قانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤

فى شأن الضريبة على العقارات المبنية

باسم الأمة

رئيس الجمهورية

بعد الاطلاع على الإعلان الدستورى الصادر فى ١٠ من فبراير سنة ١٩٥٣ من القائد العام للقوات المسلحة وقائد ثورة الجيش ؛

وعلى الإعلان الدستورى الصادر فى ١٨ من يونيه سنة ١٩٥٣ ؛

وعلى الأمر العالى الصادر فى ١٣ مارس سنة ١٨٨٤ بإجراءات تتعلق بعوائد جميع أبنية القطر المصرى ذات الإيراد المعدل بالأمر العالى الصادر فى ٥ فبراير سنة ١٩٠٩ وبالمرسوم بقانون رقم ٨٩ لسنة ١٩٣٧ والقوانين المعدلة له ؛

وعلى ما ارتآه مجلس الدولة ؛

وبناء على ما عرضه وزير المالية والاقتصاد ، وموافقة رأى مجلس الوزراء ؛

أصدر القانون الآتى :

الباب الأول

العقارات التى تتناولها الضريبة

مادة ١ — تفرض ضريبة سنوية على العقارات المبنية أيا كانت مادة بنائها، وأيا كان الغرض الذى تستخدم فيه دائمة أو غير دائمة مقامة على الأرض أو تحتها أو على الماء مشغولة بعوض أو بغير عوض .

وفى تطبيق أحكام هذا القانون يعتبر فى حكم العقارات المبنية الأراضى الفضاء المستغلة أو المستعملة سواء أكانت ملحقة بالمبانى أم مستقلة عنها ، مسوّرة أو غير مسوّرة مالم تكن هذه الأراضى مجاورة لمساكن العزب ومستعملة أجرانا خاصة لأهالى القرية .

كما تعتبر فى حكم العقارات المبنية التركيبات التى تقام على أسطح أو واجهات العقارات إذا كانت مؤجرة أو كان التركيب مقابل نفع أو أجر .

مادة ٢ — تسرى أحكام هذه الضريبة على المدن والبلاد التى صدرت بها أوامر عالية أو مراسيم بربط الضريبة عليها ، لتطبيق الأمر العالى الصادر فى ١٣ مارس سنة ١٨٨٤ والمبينة فى الجدول المرافق لهذا القانون .

ولوزير المالية والاقتصاد بقرار منه أن يضيف إلى الجدول المرافق مدنا جديدة وذلك بعد أخذ رأى المجالس البلدية والقروية فى البلاد التى بها مجالس وبعد موافقة وزير الشئون البلدية والقروية بالنسبة إلى البلاد التى ليس بها مجالس .

الباب الثانى

حصر العقارات

مادة ٣ — تحصر العقارات المنصوص عليها فى المادة الأولى حصرا عاما كل ثمانى سنوات ومع ذلك فيحصر فى كل سنة مايأتى :

(أ) العقارات المستجدة .

(ب) الإجزاء التى أضيفت إلى عقارات سبق حصرها .

(ج) العقارات التى حدثت فى أجزائها أو فى بعضها تعديلات غيرت من معالمها أو من كيفية استعمالها بحيث تؤثر على قيمتها الإيجارية تأثيرا محسوسا .

(د) العقارات والأراضى الفضاء المستغلة عنها التى زال عنها سبب الاعفاء المنصوص عليه فى المادة ٢١

مادة ٤ — يقوم بحصر العقارات فى كل مديرية أو محافظة الموظفون الذين يندبون لذلك .

مادة ٥ — يجرى الحصر العام خلال السنتين الأخيرتين لكل فترة .

الباب الثالث

الاقرارات

مادة ٦ — على كل مالك أو منتفع بعقار مما تنطبق عليه أحكام المادة ١ أن يقدم إلى القسم المالى بالمحافظة أو المديرية الواقع فى دائرتها العقار إقرارا كتابيا فى المواعيد الآتية :

(أ) فى حالة الحصر العام يقدم الاقرار فى النصف الثانى من السنة السابقة للتقدير العام عن كل من العقارات التى يملكها أو ينتفع بها .

