



الجمهورية اللبنانية
وزارة المالية
الوزير

تعميم رقم: ١٧٧١/١٥٥

تاريخ: ٩ أيار ٢٠١٢

بشأن الحصول على بيانات القيمة التاجيرية لعقارات يتوجب على مالكيها أو مستثمريها ضرائب معينة.

لما كان المواطنون يتقدمون للحصول على بيانات قيم تاجيرية بهدف تسجيل عقارات أو أقسام تم شراؤها بموجب عقود بيع،

ولما كان يتبين، لدى دراسة المعاملات في دوائر التحصيل، توجب ضرائب دخل على أنواعها أو ضرائب أملاك مبنية أو ضريبة على القيمة المضافة أو غيرها من الضرائب والرسوم على مالكي العقار أو بعضهم أو المستثمرين (مالكي حق الإستثمار) الذين يتم الشراء منهم، أو وجود إشارة إمتياز/ حجز لصالح الخزينة موضوعة تأميناً لسداد المالك أو المستثمر الأساسي للعقار للضرائب المتوجبة عليه،

ولما كان المشترون يعتبرون أنفسهم غير معنيين بهذه الضرائب والرسوم على إعتبار أنهم لم يكونوا على علم بها عند إجراء العقود أو أنهم قاموا بالشراء قبل وضع إشارات الإمتياز/ الحجز،

ولما كان تحميل المشتريين ضرائب مترتبة على المالك أو المستثمر الأساسي للعقار يعتبر إجحافاً

بحقهم،

ولما كانت المادة ٢٥ من قانون الموازنة العامة للعام ١٩٩٨ قد ألغت نص المادة ٣٣ من قانون

أصول تحصيل الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة لها والتي حظرت "على الدوائر العقارية إجراء معاملة

انتقال أو إفراز أو تأمين على عقار قبل أن يثبت صاحبه أنه سدد كامل الضرائب المتوجبة على هذا العقار"،

١

ولما كان التأخير في وضع إشارات الإمتياز/ الحجز ناجماً عن الوقت الذي تحتاجه الإدارة الضريبية لإتخاذ إجراءات التحصيل القانونية المحددة بموجب قانون الإجراءات الضريبية بحق مالكي أو مستثمري العقارات المدينين للخرينة بتكاليف ضريبية،

ولما كان عدم تسليم القيم التأجيرية قبل تسديد كافة الضرائب المتوجبة على المالك أو المستثمر الأساسي قد يؤدي إلى تخفيض واردات الخزينة من الرسوم العقارية،

ولما باتت آلية العمل الممكنة تتيح لرؤساء دوائر التحصيل الإطلاع على طلبات بيانات القيم التأجيرية التي يتم تسجيلها لدى دوائر التحقق المختصة بضريبة الأملاك المبنية، فقد بات بوسع مراقبي الضرائب في دوائر التحصيل الإطلاع على المعلومات والمستندات المتعلقة ببيانات القيم التأجيرية وتحديد الضرائب المتوجبة حتى تاريخ تقديم الطلب،

ولما تباينت الآراء بشأن المعالجة الواجب إتباعها بالنسبة لطلبات القيم التأجيرية التي يتقدم بها مشترو العقارات أو أقسام العقارات المفزة بموجب عقود بيع ممسوحة/ اتفاقية بيع/ وكالة غير قابلة للعزل، والتي يتوجب على مالكيها أو مستثمريها الأساسيين ضرائب دخل على أنواعها أو ضرائب أملاك مبنية غير الضرائب المتوجبة على العقار قبل الإفراز أو ضريبة على القيمة المضافة،

لذلك ، تُعتمد الإجراءات التالية:

أولاً: بالنسبة لدوائر الضرائب النوعية في المحافظات ودائرة ضريبة الأملاك المبنية في بيروت:

أ- إذا تبين أن إيرادات العقار أو القسم تستدعي التصريح عن سنوات غير صادرة تكاليفها الأساسية بعد أو لم يتم تقديم التصاريح عن الضرائب المتوجبة أو تم التصريح بضريبة أقل من المتوجب، يُطلب من الدائرة المختصة:

- إصدار التكاليف المتوجبة وفقاً للأصول،

- تبليغ المشتري بوجوب المبادرة إلى التصريح بموجب النموذج (ك ٢١) والتسديد بموجب النموذج (ك ٢٢) لسنوات الإيرادات التي يتعذر إصدار التكاليف المتوجبة عنها بموجب جداول تكليف (إعلامات معجلة).

