



**HATEM REFAAT & PARTNERS
CHARTERED ACCOUNTANTS**



القاهرة في ٨ سبتمبر ٢٠٢٥ م

[Office Profile](#)

[Scan Me](#)

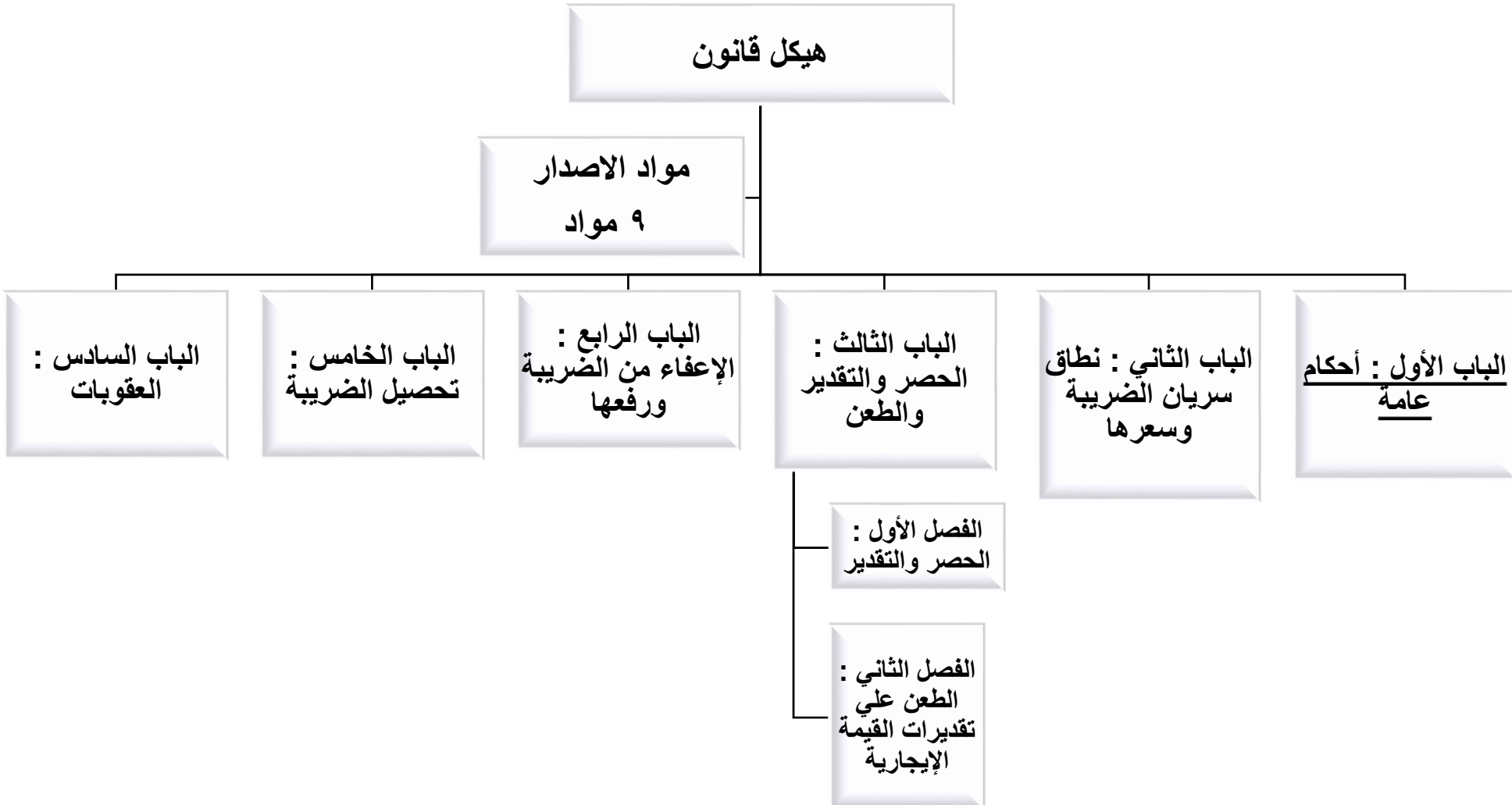


للاستشارات والتواصل

0112 5449 154

0100 4860 369

مراقب شركات مساهمة
حاتم رفعت عبد الحكيم
عضو جمعية الضرائب المصرية ETS
عضو جمعية المحاسبين والمرجعيين القانونيين
عضو إتحاد المحاسبين والمراجعين العرب AFAA



مواد القانون:

مواد من الي	بيان
م: ١: م: ٩:	<u>مواد الإصدار</u>
م: ١: م: ٧:	<u>الباب الأول : أحكام عامة</u>
م: ٨: م: ١٢:	<u>الباب الثانى : نطاق سريان الضريبة وسعرها</u>
	<u>الباب الثالث : الحصر والتقدير والطعن</u>
م: ١٣: م: ١٥:	<u>الفصل الأول : الحصر والتقدير</u>
م: ١٦: م: ١٧:	<u>الفصل الثانى : الطعن على تقديرات القيمة الإيجارية</u>
م: ١٨: م: ٢٢:	<u>الباب الرابع : الإعفاء من الضريبة ورفعها</u>
م: ٢٣: م: ٢٩:	<u>الباب الخامس : تحصيل الضريبة</u>
م: ٣٠: م: ٣٥:	<u>الباب السادس : العقوبات</u>
	<u>الجداول المرفقة بالقانون</u>

قانون الضريبة على العقارات المبنية رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨ وتعديلاته
مرفق اللائحة التنفيذية الصادرة بقرار رقم ٤٩٢ لسنة ٢٠٠٩

اللائحة	قانون الضريبة العقارية
مواد الإصدار	
(المادة 1 إصدار :) يعمل باللائحة التنفيذية المرافقة لقانون الضريبة على العقارات المبنية المشار إليه.	(المادة ١ اصدار :) يعمل في شأن الضريبة علي العقارات المبنية بأحكام القانون المرافق
	(المادة ٢ اصدار :) مع مراعاة حكم المادة التاسعة من هذا القانون ، يلغي ما يأتي: - المرسوم بقانون رقم ٦١ لسنة ١٩٣١ الخاص بتحصيل أجور الخفراء، - القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ في شأن الضريبة علي العقارات المبنية. - قرار رئيس اجمهورية بالقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٨ بتحصيل ضريبة العقارات المبنية المفروضة بالقانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ استثناء من أحكام القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ المشار إليه. - المادتان رقما ٥١ (البند أولًا وثانيًا وثالثًا) و ٦٩ (البندان ١ ، ٢) من قانون نظام الإدارة المحلية الصادر بالقانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩. - القانون رقم ١٥٤ لسنة ٢٠٠٢ باستمرار العمل بالتقدير العام الأخير للقيمة الإيجارية للعقارات المبنية المتخذة أساسا لحساب الضريبة حتى ٣١/١٢/٢٠١٠. - المواد ٣٨ و ٤٠ و ٤٣ و ٤٤ من قانون الضريبة علي الدخل الصادر بالقانون رقم ٩١ لسنة ٢٠٠٥. كما يلغي كل نص يخالف أحكام هذا القانون.
	(المادة ٣ اصدار :) يستبدل بنصوص المواد ٣٧ و ٣٩ و ٤٥ و ٤٦ من قانون الضريبة علي الدخل الصادر بالقانون رقم ٩١ لسنة ٢٠٠٥ المواد الآتية: مادة ٢٧ : تشمل الإيرادات الخاضعة للضريبة ما يأتي: ١- إيرادات العقارات المبنية الموجبة وفقا لأحكام القانون المدني. ٢- إيرادات الوحدات المفروشة. مادة ٢٩ : يحدد الإيراد الخاضع للضريبة المحقق من تأجير العقارات المبنية أو جزء منها وفقا لأحكام القانون المدني علي أساس الأجرة الفعلية ، مخصوما منه ٥٠٪ مقابل جميع التكاليف والمصروفات. مادة ٤٥ : يستنزل ما سدده الممول من الضرائب العقارية من الضريبة المستحقة عليه طبقا لأحكام الباب الخامس من الكتاب الثاني من هذا القانون، وبملا يزيد

قانون الضريبة على العقارات المبنية رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨ وتعديلاته
مرفق اللائحة التنفيذية الصادرة بقرار رقم ٤٩٢ لسنة ٢٠٠٩

رجوع للقانون

اللائحة	قانون الضريبة العقارية
	علي هذه الضريبة. مادة ٤٦ : لا يسري حكم المادة ٣٩ من هذا القانون علي العقارات المبنية الداخلة ضمن أصول المنشأة أو الشركة.
	(المادة ٤ اصدار :) يعفي كل مكلف بأداء الضريبة علي العقارات المبنية من أداء جميع مبالغ الضريبة المستحقة علي عقاراته المبنية وذلك عن الفترات الضريبة السابقة علي تاريخ العمل بهذا القانون وما يرتبط بتلك الضريبة من غرامات أو ضرائب إضافية وغيرها بشرط ألا يكون المكلف بأداء الضريبة قد سبق تسجيله بدفاتر أجهزة الضرائب العقارية، وأن يتقدم بإقرار وفقا للمادة ١٤ من القانون المرفق وذلك خلال سنة من تاريخ العمل به.
	(المادة ٥ اصدار :) تنقضي الخصومة في جميعا لدعاوى التي لم يفصل فيها بحكم بات والمقيدة أو المنظورة لدى جميعا لمحاكم علي اختلاف درجاتها قبل أول يناير سنة ٢٠٠٨ بين المصلحة والمكلفين بأداء الضريبة والتي يكون موضوعها الخلاف في تقدير القيمة الإيجارية المتخذة أساسا لحساب الضريبة عي العقارات المبنية، وذلك إذا كانت القيمة الإيجارية السنوية محل النزاع لا تتجاوز ألفي جنيه، وتمتنع المطالبة بما لم يسدد من ضرائب تتعلق بهذه الدعاوى. وفي جميعا لأ؛ وال لا يترتب علي انقضاء الخصومة حق للمكلف بأداء لضريبة في استرداد ما سبق أن سدده تحت حساب الضريبة المستحقة علي القيمة الإيجارية المتنازع عليها. وذلك كله ما لم يتمسك المكلف بأداء الضريبة باستمرار الخصومة في الدعوى بطلب يقدم إلي المحكمة المنظورة لديها الدعوى خلال ستة أشهر من تاريخ العمل بهذا القانون.

قانون الضريبة على العقارات المبنية رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨ وتعديلاته
مرفق اللائحة التنفيذية الصادرة بقرار رقم ٤٩٢ لسنة ٢٠٠٩

رجوع للقانون

اللائحة	قانون الضريبة العقارية
	(المادة ٦ اصدار :) في غير الدعاوى المنصوص عليها في المادة السابقة من هذا القانون يكون للمكلفين بأداء الضريبة على العقارات المبنية في المنازعات القائمة بينهم وبين المصلحة والمقيدة أو المنظورة أمام المحاكم على اختلاف درجاتها قبل أول يناير ٢٠٠٨ ، طلب إنهاء تلك المنازعات خلال ستة من تاريخ العمل بهذا القانون مقابل أداء نسبة من الضريبة والمبالغ الأخرى المستحقة على القيمة الإيجارية السنوية المتنازع عليها وفقا للشرائح الآتية: ١- (١٠٪) من قيمة الضريبة على العقارات المبنية والمبالغ الأخرى المستحقة على القيمة الإيجارية السنوية المتنازع عليها إذا لم تجاوز القيمة الإيجارية عشرين ألف جنيه. ٢- (٢٠٪) من قيمة الضريبة والمبالغ الأخرى المستحقة على القيمة الإيجارية السنوية المتنازع عليها إذا تجاوزت القيمة الإيجارية عشرين ألف جنيه، وذلك بعد سداد النسبة المنصوص عيها في البند (١). ويترتب على وفاء المكلف بأداء الضريبة بالنسب المقررة وفقا للبندين السابقين براءة ذمته من قيمة الضريبة والمبالغ الأخرى المتنازع عليها، ويحكم بانتهاء الخصومة في الدعوى إذا قدم المكلف بأداء الضريبة إلى المحكمة ما يفيد ذلك الوفاء. وفي جميع الأحوال لا يترتب على انقضاء الخصومة حق للمكلف بأداء الضريبة في استرداد ما سبق أن سدده تحت حساب الضريبة المتنازع عليها.

قانون الضريبة على العقارات المبنية رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨ وتعديلاته
مرفق اللائحة التنفيذية الصادرة بقرار رقم ٤٩٢ لسنة ٢٠٠٩

اللائحة	قانون الضريبة العقارية
	(المادة ٧ اصدار :) للممولين المكلفين بأداء لضريبة في التظلمات المقدمة قبل أول يناير سنة ٢٠٠٨ إلى مجالس المراجعة المنصوص عليها في المادة ١٦ من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ ، من قرارات لجان التقدير ، أن يطلبوا خلال ستة أشهر من تاريخ العمل بهذا القانون ، حفظ التظلمات المقدمة منهم مقابل أداء نسبة من الضريبة والمبالغ الأخرى المستحقة علي القيمة الإيجابية السنوية المتظلم منها وفقا للشرائح الآتية: ١- (١٠٪) من قيمة الضريبة علي العقارات المبنية والمبالغ الأخرى المستحقة علي القيمة الإيجارية السنوية المتظلم عنها إذا لم تجاوز القيمة الإيجارية عشرين ألف جنيه. ٢- (٢٠٪) من قيمة الضريبة والمبالغ الأخرى المستحقة علي القيمة الإيجارية السنوية المتظلم منها إذا تجاوزت القيمة الإيجارية عشرين ألف جنيه، وذلك بعد سداد النسبة المنصوص عليها في البند (١). ولا يترتب علي حفظ التظلم حق للمكلفين بأداء لضريبة في استرداد ما سبق أن سدده طبقا للتقدير المتظلم منه. وتحفظ بقوة القانون التظلمات المشار إليها إذا كانت مقدمة من الحكومة.
	(المادة ٨ اصدار :) يصدر وزير المالية اللائحة التنفيذية للقانون المرافق خلال ستة أشهر من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية، وإلي أن تصدر هذه اللائحة يستمر العمل باللوائح والقرارات المعمول بها حاليا فيما لا يتعارض مع أحكام هذا القانون والقانون المرافق.
ينشر هذا القرار في الوقائع المصرية ، ويعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره . صدر في ٣ أغسطس ٢٠٠٩ وزير المالية - د. يوسف بطرس غالى	(المادة ٩ اصدار :) ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية، ويعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره، مع مراعاة ما يأتي: ١- تستحق الضريبة المربوطة عن أول تقدير اعتباراً من الأول من يوليو سنة ٢٠١٣ ، وتستحق بعد ذلك اعتباراً من أول يناير من كل سنة وفقاً لأحكام القانون المرافق ، على أن يستمر العمل بذلك التقدير حتى نهاية ديسمبر سنة ٢٠٢١ ٢- يعمل بالمادتين الثانية والثالثة من هذا القانون اعتباراً من تاريخ استحقاق الضريبة

قانون الضريبة على العقارات المبنية رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨ وتعديلاته
مرفق اللائحة التنفيذية الصادرة بقرار رقم ٤٩٢ لسنة ٢٠٠٩

رجوع للقانون

اللائحة	قانون الضريبة العقارية
	المربوطة وفقا لأحكام القانون المرافق طبقا لحكم البند السابق. يبصم هذا القانون بخاتم الدولة، وينفذ كقانون من قوانينها. صدر برئاسة الجمهورية في ١٩ جمادي الآخرة سنة ١٤٢٩ هـ. الموافق ٢٣ يونيه سنة ٢٠٠٨ م . حسني مبارك. *البند الأول معدل بموجب قانون رقم ٤ لسنة ٢٠١٩ ، نص البند قبل التعديل : ١ - تستحق الضريبة المربوطة عن أول تقدير إعتبارا من الأول من يوليو ٢٠١٣ ، وتستحق بعد ذلك إعتبارا من أول يناير من كل سنة وفقا لأحكام القانون المرافق ، على أن يستمر العمل بذلك التقدير حتى نهاية ديسمبر ٢٠١٨ . *البند الأول معدل بموجب قرار رئيس جمهورية مصر العربية بالقانون رقم ١١٧ لسنة ٢٠١٤ النص قبل التعديل (١- تستحق الضريبة المربوطة وفقا لأحكام القانون المرافق اعتبارا من أول يناير للسنة التالية التي تبدأ فيها إجراءات الربط).

