

- ١- لماذا تقدمت الحكومة بهذا القانون في هذا التوقيت؟
- ٢- ما هي مشاكل القانون الحالي؟
- ٣- ما هي فلسفة القانون الجديد؟
- ٤- ما هو الفرق بين القانون السابق والقانون الحالي؟
- ٥- ما هي العقارات التي ستتحمل بالضريبة في القانون الجديد؟
- ٦- ماذا يقصد بالعقار في القانون؟ هل هو المبنى بالكامل أما كل وحدة سكنية فيه؟
- ٧- ما هي نسبة الضريبة في القانون الجديد؟
- ٨- كيف يتم حساب العبء الضريبي في القانون الجديد؟
- ٩- هل هناك حدود للإعفاء في هذا القانون؟
- ١٠- ما هي الإعفاءات التي أبقى عليها القانون الجديد؟
- ١١- ما هي العقارات المعفاة من هذه الضريبة؟
- ١٢- من هو المكلف بأداء الضريبة في هذا القانون؟ هل هو المالك أم المستأجر؟
- ١٣- ما هو موقف المالك المقيم في عقاره من هذا القانون؟
- ١٤- ما هو موقف من يملك منزل عائلي له ولأولاده من هذه الضريبة؟
- ١٥- ما هو وضع من يمتلك أكثر من عقار؟
- ١٦- ما هو وضع العقارات المؤجرة بإيجارات قديمة؟
- ١٧- هل تخضع لهذه الضريبة الوحدات السكنية التي تتولى بناؤها جمعيات تعاونية؟
- ١٨- هل ستخضع للضريبة تلك الوحدات التي لم يكتمل بناؤها ولا زالت تحت الإنشاء؟
- ١٩- هل تخضع للضريبة الوحدات السكنية غير المشغولة؟
- ٢٠- ما هو موقف العقارات التي يتم إيجارها مفروشة ويتم سداد ضريبة دخل عن إيجارها؟
- ٢١- ما هو موقف الأراضي الفضاء المسورة من هذه الضريبة؟
- ٢٢- ما هو موقف الحدائق والأراضي الملحقة بالعقارات من هذه الضريبة؟
- ٢٣- هل تخضع لهذه الضريبة الوحدات المستخدمة في أغراض تجارية أو صناعية؟
- ٢٤- ما هي الأعباء الضريبية على المنشآت الصناعية في هذا القانون؟

٢٥- ما هي الجهة التي ستتولى تقدير القيمة الايجارية للعقارات ؟

٢٦- ما هي أسس تقدير هذه القيمة ؟

٢٧- هل هناك ما يضمن أن تكون القيمة الايجارية المقدره قيمة عادلة ؟
وهل يمكن الاعتراض عليها إذا تضمنت أى مبالغة ؟

٢٨- ما هي المدة التي سيظل التقدير سارى خلالها ؟ وما هي المعايير التي تم تحديد هذه المدة على أساسها؟

٢٩- ما هي الحالات التي تنتهى فيها العلاقة بين الممول والمصلحة ؟

٣٠- ماذا عن انتقال العقار إلى مالك جديد ؟

٣١- كيف يتم حماية الممول عند إعادة تقييم العقار ؟

٣٢- كيف سيتم التعامل مع من لا تتيح له ظروفه الاجتماعية سداد الضريبة العقارية المستحقة على عقاره ؟

٣٣- كيف يتعامل القانون الجديد مع أصحاب العقارات التي لم يسبق تسجيلها لدى مصلحة الضرائب العقارية ؟

٣٤- ما هو موقف القانون الجديد من المنازعات القائمة حالياً حول الضريبة العقارية ؟

٣٥- كيف يتعرف الممول على نتيجة تقييم عقاره ؟

٣٦- متى يستحق سداد الضريبة العقارية ؟

٣٧- هل أجاز القانون تقسيط الضريبة ؟

٣٨- أين سيتم سداد الضريبة العقارية ؟

٣٩- كيف يتم خصم المبالغ المدفوعة لحساب الضريبة على العقارات المبنية من ضريبة الدخل المفروضة على إيرادات الثروة العقارية ؟

