



الجمهورية اللبنانية
وزارة المالية
الوزير

تعميم رقم: ٤٢٩/١٥٧

تاريخ: ٧ شباط ٢٠١٢

الموضوع: كيفية إجراء التقدير المباشر للإيرادات الصافية للأمالك المبنية.

حيث أن وزارة المالية تحرص كل الحرص على أن تأتي تخمينات العقارات أكثر ما يمكن إنطباقاً على الواقع .

وحيث أن من أولى واجبات الدائرة المختصة بضريبة الأملاك المبنية، تحري الحقيقة في تخميناتها عملاً بأحكام المادة ٣٦ من قانون ١٩٦٢/٩/١٧ التي نصت على ما يلي:
"تراعى في تقدير الإيرادات الصافية الأصول التالية:

١- تعتمد أساساً للتقدير قيمة بدلات الإيجار المتفق عليها بين المؤجر والمستأجر إذا أمكن معرفتها والتثبت من صحتها.

٢- أما إذا تعذر ذلك فتقدر الإيرادات الصافية بالمقارنة مع الأبنية المشابهة المؤجرة في ظروف وأحوال مماثلة.

٣- أما إذا تعذرت المقارنة ، فتقدر الإيرادات الصافية بالإستناد إلى العناصر الأساسية التي تؤثر في قيمة العقار التأجيرية: المساحة ، المنطقة ، نوعية البناء ، مميزات البناء (تدفئة، تبريد، مصاعد، أنترفون إلخ...) وغيرها من العناصر. شرط أن يؤمن البناء لمالكه ما لا يقل عن (٥%) خمسة بالمئة من قيمته كبديل إيجار."

لذلك، وحرصاً على مصلحة الخزينة، نطلب من الموظفين المختصين ضرورة التقيد بما يلي:

١- تطبيق النصوص القانونية المتعلقة بالتقدير المباشر للإيرادات الصافية وعلى الأخص المادة ٣٦ من قانون ضريبة الأملاك المبنية.

٢- إعتقاد الدقة الكافية والقيام بالتحريات اللازمة للتوصل إلى تحديد القيمة التأجيرية بأكثر ما يمكن من الصحة والواقعية بعد الأخذ بعين الإعتبار جميع العوامل التي قد تؤثر في هذا التحديد لا سيما نوعية البناء مساحته، هندسته، موقعه إلخ... وصولاً إلى تحديد القيمة التأجيرية بخمسة بالمئة (٥%) من القيمة البيعية للعقار موضوع القيمة التأجيرية، في حال عدم وجود عقد إيجار خاص بالعقار أو بالقسم في العقار موضوع القيمة التأجيرية، و أيضاً في حال عدم وجود عقود إيجار معقودة على أبنية مشابهة مؤجرة في ظروف و أحوال مماثلة .

وزير المالية

محمد الصفدي

نسخة تبليغ إلى :

- مديرية المالية العامة

- إدارة التفتيش المركزي

نسخة تنشر :- على موقع وزارة المالية الإلكتروني

- في الجريدة الرسمية