بحث بعنوان

ضريبة التصرفات العقارية

(المادة ٤٢ من القانون ٩١ لسنة ٢٠٠٥) وتعديلاتها

وما يقابلها من مواد باللائحة التنفيذية

و الكتب الدورية والتعليمات التنفيذية والفتاوي المرتبطة بها

المحتويات

- المادة ٤٢ من القانون ٩١ لسنة ٢٠٠٥ وتعديلاتها
- المواد ٨ و٥١ من اللائحة التنفيذية للقانون ٩١ لسنة ٢٠٠٥ وتعديلاتها
- الكتاب الدوري رقم ١٦ لسنة ٢٠١٣
- الكتاب الدوري رقم ١٦ لسنة ٢٠١٤
- الكتاب الدوري رقم ١٠ لسنة ٢٠١٦
- الكتاب الدوري رقم ٢١ لسنة ٢٠١٦
- الكتاب الدوري رقم ٣١ لسنة ٢٠١٧
- الكتاب الدوري رقم ٨ لسنة ٢٠١٨
- الكتاب الدوري رقم ٢٠ لسنة ٢٠١٨
- الكتاب الدوري رقم ٢٨ لسنة ٢٠١٨
- الكتاب الدوري رقم ٤٠ لسنة ٢٠١٨
- التعليمات التنفيذية رقم ٢١ لسنة ٢٠٠٤
- التعليمات التنفيذية رقم ٤٢ لسنة ٢٠١٤
- التعليمات التنفيذية رقم ٨ لسنة ١٩٩٧
- مجموعة من فتاوي التصرفات العقارية

من إعداد / احمد علي . مأمورية ضرائب ٦ اكتوبر

أولا : القانون

النص الحالي

*** وفقا لنص القانون 158 لسنة 2018 – الجريدة الرسمية – العدد 25 مكرر (ه) في 25 /7/ 2018**

تفرض ضريبة بسعر (2.5%) وبغير أي تخفيض على إجمالي قيمة التصرف في العقارات المبنية أو الأراضي للبناء عليها عدا القرى ، سواء انصب التصرف عليها بحالتها أو بعد إقامة منشآت عليها ، وسواء كان هذا التصرف شاملاً العقار كله أو جزءاً منه أو وحدة سكنية منه أو غير ذلك، وسواء كانت المنشآت مقامة على أرض مملوكة للممول أو للغير، وسواء كانت عقود هذه التصرفات مشهرة أو غير مشهرة.

ويُستثنى من التصرفات الخاضعة لهذه الضريبة تقديم العقار كحصة عينية في رأسمال شركات المساهمة بشرط عدم التصرف في الأسهم المقابلة لها لمدة خمس سنوات.

ويلتزم المتصرف بسداد الضريبة خلال ثلاثين يوماً من تاريخ التصرف ، ويسري مقابل التأخير المقرر بالمادة (110) من هذا القانون اعتباراً من اليوم التالي لانتهاء المدة المحددة.

وتمتنع مكاتب الشهر العقاري وشركات الكهرباء والمياه ووحدات الإدارة المحلية وغيرها من الجهات عن شهر العقار أو تقديم الخدمة إلى العقار محل التصرف ما لم يقدم صاحب الشأن ما يفيد سداد الضريبة على هذا العقار.

وفي تطبيق أحكام هذه المادة ، يعتبر تصرفاً خاضعاً للضريبة التصرف بالوصية أو التبرع أو بالهبة لغير الأصول أو الأزواج أو الفروع أو تقرير حق انتفاع على العقار أو تأجيره لمدة تزيد على خمسين عاماً.

ولا يعتبر تصرفاً خاضعاً للضريبة البيوع الجبرية إدارية كانت أو قضائية ، كذلك نزع الملكية للمنفعة العامة أو للتحسين ، كما لا يُعتبر تصرفاً خاضعاً للضريبة التصرف بالتبرع أو بالهبة للحكومة أو وحدات الإدارة المحلية أو الأشخاص الاعتبارية العامة أو المشروعات ذات النفع العام.

ويُخصم ما تم سداده من هذه الضريبة من إجمالي الضرائب المستحقة على الممول في حالة تطبيق البند (7) من المادة (19) من هذا القانون.

ولا تقبل الدعوى المتعلقة بشهر العقار إلا بعد تقديم ما يثبت سداد الضريبة المشار إليها.

النص السابق

***معدلة بالقانون 11 لسنة 2013 – الجريدة الرسمية – العدد 20 مكرر في 18 /5/ 2013.**

تفرض ضريبة بسعر 2.5% وبغير أي تخفيض على إجمالي قيمة التصرف في العقارات المبنية أو الأراضي للبناء عليها، عدا القرى سواء انصب التصرف عليها بحالتها أو بعد إقامة منشآت عليها وسواء كان هذا التصرف شاملاً العقار كله أو جزء منه أو وحدة سكنية منه أو غير ذلك ، وسواء كانت المنشأت مقامة على أرض مملوكة للممول أو للغير ، وسواء كانت عقود هذه التصرفات مشهرة أو غير مشهرة.

ويستثنى من التصرفات الخاضعة لهذه الضريبة تصرفات الوارث في العقارات التي آلت إليه من مورثه بحالتها عند الميراث وكذلك تقديم العقار كحصة عينية في رأس مال شركات المساهمة بشرط عدم التصرف في الأسهم المقابلة لها لمدة خمس سنوات.

ويلتزم المتصرف بسداد الضريبة خلال ثلاثين يوماً من تاريخ التصرف ، ويسري مقابل التأخير المقرر بالمادة (110) من قانون الضريبة على الدخل اعتباراً من اليوم التالي لانتهاء المدة المحددة.

وفي حالة شهر التصرفات يكون على مكاتب الشهر العقاري تحصيل الضريبة وتوريدها إلى مصلحة الضرائب خلال ثلاثين يوماً من تاريخ تقديم طلب الشهر ، ما لم يكن قد تم سداد الضريبة إلى مصلحة الضرائب قبل هذا التاريخ.

وفي تطبيق أحكام هذه المادة يعتبر تصرفا خاضعا للضريبة التصرف بالوصية أو التبرع بالهبة لغير الأصول أو الأزواج أو الفروع أو تقرير حق انتفاع على العقار أو تأجيره لمدة تزيد على خمسين عاما، ولا يعتبر تصرفا خاضعا للضريبة البيوع الجبرية إدارية كانت أو قضائية وكذلك نزع الملكية للمنفعة العامة أو للتحسين، كما لا يعتبر تصرفا خاضعا للضريبة التصرف بالتبرع أو بالهبة للحكومة أو وحدات الإدارة المحلية أو الأشخاص الاعتبارية العامة أو المشروعات ذات النفع العام.

ويخصم ما تم سداده من هذه الضريبة من إجمالي الضرائب المستحقة على الممول في حالة تطبيق البند (7) من المادة (19) من قانون الضريبة على الدخل وتعديلاته

النص الأسبق

***معدلة بالقانون 101 لسنة 2012 – الجريدة الرسمية – العدد 49 تابع (أ) بتاريخ 6 /12/ 2012**

تفرض ضريبة بسعر 2.5% وبغير أي تخفيض على إجمالي قيمة التصرف في العقارات المبنية أو الأراضي للبناء عليها سواء انصب التصرف عليها بحالتها أو بعد إقامة منشآت عليها وسواء كان هذا التصرف شاملاً العقار كله أو جزء منه أو وحدة سكنية منه أو غير ذلك ، وسواء كانت المنشأة مقامة على أرض مملوكة للممول أو للغير ، وسواء كانت مشهرة أو غير مشهرة وسواء كانت هذه العقارات تقع داخل أو خارج كردون المدينة.

وتستثنى من التصرفات الخاضعة لهذه الضريبة تصرفات الوارث في العقارات التي آلت إليه من مورثه بحالتها عند الميراث وكذلك تقديم العقار كحصة عينية في رأس مال شركات المساهمة بشرط عدم التصرف في الأسهم المقابلة لها لمدة خمس سنوات.

ويلتزم المتصرف بسداد الضريبة خلال ثلاثين يوماً من تاريخ التصرف.

وفي حالة شهر التصرفات يكون على مكاتب الشهر العقاري تحصيل الضريبة وتوريدها إلى مصلحة الضرائب خلال ثلاثين يوماً من تاريخ الشهر، ما لم يكن قد تم سداد الضريبة إلى مصلحة الضرائب قبل هذا التاريخ

وفي تطبيق أحكام هذه المادة يعتبر تصرفاً خاضعاً للضريبة التصرف بالهبة لغير الأصول أو الأزواج أو الفروع أو تقرير حق انتفاع على العقار أو تأجيره لمدة تزيد على خمسين عاماً، ولا يعتبر تصرفاً خاضعاً للضريبة البيوع الجبرية إدارية كانت أو قضائية وكذلك نزع الملكية للمنفعة العامة أو للتحسين، كما لا يعتبر تصرفاً خاضعاً للضريبة التصرف بالتبرع أو بالهبة للحكومة أو وحدات الإدارة المحلية أو الأشخاص الاعتبارية العامة أو المشروعات ذات النفع العام.

ويسري مقابل التأخير المقرر بالمادة (110) من القانون اعتباراً من اليوم التالي لانتهاء المدة المحددة بالفقرتين الثالثة والرابعة من هذه المادة .

يخصم ما تم سداده من هذه الضريبة من إجمالي الضرائب المستحقة على الممول في حالة تطبيق البند (7) من المادة 19 من هذا القانون .

النص الاصلي

المادة 42 من القانون 91 لسنة 2005 - الجريدة الرسمية – العدد 23 (تابع) في 9 /6/ 2005 :

تفرض ضريبة بسعر 2.5% وبغير أي تخفيض على إجمالي الإيرادات الناتجة عن التصرف في العقارات المبنية أو الأراضي داخل كردون المدن سواء انصب التصرف عليها بحالتها أو بعد إقامة منشآت عليها وسواء كان هذا التصرف شاملاً العقار كله أو جزء منه أو وحدة سكنية منه أو غير ذلك وسواء كانت إقامة المنشآت على أرض مملوكة للممول أو الغير .

وتستثنى من التصرفات الخاضعة لهذه الضريبة تصرفات الوارث في العقارات التي آلت إليه من مورثه بحالتها عند الميراث وكذلك تقديم العقار كحصة عينية في رأس مال شركات المساهمة بشرط عدم التصرف في الأسهم المقابلة لها لمدة خمس سنوات.

وعلى مكاتب الشهر العقاري إخطار المصلحة بشهر التصرفات التي تستحق عليها الضريبة طبقاً لأحكام هذا القانون وذلك خلال ثلاثين يوماً من تاريخ الشهر.

وفي تطبيق حكم هذه المادة يعتبر تصرفاً خاضعاً للضريبة التصرف بالهبة لغير الأصول أو الأزواج أو الفروع أو تقرير حق انتفاع على العقار أو تأجيره لمدة تزيد على خمسين عاماً، ولا يعتبر تصرفاً خاضعاً للضريبة البيوع الجبرية إدارية كانت أو قضائية وكذلك نزع الملكية أو الاستيلاء للمنفعة العامة أو للتحسين، كما لا يعتبر تصرفاً خاضعاً للضريبة التصرف بالتبرع أو بالهبة للحكومة أو وحدات الإدارة المحلية أو الأشخاص الاعتبارية العامة أو المشروعات ذات النفع العام

ثانيا : اللائحة التنفيذية

مادة ٨ :

يقصد بمأمورية الضرائب المختصة في تطبيق أحكام الكتاب الثاني من القانون ما يأتي :

٢- إذا اقتصر دخل الممول على إيرادات من نشاط تجارى أو صناعي تكون المأمورية المختصة هي المأمورية التي يقع في دائرتها مركز مزاولة النشاط ، وإذا تعددت منشآت الممول أو فروعها تكون المأمورية المختصة هي المأمورية التي يقع في دائرتها المركز الرئيسي للنشاط من واقع السجل التجاري .

٣- إذا اقتصر دخل الممول على إيرادات من النشاط المهني أو غير التجاري تكون المأمورية المختصة هي المأمورية التي يقع في دائرتها مركز مزاولة النشاط وإذا تعددت مراكز مزاولة النشاط تكون المأمورية المختصة هي المأمورية التي يقع في دائرتها المركز الرئيسي للنشاط الذي يحدده الممول.

٤- إذا كان للممول إيرادات من النشاط التجاري أو الصناعي ، ومن النشاط المهني أو غير التجاري تكون المأمورية المختصة هي المأمورية التي يقع في دائرتها النشاط المهني .

٥- إذا اقتصر دخل الممول على إيرادات من الثروة العقارية تكون المأمورية المختصة هي المأمورية التي يقع في دائرتها محل إقامته وفى حالة تعدد محال إقامته تكون المأمورية المختصة هي المأمورية التي يقع في دائرتها محل الإقامة الذي يحدده، أما إذا لم يحدد محل إقامته تكون المأمورية المختصة هي المأمورية التي يقع في دائرتها أياً من عقاراته المبنية أو الأراضي الزراعية أو الوحدات السكنية أو المفروشة التي يؤجرها، وإذا كان للممول إيرادات من النشاط التجاري أو الصناعي ، تكون المأمورية المختصة هي المأمورية التي يقع في دائرتها المركز الرئيسي للنشاط التجاري أو الصناعي.

٦- إذا تضمن دخل الممول إيرادات من النشاط التجاري أو الصناعي ، ومن النشاط المهني أو غير التجاري ، ومن الثروة العقارية تكون المأمورية المختصة هي مأمورية النشاط المهني .

وزارة المالية

قرار رقم ٥٤ لسنة ٢٠٢٠

بتعديل بعض أحكام اللائحة التنفيذية

لقانون الضريبة على الدخل الصادرة بالقرار رقم ٩٩١ لسنة ٢٠٠٥

وزير المالية

بعد الاطلاع على قانون الضريبة على الدخل الصادر بالقانون رقم ٩١ لسنة ٢٠٠٥ وتعديلاته ؛

وعلى اللائحة التنفيذية لقانون الضريبة على الدخل الصادرة بقرار وزير المالية رقم ٩٩١ لسنة ٢٠٠٥ ؛

قـــرر :

(المادة الأولى)

تُضاف إلى المادة (٨) من اللائحة التنفيذية لقانون الضريبة على الدخل المشار إليهما بند رقم (١٠) نصه الآتى :

"تختص وحدة التصرفات العقارية المركزية بمحاسبة عقود التصرفات العقارية الواردة من الجهات الخارجية التى يبلغ قيمة التصرف فيها المليون جنيه فأكثر وذلك بالنسبة لمحافظات القاهرة والجيزة والقليوبية" .

(المادة الثانية)

يُنشر هذا القرار فى الوقائع المصرية ، ويُعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره .

صدر فى ٢٠٢٠/١/٢٦

وزير المالية

د. محمد معيط

طبعت بالهيئة العامة لشئون المطابع الأميرية

رئيس مجلس الإدارة

محاسب/ أشرف إمام عبد السلام

رقم الإيداع بدار الكتب ٢٦٨ لسنة ٢٠٢٠

٢٠١٩/٢٥٥٤٠ - ٢٠٢٠/١/٢٩ - ١٣٠٩

المادة 51 من اللائحة التنفيذية

النص الحالي

*** مادة 51 من اللائحة التنفيذية والمعدلة بالقرار الوزاري رقم 172 لسنة 2015 – الوقائع المصرية – العدد 79 تابع (ب) في 6 /4/ 2015 :**

في تطبيق أحكام المادة (42) من القانون يكون إخطار مأمورية الضرائب المختصة للمتصرف بأداء الضريبة على النموذج (8 عقاري) ويكون إخطار المتصرف لمأمورية الضرائب المختصة بالتصرفات العقارية الخاضعة للضريبة على النموذج (16 مكرراً حصر).

وعلى مأمورية الضرائب المختصة تسليم المتصرف إيصالاً عند سداد الضريبة يكون سنداً عند شهر التصرف لدى مكاتب الشهر العقاري مع تسليمه النموذج (8 مكرراً تصرفات عقارية) مبيناً به سداده للضريبة.

ويجب على مكاتب الشهر العقاري في حالة شهر التصرف تحصيل الضريبة وتسليم صاحب الشأن لقاء ذلك إيصالاً بمبلغ الضريبة المسددة ، ما لم يقدم نموذج (8 مكرراً تصرفات عقارية) بما يُفيد سبق سداد الضريبة إلى مأمورية الضرائب المختصة.