ب- إذا تبين أن المالك البائع كان يشغل العقار لأغراض تجارية أو صناعية، تجري إحالة بيان القيمة بـ القيم التأجيرية الأصلية إلى الوحدة المختصة بضريبة الدخل وفقاً لمنطقة تكليف البائع مرفقاً بما يلي:

- صورة عن عقد البيع،
- إعلانات التكاليف المعجلة،
- ج- إذا تبين أن العقار يخص مالكاً أو متعاقداً معه يزاول نشاط تجارة العقارات المبنية وغير مسجل لدى الإدارة الضريبية عن هذا النشاط، تُحال قسيمة معلومات إلى دائرة الإلتزام الضريبي، إلا إذا كان القسم الأخير على ملكيته فيحال بيان القيمة التأجيرية إلى الوحدة المختصة لإصدار التكاليف اللازمة،
- د- يجري تبليغ صاحب العلاقة بواسطة كتاب (نموذج رقم ١) مرفق بصورة عن بيان القيمة التأجيرية، ضمن المهلة المحددة لإنجاز المعاملة في القرار رقم ١/٦١٢، كي يتمكن من الاعتراض عليها ضمن المهلة المنصوص عليها في المادة ٣٧ من قانون ضريبة الأملاك المبنية.

ثانياً: بالنسبة للوحدات المختصة بضريبة الدخل:

- تقوم الوحدة المختصة بضريبة الدخل بتحويل بيان القيمة التأجيرية فور إنجازه إلى دائرة التحصيل المختصة، مرفقاً بما يلي:
- أ- صورة عن عقد البيع،
 - ب- إعلانات التكاليف المستعجلة المترتبة على العقار والصادرة عن الدائرة المختصة بضريبة الأملاك المبنية،
 - ج- البيانات الناتجة عن توزيع الضرائب المترتبة على العقار قبل الإفراز (حال توجبها)، على الأقسام الناتجة عن هذا الإفراز وذلك بنسبة القيمة التأجيرية العائدة لكل قسم والتي على أساسها تم تنفيذ الإفراز،
 - د- نسخة عن إعلام التكاليف الصادر بضريبة الدخل ونوع الضريبة التي تم التكاليف بها (باب ١، م. ٤١ و ٤٢، م. ٤٥...) مع الإشارة إلى أن التكاليف يصدر إذا كانت عملية البيع حصلت في فترة ضريبية سابقة ولم يتم التصريح عنها (أو تم التصريح عنها بأقل من المتوقع) أما إذا كان البيع قد حصل خلال فترة ضريبية لم تستحق مهلة التصريح عنها بعد فيتم إبلاغ المشتري بوجود تكافل وتضامن مع البائع في حال عدم تسديد الضرائب المتوجبة.

ثالثاً: بالنسبة لدوائر التحصيل في المصالح المالية الإقليمية في المحافظات ودائرة تحصيل بيروت:

يتوجب التحقق من كافة أنواع الضرائب والرسوم، الصادرة أو المصرح بها وغير المسددة، على مالك أو مستثمر العقار والتقيّد بما يلي:

أ- لدى تقديم بيانات القيم التأجيرية لدى الدوائر المختصة بضريبة الأملاك المبنية:

- في نهاية كل يوم عمل: يقوم رئيس دائرة التحصيل بتوزيع طلبات بيانات القيم التأجيرية التي تم تسجيلها لدى الدوائر المختصة بضريبة الأملاك المبنية على مراقبي الضرائب في دوائر التحصيل،
- يتم تسجيل هذه المعاملات على سجل خاص ممكن،
- يُنجز مراقبو الضرائب، كل فيما خص المعاملات المحالة إليه، بعد الإطلاع على المستندات المتعلقة بها على نظام الأملاك المبنية الممكن ويحدد الضرائب المتوجبة إستناداً إلى معلومات نظام التحصيل ومستندات التكلفة في مهلة أقصاها يومي عمل من تاريخ توزيع المعاملة عليهم،
- يتم حفظ هذه المعاملات بعد إنجازها وموافقة رئيس الدائرة لدى المراقب لحين ورود النسخة الأساسية لبيان القيمة التأجيرية،
- في حال تبين أن على المكلف موجب تقديم تصاريح (ضريبة دخل أو ضريبة على القيمة المضافة أو أي ضريبة أخرى) تحال نسخة عن المعاملة بالبريد الإلكتروني (بواسطة رئيس الدائرة) إلى دائرة الإلتزام الضريبي المختصة لإجراء اللازم،
- وفي حال توجب ضريبة على القيمة المضافة على البائع، يخاطب رئيس دائرة التحصيل في مديرية الضريبة على القيمة المضافة بواسطة البريد الإلكتروني للإفادة عن تاريخ صدور الضرائب وتاريخ تبليغ كل منها، على أن تتم الإجابة على البريد الإلكتروني في مهلة أقصاها نهاية الدوام الرسمي ليوم العمل التالي،
- يمكن لمقدمي بيانات القيم التأجيرية، وقبل إنجازها من دوائر التحقق، الإطلاع على التكاليف المتوجبة إستناداً إلى الدراسة المبينة أعلاه.

