وزارة المالية
مصلحة الضرائب العقارية

كتاب دورى

رقم (٣) لسنة ٢٠٢٢

بشـــأن المعاملة الضريبية للمؤســـسات التعليمية

وفقا لأحكام قانون الضريبة على العقارات المبنية رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨ وتعديلاته

في إطار حرص المصلحة علي نشر الثقافة الضريبية التي تحكم وتنظم المعاملات الضريبية بمختلف أنواعها، لتوضيح أسس المعاملة الضريبية الصحيحة وتوحيد كافة الإجراءات التنفيذية علي مستوي مأموريات الضرائب العقارية بجميع مُحافظات الجمهورية، فقد تم إعداد هذا الكتاب بشكل مُيسر بما يحقق مبدأ الشفافية ويدعم الثقة بين المصلحة والمكلفين بأداء الضريبة.

الضريبة على العقارات المبنية على المؤسسات التعليمية:

مفاهيم عامة:

- الضريبة على العقارات المبنية هي ضريبة سنوية ذات طبيعة عينية يتم فرضها على الوحدات العقارية وما في حكمها متي توافرت فيها إحدى حالات فرض الضريبة المحددة بنص المادة الثامنة من قانون الضريبة على العقارات المبنية وهي:

١- تام ومشغول: وتعني إتمام العقار بنائياً وشغله بالفعل.

٢- تام وغير مشغول: وتعني إتمام العقار بنائياً وغلقه دون اشغال.

٣- مشغول على غير إتمام: وتعني عدم إتمام العقار بنائياً وشغله برغم ذلك.

وفي جميع الحالات يلتزم بسدادها المالك أو صاحب الحق العيني بالانتفاع أو الاستغلال.

- يستمر وعاء الضريبة ثابتاً طوال مدة الحصر العام والمقدرة بخمس سنوات.
- يلتزم كل مكلف بأداء الضريبة بتقديم الإقرار الضريبي في المواعيد القانونية المقررة لذلك حتى ولو كان العقار معفياً.
- كما يلتزم المستفيد من الاعفاء الضريبي المقرر بالقانون أن يتقدم بطلب للمأمورية بالمستندات الدالة على توافر شروط الاعفاء في حقه.

التعريف بالمؤسسات التعليمية:

يختلف مفهوم المؤسسات التعليمية بحسب مستوى التعليم والجهة الخاضع لإشرافها وهو ما سنوضحه فيما يلي:

المؤسسات التعليمية:

هي كل منشأة مختصة بالعملية التعليمية أياً كانت المرحلة التي تختص بها أو الوزارة التابعة لها، وتنقسم هذه المؤسسات إلى قسمين رئيسيين:

القسم الأول (التعليم الأساسي والفني والمهني):

ويشمل المدارس التابعة لإشراف وزارة التربية والتعليم بمختلف أنواعها (حكومية / تجريبية/ خاصة / لغات / انترناشونال....).

القسم الثاني (التعليم العالي):

هي كل منشأة خاضعة لإشراف وزارة التعليم العالي، وتشمل الجامعات الحكومية والخاصة والأهلية والتكنولوجية والمشاريع القومية لدعم البحث العلمي والأكاديميات المتخصصة والمعاهد العليا والتي تهدف الي خدمة العملية التعليمية، كما يوجد بعض الكليات العسكرية التابعة لوزارة الدفاع ووزارة الداخلية.

وفيما يلي بيان بأنواع الجامعات :

الجامعات الحكومية: هي منشآت لا تهدف الي الربح وتحصل علي تمويلها من الموازنة العامة للدولة، وهدفها الوحيد والرئيسي هو خدمة العملية التعليمية.

الجامعات الخاصة : هي منشآت التعليم العالي التي تهدف للربح سواء كانت مملوكة للقطاع الخاص بالكامل أو بالشراكة مع الحكومة المصرية.

الجامعات الأهلية : هي منشآت التعليم العالي التي لا تهدف الي الربح ويتم ضخ الأموال المتلقاه من الطلاب للخدمة التعليمية بالجامعة لإستمرار عملها .

مدينة زويل للعلوم والتكنولوجيا: وهي مشروع مصر القومي للنهضة العلمية وتضم كليات ومعاهد للبحث العلمي وهي مؤسسة غير هادفه للربح.

