



الجمهورية الفلسطينية  
وزارة المالية  
المعهد المالي

شقة سكنية

محل تجاري

شاليه

مستودع

مكتب

مطعم

مخزن

موقف سيارات

مركبة بحرية

بناء حجر إترنيت

بناء حديد، خشب

بساتين

واجهات البناء

سطح البناء،

إلخ.

## دليل المواطن إلى ضريبة الأملاك المبنية

سلسلة التوعية المالية والضريبية - رقم ٤

الطبعة الثانية - آذار ٢٠٠٧

يوزع مجاناً

## إن المعلومات الموجودة في هذا الدليل مستمدة من:

- أحكام قانون ضريبة الأملاك المبنية الصادر بتاريخ ١٧/٩/١٩٦٢ وتعديلاته.
- أحكام قانون أصول تحصيل الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة لها الصادر بالمرسوم الاشتراعي رقم ١٤٧ تاريخ ١٢/٦/١٩٥٩ وتعديلاته.
- التعاميم والقرارات والمذكرات والتعليمات ذات الصلة الصادرة عن وزارة المالية.

## دليل المواطن إلى ضريبة الأملاك المبنية

يسأل مالكو وشاغلو الأبنية على أنواعها عن موجباتهم الضريبية تجاه وزارة المالية وعن الرسوم التي يترتب عليهم تأديتها إلى البلدية الواقع عقارهم ضمن نطاقها. فالملاحظ أنه غالباً ما يلتبس الأمر عليهم فيخلطون ما بين ضريبة الأملاك المبنية المتوجبة على المالك أو المستثمر التي تترتب للخرينة من خلال وزارة المالية والتي يعالجها هذا الدليل وبين الرسم البلدي الذي يتوجب على شاغل العقار (مالكاً أو مستأجرأ) أن يؤديه للبلدية الواقع عقاره ضمن نطاقها والذي تتولى أمره البلدية المختصة ولا يعالجه هذا الدليل. يتيح هذا الدليل للمواطنين من مالكي أو مستثمرين للأبنية أو من يعتبرهم القانون بحكم المالكين أو المستثمرين. التعرف على موجبات ضريبة الأملاك المبنية وشروط ترتيبها واحتسابها والتصريح عنها والإعفاء منها ووقفها. تسهياً لأموالهم وحفاظاً على حقوقهم وحقوق الخزينة. ولزيد من المعلومات أو للاستفسار عن ضريبة الأملاك المبنية. نرجو من المواطنين الاتصال بوزارة المالية عبر الهاتف أو البريد العادي أو البريد الإلكتروني. كما يمكنهم التوجه بالسؤال إلى المراقب في دائرة ضريبة الأملاك المبنية في بيروت أو في الوحدات المالية في المحافظات المسؤول عن المنطقة العقارية المتواجد فيها بناؤهم (مراجعة الغلاف الخلفي).

لقد تأخر إصدار هذا الدليل حتى الفصل الثالث من العام ٢٠٠٤ لكي يصار إلى تضمينه التعديلات التي أدخلت على قانون ضريبة الأملاك البنينة في موازنة العام ٢٠٠٤ والتي هدفت إلى تبسيط معاملات المواطنين والإجراءات الإدارية المتعلقة بها باعتبارها خطوة تمهيدية ومرحلية على المسار الأيل لتطبيق الضريبة الموحدة على الدخل المحقق في لبنان.

إن من شأن الانتقال من قاعدة تكليف الشخص عن عقاراته في المحافظة الواحدة إلى قاعدة تكليف العقار مع الاستمرار في اعتماد مبدأ تصاعدي الضريبة أن يسهّل عملية احتساب الضريبة ويقصّر دورة المعاملة. كما أن من شأن هذا التعديل في القانون أن يشجّع الاستثمار في القطاع العقاري من خلال تسهيل عملية احتساب الجدوى الاقتصادية للمشاريع المنوي إنجازها. بالإضافة إلى ذلك فإن تطبيق شطور الضريبة التصاعدي وارتباطها بقيمة الإيراد الذي يؤمنه العقار من شأنه أن يساهم في تعزيز الالتزام بسياسة الدولة في ما خص العدالة الاجتماعية بين أفراد المجتمع حيث يسد كل فرد الضريبة المتوجبة عليه على قدر مداخيله من كل عقار، سيما وأن قانون ضريبة الأملاك البنينة ينص على إعفاءات هامة أبرزها تنزيل سكن المالك لوحدتين سكنيتين بما يعادل مبلغ وقدره ٦ ملايين ليرة لبنانية للمسكن الواحد، بحيث يعفى أصحاب العقارات التي يقطنها أصحابها من ضريبة الأملاك البنينة عن القيمة التأجيرية عما يعادل ما قيمته ١٢٠ مليون ليرة لبنانية من قيمة كل وحدة سكنية ولوحدتين. هذا بالإضافة إلى تنزيل ما نسبته ٥٪ من بدلات الإيجار لقاء استهلاك البناء و٥٪ من بدلات الإيجار لقاء نفقات إدارة الأبنية المؤجرة. إضافة إلى ذلك فإن التغييرات التي أدخلها القانون الجديد بشأن تغيير آلية الدفع المسبق وتخفيض غرامة التأخر عن دفع الضريبة من شأنها أن تساهم في تسهيل أمور المكلفين.

أتمنى أن يكون هذا الكتيب دليلاً دقيقاً لكل مواطن يرغب بالاستزادة من المعلومات التي يقدمها. علماً بأن وزارة المالية ستسهر على مراقبة تطبيقه بكل دقة وجدية، وستعمل على تعديله وفقاً لمقتضيات العمل رغبةً منها في تسهيل معاملات المواطنين وتبسيطها كما أنها ستسعى دوماً إلى تقريبهم من الإدارة الضريبية من خلال المزيد من الإفصاح تطبيقاً منها لمبدأ الشفافية الذي من شأنه أن يوضح علاقة المواطن مع الإدارة الضريبية. كما أن من شأنه أن يحث الإدارة على تأدية خدمات أفضل للمواطنين بسرعة وكفاءة وجودة عالية ويعزز التزام الإدارة باحترام مال المواطنين ووقتهم وكرامتهم.

وزير المالية

عواد السخيا

في إطار ما تقوم به وزارة المالية على صعيد نشر الوعي الضريبي والمالي، فقد عمدت على مدى السنوات الماضية إلى بناء علاقات وثيقة مع المواطنين تتسم بالثقة والوضوح والشفافية.

وحيث إن المعرفة الدقيقة والمبسطة لواجبات المواطن والمكلف وحقوقهما تجاه الإدارة المالية هي أقصر طريق لبناء هذه العلاقة، فقد عمدت وزارة المالية إلى إصدار أدلة المواطن لتعرّف بحقوق وواجبات تجاه الإدارة المالية.

إن الضريبة، وبعبكس ما يظن المواطن أحياناً، ليست مجرد واجب مالي عليه تأديته دون سؤال، بل هي وسيلة أساسية من وسائل المشاركة في تأمين الصالح العام سيما وأنها تتركز على مبدأ التضامن الاجتماعي وهي بذلك تشكل إحدى أبرز الممارسات الديمقراطية.

إن من شأن تأدية الضريبة، حين تتوجب، أن تعزز الانتماء إلى الوطن وتجعل من المواطن شريكاً حقيقياً لدولته والرقيب الأول على تقدمها وتؤصل فيه المسؤولية في محاسبة ومناقشة المسؤولين.

لقد دفعت بنا رؤيتنا هذه، إلى العمل خلال السنوات الأخيرة، على تطوير النظام الضريبي اللبناني وإعادة هيكلة وتنظيم الإدارة الضريبية والعمل على إقرار قوانين ضريبية جديدة، كما حفزتنا رؤيتنا هذه لدور الدولة ومسؤولياتها تجاه المواطنين إلى تبسيط ومكننة المعاملات الضريبية تسهلاً لأموال المواطنين وسعيًا لتوسيع قاعدة المكلفين، بحيث لا يبقى المكتومون هم المحظوظون.

وتحقيقاً لهذه الأهداف فقد عملنا على إصدار أدلة المواطن ضمن سلسلة التوعية المالية والضريبية التي تصدر عن المعهد المالي، مركز التدريب والتوثيق التابع لوزارة المالية اللبنانية. وفي هذا الإطار يأتي دليل المواطن لضريبة الأملاك المبنية، وهو الدليل الرابع في سلسلة التوعية المالية والضريبية، ليجيب على تساؤلات المواطنين فيما خص هذه الضريبة. ويشرح هذا الدليل الفرق بينها وبين الرسم البلدي على العقارات المبنية الذي يتوجب على شاغل العقار مالكاً كان أو مستأجراً، وبيّن الأسس التي يتركز عليها التكليف بضريبة الأملاك المبنية ولا سيما نشوء الحق بالضريبة والتصريح عنها، وكيفية احتساب الضريبة وجملة الإجراءات التي على المواطن اتباعها لتسديد الضريبة منعاً لتعرضه للغرامات القانونية، كما يتضمن هذا الدليل مجموعة من الأسئلة والأمثلة التطبيقية متوخياً من ذلك الإجابة على تساؤلات المواطن بأسلوب سهل ومبسّط.



## ٢٩ الفصل الرابع: الاعتراض على التكليف

- ٢٩ أ. ما هي الحالات التي يمكن الاعتراض عليها؟  
٢٩ ب. كيف يقدم الاعتراض؟  
٢٩ ج. أين يقدم الاعتراض؟  
٣٠ د. ضمن أية مهلة يقدم الاعتراض؟  
٣٠ هـ. دراسة الاعتراض من قبل الإدارة  
٣١ و. هل يمكن استئناف قرار الإدارة أو قرار لجنة الاعتراضات؟

## ٣٢ ملحق رقم ١: عقد الإيجار

- ٣٢ أ. القاعدة العامة لتسجيل عقود الإيجار  
٣٣ ب. ماذا يجب أن يتضمن عقد الإيجار؟  
٣٣ ج. ما هي كلفة تسجيل عقد الإيجار؟  
٣٤ د. ماذا يترتب عن عدم تسجيل العقد وملاحقه وفقاً للشروط السابقة؟

## ٣٦ ملحق رقم ٢: الإعفاءات وغيرها

- ٣٦ أ. تنزيل السكن: للمالك الذي يشغل الوحدة السكنية  
٣٨ ب. وقف الضريبة بسبب شعور البناء  
٤٠ ج. زوال الضريبة بفعل زوال البناء  
٤١ د. الأبنية المعدة للتأجير في مناطق الاصطيف  
٤٣ هـ. الأبنية المعفاة من الضريبة بشكل دائم  
٤٧ و. الأبنية المعفاة من الضريبة بشكل مؤقت أو جزئي  
٤٩ ز. إخراج أبنية المؤسسات الصناعية أو التجارية عن نطاق ضريبة الأملاك المبنية

## ٥٠ ملحق رقم ٣: التذكير بأهم المهل

مرفق: معدلات فرض الضريبة بالنسبة للأعوام ما بين ١٩٩٩ و٢٠٠٣

### ٦ الفصل الأول: معلومات عامة عن ضريبة الأملاك المبنية

- ٧ أ. ماذا تطال ضريبة الأملاك المبنية؟
- ٨ ب. على من تتوجب ضريبة الأملاك المبنية؟
- ١٠ ج. على من تترتب الضريبة في حال تعدد مالكو أو مستثمرو البناء؟
- ١٠ د. على من تترتب الضريبة في حال انتقال الملكية بين الأحياء أو بسبب الوفاة؟

### ١١ الفصل الثاني: موجبات المكلف تجاه الإدارة الضريبية

- ١١ أ. متى ينشأ حق الخزينة بالضريبة؟
- ١١ ب. متى يجب تأدية الضريبة؟
- ١٢ ج. التصريح عن نشوء الحق بالضريبة
- ١٨ د. تصريح المكلف عن إيرادات البناء السنوية الصافية وتأدية الضريبة
- ٢١ هـ. ما هي إجراءات التكليف التي تعتمدها الإدارة؟
- ٢١ و. كيف تحسب الضريبة على الإيرادات السنوية الصافية؟
- ٢٢ ز. كيف تصحّح عن الضريبة؟
- ٢٢ ح. ماذا يحصل إذا تأخر المواطن بالتصريح أو إذا تقدم بتصريح خاطئ عن الضريبة؟
- ٢٣ ط. أين وكيف تؤدي الضريبة؟
- ٢٣ ي. هل يمكن تقسيط الضريبة؟

### ٢٥ الفصل الثالث: صلاحيات الإدارة الضريبية

- ٢٥ أ. تقدير القيمة التأجيرية
- ٢٥ ١- الحالات التي تتولى الإدارة فيها تقدير الإيرادات الصافية تقديراً مباشراً
- ٢٥ ٢- ما هي الأسس التي تعتمدها الإدارة عند التقدير المباشر؟
- ٢٦ ٣- إلى متى يسري مفعول التقدير المباشر؟
- ٢٦ ٤- هل يمكن إعادة النظر في التقدير المباشر؟
- ٢٧ ٥- متى يقدم المواطن طلب الحصول على القيمة التأجيرية؟
- ٢٧ ٦- هل تتبدل القيمة التأجيرية للعقار عند انتقال الملكية بالإرث؟
- ٢٨ ٧- هل يمكن الاعتراض على القيمة التأجيرية؟
- ٢٨ ب. عملية التدقيق

## أ. ماذا تطال ضريبة الأملاك المبنية؟

**كل بناء** على الأراضي اللبنانية ومتمماته وملحقاته وما يعتبره القانون بحكم البناء:

- مهما كانت مادة البناء (حجر، إترنيت، حديد، خشب، بلاستيك أو غيرها من المواد).
- أيّاً كان محل وجود البناء (الجبل أو الساحل، طريق عام، قرية نائية، إلخ).

### متممات البناء:

- التمديدات والأقنية والآلات والأدوات المركزة في البناء لغايات تجارية أو صناعية والتي يتعذر انتزاعها منه دون إلحاق الضرر به (كالمتممات الموجودة في الشركات الصناعية أو الإهراءات أو المطاحن مثلاً).
- المتممات المعدة لتأمين استعمال الأبنية بشكل أفضل بصرف النظر عن أية غاية تجارية أو صناعية (كأقنية المياه، المصاعد، أجهزة التدفئة، إلخ).