(ب) فى حالات الحصر السنوى المنصوص عليها فى المادة ٣ يقدم الإقرار قبل نهاية شهر أكتوبر من كل سنة عن كل ماحدث خلال السنة لغاية شهر أكتوبر أما ما يستجد فى شهرى نوفمبر وديسمبر من كل سنة فيجب تقديم إقرار عنه قبل نهاية شهر ديسمبر من السنة ذاتها .

ويقع عبء تقديم الاقرار عن العقارات المملوكة لناقص الأهلية أو لغائب أو لشخص اعتبارى على من يمثله قانونا وعلى ناظر الوقف عن العقارات الموقوفة .

مادة ٧ — يجب أن يكون الاقرار مشتملا على اسم المدينة أو البلدة والقسم أو المركز والشارع ورقم العقار وعدد الأدوار وعدد المساكن فى كل دور ومحتويات كل مسكن واسم المستأجر والايجار الفعلى له ونوع استغلاله كما يجب أن يتضمن الاقرار عنوان مقدمه .

ولا يعفى من تقديم الإقرار أصحاب العقارات أو أصحاب حق الانتفاع عليها إذا سبق لموظفى الحصر والتقدير أن قاموا بإثبات تلك العقارات بدفاترهم أو كانت معفاة من الضريبة طبقا للمادة ٢١

فإذا تضمن الاقرار بيانات غير صحيحة ألزم مقدمه بأداء غرامة تعادل مثل الضريبة المقررة أو المعفى منها عن سنة كاملة كما يلزم أيضا بمثل هذه الغرامة إذا لم يقدم الإقرار فى الميعاد .

مادة ٨ — للمالك أو المنتفع المكلف بأداء الغرامة المقررة طبقا للمادة ٧ أن يتظلم الى مدير عام مصلحة الأموال المقررة خلال ستين يوما من تاريخ تكليفه بالأداء ويكون قرار المدير العام فى التظلم نهائيا .

الباب الرابع

وعاء الضريبة وسعرها

مادة ٩ — تفرض الضريبة على أساس القيمة الإيجارية السنوية للعقارات التى تقدرها لجان التقدير المنصوص عليها فى المادة ١٣ .

ويراعى فى تقدير القيمة الايجارية للعقار جميع العوامل التى تؤدى الى تحديدها وعلى وجه الخصوص الاجرة المتفق عليها اذا كان العقد خاليا من شبهة الصورية أو المجاملة .

مادة ١٠ — تقدر القيمة الايجارية للمصانع والمعامل على أساس الأجرة السنوية المتفق عليها للأراضى والمبانى اذا كان العقد شاملا لأرض ومبانى المصنع أو المعمل كله وخاليا من شبهة الصورية أو المجاملة والا قدر الايجار السنوى على أساس ٨٪ من قيمة ثمنه أرضا ومبانى .

مادة ١١ — تقدر القيمة الايجارية السنوية للعقارات المبنية المنصوص عليها فى الفقرة الأولى من المادة ٣ تقديرا تاما كل ثمانى سنوات ويعاد التقدير خلال السنتين الأخيرتين لكل فترة .

كذا تقدر القيمة الايجارية السنوية للعقارات المبنية ولأجزائها المنصوص عليها فى الفقرة الثانية من المادة ٣ فى الثلاثة شهور الأخيرة من سنة حدوثها ويعمل بهذا التقدير من أول السنة التالية الى نهاية مدة الثمانى سنوات المقررة للتقدير العام .

مادة ١٢ — يكون سعر الضريبة عشرة فى المائة من القيمة الايجارية السنوية بعد استبعاد ٢٠٪ (عشرين فى المائة) من هذه القيمة مقابل جميع المصروفات التى يتكبدها المالك بما فيها مصاريف الصيانة .

