



الجمهورية اللبنانية
وزارة المالية
الوزير

تعميم رقم: ٤٤١٤/ص
تاريخ: ١ أيلول ٢٠١٥

يتعلق باعتبار مساحة الشرفات من ضمن مساحة الوحدة لدى تقدير القيم التاجيرية

حيث أن مذكرة مدير الواردات رقم ١٠٦٩/ص١ تاريخ ١١/٢٢/١٩٩٦ قد طلبت إلى جميع الوحدات المعنية بضريبة الأملاك المبنية أن تُضاف إلى مساحة وحدة الإشغال نصف مساحة الشرفات العائدة لهذه الوحدة، من أجل تقدير الإيرادات تقديراً مباشراً على أساس سعر المتر المربع،

وحيث أن تعميم وزير المالية رقم ١٧٩١/ص١ تاريخ ٦/١١/٢٠٠٧ المتعلق بألية المعالجة الضريبية للشرفات التي تم إقفالها بالزجاج والألمنيوم، قد طلب إلى الوحدات المختصة بضريبة الأملاك المبنية وجوب إخضاع الشرفات المقفلة بالزجاج والألمنيوم وفقاً للشروط المقررة قانوناً لذات المعاملة الضريبية التي تخضع لها الشرفات العادية (غير المقفلة) وتكليفها بضريبة الأملاك المبنية على أساس نصف المساحة التي تشغلها وذلك دون فرض أية غرامة ودون الحاجة لإعادة التخمين،

وحيث أن البند "ج" من "أولاً" من تعميم وزير المالية رقم ٣٢٦٢/ص١ تاريخ ١٨/٨/٢٠١٥ المتعلق بإقفال الشرفات بالألمنيوم والألواح الزجاجية الشفافة دون إزالة الجدران الثابتة بين الغرف وهذه الشرفات، قد نصّ على استمرار تخمين هذه الشرفات باعتبارها من ضمن مساحة الشرفات غير المقفلة،

وحيث أن قانون البناء رقم ٦٤٦ تاريخ ١١/١٢/٢٠٠٤ قد شرّع إقفال الشرفات بكافة أنواع الألواح الزجاجية الشفافة المتحركة بما فيها تلك المزودة بإطارات من الألمنيوم الملون، وبالتالي أصبحت مساحات هذه الشرفات مهياً لتكون من ضمن المساحات المستعملة أو المستثمرة للوحدات العقارية،

وحيث أن تقدير الإيرادات تقديراً مباشراً من قبل الوحدات المختصة بضريبة الأملاك المبنية في حال عدم وجود عقد إيجار للبناء أو عقد إيجار لبناء مماثل مسجل أصولاً، يتم على أساس السعر البيعي للمتر المربع،

وحيث أن منشئي وتجار الأبنية ومالكي الوحدات العقارية لدى بيعهم لهذه الوحدات يعتبرون كامل مساحات الشرفات مقفلة كانت بالزجاج والألمنيوم أو غير مقفلة من ضمن مساحة هذه الوحدات،

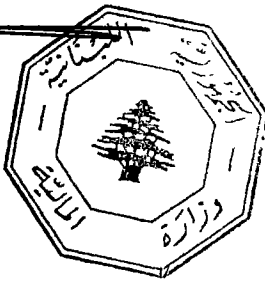
لذلك،

أولاً: يطلب من الوحدات المختصة بضريبة الأملاك المبنية اعتبار مساحات الشرفات المقفلة بالزجاج والألمنيوم أو غير المقفلة من ضمن مساحة الوحدات العقارية وتقدير إيراداتها تقديراً مباشراً وتكليفها بضريبة الأملاك المبنية على أساس كامل مساحاتها في حال عدم وجود عقد إيجار للبناء أو عقد إيجار لبناء مماثل مسجل أصولاً.

ثانياً: يلغى تعميم وزير المالية رقم ١٧٩١/ص ١ تاريخ ٢٠٠٧/١١/٦ كما تلغى مذكرة مدير الواردات رقم ١٠٦٩/ص ١ تاريخ ١٩٩٦/١١/٢٢، ويُلغى كل تدبير مخالف لهذا التعميم.

ثالثاً: يُعمل بهذا التعميم ابتداءً من تاريخ صدوره.

وزير المالية
علي حسن خليل



نسخة تبليغ إلى :
- مديرية المالية العامة
- المديرية العامة للشؤون العقارية
- التفتيش المركزي
نسخة تنشر :
- على موقع وزارة المالية الإلكتروني
- في الجريدة الرسمية

الجمهورية اللبنانية
وزارة المالية

مديرية المالية العامة
مديرية الواردات

مذكرة رقم : ١٠٠٨ / ١٢
تاريخ : ٢٢ تموز ١٩٩٦

تتعلق باحتساب مساحة الشرفات من اجل تقدير
القيمة التاجيرية للعقارات المبنية

عطفاً على المذكرة رقم ١٧٤ تاريخ ١١/٦/١٩٩٦ المتعلقة بكيفية تحديد مساحة الشقق
من اجل احتساب القيمة التاجيرية .