### ملحقات البناء:

هي الأراضي التي تحيط بالبناء وتكون جزءاً من العقار المشاد عليه:

- كالحدائق
- والبساتين
- والباحات
- أو أي شكل آخر

عندما تستعمل لغايات استثمارية تجارية أو صناعية أو للدعاية أو الإعلان كاللوحات الإعلانية أو هوائيات محطات التلفزيون (الدش) أو الخليوي

- واجهات البناء
- سطح البناء
- التركيبات التي تقام على البناء

### ما يعتبره القانون بحكم البناء:

- الأراضي الفضاء أو أقسام الأراضي الفضاء المستعملة لغايات استثمارية غير زراعية مثل الأراضي المستعملة لتخزين البضائع، أو كمواقف للسيارات، أو كمعارض وملاعب... إلخ.



# الفصل الأول: معلومات عامة عن ضريبة الأملك المبنية

ضريبة الأملك المبنية هي ضريبة يفرضها القانون اللبناني على مجموع الإيرادات السنوية الصافية للأبنية. مهما كان نوع هذه الأبنية أو مادة بنائها وأياً كان محل وجودها.

## مّ تتكون الإيرادات السنوية الصافية؟

<b>الإيرادات السنوية الصافية = إجمالي الإيرادات السنوية</b>	<b>(-) النفقات السنوية القانونية</b>
(للتفاصيل مراجعة ص (١١)) كل ما يحصل عليه المالك أو المستثمر نقداً أو على شكل منفعة نتيجة إشغال البناء أو تأجيره أو استثماره.	النفقات التي يتحملها المالك أو المستثمر عن المستأجر وغيرها من النفقات (وتسمى الأعباء القابلة للتزليل).

## كيف تحدد الإيرادات السنوية الصافية للبناء؟

- وفقاً لعقود الإيجار السنوية<sup>١</sup> وملاحقها في حال وجدت وتسمى الإيرادات الحقيقية.
- أو وفقاً لتقدير الإدارة الضريبية (القيمة التأجيرية) في حال:
  - أ- عدم وجود عقد إيجار.
  - ب- الطعن بحقيقة البدل المذكور في متن العقد من قبل الإدارة المختصة.
  - ج- إشغال البناء من قبل المالك أو المشتري أو المستثمر.
  - د- الإشغال على سبيل التسامح.
  - هـ- الشغور أو حالات أخرى...

<sup>١</sup> أصول تسجيل عقد الإيجار والمستندات والمهل المتعلقة بها في الملحق رقم ١ ص ٣٢.

## مستثمر البناء

## من يعتبره القانون بحكم المستثمر

هو كل من يعمد دون وجه حق، إلى تشييد بناء في عقار لا يملكه وإلى استثماره بالتأجير من الغير أو بالإشغال الذاتي.

هو كل شخص حقيقي أو معنوي (شركة، مؤسسة، إلخ...) يستثمر بناءً مقاماً في عقار يملكه سواه، بعد موافقة المالك. وذلك:

- إما بتشيد البناء من ماله الخاص كلياً أو جزئياً.
- واشغاله بنفسه أو بتأجيره للغير.
- أو باستئجار البناء من المالك وإعادة تأجيره من الغير تأجيراً ثانوياً (قسم أو جميع أقسام البناء).

تحتسب الضريبة بالنسبة للمستثمر على أساس:

- بدلات الإيجار التي يتقاضاها من المستأجر، أو
- فرق بدلات الإيجار في حال التأجير الثانوي (إعادة التأجير)، أو
- إيرادات الاستثمار في حال الإشغال الذاتي للبناء (الإيرادات المقدرة).<sup>1</sup>

## امتحان معلوماتك:

**سؤال:** استأجر المحامي شادي مكتباً مؤلفاً من غرفتين مع حق التأجير للغير في البناء الذي يملكه سمير ببدل قدره ٦ ملايين ل.ل. شغل شادي إحدى الغرف بنفسه وأعاد تأجير الغرفة الثانية إلى زميل له ببدل قدره ٤ ملايين ل.ل. على من تترتب ضريبة الأملاك المبنية؟

## جواب:

- ١- تترتب ضريبة الأملاك المبنية على سمير بصفته مالِكاً وذلك عن بدلات الإيجار المحصلة من شادي والبالغة ٦ ملايين ل.ل.
- ٢- تترتب ضريبة الأملاك المبنية على شادي بصفته مستثمراً عن الفرق بين بدلات الإيجار المحصلة من زميله لقاء الغرفة المؤجرة البالغة ٤ ملايين ل.ل. بدل إيجار الغرفة الذي دفعه شادي إلى سمير والبالغ ٣ ملايين ل.ل. (مراجعة ص ٢٠).

<sup>1</sup> لمعرفة المزيد عن الإيرادات المقدرة مراجعة ص ٢٥.



- المركبات البحرية والبرية:
- يعتبر القانون اللبناني هذه المركبات وسواها من التركيبات أو الأشياء المركزة في مكان ثابت والمستعملة للسكن أو للتجارة أو للصناعة. بحكم الأبنية (كالمركبات البحرية المستعملة كأماكن للاستثمار).

## ب. على من تتوجب ضريبة الأملاك المبنية؟

- على مالك البناء أو من يعتبره القانون بحكم المالك.
- على مستثمر البناء أو من يعتبره القانون بحكم المستثمر.

مالك البناء	من يعتبره القانون بحكم المالك
هو الذي تُبنت ملكيته في الصحيفة العينية للعقار <sup>1</sup> أو بأية وسيلة أخرى من وسائل إثبات الملكية (كالوصول على علم وخبر من مختار المحلة أو شهادة قيد بالنسبة للمناطق غير المسوحة).	<ul style="list-style-type: none"> <li>● كل من يتصرف بعقار أميري<sup>2</sup>.</li> <li>● أو يملك حق انتفاع<sup>3</sup> في عقار.</li> <li>● أو يكون قد اشترى عقاراً بالتقسيط بموجب وعد بالبيع مسجل على الصحيفة العينية.</li> <li>● أو يكون قد استأجر عقاراً بموجب عقد إيجار مساقاة<sup>4</sup> مسجل على الصحيفة العينية.</li> </ul>

تحتسب الضريبة بالنسبة للمالك على أساس:

- بدلات الإيجار التي يتقاضاها من المستأجر.
- "القيمة التأجيرية" للبناء وهي القيمة التي تحدها الإدارة الضريبية في حال عدم وجود عقد إيجار أو في حال الإشغال الذاتي للبناء من قبل المالك أو من قبل الغير على سبيل التسامح.

<sup>1</sup> الصحيفة العينية للعقار هي السجل الرسمي المحفوظ لدى الدوائر العقارية ويثبت حق الملكية لصاحبه. يمكن الحصول على إفادة عقارية لمضمون هذه الصحيفة من أمانات السجل العقاري في المناطق لقاء رسم طابع مالي قدره ٧٥٠٠ ل.ل.

<sup>2</sup> العقار الأميري هو عقار ملكه الدولة وينتفع به الغير وينتقل حق الانتفاع به إلى الورثة.

<sup>3</sup> حق الانتفاع هو الحق باستعمال ملك الغير (أميري أو خاص) والتمتع به. يسقط حق الانتفاع بالنسبة للملك الخاص بانتهاء أجله أو بوفاة المنتفع.

<sup>4</sup> عقد إيجار المساقاة هو عقد إيجار للأملاك غير المنقولة مدته ١٥ سنة على الأقل و ٩٩ سنة على الأكثر. يعطى المستأجر بموجبه حقاً عينياً قابلاً للبيع والشراء والاستثمار والتأمين...

# الفصل الثاني: موجبات المكلف تجاه الإدارة الضريبية

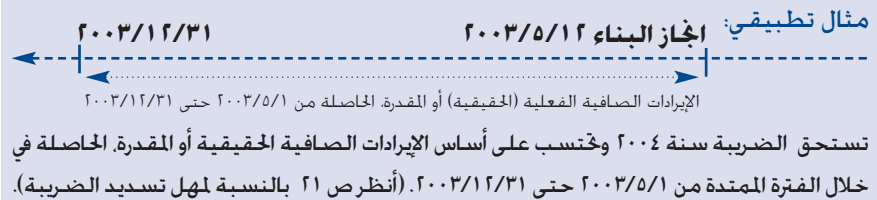
## أ. متى ينشأ حق الخزينة بالضريبة؟

- منذ اليوم الأول من الشهر الذي يتم فيه إنجاز الأبنية أو أقسام الأبنية فتصبح بالتالي صالحة للاستعمال وقابلة لإنتاج الإيرادات.<sup>١</sup>
- منذ اليوم الأول من الشهر الذي يلي تاريخ بدء الإيجار أو الإشغال من قبل المالك أو من أجز له.
- منذ اليوم الأول من الشهر الذي يتم فيه استثمار الأبنية بطريقة إعادة التأجير (التأجير الثانوي) فتصبح هذه الأبنية بالتالي قابلة لتحقيق إيرادات جديدة (أي منذ تاريخ بدء سريان عقد الإيجار الثانوي).
- منذ اليوم الأول من الشهر الذي يتم فيه إدخال تحويلات أو ترميمات على الأبنية مما يؤدي إلى تحسينها أو تجديدها فتصبح بالتالي قابلة لتحقيق زيادة على إيراداتها السابقة.
- منذ اليوم الأول من الشهر الذي يزول فيه عن الأبنية أو أقسامها سبب من أسباب الإغفاء أي عندما تفقد الأبنية شرطاً أو أكثر من شروط الإغفاء الدائم أو الموقت (مراجعة الملحق رقم ٢ ص ٣٦).

## ب. متى يجب تادية الضريبة؟

- تتوجب تادية الضريبة ابتداءً من السنة التالية للسنة التي ينشأ فيها حق الخزينة بالضريبة.
- تحتسب الضريبة على أساس الإيرادات الصافية، الحقيقية أو المقدرة، الحاصلة في خلال الفترة الممتدة من تاريخ نشوء حق الخزينة بها حتى ٣١ كانون الأول من السنة.

### نشوء الحق بالضريبة



<sup>١</sup> مع الأخذ بعين الاعتبار الشروط المتعلقة بالشعور (راجع ص ٣٨).

## ج. على من تترتب الضريبة في حال تعدد مالكو أو مستثمرو البناء؟

- في حال امتلك المواطن أو استثمر أسهماً في عقار مبني أو في قسم من عقار مبني، يكلف بالضريبة على أساس حصته وباسمه.
- في حال امتلك المواطن أو استثمر أسهماً في عقار غير مبني ودون تحديد موقع الأسهم، لا يكلف بضريبة الأملاك المبنية إلا إذا أقام بناء على هذا العقار أو استعمله لغايات غير زراعية، فيكلف حينئذ عن هذا البناء كمالك بالشيوع وكمستثمر بالاختصاص لهذا البناء.
- أما بالنسبة للعقارات التي تملكها شركات الأشخاص فتعتبر كأنها ملوكة بالتساوي بين الشركاء، إلا إذا نص نظام الشركة على خلاف ذلك أو كانت الحصة الحقيقية لكل شريك مدونة على الصحيفة العينية.



## د. على من تترتب الضريبة في حال انتقال الملكية بين الأحياء أو بسبب الوفاة؟

الضريبة عبء على العقار، أيًا كانت اليد التي انتقل إليها. على المالك الجديد تأدية الضريبة المتوجبة على العقار وغير المدفوعة قبل انتقال الملكية إليه.

### موجب إعلام الإدارة في حال انتقال الملكية

على أصحاب العلاقة (المالك القديم أو الجديد)، في حال انتقال الملكية، أن يقدموا إلى الدائرة المالية المختصة تصريحاً خطياً بذلك في مهلة لا تتعدى نهاية السنة التي جرى فيها تسجيل الانتقال (مراجعة ص ١٢).

تفرض على أصحاب العلاقة الذين يهملون تقديم التصريح أو يتأخرون في تقديمه، غرامة قدرها ٢٠٠٠ ل. عن كل سنة تأخير مع اعتبار كسر السنة سنة كاملة.

في حال بيع أي عقار يمكن للمالكه أن يطلب تكليف المشتري بالضريبة من تاريخ هذا البيع، حتى قبل تسجيل العقد على الصحيفة العينية للعقار<sup>١</sup>.

<sup>١</sup> التعميم رقم ٩٧/١٢٥ حيث يمكن للمالك طلب نقل الضريبة عن اسمه الى اسم المشتري من تاريخ توقيع عقد البيع أو الاتفاق



## امتحان معلوماتك:

- ١- أجز فادي بناءه وأصبح صالحاً للاستعمال بتاريخ ٢٠٠٤/٢/١٧. متى ينشأ حق الخزينة بالضريبة؟ ينشأ حق الخزينة بالضريبة اعتباراً من ٢٠٠٤/٢/١.
- ٢- تملك هناء بناءً قديماً تبلغ قيمته التأجيرية ٢,٠٠٠,٠٠٠ ل.ل. أعادت تقطيعه وترميمه. وقد أنهت أعمال التحوير والترميم بتاريخ ٢٠٠٤/٣/٢٧ وأصبحت بذلك القيمة التأجيرية لبنائها ٤,٠٠٠,٠٠٠ ل.ل. متى ينشأ حق الخزينة بالضريبة على أساس القيمة التأجيرية الجديدة؟ ينشأ هذا الحق اعتباراً من ٢٠٠٤/٣/١.
- ٣- تملك هدى شقة سكنية شاغرة عمدت إلى تأجيرها لفادي ابتداءً من ٢٠٠٤/٤/٢. متى ينشأ حق الخزينة بالضريبة؟ ينشأ هذا الحق اعتباراً من ٢٠٠٤/٥/١.

## ج. التصريح عن نشوء الحق بالضريبة

### ١- التصريح عن الملكية

إذا كنت مالِكاً أو مستثمراً لقسم في عقار أو لبناء ولم تصرح عن ملكيته بعد، عليك أن تقدم إلى دائرة الأملاك المبنية في بيروت (إذا كان عقارك واقعاً ضمن نطاق محافظة بيروت) أو إلى الوحدة المالية المختصة في المحافظات (الذي يقع العقار أو البناء ضمن نطاقها) تصريحاً خطياً بذلك، قبل نهاية السنة التي تم فيها انتقال الملكية إليك، أي لغاية ٣١ كانون الأول من السنة.