وعلى كل مكتب من تلك المكاتب توريد قيمة ما حصله من الضريبة في موعد لا يجاوز ثلاثين يوماً من تاريخ تقديم طلب الشهر بموجب شيك مصحوب بالنموذجين رقمي (9 عقاري) و(38 عقاري) ما لم يكن قد تم سداد الضريبة إلى مصلحة الضرائب قبل هذا التاريخ ، ويتم التوريد وفقاً لما يأتي:

1- المكاتب التي تقع جغرافياً في نطاق محافظة القاهرة تورد الضريبة على النحو الآتي:

أ) بالنسبة لشرق وغرب وشمال القاهرة يتم التوريد إلى منطقة ضرائب القاهرة ثامن.

ب) بالنسبة لجنوب ووسط القاهرة يتم التوريد إلى منطقة ضرائب القاهرة رابع.

2- المحافظات التي توجد به منطقة ضريبية عامة واحدة تورد الضريبة إلى هذه المنطقة.

3- المحافظات التي يكون بها أكثر من منطقة ضريبية عامة ، تورد الضريبة إلى المنطقة الضريبية الأولى.

النص الاصلي

****المادة 51 من اللائحة التنفيذية - الوقائع المصرية – العدد 295 (تابع) في 27 /12/ 2005 :**

لا تشمل العقارات المنصوص عليها في المادة (42) من القانون العقارات المبنية أو الأراضي التي تمثل أصلاً من أصول المنشأة . ويكون الإخطار بأداء ضريبة التصرفات العقارية على النموذج رقم (8 عقاري)، و يتم إخطار مصلحة الضرائب بشهر التصرفات التي تستحق عليها الضريبة على التصرفات العقارية على النموذج رقم (9 عقاري) .

ثالثا : الكتب الدورية

كتاب دوري رقم (16) لسنة 2013 بشأن مدى خضوع الأشخاص الاعتبارية لضريبة التصرفات العقارية

بمناسبة إثارة العديد من الاستفسارات بشأن مدى خضوع الأشخاص الاعتبارية لضريبة التصرفات العقارية الواردة بالمادة 42 من قانون الضريبة على الدخل رقم 91 لسنة 2005 وتعديلاته.

وحيث نصت المادة 42 على أن " تفرض ضريبة بسعر 2.5% وبغير أي تخفيض على إجمالي قيمة التصرف في العقارات المبنية أو الأراضي للبناء عليها عدا القرى ... ويلتزم المتصرف بسداد الضريبة خلال ثلاثين يوماً من تاريخ التصرف ... وفي حالة شهر التصرفات يكون على مكاتب الشهر العقاري تحصيل الضريبة وتوريدها للمصلحة خلال ثلاثين يوماً من تاريخ تقديم طلب الشهر ما لم يكن قد تم سداد الضريبة إلى مصلحة الضرائب قبل هذا التاريخ ..... إلخ.

وحيث أن هذه المادة قد وردت بالباب الخامس - إيرادات الثروة العقارية – من الكتاب الثاني الخاص بالضريبة على دخل الأشخاص الطبيعيين ومفاد ذلك ما يلي:

(1) تسري هذه الضريبة على التصرفات العقارية المشار إليها التي يقوم بها الأشخاص الطبيعيين.

(2) لا تسري هذه الضريبة على التصرفات العقارية التي يقوم بها الأشخاص الاعتبارية.

لذا تنبه المصلحة إلى ضرورة مراعاة الآتي:

لا تسري ضريبة التصرفات العقارية المنصوص عليها بالمادة 42 المشار إليها على التصرفات التي يقوم بها الأشخاص الاعتبارية وإنما يقتصر سريانها على التصرفات التي يقوم بها الأشخاص الطبيعيين ، ويراعى الاستثناءات الواردة بالفقرة الثانية من هذه المادة بعدم خضوع الأشخاص الطبيعيين لهذه الضريبة .

وعلى المناطق الضريبية إخطار كل من مأموريات الضرائب التابعة لها ومكاتب الشهر العقاري الكائنة في نطاق اختصاصها.

تحريراً في : 23 / 9 / 2013

كتاب دوري رقم (16) لسنة 2014 بشـأن تطبيق أحكام المادة 42 من القانون رقم 91 لسنة 2005 المعدلة بالقانون رقم 11 لسنة 2013 [التصرفات العقارية]

تضمنت المادة 42 من القانون 11 لسنة 2013 أحكاماً مستحدثة بخصوص التصرفات العقارية حيث نصت الفقرة الأولى منها على " تفرض ضريبة بسعر 2.5% وبغير أي تخفيض على إجمالي قيمة التصرف في العقارات المبنية أو الأراضي للبناء عليها ، عدا القرى ، سواء انصب التصرف عليها بحالتها أو بعد إقامة منشآت عليها ، وسواء كان هذا التصرف شاملاً العقار كله أو جزء منه أو وحدة سكنية منه أو غير ذلك وسواء كانت المنشآت مقامة على أرض مملوكة للممول أو للغير وسواء كانت عقود هذه التصرفات مشهرة أو غير مشهرة .

ولتطبيق أحكام هذه المادة يراعى ما يلي:

1- يقصد بالتصرف في العقارات المبنية كل ما من شأنه أن يؤدي إلى نقل الملكية كالبيع والمعارضة والهبة والوصية والمقايضة وغير ذلك فيما عدا الحالات التي استثناها القانون وفي حدودها.

2- ولا تسري هذه الضريبة على التصرفات في العقارات المبنية أو الأراضي للبناء عليها الكائنة في القرى وما يتبعها من كفور ونجوع وعزب وذلك وفق القانون المنظم للإدارة المحلية.

3- ويتم إثبات التصرف بالنسبة للعقارات غير المشهرة بكافة طرق الإثبات بما في ذلك المعاينة على الطبيعة أو الإطلاع على المستندات الخاصة بالملكية أو المترتبة عليها.

والعبرة في فرض الضريبة بتاريخ شهر التصرف ، فإذا لم يكن التصرف مشهراً فإن العبرة بالواقع الذي تدل عليه القرائن أو المستندات الدالة على ذلك.

4- إن واقعة التصرف العقاري واقعة مادية تحدث في زمن معين ولا يمكن بحال أن ترد إلى تاريخ سابق على حدوثها وهي ضريبة ذات نظام خاص لا يسري بشأنها مبدأ سنوية الضريبة ولا واقعة الربح السنوي ، ومن ثم فإن التصرفات العقارية بالعقود العرفية المؤرخة قبل تاريخ العمل بالقانون 11 لسنة 2013 لا يسري عليها حكم المادة 42 المشار إليها ما لم يثبت للمأمورية أن هذا التاريخ غير حقيقي بكافة طرق الإثبات أو أن يقوم الممول بشهر هذا التصرف في تاريخ لاحق على القيام به.

5- تلتزم المأمورية المختصة بتسليم المتصرف إيصالاً عند سداد الضريبة يكون سنداً عند شهر التصرف لدى مكاتب الشهر العقاري، مع مراعاة إعطاءه إيصال يثبت تحصيل الضريبة على التصرفات العقارية ، وعلى مكاتب الشهر العقاري تحصيل الضريبة المذكورة ما لم يقدم المتصرف هذا الإيصال.

6- يسري مقابل التأخير المقرر بالمادة 110 من قانون الدخل رقم 91 لسنة 2005 على التصرفات العقارية التي لم يسدد عنها ضريبة

<u>على النحو التالي:</u>

أ) التصرفات العرفية المبرمة قبل تاريخ العمل بالقانون رقم 11 لسنة 2013 لا يسري بشأنها مقابل التأخير ولكن يسري مقابل التأخير في حالة ما إذا تم شهر هذه التصرفات بعد تاريخ العمل بهذا القانون ولم يسدد الممول الضريبة خلال ثلاثين يوماً من تاريخ الشهر وفي هذه الحالة يحسب مقابل التاخير بعد مضي ثلاثين يوما من تاريخ واقعة الشهر .

ب) التصرفات العرفية أو المشهرة بعد تاريخ العمل بالقانون رقم 11 لسنة 2013 يسري بشأنها مقابل التأخير ما لم يلتزم المتصرف بسداد الضريبة المستحقة عليها خلال ثلاثين يوماً من تاريخ إبرام التصرف العرفي ، ولا يترتب على شهر هذا التصرف أي تغيير في تاريخ احتساب مقابل التأخير.

تحريراً في : 2 / 7 / 2014

كتاب دوري رقم (10) لسنة 2016 بشـأن حصر التصرفات العقارية

بمناسبة صدور القانون 11 لسنة 2013 بشأن تعديل بعض أحكام قانون الضريبة على الدخل الصادر بالقانون رقم 91 لسنة 2005، وما تضمنه من أحكام مستحدثة بخصوص التصرفات العقارية، حيث نصت المادة 42 من القانون المشار إليه على ما يلي:

"تفرض ضريبة بسعر 2.5% وبغير أي تخفيض على إجمالي قيمة التصرف في العقارات المبنية أو الأراضي للبناء عليها ، عدا القرى ، سواء انصب التصرف عليها بحالتها أو بعد إقامة منشآت عليها وسواء كان هذا التصرف شاملاً العقار كله أو جزء منه أو وحدة سكنية منه أو غير ذلك ، وسواء كانت المنشآت مقامة على أرض مملوكة للممول أو للغير ، وسواء كانت عقود هذه التصرفات مشهرة أو غير مشهرة.

ويستثنى من التصرفات الخاضعة لهذه الضريبة تصرفات الوارث في العقارات التي آلت من مورثه بحالتها عند الميراث وكذلك تقديم العقار كحصة عينية في رأس مال شركات المساهمة بشرط عدم التصرف في الأسهم المقابلة لها لمدة خمس سنوات.

ويلتزم المتصرف بسداد الضريبة خلال ثلاثين يوماً من تاريخ التصرف ، ويسري مقابل التأخير المقرر بالمادة 110 من قانون الضريبة علي الدخل اعتبارا من اليوم التالي لانتهاء المدة المحددة .

وفي حالة شهر التصرفات يكون على مكاتب الشهر العقاري تحصيل الضريبة وتوريدها إلى مصلحة الضرائب خلال ثلاثين يوماً من تاريخ تقديم طلب الشهر ، ما لم يكن قد تم سداد الضريبة إلى مصلحة الضرائب قبل هذا التاريخ.

وفي تطبيق أحكام هذه المادة يعتبر تصرفاً خاضعاً للضريبة التصرف بالوصية أو بالتبرع أو بالهبة لغير الأصول أو الأزواج أو الفروع أو تقرير حق انتفاع على العقار أو تأجيره لمدة تزيد عن خمسين عاماً ، ولا يعتبر تصرفاً خاضعاً للضريبة البيوع الجبرية إدارية كانت أو قضائية وكذلك نزع الملكية للمنفعة العامة أو للتحسين ، كما لا يعتبر تصرفاً خاضعاً للضريبة التصرف بالتبرع أو بالهبة للحكومة أو وحدات الإدارة المحلية أو الأشخاص الاعتبارية العامة أو المشروعات ذات النفع العام.

ويخصم ما تم سداده من هذه الضريبة من إجمالي الضرائب المستحقة على الممول في حالة تطبيق البند 7 من المادة 19 من قانون الضريبة على الدخل وتعديلاته. "

لذا تنبه المصلحة إلى ضرورة التزام المأموريات وكافة وحدت المصلحة بالمعنية بالآتي

أولا : على المناطق الضريبية المنوط بها تنفيذ ما ورد بالمادة 51 من اللائحة التنفيذية للقانون 91 لسنة 2005 وتعديلاته الصادرة بالقرار الوزاري رقم 172 لسنة 2015 ، إنشاء وحدة لاستلام النماذج والشيكات الواردة من مأموريات ومكاتب الشهر العقاري ، على أن تتولى هذه الوحدة ما يلي:

-إدخال بيانات التصرفات العقارية التي ترد إليها من مأموريات ومكاتب الشهر العقاري على البرنامج المميكن المعد لذلك.

-إخطار كل مأمورية بما يخصها من حصيلة تلك التصرفات وتسليمها النماذج الورقية الخاصة بها.

ثانياً : في حالة عدم ورود النماذج (9) ، (38) من مأموريات الشهر العقاري مع الشيك الخاص بقيمة ضريبة التصرفات العقارية يتم تكليف أحد السادة المفتشين بالمنطقة بالإطلاع لدى مأمورية الضرائب العقارية للحصول على بيان بالسادة أصحاب التصرفات وعناوينهم والمأموريات التابعين لها حتى يتم إخطار كل مأمورية بما هو واقع في نطاق اختصاصها

ثالثاً : تقوم شعبة الحصر بكل مأمورية بالآتي:

-الانتقال إلى مأموريات ومكاتب الشهر العقاري التي تقع في دائرة اختصاص المأمورية لحصر التوكيلات الصادرة من كل مأمورية أو مكتب التي لا يجوز إلغاءها إلا بحضور الطرفين ويكون موضوعها بيع عقار للنفس وللغير.

-الإطلاع لدى المحاكم التي تقع في دائرة اختصاص المأمورية على الأحكام الصادرة في الدعاوي التي يكون موضوعها تصرفات عقارية (صحة توقيع / صحة بيع ونفاذ).

-في حالة قيام الممول بإخطار المأمورية المختصة بالتصرف ، فعلى المأمورية حساب قيمة الضريبة وتحصيلها وتسليم الممول إيصال السداد مع إعطائه مكاتبة على النموذج رقم (8 مكرر) تصرفات عقارية موجهة لمأمورية الشهر العقاري.

-قيام المأمورية بإدخال بيانات التصرفات العقارية التي تم الإطلاع عليها بمأموريات ومكاتب الشهر العقاري والمحاكم على البرنامج المميكن المعد لذلك وكذلك الإخطارات الواردة من الممولين.

- فتح ملف تصرفات عقارية لكل إخطار وارد من المناطق الضريبية على نموذج رقم (38 عقاري) وكذا الإخطارات الواردة من الممول والتي تم الإطلاع عليها بمأموريات ومكاتب الشهر العقاري والمحاكم مع قيدها بسجل معد لهذا الغرض بالمأمورية.

- في حالة تكرار التصرفات لنفس الممول يتم إضافة هذا التصرف إلى الملف السابق فتحه مع مراعاة أحكام البند (7) من المادة 19 من القانون 91 لسنة 2005 ، على أن يرفق بالملف قبل تسليمه للأرشيف المستندات الآتية:

- **نموذج (38 عقاري) الوارد من مأموريات ومكاتب الشهر العقاري.**
- **صورة التوكيل الذي تم الإطلاع عليه بالشهر العقاري أو بياناته في حالة عدم توافر صورة.**
- **محضر الإطلاع بالمحاكم على الأحكام الصادرة في دعاوى صحة التوقيع وصحة البيع والنفاذ.**
- **أصل الإخطار الوارد من الممول وصورة من العقد المرفق به.**
- **صورة الخطاب المرسل للشهر العقاري ، النموذج رقم (8 مكرر) تصرفات عقارية.**
- **صورة من إيصال السداد.**
- **مذكرة تحديد بداية النشاط.**

رابعاً : على المأمورية استكمال الإجراءات القانونية لربط وتحصيل الضريبة مع التأكيد على ضرورة الرجوع إلى البرنامج المميكن المعد مركزيا لحصر هذه التصرفات للحصول على تقرير من البرنامج يوضح التصرفات التي قام الممول بها حتى تاريخ المحاسبة ، وفي حالة تعدد أماكن التصرفات الخاصة بنفس الممول يتم تحديد المأمورية المختصة وفقاً للقواعد المحددة بالقانون 91 لسنة 2005 وتعديلاته وللائحة التنفيذية.

خامساً : تقوم الإدارة المركزية لبرامج التحصيل والاستفسارات والوحدات التابعة لها بمتابعة قيام مكاتب الشهر العقاري بتطبيق أحكام قانون الضرائب بهذا الخصوص.

على قطاع المناطق الضريبية (ضريبة دخل) والإدارة المركزية للتوجيه والرقابة متابعة تنفيذ أحكام هذا الكتاب الدوري بكل دقة.

والله ولي التوفيق .