اللائحة	قانون الضريبة العقارية
الباب الأول : أحكام عامة	
(المادة 1 : في تطبيق أحكام هذه اللائحة يقصد بالألفاظ التالية المعنى المبين أمام كل منها: القانون: قانون الضريبة على العقارات المبنية الصادر بالقانون رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨. الضريبة: الضريبة على العقارات المبنية. الوزير: وزير المالية. المصلحة: مصلحة الضرائب العقارية. المحافظ: المحافظ المختص الذي يقع المبنى في دائرة محافظته . *معدلة بقرار وزير المالية رقم ١١٩ لسنة ٢٠١٦، نص المادة قبل التعديل : في تطبيق أحكام هذه اللائحة يقصد بالألفاظ التالية المعنى المبين أمام كل منها: القانون: قانون الضريبة على العقارات المبنية الصادر بالقانون رقم 196 لسنة ٢٠٠٨ المعدل بالقانون رقم ١٠٣ لسنة ٢٠١٢. الضريبة: الضريبة على العقارات المبنية. الوزير: وزير المالية. المصلحة: مصلحة الضرائب العقارية. المحافظ: المحافظ المختص الذي يقع المبنى في دائرة محافظته. *معدلة بقرار وزير المالية رقم ٣٧٨ لسنة ٢٠١٣ - بشأن تعديل بعض أحكام اللائحة التنفيذية لقانون الضريبة على العقارات المبنية. النص قبل التعديل : في تطبيق أحكام هذه اللائحة يقصد بالألفاظ التالية المعنى المبين أمام كل منها: القانون: قانون الضريبة على العقارات المبنية الصادر بالقانون رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨. الضريبة: الضريبة على العقارات المبنية. الوزير: وزير المالية. المصلحة: مصلحة الضرائب العقارية. المحافظ: المحافظ المختص الذي يقع المبنى في دائرة محافظته.	(المادة ١ :) في تطبيق أحكام هذا القانون يقصد بالألفاظ والعبارات التالية المعنى المبين أمام كل منها: - الضريبة: الضريبة على العقارات المبنية. - الوزير : وزير المالية. - المصلحة: مصلحة الضرائب العقارية. - المحافظ: المحافظ المختص الذي يقع العقار المبنى في دائرة محافظته.

قانون الضريبة على العقارات المبنية رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨ وتعديلاته
مرفق اللائحة التنفيذية الصادرة بقرار رقم ٤٩٢ لسنة ٢٠٠٩

رجوع للقانون

اللائحة	قانون الضريبة العقارية
(المادة 2: المكلف بأداء الضريبة في تطبيق حكم المادة (٢) من القانون هو الشخص الطبيعي أو الاعتباري الذي له حق ملكية العقار أو الانتفاع به أو استغلاله. ويثبت ذلك من خلال العقود أو الأحكام القضائية أو المستندات الصادرة عن أجهزة السجل العيني أو أي مستند آخر ولو كان غير مشهر. ويتحدد الممثل القانوني للشخص الاعتباري وفقا لما يقرره القانون أو نظم التأسيس أو القرارات المعتمدة من السلطة المختصة، ويتحدد الممثل القانوني للشخص الطبيعي غير كامل الأهلية بالولي الطبيعي أو الشرعي أو الوصي أو الشخص الذي تحدده المحكمة المختصة. معدلة بقرار وزير المالية رقم ٣٧٨ لسنة ٢٠١٣ - بشأن تعديل بعض أحكام اللائحة التنفيذية لقانون الضريبة على العقارات المبنية. النص قبل التعديل : يقصد بمالك العقار أو المنتفع به المكلف بأداء الضريبة في تطبيق حكم المادة (٢) من القانون: (أ) من تثبت له ملكية العقار المبنى من خلال العقود أو الأحكام القضائية أو إعلانات الوراثة أو المستندات الصادرة عن أجهزة السجل العيني، أو أي مستند آخر يثبت الملكية. (ب) من له حق عيني بالانتفاع أو بالاستغلال على العقار المبنى من واقع المستندات المثبتة لذلك. ويتحدد الممثل القانوني للشخص الاعتباري المكلف بأداء الضريبة وفقا لما يقرره القانون أو نظم التأسيس أو القرارات المعتمدة من السلطة المختصة، ويكون الممثل القانوني للشخص الطبيعي غير كامل الأهلية المكلف بأداء الضريبة هو الولي الشرعي أو الوصي أو الشخص الذي تحدده المحكمة المختصة.	(المادة ٢ :) المكلف بأداء الضريبة هو الشخص الطبيعي أو الاعتباري الذي له الحق في ملكية العقار أو الانتفاع به أو استغلاله، ولو كان سند حقه غير مشهر، ويكون الممثل القانوني للشخص الاعتباري أو للشخص الطبيعي غير كامل الأهلية مكلفا بأداء الضريبة نيابة عن من يمثله. *معدلة بموجب قانون رقم ١٠٣ لسنة ٢٠١٢ نص المادة قبل التعديل : المكلف بأداء الضريبة هو مالك العقار المبنى أو من له عليه حق عيني بالانتفاع أو بالاستغلال، سواء كان شخصا طبيعيا أو اعتباريا، ويكون الممثل القانوني للشخص الاعتباري أو للشخص الطبيعي غير كامل الأهلية مكلفا بأداء الضريبة نيابة عن من يمثله.

قانون الضريبة على العقارات المبنية رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨ وتعديلاته
مرفق اللائحة التنفيذية الصادرة بقرار رقم ٤٩٢ لسنة ٢٠٠٩

رجوع للقانون

اللائحة	قانون الضريبة العقارية
	(المادة ٣ :) تستحق الضريبة اعتباراً من الأول من يوليو ٢٠١٣. *معدلة بموجب قانون رقم ١٠٣ لسنة ٢٠١٢ نص المادة قبل التعديل : تستحق الضريبة في الأول من يناير من كل عام.

قانون الضريبة على العقارات المبنية رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨ وتعديلاته مرفق اللائحة التنفيذية الصادرة بقرار رقم ٤٩٢ لسنة ٢٠٠٩

رجوع للقانون

اللائحة	قانون الضريبة العقارية
(المادة ٣ :) تبدأ إجراءات إعادة التقدير الخمسي للقيمة الإيجارية السنوية للعقارات المبنية قبل نهاية فترة العمل بالتقدير الخمسي السابق بمدة سنة على الأقل وثلاث سنوات على الأكثر، وفقاً للإجراءات الآتية: (أ) يصدر رئيس المصلحة بعد موافقة وزير المالية بياناً بالإجراءات التي تتبعها لجان الحصر والتقدير لإعادة تقدير القيمة الإيجارية السنوية للعقارات المبنية التي ستتخذ أساساً لحساب الضريبة، وتحديد بداية ونهاية مدة عمل هذه اللجان ولجان الطعن. (ب) يعلن عن بداية إجراءات إعادة التقدير بكافة وسائل الإعلام المرئية والمسموعة والمقروءة ليتسنى للمكلفين بأداء الضريبة تقديم إقراراتهم في المواعيد المحددة قانوناً. (ج) تضع المصلحة خطة عمل وخطوط سير للجان الحصر والتقدير للقيام بإجراءات الحصر والتقدير للقيمة الإيجارية. (د) يعلن عن التقديرات التي تقررها لجان الحصر والتقدير بعد اعتمادها من الوزير أو من يفوضه، وينشر عن إتمامها في الجريدة الرسمية، ويخطر بها ذوي الشأن، طبقاً لحكم المادة (١٢) من هذه اللائحة، ويكون الإخطار على هذا الوجه مجرباً لميعاد الطعن على تقدير القيمة الإيجارية. (هـ) يعمل بهذا التقدير اعتباراً من أول يوليو التالي لانتهاج إجراءات الربط إلى نهاية مدة الخمس سنوات المقررة للتقدير العام. ولا يجوز أن يترتب على إعادة التقدير الخمسي زيادة القيمة الإيجارية للعقارات المبنية المستعملة في أغراض السكن على (٣٠٪) من التقدير الخمسي السابق، وعلى (٤٥٪) من التقدير الخمسي السابق بالنسبة للعقارات المبنية المستعملة في غير أغراض السكن.	(المادة ٤ :) تقدر القيمة الإيجارية السنوية للعقارات المبنية طبقاً لأحكام هذا القانون، ويعمل بذلك التقدير لمدة خمس سنوات، على أن يعاد ذلك التقدير فور انتهائها، ويجب الشروع في إجراءات الإعادة قبل نهاية كل فترة بمدة سنة على الأقل، وثلاث سنوات على الأكثر، وتحدد اللائحة التنفيذية إجراءات إعادة التقدير. وتسري القيمة الإيجارية والإعفاءات المقررة للعقارات المبنية الخاضعة لنظم تحديد الأجرة وفقاً لأحكام القانون رقمي ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر و ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، والقوانين الخاصة بإيجار الأماكن الصادرة قبلهما، على أن يعاد تقدير القيمة الإيجارية لتلك العقارات فور انقضاء العلاقة الإيجارية بإحدى الطرق القانونية.

* معدلة بقرار وزير المالية رقم ١١٩ لسنة ٢٠١٦، نص المادة قبل التعديل :
تبدأ إجراءات إعادة التقدير الخمسي للقيمة الإيجارية السنوية للعقارات المبنية قبل نهاية فترة العمل بالتقدير الخمسي السابق بمدة سنة على الأقل وثلاث سنوات على الأكثر، وفقاً للإجراءات الآتية: (أ) يصدر رئيس المصلحة

اللائحة	قانون الضريبة العقارية
بعد موافقة وزير المالية بياناً بالإجراءات التي تتبعها لجان الحصر والتقدير لإعادة تقدير القيمة الإيجارية السنوية للعقارات المبنية التي ستتخذ أساساً لحساب الضريبة، وتحديد بداية ونهاية مدة عمل هذه اللجان ولجان الطعن. (ب) يعلن عن بداية إجراءات إعادة التقدير بكافة وسائل الإعلام المرئية والمسموعة والمقروءة ليتسنى للمكلفين بأداء الضريبة تقديم إقراراتهم في المواعيد المحددة قانوناً. (ج) تضع المصلحة خطة عمل وخطوط سير للجان الحصر والتقدير للقيام بإجراءات الحصر والتقدير للقيمة الإيجارية. (د) يعلن عن التقديرات التي تقررها لجان الحصر والتقدير بعد اعتمادها من الوزير أو من يفوضه، وينشر عن إتمامها في الجريدة الرسمية، ويخطر بها ذوي الشأن، طبقاً لحكم المادة (١٢) من هذه اللائحة، ويكون الإخطار على هذا الوجه مجرياً لميعاد الطعن على تقدير القيمة الإيجارية. (هـ) يعمل بهذا التقدير اعتباراً من أول يوليو التالي لانتهاج إجراءات الربط إلى نهاية مدة الخمس سنوات المقررة للتقدير العام. ولا يجوز أن يترتب على إعادة التقدير الخمسي زيادة الضريبة على العقارات المبنية المستعملة في أغراض السكن على (٣٠٪) من الضريبة المستحقة طبقاً للتقدير الخمسي السابق، وعلى (٤٥٪) من الضريبة المستحقة طبقاً للتقدير الخمسي السابق بالنسبة للعقارات المبنية المستعملة في غير أغراض السكن. *معدلة بقرار وزير المالية رقم ٣٧٨ لسنة ٢٠١٣ - بشأن تعديل بعض أحكام اللائحة التنفيذية لقانون الضريبة على العقارات المبنية. النص قبل التعديل : تبدأ إجراءات إعادة التقدير الخمسي للقيمة الإيجارية السنوية للعقارات المبنية قبل نهاية فترة العمل بالتقدير الخمسي السابق بمدة سنة على الأقل وثلاث سنوات على الأكثر، وفقاً للإجراءات الآتية: (أ) يصدر رئيس المصلحة بعد موافقة وزير المالية بياناً بالإجراءات التي تتبعها لجان الحصر والتقدير لإعادة تقدير القيمة الإيجارية السنوية للعقارات المبنية التي ستتخذ أساساً لحساب الضريبة، وتحديد بداية ونهاية مدة عمل هذه اللجان ولجان الطعن. (ب) يعلن عن بداية	(المادة ٥ :) " لا يجوز أن يترتب على إعادة التقدير الخمسي زيادة القيمة الإيجارية للعقارات المبنية المستعملة في أغراض السكن على (٣٠ ٪) من التقدير الخمسي السابق ، وعلى ٤٥ ٪ من التقدير الخمسي السابق بالنسبة للعقارات المبنية المستعملة في غير أغراض السكن " . معدله بموجب قرار رئيس جمهورية مصر العربية بالقانون رقم ١١٧ لسنة ٢٠١٤ النص قبل التعديل (لا يجوز أن يترتب علي إعادة التقدير الخمسي زيادة القيمة الإيجارية للعقارات المبنية امستعملة في أغراض السكن علي ٢٠ ٪ من التقدير الخمسي السابق، وعلي ٤٥ ٪ من التقدير الخمسي السابق بالنسبة للعقارات المبنية المستعملة في غير أغراض السكن.)