### المستندات المطلوبة للتصريح عن انتقال الملكية:

- نموذج تصريح عن انتقال ملكية عقار (يوزع مجاناً).
- صورة عن سند الملكية أو إفادة عقارية حديثة أو عقد بيع مسموح مسجل احتياطياً في الصحيفة العينية أو صورة طبق الأصل عنه أو عقد مبادلة أو محضر انتقال (مدفوعة رسومها القانونية).
- صورة عن عقد البيع المسموح الذي تم نقل الملكية بموجبه.

رقم الوحدة	مساحة الوحدة	القيمة المقدرة

## موجب إعلام الإدارة بحصول طارئ

إن واجب التصريح وإعلام الإدارة الضريبية بحصول أي طارئ على البناء ضمن المهل القانونية من شأنه أن يجتنب المالك أو المستثمر الغرامات التي قد تلحق به في حال لم يقم بذلك، وبمكّنه أيضاً من الاستفادة من مجموعة كبيرة من الإعفاءات الدائمة والموقته والجزئية في حال استوفى شروطها.

## واجب التصريح يحفظ حقوقك وحقوق الخزينة اللبنانية

### ٤- الغرامات المفروضة في حال عدم التصريح ضمن المهل القانونية

الحالة	الغرامة المفروضة
١. انتقال الملكية إليك	٢٠,٠٠٠ ل.ل. سنوياً.
٢. إنجاز بنائك وشغوره	لا تكلف بالضريبة إذ أن الإدارة قد أخذت علماً بشغور بنائك.
إذا صرحت خلال مهلة شهر من تاريخ الإنجاز	تكلف بالضريبة دون أية غرامة وذلك من أول الشهر الذي أجز فيه بناؤك وتتوقف الضريبة ابتداءً من أول الشهر الذي يلي تاريخ تقدمك بالتصريح.
إذا صرحت خارج مهلة الشهر وقبل نهاية السنة التي تم فيها الإنجاز	تكلف بالضريبة المتوجبة وذلك من أول الشهر الذي أجز فيه البناء. كما تكلف بالغرامة القانونية التالية: ● ٥٠٪ من مقدار الضريبة السنوية عن السنة الأولى التي حصلت فيها المخالفة. ● ١٠٠٪ من مقدار الضريبة السنوية عن كل من السنتين الثانية والثالثة اللاحقتين للسنة التي حصلت فيها المخالفة. ● ٥٠٪ من مقدار الضريبة السنوية عن السنة الرابعة التي حصلت فيها المخالفة مع اعتبار كسور السنة سنة كاملة. على ألا تتجاوز الغرامة في مطلق الأحوال ثلاثة أضعاف الضريبة السنوية، وتتوقف الضريبة والغرامة من أول الشهر التالي لتاريخ التصريح.
إذا صرحت بعد نهاية السنة التي تم فيها الإنجاز	





## امتحان معلوماتك:

أشاد هادي، أحد تجار البناء في محافظة الشمال، بناءً مؤلفاً من طابقين حيث أجزه بالكامل وأصبح صالحاً للاستعمال بتاريخ ٢٠٠٣/٤/١٠. الطابق الأول من البناء بقي شاغراً، وشغل هادي الطابق الثاني.

**سؤال:** كيف يتم التكاليف في حال صرح هادي عن إنجاز البناء إلى مالية محافظة لبنان الشمالي بتاريخ ٢٠٠٣/٥/٦؟

**جواب:** بما أن هادي صرّح عن بنائه ضمن مهلة شهر من تاريخ الإنجاز (٢٠٠٣/٤/١٠) ← (٢٠٠٣/٥/٦).

- لا يكلف بأية ضريبة أو غرامة عن الطابق الأول الشاغر.
- يكلف بالضريبة عن الطابق الثاني المشغول من قبله ابتداءً من ٢٠٠٣/٤/١ بدون غرامة عدم التصريح إذا ضمّن تصريحه تصريحاً عن الإشغال.

**سؤال:** كيف يتم التكاليف في حال صرح هادي عن إنجاز البناء إلى مالية محافظة لبنان الشمالي بتاريخ ٢٠٠٣/٧/١٥؟

**جواب:** كون التصريح قد تم ضمن نفس السنة التي أجز فيها البناء ولكن خارج مهلة الشهر المفروضة للتصريح عن الشغور:

- يكلف هادي بالضريبة عن الطابق الأول الشاغر عن الفترة الممتدة من ٢٠٠٣/٤/١ وحتى ٢٠٠٣/٧/٣١ ضمناً، دون أية غرامة.
- يكلف بالضريبة عن الطابق الثاني المشغول ابتداءً من ٢٠٠٣/٤/١ بدون غرامة عدم التصريح إذا ضمّن تصريحه تصريحاً عن الإشغال.

**سؤال:** كيف يتم التكاليف في حال صرح هادي عن إنجاز البناء إلى مالية محافظة لبنان الشمالي بتاريخ ٢٠٠٥/١/١٧؟

**جواب:** كون التصريح قد تم بعد انتهاء السنة التي أجز فيها البناء:

- يكلف هادي بالضريبة عن الطابق الأول الشاغر وذلك عن الفترة الممتدة من ٢٠٠٣/٤/١ ضمناً وحتى ٢٠٠٥/١/٣١ بالإضافة إلى غرامة عدم التصريح عن الإنجاز.
- يكلف بالضريبة عن الطابق الثاني المشغول من قبله وذلك ابتداءً من ٢٠٠٣/٤/١ بالإضافة إلى غرامة عدم التصريح عن الإنجاز وغرامة عدم التصريح عن الإشغال.

	٣. إدخال أي تخوير أو ترميم على بنائك إجاز بنائك وإشغاله
تكلف بالضريبة منذ أول الشهر الذي نشأ فيه الحق بالضريبة.	إذا صرحت خلال مهلة السنة التي جرى فيها إجاز البناء أو إدخال التخوير أو الترميم عليه
<p>تكلف بالضريبة من تاريخ نشوء الحق بها مع الغرامة المنصوص عليها أعلاه. يضاف إليها غرامة ثانية (غرامة عدم التصريح عن الإشغال) مقدارها:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● ٥٠٪ من مقدار الضريبة السنوية عن السنة الأولى التي حصلت فيها المخالفة.</li> <li>● ١٠٠٪ من مقدار الضريبة السنوية عن السنتين الثانية والثالثة.</li> <li>● ٥٠٪ من مقدار الضريبة السنوية عن السنة الرابعة التي حصلت فيها المخالفة. على ألا تتجاوز الغرامة في مطلق الأحوال ثلاثة أضعاف الضريبة السنوية. وتتوقف الغرامة من أول الشهر التالي لتاريخ التصريح (أنظر المثال ص ٣٤ و ٣٥).</li> </ul>	<p>إذا صرحت خارج مهلة السنة</p> 

## ٥- أين يجب أن تُصرَّح؟

يتم التصريح عن إجاز البناء أو انتقال ملكيته أو إدخال أي تخوير أو ترميم عليه، في دائرة الأملاك المبنية في بيروت إذا كان البناء داخل محافظة بيروت أو في الوحدة المالية المختصة في كل محافظة بالنسبة للأبنية في سائر المحافظات (راجع العناوين على الغلاف الخلفي).

- بالنسبة للأبنية الشاغرة: يمكن، بالإضافة إلى العناوين السابقة، التصريح عن الشغور في مركز البلدية التي يقع العقار ضمن نطاقها أو في محتسبية القضاء في المناطق التي ليس فيها بلديات.
- بالنسبة للأبنية المؤجرة: يعتبر تسجيل عقد الإيجار وفق الأصول القانونية، بمثابة التصريح عن نشوء الحق بالضريبة<sup>١</sup>.

<sup>١</sup> أصول تسجيل عقد الإيجار في الملحق رقم ١ ص ٣٢.

### ٣- ماذا تشمل النفقات (الأعباء القابلة للتنزيل)؟

تعتبر النفقات التالية أعباء قابلة للتنزيل:

- اشتراكات نفقات استعمال الهاتف واستهلاك الماء والكهرباء والغاز الثابتة بفواتير الإدارات أو المؤسسات المختصة والتي يتحملها المالك عن المستأجر.
- قيمة الضرائب والرسوم الحكومية أو البلدية التي تترتب بحسب القانون على المستأجر، شرط إثباتها بمستندات صادرة عن الدوائر المختصة ويتحملها المالك عن المستأجر.
- استهلاك الأبنية أو الأقسام المؤجرة من الغير بنسبة ٥٪ سنوياً من الإيراد غير الصافي المحدد في عقود الإيجار المنظمة والمسجلة حسب الأصول.
- النفقات المتعلقة بإدارة الأبنية أو الأقسام المؤجرة من الغير، وذلك بنسبة ٥٪ من الإيرادات غير الصافية للوحدات المؤجرة المسجلة عقود إيجارها بحسب الأصول، سواء تمت إدارة البناء بواسطة مؤسسة متخصصة بإدارة الأبنية أو من المالك أو المستثمر.
- نفقات الخدمات المشتركة في الأبنية التي يؤمنها المالك للمستأجر على نفقته، كلها أو بعضها والتي تنص عليها عقود الإيجار أو ملاحظتها المسجلة أصولاً.

النسبة المئوية %	نوع الخدمة المشتركة
٢٪	نفقات استهلاك أو إنتاج التيار الكهربائي العائدة لسكن الناطور والمصعد وسائل الأقسام المشتركة
١٪	تسيير المصاعد ونفقات صيانتها
١٪	تأمين المصاعد لدى إحدى شركات الضمان (شرط إبراز بوليصة إعادة تأمين لسنة الإيرادات)
٢٪	تكييف الهواء المركزي ونفقات صيانتها
٢٪	التدفئة المركزية ونفقات صيانتها
١٪	نفقات تأمين المياه الباردة بما في ذلك المستخرجة من الآبار الأرتوازية
١٪	نفقات تأمين المياه الساخنة وصيانتها
٣٪	أجور البوابين والحراس، بما فيها الزيادات والتعويضات القانونية والاشتراكات المتوجبة للصندوق الوطني للضمان الاجتماعي

تطبق أحكام الفقرات الثلاث الأخيرة اعتباراً من إيرادات عام ٢٠٠٠

**د. تصريح المكلف عن إيرادات البناء السنوية الصافية وتأدية الضريبة**  
تحتسب الضريبة على أساس الإيرادات السنوية الصافية الحقيقية للأبنية أو الإيرادات السنوية المقدرة.

● **الإيرادات الحقيقية:** أي الحاصلة بموجب عقد إيجار أو استثمار مسجل حسب الأصول.

تتكون الإيرادات الصافية الحقيقية، في حال تأجير البناء، من كل ما يحصل عليه المالك من المستأجر أو المستثمر نقداً أو على شكل منفعة، بعد أن تحسم منه الأعباء القابلة للتنزيل.

● **الإيرادات المقدرة:** أي المقدرة مباشرة من قبل الإدارة (القيمة التأجيرية) وذلك في حال عدم وجود عقد إيجار أو في حال رفض الإدارة الضريبة قيمة بدل العقد كما هو مصرّح عنه، أو في حال الشغور أو الإشغال الذاتي من قبل المالك أو المشتري أو على سبيل التسامح أو حالات أخرى (مراجعة ص ٢٥).

## ١- ما تتكون الإيرادات السنوية الصافية؟

الإيرادات السنوية الصافية = (الإيرادات غير الصافية) - (النفقات، أي الأعباء القابلة للتنزيل)

## ٢- ماذا تشمل الإيرادات غير الصافية؟

كل ما يتقاضاه المالك من المستأجر من:

- بدلات الإيجار بما فيها البدلات العائدة لتأجير حق استعمال واجهات البناء أو أسطحه أو التركيبات المقامة عليه.
- بدلات الخدمات التي يقدمها المالك للمستأجر كالتدفئة والتبريد وتسيير المصاعد الكهربائية وسواها.
- قيمة الضرائب والرسوم التي تترتب على المالك بحسب القانون وبأخذها المستأجر على عاتقه.
- قيمة الأعباء التي تترتب على المالك وبأخذها المستأجر على عاتقه كنفقات الإصلاحات الكبرى وأقساط التأمين ضد المخاطر التي تقع مسؤولياتها على المالك.
- قيمة المنافع التي يحصل عليها المالك من المستأجر وبنص عليها عقد الإيجار.
- بدلات حق استثمار المقالع والتنقيب عن المواد الكامنة في بطن الأرض.

## هـ. ما هي إجراءات التكاليف التي تعتمدھا الإدارة؟

يكلّف المواطن بموجب جداول تكليف أساسية أو جداول تكليف تكميلية أو جداول تكليف إضافية.

### جداول التكاليف الأساسية:

تنولى الإدارة الضريبة عملية إصدارھا سنوياً ونشرھا في الجريدة الرسمية. تسدد الضريبة المفروضة بموجب جداول التكاليف الأساسية خلال مهلة شهرين من تاريخ نشرھا في الجريدة الرسمية. تسري غرامة التحصيل البالغة ٢٪ عن كل شهر تأخير. بعد انقضاء مهلة الشهرين مع اعتبار كسر الشهر شهراً كاملاً.

### جداول التكاليف التكميلية:

هي جداول تكمل التكاليف الصادر في جداول التكاليف الأساسية في حال وجود أية فروقات بين الضريبة المتوجبة والضريبة الصادرة بموجب الجدول الأساسي. تسدد الضريبة المفروضة بموجب جداول التكاليف التكميلية خلال مهلة شهرين من تاريخ التبليغ الشخصي. تسري غرامة التحصيل البالغة ٢٪ عن كل شهر تأخير. بعد انقضاء مهلة الشهرين مع اعتبار كسر الشهر شهراً كاملاً.

### جداول التكاليف الإضافية:

هي جداول تكليف عن إيرادات غير صادرة في جداول التكاليف الأساسية لعدم تصريح المكلف عنها (حالة المكتوم). تسدد الضريبة المفروضة بموجب جداول التكاليف الإضافية خلال مهلة شهرين من تاريخ التبليغ الشخصي. تسري غرامة التحصيل البالغة ٢٪ عن كل شهر تأخير. بعد انقضاء مهلة الشهرين مع اعتبار كسر الشهر شهراً كاملاً.

