

المادة : 36

تعميم وزير

رقم : 363/ص1 تاريخ : 2000/3/10

الموضوع: تخمين القيمة التأجيرية للعقارات المبنية .
المرجع: المادة 36 من قانون 1962/9/17 (قانون ضريبة الأملاك المبنية).

لما كان قد تبين أن بعض مالكي العقارات المبنية يشكون من التفاوت في تقدير القيمة التأجيرية.

ولما كانت وزارة المالية تحرص كل الحرص على أن تأتي التخمينات أكثر ما يمكن إنطباقاً على الواقع .

ولما كان من أولى واجبات الدائرة المختصة تحريّ الحقيقة في تخميناتها عملاً بأحكام المادة 36 من قانون 1962/9/17 التي أوجبت:

1- على أن تعتمد أساساً للتقدير قيمة بدلات الإيجار المنفق عليها بين المؤجر والمستأجر إذا أمكن معرفتها والتثبت من صحتها.

2- إذا تعذر ذلك فتقدر الإيرادات الصافية بالمقارنة مع الأبنية المشابهة المؤجرة في ظروف وأحوال مماثلة.

3- أما إذا تعذرت المقارنة ، فتقدر الإيرادات الصافية بالإستناد إلى العناصر الأساسية التي تؤثر في قيمة العقار التأجيرية.

المساحة - المنطقة - نوعية البناء - متمات البناء - (تدفئة، تبريد، مصاعد، أنترفون ...) وغيرها من العناصر شرط أن يؤمن البناء لمالكه ما لا يقل عن (5%) خمسة بالمئة من قيمته كبديل إيجار .

وحيث أن الحالة الثالثة لا تعتمد إلا في حال إستنفاد عنصر المقارنة ,
لذلك،

يطلب إلى جميع الوحدات المعنية بضريبة الأملاك المبنية التقيد بما يلي :

أولاً: التثبت من صحة القيمة المذكورة في عقد الإيجار قبل إعتماها أساساً للتكليف.

ثانياً: التأكد من عدم وجود أي إيجار للمقارنة من اجل تخمين القيمة التأجيرية لأبنية مؤجرة في ظروف وأحوال مماثلة (يمكن إعتماده).

ثالثاً: في حال التأكد من تعذر المقارنة على الإدارة وبسبب الظروف الإقتصادية الراهنة يطلب إعتما نص أحكام الفقرة الثالثة من المادة /36/ أعلاه بمعدل (5%) خمسة بالمئة .

رابعاً: الإسراع في وضع جداول التكليف بالسرعة القصوى.

وإني إذ أعلق أهمية كبيرة على التقيد بهذا التعميم فإنني لن أتوانى عن إتخاذ العقوبات المناسبة في حال عدم التقيد بمضمونه.