الجمهورية اللبنانية
وزارة المالية
الوزير

**تعليمات رقم: 1580/ص1**
**تاريـــخ: 12 آب 2002**

**الخضوع للضريبة على القيمة المضافة بالنسبة لنفقات الخدمات المتعلقة بالعقارات المبنية عند إعادة توزيعها**

عملاً بأحكام المادة 12 والفقرة 10 من المادة 16 من القانون رقم 2001/379 (الضريبة على القيمة المضافة)،
وبالمرسوم رقم 7280 تاريخ 2002/1/25 المتعلق بمفهوم عمليات القطاع العقاري،
وبالمرسوم رقم 7294 تاريخ 2002/1/26 المتعلق بعمليات الوكيل،
نفيد ما يلي:

**1- مبدأ الإعفاء من الضريبة على القيمة المضافة**

يشمل الإعفاء من الضريبة على القيمة المضافة، عمليات تـأجير العقـارات المبنيـة المحددة وجهة استعمالها حصراً للسكن، وتفرض الضريبة على عمليـات تـأجير العقـارات المبنية المحددة وجهة استعمالها للتجارة،

**2- كيفية تطبيق الإعفاء من الضريبة على القيمة المـضافة بالنـسبة للخـدمات المتعلقـة بعمليات الإيجار عندما لا تكون مشمولة بعقد الإيجار أي عندما يتم التحاسب بشأنها خـارج إطار عقد الإيجار.**

تعفى من الضريبة على القيمة المضافة عمليات تقديم الخـدمات المرتبطـة بعمليـة الإيجار السكني كخدمات التنظيف والصيانة أو تأمين التدفئة المركزية والتبريـد أو الكهربـاء والحراسة وما يماثلها من خدمات مشتركة أخرى وفقاً للمادة 4 مـن المرسـوم رقـم 7280 المذكور أعلاه، إلا أن هذه الخدمات تخضع للضريبة عندما تكون مرتبطة بإيجار تجاري.

**2-1 حالة تقديم الخدمات المرتبطة بعمليات الإيجار مباشرة من قبل المؤجر أو الوكيل:**

- تعفى من الضريبة على القيمة المضافة عملية تقديم الخدمات المرتبطة بعمليات التأجير السكني، عندما تقدم تلك الخدمات من قبل المؤجر او الوكيل مباشرة، ولا يحق لهذا الأخير استرداد الضريبة على التي أصابت تكاليف تلك الخدمات.
- تخضع للضريبة على القيمة المضافة عملية تقديم الخدمات المرتبطة بعمليات التأجير التجاري، عندما تقدم تلك الخدمات من قبل المؤجر او الوكيل مباشرة اذا توفرت لديه شروط الخضوع للضريبة المحددة في القانون 2001/379، ويحق له بالمقابل حسم الضريبة التي أصابت تكاليف تلك الخدمات.

**2-2 حالة إعادة توزيع نفقات الخدمات المتعلقة بالإيجار على المستأجرين:**

**أ- إعادة توزيع نفقات الخدمات المشتركة المتعلقة بالإيجار السكني:**

تعتبر عملية إعادة توزيع نفقات الخدمات المشتركة المتعلقة بالإيجار السكني على المستأجرين من قبل المؤجر أو الوكيل، معفاة من الضريبة على القيمة المضافة وفقاً لأحكام المرسوم رقم 7280 المذكور أعلاه.

**ب- إعادة توزيع نفقات الخدمات المشتركة المتعلقة بالإيجار التجاري:**

- في حال كان المؤجر أو الوكيل الذي يعمل لحساب المؤجر خاضعاً للضريبة على القيمة المضافة، يتوجب عليه، عند إعادة توزيع نفقات الخدمات المشتركة على المستأجرين، فرض الضريبة على القيمة المضافة بموجب فاتورة منظمة وفقاً لأحكام المادة 38 من القانون 2001/379.

  وتكون بالتالي الضريبة التي أصابت تلك الخدمات المشتركة المؤداة للمؤجر أو الوكيل الذي يعمل لحساب المؤجر، قابلة للحسم من الضريبة المتوجبة على عملياته الخاضعة للضريبة.

- في حال كان المؤجر أو الوكيل الذي يعمل لحساب المؤجر غير خاضع للضريبة على القيمة المضافة، فان الضريبة على القيمة المضافة المدفوعة من قبله عن الخدمات المشتركة المؤداة له، تدخل في كلفة تلك الخدمات ولا يتوجب عليه فرض الضريبة عند إعادة توزيع نفقات تلك الخدمات على المستأجرين.

**3- بالنسبة إلى إعادة توزيع نفقات الخدمات المشتركة المتعلقة بعقار مشغول من المـالكين سواء للسكن أو للتجارة، فإنه يتوجب على مالكي هذا العقار القيام بالتالي:**

- فيما يتعلق بنفقات الخدمات المشتركة الصادر بها فواتير باسم العقار أو باسم كل قسم من أقسام العقار، أو باسم لجنة المالكين، فإن الشخص الذي يدير العقار (لجنة المالكين أو شخص معين من قبلها أو أي شخص ثالث) يعتبر وكأنه يتصرف باسم ولحـساب مالكي العقار. بالتالي لا يتوجب عليه فرض الضريبة على القيمة المضافة، عند إعادة توزيع هذه المصاريف على المالكين، وذلك أكان خاضعاً للضريبة أو غير خاضع لها. ويتوجب عليه بالمقابل، أن يصدر كشفاً إجمالياً بالمصاريف المصروفة على العقـار، يبين فيه رقم كل قسم من أقسام العقار ومساحته، واسم كـل مالـك فيـه، وطبيعـة المصاريف (من نفقات عامة مشتركة وخدمات مرتبطة بالعقار) والمبالغ المتوجبة عن كل قسم، ومبلغ الضريبة على القيمة المضافة المتوجبة عن المبالغ المدفوعة والمبلـغ الإجمالي المتوجب دفعه من قبل مالك كل قسم، ويرفق هذا الكشف بصورة الفـاتورة المتعلقة بكل خدمة.

  وتعتبر هذه المستندات (أي الكشف الإجمالي ومرفقاته) صالحة من أجل ممارسة حقّ الحسم للحصة العائدة للمالك الذي تتوفر لديه شروط ممارسة حق الحسم أو الاسترداد وفقاً لأحكام القانون رقم 379 تاريخ 2002/12/14 ونصوصه التطبيقية.

- فيما يتعلق بنفقات الخدمات المشتركة الصادر بها فواتير باسم الشخص الـذي يـدير العقار، يعتبر هذا الأخير وكأنه يتصرف باسمه الخاص وإنما لحساب مالكي العقـار. بالتالي، يتوجب عليه فرض الضريبة على القيمة المضافة في حال كان خاضعاً لهـا، عند إعادة توزيع هذه المصاريف على المالكين، وذلك بموجب فاتورة منظمـة وفقـاً لأحكام المادة 38 من القانون 2001/379.

  أما في حال كان الشخص الذي يدير العقار غير خاضع للضريبة على القيمة المضافة فتدخل قيمة الضريبة التي أصابت نفقات الخدمات المشتركة في كلفة هذه الخدمات ولا يتوجب عليه فرض الضريبة عند إعادة توزيع هذه النفقات على المالكين.

**وزيـــر الماليـــة**

12 آب 2002

**فـــؤاد السنيـــورة**