

لمحات عن قانون الضريبة العقارية

استمراراً للتواصل مع المجتمع التجارى وعملاء PwC حول التطورات التشريعية وآليات التطبيق ، وآخرها ما تم نشره مؤخراً من وزارة المالية حول الضريبة العقارية على المباني والمنشآت والأراضي سواء فيما يتعلق بمد مهلة السداد للضريبة أو إستحداث أماكن السداد تيسيراً على الممولين والمكلفين بالضريبة. سوف نستعرض أهم ملامح قانون الضريبة العقارية مع استعراض المستجدات المنشورة من وزارة المالية "مصلحة الضرائب العقارية".

نقاط عامة بالقانون:

- يُعمل فى شأن الضريبة على العقارات المبنية بأحكام القانون رقم 196 لسنة 2008 والمعدل بالقانون رقم 117 لسنة 2014، وكذا لائحته التنفيذية وتعديلاتها.
- تستحق الضريبة المربوطة عن أول تقدير إعتباراً من الأول من يوليو 2013 ، وتستحق بعد ذلك إعتباراً من أول يناير من كل سنة وفقاً لأحكام القانون المرافق على أن يستمر العمل بذلك التقدير حتى نهاية ديسمبر 2018.
- المكلف بأداء الضريبة هو مالك العقار المبنى أو من له عليه حق عيني بالإنشغال أو بالإستغلال سواء كان شخصاً طبيعياً أو إعتبارياً.

- أغراض السكن على (30%) من التقدير الخمسى السابق ، وعلى (45%) من التقدير الخمسى السابق بالنسبة للعقارات المبنية المستعملة فى غير أغراض السكن.
- يكون دين الضريبة وفقاً لهذا القانون واجب الأداء فى مقر مديريات الضرائب العقارية بالمحافظات.
- تفرض الضريبة سنوياً على العقارات المبنية أياً كان مادة بنائها وأياً كان الغرض الذى تُستخدم فيه ، دائمة أو غير دائمة ، مقامة على الأرض أو تحتها أو على الماء ، مشغولة بعوض أو بغير عوض ، سواء أكانت تامة ومشغولة أو تامة وغير مشغولة أو مشغولة على غير إتمام.

لا تخضع للضريبة:

- العقارات المبنية المملوكة للدولة والمخصصة لغرض ذى نفع عام وكذلك العقارات المبنية المملوكة للدولة ملكية خاصة.
- الأبنية المخصصة لإقامة الشعائر الدينية أو لتعليم الدين.
- العقارات المبنية التى تُنزع ملكيتها للمنفعة العامة وذلك من تاريخ نزع الملكية.
- الأحواش ومباني الجبانات.

تقدير الضريبة:

- تقدر القيمة الإيجارية السنوية للعقارات المبنية طبقاً لأحكام هذا القانون ويعمل بذلك التقدير لمدة خمس سنوات على أن يُعاد ذلك التقدير فور إنتهاؤها.
- علماً بأنه لا يجوز أن يترتب على إعادة التقدير الخمسى زيادة القيمة الإيجارية للعقارات المبنية المستعملة فى

سعر / وعاء الضريبة:

- يكون سعر الضريبة 10% من القيمة الإيجارية السنوية للعقارات الخاضعة للضريبة وذلك بعد إستبعاد 30% من هذه القيمة بالنسبة للأماكن المُستعملة فى أغراض السكن و32% بالنسبة للأماكن المُستعملة فى غير أغراض السكن وذلك مقابل جميع المصروفات التى يتكبدها المُكلف بأداء الضريبة بما فى ذلك مصاريف الصيانة.
- تختص لجان الحصر والتقدير بكل محافظة بحصر وتقدير القيمة الإيجارية للعقارات المبنية على أساس تقسيمها نوعياً فى ضوء مستوى البناء والموقع الجغرافى والمرافق المتصلة بها وتُشكل اللجان المشار إليها بقرار من الوزير أو من يفوضه.

إجتماعية دون إستهداف الربح.

