

٢٥٨٢ / ٢٠٢٢
المرسوم
١٢٦٧٤ / ١١
٢٠٢٢ / ١١ / ١٠



قرار رقم : ١/٨٢٥

تاريخ : ٨ / ١١ / ٢٠٢٢

تحديد دقائق تطبيق أحكام المادة ٦٦ من القانون النافذ حكماً رقم ١٠ تاريخ ٢٠٢٢/١١/١٥
(قانون الموازنة العامة لعام ٢٠٢٢)
لجهة اشتراط إعطاء القيمة التأجيرية للعقار أو القسم من العقار بتسديد الضرائب المتوجبة على
العقار فقط

إن وزير المالية،

بناءً على المرسوم رقم ٨٣٧٦ تاريخ ٢٠٢١/٩/١٠ (تشكيل الحكومة)،

بناءً على القانون النافذ حكماً رقم ١٠ تاريخ ٢٠٢٢/١١/١٥ (قانون الموازنة العامة للعام ٢٠٢٢) لاسيما
المادة ٦٦ منه،

بناءً على القانون رقم ٤٤ تاريخ ٢٠٠٨/١١/١١ (قانون الإجراءات الضريبية) ولاسيما المادة ٦١ منه،

بناءً على مذكرة وزير المالية رقم ٢٢٥٨/ص١ تاريخ ٢٠٢٠/٧/٢٠،

بناءً على اقتراح مدير المالية العام بالتكليف،

وبعد إستشارة مجلس شورى الدولة (الرأي رقم ٢٠٢٢/٥٥-٢٠٢٣ تاريخ ٢٠٢٢/١/١٧)،

يقرر ما يأتي:

المادة الأولى: يُحدّد هذا القرار دقائق تطبيق المادة ٦٦ من القانون النافذ حكماً رقم ١٠ تاريخ
٢٠٢٢/١١/١٥ (قانون الموازنة العامة للعام ٢٠٢٢) لجهة اشتراط إعطاء القيمة التأجيرية للعقار أو
القسم من العقار، لدى دوائر التحصيل المختصة، بتسديد الضرائب المتوجبة على العقار فقط.

٢٢

أولاً- في حال تقدم البائع ببيان القيمة التأجيرية:

المادة الثانية: تعطى القيمة التأجيرية بعد تقديم كافة التصاريح وتسديد كافة الضرائب المتوجبة على العقار أو ماله (البائع) في كافة المحافظات، وذلك سواء مع وجود إشارة إمتياز/ حجز لصالح الخزينة على الصحيفة العينية للعقار المباع أو عدم وجودها.

المادة الثالثة: في حال كان بيان القيمة التأجيرية يتطرق بعقار سبق أن تم تسجيل إشارة إمتياز/ حجز على صحيفته العقارية (الإشارة سابقة لتاريخ عقد البيع المسموح/ الوكالة غير القابلة للعزل/ اتفاقية البيع) وكانت الغاية من بيع العقار قبض ثمن بيع العقار لتسديد الضرائب المتوجبة أو كانت الضريبة موضوع الإشارة معترض عليها أمام المراجع المختصة ولم يصدر قرار نهائي بشأنها، تُعطى القيمة التأجيرية بعد موافقة مدير الواردات، على أن تتوفر الشروط التالية:

- تسديد ضريبة الأملاك المبنية المتوجبة على العقار.
 - تسديد ضريبة الدخل المتوجبة وفقاً لأحكام البند (ج) من ثالثاً من المادة ٤٥ من قانون ضريبة الدخل في حال توجبها.
 - وضع إشارة إمتياز/ حجز على أصول أخرى تعود ملكيتها للمكلف، على أن تتجاوز قيمة تلك الأصول ضعفي قيمة الضرائب المتوجبة وعلى ألا تكون السجلات العائدة لتلك الأصول منقولة بأية إشارة إمتياز أو حجز أو رهن أو تأمين لصالح الغير سابقة لإشارة إمتياز الخزينة.
- على أن تُضاف إلى هذه الشروط، في حالة الاعتراض على الضريبة موضوع غشارة الإمتياز، وجوب قيام البائع بتسديد كافة الضرائب غير المعترض عليها بما فيها ضريبة الأملاك المبنية عن العقارات الأخرى.

