتي :

(أ) بالنسبة للأماكن المستعملة في أغراض السكن :

١ - يستبعد (٣٠٪) من القيمة الإيجارية السنوية التي حددتها لجان المحصر والتقدير مقابل جميع المصروفات التي يتكبدها المكلف بأداء الضريبة بما في ذلك مصاريف الصيانة .

٢ - يستبعد حد الإعفاء المقرر بالمادة (١٨ / د) من القانون بمقدار ٦٠٠٠ جنيه لكل وحدة في عقار .

٣ - تحسب الضريبة بنسبة (١٠٪) من صافي القيمة الإيجارية السنوية التي تم التوصل إليها ، طبقاً للبند (٢) .

(ب) بالنسبة للأماكن المستعملة في غير أغراض السكن :

١ - يستبعد (٣٢٪) من القيمة الإيجارية السنوية التي حددتها لجان المحصر والتقدير مقابل جميع المصروفات التي يتكبدها المكلف بأداء الضريبة بما في ذلك مصاريف الصيانة .

٢ - تحسب الضريبة بنسبة (١٠٪) من صافي القيمة الإيجارية السنوية التي تم التوصل إليها ، طبقاً للبند (١) .

الفصل الثانى

إجراءات الحصر والتقدير

مادة (١٠) :

تحدد المصلحة أعداد "لجان الحصر والتقدير" اللازم تشكيلها فى كل محافظة ، ونطاق اختصاص كل لجنة بحسب حجم وعدد العقارات المبنية بها ، ويصدر بتشكيل هذه اللجان قرار من وزير المالية بالاتفاق مع الوزير المختص بالإسكان ، وفقاً لحكم المادة (١٣) من القانون.

مادة (١١) :

يشترط لصحة انعقاد كل لجنة من "لجان الحصر والتقدير" حضور أربعة أعضاء على الأقل ، على أن يكون من بينهم الرئيس ، وتصدر اللجنة قراراتها بالأغلبية المطلقة للأعضاء الحاضرين ، وعند التساوى يرجح الجانب الذى منه الرئيس .

وتتولى كل لجنة من هذه اللجان حصر العقارات المبنية الداخلة فى نطاق اختصاصها ، وفقاً لخطة العمل التى تضعها المصلحة ، وتحديد القيمة الإيجارية لهذه العقارات لأغراض تطبيق القانون ، وذلك بعد تقسيمها طبقاً للأسس والقواعد المنصوص عليها فى الفقرة الأولى من المادة (٧) من هذه اللائحة.

مادة (١٢) :

على كل مكلف بأداء الضريبة على العقارات المبنية ، سواء كان شخصاً طبيعياً أو اعتبارياً ، أن يقدم لمأمورية الضرائب العقارية الواقع فى دائرة اختصاصها العقار إقراراً على النموذج المعد لذلك بمقر المأمورية مقابل إيصال دال على ذلك أو بخطاب موصى عليه بعلم الوصول وذلك خلال المواعيد المنصوص عليها فى المادة (١٤) من القانون ، ويجب أن يشتمل الإقرار الخمسى أو السنوى على البيانات الآتية:

(أ) اسم المكلف بأداء الضريبة على العقارات المبنية وصفته بالنسبة للعقار المقدم عنه الإقرار وفقاً لحكم المادة (٢) من القانون.

(ب) اسم المحافظة الواقع فى دائرتها العقار المبنى واسم التقسيم الإدارى كاسم المدينة أو البندر والقسم أو المركز أو الناحية والشارع وفروعه ورقم العقار المحدد تنظيمياً أو بمعرفة الضرائب العقارية سواء كان سابقاً أو حالياً.

(ج) عدد أدوار العقار المبنى وعدد الوحدات فى كل دور والمحتويات التقسيمية لكل وحدة ومساحتها وقيمتها وفقاً لعقود التمليك أو رخصة البناء ، أو طبقاً للكائن على الطبيعة.

(د) اسم الشاغل والإيجار الفعلى ونوع الاستغلال.

(هـ) عنوان مقدم الإقرار ورقمه القومى.

(و) المستندات المحدد بها ثمن العقار إن وجدت.

(ز) عنوان المراسلة المختار.

(ح) بالنسبة للوحدات المستعملة فى غير أغراض السكن ، يجب أن يشتمل الإقرار بالإضافة إلى ما سبق على اسم المالك أو اسم المنشأة ورقم الملف الضريبي ورقم التسجيل الضريبي ورقم السجل التجارى ورقم ترخيص النشاط.

