



الجمهورية اللبنانية
وزارة المالية
الوزير

تعميم رقم: ١٧٣/٤١٩١
تاريخ: ٢٠ كانون الثاني ٢٠١٩

الموضوع: آلية إنجاز بيانات القيمة التأجيرية للعقارات المبنية التي يتوجب على مالكيها أو مستثمريها ضرائب معينة.

لما كان المواطنون يتقدمون للحصول على بيانات قيم تأجيرية بهدف تسجيل عقارات أو أقسام تم شراؤها بموجب عقود بيع،

ولما كان يتبين، لدى دراسة المعاملات في دوائر التحصيل، توجب ضرائب دخل على أنواعها أو ضرائب أملاك مبنية أو ضريبة على القيمة المضافة أو غيرها من الضرائب والرسوم على مالكي العقار أو بعضهم أو المستثمرين (مالكي حق الإستثمار) الذين يتم الشراء منهم، أو وجود إشارة إمتياز/ حجز لصالح الخزينة موضوعة تأميناً لسداد المالك أو المستثمر الأساسي للعقار للضرائب المتوجبة عليه،

ولما كان المشترون يعتبرون أنفسهم غير معينين بهذه الضرائب والرسوم على إعتبار أنهم لم يكونوا على علم بها عند إجراء العقود أو أنهم قاموا بالشراء قبل وضع إشارات الإمتياز/ الحجز،

ولما كان تحميل المشتريين ضرائب مترتبة على المالك أو المستثمر الأساسي للعقار يعتبر إجحافاً بحقهم،

ولما كانت المادة ٢٥ من قانون الموازنة العامة للعام ١٩٩٨ قد ألغت نص المادة ٣٣ من قانون أصول تحصيل الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة لها والتي حظرت "على الدوائر العقارية إجراء معاملة انتقال أو إفراز أو تأمين على عقار قبل أن يثبت صاحبه أنه سدد كامل الضرائب المتوجبة على هذا العقار"،

ولما كان التأخير في وضع إشارات الإمتياز/ الحجز ناجماً عن الوقت الذي تحتاجه الإدارة الضريبية لإتخاذ إجراءات التحصيل القانونية المحددة بموجب قانون الإجراءات الضريبية بحق مالكي أو مستثمري العقارات المدينين للخرينة بتكاليف ضريبية،

ولما كان عدم تسليم القيم التأجيرية قبل تسديد كافة الضرائب المتوجبة على المالك أو المستثمر الأساسي قد يؤدي إلى تخفيض واردات الخزينة من الرسوم العقارية،

ولما كان قد تبين، بناءً للحالات المعروضة أمام الوحدات المختصة، وجود حالات لم يتطرق إليها التعميم رقم ١٧٧١/ص١ تاريخ ٢٠١٦/٥/٩،

ولما كان قد تبين أن بعض المكلفين مشتري العقارات يقومون بتقديم طلبات ترقيين إشارة إمتياز، دون المبادرة إلى الإستحصال على بيان قيمة تأجيرية صالحة لنقل الملكية، مما يؤدي إلى التأخر في تسديد الرسوم العقارية،

ولما كان لا صفة للمشتري، في حال عدم نقل الملكية، للتقدم بطلب ترقيين الإشارة،

ولما باتت آلية العمل الممكنة تتيح لرؤساء دوائر التحصيل الإطلاع على طلبات بيانات القيم التأجيرية التي يتم تسجيلها لدى دوائر التحقق المختصة بضريبة الأملاك المبنية، وبالتالي بات بوسع مراقبي الضرائب في دوائر التحصيل الإطلاع على المعلومات والمستندات المتعلقة ببيانات القيم التأجيرية وتحديد الضرائب المتوجبة حتى تاريخ تقديم الطلب،

ولما تباينت الآراء بشأن المعالجة الواجب إتباعها بالنسبة لطلبات القيم التأجيرية التي يتقدم بها مشترو العقارات أو أقسام العقارات المفزة بموجب عقود بيع ممسوحة/ انفاقية بيع/ وكالة غير قابلة للعزل، والتي يتوجب على مالكيها أو مستثمريها الأساسيين ضرائب دخل على أنواعها أو ضرائب أملاك مبنية غير الضرائب المتوجبة على العقار قبل الإفراز أو ضريبة على القيمة المضافة،