المادة الرابعة: في حال طلب بيان قيمة تأجيرية صالحة لإتجاز معاملة إنشاءات وإفراز دون حق البيع أو طلب بيان قيمة تأجيرية صالحة للضم وإظهار الحدود والهدم:

تعطى القيمة التأجيرية بعد تسديد ضريبة الأملاك المبنية المتوجبة على العقار موضوع المعاملة

فقط،

وفي حال وجود إشارة إمتياز/ حجز على العقار بسبب توجب ضرائب أخرى على المالك/ المستثمر يتوجب على دائرة التحصيل المختصة رفع الإشارة عن العقار وإعادة تسجيلها على كافة الأقسام

المفزة عن العقار (التي تعود للمالك/ المستثمر وفقاً لعقد الإفرار) أو على العقار الجديد بعد الضم أو الهدم، حفاظاً على حقوق الخزينة، على أن يتم إرفاق كتاب رفع الإشارة مع بيان القيمة التأجيرية.

في حال وجود عقود مقاسمة محصورة بين مالكي العقار، الذي توجد عليه إشارة إمتياز/ حجز لصالح الخزينة، مع توجب ضريبة على أحد أطراف العقد (بما فيه رسم الإنتقال على أن لا يكون هذا العقار من عداد عناصر التركة التي توجب عنها رسوم الإنتقال): تعامل بيانات القيم التأجيرية المتعلقة بهذه العقود أسوة ببيانات القيم التأجيرية الصالحة لإنجاز معاملات الإنشاءات والإفرار على أن يتم وضع إشارة إمتياز على الأقسام التي تؤول نتيجة المقاسمة إلى المكلف الذي تتوجب عليه الضريبة.

ثانياً- في حال تقدم المشتري بطلب بيان القيمة التأجيرية:

المادة الخامسة: في حال عدم وجود إشارة إمتياز/ حجز لصالح الخزينة على الصحيفة العينية للعقار، مع وجود ضرائب غير مسددة على البائع،

تُعطى القيمة التأجيرية للعقار أو القسم من العقار بعد استيفاء:

- ضريبة الأملاك المبنية المتوجبة على هذا العقار أو القسم من العقار.
- حصة العقار من ضريبة الأملاك المبنية المتوجبة قبل الإفرار.
- ضريبة الدخل المتوجبة وفقاً لأحكام البند (ج) من ثالثاً من المادة ٤٥ من قانون ضريبة الدخل.

وذلك دون اشتراط تسديد أية رسوم أو ضرائب أخرى متوجبة على البائع، على أن تقوم دائرة التحصيل المختصة بإتخاذ إجراءات التحصيل اللازمة للحفاظ على حقوق الخزينة.

المادة السادسة: في حال وجود إشارة إمتياز/ حجز لصالح الخزينة على الصحيفة العينية للعقار بتاريخ

لاحق لتاريخ عقد البيع المسموح/ الوكالة غير القابلة للعزل (تتضمن قبض الثمن)/ اتفاقية البيع،

تُعطى القيمة التأجيرية للعقار أو القسم من العقار بعد استيفاء:

- ضريبة الأملاك المبنية المتوجبة على هذا العقار أو القسم من العقار.
 - حصة العقار من ضريبة الأملاك المبنية المتوجبة قبل الإفرار.
 - ضريبة الدخل المتوجبة وفقاً لأحكام البند (ج) من ثالثاً من المادة ٤٥ من قانون ضريبة الدخل.
- دون اشتراط تسديد أية رسوم أو ضرائب أخرى متوجبة على البائع، على أن تقوم دائرة التحصيل المختصة بإستكمال إجراءات التحصيل اللازمة بحق البائع.

المادة السابعة: في حال وجود إشارة امتياز/ حجز لصالح الخزينة على الصحيفة العينية للعقار بتاريخ سابق لتاريخ عقد البيع الممسوح/ الوكالة غير القابلة للعزل (تتضمن قبض الثمن) // اتفاقية البيع، لا تعطى القيمة التأجيرية،

أما في حال تبين وجود إعتراض غير مبرم على التكليف موضوع إشارة الإمتياز مع وجود عقارات/ أصول أخرى تفوق قيمتها ضعفي الضريبة المتوجبة على الأقل، تُعطى، بعد موافقة مدير الواردات، القيمة التأجيرية للعقار أو القسم من العقار بعد استيفاء:

- ضريبة الأملاك المبنية المتوجبة على هذا العقار أو القسم من العقار.
- حصة العقار من ضريبة الأملاك المبنية المتوجبة قبل الإفراز.
- ضريبة الدخل المتوجبة وفقاً لأحكام البند (ج) من ثالثاً من المادة ٤٥ من قانون ضريبة الدخل.
- تسديد كافة الرسوم أو الضرائب المتوجبة على البائع بإستثناء الضريبة المتعلقة بالفترة الضريبية ونوع الضريبة المعترض عليها.

على أن تقوم دائرة التحصيل المختصة بإتخاذ إجراءات التحصيل اللازمة للحفاظ على حقوق الخزينة.

