

بسم الله الرحمن الرحيم



جمهورية مصر العربية
مجلس الدولة

رئيس الجمعية العمومية لقسمى القوى والتشريع
المستشار النائب الأول لرئيس مجلس الدولة

٤١٣	رقم التبليغ:
٢٠١٨ / ٣٠ / ٥٥	تاريخ:
٤٣٨٩٦٢٢	ملف رقم:

السيدة الأستاذة/ رئيس مجلس إدارة صندوق ضمان ودعم

نشاط التمويل العقاري

تحية طيبة وبعد . . .

فقد اطلعنا على كتابكم المؤرخ ٢٠١٥/٣/٢ بشأن النزاع القائم بين مصلحة الضرائب العقارية وصندوق ضمان ودعم نشاط التمويل العقاري بخصوص خصوص مقر الصندوق الكائن بالطابق الثاني الإداري بالعقار رقم (٤٤-٤٦) شارع الجيزة - الدقى - محافظة الجيزة للضريبة على العقارات المبنية خلال الفترة من ٢٠١٣/٧/١ إلى ٢٠١٤/٦/٣٠ .

وحاصل الواقع - حسبما يبين من الأوراق - أنه بتاريخ ٢٠١٠/٦/٣٠، و ٢٠١٠/١٩، و ٢٠١٠/١٠ مترافقاً مع استأجر صندوق ضمان ودعم نشاط التمويل العقاري من الشركة الدولية للتأجير التمويلي (إنكوليس) مسطхи مبانٍ بالطابق الثاني الإداري بالعقار رقم (٤٤-٤٦) شارع الجيزة - الدقى - محافظة الجيزة، وبالبالغ مساحتها الإجمالية (٢٣٥٢م٢)، و (٤٠٢م٢) لاستغلالهما مقراً إدارياً للصندوق وفقاً لأحكام القانون رقم (٩٥) لسنة ١٩٩٥ في شأن التأجير التمويلي على أن تنتهي مدة الإيجار في غضون عام ٢٠١٥، وتتضمن البند الخامس من عقد الإيجار المبرم بين الطرفين في هذا الشأن التزام الصندوق بقيمة أية ضرائب، أو رسوم، أو عوائد عن المال المؤجر. ولدى قيام مصلحة الضرائب العقارية بمطالبة الشركة الدولية للتأجير التمويلي باداء مبلغ مقداره (٤٠٨٠٠) أربعون ألفاً وثمانمائة جنيه قيمة الضريبة التي تم ربطها على مقر الصندوق عن الفترة من ٢٠١٣/٧/١ إلى ٢٠١٤/٦/٣٠ اعترض الصندوق على ربط تلك الضريبة، على سند من أن مقر الصندوق لا يخضع للضريبة على العقارات المبنية، لكونه مخصصاً لغرض ذي نفع عام، إلا أن مصلحة الضرائب العقارية تمسكت بخضوع مقر الصندوق لهذه الضريبة، على سند من أن هذا المقر



مستأجر من شركة إنكوليس وليس مملوکاً للصندوق، ومن ثم ينتفي مناط عدم الخضوع لتلك الضريبة، لذا طبّلت عرض النزاع على الجمعية العمومية.

