

وزارة المالية

قرار رقم ٣٧٨ لسنة ٢٠١٣

بتعديل بعض أحكام اللائحة التنفيذية

لقانون الضريبة على العقارات المبنية

الصادر بالقانون رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨

الصادرة بقرار وزير المالية رقم ٤٩٣ لسنة ٢٠٠٩

وزير المالية

بعد الاطلاع على قانون الضريبة على العقارات المبنية الصادر بالقانون رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨ والمعدل بالقانون رقم ١٠٣ لسنة ٢٠١٢ ؛ وعلى اللائحة التنفيذية لقانون الضريبة على العقارات المبنية الصادر بالقانون رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨ الصادر بقرار وزير المالية رقم ٤٩٣ لسنة ٢٠٠٩ ؛

قرر:

(المادة الاولى)

يستبدل بنصوص المواد أرقام (١) ، (٢) ، (٣/هـ) ، والفقرة الأخيرة) ، (٧/ز) ، (٩/أ-٢) ، (١٠) ، (١١ الفقرة الأولى) ، (١٢ الفقرة الأولى) ، (١٣) ، (١٤ الفقرة الأولى) ، (١٨) ، (٢٠ الفقرة الأولى) من اللائحة التنفيذية لقانون الضريبة على العقارات المبنية المشار إليه بالنصوص الآتية :

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

المعدل بالقانون رقم ١٠٣ لسنة ٢٠١٢

الضريبة : الضريبة على العقارات المبنية .

الوزير : وزير المالية .

المصلحة : مصلحة الضرائب العقارية .

المحافظ : المحافظ المختص الذى يقع المبنى فى دائرة محافظته .

مادة (٢) :

المكلف بأداء الضريبة فى تطبيق حكم المادة (٢) من القانون هو الشخص الطبيعى

أو الاعتبارى الذى له حق ملكية العقار أو الانتفاع به أو استغلاله .

ويثبت ذلك من خلال العقود أو الأحكام القضائية أو المستندات الصادرة عن أجهزة

السجل العينى أو أى مستند آخر ولو كان غير مشهر .

ويتحدد الممثل القانونى للشخص الاعتبارى وفقاً لما يقرره القانون أو نظم التأسيس

أو القرارات المعتمدة من السلطة المختصة ، ويتحدد الممثل القانونى للشخص الطبيعى

غير كامل الأهلية بالولى الطبيعى أو الشرعى أو الوصى أو الشخص الذى تحدده

المحكمة المختصة .

مادة (٣) :

(هـ) يعمل بهذا التقدير اعتباراً من أول يوليو التالى لانتهاى إجراءات الربط

إلى نهاية مدة الخمس سنوات المقررة للتقدير العام :

ولا يجوز أن يترتب على إعادة التقدير الخمسى زيادة الضريبة على العقارات

المبنية المستعملة فى أغراض السكن على (٣٠٪) من الضريبة المستحقة

طبقاً للتقدير الخمسى السابق ، وعلى (٤٥٪) من الضريبة المستحقة

طبقاً للتقدير الخمسى السابق بالنسبة للعقارات المبنية المستعملة فى غير

أغراض السكن .

مادة (٧) =

(ز) يستهدى بالجداول التالية عند تقدير القيمة الإيجارية :

جدول رقم (١)

الأعباء الضريبية التى يتحملها ممول الضرائب على العقارات المبنية
بالنسبة للوحدات السكنية

