

التصرفات العقارية (عدا القرى) وتقسيم الاراضى

أولاً : (عدا القرى) م / ٢٤

تنص المادة ٤٢ من القانون ٩١ لسنة ٢٠٠٥ على ما يلى :-

(تفرض ضريبة بسعر (٢.٥ %) وبغير أى تخفيض على إجمالى قيمة التصرف فى 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)

**** كثر الحديث فى تلك الفترة بين الزملاء فى تفسير كلمة (عدا القرى) (هل هو استثناء من الخضوع للضريبة؟؟؟ وذهب البعض الى تفسيرات أخرى .**
التفسير الصحيح :-

حتى نصل الى المعنى الحقيقى للكلمة ، وهل هو استثناء لتلك الاراضى من التصرف فيها من الخضوع للضريبة – لابد من قراءة قانون البناء الحديث رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ (مواد الاصدار) مادة ٢٨ تنص على ما يلى :-

(المادة الثانية)

تحظر إقامة أى مبان أو منشآت خارج حدود الأحوزة العمرانية المعتمدة للقرى والمدن أو المناطق التى ليس لها مخطط استراتيجى عام معتمد أو اتخاذ أى إجراءات فى شأن تقسيم هذه الأراضى ، ويستثنى من هذا الحظر:

أ- الأراضى التى تقام عليها مشروعات تخدم الإنتاج الزراعى أو الحيوانى فى إطار الخطة التى يصدر بها قرار من مجلس الوزراء ، بناء على عرض الوزير المختص بالزراعة.

ب- الأراضى الزراعية الواقعة خارج أحوزة القرى والمدن التى يقام عليها مسكن خاص أو مبنى خدمى وذلك طبقاً للضوابط التى يصدر بها قرار من الوزير المختص بالزراعة.

ويشترط فى الحالات الاستثنائية المشار إليها فى البندين (أ) - (ب) صدور ترخيص طبقاً لأحكام هذا القانون

ملاحظة هامة جدا :-

فى نهاية المادة اشترط الاستثناء للبنيين (أ ، ب) من صدور تراخيص طبقا لاحكام هذا القانون - وهو ما نطلق عليه (رخصة بناء) أو مشروع تقسيم معتمد - وهذا التقيد لأن اتجاه الدولة الى منع البناء داخل الاراضى الزراعية أو القرى إلا بشروط . اراد المشرع عدم منح السرعة المطلقة للبناء فى الاراضى الزراعية والقرى فى القانون ٩١ لسنة ٢٠٠٥ بالمادة / ٤٢ .

فإذا تحصل عنها الضريبة ٢.٥% لتلك الأراضى الزراعية فقد منح الشرعية لمخالفة القانون ١١٩ لسنة ٢٠٠٨

وبالرجوع الى القانون ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ فى مواد القانون مادة ٢ فى تعريف المسميات التالية :

مادة ١ تسرى أحكام هذا الباب على وحدات الإدارة المحلية والمناطق السياحية ومناطق التجمعات

العمرانية والمناطق الصناعية وجميع أجهزة التنمية والتعمير بجميع أنحاء الجمهورية ، وعلى طلبات

التقسيم التى لم يصدر قرار باعتمادها حتى تاريخ العمل بهذه الأحكام

مادة ٢ فى تطبيق أحكام هذا الباب ، يقصد بكل من العبارات التالية المعنى المبين قريبها

. الوزير المختص : الوزير المختص بشئون الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية

. التنمية العمرانية المستدامة : إدارة عملية التنمية العمرانية بالاستغلال الأمثل للموارد الطبيعية المتاحة

لتلبية احتياجات الجيل الحاضر دون التأثير على فرص الأجيال القادمة

.المخطط الاستراتيجى : المخطط الذى يحدد الرؤية المستقبلية للتنمية العمرانية وقد يكون على

المستوى القومى أو الإقليمى أو المحافظة أو المدينة أو القرية ، ويبين الأهداف والسياسات وخطط

التنمية الاقتصادية والاجتماعية والبيئة العمرانية اللازمة لتحقيق التنمية المستدامة ، ويحدد الاحتياجات

المستقبلية للتوسع العمرانى ، واستعمالات الأراضى المختلفة وبرامج وأولويات وآليات التنفيذ ومصادر

التمويل على المستوى التخطيطى .