٤٠- كيف يتم التعامل مع من يتأخر عن سداد هذه الضريبة ؟

٤١- ما هي العقوبات التي يتضمنها القانون على من لا يلتزم بأحكامه ؟

٤٢- ماذا قدم القانون الجديد لتحسين العلاقة بين الممول والمصلحة ؟

٤٣- هل القيمة الايجارية (وعاء الضريبة) فى هذا القانون هي ذاتها للإيجارات الجديدة ؟

1- لماذا تقدمت الحكومة بهذا القانون فى هذا التوقيت ؟

تقدمت الحكومة بهذا القانون فى هذا التوقيت لأنه لا يضيف أعباء جديدة على محدودى ومتوسطى الدخل . فضلاً عن أنه يعتمد على فلسفة تحميل القادر بعبء الضريبة لصالح غير القادر أى إرساء مبدأ العدالة الضريبية والمساواة الذى كفله الدستور وهذا التوقيت بالذات لأن هناك خطة موضوعة من قبل الدولة للإصلاح الضريبى نفذ منها الجزء الخاص بتشريعات الضرائب على الدخل والجمارك ثم قانون الضريبة على العقارات المبنية وباقى التشريعات تلى ذلك فى حينها .

٢- ما هى مشاكل القانون الحالى ؟

القانون ٥٦ لسنة ١٩٥٤ توجد به تشوهات عديدة منها على سبيل المثال لا الحصر أنه يفرض داخل كردونات المدن المعتمدة منذ ١٨٨٤ وعلى البلاد الواردة بالجدول المرافق له وكان نتيجة ذلك أن هناك ما يقرب من ٦٠٪ من العقارات المبنية الموجودة على أرض مصر لا تخضع لهذا القانون مما لا يحقق معه مبادئ العدالة والمساواة بين المواطنين فى الحقوق والالتزامات . كما أن هناك تدخلات كثيرة من تشريعات لا علاقة لها بالضريبة قررت بعض الإعفاءات جعلت فى العقار الواحد وحدات معفاة أحدث وعقارات غير معفاة أقدم منها فى تاريخ الإنشاء . فضلاً عن تعدد الشرائح وفقاً للقيمة الايجارية للحجرة بالوحدة وتتراوح ما بين ١٠٪ وحتى ٤٠٪ من القيمة الايجارية مع التمييز بين سعر الضريبة للسكنى وغير السكنى دون مبرر . وجود مشاكل كثيرة فى التطبيق العملى للقانون الحالى وزاد من صعوبة التنفيذ تعدد التشريعات التى تناولت نفس موضوع الضريبة . مع طول الفترة الزمنية منذ القانون الفارض للضريبة ٥٦ لسنة ١٩٥٤ .

٣- ما هى فلسفة القانون الجديد ؟

- ١ - إدماج منظومة التشريعات الضريبية ذات العلاقة بالضريبة العقارية ضمن المنظومة العامة لقوانين الضرائب والتى استهدفت الحكومة إجراء بعض الإصلاحات بها لتواكب التطورات الاقتصادية المحلية والعالمية .
- ٢ - تدعيم مبدأ المساواة الذى كفله الدستور مع تحقيق العدالة الضريبية .
- ٣ - تلافى مشاكل التطبيق العملى للقوانين الحالية وإيجاد جسر من الثقة المتبادلة بين المكلف بالضريبة وجهة ربط وتحصيل الضريبة .
- ٤ - معالجة التشوهات الموجودة بالتشريعات ذات العلاقة بتلك الضريبة .
- ٥ - مراعاة البعد الاجتماعى والاقتصادى والإنسانى للمكلفين بأداء الضريبة وتعظيم موارد الدولة عند تحديد سعر الضريبة وترشيد الإعفاء منها .

٤- ما هو الفرق بين القانون السابق والقانون الحالى ؟

فى القانون السابق كانت تفرض الضريبة على المدن الواردة بالجدول المرفق بالقانون فقط مع إعادة الحصر والتقدير كل عشر سنوات واحتساب الضريبة بسعر يتراوح ما بين ١٠٪ ، ٤٠٪ من القيمة الايجارية بعد خصم ٢٠٪ مقابل تكاليف الصيانة . مع حد إعفاء (١٨ جنيه) كقيمة ايجارية لجملة عقارات الممول فى السنة مع تدخل العنصر البشرى وخاصة ممثلى جهة ربط وتحصيل الضريبة فى اللجان عند تحديد وعاء الضريبة .

