

د-0000327-30104-08-2025-

10 جوان 2025

من المديرية العامة للأداءات إلى

الموضوع: إبداء الرأي حول مبادرة تشريعية لتنظيم استغلال الشقق والمساكن المفروشة.

المرجع: إحالتكم الواردة علينا بتاريخ 30 ماي 2025.

وبعد، تبعا لإحالتكم المشار إليها بالمرجع أعلاه والمتعلقة بطلب إبداء الرأي حول المبادرة التشريعية المتعلقة "بتنظيم استغلال الشقق والمساكن المفروشة" و المعروف على أنظار لجنة السياحة و الثقافة و الخدمات و الصناعات التقليدية بمجلس نواب الشعب تحت عدد 2025/31 ، يشرفني موافاتكم بالمقترحات التالية:

1- ملاحظات عامة:

1-1- من ناحية الشكل :

- يقترح إعادة صياغة القانون برمته وتبويب أحكامه: تعاريف، إجراءات، واجبات، أحكام إنتقالية مع تغيير عنوان القانون باعتباره لا يستقيم لفظيا.
- يقترح إضافة فصل يتعلق بالأحكام العامة للتعريف بالمفاهيم الأساسية للقانون على غرار الشقق المفروشة والمؤجر وعقود الانتفاع بحق الإقامة بالشقق والمساكن المفروشة وعقود الإحالة.

ملاحظة: من المستحسن اعتماد كلمة مؤثثة عوضا عن مفروشة (كلمة الأثاث أشمل)

2-1- من ناحية الأصل:

- يقترح توضيح ميدان تطبيق القانون (المؤسسات المعنية -الوتيرة) .
- في صورة إعتقاد هذا النص يقترح ضبط حد أدنى لعدد الشقق " بمعنى عدد الشقق أو المحلات المفروشة لا تقل عن 05 محلات مثلا و ذلك حتى يصبح لهذا المشروع جدوى اقتصادية و جبائية .
- مزيد توضيح الفرق بين بعض المفاهيم على غرار استغلال شقق و مساكن مفروشة و الايواء بنظام اقتسام الوقت.
- يقترح استصدار قرار مصادقة مشترك من وزيرى الداخلية والسياحة لكراس شروط المتعلق بتنظيم استغلال الشقق والمساكن المفروشة والمضمن بالأمر عدد 417 لسنة 2018 المؤرخ في 11 ماي 2018 عوضا عن إصدار قانون.
- ايجاد صيغة تتعلق بالحصول على وثيقة من السلطة المشرفة على قطاع النشاط تتعلق بتجديد ممارسة النشاط و ربطها بتسوية الوضعية الجبائية لتحسين الامتثال الضريبي .

2- ملاحظات على مستوى الفصول:

-على مستوى الفصل الأول:

- يقترح مزيد توضيح ميدان تطبيق هذا القانون

-على مستوى الفصل الثاني:

- يقترح التنصيص فقط على تنظيم النشاط بموجب كراس شروط مصادق عليه بقرار مشترك بين وزيرى الداخلية والسياحة دون تحديد محتوى الكراس حتى لا يتم التضيق على مجال السلطة الترتيبية.

-على مستوى الفصل الثالث :

- يقترح توضيح النص باعتبار غموض منطوقه وتأثيره على النظام الجبائي المطبق على هذه العقود (في مادة معالم التسجيل مثلا).

- على مستوى الفصل الرابع:

- من الناحية الشكلية يجدر استعمال المصطلحات الواردة بالقانون العام كما وردت بمجلة الالتزامات والعقود والمتعلقة بعقود الكراء لتجنب اللبس مع عقود الشغل (المؤجر والاجير مثلا).
- إضافة عبارة "المختصة" إثر عبارة "مصالح الجباية"
- يقترح التنصيص على وجوب التطابق بين السجلات الممسوكة لدى مصالح الجباية وتلك الممسوكة لدى مصالح الامن الوطني وإرساء عقوبة في صورة الاخلال.
- يقترح اخضاع عملية استغلال الشقق والمسكن المفروشة لمعلوم الاقامة.
- باعتبار أن الوثائق و الدفاتر الواجب مسكها مرتبطة بالنظام الجبائي الذي يخضع له المطالب بالأداء فإنه يقترح تغيير الصيغة كما يلي "إضافة الى الواجبات التي يقتضيها التشريع الجاري به العمل يتعين على المؤجر"
- يقترح إضافة عبارة "ورقي" إثر عبارة دفتر.
- يقترح التنصيص على تمكين المعنيين بالقانون من مسك دفتر الكتروني حسب ضوابط قانونية.
- يقترح التنصيص على إحالة الدفتر المذكور بصفة دورية لمصالح الجباية (كل 06 أشهر على سبيل المثال).
- يقترح الغاء جملة ويلتزم المؤجر بالتصريح بالدخل حسب كشوفات هذا الدفتر.

- على مستوى الفصل السادس:

- مزيد التدقيق في المصطلحات باعتبار أن عبارة " التأجير" تختلف اختلافا جذريا عن عبارة " إحالة حق الانتفاع".

- على مستوى الفصل الحادي عشر:

- يقترح التنصيص على توجيه نسخة من المحاضر المذكورة الى المصلحة الجبائية المختصة.

- يقترح حذف عبارة "دون الحصول على الترخيص المسبق المنصوص عليه بالفصل 2 من هذا القانون" وتعويضها بعبارة "دون الحصول على كراس الشروط المنصوص عليه بالفصل 2 بصفة مسبقة".

ملاحظات أخرى:

- يقترح إضافة فصل بعد الفصل 14 يتعلق بالعقوبات الجبائية لعدم مسك الدفتر أو مسكه بصورة مخالفة للقانون.
- يقترح ادراج فصل يتعلق بتقنين عمليات كراء الشقق والمنازل المؤثثة التي تتم عبر مواقع التواصل الاجتماعي (Facebook,....) أو عبر منصات أجنبية على غرار Booking.com و Airbnb..... وذلك لمواكبة التطور التكنولوجي و المعاملات الرقمية و منظومات الدفع الالكتروني المعتمدة على المستوى العالمي.

المدير العام للأداءات
الإيضاح: نتيجة الغري حرم الغري