المخطط الاستراتيجى القومى : المخطط الذى يحدد أهداف وسياسات وبرامج التنمية العمرانية على

كامل مساحة الجمهورية ، ويبين المشروعات القومية التى سيتم تنفيذها ومراحل التنفيذ ، ودور كل جهة

من الجهات العامة والخاصة في هذا التنفيذ

.المخطط الاستراتيجي الإقليمي : المخطط الذي يحدد أهداف وسياسات وبرامج التنمية العمرانية لكل إقليم من الأقاليم الاقتصادية ويبين المشروعات الإقليمية التي سيتم تنفيذها ومراحل التنفيذ ودور كل جهة من الجهات العامة والخاصة في هذا التنفيذ وذلك في إطار المخطط الاستراتيجي القومي .

. المخطط الاستراتيجي للمحافظة : المخطط الذي يحدد أهداف وسياسات وبرامج التنمية العمرانية لكل محافظة وذلك في إطار مخطط الإقليم الذي يضم المحافظة ، ويبين المشروعات التي سيتم تنفيذها ، وأولوياتها ، ومراحل تنفيذها ، ودور كل جهة من الجهات العامة والخاصة في هذا التنفيذ .

المخطط الاستراتيجي العام للمدينة والقرية : مخطط المدينة أو القرية الذي يبين الاحتياجات المستقبلية للتوسع العمراني ومشروعات وخطط التنمية الاقتصادية والاجتماعية والبيئية والعمرانية اللازمة لتحقيق التنمية المستدامة على المستوى المحلي في إطار الرؤية المستقبلية لمخطط المحافظة التي تضم المدينة أو القرية ، ويحدد الحيز العمراني للمدينة أو القرية ، واستعمالات الأراضي المختلفة والاشتراطات التخطيطية والبنائية بالحيز العمراني ، وبرامج وأولويات وآليات التنفيذ ومصادر التمويل .

المخطط التفصيلي : المخطط التنفيذي للاشتراطات البنائية والتخطيطية والبرامج التنفيذية لمناطق استعمالات الأراضي والبنية الأساسية بالمخطط الاستراتيجي العام المعتمد للمدينة أو القرية ، ويشتمل على جميع مشروعات التنمية المتكاملة من التصميم العمراني أو تقاسيم الأراضي أو تنسيق المواقع التي يقترح تنفيذها ضمن المخطط الاستراتيجي العام .

زمam القرية : مساحة الأرض المزروعة وغير المزروعة وما تتضمنه من كتلة سكنية وما يتخللها أو يحيط بها من مساحات مائية وطرق تابعة للقرية .

الحيز العمراني : المساحة التي يحددها المخطط الاستراتيجي العام المعتمد للمدينة أو القرية لأغراض التنمية العمرانية طبقاً لإحداثيات ومعالم أرضية واضحة .

الكردون : الحدود الإدارية للمدينة .

المناطق الاقتصادية والتجارية والخدمية : الأماكن التي تتركز بها الأنشطة التجارية والمالية وبيوت الأعمال والفنادق والمؤسسات الترفيهية والثقافية والمباني الإدارية الرئيسية وبعض المساكن .

مناطق إعادة التخطيط : المناطق المراد تجديدها وتطويرها ويتم تحديدها بالمخطط الاستراتيجي العام للمدينة أو القرية وتتضمن (أ) المناطق أو المساحات التي تعاني من الكثافة البنائية العالية وتكون الغالبية العظمى من مبانيها متهالكة ، ويستلزم الأمر إحلالها بإعادة تخطيطها وتعميرها) .

(ب) المناطق أو المساحات التي تكون بعض مبانيها متهالكة وتفتقر إلى المرافق أو الخدمات الأساسية ،

ولا يستلزم الأمر إحلالها بالكامل بل إحلال بعض أجزائها أو مبانيها لإمدادها بالمرافق والخدمات اللازمة لتحسينها والارتقاء بمستواها . المناطق غير المخططة : المناطق التى نشأت بالمخالفة للقوانين واللوائح المنظمة للتخطيط والبناء ، ويتم تحديدها بالمخطط الاستراتيجى العام المعتمد للمدينة أو القرية . المناطق السياحية : هى تلك التى يصدر بتحديدها قرار من رئيس الجمهورية فى نطاق المخطط الاستراتيجى .

المناطق الصناعية : هى المساحات المحددة من الأراضى التى تقع داخل أو خارج زمام المحافظات والموضح إحداثيات حدودها الخارجية على خرائط مساحية ، وتخصص للمشروعات الصناعية والأنشطة الخدمية المرتبطة بها وفقا لأحكام القوانين والقرارات المنظمة للصناعة والاستثمار فى نطاق المخطط الاستراتيجى .