أما القانون الجديد فإنه يطبق على جميع العقارات الموجودة على أرض مصر ويعاد التقدير كل خمس سنوات مع احتساب الضريبة بسعر موحد ١٠٪ من القيمة الايجارية بعد خصم ٣٠٪ مصاريف للسكنى ، ٣٢٪ لغير السكنى وإعفاء الـ ٦٠٠٠ جنيه الأولى من القيمة الايجارية من الضريبة وإخضاع ما زاد عن ذلك للضريبة . وكذا تقليص دور العنصر البشرى فى تحديد القيمة الايجارية (وعاء الضريبة) .

٥- ما هى العقارات التى ستتحمل بالضريبة فى القانون الجديد ؟

جميع العقارات التى ستخضع لأول مرة للضريبة العقارية ستخضع لهذا القانون وهى التى لم يسبق تسجيلها بسجلات ودفاتر الضرائب العقارية وكذا العقارات الخاضعة لأحكام القانون المدنى فى علاقتها الايجارية بين المالك والمستأجر والغير سكنى . وذلك عدا ما قرر المشرع فى هذا القانون عدم خضوعه للضريبة وبمراعاة حالات الإعفاء التى تقررت لبعض العقارات ذات الطبيعة الخاصة من حيث الاستغلال أو التى تقل قيمتها الايجارية السنوية عن ٦٠٠٠ جنيه .

وتجدر الإشارة إلى أن الإيجارات والإعفاءات السابق تقديرها بموجب القوانين المنظمة لتحديد الأجرة مثل القانونين ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، ١٣٦ لسنة ١٩٨١ وما قبلهما سوف تسرى فى ظل هذا القانون إلى أن تنتضى العلاقة الايجارية بإحدى الطرق القانونية .

٦- ماذا يقصد بالعقار فى القانون ؟ هل هو المبنى بالكامل أما كل وحدة سكنية فيه ؟

المقصود بالعقار فى القانون هو كل وحدة سكنية أو غير سكنية فى المبنى وليس المبنى بالكامل .

٧- ما هى نسبة الضريبة فى القانون الجديد ؟

نسبة الضريبة فى القانون الجديد ١٠٪ من القيمة الايجارية السنوية بعد استبعاد ٣٠٪ بالنسبة للسكنى ، ٣٢٪ للغير سكنى مقابل تكاليف وصيانة وبمراعاة حد الإعفاء ٦٠٠٠ جنيه المقرر للسكن .

٨- كيف يتم حساب العبء الضريبي في القانون الجديد ؟

- يتم حساب العبء الضريبي في القانون الجديد على النحو التالي :-
- أ - تحديد القيمة الرأسمالية للعقار ، والتي تبلغ ٦٠٪ من القيمة السوقية له .
 - ب - تقدير القيمة الايجارية السنوية للعقار ، والبالغة ٣٪ من القيمة الرأسمالية له .
 - ج- تقدير وعاء الضريبة ، من خلال استبعاد نسبة ٣٠٪ من القيمة الايجارية السنوية للعقار مقابل مصاريف الصيانة التي يتكبدها المالك .
 - د - استبعاد حد الإعفاء المقرر في القانون للسكنى والبالغ ٦٠٠٠ جنيه سنوياً .
 - هـ- تطبيق سعر الضريبة البالغ ١٠٪ من القيمة الايجارية السنوية الصافية ، التي تم التوصل إليها من الخطوة السابقة .

٩- هل هناك حدود للإعفاء في هذا القانون ؟

- نعم يوجد حد للإعفاء في هذا القانون حيث تضمنت المادة (١٨) منه إعفاء من الضريبة لكل وحدة في عقار مستعملة في أغراض السكن تقل قيمتها الايجارية السنوية عن (٦٠٠٠ جنيه) على أن يخضع ما زاد للضريبة .

