



الجمهورية اللبنانية  
وزارة المالية  
الوزير

قرار رقم: ١/٦٨٣  
تاريخ: ١٢ تموز ٢٠٢٥

يتعلق بتحديد الآلية التي يتوجب اعتمادها لغاية ٢٠٢٥/١٢/٣١ من أجل إنجاز عمليات الفراغ والانتقال للعقارات المبنية وغير المبنية لدى الدوائر العقارية ولدى الدوائر المختصة بضريبة الأملاك المبنية

إن وزير المالية،

بناءً على المرسوم رقم ٥٣ تاريخ ٢٠٢٥/٢/٨ (تشكيل الحكومة)،

بناءً على المرسوم الإشتراعي تاريخ ١٩٦٢/٩/١٧ وتعديلاته (قانون ضريبة الأملاك المبنية)

بناءً على القانون رقم ٤٤ تاريخ ٢٠٠٨/١١/١١ وتعديلاته (قانون الإجراءات الضريبية)،

بناءً على القانون رقم ١٤٤ تاريخ ١٩٥٩/٦/١٢ وتعديلاته (قانون ضريبة الدخل)،

بناءً على مقتضيات المصلحة العامة وضرورة إنجاز الدوائر المختصة بضريبة الأملاك المبنية معاملات المواطنين المتعلقة بنقل الملكيات العقارية التي تم تسجيلها سابقاً لدى الدوائر العقارية والتي سيتم تسجيلها لغاية نهاية العام ٢٠٢٥، وتسجيل عقود الإيجارات عن الأعوام ٢٠٢٢ و ٢٠٢٣ و ٢٠٢٤ على نظام المكننة المعتمد لضريبة الأملاك المبنية، وإصدار جداول ضريبة الأملاك المبنية لغاية إيرادات العام ٢٠٢٤ ضمناً،

يقرر ما يأتي:

**المادة الأولى:** يُحدد هذا القرار الآلية التي يتوجب اعتمادها لغاية ٢٠٢٥/١٢/٣١ من أجل إنجاز

عمليات الفراغ والانتقال للعقارات:

- المبنية، لدى الدوائر العقارية ولدى الدوائر المختصة بضريبة الأملاك المبنية.

- غير المبنية، لدى الدوائر العقارية المختصة.

**المادة الثانية:** يُنتدب مراقبا ضرائب تابعان لدائرة ضريبة الأملاك المبنية في بيروت للعمل لدى أمانة السجل العقاري في بيروت، ومراقبا ضرائب تابعان لدائرة الضرائب النوعية في كل من المصالح المالية الإقليمية للعمل لدى كل أمانة سجل عقاري في المحافظات لتسريع إنجاز معاملات الفراغ والانتقال لجهة التدابير الآلية إلى تحقيق وتحصيل ضريبة الأملاك المبنية والضريبة على الدخل، التي تتوجب على تلك المعاملات. يعطى المراقبون المنتدبون حق الولوج إلى كافة الأنظمة اللازمة للقيام بمهامهم.

**المادة الثالثة:** يتقدم أصحاب العلاقة من أمانة السجل العقاري المعنية بطلب لنقل ملكية العقار المبني أو غير المبني، أو جزء من أسهم الملكية، مرفقاً به المستندات الثبوتية المتعلقة بنقل الملكية، إضافة إلى تقديم تعهد وفقاً لما هو محدد في المادة التاسعة من هذا القرار. يُحال الطلب مباشرة إلى أيّ من المراقبين المشار إليهما أعلاه، الذي يتولى إصدار إعلام التكاليف المستعجل بضرائب الأملاك المبنية المتوجبة إضافة إلى إصدار إيصالات التحصيل المتوجبة على هذا العقار أو القسم من العقار، وإذا تبين له أن العقار أو قسم من العقار المنفرغ عنه يملكه المنفرغ لمدة تقل عن ١٢ سنة أو لا يشكل مسكناً مشغولاً من مالكة يُحيل المعاملة إلى الدائرة المختصة بضريبة الدخل (لئصار إلى تكليف ربح التفرغ بالضريبة على الدخل استناداً لأحكام المادة ٦٦ من قانون الموازنة العامة للعام ٢٠٢٢ التي أجازت إعطاء القيمة التأجيرية بعد استيفاء ضريبة الأملاك المبنية على العقار أو القسم من العقار واستيفاء ضريبة الدخل المتوجبة وفقاً لأحكام البند "ج" من ثالثاً من المادة ٤٥ من قانون ضريبة الدخل).

