



كتاب دورى رقم (١) لسنة ١٩٨٢

بشأن

تقدير القيمة الإيجارية للعقارات المبنية التي لم تقدر قيمتها  
الإيجارية بمعرفة لجان تقدير الإيجارات

سبق للمصلحة أن أصدرت الكتاب الدورى رقم ١٨ لسنة ١٩٧٣ تنفيذاً للقانون رقم ٩٢ لسنة ١٩٧٣ بتقدير القيمة الإيجارية للعقارات المبنية التي لم تقدر قيمتها الإيجارية بمعرفة لجان تقدير الإيجارات ، متى صارت تامة البناء أو مشغولة قبل إتمامها على أساس ٦٠% من القيمة الإيجارية الموضحة بترخيص البناء ، أو من القيمة الإيجارية المتعاقد عليها أيهما أكبر ، أو على أساس أجره المثل إذا لم يكن ثمة ترخيص للبناء أو عقد إيجار وذلك بصفة مؤقتة لحين تقدير القيمة الإيجارية بمعرفة اللجان المختصة .

صدر القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ونص فى مادته الخامسة على ما يلى :-

"إذا رأى المستأجر أن الأجرة التى حددها المالك تزيد على الحدود المنصوص عليها فى هذا القانون جاز له خلال تسعين يوماً من تاريخ التعاقد أو من تاريخ الإخطار أو من تاريخ شغله للمكان أن يطلب من لجنة تحديد الأجرة المختصة القيام بتحديد أجره المكان وفقاً للأسس المنصوص عليها فى هذا القانون ويكون الطعن على قرارات هذه اللجان أمام المحكمة الابتدائية التى يقع فى دائرتها المكان المؤجر ، وذلك خلال ستين يوماً من تاريخ إخطار ذوى الشأن بقرارها ."

ولما كان عمل لجان تحديد الأجرة وفقاً للنص المشار إليه أصبح مرهوناً بإرادة - المستأجر ، بمعنى أن هذه اللجان لا تقوم بتحديد الأجرة من تلقاء نفسها كما كان العمل عليه وحتى يتم تعديل القانون رقم ٩٢ لسنة ١٩٧٣ فإنه يتعين على إدارات الضرائب العقارية وأمورياتها تعديلاً للكتاب الدورى رقم ١٨ لسنة ١٩٧٣ بالنسبة للعقارات التى تخضع للقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ تنفيذ الآتى :-

(١) ربط الضريبة على العقارات المبنية التى لم يتم تقدير قيمتها الإيجارية بمعرفة لجان تقدير الإيجارات على أساس القيمة الإيجارية الموضحة بترخيص البناء ، أو القيمة الإيجارية المتعاقد عليها أيهما أكبر طالما كان العقد خالياً من شبهة الصورية أو المجاملة أو على أساس إيجار المثل إذا لم يتسنى الاطلاع على العقد أو الإيصال أو كانت هناك شبهة الصورية أو المجاملة فى العقد أو كان المبنى غير مؤجر .

(٢) إخطار المالك بموجب خطاب موصى عليه مسحوب بعلم الوصول بقيمة الربط وملحقاته .

(٣) تعديل الربط إذا ما عدلت القيمة الإيجارية بمعرفة لجان تحديد الأجرة المختصة وذلك بقرارات إضافة فى حالة زيادة تقدير الأجرة أو قرارات رفع فى حالة نقص التقدير وعمل التسويات اللازمة فى هذا الشأن وإخطار المالك بنتيجة التسوية فى جميع الأحوال .



ونود أن ننوه أن الإجراءات السابقة واجبة التنفيذ على المستجدات التي لم يتم تقديرها أما التي سبق تقديرها طبقاً لأحكام القانون رقم ٩٢ لسنة ١٩٧٣ المشار إليه فإن الأمر يستلزم استعجال لجان تقدير الأجرة لسرعة البت في تحديد القيمة الإيجارية حتى يمكن تنفيذها بالدفاتر .

تحريراً في ١٩٨٢/١/

وكيل الوزارة  
رئيس المصلحة

محمود سليمان نور الدين