

تعميم وزير

رقم: 1869/ص1 تاريخ: 2007/11/13

إنجاز معاملات ضريبة الأملاك المبنية المرسلّة عبر البريد

لما كان التعميم رقم 1665/ص1 تاريخ 2005/9/14 قد حدد كيفية إنجاز المعاملات المتراكمة لدى الوحدات المالية المختصة وأضاف إلى المستندات المطلوبة تصريح محتويات وإشغال،

ولما كان القرار رقم 1/612 تاريخ 2006/5/31 المعدل بموجب القرار رقم 1/478 تاريخ 2007/4/11 قد حدد مهل إنجاز معاملات ضريبة الأملاك المبنية والمستندات الواجب تقديمها بالنسبة لكل نوع معاملة،

ولما كانت وزارة المالية، وفي سبيل تفعيل خدمة المكلفين، قد إتفقت مع شركة لبيان بوست على إستلام التصاريح والطلبات الخاصة بضريبة الأملاك المبنية والإجابة عليها بواسطة البريد، ولما كانت المذكرة رقم 267/ص1 تاريخ 2007/2/21 قد حددت آلية التعاون بين وحدات التحقق والتحصيل فيما خص إصدار إيصالات التحصيل المطلوبة لإنجاز معاملات الموظفين، لذلك،

يطلب من جميع الوحدات المعنية بتحقيق وتحصيل ضريبة الأملاك المبنية في مديرية المالية العامة ومن جميع أمناء السجل العقاري في المديرية العامة للشؤون العقارية التقيد بما يلي:

أولاً: في ما يتعلق بالوحدات المختصة بتحقيق ضريبة الأملاك المبنية:

1- يتقدم صاحب العلاقة (المالك أو المستثمر أو المشتري أو من يمثلهم قانوناً) بطلبه أو تصريحه من كافة مكاتب شركة لبيان بوست وفقاً للنموذج المخصص لهذه الغاية (ك1 لغاية ك19) مرفقاً بالمستندات التي نص عليها القرار رقم 1/612 وتعديلاته والتعميم رقم 1665/ص1 المذكوران أعلاه.

2- فور إستلام المراقب للمعاملة من قلم الوحدة المختصة، يقوم بمراجعة المستندات المرفقة بها، وفي حال تبين له وجود أي نقص يقوم بتعبئة الكتاب المرفق (نموذج رقم 1) محدداً المستندات الإضافية التي يستدعيها إنجاز هذه المعاملة ويوقعه مع المراقب الرئيسي

ورئيس الدائرة المختصة ويسجل في قلم تلك الدائرة قبل الساعة الثانية عشرة والنصف ظهراً من اليوم التالي لإستلامها، ويرسل هذا الكتاب بالبريد المضمون في نفس يوم التسجيل.

3- في حال عدم ورود المستندات المطلوبة ضمن مهلة خمسة عشر يوماً من تاريخ إرسالها بالبريد المضمون، يترتب درس الملف وإنجاز المعاملة في ضوء المستندات المتوفرة ووفقاً لآلية تحدد بموجب تعليمات يصدرها مدير الواردات يراعي فيها إنجاز الدراسات وإصدار التكاليف اللازمة ضمن مهل مرور الزمن.

4- إذا تطلب إنجاز المعاملة إجراء الكشف الحسي على العقار وذلك في الحالات التالية:

أ- الإنشاءات الجديدة أو الإضافات أو التحويرات الثابتة.

ب- إستمرار الشغور الذي يزيد عن سنتين من تاريخ تدوينه سابقاً لدى الوحدة المختصة وذلك في حال تعذر على هذه الوحدة التأكد مكتبياً من صحة تصريح المكلف.

ج- القيم التأجيرية العائدة للعقارات غير المبنية المستعملة لغايات تجارية أو صناعية أو إستثمارية.

د- الهدم أو التخريب، إلا إذا تقدم صاحب العلاقة بإفادة صادرة عن مرجع رسمي تثبت حصول واقعة الكارثة العامة (زلزال، فيضان، العدوان الإسرائيلي على لبنان في العام 2006...) أو قرار وضع اليد من قبل الدولة أو البلديات أو المؤسسات العامة.

هـ- الإعتراض على القيمة التأجيرية.

و- الإخراج عن نطاق الضريبة.

ز- الحالات التي يراها رئيس الوحدة المالية المختصة ضرورية.

يقوم المراقب المختص، بعد موافقة رئيس الوحدة، بالإتصال بصاحب العلاقة في اليوم التالي لإستلامه المعاملة طالباً إجراء الكشف الحسي ضمن مهلة يومين من تاريخ الإتصال.

