

تعميم وزير

رقم : 1516/ص1 تاريخ : 2006/10/12

الموضوع: يتعلق بأصول نقل ومعالجة المعلومات المتعلقة بالملكية العقارية من المديرية العامة للشؤون العقارية إلى مديرية الواردات - ضريبة الأملاك المبنية - وإعتماد بيان القيمة التأجيرية الممكن .

حيث أن المادة 26 من القانون رقم 715 تاريخ 2006/2/11 (قانون موازنة العام 2005) قد ألغت نص المادة 72 من قانون ضريبة الأملاك المبنية تاريخ 1962/9/17 وتعديلاته وأوجبت على أمناء السجل العقاري إعلام الوحدات المالية المختصة بضريبة الأملاك المبنية في كافة المحافظات بعمليات نقل الملكية التي يتم تنفيذها لديها في مهلة لا تتعدى شهر من تاريخ نقل الملكية.

وحيث أن اللجنة المشتركة بين مديرية المالية والمديرية العامة للشؤون العقارية المشكلة بموجب قرار وزير المالية رقم 1/954 تاريخ 2005/12/9 والمنوط بها وضع تقرير بالمعلومات المطلوب نقلها لإتمام عملية الربط قد وضعت تقريرها بتاريخ 2005/12/28، وحيث أن مديرية الواردات وبالتعاون مع المركز الإلكتروني قد إستحدثت نموذجاً جديداً لبيان القيمة التأجيرية يصدر مباشرة من نظام ضريبة الأملاك المبنية.

لذلك،

يطلب من مديرية المالية العامة والمديرية العامة للشؤون العقارية التقيد بما يلي:

أولاً : بالنسبة للملكيات المسجلة لدى المديرية العامة للشؤون العقارية لغاية تاريخ بدء تنفيذ عملية الربط:

1- يقوم المركز الإلكتروني في مديرية المالية العامة مع فريق المعلوماتية في المديرية العامة للشؤون العقارية بتجهيز عملية ربط المعلومات المتعلقة بالملكيات العقارية الموجودة في نظام الدوائر العقارية بتلك الموجودة في نظام ضريبة الأملاك المبنية، بحيث تقوم المديرية العامة للشؤون العقارية بتزويد مديرية الواردات بجميع الملكيات العقارية المسجلة لديها لغاية تاريخ بدء تنفيذ عملية الربط متضمنة المعلومات التالية:

- رقم السجل اليومي.

- تاريخ السجل اليومي.

- قيمة العقد.
- المنطقة العقارية.
- رقم العقار.
- رقم القسم.
- البلوك،
- مساحة العقار.
- إسم المالك القديم.
- إسم المالك الجديد والمعلومات التعريفية له .
- عدد الأسهم.
- نوع الملكية .
- نوع العملية.

يبدأ العمل بهذه الآلية في محافظة بيروت ثم تطبق تباعاً على باقي المحافظات.

2- خلال عملية الربط، يعمد المركز الإلكتروني في مديرية المالية العامة إلى :

أ- مطابقة الملكيات العقارية الواردة من المديرية العامة للشؤون العقارية مع تلك الموجودة في نظام ضريبة الأملاك المبنية.

ب- تحديد رقم تسجيل شخصي لكل مالك عقار أو أسهم في عقار.

ج- تعريف المالك الجديد على نظام Sigtas .

د - تعريف العقارات المبنية غير المعرفة سابقاً على نظام ضريبة الأملاك المبنية وإعداد تقارير مستقلة بها، على أن يفتح سجل خاص في نظام ضريبة الأملاك المبنية يسمى " سجل العقارات المبنية غير المعرفة " .

هـ فتح ملفات داخلية للملكيات العقارية غير المطابقة وإرسالها للمراقب المختص لمعالجتها بناءً للمعلومات الواردة من نظام الدوائر العقارية.

3- فور ورود الملفات الداخلية المحالة من المركز الإلكتروني إلى الوحدات المختصة بضريبة الأملاك المبنية تعمد هذه الأخيرة إلى وضع برنامج زمني لمعالجتها يعرض على موافقة مدير الواردات تمهيداً لإصدار جداول التكاليف وفقاً للمعطيات الجديدة.

4- بهدف معالجة الفروقات في الملكية العقارية يطلب من الوحدات المختصة بضريبة الأملاك المبنية التقيد بما يلي :

أ- عندما تكون الملكية لشخص مدون إشغاله أو إشغال أحد أفراد عائلته على بطاقة العقار وبصرف النظر عن صفة إشغاله (مستأجر، دون بدل، تسامح، مشتري....) تنتقل الملكية إليه ويعتبر بإشغاله كمالك ويعاد التخمين ويتوقف فرض غرامة المادة 46 عليه ابتداءً من إيرادات العام 2006.