## و. كيف تحتسب الضريبة على الإيرادات السنوية الصافية؟

١- تقوم الدائرة المالية المختصة باحتساب الضريبة على الإيرادات الصافية لكل عقار مبني أو للحصص من كل عقار مبني التي يملكھا أو يستثمرھا المواطن والتي تقل عن ٢٠,٠٠٠,٠٠٠ ل.ل. وإصدارھا بموجب جداول تكليف تبين مقدار الضريبة التي يجب على كل مكلف دفعھا.

على المواطن أن يتابع إعلانات الإدارة الضريبة وأن يبادر إلى دفع المبالغ المحددة في الجداول في مهلة أقصاھا شهرين من تاريخ نشر جداول التكاليف الأساسية في الجريدة الرسمية.

تزيد نسبة الأعباء القابلة للتنزيل في الأبنية التي تتخللها سوق تجارية على الشكل التالي: ترفع نسبة استهلاك أو إنتاج التيار الكهربائي من ٢٪ إلى ٣٪ ونسبة البوابين والحراس من ٣٪ إلى ٤٪ إذا كان المؤجر يضع تلك السوق بتصرف المستأجرين ويؤمن إنارتها وحراستها على نفقته.

### لا تدخل في جملة الأعباء القابلة للتنزيل:

- فوائد الأموال المنفقة على البناء أياً كان نوع هذه النفقات.
- النفقات المتعلقة بتحسين البناء أو وسائل استثماره.
- تعويض الإخلاء الذي يدفعه المالك للمستأجر.
- ضريبة الأملاك المبنية أو أية ضريبة أو رسم يتعلق بالبناء.
- أية نفقة أخرى لا تقابلها خدمة لمستأجري البناء.

تنزل، من أجل فرض الضريبة على إيرادات مستثمر البناء، الإيرادات التي تعود للمالك على شكل بدل إيجار أو على أي شكل آخر.

### مثال تطبيقي:

يملك سميح قطعة أرض أجزها إلى نادر بمبلغ قدره ٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ل.ل. سنوياً لكي يشيد عليها هذا الأخير بناء. على أن يحق لنادر إشغال هذا البناء أو تأجيره من الغير أشاد نادر البناء على الأرض وأجزه من الغير بقيمة ١٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ل.ل. سنوياً.

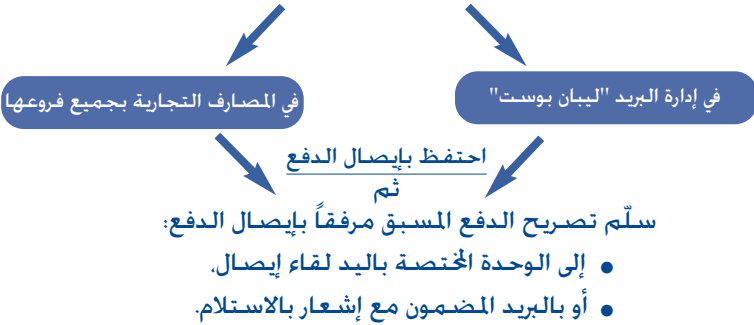
- يكلف سميح كمالك للعقار عن إيرادات العقار وقدرها ٢٠,٠٠٠,٠٠٠ ل.ل.
- أما نادر فإنه يكلف كمستثمر عن إيرادات هذا البناء كونه أشاد البناء على عقار يملكه غيره واستثمره بالتأجير من الغير. وتحتسب الإيرادات الخاضعة للضريبة على أساس: إيرادات التأجير من الغير (-) الإيرادات التي تعود للمالك أي: ١٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ل.ل. (-) ٢٠,٠٠٠,٠٠٠ ل.ل. = ٨٠,٠٠٠,٠٠٠ ل.ل. سنوياً. مع الأخذ بعين الاعتبار الأعباء الأخرى القابلة للتنزيل (استهلاك، خدمات مشتركة...).

٢- يتعرض المواطن إذا تقدم بتصريح خاطئ لغرامة خُفّق قدرها ٢٪ شهرياً من قيمة الضريبة على الفرق.

٣- كما يتعرض المواطن إذا تأخر عن التقدم بالتصريح وعن دفع الضريبة ضمن المهلة القانونية (قبل الأول من نيسان) لغرامة خُفّصِل تعادل ٢٪ شهرياً من مقدار الضريبة. بالإضافة إلى غرامة التحقق. مع اعتبار كسر الشهر شهراً كاملاً. تسري غرامات التأخير عن الدفع ابتداءً من انتهاء مهلة التصريح (أي الواحد من نيسان).

### ط. أين وكيف تؤدى الضريبة؟

تؤدى الضريبة دفعة واحدة. نقداً أو بموجب شك مصرفي "مصدّق" ينظّم باسم "أمين صندوق الخزانة المركزي" ويرفق بالنموذج الخاص بالدفع المسبق.



يفترض إتمام دفع الضريبة قبل تقديم التصريح وذلك قبل الأول من نيسان. على أن تكون الضريبة محتسبة من قبل المكلف وعلى مسؤوليته كاملةً

### ي. هل يمكن تقسيط الضريبة؟

يمكنك طلب تقسيط الضريبة...

- يقدم طلب التقسيط لدى دائرة خُفّصِل بيروت أو المختصة المختصة. حيث يصار إلى درسه والبت به.
- تصبح جميع المبالغ المقسطة متوجبة الأداء:
  - إذا تأخر المكلف عن تأدية أحد الأقساط في موعد استحقاقه.
  - عند بيع أموال المكلف بيعاً جبرياً أو اختيارياً.
  - عند إفلاس المكلف أو تصفية أمواله تصفية قضائية.



٢- يحتسب المواطن بنفسه الضريبة بكاملها على مجموع الإيرادات الصافية عندما تزيد الإيرادات الصافية عن ٢٠,٠٠٠,٠٠٠ ل.ل. وذلك بالنسبة لكل عقار مبني يملكه أو يستثمره أو يملك أو يستثمر حصصاً فيه وعليه أن يُصرِّح عنها ويبادر إلى تأديتها قبل الأول من نيسان من كل سنة (هذا ما يسمى بالتصريح عن الضريبة والدفع المسبق).

تحتسب الضريبة على أساس المعدلات التالية:

معدل الضريبة	شطور الإيرادات الخاضعة للضريبة ل.ل. من	الضريبة على كل شطر ل.ل.	مجموع شطور الضريبة ل.ل.
٤٪	١	٢٠,٠٠٠,٠٠٠	٨٠٠,٠٠٠
٦٪	٢٠,٠٠٠,٠٠١	٤٠,٠٠٠,٠٠٠	٢,٠٠٠,٠٠٠
٨٪	٤٠,٠٠٠,٠٠١	٦٠,٠٠٠,٠٠٠	٣,٦٠٠,٠٠٠
١١٪	٦٠,٠٠٠,٠٠١	١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٨,٠٠٠,٠٠٠
١٤٪	ما يزيد عن	١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	

تطبق هذه المعدلات اعتباراً من إيرادات ٢٠٠٤

## ز . كيف تصرّح عن الضريبة؟

يقدم التصريح قبل أول نيسان من كل سنة عن إيرادات العام السابق، على نموذج خاص يوزع مجاناً في الدوائر المختصة، على أن يتضمن المعلومات التالية:

- رقم العقار وموقعه.
- مقدار حصة المكلف في العقار بالأسهم.
- إيرادات العقار الحقيقية أو المقدرة.
- الضريبة المتوجبة على العقار.

## ح . ماذا يحصل إذا تأخر المواطن بالتصريح أو إذا تقدم بتصريح خاطئ؟

١- يتعرض المواطن الذي لم يتقدم بالتصريح ضمن المهل القانونية لغرامة تحقّق قدرها ٢٪ شهرياً من قيمة الضريبة.

## الفصل الثالث: صلاحيات الإدارة الضريبية

### أ. تقدير القيمة التاجيرية

#### ١- الحالات التي تتولى الإدارة فيها تقدير الإيرادات الصافية تقديراً مباشراً

- إشغال البناء من قبل المالك أو المستثمر (الإشغال الذاتي).
- إشغال البناء من قبل الغير الذي يجيز له المالك بذلك، على سبيل التسامح ودون بدل أو ببدل رمزي، سواء كان هذا الغير من أفراد عائلته أو من الغرباء عنه.
- عدم وجود عقد إيجار مسجل في الأبنية المؤجرة<sup>١</sup>.
- عدم تضمن عقد الإيجار المعلومات المنوه عنها في الملحق رقم ١ ص ٣٢.
- صورية عقد الإيجار المسجل، سواء كان ذلك بقصد التهرب من الضريبة أو بتأثير عامل القرابة أو الصداقة أو الجمالة أو لأي سبب آخر.
- شغور البناء (مراجعة الملحق رقم ٢ ص ٣٨).
- استفادة البناء من الإعفاء الدائم أو المؤقت (مراجعة الملحق رقم ٢ ص ٤٣ - ٤٨).



#### ٢- ما هي الأسس التي تعتمدها الإدارة عند التقدير المباشر؟

- تعتمد الإدارة أساساً للتقدير قيمة بدل الإيجار المتفق عليه بين المؤجر والمستأجر إذا أمكن معرفته والتثبت من صحته.
- وإذا تعذر ذلك تقدر الإيرادات الصافية بالمقارنة مع الأبنية المشابهة المؤجرة في ظروف وأحوال ماثلة.
- أما إذا تعذرت المقارنة، فتقدر الإيرادات الصافية من قبل الإدارة بالاستناد إلى العناصر الأساسية التي تؤثر في قيمة العقار التاجيرية: أي المساحة، المنطقة، نوعية البناء (فخم، جيد، عادي)، مميزات البناء (تدفئة، تبريد، مصاعد، إلخ...) وغيرها من العناصر، شرط أن يؤمن البناء لملكه ما لا يقل عن ٥٪ من قيمته كبديل إيجار.

<sup>١</sup> أصول تسجيل عقد الإيجار في الملحق رقم ١ ص ٣٢.

### مثال تطبيقي: كيفية احتساب الضريبة

رامي يملك محلاً تجارياً يُوَجِّهه للغير. بلغ مجموع إيراداته السنوية الصافية عن العام ٢٠٠٤، مائتي مليون ل.ل.

تتوجب على رامي ضريبة الأملاك المبنية ويحتسبها بنفسه على الشكل التالي:

مجموع الضريبة ل.ل.	الضريبة على كل شطر ل.ل.	شطور الإيرادات إلى	من	
٨٠٠,٠٠٠	٨٠٠,٠٠٠	٢٠,٠٠٠,٠٠٠	١	%٤
٢,٠٠٠,٠٠٠	١,٢٠٠,٠٠٠	٤٠,٠٠٠,٠٠٠	٢٠,٠٠٠,٠٠١	%٦
٣,٦٠٠,٠٠٠	١,٦٠٠,٠٠٠	٦٠,٠٠٠,٠٠٠	٤٠,٠٠٠,٠٠١	%٨
٨,٠٠٠,٠٠٠	٤,٤٠٠,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٦٠,٠٠٠,٠٠١	%١١
٢٢,٠٠٠,٠٠٠	١٤,٠٠٠,٠٠٠	٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠,٠٠١	%١٤

وبذلك تكون الضريبة المتوجبة على رامي = ٢٢,٠٠٠,٠٠٠ ل.ل. (عليه أن يصرّح عنها وأن يسدها ما بين كانون الثاني وآذار ٢٠٠٥ أي قبل الأول من نيسان).  
تأخر رامي عن تسديد الضريبة التصاعديّة ضمن المهلة القانونية، وتوجّه بتاريخ ٢٠٠٥/٥/١٥ الى دائرة ضريبة الأملاك المبنية في بيروت للتصريح ودفْع الضريبة. يتوجب على رامي في هذه الحالة أن يضيف إلى تصريحه غرامة تحقّق قدرها %٤ من الضريبة المتوجبة عن فترة التأخير الممتدة من تاريخ انتهاء مهلة التصريح. أي من الأول من نيسان ٢٠٠٥ وحتى ٢٠٠٥/٥/١٥، بمعدل %٢ شهرياً. مع اعتبار كسر الشهر شهراً كاملاً.

### وبالتالي يتوجب على رامي:

- ضريبة أملاك مبنية = ٢٢,٠٠٠,٠٠٠ ل.ل.
- غرامة تحقّق عن شهري نيسان وأيار = ٢٢,٠٠٠,٠٠٠ × %٤ = ٨٨٠,٠٠٠ ل.ل.
- غرامة تحصيل بمعدل %٢ شهرياً من الضريبة المتوجبة عن نفس فترة التأخير = ٢٢,٨٨٠,٠٠٠ × %٤ = ٩١٥,٢٠٠ ل.ل. ويدرّ كسر الألف ليرة إلى ألف ليرة = ٩١٦,٠٠٠ ل.ل.

وبذلك يكون مجموع الضريبة والغرامات المتوجبة على رامي:

$$٢٢,٠٠٠,٠٠٠ ل.ل. + ٨٨٠,٠٠٠ + ٩١٦,٠٠٠ = ٢٣.٧٩٦,٠٠٠ ل.ل.$$

## ٥- متى يقدم المواطن طلب الحصول على القيمة التاجيرية؟

الحالة	المستندات المطلوبة
لدى إنشائه لبناء جديد أو إجراء خوير أو إضافة على بنائه القديم	طلب بيان بالقيمة التاجيرية (يوزع مجاناً) / المستندات ذاتها المطلوبة للتصريح عن إنشاءات جديدة أو محورة (مراجعة ص ١٣).
لدى بيعه لبنائه أو لأي جزء منه	طلب بيان بالقيمة التاجيرية (يوزع مجاناً) / سند ملكية / إفادة عقارية / عقد بيع مسوح في حال وجوده أو علم وخبر من مختار الحلة مصدق من القائمقام / عقد بيع غير مسوح / إفادة إشغال من البلدية / إشترك كهرباء أو أي مستند يثبت بدء الإشغال / إفادة بالمساحة أو نسخة عن خريطة الإفراز.

