مصلحة الضرائب المصرية

دليل الأسئلة الشائعة

منظومة وتطبيق التصرفات العقارية

الإصدار - أكتوبر 2026

للممولين ،مكاتب المحاسبة ،موظفي الدعم والمختصين

حول هذا الدليل

إجابات عملية لكل خطوة في رحلتك

يقدّم الدليل إجابات واضحة عن إنشاء الحساب، وتسجيل الطلب، ورفع المستندات، والاحتساب والسداد، والمتابعة، وشهادة المخالصة، والدعم الفني.

عرض تفاعلي :اقرأ السؤال، فكّر في الإجابة

الخط الساخن

يوميا من ٩ص ل ٥م عدا العطلات الأسبوعية والإجازات الرسمية

بدون

لا يُشترط رقم تسجيل ضريبي؛ الخدمة للمسجّل وغير المسجّل

2

المرحلة الحالية :القاهرة الكبرى ومحافظة الإسكندرية

16395

الرقم المختصر للدعم والاستفسارات والشكاوى

رحلة المستخدم

ست خطوات من الحساب حتى المخالصة

1	2	3	4	5	6
إنشاء الحساب	تسجيل عملية البيع	رفع المستندات	احتساب الضريبة	السداد	شهادة المخالصة
بالرقم القومي وهاتف مُسجّل باسمك في شركه المحمول	بيانات المشتري والعقار ومبلغ البيع	العقد ومستندات الملكية بصيغة PDF	إلكترونياً وفق أحكام القانون	بالبطاقات داخل المنظومة أو بفروع البنك	يمكن حفظها وطباعتها والتحقق من صحتها

قد تُحال بعض التصرفات إلى **الفحص** وفق قواعد العمل؛ وعندها تصدر المخالصة بعد استكمال الفحص وسداد أي فروق.

فهرس المحاور

69 سؤالا في 9 محاور

01 أسئلة عامة
9 أسئلة -الشريحة 5

02 الحساب والدخول
8 أسئلة -الشريحة 8

03 طلب التصرف
10 أسئلة -الشريحة 11

04 العقار وأنواع التصرف
3 أسئلة -الشريحة 15

05 المستندات والمرفقات
7 أسئلة -الشريحة 16

06 احتساب الضريبة
8 أسئلة -الشريحة 19

07 السداد الإلكتروني
8 أسئلة -الشريحة 22

08 المتابعة والمخالصة
7 أسئلة -الشريحة 25

09 الدعم الفني
9 أسئلة -الشريحة 28

أسئلة عامة

1 ما هي منظومة وتطبيق التصرفات العقارية؟

خدمة إلكترونية تابعة لمصلحة الضرائب المصرية تتيح لك تسجيل التصرف العقاري، وإدخال البيانات ورفع المستندات، ومتابعة حالة الطلب، وسداد المستحقات إلكترونياً، واستخراج شهادة المخالصة والتحقق منها، وفقاً للخدمات المتاحة بالمنظومة.

2 ما الهدف من التطبيق؟

تبسيط الإجراءات، وتقليل الحاجة إلى التوجه للمأمورية، وتوحيد البيانات، وتمكين الممول من متابعة معاملته إلكترونياً.

3 هل التطبيق متاح لجميع المحافظات؟

يُطلق التطبيق ويتوسع تدريجياً وفق المراحل التي تعلنها المصلحة .**المرحلة الحالية** متاحة لممولي محافظات القاهرة و الجيزه و القليوبيه ومحافظة الإسكندرية.

أسئلة عامة

4 **من يمكنه استخدام التطبيق في المرحلة المتاحة؟**

يُحدَّد نطاق المستفيدين وفق مرحلة التشغيل المعلنة، سواء للممول المسجّل بمصلحه الضرائب أو غير المسجّل، وبحسب محل الإقامة أو ملف النشاط الرئيسي.

5 **هل يُشترط وجود رقم تسجيل ضريبي لاستخدام المنظومة؟**

لا .تتيح المنظومة الخدمة لكل من الممول المسجّل وغير المسجّل، وفقاً لنطاق الخدمة وإجراءات المنظومة.

6 **هل يمكن إنجاز الإجراءات دون زيارة المأمورية؟**

نعم، في الحالات التي يمكن استكمالها إلكترونياً .وقد تتطلب بعض الحالات استكمال مستندات أو إجراءات إضافية وفقاً لحالة الطلب ونتيجة المراجعة أو الفحص.