اللائحة	قانون الضريبة العقارية
إجراءات إعادة التقدير بكافة وسائل الإعلام المرئية والمسموعة والمقروءة لئلا يتسنى للمكلفين بأداء الضريبة تقديم إقراراتهم في المواعيد المحددة قانوناً. (ج) تضع المصلحة خطة عمل وخطوط سير للجان الحصر والتقدير للقيام بإجراءات الحصر والتقدير للقيمة الإيجارية. (د) يعلن عن التقديرات التي تقررها لجان الحصر والتقدير بعد اعتمادها من الوزير أو من يفوضه، وينشر عن إتمامها في الجريدة الرسمية، ويخطر بها ذوي الشأن، طبقاً لحكم المادة (١٢) من هذه اللائحة، ويكون الإخطار على هذا الوجه مجرباً لميعاد الطعن على تقدير القيمة الإيجارية. (هـ) تتخذ إجراءات الربط والتسويات والتحصيل وتطبيقها ابتداءً من أول يناير التالي لأول تقدير أو الثاني لنهاية مدة التقدير الخمسي (نهاية مدة الخمس سنوات) والتي تبدأ خلالها بدء إجراءات إعادة التقدير. ويجب ألا يترتب على إعادة التقدير الخمسي زيادة القيمة الإيجارية للعقارات المبنية المستعملة في أغراض السكن على (30%) من التقدير الخمسي السابق، وعلى (٤٥%) بالنسبة للعقارات المبنية المستعملة في غير أغراض السكن.	
	(المادة ٦ :) يكون دين الضريبة وفقاً لهذا القانون واجب الأداء في مقر مديريات الضرائب العقارية بالمحافظات والمأموريات التابعة لها دون حاجة إلى مطالبة في مقر الدين.
	(المادة ٧ :) يختص القضاء الإداري دون غيره بالفصل في المنازعات التي تنشأ عن تطبيق أحكام هذا القانون.
(المادة 4 :) تلتزم المصلحة ومديريات الضرائب العقارية والمأموريات التابعة لها بالمحافظات بأحكام القوانين والقرارات والقواعد والنظم الحاكمة لتحديد نطاق وحدات الإدارة المحلية والمجتمعات العمرانية الجديدة، وذلك عند اتخاذ إجراءات حصر وتقدير العقارات المبنية القائمة بها وبما يحدد نطاق اختصاص كل مديرية ومأمورية.	

قانون الضريبة العقارية	اللائحة
الباب الثاني : نطاق سريان الضريبة وسعرها	
(المادة ٨ :) تفرض ضريبة سنوية علي العقارات المبنية أيا كانت مادة بنائها وإيا كان الغرض الذي تستخدم فيه ، دائمه أو غير دائمه، مقامة علي الأرض أو تحتها أو علي الماء، مشغولة بعوض أو بغير عوض، سواء أكانت تامة ومشغولة أو تامة وغير مشغولة أو مشغولة علي غير إتمام، وتحدد اللائحة التنفيذية إجراءات حصر العقارات المبنية. وتسري الضريبة علي جميع العقارات المبنية وما في حكمها في جميع أنحاء البلاد. (المادة ٩ :) يعتبر في حكم العقارات المبنية ما يأتي: أ- العقارات المخصصة لإدارة واستغلال المرافق العامة التي تدار بطريق الالتزام أو الترخيص بالاستغلال أو بنظام حق الانتفاع سواء كانت مقامة علي أرض مملوكة للدولة أو للملتزمين أو المستغلين أو المنفعين ، وسواء نص أو لم ينص في العقود المبرمة معهم علي أيلولتها للدولة في نهاية العقد أو الترخيص. ب- الأراضي الفضاء المستغلة فعلياً سواء كانت ملحقة بالمباني أو مستقلة عنها، مسورة أو غير مسورة، وذلك طبقاً لما تحدده اللائحة التنفيذية لهذا القانون. ج- التركيبات التي تقام علي أسطح واجهات العقارات إذا كانت مؤجرة أو كان التركيب مقابل نفع أو أجر. *البند (ب) معدل بموجب قانون رقم ٢٣ لسنة ٢٠٢٠، نص البند قبل التعديل : ب- الأراضي الفضاء المستغلة سواء كانت ملحقة بالمباني أو مستقلة عنها، مسورة أو غير مسورة.	(المادة ٥ :) تحصر جميع العقارات المبنية وما في حكمها المنصوص عليها في المادتين (٨) و(٩) من القانون حصراً عاماً كل خمس سنوات، علي أن يتم كل سنة حصر ما يأتي: (أ) العقارات المبنية المستجدة وما في حكمها. (ب) الأجزاء التي أضيفت إلى عقارات مبنية سبق حصرها. (ج) العقارات المبنية السابق حصرها وحدثت في أجزائها أو في بعضها تعديلات جوهرية غيرت من معالمها أو من كيفية استعمالها بحيث تؤثر علي قيمتها الإيجارية تأثيراً محسوساً. (د) العقارات المبنية المنصوص عليها في المادة (١٨) من القانون التي زال عنها سبب الإعفاء من الضريبة. (هـ) الأراضي الفضاء المنصوص عليها في المادة (٩/ب) من القانون سواء أكان استغلالها فعلياً بصفة دائمة أم علي فترات غير متصلة خلال العام . ولا تدخل المساحات التي يتعين تركها شاغرة طبقاً للرسومات المساحية والرخص البنائية والاشتراطات البيئية ضمن المساحات الخاضعة للضريبة ما لم يثبت استغلالها فعلياً ، وفي حدود ما يتم استغلاله منها . (و) الوحدات التي انقضت العلاقة الإيجارية لها بإحدى الطرق القانونية وكانت تخضع لنظم تحديد الأجرة وفقاً لأحكام القانونين رقمي ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر و١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، والقوانين الخاصة بإيجار الأماكن الصادرة قبلهما. * البند (هـ) معدل بموجب قرار وزير المالية رقم ٨٨ لسنة ٢٠٢٢.

قانون الضريبة على العقارات المبنية رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨ وتعديلاته
مرفق اللائحة التنفيذية الصادرة بقرار رقم ٤٩٢ لسنة ٢٠٠٩

رجوع للقانون

اللائحة	قانون الضريبة العقارية
(المادة 6:) يجب إتباع الإجراءات التالية لفرض الضريبة على العقارات المبنية المقامة على الأراضي الزراعية: (أ) التأكد من أن العقارات المبنية المقامة على الأراضي الزراعية أقيمت بناء على ترخيص، أو أنه تم تحرير محضر بمخالفة البناء في الأراضي الزراعية وقضي فيه نهائيا بالبراءة أو بسقوط الدعوى الجنائية، أو انقضاء ثلاثة سنوات على إقامة هذه العقارات وتوصيل أي من المرافق الأساسية إليها (مياه - كهرباء - صرف صحي) دون تحرير محضر بالمخالفة. (ب) في حالة عدم تحقيق أي من الأحوال المنصوص عليها في البند (أ) على لجان الحصر والتقدير المختصة الرجوع إلى الجمعية التعاونية الزراعية الواقع في دائرتها العقار المبنى على الأراضي الزراعية للوقوف على ما إذا كان محررا عنه محضر بناء في الأراضي الزراعية، ويثبت ذلك في محضر رسمي، فإن لم يكن محررا عنه محضر يتم حصره. (ج) يتم رفع ضريبة الأطيان عن الأراضي المقامة عليها تلك العقارات بموجب إذن استبعاد يعتمد من مدير مديرية الضرائب العقارية وذلك اعتبارا من تاريخ ربط تلك العقارات بالضريبة على العقارات المبنية.	(المادة ١٠ :) مع عدم الإخلال بأحكام قانون الزراعة رقم ٥٣ لسنة ١٩٦٦ وتعديلاته، تسري الضريبة على العقارات المبنية المقامة على الأراضي الزراعية على أن ترفع الأراضي المقام عليها تلك العقارات ضريبة الأطيان. وتحدد اللائحة التنفيذية الإجراءات المنظمة لذلك.
	(المادة ١١ :) لا تخضع للضريبة: أ- العقارات المبنية المملوكة للدولة والمخصصة لغرض ذي نفع عام. وكذا العقارات المبنية المملوكة للدولة ملكية خاصة على أن تخضع للضريبة من أول الشهر التالي لتاريخ التصرف فيها للأفراد أو للأشخاص الاعتبارية. ب- الأبنية المخصصة لإقامة الشعائر الدينية أو لتعليم الدين. ج- العقارات المبنية التي تنزع ملكيتها للمنفعة العامة، وذلك من تاريخ الاستيلاء الفعلي بواسطة الجهات التي نزع ملكيتها. (د) الأحواش ومباني الجبانات . البند د مضاف بموجب قرار رئيس جمهورية مصر العربية بالقانون رقم ١١٧ لسنة ٢٠١٤

قانون الضريبة على العقارات المبنية رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨ وتعديلاته
مرفق اللائحة التنفيذية الصادرة بقرار رقم ٤٩٢ لسنة ٢٠٠٩

رجوع للقانون

اللائحة	قانون الضريبة العقارية
	(المادة ١٢ :) يكون سعر الضريبة (١٠ ٪) من القيمة الإيجارية السنوية للعقارات الخاضعة للضريبة، وذلك بعد استبعاد (٣٠ ٪) من هذه القيمة بالنسبة للأماكن المستعملة في أغراض السكن، و (٣٢ ٪) بالنسبة المستعملة في غير أغراض السكن، وذلك مقابل جميع المصروفات التي يتكبدها المكلف بأداء الضريبة بما في ذلك مصاريف الصيانة. ويستهدي في تحديد الضريبة بالمؤشرات الواردة بالجدولين رقمي (١) بعد تعديله، (٢) المرفقين بهذا القرار بقانون. *معدلة بموجب قانون رقم ١٠٣ لسنة ٢٠١٢ نص المادة قبل التعديل : يكون سعر الضريبة ١٠ ٪ من القيمة الإيجارية السنوية للعقارات الخاضعة للضريبة، وذلك بعد استبعاد ٣٠ ٪ من هذه القيمة بالنسبة للأماكن المستعملة في أغراض السكن، و ٢٢ ٪ بالنسبة للأماكن المستعملة في غير أغراض السكن، وذلك مقابل جميع المصروفات التي يتكبدها المكلف بأداء الضريبة بما في ذلك مصاريف الصيانة. ويستهدي في تحديد الضريبة بالمؤشرات الواردة بالجدولين المرفقين بهذا القانون.

اللائحة	قانون الضريبة العقارية
	الباب الثالث : الحصر والتقدير والظعن الفصل الأول : الحصر والتقدير
(المادة ٧ :) تقدر القيمة الإيجارية للعقارات المبنية بمعرفة لجان الحصر والتقدير المنصوص عليها في المادة (١٣) من القانون، وذلك بعد تقسيمها وفقاً لأسس وقواعد التقسيم الآتية: (أ) الموقع الجغرافي، ويشمل: ١- طبيعة المنطقة الكائن بها العقارات المبنية. ٢- الشارع الكائن به العقارات المبنية. ٣- مدى قرب العقارات المبنية من الشواطئ أو الحدائق أو المتنزهات العامة. (ب) مستوى البناء (فاخر/ فوق المتوسط/ متوسط/ اقتصادي/ شعبي) ونوعية مادة البناء (خرسانة مسلحة/ طوب مصنع/ حجر/ طوب لبن/ خشب/ صاج/ أية مواد أخرى). (ج) المرافق المتصلة بالعقارات المبنية، وتشمل: ١- الكهرباء والمياه والصرف الصحي. ٢- الخدمات الصحية والاجتماعية والتعليمية المتاحة. ٣- تليفونات. ٤- شبكة الطرق ووسائل المواصلات المتاحة. ٥- أية مرافق عامة أخرى. ويراعى عند تقدير القيمة الإيجارية للعقارات المبنية، ما يأتي: (أ) الالتزام بالقيمة الإيجارية المحددة وفقاً لقوانين الإيجارات المنصوص عليها في المادة (٥/ و) من هذه اللائحة، مع الاسترشاد بالأجرة الاتفاقية بين المالك والمستأجر في غير هذه الحالات. (ب) تعتبر الوحدات السكنية المتصلة وما يلحق بها من مباني وحديقة وملحقاتها وحدة سكنية واحدة عند حصرها وتقدير القيمة الإيجارية لها. (ج) فيما عدا الوحدات المستغلة مفروش تعامل المباني المستغلة فنادق أو بنسيونات معاملة المباني غير السكنية.	(المادة ١٣ :) “ ينشأ في كل محافظة لجان تسمى (لجان الحصر والتقدير) تختص بحصر وتقدير القيمة الإيجارية للعقارات المبنية على أساس تقسيمها نوعياً في ضوء مستوى البناء والموقع الجغرافي والمرافق المتصلة بها ، على النحو الذى تنظمه اللائحة التنفيذية . وتشكل اللجان المشار إليها بقرار من الوزير أو من يفوضه برئاسة ممثل عن المصلحة ، وعضوية ممثل عن المحافظة الواقع بها العقار وأحد المكلفين بأداء الضريبة فى نطاق اختصاص اللجنة يختارهما المحافظ ، ويجب أن يكون هذا الاختيار من بين من يرشحه المجلس الشعبى المحلى للمحافظة حال وجوده . وفى حالة قيام هذه اللجان بحصر وتقدير المنشآت المنصوص عليها فى الفقرة الأخيرة من هذه المادة فىكون اختيار ممثل المكلفين فى عضويتها بناء على ترشيح إتحاد الصناعات أو إتحاد الغرف المختص أو بناء على ترشيح الوزير المختص بالنسبة للنشاط الذى لا يضم الجهات القائمة به إتحاد ، ويجب أن يكون المرشح من بين ذوى الخبرة فى مجال النشاط . وتحدد اللائحة التنفيذية أسلوب وإجراءات عمل هذه اللجان ونطاق اختصاص كل منها . ويتم وضع معايير لتقييم المنشآت الصناعية والسياحية والبتروولية والمطارات والموانئ والمناجم والمحاجر وما فى حكمها من منشآت ذات طبيعة خاصة بغرض تحديد وعاء الضريبة لها بقرار من الوزير بالاتفاق مع الوزير المختص خلال ثلاثة أشهر من تاريخ العمل بهذا القرار بقانون ، ويعد الجدول رقم (٢) المرافق جدولاً إسترشادياً يقبل التعديل تبعاً لمعايير التقييم التى سيتم الاتفاق عليها ” .
	معدله بموجب قرار رئيس جمهورية مصر العربية بالقانون رقم ١١٧ لسنة ٢٠١٤ النص قبل التعديل (تشكل في كل محافظة لجان تسمى لجان الحصر

اللائحة	قانون الضريبة العقارية
(د) تعامل الغرف المخصصة للحارس معاملة الوحدات السكنية. (هـ) فيما عدا الجراجات الخاصة تعتبر الجراجات العمومية المؤجرة وحدات غير سكنية. (و) الاعتماد بالبيانات الواردة بالإقرار المقدم من المكلف بأداء الضريبة عن عقاراته المبنية خاصة الوصف الداخلي لكل وحدة في عقار، ويجب أن يكون الوصف الوارد بدفاتر الحصر والتقدير مطابقاً للواقع وقت إجرائه والمعاينة على الطبيعة. (ز) يستهدى بالجدول التالية عند تقدير القيمة الإيجارية: جدول رقم (١) الأعباء الضريبية التي يتحملها ممول الضرائب على العقارات المبنية بالنسبة للوحدات السكنية (المسكن الخاص للمكلف وأسرته) القيمة بالجنيه العبء الضريبي وفقاً للقانون رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨ المعدل القيمة السوقية القيمة الرأسمالية القيمة الإيجارية السنوية صافي القيمة الإيجارية وعاء الضريبة الضريبة السنوية المستحقة (المادة ٨ : ملغاة . ملغاة بقرار وزير المالية رقم ٣٧٨ لسنة ٢٠١٣ - بشأن تعديل بعض أحكام اللائحة التنفيذية لقانون الضريبة على العقارات المبنية. النص قبل الإلغاء : لا يجوز عند تقدير القيمة الإيجارية للوحدات السكنية طلب بيانات من سكانها أو ملاكها أو العاملين فيها إلا في الحالات التي يقررها الوزير (المادة ٩ :) يتم حساب الضريبة السنوية للوحدات السكنية وغير السكنية، وفقاً لما يأتي: (أ) بالنسبة للأماكن المستعملة في أغراض السكن: تحسب الضريبة بنسبة (10%) من القيمة الإيجارية السنوية المقدرة بعد استبعاد: ١- (٣٠٪) من القيمة الإيجارية السنوية التي حددتها لجان الحصر والتقدير مقابل جميع المصروفات التي يتكبدها المكلف بأداء الضريبة، بما في ذلك مصاريف الصيانة. ٢-	والتقدير ، تختص بحصر وتقدير القيمة الإيجارية للعقارات المبنية علي أساس تقسيمها نوعيا في ضوء مستوى البناء والموقع الجغرافي والمرافق المتصلة بها، علي النحو الذي تنظمه اللائحة التنفيذية، ويصدر بتشكيل اللجان قرار من الوزير بالاتفاق مع الوزير المختص بالإسكان. وتشكل هذه اللجان برئاسة مندوب عن المصلحة، وعضوية مندوب من كل من وزارتي المالية والإسكان واثنين من المكلفين بأداء الضريبة في نطاق اختصاص كل لجنة يختارهما المحافظ بناء علي ترشيحا لمجلس الشعبي المحلي للمحافظة، وتحدد اللائحة التنفيذية أسلوب وإجراءات عمل هذه اللجان ونطاق اختصاص كل منها.

