



باسم الشعب
مجلس الدولة
محكمة القضاء الإداري بالغربية
(الدائرة ٧٠ - ضرائب)

بالجلسة العلنية المنعقدة بمقر المحكمة يوم الثلاثاء الموافق ٢٥ / ٣ / ٢٠٢٥ م.

نائب رئيس مجلس الدولة ورئيس المحكمة
نائب رئيس مجلس الدولة
نائب رئيس مجلس الدولة
أمين سر المحكمة

برئاسة السيد الأستاذ المستشار / رضا عبدالله حامد المتولى
وعضوية السيد الأستاذ المستشار / محمد عبد المنصف محمد بيومي
وعضوية السيد الأستاذ المستشار / إيهاب السيد عطية السيد هيبه
وسكرتارية السيد / حسام حسن الدسوقي مطاوع

أصدرت الحكم الآتي :-

في الدعوى رقم ٥٩٠٧٢ لسنة ٣١ ق.
المقامة من / أحمد عصام عبد الرؤف مكاي.
ضد

- ١- وزير المالية بصفته.
- ٢- مدير عام منطقة ضرائب الغربية بصفته.
- ٣- رئيس مأمورية ضرائب أول المحلة الكبرى بصفته.

الوقائع:

أقام المدعي دعواه الماثلة، بموجب عريضة، أودعت قلم كُتاب هذه المحكمة بتاريخ ٢٦/٩/٢٠٢٤، طلب في ختامها الحكم بقبولها شكلاً، وفي الموضوع: أصلياً: بسقوط حق الجهة الإدارية بالضريبة بالتقادم الثلاثي، مع ما يترتب على ذلك من آثار. واحتياطياً: بسقوط حق الجهة الإدارية بالضريبة بالتقادم الخمسي، مع ما يترتب على ذلك من آثار، وإلزام الجهة الإدارية بالمصاريف والأتعاب.

وقال المدعي شرحاً للدعوى أنه بموجب عقد بيع مؤرخ ٢٠١٥/١٢/١ قام ببيع عدد ٢ نجيلة صناعي وعدد ٤٨ كشاف ليد وعدد ١٥ عمود حديد للملاعب وعدد ٤٠ كرسي أزرق + ١٠ ترابيزات زرقاء و ١٠ طقطوقة حمراء بالإضافة إلى كمية أخرى من المنقولات وذلك نظير مبلغ ٦٠٠٠٠٠ جنيه، وقد فوجئ بإخطاره من مأمورية ضرائب أول المحلة الكبرى بتاريخ ٢٠٢٢/٩/١٢ بتقدير ضريبة تصرف عقاري عليه بمبلغ ١٥٠٠٠ جنيه، فطعن على ذلك بتاريخ ٢٠٢٢/٩/١٣، وأصدرت لجنة الطعن الضريبي في الطعن رقم ٤٢٣ لسنة ٢٠٢٤ بتأييد ضريبة التصرف العقاري بواقع ١٥٠٠٠ ج عن سنة النزاع ٢٠١٥.

ونعى المدعي على القرار المطعون فيه مخالفته للواقع والقانون، لأن الأشياء المباعة ليست بعقار، ولأن حق الجهة الإدارية في المطالبة بالضريبة قد سقط بالتقادم الثلاثي والخمسي، وخلص إلى طلباته سائلة البيان. وأرفق المدعي بعريضة الدعوى حافظة مستندات طويت على قرار لجنة الطعن المشار إليه. وتداول نظر الدعوى بجلسات المحكمة على النحو الثابت بمحاضرها، وبجلسة ٢٠٢٤/١٠/٢٢ حكمت المحكمة : تمهيدياً..... بنذب مكتب خبراء وزارة العدل للمنازعات الضريبية بفرع مجلس الدولة بطنطا، ليندب بدوره أحد خبرائه المتخصصين لأداء المأمورية المحددة بأسباب هذا الحكم

وقد باشر الخبير المأمورية الموكلة إليه، وأودع تقريره ومحاضر أعماله ملف الدعوى. وتداولت الدعوى بجلسات المحكمة على النحو الموضح بمحاضرها، حيث قدم الحاضر عن المدعي حافظة مستندات طويت على ما دُون بغلافها، وقدم مذكرة دفاع، وقدم الحاضر عن الإدارة مذكرة دفاع، وبجلسة ٢٠٢٥/٣/١١ قررت المحكمة إصدار الحكم في الدعوى بجلسة اليوم، وفيها صدر الحكم، وأودعت مسودته المشتملة على أسبابه لدى النطق به.

