



جمهورية مصر العربية

مجلس الشيوخ

الفصل التشريعي الثاني

دور الانعقاد العادي الأول

لجنة الشؤون المالية والاقتصادية والاستثمار

تقرير

لجنة الشئون المالية والاقتصادية والاستثمار

عن مشروع القانون المُقدم من الحكومة- ومُحال من مجلس النواب- بتعديل بعض أحكام قانون

الضريبة على العقارات المبنية الصادر بالقانون رقم (١٩٦) لسنة ٢٠٠٨



معالي المستشار الجليل / عصام فريد رئيس مجلس الشيوخ

تحية طيبة وبعد،،

أتشرف بأن أقدم لسيادتكم، رفق هذا، تقرير لجنة الشؤون المالية والاقتصادية والاستثمار؛ عن مشروع القانون المقدم من الحكومة، والمُحال من مجلس النواب: "بتعديل بعض أحكام قانون الضريبة على العقارات المبنية الصادر بالقانون رقم (١٩٦) لسنة ٢٠٠٨"؛ برجاء التفضل بعرضه على المجلس الموقر. وقد اختارني مكتب اللجنة مقررًا أصليًا، والسيدة النائبة/أماني عبد العزيز فاخر، مقررًا احتياطيًا؛ للجنة فيه، أمام المجلس.

وتفضلوا بقبول وافر الاحترام،،

تحريراً في ٩ ديسمبر سنة ٢٠٢٥

رئيس اللجنة

النائب / أحمد أبو هشيمتى

تقرير

لجنة الشؤون المالية والاقتصادية والاستثمار

عن مشروع قانون مقدم من الحكومة - ومحال من مجلس النواب- بتعديل بعض أحكام قانون الضريبة على العقارات المبنية الصادر بالقانون رقم (١٩٦) لسنة ٢٠٠٨

أحال السيد المستشار رئيس المجلس يوم الإثنين الموافق ١٠ نوفمبر ٢٠٢٥، إلى لجنة الشؤون المالية والاقتصادية والاستثمار مشروع القانون المُقدم من الحكومة، والمحال من مجلس النواب: "بتعديل بعض أحكام قانون الضريبة على العقارات المبنية الصادر بالقانون رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨؛ وذلك لبحثه وإعداد تقرير عنه يُعرض على المجلس؛ إعمالاً لأحكام اللائحة الداخلية لمجلس الشيوخ الصادرة بالقانون رقم (٢) لسنة ٢٠٢١.

وفي سبيل ذلك، عقدت اللجنة عدة اجتماعات لنظره على مدار يومي ٢٤ و ٢٦ من نوفمبر ٢٠٢٥؛ وذلك برئاسة السيد النائب/ أحمد أبو هشيمة، رئيس اللجنة، وبحضور السادة أعضاء اللجنة؛ وحضر ممثلاً عن الحكومة السيد الأستاذ شريف الكيلاني؛ نائب وزير المالية للسياسات الضريبية، وكل من السادة:

من وزارة المالية	
الأستاذ / أحمد صادق	رئيس مصلحة الضرائب العقارية
الأستاذ / أنور فوزي	مستشار وزير المالية للضرائب العقارية
الأستاذ / محمد السيد سليمان	رئيس إدارة مركزية بمصلحة الضرائب العقارية
الأستاذ / إبراهيم سيد إبراهيم	عضو المكتب الفني لرئيس مصلحة الضرائب العقارية

وقد استعرضت اللجنة مشروع القانون المشار إليه ومذكرته الإيضاحية^(١)، واستعادت نظراً أحكام الدستور واللائحة الداخلية للمجلس والقوانين ذات الصلة، وكذا دراسة الأثر التشريعي التي نوقشت بالمجلس الموقر بالفصل التشريعي الأول عن القانون المشار إليه.

وبعد أن استتمعت اللجنة إلى إيضاحات ومناقشات السادة الأعضاء، والسادة ممثلي الحكومة، تورد

اللجنة تقريرها عن مشروع القانون المعروض على النحو الآتي:

مقدمة

أولاً – الفلسفة التشريعية والأهداف العامة لمشروع القانون.

ثانياً – النصوص الدستورية الحاكمة لمشروع القانون.

ثالثاً – الإطار العام والملاحم الأساسية لمشروع القانون.

رابعاً – أهم التعديلات التي أدخلتها اللجنة على مواد مشروع القانون ومبرراتها التشريعية.

خامساً – رأي وتوصيات اللجنة.

^(١) مرفق مشروع القانون المشار إليه ومذكرته الإيضاحية.

مقدمة:

تمثل الضريبة على العقارات المبنية أحد المكونات الرئيسة للبيان المالي للدولة، وأداة لتحقيق العدالة الضريبية عبر إدماج الثروة العقارية في الوعاء الضريبي العام، بما يضمن توزيعًا متوازنًا للأعباء العامة دون الإخلال بحماية السكن الخاص والبعد الاجتماعي للأسر المصرية. وقد أرسى قانون الضريبة على العقارات المبنية الصادر بالقانون رقم (١٩٦) لسنة ٢٠٠٨ الإطار المنظم لذلك على نحو يضبط الثروة العقارية ويدمجها في منظومة ضريبية منضبطة تدعم موارد الدولة في إطار من العدالة والاستقرار.

غير أن التطبيق العملي للقانون، في ظل ما شهدته الدولة من متغيرات اقتصادية واجتماعية واتساع ملحوظ في حركة العمران، كشف عن الحاجة إلى تحديث بعض أحكامه وآلياته الفنية. فقد تجاوز الواقع الاقتصادي والعقاري عددًا من الأدوات والمعايير الموضوعية عند صدور القانون المشار إليه، الأمر الذي بات يستلزم إعادة النظر في بعض جوانب المنظومة التشريعية؛ بما يعزز فاعليتها وقدرتها على مواكبة التطورات المتسارعة، ويعالج ما ظهر من قصور في إجراءات الحصر والتقدير والظعن، وغيرها من الجوانب التطبيقية.

وفي ضوء ذلك، جاء مشروع القانون المقدم من الحكومة استجابة لهذه التحولات، ولتوفير إطار تشريعي محدث يتسق مع المعايير الحديثة لإدارة الضريبة، ويؤسس لمرحلة أكثر انتظامًا ودقة في تطبيق الضريبة على العقارات المبنية. وتنبع أهمية هذه التعديلات من كونها تنظر إلى الضريبة المشار إليها باعتبارها منظومة ديناميكية تتأثر بحركة المجتمع وتطور الاقتصاد، لا نظامًا جامدًا، بما يقتضي مراجعتها وتطويرها لضمان استمرار انساقها مع الواقع العملي ومتطلبات الإدارة المالية للدولة.

وبذلك، تمثل التعديلات المقترحة خطوة تشريعية تستهدف تحسين بنية النظام القائم، وتعزيز كفاءته، وتهيئة بيئة قانونية أكثر ملاءمة ومرونة لتطبيق الضريبة، على أسس من الحوكمة والرقمنة، وبما يمهد لبناء منظومة ضريبية أكثر قدرة على الاستجابة للتطورات الاقتصادية والاجتماعية.

أولاً- الفلسفة التشريعية والأهداف العامة لمشروع القانون:

يأتي مشروع القانون في إطار نهجٍ إصلاحي تتبناه الدولة لإعادة ضبط المنظومة الضريبية على العقارات المبنية؛ بما يحقق التوازن بين مقتضيات العدالة الاجتماعية ومتطلبات الاستدامة المالية للدولة. وينطلق المشروع من إدراك بأن التغيرات الاقتصادية والاجتماعية واتساع الرقعة العمرانية تستلزم تحديث الإطار الحاكم للضريبة المشار إليها ليواكب الواقع المتجدد، ويعالج ما كشف عنه التطبيق من إشكالات في إجراءات الحصر والتقدير والظعن. ومن ثمّ يستهدف المشروع إعادة تنظيم آليات التنفيذ بما يعزز الثقة بين المكلف والإدارة، ويضمن اتساق المنظومة الضريبية مع مبادئ الشفافية والانضباط.

وترتكز فلسفة المشروع على ثلاثة محاور رئيسية:

المحور الأول: حماية السكن الخاص وتعزيز البعد الاجتماعي للضريبة؛ وذلك من خلال زيادة حد الإعفاء الضريبي على نحو يخفف العبء عن السكن الرئيسي للمواطنين.

المحور الثاني: تطوير إجراءات الحصر والتقدير والظعن لضمان الشفافية والانضباط؛ إذ يعيد المشروع هيكلة عدد من الإجراءات المنظمة للحصر والإخطار وتحديد القيمة الإيجارية ونظام الطعون، بما يجعلها أكثر دقة ووضوحاً وانضباطاً، ويوفر ضمانات حقيقية للمكلف في مراجعة القرارات الضريبية، بما يعزز الثقة ويحد من المنازعات.

المحور الثالث: ترسيخ الانضباط المالي وتيسير الامتثال الضريبي؛ من خلال تحسين كفاءة التحصيل، وإزالة التعقيد الإجرائي، وتطوير آليات العمل عبر إدماج التكنولوجيا الحديثة في منظومة الضريبة على العقارات المبنية، بما يرسخ إدارة مالية أكثر فاعلية واستدامة.

وبهذه الفلسفة المتكاملة، يسعى مشروع القانون إلى بناء منظومة ضريبية أكثر عدالة وشفافية وقدرة على مواكبة الأبعاد الاقتصادية والاجتماعية والعمرانية، وتحقيق التوازن بين المصلحة العامة وحقوق المواطنين.