اللائحة	قانون الضريبة العقارية
حد الإعفاء المقرر بالبند (د) من الفقرة الأولى من المادة (١٨) من القانون. (ب) بالنسبة للأماكن المستعملة في غير أغراض السكن: تحسب الضريبة بنسبة (١٠٪) من القيمة الإيجارية السنوية المقدرة بعد استبعاد: ١- (٣٢٪) من القيمة الإيجارية السنوية التي حددتها لجان الحصر والتقدير مقابل جميع المصروفات التي يتكبدها المكلف بأداء الضريبة بما في ذلك مصاريف الصيانة. ٢- حد الإعفاء المقرر بالبند (هـ) من الفقرة الأولى من المادة (١٨) من القانون. *معدلة بقرار وزير المالية رقم ١١٩ لسنة ٢٠١٦. *معدلة بقرار وزير المالية رقم ٣٧٨ لسنة ٢٠١٣ - بشأن تعديل بعض أحكام اللائحة التنفيذية لقانون الضريبة على العقارات المبنية. النص قبل التعديل: يتم حساب الضريبة السنوية للوحدات السكنية وغير السكنية بمعرفة لجان الحصر والتقدير، وفقاً لما يأتي: (أ) بالنسبة للأماكن المستعملة في أغراض السكن: ١- يستبعد (30%) من القيمة الإيجارية السنوية التي حددتها لجان الحصر والتقدير مقابل جميع المصروفات التي يتكبدها المكلف بأداء الضريبة بما في ذلك مصاريف الصيانة. ٢- يستبعد حد الإعفاء المقرر بالمادة (١٨/د) من القانون بمقدار ٦٠٠٠ جنيه لكل وحدة في عقار. ٣- تحسب الضريبة بنسبة (١٠٪) من صافي القيمة الإيجارية السنوية التي تم التوصل إليها، طبقاً للبند (٢). (ب) بالنسبة للأماكن المستعملة في غير أغراض السكن - 1: يستبعد (٣٢٪) من القيمة الإيجارية السنوية التي حددتها لجان الحصر والتقدير مقابل جميع المصروفات التي يتكبدها المكلف بأداء الضريبة بما في ذلك مصاريف الصيانة. ٢- تحسب الضريبة بنسبة (١٠٪) من صافي القيمة الإيجارية السنوية التي تم التوصل إليها، طبقاً للبند (1) (المادة ١٠): تحدد المصلحة أعداد لجان الحصر والتقدير اللازم تشكيلها في كل محافظة، ونطاق اختصاص كل لجنة بحسب حجم وعدد العقارات المبنية بها، وتشكل هذه اللجان بقرار من وزير المالية أو من يفوضه برئاسة ممثل عن المصلحة وعضوية ممثل عن المحافظة الواقع بها العقار وأحد المكلفين بأداء الضريبة في نطاق اختصاص اللجنة يختارهما المحافظ، ويجب أن يكون هذا الاختيار من بين من يرشحهم المجلس الشعبي المحلي للمحافظة في حال وجوده. وفي حالة قيام هذه اللجان بحصر وتقدير المنشآت الصناعية والسياحية والبتروولية	

اللائحة	قانون الضريبة العقارية
والمطارات والموانئ والمناجم والمحاجر، وما في حكمها من منشآت ذات طبيعة خاصة، فيكون اختيار ممثل المكلفين في عضويتها بناءً على ترشيح اتحاد الصناعات أو اتحاد الغرف المختص، أو بناءً على ترشيح الوزير المختص بالنسبة للنشاط الذي لا تضم الجهات القائمة به اتحاداً، ويجب أن يكون المرشح من بين ذوي الخبرة في مجال النشاط. وتلتزم اللجان بمعايير تقييم المنشآت المشار إليها في الفقرة السابقة التي تم الاتفاق عليها بين الوزير والوزير المختص بغرض تحديد قيمتها الإيجارية . *معدلة بقرار وزير المالية رقم ١١٩ لسنة ٢٠١٦ *معدلة بقرار وزير المالية رقم ٣٧٨ لسنة ٢٠١٣ - بشأن تعديل بعض أحكام اللائحة التنفيذية لقانون الضريبة على العقارات المبنية. النص قبل التعديل : تحدد المصلحة أعداد لجان الحصر والتقدير اللازم تشكيلها في كل محافظة، ونطاق اختصاص كل لجنة بحسب حجم وعدد العقارات المبنية بها، ويصدر بتشكيل هذه اللجان قرار من وزير المالية بالاتفاق مع الوزير المختص بالإسكان، وفقاً لحكم المادة (١٣) من القانون. (المادة ١١ :) ولا يكون انعقاد كل لجنة من (لجان الحصر والتقدير) صحيحاً إلا بكامل تشكيلها، وتصدر اللجنة قراراتها بالأغلبية. وتتولى كل لجنة من هذه اللجان حصر العقارات المبنية الداخلة في نطاق اختصاصها، وفقاً لخطة العمل التي تضعها المصلحة، وتحديد القيمة الإيجارية لهذه العقارات لأغراض تطبيق القانون، وذلك بعد تقسيمها طبقاً للأسس والقواعد المنصوص عليها في الفقرة الأولى من المادة (٧) من هذه اللائحة. معدلة بقرار وزير المالية رقم ٣٧٨ لسنة ٢٠١٣ - بشأن تعديل بعض أحكام اللائحة التنفيذية لقانون الضريبة على العقارات المبنية. النص قبل التعديل : يشترط لصحة انعقاد كل لجنة من لجان الحصر والتقدير حضور أربعة أعضاء على الأقل، على أن يكون من بينهم الرئيس، وتصدر اللجنة قراراتها بالأغلبية المطلقة للأعضاء الحاضرين، وعند التساوي يرجح الجانب الذي منه الرئيس. وتتولى كل لجنة من هذه اللجان حصر العقارات المبنية الداخلة في نطاق اختصاصها، وفقاً	

قانون الضريبة على العقارات المبنية رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨ وتعديلاته
مرفق اللائحة التنفيذية الصادرة بقرار رقم ٤٩٢ لسنة ٢٠٠٩

رجوع للقانون

اللائحة	قانون الضريبة العقارية
لخطة العمل التي تضعها المصلحة وتحديد القيمة الايجارية لهذه العقارات لأغراض تطبيق القانون، وذلك بعد تقسيمها طبقاً للأسس والقواعد المنصوص عليها في الفقرة الأولى من المادة (٧) من هذه اللائحة.	

اللائحة	قانون الضريبة العقارية
(المادة 12:) علي كل مكلف بأداء الضريبة علي العقارات المبنية ، سواء كان شخصاً طبيعياً أو اعتبارياً أن يقدم لمأمورية الضرائب العقارية الواقع في دائرة اختصاصها العقار إقراراً كتابياً علي النموذج المعد لذلك بمقر المأمورية مقابل إيصال دال علي ذلك أو بخطاب موصي عليه بعلم الوصول ، أو إلكترونياً من خلال الموقع الإلكتروني للمصلحة ، وذلك خلال النصف الثاني من السنة السابقة للحصر في حالة الحصر السنوي ، وفي موعد أقصاه نهاية شهر ديسمبر من كل سنة في حالات الحصر السنوي ، ويعتبر المكلف مسئولاً عما يقدمه من بيانات مسنولية كاملة ، ويجب أن يشتمل الإقرار الخمسي أو السنوي علي البيانات الآتية : (أ) اسم المكلف بأداء الضريبة علي العقارات المبنية وصفته بالنسبة للعقار المقدم عنه الإقرار وفقاً لحكم المادة (٢) من القانون. (ب) اسم المحافظة الواقع في دائرتها العقار المبني واسم التقسيم الإداري كاسم المدينة أو البندر والقسم أو المركز أو الناحية والشارع وفروعه ورقم العقار المحدد تنظيمياً أو بمعرفة الضرائب العقارية سواء كان سابقاً أو حالياً. (ج) عدد أدوار العقار المبني وعدد الوحدات في كل دور والمحتويات التقسيمية لكل وحدة ومساحتها وقيمتها وفقاً لعقود التملك أو رخصة البناء، أو طبقاً للكانن على الطبيعة. (د) اسم الشاغل والإيجار الفعلي ونوع الاستغلال. (هـ) عنوان مقدم الإقرار ورقمه القومي. (و) المستندات المحدد بها ثمن العقار إن وجدت. (ز) عنوان المراسلة المختار. (ح) بالنسبة للوحدات المستعملة في غير أغراض السكن، يجب أن يشتمل الإقرار بالإضافة إلى ما سبق على اسم المالك أو اسم المنشأة ورقم الملف الضريبي ورقم التسجيل الضريبي ورقم السجل التجاري ورقم ترخيص النشاط. وفي جميع الأحوال لا يعفى المكلف بأداء الضريبة على العقارات المبنية من تقديم الإقرار إذا سبق للجنة الحصر والتقدير أن قامت بإثبات عقاراته بالدفاتر أو كانت معفاة من الضريبة طبقاً للمادة (١٨) من القانون. ويجوز بقرار من الوزير مد فترة تقديم الإقرارات المشار إليها في الفقرة الأولى من هذه المادة لمدة لا تجاوز ثلاثة أشهر. * معدلة بقرار وزير المالية رقم ٣٣٢ لسنة ٢٠٢٠. *معدلة بقرار وزير المالية رقم ٣٧٨ لسنة ٢٠١٣ - بشأن تعديل بعض أحكام اللائحة التنفيذية لقانون الضريبة	(المادة ١٤ :) علي كل مكلف بأداء الضريبة علي العقارات المبنية أن يقدم إلي مأمورية الضرائب العقارية الواقع في دائرتها العقار إقراراً في المواعيد الآتية: أ- في حالة الحصر الخمسي يقدم الإقرار في النصف الثاني من السنة السابقة للحصر عن كل من العقارات التي يملكها أو ينتفع بها. ب- في حالات الحصر السنوي يقدم الإقرار في موعد أقصاه نهاية شهر ديسمبر من كل سنة عن كل ما يأتي: ١- العقارات المستجدة. ٢- الأجزاء التي أضيفت إلي عقارات سبق حصرها. ٣- العقارات التي حدثت في أجزائها أو في بعضها تعديلات غيرت من معالمها أو من كيفية استعمالها بحيث تؤثر علي قيمتها الإجارية تأثيراً محسوساً. ٤- العقارات والأراضي القضاء المستقلة عنها التي زال عنها سبب الإعفاء. و مع ذلك يجوز بقرار من الوزير مدة فترة تقديم الإقرارات المنصوص عليها في البندين (أ ، ب) السابقين لمدة لا تجاوز ثلاثة أشهر. (*) وتحدد اللائحة التنفيذية البيانات التي يجب أن يشتمل عليها الإقرار. (*) الفقرة مضافة بالقانون رقم ١ لسنة ٢٠١٠

اللائحة	قانون الضريبة العقارية
على العقارات المبنية. النص قبل التعديل : على كل مكلف بأداء الضريبة على العقارات المبنية، سواء كان شخصاً طبيعياً أو اعتبارياً، أن يقدم لمأمورية الضرائب العقارية الواقع في دائرة اختصاصها العقار إقراراً على النموذج المعد لذلك بمقر المأمورية مقابل إيصال دال على ذلك أو بخطاب موصى عليه يعلم الوصول وذلك خلال المواعيد المنصوص عليها في المادة (١٤) من القانون، ويجب أن يشتمل الإقرار الخمسي أو السنوي على البيانات الآتية: (أ) اسم المكلف بأداء الضريبة على العقارات المبنية وصفته بالنسبة للعقار المقدم عنه الإقرار وفقاً لحكم المادة (٢) من القانون. (ب) اسم المحافظة الواقع في دائرتها العقار المبنى واسم التقسيم الإداري كاسم المدينة أو البندر والقسم أو المركز أو الناحية والشارع وفروعه ورقم العقار المحدد تنظيمياً أو بمعرفة الضرائب العقارية سواء كان سابقاً أو حالياً. (ج) عدد أدوار العقار المبنى وعدد الوحدات في كل دور والمحتويات التقسيمية لكل وحدة ومساحتها وقيمتها وفقاً لعقود التمليك أو رخصة البناء، أو طبقاً للكائن على الطبيعة. (د) اسم الشاغل والإيجار الفعلي ونوع الاستغلال. (هـ) عنوان مقدم الإقرار ورقمه القومي. (و) المستندات المحدد بها ثمن العقار إن وجدت. (ز) عنوان المراسلة المختار. (ح) بالنسبة للوحدات المستعملة في غير أغراض السكن، يجب أن يشتمل الإقرار بالإضافة إلى ما سبق على اسم المالك أو اسم المنشأة ورقم الملف الضريبي ورقم التسجيل الضريبي ورقم السجل التجاري ورقم ترخيص النشاط. وفي جميع الأحوال لا يعفى المكلف بأداء الضريبة على العقارات المبنية من تقديم الإقرار إذا سبق للجنة الحصر والتقدير أن قامت بإثبات عقاراته بالدفاتر أو كانت معفاة من الضريبة طبقاً للمادة (١٨) من القانون.	