"المحكمة"

بعد الاطلاع على الأوراق، وسماع الإيضاحات، وبعد المداولة قانوناً.

ومن حيث إن المدعي يهدف - وفقاً للتكييف القانوني الصحيح - إلى طلب الحكم: بقبول الدعوى شكلاً، وفي الموضوع بإلغاء قرار لجنة الطعن الضريبي في الطعن رقم ٤٢٣ لسنة ٢٠٢٤ فيما تضمنه من تأييد ضريبة التصرفات العقارية المستحقة عن عقد البيع المؤرخ ٢٠١٥/١٢/١ ومقدارها ١٥٠٠٠ ج (خمسة عشر ألف جنيه)، مع ما يترتب على ذلك من آثار، وإلزام جهة الإدارة بالمصروفات.

ومن حيث إن الدعوى قد استوفت جميع أوضاعها الشكلية والإجرائية المقررة قانوناً، فمن ثم تكون مقبولة شكلاً. ومن حيث إنه عن الموضوع، فإن المادة الأولى من مواد إصدار القانون رقم ٩١ لسنة ٢٠٠٥ بإصدار قانون الضريبة على الدخل تنص على أن "يُعمل في شأن الضريبة على الدخل بأحكام القانون المرافق".

وتنص المادة (١) من القانون رقم ٩١ لسنة ٢٠٠٥ على أنه " في تطبيق أحكام هذا القانون يقصد بالألفاظ والعبارات التالية المعنى المبين أمام كل منها: (الممول): - الشخص الطبيعي أو الشخص الاعتباري الخاضع للضريبة وفقاً لأحكام هذا القانون".

وتنص المادة (٦) منه - مُعدلة بموجب القانون رقم ٥٣ لسنة ٢٠١٤ - على أنه "تفرض ضريبة سنوية على مجموع صافي دخل الأشخاص الطبيعيين المقيمين بالنسبة لدخولهم المحقة في مصر أو خارجها إذا كانت مصر مركزاً لنشاطهم التجاري أو الصناعي أو المهني كما تسري الضريبة على دخل الأشخاص الطبيعيين غير المقيمين بالنسبة لدخولهم المحقة في مصر. ويتكون مجموع صافي الدخل من المصادر الآتية: ١- المرتبات وما في حكمها. ٢- النشاط التجاري أو الصناعي. ٣- النشاط المهني أو غير التجاري. ٤- الثروة العقارية".

وتنص المادة (٤٢) من ذات القانون مُعدلةً بالقانون رقم ١١ لسنة ٢٠١٣ (الواجبة التطبيق على النزاع) - قبل تعديلها بالقانون رقم ١٥٨ لسنة ٢٠١٨ المنشور بالجريدة الرسمية بتاريخ ٢٥/٧/٢٠١٨ - على أن "تفرض ضريبة بسعر ٢,٥% وبغير أي تخفيض على إجمالي الإيرادات الناتجة عن 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 للعقار كله أو جزءاً منه أو وحدة سكنية منه أو غير ذلك وسواء كانت إقامة المنشآت على أرض مملوكة للممول أو للغير، وسواء كانت عقود هذه التصرفات مشهورة أو غير مشهورة.

ويستثنى من التصرفات الخاضعة لهذه الضريبة تصرفات الوارث في العقارات التي آلت إليه من مورثه بحالتها عند الميراث ويلتزم المتصرف بسداد الضريبة خلال ثلاثين يوماً من تاريخ التصرف ويسري مقابل التأخير المقرر بالمادة (١١٠) من قانون الضريبة على الدخل اعتباراً من اليوم التالي لانتهاج 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.".

وتنص المادة (١٢١) من القانون ذاته - قبل إلغائها بالقانون رقم ٢٠٦ لسنة ٢٠٢٠ - على أن "تختص لجان الطعن بالفصل في جميع أوجه الخلاف بين الممول والمصلحة في المنازعات المتعلقة بالضرائب المنصوص عليها في هذا القانون،، وتصدر اللجنة قرارها في حدود تقدير المصلحة وطلبات الممول ويعدل ربط الضريبة وفقاً لقرار اللجنة فإذا لم تكن الضريبة قد حصلت فيكون تحصيلها بمقتضى هذا القرار".