ومنعاً لكل تفسير او التباس حول تحديد مساحة الشرفات الواردة في المذكرة المشار
اليها ،

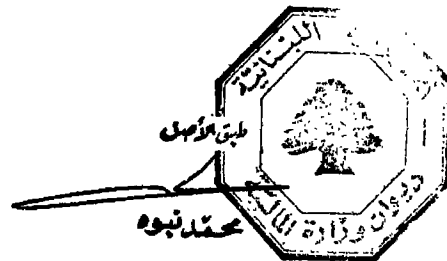
ومن اجل تقدير الايرادات تقديراً مباشراً على اساس سعر المتر المربع ،

وخلافاً لأي تعميم او مذكرة سابقة ، تضاف الى مساحة وحدة الاشغال نصف مساحة
الشرفات العائدة لهذه الوحدة .

يطلب الى جميع الوحدات المعنية بضريبة الاملاك المبنية تطبيق مضمون هذه المذكرة
على التخمينات الجديدة التي ستعرض عليها اعتباراً من تاريخه .

مدير المالية العام

حبيب ابو صقر





١٠٤٦٥



الجمهورية اللبنانية

وزارة المالية

الوزير

١٧٩١/١١

تعميم رقم: ١٧٩١/١٠٤٦٥

تاريخ: ٦ - حزيران ٢٠٠٧

٦ - حزيران ٢٠٠٧ الموضوع: آلية المعالجة الضريبية للشرفات التي تم إقفالها بالزجاج والألمنيوم

لما كانت الفقرة (١) من البند "ثانياً" من المادة ١٤ من القانون رقم ٦٤٦ تاريخ ٢٠٠٤/١٢/١١ تعتبر البرادي المؤلفة من درفات متحركة مصنعة من مواد شفافة غير ملونة والتي توضع على الشرفات بمثابة برادي تقليدية لا تحتاج لأي ترخيص أو تصريح، ولما كانت المادة ١٥ من المرسوم النافذ حكماً رقم ٦١٧ تاريخ ٢٠٠٧/٨/٨ المتعلق بتعديل المرسوم التطبيقي لقانون البناء نصت على أنه "يقصد بالبرادي الزجاجية المنصوص عليها في المادة (١٤) أعلاه، كافة الألواح الزجاجية الشفافة بما فيها تلك المزودة بإطارات من الألمنيوم الملون"

ولما كانت الأحكام المبينة أعلاه تعتبر مساحة الشرفات المقفلة بالزجاج والألمنيوم وفقاً لما تقدم ضمن مساحة الشرفات غير المقفلة عند احتساب عاملي الاستثمار العام والسطحي، فقد بات على الإدارة الضريبية إخضاع جميع هذه الشرفات لذات المعاملة الضريبية عند إجراء التقدير المباشر لإيرادات البناء الصافية الخاضعة لضريبة الأملاك المبنية، لذلك، يطلب من الوحدات المختصة بضريبة الأملاك المبنية التقيد بما يلي:

أولاً: بالنسبة للأبنية المرخص بها قبل تاريخ ٢٠٠٧/٨/٨ ضمناً

وجوب إخضاع الشرفات المقفلة بالزجاج والألمنيوم وفقاً للشروط المقررة قانوناً لذات المعاملة الضريبية التي تخضع لها الشرفات العادية (غير المقفلة) وتكليفها بضريبة الأملاك المبنية على أساس نصف المساحة التي تشغلها وذلك دون فرض أية غرامة ودون الحاجة لإعادة التخمين.

ثانياً: بالنسبة للأبنية المرخص بها بعد تاريخ ٢٠٠٧/٨/٨

وجوب تسجيل مواصفات البرادي في نظام إدارة العقار المنصوص عنه في المرسوم الاشتراعي رقم ١٩٨٣/٨٨ (تنظيم الملكية المشتركة في العقارات المبنية) وتكليف الشرفات المقفلة بالضريبة المتوجبة دون غرامة وذلك وفقاً للأسس الواردة في البند "أولاً" من هذا التعميم.