اللائحة	قانون الضريبة العقارية
(المادة ١٣): تقوم المصلحة بالنشر في الجريدة الرسمية عن إتمام تقديرات القيمة الإيجارية التي تقررها لجان الحصر والتقدير المشار إليها في المادة (١٣) من القانون بعد اعتمادها من الوزير أو من يفوضه. وتعلن مديريات الضرائب العقارية عن التقديرات التي تقررها لجان الحصر والتقدير في مقار كل من مديريات الضرائب العقارية والمأموريات التابعة لها الواقع بدانرتها العقارات ومجالس المدن والأحياء وأجهزة المدن الجديدة ومقار المجالس الشعبية المحلية وكذلك شبكة المعلومات الدولية، على أن يتضمن الإعلان تاريخ النشر بالجريدة الرسمية عن إتمام هذه التقديرات، ورقم العدد المنشور فيه. وعلى مأموريات الضرائب العقارية إخطار المكلف الذي يقع عقاره في دائرة اختصاصها بالتقديرات المشار إليها والضريبة المقدرة مقابل إقبال يفيد تسلمه أو بالبريد المسجل الموصى عليه بعلم الوصول أو بإحدى الوسائل المقررة قانوناً بما يفيد علمه، وذلك على النموذج المعد لهذا الغرض إذا كان من شأن التقدير استحقاق الضريبة عليه، على أن يوضح بالإخطار تاريخ النشر بالجريدة الرسمية ورقم العدد المنشور فيه .	(المادة ١٥ :) تعلن تقديرات القيمة الإيجارية التي تقررها اللجان المشار إليها في المادة (١٣) من هذا القانون بعد اعتمادها من الوزير أو من يفوضه في الأماكن التي تحددها اللائحة التنفيذية, كما ينشر بالجريدة الرسمية عن إتمام هذه التقديرات. ويجب إخطار المكلف بتقدير القيمة الإيجارية على النموذج الذي تحدده اللائحة التنفيذية وبالطريقة التي تحددها إذا كان من شأن التقدير استحقاق الضريبة عليه . - الفقرة الثانية معدلة بموجب قرار رئيس جمهورية مصر العربية بالقانون رقم ١١٧ لسنة ٢٠١٤ النص قبل التعديل: ويجب إخطار كل مكلف بالتقديرات المشار إليها بكتاب موصى عليه بعلم الوصول على العنوان الثابت بمأموريات الضرائب العقارية أو بالإقرار المقدم منه. - معدلة بموجب قانون رقم ١٠٣ لسنة ٢٠١٢ .

اللائحة

قانون الضريبة العقارية

الفصل الثاني : الطعن على تقديرات القيمة الإيجارية

(المادة ١٤) : للمكلف بأداء الضريبة الحق في الطعن على تقدير القيمة الإيجارية للعقار أو جزء منه أمام لجان الطعن المنصوص عليها في المادة (١٧) من القانون، وذلك خلال السنتين يوماً التالية لتاريخ الإخطار عن تقديرات القيمة الإيجارية، على أن يراعى ما يأتي:

(أ) أن يتقدم بطلب على النموذج المعد لهذا الغرض يسلم لمديرية الضرائب العقارية أو المأمورية الواقع في دائرتها العقار، وذلك مقابل إيصال أو بكتاب موصى عليه بعلم الوصول يرسل إلى المديرية أو المأمورية، على أن يتضمن الطلب أسباب التظلم مشفوعاً بالمستندات المؤيدة له. (ب) أن يرفق بالطلب ما يدل على سداد مبلغ خمسين جنيهاً كتأمين لنظر طعنه يرد إليه كاملاً عند قبول الطعن موضوعاً. ولمديريات الضرائب العقارية بالمحافظات الطعن على التقديرات بمذكرة تقدم للوزير أو من يفوضه من مدير المديرية خلال الميعاد المنصوص عليه في المادة (١٦) من القانون إذا رأت أن تقدير القيمة الإيجارية للعقار أو جزء منه أقل من القيمة الحقيقية، وذلك دون أداء التأمين المنصوص عليه في البند (ب) من هذه المادة.

(المادة ١٦) : للمكلف بأداء الضريبة الحق في الطعن على تقدير القيمة الإيجارية للعقار أو جزء منه خلال السنتين يوماً التالية لتاريخ الإخطار طبقاً للمادة (١٥) من هذا القانون، وذلك بطلب يسلم لمديرية الضرائب العقارية الواقع في دائرتها العقار أو إحدى المأموريات التابعة لها مقابل إيصال أو بكتاب موصى عليه بعلم الوصول يرسل إلى المديرية على أن يؤدي الطاعن مبلغاً مقداره خمسون جنيهاً كتأمين لنظر طعنه، يرد إليه عند قبول الطعن موضوعاً. ولمديريات الضرائب العقارية بالمحافظات الطعن على هذه التقديرات في الميعاد المنصوص عليه في الفقرة السابقة إذا رأت أن تقدير القيمة الإيجارية للعقار أو جزء منه أقل من القيمة الحقيقية، وذلك بمذكرة يقدمها مدير مديرية الضرائب العقارية إلى الوزير أو من يفوضه.

معدلة بقرار وزير المالية رقم ٣٧٨ لسنة ٢٠١٣ - بشأن تعديل بعض أحكام اللائحة التنفيذية لقانون الضريبة على العقارات المبنية. النص قبل التعديل : للمكلف بأداء الضريبة الحق في الطعن على تقدير القيمة الإيجارية للعقار أو جزء منه أمام لجان الطعن المنصوص عليها في المادة (١٧) من القانون، وذلك خلال السنتين يوماً التالية لتاريخ الإعلان عن تقديرات القيمة الإيجارية، على أن يراعى ما يأتي: (أ) أن يتقدم بطلب على النموذج المعد لهذا الغرض يسلم لمديرية الضرائب العقارية أو المأمورية الواقع في دائرتها العقار، وذلك مقابل إيصال أو بكتاب موصى عليه بعلم الوصول يرسل إلى المديرية أو المأمورية، على أن يتضمن الطلب أسباب التظلم مشفوعاً بالمستندات المؤيدة له. (ب) أن يرفق بالطلب ما يدل على سداد مبلغ خمسين جنيهاً كتأمين لنظر طعنه يرد إليه كاملاً عند قبول الطعن موضوعاً. ولمديريات الضرائب العقارية بالمحافظات الطعن على التقديرات بمذكرة تقدم للوزير أو من يفوضه من مدير المديرية خلال الميعاد المنصوص عليه في المادة (١٦) من القانون إذا رأت أن تقدير القيمة الإيجارية للعقار أو جزء منه أقل من القيمة الحقيقية، وذلك دون أداء التأمين المنصوص عليه في البند (ب) من هذه المادة.

*معدلة بموجب قانون رقم ١٠٣ لسنة ٢٠١٢ نص المادة قبل التعديل : للمكلف بأداء الضريبة الحق في الطعن على تقدير القيمة الإيجارية للعقار أو جزء منه خلال السنتين يوماً التالية لتاريخ الإعلان طبقاً للمادة ١٥ من هذا القانون، وذلك بطلب يسلم لمديرية الضرائب العقارية الواقع في دائرتها العقار أو إحدى المأموريات التابعة لها مقابل إيصال أو بكتاب موصى عليه بعلم الوصول يرسل إلى المديرية على أن يؤدي الطاعن مبلغاً مقداره خمسون جنيهاً كتأمين لنظر طعنه، يرد إليه عند قبول الطعن موضوعاً. ولمديريات الضرائب العقارية بالمحافظات الطعن على هذه التقديرات في الميعاد المنصوص عليه في الفقرة السابقة إذا رأت أن تقدير القيمة الإيجارية للعقار أو جزء منه أقل من القيمة الحقيقية، وذلك بمذكرة يقدمها مدير مديرية الضرائب العقارية إلى الوزير أو من يفوضه.

اللائحة	قانون الضريبة العقارية
(المادة ١٧ :) “ تفصل في الطعن لجنة أو أكثر تسمى (لجنة الطعن) تنشأ في كل محافظة وتشكل بقرار من الوزير ، ويكون تشكيلها برئاسة أحد ذوي الخبرة من غير العاملين الحاليين أو السابقين بالمصلحة ، وعضوية أحد العاملين بجهة ربط وتحصيل الضريبة ، ومهندس إستشاري في المجال الإنشائي أو أحد خبراء التقييم العقاري ، ترشحهما نقابة المهندسين أو الهيئة العامة للرقابة المالية أو البنك المركزي من بين المقيد في سجلات النقابة أو الهيئة أو البنك ، بحسب الأحوال على أن يكون المرشح منها في عضوية اللجنة من بين المكلفين في نطاق اختصاص اللجنة . وفي حالة نظر الطعون المقدمة من المنشآت المنصوص عليها في الفقرة الأخيرة من المادة (١٣) يسرى حكم الفقرة الثالثة من المادة ذاتها على ترشيح ممثل المكلفين في عضوية لجنة الطعن . ولا يجوز الجمع بين عضوية لجان الحصر والتقدير ولجان الطعن . ولا يكون انعقاد اللجنة صحيحاً إلا بكامل تشكيلها ، وتصدر قراراتها بأغلبية الأصوات . ويجب أن تصدر اللجنة قرارها خلال ثلاثين يوماً من تاريخ تقديم الطعن مستوف ويكون قرارها نهائياً . وتبين اللائحة التنفيذية إجراءات عمل لجان الطعن . معدله بموجب قرار رئيس جمهورية مصر العربية بالقانون رقم ١١٧ لسنة ٢٠١٤ النص قبل التعديل تفصل في الطعن لجنة أو أكثر تسمى (لجنة الطعن) تشكل بقرار من الوزير في كل محافظة برئاسة أحد ذوي الخبرة من غير العاملين الحاليين أو السابقين بالمصلحة، وعضوية أحد العاملين بجهة ربط وتحصيل الضريبة وممثل لوزارة الإسكان واثنين من المهندسين الاستشاريين في المجال الإنشائي أو من ذوي الخبرة في مجال تقييم العقارات المبنية يختارهما المحافظ بناء على ترشيح المجلس الشعبي المحلي للمحافظة. ولا يجوز الجمع بين عضوية لجان الحصر والتقدير ولجان الطعن. ولا يكون انعقاد اللجنة صحيحاً إلا بحضور أربعة أعضاء على الأقل من بينهم الرئيس، وتصدر قرارات اللجنة بأغلبية أصوات الحاضرين، وعند التساوي يرجع الجانب الذي فيه الرئيس ويجب أن تصدر اللجنة قرارها خلال ثلاثين يوماً من تاريخ تقديم الطعن ويكون نهائياً، وتبين اللائحة التنفيذية إجراءات عمل لجان الطعن.	(المادة ١٧ :) “ تفصل في الطعن لجنة أو أكثر تسمى (لجنة الطعن) تنشأ في كل محافظة وتشكل بقرار من الوزير ، ويكون تشكيلها برئاسة أحد ذوي الخبرة من غير العاملين الحاليين أو السابقين بالمصلحة ، وعضوية أحد العاملين بجهة ربط وتحصيل الضريبة ، ومهندس إستشاري في المجال الإنشائي أو أحد خبراء التقييم العقاري ، ترشحهما نقابة المهندسين أو الهيئة العامة للرقابة المالية أو البنك المركزي من بين المقيد في سجلات النقابة أو الهيئة أو البنك ، بحسب الأحوال على أن يكون المرشح منها في عضوية اللجنة من بين المكلفين في نطاق اختصاص اللجنة . وفي حالة نظر الطعون المقدمة من المنشآت المنصوص عليها في الفقرة الأخيرة من المادة (١٣) يسرى حكم الفقرة الثالثة من المادة ذاتها على ترشيح ممثل المكلفين في عضوية لجنة الطعن . ولا يجوز الجمع بين عضوية لجان الحصر والتقدير ولجان الطعن . ولا يكون انعقاد اللجنة صحيحاً إلا بكامل تشكيلها ، وتصدر قراراتها بأغلبية الأصوات . ويجب أن تصدر اللجنة قرارها خلال ثلاثين يوماً من تاريخ تقديم الطعن مستوف ويكون قرارها نهائياً . وتبين اللائحة التنفيذية إجراءات عمل لجان الطعن . معدله بموجب قرار رئيس جمهورية مصر العربية بالقانون رقم ١١٧ لسنة ٢٠١٤ النص قبل التعديل تفصل في الطعن لجنة أو أكثر تسمى (لجنة الطعن) تشكل بقرار من الوزير في كل محافظة برئاسة أحد ذوي الخبرة من غير العاملين الحاليين أو السابقين بالمصلحة، وعضوية أحد العاملين بجهة ربط وتحصيل الضريبة وممثل لوزارة الإسكان واثنين من المهندسين الاستشاريين في المجال الإنشائي أو من ذوي الخبرة في مجال تقييم العقارات المبنية يختارهما المحافظ بناء على ترشيح المجلس الشعبي المحلي للمحافظة. ولا يجوز الجمع بين عضوية لجان الحصر والتقدير ولجان الطعن. ولا يكون انعقاد اللجنة صحيحاً إلا بحضور أربعة أعضاء على الأقل من بينهم الرئيس، وتصدر قرارات اللجنة بأغلبية أصوات الحاضرين، وعند التساوي يرجع الجانب الذي فيه الرئيس ويجب أن تصدر اللجنة قرارها خلال ثلاثين يوماً من تاريخ تقديم الطعن ويكون نهائياً، وتبين اللائحة التنفيذية إجراءات عمل لجان الطعن.

اللائحة	قانون الضريبة العقارية
(المادة ١٦:) يكون مقر لجان الطعن في مديرية الضرائب العقارية، ولجنة معاينة العقارات المطعون في تقدير قيمتها الإيجارية والاطلاع على كافة الأوراق والمستندات التي تقدم إليها أثناء انعقادها والتي تكون ذات علاقة بموضوع الطعن، ولها استدعاء الطاعن لمناقشته إذا لزم الأمر	
(المادة ١٧ :) تشكل أمانة فنية لكل لجنة طعن يصدر بها قرار من رئيس المصلحة، ويجب أن تمسك السجلات الآتية: (أ) سجل قيد الطعون المقدمة من المكلفين بأداء الضريبة أو المديرية وتفيد به الطعون حسب تاريخ ورودها، ويجب أن يتضمن القيد البيانات الخاصة بكل طعن وإثبات المستندات المقدمة من المكلف بأداء الضريبة ومسمياتها ورقم قسيمة سداد التأمين وتاريخها. (ب) سجل محاضر الجلسات، وتدون به المداوولات التي تدور في كل جلسة وسجل القرارات التي تنتهي إليها اللجنة. (ج) سجل لقيد إخطارات المكلفين بأداء الضريبة بقرار اللجنة. (د) أية سجلات أخرى تتطلبها طبيعة العمل باللجنة. وتقوم أمانة لجنة الطعن بإخطار المكلف بأداء الضريبة بقرار اللجنة بإيصال يفيد تسلمه أو بالبريد المسجل الموصى عليه بعلم الوصول أو بإحدى الوسائل المقررة قانوناً، بما يفيد علمه على النموذج المعد لذلك مع إخطار المديرية المختصة بالتنفيذ . *معدلة بقرار وزير المالية رقم ١١٩	