المناطق الحرفية : المناطق التى تخصص لما ينشأ أو يدار من المعامل أو الورش وغيرها من المحال التى يقتضى الصالح العام أن تكون فى هذه المناطق ويحددها المخطط الاستراتيجى العام للمدينة أو القرية .

مناطق التنمية العمرانية الجديدة : مشروعات التنمية العمرانية الجديدة التى يتم إنشاؤها خارج حدود الحيز العمرانى المعتمد للمدينة أو القرية ، وتحددها المخططات الاستراتيجية للمحافظات والأقاليم التخطيطية ، ويعتمدها المخطط الاستراتيجى القومى ، ويصدر بإنشائها قرار من رئيس الجمهورية .

التصميم العمرانى : مشروعات إنشاء مجموعة من المباني العامة أو الخاصة المتصلة أو المنفصلة على قطعة أرض واحدة ويتم تحديدها فى المخطط التفصيلى . تقسيم الأراضى : كل تجزئة لقطعة أرض إلى أكثر من قطعة واحدة .

التجمع السكنى : هو مجموعة من المباني السكنية والخدمية والترفيهية طبقا للمخطط التفصيلى المعتمد . دلائل الأعمال للمخططات العمرانية : الدلائل التى تحدد أساليب ومعدلات ومعايير إعداد ومتابعة تحقيق المخططات العمرانية بمستوياتها المختلفة وتعددها الهيئة العامة للتخطيط العمرانى

كذلك اللائحة التنفيذية ١٤٤ لسنة ٢٠٠٩ (باب تمهيد) – التعريفات على ما يلى :-

المؤشرات التى نحكم بها على التصرفات :-

هناك مؤشرات يمكن من خلالها معرفه اذا كانت الاراضى المباعه سواء بعقد ابتدائى صادر او مضاف له دعوى صحة توقيع او تم التسجيل للاراضى الداخلة فى نطاق القرى خاضعة أم لا؟

وصف الارض : من خلال وصف الارض بالعقد المسجل أو العرفى – يمكن الحكم لان الاحتمال كما يلى :

أراضى زراعية بها اشجار مثلاً غير خاضعة .
اراضى زراعية بها محاصيل فعلية..... غير خاضعة .
اراضى زراعية بور.....احتمال الخضوع .

التكليف العقود المسجلة : اذا جاء بالعقد المسجل فى بند التكليف – أى التكلفة بالضرائب العقارية اذا كتبت الضريبة العقارية فى هذا البند (اعلم أن الارض مازالت زراعية) – واذا ذكر انها وارده بالتكليف دون كتابة قيمة الضريبة اعلم انها تم تحويلها الى ارض فضاء أو بناء معدة للبناء لأن الاراضى الفضاء غير مكلفة .

سعر البيع : معظم الزملاء يعملوا فى مأموريات قريبة من محل الاقامه لهم وخصوصا فى الاقاليم ومن ثم فهو ملم بالسوق أو الاحوال بالبلد كما يقال ويعلم الاماكن والاسعار ، وهناك حد اعلى للسقف لاسعار الاراضى الزراعية سواء حقلية او مشجرة – ويعطى السعر للمساحة المباعة مؤشر لتحديد الاتجاه للبحث .
مخاطبة الجهات المسئولة : سواء كانت المحافظة او التخطيط العمرانى او مديرية الزراعة قسم حماية الاراضى والموجود بها جميع المخالفات للبناء على الاراضى الزراعية وكذلك مجلس المدينة أو الوحدة المحلية أو اى جهات اخرى مثل شركة الكهرباء .

خلاصة القول :-

النص غير مطلق بالاستثناء فهو مرتبط بقوانين اخرى تحدد السماح القانونى للارض بالبناء عليها او تقسيمها ومتى سمح القانون بالبناء فهى خاضعه ، ومتى منع القانون فهى غير خاضعة .

ملاحظة هامة جدا :-

قد يذهب البعض الى القول بأن هناك مبانى بالاراضى الزراعية حررت بشأنها محاضر وقضايا ومن ثم فانها بواقع الحال تخضع للضريبة .

*** تحذير :** لا تمنح المخالف شرعية المخالفة وعليه الانتظار اذا وفق اوضاعه القانونية فهو خاضع ، واذا تمت الازالة فهو غير خاضع

ثانيا : تقسيم الاراضى (مادة / ١٩)

ثانيا : تقسيم الاراضى (مادة / ١٩)

تنص المادة ١٩ على :-

تسرى الضريبة على أرباح النشاط التجارى والصناعى بما فيها :

الارباح الناتجة عن عمليات تقسيم الاراضى للتصرف فيها او البناء عليها

من النص يتضح لنا ان هذا النشاط ليس له علاقة بالمادة ٤٢ - فلا يوجد له تصرف وحيد ضريبه ٢.٥% او تصرف معفى (ارض مورثه) .

