٦/٤/٢٠٠٥

ضرائب عقارية

بسم الله الرحمن الرحيم

مجلس الدولة

الجمعية العمومية لقسمي الفتوى والتشريع

رقم التبليغ :	٤٣٣
بتاريـــخ :	٢٠٠٥/٤/٢٣

ملف رقم : ٧ / ٢ / ٢٤٠

السيد الأستاذ الدكتور / رئيـس جـامعـة حلـوان

تحية طيبة وبعد ،،،

فقد اطلعنا على كتابكم رقم ٢٤٣٥ بتاريـــخ ٢٠٠٣/٥/١٩ الموجه إلى السيد الأستاذ المستشار/ نائب رئيس مجلس الدولة رئيس إدارة الفتوى لوزارات التعليم والتعليم العالي والبحث العلمي والجامعات بشأن طلب إبداء الرأي فى مدى أحقية مأمورية إيرادات حي حلوان فى ربط الضريبة العقارية على الأماكن المؤجرة للغير بالمركز التجاري بالحرم الجامعي بعين حلوان وكذلك بيان ما إذا كانت الجامعة هي التى تتحمل بعبء هذه الضريبة فى حالة فرضها من عدمه .

وحاصل الوقائع – حسبما يبين من الأوراق – أن جامعة حلوان أنشأت وحدة ذات طابع خاص مستقلة فنياً وإدارياً ومالياً ، وأطلقت عليها " المركز التجاري بعين حلوان" واعتبرتها من مراكز الخدمة العامة بالجامعة وذلك بهدف تقديم خدمات للطلبة وأعضاء هيئة التدريس والعاملين بالجامعة وإقامة المعارض وضمت هذه الوحدة عشر كافيتريات وتسعة محلات تجارية وسنترالاً ومحطة تموين وقود وقامت بتأجير هذه الأماكن للغير بموجب عقود إيجار بقيم متفاوتة ، وقد طلبت مأمورية إيرادات حي حلوان بمحافظة القاهرة – بناء على مناقضة من الجهاز المركزي للمحاسبات – من الجامعة عقود إيجار هذه الأماكن لإخضاعها للضريبة على العقارات المبنية فاستطلعتم الرأى من إدارة الفتوى التى عرضت الموضوع على اللجنـــة الثانيـــة لقسم الفتوى التى أحالته إلى الجمعية العمومية لقسمي الفتوى والتشريع للأهمية والعمومية .

ونفـيد أن الموضوع عرض على الجمعية العمومية لقسمي الفتوى والتشريع بجلستها المنعقـدة فى ٦ من أبريل سنة ٢٠٠٥م الموافق ٢٧ من صفر سنة ١٤٢٦هـ فتبين لها أن المادة {١} من القانون رقم ٥٦ لسـنة ١٩٥٤ فى شـأن الضـريبة على العقارات المبنية تنص على أن " تُفرض ضريبة سنوية على العقـارات المبنية أياً كانت مادة بنائها، وأياً كان الغرض الذي تستخدم فيه دائمة أو غير دائمة مقامة على الأرض أو تحـتها أو على الماء مشغولة بعوض أو بغير عوض ....." ، وتنـص المـادة {٦} منـه على أن " علـى كـل مالك أو منتفع بعقار مما تنطبق عليه أحكام المادة (١) أن يقدم .... إقراراً كتابيا فى المواعـيد الآتـية:....." ، وتنص المادة {٧} على أن "....ولا يعفى من تقديم الإقرار أصحاب العقارات أو أصحاب حق الانتفاع عليها إذا سبق لموظفي الحصر والتقدير أن قاموا بإثبات تلك العقارات بدفاترهم أو كانت معفاة من الضريبة طبقا للمادة (٢١) ..... " ، و تنص المـادة {٢١} عـلى أن " تعفـى مـن أداء الضريبة : – (أ) العقارات المملوكة للدولة (ب) العقارات المملوكة لمجالس المديريات والمجالس البلدية والقروية والمحلية المخصصة لمكاتب إداراتها أو للخدمات العامة سواء كانت هذه الخدمات تـؤدى بالمجـان أو بمقابل كمباني عمليات الكهرباء والغاز والمياه والمجارى والإسعـاف و....." وتـنص المادة [٢٦] منه والمعدلة بالقانون رقم ٥٤٩ لسنة ١٩٥٥ على أن " يكون المستأجرون مسئولين بالتضـامن مع أصحاب العقارات عن أداء الضريبة ... بقدر الأجر المستحق عليهم بعد إخطارهم بخطاب موصـى علـيه بعلم الوصول وذلك بغير حاجة إلى إجراءات قضائية أخرى وتعتبر قسائم تحصيل الضريبة وملحقاتها التى تسلم إليهم كإيصال من المالك ....."

