



جُمَهُورِيَّةُ مَصْرُ الْعَرَبِيَّةِ

مَجْلِسُ الشُّورِيَّةِ

الْفَصْلُ التَّشْرِيعِيُّ الثَّانِي

دَوْرُ الْانْعِقَادِ الْعَادِيِّ الْأَوَّلُ

لَجْنَةُ الشُّؤُونِ الْمَالِيَّةِ وَالْاَقْتَصَادِيَّةِ وَالاسْتِثْمَارِ

تقرير

لجنة الشؤون المالية والاقتصادية والاستثمار

عن مشروع القانون المقدم من الحكومة- ومحال 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 الشئون المالية والاقتصادية والاستثمار، عن مشروع القانون المقدم من الحكومة، والمحال 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 مقرراً أصلياً، والصادقة النائبة/أمانى عبد العزيز فاخر، مقرراً احتياطياً؛
لللجنة فيه، أمام المجلس.

وتفضلوا بقبول وافر الاحترام،"

تحريجاً في ٩ ديسمبر سنة ٢٠٢٥

رئيس اللجنة

النائب / أحمد أبو هشيم

تقرير
لجنة الشئون 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 الشئون المالية والاقتصادية والاستثمار مشروع القانون المقدم 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 يعرض 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 ببرئاسة 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	
رئيس مصلحة الضرائب العقارية	الأستاذ / أحمد صادق
مستشار وزير المالية للضرائب العقارية	الأستاذ / أنور فوزي
رئيس إدارة مركزية بمصلحة الضرائب العقارية	الأستاذ / محمد السيد سليمان
عضو المكتب الفني لرئيس مصلحة الضرائب العقارية	الأستاذ / إبراهيم سيد إبراهيم

وقد استعرضت اللجنة مشروع القانون المشار إليه ومذكرته الإيضاحية^(١)، واستعادت نظر 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 استمعت 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 والملامح 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 ومذkerته الإيضاحية.

مقدمة:

تمثل الضريبة على العقارات المبنية أحد المكونات الرئيسية للبيان المالي للدولة، وأداةً لتحقيق العدالة الضريبية عبر إدماج الثروة العقارية في الوعاء الضريبي العام، بما يضمن توزيعاً متوازناً 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 تحدث بعض أحكامه وأالياته الفنية. فقد تجاوز الواقع الاقتصادي والعقاري عددًا من الأدوات والمعايير الموضوعة عند صدور القانون المشار إليه، الأمر الذي بات يستلزم إعادة النظر في بعض جوانب المنظومة التشريعية؛ بما يعزز فاعليتها وقدرتها على مواكبة التطورات المتتسارعة، ويعالج ما ظهر من قصور في إجراءات الحصر والتقدير والطعن، 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 الضريبية، ويوسّس لمرحلة أكثر انتظاماً ودقة في تطبيق الضريبة على العقارات المبنية. وتتبّع أهمية هذه التعديلات من كونها تنظر إلى الضريبة المشار إليها باعتبارها منظومة ديناميكية تتأثر بحركة المجتمع وتطور الاقتصاد، لا نظاماً جامداً، بما يقتضي مراجعتها وتطويرها لضمان استمرار اتساقها مع الواقع العلمي ومتطلبات الإدارة المالية للدولة.

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

أولاًـ الفلسفة التشريعية والأهداف العامة لمشروع القانون:

يأتي مشروع القانون في إطار نهج 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 المتعدد، ويعالج ما كشف عنه التطبيق من إشكالات في إجراءات الحصر والتقدير والطعن. ومن ثم 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 للضربيّة، وذلك من خلال زيادة حد الإعفاء

الضربي على نحو يخفف العبء عن السكن الرئيسي للمواطنين.

المحور الثاني: تطوير إجراءات الحصر والتقدير والطعن 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: ترسیخ 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 والمعمارية، 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 وال حقيقي للأقتصاد القومي، ورفع مستوى المعيشة، وزيادة فرص العمل وتقليل معدلات البطالة، والقضاء على الفقر. ويلتزم النظام الاقتصادي بمعايير الشفافية والحكومة، ودعم محاور التنافسية وتشجيع الاستثمار، والنمو المتوازن جغرافياً وقطاعياً وبنياً، 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 الدخول 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، و تعمل على زيادة الإنتاج، وتشجيع التصدير، وتنظيم الاستيراد. وتولي الدولة اهتماماً خاصاً بالمشروعات المتوسطة والصغيرة ومتناهية الصغر في كافة المجالات، و تعمل على تنظيم القطاع غير الرسمي وأهاليه". **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 تعديليها، 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 التكليفية، 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، وأى متحصلات سيادية أخرى، وما يودع منها في الخزانة العامة للدولة، وأداء الضرائب واجب، والتهرب الضريبي جريمة".

