



الضريبة على العقارات المبنية

الضريبة العقارية ليست ضريبة جديدة

القانون رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨ بشأن الضريبة العقارية لا يفرض ضريبة جديدة ، فهي ضريبة مفروضة بالفعل بموجب القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ وقد تعارف عليها المجتمع بـ " العوايد " ، وقد أعيد تنظيم أحكامها بالقانون الحالي.

المكلف بأداء الضريبة

المكلف بأداء الضريبة هو الشخص الطبيعي أو الإعتباري الذي له الحق في ملكية العقار أو الانتفاع به أو استغلاله ، أما المستأجر فلا يعد - مكلفاً بأداء الضريبة - وإنما يعد متضامناً مع المكلف في سداد الضريبة في حدود الأجرة المستحقة عليه.

العقارات التي تخضع للضريبة العقارية

تسرى هذه الضريبة على كافة العقارات المبنية المقامة على أرض مصر عدا غير الخاضعة للضريبة. سواء كانت مؤجرة أو يقيم فيها المالك المكلف بأداء الضريبة بنفسه وسواء كانت تامة ومشغولة ، أو تامة وغير مشغولة ، أو مشغولة على غير إتمام ، ويعنى هذا أن كافة المباني القائمة حالياً خاضعة للضريبة سواء كانت فيلات مبنية أو عمارات أو عوامات أو شاليهات ، أياً كان موقعها الجغرافي.

وتفرض الضريبة أيضاً على الأراضى الفضاء المستغلة جراجات. مشاتل. مؤجرة وغيرها ، على أن ترفع الضريبة إذا أصبحت الأراضى الفضاء غير مستغلة.

كما تخضع للضريبة التركيبات التي تقام على أسطح أو واجهات العقارات إذا كانت مؤجرة أو كان التركيب مقابل نفع أو أجر والمقصود بالعقار في القانون الجديد هو كل وحدة سكنية وغير سكنية في المبنى وليس المبنى بالكامل.

العقارات التي لا تخضع للضريبة العقارية

لا تخضع للضريبة:

أ - العقارات المبنية المملوكة للدولة والمخصصة لغرض ذى نفع عام.

وكذا العقارات المبنية المملوكة للدولة ملكية خاصة على أن تخضع للضريبة من أول الشهر التالى لتاريخ التصرف فيها للأفراد أو للأشخاص الاعتبارية . ب - الأبنية المخصصة لإقامة الشعائر الدينية أو لتعليم الدين.

ج - العقارات المبنية التي تنزع ملكيتها للمنفعة العامة وذلك من تاريخ الاستيلاء الفعلى بواسطة الجهات التي نزع ملكيتها.

د - الأحواش ومباني الجبانات.

كما تعد المباني تحت الإنشاء غير خاضعة للضريبة.

العقارات المعفاة من الضريبة العقارية

تعفى من الضريبة:

أ - الأبنية المملوكة للجمعيات المسجلة وفقاً للقانون والمنظمات العمالية المخصصة لمكاتب إدارتها أو لممارسة الأغراض التي أنشئت من أجلها.

ب - أبنية المؤسسات التعليمية والمستشفيات والمستوصفات والملاجئ والمبرات التي لا تهدف إلى الربح.

ج - المقار المملوكة للأحزاب السياسية المهنية بشرط أن يتم استخدامها في الأغراض المخصصة لها.