وتنص المادة (٥١) من قرار وزير المالية رقم ٩٩١ لسنة ٢٠٠٥ بشأن إصدار اللائحة التنفيذية لقانون الضريبة على الدخل الصادر بالقانون رقم ٩١ لسنة ٢٠٠٥ - قبل تعديلها بقرار وزير المالية رقم ٤٩١ لسنة ٢٠٢١ - على أن " ... ويكون الإخطار بإداء ضريبة التصرفات العقارية على النموذج رقم (٨ عقاري)، ويتم إخطار مصلحة الضرائب بشهر التصرفات التي تستحق عليها الضريبة على التصرفات العقارية على النموذج رقم (٩ عقاري)".

ومن حيث إنه قد صدر القانون رقم ٥ لسنة ٢٠٢٥ في شأن تسوية أوضاع بعض الممولين والمكلفين ونص في المادة الأولى منه على أن: " في تطبيق أحكام هذا القانون يقصد بالألفاظ والعبارات التالية المعنى المبين قرين كل منها:

١- المصلحة: مصلحة الضرائب المصرية. ٢- القانون الضريبي: قانون الضريبة على الدخل أو الضريبة على القيمة المضافة أو فرض رسم تنمية الموارد المالية للدولة أو ضريبة الدمغة".

ونصت المادة السابعة من ذات القانون على أن: "للأشخاص الطبيعيين الذين قاموا خلال الخمس سنوات السابقة على تاريخ العمل بهذا القانون بتصرف عقاري، أو تصرف في أوراق مالية غير مقيدة في بورصة الأوراق المالية ولا يزالون أنشطة أخرى خاضعة للضريبة على الدخل طلب المحاسبة عن الضريبة على التصرفات العقارية أو ضريبة الأرباح الرأسمالية على التصرف في الأوراق المالية المشار إليها المستحقة على هذا التصرف، ويترتب على سداد الضريبة المستحقة خلال ستة أشهر من تاريخ العمل بهذا القانون التجاوز عن (١٠٠%) من مقابل التأخير.

وفي جميع الأحوال، لا يجوز للمصلحة المحاسبة عن التصرفات المنصوص عليها في الفقرة الأولى من هذه المادة التي مضى على التصرف فيها خمس سنوات.".

ونصت المادة (١١) من هذا القانون على أن: "يُنشر هذا القانون في الجريدة الرسمية، ويعمل به اعتباراً من اليوم التالي لتاريخ نشره".

وقد صدر هذا القانون في ٢٠٢٥/٢/١٢، ونُشر في الجريدة الرسمية العدد ٦ مكرر (و) في ٢٠٢٥/٢/١٢. ومن حيث إن مفاد ما تقدم أن التصرف في العقارات المبنية أو الأراضي للبناء عليها - سواء انصب التصرف عليها بحالتها أو بعد إقامة منشآت عليها وسواء كان هذا التصرف شاملاً للعقار 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 مشهورة أو غير مشهورة تفرض عليها ضريبة بسعر ٢,٥% على قيمة التصرف أي لا يشترط أن يكون التصرف مشهراً، ويستثنى من التصرفات الخاضعة لهذه الضريبة تصرفات الوارث في العقارات التي آلت إليه من مورثه بحالتها عند الميراث.

ومن حيث إن المشرع قد أصدر القانون رقم ٥ لسنة ٢٠٢٥ في شأن تسوية أوضاع بعض الممولين والمكلفين والمعمول به اعتباراً من ٢٠٢٥/٢/١٣ - اليوم التالي لتاريخ نشره بالجريدة الرسمية - ، وقد أجاز المشرع للأشخاص الطبيعيين الذين قاموا خلال الخمس سنوات السابقة على تاريخ العمل بهذا القانون بتصرف عقاري، ولا يزالون أنشطة أخرى خاضعة

تابع الحكم في الدعوى رقم ٥٩٠٧٢ لسنة ٢٠١١ ق

للضريبة على الدخل طلب المحاسبة عن الضريبة على التصرفات العقارية، ورتب المشرع على سداد الضريبة المستحقة خلال ستة أشهر من تاريخ العمل بهذا القانون التجاوز عن (١٠٠%) من مقابل التأخير، ثم قرر حكماً خاصاً بضريبة التصرفات العقارية تمثل في أنه وفي جميع الأحوال، لا يجوز لمصلحة الضرائب المحاسبة عن التصرفات العقارية التي مضى على التصرف فيها خمس سنوات.