ب- عندما يكون العقار شاغراً وفقاً لقيود البطاقة، يتوجب على الوحدات المختصة بضريبة الأملاك المبنية في هذه الحالة نقل الملكية والتأكد من الإشغال أو استمرار الشغور بشتى الوسائل بما فيها الكشف المحلي وفرض الغرامات في حال توجبها (مادة 23 و 46) وفقاً للقوانين المرغية الإجراء مع مراعاة ما سيرد في الفقرة " ثالثاً " من هذا التعميم.

ج- عندما تكون الملكية لشخص والإشغال المدون على بطاقة العقار للمستأجر، تنقل الملكية ويستمر الإشغال والتخمين على حاله ويراعى في فرض الغرامات القوانين المرعية الإجراء.

د - عندما تكون الملكية لشخص والإشغال المدون على بطاقة العقار يعود للمالك السابق أو للشاغل على سبيل التسامح أو بدون صفة، تنقل الملكية ويعاد التخمين وتفرض الغرامات المتوجبة لحين التصريح وفقاً للقوانين المرعية الإجراء.

هـ يتوقف فرض غرامة المادة 73 التي ألغيت بموجب المادة 27 من القانون رقم 715 تاريخ 2006/2/11 (قانون موازنة العام 2005) ابتداءً من إيرادات العام 2005. و- يتوقف العمل بإستلام تصاريح نقل الملكية (نموذج رقم 24) إعتباراً من تاريخ صدور هذا التعميم.

5- يعمد المركز الإلكتروني في مديرية المالية العامة إلى تعديل ملفات المالكين في نظام الدوائر العقارية بصورة آلية بحيث يتضمن رقم التسجيل الشخصي في وزارة المالية.

ثانياً: بالنسبة للملكيات المسجلة لدى المديرية العامة للشؤون العقارية ابتداءً من تاريخ تنفيذ عملية الربط:

1- قبل إجراء أي عملية تسجيل في الدوائر العقارية عند تقدم صاحب العلاقة من رئيس المكتب، يتم التحقق من وجود رقم تسجيل شخصي لأصحاب الحقوق المدونين في العقد، فإذا تبين أن هؤلاء الأشخاص لديهم رقم تسجيل شخصي لدى وزارة المالية يتم التأكد من صحة المعلومات التالية: الإسم، إسم الأب، الشهرة، إسم الأم، تاريخ أو سنة

الولادة، رقم ومكان السجل، الجنسية. فإذا توفرت تلك المعلومات تستكمل عملية التسجيل دون أية عوائق. أما إذا كانت إحدى هذه المعلومات مجهولة أو ناقصة فإن عملية التسجيل تتم ولكن لا تستكمل إلا بعد قيام صاحب الحق بتأمين هذه المعلومات الناقصة وذلك بالتوجه إلى الجهة المعنية بتعريف المكلفين في دائرة ضريبة الأملاك المبنية أو رئاسة المالية المختصة.

يطلع المركز الإلكتروني في مديرية الواردات من خلال عملية الربط الإلكتروني على جميع عمليات نقل الملكية العقارية بما فيها تلك المتعلقة بتصحيح معلومات التسجيل الشخصي الموجودة في نظام الدوائر العقارية.

2- يتولى المركز الإلكتروني في مديرية الواردات إرسال المعلومات المتعلقة بعمليات نقل الملكية العقارية الجديدة إلى الوحدات المختصة من خلال فتح ملف داخلي لكل عقار وإحالته إلى المراقب المختص.

3- تتولى الوحدات المختصة بضريبة الأملاك المبنية معالجة المعلومات الواردة وفقاً لنفس الآلية المحددة في البند الرابع من الفقرة " أولاً " .

ثالثاً : عند دراسة الوحدات المختصة بضريبة الأملاك المبنية للمعاملات والتصاريح اليومية التي يتقدم بها المكلفون والمرفقة بتصريح المحتويات والإشغال المنصوص عنه في التعميم رقم 1665/ص1 تاريخ 2005/9/14 والقرار رقم 1/612 تاريخ 31/ أيار 2006، يطلب إليهم حصر عملية الكشف المحلي بالحالات التالية:

- 1- الإنشاءات الجديدة أو الإضافة أ التحوير.
- 2- إستمرار الشغور الذي يزيد عن سنتين من تاريخ تدوينه سابقاً لدى هذه الوحدة وذلك في حال تعذر على الوحدة المختصة التأكد مكتيباً من صحة تصريح المكلف.
- 3- القيم التأجيرية العائدة للعقارات غير المبنية المستعملة لغايات تجارية أو صناعية أو إستثمارية.
- 4- 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، ,,)

5- الإعتراض على القيمة التأجيرية.

6- الحالات التي يراها رئيس الوحدة المالية المختصة ضرورية.

رابعاً: يطلب من المديرية العامة للشؤون العقارية وفور بدء الوحدات المختصة بضريبة الأملاك
المبنية بإعتماد نموذج بيان القيمة التأجيرية الممكن المرفق ريبطاً، الألتزام بكافة مندرجات هذا
البيان بما فيها المعلومات المدونة في خانة الملاحظات وإعتبارها معلومات أساسية أسوة بباقي
المعلومات.