مصلحة الضرائب العقارية
الإدارة العامة للشئون القانونية
إدارة الصياغة والفتوى
ملف رقم ٣٣-٢-٤٧

كتاب دورى رقم (٢٣) لسنة ١٩٩٢
بشـــأن
عدم اختصاص لجان تحديد الايجار بتقدير أجرة الأماكن المرخص فى غير اقامتها لغير أغراض السكن

نظرا لورود استفسارات عديدة حول مدى اختصاص لجان تحديد الأجرة بتقدير الأماكن المعدة لغير غرض السكن .
فقد قامت المصلحة باستطلاع رأى ادارة الفتوى فى هذا الخصوص .

و قد ورد الرد من إدارة الفتوى بالفتوى رقم ١٥٤/٢/٧ المحررة في ١٩٩٢/٤/٨- متضمنة أن الجمعية العمومية لقسمي الفتوى والتشريع استعرضت أحكام التشريعات الخاصة بإيجار الأماكن السابقة على القانون رقم ١٣٦لسنة٨١ واستبان لها أن المشرع درج في هذه القوانين على التسوية بين الأماكن المؤجرة لأغراض السكن والأماكن المؤجرة لغير هذه الأغراض في خصوص قواعد وإجراءات تحديد الأجرة وأنه لم يجانب هذا النهج إلا بأحكام القانون رقم ١٣٦لسنة١٩٨١ التي عنى فيها برفع حمايته عن طائفة من المستأجرين هي في غنى بقدرتها عن هذه الحماية وهم مستأجرو المساكن الفاخرة والأماكن المرخص فى إقامتها لغير أغراض السكن.

كما أشارت إلي نص المادة الأولى من القانون ١٣٦لسنة١٩٨١ والتي تنص على أنه فيما عدا الإسكان الفاخر لا يجوز أن تزيد الأجرة السنوية للأماكن المرخص في إقامتها لأغراض السكن اعتبارا من تاريخ العمل بأحكام هذا القانون على ٧% من قيمة الأرض - والمباني ..... " واستخلصت من ذلك أن عبارات النص قد أفصحت بمنطوقها عن خضوع الأماكن المرخص بها بعد العمل بأحكام هذا القانون لأغراض السكن من غير الإسكان الفاخر لقواعد تحديد الأجرة التي استحدثها هذا القانون كما دلت بمفهومها على عدم تقيد الأماكن المرخص بها لغير الغرض المنطوق به في النص وهو (غرض السكن) بتلك القواعد وظلت بذلك الأماكن المقامة لغير أغراض السكنى طليقة من قيود الأجرة وقواعد تحديدها .
وحيث انتهت إدارة الفتوى بفتواها سالفة الذكر الى : -
عدم اختصاص لجان تحديد الايجار فى ظل من أحكام المادة الاولى من القانون رقم ١٣٦لسنة١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر بتقدير أجرة الاماكن المرخص بها لغير أغراض السكن .

لذا فإن المصلحة تهيب بالعاملين بحقل الضرائب العقارية مراعاة ما تقدم بكل دقة .

رئيس المصلحة

محمد محمد العاملى