

تعميم وزير

رقم : 282/ص1 تاريخ : 1970/2/3

الموضوع: توضيح أحكام الصورية في عقود إيجار الأملاك المبنية.

قضت مختلف أحكام قانون ضريبة الأملاك المبنية الصادر بتاريخ 1962/9/17 ، وأخصها المادة 46، بمعاقبة المؤجر الذي يسجل عقداً صورياً بغرامات معينة، لكن القانون المذكور لم يبين ماهية الصورية التي تؤدي إلى العقوبة، رغم أن المادة 35 منه أوجبت تقدير الإيرادات الصافية تقديراً مباشراً في عدة حالات، ومنها:

"3 - صورية العقد المسجل سواء كان ذلك بمقصد التهرب من الضريبة أو بتأثير عامل القرابة أو الصداقة أو المجاملة أو لأي سبب آخر" .

لذلك، وتوحيداً لوجهات النظر المتباينة، ألفت إنتباه جميع الدوائر المعنية بشؤون ضريبة الأملاك المبنية وموظفيها إلى أن الصورية المقصودة والتي تستوجب العقوبة لا توجد إلا عند:

1- قيام عقد إيجار بين مؤجر ومستأجر، من أجل إعطائه مفاعيله الحقوقية كافة، سواء بين الفرقاء المتعاقدين أو تجاه الغير .

2- تدني بدل الإيجار المدون في هذا العقد عن الحقيقة والواقع، أي عن المبلغ الذي يلتزم به المستأجر تجاه المؤجر وينفذه.

أما إذا كانت هناك قيمة تأجيرية مقدرة من جانب الدائرة المالية المختصة للملك المبنى ذاته الجاري عليه عقد الإيجار، فإن مجرد تدني بدل الإيجار المذكور عنها ليست من شأنه ولا بإمكانه أن يؤدي إلى صورية العقد.

وبالنتيجة يتعذر إعتبار العقد صورياً ثم تغريم المؤجر بسببه (المادتان 35 و 46) إلا إذا ثبت ذلك بصورة قاطعة وبعد تحريات محلية وواقعية تستند إلى حقائق مثبتة بمحاضر المستندات وإفادات خطية أو ما هو في حكمها، يتم خلالها تجميع المعلومات الصحيحة من أصحاب العلاقة وأهل الجوار وذوي الخبرة والإستقامة.