تحريراً في : 6 / 6 / 2016

كتاب دوري رقم (21) لسنة 2016 بشـأن المعاملة الضريبية لتصرفات الوارث في العقارات التي آلت إليه من مورثه بحالتها عند الميراث

نظراً للاستفسارات بشأن المعاملة الضريبية لتصرفات الوارث في العقارات التي آلت إليه من مورثه بحالتها عند الميراث.

وبدراسة الموضوع في ضوء أحكام الفقرة الثانية من المادة (42) من قانون الضريبة العامة على الدخل الصادر بالقانون رقم 91 لسنة 2005 وتعديلاته التي نصت على " ويستثنى من التصرفات الخاضعة لهذه الضريبة تصرفات الوارث في العقارات التي آلت إليه من مورثه بحالتها عند الميراث..... "

بناءًا على ما سبق فإن المصلحة تنبه إلى ضرورة مراعاة ما يلي:

في حالة تقدم المتصرف إلى المأمورية المختصة بطلب عدم خضوع التصرفات في العقارات التي آلت إليه عن طريق الميراث الشرعي يتعين على المأمورية إتباع الإجراءات التالية:

***فتح ملف ضريبي للمتصرف.**

***دراسة المستندات المؤيدة لتلك الواقعة الخاصة بالتصرف ، وذلك بعد الرجوع إلى مأمورية الضرائب العقارية المختصة للوقوف على حالة العقار في تاريخ وفاة المورث وحالته في تاريخ التصرف للتأكد من عدم حدوث تغيير في حالة العقار.**

***في حالة التحقق من عدم وجود تغيير في حالة العقارات التي آلت إلى الوارث من مورثه (موضوع التصرف) يتم إعطائه خطاب إلى الشهر العقاري يفيد بأن هذا التصرف غير خاضع لأحكام المادة 42 من قانون الضريبة العامة على الدخل الصادر بالقانون رقم 91 لسنة 2005 وتعديلاته.**

***على أن يوضح بالخطاب معلومات دقيقة عن العقار محل التصرف من واقع العقد المقدم للإشهار (المساحة – العنوان – وصف العقار .... إلخ).**

لا يجوز أن يستخدم هذا الخطاب في إشهار أي تصرفات أخرى ولا يقاس عليه بمكاتب الشهر العقاري.

وعلى كافة جهات الاختصاص بالمصلحة متابعة التزام المأموريات بتنفيذ ما ورد بهذا الكتاب الدوري.

والله ولي التوفيق ،،،

تحريراً في : 5 /12/ 2016

كتاب دوري رقم (31) لسنة 2017 بشأن المأمورية المختصة بمحاسبة إيرادات الثروة العقارية

نظراً لورود العديد من الاستفسارات بشأن المأمورية المختصة بمحاسبة إيرادات الثروة العقارية المنصوص عليها بالمادة (42) من قانون الضريبة على الدخل الصادر بالقانون رقم 91 لسنة 2005 وتعديلاته.

وبمتابعة الأداء على مستوى المصلحة تبين قيام بعض المأموريات بفتح ملفات ومحاسبتها والربط عليها رغم أنها لا تقع ضمن اختصاصها.

بدراسة الموضوع في ضوء أحكام المادة (8) من اللائحة التنفيذية للقانون وتعديلاتها التي تنص بالبندين [5 ، 6] على الآتي-:

5- إذا اقتصر دخل الممول على إيرادات الثروة العقارية تكون المأمورية المختصة هي المأمورية التي تقع في دائرتها محل إقامته وفي حالة تعدد محال إقامته تكون المأمورية المختصة هي المأمورية التي يقع في دائرتها محل الإقامة الذي يحدده ، أما إذا لم يحدد محل إقامته تكون المأمورية المختصة هي المأمورية التي يقع في دائرتها أياً من عقاراته المبنية أو الأراضي الزراعية أو الوحدات السكنية أو المفروشة التي يؤجرها ، وإذا كان للممول إيرادات من النشاط التجاري أو الصناعي تكون المأمورية المختصة هي المأمورية التي يقع في دائرتها المركز الرئيسي للنشاط التجاري أو الصناعي.

6- إذا تضمن دخل الممول إيرادات من النشاط التجاري أو الصناعي ومن النشاط المهني أو غير التجاري ومن الثروة العقارية تكون المأمورية المختصة هي مأمورية النشاط المهني.

لذا تنبه المصلحة على كافة الوحدات بضرورة مراعاة ما يلي-:

*** إذا اقتصر نشاط الممول على إيرادات الثروة العقارية فإنه يجب التفرقة بين أمرين-:**

]الأول] : إذا كان محل إقامة الممول معلوماً للمصلحة فإن المأمورية المختصة بمحاسبة نشاط الثروة العقارية هي المأمورية الكائن بها عنوان إقامته.

]الثاني] : إذا لم يكن محل إقامة الممول معلوماً للمصلحة فإن المأمورية المختصة بنشاط الثروة العقارية هي المأمورية الكائن بها العقار محل المحاسبة.

*** في حالة تضمن دخل الممول إيرادات من النشاط التجاري أو الصناعي ومن إيرادات الثروة العقارية تكون المأمورية المختصة هي المأمورية التي يقع في دائرتها المركز الرئيسي للنشاط التجاري أو الصناعي .**

*** في حالة تضمن دخل الممول إيرادات من النشاط التجاري أو الصناعي ومن النشاط المهني أو غير التجاري ومن الثروة العقارية تكون المأمورية المختصة هي مأمورية النشاط المهني.**

*** في حالة تكرار التصرفات العقارية يراعى المحاسبة وفقاً لأحكام البند رقم 7 من المادة (19) من القانون رقم 91 لسنة 2005 وتعديلاته وتكون المأمورية المختصة في هذه الحالة هي المأمورية التي يقع في دائرتها المركز الرئيسي للنشاط وفقاً لأحكام البندين [2 ، 4] من المادة (8) من اللائحة التنفيذية ، وتنفيذ ما ورد بالبند ثالثاً من الكتاب الدوري رقم 10 لسنة 2016 بشأن حصر التصرفات العقارية.**

ويمتنع على كافة المأموريات فتح ملفات لا تقع في نطاق اختصاصها أو محاسبتها حتى لا يتعرض المسئول للمسألة التأديبية.

وعلى قطاع المناطق الضريبية والإدارة المركزية للتوجيه والرقابة والإدارات التابعة لها مراعاة تنفيذ ما ورد بهذا الكتاب الدوري بكل دقة.

والله ولي التوفيق

تحريراً في : 1 /6/ 2017

كتاب دوري رقم (8) لسنة 2018 بشـأن محاسبة نشاط الاستثمار العقاري

سبق أن أصدرت المصلحة التعليمات التنفيذية رقم 41 لسنة 2004 بشأن أسس المحاسبة الضريبية لنشاط الاستثمار العقاري والكتاب الدوري رقم 10 لسنة 2016 بشأن حصر التصرفات العقارية والكتاب الدوري رقم 31 لسنة 2017 بشأن المأمورية المختصة بمحاسبة إيرادات الثروة العقارية.

وبمتابعة الأداء على مستوى المصلحة ونظراً لورود العديد من الاستفسارات بشأن أسس المحاسبة الضريبية في حالة تكرار التصرفات العقارية.

وبدراسة الموضوع في ضوء أحكام القانون رقم 91 لسنة 2005 وتعديلاته وللائحته التنفيذية.

لذا تنبه المصلحة على كافة المأموريات ضرورة مراعاة الآتي:

-طبقاً لأحكام المادة (42) من القانون 91 لسنة 2005 وتعديلاته تفرض ضريبة بسعر 2.5% وبغير أي تخفيض على إجمالي قيمة التصرف في العقارات المبنية أو الأراضي للبناء عليها (التصرف الوحيد).

- في حالة تكرار التصرفات العقارية يراعى المحاسبة وفقاً لأحكام البند رقم (7) من المادة (19) من القانون رقم 91 لسنة 2005 وذلك وفقاً لنسب صافي الربح المنصوص عليها بالتعليمات التنفيذية للفحص رقم (21) لسنة 2004 بشأن أسس المحاسبة الضريبية لنشاط الاستثمار العقاري.

-خصم ما تم سداده من ضريبة التصرفات العقارية من إجمالي الضرائب المستحقة على الممول في حالة تطبيق البند (7) من المادة (19) من القانون 91 لسنة 2005.

وعلى قطاع المناطق الضريبية ، والإدارة المركزية للتوجيه والرقابة ، والإدارات التابعة لها ، متابعة تنفيذ ما جاء بهذا الكتاب الدوري.

والله ولي التوفيق ؛؛

صدر في : 21 /2/ 2018

كتاب دوري رقم (20) لسنة 2018 الملحق للكتاب الدوري رقم (8) لسنة 2018

بشأن محاسبة نشاط الاستثمار العقاري

سبق أن أصدرت المصلحة الكتاب الدوري رقم (8) لسنة 2018 بشأن أسس المحاسبة الضريبية لنشاط الاستثمار العقاري.

وبمتابعة الأداء على مستوى المصلحة تلاحظ عدم التزام بعض المأموريات بما ورد بهذا الكتاب الدوري وحرصاً من المصلحة على توحيد المعاملة الضريبية لإنهاء كافة المنازعات.

لذا تنبه المصلحة على كافة المأموريات ضرورة مراعاة الآتي:

1- طبقاً لأحكام المادة (42) من القانون 91 لسنة 2005 وتعديلاته تفرض ضريبة بسعر 2.5% وبغير أي تخفيض على إجمالي قيمة التصرف في العقارات المبنية أو الأراضي للبناء عليها (التصرف الوحيد) .

2- في حالة تكرار التصرفات العقارية يراعى المحاسبة وفقاً لأحكام البند رقم (7) من المادة (19) من القانون رقم 91 لسنة 2005 وذلك وفقاً للنسب صافي الربح المنصوص عليها بالتعليمات التنفيذية للفحص رقم (21) لسنة 2004 بشأن أسس المحاسبة الضريبية لنشاط الاستثمار العقاري.

3- الالتزام بنسب صافي الربح الواردة بالتعليمات التنفيذية رقم 21 لسنة 2004 وهي:

***في حالة سداد القيمة البيعية للواحدات (دفعة واحدة) 16 %**

***في حالة سداد القيمة البيعية للوحدات (بالتقسيط) 18% : 20% وفقاً لعدد السنوات.**

- خصم ما تم سداده من ضريبة التصرفات العقارية من إجمالي الضرائب المستحقة على الممول في حالة تطبيق البند (7) من المادة (19) من القانون 91 لسنة 2005.

وعلى كافة المأموريات وقطاع اللجان الداخلية والإدارات التابعة لقطاع مكافحة التهرب الضريبي تنفيذ ما ورد بهذا الكتاب الدوري ، وعلى قطاع المناطق الضريبية والإدارة المركزية للتوجيه والرقابة ، والإدارات التابعة لها ، متابعة التنفيذ.

والله ولي التوفيق ؛؛

صدر في : 5 /7/ 2018

كتاب دوري رقم (28) لسنة 2018

الملحق للكتاب الدوري رقم (8) لسنة 2018

بشأن تطبيق البندين [7] ، [8] من المادة (19) والمادة (42) عند محاسبة نشاط الاستثمار العقاري

سبق أن أصدرت المصلحة الكتاب الدوري رقم (8) لسنة 2018 بشأن محاسبة نشاط الاستثمار العقاري.

ونظراً لما أثير في بعض المأموريات من تساؤلات حول القواعد والأسس المحاسبية الخاصة بتحديد الأرباح الناتجة من مزاولة نشاط تشييد أو شراء العقارات بقصد بيعها على وجه الاحتراف ولتحديد الأرباح الناتجة عن عمليات تقسيم وبيع الأراضي للتصرف فيها أو البناء عليها وما هي المعالجة الضريبية للتصرف الوحيد في العقارات المبنية أو الأراضي للبناء عليها.

وطبقاً لأحكام البندين [7] ، [8] من المادة (19) من القانون 91 لسنة 2005 وتعديلاته حيث يقضي البند [7] بأن تسري الضريبة على الأرباح التي يحققها من يزاولون تشييد أو شراء العقارات لحسابهم بقصد بيعها على وجه الاحتراف سواء نتج الربح عن بيع العقار كله أو مجزأ إلى شقق أو غرف أو وحدات إدارية أو تجارية أو غير ذلك ، ويقضي البند [8] بأن تسري الضريبة على:

"الأرباح الناتجة عن عمليات تقسيم الأراضي للتصرف فيها أو البناء عليها"

وطبقاً لأحكام المادة (42) من القانون التي نصت على:

"تفرض ضريبة بسعر 2.5% وبغير أي تخفيض على إجمالي قيمة التصرف في العقارات المبنية أو الأراضي للبناء عليها ، عدا القرى سواء انصب التصرف عليها بحالتها أو بعد إقامة منشآت عليها وسواء كان هذا التصرف شاملاً العقار كله أو جزء منه أو وحدة سكنية منه أو غير ذلك، وسواء كانت المنشأة مقامة على أرض مملوكة للممول أو للغير ، وسواء كانت عقود التصرفات مشهرة أو غير مشهرة .....

وفي تطبيق أحكام هذه المادة يعتبر تصرفاً خاضعاً للضريبة ..... أو تقرير حق انتفاع على العقار أو تأجيره لمدة تزيد على خمسين عاماً. " ...

لذا تنبه المصلحة على كافة المأموريات ضرورة مراعاة ما يلي:

أولاً : نشاط تشييد أو شراء العقارات بقصد بيعها على وجه الاحتراف:

***بالنسبة للحالات الدفترية : التي يتقدم فيها الممول بإقرار ضريبي مستنداً لدفاتر وحسابات منتظمة يتم المحاسبة ضريبياً وفقاً للدفاتر والسجلات التي تمسكها المنشأة والمستندات المؤيدة لكل من الإيرادات والتكاليف والمصروفات مع مراعاة عدم إهدار الدفاتر والحسابات إلا بناءً على أسباب جدية وحقيقية وفقاً لأحكام المادة (88) من القانون 91 لسنة 2005 وتعديلاته.**

***أما بالنسبة للحالات التقديرية : يتعين على المأموريات الالتزام بالتعليمات التنفيذية للفحص رقم (21) لسنة 2004 الصادرة بشأن أسس المحاسبة الضريبية لنشاط الاستثمار العقاري والتعليمات التنفيذية للفحص رقم 12 لسنة 2012 الصادرة بشأن أسس وقواعد محاسبة المنشآت الصغيرة.**

مع مراعاة محاسبة المنشأة عن أي إيرادات أخرى يثبت مزاولتها مثل نشاط المقاولات.

ثانياً : نشط تقسيم الأراضي للتصرف فيها أو البناء عليها:

يتم تحديد صافي الأرباح الناتجة من عمليات تقسيم الأراضي والتصرف فيها والبناء عليها وفقاً لما ورد بالكتاب الدوري رقم 11 لسنة 2015 على أساس الفرق بين ثمن بيع الأراضي وثمن تكلفتها على النحو التالي:

1- يحدد ثمن البيع وفقاً للثمن الحقيقي للأرض المباعة في تاريخ البيع ويعتبر الثمن الوارد في عقد البيع (سواءً أكان مسجلاً أو غير مسجل) حقيقياً ما لم تثبت مصلحة الضرائب أن هذا الثمن لا يمثل الثمن الحقيقي للأرض.

2- يحدد ثمن تكلفة الأرض المباعة وفقاً لما يلي:

أ – في حالة إذا آلت ملكية الأرض للممول عن طريق الشراء وتم التصرف فيها في نفس سنة الشراء يحدد ثمن تكلفة الأرض وفقاً للسعر الوارد بعقد الشراء – وفي حالة وجود مدة بينية تجاوز أكثر من فترة ضريبية بين تاريخ الشراء وتاريخ التصرف يُراعى عند تحديد تكلفة الشراء سعر الائتمان والخصم المعلن من البنك المركزي خلال هذه الفترات.

ب- في حالة إذا آلت ملكية الأرض للممول عن طريق الميراث أو الوصية تحدد قيمتها بالقيمة المقدرة في تاريخ الميراث أو الوصية.

ج- في حالة إذا آلت ملكية الأرض للممول بطريق الهبة فتحدد قيمتها على أساس القيمة الواردة في عقد الهبة أو القيمة الحقيقية بحسب الأحوال.

د – أما بالنسبة للأراضي التي آلت ملكيتها للممول بأي سبب أخر من أسباب كسب الملكية فيكون تحديد قيمتها وفقاً لقيمة المثل وقت كسب الملكية.