ثانياً - النصوص الدستورية الحاكمة لمشروع القانون:

تنص المادة (٢٧) من الدستور على أن: "يهدف النظام الاقتصادي إلى تحقيق الرخاء في البلاد من خلال التنمية المستدامة والعدالة الاجتماعية، بما يكفل رفع معدل النمو الحقيقي للاقتصاد القومي، ورفع مستوى المعيشة، وزيادة فرص العمل وتقليل معدلات البطالة، والقضاء على الفقر. ويلتزم النظام الاقتصادي بمعايير الشفافية والحوكمة، ودعم محاور التنافسية وتشجيع الاستثمار، والنمو المتوازن جغرافياً وقطاعياً وبيئياً، ومنع الممارسات الاحتكارية، مع مراعاة الاتزان المالي والتجاري والنظام الضريبي العادل، وضبط آليات السوق، وكفالة الأنواع المختلفة للملكية، والتوازن بين مصالح الأطراف المختلفة، بما يحفظ حقوق العاملين ويحمي المستهلك. ويلتزم النظام الاقتصادي اجتماعياً بضمان تكافؤ الفرص والتوزيع العادل لعوائد التنمية وتقليل الفوارق بين الدخل والالتزام بحد أدنى للأجور والمعاشات ضمن الحياة الكريمة، وبحد أقصى في أجهزة الدولة لكل من يعمل بأجر، وفقاً للقانون". **وتنص المادة (٢٨) من الدستور على أن:** "الأنشطة الاقتصادية الإنتاجية والخدمية والمعلوماتية مقومات أساسية للاقتصاد الوطني، وتلتزم الدولة بحمايتها، وزيادة تنافسيتها، وتوفير المناخ الجاذب للاستثمار، وتعمل على زيادة الإنتاج، وتشجيع التصدير، وتنظيم الاستيراد. وتولي الدولة اهتماماً خاصاً بالمشروعات المتوسطة والصغيرة ومتناهية الصغر في كافة المجالات، وتعمل على تنظيم القطاع غير الرسمي وتأهيله". **وتنص المادة (٣٣) من الدستور على أن:** "تحمي الدولة الملكية بأنواعها الثلاثة، الملكية العامة، والملكية الخاصة، والملكية التعاونية". **وتنص المادة (٣٨) من الدستور على أن:** "يهدف النظام الضريبي وغيره من التكاليف العامة إلى تنمية موارد الدولة، وتحقيق العدالة الاجتماعية، والتنمية الاقتصادية. لا يكون إنشاء الضرائب العامة، أو تعديلها، أو إلغاؤها، إلا بقانون، ولا يجوز الإعفاء منها إلا في الأحوال المبينة في القانون. ولا يجوز تكليف أحد أداء غير ذلك من الضرائب، أو الرسوم، إلا في حدود القانون. ويراعى في فرض الضرائب أن تكون متعددة المصادر. وتكون الضرائب على دخول الأفراد تصاعدية متعددة الشرائح وفقاً لقدراتهم التكاليفية، ويكفل النظام الضريبي تشجيع الأنشطة الاقتصادية كثيفة العمالة، وتحفيز دورها في التنمية الاقتصادية والاجتماعية، والثقافية. تلتزم الدولة بالارتقاء بالنظام الضريبي، وتبني النظم الحديثة التي تحقق الكفاءة واليسر والإحكام في تحصيل الضرائب. ويحدد القانون طرق وأدوات تحصيل الضرائب، والرسوم، وأي متحصلات سيادية أخرى، وما يودع منها في الخزنة العامة للدولة. وأداء الضرائب واجب، والتهرب الضريبي جريمة".

ثالثاً - الإطار العام والملامح الأساسية لمشروع القانون:

جاء مشروع القانون المرافق، الهادف إلى تعديل بعض أحكام قانون الضريبة على العقارات المبنية المشار إليه، في أربع مواد؛ ثلاث مواد موضوعية بالإضافة إلى مادة النشر، وذلك على النحو الآتي:

المادة الأولى: تضمنت استبدال نصوص المواد أرقام (٤/ فقرة أولى)، و(١٤)، و(١٦)، و(١٧/ الفقرة الرابعة)،

و(١٨/ الفقرة الأولى/ بند "د")، و(١٩)، و(٢٠/ الفقرة الأولى)، و(٢١)، وقد انصبت التعديلات على النحو الآتي:

- **المادة (٤/ فقرة أولى):** تم التأكيد على سريان التقدير التالي للقيمة الإيجارية السنوية فور انتهاء فترة التقدير السابق، مع الإلزام بالشروع في إجراءات إعادة التقدير قبل نهاية كل فترة بمدة سنة على الأقل وثلاث سنوات على الأكثر، بما يتيح للمصلحة إجراء التقدير قبل بدء المدة التالية بوقت كافٍ.
- **المادة (١٤):** جاء التعديل متسقاً مع تعريف المكلف الوارد بالقانون، ومُيسراً للإجراءات بالسماح للمكلف الذي يملك عقارات في دوائر اختصاص أكثر من مأمورية ضرائب عقارية بتقديم إقرار واحد، كما أُجيز التحول التدريجي في تقديم الإقرارات إلى النظم الإلكترونية، مع تحديد البيانات الجوهرية للإقرار. واستُحدث نص يوجب على إدارات القرى والمنتجعات السياحية والمجمعات السكنية، وكذلك شركات المرافق والجهات الحكومية، بموافاة المصلحة بالبيانات اللازمة لأعمال الحصر والتقدير.
- **المادة (١٦):** أجازت للمكلف الطعن على نتيجة الحصر إلى جانب حقه في الطعن على التقدير، كما أضيفت وسيلة إيداع الطعن إلكترونياً تيسيراً على المكلفين، وأُلغيت سلطة مديريات الضرائب العقارية في الطعن على نتائج الحصر والتقدير.
- **المادة (١٧/ الفقرة الرابعة):** جعلت الضريبة واجبة الأداء من واقع قرار لجنة الطعن، تخفيفاً للعبء عن كاهل المكلفين، وعلى ذات النسق المتبع في الضريبتين على الدخل والقيمة المضافة. مع التأكيد على أن الطعن لا يمنع من تحصيل الضريبة.
- **المادة (١٨/ الفقرة الأولى/ بند "د"):** تضمنت رفع حد الإعفاء الضريبي للوحدة العقارية التي يتخذها المكلف سكناً خاصاً رئيسياً له ولأسرته - مراعاةً للبعد الاجتماعي - ليصبح ٥٠,٠٠٠ جنيه صافي قيمة إيجارية سنوية، مع تخويل مجلس الوزراء سلطة زيادة هذا الحد بنهاية فترة التقدير العام في ضوء الاعتبارات الاقتصادية والاجتماعية.
- **المادة (١٩):** تضمنت إضافة حالتين جديدتين لحالات "رفع الضريبة" تمثلت في: تعذر استغلال العقار بسبب الظروف الطارئة أو القوة القاهرة بعد أن كان النص قاصراً على عدم القدرة على الانتفاع فقط، وكذلك عدم التمكن من الاستغلال بسبب تهدم أو تخرب العقار كلياً أو جزئياً.
- **المادة (٢٠/ الفقرة الأولى):** أجازت لمنطقة الضرائب العقارية المختصة رفع الضريبة من تلقاء ذاتها حال تحققها من قيام إحدى حالات الرفع - كتهدم العقار - تخفيفاً للأعباء عن كاهل المكلفين.
- **المادة (٢١):** أسندت البت في طلبات رفع الضريبة إلى منطقة الضرائب العقارية المختصة بدلاً من لجان الحصر والتقدير تيسيراً للإجراءات، على أن يكون قرار لجنة الطعن - حال رفض طلب الرفع - نهائياً، باعتبار أن هذه النهائية تُعد شرطاً للطعن عليه أمام المحكمة المختصة.

المادة الثانية: تضمنت إضافة فقرة أخيرة إلى كل من المادتين (٢٣) و(٢٧)، فضلاً عن إضافة مادة جديدة

برقم (٢٩ مكرراً)، وذلك على النحو الآتي:

- المادة (٢٣/فقرة أخيرة): أضيفت فقرة تُحول وزير المالية سلطة تنظيم وسائل الدفع الإلكتروني لسداد الضريبة ومقابل التأخير، مع إضفاء الحجية على إيصال السداد الصادر وفق هذا التنظيم، تيسيراً على المكلفين.
- المادة (٢٧/فقرة أخيرة): أضيفت فقرة تقضي بوضع حد أقصى لقيمة مقابل التأخير بحيث لا تتجاوز أصل الدين الضريبي المستحق.
- المادة (٢٩ مكرراً): أجازت إسقاط دين الضريبة ومقابل التأخير كلياً أو جزئياً في الحالات التي يتعذر فيها التحصيل، أسوةً بالمتبع في الضريبتين على الدخل والقيمة المضافة، وتشمل هذه الحالات: الوفاة عن غير تركة ظاهرة، أو عدم وجود مال يمكن التنفيذ عليه، أو الإفلاس الذي أقفلت تفليسته، أو مغادرة البلاد لمدة عشر سنوات متصلة دون ترك أموال للتنفيذ. كما خصصت لجانا يصدر بتشكيلها قرار من الوزير أو من يفوضه للنظر في طلب الإسقاط.
- المادة الثالثة: تضمنت حكماً مؤقتاً يقضي بإعفاء المكلف من مقابل التأخير حال قيامه بسداد أصل دين الضريبة المستحق عليه خلال ثلاثة أشهر من تاريخ العمل بالقانون المعروض، مع تخويل وزير المالية سلطة مد هذه المدة لمرة واحدة.
- المادة الرابعة: تضمنت نشر القانون في الجريدة الرسمية، والعمل به اعتباراً من اليوم التالي لتاريخ نشره.