ثالثاً - الإطار العام واللامح الأساسي لمشروع القانون:

جاء مشروع القانون المرافق، الهدف إلى تعديل بعض أحكام قانون الضريبة على العقارات المبنية المشار

إليه، في أربع مواد؛ ثالث مواد موضوعية بالإضافة إلى مادة النشر، وذلك على النحو الآتي:

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

و(١٨/ الفقرة الأولى/ بند "د")، (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 متسبقاً مع تعريف المكلف الوارد بالقانون، وميسراً للإجراءات بالسماح للمكلف الذي يملك عقارات في دوائر اختصاص أكثر من مأمورية ضرائب عقارية بتقديم إقرار واحد، كما أجاز التحول التدريجي في تقديم الإقرارات إلى النظم الإلكترونية، مع تحديد البيانات الجوهرية للإقرار واستحدث نص يوجب على إدارات القرى والمنتجعات السياحية والمجمعات السكنية، وكذلك شركات المرافق والجهات الحكومية، بموافقة المصلحة بالبيانات الازمة 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، وألغيت سلطة مديريات ضرائب العقارية في الطعن على نتائج الحصر والتقدير.

- المادة (١٧/ الفقرة الرابعة): جعلت الضريبة واجبة الأداء من واقع قرار لجنة الطعن، تخفيضاً للعبء عن كاهل المكلفين، وعلى ذات النسق المتبع في الضريبيتين 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 - مواعاًًاً 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 تخرُب العقار كلياً أو جزئياً.

- المادة (٢٠/ الفقرة الأولى): أجازت لمنطقة الضرائب العقارية المختصة رفع الضريبة من تلقاء ذاتها حال تتحققها من قيام إحدى حالات الرفع - كتهدم العقار - تخفيضاً للأعباء عن كاهل المكلفين.

- المادة (٢١): أSENTت البٌت 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 النهاية تعد شرطاً للطعن عليه أمام المحكمة المختصة.

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

ب رقم (٢٩) مكرراً، وذلك على النحو الآتي:

- **المادة (٢٣/فقرة أخيرة):** أضيفت فقرة تُخول وزير المالية سلطة تنظيم وسائل الدفع الإلكتروني لسداد الضريبة وم مقابل التأخير، مع إضفاء الحجية على إيصال السداد الصادر وفق هذا التنظيم، تيسيراً على المكلفين.
- **المادة (٢٧/فقرة أخيرة):** أضيفت فقرة تقضى بوضع حد أقصى لقيمة مقابل التأخير بحيث لا تتجاوز أصل الدين الضريبي المستحق.
- **المادة (٢٩ مكرراً):** أجازت إسقاط دين الضريبة وم مقابل التأخير كلياً أو جزئياً في الحالات التي يتذرع فيها التحصيل، أسوةً بالمتبع في الضريبيتين على الدخل والقيمة المضافة، وتشمل هذه الحالات: الوفاة عن غير تركه ظاهرة، أو عدم وجود مال يمكن التنفيذ عليه، أو الإفلاس الذي أُغلقت تفليسته، أو مغادرة البلاد لمدة عشر سنوات متصلة دون ترك أموال للتنفيذ. كما خصصت لجاناً 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 الم Annex المرفق، ونبذ أهمها فيما يلي:

المادة (٤/ فقرة أولى):

استظهرت اللجنة أن هذه الفقرة تُعد ضابطاً زمنياً كافياً عن حرص المشرع على أن تظل الضريبة على العقارات المبنية عادلةً ومتتجدة الصلة بالواقع الاقتصادي، إذ ترسخ 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 يتربّ على هذا التجديد الحتمي من اضطراب في التطبيق، فرض النص ضوابط إجرائية دقيقة للشرع 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 - مُؤدّاه: التزام مصلحة الضرائب العقارية بنشر أساس ومعايير التقدير وتفاصيل الخريطة السعرية الاسترشادية قبل بدء العمل بالتقدير بستين يوماً على الأقل.

ويتحقق هذا الالتزام - في تقدير اللجنة - جملةً من الأهداف المتكاملة، إذ يجسّد تطبيقاً عملياً لمبدأ الشفافية الضريبية واليقين القانوني بوصفهما من أعمدة الحكومة الرشيدة، ويُحسن المراكز القانونية للمكلفين من عنصر المفاجأة، ويكفل المساواة بين الحالات المتماثلة، ويحدّ من التفاوت غير المبرر في التقدير، بما يعزّز الثقة في منظومة الضريبة ويرسخ الانضباط والاستقرار في تطبيق أحكامها.

المادة (١٨) الفقرة الأولى - بند (د):

استظهرت اللجنة أن مشروع القانون المقدم من الحكومة - وفقاً لما ورد بالذكرة الإيضاحية - في تعديله للبند (د) من الفقرة الأولى من المادة (١٨) ورفعه حد الإعفاء المقرر للمسكن 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 للنقد. كما أن ما قرره المشروع من تحويل مجلس الوزراء سلطة زيادة حد الإعفاء بنهاية كل فترة تقدر عام، يمثل أداة تشريعية مزنة تُجسّد مفهوم "العدالة المتحركة"، وتتيح مواكبة التحولات الدورية في مستويات الأسعار وكلفة المعيشة دون جمود تشريعي.

