

الفصل الثاني

نطاق سريان الضريبة والإعفاء منها

أولاً: فرض الضريبة

ثانياً: الإعفاء من الضريبة

مُقَدِّمَةٌ

تسرى الضريبة على جميع العقارات المبنية وما فى حكمها فى جميع أنحاء البلاد، حيث كان خضوع العقارات المبنية فى القانون السابق لمناطق محددة وواردة به على سبيل الحصر.

واستند المشرع إلى المنهج العمومى فى فرض هذه الضريبة، الذى يقوم على خضوع جميع العقارات وما فى حكم العقار سواء كان داخل كردون القرى والمدن أم مقاما على أرض زراعية أم على الماء وأياً كانت مادة البناء. ويحقق هذا المنهج مبدأ العدالة الضريبية والمساواة بين جميع المكلفين بهذه الضريبة مع إعفاء شريحة محددة على سبيل الحصر نظراً لظروف اجتماعية أو اقتصادية أو سياسية.

وعلى ذلك تكون القاعدة هى سريان الضريبة على الإيراد المقدر المفترض الحصول عليه من العقارات، سواء حصل عليه فعلاً مالك العقار أم لم يحصل عليه، لأنه انتفع مباشرة بالعقار أو تنازل عن حق الانتفاع إلى الغير بدون مقابل. وهكذا نجد أن الضريبة تصيب دخلاً لم يتحقق فعلاً، أى دخلاً فى طريقه إلى التحصيل^(١).

على هذا تم تقسيم الفصل إلى موضوعين على النحو التالى:

أولاً: فرض الضريبة
ثانياً: الإعفاء من الضريبة

(١) د/ عاطف صدقى - د/ محمد أحمد الرزاز، التشريع الضريبى المصرى، دار النهضة العربية، القاهرة، ٢٠٠٦، ص ٩٥

أولاً: فرض الضريبة

تفرض الضريبة سنوياً على جميع العقارات المبنية في مصر أياً كانت مادة البناء خرسانة مسلحة أم الطوب أم الخشب أم الصاج أم خلاف ذلك سواء كانت مقامة على الأرض أم تحتها أم على الماء كالسفن والعوامات النيلية وسواء كانت تامة ومشغولة أم تامة وغير مشغولة أم مشغولة على غير إتمام بغرض أم بغير غرض، وقد حدد المشرع ما يعد في حكم العقارات المبنية ويخضع للضريبة على النحو التالي: ^(١)

- ١- العقارات المخصصة لإدارة واستغلال المرافق العامة سواء كانت مقامة على أرض مملوكة للدولة أم للمستغلين.
- ٢- الأراضي الفضاء المستغلة سواء كانت ملحقة بالمباني أم مستقلة عنها حتى ولو كانت غير مسورة.
- ٣- التركيبات التي تقام على أسطح العقارات أو على واجهات هذه العقارات بشرط أن يكون هذا التركيب مقابل أجر أو قيمة إيجار مقابل هذا النفع.

٤- العقارات المبنية المقامة على الأراضي الزراعية على أن ترفع عن الأراضي المقام عليها العقار ضريبة الأطيان الزراعية، بشرط أن

(١) القانون رقم ١٨٦ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية.

يكون هناك ترخيص لهذا العقار أو لا يكون محرراً عنه محضر مخالفة بالزراعة وانقضاء ثلاث سنوات على إقامته وتم توصيل المرافق الأساسية إليه، أو تم تحرير محضر مخالفة له وقضى فيه نهائياً بالبراءة أو بسقوط الدعوى الجنائية.

ومما سبق نجد أن جميع العقارات المبنية خاضعة للضريبة فيما عدا مجموعة العقارات التالية:-

١- العقارات المبنية غير التامة وغير المشغولة (الشقق والمنازل تحت التشطيب).

٢- الأبنية المخصصة لإقامة الشعائر الدينية كالمساجد والكنائس أو مكاتب تحفيظ القرآن الكريم.

٣- العقارات المبنية المملوكة للدولة ملكية خاصة أو مخصصة لغرض ذي نفع عام، على أن تخضع للضريبة من أول الشهر التالي لانتقال الملكية من الدولة إلى الأفراد أو إلى أشخاص اعتبارية.

٤- العقارات المبنية التي تنزع ملكيتها للمنفعة العامة، وذلك من وقت نزع الملكية والاستيلاء عليها للنفع العام.

ثانياً: الإعفاء من الضريبة

بعدما أخضع المشرع جميع العقارات المبنية بكافة أنواعها وأشكالها داخل البلاد، وجد أن هناك بعض الأسباب الاجتماعية أو الاقتصادية أو السياسية التي تستدعي إعفاء بعض العقارات المبنية والتي حددها على سبيل الحصر فيما يلي:

١- الأبنية المملوكة للجمعيات المسجلة وفقاً لقانون المنظمات العمالية المختصة للإدارة أو للغرض المنشأة من أجله ولا تحقق ربحاً بينما العقارات المملوكة لهذه الجمعيات أو المنظمات العمالية تحقق ربحاً، وكذلك الشقق أو الدكاكين التابعة لها ومؤجرة للغير فلا تعفى من الضريبة.