١٠- ما هي الإعفاءات التي أبقى عليها القانون الجديد ؟

- أبقى القانون الجديد على الإعفاءات المقررة للعقارات المبنية الخاضعة لنظم تحديد الأجرة وفقاً لأحكام القانونيين رقمي ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، ١٣٦ لسنة ١٩٨١ والقوانين الخاصة بإيجار الأماكن الصادرة قبلهما إلى أن يعاد التقدير لتلك العقارات فور انقضاء العلاقة الايجارية بإحدى الطرق القانونية .
- بالإضافة لبعض الإعفاءات النوعية لبعض العقارات كمقار الأحزاب والنقابات ومراكز الشباب والرياضة الخ .

١١- ما هي العقارات المعفاة من هذه الضريبة ؟

- بخلاف الإعفاء للوحدات السكنية التي تقل قيمتها الايجارية عن ٦٠٠٠ جنيه تعفى أيضا :-
- ١ - الأبنية المملوكة للجمعيات والمنظمات العمالية المسجلة والمخصصة لمكاتب إدارتها .
 - ٢ - المؤسسات التعليمية والمستشفيات والمستوصفات والملاجيء والمبرات .
 - ٣ - المقار المملوكة للأحزاب السياسية والنقابات المهنية .
 - ٤ - الأحواش ومباني الجبانات .
 - ٥ - أبنية مراكز الشباب والرياضة .
 - ٦ - الأبنية المملوكة للجهات الحكومية الأجنبية بشرط المعاملة بالمثل .
 - ٧ - العقارات المخصصة لمنفعة الأراضي الزراعية المحيطة بها .
 - ٨ - الدور المخصصة لاستخدامها في مناسبات اجتماعية دون استهداف الربح .

١٢- من هو المكلف بأداء الضريبة فى هذا القانون ؟ هل هو المالك أم المستأجر ؟

المكلف بأداء الضريبة كما عرفه القانون فى المادة (٢) هو مالك العقار المبنى أو من له عليه حق عينى بالانتفاع أو بالاستغلال ، سواء كان شخصاً طبيعياً أو اعتبارياً ، ويكون الممثل القانونى للشخص الاعتبارى أو للشخص الطبيعى غير كامل الأهلية مكلفاً بأداء الضريبة نيابة عن من يمثله . وعلى ذلك فإن المستأجر غير مكلف بأداء الضريبة ولكن فى حالة امتناع المالك عن السداد يكون المستأجر مسئول بالتضامن مع المالك فى سدادها فى حدود الأجرة المستحقة عليه للمالك وايصال السداد يعد ايصالاً للأجرة المدفوعة من المستأجر للمالك .

١٣- ما هو موقف المالك المقيم فى عقاره من هذا القانون ؟

القانون لم يفرق بين المالك المقيم فى عقاره والمالك المؤجر للعقار ملكه للغير – وفى حالة إقامة المالك فى عقار ملكه لا يخرج موقفه عن أحد الفروض الآتية :-

- ١ - مالك مقيم فى عقار ملكه فى ظل قوانين سابقة ومحدد له قيمة ايجارية ومستفيد من إعفاءات مقررمة وفقاً لتلك القوانين فيظل مستفيد منها إلى أن يتصرف فى العقار أو يقوم بتأجيره للغير فيخضع فى هذه الحالة للقانون الجديد .
- ٢ - مالك مقيم فى عقار وخضع فعلاً لأحكام القانون الجديد وقدرت له قيمة ايجارية تقل عن ٦٠٠٠ جنية فى السنة فإنه معفى من أداء الضريبة .
- ٣ - مالك مقيم فى عقار خاضع لأحكام القانون الجديد وزادت القيمة ايجارية التى حددتها اللجان المختصة عن حد الإعفاء ٦٠٠٠ جنية فإن ما زاد عن حد الإعفاء سوف يخضع للضريبة بنسبة ١٠٪ .

١٤- ما هو موقف من يملك منزل عائلى له ولأولاده من هذه الضريبة ؟

من يملك منزل عائلى له ولأولاده وثابت ملكيته له فقط فإذا كان هذا العقار وحدة سكنية واحدة وخضع للقانون الجديد سوف يحاسب ضريبياً عنه كوحدة سكنية واحدة بمراعاة حد الإعفاء ٦٠٠٠ جنية . أما إذا كان المنزل عبارة عن عدد من الوحدات السكنية فتحاسب ضريبياً كل وحدة على حدة بمراعاة حد الإعفاء لكل وحدة (٦٠٠٠ جنية) .

