رئيس
ة الضرائب المصرية

تعليمات

رقم (١٤) لسنة ٢٠٢١

نظراً لورود العديد من الاستفسارات بشأن المعاملة الضريبية للاستثمار العقاري وفقاً لأحكام قانون الضريبة علي القيمة المضافة الصادر بالقانون رقم٦٧لسنة٢٠١٦ وفي ضوء أحكام المادة (٧٦) من اللائحة التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم ٦٦لسنة ٢٠١٧.

فان المقاولات وأعمال التشييد والبناء (توريد وتركيب) تخضع لضريبة الجدول بفئة ٥٪ من القيمة وفقاً لنص المسلسل رقم (٩) من البند أولاً من الجدول المرافق للقانون.

نعيد التذكير بأنه تتحدد المعاملة الضريبة طبقاً لما يلي:

أ- في حالة قيام شركة الاستثمار العقاري بإسناد الأعمال لمقاولين ،وتقوم بسداد ضريبة الجدول علي إجمالي قيمة أعمال المقاولة للمقاول ،علي أن يتضمن وعاء ضريبة الجدول كافة التوريدات السلعية والخدمية سواء الموردة بمعرفتها أو بمعرفة المقاول.

فانه في هذه الحالة تكون شركة الاستثمار العقاري غير مطالبة بسداد ضريبة الجدول للمصلحة علي هذه الأعمال.

ب- أما في حالة قيام شركة الاستثمار العقاري بشراء مواد البناء (الحديد ،الأسمنت ،الخرسانة الجاهزة ..... الخ) وإسناد العملية لمؤدي خدمة التركيب أو المصنعيات فإنه في هذه الحالة يعد ذلك تنفيذاً ذاتياً لمشروعاتها وفي تلك الحالة يعد ذلك استخداماً خاصاً وفقاً للتعريف الوارد بالمادة (١) من القانون سالف الذكر.

وتخضع تلك الأعمال لضريبة الجدول بفئة ٥٪ من القيمة ويكون وعاء ضريبة الجدول هو إجمالي تكلفة المشروعات(بالميزانية) وذلك في تاريخ تحويلها إلي مشروعات منفذة وذلك بغض النظر عن بيع الوحدات المنفذة من عدمه.

وفي جميع الأحوال يراعي أن :

بيع وتأجير الأراضي الفضاء والأراضي الزراعية والمباني والوحدات السكنية وغير السكنية معفاة من الضريبة علي القيمة المضافة طبقاً لنص البند رقم (٢٨) من قائمة السلع والخدمات المعفاة من الضريبة ،ولا يشمل ذلك المحال التجارية وفقاً لأحكام القانون رقم ١١ لسنة ١٩٤٠،وكذلك المنشآت الفندقية ،وغيرها من الأماكن التي تنظم أحكامها قوانين خاصة.

يراعي تنفيذ هذه التعليمات بكل دقة

تحريراً في / /٢٠٢٠

رئيس
مصلحة الضرائب المصرية

رضا عبد القادر غريب