المادة الثامنة: في حال وجود إشارة امتياز/ حجز لصالح الخزينة على الصحيفة العينية للعقار بتاريخ سابق لتاريخ عقد البيع الممسوح/ الوكالة غير القابلة للعزل (تتضمن قبض الثمن) // اتفاقية البيع،

وفي حال أن موضوع إشارة الإمتياز توجب رسوم انتقال على شركة دون أن يكون العقار أحد عناصر هذه الشركة،

أو في حال أن موضوع إشارة الإمتياز توجب رسوم انتقال على شركة وكان العقار هو أحد عناصر الشركة، وكان عقد البيع مسند إلى ترخيص انتقال شركات لهذا العقار صادر وفقاً للأصول بسبب تقسيط الرسوم ووجود إشارة تقسيط على عناصر الشركة الأخرى المخمنة يضعفي الضريبة المتوجبة،

تُعطى القيمة التأجيرية للعقار أو القسم من العقار بعد استيفاء:

- ضريبة الأملاك المبنية المتوجبة على هذا العقار أو القسم من العقار.

- حصة العقار من ضريبة الأملاك المبنية المتوجبة قبل الإفراز.
 - ضريبة الدخل المتوجبة وفقاً لأحكام البند (ج) من ثالثاً من المادة ٤٥ من قانون ضريبة الدخل.
 - تسديد كافة الرسوم أو الضرائب المتوجبة على البائع بإستثناء رسوم الإنتقال.
- على أن تقوم دائرة التحصيل المختصة بإتخاذ إجراءات التحصيل اللازمة للحفاظ على حقوق الخزينة.
- المادة التاسعة:** في حال وجود إشارة امتياز/ حجز لصالح الخزينة على الصحيفة العينية للعقار بتاريخ لاحق أو سابق لتاريخ عقد البيع الممسوح/ الوكالة غير القابلة للعزل (تتضمن قبض الثمن) // اتفاقية البيع، وفي حال أن موضوع إشارة الإمتياز توجب ضريبة أملاك مبنية فقط على البائع، تُعطي القيمة التأجيرية للعقار أو القسم من العقار بعد استيفاء:

- ضريبة الأملاك المبنية المتوجبة على هذا العقار أو القسم من العقار.
 - حصة العقار من ضريبة الأملاك المبنية المتوجبة قبل الإفراز.
 - ضريبة الدخل المتوجبة وفقاً لأحكام البند (ج) من ثالثاً من المادة ٤٥ من قانون ضريبة الدخل.
- على أن تقوم دائرة التحصيل المختصة بإتخاذ إجراءات التحصيل اللازمة للحفاظ على حقوق الخزينة.
- المادة العاشرة:** في حال تقدم المشتري من مفلس بطلب بيان قيمة تأجيرية، بناءً على عقد أو قرار من وكيل التفليسة أو قاضي التفليسة أو دوائر التنفيذ، تُعطي القيمة التأجيرية للعقار أو القسم من العقار بعد استيفاء:

- ضريبة الأملاك المبنية المتوجبة على هذا العقار أو القسم من العقار.
 - حصة العقار من ضريبة الأملاك المبنية المتوجبة قبل الإفراز.
 - ضريبة الدخل المتوجبة وفقاً لأحكام البند (ج) من ثالثاً من المادة ٤٥ من قانون ضريبة الدخل.
- على أن تقوم دائرة التحصيل المختصة بإبلاغ كل من وكيل وقاضي التفليسة أو دائرة التنفيذ بكافة الضرائب المترتبة على المالك أو المستثمر الأساسي للعقار.

المادة الحادية عشرة: في حال تقدم المشتري بطلب بيان قيمة تأجيرية، بناءً على عقد تنفيذ قرار صادر

عن دوائر التنفيذ،

تُعطى القيمة التأجيرية للعقار أو القسم من العقار بعد استيفاء:

- ضريبة الأملاك المبنية المتوجبة على هذا العقار أو القسم من العقار.
 - حصة العقار من ضريبة الأملاك المبنية المتوجبة قبل الإفراز.
 - ضريبة الدخل المتوجبة وفقاً لأحكام البند (ج) من ثالثاً من المادة ٤٥ من قانون ضريبة الدخل.
- على أن تقوم دائرة التحصيل المختصة بإبلاغ دائرة التنفيذ بكافة الضرائب المترتبة على المالك أو المستثمر الأساسي للعقار.