## ٦- هل تتبدل القيمة التاجيرية للعقار عند انتقال الملكية بالإرث؟

- بالنسبة للوحدات السكنية، تستمر القيمة التاجيرية للوحدة السكنية التي كانت معتمدة بتاريخ وفاة المورث، دون تعديل بالنسبة للورثة، طالما كان أحدهم يشغل الوحدة مع المورث أثناء حياته (القرار رقم ٩٤/١١١٣٦) وإلا يُعاد تخمين القيمة التاجيرية.
- أما بالنسبة للوحدات غير السكنية فتتم إعادة التخمين.

### حالات خاصة: المستأجر الذي يشتري المأجور

يُمنح المستأجر الخاضع للقانون ٩٢/١٦٠ وتعديلاته (أي الذي يعود عقد إيجاره إلى ما قبل ١٩٩٢/٧/٢٢) والذي يشتري المأجور الذي يشغله بالسكن، تخفيضاً قدره ٢٥٪ من القيمة التاجيرية المقدرة تقديراً مباشراً بتاريخ الشراء.

### مثال تطبيقي: احتساب القيمة التاجيرية عند التملك

بديع مستأجر لشقة سكنية منذ ١/١/١٩٩٠، اشترى بديع الشقة من المالك وتقدم من الدائرة المالية المختصة بطلب بيان بالقيمة التاجيرية. بعد معاينة المراقب المختص للشقة، تمّ تقدير القيمة التاجيرية بـ ١٠ ملايين ل.ل.، وتمّ خفّضت هذه القيمة إلى ٧,٥ مليون ل.ل. نظراً لكون بديع كان مستأجراً للشقة ويستفيد بالتالي من تخفيض قدره ٢٥٪ من قيمتها التاجيرية المقدرة لدى شرائه لها. وبالتالي سوف يتم احتساب الضريبة المتوجبة على بديع في العام القادم على أساس ٧,٥ مليون ل.ل.



## الفصل الرابع: الاعتراض على التكليف

### أ. ما هي الحالات التي يمكن الاعتراض عليها؟



- مخالفة القانون من قبل الإدارة.
- خطأ في تحديد تاريخ نشوء الحق بالضريبة.
- تكرار في التكليف.
- خطأ في تحديد محتويات الأبنية وتقسيماتها.
- خطأ في تحديد الإيرادات غير الصافية والأعباء القابلة للتنزيل.
- مبالغة في تقدير الإيرادات الصافية (أي مبالغة في تقدير القيمة التآجيرية للبناء).
- خطأ مادي في حساب الضريبة أو في أي عنصر من عناصر التكليف.

### هل يوقف الاعتراض أو الطعن تحصيل الضريبة؟

إن اعتراض المكلف على الضريبة المفروضة لا يوقف عملية التحصيل. وبالتالي ينبغي عليه تسديد الضريبة المتوجبة ضمن المهل القانونية بالرغم من الاعتراض، الذي له الحق بمتابعته.

### ب. كيف يقدم الاعتراض؟

- يقدم الاعتراض بشكل استدعاء يوقعه المكلف أو من ينوب عنه قانوناً، ويجب أن يتضمن:
  - إسم المعارض وشهرته وعنوانه ومحل إقامته.
  - نوع التكليف المعارض عليه ومقداره.
  - موضوع الاعتراض وأسبابه.
- ترفق بالاستدعاء المستندات والوثائق التي تدعم الوقائع المدرجة فيه بعد تعدادها.

### ج. أين يقدم الاعتراض؟

يقدم الاعتراض إلى الوحدة المختصة مباشرة لقاء إيصال أو رقم وتاريخ تسجيل الاعتراض في قلم الدائرة، أو بالبريد المضمون مع إشعار بالاستلام.

## ٧- هل يمكن الاعتراض على القيمة التأجيرية؟

يمكن لأصحاب العلاقة الاعتراض لدى الدائرة المالية المختصة على التقديرات المباشرة ضمن مهلة أقصاها شهران من تاريخ تبليغها. يبت مدير الواردات بصورة نهائية بالتقديرات المعترض عليها.

### ب. عملية التدقيق

- يحق لمراقبي الضرائب المتحصين أو رؤسائهم المباشرين أو مراقبي التحقق المتحصين أو المفتشين الماليين أن يكشفوا على الأبنية، وأن يعاينوا تقسيماتها الداخلية، وأن يستعلموا عن أسماء شاغليها وعن صفتهم وعن وجهة استعمال البناء، وأن يطلبوا من المالك أو المستثمر أو من الشاغل إبراز أي عقد أو مستند يتعلق بالبناء وبإشغاله.
- كما يحق لهم، مع مراعاة الأحكام القانونية المتعلقة بسرية المصارف، الإطلاع لدى الدوائر الحكومية والبلديات والمؤسسات العامة والخاصة والأفراد، على كل مستند وبيان أو سجل أو سوى ذلك مما له علاقة بالأبنية المعنية ويمكن أن يفيدهم في تعيين تاريخ نشوء الحق بالضريبة وتحديد مقدار الإيرادات غير الصافية والأعباء القابلة التنزيل أو تحديد الإيرادات الصافية.
- لا يجوز للموظفين المشار إليهم أن ينقلوا معهم المستندات أو البيانات أو السجلات التي توضع تحت تصرفهم للإطلاع عليها، غير أنه يمكنهم بعد مراجعتها، أخذ نسخ أو خلاصات عنها يصدقها صاحب العلاقة، وعند رفضه يصدقها الموظف مشيراً إلى رفض صاحب العلاقة.

يعاقب كل من يحول دون ممارسة الموظفين المشار إليهم حق الكشف أو حق الإطلاع، بغرامة قدرها ٥٠٠,٠٠٠ ل.ل.

## كيف تعدل الضريبة؟

تعدل الضريبة المعترض عليها أو المطعون فيها إذا جاءت النتيجة لصالح المكلف، بموجب جداول تنزيل.

## و. هل يمكن استئناف قرار الإدارة أو قرار لجنة الاعتراضات؟

يحق للمكلف أن يطعن أمام مجلس شورى الدولة بالقرار المتخذ من قبل مدير الواردات أو من قبل لجنة الاعتراضات بسبب مخالفة القانون، وذلك ضمن مهلة شهر واحد اعتباراً من تاريخ إبلاغه القرار المطعون فيه بالبريد المضمون مع إشعار بالاستلام.

يحق لمديرية الواردات في وزارة المالية أن تطعن أمام مجلس شورى الدولة بالقرارات المتخذة من قبل لجنة الاعتراضات بسبب مخالفة القانون، وذلك ضمن مهلة شهر اعتباراً من تاريخ إبلاغ القرار إلى المديرية المذكورة.

## ما هي كلفة تقديم الطعن؟

على المكلف الذي يستعمل حقه في الطعن أن يدفع في الصندوق المعتمد لدى مجلس شورى الدولة، تحت طائلة رد الطعن شكلاً، تأميناً نقدياً يعادل ٥% من مقدار الضريبة أو الغرامة موضوع القرار المطعون فيه.

يرد التأمين إلى المكلف إذا جاء قرار مجلس الشورى في صالحه، أو يصادر ويصبح حقاً مكتسباً للخزينة في حال الرفض الكلي، أو يرد بنسبة ما يكون مجلس الشورى قد ذكر في قراره.

لا تنس أن ترفق بطلب الاستئناف بإصال دفع التأمين!



## د. ضمن أية مهلة يقدم الاعتراض؟

<p>في مهلة شهرين اعتباراً من تاريخ نشر الجداول الأساسية في الجريدة الرسمية.</p> <p>ليس من مهلة لقبول الاعتراضات المتعلقة بالأخطاء المادية الصادرة في الجداول الأساسية ويمكن تصحيح الأخطاء في أي وقت.</p>	<p>على الضريبة المفروضة بموجب جدول تكليف أساسي:</p>
<p>في مهلة شهرين اعتباراً من تاريخ إبلاغ المكلف بالإعلام الشخصي المتعلق بالضريبة بواسطة البريد المضمون مع إشعار بالاستلام.</p> <p>تمدد المهلة إلى ٣١ كانون الأول من السنة الثالثة التي تلي السنة التي أبلغ فيها المكلف إعلام الضريبة إذا كان الاعتراض يتناول خطأ مادياً يتعلق حصراً بتدوين الأرقام أو الأسماء أو بإجراء العمليات الحسابية أو بتكرار التكليف أو بتكليف غير متوجب بسبب الزوال أو الإعفاء ويصرح عنه قانوناً.</p> <p>يحق للإدارة الرجوع عن الخطأ المادي ضمن المهلة المذكورة.</p>	<p>على الضريبة المفروضة بموجب جدول إضافي أو جدول تكميلي:</p>

## هـ. دراسة الاعتراض من قبل الإدارة

تجري الوحدة المختصة التحقيقات والتدقيقات اللازمة، وتستوضح المعارض. وتكلفه إبراز ما تراه لازماً من وثائق ومستندات إضافية وعليها أن تبدي رأيها في الاعتراض وتحيله إلى مديرية الواردات.

## من بيت في الاعتراضات؟

- مدير الواردات، عندما لا تتجاوز حصة الخزينة السنوية في الضريبة ٥٠٠,٠٠٠ ل.ل. وفي جميع الاعتراضات المتعلقة بخطأ مادي.
- لجان الاعتراضات عندما تتجاوز حصة الخزينة السنوية في الضريبة ٥٠٠,٠٠٠ ل.ل. باستثناء الاعتراضات المتعلقة بخطأ مادي.

## ب. ماذا يجب أن يتضمن عقد الإيجار؟

- رقم العقار وموقعه (المنطقة، الشارع، الطابق).
- وصف محتويات المأجور وتقسيماته الداخلية.
- أسماء الفرقاء المتعاقدين.
- بدل الإيجار محرراً بالعملة اللبنانية أو الأجنبية.
- مدة الإيجار.
- الخدمات التي يقدمها المالك والبدل المقابل لها إذا وجد.
- وجهة استعمال المأجور.
- عنوان المالك أو المستثمر كاملاً.

## ج. ما هي كلفة تسجيل عقد الإيجار؟

تسجل عقود الإيجارات وملاحقها في البلدية المختصة أو القائمقامية سنوياً سواء مُدّدت أو جُددت، لقاء:

- رسم تسجيل يستوفى لصقاً بواسطة طابع مالي قيمته ٣٠٠٠ ل.ل. عن كل عقد جديد أو ممدد أو مجدد وعن كل ملحق.
- ورسم طابع مالي نسبيّ قيمته ٣ بالألف على أساس بدل الإيجار المدوّن في متن العقد.

## تتم عملية تأدية رسم الطابع المالي عن كامل فترة عقد الإيجار أو فترة التمديد، على الشكل التالي:

إذا كانت قيمة رسم الطابع المالي ٢٠٠,٠٠٠ ل.ل. وما دون: يجب تأديته لصقاً وتعطيل الطوابع بالتوقيع والتاريخ معاً. كما تجوز تأديته نقداً في دائرة الضرائب غير المباشرة في بيروت أو في الوحدات المالية المختصة في المحافظات.

إذا كانت قيمة رسم الطابع المالي تتجاوز ٢٠٠,٠٠٠ ل.ل.: يجب دفعه نقداً في دائرة الضرائب غير المباشرة في بيروت أو في الوحدات المالية المختصة في المحافظات.

في كلتي الحالتين يجب أن يتم اللصق أو الدفع في مدة أفصاها ٥ أيام عمل تلي تاريخ توقيع عقد الإيجار أو تاريخ بدء كل سنة تأجيريه في حال تمديد العقد، تحت طائلة التعرض لغرامة قانونية تعادل ١٠ أضعاف الرسم.

<sup>١</sup> إذا لم يتم تعطيل الطوابع بالتوقيع والتاريخ معاً يتعرض المواطن لغرامة غير قابلة للتسوية قدرها ضعفي قيمة الرسم.

## ملحق رقم ١ : عقد الإيجار

### أ. القاعدة العامة لتسجيل عقود الإيجار

على المالك أو المستثمر أن يسجل سنوياً عقود إيجار الأبنية المؤجرة من الغير مع ملاحقتها. لدى الدائرة البلدية الواقع ضمن نطاقها عقاره أو لدى القائمقام في المناطق التي ليس فيها بلديات<sup>١</sup>.

المهلة القصوى للتسجيل: ٣١ كانون الأول من كل سنة.

على المرجع الذي يتولى التسجيل أن يودع الدائرة المالية المختصة صورة طبق الأصل عن العقود وملاحقتها وذلك في مهلة لا تتعدى نهاية الشهر الذي يلي

الشهر الذي جرى فيه التسجيل

### تعتبر العقود مسجلة أيضاً في الحالات التالية:

- إذا كان عقد الإيجار وملاحقه مسجلاً لدى الكاتب العدل أو في الصحيفة العينية للعقار، شرط أن يقدم المالك للدائرة المالية المختصة صورة مصدقة عن العقد المسجل على هذا الشكل في مهلة أقصاها ٣١ كانون الأول من السنة التي أبرم فيها العقد أو سُجِّل فيها على الصحيفة العينية للعقار.
- إذا كان المؤجر مؤسسة عامة، فيُكتفى عندئذ ببيان من المؤجر يتضمن المعلومات المنصوص عليها في الفقرة "ب".
- إذا كان ثمة عقد إيجار مسجل في سنة سابقة وجدد مفعوله أو مدد ضمناً أو بحكم القانون، شرط أن يودع المالك أو المستثمر الدائرة المالية المختصة صورة طبق الأصل عن عقد الإيجار السابق ملصقاً عليها الطابع القانوني الذي كان يتوجب على العقد الأصلي في مهلة أقصاها ٣١ كانون الأول من السنة.

إن تسجيل العقود وفق الأصول القانونية يعتبر بمثابة تصريح عن نشوء الحق

بالضريبة وعن انتهاء الشغور

<sup>١</sup> في حال اللجوء إلى عقد مستقل عن عقد الإيجار لبدلات الخدمات التي يستفيد منها المستأجر من المؤجر، يتوجب تسجيل هذا العقد أسوة بعقد الإيجار

يتوقف التكلفة بالغرامة في هذه الحالة عام ١٩٩٩ بحيث أن التكلفة حصل في سنة واحدة عن سنوات سابقة ولا يفترض بالغرامة أن تتجاوز ثلاثة أضعاف الضريبة السنوية. وتضاف غرامة السنة الحالية (٢٠٠٣).

