

للشركة  
ع  
م  
ن



رئيس  
مصلحة الضرائب المصرية

### كتاب دوري

رقم ( ٧ ) لسنة ٢٠٢٤

### بشأن

## ماهية الضريبة المفروضة على نشاط الإستثمار العقاري

نظراً لما تلاحظ من قيام بعض الممولين ممن يزاولون نشاط الإستثمار العقاري سواء كان شخصاً طبيعياً أو اعتبارياً - بتضمين عقود بيع وحداتهم بنداً ينص على تحمل المشتري لضريبة التصرفات العقارية على الوحدة محل التعاقد، وتحصيل هذه المبالغ من المشتريين تحت مسمى ضريبة تصرفات عقارية.

فإن المصلحة تؤكد على ضرورة مراعاة الآتي :

١- تسري ضريبة التصرفات العقارية المنصوص عليها بالمادة (٤٢) من قانون الضريبة على الدخل الصادر بالقانون رقم ٩١ لسنة ٢٠٠٥ على التصرف الوحيد الذي يقوم به الأشخاص الطبيعيين فقط.

٢- لا تسري ضريبة التصرفات العقارية المنصوص عليها في البند [ ١ ] من هذا الكتاب على التصرفات التي يقوم بها كل من الأشخاص الطبيعيين حال تعدد التصرفات التي يقومون بها على وجه الإحتراف وإنما تخضع للضريبة على الدخل طبقاً لنص المادة (١٩) بند [٧] من القانون المشار إليه، وكذا الأشخاص الاعتبارية (شركات الأموال / شركات الأشخاص) أياً كان النظام القانوني الخاضعة له الذين يزاولون نشاط الإستثمار العقاري وفقاً لنص المادة (٤٧) من القانون سالف الذكر.

٣- كما تؤكد المصلحة أن المتحمل بضريبة التصرفات العقارية البائع وليس المشتري وأي إتفاق غير ذلك يعد مخالفاً لأحكام المادة سالفة الإشارة إليها.

وعلى كافة الجهات بالمصلحة - كل فيما يخصه - تنفيذ ما ورد بهذا الكتاب الدوري بكل دقة.

والله ولي التوفيق !!

رئيس  
مصلحة الضرائب المصرية

رشا عبد العال راضي

١٦٩٤  
٢٠٢٤/١٢/٢٢

تحريراً في : ١ / ٢٠٢٤ / ٢٠٢٤