القيم بالجنيه

العباء الضريبى وفقاً للقانون		القيمة الإيجارية السنوية للوحدة	القيمة الرأسمالية للوحة	القيمة السوقية للوحة السكنية
الضريبة المستحقة فى السنة	وعاء الضريبة			
-	٢٣٣٧. -	٩٠٠	٣٠٠٠٠	٥٠٠٠٠
-	٢٢٧٤. -	١٨٠٠	٦٠٠٠٠	١٠٠٠٠٠
-	٢٢١١. -	٢٧٠٠	٩٠٠٠٠	١٥٠٠٠٠
-	٢١٤٨. -	٣٦٠٠	١٢٠٠٠٠	٢٠٠٠٠٠
-	٢٠٨٥. -	٤٥٠٠	١٥٠٠٠٠	٢٥٠٠٠٠
-	٢٠٢٢. -	٥٤٠٠	١٨٠٠٠٠	٣٠٠٠٠٠
-	١٩٥٩. -	٦٣٠٠	٢١٠٠٠٠	٣٥٠٠٠٠
-	١٨٩٦. -	٧٢٠٠	٢٤٠٠٠٠	٤٠٠٠٠٠
-	١٨٣٣. -	٨١٠٠	٢٧٠٠٠٠	٤٥٠٠٠٠
-	١٧٧٠. -	٩٠٠٠	٣٠٠٠٠٠	٥٠٠٠٠٠
-	١٦٤٤. -	١٠٨٠٠	٣٦٠٠٠٠	٦٠٠٠٠٠
-	١٥١٨. -	١٢٦٠٠	٤٢٠٠٠٠	٧٠٠٠٠٠
-	١٣٩٢. -	١٤٤٠٠	٤٨٠٠٠٠	٨٠٠٠٠٠
-	١٢٦٦. -	١٦٢٠٠	٥٤٠٠٠٠	٩٠٠٠٠٠
-	١١٤٠. -	١٨٠٠٠	٦٠٠٠٠٠	١٠٠٠٠٠٠
-	٥١٠٠. -	٢٧٠٠٠	٩٠٠٠٠٠	١٥٠٠٠٠٠
١٢.	١٢٠٠	٣٦٠٠٠	١٢٠٠٠٠٠	٢٠٠٠٠٠٠
١٣٨.	١٣٨٠٠	٥٤٠٠٠	١٨٠٠٠٠٠	٣٠٠٠٠٠٠
٢٦٤.	٢٦٤٠٠	٧٢٠٠٠	٢٤٠٠٠٠٠	٤٠٠٠٠٠٠

الوقائع المصرية - العدد ١٥٩ تابع (ب) في ١٠ يولية سنة ٢٠١٣ ٥

العباء الضريبي وفقاً للقانون		القيمة الإيجارية السنوية للوحدة	القيمة الرأسمالية للوحدة	القيمة السوقية للوحدة السكنية
الضريبة المستحقة فى السنة	وعاء الضريبة			
٣٩٠٠	٣٩٠٠٠	٩٠٠٠٠	٣٠٠٠٠٠٠	٥٠٠٠٠٠٠
٦٤٢٠	٦٤٢٠٠	١٢٦٠٠٠	٤٢٠٠٠٠٠	٧٠٠٠٠٠٠
٨٩٤٠	٨٩٤٠٠	١٦٢٠٠٠	٥٤٠٠٠٠٠	٩٠٠٠٠٠٠
١١٤٦٠	١١٤٦٠٠	١٩٨٠٠٠	٦٦٠٠٠٠٠	١١٠٠٠٠٠
١٣٢٩٨٠	١٣٢٩٨٠٠	٢٣٤٠٠٠	٧٨٠٠٠٠٠	١٣٠٠٠٠٠
١٦٥٠٠	١٦٥٠٠٠	٢٧٠٠٠٠	٩٠٠٠٠٠٠	١٥٠٠٠٠٠

بالنسبة للوحدات الصناعية

محسوبة على أساس ٢٠٠ جنيه للمتر المربع

القيم بالآلاف جنيه

الضريبة المستحقة سنوياً	وعاء الضريبة	القيمة الإيجارية السنوية	القيمة المحسوبة للمباني	مساحة المباني (بالمتر المربع)	مساحة الأرض (بالمتر المربع)
٠	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 (٩) :

يتم حساب الضريبة السنوية للوحدات السكنية وغير السكنية بمعرفة لجان الحصر والتقدير ،

وفقاً لما يأتى :

(أ) بالنسبة للأماكن المستعملة فى أغراض السكن :

١ -

٢ - يستبعد حد الإعفاء المقرر بالمادة (١٨/د) من القانون

بما يقل عن ٢٤٠٠٠ جنيه لكل وحدة فى عقار على أن يكون هذا الإعفاء

لوحدة واحدة لكل مالك .

