

تعميم وزير

رقم : 1588/ص1 تاريخ : 2003/8/25

**الموضوع:** يتعلق بتوزيع الضرائب المتوجبة على العقار قبل الإفراز .

إن وزارة المالية ، رغبة منها في حل مشكلة ضريبة الأملاك المبنية المترتبة على العقارات المفرزة قبل الإفراز ، وبالتالي تسهيل أمور المواطنين الذين قاموا بشراء أقسام في أبنية مفرزة، وبما أن ضريبة الأملاك المبنية هي ضريبة سنوية تفرض على الإيرادات الصافية أو المقدرة العائدة للسنة السابقة لسنة التكاليف، عملاً بأحكام المادة /49/ من قانون ضريبة الأملاك المبنية، التي تنص على أن :

" تفرض الضريبة ابتداءً من السنة التالية للسنة التي ينشأ فيها وذلك على أساس الإيرادات الصافية الفعلية أو المقدرة، الحاصلة خلال الفترة الممتدة من نشوء الحق وحتى 12/31 من كل سنة . "

وبما أن الدوائر المالية المختصة بضريبة الأملاك المبنية ، تحتسب الضريبة عن سنة سابقة، عندما يتقدم أصحاب العلاقة بطلب بيان بالقيمة التأجيرية من أجل إنجاز عملية إفراز العقار إلى أقسام.

وبما أن الفترة الممتدة بين أول السنة وتاريخ صدور بيان بالقيمة التأجيرية لم يشملها إحتساب الضريبة على العقار موضوع القيمة التأجيرية عملاً بأحكام المادة /49/ المنوه بها أعلاه، وبما أن عبء الضريبة يلحق العقار إلى أي يد إنتقل (المادة 69 من قانون ضريبة الأملاك المبنية)،

وبما أن تكليف المالك الأساسي بضريبة الدخل كونه تاجر عقارات، هو تكليف شخصي ولا يلحق عبئه بالعقار بإعتبار المالك قد سدد الضرائب بكاملها قبل الإستحصال على بيان القيمة التأجيرية وأفرز العقار بموجبه.

وحفاظاً على حقوق الخزينة في إستيفاء الضريبة المتوجبة لصالحها وحل مشكلة مشتري الأقسام المفرزة بتسهيل عملية تسجيل هذه الأقسام، لذلك،

أ- يطلب إلى دوائر تحقق ضريبة الأملاك المبنية في بيروت والمحافظات إعتقاد الأسس التالية:

**1- في ما خص العقارات المفرزة:**

-توزيع الضرائب المتوجبة على كل عقار قبل إفرازه إلى أقسام، على هذه الأقسام بنسبة القيمة التأجيرية العائدة لكل قسم والتي على أساسها تم تنفيذ الإفراز.

-إيداع الجداول الصادرة بموجب هذا التوزيع دوائر الجباية والتحصيل.

ب- كما يطلب إلى دوائر التحصيل والجباية في بيروت والمحافظات إبلاغ أمانة السجل العقاري لوضع إشارة على كل قسم توجب عليه حصة من الضريبة حفاظاً على حقوق الخزينة، على أن يصار إلى ترفين هذه الإشارات عند تسديد الضريبة المتوجبة.

**2- في ما خص العقارات غير المفرزة:**

يمكن للمشتريين أن يحلوا محل المالك الأساسي، في إتمام معاملة الإفراز، ، بعد إبراز عقود البيع الممسوحة، أو إتفاقيات البيع للدائرة المالية المختصة، على أن يسددوا جميع الضرائب المترتبة على المالك الأساسي والمرتبطة بالعقار المعني بمناسبة إكتسابه وبيعه موزع على المشتريين وفقاً للأسس المعتمدة في ما خص الأبنية المفرزة.