رابعاً - أهم التعديلات التي أدخلتها اللجنة على مواد مشروع القانون ومبرراتها التشريعية:

بعد أن أجرت اللجنة مناقشات مستفيضة حول مشروع القانون المعروض، وفلسفته، فقد ارتأت إدخال بعض التعديلات الواردة تفصيلاً بالجدول المقارن المرفق، ونبرز أهمها فيما يلي:

المادة (٤/ فقرة أولى):

استظهرت اللجنة أن هذه الفقرة تُعد ضابطاً زمنياً كاشفاً عن حرص المشرع على أن تظل الضريبة على العقارات المبنية عادلةً ومتجددة الصلة بالواقع الاقتصادي، إذ تُرسخ مبدأ اليقين الضريبي من خلال إرساء التقدير الإيجاري لمدة خمس سنوات، بما يمنح المكلفين استقراراً نسبياً في التزاماتهم المالية، وفي الوقت ذاته دون أن يُفضي ذلك إلى جمود تشريعي في وعاء الضريبة، عبر إلزام الإدارة الضريبية بإعادة العمل بالتقدير التالي فور انتهاء الفترة. ولتفادي ما قد يترتب على هذا التجديد الحتمي من اضطراب في التطبيق، فرض النص ضوابط إجرائية دقيقة للشروع في إعادة التقدير، بحيث تبدأ الإجراءات قبل نهاية كل فترة بمدة لا تقل عن سنة ولا تزيد على ثلاث سنوات، بما يكفل الإعداد المسبق ويحد من المنازعات المحتملة.

وفي سياق الفلسفة ذاتها، رأت اللجنة إضافة حكم في نهاية الفقرة - على النحو المبين بالجدول المرافق - مؤداه: التزام مصلحة الضرائب العقارية بنشر أسس ومعايير التقدير وتفاصيل الخريطة السعريّة الاسترشادية قبل بدء العمل بالتقدير بستين يوماً على الأقل.

ويُحقق هذا الالتزام - في تقدير اللجنة - جملةً من الأهداف المتكاملة، إذ يُجسّد تطبيقاً عملياً لمبدأي الشفافية الضريبية واليقين القانوني بوصفهما من أعمدة الحوكمة الرشيدة، ويُحصّن المراكز القانونية للمكلفين من عنصر المفاجأة، ويكفل المساواة بين الحالات المتماثلة، ويحدّ من التفاوت غير المبرّر في التقدير، بما يُعزّز الثقة في منظومة الضريبة ويُرسّخ الانضباط والاستقرار في تطبيق أحكامها.

المادة (١٨) الفقرة الأولى - بند "د":

استظهرت اللجنة أن مشروع القانون المقدم من الحكومة - وفقاً لما ورد بالملحظة الإيضاحية - في تعديله للبند (د) من الفقرة الأولى من المادة (١٨) ورفع حد الإعفاء المقرر للسكن الخاص من أربعة وعشرين ألف جنيه إلى خمسين ألف جنيه، إنما جاء استجابةً واعيةً للبعد الاجتماعي في ظل ما شهدته البلاد من تصاعد في معدلات التضخم، وما ترتب عليه من تآكل فعلي في القوة الشرائية للنقود. كما أن ما قرره المشروع من تخويل مجلس الوزراء سلطة زيادة حد الإعفاء بنهاية كل فترة تقدير عام، يُمثل أداة تشريعية مرنة تُجسد مفهوم "العدالة المتحركة"، وتتيح مواكبة التحولات الدورية في مستويات الأسعار وكلفة المعيشة دون جمود تشريعي.

وإذ تُقدّر اللجنة هذا التوجه، ورأت أن مجرد رفع حد الإعفاء إلى خمسين ألف جنيه - من حيث المبدأ - يُعد تأكيداً على أن الحد المعمول به حالياً بات غير معبرٍ عن الحد الأدنى الحقيقي للسكن الملائم للأسرة. وقد درست اللجنة هذا التعديل في ضوء الفلسفة الحاكمة للضريبة على العقارات المبنية، واستقر في وجدانها أن هذه الضريبة - في الفكر الضريبي - لا تقوم على مجرد تحقق الدخل العقاري، وإنما تركز على معادلة أكثر عمقاً - قوامها: الموازنة بين المقدرة التكليفية والمنفعة الاقتصادية. فالأصل في الضريبة على العقارات المبنية هو الخضوع^(٢)، بينما يظل الإعفاء استثناءً تمليه اعتبارات اجتماعية دقيقة، من بينها ما تنصل بحماية السكن الخاص للأسرة، لا بحماية الثروة العقارية في ذاتها. وبمعنى أدق، فإن حد الإعفاء يُمثل نطاق الحماية التشريعية للحد الأدنى من المنفعة المعيشية، بينما يُعد ما يتجاوز هذا الحد وعاءً للثروة يقع - بطبيعته - في دائرة التكليف.

وفي هذا السياق، لاحظت اللجنة أن الفكر الضريبي المقارن يتجه - غالباً - إلى التمييز بين العقار بوصفه ضرورة معيشية، والعقار بوصفه وعاءً للثروة والرفاهية؛ فالسكن الرئيس للأسرة يُمنح إعفاءً أو تخفيفاً خاصاً، غير أن هذا الإعفاء لا يكون مطلقاً، وإنما يُربط بسقف مالي واضح، اتساقاً مع مبدأ التوازن بين صون الحق في السكن الملائم، وضمان عدم تسرب الإعفاء إلى نطاق الرفاهية والثروة الفائضة. وإذا استقر حد الإعفاء في التشريع المصري لسنوات طويلة عند مستوى جامد، رغم التحولات في هيكل الأسعار، فقد ترتب على ذلك تآكل حقيقي في القيمة الفعلية للإعفاء، بما أدخل - عملياً - عدداً غير قليل من الوحدات في دائرة الخضوع الضريبي، على نحو قد لا يتماشى مع مبادئ الحماية الاجتماعية.

(٢) استقر قضاء المحكمة الدستورية العليا على أن: "فرض ضريبة سنوية على العقارات المبنية، ولو كانت مشغولة بغير عوض كالمسكن الخاص"، لا يُعد عدواناً على الملكية الخاصة ولا إخلالاً بمبدأ العدالة الاجتماعية، لأن الضريبة - في أساسها الدستوري - فريضة مالية تقتطع من المال الخاص للممول مساهمة في الأعباء العامة، ولا ترد على رأس المال ذاته بل على الدخل الذي يدره المال، وقد فرّقت المحكمة تفرقة حاسمة بين الأرض الفضاء التي تُعد رأسمالاً جامداً لا يدر دخلاً بطبيعته، ومن ثم لا يجوز فرض ضريبة عليه، وبين العقار المبنى الذي أُعِدَّ بحكم طبيعته لإدراج دخل، سواء تحقق هذا الدخل فعلياً عند شغله بعوض، أو تحقق حكماً عند شغله بغير عوض، باعتبار أن هذا الشغل بغير مقابل لا ينفي صفة الدخل، بل يعكس حرية المالك في توجيه منفعة عقاره إلى نفسه، وهو اختيار لا يغيّر من الطبيعة الاقتصادية للمال كمصدر لإنتاج دخل، وبما أن وعاء الضريبة يُحتسب على أساس القيمة الإيجابية القانونية بوصفها دخلاً حكماً مقدراً، فإن الضريبة تكون قد انصرفت إلى الدخل لا إلى أصل الملكية..

راجع في مثل هذا المعنى: حكم المحكمة الدستورية العليا في القضية رقم ٩٦ لسنة ٢٢ ق | تاريخ الجلسة ١٠ / ٣ / ٢٠٠٢

وانتهت اللجنة، بعد دراستها المستفيضة للأمر -واضعةً تحت بصرها معدلات التضخم السنوية الرسمية خلال الفترة من عام ٢٠١٥ (العام التالي لتقرير حد الإعفاء الحالي بموجب القانون رقم ١١٧ لسنة ٢٠١٤) وحتى عام ٢٠٢٤، ومستصحبةً في تقديرها زيادة القيمة الرأسمالية والاستبدالية للعقارات نتاج ارتفاع مدخلات الإنشاء، وكذا الواقع السوقي للقيمة الإيجارية- إلى ضرورة رفع حد الإعفاء إلى مائة ألف جنيه بدلاً من خمسين ألف جنيه. وقد أسست اللجنة انتهاءها إلى ذلك، باعتبار أن هذا التعديل يُعد توزيعاً أكثر عدالة للعبء داخل الوعاء الضريبي؛ ولا سيما أن سوق العقارات المصرية قد شهد ارتفاعات إسمية ملحوظة في قيم الأصول خلال السنوات الأخيرة، لم يقابلها -بحكم اللزوم وفي ذات الحدود- نمو مماثل في الدخل الحقيقي. وذلك كله مع إبقاء الإعفاء مقصوراً على وحدة عقارية واحدة تُتخذ مسكناً رئيسياً للأسرة، بما يضمن توازناً دقيقاً بين اعتبارات العدالة الاجتماعية ومقتضيات العدالة الضريبية.

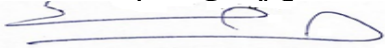
توصية: وأخيراً، تبين للجنة أن المادة (١٦) من القانون المشار إليه قد استحدثت -بموجب التعديل - حقاً مستقلاً للمكلف في الطعن على نتيجة الحصر، إلى جانب حقه القائم في الطعن على تقدير القيمة الإيجارية، وحدد المشرع ميعاد هذا الطعن بستين يوماً من تاريخ الإخطار المنصوص عليه في المادة (١٥) من القانون. غير أن هذه الأخيرة - وهي التي لم تكن محل تعديل بمشروع القانون المقدم من الحكومة - ما زالت في صياغتها الحالية تقتصر على الإخطار بأعمال التقدير فحسب، دون أن تمتد إلى الإخطار بنتيجة الحصر ذاتها، وهو ما يترتب عليه عدم اكتمال واقعة العلم القانوني التي يُرتب عليها المشرع بدء سريان ميعاد الطعن.

