بسم الله الرحمن الرحيم

جمهورية مصر العربية
مجلس الدولة
رئيس الجمعية العمومية لقسمي الفتوى والتشريع
المستشار النائب الأول لرئيس مجلس الدولة

رقم التبليغ:	٤١٣
بتاريخ:	٢٠١٨/ ٣ / ٢٥

ملف رقم: ٤٣٨٩/٢/٣٢

السيدة الأستاذة/ رئيس مجلس إدارة صندوق ضمان ودعم

نشاط التمويل العقارى

تحية طيبة وبعد...

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

وحاصل الوقائع – حسبما يبين من الأوراق – أنه بتاريخى ٢٠١٠/٦/٣٠، و٢٠١٠/١٠/١٩ استأجر صندوق ضمان ودعم نشاط التمويل العقارى من الشركة الدولية للتأجير التمويلى (إنكوليس) مسطحى مبانٍ بالطابق الثانى الإدارى بالعقار رقم (٤٤-٤٦) شارع الجيزة – الدقى – محافظة الجيزة، والبالغ مساحتهما الإجمالية (٣٥٢م٢)، و(٤٠٢م٢)لاستغلالهما مقرًا إداريًا للصندوق وفقًا لأحكام القانون رقم (٩٥) لسنة ١٩٩٥ فى شأن التأجير التمويلى على أن تنتهى مدة الإيجار فى غضون عام ٢٠١٥، وتضمن البند الخامس من عقدى الإيجار المبرمين فى هذا الشأن التزام الصندوق بقيمة أية ضرائب، أو رسوم، أو عوائد عن المال المؤجر. ولدى قيام مصلحة الضرائب العقارية بمطالبة الشركة الدولية للتأجير التمويلى بأداء مبلغ مقداره (٤٠٨٠٠) أربعون ألفًا وثمانمائة جنيهٍ قيمة الضريبة التى 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 مخصصًا لغرض ذى نفع عام، إلا أن مصلحة الضرائب العقارية تمسكت بخضوع مقر الصندوق لهذه الضريبة، على سند من أن هذا المقر

مستأجر من شركة إنكوليس وليس مملوكًا للصندوق، ومن ثم ينتفى مناط عدم الخضوع لتلك الضريبة، لذا طلبتم عرض النزاع على الجمعية العمومية.

ونفيد: بأن النزاع عُرض على الجمعية العمومية لقسمى التشريع بجلستها المعقودة فى ١٤ من مارس عام ٢٠١٨م، الموافق ٢٦ من جمادى الآخرة عام ١٤٣٩هـ؛ فتبين لها أن المادة (٣٥) من قانون التمويل العقارى الصادر بالقانون رقم (١٤٨) لسنة ٢٠٠١ تنص على أن: "ينشأ صندوق لضمان ودعم نشاط التمويل العقارى تكون له الشخصية الاعتبارية العامة ويتبع الوزير المختص..."، وأن المادة (٨) من قانون الضريبة على العقارات المبنية الصادر بالقانون رقم (١٩٦) لسنة ٢٠٠٨ تنص على أن: "تفرض ضريبة سنوية على العقارات المبنية أيا كانت مادة بنائها وأيا كان الغرض الذي تستخدم فيه، دائمة أو غير دائمة، مقامة على الأرض أو تحتها أو على الماء، مشغولة بعوض أو بغير عوض، سواء أكانت تامة ومشغولة أو تامة وغير مشغولة أو مشغولة على غير إتمام، وتحدد اللائحة التنفيذية إجراءات حصر العقارات المبنية. وتسري الضريبة على جميع العقارات المبنية وما في حكمها في جميع أنحاء البلاد"، وأن المادة (١١) منه تنص على أن: "لا تخضع للضريبة: (أ) العقارات المبينة المملوكة للدولة والمخصصة لغرض ذي نفع عام. وكذا العقارات المبنية المملوكة للدولة ملكية خاصة على أن تخضع للضريبة من أول الشهر التالي لتاريخ التصرف فيها للأفراد أو للأشخاص الاعتبارية. (ب)... (ج)...".

واستظهرت الجمعية العمومية مما تقدم – وعلى ماجرى به إفتاؤها – أن المشرع بموجب قانون الضريبة على العقارات المبنية المشار إليه فرض ضريبة سنوية على جميع العقارات المبنية وما فى حكمها فى جميع أنحاء البلاد، أيا كانت مادة بناء هذه العقارات، أو الغرض الذى تستخدم فيه دائمة، أو غير دائمة، مقامة على الأرض، أو تحتها، أو على الماء، مشغولة بعوض، أو بغير عوض، وسواء أكانت تامة ومشغولة، أو تامة وغير مشغولة، أو مشغولة على غير إتمام. وقد أخرج المشرع العقارات المملوكة للدولة والمخصصة لغرض ذي نفع عام من دائرة الخضوع لهذه لضريبة، كما أخرج من دائرة الخضوع لها العقارات المبنية المملوكة للدولة ملكية خاصة حتى لو لم تكن مخصصة للمنفعة العامة على أن تخضع هذه العقارات للضريبة من أول الشهر التالى لتاريخ التصرف فيها للأفراد، أو الأشخاص الاعتبارية الخاصة، وعلة عدم الخضوع للضريبة فى هاتين الحالتين هى ملكية الدولة للعقار المبنى سواء ملكية عامة، أو خاصة، ولفظ الدولة فى هذا المجال يشمل جميع الأشخاص الاعتبارية المكونة لها، فإذا كان العقار المبنى غير مملوك للدولة ينتفى مناط عدم الخضوع للضريبة.

وترتيبًا على ما تقدم، ولما كان الثابت من الأوراق أن مقر صندوق ضمان ودعم نشاط التمويل العقارى الكائن بالطابق الثانى الإدارى بالعقار رقم (٤٤-٤٦) شارع الجيزة بمحافظة الجيزة تم استئجاره

من الشركة الدولية للتأجير التمويلى (إنكوليس) بموجب عقدى إيجار تنتهى مدتهما فى غضون عام ٢٠١٥، وأنه ليس مملوكًا للصندوق، ومن ثم ليس مملوكًا للدولة، ومن ثم ينتفى مناط عدم خضوعه للضريبة على العقارات المبنية وفقًا لحكم المادة (١١) من قانون الضريبة على العقارات المبنية المشار إليه، الأمر الذى يضحى معه مسلك مصلحة الضرائب العقارية بربط الضريبة على هذا الطابق خلال الفترة من ٢٠١٣/٧/١ إلى ٢٠١٤/٦/٣٠ قائم على سند صحيح من القانون.

لـــذلـــك

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

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته

تحريرًا في: ٢٥ / ٣ / ٢٠١٨

رئيس
المكتب الفني

المستشار/
مصطفى حسين السيد أبو حسين
نائب رئيس مجلس الدولة

رئيس
الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع

المستشار/
يحيى أحمد راغب دكروري
النائب الأول لرئيس مجلس الدولة

مجلس الدولة
الجمعية العمومية لقسمي الفتوى والتشريع