١٥- ما هو وضع من يمتلك أكثر من عقار ؟

إذا كانت العقارات متعددة الوحدات أو كل عقار وحدة سكنية أو غير سكنية فقط فيحاسب ضريبياً عن كل وحدة على حدة وتستفيد كل وحدة بحد الإعفاء (٦٠٠٠ جنية) عدا غير السكنى .

١٦- ما هو وضع العقارات المؤجرة بإيجارات قديمة؟

العقارات المؤجرة بإيجارات قديمة خضعت من قبل لأحكام القانون ٥٦ لسنة ١٩٥٤ وتعديلاته وتمتعت بالإعفاءات التي قررتها قوانين تنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر كالقانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، ١٣٦ لسنة ١٩٨١ وما قبلهما ومن ثم تسرى القيمة الايجارية والإعفاءات السابقة تقديرها لها وتمتعها بها عليها في ظل العمل بالقانون الجديد إلى تنقضى العلاقة الايجارية بإحدى الطرق القانونية .

١٧- هل تخضع لهذه الضريبة الوحدات السكنية التي تتولى بناؤها جمعيات تعاونية؟

جميع العقارات خاضعة للضريبة ومربوطة بها عدا ما حدده المشرع وقرر عدم خضوعه أو إعفاؤه من الضريبة . وطالما أن الوحدات التي قامت ببنائها الجمعيات التعاونية للسكنى فهي خاضعة للضريبة وبالنسبة لقيمتها الايجارية فإنه يمكن أن تستفيد من حد الإعفاء إذا قل الايجار السنوى للوحدة عن ٦٠٠٠ جنية وما زاد يخضع للضريبة .

١٨- هل ستخضع للضريبة تلك الوحدات التي لم يكتمل بناؤها ولا زالت تحت الإنشاء؟

حدد المشرع فى المادة (٨) من القانون العقارات المبنية التي تفرض عليها الضريبة سواء كانت تامة ومشغولة أو تامة وغير مشغولة أو مشغولة على غير إتمام . وطالما أن الوحدة لازالت تحت الإنشاء ولم تشغل فإنه لا تفرض عليها الضريبة .

١٩- هل تخضع للضريبة الوحدات السكنية غير المشغولة؟

نص المشرع صراحة على فرض الضريبة على الوحدات التامة وغير مشغولة .

٢٠- ما هو موقف العقارات التي يتم ايجارها مفروشة ويتم سداد ضريبة دخل عن ايجارها؟

هذه الوحدات المفروشة إذا ما زادت قيمتها الايجارية السنوية التي قدرتها اللجان عن ٦٠٠٠ جنية فإن ما زاد يخضع للضريبة وطبقاً للمادة (٤٥) من قانون الدخل الصادر بالقانون ٩١ لسنة ٢٠٠٥ المعدلة وفقاً لهذا القانون تستنزل الضريبة على العقارات المبنية التي سددها الممول من ضريبة الدخل إذا كانت أقل من ضريبة الدخل .

٢١- ما هو موقف الأراضى الفضاء المسورة من هذه الضريبة؟

طبقاً لأحكام البند (ب) من المادة (٩) من القانون فإن الأراضى تعتبر فى حكم العقارات المبنية ومن ثم تخضع للضريبة إذا كانت مستغلة سواء كانت ملحقة بالمبانى أو مستقلة عنها ، مسورة أو غير مسورة .

٢٢- ما هو موقف الحدائق والأراضي الملحقة بالعمارات من هذه الضريبة ؟

الحدائق والأراضي الملحقة بالعمارات تعد من العوامل المؤثرة فى تحديد القيمة الايجارية السنوية لوحدات العمارة وتراعيها اللجان عند تحديد القيمة الايجارية (وعاء الضريبة) أما إذا كانت مستغلة سواء كانت ملحقة بالمبنى أو مستقلة عنها بأى نوع من أنواع الاستغلال فتخضع بذاتها للضريبة .

