وزارة المالية

لجان الطعن

قطاع القاهرة الكبرى والإسكندرية وشمال الصعيد

اللجنة التاسعة

بالجلسة السرية المنعقدة بمقر اللجنة ١٥ ش منصور- باب اللوق – القاهرة بتاريخ ٢٠٠٨/٩/٧

برئاسة السيد الأستاذ المستشار / محمد عبد السميع محمد اسماعيل

وعضوية كل من :-

الأستاذ / عمر احمد صبرى محمد

الأستاذ / عادل محمد عبد العال الحنبوشى

المحاسب / عماد محمد حسن الجندى

المحاسب / فؤاد احمد الجزار

وأمانة سر السيد / نادية احمد عبد الحليم محمد

﴿ صدر القرار التالى ﴾

في الطعن رقم / ٤٧٨ لسنـــ٢٠٠٧ـــة

المقدم من /.....

الـكيان القانوني / فردى

الـنـشاط / تمليك

الـعـنـوان / .....

سنوات النزاع / ٢٠٠٤/٢٠٠٣

ملف رقـم / .....

ضـــــــد / مأمورية ضرائب المنتزه أول .

﴿المـــبدأ﴾

(٤٠)

ضريبة موحدة – نشاط تجارى – تشييد العقارات وبيعها – منـاط فـرض الضريبة .

استلزم المشرع وفقاً للمادة "٢١" من قانون الضرائب على الدخل الصادر بالقـانون رقـم ١٥٧ لسنة ١٩٨١ المعدل بالقانون رقم ١٨٧ لسنة ١٩٩٣ لكي تخضع أرباح نشاط تشييد أو شـراء العقارات بقصد بيعها للضريبة الموحدة توافر شرطين أولها اعتياد التشييد أو الشراء بقصد البيع

، ثانيها أن يكون ذلك بهدف تحقيق الربح عن طريق المضاربة ، الأمر الذي لازمه أن مناط فرض الضريبة هو توافر ركن الاعتياد بتكرار عمليات التشييد أو الشراء بنية البيع – يخرج عن نطاق الخضوع تكرار بيع وحدات العقار دون تكرار عملية التشييد أو الشراء – مثال ذلك تشييد عقار واحد والتصرف في وحداته ولو تراخى التصرف لفترة من الزمن – تطبيق.

﴿ اللجنـــــــــــة ﴾

بعد الاطلاع علي الاوراق و مذكرة الدفاع و المستندات و المداولة قانوناً و حيث أن الطعن قد استوفي اوضاعه الشكلية فانه مقبول شكلاً .

و في الموضوع فإن اسباب الدفاع تتلخص في الاتي :-

أولاً :- ملف الطاعن مستجد و لم يسبق محاسبته من قبل فليس لديه اعتياد علي شراء أو تشييد و بيع العقارات بقصد بيعها بهذا التصرف فهو العقار الوحيد و التصرف الوحيد له .

ثانياً :- وجوب الغاء المحاسبة لعدم توافر شرط الاعتياد حيث أنه طبقاً لنص م ١٨ من القانون ١٥٧لسنة١٩٨١ و المعدلة بالمادة ٢١ من القانون ١٨٧لسنة١٩٩٣ جعل المشرع مناط فرض ضريبة التصرف العقارية توافر ركن الاعتياد بما لازمة من تكرار عمليات التشييد أو الشراء و الاعتياد بنية البيع و قد اشار كذلك إلي حكم محكمة النقض في الطعن رقم ٨٨٦ لسنة٦٢ ق جلسة ١٩٩٩/٦/٢٤ و الطعن رقم ٣٤١٧ لسنة٦٣ ق جلسة ٢٠٠٠/١/٣ و هم يجمعوا علي ان مناط فرض ضريبة التصرفات العقارية توافر ركن الاعتياد بما لازمه من تكرار عمليات التشييد أو الشراء و الاعتياد بنية البيع .

و اللجنة بعد دراستها لكافة ما تضمنه اوراق النزاع و استيعابها لكل ما ورد مذكرة الدفاع فانها تقرر الاتي :-

الاصل في عملية شراء و تشييد و بيع العقارات انها عمل مدني بطبيعته اخضعها المشرع الضريبي بالنص الصريح في المادة ١٨ من ق ١٥٧لسنة١٩٨١ و المعدلة بالمادة ٢١ من القانون ١٨٧لسنة١٩٩٣ المعدل بالقانون ١٥٧ لسنة١٩٨١ للضريبة علي الارباح التجارية و الصناعية و الاسعار المنصوص عليها بنص م ٣١ من القانون ١٥٧لسنة١٩٨١ و المعدلة بالمادة ٩٠من القانون ١٨٧ لسنة٩٣و المعدلة بالقانون ١٦٢لسنة٩٧ .