ومن حيث إن تقدير عمل الخبير هو من عناصر الإثبات، وأنه يخضع لتقدير محكمة الموضوع، ولها الأخذ به محمولاً على أسبابه طالما أنها اعتدت بما ورد بالتقرير المقدم لها في الدعوى وكفايته لتكوين عقيدتها، كما أنها ليست ملزمة بتعقب كل ما يبدى الطاعن من مثالب بالرد عليها كل على استقلال، متى استظهرت من هذا التقرير ما يكفي لتكوين عقيدتها وتثبيت اقتناعها بصحة أسبابه، وعلى ذلك فإن المحكمة إذ استندت في قضائها إلى تقرير الخبير المودع ملف الدعوى لاقتناعها بما ورد به وبالأسباب التي بني عليها، فاتها لا تكون قد أخطأت السبيل، بل تكون قد أعملت صحيح اختصاصها وطبقت حقيق القانون تطبيقاً صحيحاً تفسيراً وتأييلاً. (حكم المحكمة الإدارية العليا في الطعن رقم ٣١٤١ لسنة ٤٣ ق. ع، جلسة ٢٠٠١/٤/٧).

وحيث إنه وهدياً بما تقدم، ولما كان الثابت من الأوراق - وخاصة تقرير الخبير المنتدب في الدعوى - أن المدعي من عداد المسجلين بأمورية ضرائب المحلة الكبرى أول، ملف ضريبي رقم ٥/٧٦٠٩/١٩٩/٣/١ عن نشاط تصرف عقاري، وأنه قام بموجب عقد البيع المؤرخ ٢٠١٥/١٢/١ ببيع عدد ٢ ملعب نجيلة صناعي وعدد ٤٨ كشاف ليد كهرباء ٢٠٠ وات وعدد ١٥ عمود حديد للملاعب وصاج من الجمالون طوله حوالي ٤٠٠ متر بالحديد و٤٠ كرسى أزرق + ١٠ ترابيزات زرقاء و ١٠ طقطوقة حمراء و ٣٠ كرسى برتقالي + ١٠ ترابيزات برتقالي بالإضافة إلى كمية أخرى من المنقولات وذلك نظير مبلغ ٦٠٠٠٠٠ جنيه (ستمائة ألف جنيه)، وقد قامت مأمورية ضرائب أول المحلة الكبرى بتقدير ضريبة تصرف عقاري عليه بمبلغ ١٥٠٠٠ جنيه (خمسة عشر ألف جنيه)، وقامت بإخطاره بهذه التقديرات على نموذج ٨ عقاري بتاريخ ٢٠٢٢/٧/١٨، وتم الاستلام في ٢٠٢٢/٩/١٢، وقام بالطعن عليه بتاريخ ٢٠٢٢/٩/١٣، وأصدرت لجنة الطعن الضريبي في الطعن رقم ٤٢٣ لسنة ٢٠٢٤ بتاريخ ٢٠٢٤/٨/٤ بتأييد ضريبة التصرف العقاري للمدعي بواقع ١٥٠٠٠ ج خلال سنة النزاع ٢٠١٥.

وإزاء عدم رضا المدعي بهذا القرار، فقد أقام دعواه الماثلة بطلباته سائلة البيان. لما كان ما تقدم، وكان المشرع قد أصدر القانون رقم ٥ لسنة ٢٠٢٥ في شأن تسوية أوضاع بعض الممولين والمكلفين والمعمول به اعتباراً من ٢٠٢٥/٢/١٣ - اليوم التالي لتاريخ نشره بالجريدة الرسمية - ، ونص على أنه لا يجوز لمصلحة الضرائب المحاسبة عن التصرفات العقارية التي مضى على التصرف فيها خمس سنوات، ولما كان ذلك وكان العقد محل التداعي قد أبرم بتاريخ ٢٠١٥/١٢/١، أي أنه قد مضى على التصرف العقاري محل التداعي أكثر من خمس سنوات قبل تاريخ العمل بالقانون رقم ٥ لسنة ٢٠٢٥ المشار إليه، الأمر الذي لا يجوز معه للمصلحة المحاسبة عن التصرف العقاري محل التداعي، بما يتعين معه القضاء بإلغاء القرار المطعون فيه، وما يترتب على ذلك من آثار أخصها براءة ذمة المدعي من ضريبة التصرفات العقارية محل التداعي.

ومن حيث إن من يخسر الدعوى يلزم المصروفات عملاً بحكم المادة (١٨٤) من قانون المرافعات المدنية والتجارية.

"فلهذه الأسباب"

حكمت المحكمة: بقبول الدعوى شكلاً، وفي الموضوع بإلغاء القرار المطعون فيه، وما يترتب على ذلك من آثار - على النحو المبين بالأسباب-، وألزمت الجهة الإدارية المصروفات.

رئيس المحكمة

السكرتير



المدعي
بنت ٢٠١٧/١/٢٠

رئيس المحكمة
ش. هادي
٢٠١٨/٤/٢٠