ونفيـد: بأن النـزاع عـرض على الجمعـية العمـومـية لـقـسـمي التشـريع بـجـلـسـتها المـعـقدـة فـى ١٤ مـارـس ٢٠١٨ مـ، المـوـافـق ٢٦ جـمـادـى الـآخـرـة ١٤٣٩ هـ؛ فـتـبـيـنـ لها أـنـ المـادـة (٣٥) مـنـ قـانـونـ التـموـيلـ العـقـارـىـ الصـادـرـ بـالـقـانـونـ رـقـمـ (١٤٨) لـسـنةـ ٢٠٠١ تـنـصـ عـلـىـ أـنـ "يـشـأـ صـنـدـوقـ لـضـمـانـ وـدـعـمـ نـشـاطـ التـموـيلـ العـقـارـىـ تـكـوـنـ لـهـ الشـخـصـيـةـ الـاعـتـبارـيـةـ الـعـامـةـ وـيـتـبـعـ الـوزـيرـ المـخـتصـ...ـ"ـ، وـأـنـ المـادـةـ (٨)ـ مـنـ قـانـونـ الضـرـيبـةـ عـلـىـ الـعـقـارـاتـ الـمـبـنـيـةـ الصـادـرـ بـالـقـانـونـ رـقـمـ (١٩٦) لـسـنةـ ٢٠٠٨ تـنـصـ عـلـىـ أـنـ "تـفـرـضـ ضـرـيبـةـ سـنـوـيـةـ عـلـىـ الـعـقـارـاتـ الـمـبـنـيـةـ أـيـاـ كـانـتـ مـادـةـ بـنـائـهـ أـيـاـ كـانـ الغـرـضـ الـذـيـ تـسـتـخـدـمـ فـيـهـ،ـ دـائـمـةـ أـوـ غـيـرـ دـائـمـةـ،ـ مـقـامـةـ عـلـىـ الـأـرـضـ أـوـ تـحـتـهـ أـوـ عـلـىـ الـمـاءـ،ـ مـشـغـلـةـ بـعـوـضـ أـوـ بـغـيـرـ عـوـضـ،ـ سـوـاءـ أـكـانـتـ تـامـةـ وـمـشـغـلـةـ أـوـ تـامـةـ وـغـيـرـ مـشـغـلـةـ أـوـ مـشـغـلـةـ عـلـىـ غـيـرـ إـتـامـ،ـ وـتـحدـدـ الـلـائـحةـ الـتـفـيـذـيـةـ إـجـرـاءـاتـ حـصـرـ الـعـقـارـاتـ الـمـبـنـيـةـ.ـ وـتـسـرـيـ الضـرـيبـةـ عـلـىـ جـمـيعـ الـعـقـارـاتـ الـمـبـنـيـةـ وـمـاـ فـيـ حـكـمـهاـ فـيـ جـمـيعـ إـجـرـاءـاتـ حـصـرـ الـعـقـارـاتـ الـمـبـنـيـةـ.ـ وـتـسـرـيـ الضـرـيبـةـ عـلـىـ جـمـيعـ الـعـقـارـاتـ الـمـبـنـيـةـ وـمـاـ فـيـ حـكـمـهاـ أـنـحـاءـ الـبـلـادـ،ـ وـأـنـ المـادـةـ (١١)ـ مـنـهـ تـنـصـ عـلـىـ أـنـ:ـ "لـاـ تـخـضـعـ لـلـضـرـيبـةـ:ـ (أـ)ـ الـعـقـارـاتـ الـمـبـنـيـةـ الـمـلـوـكـةـ لـلـدـوـلـةـ وـالـمـخـصـصـةـ لـغـرـضـ ذـيـ نـفـعـ عـامـ.ـ وـكـذـاـ الـعـقـارـاتـ الـمـبـنـيـةـ الـمـلـوـكـةـ لـلـدـوـلـةـ مـلـكـيـةـ خـاصـةـ عـلـىـ أـنـ تـخـضـعـ لـلـضـرـيبـةـ مـنـ أـوـلـ الشـهـرـ التـالـيـ لـتـارـيخـ التـصـرـفـ فـيـهـ لـلـأـفـرـادـ أـوـ لـلـأـشـخـاصـ الـاعـتـبارـيـةـ.ـ (بـ)...ـ (جـ)...ـ".ـ