أسئلة عامة

7 **هل يمكن استخدام التطبيق من الهاتف المحمول؟**

نعم .يمكنك الدخول إلى المنصة الإلكترونية من أي جهاز متصل بالإنترنت، أو تحميل تطبيق التصرفات العقارية، مع مراعاة المتطلبات الفنية المعلنة.

8 **هل الخدمة متاحة على مدار الساعة؟**

نعم، الخدمة متاحة إلكترونياً على مدار الساعة، باستثناء فترات الصيانة أو التحديثات الفنية التي قد يُعلن عنها.

9 **ما رقم الدعم والشكاوى؟**

الرقم المختصر للدعم 16395

إنشاء الحساب وتسجيل الدخول

1

كيف يتم إنشاء حساب جديد؟

اختر »إنشاء حساب جديد ← «أدخل البيانات المطلوبة ←أدخل رقم الهاتف ←أكمل التحقق من رقم الهاتف ←أنشئ كلمة المرور .بعد إتمام التسجيل يمكنك تسجيل الدخول إلى حسابك.

2

ما البيانات الأساسية المطلوبة لإنشاء الحساب؟

تتضمن عادةً بيانات الهوية ورقم الهاتف وبيانات التواصل، وقد تختلف الحقول بحسب صفة المستخدم وحالة التسجيل الضريبي.

3

هل يجب أن يكون رقم الهاتف مسجّلاً باسم صاحب الحساب؟

نعم .استخدم رقم هاتف صحيحاً ومتاحاً لاستقبال رسائل التحقق، ويكون مرتبطاً بالرقم القومي للممول المصري صاحب الحساب وفقاً لضوابط المنظومة.

إنشاء الحساب وتسجيل الدخول

4 **ماذا أفعل إذا نسيت كلمة المرور؟**

استخدم خيار »هل نسيت كلمة المرور؟ «واتبع خطوات التحقق وإعادة التعيين.

5 **هل يمكن تغيير رقم الهاتف الخاص بالحساب؟**

نعم، من خلال إعدادات الحساب، ويجب أن يكون الرقم الجديد مسجّلاً بالرقم القومي الخاص بالممول.

6 **ماذا أفعل إذا ارتبط الرقم القومي بأكثر من رقم تسجيل ضريبي؟**

توجّه إلى المأمورية المختصة أو الإدارة المركزية للحاسب الآلي لتوحيد بيانات التسجيل.

إنشاء الحساب وتسجيل الدخول

7 **هل يمكن إنشاء أكثر من حساب للرقم القومي نفسه؟**

لا .يجوز إنشاء أكثر من حساب للرقم القومي نفسه.

8 **ماذا أفعل عند ظهور رسالة «بيانات الدخول غير صحيحة»؟**

أعد إدخال البيانات بعناية، ثم استخدم استعادة كلمة المرور، وتواصل مع الدعم على 16395إذا استمرت الرسالة.

نصيحة سريعة

حساب واحد لكل رقم قومي، وهاتف مسجّل باسمك؛ احفظ بيانات الدخول ولا تشاركها مع أي جهة.

إنشاء طلب التصرف العقاري

1

كيف أقوم بتقديم عملية بيع جديدة؟

أرفق عقد البيع وأي مستند آخر يدل على الملكية، ثم استكمل بيانات الطلب.

2

ما البيانات المطلوبة عن المتصرف (البائع)؟

تُستخدم بياناتك الشخصية المسجّلة عند إنشاء الحساب، وتُراجع أثناء تسجيل عملية البيع للتأكد من صحتها ومطابقتها لمتطلبات المنظومة.

3

ما البيانات المطلوبة عن المشتري (المتصرف إليه)؟

بيانات الهوية و رقم الهاتف والصفة، وأي بيانات أخرى يطلبها التطبيق بحسب نوع التصرف.

إنشاء طلب التصرف العقاري

4 ما البيانات المطلوبة عن العقار؟

العنوان والمحافظة والمنطقة ونوع العقار ومساحته وبيانات الملكية، وأي محددات أخرى تظهر بالنموذج.

5 ما المقصود بتاريخ التصرف؟

هو التاريخ المثبت بعقد البيع أو محرر التصرف، ويُدخل كما هو مثبت بالمستند.

