تعليمات تنفيذية للفحص رقم (٢١) بند ١٩٩ لسنة ٢٠٠٤

بشـــأن

أسس المحاسبة الضريبية لنشاط الاستثمار العقاري

سبق أن أصدرت المصلحة التعليمات التنفيذية للفحـص رقـم ٨ لسـنة ١٩٩٧ بشأن القواعد والأسس المحاسبية الخاصة بتحديد صافي الإرباح التي يحققها من يشـيدون أو يشترون عقارات لحسابهم عادة بقصد بيعها ٠

ومن منطلق حرص المصلحة علي مد جسور الثقة والتعاون بينها وبين كافة الممولين ومواكبة المتغيرات التي طرأت علي نشاط الاستثمار العقاري ٠

قامت المصلحة بعمل دراسة شاملة لهذا النشاط شملت الدراسات المقدمة مـن الاتحـاد العام للغرف التجارية المصرية " الشعبة العامة للاستثمار العقاري " والدراسات المقدمة من المأموريات والإطلاع علي عدد من ملفات ممولي النشاط بالمأموريات المختلفة وعقد العديد من الاجتماعات مع ممثلي النشاط بالإتحاد العام للغرف التجارية والتي توجت بالاتفاق معهم بتاريخ ٢٥ / ٣ / ٢٠٠٤ على ما يلي :-

أولا : الحالات الدفترية :-

يقع عبء الإثبات علي المأمورية في حالة عدم الاعتداد بالدفاتر لذا توجه المصلحة نظر المأموريات إلي ضرورة مراعاة ما يلي : -

- الالتزام بتنفيذ التعليمات التنفيذية من المصلحة بشأن عدم إهدار الدفاتر المحاسبية الا لأسباب جدية " أخرها التعليمات رقم ١٨ لسنة١٩٩٧ " ٠
- اعتماد المشتريات أو المصروفات التي تتفق وطبيعة النشاط ولو كانت بدون مستندات خارجية متي جري العرف علي ذلك٠
- خصم جميع التكاليف الواجبة الخصم وفقا لأحكام القانون طالما أن هذه التكاليف تمثل مصروفا فعليا لازما للنشاط سواء لتولد الربح أو لمزاوله النشاط أو للمحافظة علي ممتلكات المنشأة طالما انه يخص سنة المحاسبة و ليس مبالغا فيه٠
- تتم المحاسبة عن ضريبة كسب العمل وفقا للكشوف التي يلتزم أصحاب الأعمال بتقديمها إلي المأمورية المختصة والمبين بـها (أسماء ومحال إقامة ووظائف العاملين لديها / مقدار المرتبات أو المهايا أو الأتعاب) ما لم تثبت المأمورية ما يخالف ذلك٠

ثانيا : أمور يجب مراعاتها عند محاسبة الحالات الدفترية أو المستندية :

☜ يتحقق الإيراد عند البيع " طبقا لمبدأ تحقق الإيرادات "

☜ يحدد ثمن البيع وفقا للثمـن الحقيقي للعقار المبيع في تاريخ البيع ويعتبر الثمن الوارد في عقد البيع " سواء كان مسجل أو غير مسـجل " حقيقيا ما لم تثبت المصلحة أن هذا الثمـن لا يمثل الثمن الحقيقي للعقار.

☜ الحالات التي يتم فيها البيع بالتقسيط لا يعتبر الإيراد محققا إلا بحلول ميعاد استحقاق الإقساط وبقيمة هذه الإقساط .

وتحدد التكلفة علي أساس ما يوازي قيمة الإقساط المستحقة سنويا منسوبا إلي القيمة الإجمالية للبيع وفقا لما يلـــي :-

أ- التكلفة الكلية للوحدات المباعة = التكلفة الكلية للمشروع × عدد الوحدات المباعة / عدد الوحدات الكلية للمشروع

ب- تكلفة الإقساط المستحقة = التكلفة الكلية للوحدات المباعة × قيمة الإقساط المستحقة للوحدات المباعة / القيمة البيعيه الكلية للوحدات المباعة

ثالثا : ضوابط تحديد رقم الأعمال :

في الحالات التقديرية تراعي الضوابط الآتية : -

- عدد الوحدات المباعة يحدد استرشادا بما يلي : -
  - الإطلاع علي الترخيص الصادر للعقار .
  - العقود المبرمة مع حائزي الوحدات .
  - العقود المقدمة لمرفقي المياة والكهرباء .