- د - الوحدة العقارية التي يتخذها المكلف سكناً خاصاً رئيسياً له ولأسرته والتي تقل صافي قيمتها الإيجارية السنوية عن ٢٤٠٠٠ (أربعة وعشرون ألف جنيه) (على يخضع ما زاد على ذلك للضريبة ، وتشمل الأسرة في تطبيق حكم هذا البند المكلف وزوجه والأولاد القصر.
- هـ - كل وحدة في عقار مستعملة في أغراض تجارية أو صناعية أو إدارية أو مهنية يقل صافي قيمتها الإيجارية السنوية عن ١٢٠٠ جنيه (ألف ومائتي جنيه) (على أن يخضع ما زاد للضريبة.
- و - أبنية مراكز الشباب والرياضة المنشأة وفقاً للقوانين المنظمة لها.
- ز - العقارات المملوكة للجهات الحكومية الأجنبية بشرط المعاملة بالمثل فإذا لم يكن للضريبة مثل في أي من الدول الأجنبية جاز للوزير بعد أخذ رأى وزير الخارجية إعفاء العقارات المملوكة لها من الضريبة.
- ط - الدور المخصصة لاستخدامها في مناسبات اجتماعية دون استهداف الريح.
- ي - أندية وفنادق القوات المسلحة والمجمعات والمراكز الطبية والمستشفيات والعيادات العسكرية والعقارات المبنية في نطاقها وغيرها من الوحدات التي تقترحها هيئة عمليات القوات المسلحة على أن يصدر بتحديد قرار من وزير الدفاع بالاتفاق مع الوزير المختص وفي جميع الأحوال لا تخضع أيّاً من هذه الجهات لأعمال لجان الحصر والتقدير وفقاً لما تقتضيه اعتبارات شؤون الدفاع ومتطلبات الأمن القومي.
- كما أبقى القانون الجديد على الإعفاءات المقررة للعقارات المبنية الخاضعة لنظم تحديد الأجرة وفقاً لأحكام القانونين رقمى ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، ١٣٦ لسنة ١٩٨١ والقوانين الخاصة بإيجار الأماكن الصادرة قبلهما إلى أن يعاد تقدير تلك العقارات فور انقضاء العلاقة الإيجارية بإحدى الطرق القانونية.
- الإجراء المتبع عند زوال سبب الإعفاء من الضريبة
- إذا زالت أسباب الإعفاء من الضريبة وجب على المكلف بأدائها تقديم إقرار للمأمورية الواقع في دائرتها العقار ، وذلك خلال ستين يوماً من تاريخ زوال سبب الإعفاء لإعادة ربط العقار بالضريبة اعتباراً من أول يناير من السنة التالية لتاريخ زوال الإعفاء عنه.
- سعر الضريبة
- سعر الضريبة موحد ١٠% من القيمة الإيجارية السنوية بعد خصم ٣٠% مصاريف للسكنى ، ٣٢% لغير السكنى مقابل جميع المصروفات التي يتكبدها المكلف بأداء الضريبة بما فيها مصاريف الصيانة.
- إجراءات إعفاء المسكن الخاص
- تعفى الوحدة العقارية التي يتخذها المكلف سكناً رئيسياً له ولأسرته والتي تقل صافي قيمتها الإيجارية السنوية عن (٢٤٠٠٠ جنيه) ، بعد تقديمه طلب على نموذج ٦ وبيان الثروة العقارية على نموذج ٦ مكرر يتضمن بيان بكافة الوحدات التي يملكها المكلف أو ينتفع بها على مستوى الجمهورية.
- حد الإعفاء المقرر للوحدات غير السكنية
- تعفى كل وحدة في عقار مستعملة في أغراض تجارية أو صناعية أو إدارية أو مهنية يقل صافي قيمتها الإيجارية السنوية عن (١٢٠٠ جنيه).
- حالات رفع الضريبة
- ترفع الضريبة في الحالات الآتية:
- ١- حالة إذا ما أصبح العقار معفياً وفقاً للمادة (١٨) من القانون.
 - ٢- حالة تهدم أو تخرب العقار كلياً أو جزئياً إلى درجة تحول دون الانتفاع بالعقار كله أو جزء منه.
 - ٣- إذا أصبحت الأرض المستقلة عن العقارات المبنية غير مستغلة.





إجراءات رفع الضريبة

إذا رأى المكلف توافر أحد حالات الرفع في حقه فله أن يتقدم بطلب لجهة ربط وتحصيل الضريبة مع سداد تأمين قدره خمسون جنهماً (لجدية طلبه) مع تقديم ما يدل على أداء آخر قسط مستحق من الضريبة قبل بحث الحالة محل الطلب. ويرد التأمين إذا ما قبل طلبه وتنظر لجان الحصر والتقدير هذا الطلب وتقرر رفع الضريبة كلياً أو جزئياً إذا ما توافرت شروط إحدى حالات الرفع.

