

تعميم رئيس مصلحة الواردات

رقم : 2376/ص2  
تاريخ : 1971 /10/4  
8142

**الموضوع:** كيفية إجراء التقدير المباشر للإيرادات الصافية للأموال المبنية.

حددت المادة 35 من قانون 1962/9/17 المتعلق بضريبة الأملاك المبنية الحالات التي تتولى فيها الإدارة التقدير المباشر للإيرادات الصافية للأموال المبنية.

كما حددت المادة 36 اللاحقة الأصول لواجب مراعاتها عند إجراء مثل هذا التقدير وهي:

1- تعتمد أساساً للتقدير قيمة بدل الإيجار المتفق عليها بين المؤجر والمستأجر إذا أمكن معرفتها والنثبت من صحتها.

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

3- أما إذا تعذرت المقارنة فتقدر الإيرادات الصافية على أساس أن يؤمن البناء لمالكه ما لا يقل عن 5% (خمسة بالمائة) من قيمته كبديل سنوي...

لكنه يبدو أن بعض المراقبين المختصين لا يتقيدون بدقة بمضمون المادة 36 المذكورة، بحيث تكون تخميناتهم للقيمة التأجيرية لبعض العقارات متدنية عن بدلات الإيجار التي تعقد عليها للعقارات ذاتها، أو أقل من بدلات إيجار العقارات المماثلة إلخ...

ولما كان مثل هذا التدني يضر بمصلحة الخزينة، بسبب إنعكاسه على ضريبة الأملاك

المبنية حيناً، وعلى الرسوم العقارية (في حالات البيع والإفراز وغيرها) حيناً آخر.

لذلك ، وحرصاً على مصلحة الخزينة، رأيت أن أعمم على الموظفين المختصين ما يلي:

1- وجوب التقيد بالنصوص القانونية المتعلقة بالتقدير المباشر للإيرادات الصافية لا سيما المواد 35 إلى 42 من قانون 1962/9/17 وعلى الأخص المادة 36 منه.

2- ضرورة إعتناء الدقة الكافية والقيام بالتحريات اللازمة للتوصل إلى تحديد القيمة التأجيرية بأكثر ما يمكن من الصحة والواقعية بعد الأخذ بعين الإعتبار جميع العوامل التي قد تؤثر في هذا التحديد لا سيما نوعية البناء مساحته، هندسته، موقعه إلخ...

3- الحرص على أن لا تكون القيمة التأجيرية بالنسبة للعقارات المخمنة أقل من بدلات إيجار العقارات المشابهة والمؤجرة في ظروف وأحوال مماثلة .  
فأرغب إلى جميع الدوائر المالية المختصة التقيد بمضمون هذا التعميم، تحت طائلة المسؤولية.