

المادة : 27

مرسوم

رقم : 13132 تاريخ : 2004/8/24

الموضوع : تحديد نسب أعباء الخدمات المشتركة في الأبنية المؤجرة

إن رئيس الجمهورية،

بناءً على الدستور،

بناءً على القانون الصادر بتاريخ 1962/9/17 وتعديلاته (ضريبة الأملاك المبنية)، لا سيما المادة 27 منه، المعدلة بموجب المادة (30) من القانون رقم 583 تاريخ 2004/4/23 (قانون الموازنة العامة لعام 2004)،

بناءً على إقتراح وزير المالية،

وبعد إستشارة مجلس شورى الدولة (الرأي رقم 2003/259 – 2004 تاريخ 2004/7/13)،

يرسم ما يأتي:

المادة الأولى: تحدد إعتباراً من إيرادات عام 2000، نسب الأعباء القابلة للتوزيع من الإيرادات غير الصافية للأبنية لقاء الخدمات المشتركة التي تنص عليها عقود الإيجار المسجلة حسب الأصول والتي يؤمنها بالفعل المالك على نفقته للمستأجر، والمنصوص عليها في الفقرة 3 من المادة 27 من قانون ضريبة الأملاك المبنية، المعدلة بموجب المادة (30) من قانون الموازنة العامة لعام 2004، على النحو التالي:

النسبة المئوية من الإيرادات غير الصافية	نوع الخدمة
2%	نفقات إستهلاك أو إنتاج التيار الكهربائي العائدة لسكن الناطور والمصعد وسائر الأقسام المشتركة.
1%	تسيير المصاعد ونفقات صيانتها.
1%	تأمين المصاعد لدى إحدى شركات الضمان (يتم إثبات التأمين بإبراز بوليصة تأمين عائدة لسنة الإيرادات).
2%	تكييف الهواء المركزي ونفقات صيانتها.
2%	التدفئة المركزية ونفقات صيانتها.
1%	نفقات تأمين المياه الباردة بما في ذلك المستخرجة من الآبار الإرتوازية.
1%	نفقات تأمين المياه الساخنة وصيانتها.

أجور البوابين والحراس، بما فيها الزيادات والتعويضات القانونية والإشتراكات للصندوق الوطني للضمان الإجتماعي.	3%
--	----

أما في الأبنية التي تشتمل على سوق تجارية خاصة فترفع نسبة إستهلاك أو إنتاج التيار الكهربائي من 2 إلى 3% ونسبة البوابين والحراس من 3% إلى 4% إذا كان المؤجر يضع تلك السوق بتصرف المستأجرين، ويؤمن إنارتها وحراستها على نفقته، وفي حال تأمينه إحدى الخدمتين فلا يستفيد من رفع النسبة إلا فيما عني الخدمة التي يؤمنها.

المادة الثانية: لا يدخل بدل الخلو والتعويضات المنصوص عليها في الفقرة (3) من المادة 26 من قانون ضريبة الأملاك المبنية، والتي قد يحصل عليها المالك من المستأجر لسبب يتعلق بالمأجور، في الإيرادات غير الصافية التي تحسب على أساسها التنازلات وفقاً للنسب المحددة أعلاه.

المادة الثالثة: إذا كان المالك يتحمل عن المستأجر بموجب عقد الإيجار كلفة إشتراكات وإستمداد الماء والكهرباء فيقتصر تنزيل كلفة الخدمة المذكورة على نفقات الإستمدادات الخاصة بالمستأجر دون كلفة إستمداد الخدمات المشتركة نظراً لكونها تدخل ضمن الأعباء المنزلة بموجب المادة الأولى من هذا المرسوم.

المادة الرابعة: بالإضافة إلى نفقات الخدمات المشتركة ينزل من الإيرادات غير الصافية للأبنية المؤجرة إعتباراً من إيرادات عام 2000 الأعباء التالية:

- 1- إستهلاك الأبنية أو الأقسام المؤجرة من الغير بنسبة 5% (خمسة بالمئة) سنوياً من الإيراد غير الصافي المحدد في عقود الإيجار المنظمة والمسجلة أصولاً.
- 2- النفقات المتعلقة بإدارة الأبنية أو الأقسام المؤجرة من الغير وذلك بنسبة 5% من الإيرادات غير الصافية للوحدات المؤجرة المسجلة عقود إيجارها حسب الأصول، سواء تمت إدارة البناء بواسطة مؤسسة متخصصة بإدارة الأبنية أو من قبل المالك أو المستثمر.

المادة الخامسة: ينشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية ويبلغ حيث تدعو الحاجة.