١ وزير المالية

جهدا زكي



الجمهورية اللبنانية

وزارة المالية

الوزير

تعميم رقم: ١٣٦٢/٢٠١٥

تاريخ:

١٨ آب ٢٠١٥

يتعلق بمعالجة القيم التأجيرية للوحدات أو الأقسام المقفلة شرفاتها بالألمنيوم والألواح الزجاجية الشفافة أو المحورة داخلياً أو المفتوحة على بعضها

حيث أن البند "أولاً" من المادة ٢ من المرسوم رقم ١٥٨٧٤ الصادر في ٢٠٠٥/١٢/٥ المتعلق بالأشغال المستثناة من الزامية الترخيص قد نصّ على ما يلي:

"لا تخضع لأية رخصة أو تصريح الاعمال الداخلية العائدة لأعمال الصيانة العادية والتجميل التي لا تتعلق بالهيكل الأساسي للبناء ولا تؤثر على إنطباق البناء على الأنظمة النافذة كالتوريق والدهان والطرش والتبليط والتلبيس وأعمال الديكور والتجميل واستبدال المنجور الداخلي وتغيير الشبكة والأجهزة الصحية والكهربائية والمائية وأعمال التدفئة وتكييف الهواء والبرادي المؤلفة من درفات متحركة مصنعة من مواد شفافة غير ملونة والتي توضع على الشرفات،"

وحيث أن البند الخامس عشر من المادة الأولى من المرسوم النافذ حكماً رقم ٦١٧ الصادر في ٢٠٠٧/٨/٨ قد نصّ على ما يلي:

"تضاف الفقرة التالية إلى البند ثانياً "١- أ" من المادة الثانية عشرة من المرسوم رقم ١٥٨٧٤ الصادر في ٢٠٠٥/١٢/٥ :

يُقصد بالبرادي الزجاجية المشار إليها في المادة الثانية عشر من القانون رقم ٦٤٦ تاريخ ٢٠٠٤/١٢/١١ كافة الألواح الزجاجية الشفافة المتحركة بما فيها تلك المزودة بإطارات من الألمنيوم الملون.

يجب أن تكون نوعية وألوان البرادي الزجاجية موحدة في الواجهات المطلّة على الطرقات وذلك في الأبنية التي يتم الترخيص بها بعد صدور هذا المرسوم، على أن يتم تسجيل مواصفات هذه البرادي في نظام الملكية للبناء،"

٤

وحيث أن بعض منشئي وتجار الأبنية وبعض أصحاب ومستأجري الوحدات العقارية يزيلون الجدران الثابتة الفاصلة بين الغرف والشرفات المقفلة بالألمنيوم والألواح الزجاجية الشفافة ويركبون أو لا يركبون الأبواب المؤدية إلى هذه الشرفات المقفلة، أو يعمدون إلى التحوير داخلياً أو فتح الوحدات أو الأقسام على بعضها، ويطلبون إصدار بيانات القيمة التأجيرية،

وحيث أن تعميم وزير المالية رقم ١٧٩١/ص ١ تاريخ ٦/١١/٢٠٠٧ المتعلق بآلية المعالجة الضريبية للشرفات التي تم إقفالها بالزجاج والألمنيوم، قد نصّ على "أن البرادي المؤلفة من درفات متحركة مصنعة من مواد شفافة غير ملونة والتي توضع على الشرفات تعتبر بمثابة برادي تقليدية لا تحتاج لأي ترخيص أو تصريح، وتعتبر مساحة الشرفات المقفلة بالزجاج والألمنيوم وفقاً لما تقدم ضمن مساحة الشرفات غير المقفلة عند احتساب عاملي الإستثمار العام والسطحي،"

وحيث أن تعميم وزير المالية رقم ٣٣٠/ص ١ تاريخ ٧/٣/٢٠٠٧ قد أوجب اعتبار التغيير في التقطيع الداخلي الثابت والذي أعطيت على أساسه رخصة الإشغال (بناء جدران ثابتة، إزالة جدران ثابتة) بمثابة تحويلات ثابتة توجب تعديل التخمين والتكليف بالضريبة مع الغرامات المتوجبة،

وحيث أن قرار مجلس شوري الدولة رقم ٤٤٢/٢٠١١-٢٠١٢ تاريخ ٢٠/٥/٢٠١٢ اعتبر أن المعيار الفاصل لجهة إعتبار الأشغال مخالفة للقانون ومستوجبة الإزالة هو إزالة أو عدم إزالة الحائط الفاصل بين شرفة وغرفة ومن ثم إقفال هذه الشرفة، وذلك لأن إزالة الحائط عندها تؤدي إلى زيادة في عامل الإستثمار والسطحي للبناء،

لذلك،

أولاً: يطلب إلى الوحدات المعنية بضريبة الأملاك المبنية التقيّد بما يلي:

أ- في ما يتعلق بإزالة أو بناء جدران داخلية ثابتة ضمن وحدات العقار غير المفرز أو ضمن أقسام العقار المفرز:

لا يعتبر ذلك زيادة في عامل الإستثمار، إنما بمثابة تحويلات ثابتة توجب فرز قيمة تأجيرية لها وتكليفها بالضريبة، ويتوجب لحظ هذا التحوير على بيان القيمة التأجيرية.