6 ما المقصود بقيمة التصرف؟

هي مبلغ البيع المثبت بعقد البيع أو محرر التصرف، ويُدخل كما هو مثبت بالمستند، ويخضع للمراجعة وفق أحكام القانون.

إنشاء طلب التصرف العقاري

7 **هل يمكن تقديم طلب يشمل أكثر من عقار أو وحدة أو شقة؟**

لا .إذا كانت العقارات مستقلة يلزم إنشاء طلب مستقل لكل عقار أو وحدة أو شقة.

8 **إذا كان العقار مملوكاً لأكثر من شخص، فكيف يتم تسجيل البيع؟**

يلتزم كل متصرف (بائع) بإنشاء واستخدام حسابه الخاص، وتسجيل واقعة البيع من خلاله، وإدخال نسبة حصته من التصرف وفقاً للمستندات المؤيدة للملكية.

القاعدة الذهبية :طلب واحد =عقار واحد، وبائع واحد =حساب واحد.

مثال : شقه مملوكه لاخوين يتم تسجيل حصه كل بائع بحسابه و بحصته و بنسبه ملكيته في الوحده المباعه

إنشاء طلب التصرف العقاري

9 **هل توجد محددات لتحويل التصرف العقاري للفحص؟**

نعم، يتم تحويل بعض التصرفات العقارية للفحص وفقًا لقواعد ومعايير العمل المعتمدة لدى مصلحة الضرائب المصرية.

10 **هل يمكن إلغاء الطلب؟**

لا .يمكن إلغاء الطلب بعد تقديمه.

قبل الضغط على «إرسال»

راجع بيانات المشتري والعقار والقيمة والمرفقات جيداً؛ فالطلب المقدَّم لا يمكن إلغاؤه.

بيانات العقار وأنواع التصرف

1 ما أنواع العقارات التي يمكن تسجيلها؟

تُحدَّد الأنواع من القائمة المتاحة بالتطبيق، مثل الوحدات السكنية والتجارية والأراضي وغيرها بحسب نطاق الخدمة.

2 ما المقصود بنسبة حصة المتصرف؟

هي نسبة ملكية المتصرف في العقار أو الوحدة محل التصرف وفقاً للمستندات المؤيدة للملكية، **وليست** نسبة مساحة الوحدة من مساحة العقار أو الأرض و في حاله وجود بائع واحد بالعقد تكون نسبه الملكيه١٠٠%.

3 كيف يُعالَج التصرف في عقار موروث؟

إعلام الوراثة	حصة كل وارث	كل وارث يقدّم من حسابه

المستندات والمرفقات

1 **كيف يتم إضافة مستندات العقار؟**

تختلف المستندات المطلوبة وفقاً لنوع التصرف وحالة العقار .يجب رفع عقد البيع والمستندات المطلوبة للحالة كما تظهر بالمنظومة.

2 **هل تختلف المستندات باختلاف نوع التصرف؟**

نعم، بحسب طبيعة وحالة التصرف، وفقاً لما تحدده المنظومة لكل حالة:

عقار موروث	بيع بالتقسيط

PDF

عقود البيع ومستندات الحالة تُرفع بصيغة PDFفقط

صور الهاتف مقبولة لرفع الرقم القومي للبائع فقط

المستندات والمرفقات

3 **ما الصيغ المقبولة للملفات؟**

يُشترط رفع عقد البيع والمستندات المتعلقة بحالة البيع بصيغة **PDF**، وفقاً للضوابط الفنية الظاهرة في شاشة رفع المستندات.

4 **هل يوجد حد أقصى لحجم المرفق؟**

نعم .التزم بالحجم الأقصى الظاهر في شاشة الرفع، وقد يختلف حسب نوع المستند أو تحديثات النظام.

5 **لماذا يتم رفض المرفق؟**

لأحد الأسباب الأربعة التالية:

صيغة غير مدعومة	حجم زائد	اسم ملف غير مقبول	ملف تالف

المستندات والمرفقات

6 **هل يمكن استبدال المرفق؟**

نعم، قبل تقديم عملية البيع فقط.

7 **هل تُقبل الصور الملتقطة بالهاتف؟**

تُقبل إذا كانت الصيغة مدعومة والصورة واضحة، ويُفضّل المسح الضوئي عالي الوضوح .تُستخدم الصور لرفع **هوية المتصرف فقط**، أما عقود البيع فتُرفق بصيغة **PDF فقط**.