ترفع الضريبة فى الأحوال التالية:

- إذا أصبح العقار معقياً طبقاً للإعفاءات الواردة فى الفقرة السابقة (م 18 من القانون).
- تهدم أو تخرب العقار كلياً أو جزئياً.
- أن تكون الأرض الفضاء غير مُستغلة.
- ويكون رفع الضريبة بناءً على طلب يقدمه المُكلف بأداء الضريبة وذلك إعتباراً من أول الشهر الذي قُدم فيه الطلب.

تحصيل الضريبة:

- يتم تحصيل الضريبة المستحقة وفقاً لهذا القانون على قسطين متساويين ؛ يستحق الأول حتى نهاية يونيو والثانى حتى نهاية ديسمبر من ذات السنة.

مُقابل التأخير:

- يُستحق مُقابل تأخير على ما لم يتم أدائه من الضريبة وفقاً لهذا القانون إعتباراً من أول يناير التالى للسنة المُستحق عنها الضريبة.
- يُحسب مُقابل التأخير على أساس سعر الإئتمان والخصم المُعلن من البنك المركزى مضافاً إليه 2% ، ولا يترتب على الطعن أو اللجوء إلى القضاء وقف إستحقاق هذا المُقابل.

كتاب موسى عليه بعلم الوصول يُرسل إلى المديرية نظير مبلغ مقداره خمسون جنيهاً كتأمين لنظر طعنه يرد إليه عند قبول الطعن موضوعاً. 2018/08/02

- يتم الفصل فى الطعون من خلال لجنة طعن تنشأ فى كل محافظة وتشكل بقرار من الوزير.

الإعفاء من الضريبة:

- الأبنية المملوكة للجمعيات المسجلة وفقاً للقانون.
- أبنية المؤسسات التعليمية والمستشفيات والمستوصفات والملاجئ والمبرات التى لا تهدف للربح.
- المقار المملوكة للأحزاب السياسية والنقابات المهنية.
- الوحدة العقارية التى يتخذها المُكلف سكناً خاصاً رئيسياً له ولأسرته والتي يقل صافي قيمتها الإيجارية السنوية عن 24,000 جم ، على أن يخضع ما زاد على ذلك للضريبة.
- كل وحدة مستعملة فى أغراض تجارية أو صناعية أو ادارية أو مهنية يقل صافي قيمتها الإيجارية السنوية عن 1,200 جم على أن يخضع ما زاد للضريبة.
- أندية وفنادق القوات المسلحة والمستشفيات العسكرية.
- أبنية مراكز الشباب والرياضة.
- العقارات المملوكة للجهات الحكومية الأجنبية وبشرط المعاملة بالمثل.
- الأماكن المخصصة لإستخدامها فى مناسبات

- يتم وضع معايير لتقييم المنشآت الصناعية والسياحية والبتروولية والمطارات والموانئ والمناجم وما فى حكمها من منشآت ذات طبيعة خاصة بغرض تحديد وعاء الضريبة لها بقرار من الوزير بالاتفاق مع الوزير المختص.

- على كل مكلف بأداء الضريبة على العقارات المبنية أن يُقدم إلى مأمورية الضرائب العقارية التى يقع فى دائرتها العقار إقرار فى المواعيد الآتية:

- فى حالة الحصر الخمسى يقدم الإقرار فى النصف الثانى من السنة السابقة للحصر عن كل من العقارات التى يملكها او ينتفع بها.

- فى حالات الحصر السنوى يقدم الإقرار فى موعد أقصاه نهاية شهر ديسمبر من كل سنة.

- تُعلن تقديرات القيمة الإيجارية التى تقررها لجان الحصر والتقدير بعد إعتمادها من الوزير أو من يفوضه كما يُنشر بالجريدة الرسمية عند إتمام هذه التقديرات ويجب إخطار المكلف بتقدير القيمة الإيجارية على النموذج الذى تحدده اللائحة التنفيذية.