ونظراً لاختلاف المعاملة الضريبية للمؤسسات التعليمية فمنها ما هو غير خاضع لأحكام هذه الضريبة، ومنها المعفى بشروط محددة ومنها الخاضع لها، وفيما يلي بيان للمعاملة الضريبية للمؤسسات التعليمية:

القسم الأول

المؤسسات التعليمية الغير خاضعة للضريبة

أولاً: المؤسسات التعليمية الحكومية:

- تستفيد المؤسسات التعليمية الحكومية من حكم عدم الخضوع للضريبة وفقاً لنص المادة (١١/أ) من القانون والتي قررت عدم الخضوع للضريبة على

العقارات المملوكة للدولة والمخصصة لغرض ذي نفع عام، وكذا العقارات المبنية المملوكة للدولة ملكية خاصة، على أن تخضع للضريبة من أول الشهر التالي لتاريخ التصرف فيها للأفراد أو الأشخاص الاعتبارية.

- وعلى ما تقدم، تستفيد كل من المدارس والجامعات الحكومية المملوكة للدولة من حكم عدم الخضوع للضريبة كون هدفها الوحيد والرئيسي هو خدمة العملية التعليمية بما يحقق النفع العام ، خاصة وأن هذه المؤسسات تحصل على تمويلها من الموازنة العامة للدولة ولا تستهدف تحقيق الأرباح.
- ويسري حكم عدم الخضوع على الوحدات داخل المؤسسة المستغلة في غير الأغراض التعليمية كالكفتيريات سواء كانت تديرها المؤسسة بنفسها أو مؤجرة منها للغير، حيث يتم تخصيص عائد تلك الوحدات في خدمه العملية التعليمية بصفه عامة، أو لأغراض التكافل الاجتماعي للطلاب وفقاً لأحكام قانون تنظيم الجامعات .

وذلك ما لم تكن تلك الوحدات ذات استقلال إداري وفني ومالي ويكون ريعها ضمن الأموال المملوكة للمؤسسات ملكية خاصة غير مرصودة للنفع العام، كما ينتفي حكم عدم الخضوع متى قامت المؤسسة بإبرام عقود انتفاع أو استغلال وفي هذه الحالة يكون المكلف بأداء الضريبة المنتفع أو المستغل.

ثانياً: الأبنية المخصصة لتعليم الدين:

- كما تستفيد من حكم عدم الخضوع للضريبة كافة الأبنية التي يقتصر نشاطها على تعليم الدين فقط وفقاً لنص المادة (١١/ب) من القانون بصرف النظر عن مالكها سواء أكان شخص طبيعي أو اعتباري (عام/ خاص).
- ولا يسري حكم عدم الخضوع متى تم ممارسة العملية التعليمية طبقاً لنظم التعليم المقررة بالإضافة للمواد الدينية، حيث قصر المشرع حكم عدم الخضوع صراحةً على مدارس تعليم الدين دون غيرها من المؤسسات التي تباشر أنواع أخرى من التعليم غير الديني.

القسم الثاني

المؤسسات التعليمية المعفاة من الضريبة

أولاً: المباني المخصصة للعملية التعليمية.

يتم إعفاء المؤسسات التعليمية التي يتم إنشائها للنهوض بالعملية التعليمة دون استهداف الحصول على الأرباح، وفقاً لنص المادة (١٨/ب) من القانون، ولا يسري الإعفاء متى كانت تلك المؤسسات تحقق ربحاً فعلياً، ويتم الاستفادة من الإعفاء وفقاً للإجراءات الآتية:

١- أن يتقدم المكلف بأداء الضريبة بطلب الإعفاء إلى مأمورية الضرائب العقارية المختصة خلال (٣٠) يوم من تاريخ استلام الإخطار الضريبي أو علمه به على أن يرفق بالطلب كافة المستندات المتعلقة بالعقار أو الوحدة محل طلب الإعفاء وصلته بالعقار ، وهي كالآتي:

- المستندات الدالة على ملكية العقار وصفة مقدم الطلب.
- صورة من تراخيص مزاولة النشاط.
- صورة من لائحة النظام الأساسي.
- قوانين أو قرارات إنشاء المؤسسة.
- المستندات الدالة علي عدم تحقيق الأرباح.

ويتم تقديم الطلب علي النموذج المعد لذلك الغرض.

٢- يتم دراسة الطلب واستصدار القرار اللازم من رئيس منطقة الضرائب العقارية المختص.