ولما كان الأصل المستقر أن مواعيد الطعن لا تنفتح إلا بإخطار صحيح وكامل، فإن استحداث حق الطعن على نتيجة الحصر بنص المادة (١٦) يقتضي - من باب الاتساق التشريعي - إدخال تعديل متناظر على المادة (١٥) ليشمل الإخطار بنتيجة الحصر إلى جانب أعمال التقدير، تحقيقاً للتكامل بين النصوص المنظمة للإخطار وضماناً لفعالية حق المكلف في الطعن. وإذ لم تكن المادة (١٥) ضمن نطاق الإحالة، فقد آثرت اللجنة الاكتفاء بالإشارة إلى هذا الأمر في تقريرها المعروض، على سبيل التوصية التشريعية، ليكون ذلك تحت بصر المجلس الموقر.

خامساً - رأي وتوصيات اللجنة:

وبعد أن استعرضت اللجنة مشروع القانون المعروض، وأحاطته بحثاً وتمحيصاً، واستبان ما دار حوله من مناقشات مستفيضة بين السادة ممثلي الحكومة والسادة أعضاء اللجنة، فإنها ترى أن مشروع القانون - بالصيغة التي استقرت عليها بعد إدخال التعديلات اللازمة - قد جاء متسقاً مع أحكام الدستور. واللجنة إذ توافق على مشروع القانون المعروض، فإنها ترحو المجلس الموقر الموافقة عليه بالصيغة المرافقة المعدلة، مع توصيتها بتعديل المادة (١٥) من قانون الضريبة على العقارات المبنية المشار إليه، وذلك على النحو الذي سبق تفصيله.

رئيس اللجنة



النائب/ أحمد أبو هشيمى

جدول مقارنة

عن مشروع القانون المقدم من الحكومة بشأن تعديل بعض أحكام قانون الضريبة على العقارات المبنية رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨

القانون القائم	النص كما ورد بمشروع الحكومة	النص كما انتهى إليه رأي اللجنة	مبررات التعديل
	(المادة الأولى) يستبدل بنصوص المواد أرقام (٤) فقرة أولى، و(١٤)، و(١٦)، و(١٧) الفقرة الرابعة)، و(١٨) الفقرة الأولى / بند "د"، و(١٩)، و(٢٠) الفقرة الأولى)، و(٢١) من قانون الضريبة على العقارات المبنية الصادر بالقانون رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨، النصوص الآتية:	(المادة الأولى)	
المادة (٤): تقدر القيمة الإيجارية السنوية للعقارات المبنية طبقاً لأحكام هذا القانون، ويعمل بذلك التقدير لمدة خمس سنوات، <u>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.</u> وتسري القيمة الإيجارية والإعفاءات المقررة للعقارات المبنية الخاضعة لنظم تحديد الأجرة وفقاً لأحكام القانون رقمي ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر و١٣٦ لسنة ١٩٨١ 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.	المادة (٤/ فقرة أولى): تقدر القيمة الإيجارية السنوية للعقارات المبنية طبقاً لأحكام هذا القانون، ويعمل بذلك التقدير لمدة خمس سنوات، <u>على أن يعمل بالتقدير التالي فور انتهاء هذه الفترة، ويجب الشروع في إجراءات إعادة التقدير قبل نهاية كل فترة بمدة سنة على الأقل، وثلاث سنوات على الأكثر، وتحدد اللائحة التنفيذية إجراءات إعادة التقدير.</u>	المادة (٤/ فقرة أولى): تقدر القيمة الإيجارية السنوية للعقارات المبنية طبقاً لأحكام هذا القانون، ويعمل بذلك التقدير لمدة خمس سنوات، <u>على أن يعاد العمل بالتقدير التالي فور انتهاء هذه الفترة، ويجب الشروع في إجراءات إعادة التقدير قبل نهاية كل فترة بمدة سنة على الأقل، وثلاث سنوات على الأكثر، وتلتزم المصلحة بنشر أسس ومعايير التقدير وتفاصيل الخريطة السعيرية الاسترشادية قبل بدء العمل بالتقدير بستين يوماً على الأقل. وتحدد اللائحة التنفيذية هذه الأسس والمعايير وإجراءات إعادة التقدير.</u>	- تم إضافة كلمة (يعاد) اتساقاً مع صياغة باقي هذه الفقرة حيث تنص على إعادة التقدير. - رأت اللجنة إضافة حكم في نهاية الفقرة؛ مؤداه: التزام مصلحة الضرائب العقارية بنشر أسس ومعايير التقدير وتفاصيل الخريطة السعيرية الاسترشادية قبل بدء العمل بالتقدير بستين يوماً على الأقل، حيث يُحقق هذا الالتزام جملةً من الأهداف المتكاملة، إذ يُجسّد تطبيقاً عملياً لمبدأي الشفافية الضريبية واليقين القانوني بوصفهما من أعمدة الحوكمة الرشيدة، ويُحصّن المراكز القانونية للمكلفين من عنصر المفاضلة، ويحدّ من التفاوت غير المبرر في التقدير، بما يُعزّز الثقة في منظومة الضريبة ويُرسّخ الانضباط والاستقرار في تطبيق أحكامها.

القانون القائم	النص كما ورد بمشروع الحكومة	النص كما انتهى إليه رأي اللجنة	مبررات التعديل
<p>المادة (١٤):</p> <p>على كل مكلف بأداء الضريبة على العقارات المبنية أن يقدم إلى مأمورية الضرائب العقارية الواقع في دائرتها العقار إقراراً في المواعيد الآتية:</p> <p>أ- في حالة الحصر الخمسي يقدم الإقرار في النصف الثاني من السنة السابقة للحصر عن كل من العقارات التي يملكها أو ينتفع بها.</p> <p>ب- في حالات الحصر السنوي يقدم الإقرار في موعد أقصاه نهاية شهر ديسمبر من كل سنة ما يأتي:</p> <p>١- العقارات المستجدة.</p> <p>٢- الأجزاء التي أضيفت إلى عقارات سبق حصرها.</p> <p>٣- العقارات التي حدثت في أجزائها أو في بعضها تعديلات غيرت من معالمها أو من كيفية استعمالها بحيث تؤثر على قيمتها الإيجارية تأثيراً محسوساً.</p> <p>٤- العقارات والأراضي القضاء المستقلة عنها التي زال عنها سبب الإعفاء.</p>	<p>المادة (١٤):</p> <p>على كل مكلف بأداء الضريبة على العقارات المبنية أن يقدم إلى مأمورية الضرائب العقارية الواقع في دائرتها العقار إقراراً في المواعيد الآتية:</p> <p>(أ) في حالة الحصر الخمسي يقدم الإقرار في النصف الثاني من السنة السابقة للحصر عن كل من العقارات التي له الحق في ملكيتها أو الانتفاع بها أو استغلالها.</p> <p>(ب) في حالات الحصر السنوي يقدم الإقرار في موعد أقصاه نهاية شهر ديسمبر من كل سنة ما يأتي:</p> <p>١- العقارات المستجدة.</p> <p>٢- الأجزاء التي أضيفت إلى عقارات سبق حصرها.</p> <p>٣- العقارات التي حدثت في أجزائها أو في بعضها تعديلات غيرت من معالمها أو من كيفية استعمالها بحيث تؤثر على قيمتها الإيجارية تأثيراً محسوساً.</p> <p>٤- العقارات والأراضي القضاء المستقلة عنها التي زال عنها سبب الإعفاء.</p> <p>ويجوز للمكلف حال تعدد العقارات المبنية التي له الحق في ملكيتها أو الانتفاع بها أو استغلالها في دائرة اختصاص أكثر من مأمورية ضرائب عقارية أن يكتفى بتقديم إقرار واحد إلى أي من هذه المأموريات يتضمن بيانات هذه العقارات.</p>	<p>المادة (١٤):</p> <p>(كما هي)</p> <p>(أ) كما هو.</p> <p>(ب) كما هو.</p> <p>(كما هي)</p>	

القانون القائم	النص كما ورد بمشروع الحكومة	النص كما انتهى إليه رأي اللجنة	مبررات التعديل
<p>ومع ذلك يجوز بقرار من الوزير مدة فترة تقديم الاقرارات المنصوص عليها في البندين (أ، ب) السابقين لمدة لا تجاوز ثلاثة أشهر.</p> <p>وتحدد اللائحة التنفيذية البيانات التي يجب أن يشتمل عليها الإقرار.</p>	<p>ومع ذلك يجوز بقرار من الوزير مد فترة تقديم الاقرارات المنصوص عليها في البندين (أ، ب) السابقين لمدة لا تجاوز ثلاثة أشهر.</p> <p>ويكون تقديم الإقرار الخمسي أو السنوي ورقياً أو إلكترونياً وفقاً للنظام الذي تضعه المصلحة تدريبياً.</p> <p>وتحدد اللائحة التنفيذية البيانات التي يجب أن يشتمل عليها الإقرار المنصوص عليه في الفقرة الأولى من هذه المادة، وبصفة خاصة اسم المكلف، ورقمه القومي، ومحل إقامته وبيانات العقار أو العقارات الخاضعة لأحكام هذا القانون، وعنوانها، ومساحة كل منها، وطبيعة حق المكلف (حق ملكية/ حق انتفاع/ حق استغلال) والبريد الإلكتروني للمكلف إن وجد.</p> <p>وعلى إدارات القرى والمنتجعات السياحية، والمجمعات السكنية، تقديم بيان في المواعيد المنصوص عليها في الفقرة الأولى من هذه المادة إلى مأمورية الضرائب العقارية المختصة بأسماء أصحاب الحق في ملكية العقارات الخاضعة لأحكام هذا القانون الكائنة في هذه القرى والمنتجعات والمجمعات أو أصحاب حق الانتفاع بها أو استغلالها، والرقم القومي لكل منهم، ومحل إقامته، ومساحة كل عقار وأية بيانات أخرى تحددها اللائحة التنفيذية.</p>	<p>(كما هي)</p> <p>(كما هي)</p> <p>يجب أن يشتمل الإقرار المنصوص عليه في الفقرة الأولى من هذه المادة، البيانات الأساسية للمكلف اسم المكلف، ورقمه القومي، ومحل إقامته وبيانات العقار أو العقارات الخاضعة لأحكام هذا القانون، وعنوانها، ومساحة كل منها، وطبيعة حق المكلف عليها (حق ملكية/ حق انتفاع/ حق استغلال) والبريد الإلكتروني للمكلف إن وجد. وتحدد اللائحة التنفيذية ما تراه لازماً من بيانات إضافية.</p> <p>ويجب على إدارات القرى والمنتجعات السياحية، والمجمعات السكنية، تقديم بيان في المواعيد المنصوص عليها في الفقرة الأولى من هذه المادة إلى مأمورية الضرائب العقارية المختصة بأسماء أصحاب الحق في ملكية العقارات الخاضعة لأحكام هذا القانون الكائنة في هذه القرى والمنتجعات والمجمعات أو أصحاب حق الانتفاع بها أو استغلالها، والرقم القومي لكل منهم، ومحل إقامته، ومساحة كل عقار وأية بيانات أخرى تحددها اللائحة التنفيذية.</p>	<p>- ارتأت اللجنة أنه من باب حسن الصياغة التشريعية أن يحدد في اللائحة التنفيذية كافة البيانات المطلوبة، وبناء على المناقشات مع الحكومة وتحقيقاً لفلسفة القانون القائمة على مبدأ التيسير والتنفيذ السريع لنصوص القانون؛ فقد تبين للجنة وجوب النص على بعض البيانات في القانون مع إجازة إضافة بيانات أخرى تحددها اللائحة التنفيذية، لذا تم إعادة الصياغة بما يتماشى مع الصياغة التشريعية المتعارف عليها.</p> <p>- تعديل صياغة بإضافة كلمة "يجب"؛ اتساقاً مع صياغة الفقرة الأخيرة من المادة.</p>

