



الجمهورية اللبنانية
وزارة المالية
الوزير

تعميم رقم: ٣٤٤٤/ص

تاريخ: ٢٩ فبراير ٢٠١٩

الموضوع: التكليف بضريبة الأملاك المبنية لمشتري العقارات والأقسام المختلفة في الأبنية المفرزة بموجب عقود بيع ممسوحة أو وكالات غير قابلة للعزل.

حيث أن تعميم وزير المالية رقم ١٢٥/ص١ تاريخ ١١/٢/١٩٩٧ قد صدر في ظل القانون رقم ٣٦٦ تاريخ ١/٨/٩٤ المطبق من بداية العام ١٩٩٣، والذي إعتبر ضريبة الأملاك المبنية مرتبطة بشخص المستفيد الفعلي من الإيراد وهو المالك أو المستثمر أو من هو بحكمهما، وفرض في نفس الوقت ضريبة تصاعدية على كل ما يملك المكلف أو يستثمر ضمن المحافظة الواحدة، وحيث أن الضريبة النسبية الأساسية على العقار إستناداً للقانون رقم ٣٦٦ تاريخ ١/٨/٩٤ كانت بمعدل ثابت قدره ٤% من إيرادات هذا العقار مهما بلغ مجموع إيراداته، وحيث أن القانون رقم ٥٨٣ تاريخ ٢٣/٤/٢٠٠٤ قد ألغى الضريبة التصاعدية وفرض ضريبة الأملاك المبنية على كل عقار على حده بمعدلات تصاعدية تتراوح بين ٤% و ١٤% على أساس شطور إيرادات هذا العقار، وحيث أن تكليف مشتري الوحدات المختلفة بموجب إتفاقيات بيع في البناء غير المفرز لا يجب أن يتم على أساس شطور إيرادات كل وحدة، بل هو مرتبط بشطور إيرادات العقار بأكمله، وبالتالي فإن حصة الوحدة من الضريبة المتوجبة على كامل العقار تفوق الضريبة المتوجبة على إيرادات كل وحدة بشكل منفصل،

وحيث أنه قد يتوجب على العقار علاوة على الضريبة غرامات تحقق وتحصيل، وحيث أن المادة ٥٩ من قانون الإجراءات الضريبية رقم ٢٠٠٨/٤٤ والمادة ١٠٢ من القرار رقم ١/٤٥٣ تاريخ ٢٣/٤/٢٠٠٩ المتعلق بتحديد دقائق تطبيق هذا القانون قضيًا بضرورة تسديد غرامة التحصيل أولاً ثم غرامات التحقق ثم الضريبة المتوجبة، ويستحيل بالتالي قانوناً تجزئة الضرائب المتوجبة على كامل العقار، على وحدات هذا العقار غير المفرز،

✍

وحيث أن الضرورة تستدعي توخي الدقة في تحديد أسماء المستفيدين الفعليين من إيرادات العقارات غير المفزة والأقسام المختلفة في الأبنية المفزة تحقيقاً للعدالة الضريبية، سيما وأن الواقع أظهر احتمال مرور مدة طويلة بين تاريخ بدء سريان الضريبة وتاريخ تسجيل هذه العقارات نهائياً على أسماء المشترين في الصحيفة العينية للعقار، لذلك،

يُطلب إلى الوحدات المالية المختصة بضرريبة الأملاك المبنية التقيّد بما يلي:

أولاً: عدم قبول طلبات تكليف مشتري أجزاء في البناء غير المفرز أو المفرز بموجب قيد احتياطي أياً كان المستند المرفق مع الطلب، ورفض الطلبات المقدمة بالخطأ خلافاً لذلك بعد صدور هذا التعميم وإبلاغ أصحاب العلاقة هذا الرفض، على أن يستمر العمل بتكليف المشترين الذين قُبلت طلبات تكليفهم قبل صدور هذا التعميم .

ثانياً: يتم تكليف مشتري كامل العقارات غير المفزة والأقسام المختلفة في الأبنية المفزة الصادر بها سندات تملك، بناءً على طلب المالك مع ضرورة الإلتزام بما يلي:

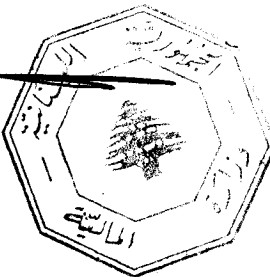
١- أن يكون طلب تكليف المشتري (نموذج ك ١٠) مُقدّم من المالك الأساسي أو أحد المالكين الأساسيين أو من هو بحكميهما أو الوكيل القانوني، وأن يُرفق بنسخة عن عقد البيع الممسوح المستوفي رسم الطابع المالي أصولاً أو عن الوكالة غير القابلة للعزل الوارد ضمنها إقرار بوصول كامل الثمن ونسخة عن سند التملك أو الإفادة العقارية.

٢- أن تصحّ تكاليف السنوات السابقة غير الساقط تكليفها بعامل مرور الزمن وذلك بإعتبار وجود خطأ مادي لتكليف غير متوجب أساساً.

٣- أن يبقى المالك الأساسي المسجل إسمه في الصحيفة العينية للعقار ضامناً تسديد الضريبة والغرامات في حال تلوّك الشاري عن الدفع.

ثالثاً: يُلغى تعميم وزير المالية رقم ١٢٥/ص ١ تاريخ ١١/٢/١٩٩٧ وكل نصّ مخالف ويُعمل بهذا التعميم فور صدوره.

الى وزير المالية
علي حسن خليل



ينشر هذا التعميم:
- في الجريدة الرسمية.
- على الموقع الإلكتروني لوزارة المالية.