وفى جميع الأحوال لا يعفى المكلف بأداء الضريبة على العقارات المبنية من تقديم الإقرار إذا سبق للجنة الحصر والتقدير أن قامت بإثبات عقاراته بالدفاتر أو كانت معفاة من الضريبة طبقاً للمادة (١٨) من القانون .

مادة (١٣) :

تقوم المصلحة بالنشر فى الجريدة الرسمية عن إتمام تقديرات القيمة الإيجارية التى تقررها لجان الحصر والتقدير المشار إليها فى المادة (١٣) من القانون بعد اعتمادها من الوزير أو من يفوضه.

وتعلن مديريات الضرائب العقارية عن التقديرات التى تقررها لجان الحصر والتقدير فى مزار كل من مديريات الضرائب العقارية والمأموريات التابعة لها الواقع بدائرتها العقارات ومجالس المدن والأحياء وأجهزة المدن الجديدة ومزار المجالس الشعبية المحلية وكذلك الموقع الإلكتروني للوزارة والموقع الإلكتروني لمصلحة الضرائب العقارية بشبكة المعلومات الدولية، على أن يتضمن الإعلان تاريخ النشر بالجريدة الرسمية عن إتمام هذه التقديرات ، ورقم العدد المنشور فيه.

وعلى مأموريات الضرائب العقارية الالتزام بإخطار كل مكلف يقع عقاره فى دائرة اختصاصها بالتقديرات المشار إليها والضريبة المقدرة بكتاب موصى عليه بعلم الوصول على عنوان المراسلة الثابت بسجلاتها أو بالإقرار المقدم منه ، على أن يوضح بالإخطار تاريخ حصول النشر بالجريدة الرسمية ورقم العدد المنشور فيه ، وذلك بمجرد حصول النشر بالجريدة الرسمية.

وتكون الضريبة واجبة الأداء بمجرد حصول النشر.

الفصل الثالث

الطعن على تقديرات القيمة الإيجارية

مادة (١٤) :

للمكلف بأداء الضريبة الحق في الطعن على تقدير القيمة الإيجارية للعقار أو جزء منه أمام لجان الطعن المنصوص عليها في المادة (١٧) من القانون ، وذلك خلال الستين يوماً التالية لتاريخ الإعلان عن تقديرات القيمة الإيجارية ، على أن يراعى ما يأتي:

(أ) أن يتقدم بطلب على النموذج المعد لهذا الغرض يسلم لمديرية الضرائب العقارية أو المأمورية الواقع في دائرتها العقار ، وذلك مقابل إيصال أو بكتاب موصى عليه بعلم الوصول يرسل إلى المديرية أو المأمورية ، على أن يتضمن الطلب أسباب التظلم مشفوعاً بالمستندات المؤيدة له.

(ب) أن يرفق بالطلب ما يدل على سداد مبلغ خمسين جنيهاً كتأمين لنظر طعنه يرد إليه كاملاً عند قبول الطعن موضوعاً.

ولمديريات الضرائب العقارية بالمحافظات الطعن على التقديرات بمذكرة تقدم للوزير أو من يفوضه من مدير المديرية خلال الميعاد المنصوص عليه في المادة (١٦) من القانون إذا رأت أن تقدير القيمة الإيجارية للعقار أو جزء منه أقل من القيمة الحقيقية ، وذلك دون أداء التأمين المنصوص عليه في البند (ب) من هذه المادة .

مادة (١٥) :

تشكل بقرار من الوزير في كل محافظة لجنة طعن أو أكثر ، للفصل في الطعون طبقاً للمادة (١٧) من القانون برئاسة أحد ذوى الخبرة من غير العاملين الحاليين أو السابقين بالمصلحة ، وعضوية كل من :

(أ) أحد العاملين بجهة ربط وتحصيل الضريبة من مديرية الضرائب العقارية الواقع في دائرتها العقار محل الطعن.

(ب) ممثل لوزارة الإسكان ترشحه الوزارة المذكورة.

(ج) اثنين من المهندسين الاستشاريين فى المجال الإنشائى أو من ذوى الخبرة فى مجال تقييم العقارات المبنية يختارهما المحافظ بناء على ترشيح المجلس الشعبى المحلى للمحافظة.

ولا يجوز الجمع بين عضوية لجان الحصر والتقدير ولجان الطعن.

ولا يكون انعقاد اللجنة صحيحاً إلا بحضور أربعة أعضاء على الأقل ، على أن يكون من بينهم الرئيس ، وتصدر اللجنة قراراتها بالأغلبية المطلقة للأعضاء الحاضرين ، وعند التساوى يرجح الجانب الذى منه الرئيس.