ب- في ما يتعلق بإزالة الجدار المشترك أو جزء منه بين وحدات العقار غير المفرز أو بين أقسام العقار المفرز وفتحها على بعضها:

لا يعتبر ذلك زيادة في عامل الإستثمار، إنما بمثابة تحويلات ثابتة توجب فرز قيمة تأجيرية لها وتكليفها بالضريبة، ولحظ هذا التحوير على بيان القيمة التأجيرية، واعتبار الأقسام أو الوحدات المفتوحة على بعضها وحدة إشغال واحدة، وإعطاء قيمة تأجيرية موحدة للأقسام المفتوحة على بعضها دون تجزئة.

ج- في ما يتعلق بإقفال الشرفات بالألمنيوم والألواح الزجاجية الشفافة مع تركيب أو عدم تركيب الأبواب المؤدية إلى هذه الشرفات ودون إزالة الجدران الثابتة بين الغرف وهذه الشرفات:

لا يعتبر ذلك زيادة في عامل الإستثمار، ويستمر تخمين هذه الشرفات بإعتبارها من ضمن مساحة الشرفات غير المقفلة، ويتوجب لحظ هذا الإقفال للشرفات على بيان القيمة التأجيرية.

د- في ما يتعلق بإقفال الشرفات بالألمنيوم والألواح الزجاجية الشفافة وإزالة الجدران الثابتة بين الغرف وهذه الشرفات:

يعتبر ذلك بمثابة زيادة في عامل الإستثمار يوجب تخمين هذه الشرفات بإعتبارها من ضمن مساحة الوحدة وفرز قيمة تأجيرية لها وتكليفها بالضرية، ويتوجب لحظ إزالة الجدران الثابتة وإقفال الشرفات على بيان القيمة التأجيرية.

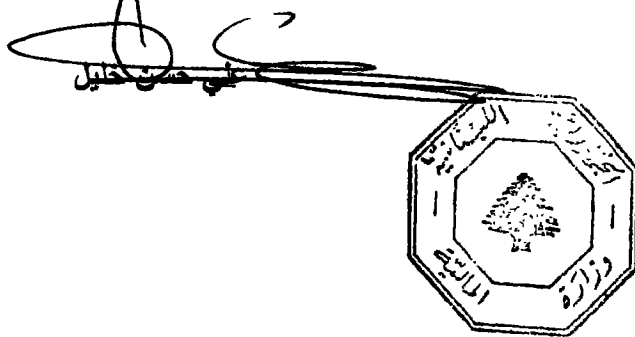
لأجل تحديد أي من الحالات أعلاه، تعتمد بالنسبة للعقارات غير المفزة خرائط رخصة الإشغال/الإسكان المصدقة أو صور طبق الأصل عنها، وفي حال عدم صدور رخصة الإشغال/الإسكان فتعتمد خرائط رخصة البناء المصدقة أو صور طبق الأصل عنها، أما بالنسبة للعقارات المفزة فتعتمد خرائط الإفراز الرسمية المصدقة.

ثانياً: يطلب إلى الوحدات المعنية لدى الدوائر العقارية التقيد بما يلي:

أ- استكمال عمليات القيد في الحالتين (أ) و (ج) الواردين أعلاه، طالما أن وجهة الإستعمال متطابقة، وطالما أن هذه التحويلات لم تؤدّ إلى زيادة عامل الإستثمار، والإكتفاء باستيفاء رسم إنشاءات على التحويل إذا توجب، وقيد الوقوعات كما هي واردة على بيان القيمة التأجيرية على الصحيفة العينية للعقار، مع الإلتزام في الحالة (ج) بأحكام البند الخامس عشر من المادة الأولى من المرسوم الناقد حكماً رقم ٦١٧ الصادر في ٢٠٠٧/٨/٨ لجهة أن يتم تسجيل مواصفات البرادي الزجاجية في نظام الملكية للبناء في الأبنية التي تم أو يتم الترخيص بها بعد ٢٠٠٧/٨/٨.

ب- اعتبار إزالة الجدران الثابتة في الحالتين (ب) و (د) أعلاه، من المخالفات التي تستدعي التسوية قبل استكمال تسجيل عمليات الإنشاءات والإفراز والانتقال.

وزير المالية



نسخة تبليغ إلى :
- مديرية المالية العامة
- مديرية الشؤون العقارية
-التفتيش المركزي
نسخة تنشر :
- على موقع وزارة المالية الإلكتروني
- في الجريدة الرسمية