الباب الخامس

تقدير القيمة الايجارية

مادة ١٣ — يتولى تقدير القيمة الايجارية فى كل مدينة أو محافظة لجان مكونة من أربعة أعضاء اثنان منهم من موظفى الحكومة وتكون الرياسة لأحدهما واثنان من بين مالكى العقارات المبنية بالمدينة أو القسم أو البلد التى يتم فيها التقدير يعينهما سنويا وزير المالية والاقتصاد أو من ينيبه عنه فى ذلك من بين الملاك الذين يؤدون ضريبة مبانى لا تقل عن ثلاثة جنيهات فى العام .

وإذا امتنع أحد العضوين المعينين من الملاك عن الحضور ثلاث مرات متوالية من غير عذر تقبله اللجنة اعتبر مستقيلا .

وعند خلو مركز أحد الأعضاء من الملاك المعينين لأى سبب عين فيه وزير المالية والاقتصاد أو من ينيبه عنه وذلك للمدة الباقية أحد الملاك ممن تتوافر فيه الشروط .

ويشترط لصحة انعقاد اللجنة حضور ثلاثة من أعضائها وتصدر قراراتها بالأغلبية المطلقة وعند التساوى يرجح الرأى الذى يؤيده الرئيس .

مادة ١٤ — يعلن وزير المالية والاقتصاد أو من ينيبه عنه فى ذلك عن إتمام التقديرات فى الجريدة الرسمية وتعلن صورة من الإعلان على باب المحافظة أو المديرية وعلى أبواب أقسام البوليس والمراكز ومأموريات المالية الكائن بدائرتها العقارات وتكون الضريبة واجبة الأداء بمجرد حصول النشر كما يخطر كل ممول بعنوانه الموضح بالإقرار المنصوص عليه فى المادة ٧ بمقدار الضريبة التى ربطت عليه وتاريخ النشر فى الجريدة الرسمية وذلك بالطريقة والأوضاع التى تعينها اللائحة التنفيذية ويصدر بها قرار من وزير المالية والاقتصاد .

مادة ١٥ — للممولين والحكومة أن يتظلموا أمام مجلس المراجعة المنصوص عليه فى المادة التالية من قرارات لجان التقدير خلال ستة أشهر من تاريخ نشر إتمام التقديرات فى الجريدة الرسمية مع تقديم أسباب التظلم .

فإذا كان التظلم مقدما من الممول وجب أن يكون مرافقا له القسيمة الدالة على أداء آخر قسط مستحق وتأمين قدره ٥٪ من الضريبة المقدم فى شأنها المعارضة مع جبر كسر نصف الجنيه بالزيادة على ألا يقل التأمين عن ٥٠ قرشا والا سقط الحق فى طلب المعارضة ولا يرد التأمين فى حالة عدم خفض مجلس المراجعة للقيمة الإيجارية المقررة وعلى أن يخطر المتظلم بميعاد تحقيق الشكوى قبل حلوله بأسبوع .

مادة ١٦ — يشكل فى كل مديرية أو محافظة مجلس مراجعة يؤلف من ثلاثة من موظفى الحكومة يعينهم وزير المالية والاقتصاد أو من ينيبه عنه فى ذلك ومن ثلاثة من كبار ملاك المبانى بالمدينة أو البلد الذى

ينظر المجلس فى التظلمات الخاصة به ممن يدفعون ضريبة مبانى لا تقل عن ثلاثة جنيهات فى السنة يعينهم وزير المالية والاقتصاد أو من ينيبه عنه لمدة سنتين . وتكون الرياسة لعضو من الموظفين لا تقل درجة وظيفته عن الدرجة الثالثة .

وإذا امتنع أحد الأعضاء المعينين من الملاك من الحضور ثلاث مرات متوالية من غير عذر يقبله المجلس اعتبر مستقيلا .

وعند خلو مركز أحد الأعضاء من الملاك المعينين لأى سبب عين فيه وزير المالية والاقتصاد أو من ينيبه عنه وذلك للمدة الباقية أحد الملاك ممن تتوافر فيه الشروط المنصوص عليها فى الفقرة الأولى .

ولا يجوز الجمع بين عضوية لجنة التقدير ومجلس المراجعة .

