

## أسئلة وأجوبة بخصوص القانون رقم 98\431 الذي يعالج مسائل الايجارات السكنية

- سؤال . كيف يمكن القيام بتعريف القانون 98\431 ؟  
الجواب . إنه القانون الذي يحدد التعليمات التشريعية بخصوص الايجارات للمساكن .
- سؤال . ماهما المساران أو القناتان المنصوص عليهما بالقانون لإيجار دور السكن ؟  
الجواب . القناة الحرة ( القناة الأولى ) والقناة المدعومة ( القناة الثانية ) .
- سؤال . ماهي الخلافات الجوهرية بين القناتين ؟  
الجواب . في القناة الأولى هنالك حرية تحديد السعر في عقود الايجار بينما الأمر في القناة الثانية هو عكس ذلك .
- سؤال . ماذا يعني عقد إيجار مدعوم ؟  
الجواب . الشرائح التي يتوجب أن تقع ضمنها أسعار عقود الايجار يتم تحديدها بالاتفاق بين منظمات ملاكي المساكن ومنظمات المستأجرين .
- سؤال . متى يصبح بالإمكان إبرام العقود المدعومة ؟  
الجواب . ابتداء من تاريخ إيداع الاتفاقيات بين اتحادات ملاكي العقارات واتحادات المستأجرين لدى البلديات .
- سؤال . لماذا يدعى عقد القناة الثانية رسمياً عقداً " مدعوماً " ( من قبل القانون 02\2 ) ؟  
الجواب . لأن القانون ينص على تسهيلات ضريبية للملاكين الذين يقومون بإبرام ذلك النوع من العقود .
- سؤال . ما هو نوع تلك التسهيلات الضريبية ؟  
الجواب . تسهيلات من قبل الخزنة العامة بخصوص ضريبة الدخل وضريبة السجل وأخرى من قبل البلديات وتخص الضريبة على العقارات: ICI .
- سؤال . ما هو محتوى تلك التسهيلات الضريبية ؟  
الجواب . بالنسبة لضريبة الدخل فإنه يتم تخفيض المبلغ الذي تحسب على أساسه الضريبة – والمحدد حسب القوانين السارية المفعول – بنسبة 30% ( إضافة الى النسبة 15% ) . و بالنسبة لضريبة البلدية على العقارات فإن تحديد نسبة الخفض هو من صلاحيات البلديات . أما فيما يتعلق بضريبة السجل فإن المبلغ الخاضع للضريبة يمثل 70% من قيمة الايجار السنوي .
- سؤال . لماذا تمنح تسهيلات ضريبية للعقود المدعومة ؟  
الجواب . لأن الإيجارات حسب تلك العقود هي أقل من تلك المتداولة بالسوق .
- سؤال . هل تخفيض ضريبة الدخل والسجل سارية المفعول في كافة البلديات ؟  
الجواب . كلا : فقط في البلديات التي تشكل مركزاً للمحافظات . وفي بلدات أخرى تعاني من ارتفاع التوتر بخصوص المساكن ومذكورة بقائمة خاصة بذلك .

سؤال . هل الاتفاقيات المنصوص عليها بالقانون تشمل كافة البلديات أو تقتصر على تلك التي تتمتع بالتسهيلات الضريبية؟  
الجواب . انها تشمل كافة البلديات .

سؤال . هل تخفيضات ضريبة البلديات على العقارات ICI هي مضمونة دوماً ؟  
الجواب . كلا . فالقانون 431 يعطي للبلديات صلاحية اتخاذ القرار بذلك الشأن .

سؤال . ما هي المدة القانونية الدنيا للعقد الحر وتلك الخاصة بالعقد المدعوم ؟  
الجواب . بالنسبة للعقد الحر هي أربعة سنوات زائد أربعة سنوات أخريات وللعقد المدعوم هي ثلاثة سنوات وتمدد سنتان .

سؤال . هل يمكن إبرام عقود من النوع المدعوم في البلديات التي لم يتم بها بعد الوصول الى اتفاقيات محلية ؟  
الجواب . نعم وذلك باتتبع التعاليم الواردة في القانون الوزاري ، المدعى البديل .

سؤال . هل التخفيض على ضريبة البلدية المستحقة على العقار بفضل العقد المدعوم " حيث تم تشريع ذلك " يمنح دوماً ؟  
الجواب . كلا . فقط في حالة استخدام الدار كمسكن رئيسي للمستأجر بشخصه .

سؤال . هل يمكن إبرام عقود خارج مانص عليه القانون 431؟  
الجواب . نعم : تلك التي تتعلق بعقارات مصنفة من قبل السجل العقاري A/1,A/8,A/9 وتلك ذات الأهمية التاريخية أو الفنية ( المدعاة مقيدة ) والعقود ذات الأهداف السياحية بشكل مطلق .

سؤال . لماذا يقوم صاحب ملكية باختيار الايجار بالقناة المدعومة اذا كان المبلغ الذي يتقاضاه أقل من سعر السوق بشكل ملحوظ ؟

الجواب . إن ماقد يجعل المالك يتجه نحو هذا النوع من العقود هو كونها أقصر أمداً إضافة الى التوفير الضريبي الذي يختلف حسب الدخل الشخصي بالنسبة لضريبة الدخل ، ويتبع القرارات البلدية بالنسبة للضريبة البلدية على العقارات .

في ختام الاطلاع على ما تم تعده تجوز الإشارة الى أنه : من غير المناسب الحذف المسبق لامكانية اعتبار العقد المدعوم ( الذي يشكل في بعض الأحيان اختياراً لا بد منه ) كبدل ممكن ، وأنه من الجدير القيام بالتعرف عليه بعمق . الكثيرون قد يجدون به ما لم يكن في حساباتهم من الأمور الايجابية .