القانون القائم	النص كما ورد بمشروع الحكومة	النص كما انتهى إليه رأي اللجنة	مبررات التعديل
	ويجب على شركات الكهرباء، والمياه والصرف الصحي، والغاز الطبيعي، ووحدات الإدارة المحلية وغيرها من الجهات الحكومية والهيئات العامة، وغيرها من الأشخاص الاعتبارية العامة موافاة المصلحة بالبيانات والمستندات التي تطلبها لإجراء حصر العقارات الخاضعة لأحكام هذا القانون، وتقدير قيمتها الإيجارية التي تتخذ أساساً لحساب الضريبة.	(كما هي)	
المادة (١٦): للمكلف بأداء الضريبة الحق في الطعن على تقدير القيمة الإيجارية للعقار أو جزء منه خلال الستين يوماً التالية لتاريخ الإخطار طبقاً للمادة (١٥) من هذا القانون، وذلك بطلب يسلم لمديرية الضرائب العقارية الواقع في دائرتها العقار أو إحدى المأموريات التابعة لها مقابل إيصال أو بكتاب موصى عليه بعلم الوصول يرسل إلى المديرية على أن يؤدي الطاعن مبلغاً مقداره خمسون جنيهاً كتأمين لنظر طعنه، يرد إليه عند قبول الطعن موضوعاً. ولمديرية الضرائب العقارية بالمحافظات الطعن على هذه التقديرات في الميعاد المنصوص عليه في الفقرة السابقة إذا رأت أن تقدير القيمة الإيجارية للعقار أو جزء منه أقل من القيمة الحقيقية، وذلك بمذكرة يقدمها مدير مديرية الضرائب العقارية إلى الوزير أو من يفوضه.	المادة (١٦): للمكلف بأداء الضريبة الحق في الطعن على نتيجة الحصر أو تقدير القيمة الإيجارية للعقار أو جزء منه خلال الستين يوماً التالية لتاريخ الإخطار طبقاً للمادة (١٥) من هذا القانون، وذلك يطلب يسلم لمنطقة الضرائب العقارية الواقع في دائرتها العقار أو إحدى المأموريات التابعة لها مقابل إيصال أو بكتاب موصى عليه بعلم الوصول يرسل إلى المنطقة أو إحدى المأموريات التابعة لها أو بأي وسيلة الكترونية معتمدة، على أن يؤدي الطاعن مبلغاً مقداره خمسون جنيهاً كتأمين لنظر طعنه، يرد إليه عند قبول الطعن موضوعاً.	(كما هي)	

القانون القائم	النص كما ورد بمشروع الحكومة	النص كما انتهى إليه رأي اللجنة	مبررات التعديل
<p>المادة (١٧):</p> <p>تفصل في الطعن لجنة أو أكثر تسمى (لجنة الطعن) تنشأ في كل محافظة وتشكل بقرار من الوزير، ويكون تشكيلها برئاسة أحد ذوي الخبرة من غير العاملين الحاليين أو السابقين بالمصلحة، وعضوية أحد العاملين بجهة ربط وتحصيل الضريبة، ومهندس استشاري في المجال الإنشائي أو أحد خبراء التقييم العقاري، ترشحهما نقابة المهندسين أو الهيئة العامة للرقابة المالية أو البنك المركزي من بين المقيدین في سجلات النقابة أو الهيئة أو البنك، بحسب الأحوال على أن يكون المرشح منها في عضوية اللجنة من بين المكلفين في نطاق اختصاص اللجنة.</p> <p>وفي حالة نظر الطعون المقدمة من المنشآت المنصوص عليها في الفقرة الأخيرة من المادة (١٣) يسرى حكم الفقرة الثالثة من المادة ذاتها على ترشيح ممثل المكلفين في عضوية لجنة الطعن.</p> <p>ولا يجوز الجمع بين عضوية لجان الحصر والتقدير ولجان الطعن.</p> <p>ولا يكون انعقاد اللجنة صحيحاً إلا بكمال تشكيلها، وتصدر قراراتها بأغلبية الأصوات ويجب أن تصدر اللجنة قرارها خلال ثلاثين يوماً من تاريخ تقديم الطعن مستوف، ويكون قرارها نهائياً، وتكون الضريبة واجبة الأداء من واقع قرار لجنة الطعن، ولا يمنع الطعن في قرارها أمام المحكمة المختصة من تحصيل الضريبة، أو اتخاذ إجراءات الحجز الإداري لاستيادتها.</p>	<p>المادة (١٧) / الفقرة الرابعة):</p> <p>ولا يكون انعقاد اللجنة صحيحاً إلا بكمال تشكيلها وتصدر قراراتها بأغلبية الأصوات، ويجب أن تصدر اللجنة قرارها خلال ثلاثين يوماً من تاريخ تقديم الطعن مستوف، ويكون قرارها نهائياً، وتكون الضريبة واجبة الأداء من واقع قرار لجنة الطعن، ولا يمنع الطعن في قرارها أمام المحكمة المختصة من تحصيل الضريبة، أو اتخاذ إجراءات الحجز الإداري لاستيادتها.</p>	<p>المادة (١٧) / الفقرة الرابعة):</p> <p>(كما هي)</p>	

القانون القائم	النص كما ورد بمشروع الحكومة	النص كما انتهى إليه رأي اللجنة	مبررات التعديل
<p>المادة (١٨):</p> <p>تعفي من الضريبة:</p> <p>مع عدم الإخلال بالإعفاءات المنصوص عليها في المادة (٤) من هذا القانون، تعفى من الضريبة:</p> <p>(أ) الأبنية المملوكة للجمعيات المسجلة وفقا للقانون والمنظمات العمالية المخصصة لمكاتب إداراتها والممارسة الأغراض التي أنشئت من أجلها.</p> <p>(ب) أبنية المؤسسات التعليمية والمستشفيات والمستوصفات والملاجئ والمبرات التي لا تهدف إلى الربح.</p> <p>(ج) المقار المملوكة للأحزاب السياسية والنقابات المهنية بشرط أن يتم استخدامها في الأغراض المخصصة لها.</p> <p>(د) الوحدة العقارية التي يتخذها المكلف سكناً خاصاً رئيسياً له ولأسرته، والتي يقل صافي قيمتها الإيجارية السنوية عن ٢٤٠٠٠ جنيه (أربعة وعشرون ألف جنيه) على أن يخضع ما زاد على ذلك للضريبة، وتشمل الأسرة في تطبيق حكم هذا البند المكلف وزوجه والأولاد القصر.</p> <p>(هـ) كل وحدة في عقار مستعملة في أغراض تجارية أو صناعية أو إدارية أو مهنية يقل صافي قيمتها الإيجارية السنوية عن ١٢٠٠ جنيه</p>	<p>المادة (١٨) / الفقرة الأولى/ بند "د":</p> <p>(د) الوحدة العقارية التي يتخذها المكلف سكناً خاصاً رئيسياً له ولأسرته والتي يقل صافي قيمتها الإيجارية السنوية عن ٥٠,٠٠٠ جنيه (خمسين ألف جنيه) على أن يخضع ما زاد على ذلك للضريبة، وتشمل الأسرة في تطبيق حكم هذا البند المكلف وزوجه والأولاد القصر.</p> <p>ويجوز لمجلس الوزراء بناءً على عرض وزير المالية زيادة حد الإعفاء المشار إليه بنهاية فترة التقدير العام في ضوء الاعتبارات الاقتصادية والاجتماعية التي يقدرها.</p>	<p>المادة (١٨) / الفقرة الأولى/ بند "د":</p> <p>(د) الوحدة العقارية التي يتخذها المكلف سكناً خاصاً رئيسياً له ولأسرته والتي يقل صافي قيمتها الإيجارية السنوية عن ١٠٠,٠٠٠ جنيه (مائة ألف جنيه) على أن يخضع ما زاد على ذلك للضريبة، وتشمل الأسرة في تطبيق حكم هذا البند المكلف وزوجه والأولاد القصر.</p> <p>(كما هي)</p>	<p>- ارتأت اللجنة أن رفع حد الإعفاء المقرر للمسكن الخاص الذي جاء به مشروع القانون كان استجابة واعية للبعد الاجتماعي في ظل ما شهدته البلاد من تصاعد في معدلات التضخم، كما لاحظت اللجنة من خلال دراستها المعمقة حول الفكر الضريبي المقارن إلى أنه يميز بين العقار بوصفه ضرورة معيشية وبين وصفه وعاء للثروة والرفاهية، وانتهت اللجنة، بعد دراستها المستفيضة للأمر -وإضافة تحت بصرها معدلات التضخم السنوية الرسمية خلال الفترة من عام ٢٠١٥ (العام التالي لتقرير حد الإعفاء الحالي بموجب القانون رقم ١١٧ لسنة ٢٠١٤) وحتى عام ٢٠٢٤، ومستحبة في تقديرها القفزات الملحوظة في القيمة الرأسمالية والاستبدالية للعقارات ذات ارتفاع مدخلات الإنشاء، وكذا الواقع السوقي للقيمة الإيجارية- إلى ضرورة رفع حد الإعفاء إلى مائة ألف جنيه بدلاً من خمسين ألف جنيه. وقد أسست اللجنة انتهائها إلى ذلك، باعتبار أن هذا التعديل يُعد توزيعاً أكثر عدالة للعبء داخل الوعاء الضريبي، ويراعي أن سوق العقارات المصرية قد شهد ارتفاعات إسمية ملحوظة في قيم الأصول خلال السنوات الأخيرة، لم يقابلها -بحكم اللزوم وفي ذات الحدود- نمو مماثل في الدخل الحقيقي. وذلك كله مع إبقاء الإعفاء مقصوراً على وحدة عقارية واحدة تُتخذ مسكناً رئيسياً للأسرة، بما يضمن توازناً دقيقاً بين اعتبارات العدالة الاجتماعية ومقتضيات العدالة الضريبية.</p>