## ٢- مثال على التكلفة عن كل سنة على حدة:

فادي يملك شقة ويؤجرها إلى سمير بموجب عقد إيجار سجل في البلدية مرة واحدة فقط عام ١٩٩٧ وقيمتها /٣,٠٠٠,٠٠٠ ل.ل.  
تقوم الدائرة المالية بتكلفة هذا العقار بالضريبة كل سنة وذلك بإصدار جدول أساسي عن كل سنة على حدة.

### كيف تحسب الضريبة والغرامة في هذه الحالة؟

**جواب:** تحسب الضريبة والغرامة لعدم تسجيل عقد الإيجار في البلدية على الشكل التالي:

السنة	الإيرادات	الضريبة	الغرامة
١٩٩٧	٣,٠٠٠,٠٠٠	١٢٠,٠٠٠	لا شيء (عقد إيجار مسجل في البلدية)
١٩٩٨	٣,٠٠٠,٠٠٠	١٢٠,٠٠٠	٦٠,٠٠٠ (٥٠٪ من الضريبة)
١٩٩٩	٣,٠٠٠,٠٠٠	١٢٠,٠٠٠	١٢٠,٠٠٠ (١٠٠٪ من الضريبة)
٢٠٠٠	٣,٠٠٠,٠٠٠	١٢٠,٠٠٠	١٢٠,٠٠٠ (١٠٠٪ من الضريبة)
٢٠٠١	٣,٠٠٠,٠٠٠	١٢٠,٠٠٠	١٢٠,٠٠٠ (١٠٠٪ من الضريبة)
٢٠٠٢	٣,٠٠٠,٠٠٠	١٢٠,٠٠٠	١٢٠,٠٠٠ (١٠٠٪ من الضريبة)
٢٠٠٣	٣,٠٠٠,٠٠٠	١٢٠,٠٠٠	١٢٠,٠٠٠ (١٠٠٪ من الضريبة)

لا يتوقف التكلفة بالغرامة في هذه الحالة طالما أن المستأجر موجود وعقد الإيجار غير مسجل في البلدية وتحسب بمعدل ١٠٠٪ من الضريبة عن كل عام.

## د. ماذا يترتب عن عدم تسجيل العقد وملاحقه وفقاً للشروط السابقة؟

- لا يعتد من أجل فرض الضريبة بالعقود وملاحقتها غير المسجلة وفقاً للأحكام السابقة، وتلجأ الإدارة في هذه الحالة إلى تقدير الإيرادات الصافية تقديراً مباشراً.
- يفقد المكلف حقه في تنزيل الخدمات المشتركة والاستهلاك ونفقات الإدارة من الإيرادات غير الصافية.
- كما يعاقب كل مالك أو مستثمر يخالف أحكام القانون المتعلقة بتسجيل عقود الإيجار أو يسجل عقداً صورياً، بغرامة تعادل:
  - ٥٠٪ من مقدار الضريبة السنوية عن السنة الأولى التي تحصل فيها المخالفة.
  - و١٠٠٪ من مقدار الضريبة السنوية عن كل سنة لاحقة تستمر فيها المخالفة.
 مع اعتبار كسور السنة سنة كاملة، على أن لا يتجاوز مجموع الغرامات المفروضة في سنة واحدة، عن سنوات سابقة، ثلاثة أضعاف الضريبة السنوية.

### امتحان معلوماتك:

#### ١- مثال على التكاليف عن سنوات سابقة في سنة واحدة؟

فادي يملك شقة يؤجرها إلى سميح بموجب عقد إيجار غير مسجل في البلدية وذلك منذ العام ١٩٩٥، وقيمة عقد الإيجار/٢,٠٠٠,٠٠٠ ل.ل. في عام ٢٠٠٤ علمت الدائرة المالية المختصة بهذا الأمر، فكيف تحسب الضريبة والغرامة في هذه الحالة؟

**جواب:** تحسب الضريبة مع غرامة عدم تسجيل عقد الإيجار في البلدية على الشكل التالي:

السنة	الإيرادات	الضريبة	الغرامة
١٩٩٥	٢,٠٠٠,٠٠٠	٨٠,٠٠٠	٤٠,٠٠٠ (٥٠٪ من الضريبة)
١٩٩٦	٢,٠٠٠,٠٠٠	٨٠,٠٠٠	٨٠,٠٠٠ (١٠٠٪ من الضريبة)
١٩٩٧	٢,٠٠٠,٠٠٠	٨٠,٠٠٠	٨٠,٠٠٠ (١٠٠٪ من الضريبة)
١٩٩٨	٢,٠٠٠,٠٠٠	٨٠,٠٠٠	٤٠,٠٠٠ (٥٠٪ من الضريبة)
١٩٩٩	٢,٠٠٠,٠٠٠	٨٠,٠٠٠	دون غرامة
٢٠٠٠	٢,٠٠٠,٠٠٠	٨٠,٠٠٠	دون غرامة
٢٠٠١	٢,٠٠٠,٠٠٠	٨٠,٠٠٠	دون غرامة
٢٠٠٢	٢,٠٠٠,٠٠٠	٨٠,٠٠٠	دون غرامة
٢٠٠٣	٢,٠٠٠,٠٠٠	٨٠,٠٠٠	٨٠,٠٠٠ (١٠٠٪ من الضريبة)

## امتحان معلوماتك:

١- تملك أديب عام ٢٠٠٢ شقة سكنية في بيروت تبلغ إيراداتها السنوية المقدرة ٥,٠٠٠,٠٠٠ ل.ل. وهو يشغلها لسكنه. وكان أديب قد أشاد في العام ٢٠٠١ منزلاً على عقار يملكه في محافظة جبل لبنان. تبلغ إيراداته السنوية المقدرة ٩,٠٠٠,٠٠٠ ل.ل. وهو يشغله لسكنه الخاص. تقدم أديب من دائرة ضريبة الأملاك المبنية في بيروت بتصريح للاستفادة من التنزيل عن الشقة التي يملكها ويسكنها في بيروت. كما وتقدم بتصريح آخر من مالية محافظة جبل لبنان عن المنزل الذي يملكه ويسكنه في جبل لبنان.

### سؤال: ما هي الإيرادات الخاضعة للضريبة؟

**جواب:** بالنسبة للشقة التي يملكها ويسكنها أديب في بيروت وكون إيراداتها السنوية تبلغ ٥,٠٠٠,٠٠٠ ل.ل. أي ما دون الحد الأقصى للتنزيل البالغ ٦,٠٠٠,٠٠٠ ل.ل. فلا يوجد إيرادات خاضعة للضريبة وبالتالي يعفى أديب من الضريبة. أما بالنسبة لمنزله في جبل لبنان فإنه يكلف عنه بالضريبة على أساس ٤٪ عن الإيرادات التالية: ٩,٠٠٠,٠٠٠ (-) ٦,٠٠٠,٠٠٠ = ٣,٠٠٠,٠٠٠ ل.ل. ← وتكون بالتالي الضريبة المتوجبة: ٣,٠٠٠,٠٠٠ × ٤٪ = ١٢٠,٠٠٠ ل.ل.

٢- يملك فادي وسامر شقة سكنية في بيروت بنسبة ١٢٠٠ سهم لكل منهما:

- تبلغ الإيرادات المقدرة لهذه الشقة ٨,٠٠٠,٠٠٠ ل.ل.
- يشغل فادي وحده هذه الشقة لسكنه الخاص وهو تقدم بتصريح للاستفادة من تنزيل سكن المالك لدى دائرة ضريبة الأملاك المبنية في بيروت.

### سؤال: كيف تحسب الإيرادات الخاضعة للضريبة في هذه الحالة؟

**جواب:** ١. قيمة الإيرادات التي يكلف عنها فادي بالضريبة = حصته من الإيرادات (-) حصته من التنزيل (كونه تقدم بتصريح للاستفادة من التنزيل) أي =  $\frac{٨,٠٠٠,٠٠٠ \times ١٢٠٠ \text{ سهم}}{٢٤٠٠} - \frac{٦,٠٠٠,٠٠٠ \times ١٢٠٠ \text{ سهم}}{٢٤٠٠}$  =  $٤,٠٠٠,٠٠٠ (-) ٣,٠٠٠,٠٠٠ = ١,٠٠٠,٠٠٠ \text{ ل.ل.}$

← وتكون بالتالي الضريبة المتوجبة على فادي:  $١,٠٠٠,٠٠٠ \times ٤٪ = ٤٠,٠٠٠ \text{ ل.ل.}$

٢. قيمة الإيرادات التي يكلف عنها سامر بالضريبة = حصته من الإيرادات دون أي تنزيل (كونه لا يسكن الشقة وبالتالي لا يحق له تقديم التصريح للاستفادة من التنزيل).

$$= \frac{٨,٠٠٠,٠٠٠ \times ١٢٠٠ \text{ سهم}}{٢٤٠٠} = ٤,٠٠٠,٠٠٠ \text{ ل.ل.}$$

وتكون بالتالي الضريبة المتوجبة على سامر =  $٤,٠٠٠,٠٠٠ \times ٤٪ = ١٦٠,٠٠٠ \text{ ل.ل.}$









## د. الأبنية المعدة للتأجير في مناطق الاصطياف

يكلف مالكو ومستثمرو الأبنية المعدة للتأجير من الغير في منطقة اصطياف على أساس الإيرادات الحاصلة فعلاً أو المقدر حصولها في خلال موسم تأجيرها (أي من ١٥ حزيران وحتى نهاية تشرين الأول من كل سنة). على أن يقدم المالك أو المستثمر تصريحاً بالتأجير خلال مهلة شهر من تاريخ الإشغال.

### المستندات المطلوبة:

- تصريح خطي.
- عقد إيجار.
- إفادة بلدية تثبت الإشغال.

## ماذا يحصل في حال عدم تقديم التصريح بالتأجير؟

في حال عدم تقديم التصريح بالتأجير، يغرّم المالك أو المستثمر بغرامة تعادل الضريبة المتوجبة على الإيرادات الحاصلة خلال فترة التأجير.

## ماذا يحصل في حال بقي البناء شاغراً خلال موسم الاصطياف؟

لا يكلف بالضريبة دار السكن الذي يبقى شاغراً خلال موسم الاصطياف. شرط أن يتقدم المالك أو المستثمر بتصريح بالشغور لدى الدائرة المالية المختصة في كل محافظة بين ١ و ١٥ أيلول من كل سنة. يمكن أن يقدم التصريح أيضاً في مركز البلدية التي يقع العقار ضمن نطاقها أو في محتسبية القضاء في المناطق التي ليس فيها بلديات.

إذا تخلف المكلف عن تقديم التصريح بالشغور

يعتبر بناؤه منتجاً للإيرادات ويكلف بالتالي بالضريبة.



## هـ. الأبنية المعفاة من الضريبة بشكل دائم

نوع البناء	الشروط	تاريخ سريان الإعفاء
الأبنية الواقعة ضمن الأراضي الزراعية والمخصصة لغايات تتصل بالاستثمارات الزراعية	أن تكون مخصصة لغايات تتصل مباشرة بالاستثمارات الزراعية (سكن المزارع، إيواء المعدات الزراعية أو المواشي...)	منذ أول الشهر الذي يلي تاريخ تقديم الطلب
الأبنية المستعملة كمياتم ودور العجزة	أن لا تكون مؤجرة أو مستأجرة	منذ أول الشهر الذي يلي تاريخ تقديم الطلب
الأبنية المستعملة كمستشفيات ومستوصفات	<ul style="list-style-type: none"> <li>- أن يكون البناء ملكاً لجمعيات أو مؤسسات لا تتوخى تحقيق الربح أو موقوفاً لغايات دينية أو خيرية</li> <li>- وأن يتولى إدارة المشروع المالك نفسه أو أية جمعية أو مؤسسة لا تتوخى تحقيق الربح وتشغل البناء على سبيل التسامح بدون بدل أو لقاء بدل رمزي</li> <li>- أو أن يكون البناء ملكاً لفرد يخصصه حصراً لهذه الغايات بدون بدل أو لقاء بدل رمزي وتتولى إدارته جمعية أو مؤسسة لا تتوخى الربح</li> </ul>	منذ أول الشهر الذي يلي تاريخ تقديم الطلب



## امتحان معلوماتك:

### مثال أول

تملك هدى شقة في منطقة عيناب المصنفة منطقة اصطياف، قامت في ٢٠٠٣/٧/١ بتأجيرها إلى هاني ببدل قدره ٤,٠٠٠,٠٠٠ ل.ل. وبموجب عقد إيجار صرحت عنه لمالية جبل لبنان خلال شهر من تاريخ التأجير.

**سؤال:** ما هي الضريبة المتوجبة على هدى؟

**جواب:** تكلف هدى بالضريبة دون غرامة كونها صرحت عن الإيجار وفق الأصول القانونية.

السنة	الإيرادات	الضريبة	الغرامة	المجموع
٢٠٠٣	٤,٠٠٠,٠٠٠	١٦٠,٠٠٠	٠	١٦٠,٠٠٠

في حال لم تبرز هدى عقد الإيجار أو أبرزته بعد انقضاء مهلة الشهر على التأجير، تكلف بالضريبة مع غرامة تعادلها على الشكل التالي:

السنة	الإيرادات	الضريبة	الغرامة	المجموع
٢٠٠٣	٤,٠٠٠,٠٠٠	١٦٠,٠٠٠	١٦٠,٠٠٠	٣٢٠,٠٠٠

### مثال ثانٍ

يملك شادي شقة سكنية في منطقة برمانا المصنفة منطقة اصطياف يؤجرها من الغير خلال موسم الصيف وتقدر قيمتها التأجيرية بـ ٣,٠٠٠,٠٠٠ ل.ل.

بقيت الشقة شاغرة خلال صيف ٢٠٠٣، ولم يصرح شادي عن الشغور لدى مالية جبل لبنان ضمن المهلة القانونية، أي ما بين ١ و ١٥ أيلول.