وفي جميع الأحوال يُعتبر من تكلفة الأرض المباعة تكلفة مساحة الشوارع وتكاليف رصفها وإقامة المرافق الأخرى (مياة / كهرباء / صرف صحي / غاز .... إلخ) وتحدد هذه التكاليف على الوجه التالي:

-إذا كانت الشوارع قد تم تمهيدها ورصفها وتمت إقامة المرافق الأخرى قبل بيع أية قطعة أرض من أراضي التقسيم ، فإن التكاليف تحدد في ضوء المستندات المقدمة بعد فحصها واعتمادها من المأمورية المختصة وتقسيم هذه التكاليف على مجموع الأمتار المربعة المخصصة للبيع لتحديد ما يخص المتر المربع من تكلفة المرافق.

-أما إذا لم تكن الشوارع قد تم تمهيدها ورصفها ولم يكن قد تم استكمال المرافق الأخرى قبل البدء في البيع ، فإن التكاليف تحدد على أساس قيمة ما يتم تنفيذه خلال كل سنة ضريبية وتقسم هذه التكاليف على رصيد الأمتار المربعة المخصصة للبيع في أخر السنة لتحديد ما يخص المتر المربع من تكاليف المرافق التي تمت خلال السنة.

ثالثاً : التصرفات العقارية:

وفقاً لأحكام المادة (42) من القانون 91 لسنة 2005 وتعديلاته يتم المحاسبة طبقاً لأحكام المادة (42) من القانون على إجمالي قيمة التصرف في العقارات المبنية أو الأراضي للبناء عليها مضروباً في سعر الضريبة 2.5% وبغير أي تخفيض.

كما يتم المحاسبة عن الأرباح الناتجة عن تقرير حق الانتفاع على العقار أو تأجيره لمدة تزيد عن خمسين عاماً على النحو التالي :

قيمة (حق الإنتفاع أو الإيجار) الشهري × 12 شهر × عدد السنوات (بشرط أن تزيد المدة عن خمسين عاماً) مضروباً في سعر الضريبة 2.5% وبغير أي تخفيض.

وعلى قطاع المناطق الضريبية والإدارة المركزية للتوجيه والرقابة والإدارات التابعة لها متابعة تنفيذ المأموريات لما جاء بهذا الكتاب الدوري بكل دقة ويُلغى كل ما يخالف ما ورد بهذا الكتاب الدوري.

والله ولي التوفيق

صدر في : 13 /9/ 2018

كتاب دوري رقم (40) لسنة 2018 بشأن خضوع تصرفات الوارث في العقارات التي آلت إليه من مورثه بحالتها عند الميراث اعتباراً من تاريخ العمل بالقانون رقم 158 لسنة 2018 الصادر بشأن تعديل بعض أحكام قانون الضريبة على الدخل رقم 91 لسنة 2005

سبق أن أصدرت المصلحة كتابها الدوري رقم (21) لسنة 2016 بشأن المعاملة الضريبية لتصرفات الوارث في العقارات التي آلت إليه من مورثه بحالتها عند الميراث والذي أكدت فيه على الإجراءات التي يتعين على المأموريات إتباعها حال تقدم المتصرف إلى المأمورية بطلب عدم خضوع التصرفات في العقارات التي آلت إليه من مورثه عن طريق الميراث الشرعي.

وبمناسبة صدور القانون رقم 158 لسنة 2018 الصادر في 25 /7/ 2018 بشأن تعديل بعض أحكام قانون الضريبة على الدخل الصادر بالقانون رقم 91 لسنة 2005 حيث تناول التعديل استبدال نص المادة [42] من ذات القانون لتكون على النحو الآتي:

تفرض ضريبة بسعر (2.5%) وبغير أي تخفيض على إجمالي قيمة التصرف في العقارات المبنية أو الاراضي للبناء عليها عدا القري سواء انصب التصرف عليها بحالتها أو بعد إقامة منشآت عليها ، وسواء كان التصرف شاملا العقار كله أو جزءا منه أو وحدة سكنية منه أو غير ذلك ، وسواء كانت المنشأة مقامة على أرض مملوكة للممول أو للغير ، وسواء كان عقود هذه التصرفات مشهرة أو غير مشهرة

ويستثنى من التصرفات الخاضعة لهذه الضريبة تقديم العقار كحصة عينية في رأسمال شركات المساهمة بشرط عدم التصرف في الأسهم المقابلة لمدة خمس سنوات.

ويلتزم المتصرف بسداد الضريبة خلال ثلاثين يوماً من تاريخ التصرف ، ويسري مقابل التأخير المقرر بالمادة (110) من هذا القانون اعتباراً من اليوم التالي لانتهاء المدة المحددة.

وتمتنع مكاتب الشهر العقاري وشركات الكهرباء والمياة ووحدات الإدارة المحلية وغيرها من الجهات عن شهر العقار أو تقديم الخدمة إلى العقار محل التصرف ما لم يقدم صاحب الشأن ما يفيد سداد الضريبة على هذا العقار....."

لذا تنبه المصلحة إلى ضرورة إتباع ما يلي:

***يتعين على المأموريات ضرورة الالتزام بتطبيق الإجراءات المنصوص عليها بالكتاب الدوري رقم (21) لسنة 2016 على الحالات التي يتقدم فيها الوارث بطلب عدم خضوع التصرفات في العقارات التي آلت إليه من مورثه عن طريق الميراث الشرعي متى كان تاريخ التصرف سابقاً لتاريخ العمل بالقانون 158 لسنة 2018 (قبل 26 /7/ 2018) وعلى المأموريات دراسة المستندات المؤيدة لتلك الواقعة من حيث تاريخ وفاة المورث وتاريخ التصرف للتحقق من أن كلاهما سابق لتاريخ العمل بالقانون رقم 158 لسنة 2018 بكافة طرق الإثبات وكذلك للتحقق أيضاً من عدم وجود تغيير فيما آل إليه من مورثه موضوع التصرف حتى تاريخ التصرف [مع ضرورة الالتزام بكافة الإجراءات الأخرى الواردة بالكتاب الدوري المشار إليه بعاليه] قبل إعطائه خطاب إلى الشهر العقاري يفيد بأن هذا التصرف معفي من الضريبة على التصرفات طبقاً لحكم المادة (42) من قانون الضريبة العامة على الدخل قبل تعديلها بالقانون المشار إليه بعاليه.**

***يتعين على المأموريات ضرورة الالتزام بتطبيق أحكام الضريبة على التصرفات العقارية بسعر (2.5%) وبغير أي تخفيض على إجمالي قيمة التصرف في العقارات التي آلت للمورث من مورثه عن طريق الميراث متى كان تاريخ التصرف في العقارات الموروثة لاحقاً لتاريخ العمل بالقانون رقم 158 لسنة 2018 (اعتباراً من 26 /7/ 2018) ، ويلتزم الوارث بأداء الضريبة خلال ثلاثين يوماً من تاريخ التصرف، وإلا احتسب مقابل التأخير المقرر بالمادة (110) من القانون 91 لسنة 2005 وتعديلاته اعتباراً من اليوم التالي لانتهاء هذه المدة.**

***يخصم ما تم سداده من هذه الضريبة من إجمالي الضرائب المستحقة على الممول الوارث حال تطبيق أحكام البند [7] من المادة (19) من القانون 91 لسنة 2005 وتعديلاته.**

***على المأمورية المختصة إعطاء المتصرف أو صاحب الشأن خطاب يفيد سداد الضريبة المستحقة وفقاً لأحكام المادة 42 من القانون 91 لسنة 2005 والمعدله بالقانون 158 لسنة 2018 لتقديمه إلى الجهات المعنية.**

وعلى كافة جهات الاختصاص بالمصلحة متابعة التزام المأموريات بتنفيذ ما ورد بهذا الكتاب الدوري بكل دقة.

والله ولي التوفيق ،،

صدر في : 25 /11/ 2018

رابعا : التعليمات التنفيذية

تعليمات تنفيذية للفحص رقم (21) بند 199 لسنة 2004 بشـــــأن أسس المحاسبة الضريبية لنشاط الاستثمار العقاري

سبق أن أصدرت المصلحة التعليمات التنفيذية للفحص رقم 8 لسنة 1997 بشأن القواعد والأسس المحاسبية الخاصة بتحديد صافي الإرباح التي يحققها من يشيدون أو يشترون عقارات لحسابهم عادة بقصد بيعها.

ومن منطلق حرص المصلحة علي مد جسور الثقة والتعاون بينها وبين كافة الممولين ومواكبة المتغيرات التي طرأت علي نشاط الاستثمار العقاري.

قامت المصلحة بعمل دراسة شاملة لهذا النشاط شملت الدراسات المقدمة من الاتحاد العام للغرف التجارية المصرية " الشعبة العامة للاستثمار العقاري " والدراسات المقدمة من المأموريات والإطلاع علي عدد من ملفات ممولي النشاط بالمأموريات المختلفة وعقد العديد من الاجتماعات مع ممثلي النشاط بالإتحاد العام للغرف التجارية والتي توجت بالاتفاق معهم بتاريخ 25 / 3 / 2004 على ما يلي -:

أولا : الحالات الدفترية :

يقع عبء الإثبات علي المأمورية في حالة عدم الاعتداد بالدفاتر لذا توجه المصلحة نظر المأموريات إلي ضرورة مراعاة ما يلي- :

الالتزام بتنفيذ التعليمات التنفيذية من المصلحة بشأن عدم إهدار الدفاتر المحاسبية إلا لأسباب جدية " أخرها التعليمات رقم 18 لسنة1997. "

اعتماد المشتريات أو المصروفات التي تتفق وطبيعة النشاط ولو كانت بدون مستندات خارجية متى جري العرف علي ذلك.

خصم جميع التكاليف الواجبة الخصم وفقا لأحكام القانون طالما أن هذه التكاليف تمثل مصروفا فعليا لازما للنشاط سواء لتولد الربح أو لمزاوله النشاط أو للمحافظة علي ممتلكات المنشأة طالما انه يخص سنة المحاسبة و ليس مبالغا فيه.

تتم المحاسبة عن ضريبة كسب العمل وفقا للكشوف التي يلتزم أصحاب الأعمال بتقديمها إلي المأمورية المختصة والمبين بـها (أسماء ومحال إقامة ووظائف العاملين لديها / مقدار المرتبات أو المهايا أو الأتعاب) ما لم تثبت المأمورية ما يخالف ذلك.

ثانيا : أمور يجب مراعاتها عند محاسبة الحالات الدفترية أو المستندية:

يتحقق الإيراد عند البيع " طبقا لمبدأ تحقق الإيرادات "

يحدد ثمن البيع وفقا للثمـن الحقيقي للعقار المبيع في تاريخ البيع ويعتبر الثمن الوارد في عقد البيع " سواء كان مسجل أو غير مسـجل " حقيقيا ما لم تثبت المصلحة أن هذا الثمـن لا يمثل الثمن الحقيقي للعقار.

الحالات التي يتم فيها البيع بالتقسيط لا يعتبر الإيراد محققا إلا بحلول ميعاد استحقاق الإقساط وبقيمة هذه الإقساط.

وتحدد التكلفة علي أساس ما يوازي قيمة الإقساط المستحقة سنويا منسوبا إلي القيمة الإجمالية للبيع وفقا لما يلـــي -:

عدد الوحدات المباعة

التكلفة الكلية للوحدات المباعة = التكلفة الكلية للمشروع_____ ×

عدد الوحدات الكلية للمشروع

.....

قيمة الأقساط المستحقة للوحدات المباعة

تكلفة الأقساط المستحقة = التكلفة الكلية للوحدات المباعة_____ ×

القيمة البيعية الكلية للوحدات المباعة

ثالثا : ضوابط تحديد رقم الأعمال : في الحالات التقديرية تراعي الضوابط الآتية- :

*** عدد الوحدات المباعة يحدد استرشادا بما يلي- :**

-الإطلاع علي الترخيص الصادر للعقار.

-العقود المبرمة مع حائزي الوحدات.

-العقود المقدمة لمرفقي المياة والكهرباء.

مع ضرورة تتبع بيع باقي الوحدات في السنوات التالية.

***سعر بيع الوحدة يحدد استرشادا بالآتي- :**

-القيمة البيعية المحددة بعقد البيع وما يطرأ عليه من تعديلات.

-لجان التحريات بمكاتب الشهر العقاري.

-موقع وواجهة ومساحة الوحدة المباعة ومستوي التشطيب.

رابعا : الحالات التقديرية : تراعي الأسس التالية عند المحاسبة- :

[1]رقم الأعمال السنوي : يحدد استرشادا بما يلي- :

أ - الضوابط السابق إيضاحها.

ب - معاينة العقارات المبنية لتحديد- :

موقع ومساحات العقارات / عدد (طوابق العقار – الوحدات بكل طابق) عدد ومساحات الوحدات المباعة / نوعية التشطيب (علي المحارة – عادي – لوكس)

ج – مناقشة الممول مناقشة تفصيلية لتحديد- :

طبيعة النشاط / عدد الوحدات المباعة بالعقارات المبنية ومساحتها ومستوي تشطيبها واثر ذلك علي سعر البيع/ سعر شراء المتر المربع من الأرض الفضاء / نصيب الوحدة المباعة من التكلفة الكلية للعقار/ سعر بيع الوحدة / نظام البيع (نقدي – بالتقسيط وعدد سنوات التقسيط) / قيمة الأعمال المسندة لمقاولي الباطن مع إيضاح (أسمائهم – عناوينهم – ملفاتهم الضريبية – طبيعة العمليات) / هامش الربح.

د – الإطلاع علي المستندات التي تتوافر لدي الممول مثل (صور العقود - فواتير الشراء – أجندات – .....)

هـ - الإقرارات الضريبيـــة وإقرارات الثروة للاسترشاد بما ورد بهما.

و - بيانات التعامـــل (الخصم والإضافة – سجل التعاقدات.

[2]نسبة صافي الربح - :

في حالة سداد القيمة البيعية للوحدات (دفعة واحدة) 16%

في حالة سداد القيمة البيعية للوحدات (بالتقسيط) 18 % إلي 20 % (وفقا لعدد سنوات التقسيط(

[3]الإيرادات الأخـــرى: يراعي محاسبة المنشأة عن أي إيرادات أخري يثبت مزاولتها مثل نشاط المقاولات .

خامسا : تراعي الأمور التالية:

يراعي تطبيق مبدأ استقلال السنوات الضريبية.

تعتبر أسس المحاسبة الواردة بهذا الاتفاق لازمة التطبيق عند موافقة الممول بالمأمورية.

يطبق هذا الاتفاق علي جميع السنوات التي لم تتم المحاسبة عنها وكذا السنوات التي لم تصبح الضرائب المستحقة عنها نهائية .

في جميع الأحوال إذا لم يوافق الممول علي ما جاء بهذا الاتفاق فيتم محاسبته وفق القواعد والأسس المعمول بها قبل هذا الاتفاق.

يعاد النظر في هذا الاتفاق كلما طرأت عليه أية تغيرات جوهرية تؤثر علي هذا النشاط سلبا أو إيجابا.

يلزم تحرير محضر اتفاق بكيفية سداد الضريبة المستحقة من واقع هذا الاتفاق وفقا للتعليمات التنفيذية للتحصيل رقم 4 لسنة 2001.

علي جميع المناطق الضريبية والإدارة المركزية للتوجيه والرقابة والإدارات التابعة لها مراعاة تنفيذ المأموريات لهذه التعليمات بكل دقـــة. تحريرا في : 8 / 4 / 2004

تعليمات تنفيذية رقم (42) لسنة 2014 بشــأن المعالجة الضريبية لبيع الأراضي والعقارات بالتقسيط

نظراً لورود العديد من الاستفسارات حول المعالجة الضريبية لبيع الأراضي والعقارات بالتقسيط.

وبدراسة الموضوع في ضوء أحكام القانون 91 لسنة 2005 وتعديلاته ولائحته التنفيذية ومعايير المحاسبة المصرية وما استقر عليه العمل باللجان الداخلية ولجان الطعن.

ونظراً للمخاطر التي يتعرض لها نظام البيع بالتقسيط والناتجة من عدم قيام المشتري بسداد قيمة الأقساط الدورية المستحقة.