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 أو من يفوضه ، برئاسة مندوب عن المصلحة ، وعضوية مندوب عن المحافظة

الواقع بها العقار واحد المكلفين بأداء الضريبة فى نطاق اختصاص اللجنة يختارهما

المحافظ المختص .

مادة (١١) :

ولا يكون انعقاد كل لجنة من (لجان الحصر والتقدير) صحيحاً إلا بكامل تشكيلها ،

وتصدر اللجنة قراراتها بالأغلبية .

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 النصف الثانى من السنة السابقة للحصر فى حالة الحصر الخمسى ، وفى موعد أقصاه نهاية شهر يونية من كل سنة فى حالات الحصر السنوى ، ويجب أن يشتمل الإقرار الخمسى أو السنوى على البيانات الآتية :

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 مقار كل من مديريات الضرائب العقارية والمأموريات التابعة لها الواقع بدائرتها العقارات ومجالس المدن والأحياء وأجهزة المدن الجديدة ومقار المجالس الشعبية المحلية وكذلك شبكة المعلومات الدولية ، على أن يتضمن الإعلان تاريخ النشر بالجريدة الرسمية عن إتمام هذه التقديرات ، ورقم العدد المنشور فيه .

وعلى مأموريات الضرائب العقارية الالتزام بإخطار المكلف الذى يقع عقاره فى دائرة اختصاصها بالتقديرات المشار إليها والضريبة المقدرة سواء بالبريد المسجل أو من خلال تسلم المكلفين بأداء الضريبة الإخطار من الضرائب العقارية مقابل إيصال يفيد استلامه وذلك على النموذج رقم (٣) المعد لذلك الغرض إذا كان من شأن التقدير استحقاق الضريبة عليه ، على أن يوضح بالإخطار تاريخ حصول النشر بالجريدة الرسمية ورقم العدد المنشور فيه ، وذلك بمجرد حصول النشر بالجريدة الرسمية .

مادة (١٤) :

للمكلف بأداء الضريبة الحق فى الطعن على تقدير القيمة الإيجارية لل عقار أو جزء منه أمام لجان الطعن المنصوص عليها فى المادة (١٧) من القانون ، وذلك خلال الستين يوماً التالية لتاريخ الإخطار عن تقديرات القيمة الإيجارية ، على أن يراعى ما يأتى :

مادة (١٨) :

يكون الإعفاء من الضريبة المنصوص عليه فى المادة (١٨) من القانون ،

وفقاً 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 فى 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 فى المادة (١٨) من القانون ، ما يأتى :

(أ) أنه يشترط لإعفاء الأبنية المملوكة للجمعيات والمنظمات العمالية المختصة

لمكاتب إدارتها أو لممارسة الأغراض التى أنشئت من أجلها ما يأتى :

١ - أن تكون الجمعيات مسجلة وفقاً للقانون .

٢ - أن تكون الأبنية مملوكة لهذه الجمعيات أو المنظمات العمالية

ومخصصة لمكاتب الإدارة أو لممارسة الأغراض التى 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 والمستشفيات والمستوصفات والمبرات والملاجئ لا تهدف إلى الربح .

(ج) تعفى من الضريبة كل وحدة فى عقار مستعملة فى أغراض السكن تقل قيمتها الإيجارية السنوية بعد خصم مصاريف الصيانة (٣٠٪) عن أربعة وعشرين ألف جنيه ويخضع ما زاد على ذلك للضريبة ، ويقتصر هذا الإعفاء على وحدة واحدة لكل مالك .

