

تعليمات وزير

رقم : 2513/ص1 تاريخ : 1964/11/21

الموضوع: براءات الذمة المطلوبة من أشخاص اقيمت على عقاراتهم أبنية من قبل الغير اعتداء.

نصت المادة 2 من قانون 17 ايلول 1962 المتعلق بضريبة الأملاك المبنية على أن يعتبر مستثمراً كل من يقوم بتشديد بناء من ماله الخاص في عقار يملكه سواه ويستثمره بالتأجير من الغير أو بالإشغال الذاتي لقاء شروط يتفق عليها مع المالك.

ونصت المادة 3 على أن يعتبر بحكم المستثمر كل من يعمد دون وجه حق إلى تشييد بناء في عقار لا يملكه ويستثمره بالتأجير من الغير أو بالإشغال الذاتي.

ونصت المادة 33 من المرسوم الإشتراعي رقم 147 تاريخ 12/06/1959 المتعلق بأصول تحصيل الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة لها على أن يحظر على الدوائر العقارية إجراء معاملة انتقال أو إفراز أو تأمين على عقار قبل أن يثبت صاحبه أنه سدد كامل الضرائب المتوجبة على هذا العقار.

ونصت المادة 67 من قانون 17/09/1962 على أن يعتبر المالك في الأبنية المستثمرة مديناً بالضريبة المفروضة باسمه وكافلاً بالضريبة المفروضة باسم المستثمر.

ولما كان يستنتج من مجمل هذه النصوص ما يلي:

أولاً: - إن الضريبة المفروضة على العقارات المبنية المستثمرة توزع ما بين المالك والمستثمر على أساس ما يعود لكل منهما إيراد، بحيث يكلف المالك عن المبلغ الذي يتقاضاه عن الأرض المقامة عليها الأبنية، والمستثمر على أساس القيمة التأجيرية للأبنية محسوماً منها المبلغ المدفوع للمالك.

ثانياً: - إن المالك الذي قبل بأن يقوم الغير بتشديد بناء في عقاره لقاء شروط معينة، يصبح كفيلاً لذلك الغير فيما عنى تأدية الضرائب التي تتوجب على البناء الذي أقامه.

ثالثاً: - إن من يقوم، دون وجه حق، بتشديد بناء في عقار الغير ودون موافقة هذا الغير يعتبر بحكم المستثمر بحيث تفرض عليه الضريبة على أساس القيمة التأجيرية للأبنية دون أن يحسم منها أي مبلغ طالما أنه لا يدفع أي بدل إيجار عن الأرض المشادة عليها الأبنية. غير أن القانون، الذي نص على أن يكون المالك كافلاً للضريبة المترتبة على المستثمر، لم يتعرض لوضع المالك بالنسبة للمغتصب الذي اعتبر بحكم المستثمر. ومن البديهي أن لا يجوز تحميل المالك مسؤولية عدم تأدية الضريبة من قبل من اعتدى على أرضه وأقام عليها البناء دون وجه حق.

ولما كانت قضية العقارات المعتدى عليها بالشكل الآنف الذكر تثير كثيراً من المتاعب لدوائر التحقق، والتحصيل، وأصحاب العلاقة من المالكين لاسيما عندما يضطر هؤلاء لطلب براءة الذمة لمناسبة قيامهم بمعاملات عقارية، ولما كان ينبغي معالجة هذه الأمور بسلوك النهج الذي يتوافق مع العدل والمنطق دون التعارض مع أحكام القانون،

لذلك، فإنني أرغب إلى جميع الدوائر المعنية بإتباع الأصول التالية في تكليف الأبنية المقامة اعتداءً على أراضي الغير وفي إعطاء براءات الذمة للمالكين المعتدى على أراضيهم:

1- على دائرة ضريبة الملاك المبنية في بيروت والدوائر المالية الإقليمية في سائر المحافظات إجراء التحقيقات، كل ما اقتضى الأمر ذلك، لمعرفة أسماء المعتدين على أراضي الغير وتسجيل الإنشاءات التي أقاموها اعتداءً على أسمائهم مع ذكر عبارة "مستثمر دون وجه حق" إزاء اسم كل منها.

وعلى الدوائر المذكورة أن تستحصل، من أجل هذه الغاية، على جميع الوثائق الثبوتية من إفادات صادرة عن المحاكم المختصة أو عن مراجع رسمية أخرى تثبت الاعتداء.

2- على دائرة تحصيل بيروت والمحتسبات في القضية، أن لا تعتبر المالك الذي اغتصبت أراضيهِ مسؤولاً وكافلاً للضرائب المترتبة على البنية المقامة في عقاراته من قبل الغير، اعتداءً ودون وجه حق.

أما التثبيت من الإعتداء فيتم عن طريق دوائر الضرائب المختصة وينعكس في جداول التكاليف الصادرة عنها.

3- وإذا تبين لدائرة تحصيل بيروت أو لأية محتسبية في الأفضية أن ثمة ضريبة فرضت باسم المالك عن أبنية اقيمت اعتداءً على أراضيهِ وكان الأمر يتسم بطابع الجدية، وجب عليها

التوقف عن الملاحقة وإبلاغ الواقع فوراً إلى رئيس دائرة ضريبة الأملاك المبنية في بيروت ورئيس الدائرة المالية الإقليمية في سائر المحافظات لإجراء التحقيقات السريعة لتصحيح التكاليف.

وعلى الدائرة التي تجري التحقيقات أن تبلغ دائرة التحصيل أو المحتسبية في غضون 10 أيام على الأكثر ما إذا كان الأمر صحيحاً أو لا. وفي هذه الحالة الأخيرة تعود الدوائر المختصة إلى متابعة الملاحقة. أما في الحالة الأولى فيتوجب على هذه الدوائر التوقف إلى حين ورود جداول التكاليف المصححة للوضع.

وفي مطلق الأحوال يعتبر المالك غير مسؤول عن الضريبة المترتبة على الأبنية المقامة اعتداء على أراضيه ويمكن إبراء ذمته عنها في حال ثبوت الإعتداء بإفادة من الدائرة المالية المختصة ودونما حاجة إلى انتظار ورود جداول التكاليف الآتفة الذكر.