

شرح عملي لـ ميعاد استحقاق الضريبة العقارية والتي يجب تجنبها

تضمن قانون الضريبة العقارية في مصر تحديد ميعاد استحقاق الضريبة العقارية والتقدير لقيمة هذه الضريبة وذلك بالمادتين الرابعة والخامسة من قانون الضريبة على العقارات المبينة لمعرفة ذلك عزيزي المواطن اقرأ هذا المقال

بيان ميعاد استحقاق الضريبة





azizavocate.com

سلسلة شروحات

قوانين الايجارات

وأبحاث عمار

الجزء الأول من سلسلة شرح قوانين الايجارات المصري عقود ايجار قديم وجديد وفقاً لآخر التعديلات ٢٠٢٢ ، أبحاث قانونية قضائية في قوانين الايجارات ، مع صيغ الدعاوى وسنوالى نشر روابط باقى الأبحاث تباعا (للانتقال الى البحث اضغط على الرابط أسفل عنوان البحث)

تنص المادة الثالثة من قانون الضرائب علي العقارات تنص على

تستحق الضريبة في الأول من يناير من كل عام .

شرح المادة الثانية بشأن الضريبة العقارية تاريخ الالتزام بدفع الضريبة :

- الضريبة التي فرضها المشرع بالقانون رقم 196 لسنة 2008 والمسمي بقانون الضرائب علي العقارات المبنية هي ضريبة سنوية أي تستحق سنة بعد أخرى ما دام محل الضريبة خاضع لها
- وقد اختار المشرع الأول من يناير من كل سنة تاريخاً لاستحقاق هذه الضريبة ومن ثم الالتزام بأدائها
- ولا تعارض بين هذا النص ونص المادة 23 من ذات القانون فيما تقرره من أنه تحصل الضريبة المستحقة وفقاً لهذا القانون علي قسطين متساويين يستحق الأول منهما حتي نهاية شهر يونية
- ويستحق الثاني حتي نهاية شهر ديسمبر من ذات السنة ، ويجوز للممول سداد كامل الضريبة في ميعاد سداد القسط الأول .
- و تقسط الضريبة التي يتأخر ربطها عن وقت استحقاقها لأي سبب علي مدة مساوية لمدة التأخير .

حيث قررت المادة 27 أنه :

يستحق مقابل تأخير علي ما لا يتم أدائه من الضريبة وفقاً لهذا القانون وذلك اعتباراً من أول يناير التالي للسنة المستحقة عنها الضريبة .

ويحسب مقابل التأخير علي أساس سعر [الائتمان](#) والخصم المعلن من البنك المركزي في الأول من يناير السابق علي ذلك التاريخ مضافاً إليه 2% مع استبعاد كسور الشهر والجنية وذلك عن فترة التأخير ولا يترتب علي الطعن أو اللجوء الي القضاء وقف استحقاق هذا المقابل

ويعامل مقابل التأخير علي المبالغ المتأخرة معاملة دين الضريبة .

يراجع في هذا الصدد الباب الخامس الخاص بتحصيل الضريبة علي العقارات المبنية

تقدير الضريبة العقارية

تنص المادة الرابعة من قانون الضريبة العقارية علي :

تقدر القيمة الإيجارية السنوية للعقارات المبنية طبقاً لأحكام هذا القانون ، ويعمل بذلك التقدير لمدة خمس سنوات ، علي أن يعاد ذلك التقدير فور انتهائها ، ويجب الشروع في إجراءات الإعادة قبل نهاية

كل فترة بمدة سنة على الأقل ، وثلاث سنوات على الأكثر، وتحدد اللائحة التنفيذية إجراءات إعادة التقدير.

وتسري القيمة الإيجارية والإعفاءات المقررة للعقارات المبنية الخاضعة لنظم تحديد الأجرة وفقاً لأحكام القانونين رقمي 49 لسنة 1977م في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر و136 لسنة 1981م في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، والقوانين الخاصة بإيجار الأماكن الصادرة قبلهما، على أن يعاد تقدير القيمة الإيجارية لتلك العقارات فور انقضاء العلاقة الإيجارية بإحدى الطرق القانونية .

شرح المادة الرابعة عن تقدير الضريبة العقارية



تقدير القيمة الإيجارية أساس [ربط الضريبة العقارية](#) - إهدار قانون الضرائب العقارية الجديد لدور الإرادة مطلقاً في تحديد الأجرة و

من ثم في تحديد وعاء الضريبة :

تعد الفقرة الأولى من المادة رقم 4 من قانون الضرائب العقارية هي - وبحق - أهم وأخطر فقراته علي الإطلاق - لماذا - لأن هذه الفقرة قررت صراحة أن تقدر القيمة الإيجارية السنوية للعقارات المبنية يتم طبقاً لأحكام هذا القانون ، أي طبقاً لقانون الضرائب العقارية الجديد .