القانون القائم	النص كما ورد بمشروع الحكومة	النص كما انتهى إليه رأي اللجنة	مبررات التعديل
<p>(ألف و مائتي جنيه) على أن يخضع ما زاد للضريبة.</p> <p>(و) أبنية مراكز الشباب والرياضة المنشأة وفقا للقوانين المنظمة لها.</p> <p>(ز)</p> <p>وإذا زالت عن أي عقار أسباب الإعفاء من الضريبة وجب على المكلف بأدائها تقديم إقرار للمأمورية الواقع في دائرتها العقار، وذلك خلال ستين يوما من تاريخ زوال سبب الإعفاء لإعادة ربط العقار بالضريبة اعتبارا من أول يناير من السنة التالية لتاريخ زوال سبب الإعفاء عنه.</p> <p>وتحدد اللائحة التنفيذية إجراءات تطبيق أحكام هذه المادة.</p>			
<p>المادة (١٩):</p> <p>ترفع الضريبة في الأحوال الآتية:</p> <p>أ- إذا أصبح العقار معفيا للمادة ١٨ من هذا القانون.</p> <p>ب- إذا تهدم أو تخرب العقار كلياً أو جزئياً إلى درجة تحول دون الانتفاع <u>بالعقار</u> كله أو جزء منه.</p> <p>ج- إذا أصبحت الأرض الفضاء المستقلة عن العقارات المبنية غير مستغلة.</p> <p>د- إذا حالت الظروف <u>الطارئة أو القوة القاهرة</u> دون الانتفاع <u>بالعقار المبنى أو استغلاله</u>.</p> <p>ويكون رفع الضريبة عن العقار كله أو جزء منه بحسب الأحوال.</p>	<p>المادة (١٩):</p> <p>ترفع الضريبة في الأحوال الآتية:</p> <p>أ- إذا أصبح العقار معفياً طبقاً للمادة ١٨ من هذا القانون.</p> <p>ب- إذا تهدم أو تخرب العقار كلياً أو جزئياً إلى درجة تحول دون الانتفاع به أو <u>استغلاله</u> كله أو جزء منه.</p> <p>ج- إذا أصبحت الأرض الفضاء المستقلة عن العقارات المبنية غير مستغلة.</p> <p>د- إذا حالت الظروف <u>الطارئة أو القوة القاهرة</u> دون الانتفاع <u>بالعقار المبنى أو استغلاله</u>.</p> <p>ويكون رفع الضريبة عن العقار كله أو جزء منه بحسب الأحوال.</p>	<p>المادة (١٩):</p> <p>ترفع الضريبة في الأحوال الآتية:</p> <p>أ- إذا أصبح العقار معفياً طبقاً للمادة ١٨ من هذا القانون.</p> <p>ب- إذا تهدم أو تخرب العقار كلياً أو جزئياً إلى درجة تحول دون الانتفاع <u>بالعقار</u> كله أو جزء منه.</p> <p>ج- إذا أصبحت الأرض الفضاء المستقلة عن العقارات المبنية غير مستغلة.</p> <p>د- إذا حالت الظروف <u>الطارئة أو القوة القاهرة</u> دون الانتفاع <u>بالعقار المبنى أو استغلاله</u>.</p> <p>ويكون رفع الضريبة عن العقار كله أو جزء منه بحسب الأحوال.</p>	<p>(كما هي)</p>

القانون القائم	النص كما ورد بمشروع الحكومة	النص كما انتهى إليه رأي اللجنة	مبررات التعديل
<p>المادة (٢٠):</p> <p>ترفع الضريبة في الأحوال المنصوص عليها في المادة (١٩) بناء على طلب من المكلف بأداء الضريبة، وذلك اعتباراً من أول الشهر الذي قدم فيه الطلب وحتى التاريخ الذي يزول فيه سبب الرفع، ولا يقبل طلب الرفع إلا إذا أودع الطالب تأميناً مقداره خمسون جنيهاً، وما يدل على أداء آخر قسط مستحق من الضريبة وقت تقديم الطلب، على أن يرد مبلغ التأمين له إذا قبل طلبه.</p> <p>وتحدد اللائحة التنفيذية إجراءات الرفع.</p>	<p>المادة (٢٠) / الفقرة الأولى):</p> <p>ترفع الضريبة في الأحوال المنصوص عليها في المادة (١٩) بقرار من منطقة الضرائب العقارية المختصة من تلقاء ذاتها أو بناء على طلب من المكلف بأداء الضريبة مرفقاً به المستندات المؤيدة له، وذلك اعتباراً من تاريخ تحقق أي من حالات رفع الضريبة وحتى التاريخ الذي يزول فيه سبب الرفع.</p>	<p>المادة (٢٠) / الفقرة الأولى):</p> <p>(كما هي)</p>	
<p>المادة (٢١):</p> <p>تتولى لجان الحصر والتقدير النظر والفصل في طلبات رفع الضريبة، ويجوز للطالب الطعن في قرار اللجنة خلال ثلاثين يوماً من تاريخ إخطاره وذلك أمام لجنة الطعن المنصوص عليها في المادة ١٧ من هذا القانون، وعلى اللجنة إصدار قرارها في الطعن خلال ثلاثين يوماً من تاريخ تقديمه.</p>	<p>المادة (٢١):</p> <p>تتولى منطقة الضرائب العقارية المختصة الفصل في طلبات رفع الضريبة، ويجوز للطالب الطعن في قرار المنطقة خلال ثلاثين يوماً من تاريخ إخطاره بالقرار، وذلك أمام لجنة الطعن المنصوص عليها في المادة (١٧) من هذا القانون، وعلى اللجنة إصدار قرارها في الطعن خلال ثلاثين يوماً من تاريخ تقديمه، ويكون قرارها نهائياً.</p>	<p>المادة (٢١):</p> <p>(كما هي)</p>	
	<p>(المادة الثانية)</p> <p>تضاف فقرة أخيرة إلى كل من المادتين (٢٣)، و(٢٧) من قانون الضريبة على العقارات المبنية المشار إليه، ومادة جديدة برقم (٢٩ مكرراً) إلى القانون ذاته، نصوصها الآتية:</p>	<p>(كما هي)</p>	

القانون القائم	النص كما ورد بمشروع الحكومة	النص كما انتهى إليه رأي اللجنة	مبررات التعديل
<p>المادة (٢٣):</p> <p>تحصل الضريبة المستحقة وفقا لهذا القانون على قسطين متساويين يستحق الأول منهما حتى نهاية شهر يونيه، ويستحق الثاني حتى نهاية شهر ديسمبر من ذات السنة، ويجوز للممول سداد كامل الضريبة في ميعاد سداد القسط الأول.</p> <p>وتقسط الضريبة التي يتأخر ربطها عن وقت استحقاقها لأي سبب على مدة مساوية لمدة التأخير.</p>	<p>المادة (٢٣) /فقرة أخيرة):</p> <p>ومع مراعاة أحكام قانون تنظيم وسائل الدفع غير النقدي الصادر بالقانون رقم ١٨ لسنة ٢٠١٩، يكون سداد الضريبة ومقابل التأخير من خلال وسائل الدفع الإلكتروني، وفقاً لما يصدر بتنظيمه قرار من الوزير، ويعد إيصال السداد الصادر وفق هذا التنظيم حجة على أداء المبالغ المستحقة.</p>	<p>المادة (٢٣) /فقرة أخيرة):</p> <p>(كما هي)</p>	
<p>المادة (٢٧):</p> <p>يستحق مقابل تأخير على ما لا يتم أدائه من الضريبة وفقا لهذا القانون وذلك اعتبارا من أول يناير التالي للسنة المستحق عنها الضريبة.</p> <p>ويحسب مقابل التأخير على أساس سعر الائتمان والخصم المعلن من البنك المركزي في الأول من يناير السابق على ذلك التاريخ مضافا إليه ٢٪ مع استبعاد كسور الشهر والجنيه وذلك عن فترة التأخير، ولا يترتب على الطعن أو الالتجاء إلى القضاء وقف استحقاق هذا المقابل.</p> <p>ويعامل مقابل التأخير على المبالغ المتأخرة معاملة دين الضريبة.</p>	<p>المادة (٢٧) /فقرة أخيرة):</p> <p>وفي جميع الأحوال يجب ألا تتجاوز قيمة مقابل التأخير أصل الدين الضريبي المستحق.</p>	<p>المادة (٢٧) /فقرة أخيرة):</p> <p>(كما هي)</p>	