الإجراء المتبع في حالة زوال سبب الرفع

إذا زالت عن أي عقار أسباب الرفع وجب على المكلف إخطار المأمورية بذلك خلال ستين يوماً من تاريخ زوال سبب الرفع لإعادة ربط العقار بالضريبة التي كانت مفروضة قبل الرفع اعتباراً من أول السنة التالية لزوال سبب الرفع وإلا اعتبر متهرباً من أداء الضريبة وتطبق عليه عقوبة التهرب المنصوص عليها في القانون.

موعد تقديم الإقرارات الضريبية

يقدم المكلف إقراره الضريبي في حالة الحصر الخمسي (العام) مرة واحدة كل خمس سنوات، وذلك في النصف الثاني من السنة السابقة للحصر عن كل من العقارات التي يملكها أو ينتفع بها.

أما إذا كان المكلف عقاره مستجداً أو أضيفت وحدات على عقاره أو أحدث في عقاره تعديلات أثرت على القيمة الإيجارية أو استغل أرضاً كانت فضاء، فيجب عليه تقديم إقرار في موعد أقصاه نهاية شهر ديسمبر من السنة التي حدثت أو طرأت فيها أو عليها تلك المستجدات. ويجوز مد فترة تقديم الإقرارات الضريبية المنوه عنها أعلاه بقرار من الوزير بما لا يجاوز ثلاثة أشهر.

الجهة التي ستتولى تقدير القيمة الإيجارية للعقارات

تتولى تقدير القيمة الإيجارية لجان تسمى (لجان الحصر والتقدير) تشكل برئاسة مندوب عن مصلحة الضرائب العقارية، وعضوية مندوب عن المحافظة الواقع بها العقار، واحد من المكلفين بأداء الضريبة في نطاق اختصاص اللجنة يختارهما المحافظ المختص.

أسس تقدير القيمة الإيجارية المتخذة أساساً لحساب الضريبة العقارية

أسس وقواعد التقدير:

أ- الموقع الجغرافي، ويشمل:

١- طبيعة المنطقة الكائن بها العقارات المبنية.

٢- الشارع الكائن به العقارات المبنية.

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

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

ج- المرافق المتصلة بالعقارات المبنية، وتشمل:

-الكهرباء والمياه والصرف الصحي.

-الخدمات الصحية والاجتماعية والتعليمية المتاحة.

-تليفونات.

-شبكة الطرق ووسائل المواصلات المتاحة.

-أية مرافق عامة أخرى.

وسائل التعرف على القيمة المقدرة على الوحدة





يتم النشر عن تقديرات القيمة الإيجارية للعقارات في الوقائع المصرية ، كما يتم الإعلان عنها بالأماكن العامة وعلى مقار المأموريات الواقع في دائرتها هذه العقارات ، فضلاً عن ذلك فإنه سيتم إخطار كل مكلف بتقدير القيمة الإيجارية المقدرة على وحدته / أو وحداته على النموذج المعد لهذا الغرض (نموذج ٣) بخطاب مسجل موصى عليه بعلم الوصول أو من خلال تسليمه عن طريق موظف الجهة الضريبية.

عدم مضاعفة القيمة الإيجارية عند إعادة التقدير (العام)

يضمن القانون - عند إعادة التقدير الخمسى - عدم زيادة القيمة الإيجارية للعقارات المبنية المستعملة في أغراض السكن على ٣٠% من التقدير الخمسى السابق ، وعلى ٤٥% من التقدير الخمسى السابق بالنسبة للعقارات المبنية المستعملة في غير أغراض السكن. إجراءات الطعن على تقديرات القيمة الإيجارية