لذلك ، تُعتمد الإجراءات التالية:

أولاً: بالنسبة لدوائر الضرائب النوعية في المحافظات ودائرة ضريبة الأملاك المبنية في بيروت:

أ- إذا تبين أن إيرادات العقار أو القسم تستدعي التصريح عن سنوات غير صادرة تكاليفها الأساسية بعد أو لم يتم تقديم التصاريح عن الضرائب المتوجبة أو تم التصريح بضريبة أقل من المتوجب، يُطلب من الدائرة المختصة:

- إصدار التكاليف المتوجبة وفقاً للأصول،
- تبليغ المشتري بوجوب المبادرة إلى التصريح بموجب النموذج (ك ٢١) والتسديد بموجب النموذج (ك ٢٢) لسنوات الإيرادات التي يتعذر إصدار التكاليف المتوجبة عنها بموجب جداول تكليف (إعلامات معجلة).
- ب- إذا تبين أن المالك البائع كان يشغل العقار لأغراض تجارية أو صناعية، تجري إحالة بيان القيمة التأجيرية الأصلي إلى الوحدة المختصة بضريبة الدخل وفقاً لمنطقة تكليف البائع مرفقاً بما يلي:
 - صورة عن عقد البيع،
 - إعلانات التكاليف المعجلة،
 - البيانات الناتجة عن توزيع الضرائب المترتبة على العقار قبل الإفراز (حال توجبها)، على الأقسام الناتجة عن هذا الإفراز وذلك بنسبة القيمة التأجيرية العائدة لكل قسم والتي على أساسها تم تنفيذ الإفراز،
- ج- إذا تبين أن العقار يخص مالكاً أو متعاقداً معه يزاول نشاط تجارة العقارات المبنية وغير مسجل لدى الإدارة الضريبية عن هذا النشاط، تُحال قسيمة معلومات إلى دائرة الإلتزام الضريبي، إلا إذا كان القسم الأخير على ملكيته فيحال بيان القيمة التأجيرية إلى الوحدة المختصة لإصدار التكاليف اللازمة،
- د- يجري تبليغ صاحب العلاقة بواسطة كتاب (نموذج رقم ١) مرفق بصورة عن بيان القيمة التأجيرية، ضمن المهلة المحددة لإنجاز المعاملة في القرار رقم ١/٦١٢، كي يتمكن من الاعتراض عليها ضمن المهلة المنصوص عليها في المادة ٣٧ من قانون ضريبة الأملاك المبنية.

ثانياً: بالنسبة للوحدات المختصة بضريبة الدخل:

تقوم الوحدة المختصة بضريبة الدخل بتحويل بيان القيمة التأجيرية فور إنجازه إلى دائرة التحصيل المختصة، مرفقاً بما يلي:

- أ- صورة عن عقد البيع،
- ب- إعلانات التكاليف المستعجلة المترتبة على العقار والصادرة عن الدائرة المختصة بضريبة الأملاك المبنية،

ج- البيانات الناتجة عن توزيع الضرائب المترتبة على العقار قبل الإفراز (حال توجبها)، على الأقسام الناتجة عن هذا الإفراز وذلك بنسبة القيمة التأجيرية العائدة لكل قسم والتي على أساسها تم تنفيذ الإفراز،
د- نسخة عن إعلام التكاليف الصادر بضريبة الدخل ونوع الضريبة التي تم التكاليف بها (باب ١، م. ٤١ و ٤٢، م. ٤٥...) مع الإشارة إلى أن التكاليف يصدر إذا كانت عملية البيع حصلت في فترة ضريبية سابقة ولم يتم التصريح عنها (أو تم التصريح عنها بأقل من المتوجب) أما إذا كان البيع قد حصل خلال فترة ضريبية لم تستحق مهلة التصريح عنها بعد فيتم إبلاغ المشتري بوجود تكافل وتضامن مع البائع في حال عدم تسديد الضرائب المتوجبة.