ووفقاً لما انتهى إليه رأي مجلس المستشارين بجلسته في 4 / 11 / 2013 بالرجوع إلى التعليمات رقم 40 لسنة 2003 في هذا الشأن.

وحرصاً من المصلحة على دعم روح الثقة والتعاون بينها وبين كافة الممولين.

لذلك توجه المصلحة نظر المأموريات إلي أنه في حالات بيع الأراضي والعقارات بالتقسيط والتي تكون فيها عقود البيع معلقة على شروط (فسخ العقد في حالة تأخر سداد الأقساط / عدم التصرف أو نقل الملكية قبل الوفاء بباقي ثمن البيع) والتي يلتزم الممول بتقديم إقرارات ضريبية عنها مستندة إلى دفاتر وحسابات أو مستندات مراعاة الآتي:

1- لا يعتبر الإيراد محققاً إلا بحلول ميعاد أستحقاق الأقساط وفقاً لمبدأ الاستحقاق ومبدأ سنوية الضريبة.

2- يتم تحديد الإيرادات بواقع قيمة الأقساط المستحقة سنوياً وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية دون النظر إلى

أ) تاريخ تحصيل تلك الأقساط.

ب) القيمة الإجمالية للبيع وتاريخ تحرير عقد البيع.

3- تحديد التكلفة على أساس ما يوازي قيمة الأقساط المستحقة سنوياً منسوباً إلى القيمة الإجمالية للبيع (طبقاً لمبدأ مقابلة الإيرادات بالتكاليف) وذلك وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية.

-علي جميع المناطق الضريبية والإدارة المركزية للتوجيه والرقابة والإدارات التابعة لها مراعاة تنفيذ المأموريات لهذه التعليمات بكل دقــة.

تحريرا في : 26 / 5 / 2014

تعليمات تنفيذية اخري

تعليمات تنفيذية للفحص رقم (8) لسنة 1997 بشأن القواعد ولأسس المحاسبية الخاصة بتحديد صافي الأرباح التي يحققها من يشيدون أو يشترون عقارات لحسابهم عاده بقصد بيعها ولتحديد الأرباح الناتجة من عمليات تقسيم أراضي البناء والتصرف فيها

نظرا لما أثير في بعض المأموريات حول مدى خضوع الأرباح الناتجة من نشاط تشييد العقارات وكذا عمليات تقسيم أراضي البناء والتصرف فيها.

وحيث أن المادة 21 من ق 157 لسنة 1981 المعدله بالمادة 21 من القانون 187 لسنة 1993 تقضي علي أن تسري الضريبة علي الأرباح التي يحققها من يزاولون تشييد أو شراء العقارات لحسابهم علي وجه الاعتياد بقصد بيعها وعلي الأرباح الناتجة عن عمليات تقسيم أراضي البناء والتصرف فيها.

وحيث أنه قد صدر القرار الوزاري رقم 162 لسنة 1982 بشأن القواعد والأسس المحاسبية لتحديد صافي الأرباح التي يحققها من يشيدون عقارات لحسابهم عاده بقصد بيعها ولتحديد صافي الأرباح الناتجة من عمليات تقسيم أراضي البناء والتصرف فيها والمتضمن ما يلي- :

مادة 1 – يكون تحديد صافي الأرباح التي يحققها الممولون الذين يشيدون أو يشترون عقارات لحسابهم عادة بقصد بيعها وتلك التي يحققها الممولون من عمليات تقسيم أراضي البناء والتصرف فيها وفقا للقواعد الآتية - :

1- علي أساس الفرق بين ثمن بيع العقار وثمن تكلفته.

2- يحدد ثمن البيع وفقا للثمن الحقيقي للعقار المبيع في تاريخ البيع ويعتبر الثمن الوارد في عقد البيع - سواء أكان مسجلا أو غير مسجل – حقيقيا ما لم تثبت مصلحة الضرائب أن هذا الثمن لا يمثل الثمن الحقيقي للعقار .

3- يحدد ثمن تكلفة العقار وفقا لقواعد المحاسبة الموضحة في المواد رقم 2 ، 3 ، 4 من هذا القرار.

مادة 2 – يحدد ثمن التكلفة بالنسبة للعقارات المبينة أو الأراضي التي يشتريها الممولون بقصد بيعها علي أساس ثمن الشراء مضافا إلية جميع المصروفات الرأسمالية التي أنفقت لاقتناء العقار أو الجزء من العقار موضوع التصرف ويكون تحديد ثمن الشراء علي الوجه الأتي :

ا – وفقا للثمن المحدد في عقد الشراء .

ب – إذا أنصب التصرف علي جزء من العقار فأن ثمن شراء هذا الجزء يحسب علي أساس ما يوازي هذا الجزء منسوبا إلي العقار – أما إذا كان التصرف منصبا علي وحده سكنية من العقار فأن ثمن شراء هذه الوحدة السكنية يحدد علي أساس قيمة ما يخص مساحتها من ثمن شراء الأراضي المقام عليها العقار مضافا إلية ما يخصها من ثمن شراء باقي هذا العقار.

مادة 3 – يحدد ثمن التكلفة بالنسبة للعقار التي يقوم الممولون بتشييدها بقصد بيعها علي أساس قيمة الأعمال التي تمت حتى تاريخ التصرف مضافا إلية ثمن شراء الأراضي المقامة عليها وفقا للأسس المنصوص عليها في المادة السابقة

ويكون تحديد تكلفة الأراضي التي ألت ملكيتها للممول عن طريق الميراث أو الوصية بقيمتها المقدرة وفقا للقانون رقم 142 لسنة 1944 بفرض رسم أيلولة علي التركات سواء ألت ملكيتها في ظل أحكام القانون سالف الذكر أو قبله . أما تلك التي ألت ملكيتها للممول بطريق الهبة فتحدد قيمتها علي أساس القيمة الواردة في العقد أو القيمة الحقيقية

بحسب الأحوال ، وبالنسبة للأراضي التي ألت ملكيتها للممول بأي سبب أخر من أسباب كسب الملكية فيكون تحديد قيمتها وفقا لقيمة المثل وقت كسب الملكية .

مادة 4 – يحدد ثمن تكلفة أراض البناء المقسمة للأسس المنصوص عليها في المادة السابقة .

ويستبعد من تكلفة الأراضي المحددة علي الوجه المتقدم تكلفة مساحة الشوارع والمرافق الأخرى للتقسيم وذلك لتحديد تكلفة ارض التقسيم المعدة للبناء وتقسيم هذه التكلفة علي مجموع الأمتار المربعة المخصصة للبيع لتحديد تكلفة المتر المربع الواحد .

ويضاف إلي تكلفة المتر المربع الواحد المحدد علي النحو سالف الذكر قيمة ما يخص المتر المربع من تكاليف تمهيد الشوارع ورصفها وإقامة المرافق الأخرى (مياه – كهرباء – صرف صحي ..... الخ(

وتحديد هذه التكاليف علي الوجه الأتي - :

ا – إذا كانت الشوارع قد تمهيدها ورصفها وتمت إقامة المرافق الأخرى قبل بيع أية قطعة أرض من أراضي التقسيم ، فأن التكاليف تحدد في ضوء المستندات المقدمة بعد فحصها واعتمادها من المأمورية المختصة وفقا لأحكام هذا القرار ، وتقسيم هذه التكاليف علي مجموع الأمتار المربعة المعدة للبناء والمخصصة للبيع لتحديد ما يخص المتر المربع من تكلفة المرافق .

ب – إذا لم تكن الشوارع قد تم تمهيدها ورصفها وإذا لم يكن قد تم استكمال المرافق الأخرى قبل البدء في البيع ، فأن التكاليف تحدد علي أساس قيمة ما يتم تنفيذه خلال كل سنة خلال كل سنة ضريبية وتقسم هذه التكاليف علي رصيد الأمتار المربعة المخصصة للبيع في أخر السنة لتحديد ما يخص المتر المربع من تكاليف المرافق التي تمت خلال السنة ، وعند استكمال تمهيد أو رصف شوارع أو إقامة مرافق أخرى في سنة تالية تحدد تكلفة ما تم خلال هذه السنة وتقسم علي رصيد الأمتار المربعه الباقية في أخر السنة لتحديد ما يخص المتر المربع من تكاليف المرافق التي استكملت خلالها لتضاف إلي ما يخصه من تكاليف المرافق التي تمت خلال السنة السابقة لها وهكذا.

مادة 5 – تحدد الأرباح الناتجة عن تقرير انتفاع علي العقار أو تأجيره لمدة تزيد عن خمسين عاما بواقع ثلث الأرباح المقدرة وفقا للأسس المشار إليها في هذا القرار وذلك حسب الأحوال

وتوجه المصلحة نظر مأمورياتها إلي ضرورة مراعاة ما سبق عند المحاسبة في الحالات التقديرية أما الحالات التي يتقدم فيها الممول بإقراره الضريبي مستندا إلي دفاتر وحسابات معتمدة من أحد المحاسبين فيجري بشأنها ما يجري علي حالات فحص الدفاتر مع مراعاة عدم إهدارها إلا لأسباب جدية وفقا للتعليمات التنفيذية الصادرة في هذا الشأن مع مراعاة نصوص القرار الوزاري المذكور.

وتوجه المصلحة نظر مأمورياتها بأنه عند تطبيق المادة الثالثة الفقرة الثانية من القانون السابق ذكره والخاصة بتحديد تكلفة الأراضي التي ألت ملكيتها للممول عن طريق الميراث أو الوصية بقيمتها المقدرة وفقا للقانون 142 لسنة 1944 بفرض رسم أيلولة التركات سواء ألت ملكيتها في ظل أحكام القانون سالف الذكر أو قبله .

يراعي أنه قد صدر القانون 327 لسنة 1996 والخاص بإلغاء ضريبة الأيلولة وعلية فأنه يتم تطبيق نص هذه المادة حتى تاريخ 1996/7/14.

أما الحالات التي يتم محاسبتها بعد صدور هذا القانون أي اعتبارا من 1996/7/15 فيتم تحديد تكلفة الأرض وفقا لقيمة المثل وقت أيلولة ملكية الأرض .

كما توجه المصلحة نظر مأمورياتها إلي ضرورة الالتزام بالتعليمات التنفيذية للفحص رقم 31 لسنة 1981 بشأن تحديد أسعار المتر للأراضي الفضاء بأن يتم الرجوع إلي لجان التحريات بمكتب الشهر العقاري للاسترشاد بها عند محاسبة ممولي نشاط تقسيم الأراضي .

وكذا التعليمات التنفيذية رقم 19 لسنة 1983 بشأن حصر ممولي ضريبة التصرفات العقارية والرجوع إلي النماذج الضريبية التي ترد إليها من مأموريات ومكاتب الشهر العقاري .

وعلي كافة المناطق الضريبية مراعاة تنفيذ المأموريات التابعة لها لهذه التعليمات بكل دقة

تحريرا في : 27 / 3 / 1997

خامسا : فتاوي التصرفات العقارية

السيد الأستاذ / مدير عام مأمورية شبين الكوم ثان

تحية طيبة ... وبعد ...

إلحاقا إلى الاستفسار الوارد بكتابكم للإدارة تحت رقم ٢٧٦ بتاريخ ٢٠١٦/٣/١٤ وكتابكم اللاحق برقم ٦٢٤ بتاريخ ٢٠١٦/٩/٢٢ بشأن الإفادة عن مدى استحقاق ضريبة التصرفات العقارية على عقد البيع الذي تم فسخه فيما بعد .

<u>نتشرف بالإفادة أنه بدراسة الموضوع انتهى الرأي بالإدارة إلى :-</u>

تطبيقا لأحكام القانون ٩١ لسنة ٢٠٠٥ وتعديلاته بالقانون ١١ لسنة ٢٠١٣ ، وفي ضوء الكتاب الدوري رقم (١٦) لسنة ٢٠١٤ فإن الواقعة المنشئة للضريبة على التصرفات العقارية هو إبرام التصرف ، ومن ثم وبمجرد أن أبرم التصرف أصبحت الضريبة واجبة الأداء تطبيقا لنص المادة (٤٢) من القانون سالف الذكر ، ويترتب على عدم الوفاء بها خلال ثلاثين يوم من تاريخ التصرف مقابل التأخير المنصوص عليه بالمادة (١١٠) من القانون ذاته ، وعليه فإذا تم فسخ العقد قضائيا بموجب حكم نهائي موضوعي يكون لهذا الفسخ أثر من الناحية الضريبية ، وليس مجرد صدور حكم بصحة التوقيع في هذا الشأن .

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام ...

مدير الإدارة

(أ / صلاح عبد الرحمن)

مدير عام الإدارة
العامة لبحوث الدخل

(أ / أشرف حسني)

رئيس
الإدارة المركزية لبحوث ضرائب الدخل

(أ / سامي أحمد الموضي)

مصلحة الضرائب المصرية
قطاع الفحص الضريبي والتحصيل
الإدارة المركزية للفحص الضريبي
الإدارة العامة لإجراءات وبحوث الفحص

السيد الأستاذ / رئيس مأمورية ضرائب

تحيه طيبه وبعد .....

ايماءاً الي كتاب سيادتكم رقم ٢١٧٥٤ بتاريخ ٢٠١٥/١٠/٣١ بشان الاستفسار عن الاتي:-

- تطبيق أحكام الفقرة الثالثة من المادة الأولى من ق ١١ لسنة ٢٠١٣ أم تطبيق المادة السادسة من ذات القانون على التعديل الوارد بالمادة (٤٢) منه .
- الاساس في تحديد تاريخ التصرف العقاري .
- مدى خضوع التصرفات السابقة على صدور القانون ١١ لسنة ٢٠١٣ .

رأي الإدارة

نحيطكم علما بأن ضريبة التصرفات العقارية لا تدخل ضمن إيرادات الثروة العقارية ولا ينطبق عليها حكم الفقرة الثالثة من المادة الأولى من ق ١١ السنة ٢٠١٣ ، وانما هى ضريبة ذات نظام خاص لا يسري بشأنها مبدأ سنوية الضريبة ولا واقعة الربح السنوي ومن ثم فانه ينطبق عليها حكم المادة السادسة من ذات القانون .

- أما بشان الاستفسار عن الأساس في تحديد تاريخ التصرف العقاري يتعين على المأمورية تطبيق البند (٤) من الكتاب الدوري رقم ١٦ لسنة ٢٠١٤ الصادر بشان تطبيق أحكام المادة(٤٢) من ق ٩١ لسنة ٢٠٠٥ والمعدلة بالقانون ١١ لسنة ٢٠١٣ .

- كما يتعين خضوع التصرفات السابقة على صدور القانون ١١ لسنة ٢٠١٣ للضريبة تطبيقاً لأحكام المادة (٤٢) المقررة بالقانون ٩١ لسنة ٢٠٠٥ مع مراعاة التعديلات الواردة عليها اعتباراً من تاريخ العمل بقانون ١١ لسنة ٢٠١٣ والتي من بينها مقابل التأخير في الحالات الواردة بالبند (٩) من الكتاب الدوري رقم ١٦ لسنة ٢٠١٤ المشار إليه بعاليه (مرفق صورة منه) .

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام .....

تحريراً في: ٢٠١٥/١٢/٧

باحث

مدير إدارة
بحوث ودراسات الفحص
(خالد سيد عبد المقصود)

مدير عام
إجراءات وبحوث الفحص
(محمد رمضان ابراهيم)

مصلحة الضرائب المصرية
قطاع البحوث والاتفاقيات الدولية
الإدارة المركزية للبحوث والدراسات الضريبية
الإدارة العامة لبحوث ضرائب الدخل

السيد الأستاذ /مدير عام مأمورية ضرائب البساتين

تحية طيبة ...وبعد...

إيماء للاستفسار الوارد للإدارة تحت رقم (٨٠٥)بتاريخ ٢٠١٩/١٠/٨من السيده/منار علي صيام بشأن واقعة التنازل المؤرخة في ٢٠١٥/٩/١٧ بينها وبين السيد/ حازم محمد سيف الإسلام عن الوحدة رقم ٤٣أ عمارة ٢مشروع الاميرالد ١٠ بلوك ٦٣ والكائنة بالشطر العاشر - زهراء المعادي - حي البساتين للإفادة عن المبلغ الواجب السداد عنه ضريبة التصرفات العقارية.

