laa-eg.com

بسم اللـــه الرحمـــن الرحيـــم

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

مجلس الدولة
مركز المعلومات بالجمعية العمومية
لقسمي الفتوى والتشريع

رقم التبليغ:	١٧٥٩
بتاريخ:	٢٠٢٠/١٠/٣

ملف رقم: ٥٢٣٨/٢/٣٢

السيد اللواء/ وزير التنمية المحلية

تحية طيبة، وبعد،

فقد اطلعنا على كتابكم رقم (٢٨٧٥) المؤرخ ٢٠١٩/١٢/٣٠م، بشأن النزاع القائم بين محافظة الإسكندرية ووزارة المالية (مصلحة الضرائب العقارية)، بخصوص ربط ضريبة عقارية على العقارات المملوكة ملكية خاصة أو عامة لمحافظة الإسكندرية.

وحاصل الوقائع- حسبما يبين من الأوراق- أن مصلحة الضرائب العقارية (مأمورية الضرائب العقارية بالإسكندرية- مأموريات المنتزه ووسط)، قامت بربط ضريبة عقارية على العقارات المملوكة للمحافظة والتي يتم استغلالها والانتفاع بها بواسطة أحد أشخاص القانون الخاص، وقامت بمطالبة المحافظة بسداد قيمة الضريبة العقارية عن استغلال شاطئ السرايا وأراضي الحديقة الدولية والأراضي الفضاء المستخدمة كموقف انتظار للسيارات، إلا أن المحافظة رفضت السداد على سند من أن هذه الأصول مملوكة لها ملكية خاصة وعامة، ولم تتصرف فيها كليًا أو جزئيًا، ولا يُستحق عليها ضريبة عقارية، وطالبت ببراءة ذمتها من أداء المبالغ المطالب بها، وإزاء إصرار مصلحة الضرائب العقارية على خضوع العقارات المملوكة ملكية خاصة أو عامة للمحافظة للضريبة على العقارات المبنية، لذا فقد طلبتم عرض النزاع على الجمعية العمومية.

ونفيد أن النزاع عُرض على الجمعية العمومية لقسمي الفتوى والتشريع بجلستها المعقودة بتاريخ ٩ من سبتمبر عام ٢٠٢٠م الموافق ٢١ من المحرم عام ١٤٤٢هـ؛ فتبين لها أن المادة (٨٧) من القانون المدني تنص على أن: "١- تعتبر أموالا عامة، العقارات والمنقولات التي للدولة أو للأشخاص الاعتبارية العامة، والتي تكون مُخصصة لمنفعة عامة بالفعل أو بمقتضى قانون أو مرسوم أو قرار من الوزير المختص.

مجلس الدولة
الجمعية العمومية لقسمي الفتوى والتشريع

(٢٠٦٣)

laa-eg.com

٢- وهذه الأموال لا يجوز التصرف فيها أو الحجز عليها أو تملكها بالتقادم"، وأن المادة (٨٨) منه تنص على أن: "تفقد الأموال العامة صفتها العامة بانتهاء تخصيصها للمنفعة العامة، وينتهى التخصيص بمقتضى قانون أو مرسوم أو قرار من الوزير المختص أو بالفعل، أو بانتهاء الغرض الذى من أجله خُصصت تلك الأموال للمنفعة العامة". وأن المادة الأولى من القانون رقم (١٩٦) لسنة ٢٠٠٨م بإصدار قانون الضريبة على العقارات المبنية تنص على أن: "يُعمل فى شأن الضريبة على العقارات المبنية بأحكام القانون المرافق"، وأن المادة الثانية منه تنص على أنه: "... كما يُلغى كل نص يخالف أحكام هذا القانون". وأن المادة (٢) من قانون الضريبة على العقارات المبنية المشار إليه- المعدل بقرار رئيس الجمهورية بالقانون رقم (١٠٣) لسنة ٢٠١٢- تنص على أن: "المكلف بأداء الضريبة هو الشخص الطبيعى أو الاعتبارى الذى له الحق في ملكية العقار أو الانتفاع به أو استغلاله..."، وأن الماده (٨) منه تنص على أن: "تُفرض ضريبة سنوية على العقارات المبنية أيًا كانت مادة بنائها وأيًا كان الغرض الذى تُستخدم فيه، دائمة أو غير دائمة، مقامة على الأرض أو تحتها أو على الماء، مشغولة بعوض أو بغير عوض، سواء أكانت تامة ومشغولة أم تامة وغير مشغولة أم مشغولة على غير إتمام، وتحدد اللائحة التنفيذية إجراءات حصر العقارات المبنية. وتسرى الضريبة على جميع العقارات المبنية وما فى حكمها فى جميع أنحاء البلاد"، وأن المادة (١١) منه – المعدلة بموجب القانون رقم (١١٧) لسنة ٢٠١٤م- تنص على أنه: "لا تخضع للضريبة: (أ) العقارات المبنية المملوكة للدولة والمخصصة لغرض ذى نفع عام. وكذا العقارات المبنية المملوكة للدولة ملكية خاصة على أن تخضع للضريبة من أول الشهر التالى لتاريخ التصرف فيها للأفراد أو للأشخاص الاعتبارية...".