5- عند توفر كافة المستندات والمعلومات المطلوبة وإجراء الكشف الحسي، تقوم الوحدة المالية

المختصة بإنجاز المعاملة ضمن المهل المحددة في القرار رقم 1/612 وتعديلاته معتمدة

الإجراءات التالية:

أ- إصدار التكاليف المستعجلة المترتبة.

ب- إذا تبين أن العقار مكلف (كبلوك) قبل الإفراز (علم مستعجل أو جدول)، يعمد المراقب إلى توزيعه مباشرة على أقسام هذا العقار ويتم إعداد البيانات الناتجة عن هذا التوزيع وفقاً للأصول التالية:

• توزع الضرائب المترتبة على العقار، قبل إفرازه إلى أقسام، على الأقسام الناتجة عن هذا الإفراز بنسبة القيمة التأجيرية العائدة لكل قسم والتي على أساسها تم تنفيذ الإفراز.

• تودع البيانات الناتجة عن هذا التوزيع وحدات التحصيل المختصة.

ج- إذا تبين وجود ضرائب متوجبة التسديد وفقاً لنظام الدفع المسبق، يقوم المراقب بتعبئة التصريح/التصاريح مع إضافة غرامة المادة 59، إذا ترتبت، لغاية آخر الشهر الذي يلي التاريخ المحدد لإنجاز المعاملة، وينظم إعلام/إعلامات التكاليف المستعجلة بالغرامات النسبية ويضم إلى المعاملة كتاب توضيحي (نموذج رقم 2)، على أن تلحظ التعليمات المنصوص عليها في الفقرة 3 من البند أولاً أعلاه آلية إصدار تكاليف المعاملات التي لم يتم القيام بإجراءات الدفع المسبق الخاصة بها ضمن مهل مرور الزمن.

6- إذا تبين أن المالك يشغل العقار أو كان قد شغله سابقاً لأغراض تجارية أو صناعية، تجري إحالة بيان القيمة التأجيرية الأصلي مرفقة بصورة عن عقد البيع إلى الجهة المختصة بضريبة الدخل، ويجري تبليغ صاحب العلاقة بواسطة كتاب (نموذج رقم 3) مرفق بصورة عن بيان القيمة التأجيرية، ضمن المهلة المحددة لإنجاز المعاملة، كي يتمكن صاحب العلاقة من الاعتراض عليها عملاً بالمادة 37 من القانون.

7- تحال المعاملات المنجزة إلى الوحدة المختصة بالتحصيل مرفقة بالتكاليف المترتبة على العقار وبالبطاقة الحمراء الخاصة بالبريد المضمون مدون عليها كافة المعلومات اللازمة.

8- يجري تبليغ دوائر وأقسام الإلتزام الضريبي في بيروت والمحافظات بقسائم معلومات عن القيم التأجيرية الصادرة في الحالات التي تتعلق بالإنشاءات والإفراز والبيع التجارية.

9- إرسال المعاملات المنجزة بالبريد إلى أصحاب العلاقة بعد إعادتها من وحدات التحصيل.

ثانياً: في ما يتعلق بالوحدات المختصة التحصيل:

يطلب إلى وحدات التحصيل عند إستلام المعاملات التي تردها من وحدات التحقق المعنية بضريبة الأملاك المبنية إنجاز الخطوات التالية ضمن مهلة يوم واحد من تاريخ ورود المعاملة إليها وفقاً لما يلي:

أ- بالنسبة للمعاملات المتعلقة بطلبات القيم التأجيرية التي يتقدم بها المالك، إصدار إيصالات تحصيل بجميع الضرائب والرسوم المترتبة عليه، ولا تعطى هذه القيمة التأجيرية إلا بعد أن يسدد هذه الضرائب والرسوم.

ب- بالنسبة للمعاملات المتعلقة بطلبات القيم التأجيرية التي يتقدم بها المشتري، تعالج وفقاً لما هو وارد أدناه:

في حال عدم ترتيب أية ضرائب ورسوم أخرى على المالك:

تصدر وحدة التحصيل المعنية إيصالات تحصيل بضريبة الأملاك المبنية المترتبة حصراً على القسم أو العقار موضوع القيمة التأجيرية.

في حال ترتيب ضرائب أو رسوم أخرى على المالك:

1- إذا كان عقد البيع قبل تاريخ صدور الضريبة: تعطى القيمة التأجيرية وتحجز باقي العقارات العائدة للمالك.