٢٣- هل تخضع لهذه الضريبة الوحدات المستخدمة فى أغراض تجارية أو صناعية ؟

نعم الوحدات المستخدمة فى أغراض تجارية أو صناعية تخضع للضريبة بسعر ١٠٪ بعد خصم نسبة ٣٢٪ مقابل مصاريف صيانة وبدون تمتع بالإعفاء المقرر (٦٠٠٠ جنيه) .

٢٤- ما هى الأعباء الضريبية على المنشآت الصناعية فى هذا القانون ؟

يحتسب العبء الضريبى لتلك المنشآت وفقاً للخطوات التالية :-

- ١ - تحديد المساحة الكلية للمنشأة وتحديد المساحة التى تشغلها المبنى بواقع ٦٠٪ من جملة المساحة .
- ٢ - تقدير القيمة المحسوبة للمبنى من خلال ضرب سعر متر الأرض وقت الشراء فى المساحة التى تم تحديدها فى الخطوة السابقة .
- ٣ - تقدير القيمة الايجارية السنوية للمنشأة بواقع ٣٪ من القيمة المحسوبة للمبنى .
- ٤ - تحديد وعاء الضريبة بعد استبعاد ٣٢٪ من القيمة الايجارية السنوية كمصاريف صيانة .
- ٥ - تطبيق سعر الضريبة بواقع ١٠٪ من صافى القيمة الايجارية الذى تم التوصل إليه من الخطوة السابقة وبدون إعفاءات .

٢٥- ما هى الجهة التى ستتولى تقدير القيمة الايجارية للعمارات ؟

تتولى تقدير القيمة الايجارية لجان تسمى (لجان الحصر والتقدير) تشكل برئاسة مندوب عن مصلحة الضرائب العقارية ، وعضوية مندوب من كل من وزارتي المالية والإسكان واثنين من المكلفين بأداء الضريبة فى نطاق اختصاص كل لجنة يختارهما المحافظ بناء على ترشيح المجلس الشعبى المحلى للمحافظة .

٢٦- ما هى أسس تقدير هذه القيمة ؟

تقدر القيمة الايجارية على أساس تقسيم العمارات المبنية نوعياً فى ضوء مستوى البناء والموقع الجغرافى والمرافق المتصلة بها ومن خلال بيانات الإقرار المقدم من المكلف وبيانات الحصر التى تأتى بها اللجان من خلال المعاينة على الطبيعة والتى تتدفق جميعها فى نماذج رياضية موجودة على الحاسبات الآلية لينتج عنها القيمة الايجارية (وعاء الضريبة) والتى يمكن حساب الضريبة منها .

٢٧- هل هناك ما يضمن أن تكون القيمة الايجارية المقدرة قيمة عادلة ؟
وهل يمكن الاعتراض عليها إذا تضمنت أى مبالغة ؟

نعم فتشكيل لجان الحصر والتقدير والممثل فيه اثنين من الأهالى وعضو من وزارة الإسكان أصبحت الأغلبية بعيدة عن جهة ربط وتحصيل الضريبة . هذا فضلاً عن أن التقدير يخضع لنماذج رياضية محددة سلفاً لا تستطيع اللجنة التدخل فى نتائجها النهائية. كما أنه يمكن للمكلف الاعتراض عليها إذا تضمنت من وجهة نظره أى مبالغة من خلال الطعن أمام لجان الطعن ، ثم اللجوء إلى القضاء إذا أقتضى الأمر ذلك .

٢٨- ما هى المدة التى سيظل التقدير سارى خلالها ؟ وما هى المعايير التى تم تحديد هذه المدة على أساسها ؟

المدة التى سيظل التقدير سارى خلالها هى خمس سنوات يعاد بعدها التقدير وقد حددت هذه المدة لملاحقة التغيرات الاقتصادية المطردة كما أنها فترة زمنية تتناسب مع أوضاع سوق العقارات فى مصر بما يضمن عدم تزايد الفجوة بشكل واسع بين العقارات خلال التقديرات المتتالية .

٢٩- ما هى الحالات التى تنتهى فيها العلاقة بين الممول والمصلحة ؟

إذا أصبح المكلف من غير المخاطبين بأحكام القانون وكمثال إذا أصبح غير مالك وليس عليه أية مديونية لصالح المصلحة .