وإذ تقدّر اللجنة هذا التوجه، ورأى أن مجرد رفع حد الإعفاء إلى خمسين ألف جنيه - من حيث المبدأ - يُعد تأكيداً على أن الحد المعول به حالياً بات غير معتبر عن الحد الأدنى الحقيقي للسكن الملائم للأسرة. وقد درست اللجنة هذا التعديل في ضوء الفلسفه الحاكمة للضريبة على العقارات المبنية، واستقر في وجданها أن هذه الضريبة - في الفكر الضريبي - لا تقوم على مجرد تحقق الدخل العقاري، وإنما ترتكز على معادلة أكثر عمقاً - قوامها: المowامة بين المقدرة التكليفيه والمنفعة الاقتصادية. فالأصل في الضريبة على العقارات المبنية هو الخصوص^(٣)، بينما يظل الإعفاء استثناءً تمليه اعتبارات اجتماعية دقيقة، من بينها ما تصل بحماية السكن الخاص للأسرة، لا بحماية الثروة العقارية في ذاتها. وبمعنى أدق، فإن حد الإعفاء يمثل 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 يمنح إعفاءً أو تخفيضاً خاصاً، غير أن هذا الإعفاء لا يكون مطلقاً، وإنما يربط بقف مالي واضح، اتساقاً مع مبدأ التوازن بين صون الحق في السكن الملائم، وضمان عدم تسلب 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 الخصوص 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 كالسكن الخاص، لا يُعد عدواً على الملكية الخاصة ولا إخلاً بمبدأ العدالة الاجتماعية، لأن الضريبة - في أساسها الدستوري - فرضية مالية تقطع من المال الخاص للممول مساهمة في الأعباء العامة، ولا ترد على رأس المال ذاته بل على الدخل الذي يدره المال، وقد فرقت المحكمة تفرقة حاسمة بين الأرض الفضاء التي تُعد رأسماً جاماً لا يدر دخلاً بطبيعته، ومن ثم لا يجوز فرض ضريبة عليه، وبين العقار المبني الذي أُعدّ بحكم طبيعته لإدرار دخل، سواء تحقق هذا الدخل فعلياً عند شغله بعوض، أو تتحقق 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 يغير من الطبيعة الاقتصادية للمال كمصدر لإنتاج دخل، وبما أن وعاء الضريبة يحتسب على أساس القيمة الإيجارية 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 السوقى للقيمة الإيجارية- إلى ضرورة رفع حد الإعفاء إلى مائة ألف جنيه بدلاً من خمسين ألف جنيه. وقد أنسست 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 تُنجز مسكناً رئيسياً للأسرة، بما يضمن توازناً دقيقاً بين اعتبارات العدالة الاجتماعية ومتطلبات العدالة الضريبية.

توصية: وأخيراً، تبيّن للجنة أن المادة (١٦) من القانون المشار إليه قد استحدثت - بموجب التعديل - حقاً مستقلاً للمكلّف في الطعن على نتيجة الحصر، إلى جانب حقه القائم في الطعن على تقدير القيمة الإيجارية، وحدّد 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 مشروع 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 يُرتكب عليها المشرع بدء سريان ميعاد الطعن.

ولما كان الأصل المستقر أن مواعيد الطعن لا تفتح 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. وإذا لم تكن المادة (١٥) ضمن نطاق الإحالة، فقد أثرت اللجنة الافتقاء بالإشارة إلى هذا الأمر في تقريرها المعروض، على سبيل التوصية التشريعية، ليكون ذلك تحت بصر المجلس الموقر.

خامساً - رأي و توصيات اللجنة:

وبعد أن استعرضت اللجنة مشروع القانون المعروض، وأحاطته بحثاً وتمحیضاً، واستبانت ما دار حوله من مناقشات مستفيضة بين السادة ممثلي الحكومة والسعادة أعضاء اللجنة، فإنها ترى أن مشروع القانون - بالصيغة التي استقرت عليها بعد ادخال التعديلات اللازمـة - قد جاء متنسقاً مع أحكام الدستـوـر.

