

بسم الله الرحمن الرحيم

التاصيل القانوني لمحاسبة ايرادات الثروة العقارية

لنشاط تاجير اسطح وواجهات العقارات المبنية

لشبكات تقوية الارسال لشبكات المحمول

مقدمة

في اطار الحالة المتطورة والمتواكبة مع انتشار شبكات الاتصال الخلوي والتركيبات الخاصة بخدمات الاتصالات والمقامة علي اسطح ومداخل العقارات فاننا بحاجة الي دراسة متانية في كيفية المعاملة الضريبية لها في منهج متخصص في ضوء القانون ٩١ لسنة ٢٠٠٥ (قانون الضريبة علي الدخل) والقانون ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨ (قانون العقارات المبنية) لدراسة العلاقة بين الضريبة العقارية المفروضة علي شبكات الاتصال والتركيبات الخاصة بخدماتها وبين الايجار الذي يحصل عليه مالك العقار والخاضع للضريبة علي ايرادات الثروة العقارية .

الضوابط القانونية الخاصة بانشاء شبكات الاتصالات والتركيبات الخاصة بخدماتها والمقامة علي اسطح ومداخل العقارات

بالرجوع للنص القانوني المنظم لهذه الضوابط والواردة بالقانون ١٠ لسنة ٢٠٠٣ والواردة بالمواد (٣٩-٤٣) (قانون تنظيم الاتصالات) المحدد للضوابط القانونية الخاصة باقامة شبكات الاتصال او تقديم خدمات الاتصالات المرخص بها داخل العقار او اعلاه او اسفله (مثل شبكات تقوية الارسال - محطات اللاسلكي ، شبكات الهواتف النقالة) باعتبارها وحدات عقارية غير سكنية

و كذلك نص م ٩/ ج من ق ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨ يعتبر في حكم العقارات المبنية ما ياتي :

أ-

ب-

ت- التركيبات التي تقامعلي اسطح اوواجهات العقارات اذا كانت مؤجرة او كان التركيب مقابل نفع اواجر وبذلك قد اعتبرت شبكات الاتصال والتركيبات المقامة علي اسطحومداخل العقارات مثل شبكات تقوية ارسال محطات اللاسلكي وشبكات الهواتف المحمولة في حكم العقارات المبنية بشرط ان تكون مؤجرة للغير ويكون مقابل نفع اواجر يحصل عليه صاحب العقار او من له عليه حق عيني بالانتفاع او بالاستغلال .
والشخص المكلف باداء الضريبة هو الفرد الذي يمتلك العقار او يستغل العقار اوالشخص الاعتباري الذي له الحق في ملكية العقار او الانتفاع به او استغلاله .

تنص م ٣٧ من ق ٩١ لسنة ٢٠٠٥ (المستبدلة م ٣ من ق ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨) بشأن خضوع ايرادات الثروة العقارية والتي تشمل :

- إيرادات العقارات المبنية والمؤجرة وفقا لاحكام القانون المدني
- إيرادات الوحدات المفروشة

وتنص م ٣٩ من ق ٩١ لسنة ٢٠٠٥ (المستبدلة م ٣ من ق ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨) علي :

يحدد الايراد الخاضع للضريبة المحقق من تاجير العقارات المبنية وجزء منها وفقا لاحكام القانون المدني علي اساس الاجرة الفعلية ، مخصصا منه ٥٠% مقابل جميع التكاليف والمصروفات .

وتنص م ٤٥ من ق ٩١ لسنة ٢٠٠٥ (مستبدلة م ٣ من ق ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨) علي

يستنزل ما سدده الممولن الضرائب العقارية المستحقة عليه طبقا لاحكام الباب الخامس من الكتاب الثاني من هذا القانون ، وبما لا يزيد علي هذه الضريبة.