مادة ١٧ — يكون مقر المجلس فى المحافظة أو عاصمة المديرية مالم يقرر رئيسه عقده فى مقر المركز الكائنة فى دائرته العقارات المطلوب الفصل فى التظلمات المقدمة فى شأنها .

مادة ١٨ — يشترط لصحة انعقاد المجلس حضور أربعة من أعضائه وتصدر قراراته بالأغلبية المطلقة وعند التساوى يرجح الرأى الذى يؤيده الرئيس .

مادة ١٩ — إذا لم يصدر قرار مجلس المراجعة فى مدة ستة أشهر من تاريخ تقديم المعارضة جاز للمعارض أن يؤدى الضريبة المقررة قبل التعديل إلى أن يصدر القرار .

مادة ٢٠ — تكون قرارات مجلس المراجعة نهائية .

الباب السادس

الإعفاءات

مادة ٢١ — تعفى من أداء الضريبة :

(أ) العقارات المملوكة للدولة .

(ب) العقارات المملوكة لمجالس المديريات والمجالس البلدية والقروية والمحلية المخصصة لمكاتب إدارتها أو للخدمات العامة سواء كانت هذه الخدمات تؤدى بالمجان أو بمقابل كمبانى عمليات الكهرباء والغاز والمياه والمجارى والإسعاف وإطفاء الحرائق والمذابح والحمامات والمغاسل العامة وما شابهها .

(ج) الأبنية المخصصة لإقامة الشعائر الدينية كالمساجد والكنائس والأديرة والمعابد والمدارس التى تختص بتعليم الدين وكذلك الأبنية المملوكة للجهات الخيرية والاجتماعية وأبنية النوادى الرياضية المسجلة وفقا للقانون ولا تكون منشأة لغرض الاستثمار بل معدة لمزاولة النشاط الخيرى أو الاجتماعى أو الرياضى لهذه الجمعيات والنوادى ، أما ما كان من العقارات ذات الريع ملكا للأوقاف أو الطوائف الدينية أو الجمعيات أو النوادى المذكورة فلا يعفى من العوائد

(د) المستشفيات والمستوصفات والملاجىء المعدة لقبول جميع المرضى أو اللاجئين فيها مجانا بصرف النظر عن الدين أو الجنس . فاذا أعد جزء منها بأجر أو فقدت شروط التعميم استحقت الضريبة كاملة عليها كلها .

(هـ) دور السفارات والمفوضيات والقنصليات المملوكة للدول الأجنبية بشرط المعاملة بالمثل للدور التى تملكها الحكومة لدى تلك الدول .

(و) العقارات التى لا يزيد صافى قيمتها الايجارية السنوية على ثمانية عشرة جنيها بشرط ألا تزيد القيمة الايجارية لجملة العقارات التى يملكها الممول أو له حق انتفاع عليها على هذا المبلغ .

(ز) العقارات المخصصة لمنفعة الأراضى الزراعية المحيطة بها كالآلات الرى المعدة لرى تلك الأراضى بدون أجر .

(ح) مبانى العزب المقامة فى الأراضى الزراعية والتى يسكنها مزارعو وعمال مالكى الأرض بغير أجر والتى تشغلها محاصلاتهم ومواشيهم بشرط ألا تجاوز أجرة المبنى الواحد ثمانية عشرة جنيها فى السنة .

(ط) الأحواش والمبانى الواقعة فى منطقة الجبانات بشرط عدم استعمالها للسكن المستمر .

الباب السابع

رفع الضريبة

مادة ٢٢ — ترفع الضريبة فى الأحوال الآتية :

(أ) إذا أصبح العقار معفى طبقا للمادة السابقة .

(ب) إذا خلا العقار كله أو جزء منه من السكن ومما يحتويه مدة ستة أشهر متوالية على الأقل ولم ينتفع به فى هذه المدة بأى وجه من أوجه الانتفاع .

(ج) إذا هدم العقار أو تخرب كليا أو جزئيا إلى درجة حالت دون الانتفاع بالعقار كله أو جزء منه .

(د) إذا أصبحت الأرض الفضاء المستقلة عن العقارات المبنية غير مستغلة أو منتفع بها .

