

## وزارة المالية - وزارة التجارة والصناعة

### اتفاق

بشأن معايير تقييم المنشآت الصناعية

بغرض حساب الضريبة على العقارات المبنية

تنفيذاً لأحكام قانون الضريبة على العقارات المبنية

الصادر بالقانون رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨ وتعديلاته

تنفيذاً لحكم المادة (١٣) من قانون الضريبة على العقارات المبنية الصادر بالقانون رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨ وتعديلاته، والتي تقضى بأن يتم وضع معايير لتقييم المنشآت الصناعية والسياحية والبتروولية والمطارات والموانئ والمناجم والمحاجر وما فى حكمها من منشآت ذات طبيعة خاصة بغرض تحديد وعاء الضريبة لها وذلك بقرار من وزير المالية بالاتفاق مع الوزير المختص .

فقد عُقدت عدة اجتماعات بين ممثلى وزارة المالية (الضرائب العقارية) من جهة وممثلى المنشآت الصناعية بحضور كلٍ من السيد الدكتور وزير المالية والسيد الأستاذ وزير الصناعة لدراسة الأسلوب الأمثل لتقييم المنشآت الصناعية .

وقد أسفرت الاجتماعات عن اتفاق كلٍ من وزير المالية ووزير الصناعة على الأخذ بأسلوب "التكلفة الاستبدالية" كأسلوب لتقييم المنشآت الصناعية، بغرض حساب الضريبة على العقارات المبنية وبما يتفق والمعايير الدولية، وذلك وفقاً للأسس الآتية :

تحدد تكلفة المنشأة (أرض ومبانٍ) وفقاً للأسعار الحالية السائدة بالسوق بعد خصم إهلاك للمباني دون الأرض، ويراعى فى حساب تكلفة الأرض الأخذ بالأسعار التى تحددها الجهات المختصة ومنها (الإدارات الهندسية بالوحدات المحلية بالمدن، مديريات الإسكان، هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة)، أما بالنسبة لتكلفة الإنشاءات (المباني) فيتم الأخذ بالأسعار التى حددتها جامعة عين شمس للمنشآت الصناعية، وفقاً للجدول المرفق .

تحدد نسبة الإهلاك واجبة الخصم من تكلفة المباني وفقاً لمعادلة الإهلاك الموضحة فى هذا الاتفاق وقد حدد العمر الافتراضى للمنشأة بـ (٥٠ عاماً)، والقيمة التخريدية (المتبقية) بـ (٣٠٪) من قيمة الأصل، وروعى فى حساب الإهلاك تاريخ الإنشاء، ومرفق جدول يوضح نسبة الإهلاك منسوبة إلى تاريخ الإنشاء .

يتحدد الإيجار السنوى للمنشأة بـ (٥٪) من التكلفة الاستبدالية لها والتي تمثل إجمالى تكلفة الأرض وتكلفة المباني بعد خصم نسبة الإهلاك .

يستبعد (٣٢٪) من الإيجار السنوى للمنشأة مقابل جميع المصروفات التي يتكبدها المكلف بأداء الضريبة بما فى ذلك مصاريف الصيانة، كما يستبعد حد الإعفاء المقترح للوحدات غير السكنية حال صدور القانون الذى يقرر هذا الحد، وتحتسب الضريبة بنسبة (١٠٪) .

يتم حساب الضريبة العقارية للمنشآت الصناعية بأسلوب التكلفة الاستبدالية

على النحو التالى :

تكلفة الأرض = مساحة الأرض × سعر المتر المربع .

تكلفة المباني = مساحة المبنى × سعر المتر المربع .

يتم حساب الإهلاك المادى للمباني كالتالى :

نسبة الإهلاك السنوى للمبنى =  $\frac{\text{نسبة قيمة الأصل} - \text{نسبة القيمة المتبقية}}{\text{العمر الافتراضى}}$

العمر الحالى = سنة التقييم - تاريخ الإنشاء .

نسبة مجمع الإهلاك = نسبة الإهلاك السنوى للمبنى × العمر الحالى .

نسبة الصلاحية = ١٠٠ - نسبة مجمع الإهلاك .

تكلفة المباني بعد خصم الإهلاك = تكلفة المباني × نسبة الصلاحية .

إجمالى التكلفة الاستبدالية = تكلفة الأرض + تكلفة المباني بعد خصم الإهلاك .

القيمة الإيجارية السنوية = إجمالي التكلفة الاستبدالية  $\times$  (٥٪) .  
وعاء الضريبة = القيمة السنوية الإيجارية  $\times$  « ٦٨٪ » (استبعاد ٣٢٪)  
مع استبعاد حد الإعفاء المقترح للوحدات غير السكنية  
حال صدور القانون المقرر له .  
الضريبة = وعاء الضريبة  $\times$  « ١٠٪ » (سعر الضريبة) .

معادلة حساب الضريبة على العقارات المبنية (التكلفة الاستبدالية للأرض  
والمباني  $\times$  معدل الاستثمار (٥٪  $\times$  ٦٨٪) - حد الإعفاء المقترح حال  
صدور القانون المقرر له)  $\times$  (١٠٪) .

تحريراً في : ٢٠١٤/١/١٤

وزير التجارة والصناعة  
منير فخري عبد النور

وزير المالية  
د. أحمد جلال

طبعت بالهيئة العامة لشئون المطابع الأميرية

رئيس مجلس الإدارة

مهندس / عماد فوزي فرج محمد

رقم الإيداع بدار الكتب ٢٦٨ لسنة ٢٠١٦

١٤٠٨ - ٢٠١٦/١/١٤ - ٢٠١٥/٢٥٤٥٢