للمكلف بأداء الضريبة الحق في الطعن على تقدير القيمة الإيجارية للعقار أو جزء منه خلال الستين يوماً التالية لتاريخ الإخطار، وذلك بطلب يسلم لمديرية الضرائب العقارية الواقع في دائرتها العقار أو إحدى المأموريات التابعة لها مقابل إيصال أو بكتاب موصى عليه بعلم الوصول يرسل إلى المديرية على أن يؤدي الطاعن مبلغاً مقداره خمسون جنهما كتأمين لنظر طعنه ، يرد إليه عند قبول الطعن موضوعاً. حيادية لجان الطعن

يكون تشكيلها برئاسة أحد ذوى الخبرة من غير العاملين الحاليين أو السابقين بالمصلحة ، وعضوية أحد العاملين بجهة ربط وتحصيل الضريبة ، ومهندس استشارى في المجال الإنشائى أو أحد خبراء التقييم العقارى ، ترشحهما نقابة المهندسين أو الهيئة العامة للرقابة المالية أو البنك المركزى من بين المقيدين في سجلات النقابة أو الهيئة أو البنك ، بحسب الأحوال على أن يكون المرشح منها في عضوية اللجنة من بين المكلفين في نطاق اختصاص اللجنة.

وفي حالة نظر الطعون المقدمة من المنشآت المنصوص عليها في الفقرة الأخيرة من المادة (١٣) فيكون اختيار ممثل المكلفين في عضويتها بناءً على ترشيح اتحاد الصناعات أو اتحاد الغرف المختص أو بناءً على ترشيح الوزير المختص بالنسبة للنشاط الذى لا يضم الجهات القائمة به اتحاد ، ويجب أن يكون المرشح من بين ذوى الخبرة في مجال النشاط.

موعد سداد الضريبة

تستحق الضريبة العقارية في الأول من يناير من كل عام ، وتحصل على قسطين متساويين الأول حتى نهاية شهر يونيه والثانى حتى نهاية شهر ديسمبر من ذات السنة ، ويجوز للمكلف سدادها بالكامل في ميعاد سداد القسط الأول.

توزيع عائد الضريبة العقارية

سيتم توجيه ٢٥% من حصيلة الضريبة العقارية للمحافظات للصرف منها على التعليم والصحة، ويخصص نسبة ٢٥% من كامل الحصيلة لأغراض تطوير وتنمية المناطق العشوائية.

الإجراءات الواجب إتباعها حال عدم القدرة على الوفاء بدفع الضريبة

يتقدم المكلفون بأداء الضريبة العقارية أو ورثتهم الذين طرأت عليهم تغيرات اجتماعية من شأنها عدم القدرة على الوفاء بدفع الضريبة بطلب إلى مديرية الضرائب العقارية الواقع في دائرتها العقار يطلبون فيه تحمل الخزنة العامة بالضريبة المستحقة عليهم ، و يجب أن يتضمن الطلب بياناً وافياً للتغيرات الاجتماعية المشار إليها ، وان ترفق به المستندات الرسمية المؤيدة له ويتم البت في هذا الطلب بمعرفة اللجنة المشكلة لهذا الغرض.

مدى فرض مقابل تأخير على ما لم يتم أدائه من الضريبة إذا كان التأخير يرجع إلى الجهة الضريبية





إن مناط فرض مقابل التأخير المقرر بالمادة ٢٧ من القانون هو تأخر المكلّف بأداء الضريبة عن أداؤها في المواعيد القانونية، ومن ثم فإنه إذا كان التأخير يرجع إلى الجهة الضريبية فينتفي فرض هذا المقابل.

جدول توضيحيه

حساب الضريبة على الوحدة السكنية الأولى في ضوء القرار الجمهوري رقم ١١٧ لسنة ٢٠١٤ (بحد إعفاء ٢٤٠٠٠ جنيه)
حساب الضريبة على الوحدة السكنية الأولى في ضوء القرار الجمهوري رقم 117 لسنة 2014 (بحد إعفاء 24000 جنيه)

