رئيس
مصلحة الضرائب المصرية

كتاب دورى
رقم (١٦) لسنة ٢٠١٤
بشأن
تطبيق أحكام المادة ٤٢ من القانون رقم ٩١ لسنة ٢٠٠٥
المعدلة بالقانون رقم (١١) لسنة ٢٠١٣ [التصرفات العقارية]

٥/١٦
٢٠١٤/٧/١٢

تضمنت المادة (٤٢) من القانون رقم (١١) لسنة ٢٠١٣ أحكاماً مُستحدثة بخصوص التصرفات العقارية حيث نصت الفقرة الأولى منها على " تُفرض ضريبة بسعر (٢,٥%) وبغير أى تخفيض على اجمالى قيمة التصرف في العقارات المبنية أو الأراضى 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 يُراعى ما يلى : -

١) يُقصد بالتصرف في العقارات المبنية كُل ما من شأنه أن يُؤدى إلى نقل الملكية كالبيع والمعارضة والهبة والوصية والمقايضة وغير ذلك، فيما عدا الحالات التى استثناها القانون وفى حدودها .

٢) ولا تسرى هذه الضريبة على التصرفات في العقارات المبنية أو الأراضى للبناء عليها الكائنة في القرى وما يتبعها من كفور ونجوع وعزب، وذلك وفق القانون المُنظم للإدارة المحلية .

٣) ويتم إثبات التصرف بالنسبة للعقارات غير المشهرة بكافة طرق الإثبات، بما في ذلك المعاينة على الطبيعة، أو الإطلاع على المستندات الخاصة بالملكية أو المُترتبة عليها .
والعبرة في فرض الضريبة بتاريخ شهر التصرف، فإذا لم يكن التصرف مُشهراً فإن العبرة بالواقع الذى تدل عليه القرائن أو المستندات الدالة على ذلك .

٤) أن واقعة التصرف العقارى واقعة مادية تحدث فى زمن معين ولا يمكن بحال أن تُرد إلى تاريخ سابق على حدوثها وهى ضريبة ذات نظام خاص لا يسرى بشأنها مبدأ سنوية الضريبة ولا واقعة الربح السنوى، ومن ثم فإن 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 حقيقى بكافة طرق الإثبات أو أن يقوم الممول بشهر هذا التصرف في تاريخ لاحق على القيام به .

رئيس
مصلحة الضرائب المصرية

٥) تلتزم المأمورية المختصة بتسليم المُتصرف إيصالاً عند سداد الضريبة يكون سنداً عند شهر التصرف لدى مكاتب الشهر العقارى، مع مراعاة إعطاءه إيصال يثبت تحصيل الضريبة على التصرفات العقارية، وعلى مكاتب الشهر العقارى تحصيل الضريبة المذكورة ما لم يُقدم المُتصرف هذا الإيصال .

٦) يسرى مقابل التأخير المقرر بالمادة (١١٠) من قانون ضريبة الدخل رقم ٩١ لسنة ٢٠٠٥ على التصرفات العقارية التى لم يُسدد عنها ضريبة على النحو التالى : -

أ) التصرفات العرفية المُبرمة قبل تاريخ العمل بالقانون رقم (١١) لسنة ٢٠١٣ لايسرى بشأنها مقابل التأخير ولكن يسرى 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 وفى هذه الحالة يُحسب مقابل التأخير بعد مضى ثلاثين يوماً من تاريخ واقعة الشهر.

ب) التصرفات العرفية أو المشهرة بعد تاريخ العمل بالقانون رقم (١١) لسنة ٢٠١٣ يسرى بشأنها مقابل التأخير ما لم يلتزم المُتصرف بسداد الضريبة المستحقة عليها خلال ثلاثين يوماً من تاريخ إبرام التصرف العرفى ولا يترتب على شهر هذا التصرف أى تغيير في تاريخ احتساب مقابل التأخير .

والله ولى التوفيق ،،،

رئيس
مصلحة الضرائب المصرية

(دكتور / مصطفى محمود عبد القادر)

صدر فى : ٢/٧/٢٠١٤ م .
حلوان ، (مكتب رئيس مصلحة الضرائب المصرية)