و قد اتفق راي الشراع و الفقهاء و كذلك احكام القضاء علي أنة لابد من توافر شرطان اساسيان مجتمعان حتي يعتبر النشاط عملاً خاضعاً لحكم المادة ١٨ سالفة الذكر و هما الشرط المادي و الشرط المعنوي .

فالشرط الاول : – و هو الشرط المادي و هو اعتياد الطاعن تشييد أو شراء العقارات لحسابه و المقصود بالاعتياد في المادة المشار اليها بعاليه هو عملية التشييد و الشراء بقصد البيع و بالتالي يخرج مفهوم الخضوع تكرار البيع فقط دون تكرار التشييد أو الشراء و الاعتياد و يستلزم التكرار و هو المدخل لمفهوم الامتهان و تأكيداً لهذا المعني فقد صدرت فتوي مجلس الدولة بتاريخ ١٩٨٩/٩/١٠ رداً علي كتاب مأمورية ضرائب الخدمات (سابقاً) و قد أبدت أن بناء عقار واحد و التصرف في وحداته و لو تراخي فترة من الزمن لا يخضع للضريبة عي الارباح التجارية و الصناعية و هذا فضلاً عن صدور العديد من الاحكام القضائية تأييداً لهذا المعني .

و الشرط الثاني :- و هو الشرط المعنوي و هو الشراء أو التشييد بقصد البيع بهدف تحقيق ربح مادي و هنا يجد الاشارة إلي حكم محكمة النقض في الطعن ٩٢٦لسنة٥٥ ق جلسة ١٩٨٩/٢/٦ حيث قضي بان خضوع شراء العقارات بقصد بيعها لضريبة الارباح التجارية مناطه توافر ركن الاعتياد بما يتعين عليه القيام بهذه الاعمال بقصد تحقيق الربح عن طريق المضاربة

و باستعراض الحالة محل النزاع و ان كان الطاعن بافتراض انه حقق ربحاً إلا ان المأمورية لم تقدم دليلاً علي ممارسة الطاعن في هذا العمل علي سبيل الاعتياد و التكرار و لم يتخذ منه مهنة يحقق من خلالها الربح عن طريق المضاربة و علي سبيل الاستمرار أي لم يثبت وجود عقارات اخري قام بالتصرف فيها و مما تقدم فقد تبين للجنة عدم توافر شرطي الخضوع للضريبة علي الارباح التجارية و الصناعية لنص المادة ١٨ من القانون ١٥٧لسنة٨١ و تعديلاته . و بالتالي الغاء المحاسبة عن سنوات النزاع و كافة ما يترتب عليها من اثار .مع إعمال الموارد ١٥٢ ، ١٨٧من القانون ١٥٧ لسنة١٩٨١ المعدل بالقانون ١٨٧لسنة٩٣ في حالة طهور تصرفات عقارية اخري خلال سنوات النزاع مستقبلاً و انتفاء و استبعاد العقار محل النزاع من الخضوع لاحكام المادة ١٨ من القانون ١٥٧ لسنة١٩٨١ المعدله بالمادة ٢١ من القانون ١٨٧لسنة١٩٩٣ متي توافرت الشروط لذلك .

﴿ولهذة الاسبـــــــاب﴾

قررت اللجنة قبول الطعن شكلا .

وفى الموضوع كالاتى :-

اولا :- الغاء المحاسبة عن سنوات النزاع و كافة ما يترتب عليها من اثار للاسباب المشار اليها بعاليه .

مع اعمال المواد ١٥٢ ، ١٨٧ من القانون ١٥٧ لسنة ١٩٨١ المعدل بالقانون ١٨٧ لسنة١٩٩٣ في حالة ظهور تصرفات عقارية اخري خلال سنوات النزاع مستقبلاً و انتقاء و استبعاد العقار محل النزاع من الخضوع و لاحكام المادة ١٨ من احكام هذا القانون متي توافرت الشروط لذلك .

ثانيا :- على الامانة الفنية اخطار اطراف النزاع بهذا القرار بموجب كتاب موصي عليه بعلم الوصول .