رئيس اللجنة

النائب/أحمد أبو هشيم

جدول مقارن

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

مبررات التعديل	النص كما انتهى إليه رأي اللجنة	النص كما ورد بمشروع الحكومة	القانون القائم
	<p style="text-align: center;">(المادة الأولى)</p>	<p style="text-align: center;">(المادة الأولى)</p> <p>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:</p>	
<p>تم إضافة كلمة (يعاد) اتساقاً مع صياغة باقي هذه الفقرة حيث تنص على إعادة التقدير.</p> <p>رأى اللجنة إضافة حكم في ذهاب الفقرة؛ مؤداه: التزام مصلحة الضرائب العقارية بنشر أسس ومعايير التقدير وتفاصيل الخريطة السعرية الاسترشادية قبل بدء العمل بالتقدير بستين يوماً على الأقل، حيث يتحقق هذا الالتزام جملة من الأهداف المتكاملة، إذ يجسد تطبيقاً عملياً لمبدأ الشفافية الضريبية واليقين القانوني بوصفهما من أعمدة الحكومة الرشيدة، ويحسن المراكز القانونية للمكلفين من عنصر المساواة بين الحالات المتماثلة، ويحدّ من التفاوت غير المبرر في التقدير، بما يعزّز الثقة في منظومة الضريبة ويرسخ الانضباط والاستقرار في تطبيق أحكامها.</p>	<p>المادة (٤/ فقرة أولى):</p> <p>تقدير القيمة الإيجارية السنوية للعقارات المبنية طبقاً لأحكام هذا القانون، ويعمل بذلك التقدير لمدة خمس سنوات، على أن يعاد 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 السعرية الاسترشادية قبل بدء العمل بالتقدير بستين يوماً على الأقل. وتحدد اللائحة التنفيذية إجراءات إعادة التقدير، والمعايير وإجراءات إعادة التقدير.</p>	<p>المادة (٤/ فقرة أولى):</p> <p>تقدير القيمة الإيجارية السنوية للعقارات المبنية طبقاً لأحكام هذا القانون، ويعمل بذلك التقدير لمدة خمس سنوات، على أن يعاد ذلك التقدير فور انتهاءها، ويجب الشروع في إجراءات الإعادة قبل نهاية كل فترة بمدة سنة على الأقل، وثلاث سنوات على الأقل، وتحدد اللائحة التنفيذية إجراءات إعادة التقدير.</p> <p>وتسرى القيمة الإيجارية والإعفاءات المقررة للعقارات المبنية الخاصة لنظم تحديد الأجراة 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.</p>	<p>المادة (٤):</p> <p>تقدير القيمة الإيجارية السنوية للعقارات المبنية طبقاً لأحكام هذا القانون، ويعمل بذلك التقدير لمدة خمس سنوات، على أن يعاد ذلك التقدير فور انتهاءها، ويجب الشروع في إجراءات الإعادة قبل نهاية كل فترة بمدة سنة على الأقل، وثلاث سنوات على الأقل، وتحدد اللائحة التنفيذية إجراءات إعادة التقدير.</p> <p>وتسرى القيمة الإيجارية والإعفاءات المقررة للعقارات المبنية الخاصة لنظم تحديد الأجراة 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.</p>

مبررات التعديل	النص كما انتهى إليه رأي اللجنة	النص كما ورد بمشروع الحكومة	القانون القائم
	<p>المادة (١٤):</p> <p>(كما هي)</p> <p>(أ) كما هو.</p> <p>(ب) كما هو.</p> <p>(كما هي)</p>	<p>المادة (١٤):</p> <p>على كل مكلف بأداء الضريبة على العقارات المبنية أن يقدم إلى مأمورية الضرائب العقارية الواقع في دائتها 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 عن كل 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 الفضاء 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 المأمoriات يتضمن بيانات هذه العقارات.</p>	<p>المادة (١٤):</p> <p>على كل مكلف بأداء الضريبة على العقارات المبنية أن يقدم إلى مأمورية الضرائب العقارية الواقع في دائتها 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 يملكونها أو ينتفعون بها.</p> <p>ب- في حالات الحصر السنوي يقدم الإقرار في موعد أقصاه نهاية شهر ديسمبر من كل سنة عن كل 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>

مبررات التعديل	النص كما انتهى إليه رأي اللجنة	النص كما ورد بمشروع الحكومة	القانون القائم
<p>- ارتأت اللجنة أنه من باب حُسن الصياغة التشريعية أن يحدد في اللائحة التنفيذية كافة البيانات المطلوبة، وبناء على المناقشات مع الحكومة وتحقيقاً لفلسفة القانون القائم 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>	<p>(كما هي) (كما هي)</p> <p>يجب أن يتضمن 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.</p> <p>وتحدد اللائحة التنفيذية البيانات التي يجب أن يتضمن 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 عليها (حق ملكية/ حق انتفاع/ حق استغلال) والبريد الإلكتروني للمكلف إن وجد.</p>	<p>ومع ذلك يجوز بقرار من الوزير مد فترة تقديم الإقرارات المنصوص عليها في البنددين (أ، ب) السابقين لمدة لا تجاوز ثلاثة أشهر.</p> <p>ويكون تقديم الإقرار الخمسي أو السنوي ورقياً أو الكترونياً وفقاً للنظام الذي تضعه المصلحة تدريجياً.</p> <p>وتحدد اللائحة التنفيذية البيانات التي يجب أن يتضمن عليها الإقرار.</p>	<p>ومع ذلك يجوز بقرار من الوزير مدة فترة تقديم الإقرارات المنصوص عليها في البنددين (أ، ب) السابقين لمدة لا تجاوز ثلاثة أشهر.</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>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>	