اللائحة	قانون الضريبة العقارية
المادة (١٨): 18 يكون تطبيق حالات الإعفاء من الضريبة المنصوص عليها في المادة (١٨) من القانون، وفقاً للإجراءات الآتية: ١- أن يقدم المكلف بأداء الضريبة طلباً عن كل عقار أو وحدة يطلب إعفاءها إلى مأمورية الضرائب العقارية الواقع في نطاق اختصاصها العقار أو الوحدة على النموذج المعد لذلك خلال ثلاثين يوماً من تاريخ تسلم الإخطار المنصوص عليه في المادة (١٣) من هذه اللائحة أو علمه به، على أن يتضمن ذلك الطلب بيان اسمه وبيانات العقار أو الوحدة محل طلب الإعفاء ووجه استخدامها وصلته بها، وسبب طلب الإعفاء مشفوعاً بالمستندات إن وجدت، ويقيد هذا الطلب في سجل قيد الطلبات المعد لهذا الغرض بالمأمورية، ويحدد به تاريخ تقديمه -2 . تتولى مأمورية الضرائب العقارية إحالة الطلبات المقدمة إليها إلى الإدارة المختصة بها للفصل فيها، على أن يعتمد قرارها من مدير مديرية الضرائب العقارية التابعة لها بالمأمورية. ويراعى عند تطبيق الإعفاءات المشار إليها بالفقرة السابقة ما يأتي: ١- عدم سريان الإعفاءات المقررة للعقارات المملوكة للجهات المنصوص عليها في البنود (أ، ب، ج، و، ط) من الفقرة الأولى من المادة (١٨) من القانون متى كانت تحقق ربحاً، وكذلك الشقق أو المحلات الملحقة بها المؤجرة للغير، وفي هذه الحالة يراعى خصم حد الإعفاء المنصوص عليه في البند (هـ) من الفقرة الأولى من المادة (١٨) من القانون بالنسبة لكل وحدة. ٢- تُعفى من الضريبة الوحدة العقارية التي يتخذها المكلف سكناً خاصاً رئيسياً له ولأسرته والتي تقل قيمتها الإيجارية السنوية بعد خصم جميع المصروفات التي يتكبدها المكلف، بما فيها مصاريف الصيانة والمنصوص عليها في المادة (١٢) من القانون عن أربعة وعشرين ألف جنيه، ويخضع ما زاد على ذلك للضريبة، وتشمل الأسرة في تطبيق هذا الإعفاء المكلف وزوجه والأولاد القصر. وتعامل الوحدات المتصلة وما يلحق	(المادة ١٨ :) تعفي من الضريبة: مع عدم الإخلال بالإعفاءات المنصوص عليها في المادة (٤) من هذا القانون ، تعفى من الضريبة : (أ) الأبنية المملوكة للجمعيات المسجلة وفقاً للقانون والمنظمات العمالية المخصصة لمكاتب إدارتها و الممارسة الأغراض التي أنشئت من أجلها . (ب) أبنية المؤسسات التعليمية والمستشفيات والمستوصفات والملاجئ والمبرات التي لا تهدف إلى الربح . (ج) المقار المملوكة للأحزاب السياسية والنقابات المهنية بشرط أن يتم استخدامها في الأغراض المخصصة لها . (د) الوحدة العقارية التي يتخذها المكلف سكناً خاصاً رئيسياً له ولأسرته ، والتي يقل صافي قيمتها الإيجارية السنوية عن ٢٤٠٠٠ جنيه (أربعة وعشرون ألف جنيه) على أن يخضع ما زاد على ذلك للضريبة ، وتشمل الأسرة في تطبيق حكم هذا البند المكلف وزوجه والأولاد القصر. (هـ) كل وحدة في عقار مستعملة في أغراض تجارية أو صناعية أو إدارية أو مهنية يقل صافي قيمتها الإيجارية السنوية عن ١٢٠٠ جنيه (ألف ومائتي جنيه) على أن يخضع ما زاد للضريبة . (و) أبنية مراكز الشباب والرياضة المنشأة وفقاً للقوانين المنظمة لها . (ز) العقارات المملوكة للجهات الحكومية الأجنبية بشرط المعاملة بالمثل فإذا لم يكن للضريبة مثل في أي من الدول الأجنبية جاز للوزير بعد أخذ رأى وزير الخارجية إعفاء العقارات المملوكة لها من الضريبة . (ط) الدور المخصصة لاستخدامها في مناسبات إجتماعية دون إستهداف الربح . (ي) أندية وفنادق القوات المسلحة ودور الأسلحة والمجمعات والمراكز الطبية والمستشفيات والعيادات العسكرية والعقارات المبنية في نطاقها وغيرها من الوحدات التي تقترحها هيئة عمليات القوات المسلحة على أن يصدر بتحديد قرار من وزير الدفاع بالإتفاق مع الوزير

قانون الضريبة على العقارات المبنية رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨ وتعديلاته مرفق اللائحة التنفيذية الصادرة بقرار رقم ٤٩٢ لسنة ٢٠٠٩

رجوع للقانون

اللائحة

قانون الضريبة العقارية

بها من مبان كوحدة واحدة في تطبيق هذا الإعفاء، على أن يراعى ما يأتي:

(أ) أن يحدد المكلف بطلب الإعفاء الوحدة العقارية التي يتخذها سكناً خاصاً رئيسياً له ولأسرته ويقدمه إلى المأمورية التي تقع في نطاقها تلك الوحدة.

(ب) على كل مكلف يطرأ على وحدته العقارية تغييرات يترتب عليها عدم التمتع بالإعفاء أن يتقدم للمأمورية بإخطار عن ذلك قبل نهاية ديسمبر من كل عام موضحاً فيه تلك التغييرات. (ج) المالك على المشاع (الورثة أو الشركاء) يتم معاملتهم معاملة المالك الواحد، فإذا كانت حصصهم مفرزة يعامل كل منهم كمالك. ٣- تُعفى كل وحدة في عقار مستعملة في أغراض تجارية أو صناعية أو إدارية أو مهنية تقل قيمتها الإيجارية السنوية بعد خصم جميع المصروفات التي يتكبدها المكلف بما فيها مصاريف الصيانة والمنصوص عليها في المادة (١٢) من القانون عن ألف ومائتي جنيه، على أن يخضع ما زاد على ذلك للضريبة، وتعامل الوحدات المتصلة وما يلحق بها من مبان وحدة واحدة في تطبيق هذا الإعفاء. ٤- تتولى المصلحة إرسال طلب الإعفاء الخاص بالجهة الحكومية الأجنبية إلى وزارة الخارجية للاستعلام حول معاملة العقارات المملوكة للجهات الحكومية المصرية في الدولة طالبة الإعفاء للتحقق من شرط المعاملة بالمثل، فإذا لم يكن للضريبة مثل في أي من الدول الأجنبية جاز للوزير بعد أخذ رأي وزير الخارجية إعفاء العقارات المملوكة للجهات الحكومية الأجنبية من الضريبة. وعلى المأمورية المختصة إمساك سجل قيد الإقرارات المقدمة من المكلفين بأداء الضريبة إعمالاً لحكم الفقرة الثانية من المادة (١٨) من القانون على أن يوضح به تاريخ تقديم الإقرار وما تم بشأنه. *معدلة بقرار وزير المالية رقم ١١٩ لسنة ٢٠١٦.

المختص وفي جميع الأحوال لا تخضع أي من هذه الجهات لأعمال لجان الحصر والتقدير وفقاً لما تقتضيه إعتبارات شئون الدفاع ومتطلبات الأمن القومي. وإذا زالت عن أي عقار أسباب الإعفاء من الضريبة وجب على المكلف بأدائها تقديم إقرار للمأمورية الواقع في دائرتها العقار، وذلك خلال ستين يوماً من تاريخ زوال سبب الإعفاء لإعادة ربط العقار بالضريبة اعتباراً من أول يناير من السنة التالية لتاريخ زوال سبب الإعفاء عنه. وتحدد اللائحة التنفيذية إجراءات تطبيق أحكام هذه المادة.

الفقرة الأولى معدله بموجب قرار رئيس جمهورية مصر العربية بالقانون رقم ١١٧ لسنة ٢٠١٤ النص قبل التعديل أ- الأبنية المملوكة للجمعيات المسجلة وفقاً للقانون والمنظمات العالمية المخصصة لمكاتب إدارتها أو لممارسة الأغراض التي أنشئت من أجلها. ب- المؤسسات التعليمية والمستشفيات والمستوصفات والملاجئ والمبرات. ج- المقار المملوكة للأحزاب السياسية والنقابات المهنية بشرط أن يتم استخدامها في الأغراض المخصصة لها. د- كل وحدة في عقار مستعملة في أغراض السكن تقل قيمتها الإيجارية السنوية عن ٦٠٠٠ (ستة آلاف) جنيه على أن يخضع ما زاد للضريبة. هـ- الأحواش ومباني الجبانات. و- أبنية مراكز الشباب والرياضة المنشأة وفقاً للقوانين المنظمة لها. ز- العقارات المملوكة للجهات الحكومية الأجنبية بشرط المعاملة بالمثل فإذا لم يكن للضريبة مثل في أي من الدول الأجنبية جاز للوزير بعد أخذ رأي وزير الخارجية إعفاء العقارات المملوكة لها من الضريبة. ح- العقارات المخصصة لمنفعة الأراضي الزراعية المحيطة بها. ط- الدور المخصصة لاستخدامها في مناسبات اجتماعية دون استهداف الربح.

* معدلة بقرار وزير المالية رقم ٣٧٨ لسنة ٢٠١٣ - بشأن تعديل بعض أحكام اللائحة التنفيذية لقانون الضريبة على العقارات المبنية. النص قبل التعديل : يكون الإعفاء من الضريبة المنصوص عليه في المادة (١٨) من القانون، وفقاً للإجراءات الآتية: ١- يقدم المكلف بأداء الضريبة - عن كل وحدة يطلب إعفاءها من الضريبة - طلباً، إلى مأمورية الضرائب العقارية المختصة على النموذج

اللائحة	قانون الضريبة العقارية
المعد لذلك، متضمنا اسمه وصلته بالوحدة المراد إعفاؤها، وسبب طلب الإعفاء مشفوعا بالمستندات إن وجدت، ويجب قيد هذا الطلب في سجل قيد الطلبات المعد لهذا الغرض ويحدد به تاريخ تقديمه. ٢- تتولى مأمورية الضرائب العقارية المختصة إحالة الطلبات المقدمة إليها للإدارة المختصة لنظرها والفصل فيها على أن يعتمد هذا القرار من مدير مديرية الضرائب العقارية. ويراعى عند تطبيق الإعفاء المنصوص عليه في المادة (١٨) من القانون، ما يأتي: (أ) أنه يشترط لإعفاء الأبنية المملوكة للجمعيات والمنظمات العمالية المخصصة لمكاتب إدارتها أو لممارسة الأغراض التي أنشئت من أجلها ما يأتي: ١- أن تكون الجمعيات مسجلة وفقا للقانون. ٢- أن تكون الأبنية مملوكة لهذه الجمعيات أو المنظمات العمالية ومخصصة لمكاتب الإدارة أو لممارسة الأغراض التي أنشئت من أجلها. أما العقارات المملوكة لتلك الجمعيات أو المنظمات العمالية وتحقق ريعا، وكذلك الشقق أو الدكاكين الملحقة بها والمؤجرة للغير فلا تعفى من الضريبة. (ب) أن تكون المؤسسات التعليمية خاضعة لإشراف وزارة التربية والتعليم أو التعليم العالي أو الأزهر الشريف. (ج) أن تكون المستشفيات والمستوصفات والمبرات مرخصا بها من وزارة الصحة. (د) أن تكون الملاجئ خاضعة لإشراف وزارة الشؤون الاجتماعية. (هـ) أن تستخدم المقار المملوكة للأحزاب السياسية والنقابات المهنية في الأغراض المخصصة لها. (و) تعفى من الضريبة كل وحدة في عقار مبني مستعملة في أغراض السكن تقل قيمتها الإيجارية السنوية بعد خصم مصاريف الصيانة (٣٠٪) عن ستة آلاف جنيه، ويخضع ما زاد على ذلك للضريبة. (ز) تعفى العقارات المخصصة لمنفعة الأراضي الزراعية المحيطة بها ويعتد في ذلك بالمعايينة على الطبيعة وما يرد من بيانات في الإقرار المقدم من المكلف بأداء الضريبة وفقا لهذا القانون والمؤيد بشهادة معتمدة من الجمعية الزراعية المختصة. (ح) الدور المخصصة للاستخدام في مختلف المناسبات الاجتماعية التي لا تهدف إلى تحقيق الربح وذلك بمقتضى شهادة صادرة من الضرائب المصرية. (ط) أنه يشترط لإعفاء أبنية مراكز الشباب والرياضة المنشأة وفقا للقانون، ما يأتي: ١- أن تكون مسجلة وفقا للقانون. ٢- أن تكون معدة لمزاولة النشاط الشبابي أو الرياضي. أما العقارات والمحلات الملحقة بمراكز الشباب والمؤجرة للغير فلا تعفى من الضريبة. (ي) أنه يشترط لإعفاء العقارات المملوكة للجهات الحكومية الأجنبية التحقق من ملكيتها لتلك الجهات، وأن تكون المعاملة بالمثل لدى الدول المالكة لها. فإذا لم يكن للضريبة مثال في أي من الدول الأجنبية جاز لوزير المالية بعد أخذ رأي وزير الخارجية إعفاء العقارات المملوكة لها من الضريبة. وفي جميع الأحوال إذا زالت عن أي عقار مبني من العقارات المنصوص عليها في المادة (١٨) من القانون أسباب الإعفاء من الضريبة وجب على المكلف بأدائها تقديم إقرار بزوال سبب الإعفاء للمأمورية المختصة الواقع في دائرتها العقار، وذلك خلال ستين يوما من تاريخ زوال سبب الإعفاء لإعادة ربط العقار بالضريبة اعتبارا من أول يناير من السنة التالية لتاريخ زوال سبب الإعفاء عنه. وعلى المأمورية المختصة إمساك سجل قيد الإقرارات المقدمة من المكلفين بأداء الضريبة والخاصة بزوال سبب الإعفاء موضحا بها تاريخ تقديم الإقرار وما تم بشأنها.	

قانون الضريبة على العقارات المبنية رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨ وتعديلاته
مرفق اللائحة التنفيذية الصادرة بقرار رقم ٤٩٢ لسنة ٢٠٠٩

رجوع للقانون

اللائحة	قانون الضريبة العقارية
	(المادة ١٨ مكرر :) يجوز بقرار من مجلس الوزراء بناء على عرض وزير المالية بالتنسيق مع الوزير المختص إعفاء العقارات المستخدمة فعلياً في الأنشطة الإنتاجية والخدمية التي يحددها مجلس الوزراء من الضريبة على العقارات المبنية، على أن يتضمن القرار نسبة الإعفاء ومدته بالنسبة لكل نشاط إنتاجي أو خدمي. *مضافة بموجب قانون رقم ٢٣ لسنة ٢٠٢٠ .
	(المادة ١٩ :) ترفع الضريبة في الأحوال الآتية: أ- إذا أصبح العقار معفياً طبقاً للمادة ١٨ من هذا القانون. ب- إذا تهدم أو تخرّب العقار كلياً أو جزئياً إلى درجة تحول دون الانتفاع بالعقار كله أو جزء منه. ج- إذا أصبحت الأرض الفضاء المستقلة عن العقار المبنية غير مستغلة. ويكون رفع الضريبة عن العقار كله أو جزء منه بحسب الأحوال.