٣٠- ماذا عن انتقال العقار إلى مالك جديد ؟

ينتقل التكاليف بأداء الضريبة المستحقة على العقار من المالك القديم إلى المالك الجديد .

٣١- كيف يتم حماية الممول عند إعادة تقييم العقار ؟

إن القانون الجديد يحمى المكلف من أية زيادة ناتجة عن إعادة التقييم فقد نص صراحة على ألا يجوز أن يترتب على إعادة التقدير كل خمس سنوات عن ٣٠٪ للوحدات السكنية و ٤٥٪ للوحدات غير السكنية .

٣٢- كيف سيتم التعامل مع من لا تتيح له ظروفه الاجتماعية سداد الضريبة العقارية المستحقة على عقاره؟

نص القانون صراحة فى مادته (٢٩) على أن تتحمل الخزانة العامة الضريبة المستحقة على المكلف بأدائها وفقاً لأحكام هذا القانون وذلك إذا طرأت تغيرات اجتماعية على المكلف أو ورثته من شأنها عدم القدرة على الوفاء بدفع الضريبة .

٣٣- كيف يتعامل القانون الجديد مع أصحاب العقارات التي لم يسبق تسجيلها لدى مصلحة الضرائب العقارية؟

لبناء علاقة تقوم على الثقة بين المجتمع الضريبي والمصلحة فقد نص القانون صراحة على إعفاء المكلفين غير المسجلين بأجهزة الضرائب العقارية من سداد أى أعباء ، تترتب على الضريبة عن السنوات السابقة ، بشرط التقدم بإقرارات عن عقاراتهم خلال سنة من تاريخ العمل بهذا القانون لمحاسبته ضريبياً بأثر فوري وليس بأثر رجعي .

٣٤- ما هو موقف القانون الجديد من المنازعات القائمة حالياً حول الضريبة العقارية؟

يفسح القانون الجديد المجال أمام المكلفين بأداء الضريبة لإنهاء النزاعات القضائية القائمة بينهم وبين المصلحة والتي تتعلق بالخلاف حول تقدير القيمة الايجارية للعقار فى مقابل أداء نسب من الضريبة منصوص عليها فى القانون تتراوح ما بين ١٠٪ ، ٢٠٪ حسب القيمة الايجارية والضريبة ، هذا فضلاً عن إنقضاء الخصومة فى الدعاوى المتنازع عليها إذا كانت القيمة الايجارية محل النزاع لا تجاوز ٢٠٠٠ جنية .

٣٥- كيف يتعرف الممول على نتيجة تقييم عقاره؟

سوف يتم الإعلان عن نتيجة التقييم للقيمة الايجارية السنوية للعقار التي تقررها اللجان فى الأماكن العامة بكل منطقة والتي يتردد عليها جموع المواطنين كما ينشر بالجريدة الرسمية عن إتمام هذه التقديرات . والأهم من ذلك كله هو أن القانون قد ألزم الجهة الإدارية بإخطار المكلف بتلك التقديرات بكتاب موصى عليه بعلم الوصول على العنوان الثابت بمأمورية الضرائب العقارية أو بالإقرار المقدم منه .

٣٦- متى يستحق سداد الضريبة العقارية؟

تستحق الضريبة العقارية وفقاً لهذا القانون اعتباراً من أول يناير للسنة التالية التي تبدأ فيها إجراءات الربط .

٣٧- هل أجاز القانون تقسيط الضريبة؟

: تحصل الضريبة على قسطين متساويين الأول حتى نهاية شهر يونيه والثانى حتى نهاية شهر ديسمبر من ذات السنة ، ويجوز للمكلف سدادها بالكامل فى ميعاد سداد القسط الأول.

٣٨- أين سيتم سداد الضريبة العقارية ؟

يكون دين الضريبة وفقاً لهذا القانون واجب الأداء فى مقر مديريات الضرائب العقارية بالمحافظات والمأموريات التابعة لها دون حاجة إلى مطالبة فى مقر المدين .