ثالثاً: بالنسبة لدوائر التحصيل في المصالح المالية الإقليمية في المحافظات ودائرة تحصيل بيروت:

يتوجب التحقق من كافة أنواع الضرائب والرسوم، الصادرة أو المصرح بها وغير المسددة، على مالك أو مستثمر العقار والتقيّد بما يلي:

أ- لدى تقديم بيانات القيم التأجيرية لدى الدوائر المختصة بضريبة الأملاك المبنية:

- في نهاية كل يوم عمل: يقوم رئيس دائرة التحصيل بتوزيع طلبات بيانات القيم التأجيرية التي تم تسجيلها لدى الدوائر المختصة بضريبة الأملاك المبنية على مراقبي الضرائب في دوائر التحصيل،
- يتم تسجيل هذه المعاملات على سجل خاص ممكن،
- يُنجز مراقبو الضرائب، كل فيما خص المعاملات المحالة إليه، بعد الإطلاع على المستندات المتعلقة بها على نظام الأملاك المبنية الممكن ويحدد الضرائب المتوجبة إستناداً إلى معلومات نظام التحصيل ومستندات التكاليف في مهلة أقصاها يومي عمل من تاريخ توزيع المعاملة عليهم،
- يتم حفظ هذه المعاملات بعد إنجازها وموافقة رئيس الدائرة لدى المراقب لحين ورود النسخة الأساسية لبيان القيمة التأجيرية،
- في حال تبين أن على المكلف موجب تقديم تصاريح (ضريبة دخل أو ضريبة على القيمة المضافة أو أي ضريبة أخرى) تحال نسخة عن المعاملة بالبريد الإلكتروني (بواسطة رئيس الدائرة) إلى دائرة الإلتزام الضريبي المختصة لإجراء اللازم،
- وفي حال توجب ضريبة على القيمة المضافة على البائع، ولحين إنجاز الربط بين أنظمة المكننة في مديرتي الواردات والضريبة على القيمة المضافة، يخاطب رئيس دائرة التحصيل في مديرية الضريبة على القيمة المضافة للإفادة عن تاريخ صدور الضرائب وتاريخ تبليغ كل منها،

- يمكن لمقدمي بيانات القيم التأجيرية، وقبل إنجازها من دوائر التحقق، الإطلاع على التكاليف المتوجبة إستناداً إلى الدراسة المبينة أعلاه.

ب- فور ورود النسخ الأساسية لبيانات القيم التأجيرية:

بناءً على الدراسة المشار إليها في البند (أ) من ثالثاً أعلاه، يعتمد ما يلي:
الحالة الأولى: طلب بيان قيمة تأجيرية صالحة لإنجاز معاملة إنشاءات وإفراز دون حق البيع أو طلب بيان قيمة تأجيرية صالحة للضم وإظهار الحدود والهدم:
- تعطى القيمة التأجيرية بعد تسديد ضريبة الأملاك المبنية المتوجبة على العقار،

الحالة الثانية: في حال تقدم البائع بطلب بيان القيمة التأجيرية وبراءة الذمة:

- تعطى القيمة التأجيرية بعد تقديم كافة التصاريح وتسديد كافة الضرائب المتوجبة عليه،
- في حال تقدم المالك بطلب تسليم القيمة التأجيرية بهدف قبض ثمن بيع العقار لتسديد الضرائب المتوجبة: تعطى القيمة التأجيرية، بعد موافقة مدير الواردات، والتحقق من توفر الشروط التالية:
 - تسديد ضريبة الأملاك المبنية المتوجبة على العقار،
 - إنجاز عملية تبليغ كافة التكاليف المتوجبة سواء صدرت عن مديرية الواردات أو مديرية الضريبة على القيمة المضافة،
 - وضع إشارة إمتياز على أصول أخرى تعود ملكيتها للمكلف،
 - تقدير قيمة هذه الأصول بضعفي قيمة الضرائب المتوجبة،
 - عدم وجود أي إشارة إمتياز أو حجز لصالح الغير سابقة لإشارة إمتياز الخزينة،

الحالة الثالثة: حال تقدم المشتري بطلب بيان القيمة التأجيرية وبراءة الذمة:

- أ- حال عدم توجب أي ضريبة على العقار أو على مالك/ مستثمر العقار: تتولى دائرة التحصيل المختصة إنجاز بيان القيمة التأجيرية فور ورودها وتسليمها للمشتري،
- ب- حال توجب ضريبة أملاك مبنية على العقار و/أو توجب ضريبة أملاك مبنية فقط على عقارات أخرى تعود لمالك أو مستثمر العقار، تتولى دائرة التحصيل المختصة تسليم بيان القيمة التأجيرية للمشتري بعد تسديد الضريبة المتوجبة على العقار/ القسم موضوع المعاملة فقط،
- ج- إذا تبين توجب أو عدم توجب ضريبة أملاك مبنية على مالك أو مستثمر العقار عن العقار/ القسم موضوع القيمة التأجيرية مع توجب ضرائب أخرى بما فيها الضريبة على القيمة المضافة، تتم المعالجة وفقاً لما يلي:

- حال عدم وجود عقارات بإسم المالك أو المستثمر الأساسي، بإستثناء القسم أو العقار موضوع الطلب مع عدم وجود مؤسسة/مؤسسات فردية و/أو شركات/ أسهم/ حصص في شركات تجارية ناشطة ضريبياً بإسمه تعادل قيمتها التخمينية بالحد الأدنى ضعفي قيمة الضريبة المتوجبة: يحظر إعطاء القيمة التأجيرية للمشتري إلا بعد تسديد كافة الضرائب والرسوم المترتبة عليه حتى ولو كان تاريخ صدور الضريبة أو وضع إشارة الإمتياز لاحق لتاريخ عقد البيع،
- حال وجود عقارات أخرى بإسم المالك أو المستثمر الأساسي أو شركات/ أسهم/ حصص في شركات تجارية ناشطة ضريبياً تعادل قيمتها بالحد الأدنى ضعفي قيمة الضريبة المتوجبة (بصرف النظر ما إذا كان يتوجب على المكلف تقديم تصاريح أم لا):

- في حال وجود إشارة إمتياز/ حجز على الصحيفة العينية للعقار موضوع القيمة التأجيرية: إذا كان تاريخ وضع الإشارة سابقاً لتاريخ عقد البيع، يحظر إعطاء القيمة التأجيرية للمشتري إلا بعد تسديد أو تنزيل الضريبة موضوع الإشارة، على أن يتم إبلاغ الوحدة التي وضعت إشارة الإمتياز/ الحجز بهدف رفع الإشارة،
- إذا كان تاريخ وضع الإشارة لاحقاً لتاريخ عقد البيع تُعطى القيمة التأجيرية للمشتري بعد موافقة الوحدة التي وضعت إشارة الإمتياز/ الحجز،
- في حال عدم وجود إشارة إمتياز/ حجز على الصحيفة العينية للعقار موضوع القيمة التأجيرية:
- إذا كان عقد البيع بتاريخ سابق أو لاحق لتاريخ صدور الضريبة: تعطى القيمة التأجيرية للمشتري على أن تقوم دائرة التحصيل المختصة بتوجيه إنذار للمكلف ووضع إشارة إمتياز على باقي عقاراته/ أصوله/ شركاته والمباشرة بإجراءات التحصيل الجبري.

د- حالات أخرى:

- حال توجب رسم إنتقال على البائع ناتج عن تحرير تركة وعدم وجود إشارة إمتياز/ حجز على العقار: تعطى القيمة التأجيرية دون تسديد الرسم في حال كان العقار ليس من عداد عناصر التركة على أن توضع إشارة إمتياز (في حال عدم وضعها سابقاً) على كافة عقارات وأصول التركة،
- حال تم شراء العقار من مفلس من خلال وكيل التفليسة أو قاضي التفليسة أو دوائر التنفيذ: تعطى القيمة التأجيرية للمشتري بعد تسديد ضريبة الأملاك المبنية المتوجبة حصراً على العقار/ القسم موضوع الطلب على أن يتم إبلاغ كل من وكيل وقاضي التفليسة أو دائرة التنفيذ بكافة الضرائب المترتبة على المالك أو المستثمر الأساسي للعقار،