واستظهرت الجمعية العمومية مما تقدم- وحسبما استقر عليه إفتاؤها- أن العقارات والمنقولات المملوكة للدولة وغيرها من الأشخاص الاعتبارية العامة تُعدُّ أموالا عامة حال تخصيصها لمنفعة عامة بالفعل، أو بمقتضى قانون، أو مرسوم، أو قرار من الوزير المختص، وأن هذه العقارات والمنقولات تفقد الصفة العامة، فتصير مالا مملوكًا للدولة وغيرها من الأشخاص الاعتبارية العامة ملكية خاصة بانتهاء تخصيصها للمنفعة العامة، وذلك بمقتضى أية أداة من الأدوات آنفة الذكر، أو بالفعل، أو بانتهاء الغرض الذي من أجله تم تخصيصها للمنفعة العامة.

كما استظهرت الجمعية العمومية مما تقدم- وعلى ما جرى 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، أيًا كانت مادة بناء هذه العقارات، أو الغرض الذى تستخدم فيه، دائمة، أو غير دائمة،

laa-eg.com

مقامة على الأرض، أو تحتها، أو على الماء، مشغولة بعوض، أو بغير عوض، وسواء أكانت تامة ومشغولة، أم تامة وغير مشغولة، أم مشغولة على غير إتمام، وقد نص هذا القانون في المادة (١١/أ) منه على عدم خضوع العقارات المملوكة للدولة، والمخصصة لغرض ذى نفع عام لهذه الضريبة، واستحدث المشرع بموجب المادة ذاتها حكمًا يقضى بعدم خضوع العقارات المبنية المملوكة للدولة ملكية خاصة لهذه الضريبة على أن تخضع للضريبة من أول الشهر التالى لتاريخ التصرف فيها تصرفًا من شأنه نقل الحق في ملكيتها، أو نقل الحق العينى بالانتفاع بها، أو استغلالها من الدولة إلى الأفراد، أو الأشخاص الاعتبارية الخاصة. وأن المقصود بالدولة في تطبيق حكم تلك المادة، هو جميع الكيانات والتقسيمات الإدارية التي يشملها الشخص القانوني العام للدولة، بما في ذلك الهيئات العامة، وغيرها من الأشخاص الاعتبارية العامة. ولا ينال مما سبق القول بأن لفظ (التصرف) فى العقارات المبنية المملوكة للدولة ملكية خاصة، الوارد فى المادة (١١/أ) من قانون الضريبة على العقارات المبنية المشار إليه، جاء عامًا ومطلقًا دون تحديد، ومن ثم فإنه يشمل جميع صور التصرفات المقررة قانونًا، سواء أكانت ناقلة للملكية كالبيع، أم غير ناقلة للملكية كالإيجار، إذ إن ذلك مردود بأن المقصود بالتصرف في هذا الصدد، إعمالا للنص، هو التصرف الذى من شأنه إخراج الحق في ملكية هذه العقارات أو الحق العينى بالانتفاع بها، أو استغلالها، من ملكية الدولة إلى شخص من أشخاص القانون الخاص، حسبما سبق ذكره، وهو ما لا ينبسط إلى التأجير.

وترتيبًا على ما تقدم، ولما كان الثابت من الأوراق أن مصلحة الضرائب العقارية (مأمورية الضرائب العقارية بالإسكندرية– مأموريات المنتزه ووسط) قامت بربط ضريبة عقارية على العقارات المملوكة للمحافظة لاستغلالها والانتفاع بها بواسطة أحد أشخاص القانون الخاص، وطالبت المحافظة بسداد قيمة الضريبة العقارية عن استغلال شاطئ السرايا وأراضى الحديقة الدولية والأراضى الفضاء المستخدمة كموقف انتظار للسيارات، وكان البيّن أن هذه المباني والأراضى مملوكة لمحافظة الإسكندرية، ولما كانت العقارات المبنيّة المملوكة للدولة على عمومها، لا تخضع للضريبة على العقارات المبنية إلا إذا تم التصرف فيها على النحو السالف بيانه، إعمالا لصريح نص المادة (١١/أ) من قانون الضريبة على العقارات المبنية آنف الذكر، الأمر الذى لا يجوز معه– والحالة هذه– فرض ضريبة عقارية على العقارات (المباني والأراضى) المشار إليها، ذلك أن تأجير المحافظة لأموالها العامة أو الخاصة لا يعد تصرفًا فيها، وهو ما يضحى معه مسلك مصلحة الضرائب العقارية (منطقة الضرائب العقارية بالإسكندرية – مأموريات المنتزه ووسط) بربط ضريبة عقارية على هذه المبانى

laa-eg.com

والأراضى، استنادًا إلى أحكام هذا القانون، غير قائم على سند صحيح، مما يتعين معه إلزام المصلحة بإلغاء هذا الربط، وبراءة ذمة المحافظة من قيمة الضريبة الناتجة عنه.

لـــذلـــك

انتهت الجمعية العمومية لقسمي الفتوى والتشريع إلى عدم خضوع العقارات المملوكة لمحافظة الإسكندرية للضريبة على العقارات المبنية، وبراءة ذمة المحافظة من قيمة الضريبة التى تم ربطها عليها، وذلك على النحو المبين بالأسباب.

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته

تحريرًا في: ٣ / ١٠ / ٢٠٢٠

رئيس
الجمعية العمومية لقسمي الفتوى والتشريع

المستشار/
يسرى هاشم سليمان الشيخ
النائب الأول لرئيس مجلس الدولة

مجلس الدولة
الجمعية العمومية لقسمي الفتوى والتشريع

(٢٩٦٦٣)