٣٩- كيف يتم خصم المبالغ المدفوعة لحساب الضريبة على العقارات المبنية من ضريبة الدخل المفروضة على إيرادات الثروة العقارية ؟

على المكلف التوجه بقسيمة سداد الضريبة على العقارات المبنية إلى مأمورية الضرائب المصرية المختصة لاستئصال قيمة تلك الضريبة من وعائه الضريبي الخاص به .

٤٠- كيف يتم التعامل مع من يتأخر عن سداد هذه الضريبة ؟

ينص القانون الجديد على أن يستحق مقابل تأخير على المبالغ التى لم يتم أدائها من الضريبة ويحسب مقابل التأخير على أساس سعر الائتمان والخصم الذى يعلنه البنك المركزى فى الأول من يناير مضافاً إليه ٢٪ وذلك عن فترة التأخير .

٤١- ما هى العقوبات التى يتضمنها القانون على من لا يلتزم بأحكامه ؟

قرر المشرع فى القانون عقوبة عبارة عن غرامة تتراوح ما بين ٢٠٠ و ٢٠٠٠٠ جنيه فى حالة الامتناع عن تقديم الإقرار أو تقديمه متضمناً بيانات غير صحيحة .
أما بالنسبة لحالات التهرب الضريبي فسوف يعاقب المتهرب بغرامة تتراوح ما بين ١٠٠٠ و ٥٠٠٠ جنيه بالإضافة إلى تعويض يعادل مثل الضريبة التى لم يتم أدائها .

٤٢- ماذا قدم القانون الجديد لتحسين العلاقة بين الممول والمصلحة ؟

الفكرة الرئيسية للتشريعات الضريبية ومنها هذا القانون استندت إلى فكر مستنير استهدف إرساء دعائم الثقة والشفافية بين المكلفين والإدارة الضريبية مع خلق توازن بين أطراف المنظومة الضريبية وإعطاء الفرصة للمكلفين للاندماج فى هذه المنظومة وذلك من خلال ما يلى :-

١ - افتراض الصدق عند قيام المكلف بتقديم إقراره الضريبي والأخذ بما يحتويه الإقرار من بيانات إلى أنه يثبت العكس .

٢ - مشاركة المكلفين بما يعادل النصف فى لجان الحصر والتقدير والطعن لمزيد من الحيادية مع إخطار المكلفين بالتقديرات لإتاحة الفرصة للطعن .

٣ - تطوير آليات الطعن على قرارات اللجان فى الحالات التى يشعر فيها الممول بعدم حيادية تقديرات الضريبة المستحقة عليه من خلال لجان الطعن وتقليل الاتجاه للطعن أمام القضاء .

٤ - تطبيق نظام العفو الضريبي عما سلف وإنهاء النزاعات الإدارية والقضائية وبداية صفحة جديدة بين المكلفين والمصلحة مع بداية تنفيذ أحكام القانون الجديد وذلك بإنهاء كافة النزاعات السابقة على القانون .

٤٣- هل القيمة الايجارية (وعاء الضريبة) فى هذا القانون هى ذاتها الإيجارات الجديدة ؟

هناك اختلاف كبير بين الاثنين حيث أن الإيجارات الجديدة لعلاقة إيجاريه بين المالك والمستأجر يحكمها القانون ٤ لسنة ١٩٩٦ . وتطبق بشأن أحكام القانون المدنى وتسرى عليها نصوص وأحكام ومبادئ القانون المدنى مثل (العقد شريعة المتعاقدين) من حيث القيمة الايجارية المتفق عليها فى العقد المبرم بين المالك والمستأجر ومدة العقد وكلها تكون رضائية بين طرفى العقد بحيث يمكن زيادة القيمة الايجارية فى أى وقت حسبما يتراءى للمالك والمستأجر .

أما بالنسبة للقيمة الايجارية فى هذا القانون فتحددها لجان الحصر والتقدير بمراعاة الأسس الواردة فى القانون ولائحته التنفيذية والتي ستكون أقل من القيمة الايجارية المتفق عليها بين المالك والمستأجر . فهى قيمة إيجاريه حكمية واقتراضية بقصد تحديد وعاء الضريبة تمهيداً لاحتسابها وليس معيار لتنظيم العلاقة بين المالك والمستأجر .