**سؤال:** هل يكلف شادي بالضريبة؟

**جواب:** نعم، تعتبر الشقة منتجة للإيرادات وتكلف بالضريبة على الشكل التالي:


$$\leftarrow 120,000 = 4\% \times 3,000,000 \text{ ل.ل.}$$

**سؤال:** هل كان بإمكان شادي تفادي التكلفة؟

**جواب:** نعم، كان على شادي أن يقدم الى مالية جبل لبنان تصريحاً بشغور شقته لصيف ٢٠٠٣ وذلك في الفترة بين ١ و ١٥ أيلول ضمناً.

نوع البناء	الشروط	تاريخ سريان الإغضاء
أبنية الدولة أو البلديات حتى ولو كانت مؤجرة	-----	منذ تاريخ الملكية
أبنية المؤسسات العامة	أن لا تكون مؤجرة أو معدة للإيجار	منذ تاريخ الملكية
الأبنية التي تملكها جمعيات اكتسبت صفة ذات المنفعة العامة بموجب مرسوم جمهوري	أن لا تكون مؤجرة أو معدة للإيجار	منذ تاريخ صدور المرسوم الذي يعطيها صفة ذات منفعة عامة
أبنية الطوائف المعترف بها قانوناً وكل شخص معنوي انتمى إليها بحكم القانون قبل صدور القانون رقم ٢١٠ تاريخ ٢٠٠٠/٥/٢٦	أن لا تكون مؤجرة أو معدة للإيجار	منذ تاريخ الملكية
الأبنية المخصصة لإقامة الشعائر الدينية و ما يلحق بها مباشرة من مساكن للخدم	أن لا تكون مؤجرة أو معدة للإيجار	منذ تاريخ الملكية
المدافن العامة ومساكن الحراس والخدم الملحقة بها مباشرة	أن لا تكون هذه المساكن مؤجرة أو مستأجرة	منذ تاريخ الملكية



تاريخ سريان الإعفاء	الشروط	نوع البناء
منذ أول الشهر الذي يلي تاريخ تقديم الطلب	<ul style="list-style-type: none"> <li>- أن يكون البناء ملكاً لجمعيات أو مؤسسات لا تتوخى تحقيق الربح أو موقوفاً لغايات دينية أو خيرية</li> <li>- وأن يتولى إدارة المشروع المالك نفسه أو أية جمعية أو مؤسسة لا تتوخى تحقيق الربح وتشغل البناء على سبيل التسامح بدون بدل أو لقاء بدل رمزي</li> </ul>	<p>معاهد التعليم</p> 
منذ أول الشهر الذي يلي تاريخ تقديم الطلب	<ul style="list-style-type: none"> <li>- أن يكون البناء ملكاً لجمعيات أو مؤسسات لا تتوخى تحقيق الربح أو موقوفاً لغايات دينية أو خيرية</li> <li>- وأن يتولى إدارة المشروع المالك نفسه أو أية جمعية أو مؤسسة لا تتوخى تحقيق الربح وتشغل البناء على سبيل التسامح بدون بدل أو لقاء بدل رمزي</li> </ul>	<p>الأبنية المستعملة كخلايا اجتماعية أو مشاغل أو مراكز صحية أو أندية ثقافية أو رياضية (بما فيها الملاعب التابعة لها، مهما بلغت مساحتها)</p>
منذ أول الشهر الذي يلي تاريخ تقديم الطلب	<p>الحصول على إفادة صادرة عن وزارة الشؤون الاجتماعية<sup>1</sup></p>	<p>الأبنية التي تملكها جمعيات المعوقين</p> 
منذ أول الشهر الذي يلي تاريخ تقديم الطلب	<ul style="list-style-type: none"> <li>- أن تكون الهيئات المذكورة قائمة وفقاً للقوانين النافذة</li> <li>- وأن تكون الأبنية مخصصة لغايات تتصل مباشرة بنشاط تلك الهيئات وأن لا تكون مؤجرة</li> </ul>	<p>الأبنية التي تملكها الأحزاب السياسية والنقابات وسواها من الجمعيات والمؤسسات التي لا تتوخى تحقيق الربح</p>

<sup>1</sup> المادة ٩١ من القانون رقم ٧٢/١١

## و. الأبنية المعفاة من الضريبة بشكل مؤقت أو جزئي

الشروط	مدة الإعفاء	المستفيدون
أن تتوافر فيها الشروط المفروضة للإعفاء بموجب قانون الإسكان	١٠ سنوات من تاريخ التملك	دور السكن التي تبني لإيواء المعوزين وذوي الدخل المتواضع أو المحدود
يعطى الإعفاء عن المساحة المسموح بها قانوناً (١٢٥ متراً مربعاً)	١٠ سنوات من تاريخ التملك	المستفيدون من الصندوق المستقل للإسكان وتعدياته
أن يكون العقار مشغولاً بالسكن من قبل المستفيد من القرض	١٠ سنوات من تاريخ التسجيل على الصحيفة العينية	العسكريون المستفيدون من قرض من مؤسسة الإسكان العسكرية
- أن تكون من الأبنية التي فرض عليها نظام البناء أو سمح لها القانون بإنشاء ثكنة قرميد. - أن لا يزيد مقدار الإعفاء للمسكن الواحد عن ٥٠٠,٠٠٠ ل.ل. <sup>١</sup> - أن تكون حاصلة على إفادة بالشروط الفنية للإعفاء صادرة عن المديرية العامة للتنظيم المدني	١٠ سنوات من تاريخ الإجازة وبنسبة ٥٠٪ من الضريبة المتوجبة	الأبنية المسقوفة بالقرميد الأحمر

<sup>١</sup> المرسوم رقم ٨١٠٢ تاريخ ١٩٧٤/٦/٦



نوع البناء	الشروط	تاريخ سريان الإعفاء
الأبنية التي تملكها الدول الأجنبية والتي تستعملها لإيواء مكاتب بعثاتها الدبلوماسية أو القنصلية وإسكان رؤساء هذه البعثات. والعقارات المبنية التي تملكها هذه الدول والمعدة لإسكان موظفيها النظاميين مجاناً بدلاً من إعطائهم تعويضات سكن <sup>1</sup>	المعاملة بالمثل 	منذ تاريخ بدء المعاملة بالمثل
أبنية الجمعيات التعاونية وصناديق التعاضد السكنية <sup>2</sup>	أن تشغلها في سبيل تأمين المصالح المرتبطة ارتباطاً وثيقاً بغاياتها ونشاطاتها ويكون الإعفاء عن الوحدات المشغولة من أعضاء هذه الجمعيات فقط	منذ تاريخ الملكية

يعفى حامل بطاقة المعوّق من ضريبة الأملاك المبنية عن مسكن واحد يشكل محل إقامته أياً كان صاحب الحق بالإيجار أو الملك من أقاربه (الأصول والفروع والأزواج والأخوة والأخوات).

يتخذ القرار بالإعفاء من قبل الإدارة الضريبية بناء على إفادة صادرة عن وزارة الشؤون الاجتماعية

<sup>1</sup> المرسوم ٣٠١٦ تاريخ ١٩٧٢/٣/٢٥.

<sup>2</sup> المرسوم ١٧١٩٩ تاريخ ١٩٦٤/٨/١٨.

## ز. إخراج أبنية المؤسسات الصناعية أو التجارية عن نطاق ضريبة الأملاك المبنية



تخرج عن نطاق ضريبة الأملاك المبنية وتعتبر عنصراً من عناصر الاستثمار التجاري أو الصناعي أبنية المؤسسات الصناعية أو التجارية، التي تتوفر فيها الشروط التالية:

- أن تكون هذه الأبنية مستعملة من قبل مالكيها أو مستثمريها.
- أن يكون مالكوها أو مستثمروها خاضعين لضريبة الدخل على أساس الربح الحقيقي وأن يكون لديهم بالتالي دفاتر محاسبة قانونية.
- أن يكون العقار مسجلاً كأصل من أصول المؤسسة في تلك الدفاتر.
- ألا تنزل المؤسسات من أرباحها غير الصافية أي مبلغ لقاء القيمة التأجيرية للأبنية التي تستعملها لاستخراج الربح الصافي الخاضع لضريبة الدخل.
- أن تكون حصص الشركاء في الملكية العقارية في ما خص شركات الأشخاص (تضامن، توصية بسيطة) ماثلة لحصصهم في الملكية التجارية.

يستفاد من هذا الإخراج عن نطاق ضريبة الأملاك المبنية شرط تقديم طلب بذلك الى الوحدة المالية المختصة

### مثال تطبيقي: الإخراج عن نطاق ضريبة الأملاك المبنية

فادي يملك ويستثمر محلاً تجارياً لتجارة الألبسة الجاهزة تبلغ قيمته التأجيرية ١٠ ملايين ل.ل.١. وهو مكلف بضريبة الدخل على أساس الربح الحقيقي.

#### ما قيمة ضريبة الأملاك المبنية المستحقة عليه؟

لا شيء، إذ أن فادي هو مكلف بضريبة الدخل على أساس الربح الحقيقي ومحله عنصر من عناصر أصول المؤسسة التجارية وهو لا ينزل من أرباحه القيمة التأجيرية للمحل.

<sup>١</sup> هذا المحل مسجل في الأصول الثابتة لديه.

## أحكام عامة حول الإعفاءات

### هل تطال الإعفاءات كل البناء أو يمكن أن تنحصر بقسم منه؟

لا تعفى الأبنية إعفاءً كلياً من الضريبة إلا إذا كانت مستعملة بكاملها في سبيل الغايات التي أوجبت الإعفاء. إما إذا كان الاستعمال مقتصرًا على جزء منها فلا يعفى إلا الجزء المستعمل لتلك الغايات فقط.

### متى ينتهي الحق بالإعفاء؟

عند فقدان البناء لأحد شروط الإعفاء.

### كيف ومتى يجب أن تصرح عن انتهاء حقك بالاستفادة من الإعفاء؟

يلزم القانون اللبناني كل شخص معفى من الضريبة التقدم بتصريح خطي لدى الدائرة المالية المختصة في مهلة شهر واحد اعتباراً من تاريخ انتهاء حقه بالاستفادة من الإعفاء.

### ماذا يحصل في حال لم تتقدم بالتصريح؟

يعاقب المكلف الذي يهمل تقديم التصريح بغرامة تعادل:

- 50% من مقدار الضريبة السنوية المقدرة من قبل الإدارة عن السنة الأولى التي حصل فيها الطارئ.

- 100% من مقدار الضريبة السنوية المقدرة من قبل الإدارة عن كل سنة لاحقة مع اعتبار كسور السنة سنة كاملة دون أن تتجاوز الغرامة في مطلق الأحوال ثلاثة أضعاف الضريبة المذكورة.

كما يعاقب المكلف الذي يتأخر في تقديم التصريح (أي بعد انقضاء مدة الشهر) بغرامة تعادل 5% من الضريبة السنوية عن كل شهر تأخير مع إهمال كسر الشهر. على ألا تتعدى في مطلق الأحوال 50% من قيمة الضريبة السنوية.

## المهلة القانونية

## هام!!

لدى إنشاء بناء جديد أو إجراء تحويل أو إضافة على بناء قديم

لدى بيع بناء أو قسم من بناء

خلال مهلة شهرين من تاريخ التبليغ

لغاية ٣١ كانون الأول من كل سنة. تمدد المهلة لنهاية شهر كانون الثاني من السنة التالية، إذا نشأ الحق في خلال الشهر الأخير من السنة

يجب أن تصرح عن إنجاز بنائك حتى لو لم تحصل بعد على رخصة إسكان أو إشغال

في مهلة شهرين من تاريخ نشر جداول التكاليف الأساسية في الجريدة الرسمية

لا تتأخر في تأدية الضريبة المتوجبة عليك إذ تسري غرامة التأخير بعد انتهاء مهلة الشهرين

قبل الأول من نيسان من كل سنة

لا تتأخر في تأدية الضريبة المتوجبة عليك كي لا تتعرض لغرامتي التحقق والتحصيل

١- يمكن تقديم الاعتراض في أي وقت إذا كان يتعلق بخطأ مادي في الضريبة المفروضة

٢- يقدم كل اعتراض آخر في مهلة شهرين من تاريخ نشر الجداول الأساسية في الجريدة الرسمية

١- حتى ٣١ كانون الأول من السنة الثالثة التي تلي السنة التي أبلغ فيها المكلف إعلام الضريبة إذا كان الاعتراض يتعلق بخطأ مادي.