كمـا تبين لها أن المادة {٧} من قانون تنظيم الجامعات الصادر بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٢ تنص على أن "الجامعات هيئات عامة ذات طابع علمي وثقافي ، ولكل منها شخصية اعتبارية ..."

واستظهرت الجمعية العمومية مما تقدم – وعلى ما استقر عليه إفتاؤها – أن المشرع فرض ضريبة عينية على العقارات المبنية ، و عدَّد العقارات المعفاة منها وشروط الإعفاء فى كل حالة، ومن بين العقارات المعفـاة تلـك المملوكة للدولة ، والمملوكة لوحدات الإدارة المحلية التى تشغلها كمكاتب لموظفيها سواء للإدارة أو للخدمات العامة ، وعلة الإعفاء فى الحالتين هي ملكية الدولة للعقار سواء كانت ملكية عامـة أو خاصة على أن يكون العقار فى الحالتين مرصوداً للمنفعة العامة ، والدولة فى هذا المجال تشمـل جميـع الأشـخاص الاعتـبارية العامـة كالـوزارات والمصالح والهيئات العامة ووحدات الإدارة المحلية أي جميع الأشـخاص الاعتـبارية العامة المكونة للدولة . فإذا كان المال غير مرصود للمنفعة العامة فلا يستفيد من هـذا الإعفاء .

وقـــد ألزم المشرع المالك والمنتفع بأداء الضريبة على العقار المملوك له أو المنتفع به باعتبار أن لكل منهما حقاً عينياً على العقار ومن ثم فإن المتحمل بعبئها هو المالك أو المنتفع . أما المستأجر فلا يتحمل بعبئها و إنما هو مجـــرد متضامن مع المالك فى أداء الضريبة إذا أداها عاد بما أداه على صاحب العقار .

وبإنـــزال مـــا تقدم على الحالة المعروضة ولما كان الثابت من الأوراق، أن جامعة حلوان – وهى من الهيـــئات العامة ذات الطابع العلمي والثقافي طبقا للمادة {٧} من قانون تنظيم الجامعات الصادر بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٢– قامت بإنشاء "المركز التجاري بعين حلوان " داخل الحرم الجامعي كوحدة ذات استقلال إداري وفني ومالي وضمت هذه الوحدة عشر كافيتريات وتسعة محلات تجارية وسنترالاً ، ومحطة تموين وقود ، و قامت بتأجير هذه الأماكن للغير بموجب عقود إيجار بقيم متفاوتة ، الأمر الذي تكون معه هذه الأماكن خاضعـــة للضريبة على العقارات المبنية باعتبارها من الأموال المملوكة للجامعة ملكية خاصة غـــير مرصـــودة للـــنفع العام ولا تتمتع بالإعفاء المقرر فى المادة (٢١) من القانون ، وهو ما يُلزم الجامعة بوصفها مالكة لتلك العقارات ـــ بأداء الضريبة عن تلك الأماكن .

لـــــــذلـــــــــك

انـتهت الجمعية العمومية لقسمي الفتوى والتشريع إلـى خضـوع الأمـاكن المؤجرة للغير بالمركز التجاري بجامعة حلوان للضريبة على العقـارات المبنـية المقررة بالقانـون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ المشـار إلـيه والتزام المالك بأدائها . وذلك على النحو المبين بالأسباب .

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته

رئيس الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع

جمال دحروج

المستشـــار/ جمـــال السيـــد دحـــــروج

النائب الأول لرئيس مجلس الدولة

تحريرا فى ٢٠٠٥/٤/٢

م/أ