

مذكرة مدير المالية العام

تاريخ : 1996/6/11

رقم : 174

**الموضوع:** تتعلق بكيفية تحديد مساحة الشقق السكنية من أجل إحتساب القيمة التأجيرية.

عطفاً على التعميم رقم 1/92 تاريخ 6/أذار /1989 المتعلق بأصول تحديد القيمة التأجيرية للأبنية الخاضعة للتقدير المباشر، لا سيما البند رابعاً منه الذي يقضي بأن تشمل المساحة كامل البناء بما فيه الشرفات المسقوفة.

وبما أن الدوائر المالية المعنية بضريبة الأملاك المبنية تحتسب عادة مساحة السقف إستناداً إلى المساحة المرخص بها من التنظيم المدني والواردة في رخصة البناء، وحيث أن هذه المساحة تساوي مجموع مساحة الشقة في كل طابق مضافاً إليها مساحة الشرفات ومساحة الحقوق المشتركة من بيت المصعد والدرج والممرات والمناور والأحواض وغيرها، ولما كانت الدوائر العقارية تضع على سندات الملكية مساحة كل شقة ولا تحتسب مساحة الحقوق المشتركة، الأمر الذي يؤدي إلى تباين في تحديد المساحة بين كل من التنظيم المدني والدوائر العقارية.

ولما كانت المادة الحادية عشرة من القرار رقم 1/11136 تاريخ 28/10/1994 المتعلق بتطبيق أحكام القانون رقم 366 تاريخ 1/8/1994 قد نصت على وجوب توزيع الإيرادات المحققة للقسم المشترك على المالكين وذلك بنسبة حصصهم في الملكية وبصورة متساوية فيما بينهم، لذلك،

وتوحيداً للتطبيق بين الوحدات المختصة بضريبة الأملاك البنية من جهة وبينها وبين الدوائر العقارية من جهة أخرى، ومن أجل تحديد مساحة الشقة السكنية، تضاف إلى هذه المساحة مساحة الشرفات وتستبعد الأقسام المشتركة للشقة التي توزع إيراداتها المحققة وفقاً لما هو مبين في القرار رقم 1/11136 تاريخ 1/8/1994.