2- إذا كان عقد البيع بعد تاريخ صدور الضريبة: يوجد حالتين:

أ- في حال عدم وجود إشارة حجز: تعطى القيمة التأجيرية وتحجز باقي العقارات العائدة للمالك.

ب- في حال وجود إشارة حجز:

• إذا كانت الإشارة بعد تاريخ عقد البيع: تعطى القيمة التأجيرية وتطلب من المديرية العامة للشؤون العقارية رفع إشارة الحجز عن العقار المعني وتحجز باقي العقارات العائدة للمالك مهما كانت قميتها.

• إذا كانت الإشارة قبل تاريخ عقد البيع: يطلب إلى صاحب العلاقة مراجعة وحدة التحصيل لكي تسدد الضرائب من قبل البائع أو توزع على المشتريين.

• لا تعطى القيمة التأجيرية في حال عدم وجود عقارات بإسم البائع بإستثناء القسم أو العقار موضوع الطلب إلا بعد تسديد البائع لكافة الضرائب والرسوم المترتبة عليه.

• في حال تم شراء العقار من مفلس تعطى القيمة التأجيرية ويبلغ كل من وكيل وقاضي التفليسة بالضرائب المترتبة على البائع0

• في حال تم شراء العقار بالمزاد العلني تعطى القيمة التأجيرية ويبلغ رئيس دائرة التنفيذ بالضرائب المترتبة على البائع.

ج- إعادة المعاملات المستلمة إلى الفرع المختص بخدمة المكلفين في بيروت أو إلى دوائر الضرائب النوعية في المحافظات بعد إتمام الخطوات التالية:

1- تسجل وحدة التحصيل المختصة عل بيان القيمة التأجيرية الضرائب المترتبة وتصدر إيصالات للتحصيل اللازمة وتوقعها، وتضم أحد الكتابين الموجهين إلى أمانة السجل العقاري بترتب الضرائب أو عدمها (النموذجان رقم 4 و 5).

3- إعادة كافة المعاملات الواردة من وحدات التحقق، مرافق بها إيصالات التحصيل اللازمة والنماذج في حال وجدها والطاقة الحمراء الخاصة بالبريد المضمون، إلى الفرع والدوائر المذكورة أعلاه لإرسالها بالبريد إلى المستدعي.

ثالثاً: في ما يتعلق بالمديرية العامة للشؤون العقارية:

على الدوائر العقارية المختصة عدم إعطاء بيان القيمة التأجيرية الصيغة التنفيذية إلا بعد التأكد من تسديد كافة التصاريح وإيصالات التحصيل المرفقة بالمعاملة ضمن المهلة المحددة من قبل الوحدة المختصة، والتي جرى على أساسها إحتساب الغرامات، أو من عدم ترتب أي ضريبة للتسديد وذلك وفقاً لمضمون الكتابين المنصوص عنهما في المقطع الثاني من الفقرة - ج- من البند ثانياً أعلاه (النموذجان 4 و 5).

رابعاً: تلغى كافة النصوص التي تتعارض مع أحكام هذا التعميم.

الجمهورية اللبنانية
وزارة المالية
مديرية المالية العامة
مديرية الواردات
ضريبة الأملاك المبنية

نموذج رقم 1/ بريد

حضرة السيد

المقيم في منطقة شارع ملك
هاتف صندوق البريد

بما أنكم قد تقدمتم بطلب/بتصريح
ولما كان إنجاز المعاملة يفتقر إلى:

-
-
-
-

وحيث أنه تعذر إنجاز المعاملة ضمن المهلة المحددة بسبب هذا النقص.

لذلك،

يرجى ضم المستندات المذكورة أعلاه، ضمن مهلة أسبوع من تاريخ تبليغكم هذا الكتاب لكي يصار
إلى إنجاز المعاملة.

..... في/...../.....
..... في/...../.....
..... إسم المراقب الرئيسي
..... إسم المراقب:
..... التوقيع :
..... التوقيع :

..... في/...../.....

رئيس :

التوقيع :

الجمهورية اللبنانية
وزارة المالية
مديرية المالية العامة

نموذج رقم 2/ بريد

..... حضرة السيد

الموضوع: الضرائب المترتبة على العقار رقم قسم

بلوك منطقة العقارية.