**المادة الرابعة:** يتولى أمين السجل العقاري المعاون إصدار إرسالية الرسوم العقارية المتعلقة بعقد البيع الممسوح استناداً للقيمة الأعلى بين تلك الواردة في عقد البيع الممسوح وتلك الناتجة عن حاصل ضرب القيمة التأجيرية للعقار أو لقسم من العقار (الظاهرة أمامه من خلال نظام ضريبة الأملاك المبنية) بـ ٣٠ ضعف .

**المادة الخامسة:** يُسدد صاحب العلاقة قيمة إرسالية الرسوم العقارية وضرائب الأملاك المبنية المتوجبة على العقار (في حال كان البيع يتناول كامل العقار) أو على القسم (في حال كان البيع يتناول كامل القسم) أو على أسهم الشريك في الملكية (في حال كان البيع يتناول أسهماً لأحد مالكي العقار) التي يتم نقل ملكيتها، وضريبة الدخل المتوجبة وفقاً لأحكام البند "ج" من ثالثاً من المادة ٤٥ من قانون ضريبة الدخل.

**المادة السادسة:** تتولى أمانة السجل العقاري تسليم المشتري سند أو سندات الملكية، بعد تحققها من تسديد ضريبة الأملاك المبنية (من خلال نظام التحصيل) وضريبة الدخل المتوجبة وفقاً لأحكام البند "ج" من ثالثاً من المادة ٤٥ من قانون ضريبة الدخل وإرسالية الرسوم العقارية، ومن عدم وضع إشارة حجز أو رهن أو امتياز لصالح الخزينة، أما إذا تبين وجود إشارة حجز أو امتياز لصالح الخزينة على البائع بتاريخ سابق لتاريخ البيع فيقتضي استيفاء كافة الضرائب والرسوم موضوع الإشارة قبل تسجيل البيع بشكل نهائي وتسليم سند أو سندات الملكية.

**المادة السابعة:** عند إتمام عملية النقل، تتولى أمانة السجل العقاري إبلاغ الدائرة المختصة بضريبة الأملاك المبنية إلكترونياً بالمعلومات الجديدة، لتقوم بدورها بدراسة معاملة نقل الملكية وتعديل إسم المالك على نظام ضريبة الأملاك المبنية والتكليف بضريبة الأملاك المبنية الإضافية، في حال توجبها.

**المادة الثامنة:** تتولى لاحقاً الدوائر المختصة بضريبة الدخل إصدار التكاليف الضريبية الناتجة عن أرباح التفرغ عن الأصول الثابتة أو تلك الناتجة عن ممارسة المهنة.

**المادة التاسعة:** يتضمن التعهد الذي يتوجب على الشاري أن يرفقه بمعاملة نقل الملكية:

- أن محتويات العقار المتفرغ عنه مطابقة لما هو مدون على الصحيفة العقارية.
- أنه مستعد لتسديد ضريبة الأملاك المبنية التي قد تنتج في حال تبين للدائرة المختصة معطيات توجب التكليف.
- تسديد ضريبة الدخل الناتجة عن التكافل والتضامن مع المتفرغ إذا كان العقار أو القسم من العقار المتفرغ عنه جزءاً من مؤسسة تجارية.

وزير المالية  
ياسين جابر