ويجب أن تصدر اللجنة قرارها خلال ثلاثين يوماً من تاريخ تقديم الطعن مع إعلان الطاعن بنتيجة طعنه، ويكون قرارها نهائياً.

وللمكلف بأداء الضريبة ومديرية الضرائب العقارية المختصة الحق فى الطعن على تلك القرارات أمام القضاء الإدارى خلال ستين يوماً من تاريخ الإعلان بقرار لجنة الطعن ، ولا يمنع ذلك من أداء الضريبة.

مادة (١٦) :

يكون مقر لجان الطعن فى مديرية الضرائب العقارية ، ولجنة معاينة العقارات المطعون فى تقدير قيمتها الإيجارية والاطلاع على كافة الأوراق والمستندات التى تقدم إليها أثناء انعقادها والتى تكون ذات علاقة بموضوع الطعن ، ولها استدعاء الطاعن لمناقشته إذا لزم الأمر.

مادة (١٧) :

تشكل أمانة فنية لكل لجنة طعن يصدر بها قرار من رئيس المصلحة ، ويجب أن تمسك السجلات الآتية:

(أ) سجل قيد الطعون المقدمة من المكلفين بأداء الضريبة أو المديرىات وتفيد به الطعون حسب تاريخ ورودها ، ويجب أن يتضمن القيد البيانات الخاصة بكل طعن وإثبات المستندات المقدمة من المكلف بأداء الضريبة ومسمياتها ورقم قسيمة سداد التأمين وتاريخها.

(ب) سجل محاضر الجلسات ، وتدون به المداولات التي تدور في كل جلسة وسجل القرارات التي تنتهي إليها اللجنة.

(ج) سجل لقيود إخطارات المكلفين بأداء الضريبة بقرار اللجنة .

(د) أية سجلات أخرى تتطلبها طبيعة العمل باللجنة.

وتقوم أمانة لجنة الطعن بإخطار المكلف بأداء الضريبة بقرار اللجنة بكتاب موصى عليه بعلم الوصول على النموذج المعد لذلك مع إخطار المديرية المختصة بالتنفيذ.

(الباب الثالث)

إجراءات الإعفاء من الضريبة ورفعها

مادة (١٨) :

يكون الإعفاء من الضريبة المنصوص عليه في المادة (١٨) من القانون ، وفقا للإجراءات الآتية :

١- يقدم المكلف بأداء الضريبة - عن كل وحدة يطلب إعفاءها من الضريبة - طلباً ، إلى مأمورية الضرائب العقارية المختصة على النموذج المعد لذلك ، متضمناً اسمه وصلته بالوحدة المراد إعفاؤها ، وسبب طلب الإعفاء مشفوعاً بالمستندات إن وجدت . ويجب قيد هذا الطلب في سجل قيد الطلبات المعد لهذا الغرض ويحدد به تاريخ تقديمه .

٢- تتولى مأمورية الضرائب العقارية المختصة إحالة الطلبات المقدمة إليها للإدارة المختصة لنظرها والفصل فيها على أن يعتمد هذا القرار من مدير مديرية الضرائب العقارية .

ويراعى عند تطبيق الإعفاء المنصوص عليه في المادة (١٨) من القانون ، ما يأتي :

(أ) أنه يشترط لإعفاء الأبنية المملوكة للجمعيات والمنظمات العمالية المخصصة لمكاتب إدارتها أو لممارسة الأغراض التي أنشئت من أجلها ما يأتي :

١- أن تكون الجمعيات مسجلة وفقاً للقانون .

٢- أن تكون الأبنية مملوكة لهذه الجمعيات أو المنظمات العمالية ومخصصة لمكاتب الإدارة

أو لممارسة الأغراض التي أنشئت من أجلها .

أما العقارات المملوكة لتلك الجمعيات أو المنظمات العمالية وتحقق ريعاً ، وكذلك الشقق أو الدكاكين

الملحقة بها والمؤجرة للغير فلا تعفى من الضريبة .

(ب) أن تكون المؤسسات التعليمية خاضعة لإشراف وزارة التربية والتعليم أو التعليم العالى أو الأزهر الشريف .

(ج) أن تكون المستشفيات والمستوصفات والمبرات مرخصاً بها من وزارة الصحة .

(د) أن تكون الملاجئ خاضعة لإشراف وزارة الشؤون الاجتماعية .