مبررات التعديل	النص كما انتهى إليه رأي اللجنة	النص كما ورد بمشروع الحكومة	القانون القائم
	(كما هي)	<p>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.</p>	
	المادة (١٦): (كما هي)	<p>المادة (١٦): للمكلف بأداء الضريبة الحق في الطعن على نتيجة <u>الحصر أو تقدير القيمة الإيجارية للعقار أو جزء منه خلال ستين يوماً</u> التالية لتاريخ الإخطار طبقاً للمادة (١٥) من هذا القانون، وذلك يطلب يسلم <u>لمنطقة الضرائب العقارية الواقع في دائرة العقار أو إحدى المأموريات التابعة لها</u> مقابل إيصال أو بكتاب موصى عليه بعلم الوصول يرسل إلى <u>المنطقة أو إحدى المأموريات التابعة لها أو بأي وسيلة الكترونية معتمدة</u>، على أن يؤدي الطاعن مبلغاً مقداره خمسون جنيهًا كتأمين لنظر طعنه، يرد إليه عند قبول الطعن موضوعاً.</p>	<p>المادة (١٦): للمكلف بأداء الضريبة الحق في الطعن على تقدير القيمة الإيجارية للعقار أو جزء منه خلال ستين يوماً التالية لتاريخ الإخطار طبقاً للمادة (١٥) من هذا القانون، وذلك بطلب يسلم <u>لمديرية الضرائب العقارية الواقع في دائرة العقار أو إحدى المأموريات التابعة لها مقابل إيصال أو بكتاب موصى عليه بعلم الوصول يرسل إلى المديرية على أن يؤدي الطاعن مبلغاً مقداره خمسون جنيهًا كتأمين لنظر طعنه، يرد إليه عند قبول الطعن موضوعاً.</u> <u>و لمديريات الضرائب العقارية بالمحافظات</u> <u>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.</u></p>

مبررات التعديل	النص كما انتهى إليه رأي اللجنة	النص كما ورد بمشروع الحكومة	القانون القائم
	<p>المادة (١٧) الفقرة الرابعة:</p> <p>(كما هي)</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 ثلاثة أيام من تاريخ تقديم الطعن مستوف، ويكون قرارها ذاتياً، 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 لاستيتها.</p>	<p>المادة (١٧): 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 الإنساني أو أحد خبراء التقييم العقاري، ترشحهما نقابة المهندسين أو الهيئة العامة للرقابة المالية أو البنك المركزي من بين المقيدين في سجلات النقابة أو الهيئة أو البنك، بحسب الأحوال على أن يكون المرشح منها في عضوية اللجنة من بين المكلفين في ذاته اختصاص اللجنة. وفي حالة نظر الطعون المقدمة من المنشآت المنصوص عليها في الفقرة الأخيرة من المادة (١٣) يسري حكم الفقرة الثالثة من المادة ذاتها على ترشيح ممثل المكلفين في عضوية لجنة الطعن. ولا يجوز الجمع بين عضوية لجان الحصر والتقدير ولجان الطعن. ولا يكون انعقاد اللجنة صحيحاً إلا بكمال تشكيلها، وتصدر قراراتها بأغلبية الأصوات ويجب أن تصدر اللجنة قرارها خلال ثلاثة أيام يوماً من تاريخ تقديم الطعن مستوف، ويكون قرارها نهاية.</p> <p>وتبيّن اللائحة التنفيذية إجراءات عمل لجان الطعن.</p>