صورة بالهاتف ← بطاقة الهوية

واضحة، كاملة الحواف، بدون انعكاس ضوء

ملف PDF ← العقود ومستندات الحالة

مسح ضوئي عالي الوضوح بحجم مناسب

احتساب الضريبة

1 كيف يتم احتساب ضريبة التصرفات العقارية؟

تُحتسب الضريبة إلكترونياً وفقاً لأحكام القانون وقواعد الاحتساب المعتمدة بالمنظومة بواقع ٢,٥% من اجمالي مبلغ البيع.

2 هل يمكن تعديل قيمة التصرف بعد الاحتساب؟

لا يمكن تعديل قيمه التصرف بعد تقديم عمليه البيع لكن يمكن تعديلها فقط قبل تقديم عمليه البيع و في حاله عدم توافق مبلغ البيع مع القيمه الاسترشاديه.

3 لماذا قد تختلف قيمة الضريبة بعد الفحص؟

إذا كان التصرف العقاري قيد الفحص، تتحدد قيمة الضريبة النهائية وفقاً لنتيجة الفحص.

احتساب الضريبة

4 **كيف يتم تطبيق الغرامات على التصرف؟**

تُطبَّق الغرامات وفقاً لاحكام القانون ٩١ لسنه ٢٠٠٥ الخاصة بغرامات التصرفات العقارية.

5 **كيف يتم إخطار الممول بالفروق الضريبية؟**

تظهر الفروق على حالة الطلب أو من خلال الإشعارات، ويمكن سدادها إلكترونياً وفق ما يتيحه التطبيق.

6 **هل يمكن الاعتراض على الفروق؟**

نعم، من خلال مسار الطعن المقرر قانوناً مع تقديم المستندات المؤيدة.

احتساب الضريبة

7 **هل يؤثر اختلاف القيمة بين العقد والمستندات الأخرى؟**

نعم، قد يؤدي الاختلاف إلى طلب إيضاح أو مستندات إضافية أو إعادة مراجعة القيمة.

8 **متى أحتاج إلى مراجعة المأمورية؟**

في الحالات القانونية أو الضريبية المعقدة يُفضّل الرجوع إلى المختصين أو المأمورية وقنوات الدعم الرسمية.

لتجنّب الفروق والمراجعة

أدخل القيمة والتاريخ كما هما في العقد تماماً، وتأكد من تطابقهما مع باقي المستندات.

السداد الإلكتروني

1 **ما طرق السداد المتاحة؟**

عند صدور مطالبة واجبة السداد تتاح وسائل السداد الإلكتروني المعتمدة داخل المنظومة، ومنها الدفع بالبطاقات الائتمانية، وفقاً لخيارات السداد الظاهرة لك .ويمكن أيضاً السداد من خلال **فروع البنك**.

2 **متى يمكن السداد؟**

بعد اكتمال الاحتساب وصدور مطالبة قابلة للسداد على الابلكيشن.

3 **متى يتم سداد مطالبة الغرامة؟**

بعد سداد المطالبة الأساسية **كلياً**.

السداد الإلكتروني

4 ماذا أفعل إذا فشلت عملية السداد؟

لا تكرر عملية الدفع فوراً؛ تأكد أولاً من كشف حسابك البنكي وحالة الطلب، ثم أعد المحاولة أو تواصل مع الدعم مع الاحتفاظ بالرقم المرجعي للعملية.

5 تم الخصم ولم تتغير حالة الطلب، ماذا أفعل؟

لا تعاود السداد قبل التأكد من حالة العملية .احتفظ بإيصال أو مرجع عملية السداد، ثم تحقق من حالة الطلب .وإذا لم تُحدَّث الحالة، تواصل مع الدعم وزوّدهم بمرجع العملية.

لا تدفع مرتين!

انتظر تحديث الحالة واحتفظ بمرجع العملية، فهو أول ما سيطلبه فريق الدعم.

السداد الإلكتروني

6 هل يصدر إيصال إلكتروني؟

نعم، يمكن استخراج ما يثبت السداد بعد نجاح العملية وتحديث الطلب.

7 هل يمكن طباعة إيصال السداد؟

نعم، من خلال خيار الطباعة، أو بحفظ نسخة إلكترونية إذا كان ذلك متاحاً.

