

تتفق وطبيعتها من حيث استحقاقها والواقعة المنشئة لها وكيفية
تحصيلها . ولم يخضع المشرع هذه الضريبة لقاعدة سنوية الضريبة
بل أوجب تحصيلها على رسوم التوثيق والشهر المقررة بالقانون رقم
٧٠ لسنة ١٩٦٤ وبذات اجراءات تحصيلها من المتصرف اليه الذي
يلتزم ببسدادها لحساب الممول . ولم يقصد المشرع بنص المادة ٥ فقرة
٣ من مواد اصدار القانون رقم ١٥٧ لسنة ١٩٨١ الخاص بالضرائب
على الدخل سريانها بأثر رجعي على الوقائع التي تكون قد تمت
واكتملت قبل تاريخ نشر القانون . بل المقصود منها هو سريانها بأثر
مباشر على الوقائع التي تكتمل بعد تاريخ نشره . ويترتب على ذلك
أذ إذا كان تصرف الورثة بالبيع قد تم وسجل في ظل العمل بالقانون
رقم ١٤ لسنة ١٩٣٩ معدلا بالقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٧٨ وقبل نشر
قانون الضرائب على الدخل رقم ١٥٧ لسنة ١٩٨١ فإنه يظل خاضعا
لاحكام القانون رقم ١٤ لسنة ١٩٣٩ معدلا بالقانون رقم ٤٦ لسنة
١٩٧٨ .

(ملك ١٠٠/٢/٧ - جلسة ١٩٨٢/١٠/٥)

قاعدة رقم (٤١٥)

المبدأ :

الواقعة المنشئة لحق اقتضاء امرية على التصرفات العقارية
هي التقدم بالمحرر العرفي لتسجيله - اما قبل ذاك فالعقد يرتب
التزامات شخصية بين المتعاقدين ومن ثم لا يندأ لمصلحة الضرائب أى
حق في اقتضاء الضريبة .

ملخص الفتوى :

سار القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٧٨ بشأن العدالة الضريبية في
فرض الضريبة على التصرفات العقارية. في منحنى القانون رقم ١١٤
لسنة ١٩٤٦ بتنظيم الشهر العقارى في الاعتماد بواقعة تسجيل العقد
باعتباره السند الناقل للملكية وليس بمجرد الاتفاق العرفي على
التصرف . ومن ثم لا يكون للتصرفات غير المسجلة من الاثر سوى

الالتزامات الشخصية بين ذوى الشأن ، فان الواقعة المنشئة لحق
مصلحة الضرائب في اقتضاء ضريبة التصرفات العقارية المقررة بالقانون
رقم ٤٦ لسنة ١٩٧٨ هي بتقديم العقد العرفي الى مكتب الشهر العقارى
لتسجيله .

(ملف ٢٦٣/٢/٢٧ - جلسة ١٢/٢١/١٩٨٢)

قاعدة رقم (٤١٦)

المبدأ :

الواقعة المنشئة لحق مصلحة الضرائب في اقتضاء ضريبة
التصرفات العقارية المقررة بالقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٧٨ هي وقت
تسجيل عقد التصرف ويكون تحصيل هذه الضريبة ملازما مع تحصيل
رسوم التسجيل .

ملخص الفتوى :

ثار التساؤل في شأن خضوع حالات التصرف التي يجريها الممول
لاكثر من مرة خلال عشر سنوات للضريبة على التصرفات العقارية طبقا
للمادة ٣٢ من القانون رقم ١٤ لسنة ١٩٣٩ المعدل بالقانون رقم ٤٦
لسنة ١٩٣٨ .

وحاصل الوقائع - أنه بمناسبة قيام أحد المواطنين بتقديم
اقرار الى مصلحة الضرائب عن تصرفاته في بعض أعيان شركة مورثة
خلال فترة سريان أحكام القانون المشار اليه ، ثار خلاف في الرأي
حول تحديد الواقعة المنشئة لحق مصلحة الضرائب في اقتضاء ضريبة
التصرفات العقارية : اذ ذهبت الجمعية العمومية لتسمى الفتوى
وانتشرع بجلستها المنعقدة بتاريخ ٢١ من ديسمبر سنة ١٩٨٣ الى أن
الواقعة المنشئة للضريبة على التصرفات العقارية هي تقديم العقد
العرفي الى مكاتب الشهر العقارى ، وذهب رأى آخر الى أن الجمعية
العمومية لم تتعرض في هذه الفتوى لاحكام الفقرة الاخيرة من المادة
٣٢ من القانون المشار اليه والخاصة بحدود التصرف عن الممول أكثر

من مرة واحدة خلال عشر سنوات ، ومن ثم يكون لمصلحة الضرائب متى تحققت من صحة عقد البيع الابتدائي وجدديته ومن خروج العقار المبيع من حيازة البائع الى حيازة المشتري ان تقوم بمحاسبة الممول الذي تصرف في ملكه لاكثر من مرة خلال عشر سنوات ولم يتم تسجيل تصرفه . واستند هذا الرأي الى حكم محكمة النقض في الطعن رقم ١٤٥ لسنة ٣٢ ق الصادر بجلسة ١٩٦٩/١/١ الذي انتهى الى انه اذا لم يتم تسجيل عقد بيع العقار من جانب البائع ولكن المشتري وضع يده عليه ، فان ايراد العقار الذي تم التصرف فيه بعقد لم يسجل يدخل في وعاء الضريبة بالنسبة للمتصرف الذي دخل العقار فعلا في حيازته وحصل على ايراده .