الي ان تم تعديل نم ٤٥ وذلك باستبدال عبارة (من الضريبة المستحقة) بدلائنها (من وعاء الضريبة المستحقة) وذلك بموجب م ٦ من ق ٧٣ لسنة ٢٠١٠ في ٢٤ مايو ٢٠١٠

وفي الاطار القانوني الوارد في القانون ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨ باعتبار محطات تقوية التليفون المحمول بالعقارات المبنية (وحدة عقارية غير سكنية).

فيتم محاسبتها لتحديد قيمة الضريبة العقارية وفق ق ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨ كما يلي :

صافي القيمة الايجارية السنوية = القيمة الايجارية السنوية x ٦٨%

وعاء الضريبة = صافي القيمة الايجارية السنوية - حدالاعفاء

الضريبة = وعاء الضريبة x ١٠%

ويتم تحديد وعاء ضريبة الدخل من ايرادات الثروة العقارية

صافي ايرادات الثروة العقارية = القيمة الايجارية السنوية (او القيمة الايجارية الشهرية x ١٢ شهر) x ٥٠% مقابل جميع التكاليف والمصروفات

يستنزل ما سدده الممول من الضرائب العقارية من الضريبة المستحقة علي ايرادات الثروة العقارية

قيمة الضريبة المستحقة علي وعاء ضريبة الدخل – الضريبة العقارية المستحقة وذلك حتي صدور القانون ٧٣ لسنة ٢٠١٠ الصادر في ٢٤ مايو ٢٠١٠ بتعديل نص م ٤٥ وخصم الضريبة العقارية من وعاء الضريبة علي الدخل وفق المعادلة الاتية :

تحديد وعاء الضريبة علي ايرادات الثروة العقارية (قيمة ايرادات الثروة العقارية- الضريبة العقارية) _

مثال :

شبكة تقوية محمول مقامة علي سطح احدي العقارات القيمة الايجارية السنوية لها ٥٠٠٠٠٠ ج سنة ٢٠١٧ المتعاقد عليها مع احدي شبكات المحمول لشخص طبيعي

المطلوب حساب الضريبة علي الدخل المستحقة

$$\text{(الضريبة العقارية المستحقة} = ٥٠٠٠٠٠ \text{ القيمة الايجارية السنوية} \times ٦٨\% = ٣٢٠٠٠٠ \text{ ج)}$$

$$\text{الضريبة} = ٣٢٠٠٠ \text{ وعاء الضريبة} \times ١٠\% = ٣٢٠٠ \text{ ج)}$$

$$\text{وعاء الضريبة العامة علي الدخل} = ٥٠٠٠٠٠ \text{ القيمة الايجارية} \times ٥٠\% \text{ مقابل المصروفات والتكاليف} = ٢٥٠٠٠٠ \text{ ج}$$

الضريبة العامة علي الدخل وفق نص م ٨ منق ٩١ لسنة ٢٠٠٥

$$٢٥٠٠٠٠ \text{ صافي القيمة الايجارية} - ٣٢٠٠٠ \text{ الضريبة العقارية} = ٢١٨٠٠٠ \text{ ج}$$

الضريبة واجبة السداد علي ايرادات الثروة العقارية

$$٢١٨٠٠٠ - ٧٢٠٠ \text{ الشريحة المعفاة} = ١٤٦٠٠٠ \text{ ج}$$

$$١٤٦٠٠ \text{ ج} \times ١٠\% = ١٤٦٠$$

$$\text{الخصم الضريبي} ١٤٦٠ \text{ ج} \times ٨٠\% = ٢٩٢ \text{ ج}$$

(تنويه)

مع مراعاة ان الوحدة العقارية محل فرض الضريبة العقارية ضمن اصول نشاط تجاري في حالة تملكها لشخص اعتباري او شخص طبيعي يحاسب تجاري

وفق نص م ٤٦ من ق ٩١ لسنة ٢٠٠٥ والمستبدلة م ٣ بالقانون ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨ وذلك بعدم سريان م ٣٩ من ق ٩١ لسنة ٢٠٠٥ علي العقارات الداخلة ضمن اصول المنشأة او الشركة .