مبررات التعديل	النص كما انتهى إليه رأي اللجنة	النص كما ورد بمشروع الحكومة	القانون القائم
<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 تضاعف في معدلات التضخم، كما لاحظت اللجنة من خلال دراستها العمقة حول الفكر الضريبي المقارن إلى أنه يميز بين العقار بوصفه ضرورة معيشية وبين وصفه وعاء للثروة والرفاهية، وانتهت اللجنة، بعد دراستها المستفيضة للأمر - واصفةً 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 القفزات الملحوظة في القيمة الرأسمالية والاستبدالية للعقارات ذات ارتفاع مدخلات الإنشاء، وكذا الواقع السوقى للقيمة الإيجارية- إلى ضرورة رفع حد الإعفاء إلى مائة ألف جنيه بدلاً من خمسين ألف جنيه. وقد أنسست 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 تُتحذَّم سكناً رئيسياً للأسرة، بما يضمن توازنًا دقيقاً بين اعتبارات العدالة الاجتماعية ومتطلبات العدالة الضريبية.</p>	<p>المادة (١٨) الفقرة الأولى/بند "د":</p> <p>(د) الوحدة العقارية التي يتحذَّم بها 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 وزوجه والأولاد القرص.</p> <p>(كما هي)</p>	<p>المادة (١٨) الفقرة الأولى/بند "د":</p> <p>(د) الوحدة العقارية التي يتحذَّم بها المكلف سكناً خاصاً رئيسياً له ولأسرته والتي يقل صافي قيمتها الإيجارية السنوية عن ٤٠٠,٠٠٠ جنيه (أربعة وأربعين ألف جنيه) على أن يخضع ما زاد على ذلك للضريبة، وتشمل الأسرة في تطبيق حكم هذا البند المكلف وزوجه والأولاد القرص.</p> <p>ويجوز لمجلس الوزراء بناءً على عرض وزير المالية زيادة حد الإعفاء المشار إليه بنهائية فترة التقدير العام في ضوء الاعتبارات الاقتصادية والاجتماعية التي يقدرها.</p>	<p>المادة (١٨): تعفي من الضريبة: مع عدم الإخلال بالإعفاءات المنصوص عليها في المادة (٤) من هذا القانون، تعفى من الضريبة:</p> <p>(أ) الأبنية المملوكة للجمعيات المسجلة وفقاً للقانون والمنظمات العمالية المخصصة لكاتب إداراتها والممارسة الأغراض التي أنشئت من أجلها.</p> <p>(ب) أبنية المؤسسات التعليمية والمستشفيات والمستوصفات والملاجئ والمبارات 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 يتحذَّم بها المكلف سكناً خاصاً رئيسياً له ولأسرته، والتي يقل صافي قيمتها الإيجارية السنوية عن ٤٠٠,٠٠٠ جنيه (أربعة وأربعين ألف جنيه) على أن يخضع ما زاد على ذلك للضريبة، وتشمل الأسرة في تطبيق حكم هذا البند المكلف وزوجه والأولاد القرص.</p> <p>(ه) كل وحدة في عقار مستعملة في أغراض تجارية أو صناعية أو إدارية أو مهنية يقل صافي قيمتها الإيجارية السنوية عن ١٢٠٠ جنيه.</p>

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

مبررات التعديل	النص كما انتهى إليه رأي اللجنة	النص كما ورد بمشروع الحكومة	القانون القائم
	<p>المادة (٢٠) الفقرة الأولى:</p> <p>(كما هي)</p>	<p>المادة (٢٠) الفقرة الأولى:</p> <p>توفع الضريبة في الأحوال المذصوص 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):</p> <p>توفع الضريبة في الأحوال المذصوص عليها في المادة (١٩) بناء على طلب من المكلف بأداء الضريبة، وذلك اعتبار 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 (٢١):</p> <p>(كما هي)</p>	<p>تتولى منطقة الضرائب العقارية المختصة الفصل في طلبات رفع الضريبة، ويجوز للطالب الطعن في قرار اللجنة خلال ثلاثة أيام من تاريخ إخطاره بالقرار، وذلك أمام لجنة الطعن المذصوص عليها في المادة ١٧ من هذا القانون، وعلى اللجنة إصدار قرارها في الطعن خلال ثلاثة أيام من تاريخ تقديمها، ويكون قرارها نهائياً.</p>	<p>المادة (٢١):</p> <p>تتولى لجان الحصر والتقدير النظر والفصل في طلبات رفع الضريبة، ويجوز للطالب الطعن في قرار اللجنة خلال ثلاثة أيام من تاريخ اخطاره بالقرار، وذلك أمام لجنة الطعن المذصوص عليها في المادة ١٧ من هذا القانون، وعلى اللجنة إصدار قرارها في الطعن خلال ثلاثة أيام من تاريخ تقديمها.</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>	

مبررات التعديل	النص كما انتهى إليه رأي اللجنة	النص كما ورد بمشروع الحكومة	القانون القائم
	<p>المادة (٢٣ / فقرة أخيرة):</p> <p>(كما هي)</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، وبعد إيداع السداد الصادر وفق هذا التنظيم حجة على أداء المبالغ المستحقة.</p>	<p>المادة (٢٣): تحصل الضريبة المستحقة وفقاً لهذا القانون على قسطين متساوين يستحق الأول منهما حتى نهاية شهر يونيو، ويستحق الثاني حتى نهاية شهر ديسمبر من ذات السنة، ويجوز للممول سداد كامل الضريبة في ميعاد سداد القسط الأول.</p> <p>وتقسّط الضريبة التي يتاخر ربطها عن وقت استحقاقها لأي سبب على مدة مساوية لمرة التأخير.</p>
	<p>المادة (٢٧ / فقرة أخيرة):</p> <p>(كما هي)</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): يستحق مقابل تأخير على ما لا يتم أداؤه من الضريبة وفقاً لهذا القانون وذلك اعتباراً من أول ينایر التالي للسنة المستحقة عنها الضريبة.</p> <p>ويحسب مقابل التأخير على أساس سعر الائتمان والخصم المعلن من البنك المركزي في الأول من ينایر السابق على ذلك التاريخ مضافاً إليه ٢٪ مع استبعاد كسور الشهر والجنيه وذلك عن فترة التأخير، ولا يترتب على الطعن أو الالتجاء إلى القضاء وقف استحقاق هذا مقابل.</p> <p>ويحال مقابل التأخير على المبالغ المتأخرة معاملة دين الضريبة.</p>