المادة الثانية عشرة: في حال وجود إشارة امتياز/ حجز لصالح الخزينة على الصحيفة العينية للعقار، وفي حال كان البائع مصرف تجاري وكانت عملية البيع نتيجة مخالصة بين المصرف ومودع لديه لإستيفاء قيمة وديعته:

تُعطى القيمة التأجيرية للعقار أو القسم من العقار، في حال كانت ملكية المصرف للعقار إستيفاء لدين وحيث أن عملية البيع تخضع لضريبة الدخل على الأرباح في هذه الحالة، بعد استيفاء:

- ضريبة الأملاك المبنية المتوجبة على هذا العقار أو القسم من العقار.
- حصة العقار من ضريبة الأملاك المبنية المتوجبة قبل الإفراز.

أما في حال كان العقار أو القسم من العقار يشكل احد أصول المصرف (المركز الرئيسي، ميانى الفروع، ... الخ) فتطبق الأحكام المبينة سابقاً.

المادة الرابعة عشرة: في حال صدور قرار قضائي، بناءً على دعوى المشتري، بإلزام البائع بالتسجيل دون تحميل المشتري الرسوم والضرائب، تُعطى القيمة التأجيرية للمشتري بعد تسديد:

- ضريبة الأملاك المبنية المتوجبة على هذا العقار أو القسم من العقار.
 - حصة العقار من ضريبة الأملاك المبنية المتوجبة قبل الإفراز.
 - ضريبة الدخل المتوجبة وفقاً لأحكام البند (ج) من ثالثاً من المادة ٤٥ من قانون ضريبة الدخل.
- على أن تقوم دائرة التحصيل المختصة باتخاذ إجراءات التحصيل اللازمة للحفاظ على حقوق الخزينة.

ثالثاً- في كافة الحالات:

المادة الخامسة عشرة: في حال توجب ضريبة أملاك مبنية تصاعدياً عن إيرادات ٢٠٠٠ و لغاية ٢٠٠٣ على البائع، وإذا كان العقار من عداد العقارات التي نتجت عنها الضريبة التصاعديّة الصادرة: يتوجب تسديد جزء من الضريبة التصاعديّة تعادل نسبة القيمة التآجيرية للعقار/ القسم من مجموع القيم التآجيرية لكافة العقارات/ الأقسام التي نتجت عنها الضريبة التصاعديّة والتي تمثل جزء لا يتجزأ من ضريبة الأملاك المبنية المتوجبة على العقار/ القسم.

المادة السادسة عشرة: في حال توجب ضريبة أملاك مبنية عن القسم المشترك أو العقار قبل الإفراز (بلوك صفر)،

تعتبر حصة العقار/ القسم من الضريبة المتوجبة على الأقسام المشتركة أو العقار قبل الإفراز (بلوك صفر) جزء من الضريبة المتوجبة على العقار/ القسم موضوع بيان القيمة التآجيرية.

المادة السابعة عشرة: في حال كان العقار موضوع القيمة التآجيرية هو العقار الأخير بملكية البائع،

وفي حال عدم وجود إشارة امتياز/ حجز لصالح الخزينة على الصحيفة العينية للعقار أو وجود إشارة امتياز/ حجز لصالح الخزينة بتاريخ لاحق لتاريخ عقد البيع الممسوح/ الوكالة غير القابلة للعزل (تتضمن قبض الثمن) // اتفاقية البيع،

وفي حال تقدم المشتري بطلب بيان قيمة تآجيرية،

يتم رفع طلب تسليم بيان القيمة التآجيرية إلى مدير المالية العام بعد تحديد ملكية البائع لأي أموال منقولة أو غير منقولة يمكن الحجز عليها (شهرة تجارية، حصص في شركات شقيقة، آليات، أسهم، حسابات مصرفية،...) مع تحديد الخطوات المطلوب القيام بها للحفاظ على حقوق الخزينة بما فيها رفع دعوى على المكلف البائع/ رئيس مجلس إدارة الشركة (المدير العام) أمام الجهات القضائية المختصة ورفع السرية المصرفية عملاً بالقانون ٢٠٢٢/٣٠٦.

ويتوجب في كافة الحالات استيفاء:

- ضريبة الأملاك المبنية المتوجبة على هذا العقار أو القسم من العقار.
- حصة العقار من ضريبة الأملاك المبنية المتوجبة قبل الإفراز.
- ضريبة الدخل المتوجبة وفقاً لأحكام البند (ج) من ثالثاً من المادة ٤٥ من قانون ضريبة الدخل.

المادة الثامنة عشرة: ينشر هذا القرار في الجريدة الرسمية وعلى موقع وزارة المالية الإلكتروني ويعمل به من تاريخ نشره %

وزير المالية

يوسف الخليل



- يبلغ إلى: - مديرية الواردات.
- مديرية الضريبة على القيمة المضافة.
- مديرية الخزينة.
- المصالح المالية الإقليمية في المحافظات.

