



رئيس
مصلحة الضرائب المصرية

تعليمات تنفيذية
رقم (٥٨) لسنة ٢٠٢٣
بشأن
المعاملة الضريبية لنشاط تقسيم الأراضي
في ضوء أحكام القانون رقم (٩١) لسنة ٢٠٠٥ وتعديلاته

ورد للمصلحة العديد من الاستفسارات والشكاوى من جانب بعض الممولين بشأن الإجراءات التي تتخذها بعض مأموريات المصلحة، وكذا بعض إدارات مكافحة التهرب الضريبي بخصوص إخضاع عمليات تقسيم الأراضي للضريبة على الدخل الصادر بالقانون رقم ٩١ لسنة ٢٠٠٥ في ضوء انتفاء الواقعة المنشئة للضريبة بالنسبة لهذه الحالات.

وحرصاً من جانب المصلحة نحو تطبيق صحيح أحكام القانون الضريبي والقوانين ذات الصلة والوقوف على المعاملة الضريبية السليمة بإعمال صحيح حكم المادة رقم (٨/١٩) من قانون الضريبة على الدخل دون إخلال، في ضوء ما قصده المشرع من وراء إقرارها، والتي تنص على أن "تسري الضريبة على أرباح النشاط التجاري والصناعي بما فيها: ٨... - الأرباح الناتجة عن عمليات تقسيم الأراضي للتصرف فيها أو البناء عليها"، وتوحيداً للتطبيق داخل جميع وحدات المصلحة.

لذا، تنبه المصلحة على كافة وحداتها بضرورة مراعاة الآتي عند محاسبة نشاط تقسيم الأراضي:

أولاً: يقصد بتقسيم الأراضي في تطبيق المادة المشار إليها، تجزئة قطعة أرض أو مساحة معينة لأكثر من قطعة لأغراض البناء عليها، التزاماً بالدلالة اللغوية والقانونية لكلمة "تقسيم" التي استعملها المشرع في ضوء النصوص القانونية المعمول بها، سواء تم التقسيم بمعرفة الجهات الإدارية المختصة والمستوفاة لكافة الشروط القانونية التي نص عليها قانون البناء الصادر بالقانون رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ والتي يصدر بها قرار بالتقسيم من الجهة المختصة، أو كان التقسيم فعلياً، دون الحصول على موافقات الجهات المختصة، وذلك من خلال تحويل المساحة محل التقسيم إلى وحدات جديدة مستقلة عن بعضها مع ترك مساحات للشوارع أو أن يكون إنشاء الشوارع خصماً من وحدات التقسيم، مع اتصال هذه الشوارع ببعضها وكذا اتصالها بحدود التقسيم والشوارع المجاورة أو غير ذلك، دون استيفاء الشروط القانونية.



رئيس
مصلحة الضرائب المصرية

ثانياً: يقصد بالأرض محل التقسيم، جميع الأراضي باختلاف طبيعتها (زراعية - فضاء - ...) والتي يتم إثبات وقوع عمليات التقسيم بالمعنى سالف الذكر، عليها سواء كان تقسيماً قانونياً أو تقسيماً فعلياً، فلم يعد الأمر يقتصر على تقسيم أراضي البناء كما كان الحال في قانون الضرائب على الدخل (الملغي) ويتم إثبات التقسيم الفعلي من خلال الإجراءات الآتية:

١. الاطلاع على عقود التصرف، وما تتضمنه من شروط، ومقدار المساحة محل التصرف، وأبعادها طولاً وعرضاً، وغير ذلك.
٢. مخاطبة الجمعية الزراعية المختصة وغيرها من الجهات الإدارية للوقوف على ما إذا كانت الأرض محل التقسيم أرضاً زراعية محيظة، أو أنه تم تبويرها، وما إذا كان تم تحرير محاضر تبوير لها.
٣. مخاطبة الوحدة المحلية المختصة للتحقق من وجود محاضر مخالفات بناء.
٤. إجراء التحريات، والمعاينات اللازمة على الطبيعة للتحقق من وجود مظاهر التقسيم الفعلي على الوجه المبين في البند "أولاً" من هذه التعليمات.

ثالثاً: في تطبيق أحكام المادة (٨/١٩) من قانون الضريبة على الدخل لا يعد تقسيماً يخضع ما يتحقق منه للضريبة ما يأتي:

١- تجزئة مساحة أو قطعة من الأراضي الزراعية أو الأراضي الفضاء والتصرف فيها الذي لا يتخذ شكل نشاط تجاري بركنيه الاعتياد والتكرار، وقصد تحقيق ربح، حيث يتطلب المشرع ذلك، باستخدامه عبارتي "أرباح النشاط التجاري"، و"الأرباح الناتجة عن عمليات"، وحال انتفاء أي من هذين الركنين أو أحدهما ينتفي مناط أعمال حكم هذه المادة.

٢- تجزئة الأرض الزراعية أو الأرض الفضاء للتصرف فيها دون أن تتوفر في هذه التجزئة متطلبات التقسيم لأغراض البناء، طبقاً للبند "أولاً" من هذه التعليمات بما في ذلك التقسيم الفعلي، إذ ليس كل تجزئة لمساحة أو قطعة من الأراضي الزراعية أو الأراضي الفضاء محل التصرف يعد تقسيماً في تطبيق المادة المذكورة.



رئيس
مصلحة الضرائب المصرية

٣- تجزئة مساحة من الأراضي الزراعية، سواء كانت مملوكة عن طريق الميراث أو مملوكة بطريق الشراء غير المقرون بقصد البيع، وذلك لبيعها كأرض زراعية، أما تقسيم الأراضي الزراعية أو غيرها من الأراضي قانونياً أو فعلياً لأغراض البناء بالمعنى المشار إليه في البند (٢)، والتصرف فيها بعد إجراء هذا التقسيم دون بناء، أو تقسيمها والبناء على التقسيم والتصرف في المباني بمعرفة القوائم بالتقسيم الذي يتخذ شكل نشاط تجاري، فتعد إحدى حالات الخضوع لنص هذه المادة.

٤- قسمة الأراضي الزراعية أو غيرها من الأراضي والتصرف فيها بين الورثة بالتراضي بغرض إنهاء حالة الشيوخ.

٥- أن عدم خضوع التصرف في الأراضي المجزأة تجزئة لا تعد تقسيماً لأغراض البناء لحكم المادة (٨/١٩) المشار إليها، لا يخل بخضوع هذا التصرف لضريبة التصرفات العقارية المنصوص عليها في المادة (٤٢) من قانون الضريبة على الدخل المشار إليه، إذا كانت الأراضي محل التصرف غير واقعة في القرى أو العزب أو النجوع.

كما أن عدم خضوع التصرف في الأراضي المجزأة تجزئة لا تعد تقسيماً لحكم المادة (٨/١٩) لا يخل بخضوعها لحكم البند (٧) من المادة (١٩) إذا كان المتصرف قد اشترى الأرض محل التجزئة بقصد البيع.

على كافة الجهات المختصة - كل فيما يخصه - متابعة تنفيذ هذا التعليمات التنفيذية بكل دقة.

والله ولي التوفيق !!!

**رئيس
مصلحة الضرائب المصرية**

"مختار توفيق عباس"

صدر في: ٢٠٢٣/٩/١