



الجمهورية الفلسطينية
وزارة المالية
الوزير

مذكرة رقم: ١١٩١/ص

تاريخ: ٢٢/٢٢/٢٠١٢

الموضوع: تخمينات العقارات المبنية بالمقارنة مع بدلات عقود الإيجارات

حيث أن المادة ٣٦ من قانون ضريبة الأملاك المبنية الصادر في ١٧/٩/١٩٦٢ قد نصت على ما يلي:
"تراعى في تقدير الإيرادات الصافية الأصول التالية:

تعتمد أساساً للتقدير قيمة بدلات الإيجار المتفق عليها بين المؤجر والمستأجر إذا أمكن معرفتها والتثبت من صحتها.

أما إذا تعذر ذلك فتقدر الإيرادات الصافية بالمقارنة مع الأبنية المشابهة المؤجرة في ظروف وأحوال مماثلة.

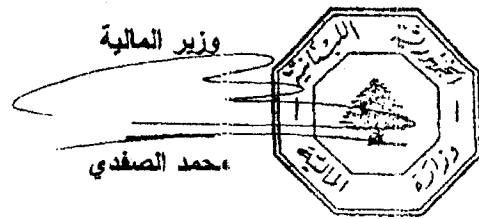
أما إذا تعذرت المقارنة، فتقدر الإيرادات الصافية بالإستناد إلى العناصر الأساسية التي تؤثر في قيمة العقار التأجيرية: المساحة، المنطقة، نوعية البناء، مميزات البناء (تكلفة، تبريد، مصاعد، أنترفون إلخ...) وغيرها من العناصر. شرط أن يؤمن البناء لمالكه ما لا يقل عن (٥%) خمسة بالمئة من قيمته كبديل إيجار."

وحيث أن نية المشرع من خلال الفقرة الثانية من المادة ٣٦ من قانون ١٩٦٢/٩/١٧ كانت واضحة لجهة تقدير الإيرادات الصافية بالمقارنة مع الأبنية المشابهة المؤجرة في ظروف وأحوال مماثلة حتى في حال كانت الأبنية المشابهة مؤجرة بما يقل عن (٥%) خمسة بالمئة من قيمتها، على أن تعتمد نسبة الخمسة بالمئة في حال تعذر المقارنة،

وحيث أن نسبة ارتفاع أسعار العقارات في الأعوام السابقة، لم يرافقها ارتفاع في بدلات الإيجارات بالنسبة ذاتها، حيث كانت بدلات الإيجار تشكل نسبة تتراوح ما بين ٥% و ٧% من السعر البيعي للعقار وأصبحت حالياً ما بين ٣% و ٤% من السعر البيعي بحسب المناطق، ما عدا بالنسبة لبعض الأسواق التجارية المحدودة وبعض المجمعات التجارية القليلة، والتي لا تشكل قاعدة يمكن الاعتماد عليها، وبما

أن نسبة الخمسة بالمئة أو النسبة التي تعلوها قد تمسح في مناطق أو أحياء محددة ويمكن تطبيقها عليها، إلا أنها مجحفة حالياً بالنسبة لغالبية المناطق والأحياء الأخرى،
وحيث أن اعتماد (٥%) خمسة بالمئة من أسعار العقارات يؤدي إلى رفع قيمها التاجيرية وزيادة ضريبة الأملاك المبنية عليها، مما يخلق تفاوتاً فاضحاً وإخلالاً بمبدأ المساواة بين الضريبة على العقارات المشابهة المؤجرة بما يقل عن ٤% من أسعارها والتي يستفيد مؤجروها من إيرادات التأجير والضريبة على تلك غير المؤجرة والتي لا يستفيد المكلفون بها من إيرادات مباشرة ،
وحيث أن الوحدات المالية المعنية بضريبة الأملاك المبنية لم تتمكن في حينه من مواكبة الإنخفاض المتزايد لأسعار العقارات ابتداء من أوائل العام ٢٠١٢، بسبب الأوضاع الاقتصادية المحلية والإقليمية،
لذلك،

ومن مبدأ الحرص على أن تأتي تخمينات القيم التاجيرية للعقارات غير المؤجرة أكثر ما يمكن إنطباقاً على الواقع، ولغاية ٢٠١٤/١٢/٣١، يُطلب إلى الوحدات المالية المعنية بضريبة الأملاك المبنية تقدير الإيرادات الصافية للعقارات المبنية غير المؤجرة والشاغرة بالمقارنة مع بدلات الإيجار المثبت من صحتها للأبنية المشابهة المؤجرة في ظروف وأحوال مماثلة حتى لو بلغت أربعة بالمئة (٤%) من القيمة البيعية للعقار، والتسجيل على بيان القيمة التاجيرية الصادرة عنها الإشغال بالتأجير للوحدات المؤجرة،
ولغايات فرض ضريبة الأملاك المبنية، وتلافياً لتحميل مكلفي العقارات، الشاغرة أو غير المؤجرة ضرائب عن إيرادات مقدرة بالزيادة، يُطلب إلى هذه الوحدات احتساب الإيرادات المقتردة عن نشوء الحق بالضريبة ابتداءً من ٢٠١٢/١/١ ولغاية ٢٠١٤/١٢/٣١ على أساس أربعة بالمئة (٤%) من القيمة البيعية للعقار.
كما يُطلب إلى الوحدات المختصة لدى المديرية العامة للشؤون العقارية أن تأخذ في الاعتبار عند احتساب الرسوم العقارية ولغاية ٢٠١٤/١٢/٣١ أن يكون الحد الأدنى للإحتساب على أساس المعادلة التالية: القيمة التاجيرية ÷ ٤ × ٥ × ١٢,٥ .



نسخة تيلم إلي:
-مديرية المالية العامة
-المديرية العامة للشؤون العقارية
-إدارة التفتيش المركزي
نسخة تنشر:
-في الجريدة الرسمية
-على الموقع الإلكتروني لوزارة المالية