هذا المجال (تقسيم الاراضى) سواء معتمد أو غير معتمد - متى تحقق فهو خاضع خاضع خاضع .

ويلاحظ من النص ان هناك حالتين للتقسيم :-

١ - تقسيم للتصرف فى الارض للغير .

٢ - تقسيم والبناء على الارض بمعرفة المالك مثل القرى السياحية والمنتجعات المنتشرة يتم اجراء تقسيم وبناء على كل مساحه مقسمه وبيعها .

تعريف كلمة تقسيم :-

هناك نوعان من تقسيم الاراضى معتمد وغير معتمد :-

التقسيم المعتمد :

ذلك التقسيم الذى يتخذ الاجراءات القانونية من اشهار بالوقائع المصرية وانتهاءً بإيداع مشروع التقسيم بالشهر العقارى ويحصل على رقم اشهار لان التعامل يكون قاصر على رقم القطع ومساحتها اما الشوارع ومناطق المنافع العامة اصبحت ملك للجولة ويتم ذلك فى ضوء احكام قانون البناء ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ .

تقسيم غير معتمد :

تقسيم عشوائى للشوارع بالاتفاق بينهم من اجمال المساحة المباعه .

تقسيم الاراضى فى حالة الميراث :-

كثيرا من الزملاء تسأله عن مدى خضوع أرض موروثه تم بيعها على اجزاء هل هى معفاة أو لا؟ والاجابة تكون بكل وضوح : خاضعه خاضعه لأحكام المادة ١٩ بند ٨/ للأسباب الآتية :

١- بفرض جدلا ان مادة ٤٢ تطبق عليها وانها معفاة بحكم الميراث – فإن التقسيم اخرجها من الاعفاء لانه تغيير لحالتها عن الميراث .

٢- طالما ان عقد البيع اختلف عن عقد الميراث للارض فى المساحة والوصف فهى خاضعة .

٣- ان طبيعه النشاط (تقسيم الاراضى) يحتاج فترة زمنية طويلة قد تمتد الى سنوات لذلك اخرجها المشرع من فكرة التكرار لانها ربما لا تتكرر .

وتعريف التقسيم أنه تجزئة الارض الى اكثر من قطعة ومن ثم فان هناك تكرار من البداية .

أكثر من قطعه موروثه :-
ربما هذا الامر يتكرر ويكثر في محافظات الاقاليم – أن يترك المتوفى امثر من مكان
لقطع اراضى تحدد الانصبه الشرعية للورثه – تلك الاراضى لها عقود مستقلة – اكثر
من عقد |، وفى حالة البيع هناك امرين :-

١- تكرار البيع لتلك العقود بذات الانصبه الشرعية لمساحة كل وريث وهذا التكرار
غير خاضع .

٢- تكرار البيع لتلك العقود مع تعديل مساحة الانصبه الشرعية اى التجزئة أو
التقسيم – وهنا يكون خاضع ، والعبرة فى الاعفاء ان تكون بحالتها مساحة ووصف .

رسالة الى الزملاء – هام جدا

زميلى العزيز ، اذا كنت تبحث عن التميز فى العمل فى مجال التصرفات العقارية ، عليك
بالآتى :-

- ١- لا تكن مأمور مكتبى لا تتحرك لمعرفة الحقيقة .
- ٢- ان قاضى مال ، لا تظلم سواء الممول او المصلحة .
- ٣- كن متميز فى شغلك .
- ٤- عليك بقراءة القوانين الآتية وفهمها جيداً

- أ. قانون الضرائب على الدخل .
- ب. القانون المدنى .
- ج. قانون البناء الحديث .
- د. قانون الضرائب العقارية .
- هـ. قانون الشهر العقارى .
- و. قانون السجل العينى .
- ز. قانون الزراعة .

وأخيراً ... أتقدم بالشكر الى الصديق والزميل أ / أحمد الغنيمي – على مجهوداته فغنى
كتابة هذا الجزء وتحويله الى ملف PDF – كما اتقدم بالشكر الى جميع الزملاء .

الجزء القادم – ان شاء الله – بعنوان :

مشاكل التصرفات بين الاصول والفروع

تحياتي للجميع ؛؛؛

عثمان النحاس