

المادة: 60

### تعليمات مدير الواردات

رقم: 859/ص2 تاريخ: 2008/7/14

**الموضوع:** تكليف المشتريين بموجب "عقود إيجار مع حق خيار بالشراء".  
**المرجع:** تعميماً معالي وزير المالية رقم 125/ص1 تاريخ 1997/2/1 ورقم 745/ص1 تاريخ 1998/8/10.

بالإشارة إلى الموضوع والمرجع المبينين أعلاه،

ولما كان بعض مالكي أو مستثمري العقارات المبنية، يعتمد إلى تحرير "عقود إيجار مع حق خيار بالشراء" ويعطي للمستأجر ولمرة واحدة وحينما يشاء، حق الخيار بشراء الوحدة موضوع التأجير خلال مهلة الخيار المنصوص عنها في العقد، من خلال توجيهه كتاباً إلى المالك أو المستثمر بواسطة الكاتب العدل متضمناً خياره بشراء المأجور مع تعهده بشكل قاطع غير قابل للرجوع عنه بأن يشتري المأجور،

ولما كانت الفترة ما بين تاريخ ممارسة المستأجر لحقه بالشراء وتاريخ تنظيم عقد البيع قد تقصر أو تطول وقد تمتد إلى سنوات عدة في حال قرر المستأجر شراء المأجور بالتقسيط، ولما كان المالك أو المستثمر خلال هذه الفترة لا يستوفي أية بدلات إيجار وبالتالي لا يحقق إيرادات خاضعة لضريبة الأملاك المبنية، كذلك فإن المستأجر يعتمد خلال نفس الفترة إلى تسديد الأقساط الشهرية أو السنوية وبالتالي يقوم بموجبات المشتري تجاه المالك أو المستثمر وبالتالي يعتبر بمثابة مشتري،

ولما كان التعميم رقم 125/ص1 تاريخ 1997/2/1 قد شمل جميع أشكال عقود شراء الأقسام المختلفة في الأبنية المفرزة أو المعدة للفرز وذلك سواء سدد الثمن كاملاً أو جرى تقسيطه، ولما كان معالي وزير المالية قد وافق في المعاملة رقم 7260 تاريخ 2008/7/2 على تطبيق أحكام التعميم رقم 125/ص1 تاريخ 97/2/1 على المشتري بموجب "عقد إيجار مع حق الخيار بالشراء"،

وبناءً على التعميم رقم 745/ص1 تاريخ 1998/8/10 الذي سمح بإفادة المشتري المكلف بالضريبة من التنزيل المقرر لسكن المالك بعد تقديمه التصريح المنصوص عنه في المادة الرابعة من القرار التطبيقي رقم 11136 تاريخ 1995/1/1،  
لذلك،

وتوحيداً للتطبيق، يطلب من الوحدات المختصة بضريبة الأملاك المبنية التقيد بما يلي:  
**أولاً:** إعتبار المستأجر بموجب "عقد إيجار مع حق خيار بالشراء" بمثابة مشتري منذ تاريخ تبليغه المؤجر بواسطة الكاتب العدل، ممارسة حقه بالشراء نقداً أو بالتقسيط، وبالتالي إفادة المالك أو المستثمر من أحكام التعميم رقم 125/ص1 تاريخ 1997/2/1 بناءً على طلب يقدم إلى الوحدة المختصة مرفقاً بـ "عقد الإيجار مع حق خيار بالشراء".

ويشترط لإجابة الطلب التأكد مما يلي:

1- أن يكون المستأجر قد مارس حق الخيار بالشراء لمرة واحدة وخلال مهلة الخيار المنصوص عنها في العقد.

2- أن يكون عقد الإيجار سارياً وناظراً بكافة مفاعيله ومسجلاً قانوناً لدى البلدية المختصة بتاريخ ممارسة المستأجر لحقه بالخيار في شراء المأجور.

3- أن تتم ممارسة الحق بالخيار في شراء المأجور بشكل قاطع غير قابل للرجوع عنه من خلال كتاب موجه إلى المالك أو المستثمر بواسطة الكاتب العدل.

**ثانياً:** إفادة المستأجر الذي مارس حقه بشراء الوحدة السكنية التي يشغلها والمستوفي للشروط أعلاه من أحكام التعميم رقم 745/ص1 تاريخ 1998/8/10.