القانون القائم	النص كما ورد بمشروع الحكومة	النص كما انتهى إليه رأي اللجنة	مبررات التعديل
	<p>المادة (٢٩ مكرراً):</p> <p>يجوز إسقاط دين الضريبة ومقابل التأخير المستحق كلياً أو جزئياً على المكلف في الأحوال الآتية:</p> <p>أ- إذا توفى عن غير تركة ظاهرة.</p> <p>ب- إذا ثبت عدم وجود مال له يمكن التنفيذ عليه.</p> <p>ج- إذا قضى نهائياً بإفلاسه وأقفلت التفليسة.</p> <p>د- إذا غادر البلاد لمدة عشر سنوات متصلة بغير أن يترك أموالاً يمكن التنفيذ عليها.</p> <p>وتختص بالإسقاط لجان يصدر بتشكيلها قرار من الوزير أو من يفوضه على أن يبت في حالة الإسقاط خلال ثلاثين يوماً من تاريخ تقديم الطلب أو عرضه من المأمورية المختصة، على أن تعتمد توصيات اللجنة بقرار من الوزير أو من يفوضه، ويجوز سحب القرار خلال المدة المقررة قانوناً إذا تبين أنه قام على سبب غير صحيح.</p>	<p>المادة (٢٩ مكرراً):</p> <p>(كما هي)</p>	
	<p>(المادة الثالثة)</p> <p>يعفى المكلف من مقابل التأخير حال قيامه بسداد دين الضريبة المستحق عليه حتى اليوم السابق على تاريخ العمل بهذا القانون، وذلك خلال ثلاثة أشهر من هذا التاريخ، ولوزير المالية من هذه المدة لمرة واحدة.</p>	<p>(المادة الثالثة)</p> <p>(كما هي)</p>	
	<p>(المادة الرابعة)</p> <p>ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية، ويعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره.</p> <p>يُبصم هذا القانون بخاتم الدولة، وينفذ كقانون من قوانينها.</p>	<p>(المادة الرابعة)</p> <p>ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية، ويعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره.</p> <p>يُبصم هذا القانون بخاتم الدولة، وينفذ كقانون من قوانينها.</p>	ضبط صياغة

المرفقات



قرار رئيس مجلس الوزراء
بمشروع قانون بتعديل بعض أحكام قانون الضريبة على العقارات المبنية
الصادر بالقانون رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨

رئيس مجلس الوزراء

بعد الاطلاع على الدستور؛
وعلى قانون الضريبة على العقارات المبنية الصادر بالقانون رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨؛
وعلى قانون تنظيم وسائل الدفع غير النقدي الصادر بالقانون رقم ١٨ لسنة ٢٠١٩؛
وبعد موافقة مجلس الوزراء؛

قرر

مشروع القانون الآتي نصه، يقدم إلى مجلس النواب

(المادة الأولى)

يُستبدل بنصوص المواد أرقام (٤/فقرة أولى)، و(١٤)، و(١٦)، و(١٧/الفقرة الرابعة)، و(١٨/الفقرة الأولى/ بند "د")، و(١٩)، و(٢٠/الفقرة الأولى)، و(٢١) من قانون الضريبة على العقارات المبنية الصادر بالقانون رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨، النصوص الآتية:

(المادة ٤/فقرة أولى):

تقدر القيمة الإيجارية السنوية للعقارات المبنية طبقاً لأحكام هذا القانون، ويعمل بذلك التقدير لمدة خمس سنوات، على أن يعمل بالتقدير التالي فور انتهاء هذه الفترة، ويجب الشروع في إجراءات إعادة التقدير قبل نهاية كل فترة بمدة سنة على الأقل، وثلاث سنوات على الأكثر، وتحدد اللائحة التنفيذية إجراءات إعادة التقدير.

(المادة ١٤):

على كل مكلف بأداء الضريبة على العقارات المبنية أن يقدم إلى مأمورية الضرائب العقارية الواقع في دائرتها العقار إقراراً في المواعيد الآتية:

(أ) في حالة الحصر الخمسي يقدم الإقرار في النصف الثاني من السنة السابقة للحصر عن كل من العقارات التي له الحق في ملكيتها أو الانتفاع بها أو استقلالها.

(ب) في حالات الحصر السنوي يقدم الإقرار في موعد أقصاه نهاية شهر ديسمبر من كل سنة عن كل ما يأتي:

- ١- العقارات المستجدة.
 - ٢- الأجزاء التي أضيفت إلى عقارات سبق حصرها.
 - ٣- العقارات التي حدثت في أجزائها أو في بعضها تعديلات غيرت من معالمها أو من كلفتها استعمالها بحيث تؤثر على قيمتها الإيجارية تأثيراً محسوساً.
 - ٤- العقارات والأراضي الفضاء المستقلة عنها التي زال عنها سبب الإعفاء.
- ويجوز للمكلف حال تعدد العقارات المبنية التي له الحق في ملكيتها أو الانتفاع بها أو استقلالها في دائرة اختصاص أكثر من مأمورية ضرائب عقارية أن يكتفي بتقديم إقرار واحد إلى أي من هذه المأموريات يتضمن بيانات هذه العقارات.
- ومع ذلك يجوز بقرار من الوزير مد فترة تقديم الأقرارات المنصوص عليها في البندين (أ)، (ب) السابقين لمدة لا تتجاوز ثلاثاً أشهر.
- ويكون تقديم الإقرار الخمسي أو السنوي ورقياً أو إلكترونياً وفقاً للنظام الذي تضعه المصلحة تدريجياً.

أحمد غازي ٣٨ مشروعات قوانين حكومة ٢٠٢٥



جمهورية مصر العربية
رئيس الوزراء

وتحدد اللائحة التنفيذية البيانات التي يجب أن يشتمل عليها الإقرار المنصوص عليه في الفقرة الأولى من هذه المادة، وبصفة خاصة اسم المالك، ورقمه القومي، ومحل إقامته، وبيانات العقار أو العقارات الخاضعة لأحكام هذا القانون، وعنوانها، ومساحتها كل منها، وطبيعة حق المالك عليها (حق ملكية/ حق انتفاع/ حق استقلال) والبريد الإلكتروني للمالك إن وجد.

وعلى إدارات القرى والمنتجعات السياحية، والمجمعات السكنية، تقديم بيان في المواعيد المنصوص عليها في الفقرة الأولى من هذه المادة إلى مأمورية الضرائب العقارية المختصة بأسماء أصحاب الحق في ملكية العقارات الخاضعة لأحكام هذا القانون الكائنة في هذه القرى والمنتجعات والمجمعات أو أصحاب حق الانتفاع بها أو استقلالها، والرقم القومي لكل منهم، ومحل إقامته، ومساحتها كل عقار وأية بيانات أخرى تحددها اللائحة التنفيذية. ويجب على شركات الكهرباء، والمياه والصرف الصحي، والغاز الطبيعي، ووحدات الإدارة المحلية وغيرها من الجهات الحكومية والهيئات العامة، وغيرها من الأشخاص الاعتبارية العامة موافاة المصلحة بالبيانات والمستندات التي تطلبها لإجراء حصر العقارات الخاضعة لأحكام هذا القانون، وتقديم قيمتها الإيجارية التي تتخذ أساساً لحساب الضريبة.

(المادة ١٦):

للمالك بأداء الضريبة الحق في الطعن على نتيجة الحصر أو تقدير القيمة الإيجارية للعقار أو جزء منه خلال الستين يوماً التالية لتاريخ الإخطار طبقاً للمادة (١٥) من هذا القانون، وذلك بطلب يسلم لمنطقة الضرائب العقارية الواقع في دائرتها العقار أو إحدى المأموريات التابعة لها مقابل إيصال أو بكتاب موصى عليه بعلم الوصول يرسل إلى المنطقة أو إحدى المأموريات التابعة لها أو بأي وسيلة إلكترونية معتمدة، على أن يؤدي الطاعن مبلغاً مقداره خمسون جنيهاً كتأمين لنظر طعنه، يرد إليه عند قبول الطعن موضوعاً.

(المادة ١٧/ الفقرة الرابعة):

ولا يكون انعقاد اللجنة صحيحاً إلا بكامل تشكيلها وتصدر قراراتها بأغلبية الأصوات، ويجب أن تصدر اللجنة قرارها خلال ثلاثين يوماً من تاريخ تقديم الطعن مستوف، ويكون قرارها نهائياً، وتكون الضريبة واجبة الأداء من واقع قرار لجنة الطعن، ولا يمنع الطعن في قرارها أمام المحكمة المختصة من تحصيل الضريبة، أو اتخاذ إجراءات الحجز الإداري لاستيفائها.

(المادة ١٨/ الفقرة الأولى/ بند "د"):

(د) الوحدة العقارية التي يتخذها المالك سكناً خاصاً رئيسياً له ولأسرته والتي يقل صافي قيمتها الإيجارية السنوية عن ٥٠,٠٠٠ جنيه (خمس مائة ألف جنيه) على أن يخضع ما زاد على ذلك للضريبة، وتشمل الأسرة في تطبيق حكم هذا البند المالك وزوجه والأولاد القصر. ويجوز لمجلس الوزراء بناءً على عرض وزير المالية زيادة حد الإعفاء المشار إليه بنهاية فترة التقدير العام في ضوء الاعتبارات الاقتصادية والاجتماعية التي يقدرها.