نتشرف بالإفادة بأنه في ضوء ما استقر عليه الرأى بالإدارة فإنه:-

- في ضوء واقعة التنازل عن الوحدة المشار إليه بعاليه والمؤرخة في ٢٠١٥/٩/١٧ ، وكتاب شركة القاهرة للإسكان والتعمير والذي أفاد بأن ألسيده/منار علي صيام محمد قامت بسداد مبلغ (٣٧٩٨٩٠)فقط ثلاثمائة تسعه وسبعون ألف وثمانمائة وتسعون جنيها ،وقامت بالتنازل عن الوحدة للسيد/ حازم محمد سيف الإسلام ، مع التزام الأخير بسداد باقي أقساط ثمن الوحدة للشركة ، لذا يخضع لضريبة التصرفات العقارية طبقا لنص المادة(٤٢)من القانون رقم ٩١لسنة ٢٠٠٥وتعديلاته مبلغ التنازل عن الوحدة محل الاستفسار والمدفوع من المتنازل إليه إلي ألسيده/ منار محمد صيام ولا يشمل هذا المبلغ قيمة الأقساط التي يلتزم المتنازل إليه بسدادها لشركة القاهرة للإسكان والتعمير .

- مع إعمال المأمورية مسئوليتها في التحقق من قيمة التنازل المشار إليه بكافة طرق الإثبات باعتبارها من النواحي الموضوعية التي تختص بها المأمورية دون غيرها.

- مع مراعاة إعمال المأمورية مسؤوليتها نحو تطبيق أحكام البند (٧)من المادة(١٩)من القانون رقم ٩١لسنة ٢٠٠٥ وتعديلاته في حالة تكرار التصرف، وتطبيق أحكام المادة (١١٠)من القانون رقم ٩١لسنة ٢٠٠٥وتعديلاته بشأن مقابل التأخير .

وتفضلوا بقبول وافر الاحترام،،،

الباحث
(كمال رسلان)

مدير الإدارة
(صلاح عبد الرحمن)

مدير عام
الإدارة العامة لبحوث ضرائب الدخل
(أ. محمد صالح عبدا لحميد)

رئيس
الإدارة المركزية للبحوث والدراسات الضريبية
(أ. سامي أحمد العوضي)

مصلحة الضرائب المصرية
الإدارة المركزية لبحوث ضرائب الدخل

مصلحة الضرائب المصرية
قطاع البحوث والاتفاقيات الدولية
الإدارة المركزية لبحوث ضرائب الدخل
الإدارة العامة للتشريع والدراسات الضريبية
****

السيد الأستاذ / رئيس مأمورية ضرائب

تحية طيبة ... وبعد ...

إيماء إلى كتاب سيادتكم الوارد للإدارة برقم ٨٦ بتاريخ ٢٠١٧/٢/٢٦ بشأن بعض التساؤلات حول ضريبة التصرفات العقارية طبقاً للمادة (٤٢) من القانون رقم ٩١ لسنة ٢٠٠٥ والمعدل بالقانون رقم ١١ لسنة ٢٠١٣ .

نتشرف بالإفادة إنه بدراسة هذه التساؤلات انتهى رأى الإدارة إلى أنه :-

١- بالنسبة لجواز تعديل قيمة التصرف بعقود البيع الصادر لها حكم بصحة توقيع، والمذكور بها قيمة الأراضي والعقارات بمبالغ بخسة جداً ولا تتناسب مع أسعار السوق السائدة من قبل المأمورية .

- يجوز للمأمورية تعديل قيمة التصرف بعقود البيع الصادر لها حكم بصحة التوقيع كما ورد بالبند (٤) من الكتاب الدوري رقم ١٦ لسنة ٢٠١٤ بأن واقعة التصرف العقاري واقعة مادية تحدث في زمن معين ولا يمكن بحال أن ترد إلى تاريخ سابق على حدوثها كما أشار البند (٣) من الكتاب الدوري سالف الذكر إلا أنه يتم أثبات التصرف بالنسبة للعقارات غير المشهرة بكافة طرق الإثبات ، بما في ذلك المعاينة على الطبيعة ، أو الإطلاع على المستندات الخاصة بالملكية أو المترتبة عليها ، والعبرة بفرض الضريبة بتاريخ شهر التصرف ، فإذا لم يكن التصرف مشهراً فإن العبرة بالواقع الذي تدل عليه القرائن أو المستندات الدالة على ذلك .

٢- بالنسبة لحالة قيام بعض أصحاب عقود البيع بكتابة تاريخ العقد قبل ٢٠١٣/٥/١٨ وهو تاريخ سابق لتطبيق قانون ١١ لسنة ٢٠١٣ وأن صحة التوقيع على العقد بتاريخ حديث جداً فهل يتم تحديد تاريخ التصرف من تاريخ العقد الابتدائي أم من تاريخ صحة التوقيع ؟

- أوضح الكتاب الدوري رقم (١٦) لسنة ٢٠١٤ في البند (٤) بأن التصرفات العقارية بالعقود العرفية المؤرخة قبل تاريخ العمل بالقانون رقم ١١ لسنة ٢٠١٣ لا يسرى عليها حكم المادة (٤٢) المشار إليها ، ما لم يثبت للمأمورية أن هذا التاريخ غير حقيقي بكافة طرق الإثبات وفي حالة رفع دعوى صحة توقيع بعد العمل بالقانون رقم ١١ لسنة ٢٠١٣ يعد قرينة على أن العقد محرر بعد العمل بالقانون المشار إليه .

٣- في حالة ظهور عقود بيع (تصرف) يكون الطرف الأول فيها أكثر من شخص فهل يعتبر الكيان القانوني شركة واقع (شخص اعتباري) وفي هذه الحالة تكون غير خاضعة للمادة (٤٢) من القانون ٩١ لسنة ٢٠٠٥ ، وفي حالة تعدد التصرف لنفس الأشخاص سيتم تحويل النشاط تجاري طبقاً المادة (١٩) ، بند(٧) قانون ٩١ لسنة ٢٠٠٥ ، ما هو الكيان القانوني؟ .

وعليه فإن التنازلات التي تتم في جهاز التعمير بالمدن الجديدة بدون عقود بيع تُعد إحدي أشكال البيوع العرفية وبالتالي تخضع للضريبة علي التصرفات العقارية حيث بموجبها ينتقل للمتنازل إليه حق التصرف في العقار المتنازل عنه إليه .

٤ - فيما يخص التنازلات التي تتم عن طريق جهاز المدن العمرانية أو الإسكان فإن الواقعة المنشئة للضريبة علي التصرفات العقارية هي الواقعة التي تنقل بها الملكية من المتنازل الي المتنازل اليه .

٥- حالة تكرار التصرف العقاري للممول وان كانت المدة البينية بين التصرف الأول والثاني اكثر من خمس سنوات .

فإنه طبقا لأحكام البند (١ ، ٢٠) من الكتاب الدوري رقم ٢٠ لسنة ٢٠١٨ فإنه تفرض ضريبة بسعر ٢,٥% وبغير اي تخفيض علي اجمالي قيمة التصرف في العقارات المبنية أو الأراضي للبناء عليها (التصرف الوحيد) ، وفي حالة تكرار التصرفات العقارية يراعي المحاسبة وفقا لأحكام البند رقم ٧ من المادة ١٩ من القانون رقم ٩١ لسنة ٢٠٠٥ وتعديلاته .

٦ - هل يعادل نموذج ٨ عقاري نموذج ١٩ في ويتم تصديره بمعرفة المامور الفاحص أم انه يمثل نموذج ربط للضريبة ويتم تصديره بمعرفه مامور الحجز والتحصيل .

نموذج ٨ عقاري هو نموذج إخطار باداء الضريبة (للمطالبة بالسداد) ويتم تصديره بمعرفه المامور الفاحص .

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام ....

الباحث	مدير الإدارة	مدير عام الإدارة العامة للبحوث والدراسات الاقتصادية
(أ. منال منير)	(أ. أمل مهران)	"أ. أشــــــرف ثابت"

رئيـــس
الإدارة المركزية للبحوث والدراسات الضريبية

(أ. سامي أحمد العوضي)

تحريرا في ٢٠١٩/٨/١٥

الإدارة العامة للاقتصادية
رقم الصادر ٢٠٧ تاريخ ٢٠١٩/٨/١٦
المرفقات
توقيع

مصلحة الضرائب المصرية
قطاع البحوث والاتفاقيات الدولية
الإدارة العامة للمكتب الفني
السيد الأستاذ/ رئيس مأمورية ضرائب ال
تحية طيبة وبعد،

إيماء إلي الطلب الوارد إلينا من الممولة / [redacted] والممولة/ ياسمين [redacted] تحت رقم ٢٧٢ بتاريخ ٢٠١٧/٢/١٣ بشأن الاستفسار عن تصرف الملاك علي الشيوع في المال الشائع هل يتم محاسبتهم على أنهم شركاء أم يتم محاسبتهما طبقا لنص المادة ٤٢ من القانون رقم ٩١ لسنة ٢٠٠٥.

نتشرف بالافادة بما انتهي إليه الرأي:

حيث يتبين من عقد البيع المؤرخ في ٢٠١٥/٤/٥ المرفق بالاستفسار انه حرر بين كل من :

-السيدة/ هانيا [redacted] دي و السيدة/ ياسمين [redacted] د محمدي (طرف أول بائع)

-السيد/ [redacted] (طرف ثان مشتري)

وتم التصرف في قطعة ارض بمنطقة العامرية بجوار شركة منصور شيفورليه قسم أول العامرية حوض برنجي وكنجي نمرة (٣)قسم رابع فصل رابع لوحة رقم ٩٢٤ /٤٩٨ مساحتها ١٨٨٢٣ متر مربع بمبلغ ٢٥٤٣٥٢٠٠جنية

حيث تنص المادة ٨٢٥ من القانون المدني علي"اذا امتلك اثنان أو أكثر شيئا غير مفرزه حصة كل منهم فيه فهم شركاء علي الشيوع وتحسب الحصص متساوية أذا لم يقم دليل علي غير ذلك."كما تنص المادة ٥٠٥ من القانون المدني علي "الشركة عقد بمقتضاه يلتزم شخصان أو أكثر بان يساهم كل منهم في مشروع مالي بتقديم حصة من مال أو عمل لاقتسام ما قد ينشاء عن هذا المشروع من ربح أو خسارة.

وباسقاط النصوص السابقة علي الحالة موضوع الاستفسار يتضح ان امتلاك مجموعة من الأشخاص لعقار بدون تكوين شركة فيما بينهم لا يدل بذاته علي قيام شركة فيما بينهم ،وإنما هي ملكية شائعة طبقا لنص المادة ٨٢٥ من القانون المدني ، فإذا قاموا الملاك علي الشيوع بالتصرف في المال الشائع فان هذا التصرف يخضع لحكم المادة ٤٢ من القانون رقم ٩١ لسنة ٢٠٠٥ وتعديلاته ويحاسب كل منهما عن حصته فقط ، وفي حالة مزاولة أي من أصحاب الحصص في المال الشائع هذا النشاط علي وجه الاحتراف من خلال تكرار البيع فانه يحاسب طبقا لحكم المادة ١٩ بند (٧)من القانون رقم ٩١ لسنة ٢٠٠٥، مع أحقيته في خصم الضريبة المسددة علي هذه التصرفات من إجمالي الضريبة المستحقة عليه في حالة تطبيق نص البند (٧)من المادة (١٩) من قانون الضريبة علي الدخل المشار إليه.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام ،

كبير باحثين مدير عام المكتب الفني للقطاع رئيس الإدارة المركزية لبحوث ضرائب الدخل

8

مصلحة الضرائب المصرية
قطاع البحوث والاتفاقيات الدولية
الإدارة العامة للبحوث والدراسات الاقتصادية

السيد الأستاذ وكيل الوزارة / رئيس منطقة ضرائب الغربية أول

تحية طيبة..... وبعد...

ايماء إلي الاستفسار الوارد من سيادتكم برقم ٣٩ بتاريخ ٢٠١٩/١/٢٣ بشأن الإفادة عن تنفيذ قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٣٢٩٢ لسنة ٢٠١٥ والخاص بإلغاء الوحدة المحلية لقرية سبرباي مركز طنطا - بمحافظة الغربية وتحصيل ٢,٥% على التصرفات العقارية الواقعة في نطاق سبرباي .

نتشرف بإفادة سيادتكم انه بدراسة الموضوع انتهى الرأي إلي الآتي :-

طبقا للاستثناء الوارد بنص المادة (٤٢) من القانون رقم ٩١ لسنة ٢٠٠٥ وتعديلاته من حيث عدم خضوع القرى للضريبة علي التصرفات العقارية فانه فيما يخص قرية سبرباي المستفسر عنها والتي لا تزال حتى تاريخه قرية حيث لم يتم تفعيل قرار رئيس مجلس الوزارة رقم ٣٢٩٢ لسنة ٢٠١٥ بإنشاء حي ثالث طنطا فإن شئون الضرائب لا تزال مستمرة كما هو متبع - من حيث الإعفاء - إلي حين تفعيل قرار إنشاء حي ثالث طنطا وعلي المأمورية المختصة إعمال مسئوليتها من حيث متابعة تنفيذ قرار التفعيل بإنشاء حي ثالث طنطا .

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام ...

الباحث	مدير الإدارة	مدير عام الإدارة العامة للبحوث والدراسات الاقتصادية
" أ. منال منير "	" أ. أمل مهران "	" أ. أشرف ثابت "

رئيس
الإدارة المركزية للبحوث والدراسات الضريبية
(أ. سامي أحمد الكوصي)

تحريرا في ٢٠١٩/٥/١٢
عبير

مصلحة الضرائب
الإدارة العامة ...
رقم الصادر ... تاريخ ...
المرفقات

- حيث تنص المادة (٨٢٥) من القانون المدني على " إذا امتلك اثنان او أكثر شيئا غير مقررة حصة كل منهم فيه فهم شركاء على الشيوع وتحسب الحصص متساوية إذا لم يقم دليل على غير ذلك . كما تنص المادة (٥٠٥) من القانون المدني على " الشركة عقد بمقتضاه يلتزم شخصان او أكثر بان يساهم كل منهم في مشروع مالي بتقديم حصة من مال او عمل لاقتسام ما قد ينشأ عن هذا المشروع من ربح او خسارة .

ويتضح أن امتلاك مجموعة من الأشخاص لعقار بدون تكوين شركة فيما بينهم لا يدل بذاته على قيام شركة فيما بينهم ، وإنما هي ملكية شائعة طبقاً لنص المادة (٨٢٥) من القانون المدني، فإذا قاموا الملاك على الشيوع بالتصرف في المال الشائع فإن هذا التصرف يخضع لحكم المادة (٤٢) من القانون رقم ٩١ لسنة٢٠٠٥ وتعديلاته ويحاسب كل منهما عن حصته فقط ، وفي حالة مزاولة أي من أصحاب الحصص في المال الشائع هذا النشاط على وجه الاحتراف من خلال تكرار البيع فإنه يحاسب طبقاً لحكم المادة البند (٧) من القانون رقم ٩١ لسنة٢٠٠٥ ، مع أحقيته في خصم الضريبة المسددة على هذا التصرف عن أجمالي الضريبة المستحقة عليه في حالة تطبيق نص البند (٧) من المادة (١٩) من ق الضريبة على الدخل المشار إليه .

٤- هل يتم أحتساب مقابل التأخير طبقا للمادة ١١٠ من قانون ٩١ لسنة٢٠٠٥ على ضريبة التصرف العقاري ؟

- طبقاً لنص الفقرة الثالثة من المادة (٤٢) من ق ٩١ لسنة ٢٠٠٥ المعدلة بالقانون (١١) لسنة٢٠١٣ يلتزم المتصرف بسداد الضريبة خلال ثلاثين يوماً من تاريخ التصرف ويسرى مقابل التأخير المقرر بالمادة (١١٠) من ق الضريبة على الدخل أعتباراً من اليوم التالي لانتهاء المدة المحددة .

تفضلوا سيادتكم بقبول فائق الاحترام ...

الباحث

مدير الإدارة

تحية طيبة ... وبعد ...

إيماء إلي الاستفسار الوارد برقم ١٥٠ بتاريخ ٢٠١٩/٣/١٧ بشأن الإفادة عن مدي خضوع بعض الحالات الآتية للضريبة على التصرفات العقارية طبقا للمادة (٤٢) من القانون ٩١ لسنة ٢٠٠٥ وتعديلاته :-

١. التصرفات بعقود عرفية غير مشهرة ومحررة قبل ١٩ مايو ٢٠١٣ ومرفق بها توكيل بالبيع للنفس وللغير ولا يجوز إلغاؤه إلا بحضور الطرفين ومحرر في نفس تاريخ تحرير العقد .

