

دليل 2026 للسماسة والشركات

مرخص. موثوق. جاهز تكبير.

قواعد الوساطة العقارية في مصر: التسجيل، كارييه الوساطة،
والضرائب، ببساطة.

القواعد اتغيّرت. ده اللي يهَمّك.

18 يناير

2026: التسجيل بقى إجباري لكل سمسار

1,500 جنيه

الدورة الوحيدة المطلوبة. 12 ساعة أونلاين.

2 إلى 4 أسابيع

من أول خطوة لحد ما تستلم الكارنيه

مليون جنيه

أقصى غرامة للشغل من غير تسجيل

سجل واحد. لكل سمسار.

لو بتأخذ عمولة إنك تساعد حد يشتري أو يبيع أو يأجر عقار في مصر، لازم تكون مقيّد في السجل الرسمي للوسطاء العقاريين.

● **مين المسؤول.** الهيئة العامة للرقابة على الصادرات والواردات، التابعة لوزارة الاستثمار.

● **القرار.** القرار الوزاري 578 لسنة 2025، ساري من 18 يناير 2026.

● **المهلة.** مهلة الست شهور خلصت في يوليو 2026.

● **المخاطرة.** غرامة من 50,000 لحد مليون جنيه، أو حبس لحد سنتين، أو الشطب من السجل.

الميزة: العملاء بقوا بيطلبوا يشوفوا الكارنيه. التسجيل بقى سبب يخليهم يختاروك.

اختار حسب حجم صفقاتك.

الأفراد والشركات الاتنين بيتسجلوا. الفئة بتحدد الحد الأدنى لرأس المال.

ب

صفقات أكثر من 50 مليون

جنيه

رأس المال 500,000 جنيه

أ

صفقات أكثر من 100

مليون جنيه

رأس المال 1,000,000 جنيه

د

صفقات لحد 10 مليون

جنيه

رأس المال 20,000 جنيه

ج

لأغلب السماسرة

صفقات أكثر من 10 مليون

جنيه

رأس المال 50,000 جنيه

وكمان بتختار دورك: وسيط البائع، أو المشتري، أو الطرفين، أو الإيجار. وينفع أكثر من دور.

سبع خطوات للكارنيه.

- 1 **سجل تجاري وبطاقة ضريبية.** منشأة فردية للسمسار اللي شغال لوحده، وشركة للشركات.
- 2 **اختار دورك وفتتك،** وتأكد إن رأس مالك مش أقل من الحد الأدنى.
- 3 **خُد دورة الهيئة.** «ممارسة الوساطة العقارية»: 3 أيام، 12 ساعة، بسعر 1,500 جنيه. احضر 80% وانجح في الاختبار.
- 4 **احجز وقدم** بالسجل التجاري والبطاقة الضريبية والبطاقة الشخصية وشهادة الدورة.
- 5 **ادفع الرسوم** في فرع الهيئة.
- 6 **استلم الكارنيه** من القاهرة (المعروف) أو 6 أكتوبر أو الإسكندرية.
- 7 **جدد في ميعادك.** الهيئة بتتأكد إنك لسه مستوفي الشروط.

19591 الخط الساخن للهيئة

info@goeic.gov.eg · goeic.gov.eg

خمس عادات للسمسار المرخص.

- 1 عقد مكتوب لكل صفقة، فيه الأطراف والعقار ودورك وعمولتك.
- 2 سجلات إلكترونية لكل صفقة وعمولة، جاهزة للمراجعة.
- 3 كل عمولة متعلنة ومدفوع عليها ضريبتها.
- 4 الكارنيه ظاهر، ورقم قيدك على كل إعلان.
- 5 التجديد قبل الميعاد. المخالفة ممكن توقف قيدك.

الضرائب، بوضوح.

اتسجّل في مصلحة الضرائب الأول. وبعدها دي اللي بتنطبق عليك.

0.4–1.5% النظام المبسط

من الإيراد، للأنشطة اللي إيرادها لحد 20 مليون جنيه في السنة لو اختارت النظام (قانون 6 لسنة 2025)

14% القيمة المضافة

بتتضاف على عمولتك لما إيرادك يعدي 500,000 جنيه في السنة. اتأكد من أي تعديل جديد

5% الخصم من المنبع

المطور بيخصمها لما يدفعلك. دفعة مقدّمة من ضريبتك، مش ضريبة زيادة

22.5% الشركات

من صافي الربح، برّه النظام المبسط

0–27.5% الأفراد

من صافي الربح، بالشرائح، برّه النظام المبسط

والشركات اللي عندها موظفين بتأمن على كل موظف في التأمينات الاجتماعية.

مثال حقيقي

عمولات 1.2 مليون جنيه. ضريبة دخل 6,000 جنيه.

يعني 0.5% في النظام المبسّط. ولو مسجّل في القيمة المضافة،
بتضيف 14% على كل فاتورة وتوردها؛ العميل هو اللي بيدفعها،
مش إنت.

0.4%	لحد 500 ألف جنيه
------	------------------

0.5%	من 500 ألف إلى 2 مليون
------	------------------------

0.75%	من 2 إلى 3 مليون
-------	------------------

1.0%	من 3 إلى 10 مليون
------	-------------------

1.5%	من 10 إلى 20 مليون
------	--------------------

بتدخله مرة وتفضل فيه 5 سنين. ورق أقل، من غير دمغة، وفحص أقل.

من غير مفاجآت وقت التوقيع.

- **البائع** لعقار متشطب يدفع ضريبة تصرفات عقارية 2.5% من السعر.

- **المشتري** يدفع رسوم التسجيل لما يسجل العقار.

قول الاتنين من أول مقابلة. الصراحة دي العميل مش بينساها.

إحنا نجيب المشتري. وإنت تقفل الصفقة.

فين سوق عقارات، مش شركة سمسة. عمرنا ما هنافسك.

شارة الوسيط المسجل

رقم قيدك متراجع وظاهر على كل إعلان.

كل إعلان متراجع

فالعملاء بياخدوا إعلاناتك بجد.

استفسارات جادة

على واتساب مباشرة، وكلها متسجلة.

شارة الرد السريع

مدة ردك الحقيقية ظاهرة للمشتريين.

إحالة الشركاء

مشتريين المطورين يوصلوك. والنسبة بتتدفع بس لما تقفل.

ابدأ مجاناً

3 إعلانات مجاناً. باقة برو من 1,490 جنيه في الشهر، ويناير وفبراير ببلاش
لو انضمت قبل 31 ديسمبر.

لسه مش مسجّل؟ إحنا معاك.

كلّم فريق فين، وهنمشي معاك في كل خطوة في الدليل ده.

تليفون

+20 109 144 6050

إيميل

hello@feinh.com

الدليل ده معلومات عامة، مش استشارة قانونية أو ضريبية. الرسوم والحدود والإجراءات ممكن تتغير، فأتأكد من حالتك مع الهيئة (19591) أو مصلحة الضرائب أو المحاسب أو المحامي بتاعك.

- المصادر: بروبرتي فايندر مصر • بوابة الأهرام، 27 أبريل 2026 •
- إيجيببت تلغراف • Beancount، دليل قانون 6 لسنة 2025 •
- أندرسن مصر • Kintsugi، دليل القيمة المضافة 2026. آخر تحديث أكتوبر 2026.