الوحدة	القيمة السوقية	القيمة الرأسمالية	القيمة الإيجارية السنوية	صافي القيمة الإيجارية	وعاء الضريبة	الضريبة السنوية المستحقة
الأولى	2000000	1200000	36000	25200	1200	120
الثانية	2500000	1500000	45000	31500	7500	750
الثالثة	3000000	1800000	54000	37800	13800	1380
الرابعة	3500000	2100000	63000	44100	20100	2010
الخامسة	4000000	2400000	72000	50400	26400	2640

حساب الضريبة على الوحدة السكنية الثانية في ضوء القرار الجمهوري رقم ١١٧ لسنة ٢٠١٤

حساب الضريبة على الوحدة السكنية الأولى في ضوء القرار الجمهوري رقم 117 لسنة 2014 (بحد إعفاء 24000 جنيه)

الوحدة	القيمة السوقية	القيمة الرأسمالية	القيمة الإيجارية السنوية	صافي القيمة الإيجارية	وعاء الضريبة	الضريبة السنوية المستحقة
الأولى	2000000	1200000	36000	25200	1200	120
الثانية	2500000	1500000	45000	31500	7500	750
الثالثة	3000000	1800000	54000	37800	13800	1380
الرابعة	3500000	2100000	63000	44100	20100	2010
الخامسة	4000000	2400000	72000	50400	26400	2640

حساب الضريبة على الوحدة غير السكنية (إداري / تجاري) في ضوء القرار الجمهوري رقم ١١٧ لسنة ٢٠١٤ (بحد إعفاء ١٢٠٠ جنيه)

الوحدة	القيمة السوقية	القيمة الرأسمالية	القيمة الإيجارية السنوية	صافي القيمة الإيجارية	وعاء الضريبة	الضريبة السنوية المستحقة
الأولى	100000	60000	1800	1260	1260	126
الثانية	150000	90000	2700	1890	1890	189
الثالثة	200000	120000	3600	2520	2520	252
الرابعة	250000	150000	4500	3150	3150	315
الخامسة	300000	180000	5400	3780	3780	378

أمثله لحساب الضريبة العقارية

حساب الضريبة لوحده سكنية (مسكن خاص):

القيمة الإيجارية السنوية لها ٣٦٠٠٠ جنيه

صافي القيمة الإيجارية السنوية = القيمة الإيجارية السنوية * ٧٠%

صافي القيمة الإيجارية السنوية = ٣٦٠٠٠ * ٧٠% = ٢٥٢٠٠ جنيه

وعاء الضريبة = صافي القيمة الإيجارية السنوية - حد الإعفاء





الخليل محامون ومستشارون

Al-Khalil Lawyera And Consultants Office

وعاء الضريبة = ٢٥٢٠٠ - ٢٤٠٠٠ = ١٢٠٠ جنيه

الضريبة = وعاء الضريبة * ١٠% = ١٢٠٠ * ١٠% = ١٢٠ جنيه سنويا

حساب الضريبة لوحده سكنية (غير المسكن الخاص):

القيمة الإيجارية السنوية لها ٣٦٠٠٠ جنيه

صافي القيمة الإيجارية السنوية = القيمة الإيجارية السنوية * ٧٠% = ٣٦٠٠٠ * ٧٠% = ٢٥٢٠٠ جنيه

الضريبة = وعاء الضريبة * ١٠% = ٢٥٢٠٠ * ١٠% = ٢٥٢٠٠ جنيه سنويا

حساب الضريبة لوحده غير سكنية (إداري / تجاري):

القيمة الإيجارية السنوية لها ٢٧٠٠٠ جنيه

صافي القيمة الإيجارية السنوية = القيمة الإيجارية السنوية * ٦٨% = ٢٧٠٠٠ * ٦٨% = ١٨٣٦٠ جنيه

وعاء الضريبة = صافي القيمة الإيجارية السنوية - حد الإعفاء = ١٨٣٦٠ - ١٢٠٠ = ١٧١٦٠ جنيه

الضريبة = وعاء الضريبة * ١٠% = ١٧١٦٠ * ١٠% = ١٧١٦٠ جنيه سنويا



www.alkhalil-lawyers.com



mohamedibrahimkhail88@gmail.com



• 01277066628



• 01111769331