مبررات التعديل	النص كما انتهى إليه رأي اللجنة	النص كما ورد بمشروع الحكومة	القانون القائم
	<p>المادة (٢٩ مكررا):</p> <p>(كما هي)</p>	<p>المادة (٢٩ مكررا):</p> <p>يجوز إسقاط دين الضريبة ومقابل التأخير المستحق كلياً أو جزئياً على المكلف في الأحوال الآتية:</p> <p>أ- إذا توفى عن غير تركه ظاهرة.</p> <p>ب- إذا ثبت عدم وجود مال له يمكن التنفيذ عليه.</p> <p>ج- إذا قضى نهائياً بإفلاسه وأغلقت التفليسية.</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 الثالثة)</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>	
ضبط صياغة	<p>(المادة الرابعة)</p> <p>ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية، ويعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره.</p> <p><u>يُبْصِمُ هَذَا الْقَانُونَ بِخَاتَمِ الدُّولَةِ، وَيَنْفَذُ كَقَانُونَ مِنْ قَوَانِينِهَا.</u></p>	<p>(المادة الرابعة)</p> <p>ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية، وي العمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره.</p>	

المُرْفَعَات



جمهورية مصر العربية
رئيس مجلس الوزراء



قرار رئيس مجلس الوزراء

بمشروع قانون بتعديل بعض أحكام قانون الضريبة على العقارات المبنية

ال 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 الذي نصه، يقدم إلى مجلس النواب

(المادة الأولى)

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

(المادة ٤/فقرة أولى):
تقدير القيمة الإيجارية السنوية للعقارات المبنية طبقاً لأحكام هذا القانون، ويعمل
بذلك التقدير لمدة خمس سنوات، على أن يعمم بالتقدير التالي فور انتهاء هذه الفترة، ويجب
الشرع 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 دائريتها العقار إقراراً في المواعيد الآتية:
(أ) في حالة الحصر الخمس يقدم الإقرار في النصف الثاني من السنة السابقة للحصر عن كل
من العقارات التي له الحق في ملكيتها أو الانتفاع بها أو استغلالها.
(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 كييفية
استعمالها بحيث تؤثر على قيمتها الإيجارية تأثيراً محسوساً.

٤- العقارات والأراضي الفضاء المستقلة عنها التي ذُال عنها سبب الإعطاء.

ويجوز لمكلف 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 المأمoriات يتضمن بيانات هذه العقارات.

ومع ذلك يجوز بقرار من الوزير مد فترة تقديم الإقرارات المنصوص عليها في البندين
(أ، ب) السابقين لمدة لا تجاوز ثلاثة أشهر.

ويكون تقديم الإقرار الخمس أو السنوي ورقياً أو إلكترونياً وفقاً للنظام الذي تضعه
المصلحة تدريجياً.

أحمد فارسي ٣٨ مشروع قانون رقم ٢٠٠٨



جمهورية مصر العربية
رئيس الوزراء



وتحدد اللائحة التنفيذية البيانات التي يجب أن يشتمل عليها الإقرار المنصوص عليه في الفقرة الأولى من هذه المادة، وصفة خاصتها اسم المكلف، ورقمه القومي، ومحل إقامته، وبيانات العقار أو العقارات الخاضعة لأحكام هذا القانون، وعنوانها، ومساحتها كل منها، وطبيعة حق المكلف عليها (حق ملكية/ حق انتفاع/ حق استغلال) والبريد الإلكتروني للمكلف 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 استغلالها، والرقم القومي لكل منهم، ومحل إقامته، ومساحة كل عقار وأية بيانات أخرى تحددها اللائحة التنفيذية.

ويجب على شركات الكهرباء، والمياه والصرف الصحي، والغاز الطبيعي، ووحدات الادارة 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.

(المادة ١٦):

للمكلف بأداء الضريبة الحق في الطعن على نتيجة الحصر أو تقدير القيمة الإيجارية للعقارات أو جزء منه خلال ستين يوماً التالية لتاريخ الإخطار طبقاً للمادة (١٥) من هذا القانون، وذلك بطلب يسلمه لمنطقة الضرائب العقارية الواقع في دائريتها العقار أو إحدى المأمورية التابعة لها مقابل إيصال أو بكتاب موصى عليه بعلم الوصول يرسل إلى المنطقة أو إحدى المأمورية التابعة لها أو بآي وسيلة الكترونية معتمدة، على أن يؤدي الطاعن مبلغاً مقداره خمسون جنيهًا كتأمين لنظر طنه، يرد إليه عند قبول الطعن موضوعاً.