- وفي جميع الأحوال يلتزم المكلف بأداء الضريبة بتقديم إقرار متي زال سبب الاعفاء ، وإلا عد متهرباً من الضريبة ويعاقب بغرامة لا تقل عن ألف جنيه ولا تجاوز خمسة الاف جنيه بالإضافة الي تعويض يعادل مثل الضريبة التي لم يتم ادارها وفقاً لنص المادة ٣١/ب من القانون .

ثانياً: المباني الملحقة بالمؤسسة التعليمية.

- يسري حكم الإعفاء على كافة الوحدات الملحقة بالمؤسسة التعليمية طالما توافرت فيها الشروط المشار اليها بعاليه، ولا يسري ذلك الإعفاء على الشقق أو محلات الملحقة بها متي كانت مؤجرة للغير.

القسم الثالث

المؤسسات التعليمية الخاضعة للضريبة

هي المؤسسات التعليمية التي تهدف للربح سواء كانت مملوكة للقطاع الخاص بالكامل أو بالشراكة مع الحكومة المصرية، ويتم احتساب الضريبة المستحقة على المباني المخصصة للعملية التعليمية، وتعامل ضريبياً باعتبارها وحدات تجارية ، وسنوضح فيما يلي أسس المحاسبة الضريبية لتلك الوحدات:

- يتم تحديد القيمة الايجارية للوحدات العقارية من خلال اللجان القانونية المختصة في سنة التقييم، ويستمر العمل بالتقدير طوال مدة الحصر العام والمحددة بخمس سنوات.
- يراعي عند تحديد الإيجار الحكمي للوحدة المعايير العامة الواردة بالقانون ومنها (طبيعة المنطقة/ الشارع/ مدي قرب الوحدة من الخدمات/ مستوي البناء ومادته/ المرافق المتصلة بالعقار ....)، ويجوز للجان القانونية الاسترشاد بالأجرة الاتفاقية.

- يتم استبعاد مصاريف الصيانة للوحدات المستغلة في الأغراض التجارية والمقدر بنسبة (٣٢٪) من القيمة الايجارية (وعاء الضريبة).
- يتم استبعاد مبلغ ١٢٠٠جنيه حد الاعفاء المقرر بنص المادة (١٨/هـ) من القانون.
- تحتسب الضريبة على العقارات المبنية بنسبة ١٠٪ من صافي القيمة الإيجارية التقديرية للوحدة محل التقدير.

مثال توضيحي:

بافتراض أن مساحة المنشأة ١٠٠٠٠م٢، وأن سعر المتر السائد بالمنطقة ٦٠٠٠ جنيه، يتم تحديد القيمة الايجارية وفقاً للآتي:

القيمة السوقية = ١٠٠٠٠ م٢ × ٦٠٠٠ ج = ٦٠,٠٠٠,٠٠٠ ج.

القيمة الرسمالية= ٦٠,٠٠٠,٠٠٠ ج × ٦٠/١٠٠ = ٣٦,٠٠٠,٠٠٠ ج.

القيمة الايجارية السنوية = ٣٦,٠٠٠,٠٠٠ ج × ٣/١٠٠ = ١,٠٨٠,٠٠٠ ج.

صافي القيمة الايجارية= ١,٠٨٠,٠٠٠ ج × ٦٨/١٠٠ = ٧٣٤,٤٠٠ ج.

استبعاد حد الإعفاء (وعاء الضريبة) = ٧٣٤,٤٠٠ ج ـ ١٢٠٠ ج = ٧٣٣,٢٠٠ جنيه.

الضريبة = ٧٣٣,٢٠٠ × ١٠/١٠٠ = ٧٣,٣٢٠ ج.

القسم الرابع

المعاملة الضريبية للوحدات التجارية داخل المؤسسات التعليمية الخاصة.

وهي كافة الوحدات المستغلة في أغراض تجارية أو إدارية، وتتحقق هذه الحالة غالباً في الجامعات والتي تقوم بتخصيص مساحات بداخلها للمطاعم والبنوك وغيرها من الأنشطة التجارية، وفي هذه الحالة يتم ربط الضريبة على كل وحدة على حدا باعتبارها وحدة مستقلة، وبذلك تستفيد كل وحدة من حد الاعفاء المقرر بالقانون ومصاريف الصيانة الخاصة بها وفق الأسس المحاسبية الموضحة آنفاً.

وعلى ما تقدم فإن المصلحة تنبه على كافة المُختصين بوجوب الالتزام بما سبق بكل دقة إعمالاً للقانون والتعليمات وتحقيقاً للصالح العام.

رئيس المصلحة

أنور فوزي محمد

صدر في: ٢٠٢٢/٤/٢٠