طبقا لأحكام البند (٤) من الكتاب الدوري رقم ١٦ لسنة ٢٠١٤ فإن التصرفات العقارية بالعقود العرفية المؤرخة قبل تاريخ العمل بالقانون رقم ١١ لسنة ٢٠١٣ لا يسري عليها حكم المادة ٤٢ من القانون رقم ٩١ لسنة ٢٠٠٥ وتعديلاته ما لم يثبت للمأمورية ان هذا التاريخ غير حقيقي بكافة طرق الإثبات أو أن يقوم الممول بشهر هذا التصرف في تاريخ لاحق علي القيام به .

٢. التوكيلات غير قابلة للإلغاء إلا بحضور الطرفين وتعطي للوكيل الحق في بيع العقار لنفسه وللغير ، وغير مرفق بها عقود بيع .

وفقاً لأحكام البند ثالثاً من الكتاب الدوري رقم ١٠ لسنة٢٠١٦ والصادر بشأن حصر التصرفات العقارية :

- فإنه تلتزم شعبة الحصر بكل مأمورية بالانتقال إلى مأموريات ومكاتب الشهر العقاري التي تقع في دائرة اختصاص المأمورية لحصر التوكيلات الصادرة من كل مأمورية أو مكتب والتي لا يجوز إلغاؤها إلا بحضور الطرفين ويكون موضوعها بيع عقار للنفس وللغير .
- كذلك التزام المأمورية بإدخال بيانات التصرفات العقارية التي تم الاطلاع عليها بمأموريات ومكاتب الشهر العقاري والمحاكم على البرنامج المميكن المعد لذلك وكذلك الإخطارات الواردة من الممولين .
- وتقوم المأمورية بفتح ملف تصرفات عقارية لكل إخطار وارد من المناطق الضريبية على نموذج رقم (٣٨ عقاري) وكذا الإخطارات الواردة من الممول والتي تم الاطلاع عليها بمأموريات ومكاتب الشهر العقاري والمحاكم مع قيدها بسجل معد لهذا الغرض بالمأمورية .

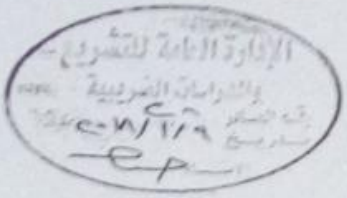
٣. التنازلات التي تتم في جهاز التعمير بالمدن الجديدة بدون عقود بيع وبموجب التوكيلات غير القابلة للإلغاء .

البيع هو بيع الشئ ونقل ملكيته من البائع للمشتري وفق الشروط والأوضاع التي يتطلبها القانون وقد يأخذ البيع الشكل الرسمي أو العرفي .

- والبيع الرسمي : يبين فيه أركان العقد ويكون عادة علي العقارات المسجلة لدي مصلحة الشهر العقاري حيث يتطلب مستندات وإجراءات رسمية لابرامة .
- أما البيع العرفي : لا يراعي فيه شكلية عقد البيع إنما يحتوي علي ما يفيد بيع الشئ ونقل ملكيته بين الطرفين دون ذكر ثمن المبيع مثلا ، وعاده ما يكون هذا التصرف في شكل تنازل عن العقار ولا يتطلب لإبرامه أيه مستندات تفيد ملكية العقار وليس بالضروري ان يكون العقار مسجل بالشهر العقاري .

مصلحة الضرائب المصرية
قطاع البحوث والاتفاقيات الدولية
الإدارة المركزية للبحوث والدراسات الضريبية
الإدارة العامة للتشريع والدراسات الضريبية

الإدارة العامة للتشريع والدراسات الضريبية
رقم الصادر ٢٠١٨/١/٩
تاريخ



السيد الأستاذ / مدير عام شعبة الفحص – مأمورية ضرائب طامية – منطقة ضرائب الفيوم

تحية طيبة وبعد،،،

إيماء لكتاب سيادتكم الوارد إلينا برقم ٥٤٥ تاريخ ٢٠١٧/١٢/٥ بشأن مدى أحقية المأمورية فى إعادة تقدير القيم البيعية وفقا للقيمة الفعلية فى حالات المثل .

نتشرف بأن نفيد سيادتكم أنه بدراسة الموضوع انتهى رأى الإدارة إلى :-

تستند المأمورية إلى العقد المحرر بين طرفيه فى تحديد ثمن البيع لحساب ضريبة التصرفات العقارية ما لم تقم لديها الأدلة أو القرائن على مخالفة هذا الثمن للواقع إذ يحق لها حينئذ تقديره وفقا لظروف كل حالة و إثباته بكافة طرق الإثبات بما فى ذلك المعاينة على الطبيعة ، و إجراء التحريات بالمنطقة محل الأرض لتحديد سعر المتر بها والاسترشاد بعقود البيع ، أو التأجير بنفس الأرض، أو المناطق المحيطة بها ، مع مراعاة أن تكون فى نفس الفترة الزمنية للعقد مناط الاستفسار ، أو قريبة منها ، أو أى طرق أخرى تراها المأمورية ، ويقع على الممول عبء إثبات ما يخالف هذا الثمن طبقاً للمادة (١٣٠) بند (٣) من قانون الضريبة على الدخل ٩١ لسنة ٢٠٠٥ وتعديلاته .

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام والتقدير....

تحريرا فى ٢٠١٧/١/٢

باحث	مدير الإدارة	مدير عام الإدارة العامة للتشريع والدراسات الضريبية	رئيس الإدارة المركزية للبحوث الضريبية
(أ. رحاب عبد السلام)	(أ. شريف فتحي)	(أ. عبد السيد إسماعيل)	(أ. سيد عبد الحميد)

٧٢٠
٢٠١٨/١/٢٢

مصلحة الضرائب المصريه
قطاع البحوث والاتفاقيات الدوليه
الاداره المركزيه للبحوث والدراسات الضريبية
الاداره العامه لبحوث ضرائب الدخل

السيد الاستاذ / رئيس مأمورية ضرائب الوادى الجديد

تحية طيبة.... وبعد ...

ايماء للاستفسار الوارد من سيادتكم للإداره برقم (٩٣) بتاريخ ٦ / ٣ / ٢٠١٨ ، بشأن الإفاده عن مدى خضوع تصرف الممول/ عبد الرحمن عبد المنعم احمد ملف ضريبى رقم ١ / ٢ / ٥٥٢ / ١٢٠ / ٥ للماده (١٩) بند ٧ ام للماده (٤٢) من قانون الضريبه على الدخل رقم ٩١ لسنة ٢٠٠٥ وتعديلاته

نتشرف بالافاده أنه بدراسة الموضوع انتهى الرأى بموافقة السيد الأستاذ الدكتور/ المستشار الضريبى للسيد الأستاذ / رئيس المصلحه الى :-

ان المعامله الضريبيه لحالة الممول /عبد الرحمن عبد المنعم احمد ، ملف ضريبى رقم١ / ٢ / ٥٥٢ / ١٢٠ /٥ والذى قام ببناء عقار واحد مكون من (١٠) وحدات سكنيه وعدد (٢) محل وعدد (٢) مخزن وقام بالتصرف فى (٥) وحدات سكنيه و(٢) محل و (٢) مخزن فقط على فترات متباعده فى ظل أحكام قانون الضريبه على الدخل رقم ٩١ لسنة ٢٠٠٥ فانه :

طبقا لنص الماده ١٩ البند ٧ من قانون الضريبه على الدخل رقم ٩١ لسنة ٢٠٠٥ وتعديلاته فانه تسرى الضريبة على ارباح النشاط التجاري والصناعي بما فيها الأرباح التي يحققها من يزاولون تشييد او شراء العقارات لحسابهم بقصد بيعها على وجه الاحتراف سواء نتج الربح عن بيع العقار كله او مجزأ الى شقق او عرف او وحدات اداريه او تجاريه او غير ذلك وعلى ذلك فان قيام المذكور ببناء عقار وتصرفه فى عدد ٥ شقق و٢ محل و٢ مخزن فى ظل القانون ٩١ لسنة ٢٠٠٥ وتعديلاته يشكل نشاطا تجاريا ومن ثم يخضع للضريبه على الأرباح التجاريه والصناعيه طبقا للماده ١٩ بند ٧ من القانون الذى نحن بصدده ولا يخضع هذا التصرف للماده ٤٢ من القانون سابق الاشاره إليه .

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام والتقدير...

الباحث	مدير الاداره	مدير عام
(ناديه محمود)	(أ / صلاح عبد الرحمن)	الإدارة العامة لبحوث ضرائب الدخل
		(أ / اشرف حسنى)

رئيس
الادارة المركزيه للبحوث والدراسات الضريبية
(أ / سامى العوضى)

تحريرا فى : / / ٢٠١٨

مصلحة الضرائب المصرية
قطاع البحوث والاتفاقيات الدولية
الإدارة العامة لبحوث ضرائب الدخل

السيد الأستاذ / مدير عام مأمورية ضرائب [redacted]

تحية طيبة وبعد،،،

إيماءة إلى كتاب سيادتكم رقم ١٩٥٦٨ الصادر في ٢٠١٤/١٠/٣٠ بطلب الإفادة عن الجهة المختصة بنظر الاعتراض على نموذج ٨ عقاري .

نتشرف بأن نفيد سيادتكم أنه بدراسة الموضوع انتهى الرأي بالإدارة إلى:-

أنه طبقا لنص المادة ١٢١ من ق ٩١ لسنة ٢٠٠٥ وتعديلاته تختص لجان الطعن بالنظر في الطعن على نموذج ٨ عقاري ذلك باعتبار أن لجان الطعن طبقا لنص المادة المشار إليها تختص بالفصل في جميع أوجه الخلاف بين الممول والمصلحة في المنازعات المتعلقة بالضرائب المنصوص عليها في القانون المشار إليه .

وتفضلوا سيادتكم بقبول فائق الاحترام ...

الباحث	مدير الإدارة	مدير عام	رئيس الإدارة المركزية لبحوث ضرائب الدخل
( )	(أ/أشرف حسني)	(أ/سيد عبد الحميد)	د . آدم عبد البديع آدم

تحريرا في: ٢٢/ ٢٠١٥/١١
ترمين

الإدارة العامة للتشريع والدراسات الضريبية
رقم الصادر ٥٩
تاريخ ٢٠١٨/١/١٠

مصلحة الضرائب المصرية
قطاع البحوث والاتفاقيات الدولية
الإدارة المركزية لبحوث ضرائب الدخل
الإدارة العامة للتشريع والدراسات الضريبية

السيد الأستاذ / مدير عام مأمورية ضرائب الإسماعيلية ثان

تحية طيبة.... وبعد ،،،

إيماء إلي الاستفسار الوارد للإدارة برقم ٣٩٥ بتاريخ ٢٠١٧/٩/٢٥ من الأستاذ / عبدالله محمد عبدالله المحامي بصفته وكيلاً عن الممول / أحمد كمال محمد ملف رقم ٥/٣٨٦/١٩٧/٤/١ للإفادة عن مدي خضوع الأشخاص الاعتبارية لأحكام المادة (٤٢) من القانون ٩١ لسنة ٢٠٠٥ .

نتشرف بأن نفيد سيادتكم أنه بدراسة الموضوع انتهى رأى الإدارة إلي أنه :-

وفقا للكتاب الدوري رقم ١٦ لسنة ٢٠١٣ لا تسري ضريبة التصرفات العقارية المنصوص عليها بالمادة (٤٢) من القانون ٩١ لسنة ٢٠٠٥ وتعديلاته علي التصرفات التي يقوم بها الأشخاص الاعتبارية وإنما يقتصر سريانها علي التصرفات التي يقوم بها الأشخاص الطبيعيين وعليه لا تنطبق احكام المادة (٤٢) من القانون ٩١ لسنة ٢٠٠٥ وتعديلاته علي الحالة المذكورة بعاليه ويتم محاسبتهم في ضوء أحكام الكتاب الثالث من القانون ٩١ لسنة ٢٠٠٥ وتعديلاته وهو الضريبية علي أرباح الأشخاص الاعتبارية .

وتفضلوا بقبول وافر الاحترام ..

وكيل الادارة العامة	مدير الادارة	الباحث
(د. عرفان فوزي)	(أ/ جمعة عيد)	(أ/)

مدير عام
الادارة العامة لبحوث التشريع والدراسات الضريبية
(د. عبد السيد إسماعيل نصر)

رئيس
الادارة المركزية لبحوث ضرائب الدخل
" أ/ سيد عبد الحميد متولي "

تحريراً في :- ٢٠١٨/١/٩
عبير

مصلحة الضرائب المصرية
قطاع البحوث والاتفاقيات الدولية
الادارة العامة للبحوث والدراسات الاقتصادية

السيد الأستاذ / رئيس مأمورية ضرائب [redacted]

تحية طيبة ... وبعد ...

إيماءا إلي الكتاب الوارد للإدارة تحت رقم ١٥٧ بتاريخ ٢٠١٩/٠٣/١٩ ، بخصوص الممول [redacted] بشأن :-

١- ربط ذات الضريبة على ذات الإيرادات أكثر من مرة (نشاط تصرفات عقارية)
٢- المعالجة الضريبية للتصرفات العقارية الصادرة من أطراف عقد المشاركة الوارد بالإستفسار .

- لذا نتشرف بأنه بدراسة الموضوع انتهى رأى الادارة الى :-

طبقاً لأحكام المواد أرقام (٥٠٥ ، ٨٢٥ ، ٨٢٦) من القانون المدنى رقم ١٣١ لسنة ١٩٤٨ وتعديلاته ، وكذلك المواد أرقام (٤٢ ، ١٩ بند ١٢٤،٧) من قانون الضريبة على الدخل رقم ٩١ لسنة ٢٠٠٥ وتعديلاته
وبانزال نصوص المواد الواردة بالفقرة السابقة ، فإن ربط ذات الضريبة على ذات الإيرادات أكثر من مرة – يقع تحت الإختصاص لقانونى للجان إعادة النظر فى الربط النهائى ، وفقاً لنص المادة رقم ١٢٤ من قانون الضريبة على الدخل رقم ٩١ لسنة ٢٠٠٥ وتعديلاته .
وأما عن المعالجة الضريبية للتصرفات العقارية الصادرة من أطراف عقد الإتفاق و المشاركة ، وحيث أن كل شخص من شخوص البائعين يمتلك حصة مفرزة وفقاً لعقد المشاركة المؤرخ فى ٢٠١٠/١٠/٠٣ ، كما لا تتوافر بعقد البيع محل الدراسة الأركان الموضوعية لعقد الشركة طبقاً لحكم المادة (٥٠٥) من القانون ذاته ، وبإسقاط ذلك على العقد موضوع التصرف نجد أن هذا التصرف يخضع لحكم المادة ٤٢ من القانون رقم ٩١ لسنة ٢٠٠٥ وتعديلاته ويحاسب كل منهما عن حصته فقط ، وفى حالة مزاولة أى من أصحاب الحصص هذا النشاط على وجه الإحتراف من خلال تكرار التصرف فإنه يحاسب طبقاً لحكم المادة رقم (١٩ بند ٧) من القانون رقم ٩١ لسنة ٢٠٠٥ وتعديلاته .

وتفضلوا بقبول عظيم الاحترام ...

الباحث	مدير الادارة	الأمين العام
(أ / محمد عادل)	(أ / حسام الدين مسلم)	(أ/ اشرف حسن ثابت)

رئيس
الإدارة المركزية للبحوث والدراسات الضريبية
(أ / سامى أحمد العوضى)

تحريرا فى : ١٢ / ٠٥ / ٢٠١٩

مصلحة الضرائب
الادارة العامة للبحوث والدراسات
رقم الصادر ٩٩
التاريخ ١٤/٥/٢٠١٩
التوقيع

مصلحة الضرائب المصريه
قطاع البحوث والاتفاقيات الدوليه
الاداره المركزيه للبحوث والدراسات الضريبيه
الاداره العامه لبحوث ضرائب الدخل

السيد الأستاذ / رئيس مأمورية ضرائب الوادى الجديد

تحية طيبة.... وبعد ،،،

ايماء للاستفسار الوارد من سيادتكم للإداره برقم (٩٣) بتاريخ ٦ / ٣ / ٢٠١٨ ، بشأن الإفاده عن مدى خضوع تصرف الممول/ عبد الرحمن عبد المنعم احمد ملف ضريبى رقم ١ / ٢ / ٥٥٢ / ١٢٠ / ٥ للماده (١٩) بند ٧ ام للماده (٤٢) من قانون الضريبه على الدخل رقم ٩١ لسنة ٢٠٠٥ وتعديلاته.

