

تعليمات تنفيذية للفحص رقم (٢١) بند ١٩٩ لسنة ٢٠٠٤ بشأن

أسس المحاسبة الضريبية لنشاط الاستثمار العقاري

سبق أن أصدرت المصلحة التعليمات التنفيذية للفحص رقم ٨ لسنة ١٩٩٧ بشأن القواعد والأسس المحاسبية بتحديد صافي الأرباح التي يحققها من يشيدون أو يشترون عقارات لحسابهم عادة بقصد بيعها .

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

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

أولاً : الحالات الدفترية:

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

- ❖ الإلتزام بتنفيذ التعليمات التنفيذية من المصلحة بشأن عدم إهدار الدفاتر المحاسبية إلا لأسباب جدية " آخرها التعليمات رقم ١٨ لسنة ١٩٩٧ " .
- ❖ اعتماد المشتريات أو المصروفات التي تتفق وطبيعة النشاط ولو كانت بدون مستندات خارجية متي جري العرف علي ذلك .
- ❖ خصم جميع التكاليف الواجبة الخصم وفقا لأحكام القانون طالما أن هذه التكاليف تمثل مصروفا فعليا لازما للنشاط سواء لتولد الربح أو لمزاولة النشاط أو للمحافظة علي ممتلكات المنشأة طالما انه يخص سنة المحاسبة و ليس مبالغاً فيه .
- ❖ تتم المحاسبة عن ضريبة كسب العمل وفقا للكشوف التي يلتزم أصحاب الأعمال بتقديمها إلي المأمورية المختصة والمبين بها (أسماء ومحال إقامة ووظائف العاملين لديها / مقدار المرتبات أو المهايا أو الأتعاب) ما لم تثبت المأمورية ما يخالف ذلك .

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

- ❖ يتحقق الإيراد عند البيع " طبقا لمبدأ تحقق الإيرادات "
- ❖ يحدد ثمن البيع وفقا للثمن الحقيقي للعقار المبيع في تاريخ البيع ويعتبر الثمن الوارد في عقد البيع " سواء كان مسجلا أو غير مسجل " حقيقيا ما لم تثبت المصلحة أن هذا الثمن لا يمثل الثمن الحقيقي للعقار .
- ❖ الحالات التي يتم فيها البيع بالتقسيط لا يعتبر الإيراد محققا إلا بحلول ميعاد إستحقاق الأقساط وقيمة هذه الأقساط.
- وتحدد التكلفة علي أساس ما يوازي قيمة الأقساط المستحقة سنويا منسوبا إلي القيمة الإجمالية للبيع وفقا لما يلي :

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

ب- تكلفة الأقساط المستحقة = التكلفة الكلية للوحدات المباعة × قيمة الأقساط المستحقة للوحدات المباعة ÷ القيمة البيعية الكلية للوحدات المباعة

ثالثا : ضوابط تحديد رقم الأعمال : في الحالات التقديرية تراعي الضوابط الآتية :

❖ عدد الوحدات المباعة يحدد إسترشادا بما يلي :

- الإطلاع علي الترخيص الصادر للعقار.
- العقود المبرمة مع حائزي الوحدات.
- العقود المقدمة لمرفقى المياة والكهرباء.
- مع ضرورة تتبع بيع باقي الوحدات في السنوات التالية.

❖ سعر بيع الوحدة يحدد إسترشادا بالآتي :

- القيمة البيعية المحددة بعقد البيع وما يطرأ عليه من تعديلات.
- لجان التحريات بمكاتب الشهر العقاري.
- موقع وواجهة ومساحة الوحدة المباعة ومستوي التشطيب.

رابعاً : الحالات التقديرية : تراعي الأسس التالية عند المحاسبة :

[١] رقم الأعمال السنوي : يحدد إسترشادا بما يلي :

- أ - الضوابط السابق إيضاحها.
- ب - معاينة العقارات المبنية لتحديد :
موقع ومساحات العقارات / عدد (طوابق العقار - الوحدات بكل طابق) عدد ومساحات
الوحدات المباعة / نوعية التشطيب (علي المحارة - عادى - لوكس ٠٠)
- ج - مناقشة الممول مناقشة تفصيلية لتحديد :
طبيعة النشاط / عدد الوحدات المباعة بالعقارات المبنية ومساحتها ومستوي تشطيبها وأثر ذلك
علي سعر البيع/ سعر شراء المتر المربع من الأرض الفضاء / نصيب الوحدة المباعة من
التكلفة الكلية للعقار/ سعر بيع الوحدة / نظام البيع (نقدي - بالتقسيط وعدد سنوات التقسيط
(/ قيمة الأعمال المسندة لمقاولي الباطن مع إيضاح (أسمائهم - عناوينهم - ملفاتهم
الضريبية - طبيعة العمليات) / هامش الربح.
- د - الإطلاع علي المستندات التي تتوافر لدي الممول مثل (صور العقود - فواتير الشراء
- أجندات - ٠٠٠)
- هـ - الإقرارات الضريبية وإقرارات الثروة للإسترشاد بما ورد بهما.
- و - بيانات التعامل (الخصم والإضافة - سجل التعاقدات) .

[٢] نسبة صافي الربح : -

- في حالة سداد القيمة البيعية للوحدات (دفعة واحدة) ١٦ %
في حالة سداد القيمة البيعية للوحدات (بالتقسيط) ١٨ % إلي ٢٠ %
(وفقا لعدد سنوات التقسيط)

[٣] الإيرادات الاخرى : -

يراعي محاسبة المنشأة عن أي إيرادات أخرى يثبت مزاولتها مثل نشاط المقاولات .

خامسا : تراعي الأمور التالية :

- ❖ يراعي تطبيق مبدأ إستقلال السنوات الضريبية.
 - ❖ تعتبر أسس المحاسبة الواردة بهذا الإتفاق لازمة التطبيق عند موافقة الممول بالمأمورية.
 - ❖ يطبق هذا الإتفاق علي جميع السنوات التي لم تتم المحاسبة عنها وكذا السنوات التي لم تصبح الضرائب المستحقة عنها نهائية.
 - ❖ في جميع الأحوال إذا لم يوافق الممول علي ما جاء بهذا الإتفاق فيتم محاسبته وفق القواعد والأسس المعمول بها قبل هذا الاتفاق.
 - ❖ يعاد النظر في هذا الإتفاق كلما طرأت عليه أية متغيرات جوهرية تؤثر علي هذا النشاط سلبا أو إيجابا.
- يلزم تحرير محضر إتفاق بكيفية سداد الضريبة المستحقة من واقع هذا الإتفاق وفقا للتعليمات التنفيذية للحصول رقم ٤ لسنة ٢٠٠١ .
- علي جميع المناطق الضريبية والإدارة المركزية للتوجيه والرقابة والإدارات التابعة لها مراعاة تنفيذ المأموريات لهذه التعليمات بكل دقة .

تحريرا في : ٢٠٠٤/٤/٨