(هـ) أن تستخدم المقار المملوكة للأحزاب السياسية والنقابات المهنية فى الأغراض المخصصة لها .

(و) تعفى من الضريبة كل وحدة فى عقار مبنى مستعملة فى أغراض السكن تقل قيمتها الإيجارية السنوية بعد خصم مصاريف الصيانة (٣٠٪) عن ستة آلاف جنيه ، ويخضع ما زاد على ذلك للضريبة .

(ز) تعفى العقارات المخصصة لمنفعة الأراضى الزراعية المحيطة بها ويعتد فى ذلك بالمعاينة على الطبيعة وما يرد من بيانات فى الإقرار المقدم من المكلف بأداء الضريبة وفقاً لهذا القانون والمؤيد بشهادة معتمدة من الجمعية الزراعية المختصة .

(ح) الدور المخصصة للاستخدام فى مختلف المناسبات الاجتماعية التى لا تهدف إلى تحقيق الربح وذلك بمقتضى شهادة صادرة من الضرائب المصرية .

(ط) أنه يشترط لإعفاء أبنية مراكز الشباب والرياضة المنشأة وفقاً للقانون ، ما يأتى :

١- أن تكون مسجلة وفقاً للقانون .

٢- أن تكون معدة لمزاولة النشاط الشبابى أو الرياضى .

أما العقارات والمحلات الملحقة بمراكز الشباب والمؤجرة للغير فلا تعفى من الضريبة .

(ى) أنه يشترط لإعفاء العقارات المملوكة للجهات الحكومية الأجنبية التحقق من ملكيتها لتلك الجهات ، وأن تكون المعاملة بالمثل لدى الدول المالكة لها .

فإذا لم يكن للضريبة مثال فى أى من الدول الأجنبية جاز لوزير المالية بعد أخذ رأى وزير

الخارجية إعفاء العقارات المملوكة لها من الضريبة .

وفي جميع الأحوال إذا زالت عن أى عقار مبنى من العقارات المنصوص عليها فى المادة (١٨) من القانون أسباب الإعفاء من الضريبة وجب على المالك بأدائها تقديم إقرار بزوال سبب الإعفاء للمأمورية المختصة الواقع فى دائرتها العقار ، وذلك خلال ستين يوماً من تاريخ زوال سبب الإعفاء لإعادة ربط العقار بالضريبة اعتباراً من أول يناير من السنة التالية لتاريخ زوال سبب الإعفاء عنه .

وعلى المأمورية المختصة إمساك سجل قيد الإقرارات المقدمة من المالكين بأداء الضريبة والمحاصة بزوال سبب الإعفاء موضحاً بها تاريخ تقديم الإقرار وما تم بشأنها .

مادة (١٩) :

ترفع الضريبة فى الأحوال المنصوص عليها فى المادة (١٩) من القانون ، وفقاً للإجراءات الآتية :

(أ) يقدم المالك بأداء الضريبة - عن كل وحدة يطلب رفع الضريبة عنها - طلباً ، إلى مأمورية الضرائب العقارية المختصة على النموذج المعد لذلك ، متضمناً اسمه وصلته بالوحدة المراد رفع الضريبة عنها وسبب طلب الرفع مشفوعاً بالمستندات إن وجدت . على أن يقيد الطلب فى سجل قيد الطلبات المعد لهذا الغرض ويحدد به تاريخ تقديمه .

(ب) لا يقبل طلب الرفع إلا إذا أودع المالك بأداء الضريبة تأميناً مقداره خمسون جنيهاً عن كل وحدة يطلب رفع الضريبة عنها . على أن يرد مبلغ التأمين له إذا قبل طلبه .

(ج) على المالك بأداء الضريبة أن يرفق بطلبه ما يدل على أداء آخر قسط مستحق من الضريبة وقت تقديم الطلب .

(د) تتولى مأمورية الضرائب العقارية المختصة إحالة الطلبات المقدمة إليها للجان المحصر والتقدير المنصوص عليها بالمادة (١٣) من القانون لنظرها والفصل فيها على أن يعتمد هذا القرار من رئيس مصلحة الضرائب العقارية أو من يفوضه فيما عدا حالات الرفع الآتية والتي يتم اعتمادها من مديرى مديريات الضرائب العقارية كل فى نطاق اختصاصه :

- حالات رفع الضريبة التى لا يتجاوز فيها إجمالى طلب الرفع (٥٠٠ جنيه) .

- حالة تهدم أو تخرب العقار كلياً أو جزئياً .

- حالة صدور قرار من لجنة الطعن برفع الضريبة عن العقارات المبنية .