ويشترط للتمتع بالإعفاء المشار إليه إتباع الإجراءات التالية :

١ - ينظر فى تطبيق الإعفاء الوارد بالمادة ١٨ بند «د» من القانون بعد الانتهاء من ربط كافة الوحدات السكنية ، ويتم التنويه على الممول - بنموذج الإخطار بالتقديرات - بحقه فى تقديم طلب بتوافر شرط الإعفاء فى حقه وفقاً للمادة المشار إليها سلفاً .

٢ - يتقدم كل مالك بطلب للمديرية أو المأمورية التى تقع فيه الوحدة التى يقيم فيها بصفة دائمة أو التى يرغب فى إعفائها خلال الستين يوماً التالية لإخطاره بالتقديرات ، ويرفق بالطلب إقرار يوضح به ما يملكه من وحدات بكافة أنحاء الجمهورية وعنوان كل منها بالتفصيل حتى يتسنى النظر فى الإعفاء من قبل الإدارة المختصة المنصوص عليها بموجب نص المادة (٢/١٨) من اللائحة .

٣ - تتولى المديرية المقدم بها الإقرار إبلاغ المديرية أو المديرية الأخرى لتقوم بربط وحدات المالك الأخرى بالضريبة .

٤ - فى غير الحالة المشار إليها يقدم المالك طلب الإعفاء بتوافر شروط الإعفاء فى حقه حتى نهاية يونية من كل عام ، ويستحق الإعفاء متى توافرت شروطه من أول يوليو التالى لتقديم الطلب .

٥ - يلزم كل مالك يطرأ على ملكيته تغييرات يترتب عليها عدم التمتع بالإعفاء أن يتقدم للمأمورية بإخطار عن ذلك قبل نهاية يونية من كل عام موضحاً فيها تغييرات ملكيته وإلا تعرض لتوقيع الجزاء المشار إليه بالمادة ٣١ من القانون .

٦ - يطبق الإعفاء على مالك الوحدة سواء أكان مقيماً بها أو يوجرها .

٧ - أشخاص القانون العام والخاص والملاك على المشاع (الورثة أو الشركاء)

يتم معاملتهم معاملة المالك الواحد ، فإذا كانت حصصهم مفرزة يعامل كل منهم كمالك .

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

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

(و) 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 .

(ز) 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 ممثل فى أى من الدول الأجنبية جاز لوزير المالية بعد أخذ رأى وزير الخارجية إعفاء العقارات المملوكة لها من الضريبة .

وفى جميع الأحوال إذا زالت عن أى عقار مبنى من العقارات المنصوص عليها فى المادة (١٨) من القانون أسباب الإعفاء من الضريبة وجب على المكلف 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 يوليو من السنة التالية لتاريخ زوال سبب الإعفاء عنه .

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

مادة (٢٠):

تحصل الضريبة وفقاً للقانون على قسطين متساويين يستحق الأول منها حتى نهاية شهر ديسمبر ، ويستحق الثانى حتى نهاية يونية من ذات السنة ، فإذا تقاعس المكلف بأداء الضريبة عن الوفاء بها فى المواعيد المقررة وفقاً للقانون ، يستحق عليه مقابل تأخير على ما لم يتم أدائه من الضريبة وذلك اعتباراً من أول يوليو التالى للسنة المستحق عنها الضريبة ، ويراعى ما يأتى :

(المادة الثانية)

تلغى المادة (٨) من اللائحة التنفيذية لقانون الضريبة على العقارات المبنية الصادر بالقانون رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨

(المادة الثالثة)

ينشر هذا القرار فى الوقائع المصرية ، ويعمل به اعتباراً من ٢٠١٣/٧/١
صدر فى ٢٠١٣/٧/١٠

وزير المالية

د. فياض عبد المنعم