ويكون رفع الضريبة عن العقار أو عن الجزء الذى ينطبق عليه أحد البنود السابقة .

مادة ٢٣ ـ لا ترفع الضريبة فى الأحوال المنصوص عليها فى المادة السابقة إلا بناء على طلب صاحب الشأن وذلك من تاريخ تقديم الطلب لغاية التاريخ التى تزول فيه الأسباب الموجبة للرفع .

ولا يقبل طلب الرفع الا إذا كان مصحوبا بقسيمة دالة على أداء آخر قسط مستحق عن الضريبة وقت تقديم الطلب .

ولا يترتب على طلب الرفع وقف أداء الأقساط المستحقة مالم يمض على الطلب ستة أشهر دون الفصل فيه .

مادة ٢٤ ـ ترفع الضريبة بمقدار مايدخل من العقار فى المنفعة العامة اعتبارا من تاريخ الاستيلاء الفعلى بواسطة الجهة طالبة نزع الملكية .

الباب الثامن

التحصيل

مادة ٢٥ ـ تؤدى الضريبة مقدما على قسطين متساويين خلال الخمسة عشر يوما الأولى من شهرى يناير ويوليه من كل سنة .

ويكون أداؤها فى مكاتب التحصيل الواقع فى دائرتها العقار والتى يصدر بتعيينها قرار من وزير المالية والاقتصاد .

ويجوز تحصيل الضريبة بطريق الحجز الادارى عند عدم أدائها فى المواعيد المقررة لمكاتب التحصيل المعينة لذلك .

مادة ٢٦ ـ يكون المستأجرون مسئولين بالتضامن مع أصحاب العقارات عن أداء الضريبة بقدر الأجر المستحق عليهم بغير حاجة إلى إجراءات قضائية وتعتبر قسائم تحصيل الضريبة التى تسلم اليهم كايصال من المالك .

وأداء الأجرة مسجلا من المستأجر لا يعفيه من تضامنه مع المالك فى أداء الضريبة المطلوبة فيما زاد على أجرة ثلاثة أشهر وبشرط أن يكون الأداء بموجب مخالصة ثابتة التاريخ قبل موعد استحقاق الضريبة المطلوبة .

ويعتبر صاحب الأرض متضامنا مع صاحب المبانى فى أداء الضريبة المستحقة .

مادة ٢٧ ـ للحكومة فيما يختص بتحصيل الضريبة حق الامتياز على الإيجار والإيراد الخاص بالعقارات المبنية والأراضى الفضاء المستقلة المستحقة عليها الضريبة وعلى المبانى والأراضى المقامة عليها أو الملحقة بها سواء أكانت هذه الأراضى ملكا لأصحاب المبانى أم لغيرهم .

الباب التاسع

أحكام وقتية وختامية

مادة ٢٨ ـ يستمر العمل بالضريبة المربوطة وقت صدور هذا القانون ومايربط منها بعد ذلك وفقا للتقدير السنوى فى حدود أحكام هذا القانون إلى نهاية سنة ١٩٥٧

مادة ٢٩ ـ يلغى الأمر العالى الصادر فى ١٣ مارس سنة ١٨٨٤ المشار اليه كما يلغى كل مايتعارض مع أحكام هذا القانون .

مادة ٣٠ ـ على وزيرى المالية والاقتصاد والداخلية تنفيذ هذا القانون ، ولوزير المالية والاقتصاد إصدار اللوائح والقرارات اللازمة لتنفيذه ، ويعمل به ابتداء من أول يناير سنة ١٩٥٤ م

صدر بقصر الجمهورية فى ٣٠ جمادى الأولى سنة ١٣٧٣ (٤ فبراير سنة ١٩٥٤)

محمد نجيب لواء (أ . ج)

وزير المالية والاقتصاد
عبد الجليل ابراهيم العمرى

رئيس مجلس الوزراء
محمد نجيب لواء (أ.ج)

وزير الداخلية
زكريا محيى الدين بكاشى (أ.ح)