(المادة ١٧/الفقرة الرابعة):

ولا يكون انعقاد اللجنة صحيحًا 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 قرارلجنة 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 يتخذه 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. ويجوز لمجلس الوزراء بناءً على عرض وزير المالية زيادة حد الاعفاء المشار إليه بنهاية فترة التقدير العام في ضوء الاعتبارات الاقتصادية والاجتماعية التي يقتضيها.

(المادة ١٩):

ترفع الضريبة في الأحوال الآتية:

- أ- إذا أصبح العقار مفرياً طبقاً للمادة ١٨ من هذا القانون.
 - ب- إذا تهدى أو تخرب العقار كلياً أو جزئياً إلى درجة تحول دون الانتفاع به أو استغلاله كله أو جزء منه.
 - ج- إذا أصبحت الأرض الفضاء المستقلة عن العقارات المبنية غير مستقلة.
 - د- إذا حالت الظروف الطارئة أو القوة القاهرة دون الانتفاع بالعقار المبني أو استغلاله.
- ويكون رفع الضريبة عن العقار كله أو جزء منه بحسب الأحوال.



جمهورية مصر العربية
رئيس مجلس 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 مرفقا 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 ثلاثة أيام من تاريخ إخطاره بالقرار، وذلك أمام لجنة الطعن المنصوص عليها في المادة (١٧) من هذا القانون، وعلى اللجنة إصدار قرارها في الطعن خلال ثلاثة أيام من تاريخ تقديمها، ويكون قرارها نهائياً.

(المادة الثانية)

تضاف فقرة أخرى إلى كل من المادتين (٢٣)، و(٢٧) من قانون الضريبة على العقارات المبنية المشار إليه، ومادة جديدة برقم (٢٩) مكرراً إلى القانون ذاته، تنصوصها الآتية:

(المادة ٢٣ / فقرة أخرى):

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

(المادة ٢٧ / فقرة أخرى):

وفي جميع الأحوال يجب لا تتجاوز قيمة مقابل التأخير أصل الدين الضريبي المستحق.

(المادة ٢٩ مكرراً):

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

أ- إذا توفى عن غير تركه ظاهرة.

ب- إذا ثبت عدم وجود مال له يمكن التنفيذ عليه.

ج- إذا قضى نهائياً بإفلاسه وأفلست التضليسة.

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 يبيت في حالات الإسقاط خلال ثلاثة أيام 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)

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 مد هذه المدة لمرة واحدة.

(المادة الرابعة)

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

رئيس مجلس الوزراء

(دكتور/ مصطفى كمال مدبولي)

أحمد غازى ٣٨ مشروعات قوانين حكومة ٢٠٢٥



جمهوريّة مصر العَرَبِيَّةُ
وزَارَةُ الْمَالِيَّةِ
الوزير



مذكورة 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 تضمنه المادة (٣٨) من الدستور، وعلاجاً للسلبيات التي كشف عنها التطبيق العملي لأحكام قانون الضريبة على العقارات المبنية، وحرصاً على مراعاة البعد الاجتماعي والاقتصادي للمكلفين بـأداء الضريبة على العقارات المبنية، سواء لدى تقديم الإقرارات الضريبية أو لدى سداد الضريبة المستحقة ومقابل التأخير، وسعياً 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 ثلاثة 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) للتاكيد 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 يكتفي بإقرار واحد يتضمن بيانات جميع هذه العقارات، والسماح بالتحول في تقديم الإقرارات من النظام الورقى إلى النظام الإلكتروني تدريجياً وفقاً للنظام الذى تضعه المصلحة، كما تضمن التعديل تحديد البيانات الجوهرية التى يجب أن يتضمنها الإقرار الذى يتعين على المكلف تقديمها، مع استحداث نص يلزم إدارات القرى والمنتجعات السياحية والمجمعات السكنية بتقديم بيان لمأمورية الضرائب العقارية المختصة بمناسبة إجراء الحصر الخمسى، والحصر السنوى للمستجدات، يتضمن أسماء أصحاب حقوق الملكية أو الانتفاع أو الاستغلال داخل القرية

أ. مشروع ملىء لسنة ١٣٢٥/٠٧/٢٠



جمهورية مصر العربية

وزارة المالية

الوزير



(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 النهاية شرط للطعن عليه أمام المحكمة المختصة.
 - وتضمنت المادة الثانية من المشروع النص على أن 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، 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 مقابل 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 مقابل التأخير في الأحوال التي عددها النص، والتي يتعدّر تحصيلها أسوأ بالمتبع بالنسبة لتأخرات 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، ولوزير المالية مد هذا المدة لمدة مماثلة واحدة.
- واختتم المشروع بالمادة الرابعة التي تنص على أن يتم نشر القانون
- حال إصداره - في الجريدة الرسمية، وأن يعمّل به من اليوم التالي لتاريخ نشره.

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

وزير المالية

أحمد كجوك

٢٠٢٥١ / تحريراً في

٢٤ / تشريع ملىء لوزير/١٢/٢٠٠٧