8 هل يمكن السداد الجزئي؟

نعم يمكن سداد الضريبه جزئيا مع مراعاه مدد السداد القانونيه لتجنب احتساب مقابل تأخير علي الجزء الغير مسدد .

المتابعة وشهادة المخالصة

1 كيف أتابع حالة الطلب؟

من شاشة »إدارة عمليات البيع «بحسابك، حيث تظهر الحالة وآخر إجراء والمطلوب منك.

2 متى تصدر شهادة المخالصة؟

عند اكتمال الشروط الأربعة التالية وفقاً لإجراءات المنظومة:

استكمال المتطلبات	اعتماد السداد	لا مبالغ مستحقة	انتهاء الفحص إن وُجد

3 كيف يتم استخراج شهادة المخالصة؟

من الطلب المكتمل عبر خيار استخراج أو تنزيل شهادة المخالصة.

المتابعة وشهادة المخالصة

4 **هل يمكن التحقق من صحة شهادة المخالصة؟**

نعم، إلكترونياً من خلال خدمة المستعلم المتاحة بالمنظومة، باستخدام **رقم المخالصة** و**الرقم القومي للبائع أو المشتري**.

5 **هل يمكن إعادة تنزيل الشهادة؟**

نعم، من سجل الطلبات ما دامت الشهادة متاحة بالحساب.

للمشتري والجهات الرسمية

تحقق من الشهادة إلكترونياً قبل الاعتماد عليها في أي إجراء.

المتابعة وشهادة المخالصة

6 **ماذا أفعل إذا كانت بيانات الشهادة غير صحيحة؟**

لا تعتمد عليها في الاستخدام الرسمي، وقدّم طلب تصحيح أو تواصل مع الدعم لتقديم بلاغ وفق الإجراء المعتمد.

7 **هل الشهادة الإلكترونية قابلة للطباعة؟**

نعم، يمكن حفظها وطباعتها.

الدعم الفني والمشكلات الشائعة

1 **صفحة التطبيق لا تفتح، ماذا أفعل؟**

تحقق من الإنترنت ومن الرابط الرسمي، وجرّب متصفحاً حديثاً وامسح الذاكرة المؤقتة، او يتم تحديث التطبيق من الهاتف ثم تواصل مع الدعم.

2 **لماذا لا يتم حفظ الطلب؟**

تحقق من الحقول الإلزامية وصيغ البيانات والمرفقات، ثم أعد المحاولة.

3 **لماذا تظهر بيانات غير متطابقة؟**

قد يكون السبب خطأ إدخال أو اختلافاً مع بيانات التسجيل؛ راجع البيانات واستخدم مسار التصحيح.

الدعم الفني والمشكلات الشائعة

4 **لماذا لا يظهر الطلب بعد الإرسال؟**

حدّث الصفحة وتحقق من فلاتر البحث ومن الحساب المستخدم، ثم تواصل مع الدعم إذا لم يظهر.

5 **لماذا لا يظهر المرفق بعد الرفع؟**

تأكد من اكتمال التحميل ومن الصيغة والحجم، ثم أعد الرفع قبل الإرسال.

6 **كيف أبلغ عن مشكلة تقنية؟**

اتصل على **16395** أو استخدم قناة الشكاوى والدعم المعلنة، مع ذكر رقم العملية ووصف المشكلة.

الدعم الفني والمشكلات الشائعة

7 **هل أعيد إنشاء الطلب عند حدوث خطأ تقني؟**

لا، ليس قبل التأكد من عدم تسجيل الطلب، حتى لا تنشأ طلبات مكررة.

8 **كيف أتعامل مع بطء رفع الملفات؟**

قلّل حجم الملف مع الحفاظ على وضوحه، واستخدم اتصالاً مستقراً بالإنترنت.

9 **ما البيانات التي يجب ذكرها في البلاغ؟**

- تاريخ ووقت المشكلة
- الخطوات التي قمت بها
- نص رسالة الخطأ
- لقطة شاشة دون كشف كلمة المرور
- رقم الطلب
- الرقم القومي أو رقم التسجيل

لم تجد إجابة سؤالك؟

نحن هنا لمساعدتك

16395

الرقم المختصر للدعم والاستفسارات والشكاوى أو عبر قناة الدعم المعلنة داخل المنظومة