

مذكرة رئيس مصلحة الواردات

رقم : 2983/ص2 تاريخ : 1965/10/30

**الموضوع:** أصول تنزيل بدلات الخدمات المشتركة في الأبنية من أصل الإيرادات غير الصافية.

نصت المادة 27 من قانون 17 أيلول 1962 المتعلق بضريبة الأملاك المبنية على ما يلي:  
" تعتبر أعباء قابلة للتوزيع من الإيرادات غير الصافية النفقات التالي بيانها والتي يتحملها المالك عن المستأجر، بموجب عقد الإيجار وملاحقه دون الرجوع بها عليه:

1- نفقات الخدمات المشتركة في الأبنية التي يؤمن فيها المالك للمستأجر على نفقاته الخدمات التالية كلها أو بعضها:

- تسيير المصاعد والإنارة المشتركة.
- التدفئة المركزية .
- الماء الساخن.
- تكييف الهواء المركزي.
- بواب أو حارس مقيم في البناء.

وقضى المرسوم رقم 12678 تاريخ 1963/5/2 والمرسوم 1369 تاريخ 1965/4/6 بتحديد

نسب الخدمات المشتركة القابلة للتوزيع كما يلي :

- 2% تسيير المصاعد والإنارة المشتركة.
- 3% التدفئة المركزية.
- 5% الماء الساخن، بما في ذلك ثمن الماء ونفقات التسخين.
- 5% تكييف الهواء المركزي للتبريد فقط.
- 3% البوابون والحراس والمقيمون في البناء مهما بلغ عددهم.

ويمكن في الأبنية التي تتخلها سوق تجارية خاصة أن ترفع نسبة تسيير المصاعد والإنارة

المشتركة من 2 إلى 3 % (بالمئة) ونسبة البوابين والحراس من 3 إلى 4 % (بالمئة) إذا كان

المؤجر يضع تلك السوق بتصرف المستأجرين ويؤمن إنارتها وحراستها على نفقته، وفي حال تأمينه الخدمتين فلا يستفيد من رفع النسبة إلا فيما عني الخدمة التي يؤمنها،  
ولما كان عقد الإيجار هو شرعة التعاقد بين المالك والمستأجر وينص بالتالي على موجبات كل من المالك والمستأجر بحيث يتضمن ذكر كل ما يقدمه المالك للمستأجر من خدمات أخرى غير إشغال البناء ، إذا كان ثمة من خدمات من هذا النوع، في مقابل بدل الإيجار المتفق عليه والمذكور في العقد،

ولما كان بعض المالكين درج على تجزئة عقد الإيجار إلى عقدين:  
الأول يتناول إشغال البناء من دون الخدمات الأخرى المشتركة ويحدد بدل الإيجار المقابل،  
والثاني يتناول الخدمات المشتركة ويحدد البديل المقابل،  
ولما كانت هذه التجزئة قد تستعمل كوسيلة للتهرب من جزء من الضريبة عن طريق تحويل قسم من بدل إيجار البناء إلى بدل الخدمات المشتركة بحيث يصبح بدل الإيجار المدون في العقد الأول أدنى من الحقيقة ويصبح بدل الخدمات المدون في العقد الثاني أعلى من الحقيقة،  
ولما كان إخفاء عقد الخدمات عن أعين الإدارة قد يفسح المجال أمام بعض الراغبين في التهرب للإمعان في إلحاق الغبن بالخرينة إذا هم طالبوا بتنزيل الخدمات من أصل بدل الإيجار المدون في العقد الأول الذي أبرزوه للإدارة من دون العقد الثاني الذي أبقوه في طي الكتمان،  
وحرصاً على الوقوف على مبلغ الإيجار الحقيقي العائد لإشغال البناء وعلى المبلغ الحقيقي العائد لبديل الخدمات،  
وتفادياً للمحاذير التي قد تنجم عن التشابك بين هذين البديلين من جراء وجود عقدين مستقلين،

لذلك، أرغب إلى جميع الدوائر المعنية بشؤون ضريبة الأملاك المبنية أن تتبع في تنزيل الخدمات المشتركة من إيرادات الأبنية غير الصافية الأصول التالية:

- 1- لا يجوز تنزيل أي مبلغ بداعي وجود خدمات مشتركة عندما يجري تقدير الإيرادات تقديراً مباشراً في الحالات التي نصت عليها المادة 35 من القانون وهي:
  - عدم وجود عقد إيجار مسجل أو معتبر بحكم المسجل وفقاً لما نصت عليه المادة 34 من القانون. وبهذه الحال لا يعتد بالخدمات حتى ولو استأنست الدائرة، عند التقدير، بعقود إيجار خطية بين المؤجر والمستأجر.
  - إشغال المالك أو من أجاز له المالك الإشغال ببديل رمزي أو على سبيل التسامح.

- صورية عقد الإيجار المسجل وعدم الأخذ به لهذا السبب.
  - إحتياج المالك أو المستثمر للقيمة التأجيرية للبناء في حال شغوره أو كونه معفى من الضريبة .
- وذلك على إعتبار أن التقدير في جميع هذه الأحوال لا يتناول إلا الإيراد الصافي للبناء من دون أية خدمة مشتركة .
- 2- لا يجوز تنزيل أي مبلغ بداعي وجود خدمات مشتركة عندما يكون عقد الإيجار مسجلاً أو معتبراً بحكم المسجل عملاً بأحكام المادة 34 من القانون، إذا جاء هذا العقد خالياً من ذكر الخدمات المشتركة على إعتبار أن البديل المحدد في العقد يعود لإشغال البناء من دون الخدمات.
- ويستثنى من هذا التدبير خدمة إستعمال المصاعد التي يمكن تنزيل العبء المقابل لديها على الرغم من عدم الإتيان على ذكرها في عقد الإيجار في الأبنية التي لا يقدم مالكوها أو مستثمروها للمستأجرين إلا هذه الخدمة فقط وشرط أن يتأكد المراقب من أن المصاعد تعمل باستمرار وبصورة طبيعية .
- 3- عند وجود عقدين عند المؤجر والمستأجر (أو عقد ملحق): واحد يتناول إشغال البناء وآخر يتناول تقديم الخدمات ، يقتضي جمع البديلين معاً وإعتبارها إيراداً غير صافٍ للبناء وتنزيل الأعباء المقابلة للخدمات المذكورة في العقد الثاني (أو الملحق تبعاً للتسمية المعتمدة) على أساس النسب التي حددها المرسوم رقم 12678 تاريخ 1963/5/2.
- 4- لا يجوز تنزيل إي عبء مقابل خدمة مشتركة لا وجود لها في الواقع حتى ولو أتى عقد الإيجار أو ملحقه على ذكرها صراحة.
- وهذا الأمر يستوجب من المراقب المختص التثبت من وجود الخدمة قبل القبول بتنزيل العبء المقابل لها.