مكتب رئيس
مصلحة الضرائب المصرية

كتاب دوري رقم (١٠) لسنة ٢٠١٦
بشـــأن
حصر التصرفات العقارية

بمناسبة صدور القانون ١١ لسنة ٢٠١٣ بشأن تعديل بعض أحكام قانون الضريبة علي الدخل الصادر بالقانون رقم ٩١ لسنة ٢٠٠٥، وما تضمنه من أحكام مستحدثة بخصوص التصرفات العقارية، حيث نصت المادة ٤٢ من القانون المشار إليه علي ما يلي:

- تفرض ضريبة بسعر ٢,٥% وبغير أي تخفيض علي إجمالي قيمة التصرف في العقارات المبنية أو الأراضي للبناء عليها ، عدا القرى، سواء انصب التصرف عليها بحالتها أو بعد إقامة منشآت عليها وسواء كان هذا التصرف شاملا العقار كله أو جزء منه أو وحدة سكنية منه أو غير ذلك وسواء كانت المنشآت مقامة علي أرض مملوكة للممول أو للغير ، و سواء كانت عقود هذه التصرفات مشهرة أو غير مشهرة.

ويستثني من التصرفات الخاضعة لهذه الضريبة تصرفات الوارث في العقارات التي آلت إليه من مورثه بحالتها عند الميراث وكذلك تقديم العقار كحصة عينية في رأس مال شركات المساهمة بشرط عدم التصرف في الأسهم المقابلة لها لمدة خمس سنوات .

ويلتزم المتصرف بسداد الضريبة خلال ثلاثين يوما من تاريخ التصرف ويسري مقابل التأخير المقرر بالمادة (١١٠) من قانون الضريبة علي الدخل اعتبارا من اليوم التالي لانتهاء المدة المحددة .

وفي حالة شهر التصرفات يكون علي مكاتب الشهر العقاري تحصيل الضريبة وتوريدها إلي مصلحة الضرائب خلال ثلاثين يوما من تاريخ تقديم طلب الشهر ، ما لم يكن قد تم سداد الضريبة إلي مصلحة الضرائب قبل هذا التاريخ .

وفي تطبيق أحكام هذه المادة يعتبر تصرفا خاضعا للضريبة التصرف بالوصية أو التبرع أو بالهبة لغير الأصول أو الأزواج أو الفروع أو تقرير حق انتفاع علي العقار أو تأجيره لمدة تزيد عن خمسين عاماً ، ولا يعتبر تصرفا خاضعا للضريبة البيوع الجبرية إدارية كانت أو قضائية وكذلك نزع الملكية للمنفعة العامة أو للتحسين ، كما لا يعتبر تصرفا خاضعا للضريبة التصرف بالتبرع أو بالهبة للحكومة أو وحدات الإدارة المحلية أو الأشخاص الاعتبارية العامة أو المشروعات ذات النفع العام.

ويخصم ما تم سداده من هذه الضريبة من إجمالي الضرائب المستحقة علي الممول في حالة تطبيق البند (٧) من المادة (١٩) من قانون الضريبة علي الدخل وتعديلاته . "

لذا تنبه المصلحة إلي ضرورة التزام المأموريات وكافة وحدات المصلحة المعنية بالاتي:

أولا : علي المناطـــق الضريبية المنوط بها تنفيذ ما ورد بالمادة (٥١) من اللائحة التنفيذية للقانون ٩١ لسنة ٢٠٠٥ وتعديلاته الصادرة بالقرار الوزارى رقم ١٧٢ لسنة ٢٠١٥، إنشاء وحدة لاستلام النماذج والشيكات الواردة من مأموريات ومكاتب الشهر العقاري، علي آن تتولي هذه الوحدة ما يلي:

- إدخال بيانات التصرفات العقارية التي ترد إليها من مأموريات ومكاتب الشهر العقاري علي البرنامج المميكن المعد لذلك .
- إخطار كل مأمورية بما يخصها من حصيلة تلك التصرفات وتسليمها النماذج الورقية الخاصة بها.

ثانيا : فى حالة عدم ورود النماذج (٩) ، (٣٨) من مأموريات الشهر العقارى مع الشيك الخاص بقيمة ضريبة التصرفات العقارية يتم تكليف أحد السادة المفتشين بالمنطقة بالإطلاع لدى مأمورية الضرائب العقارية للحصول على بيان بالسادة أصحاب تلك التصرفات وعناوينهم والمأموريات التابعين لها حتى يتم إخطار كل مأمورية بما هو واقع فى نطاق اختصاصها.