- في حال تم شراء العقار بواسطة دوائر التنفيذ:
تعطى القيمة التأجيريه للمشتري بعد تسديد ضريبة الأملاك المبنية المتوجبة حصراً على العقار/ القسم موضوع الطلب، ويبلغ رئيس دائرة التنفيذ بكافة الضرائب المترتبة على المالك أو المستثمر الأساسي للعقار.
- في حال توجب ضريبة أملاك مبنية تصاعدياً عن إيرادات ٢٠٠٠ ولغاية ٢٠٠٣ على البائع:
• إذا كان العقار ليس من عداد العقارات التي نتجت عنها الضريبة التصاعديّة الصادرة: تعطى القيمة التأجيريه،
• إذا كان العقار من عداد العقارات التي نتجت عنها الضريبة التصاعديّة الصادرة: وفي حال وجود أو عدم وجود إشارة إمتياز/ حجز على العقار، تعطى القيمة التأجيريه بعد تسديد جزء من الضريبة التصاعديّة تعادل نسبة القيمة التأجيريه للقسم من مجموع القيم التأجيريه لكافة العقارات/ أقسام العقار،
- في حال توجب تقديم تصاريح ضريبة دخل أو ضريبة على القيمة المضافة على البائع: تعطى القيمة التأجيريه وتحال نسخة عن المعلومات المتعلقة بالمكلف إلى الوحدة المختصة بضريبة الدخل أو الضريبة على القيمة المضافة لإصدار التكاليف اللازمة،
- في حال تم البيع عن طريق وكالة غير قابلة للعزل: يتوجب التحقق من وجود ضرائب متوجبة على المالك الأساسي والبائع بموجب الوكالة غير القابلة للعزل،
- في حال صدور قرار قضائي، بناءً على دعوى المشتري، بإلزام البائع بالتسجيل دون تحميل المشتري الرسوم والضرائب، تعطى القيمة التأجيريه للمشتري بعد تسديد ضريبة الأملاك المبنية المتعلقة بالعقار فقط،
- في حال وجود عقود مقاسمة محصورة بين مالكي العقار مع توجب ضريبة على أحد أطراف العقد (بما فيه رسم الإنتقال على أن لا يكون هذا العقار من عداد عناصر التركة التي توجب عنها رسوم الإنتقال): تعامل بيانات القيم التأجيريه المتعلقة بهذه العقود أسوة ببيانات القيم التأجيريه الصالحة لإنجاز معاملات الإنشاءات والإفراز على أن يتم وضع إشارة إمتياز على الأقسام التي تؤول نتيجة المقاسمة إلى المكلف الذي تتوجب عليه الضريبة.
- هـ- في حال تقدم المشتري بطلب رفع إشارة إمتياز:
مع مراعاة أحكام التعليمات رقم ١٩٥/ص ١ تاريخ ٢٣/١/٢٠١٦،

٢

في حال عدم إستحصال المشتري على بيان قيمة تأجيرية صالحة لنقل الملكية، تُرد طلبات ترقيين
إشارة الإمتياز لحين زوال سببها بالكامل وفقاً للأصول، على أن يتم تدوين رقم كتاب ترقيين الإشارة على بيان
القيمة التأجيرية.

رابعاً: يُطلب إلى المحتسبات المحلية في الأقضية بإستثناء مراكز المحافظات، الإلتزام بتعليمات وزير المالية رقم
٥٢/ص ١ تاريخ ٢٠١٣/٢/٨، المستندة إلى المادة ٥٢ من قانون الإجراءات الضريبية وإلى قرار وزير
المالية رقم ١/٢٥ تاريخ ٢٠١٣/١/١٦.

خامساً: يلغى كل نص مخالف، ويعمل بهذا التعميم فور صدوره %

وزير المالية
علي حسن خليل



نسخة تبلغ إلى:

- مديرية الواردات.
- مديرية الضريبة على القيمة المضافة.
- مديرية الخزينة.
- المركز الإلكتروني.
- المصالح المالية الإقليمية في المحافظات.
- التفتيش المركزي.