نتشرف بالافاده أنه بدراسة الموضوع انتهى الرأى بموافقة السيد الأستاذ الدكتور/ المستشارالضريبى للسيد الأستاذ / رئيس المصلحه الى :-

ان المعامله الضريبيه لحالة الممول /عبد الرحمن عبد المنعم احمد ، ملف ضريبى رقم١ / ٢ / ٥٥٢ / ١٢٠ /٥ والذى قام ببناء عقار واحد مكون من (١٠) وحدات سكنيه وعدد (٢) محل وعدد (٢) مخزن وقام بالتصرف فى (٥) وحدات سكنيه و(٢) محل و (٢) مخزن فقط على فترات متباعده فى ظل أحكام قانون الضريبه على الدخل رقم ٩١ لسنة ٢٠٠٥ فانه :

طبقاً لنص الماده ١٩ البند ٧ من قانون الضريبه على الدخل رقم ٩١ لسنة ٢٠٠٥ وتعديلاته فانه تسرى الضريبة على ارباح النشاط التجاري والصناعي بما فيها الأرباح التي يحققها من يزاولون تشييد او شراء العقارات لحسابهم بقصد بيعها على وجه الاحتراف سواء نتج الربح عن بيع العقار كله أو مجزأ الى شقق او غرف او وحدات اداريه او تجاريه او غير ذلك وعلى ذلك فان قيام المذكور ببناء عقار وتصرفه فى عدد ٥ شقق و٢ محل و٢ مخزن فى ظل القانون ٩١ لسنة ٢٠٠٥ وتعديلاته يشكل نشاطاً تجارياً ومن ثم يخضع للضريبه على الأرباح التجاريه والصناعيه طبقاً للماده ١٩ بند ٧ من القانون الذى نحن بصدده ولا يخضع هذا التصرف للماده ٤٢ من القانون سابق الاشاره إليه .

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام والتقدير،،،

الباحث	مدير الاداره	مدير عام
(ناديه محمود)	(ا / صلاح عبد الرحمن)	الإدارة العامة لبحوث ضرائب الدخل
		(ا / اشرف حسنى)

رئيس
الإدارة المركزيه للبحوث والدراسات الضريبية
(ا / سامى العوضى)

تحريرا فى : / / ٢٠١٨

تحية طيبة وبعد .....

إيماء للاستفسار الوارد للادارة برقم (٣٤٩) بتاريخ ٢٠١٨/٧/٤ من السيد / ابراهيم احمد الشعراوى محمد الذى يحاسب طرفكم بالملف رقم ٥/٢١٩٤٧/١٩٩/٤/٤ بشان الافادة عن مدى صحة ما قامت به المأمورية من تطبيق احكام المادة ٤٢ من القانون رقم ٩١ لسنة ٢٠٠٥ وتعديلاته بدلا من البندين (٧و٨) من المادة ١٩ من ذات القانون على ما قام به الممول من تصرفات - بيع قطع ارض بناء - خلال السنوات ٢٠١٣/٢٠١٧

نتشرف بإفادة سيادتكم أنه بدراسة الموضوع انتهى رأى الإدارة الى أنه :

لما كانت الواقعة المنشئة للضريبة المقرره بالبند (٧) من المادة ١٩ من القانون رقم ٩١ لسنة ٢٠٠٥ وتعديلاتة هى بيع عقار سبق شراؤه بغض النظر عن طبيعة هذا العقار – سواء كان عقارا مبنيا او ارضا - و كانت الارض عقارا غير مبنى لذا فهى تدخل فى مفهوم النشاط المقرر بالبند (٧) من القانون سالف الذكر سواء تم بيعها بحالتها اوبعد اقامة مبان عليها و بيعها كعقار مبنى.

وطبقا للكتاب الدورى رقم ٨ لسنة ٢٠١٨ من انه يتم تطبيق احكام المادة ٤٢ فى حالة التصرف الوحيد فى العقارات المبنية او الاراضى للبناء عليها وفى حالة التكرار يراعى المحاسبة وفقا لاحكام البند رقم (٧) من المادة ١٩ من القانون رقم ٩١ لسنة ٢٠٠٥ ـ وتعديلاته

لذا فان ما قام به الممول / ابراهيم احمد الشعراوى محمد من بيع قطع اراضى على وجه الاحتراف يخضع لاحكام البند ٧ من المادة ١٩ من القانون سالف الذكر ـ

وتفضلوا بقبول وافر الاحترام والتقدير .....

الباحث	مدير الإدارة	مدير عام
أ / وليد محرم	أ/ مصطفى عزت شرباش	الإدارة العامة لبحوث ضرائب الدخل
		أ/ محمد صالح عبد الحميد

رئيس الإدارة المركزية

للبحوث والدراسات الضريبية

تحريرا فى / / ٢٠١٨

أ/ سامى أحمد العوضى

مصلحة الضرائب المصرية
قطاع البحوث والاتفاقيات الدولية
الإدارة المركزية للبحوث والدراسات الضريبية
الإدارة العامة لبحوث ضرائب الدخل
****

السيد الأستاذ / رئيس مأمورية ضرائب الوادي الجديد
تحية طيبة ...وبعد،،،

أيما للاستفسار الوارد بكتابكم للإدارة تحت رقم (٣٤٢)بتاريخ ٢٠١٩/١٠/٧ بشأن الإفادة بالرأي عن المعاملة الضريبية لبيع عقار مجزأ.

نتشرف بالإفادة انه بدراسة الموضوع انتهى رأى الإدارة للاتى:-

- طبقا لإحكام المادة(٧/١٩)من القانون رقم ٩١لسنة ٢٠٠٥وتعديلاتة ،والكتاب الدوري رقم (١٠)لسنة ٢٠١٦،والكتاب الدوري رقم (٨)لسنة ٢٠١٨، وأحكام محكمة النقض في هذا الشأن فان:-

تشييد الممول لعقار سكني وبيع وحداته مجزئة وحدة تلو الأخر علي فترات يتحقق معه تكرار التصرف بالبيع في تلك الوحدات وخضوعه لنشاط الاستثمار العقاري طبقا لإحكام الكتاب الدوري رقم (٨)لسنة ٢٠١٨ ، كما أن ركن الاحتراف كأحد شروط الخضوع لإحكام المادة (٧/١٩) يتحقق في حالة التشييد لعقار واحد مكون من أكثر من وحدة، فمجرد عملية التشييد لأكثر من وحدة وتكرار عملية البيع لهذه الوحدات يتحقق معه الاحتراف، حيث أن عملية التشييد والبيع للوحدات المشيدة بالعقار تتطلب الخبرة من القائم عليها وذلك مكن خلال الوقوف علي مكونات البناء ومعرفة الأسعار والخامات ،ويتحقق التربح من عملية البيع من خلال تكرار عقود البيع وليست بقصد ألسكن ،وهذا التكييف يتماشي مع ما استقرت علية أحكام محكمة النقض "أن العبرة في شئون الضرائب بواقع الأمر لا بما يخلعه الأفراد علي عقودهم من تسمية أو تكييف (الطعن رقم ٤٢لسنة ٣٤- جلسة ٩ فبراير ١٩٧٢).

ومن ثم فان قيام المأمورية بفتح ملف استثمار عقاري للممول في حالة تكرار عملية التصرف بالبيع لوحدات العقار الذي قام بتشييده مجزئة ومحاسبته طبقا لإحكام المادة (٧/١٩)من القانون رقم ٩١لسنة ٢٠٠٥ وتعديلاته وافق صحيح القانون.

وتفضلوا بقبول وافر الاحترام،،،

الباحث
(أ. كمال رسلان)

مدير الإدارة
(أ. صلاح عبد الرحمن)

مدير عام
الإدارة العامة لبحوث ضرائب الدخل
(أ. محمد صالح عبدا لحميد)

الإدارة المركزية للبحوث والدراسات الضريبية

مصلحة الضرائب المصرية
قطاع البحوث والاتفاقيات الدولية
الإدارة العامة للمكتب الفني
السيد الأستاذ/ رئيس مأمورية ضرائب ال
تحية طيبة وبعد،

إيماء إلى الطلب الوارد إلينا من الممولة / [redacted] والممولة/ ياسمين [redacted] تحت رقم ٢٧٢ بتاريخ ٢٠١٧/٢/١٣ بشأن الاستفسار عن تصرف الملاك على الشيوع في المال الشائع هل يتم محاسبتهم على أنهم شركاء أم يتم محاسبتهما طبقا لنص المادة ٤٢ من القانون رقم ٩١ لسنة ٢٠٠٥.

نتشرف بالإفادة بما انتهى إليه الرأى:

حيث بتين من عقد البيع المؤرخ في ٢٠١٥/٤/٥ المرفق بالاستفسار انه حرر بين كل من :

-السيدة/ هانية [redacted] دي و السيدة/ ياسمين [redacted] محمد (طرف أول بائع)

-السيد/ [redacted] (طرف ثان مشتري)

وتم التصرف في قطعة ارض بمنطقة العامرية بجوار شركة منصور شيفورليه قسم أول العامرية حوض برنجي وكنجي نمرة (٣)قسم رابع فصل رابع لوحة رقم ٩٢٤ /٤٩٨ مساحتها ١٨٨٢٣ متر مربع بمبلغ ٢٥٤٣٥٢٠٠جنية

حيث تنص المادة ٨٢٥ من القانون المدني علي"اذا امتلك اثنان أو أكثر شيئا غير مفرزه حصة كل منهم فيه فهم شركاء علي الشيوع وتحسب الحصص متساوية أذا لم يقم دليل علي غير ذلك."كما تنص المادة ٥٠٥ من القانون المدني علي "الشركة عقد بمقتضاه يلتزم شخصان أو أكثر بان يساهم كل منهم في مشروع مالي بتقديم حصة من مال أو عمل لاقتسام ما قد ينشاء عن هذا المشروع من ربح أو خسارة.

وباسقاط النصوص السابقة علي الحالة موضوع الاستفسار يتضح ان امتلاك مجموعة من الأشخاص لعقار بدون تكوين شركة فيما بينهم لا يدل بذاته علي قيام شركة فيما بينهم ،وانما هي ملكية شائعة طبقا لنص المادة ٨٢٥ من القانون المدني ، فإذا قاموا الملاك علي الشيوع بالتصرف في المال الشائع فان هذا التصرف يخضع لحكم المادة ٤٢ من القانون رقم ٩١ لسنة ٢٠٠٥ وتعديلاته ويحاسب كل منهما عن حصته فقط ، وفي حالة مزاولة أي من أصحاب الحصص في المال الشائع هذا النشاط علي وجه الاحتراف من خلال تكرار البيع فانه يحاسب طبقا لحكم المادة ١٩ بند (٧)من القانون رقم ٩١ لسنة ٢٠٠٥، مع أحقيته في خصم الضريبة المسددة علي هذه التصرفات من إجمالي الضريبة المستحقة عليه في حالة تطبيق نص البند (٧)من المادة (١٩) من قانون الضريبة علي الدخل المشار إليه.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام ،

كبير باحثين مدير عام المكتب الفني للقطاع رئيس الإدارة المركزية لبحوث ضرائب الدخل

8

مصلحة الضرائب المصرية
منطقة ضرائب الغربية اول

سعر الائتمان و الخصم المعلن من البنك المركزي
في الاول من يناير عن السنوات من ٢٠٠٥ و ما بعدها

السنة	سعر الائتمان و الخصم المعلن في الاول من يناير للسنة	رقم الكتاب الدوري الصادر من المصلحة في هذا الشان	النسبة التي يحسب عليها مقابل التاخير
٢٠٠٥	١٠٪	٤لسنة٢٠٠٦	١٢٪
٢٠٠٦	١٠٪	٤لسنة٢٠٠٦	١٢٪
٢٠٠٧	٩٪	١١لسنة٢٠٠٧	١١٪
٢٠٠٨	٩٪	١٣لسنة٢٠٠٨	١١٪
٢٠٠٩	١١.٥٠٪	٤لسنة٢٠٠٩	١٣.٥٠٪
٢٠١٠	٨.٥٠٪	٦لسنة٢٠١٠	١٠.٥٠٪
٢٠١١	٨.٥٠٪	٢لسنة٢٠١١	١٠.٥٠٪
٢٠١٢	٩.٥٠٪	٥لسنة٢٠١٢	١١.٥٠٪
٢٠١٣	٩.٥٠٪	٢لسنة٢٠١٣	١١.٥٠٪
٢٠١٤	٨.٧٥٪	٢لسنة٢٠١٤	١٠.٧٥٪
٢٠١٥	٩.٧٥٪	٤لسنة٢٠١٥	١١.٧٥٪
٢٠١٦	٩.٧٥٪	٢لسنة٢٠١٦	١١.٧٥٪
٢٠١٧	١٥.٢٥٪	٨لسنة ٢٠١٧	١٧.٢٥٪
٢٠١٨	١٩.٢٥٪	٢لسنة ٢٠١٨	٢١.٢٥٪
٢٠١٩	١٧.٢٥٪	١لسنة ٢٠١٩	١٩.٢٥٪

السيد شبل
منطقة ضرائب الغربية أول

رئيس الإدارة المركزية
لشئون مكتب رئيس المصلحة

وجاء نص الفقرة (الرابعة) من المادة (الثانية) بالقانون رقم (١٦) لسنة ٢٠٢٠ والبند (رابعًا) من التعليمات التنفيذية رقم (٣٧) لسنة ٢٠٢٠، مطلقة بلا قيد أو تحديد فترة ضريبية محددة.

٢- هل يتم تطبيق حكم الفقرة الرابعة المشار إليها على ضريبة التصرفات العقارية طبقًا لحكم المادة (٤٢) من قانون الضريبة العامة على الدخل المشار إليه بعاليه؟

طبقًا لحكم الفقرة (الرابعة) من المادة (الثانية) بالقانون رقم (١٦) لسنة ٢٠٢٠ والبند (رابعًا) من التعليمات التنفيذية رقم (٣٧) لسنة ٢٠٢٠، يحق للممول الأستفادة بأعفاء نسبة (٣٠%) من مقابل التأخير عن الضريبة غير المسددة التي تستحق بناءً علي الأتفاق الذي يجري مع المصلحة، بشرط أداء الممول الضريبة المستحقة عليه.

٣- في تطبيق حكم الفقرة الثالثة من المادة ١١٠ من قانون الضريبة العامة على الدخل المشار إليه بعاليه:
هل يتم تطبيقها على الضريبة الواجبة الأداء والمستحقة عن الفترات الضريبية من ٢٠١٤ وما بعدها بأعتبار أن الأقرار المقدم خلال الخمس فترات ضريبية السابقة على تاريخ العمل بالقانون تبدأ من ٢٠١٥ وأن الإقرارات المقدمة خلال سنة ٢٠١٥ هي عن الفترة الضريبية ٢٠١٤؟

طبقًا لحكم المادة (الثالثة) من القانون رقم (١٦) لسنة ٢٠٢٠ والبند (خامسًا) من التعليمات التنفيذية رقم (٣٧) لسنة ٢٠٢٠، فأن المقصود بالفترات الضريبية المزمع أستفادتها من البند خامسًا بالتعليمات التنفيذية رقم (٣٧) لسنة ٢٠٢٠ هي الفترت الضريبية التي تبدأ من عام ٢٠١٥، حيث أن الفترة الضريبية طبقًا لحكم المادة (٥) من قانون الضريبة علي الدخل تنص علي " الفترة الضريبية هي السنة المالية التي تبدأ من أول يناير وتنتهي في ٣١ ديسمبر من كل عام أو أي فترة مدتها اثنا عشر شهرا تتخذ أساسا لحساب الضريبة " .

وتفضلوا بقبول وافر الأحترام والتقدير

رئيس الإدارة المركزية لشئون
مكتب رئيس مصلحة الضرائب

تحريرا في: / ٤/ ٢٠٢٠