٢- المؤسسات التعليمية بشرط أن تكون خاضعة لإشراف وزارة التربية والتعليم أو التعليم العالي أو الأزهر الشريف وكذلك المستشفيات والمستوصفات والمبرات شرط أن تكون مرخصة من وزارة الصحة وكذلك الملاجئ بشرط أن تكون خاضعة لإشراف وزارة الشؤون الاجتماعية.

٣- المقار المملوكة للأحزاب السياسية والنقابات المهنية بشرط أن يتم استخدامها في الأغراض المختصة لها.

٤- كل وحدة سكنية في عقار مبنى مستعملة في أغراض السكن تقل قيمتها الإيجارية السنوية بعد خصم مصاريف الصيانة بنسبة ٣٠٪ عن ستة آلاف جنيه، ويخضع ما زاد على ذلك للضريبة.

٥- الأحواش ومباني الجبانات.

٦- أبنية مراكز الشباب والرياضة المنشأة وفقاً للقوانين المنظمة لها، بشرط أن تكون مسجلة وفقاً للقانون وأن تكون معدة لمزاولة النشاط الشبابي والرياضي، أما العقارات والمحلات الملحقة بمراكز الشباب والمؤجرة للغير فلا تعفى من الضريبة.

٧- العقارات المملوكة للجهات الحكومية الأجنبية بشرط المعاملة بالمثل، فإذا لم يكن للضريبة مثيل في أي من الدول الأجنبية جاز للوزير بعد أخذ رأي وزير الخارجية إعفاء العقارات المملوكة لها من الضريبة.

٨- العقارات المخصصة لمنفعة الأراضي الزراعية المحيطة بهذه الأراضي، بشرط وجود شهادة بذلك معتمدة من الجمعية الزراعية المختصة، ويتم الإقرار عنها في الإقرار المقدم من المكلف وتتم معاينتها على الطبيعة للتحقق من ذلك.

٩- الدور المخصصة للاستخدام في مختلف المناسبات الاجتماعية التي لا تهدف إلى تحقيق الربح، وذلك بمقتضى شهادة صادرة من مصلحة الضرائب المصرية.

وفي جميع الأحوال إذا زالت عن أي عقار من العقارات المعفية أسباب الإعفاء من الضريبة وجب على المكلف بأدائها تقديم الإقرار محدداً به سبب وتاريخ زوال الإعفاء للمأمورية المختصة الواقع في دائرتها العقار، وذلك خلال ستين يوماً من تاريخ زوال سبب الإعفاء، وذلك

إعادة ربط العقار بالضريبة اعتباراً من أول يناير من السنة التالية لتاريخ زوال سبب الإعفاء عنه. وعلى المأمورية المختصة إمساك سجل الإقرارات المكلفين الخاصة بزوال سبب الإعفاء موضحاً به تاريخ تقديم الإقرار وما تم بشأنه.

وعند إعفاء العقار من الضريبة يتم رفعها، وأجاز المشرع رفع الضريبة جزئياً أو كلياً حسب الأحوال وذلك في الأحوال الآتية:-

١- إذا كان العقار معقياً طبقاً لأى بند من بنود الإعفاءات السابقة.
٢- إذا تهدم العقار أو تخرب كلياً أو جزئياً وأصبح من المستحيل الانتفاع به.

٣- إذا أصبحت الأرض الفضاء المستقلة عن العقارات المبنية غير مستغلة.

ويتم رفع الضريبة بناء على طلب المكلف اعتباراً من أول الشهر الذى قدم فيه الطلب، وذلك بعد إيداع المكلف مبلغ خمسين جنيهاً كتأمين، وسداد آخر قسط مستحق من الضريبة عند تقديم الطلب، ويرد مبلغ التأمين عند قبول الطلب.

وتقوم لجان الحصر والتقدير بالنظر والفصل فى طلبات رفع الضريبة، وإصدار قرار بشأنه، ويحق لطالب رفع الضريبة الطعن على قرار اللجنة خلال ثلاثين يوماً من تاريخ إخطاره بالقرار، وعلى اللجنة إصدار القرار فى الطعن خلال ثلاثين يوماً من تاريخ تقديم الطلب، ويرد مبلغ التأمين عند قبول الطلب.

وفى حالة زوال سبب رفع الضريبة وجب على المكلف أن يخطر الأمورية المختصة التابع لها عند زوال سبب الإعفاء خلال ستين يوماً من تاريخ الزوال، لإعادة ربط الضريبة التي كانت مفروضة عليه قبل الرفع، وذلك اعتباراً من أول السنة التالية للسنة التي زال فيها سبب الرفع وحتى نهاية المدة المقررة للتقدير، ويلتزم المكلف بأداء مبلغ ثلاثمائة جنيه عند عدم تقديم الإقرار فى الميعاد.