٢- في مهلة شهرين اعتباراً من تاريخ إبلاغ المكلف الإعلام الشخصي المتعلق بالضريبة بالنسبة لكل اعتراض آخر

خلال مهلة شهر من تاريخ تبلغ القرار المطعون فيه

لا تتأخر في تقديم الاعتراض أو طلب الاستئناف إلى ما بعد المهل المحددة قانوناً كي لا تفقد هذه الحقوق

## ملحق رقم ٣: التذكير بأهم المهل

نوع المعاملة	المستندات المطلوبة
طلب بيان بالقيمة التأجيرية	نموذج الطلب / نفس المستندات المطلوبة للتصريح عن إنشاءات جديدة أو محورة
الاعتراض على تقدير القيمة التأجيرية	نموذج الطلب / سند ملكية / إفادة عقارية / عقد بيع مسوح في حال وجوده أو علم وخبر من مختار المحلة مصدق من القائمقام / عقد بيع غير مسوح / إفادة إشغال من البلدية / اشتراك كهرباء أو أي مستند يثبت بدء الإشغال / إفادة بالمساحة أو نسخة عن خريطة الإفراز
التصريح عن نشوء الحق بالضريبة للأبنية أو أقسام الأبنية المنجزة حديثاً أو المحورة	كتاب استدعاء / المستندات والوثائق التي تدعم الوقائع المدرجة في الاستدعاء
تأدية الضريبة على الإيرادات ما دون ٢٠ مليون ل.ل.	تصريح عن إنشاءات جديدة أو محورة (بوزع مجاناً) / إفادة عقارية حديثة بالنسبة للعقارات المسوحة / أو علم وخبر من المختار مصادق عليه من القائمقام بالنسبة للعقارات غير المسوحة / صورة مصدقة من البلدية عن رخصة البناء وخرائط البناء والإشغال / نسخة عن خرائط مشروع الإفراز تبين المساحات. إذا وجدت / صورة مصدقة من البلدية عن رخصة إسكان وإشغال إذا وجدت / أية مستندات تثبت تاريخ الإنجاز والإشغال (إفادة من البلدية. عقد إيجار. اشتراكات كهرباء أو ماء...)
الدفع المسبق للضريبة عندما تفوق الإيرادات ٢٠ مليون ل.ل.	نموذج التصريح
الاعتراض على الضريبة المفروضة بموجب جدول تكليف أساسي	كتاب الاستدعاء / المستندات والوثائق التي تدعم الوقائع المدرجة في الاستدعاء
الاعتراض على الضريبة المفروضة بموجب جداول تكليف إضافية وتكميلية	كتاب الاستدعاء / المستندات والوثائق التي تدعم الوقائع المدرجة في الاستدعاء
طلب استئناف قرار الإدارة	طلب استئناف / المستندات والوثائق التي تدعم الوقائع المدرجة في الطلب

هام!!	المهلة القانونية
إذا كنت مالكاً قديماً أسرع في تقديم الطلب لتستفيد من التزليل	عند انتقال الملكية
إذا كنت مالكاً قديماً أو مالكاً جديداً من مصلحتك تقديم هذا التصريح لتجنب الخطأ في التكليف والتعرض للغرامة	لغاية ٣١ كانون الأول من السنة التي جرى فيها الانتقال
لا تنس التصريح كي لا تتعرض للتكليف خارج فترة الاصطيفاف	في مهلة شهر من تاريخ التأجير
لا تنس التصريح عن الشغور وإلا اعتبر عقارك مشغولاً وكلفت بالتالي بالضريبة المتوجبة	بين ١ و ١٥ أيلول من كل سنة
أسرع في التصريح عن شغور بنائك لتستفيد من وقف الضريبة عليه	في مهلة شهر من تاريخ الشغور
لا تنس التصريح عن انتهاء الشغور ضمن المهلة المذكورة كي لا تتعرض لغرامة تأخير	في مهلة شهر من تاريخ إجازه
لا تتأخر في طلب الإعفاء كي لا تكلف بالضريبة في حين انه من حقاك أن تكون معفى منها	في مهلة شهر من تاريخ إشغال البناء أو تأجيره
لا تتأخر في التصريح عن فقدان حقاك بالإعفاء وإلا كلفت بالضريبة مع الغرامة المتوجبة وذلك مع مفعول رجعي	عندما ينشأ الحق بالإعفاء
لا تتأخر في التصريح عن فقدان حقاك بالإعفاء وإلا كلفت بالضريبة مع الغرامة المتوجبة وذلك مع مفعول رجعي	في مهلة شهر من فقدان أحد شروط الإعفاء
أسرع في إعلام الإدارة الضريبية عن زوال بنائك وإلا استمر التكليف بالضريبة رغم زوال البناء	في مهلة شهر من تاريخ زوال البناء

أو صورة عن شهادة التسجيل لدى وزارة المالية بالنسبة للمؤسسات.



نوع المعاملة	المستندات المطلوبة
طلب الاستفادة من تنزيل سكن مالك	نموذج التصريح / صورة عن سند الملكية أو عقد بيع مسوح مسجل ومسددة رسومه لدى الدوائر العقارية أو علم وخبر رسمي من المختار في المناطق غير المسوَّحة مصدَّق من القائم مقام
التصريح عن انتقال الملكية	نموذج التصريح / صورة عن سند الملكية أو إفادة عقارية حديثة أو عقد بيع مسوح مسجل احتياطياً في الصحيفة العينية أو صورة طبق الأصل عنه أو عقد مبادلة أو محضر انتقال (مدفوعة رسومها القانونية)/ صورة عن عقد البيع المسوح الذي تم نقل الملكية بموجبه
تصريح بالتأجير في مناطق الاصطياف	تصريح خطي / عقد إيجار/ إفادة بلدية تثبت الإشغال
تصريح بالشغور في مناطق الاصطياف	تصريح خطي/ إفادة بلدية تثبت الشغور
تصريح عن شغور البناء	نموذج التصريح/ صورة عن سند الملكية/ حكم بإخلاء المأجور في حال وجوده أو اتفاقية تنازل
تصريح عن شغور البناء بعد إنجازهِ	نموذج التصريح / سند ملكية
تصريح بإنهاء الشغور	نموذج التصريح / صورة عن عقد الشراء أو سند التمليك أو إفادة عقارية/ صورة عن اشتراك كهرباء أو ماء أو إفادة بلدية أو صورة عن عقد الإيجار
طلب إعفاء من الضريبة	طلب خطي / المستندات المثبتة للحق بالإعفاء
تصريح عن فقدان الحق بالإعفاء	طلب خطي
تصريح عن زوال البناء	نموذج التصريح / سند ملكية / قرار وضع اليد في حال الاستملاك / إفادة من إدارة رسمية في حال الكارثة العامة / إفادة بلدية في حال الهدم

لا تنس أن ترفق بكل طلب تقدمه لدائرة ضريبة الأملاك المبنية نموذج التعريف الشخصي (م 11)

## مرفقا: إيرادات ما قبل العام ٢٠٠٣

بالنسبة للإيرادات من الأعوام ١٩٩٩ إلى ٢٠٠٣ ضمناً تفرض ضريبة الأملاك المبنية وفق المعدلات التالية:

**أ- ضريبة نسبية:** وهي الضريبة الأساسية التي يدفعها المواطن عن مجموع الإيرادات السنوية الصافية للبناء بمعدل ثابت قدره ٤٪ مهما بلغ مجموع هذه الإيرادات. تفرض هذه الضريبة بموجب جداول تكليف أساسية.

على المواطن أن يتابع إعلانات الإدارة الضريبية وأن يبادر إلى دفع المبالغ المحددة في الجداول في مهلة أقصاها شهرين من تاريخ نشرها في الجريدة الرسمية

**ب- ضريبة تصاعدية:** وهي ضريبة إضافية تفرض علاوة على الضريبة النسبية على كل ما يزيد عن /٢٠,٠٠٠,٠٠٠ ل.ل من مجموع الإيرادات السنوية الصافية التي تعود للمكلف الواحد عن جميع ما يملكه أو يستثمره من عقارات مبنية أو من حصص أو أقسام في عقارات مبنية في كل محافظة على حدة.

على المواطن أن يحتسب بنفسه هذه الضريبة وأن يُصرِّح عنها ويبادر إلى دفعها قبل الأول من آذار من كل سنة

### كيف تحسب الضريبة التصاعدية؟

تحتسب الضريبة التصاعدية على أساس المعدلات التالية:

معدل الضريبة التصاعدية	شطور الإيرادات الخاضعة للضريبة ل.ل. من	شطور الإيرادات الخاضعة للضريبة ل.ل. إلى	الضريبة على كل شطر ل.ل.	مجموع شطور الضريبة ل.ل.
	١	٢٠,٠٠٠,٠٠٠	لا تدخل في احتساب الضريبة التصاعدية	
٢٪	٢٠,٠٠٠,٠٠١	٤٠,٠٠٠,٠٠٠	٤٠٠,٠٠٠	٤٠٠,٠٠٠
٤٪	٤٠,٠٠٠,٠٠١	٦٠,٠٠٠,٠٠٠	٨٠٠,٠٠٠	١,٢٠٠,٠٠٠
٧٪	٦٠,٠٠٠,٠٠١	١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٢,٨٠٠,٠٠٠	٤,٠٠٠,٠٠٠
١٠٪	١٠٠,٠٠٠,٠٠١	١٨٠,٠٠٠,٠٠٠	٨,٠٠٠,٠٠٠	١٢,٠٠٠,٠٠٠
١٣٪	ما يزيد عن	١٨٠,٠٠٠,٠٠٠		



## فريق العمل الذي أعد هذا الدليل

نسقت عملية إعداد الدليل وصياغته السيدة رانيا أبي حبيب أبو جودة. شارك في جمع المعلومات والتحقق منها وصياغتها، السيد غسان نجا، رئيس دائرة الأملاك المبنية، السيد لؤي الحاج شحادة، رئيس مالية لبنان الجنوبي، السادة مراقبي الضرائب الرئيسيين محمد موصلي، حسن طقوش، هادي نرش وشربل ش دراوي، والسادة عصام حنبلي وفادي تميم، مستشاري وزير المالية.

قامت بتبسيط الدليل السيدة لمياء المبيض بساط. مديرة المعهد المالي. تولى مراجعته والتحقق من شمول المعلومات، الأستاذ آلان بيفاني مدير المالية العام، السيد وليد الخطيب، مدير الواردات والدكتور حبيب أبو صقر، مدير المالية العام السابق. تصميم الغلاف: السيدة فرح دبوس، تصميم القسم الداخلي: السيدة دوللي هاروني. إعداد الكريكاتور: السيدة ايلان صوما. شكر خاص للسيدة أمل حوا والسيدة لبنى بستاني.



## مثال تطبيقي: كيفية احتساب الضريبة

رامي يملك أكثر من عقار في محافظة بيروت. بلغ مجموع إيراداته السنوية من هذه العقارات عن العام ٢٠٠٢ / ٢٠٠١ مليون ل.ل. **يتوجب على رامي:**

**أولاً:** الضريبة النسبية على كامل الإيرادات (حتسبها الإدارة وتصدرها بموجب جداول تكليف) = ٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ل.ل. (إيرادات سنوية)  $\times$  ٤٪ (معدل الضريبة النسبية) = ٨,٠٠٠,٠٠٠ ل.ل.

**ثانياً:** الضريبة التصاعديّة ويحتسبها رامي بنفسه على الشكل التالي:

مجموع الضريبة ل.ل.	معدل الضريبة السنوي	الضريبة على كل شطر	شطور الإيرادات الخاضعة للضريبة ل.ل. إلى	من
لا شيء			٢٠,٠٠٠,٠٠٠	١
٤٠٠,٠٠٠	٢٪	٢٠,٠٠٠,٠٠٠	٤٠,٠٠٠,٠٠٠	٢٠,٠٠٠,٠٠١
٨٠٠,٠٠٠	٤٪	٢٠,٠٠٠,٠٠٠	٦٠,٠٠٠,٠٠٠	٤٠,٠٠٠,٠٠١
٢,٨٠٠,٠٠٠	٧٪	٤٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٦٠,٠٠٠,٠٠١
٨,٠٠٠,٠٠٠	١٠٪	٨٠,٠٠٠,٠٠٠	١٨٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠,٠٠١
١٢,٦٠٠,٠٠٠	١٣٪	٤٠,٠٠٠,٠٠٠	٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١٨٠,٠٠٠,٠٠١
<b>١٤,٦٠٠,٠٠٠</b>		<b>المجموع</b>		

وبذلك تكون الضريبة المتوجبة على رامي:

= ٨,٠٠٠,٠٠٠ ل.ل. (ضريبة نسبية) + ١٤,٦٠٠,٠٠٠ ل.ل. (ضريبة تصاعديّة يصرح عنها ويسددها قبل الأول من آذار ٢٠٠٣).

تأخر رامي عن تسديد الضريبة التصاعديّة حتى تاريخ ٢٠٠٣/٤/١٤. عليه في هذه الحالة أن يضيف إلى تصريحه غرامة تحقّق قدرها ٢٠٪ من الضريبة المتوجبة عن فترة التأخير الممتدة من تاريخ انتهاء مهلة التصريح أي من الأول من آذار ٢٠٠٣ وحتى ٢٠٠٣/٤/١٤ بمعدل ٢٠٠٣/٤/١٤ ١٠٪ شهرياً. مع اعتبار كسر الشهر شهراً كاملاً.

**وبالتالي توجب على رامي:**

ضريبة تصاعديّة قدرها ١٤,٦٠٠,٠٠٠ ل.ل. + وغرامة تحقّق قدرها ٢,٩٢٠,٠٠٠ ل.ل. (١٤,٦٠٠,٠٠٠  $\times$  ٢٠٪) = ١٧,٥٢٠,٠٠٠ ل.ل.

وبسبب تأخره عمدت دائرة تحصيل بيروت إلى تكليفه بغرامة تحصيل قدرها ٤٪ من الضريبة المتوجبة عن نفس فترة التأخير بمعدل ٢٪ شهرياً مع اعتبار كسر الشهر شهراً كاملاً.

غرامة تحصيل ٤٪  $\times$  ١٧,٥٢٠,٠٠٠ = ٧٠٠,٨٠٠ ل.ل. ويدور كسر الألف ليرة إلى ألف ليرة = ٧٠١,٠٠٠ ل.ل.

وبذلك يكون مجموع الضريبة التصاعديّة والغرامات المتوجبة على رامي ١٨,٢٢١,٠٠٠ ل.ل.



أجز هذا الدليل بدعم مشكور من الوكالة الأميركية للتنمية الدولية عبر "برنامج الشفافية والمساءلة" الذي تديره أمديست لبنان. إن الآراء والأفكار الواردة في هذا الكتيب لا تعكس بأي شكل رأي الوكالة الأميركية للتنمية الدولية أو أمديست لبنان.

AMIDEAST  
أمديست



في هذه السلسلة:



## عناوين مفيدة

### دائرة ضريبة الأملاك المبنية في بيروت

مبنى فيعاني، شارع بشارة الخوري، هاتف: ٤٠-١/٦٥٥٨٣٠

### مراكز المالية في المحافظات

- مالية محافظة جبل لبنان، بعدا، مبنى السراي الحكومي.

هاتف: ٥/٩٢٠٦١٧

- مالية محافظة البقاع، زحلة، مبنى السراي الحكومي.

هاتف: ٨/٨٢١٠٠٦

- مالية محافظة الشمال، طرابلس، مبنى المالية، هاتف: ٦/٤٣٣٧٢٨

- مالية محافظة الجنوب، صيدا، مبنى السراي الحكومي.

هاتف: ٧/٧٢٢٠١٢

- مالية محافظة النبطية، النبطية، مبنى السراي الحكومي.

هاتف: ٧/٧١١٣٤٢

بريد إلكتروني: info@mof.gov.lb

موقع الإنترنت: www.finance.gov.lb

### أطلبوا الدليل من:

المعهد المالي: ٥١٢ كورنيش النهر، بيروت، لبنان

ص.ب: ٥٨٧

هاتف: ٩-١/٤٢٥١٤٧

فاكس: ١/٤٢٦٨٦٠

بريد إلكتروني: contact@if.org.lb

موقع الإنترنت: www.if.org.lb