



الجمهورية العربية السعودية
وزارة المالكية
الوزير

تعميم رقم: ٣٤٦٢/١٣٤

تاريخ:

١٨ آب ٢٠١٥

يتعلق بمعالجة القيم التأجيرية للوحدات أو الأقسام المقفلة شرفاتها بالألمنيوم والألواح الزجاجية الشفافة أو المحورة داخلياً أو المفتوحة على بعضها

حيث أن البند "أولاً" من المادة ٢ من المرسوم رقم ١٥٨٧٤ الصادر في ٢٠٠٥/١٢/٥ المتعلق بالأشغال المستثناة من الزامية الترخيص قد نصّ على ما يلي:

"لا تخضع لأية رخصة أو تصريح الاعمال الداخلية العائدة لأعمال الصيانة العادية والتجميل التي لا تتعلق بالهيكل الأساسي للبناء ولا تؤثر على إنطباق البناء على الأنظمة النافذة كالتوريق والدهان والطرش والتبليط والتلبيس وأعمال الديكور والتجميل واستبدال المنجور الداخلي وتغيير الشبكة والأجهزة الصحية والكهربائية والمائية وأعمال التدفئة وتكييف الهواء والبرادي المؤلفة من درفات متحركة مصنعة من مواد شفافة غير ملونة والتي توضع على الشرفات،"

وحيث أن البند الخامس عشر من المادة الأولى من المرسوم النافذ حكماً رقم ٦١٧ الصادر في ٢٠٠٧/٨/٨ قد نصّ على ما يلي:

"تضاف الفقرة التالية إلى البند ثانياً "١- أ" من المادة الثانية عشرة من المرسوم رقم ١٥٨٧٤ الصادر في ٢٠٠٥/١٢/٥ :

يُقصد بالبرادي الزجاجية المشار إليها في المادة الثانية عشر من القانون رقم ٦٤٦ تاريخ ٢٠٠٤/١٢/١١ كافة الألواح الزجاجية الشفافة المتحركة بما فيها تلك المزودة بإطارات من الألمنيوم الملون.

يجب أن تكون نوعية وألوان البرادي الزجاجية موحدة في الواجهات المطلّة على الطرقات وذلك في الأبنية التي يتم الترخيص بها بعد صدور هذا المرسوم، على أن يتم تسجيل مواصفات هذه البرادي في نظام الملكية للبناء،"

١

وحيث أن بعض منشئي وتجار الأبنية وبعض أصحاب ومستأجري الوحدات العقارية يزيلون الجدران الثابتة الفاصلة بين الغرف والشرفات المقفلة بالألمنيوم والألواح الزجاجية الشفافة ويركبون أو لا يركبون الأبواب المؤدية إلى هذه الشرفات المقفلة، أو يعمدون إلى التحوير داخلياً أو فتح الوحدات أو الأقسام على بعضها، ويطلبون إصدار بيانات القيمة التأجيرية،

وحيث أن تعميم وزير المالية رقم ١٧٩١/ص ١ تاريخ ٦/١١/٢٠٠٧ المتعلق بآلية المعالجة الضريبية للشرفات التي تم إقفالها بالزجاج والألمنيوم، قد نصّ على "أن البرادي المؤلفة من درفات متحركة مصنعة من مواد شفافة غير ملونة والتي توضع على الشرفات تعتبر بمثابة برادي تقليدية لا تحتاج لأي ترخيص أو تصريح، وتعتبر مساحة الشرفات المقفلة بالزجاج والألمنيوم وفقاً لما تقدم ضمن مساحة الشرفات غير المقفلة عند احتساب عاملي الإستثمار العام والسطحي،"

وحيث أن تعميم وزير المالية رقم ٣٣٠/ص ١ تاريخ ٧/٣/٢٠٠٧ قد أوجب اعتبار التغيير في التقطيع الداخلي الثابت والذي أعطيت على أساسه رخصة الإشغال (بناء جدران ثابتة، إزالة جدران ثابتة) بمثابة تحويلات ثابتة توجب تعديل التخمين والتكليف بالضريبة مع الغرامات المتوجبة،

وحيث أن قرار مجلس شوري الدولة رقم ٤٤٢/٢٠١١-٢٠١٢ تاريخ ٢٠/٥/٢٠١٢ اعتبر أن المعيار الفاصل لجهة إعتبار الأشغال مخالفة للقانون ومستوجبة الإزالة هو إزالة أو عدم إزالة الحائط الفاصل بين شرفة وغرفة ومن ثم إقفال هذه الشرفة، وذلك لأن إزالة الحائط عندها تؤدي إلى زيادة في عامل الإستثمار والسطحي للبناء،

لذلك،

أولاً: يطلب إلى الوحدات المعنية بضريبة الأملاك المبنية التقيّد بما يلي:

أ- في ما يتعلق بإزالة أو بناء جدران داخلية ثابتة ضمن وحدات العقار غير المفرز أو ضمن أقسام العقار المفرز:

لا يعتبر ذلك زيادة في عامل الإستثمار، إنما بمثابة تحويلات ثابتة توجب فرز قيمة تأجيرية لها وتكليفها بالضريبة، ويتوجب لحظ هذا التحوير على بيان القيمة التأجيرية.