ثالثاً : تقوم شعبة الحصر بكل مأمورية بالاتي :

- الانتقال إلي مأموريات ومكاتب الشهر العقاري التي تقع في دائرة اختصاص المأمورية لحصر التوكيلات الصادرة من كل مأمورية أو مكتب التي لا يجوز إلغاءها إلا بحضور الطرفين ويكون موضوعها بيع عقار للنفس وللغير .
- الاطلاع لدي المحاكم التي تقع في دائرة اختصاص المأمورية علي الأحكام الصادرة في الدعاوي التي يكون موضوعها تصرفات عقارية (صحة توقيع / صحة بيع ونفاذ) .
- في حالة قيام الممول بإخطار المأمورية المختصة بالتصرف، فعلي المأمورية حساب قيمة الضريبة وتحصيلها وتسليم الممول إيصال السداد مع إعطائه مكاتبة علي النموذج رقم (٨ مكرر) تصرفات عقارية (موجهه لمأمورية الشهر العقاري).
- قيام المأمورية بإدخال بيانات التصرفات العقارية التي تم الاطلاع عليها بمأموريات ومكاتب الشهر العقاري والمحاكم علي البرنامج المميكن المعد لذلك وكذلك الإخطارات الواردة من الممولين.
- فتح ملف تصرفات عقارية لكل إخطار وارد من المناطق الضريبية علي نموذج رقم (٣٨ عقاري) وكذا الإخطارات الواردة من الممول والتي تم الاطلاع عليها بمأموريات ومكاتب الشهر العقاري والمحاكم مع قيدها بسجل معد لهذا الغرض بالمأمورية.

- وفي حالة تكرار التصرفات لنفس الممول يتم إضافة هذا التصرف إلي الملف السابق فتحه مع مراعاة أحكام البند رقم (٧) من المادة ١٩ من القانون ٩١ لسنة ٢٠٠٥، علي أن يرفق بالملف قبل تسليمه للأرشيف المستندات الآتية:

  - نموذج (٣٨ عقاري) الوارد من مأموريات ومكاتب الشهر العقاري.
  - صورة التوكيل الذي تم الاطلاع عليه بالشهر العقاري (أو بياناته في حالة عدم توافر صورة).

- محضر الاطلاع بالمحاكم علي الأحكام الصادرة في دعاوي صحة التوقيع وصحة البيع والنفاذ.
- أصل الأخطار الوارد من الممول وصورة من العقد المرفق به.
- صورة الخطاب المرسل للشهر العقاري النموذج رقم (٨ مكرر) تصرفات عقارية.
- صورة من إيصال السداد.
- مذكرة تحديد بداية النشاط.

رابعاً: علي المأمورية استكمال الإجراءات القانونية لربط وتحصيل الضريبة مع التأكيد علي ضرورة الرجوع إلي البرنامج المميكن المعد مركزيا لحصر هذه التصرفات للحصول علي تقرير من البرنامج يوضح التصرفات التي قام الممول بها حتى تاريخ المحاسبة، وفي حالة تعدد أماكن التصرفات الخاصة بنفس الممول يتم تحديد المأمورية المختصة وفقا للقواعد المحددة بالقانون ٩١ لسنة ٢٠٠٥ وتعديلاته وللائحة التنفيذية.

خامساً: تقوم الإدارة المركزية لبرامج التحصيل والاستفسارات والوحدات التابعة لها بمتابعة قيام مكاتب الشهر العقاري بتطبيق أحكام قانون الضرائب بهذا الخصوص.

علي كافة المناطق الضريبية (ضريبة دخل) والإدارة المركزية للتوجيه والرقابة متابعة تنفيذ أحكام هذا الكتاب الدوري بكل دقة.

والله ولى التوفيق ،،

رئيس
مصلحة الضرائب المصرية

" عبد المنعم السيد مطر"

صـــدر فـــي : ٦ /٤/ ٢٠١٦

ح.ف-مكتب رئيس مصلحة الضرائب المصرية/٢٠١٦/١/١٨-م الكتب وتعليمات