المرجع: المعاملة المسجلة برقم تاريخ

بناءً على طلبكم وبعد دراسة ملف العقار أعلاه، تبين توجب الضرائب التالية:

تصريح شخصي عن سنة إيرادات بقيمة

تصريح شخصي عن سنة إيرادات بقيمة

تصريح شخصي عن سنة إيرادات بقيمة

تصريح شخصي عن سنة إيرادات بقيمة

رقم الإيصال التاريخ القيمة سنة الإيرادات

رقم الإيصال التاريخ القيمة سنة الإيرادات

رقم الإيصال التاريخ القيمة سنة الإيرادات

رقم الإيصال التاريخ القيمة سنة الإيرادات

على أن تسدد المبالغ المفصلة أعلاه بمهلة أقصاها نهاية شهر من العام

منعاً لفرض غرامات إضافية عليكم.

..... في/...../.....

رئيس :

التوقيع :

الجمهورية اللبنانية

وزارة المالية

مديرية المالية العامة

نموذج رقم 3/ بريد

..... حضرة السيد

الموضوع: متابعة إنجاز معاملتكم المتعلقة بال عقار رقم قسم بلوك منطقة

..... العقارية لدى فرع/ دائرة ضريبة الدخل/ كبار المكلفين.

بالإشارة إلى الموضوع أعلاه،

نعلمكم أنه تم أنجاز معاملتكم المتعلقة بال عقار المذكور أعلاه وقد أحيلت بيان القيمة التأجيرية

(المرفق صورة عنه) براءة ذمة بقيمة

..... فقط.

إلى فرع/ دائرة ضريبة الدخل/ كبار المكلفين في محافظة..... بتاريخ.....

الأمر الذي يتطلب منكم مراجعتهم،

مع الإشارة إلى أنه يمكنكم الاعتراض على بيان القيمة التأجيرية خلال مهلة شهرين من تاريخ تبلغكم

هذا الكتاب.

كما ترتبت على العقار الضرائب المبينة بالتصاريح والإيصالات التالية:

تصريح شخصي عن سنة إيرادات بقيمة

تصريح شخصي عن سنة إيرادات بقيمة

تصريح شخصي عن سنة إيرادات بقيمة

تصريح شخصي عن سنة إيرادات بقيمة

رقم الإيصال التاريخ القيمة سنة الإيرادات

رقم الإيصال التاريخ القيمة سنة الإيرادات

رقم الإيصال التاريخ القيمة سنة الإيرادات

رقم الإيصال التاريخ القيمة سنة الإيرادات
على أن تسدد المبالغ المفصلة أعلاه بمهلة أقصاها نهاية شهر من العام
منعاً لفرض غرامات إضافية عليكم.

..... في/...../.....

رئيس :

التوقيع :

الجمهورية اللبنانية

وزارة المالية

مديرية المالية العامة

نموذج رقم 4/ بريد

جانب أمانة السجل العقاري في

نودعكم ربطاً ببيان القيمة التأجيرية برقم متسلسل..... تاريخ والعائد للعقار رقم
..... قسم بلوك منطقة العقارية بقيمة فقط

علماً أنه لا يمكن إعطاء هذا البيان الصيغة التنفيذية إلا بعد تسديد التصاريح والإيصالات التالية،
ضمن المهل المحددة من قبل الوحدات المالية المختصة:

تصريح شخصي عن سنة إيرادات بقيمة

تصريح شخصي عن سنة إيرادات بقيمة

تصريح شخصي عن سنة إيرادات بقيمة

تصريح شخصي عن سنة إيرادات بقيمة

رقم الإيصال التاريخ القيمة سنة الإيرادات

رقم الإيصال التاريخ القيمة سنة الإيرادات

رقم الإيصال التاريخ القيمة سنة الإيرادات

رقم الإيصال التاريخ القيمة سنة الإيرادات

كما يرجى رفع إشارة الحجز رقم تاريخ عن هذا العقار في حال تم تسديد
الضريبة المذكورة أعلاه.

..... في/...../.....

رئيس :

التوقيع :

الجمهورية اللبنانية

وزارة المالية

مديرية المالية العامة

نموذج رقم 5/ بريد

جانب أمانة السجل العقاري في

نودعكم رطباً بيان القيمة التأجيرية برقم متسلسل..... تاريخ والعائد للعقار رقم
..... قسم بلوك منطقة العقارية بقيمة فقط

.....
علماً بأنه لا يتوجب ضريبة أملاك مبنية على العقار المذكور أعلاه لغاية/...../.....
كما يرجى رفع إشارة الحجز رقم..... تاريخ..... على هذا العقار لعدم توجب اية
ضرائب.

..... في/...../.....

رئيس :

التوقيع :