

تعميم وزير

رقم : 2569/ص1 تاريخ : 1970/11/18

**الموضوع:** بيان الحالات التي تتوجب فيها إعادة تخمين القيمة التأجيرية الخاضعة لضريبة الأملاك المبنية.

تساءلت بعض الدوائر المالية المهتمة بشؤون ضريبة الأملاك المبنية عن الحالات التي تتوجب فيها إعادة تخمين القيمة التأجيرية للأبنية ، دون طلب من المكلف.  
فأريت إعطاء الجواب على شكل تعميم توحيداً للإجراءات لدى جميع الدوائر المالية المختصة، كما يأتي:

1- بعد أن حددت المادة 35 من قانون 1962/9/17 المتعلق بضريبة الأملاك المبنية مختلف الحالات التي يتوجب فيها قيام الدوائر المالية المختصة بتخمين القيمة التأجيرية، ومنها إشغال البناء من قبل المالك أو المستثمر .  
جاءت المادة 38 من ذات القانون تفرض سريان مفعول ذلك التخمين ثلاث سنوات متواصلة من حيث المبدأ، ولكن بشرط أن يثبت للدائرة المالية المختصة " أن وضع البناء من حيث شاغليه ومحتوياته وتقسيماته الداخلية لم يتبدل ".  
كما جاءت المادة 42 منه تفرض بدورها إعادة تخمين القيمة التأجيرية كلما تبين للدائرة المالية المختصة " أنه طراً ما يؤدي إلى تحسين دائم في قيمة العقار كشق طريق جديد إليه أو تجميل يزيد في قيمة البناء التأجيرية ".  
وهكذا عندما تكون هناك قيمة تأجيرية موضوعة لبناء معين إستناداً لوقائع ثابتة تبقى هذه القيمة التأجيرية سارية المفعول وبالتالي متخذة أساساً للتكليف بضريبة الأملاك المبنية إلا عندما يطرأ على البناء المذكور:

- أ- تعديل في الشاغلين من حيث الشخصية أو الصفة.
- ب- تعديل في المحتويات أو في التقسيمات الداخلية.
- ت- تحسين دائم في قيمة البناء نتيجة لطارئ خاص.

2- إن البند الأول هو وحده الذي يستدعي التفسير من بين البنود الثلاثة أعلاه.

علماً بأن التعبير الوارد في النص يوضح أن التبدل المطلوب يتعلق " بالشاغلين " أي أنه يشمل الشاغل الرئيسي وجميع الذين يستمدون منه حقهم في الإشغال.

3- عند زوال شخصية الشاغل الرئيسي، يتحول حقه في الإشغال إلى شخصيات أولئك الذين كانوا يشغلون البناء معه أو بسببه وبالتالي يتعذر إعتبار زواله سبباً من أسباب إعادة تخمين القيمة التأجيرية طالما أن هؤلاء الشاغلين كانوا يملكون حق الإشغال قبل الزوال وبعده، علماً بأن تقديم تصريحى المادتين 46 و 72 يبقى متوجباً ضمن المهل المحددة بقانون 1962/9/17.

4- عند زوال الصفة السابقة عن الشاغل، ( مثلاً إذا باع المالك الشاغل العقار وبقي فيه بالإتفاق مع مالكة الجديد) تتوجب إعادة تخمين القيمة التأجيرية ما لم ينظم بين ذوي العلاقة عقد إيجار حسب الأصول في شكله ومضمونه.

وكذلك الحال عند إنتهاء مدة الإستثمار وبقاء المستثمر الشاغل بصفة جديدة في البناء.

5- يحدد أصحاب الحق بالإشغال من بعد زوال الشاغل الرئيسي في ضوء أحكام قوانين الأجور المرعية الإجراء وهم مبدئياً وبوجه الإجمال:

أ- ورثة الشاغل

ب- إنسابؤه الذي كانوا يشغلون البناء دون إنقطاع بموافقته منذ ما قبل زواله، ومثلهم الشاغلون بدون بدل أو ببدل رمزي.

ج- شركاؤه الثابتة شراكتهم في الحق بإشغال البناء منذ ما قبل زواله.

د- كل شخص حقيقي أو معنوي يستفيد من حق تمديد الإشغال الذي كان يتمتع به الشاغل الزائل، وفقاً لقوانين الأجور.

مع تذكير الدوائر المختصة بأن التخمين المستند إلى عنصرى الملكية والإشغال مجتمعين، يبطل في حال تبدل أحد العنصرين المذكورين، إلا أنه عند ورود التصاريح ضمن المهلة القانونية، على الدوائر المذكورة، بعد التثبيت بشتى الطرق القانونية من صحة التصاريح، الأخذ بعين الإعتبار المبادئ المذكورة سابقاً عند وضع التخمين الجديد.

لذلك، أرغب إلى جميع الدوائر المالية المختصة التقيد بمضمون هذا التعميم ومعالجة القضايا المتعلقة على أساسه.