مصلحه الضرائب العقارية
الاداره العامه للشئون القانونيـه
إدارة التشريـع
ملف رقم :٣٣_٤٧/٢

كتاب دورى رقم (٤) لسنة ١٩٩٠
بشـــأن
كيفية تطبيق قواعد زيادة الأجره الوارده بالمادة (٧) من القانون رقم ١٣٦لسنة ١٩٨١على الأماكن المستعملة فى أغراض لا تدخل فى نطاق النشاط التجارى أو الصناعي أو المهني الخاضع للضريبة علي الأرباح التجارية و الصناعية أو الضريبية على أرباح المهن غير التجارية

سبق للمصلحة ان أصدرت كتابها الدوري رقم (١) لسنة ١٩٩٠ بشأن زيادة الأجرة الواردة بالمادة (٧) من القانون رقم ١٣٦لسنة ١٩٨١على الأماكن المستعملة فى أغراض لا تدخل فى نطاق النشاط التجارى أو الصناعي أو المهني .

وكان ذلك تطبيقا لحكم المحكمة الدستورية العليا فى القضية المقيدة بجدول المحكمة برقم ٢١لسنة ٧ ق "دستوريه" بالجلسة العلنية المنعقدة يوم السبت ١٩٨٩/٤/٢٩ (والمنشور بالجريدة الرسمية العدد٢٠ فى ١٩٨٩/٥/١٨) .

وحيث نصت المادة (٧) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١على أنه (اعتبارا من تاريخ العمل بهذا القانون تزداد فى أول يناير من كل سنة أجرة الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى المنشأة حتى ٩سبتمبر سنة٧٧ زيادة دورية ثابتة بواقع نسبة من القيمة الايجارية المتخذه أساسا لحساب الضريبة على العقارات المبنية فى ذات وقت الإنشاء حتى لو أدخلت عليها تعديلات جوهرية .

وتحدد الزيادة المشار إليها وفقا للنسب الآتية :-

أ-٣٠% عن الأماكن المنشأة قبل أول يناير سنة ١٩٤٤
ب-٢٠% عن الأماكن المنشأة منذ أول يناير سنة ١٩٤٤ وقبل ٥ من نوفمبر سنة١٩٦١
ج-١٠% عن الأماكن المنشأة منذ ٥من نوفمبر سنة١٩٦١ وحتى ٦ من أكتوبر سنة ١٩٧٣
د- ٥% عن الأماكن المنشأة منذ ٧من أكتوبر سنة ١٩٧٣حتى ٩سبتمبر سنة ١٩٧٧

كما نصت الماده (٨) من ذات القانون على ان (.....تقف هذه الزيادة عند انقضاء خمس سنوات كاملة على تاريخ استحقاق أول زيادة) .

ولما كانت المادة ٢٩من القانون رقم ٤٨ لسنة ١٩٧٩ بإصدار قانون المحكمة الدستورية العليا تنص على أنه (.....ويترتب على الحكم بعدم دستورية نص فى قانون أو لائحة عدم جواز تطبيقه من اليوم التالى لتاريخ نشره) .

ومما تقدم ولتطبيق قاعدة الزيادة الواردة بالمادة (٧) سالفة الذكر .

فإن المصلحة تسترعى اتباع ما يلي :-

(١)احتساب الزيادة في الأجرة الواردة بالمادة (٧) من القانون رقم ١٣٦لسنة ٨١ من ١٩٨٩/٥/١٩ (اليوم التالي لتاريخ نشر حكم المحكمة الدستورية العليا) ولمدة خمس سنوات كاملة وبدون أثر رجعى حتى ولو كانت العلاقة الايجارية لهذه الوحدات منشأة قبل العمل بحكم المحكمة الدستورية العليا وخاضعة لأحكام القانون رقم ١٣٦لسنة ٨١ باعتبار أن حكم المادة (٢٧)المحكوم بعدم دستوريته صحيحا وله سند من القانون خلال تلك الفترة السابقة على الحكم .

(٢)بالنسبة للعلاقات الإيجارية المنشأة أو التي تنشا بعد العمل بحكم المحكمة الدستورية العليا (أي بعد ١٩٨٩/٥/١٩) ويكون محلها تلك الوحدات يكون استحقاق هذه الزيادة من تاريخ بداية نشأة هذه العلاقة الإيجارية إذا ما انطبقت عليها الشروط و القواعد الواردة بالمادة (٧) ولمدة خمس سنوات كاملة وفقا لأحكام المادة(٢٨) من القانون رقم١٣٦لسنة١٩٨١ .

(٣)يتم الاستعانة بدفاتر الحصر والتقدير الموجودة بالمأموريات ودار المحفوظات العمومية لتحديد القيمة الإيجارية المثبتة بها في ذات وقت إنشاء تلك الوحدات محل الزيادة لإتخاذها وعاء لحساب هذه الزيادة وفقا للشرائح الواردة بالمادة (٧) كما يمكن الاستعانة بترخيص البناء وعقود الإيجار لتسهيل حساب تلك الزيادة وصرفها لأصحاب الشأن دون تقديم طلب منهم لذلك باعتبارها مستحقه لهم بقوة القانون .

والمصلحة ترجو التنبيه إلى تنفيذ ما تقدم بكل دقة مع عدم العمل بما يخالف ذلك من تعليمات سابقة .

تحريرا فى : / / ١٩٩٠م .

رئيس المصلحة

يسرى عمر