ب- في ما يتعلق بإزالة الجدار المشترك أو جزء منه بين وحدات العقار غير المفرز أو بين أقسام العقار المفرز وفتحها على بعضها:

لا يعتبر ذلك زيادة في عامل الإستثمار، إنما بمثابة تحويلات ثابتة توجب فرز قيمة تأجيرية لها وتكليفها بالضريبة، ولحظ هذا التحوير على بيان القيمة التأجيرية، واعتبار الأقسام أو الوحدات المفتوحة على بعضها وحدة إشغال واحدة، وإعطاء قيمة تأجيرية موحدة للأقسام المفتوحة على بعضها دون تجزئة.

ج- في ما يتعلق بإقفال الشرفات بالألمنيوم والألواح الزجاجية الشفافة مع تركيب أو عدم تركيب الأبواب المؤدية إلى هذه الشرفات ودون إزالة الجدران الثابتة بين الغرف وهذه الشرفات:

لا يعتبر ذلك زيادة في عامل الإستثمار، ويستمر تخمين هذه الشرفات بإعتبارها من ضمن مساحة الشرفات غير المقفلة، ويتوجب لحظ هذا الإقفال للشرفات على بيان القيمة التأجيرية.

د- في ما يتعلق بإقفال الشرفات بالألمنيوم والألواح الزجاجية الشفافة وإزالة الجدران الثابتة بين الغرف وهذه الشرفات:

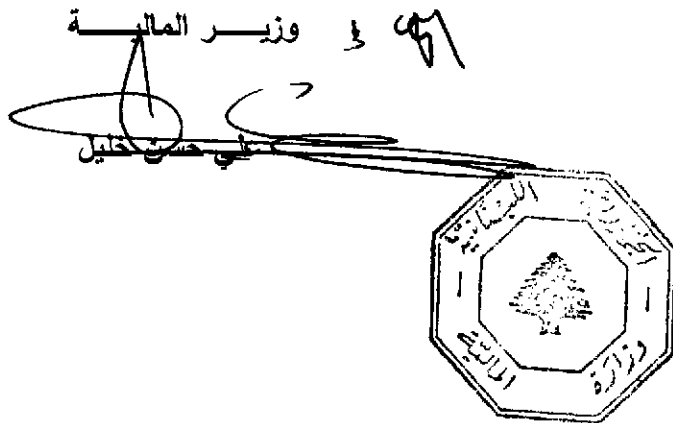
يعتبر ذلك بمثابة زيادة في عامل الإستثمار يوجب تخمين هذه الشرفات باعتبارها من ضمن مساحة الوحدة وفرز قيمة تأجيرية لها وتكليفها بالضريبة، ويتوجب لحظ إزالة الجدران الثابتة وإقفال الشرفات على بيان القيمة التأجيرية.

لأجل تحديد أي من الحالات أعلاه، تعتمد بالنسبة للعقارات غير المفروزة خرائط رخصة الإشغال/الإسكان المصدقة أو صور طبق الأصل عنها، وفي حال عدم صدور رخصة الإشغال/الإسكان فتعتمد خرائط رخصة البناء المصدقة أو صور طبق الأصل عنها، أما بالنسبة للعقارات المفروزة فتعتمد خرائط الإفراز الرسمية المصدقة.

ثانياً: يطالب إلى الوحدات المعنية لدى الدوائر العقارية التقيّد بما يلي:

أ- استكمال عمليات القيد في الحالتين (أ) و (ج) الواردين أعلاه، طالما أن وجهة الإستعمال متطابقة، وطالما أن هذه التحويرات لم تؤدّ إلى زيادة عامل الإستثمار، والإكتفاء باستيفاء رسم إنشاءات على التحوير إذا توجب، وقيد الوقوعات كما هي واردة على بيان القيمة التأجيرية على الصحيفة العينية للعقار، مع الإلتزام في الحالة (ج) بأحكام البند الخامس عشر من المادة الأولى من المرسوم الناقد حكماً رقم ٦١٧ الصادر في ٢٠٠٧/٨/٨ لجهة أن يتم تسجيل مواصفات البرادي الزجاجية في نظام الملكية للبناء في الأبنية التي تم أو يتم الترخيص بها بعد ٢٠٠٧/٨/٨.

ب- اعتبار إزالة الجدران الثابتة في الحالتين (ب) و (د) أعلاه، من المخالفات التي تستدعي التسوية قبل استكمال تسجيل عمليات الإنشاءات والإفراز والإنتقال.



نسخة تبليغ إلى :
- مديرية المالية العامة
- مديرية الشؤون العقارية
- التفتيش المركزي
نسخة تنشر :
- على موقع وزارة المالية الإلكتروني
- في الجريدة الرسمية