

المادة : 2

تعميم وزير

رقم : 125/ص1 تاريخ : 1997/2/11

الموضوع: كيفية تكليف مشتري الأقسام المختلفة في الأبنية المفروزة أو المعدة للفرز بضريبة الأملاك المبنية.

- حيث أن القانون رقم 366 تاريخ 94/8/1 المطبق من أول 1993 جعل ضريبة الأملاك المبنية مرتبطة بشخص المستفيد الفعلي من الإيراد وهو المالك أو المستثمر أو من هو بحكمهما، وفرض في نفس الوقت ضريبة تصاعدية على كل ما يملك المكلف أو يستثمر ضمن المحافظة الواحدة.
- وحيث أن الضرورة تستدعي توخي الدقة في تحديد أسماء المستفيدين الفعليين من إيرادات الأقسام المختلفة في الأبنية المفروزة أو المعدة للفرز تحقيقاً للعدالة الضريبية، سيما وأن الواقع أظهر احتمال مرور مدة طويلة بين تاريخ بدء سريان الضريبة وتاريخ تسجيل بيع الأقسام المختلفة على أسماء المشتريين في الصحيفة العينية للعقار.
- وحيث أن قانون 1962/9/17 (المادتان 2 و 3) يحدد من هو بحكم المالك أو المستثمر بحيث يشمل جميع أشكال عقود شراء الأقسام المختلفة في الأبنية المفروزة أو المعدة للفرز وذلك سواء سدد الثمن كاملاً أو جرى تقسيطه، وفي هذه الحالات لا بد من إعتبار المشتري بمثابة المستثمر لحين تنفيذ الشراء في السجل العقاري.
- لذلك يطلب من مديرية الواردات وجميع الماليات في المحافظات تحديد المكلفين في الأبنية المفروزة أو المعدة للفرز، وفق الأسس التالية:
- يكلف بالضريبة المتوجبة مشترو الأقسام المختلفة في البناء المفروز أو المعد للفرز بنسبة ما إشتهر كل منهم من أقسام.
- يبقى المالك الأساسي المسجل إسمه في الصحيفة العينية للعقار ضامناً تسديد الضريبة والغرامات في حال تلوؤ الشاري عن الدفع.
- لا يكلف مشترو الأقسام المختلفة إلا بناءً على طلب المالك الأساسي مرفقاً بالعقود التي تثبت البيع، ويحق للإدارة رفض الطلب في حال وجود أي عقد صوري، وفي هذه الحالة يعاد ضم واردات الأقسام المباعة صورياً إلى واردات المالك الأساسي ويكلف بها مع الغرامات.
- يعتبر طلب المالك الأساسي تصحيح التكاليف السابقة إعتباراً من إيرادات 1993 مقبولاً لتصحيح هذه التكاليف بنسبة الأقسام المصرح عن بيعها وذلك بإعتبار وجود خطأ مادي لتكاليف غير متوجب أساساً.
- يصدر التكاليف المصحح والتنزيل في آن واحد.