  مع ضرورة تتبع بيع باقي الوحدات في السنوات التالية .
- سعر بيع الوحدة يحدد استرشادا بالآتي : -
  - القيمة البيعية المحددة بعقد البيع وما يطرأ عليه من تعديلات .
  - لجان التحريات بمكاتب الشهر العقاري .
  - موقع وواجهة ومساحة الوحدة المباعة ومستوي التشطيب

رابعا : الحالات التقديرية :

تراعي الأسس التالية عند المحاسبة : -

[١] رقم الأعمال السنوي : -

يحدد استرشادا بما يلي : -

أ - الضوابط السابق إيضاحها ٠

ب - معاينة العقارات المبنية لتحديد : -

موقع ومساحات العقارات / عدد (طوابق العقار – الوحدات بكل طابق)

عدد ومساحات الوحدات المباعة / نوعية التشطيب (علـي المحـارة – عادي – لوكس٠٠)

ج – مناقشة الممول مناقشة تفصيلية لتحديد : -

طبيعة النشاط / عدد الوحدات المباعة بالعقارات المبنيـة ومسـاحتها ومستوي تشطيبها واثر ذلك علي سعر البيع/ سعر شراء المتر المربع من الأرض الفضاء / نصيب الوحدة المباعة من التكلفة الكلية للعقار/ سـعر بيع الوحدة / نظام البيع (نقدي – بالتقسيط وعدد سنوات التقسـيط) / قيمة الأعمال المسندة لمقاولي البـاطن مـع إيضـاح (أسـمائهم – عناوينهم – ملفاتهم الضريبية – طبيعة العمليات) / هامش الربح ٠

د – الإطلاع علي المستندات التي تتوافر لدي الممول مثل (صور العقود - فواتير الشراء – أجندات – ٠٠٠)

هـ - الإقرارات الضريبيـــــة وإقرارات الثروة للاسترشاد بما ورد بهما

و - بيانات التعامـــــل (الخصم والإضافة – سجل التعاقدات)

[٢] نسبة صافي الربح : -

في حالة سداد القيمة البيعية للوحدات (دفعة واحدة) ١٦ %

في حالة سداد القيمة البيعية للوحدات (بالتقسـيط) ١٨ % إلـي ٢٠ %

(وفقا لعدد سنوات التقسيط)

[٣] الإيرادات الاخـــري : -

يراعي محاسبة المنشأة عن أي إيرادات أخري يثبت مزاولتها مثل نشاط المقاولات٠

خامسا : تراعي الأمور التالية :

- يراعي تطبيق مبدأ استقلال السنوات الضريبية ٠
- تعتبر أسس المحاسبة الواردة بهذا الاتفاق لازمة التطبيق عنـد موافقـة الممول بالمأمورية ٠

- يطبق هذا الاتفاق علي جميع السنوات التي لم تتم المحاسبة عنها وكـذا السنوات التي لم تصبح الضرائب المستحقة عنها نهائية ٠
- في جميع الأحوال إذا لم يوافق الممول علي ما جاء بهذا الاتفـاق فيـتم محاسبته وفق القواعد والأسس المعمول بها قبل هذا الاتفاق
- يعاد النظر في هذا الاتفاق كلما طرأت عليه أية تغيرات جوهرية تؤثر علي هذا النشاط سلبا أو إيجابا ٠
- يلزم تحرير محضر اتفاق بكيفية سداد الضريبة المستحقة من واقـع هـذا الاتفاق وفقا للتعليمات التنفيذية للتحصيل رقم ٤ لسنة ٢٠٠١ ٠

- علي جميع المناطق الضـريبية والإدارة المركزيـة للتوجيـه والرقابـة والإدارات التابعة لها مراعاة تنفيذ المأموريات لهذه التعليمات بكل دقـــة ٠

تحريرا في : ٨ / ٤ / ٢٠٠٤