اللائحة	قانون الضريبة العقارية
(المادة ١٩): ترفع الضريبة في الأحوال المنصوص عليها في المادة (١٩) من القانون، وفقا للإجراءات الآتية: (أ) يقدم المكلف بأداء الضريبة - عن كل وحدة يطلب رفع الضريبة عنها - طلبا، إلى مأمورية الضرائب العقارية المختصة على النموذج المعد لذلك، متضمنا اسمه وصلته بالوحدة المراد رفع الضريبة عنها وسبب طلب الرفع مشفوعا بالمستندات إن وجدت. على أن يقيد الطلب في سجل قيد الطلبات المعد لهذا الغرض ويحدد به تاريخ تقديمه. (أ) لا يقبل طلب الرفع إلا إذا أودع المكلف بأداء الضريبة تأمينا مقداره خمسون جنيها عن كل وحدة يطلب رفع الضريبة عنها. على أن يرد مبلغ التأمين له إذا قبل طلبه. (ج) على المكلف بأداء الضريبة أن يرفق بطلبه ما يدل على أداء آخر قسط مستحق من الضريبة وقت تقديم الطلب. (د) تتولى مأمورية الضرائب العقارية المختصة إحالة الطلبات المقدمة إليها للجان الحصر والتقدير المنصوص عليها بالمادة (١٣) من القانون لنظرها والفصل فيها على أن يعتمد هذا القرار من رئيس مصلحة الضرائب العقارية أو من يفوضه فيما عدا حالات الرفع الآتية والتي يتم اعتمادها من مديري مديريات الضرائب العقارية كل في نطاق اختصاصه - حالات رفع الضريبة التي لا يتجاوز فيها إجمالي طلب الرفع (٥٠٠ جنية) - حالة تهدم أو تخرب العقار كلياً أو جزئياً. - حالة صدور قرار من لجنة الطعن برفع الضريبة عن العقارات المبنية. (هـ) ترفع الضريبة بناء على قرار لجان الحصر والتقدير الصادر في هذا الشأن اعتباراً من أول الشهر الذي قدم فيه الطلب وحتى التاريخ الذي يزول فيه سبب الرفع. (و) يجوز للمكلف بأداء الضريبة الطعن في قرار لجنة الحصر والتقدير خلال ثلاثين يوماً من تاريخ إخطاره بالقرار بموجب خطاب موصى عليه بعلم الوصول، وذلك أمام لجنة الطعن المنصوص عليها في المادة (١٧) من القانون والتي تتولى نظر الطعن وفقاً لقواعد وإجراءات عمل لجان الطعن المنصوص عليها بهذه اللائحة. وعلى اللجنة إصدار قرارها في الطعن خلال ثلاثين يوماً من تاريخ تقديمه.	(المادة ٢٠ :) ترفع الضريبة في الأحوال المنصوص عليها في المادة ١٩ بناء علي طلب من المكلف بأداء الضريبة ، وذلك اعتبار من أول الشهر الذي قدم فيه الطلب وحتى التاريخ الذي يزول فيه سبب الرفع، ولا يقبل طلب الرفع إلا إذا أودع الطالب تأميناً مقداره خمسون جنيها، وما يدل علي أداء آخر قسط مستحق من الضريبة وقت تقديم الطلب، علي أن يرد مبلغ التأمين له إذا قبل طلبه. وتحدد اللائحة التنفيذية إجراءات الرفع.

اللائحة	قانون الضريبة العقارية
	(المادة ٢١ :) تتولى لجان الحصر والتقدير النظر والفصل في طلبات رفعاً لضريبة ، ويجوز للطالب الطعن في قرار اللجنة خلال ثلاثين يوماً من تاريخ خطاره بالقرار ، وذلك أمام لجنة الطعن المنصوص عليها في المادة ١٧ من هذا القانون، وعلي اللجنة إصدار قرارها في الطعن خلال ثلاثين يوماً من تاريخ تقديمه.
	(المادة ٢٢ :) إذا زالت عن أي عقار أسباب رفع الضريبة وجب على المكلف بأدائها أن يخطر مأمورية الضرائب العقارية المختصة خلال ستين يوماً من تاريخ زوال سبب الرفع لإعادة ربط الضريبة التي كانت مفروضة قبل الرفع، وذلك اعتباراً من أول السنة التالية للسنة التي زال فيها سبب الرفع وحتى نهاية المدة المقررة للتقدير.
الباب الخامس : تحصيل الضريبة	
(المادة ٢٠ :) تحصل الضريبة وفقاً للقانون على قسطين متساويين يُستحق الأول منهما حتى نهاية شهر يونية، ويستحق الثاني حتى نهاية شهر ديسمبر من ذات السنة، فإذا تقاعس المكلف بأداء الضريبة عن الوفاء بها في هذه المواعيد، يستحق عليه مقابل تأخير على ما لم يتم أدائه من الضريبة، وذلك اعتباراً من أول يناير التالي للسنة المستحق عنها الضريبة، ويُحسب طبقاً لحكم المادة (٢٧) من القانون وبمراعاة ما يأتي: (أ) اتخاذ كافة الإجراءات القانونية ضد المكلف بأداء الضريبة الذي تقاعس عن أداء الضريبة في المواعيد المقررة لها وذلك تطبيقاً لأحكام المواد (٢٤) و(٢٥) و(٢٦) من القانون دون الإخلال بالعقوبات المقررة في الباب السادس منه. (ب) يعامل مقابل التأخير على المبالغ المتأخرة وكافة المبالغ المقررة في القانون معاملة دين الضريبة عند اتخاذ إجراءات تحصيلها. (ج) إخطار المستأجرين بخطاب موصى عليه بعلم الوصول بمسئوليتهم بالتضامن مع المكلف بأداء الضريبة	(المادة ٢٣ :) تحصل الضريبة المستحقة وفقاً لهذا القانون على قسطين متساويين يستحق الأول منهما حتى نهاية شهر يونيه، ويستحق الثاني حتى نهاية شهر ديسمبر من ذات السنة، ويجوز للممول سداد كامل الضريبة في ميعاد سداد القسط الأول. وتقسط الضريبة التي يتأخر ربطها عن وقت استحقاقها لأي سبب على مدة مساوية لمدة التأخير.
	*معدلة بموجب قانون رقم ١٠٣ لسنة ٢٠١٢ نص المادة قبل التعديل : تحصل الضريبة المستحقة وفقاً لهذا القانون على قسطين متساويين يستحق الأول منهما حتى نهاية شهر يونيه، ويستحق الثاني حتى نهاية شهر ديسمبر من ذات السنة، ويجوز للممول سداد كامل الضريبة في ميعاد سداد القسط الأول. وتقسط الضريبة التي يتأخر ربطها عن وقت استحقاقها لأي سبب على مدة مساوية لمدة التأخير.

قانون الضريبة على العقارات المبنية رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨ وتعديلاته
مرفق اللائحة التنفيذية الصادرة بقرار رقم ٤٩٢ لسنة ٢٠٠٩

رجوع للقانون

اللائحة	قانون الضريبة العقارية
بسداد الضريبة، وذلك في حدود الأجرة المستحقة عليهم على أن يتم ذلك قبل نهاية الشهر بعشرة أيام. (د) يستمر تحصيل الضريبة من المستأجرين في حدود الأجرة إلى أن يتم أداء كامل الضريبة المستحقة أو قيام المالك بأداء الضريبة بأدائها أو ثبوت انتهاء العلاقة الإيجارية . *معدلة بقرار وزير المالية رقم ١١٩ لسنة ٢٠١٦ .	(المادة ٢٤ :) يكون المستأجرون مسئولين بالتضامن عن أداء الضريبة ، مع المالكين بأدائها ، وذلك في حدود الأجرة المستحقة عليهم وبعد إخطارهم بذلك بخطابموصي عليه بعلم الوصول، وتعتبر قسائم تحصيل الضريبة وملحقاتها التي تسلم إليهم بمثابة إيصال من المالك بأداء لضريبة في حدود ماتم تحصيله، وبمثابة يصل من المالك باستيفاء الأجرة في حدود ما أداه المستأجر.
	(المادة ٢٥ :) يتبع في تحصيل الضريبة والمبالغ الأخرى المستحقة بمقتضى هذا القانون أحكام القانون رقم ٣٠٨ لسنة ١٩٥٥ بشأن الحجز الإداري ، وذلك دون الإخلال بحق المصلحة في اتخاذ إجراءات تحصيلها بطريق الحجز القضائي طبقا لقانون المرافعات المدنية والتجارية.
	(المادة ٢٦ :) للخزانة العامة فيما يختص بتحصيل الضريبة والمبالغ الأخرى المستحقة بمقتضى هذا القانون حق الامتياز على العقارات المبنية المفروض عليها الضريبة، وعلى أجرة هذه العقارات، وعلى المنقولات المملوكة للمالك بأداء الضريبة والموجودة في العقار.

اللائحة	قانون الضريبة العقارية
	(المادة ٢٧ :) يستحق مقابل تأخير على ما لا يتم أدائه من الضريبة وفقا لهذا القانون وذلك اعتبارا من أول يناير التالي للسنة المستحق عنها الضريبة. ويحسب مقابل التأخير على أساس سعر الائتمان والخصم المعلن من البنك المركزي في الأول من يناير السابق على ذلك التاريخ مضافا إليه ٢٪ مع استبعاد كسور الشهر والجنيه وذلك عن فترة التأخير، ولا يترتب على الطعن أو الالتجاء إلى القضاء وقف استحقاق هذا المقابل. ويعامل مقابل التأخير على المبالغ المتأخرة معاملة دين الضريبة. *معدلة بموجب قانون رقم ١٠٣ لسنة ٢٠١٢ نص المادة قبل التعديل : يستحق مقابل تأخير على ما لا يتم أدائه من الضريبة وفقا لهذا القانون وذلك اعتبارا من أول يناير التالي للسنة المستحق عنها الضريبة. ويحسب مقابل التأخير على أساس سعر الائتمان والخصم المعلن من البنك المركزي في الأول من يناير السابق على ذلك التاريخ مضافا إليه ٢٪ من استبعاد كسور الشهر والجنيه وذلك عن فترة التأخير، ولا يترتب على الطعن أو الالتجاء إلى القضاء وقف استحقاق هذا المقابل. ويعامل مقابل التأخير على المبالغ المتأخرة معاملة دين الضريبة. (المادة ٢٨ :) تؤول حصيلة الضريبة العقارية والمبالغ المقررة في هذا القانون للخزانة العامة، على أن يخصص للمحافظات (٢٥٪) من الضريبة المحصلة في نطاق كل محافظة، وأن يخصص (٢٥٪) من كامل الحصيلة لأغراض تطوير وتنمية المناطق العشوائية على الوجه الذي يصدر بتنظيمه قرار من مجلس الوزراء. *معدلة بموجب قانون رقم ١٠٣ لسنة ٢٠١٢ نص المادة قبل التعديل : تؤول حصيلة الضريبة العقارية والمبالغ المقررة في هذا القانون للخزانة العامة ويخصص للمحافظات ٢٥٪ من حصيلة الضريبة المحصلة في نطاق كل محافظة وبما لا يقل عما تم تحصيله من هذه الضريبة في العام المالي ٢٠٠٦/٢٠٠٧، ويجوز عند الاقتضاء تعديل هذه النسبة بالزيادة بقرار من رئيس مجلس الوزراء بناء على عرض من وزير المالية.

اللائحة	قانون الضريبة العقارية
(المادة ٢١:) تمسك كل مديرية من مديريات الضرائب العقارية سجلا تقيد فيه الطلبات التي يتقدم بها المكلفون بأداء الضريبة العقارية أو ورثتهم الذين طرأت عليهم تغيرات اجتماعية من شأنها عدم القدرة على الوفاء بدفع الضريبة، يطلبون فيها تحمل الخزانة العامة بالضريبة المستحقة عليهم. ويجب أن يتضمن الطلب بيانا وافيا للتغيرات الاجتماعية المشار إليها، وأن ترفق به المستندات الرسمية المؤيدة له، ويتم القيد تباعا بحسب تاريخ وساعة تقديم الطلب، ويمنح الطالب إيصالا يفيد قيد طلبه. وعلى المديرية بعد قيد الطلب دراسة ما ورد به وإعداد مذكرة برأيها فيه تعتمد من مدير المديرية، وتقوم بإحالة الطلب والمستندات المرفقة به ومذكرتها إلى رئيس المصلحة. وعلى المصلحة قيد الطلبات الواردة إليها من المديريات في سجل خاص يعد لذلك، وعرضها على اللجنة المنصوص عليها في المادة (٢٢) من هذه اللائحة. (المادة ٢٢:) تشكل بقرار من رئيس المصلحة لجنة أو أكثر لدراسة الطلبات المنصوص عليها في المادة (٢١) من هذه اللائحة، وذلك برئاسة أحد أعضاء مجلس الدولة بدرجة مستشار على الأقل، وعضوية اثنين من العاملين بالمصلحة لا تقل درجة كل منهما عن درجة مدير عام، واللجنة أن تطلب من صاحب الشأن تقديم المستندات التي تراها ضرورية للفصل في الطلب، ولا تكون قرارات اللجنة في الطلبات المعروضة عليها نافذة إلا بعد اعتمادها من وزير المالية أو من يفوضه. وفي حالة رفض الطلب يجب أن يكون قرار الرفض مسببا، وفي جميع الأحوال يجب إخطار صاحب الشأن والمديرية المختصة بالقرار.	(المادة ٢٩:) تتحمل الخزانة العامة الضريبة المستحقة على المكلف بأدائها وفقا لأحكام هذا القانون وذلك إذا طرأت تغيرات اجتماعية على المكلف أو ورثته من شأنها عدم القدرة على الوفاء بدفع الضريبة. وتحدد اللائحة التنفيذية الإجراءات اللازمة لتطبيق الفقرة السابقة.

اللائحة	قانون الضريبة العقارية
الباب السادس : العقوبات	
	(المادة ٣٠ :) يعاقب بغرامة لا تقل عن مائتي جنيه ولاتجاوز ألفي جنيه كل من امتنع تقديم الإقرار المنصوص عليه في المادة ١٤ من هذا القانون أو قدمه متضمنا بيانات غير صحيحة تؤثر بما يجاوز ١٠٪ من دين الضريبة. وفي جميع الأحوال تضاعف الغرامة المنصوص عليها في حالة العود إلي ارتكاب ذات المخالفة خلال ثلاث سنوات.
	(المادة ٣١ :) مع عدم الإخلال بأي عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو اي قانون آخر ، يعاقب بغرامة لا تقل عن ألف جنيه ولا تجاوز خمسة آلاف جنيه بالإضافة إلي تعويض يعادل مثل الضريبة التي لم يتم أدائها كل ممول خالف أحكام هذا القانون يقصد التهرب من أداء الضريبة المستحقة عليه في الحالات الآتية: أ- تقديم أوراق أو مستندات غير صحيحة أو مزورة للجنة الحصر والتقدير أو للجنة الطعن أو إبداء بيانات علي غير الواقع أو الحقيقة عند الحضور للمناقشة أمام هذه اللجان يقصد التأثير علي قراراتهما. ب- تقديم مستندات غير صحيحة بقصد الاستفادة بإعفاء من الضريبة بدون وجه حق . ج- الامتناع عن تقديم الإقرار بزوال سبب الإعفاء من الضريبة. د - تقديم مستندات غير صحيحة من شأنها إصدار قرار برفع الضريبة دون وجه حق.
	(المادة ٣٢ :) لايجوز رفع الدعوى الجنائية عن الجرائم المنصوص عليها في المواد السابقة أو اتخاذ أي إجراء من التحقيق فيها إلا بناء علي طلب كتابي من الوزير أو من يفوضه.