(هـ) ترفع الضريبة بناء على قرار لجان المحصر والتقدير الصادر في هذا الشأن اعتباراً من أول الشهر الذى قدم فيه الطلب وحتى التاريخ الذى يزول فيه سبب الرفع .

(و) يجوز للمكلف بأداء الضريبة الطعن فى قرار لجنة المحصر والتقدير خلال ثلاثين يوماً من تاريخ إخطاره بالقرار بموجب خطاب موصى عليه بعلم الوصول ، وذلك أمام لجنة الطعن المنصوص عليها فى المادة (١٧) من القانون والتي تتولى نظر الطعن وفقاً لقواعد وإجراءات عمل لجان الطعن المنصوص عليها بهذه اللائحة . وعلى اللجنة إصدار قرارها فى الطعن خلال ثلاثين يوماً من تاريخ تقديمه .

(الباب الرابع)

تحصيل الضريبة

مادة (٢٠) :

إذا تقاعس المكلف بأداء الضريبة عن الوفاء بها فى المواعيد المقررة وفقاً للقانون ، يستحق عليه مقابل تأخير على ما لم يتم أدائه من الضريبة ، ويراعى ما يأتى :

(أ) اتخاذ كافة الإجراءات القانونية ضد المكلف بأداء الضريبة الذى تقاعس عن أداء الضريبة فى المواعيد المقررة لها وذلك تطبيقاً لأحكام المواد (٢٤) و (٢٥) و (٢٦) من القانون دون الإخلال بالعقوبات المقررة فى الباب السادس منه .

(ب) يعامل مقابل التأخير على المبالغ المتأخرة وكافة المبالغ المقررة فى القانون معاملة دين الضريبة عند اتخاذ إجراءات تحصيلها .

(ج) إخطار المستأجرين بخطاب موصى عليه بعلم الوصول بمسئوليتهم بالتضامن مع المكلف بأداء الضريبة بسداد الضريبة ، وذلك فى حدود الأجرة المستحقة عليهم على أن يتم ذلك قبل نهاية الشهر بعشرة أيام .

(د) يستمر تحصيل الضريبة من المستأجرين فى حدود الأجرة إلى أن يتم أداء كامل الضريبة المستحقة أو قيام المكلف بأداء الضريبة بأدائها أو ثبوت انتهاء العلاقة الإيجارية .

مادة (٢١) :

تمسك كل مديرية من مديريات الضرائب العقارية سجلاً تقيّد فيه الطلبات التي يتقدم بها المكلفون بأداء الضريبة العقارية أو ورثتهم الذين طرأت عليهم تغييرات اجتماعية من شأنها عدم القدرة على الوفاء بدفع الضريبة ، يطلبون فيها تحمل الخزانة العامة بالضريبة المستحقة عليهم .

ويجب أن يتضمن الطلب بياناً وافياً للتغيرات الاجتماعية المشار إليها ، وأن ترفق به المستندات الرسمية المؤيدة له ، ويتم القيد تبعاً بحسب تاريخ وساعة تقديم الطلب ، ويمنح الطالب إيصالاً يفيد قيد طلبه .

وعلى المديرية بعد قيد الطلب دراسة ما ورد به وإعداد مذكرة برأيها فيه تعتمد من مدير المديرية ، وتقوم بإحالة الطلب والمستندات المرفقة به ومذكرتها إلى رئيس المصلحة .

وعلى المصلحة قيد الطلبات الواردة إليها من المديريات في سجل خاص يعد لذلك ، وعرضها على اللجنة المنصوص عليها في المادة (٢٢) من هذه اللائحة .

مادة (٢٢) :

تشكل بقرار من رئيس المصلحة لجنة أو أكثر لدراسة الطلبات المنصوص عليها في المادة (٢١) من هذه اللائحة ، وذلك برئاسة أحد أعضاء مجلس الدولة بدرجة مستشار على الأقل ، وعضوية اثنين من العاملين بالمصلحة لا تقل درجة كل منهما عن درجة مدير عام ، وللجنة أن تطلب من صاحب الشأن تقديم المستندات التي تراها ضرورية للفصل في الطلب ، ولا تكون قرارات اللجنة في الطلبات المعروضة عليها نافذة إلا بعد اعتمادها من وزير المالية أو من يفوضه .

وفي حالة رفض الطلب يجب أن يكون قرار الرفض مسبباً ، وفي جميع الأحوال يجب إخطار صاحب الشأن والمديرية المختصة بالقرار .