الجدول المرافق للقانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ عن بيان المدن والبنادر المربوطة بالعوائد

اسم المديرية أو المحافظة	اسم البندر	اسم المديرية أو المحافظة	اسم البندر	اسم المديرية أو المحافظة	اسم البندر
محافظة القاهرة ...	القاهرة	الشرقية	كفر صقر	البحيرة	كوم حمادة
الاسكندرية	الاسكندرية		مشتول السوق		الدلنجات
القنال	بور سعيد		أبو حماد		شبراخيت
	الاسماعيلية	الغربية	طنطا		النجيلة
	بور فؤاد		المحلة الكبرى		ايتاى البارود
السويس	السويس		سمنود		أبو حمص
دمياط	دمياط		زفتى	الدقهلية	المنصورة
القليوبية	بنها		كفر الزيات		ميت غمر
	شبين القناطر		شربين		المنزلة
	طوخ الملق		طلخا		فارسكور
	قليوب		محلة مرحوم		السنبلاوين
	القناطر الخيرية		رأس الخليج		المطرية
	شبلنجة		بلقاس		أجا
	شبرا الخيمة		صان الحجر		دكرنس
	بهتيم		نسبون		كوم النور
	الأميرية		محلة زياد		منية سمنود
	دمنهور شبرا	الفؤادية	دسوق		اتميدة
	مسطرد		كفر الشيخ		الزرقا
	قها		فوه		صهرجت الكبرى
	سنديون		مطوبس		أوليسلة
الشرقية	الزقازيق		بيلا		عزبة البرج
	بلبيس		بلطيم		بشلا
	منيا القمح	البحيرة	دمنهور	المنوفية	شبين الكوم
	فاقوس		رشيد		منوف
	هيا		المحمودية		الهاجور
	الابراهيمية		كفر الدوار		ملشاة صبرى
	أبو كبير		أبو قير		
			ادكو		اشمون
					البتانون

اسم المديرية أو المحافظة	اسم البندر
المنوفية	بركة السبع وديا الكوم
	سبك الضحاك
	شنوان
	الشهداء
	ميت بره
الجيزة	الجيزة
	حلوان
	البدرشين
	العياط
	الطالبية
	الكوم الأخضر
	نزلة السمان
	كفرة نصار
	كفر طهرمس
	طره
	طره الأسمنت
	المعصرة
	المعصرة المحطة
	أوسيم
	مزغونة
	الحوامدية ومنا الأمير
	عمازة الكبرى
	الصف
الفيوم	الفيوم
	سنورس
	أبشواى
	المنيا
	العدوه
	طبار
	العجمين
	اطسا
	طامية
بنى سويف	بنى سويف
	ببا

اسم المديرية أو المحافظة	اسم البندر
بنى سويف	الواسطى
	بوش
	اشمنت
	بلينا
	الشنطور
	النورية
	اهناسية المدينة
المنيا	المنيا
	الفشن
	بنى مزار
	مغاغة
	سمالوط
	معصرة سمالوط
	الفكرية
	البرجاية
	شنرى
	الفندة ونزلة النصارى
	بنى صالح
	تلت والقليعة
	صفانية
	اقفهص
	دمشير
	بنى عبيد
	جريس
	ملشاة مطاى
أسيوط	أسيوط
	أبو تيج
	منفلوط
	ملوى
	ديروط المحطة
	النخيله
	صنبو
	البدارى
	ابنوب

اسم المديرية أو المحافظة	اسم البندر
أسيوط	مير
	ديروط الشريف
	القوصية
	دير مواس
	الساحل
	تنده
	الروضة
جرجا	سوهاج
	جرجا
	طهطا
	البلينا
	أخميم
	طما
	المنشاة
	المدمر
	المراغة
	أم دومه
	شندويل
	أولاد حمزة
	بلصفورة
	مشطا
	برديس
قنا	قنا
	الاقصر
	اسنا
	قوص
	نجع حمادى
	فرشوط
	نقاده
	دشنا
	بهجوره وابهرات أرمنت
أسوان	أسوان
	كوم امبو
	ادفو