- للمكلف بأداء الضريبة الحق فى الطعن على تقدير القيمة الإيجارية للعقار أو جزء منه خلال الستين يوماً التالية لتاريخ الإعلان وذلك بطلب يُسلم لمديرية الضرائب العقارية الواقع فى دئرتها العقار أو إحدى المأموريات التابعة لها مقابل إيصال أو

العقوبات:

- يُعاقب بغرامة لا تقل عن مائتي جنيه ولا تُجاوز ألفي جنيه كل من أمتنع عن تقديم الإقرار أو قدمه مُتضمناً بيانات غير صحيحة تؤثر بما لا يجاوز 10% من دين الضريبة.
- تُضاعف الغرامة في حالة العود إلى ارتكاب ذات المخالفة خلال ثلاث سنوات ، بالإضافة إلى تعويض يُعادل مثل الضريبة التي لم يتم أدائها.
- يُعاقب بغرامة لا تقل عن ألف جنيه ولا تُجاوز خمسة آلاف جنيه كل مكلف خالف القانون يقصد التهرب من أداء الضريبة المستحقة سواء من خلال تقديم أوراق أو مستندات مُزورة أو غير صحيحة للإستفادة بإعفاء من الضريبة أو رفع للضريبة دون وجه حق أو بالإمتناع عن تقديم الإقرار بزوال السبب من الإعفاء من الضريبة.

تيسيرات المصلحة:

- السماح بسداد الضريبة للوحدات المصيفية لبعض المواقع مثل الساحل الشمالى والعين السخنة ، بمقر المصلحة الرئيسى – لاظوغلى حتى 15 أغسطس 2018.
- مهلة لتقديم الإقرار حتى نهاية عام 2018 لكل مالك وحدة سكنية واحدة فقط.
- موقع إلكترونى للرد على الإستفسارات فيما يتعلق

بالضريبة العقارية

<https://enquiry.rta.gov.eg>

- تخصيص مركز إتصال رئيسي بخط مباشر برقم 35317323 للرد على تساؤلات الممولين حتى التاسعة مساءً.
- مهلة للسداد دون مقابل تأخير حتى 15 أغسطس 2018 لمن تلقى إخطار بالسداد.

مثال بسيط لحساب الضريبة:

خطوات حساب الضريبة لوحد سكنية (مسكن خاص):

- ✓ القيمة الإيجارية السنوية لها 36,000 جم.
- ✓ صافى القيمة الإيجارية السنوية = القيمة الإيجارية السنوية \times 70% = صافى القيمة الإيجارية السنوية = $36,000 \times 70\% = 25,200$ جم
- ✓ وعاء الضريبة = صافى القيمة الإيجارية السنوية - حد الإعفاء وعاء الضريبة = $25,200 - 24,000 = 1,200$ جم
- ✓ الضريبة = وعاء الضريبة \times 10% = الضريبة = $1200 \times 10\% = 120$ جم سنوياً.

حساب الضريبة لوحد سكنية (غير المسكن الخاص):

- ✓ القيمة الإيجارية السنوية لها 36,000 جم.
- ✓ صافى القيمة الإيجارية السنوية = القيمة الإيجارية السنوية \times 70% = صافى القيمة الإيجارية السنوية = $36,000 * 70\% = 25,200$ جنيه.
- ✓ الضريبة = وعاء الضريبة \times 10% = الضريبة = $25,200 \times 10\% = 2,520$ جنيه سنوياً.

حساب الضريبة لوحد غير سكنية (ادارى / تجارى):

- ✓ القيمة الإيجارية السنوية لها 2,700 جم.
- ✓ صافى القيمة الإيجارية السنوية = القيمة الإيجارية السنوية \times 68%.

- صافى القيمة الإيجارية السنوية = $2,700 \times 68\% = 1,836$ جم
- ✓ وعاء الضريبة = صافى القيمة الإيجارية السنوية - حد الإعفاء. وعاء الضريبة = $1,836 - 1,200 = 636$ جم
- ✓ الضريبة = وعاء الضريبة \times 10% = الضريبة = $636 \times 10\% = 63.6$ جم سنوياً.

للتواصل معنا

لمزيد من التواصل حول كيفية التطبيق العملي لقانون الضريبة العقارية علي نشاط شركتكم يمكنكم التواصل مع:

PwC Contacts

Mark Schofield

*Middle East Tax and Legal Services
Leader*

Direct: +971 (0)4 304 3575

Email: mark.d.schofield@pwc.com

Maged Ezzeldeen

Egypt Country Senior Partner

Direct: +202 2 2759 7877

Email: maged.ezzeldeen@pwc.com

Abdallah ElAdly

Egypt Tax Leader

Direct: +202 2 2759 7887

Email: abdallah.eladly@pwc.com