واـسـتـظـهـرـتـ الـجـمـعـيـةـ الـعـمـومـيـةـ مـاـ تـقـدـمـ -ـ وـعـلـىـ مـاجـرـىـ بـهـ إـفـاؤـهـاـ -ـ أـنـ المـشـرـعـ بـمـوجـبـ قـانـونـ الضـرـيبـةـ عـلـىـ الـعـقـارـاتـ الـمـبـنـيـةـ الـمـشـارـ إـلـيـهـ فـرـضـ ضـرـيبـةـ سـنـوـيـةـ عـلـىـ جـمـيعـ الـعـقـارـاتـ الـمـبـنـيـةـ وـمـاـ فـيـ حـكـمـهاـ فـيـ جـمـيعـ أـنـحـاءـ الـبـلـادـ،ـ أـيـاـ كـانـتـ مـادـةـ بـنـائـهـ هـذـهـ الـعـقـارـاتـ،ـ أـوـ الغـرـضـ الـذـيـ تـسـتـخـدـمـ فـيـهـ دـائـمـةـ،ـ أـوـ غـيـرـ دـائـمـةـ،ـ مـقـامـةـ عـلـىـ الـأـرـضـ،ـ أـوـ تـحـتـهـ،ـ أـوـ عـلـىـ الـمـاءـ،ـ مـشـغـلـةـ بـعـوـضـ،ـ أـوـ بـغـيـرـ عـوـضـ،ـ سـوـاءـ أـكـانـتـ تـامـةـ وـمـشـغـلـةـ،ـ أـوـ تـامـةـ وـغـيـرـ مـشـغـلـةـ،ـ أـوـ مـشـغـلـةـ عـلـىـ غـيـرـ إـتـامـ.ـ وـقـدـ أـخـرـجـ المـشـرـعـ الـعـقـارـاتـ الـمـلـوـكـةـ لـلـدـوـلـةـ وـالـمـخـصـصـةـ لـغـرـضـ ذـيـ نـفـعـ عـامـ مـنـ دـائـرـةـ الـخـضـوـعـ لـهـذـهـ لـضـرـيبـةـ،ـ كـمـ أـخـرـجـ مـنـ دـائـرـةـ الـخـضـوـعـ لـهـاـ الـعـقـارـاتـ الـمـبـنـيـةـ الـمـلـوـكـةـ لـلـدـوـلـةـ مـلـكـيـةـ خـاصـةـ حـتـىـ لـوـ لـمـ تـكـنـ مـخـصـصـةـ الـمـنـفـعـةـ الـعـامـةـ عـلـىـ أـنـ تـخـضـعـ هـذـهـ الـعـقـارـاتـ لـلـضـرـيبـةـ مـنـ أـوـلـ الشـهـرـ التـالـيـ لـتـارـيخـ التـصـرـفـ فـيـهـ لـلـأـفـرـادـ،ـ أـوـ لـلـأـشـخـاصـ الـاعـتـبارـيـةـ الـخـاصـةـ،ـ وـعـلـةـ دـعـمـ الـخـضـوـعـ لـلـضـرـيبـةـ فـيـ هـاتـيـنـ الـحـالـتـيـنـ هـيـ مـلـكـيـةـ الـدـوـلـةـ لـلـعـقـارـ الـمـبـنـىـ سـوـاءـ مـلـكـيـةـ عـامـةـ،ـ أـوـ خـاصـةـ،ـ وـلـفـظـ الـدـوـلـةـ فـيـ هـذـاـ الـمـجـالـ يـشـمـلـ جـمـيعـ الـأـشـخـاصـ الـاعـتـبارـيـةـ الـمـكـوـنـةـ لـهـاـ،ـ فـإـذـاـ كـانـ الـعـقـارـ الـمـبـنـىـ غـيـرـ مـلـوـكـةـ لـلـدـوـلـةـ يـنـتـفـيـ مـنـاطـ دـعـمـ الـخـضـوـعـ لـلـضـرـيبـةـ.

وـتـرـتـيـبـاـ عـلـىـ مـاـ تـقـدـمـ،ـ وـلـمـ كـانـ الـثـابـتـ مـنـ الـأـورـاقـ أـنـ مـقـرـ صـنـدـوقـ ضـمـانـ وـدـعـمـ نـشـاطـ التـموـيلـ العـقـارـىـ الـكـائـنـ بـالـطـابـيقـ الـثـانـىـ الـإـدـارـىـ بـالـعـقـارـ رـقـمـ (٤٤ـ٤ـ٦)ـ شـارـعـ الـجـيـزةـ الـمـقـاطـعـةـ الـجـيـزةـ تـمـ اـسـتـئـجارـهـ



من الشركة الدولية للتأجير التمويلي (إنكوليس) بموجب عقد إيجار تنتهي مدتهما في غضون عام ٢٠١٥، وأنه ليس مملوغاً للصندوق، ومن ثم ليس مملوغاً للدولة، ومن ثم ينافي مناط عدم خصوصه الضريبية على العقارات المبنية وفقاً لحكم المادة (١١) من قانون الضريبة على العقارات المبنية المشار إليه، الأمر الذي يضحى معه مسالك مصلحة الضرائب العقارية بربط الضريبة على هذا الطابق خلال الفترة من ٢٠١٣/٧/١ إلى ٢٠١٤/٦/٣٠ قائم على سند صحيح من القانون.

لذك

انتهت الجمعية العمومية لقسمي الفتوى والتشريع، إلى خصوص مقر صندوق ضمان ودعم نشاط التمويل العقاري للضريبة على العقارات المبنية عن الفترة محل المطالبة، وذلك على النحو المبين بالأسباب.

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته

تحريراً في: ٢٠١٨/٣/٥

رئيس
الجمعية العمومية لقسمي الفتوى والتشريع
المستشار /
يحيى أحمد راغب دكروري
نائب الأول لرئيس مجلس الدولة

رئيس
المكتب الفني
المستشار /
مصطفى حسين السيد أبو حسين
نائب رئيس مجلس الدولة