قانون الضريبة على العقارات المبنية رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨ وتعديلاته
مرفق اللائحة التنفيذية الصادرة بقرار رقم ٤٩٢ لسنة ٢٠٠٩

رجوع للقانون

اللائحة	قانون الضريبة العقارية
	(المادة ٣٣ :) للوزير أو من يفوضه التصالح في الجرائم المشار إليها في المواد السابقة في أي حالة تكون عليها الدعوى ولو بعد صدور حكم بات فيها ، وذلك مقابل أداء مبالغ الضريبة المستحقة ومقابل التأخير المقرر في المادة ٢٧ من هذا القانون بالإضافة إلى التعويض المنصوص عليه في المادة ٣١ منه. ويترتب على التصالح انقضاء الدعوى الجنائية والآثار المترتبة عليها، وتأمّر النيابة العامة بوقف تنفيذ العقوبة إذا تم التصالح أثناء تنفيذها.
	(المادة ٣٤ :) يكون للعاملين في مجال تطبيق أحكام هذا القانون الذين يصدر بتحديدهم قرار مع وزير العدل بالاتفاق مع الوزير وصفاً مأموري الضبط القضائي فيما يتعلق بإثبات ما يقع مخالفاً لأحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية والقرارات الأخرى الصادرة تطبيقاً له، واتخاذ الإجراءات المقررة في هذا الشأن.
	(المادة ٣٥ :) يتم نقل العاملين بمديريات الضرائب العقارية وما يتبعها بالمخالفات بدرجاتهم المالية من موازنة المحافظات إلى موازنة مصلحة الضرائب العقارية وما يتبعها من اختصاصات. وللوزير وضع نظام أو أكثر لإثابة العاملين بالضرائب العقارية في ضوء معدلات أدائهم وحجم ومستوى إنجازهم في العمل وذلك دون التقيد بأي نظام آخر.

جدول رقم (١)

الأعباء الضريبية التي يتحملها ممول الضرائب

على العقارات المبنية بالنسبة للوحدات السكنية

العبء الضريبي وفقاً للقانون	القيمة صافي	القيمة الإيجارية	القيمة الإيجارية السنوية للوحدة	القيمة الرأسمالية للوحدة	القيمة السوقية للوحدات السكنية
الضريبة المستحقة سنوياً	وعاء الضريبة	٦٣٠	٩٠٠	٣٠,٠٠٠	٥٠,٠٠٠
-	معفي	١,٢٦٠	١,٨٠٠	٦٠,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠
-	معفي	١,٨٩٠	٢,٧٠٠	٩٠,٠٠٠	١٥٠,٠٠٠
-	معفي	٢,٥٢٠	٣,٦٠٠	١٢٠,٠٠٠	٢٠٠,٠٠٠
-	معفي	٣,١٥٠	٤,٥٠٠	١٥٠,٠٠٠	٢٥٠,٠٠٠
-	معفي	٣,٧٨٠	٥,٤٠٠	١٨٠,٠٠٠	٣٠٠,٠٠٠
-	معفي	٤,٤١٠	٦,٣٠٠	٢١٠,٠٠٠	٣٥٠,٠٠٠
-	معفي	٥,٠٤٠	٧,٢٠٠	٢٤٠,٠٠٠	٤٠٠,٠٠٠
-	معفي	٥,٦٧٠	٨,١٠٠	٢٧٠,٠٠٠	٤٥٠,٠٠٠
-	معفي	٦,٣٠٠	٩,٠٠٠	٣٠٠,٠٠٠	٥٠٠,٠٠٠
-	معفي	٧,٥٦٠	١٠,٨٠٠	٣٦٠,٠٠٠	٦٠٠,٠٠٠
-	معفي	٨,٨٢٠	١٢,٦٠٠	٤٢٠,٠٠٠	٧٠٠,٠٠٠
-	معفي	١,٠٠٨	١٤,٤٠٠	٤٨٠,٠٠٠	٨٠٠,٠٠٠
-	معفي	١١,٣٤٠	١٦,٢٠٠	٥٤٠,٠٠٠	٩٠٠,٠٠٠
-	معفي	١٢,٦٠٠	١٨,٠٠٠	٦٠٠,٠٠٠	١,٠٠٠,٠٠٠
-	معفي	١٨,٩٠٠	٢٧,٠٠٠	٩٠٠,٠٠٠	١,٥٠٠,٠٠٠
١٢٠	١,٢٠٠	٢٥,٢٠٠	٣٦,٠٠٠	١,٢٠٠,٠٠٠	٢,٠٠٠,٠٠٠
١,٣٨٠	١٣,٨٠٠	٣٧,٨٠٠	٥٤,٠٠٠	١,٨٠٠,٠٠٠	٣,٠٠٠,٠٠٠
٢,٦٤٠	٢٦,٤٠٠	٥٠,٤٠٠	٧٢,٠٠٠	٢,٤٠٠,٠٠٠	٤,٠٠٠,٠٠٠
٣,٩٠٠	٣٩,٠٠٠	٦٣,٠٠٠	٩٠,٠٠٠	٣,٠٠٠,٠٠٠	٥,٠٠٠,٠٠٠
٦,٤٢٠	٦٤,٢٠٠	٨٨,٢٠٠	١٢٦,٠٠٠	٤,٢٠٠,٠٠٠	٧,٠٠٠,٠٠٠
٨,٩٤٠	٨٩,٤٠٠	١١٣,٤٠٠	١٦٢,٠٠٠	٥,٤٠٠,٠٠٠	٩,٠٠٠,٠٠٠
١١,٤٦٠	١١٤,٦٠٠	١٣٨,٦٠٠	١٩٨,٠٠٠	٦,٦٠٠,٠٠٠	١١,٠٠٠,٠٠٠
١٣,٩٨٠	١٣٩,٨٠٠	١٦٣,٨٠٠	٢٣٤,٠٠٠	٧,٨٠٠,٠٠٠	١٣,٠٠٠,٠٠٠
١٦,٥٠٠	١٦٥,٠٠٠	١٨٩,٠٠٠	٢٧٠,٠٠٠	٩,٠٠٠,٠٠٠	١٥,٠٠٠,٠٠٠

جدول رقم (٢)

الأعباء الضريبية التي يتحملها ممول الضرائب على العقارات المبنية
بالنسبة للوحدات السكنية الأخرى (خلاف المسكن الخاص)

العبء الضريبي وفقاً للقانون		صافي القيمة	القيمة الإيجارية السوية للوحدة	القيمة الرأسمالية للوحدة	القيمة السوقية للوحدات السكنية
الضريبة المستحقة سنوياً	وعاء الضريبة	الإيجارية			
٦٣	٦٣٠	٦٣٠	٩٠٠	٣٠,٠٠٠	٥٠,٠٠٠
١٢٦	١,٢٦٠	١,٢٦٠	١,٨٠٠	٦٠,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠
١٨٩	١,٨٩٠	١,٨٩٠	٢,٧٠٠	٩٠,٠٠٠	١٥٠,٠٠٠
٢٥٢	٢,٥٢٠	٢,٥٢٠	٣,٦٠٠	١٢٠,٠٠٠	٢٠٠,٠٠٠
٣١٥	٣,١٥٠	٣,١٥٠	٤,٥٠٠	١٥٠,٠٠٠	٢٥٠,٠٠٠
٣٧٨	٣,٧٨٠	٣,٧٨٠	٥,٤٠٠	١٨٠,٠٠٠	٣٠٠,٠٠٠
٤٤١	٤,٤١٠	٤,٤١٠	٦,٣٠٠	٢١٠,٠٠٠	٣٥٠,٠٠٠
٥٠٤	٥,٠٤٠	٥,٠٤٠	٧,٢٠٠	٢٤٠,٠٠٠	٤٠٠,٠٠٠
٥٦٧	٥,٦٧٠	٥,٦٧٠	٨,١٠٠	٢٧٠,٠٠٠	٤٥٠,٠٠٠
٦٣٠	٦,٣٠٠	٦,٣٠٠	٩,٠٠٠	٣٠٠,٠٠٠	٥٠٠,٠٠٠
٧٥٦	٧,٥٦٠	٧,٥٦٠	١٠,٨٠٠	٣٦٠,٠٠٠	٦٠٠,٠٠٠
٨٨٢	٨,٨٢٠	٨,٨٢٠	١٢,٦٠٠	٤٢٠,٠٠٠	٧٠٠,٠٠٠
١,٠٠٨	١,٠٠٨	١,٠٠٨	١٤,٤٠٠	٤٨٠,٠٠٠	٨٠٠,٠٠٠
١,١٣٤	١١,٣٤٠	١١,٣٤٠	١٦,٢٠٠	٥٤٠,٠٠٠	٩٠٠,٠٠٠
١,٢٦٠	١٢,٦٠٠	١٢,٦٠٠	١٨,٠٠٠	٦٠٠,٠٠٠	١,٠٠٠,٠٠٠
١,٨٩٠	١٨,٩٠٠	١٨,٩٠٠	٢٧,٠٠٠	٩٠٠,٠٠٠	١,٥٠٠,٠٠٠
٢,٥٢٠	٢٥,٢٠٠	٢٥,٢٠٠	٣٦,٠٠٠	١,٢٠٠,٠٠٠	٢,٠٠٠,٠٠٠
٣,٧٨٠	٣٧,٨٠٠	٣٧,٨٠٠	٥٤,٠٠٠	١,٨٠٠,٠٠٠	٣,٠٠٠,٠٠٠
٥,٠٤٠	٥٠,٤٠٠	٥٠,٤٠٠	٧٢,٠٠٠	٢,٤٠٠,٠٠٠	٤,٠٠٠,٠٠٠
٦,٣٠٠	٦٣,٠٠٠	٦٣,٠٠٠	٩٠,٠٠٠	٣,٠٠٠,٠٠٠	٥,٠٠٠,٠٠٠
٨,٨٢٠	٨٨,٢٠٠	٨٨,٢٠٠	١٢٦,٠٠٠	٤,٢٠٠,٠٠٠	٧,٠٠٠,٠٠٠
١١,٣٤٠	١١٣,٤٠٠	١١٣,٤٠٠	١٦٢,٠٠٠	٥,٤٠٠,٠٠٠	٩,٠٠٠,٠٠٠
١٣,٨٦٠	١٣٨,٦٠٠	١٣٨,٦٠٠	١٩٨,٠٠٠	٦,٦٠٠,٠٠٠	١١,٠٠٠,٠٠٠
١٦,٣٨٠	١٦٣,٨٠٠	١٦٣,٨٠٠	٢٣٤,٠٠٠	٧,٨٠٠,٠٠٠	١٣,٠٠٠,٠٠٠
١٨,٩٠٠	١٨٩,٠٠٠	١٨٩,٠٠٠	٢٧٠,٠٠٠	٩,٠٠٠,٠٠٠	١٥,٠٠٠,٠٠٠

جدول رقم (٣)

الأعباء الضريبية التي يتحملها ممول الضرائب على العقارات المبنية
بالنسبة للوحدات غير السكنية

العبء الضريبي وفقاً للقانون		صافي القيمة	القيمة	القيمة الرأسمالية	القيمة السوقية
الضريبة المستحقة سنوياً	وعاء الضريبة	الإيجارية	الإيجارية السنوية للوحدة	للوحدة	للوحدات السكنية
معفي	معفي	٦١٢	٩٠٠	٣٠,٠٠٠	٥٠,٠٠٠
٢,٤	٢٤	١,٢٢٤	١,٨٠٠	٦٠,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠
٦٣,٦	٦٣٦	١,٨٣٦	٢,٧٠٠	٩٠,٠٠٠	١٥٠,٠٠٠
١٢٤,٨	١,٢٤٨	٢,٤٤٨	٣,٦٠٠	١٢٠,٠٠٠	٢٠٠,٠٠٠
١٨٦,٠	١,٨٦٠	٣,٠٦٠	٤,٥٠٠	١٥٠,٠٠٠	٢٥٠,٠٠٠
٢٤٧,٢	٢,٤٧٢	٣,٦٧٢	٥,٤٠٠	١٨٠,٠٠٠	٣٠٠,٠٠٠
٣٠٨,٤	٣,٠٨٤	٤,٢٨٤	٦,٣٠٠	٢١٠,٠٠٠	٣٥٠,٠٠٠
٣٦٩,٦	٣,٦٩٦	٤,٨٩٦	٧,٢٠٠	٢٤٠,٠٠٠	٤٠٠,٠٠٠
٤٣٠,٨	٤,٣٠٨	٥,٥٠٨	٨,١٠٠	٢٧٠,٠٠٠	٤٥٠,٠٠٠
٤٩٢,٠	٤,٩٢٠	٦,١٢٠	٩,٠٠٠	٣٠٠,٠٠٠	٥٠٠,٠٠٠
٦١٤,٤	٦,١٤٤	٧,٣٤٤	١٠,٨٠٠	٣٦٠,٠٠٠	٦٠٠,٠٠٠
٧٣٦,٨	٧,٣٦٨	٨,٥٦٨	١٢,٦٠٠	٤٢٠,٠٠٠	٧٠٠,٠٠٠
٨٥٩,٢	٨,٥٩٢	٩,٧٩٢	١٤,٤٠٠	٤٨٠,٠٠٠	٨٠٠,٠٠٠
٩٨١,٦	٩,٨١٦	١١,٠١٦	١٦,٢٠٠	٥٤٠,٠٠٠	٩٠٠,٠٠٠
١,١٠٤,٠	١١,٠٤٠	١٢,٢٤٠	١٨,٠٠٠	٦٠٠,٠٠٠	١,٠٠٠,٠٠٠
١,٧١٦,٠	١٧,١٦٠	١٨,٣٦٠	٢٧,٠٠٠	٩٠٠,٠٠٠	١,٥٠٠,٠٠٠
٢,٣٢٨,٠	٢٣,٢٨٠	٢٤,٤٨٠	٣٦,٠٠٠	١,٢٠٠,٠٠٠	٢,٠٠٠,٠٠٠
٣,٥٥٢,٠	٣٥,٥٢٠	٣٦,٧٢٠	٥٤,٠٠٠	١,٨٠٠,٠٠٠	٣,٠٠٠,٠٠٠
٤,٧٧٦,٠	٤٧,٧٦٠	٤٨,٩٦٠	٧٢,٠٠٠	٢,٤٠٠,٠٠٠	٤,٠٠٠,٠٠٠
٦,٠٠٠,٠	٦٠,٠٠٠	٦١,٢٠٠	٩٠,٠٠٠	٣,٠٠٠,٠٠٠	٥,٠٠٠,٠٠٠
٨,٤٤٨,٠	٨٤,٤٨٠	٨٥,٦٨٠	١٢٦,٠٠٠	٤,٢٠٠,٠٠٠	٧,٠٠٠,٠٠٠
١٠,٨٩٦,٠	١٠٨,٩٦٠	١١٠,١٦٠	١٦٢,٠٠٠	٥,٤٠٠,٠٠٠	٩,٠٠٠,٠٠٠
١٣,٣٤٤,٠	١٣٣,٤٤٠	١٣٤,٦٤٠	١٩٨,٠٠٠	٦,٦٠٠,٠٠٠	١١,٠٠٠,٠٠٠
١٥,٧٩٢,٠	١٥٧,٩٢٠	١٥٩,١٢٠	٢٣٤,٠٠٠	٧,٨٠٠,٠٠٠	١٣,٠٠٠,٠٠٠
١٨,٢٤٠,٠	١٨٢,٤٠٠	١٨٣,٦٠٠	٢٧٠,٠٠٠	٩,٠٠٠,٠٠٠	١٥,٠٠٠,٠٠٠