لذلك طلب الرأي ، فاستعرضت الجمعية العمومية لقبسمى الفتوى والتشريع فتواها الصادرة بجلسة ١٩٨٣/١٢/٢١ ملف ٢٦/٢/٢٦٣ والتي انتهت للاسباب الواردة بها ، الى ان الواقعة المنشئة لحق مصلحة الضرائب في اقتضاء ضريبة التصرفات العقارية المقررة بالقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٧٨ هي تقديم العقد العرفي الى مكاتب الشهر العقاري للتسجيل ، واستبان ان الجمعية ان المشرع في المادة ٣٢ من القانون رقم ١٤ لسنة ١٩٣٩ بفرض ضريبة على ايراد رؤوس الاموال المنقولة وعلى الارباح الصناعية والتجارية المعدل بالقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٧٨ بشأن تحقيق العدالة الضريبية استحدث ضريبة على ارباح التصرفات في العقارات المبنية والاراضي داخل كردون المدينة : سواء أنصب التصرف عليها بحالتها أو بعد اقامة منشآت عليها : وسواء شمل التصرف العقار كله أو جزءا منه . وتبسيطا لمحاسبة الممولين جعل سعر الضريبة مماثلا للرسم النسبي المقرر في القانون رقم ٧٠ لسنة ١٩٦٤ في شأن رسوم التوثيق والشهر . ولسهولة الجباية أوكل المشرع لمأموريات ومكاتب الشهر العقاري تحصيل هذه الضريبة مع رسوم التوثيق والشهر وبذات اجراءات تحصيلها لحساب مصلحة الضرائب . وحظر على مأموريات الشهر العقاري شهر أو توثيق التصرفات المشار اليها الا بعد تحصيل الضريبة المشار اليها : فاذا صدر التصرف من الممول لاكثر من مرة واحدة خلال عشر سنوات أخضع المشرع الارباح الناتجة عن هذه

التصرفات لضريبة الارباح التجارية والصناعية وبالسعر المقرر لهذه الضريبة .

وإذا كان المشرع قد ربط جباية هذه الضريبة المستحدثة برسوم لتسجيل وبيانات فئاتها ونص صراحة على أن تحصل معها . بل وسرى الاعفاءات والتخفيضات من الرسوم المقررة بالقانون رقم ٧٠ لسنة ١٩٦٤ على الضريبة المذكورة ، ومن ثم فإن هذه الضريبة شأنها في ذلك شأن رسوم التسجيل - انما تستحق بسبب تسجيل العقد وفي ذات اللحظة التي تستحق فيها هذه الرسوم ، سواء في ذلك أكان التصرف واحدا أو تعددت التصرفات خلال الفترة التي حددها المشرع . إذ لم يرتب المشرع على تكرار التصرف سوى خضوع هذه التصرفات للضريبة على الارباح التجارية بدلا من خضوعها للضريبة بسعر رسم التسجيل . فإذا تعددت التصرفات فلا تستحق الضريبة الا على ما سجل منها ويتم تحصيلها في ذات اللحظة التي يحصل فيها رسم التسجيل عن كل تصرف ولكن بسعر الضريبة على الارباح التجارية والصناعية .

ولا وجه للقول بأن اثبات وجود العقد العرفي وخروج العقار من حيازة البائع الى حيازة المشتري وحصوله على ثماره تكفي كواقعة منسئة للحق في الضريبة على التصرفات العقارية ولو لم يتم تسجيل عقد البيع . فان هذا ينقصه صريح النصوص ذلك أنه طبقا لاحكام كل من التقنين المدنى وقانون الشهر العقارى فان العمل القانونى الارادى أى العقد والارادة المنفردة الوارد على عقار لا ينقل الملكية أو الحق العينى الا بتسجيله فالملكية العقارية لا تنتقل الا بتسجيل العقد أو العمل الارادى الناقل للملكية .

فالواقعة الناقلة للملكية والموجبة لاستحقاق رسم التسجيل والضرائب المشار اليها هي واقعة تسجيل العقد أو العمل الارادى الناقل للملكية ويستحق اداء الرسوم قبل اتمام الشهر وهو ذات وقت استحقاق اداء الضرائب المشار اليها . وهو ذات ما أرادت الجمعية ايضاحه في فتواها السابقة من واقعة تقديم العقد للتسجيل باءتبار أن الواقعة المنسئة للحق هي التسجيل ولكنه لا يتم بنص القانون الا بعد

أداء الرسوم ومعه الضريبة . وعبارة التصرف الواردة في المادة ٣٣ المشار إليها والتي جعلها المشرع مناطا لاستحقاق الضريبة انما المقصود بها التصرف في الحق أى نقل الحق من شخص الى آخر باعتبار المتصرف في الحق احدى السلطات يخولها الحق العيني ، فيكون المقصود بالتصرف هو نقل الملكية وليس مجرد اجراء عمل قانونى من شأنه نقل الملكية كعقد البيع دون استبقاء الركن الذى حدده القانون لنقل الحق وهو التسجيل أما حكم محكمة النقض المشار اليه فهو يعالج ايرادا تحقق لممول ودخل ذمته من مال تحت يده بغض النظر عن سند وضع يده على الملك فالعبرة بتحقق الايراد أو دخوله ذمته فعلا وبذلك فلا جدوى في الاستناد الى الحكم المذكور .

لذلك انتهت الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع الى أن الواقعة المنشئة لحق مصلحة الضرائب في اقتضاء ضريبة التصرفات العقارية المقررة بالقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٧٨ هي وقت تسجيل عقد التصرف ويكون تحصيل هذه الضريبة متلازما مع تحصيل رسوم التسجيل .

(ملف ٢٩٣/٢/٢٧ - جلسة ١٩٨٥/٢/٦)