هذا التقرير يعني كما سيلي إهدار كامل وغير مبرر لإرادة أطراف عقد الإيجار ونبدأ بالتساؤل التالي :

كيف تقدر القيمة الإيجارية وفقاً لأحكام قانون الضرائب العقارية 196 لسنة 2008 ؟

لم يعتد **قانون الضرائب العقارية** الجديد بدور الإرادة - إرادة المتعاقدين - في تقدير القيمة الإيجارية ، خشية الالتفاف حول القانون بإثبات قيم إيجاربه متدنية فراراً من الخضوع لأحكامه ، وبالتالي أوجد معياراً جديداً أو طريقة جديدة لتحديد القيمة الإيجارية أودعها المادة 13 من ذات القانون ، ويجري نص المادة 13 المشار إليه علي أنه :

تشكل في كل محافظة لجان تسمى " لجان الحصر والتقدير " تختص بحصر وتقدير القيمة الإيجارية للعقارات المبنية على أساس تقسيمها نوعياً في ضوء مستوى البناء والموقع الجغرافي والمرافق المتصلة بها ، على النحو الذي تنظمه اللائحة التنفيذية ، ويصدر بتشكيل اللجان قرار من الوزير بالاتفاق مع الوزير المختص بالإسكان.

وتشكل هذه اللجان برئاسة مندوب عن المصلحة ، وعضوية مندوب من كل من وزارتي المالية والإسكان واثنين من المكلفين بأداء الضريبة في نطاق اختصاص كل لجنة يختارهما المحافظ بناء على ترشيح المجلس الشعبي المحلي للمحافظة. وتحدد اللائحة التنفيذية أسلوب وإجراءات عمل هذه اللجان ونطاق اختصاص كل منها. وسيلي التعرض تفصيلاً لهذا الموضوع حال شرح الأحكام الخاصة بالمادة 13 المشار إليها .

اعتماد المشرع لتقدير القيمة الإيجارية ومدته وتجديده :

يعمل بذلك التقدير لمدة خمس سنوات ، على أن يعاد ذلك التقدير فور انتهائها ، ويجب الشروع في إجراءات الإعادة قبل نهاية كل فترة بمدة سنة على الأقل ، وثلاث سنوات على الأكثر، وتحدد اللائحة التنفيذية إجراءات إعادة التقدير.

ويجري نص المادة 3 من اللائحة التنفيذية لقانون الضرائب العقارية علي أنه

تبدأ إجراءات إعادة التقدير الخمسي للقيمة الإيجارية السنوية للعقارات المبنية قبل نهاية فترة العمل بالتقدير الخمسي السابق بمدة سنة علي الأقل وثلاث سنوات علي الأكثر ، وفقاً للإجراءات الآتية :

- أ- يصدر رئيس المصلحة بعد موافقة وزير المالية بياناً بالإجراءات التي تتبعها لجان الحصر والتقدير لإعادة تقدير القيمة الإيجارية السنوية للعقارات المبنية التي ستخذ أساساً لحساب الضريبة ، وتحديد بداية ونهاية مدة عمل هذه اللجان ولجان الطعن.
- ب- يعلن عن بداية إجراءات إعادة التقدير بكافة وسائل الإعلام المرئية والمسموعة والمقروءة ليتسني للمكلفين بأداء الضريبة تقديم إقراراتهم في المواعيد المحددة قانوناً .
- ت- تضع المصلحة خطة عمل وخطوط سير للجان الحصر والتقدير للقيام بإجراءات الحصر والتقدير للقيمة الإيجارية .
- ث- يعلن عن التقديرات التي تقرها لجان الحصر والتقدير بعد اعتمادها من الوزير أو من يفوضه ، وينشر عن إتمامها في الجريدة الرسمية ، ويخطر بها ذوى الشأن ، طبقاً لحكم المادة 12 من هذه اللائحة ويكون الإخطار علي هذا الوجه مجرباً لميعاد الطعن علي تقدير القيمة الإيجارية .
- ج- تتخذ إجراءات الربط والتسويات والتحصيل وتطبيقها ابتداء من أول يناير التالي لأول تقدير أو الثاني لنهاية مدة التقدير الخمسي " نهاية مدة الخمس سنوات " والتي تم خلالها بدء إجراءات إعادة التقدير .

ويجب ألا يترتب علي إعادة التقدير الخمسي زيادة القيمة الإيجارية للعقارات المبنية المستعملة في أغراض السكن علي 30% من التقدير الخمسي السابق ، وعلي 45% بالنسبة للعقارات المبنية المستعملة في غير أغراض السكن

مشكلة تعدد القوانين الحاكمة للعلاقات الإيجارية في مصر :

ولجوء مشرع قانون الضرائب العقارية الي استثناء العلاقات الإيجارية لخاصة لأحكام قوانين إيجار الأماكن الاستثنائية

تحكم العلاقات الإيجارية في مصر منظومة متعددة من القوانين ، وإزاء هذا التعدد وأثره علي تحديد القيمة الإيجارية نصت الفقرة الثانية من المادة رقم 4 علي أنه :

وتسري القيمة الإيجارية والإعفاءات المقررة للعقارات المبنية الخاضعة لنظم تحديد الأجرة وفقاً لأحكام القانونين رقمي 49 لسنة 1977م في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر و136 لسنة 1981م في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر

والقوانين الخاصة بإيجار الأماكن الصادرة قبلهما، على أن يعاد تقدير القيمة الإيجارية لتلك العقارات فور انقضاء العلاقة الإيجارية بإحدى الطرق القانونية.

فهذه الفقرة تقرر حكمين هامين هما :



▪ الحكم الأول : الاعتداد بالقيمة الإيجارية لعقود الإيجار المحررة طبقاً لأحكام قوانين إيجار الأماكن الاستثنائية .

▪ الحكم الثاني : يعاد تقدير القيمة الإيجارية لتلك العقارات فور انقضاء العلاقة الإيجارية بإحدى الطرق القانونية.