(المادة ١٩):

ترفع الضريبة في الأحوال الآتية:

- أ- إذا أصبح العقار معيماً طبقاً للمادة ١٨ من هذا القانون.
 - ب- إذا تهدم أو تخرّب العقار كلياً أو جزئياً إلى درجة تحول دون الانتفاع به أو استقلاله كله أو جزء منه.
 - ج- إذا أصبحت الأرض الفضاء المستقلة عن العقارات المبنية غير مستغلة.
 - د- إذا حالت الظروف الطارئة أو القوة القاهرة دون الانتفاع بالعقار المبنى أو استقلاله.
- ويكون رفع الضريبة عن العقار كله أو جزء منه بحسب الأحوال.



جمهورية مصر العربية
رئيس الوزراء

(المادة ٢٠ / الفقرة الأولى):

ترفع الضريبة في الأحوال المنصوص عليها في المادة (١٩) بقرار من منطقة الضرائب العقارية المختصة من تلقاء ذاتها أو بناء على طلب من المكلف بأداء الضريبة مرفقاً به المستندات المؤيدة له، وذلك اعتباراً من تاريخ تحقق أي من حالات رفع الضريبة وحتى التاريخ الذي يزول فيه سبب الرفع.

(المادة ٢١):

تتولى منطقة الضرائب العقارية المختصة الفصل في طلبات رفع الضريبة، ويجوز للطالب الطعن في قرار المنطقة خلال ثلاثين يوماً من تاريخ إخطاره بالقرار، وذلك أمام لجنة الطعن المنصوص عليها في المادة (١٧) من هذا القانون، وعلى اللجنة إصدار قرارها في الطعن خلال ثلاثين يوماً من تاريخ تقديمه، ويكون قرارها نهائياً.

(المادة الثانية)

تضاف فقرة أخيرة إلى كل من المادتين (٢٢)، و (٢٧) من قانون الضريبة على العقارات المبنية المشار إليه، ومادة جديدة برقم (٢٩ مكرراً) إلى القانون ذاته، نصوصها الآتية:

(المادة ٢٣ / فقرة أخيرة):

ومع مراعاة أحكام قانون تنظيم وسائل الدفع غير النقدي الصادر بالقانون رقم ١٨ لسنة ٢٠١٩، يكون سداد الضريبة ومقابل التأخير من خلال وسائل الدفع الإلكتروني، وفقاً لما يصدر بتنظيمه قرار من الوزير، ويعد إيصال السداد الصادر وفق هذا التنظيم حجة على أداء المبالغ المستحقة.

(المادة ٢٧ / فقرة أخيرة):

وهي جميع الأحوال يجب ألا تتجاوز قيمة مقابل التأخير أصل الدين الضريبي المستحق.

(المادة ٢٩ مكرراً):

يجوز إسقاط دين الضريبة ومقابل التأخير المستحق كلياً أو جزئياً على المكلف في الأحوال الآتية:

- أ- إذا توفي عن غير تركته ظاهرة.
 - ب- إذا ثبت عدم وجود مال له يمكن التنفيذ عليه.
 - ج- إذا قضى نهائياً بإفلاسه وأقفلت التفليسة.
 - د- إذا غادر البلاد لمدة عشر سنوات متصلة بغير أن يترك أموالاً يمكن التنفيذ عليها.
- وتختص بالإسقاط لجان يصدر بتشكيلها قرار من الوزير أو من يفوضه على أن يبت في حالة الإسقاط خلال ثلاثين يوماً من تاريخ تقديم الطلب أو عرضه من المأمورية المختصة، على أن تعتمد توصيات اللجنة بقرار من الوزير أو من يفوضه، ويجوز سحب القرار خلال المدة المقررة قانوناً إذا تبين أنه قام على سبب غير صحيح.

(المادة الثالثة)

يُعفى المكلف من مقابل التأخير حال قيامه بسداد دين الضريبة المستحق عليه حتى اليوم السابق على تاريخ العمل بهذا القانون، وذلك خلال ثلاثة أشهر من هذا التاريخ، ولوزير المالية مد هذه المدة لمرّة واحدة.

(المادة الرابعة)

يتنشر هذا القانون في الجريدة الرسمية، ويعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره.

رئيس مجلس الوزراء

(دكتور/ مصطفى كمال مدبولي)



مذكرة إيضاحية
لمشروع قرار رئيس مجلس الوزراء بمشروع قانون
بتعديل بعض أحكام قانون الضريبة على العقارات المبنية
الصادر بالقانون رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨

في ضوء ما تقضى به المادة (٣٨) من الدستور، وعلاجاً للسلبات التي كشف عنها التطبيق العملي لأحكام قانون الضريبة على العقارات المبنية، وحرصاً على مراعاة البعد الاجتماعي والاقتصادي للمكلفين بأداء الضريبة على العقارات المبنية، سواء لدى تقديم الإقرارات الضريبية أو لدى سداد الضريبة المستحقة ومقابل التأخير، وسعيًا لميكنة إجراءات تطبيق أحكام هذا القانون في ضوء التحول الرقمي الذي تشهده الدولة وحوكمة الإجراءات، فقد روى إعداد المشروع المرفق بتعديل بعض أحكام القانون المذكور.

وقد جاء ذلك المشروع في ثلاث مواد، بخلاف مادة النشر.

حيث تضمنت المادة الأولى منه النص على استبدال المواد (٤/فقرة أولى)، و(١٤)، و(١٦)، و(١٧/الفقرة الرابعة)، و(١٨/الفقرة الأولى/بند "د")، و(١٩)، و(٢٠/الفقرة الأولى)، و(٢١)، من ذلك القانون، على النحو الآتي:

- تعديل الفقرة الأولى من المادة (٤) للتأكيد على أن يعمل بالتقدير التالي للقيمة الإيجارية السنوية للعقارات المبنية فور انتهاء فترة التقدير السابق، مع النص على الإلزام بالمشروع في إجراءات إعادة التقدير قبل نهاية كل فترة بمدة سنة على الأقل وثلاث سنوات على الأكثر، بما يتيح لمصلحة الضرائب العقارية التقدير قبل بدء المدة التالية بوقت كاف.
- تعديل المادة (١٤) حتى يكون نصها متسقاً مع تعريف المكلف المنصوص عليه في المادة (٢) من القانون محل التعديل، وتيسيراً على المكلف فلا يكون ملزماً بتقديم إقرار إلى كل مأمورية ضرائب عقارية حال تعدد العقارات المبنية التي له الحق في ملكيتها أو الانتفاع بها أو استغلالها، وإنما يكفي بإقرار واحد يتضمن بيانات جميع هذه العقارات، والسماح بالتحول في تقديم الإقرارات من النظام الورقي إلى النظام الإلكتروني تدريجياً وفقاً للنظام الذي تضعه المصلحة، كما تضمن التعديل تحديد البيانات الجوهرية التي يجب أن يتضمنها الإقرار الذي يتعين على المكلف تقديمه، مع استحداث نص يلزم إدارات القرى والمنتجعات السياحية والمجمعات السكنية بتقديم بيان لمأمورية الضرائب العقارية المختصة بمناسبة إجراء الحصر الخمسي، والحصر السنوي للمستجندات، يتضمن أسماء أصحاب حقوق الملكية أو الانتفاع أو الاستغلال داخل القرية



(٣)



- تعديل المادة (٢١) لإسناد البت في طلبات رفع الضريبة لمنطقة الضرائب العقارية المختصة، بدلاً من لجان الحصر والتقدير، تيسيراً لإجراءات البت في طلبات رفع الضريبة، وعلى أن يكون قرار لجنة الطعن - حال الطعن على قرار منطقة الضرائب العقارية برفض طلب رفع الضريبة - نهائياً، بحسبان هذه النهائية شرط للطعن عليه أمام المحكمة المختصة.
- وتضمنت المادة الثانية من المشروع النص على أن تُضاف فقرة أخيرة إلى كل من المادتين (٢٣)، و(٢٧) من قانون الضريبة على العقارات المبنية المشار إليه، ومادة جديدة برقم (٢٩ مكرراً) إلى القانون ذاته، وذلك على النحو الآتي:
- إضافة فقرة أخيرة إلى المادة (٢٣) بحيث يكون لوزير المالية سلطة تنظيم وسائل الدفع الإلكتروني التي تستخدم في سداد دين الضريبة ومقابل التأخير، تيسيراً على المكلفين مع إضفاء الحجية على إيصال السداد الذي يتم إصداره وفقاً لهذا التنظيم.
- إضافة فقرة أخيرة إلى المادة (٢٧) لوضع حد أقصى لمقابل التأخير فلا يتجاوز أصل دين الضريبة.
- استحداث مادة جديدة برقم (٢٩ مكرراً) تجيز إسقاط دين الضريبة على العقارات المبنية ومقابل التأخير في الأحوال التي عددها النص، والتي يتعذر تحصيلها أسوة بالمتبع بالنسبة لمتأخرات الضريبة على الدخل، والضريبة على القيمة المضافة، مع تنظيم آلية الإسقاط.
- هذا في حين تضمنت المادة الثالثة من المشروع حكماً مؤقتاً يجيز للمكلفين خلال ثلاثة أشهر من تاريخ العمل بهذا القانون التمتع بالإعفاء من مقابل التأخير المستحق حال سداد أصل دين الضريبة على العقارات المبنية المستحق على كل منهم في تاريخ العمل به، ووزير المالية مد هذا المدة لمدة مماثلة واحدة.
- واختتم المشروع بالمادة الرابعة التي تنص على أن يتم نشر القانون - حال إصداره - في الجريدة الرسمية، وأن يعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره.

وبناءً عليه، تتشرف وزارة المالية بعرض مشروع القانون المرافق، للتعامل بالنظر في الموافقة على اتخاذ إجراءات استصداره.

وزير المالية

أحمد كجوك

تحريراً في ٢٠٢٥ / ١

أخ/ تشريع على الوزير/ ٢٠٢٥/٠٧/١٢