ب- فور ورود النسخ الأساسية لبيانات القيم التأجيرية:

- بناءً على الدراسة المشار إليها في البند (أ) من ثالثاً أعلاه، يعتمد ما يلي:
- الحالة الأولى: طلب بيان قيمة تأجيرية صالحة لإنجاز معاملة إنشاءات وإفراز دون حق البيع:
- تعطى القيمة التأجيرية بعد تسديد ضريبة الأملاك المبنية المتوجبة على العقار،

الحالة الثانية: في حال تقدم البائع بطلب بيان القيمة التأجيرية وبراءة الذمة:

- تعطى القيمة التأجيرية بعد تقديم كافة التصاريح وتسديد كافة الضرائب المتوجبة عليه،
 - في حال تقدم المالك بطلب تسليم القيمة التأجيرية بهدف قبض ثمن بيع العقار لتسديد الضرائب
- رسم المتوجبة: تعطى القيمة التأجيرية، بعد موافقة مدير الواردات، والتحقق من توفر الشروط التالية:

٤

- تسديد ضريبة الأملاك المبنية المتوجبة على العقار،
- إنجاز عملية تبليغ كافة التكاليف المتوجبة سواء صدرت عن مديرية الواردات أو مديرية الضريبة على القيمة المضافة،
- وضع إشارة إمتياز على أصول أخرى تعود ملكيتها للمكلف،
- تقدير قيمة هذه الأصول بضعفي قيمة الضرائب المتوجبة،
- عدم وجود أي إشارة إمتياز أو حجز لصالح الغير سابقة لإشارة إمتياز الخزينة،

الحالة الثالثة: حال تقدم المشتري بطلب بيان القيمة التأجيرية وبراءة الذمة:

- أ- حال عدم توجب أي ضريبة على العقار أو على مالك/ مستثمر العقار: تتولى دائرة التحصيل المختصة إنجاز بيان القيمة التأجيرية فور ورودها وتسليمها للمشتري،
- ب- حال توجب ضريبة أملاك مبنية على العقار و/أو توجب ضريبة أملاك مبنية فقط على عقارات أخرى تعود لمالك أو مستثمر العقار، تتولى دائرة التحصيل المختصة تسليم بيان القيمة التأجيرية للمشتري بعد تسديد الضريبة المتوجبة على العقار/ القسم موضوع المعاملة فقط،
- ج- إذا تبين توجب أو عدم توجب ضريبة أملاك مبنية على مالك أو مستثمر العقار عن العقار/ القسم موضوع القيمة التأجيرية مع توجب ضرائب أخرى بما فيها الضريبة على القيمة المضافة، تتم المعالجة وفقاً لما يلي:
- حال عدم وجود عقارات بإسم المالك أو المستثمر الأساسي، بإستثناء القسم أو العقار موضوع الطلب: يحظر إعطاء القيمة التأجيرية للمشتري إلا بعد تسديد كافة الضرائب والرسوم المترتبة عليه حتى ولو كان تاريخ صدور الضريبة أو وضع إشارة الإمتياز لاحق لتاريخ عقد البيع،
- حال وجود عقارات أخرى بإسم المالك أو المستثمر الأساسي تعادل قيمتها بالحد الأدنى ضعفي قيمة الضريبة المتوجبة (بصرف النظر ما إذا كان يتوجب على المكلف تقديم تصاريح أم لا):

- في حال وجود إشارة إمتياز/ حجز على الصحيفة العينية للعقار: إذا كان تاريخ وضع الإشارة سابقاً لتاريخ عقد البيع، يحظر إعطاء القيمة التأجيرية للمشتري إلا بعد تسديد أو تنزيل الضريبة موضوع الإشارة، على أن يتم إبلاغ الوحدة التي وضعت إشارة الإمتياز/ الحجز بهدف رفع الإشارة،
- إذا كان تاريخ وضع الإشارة لاحقاً لتاريخ عقد البيع تُعطى القيمة التأجيرية للمشتري بعد موافقة الوحدة التي وضعت إشارة الإمتياز/ الحجز،
- في حال عدم وجود إشارة إمتياز/ حجز على الصحيفة العينية للعقار:

إذا كان عقد البيع بتاريخ سابق أو لاحق لتاريخ صدور الضريبة: تعطى القيمة التأجيرية للمشتري على أن تقوم دائرة التحصيل المختصة بتوجيه إنذار للمكلف ووضع إشارة إمتياز على باقي عقاراته/ أصوله والمباشرة بإجراءات التحصيل الجبري،

د- حالات أخرى:

- حال توجب رسم إنتقال على البائع ناتج عن تحرير تركة وعدم وجود إشارة إمتياز/ حجز على العقار: تعطى القيمة التأجيرية دون تسديد الرسم في حال كان العقار ليس من عداد عناصر التركة على أن توضع إشارة إمتياز (في حال عدم وضعها سابقاً) على كافة عقارات وأصول التركة،
- حال تم شراء العقار من مفلس من خلال وكيل أو قاضي التفليسة أو دوائر التنفيذ: تعطى القيمة التأجيرية للمشتري بعد تسديد ضريبة الأملاك المبنية المتوجبة حصراً على العقار/ القسم موضوع الطلب على أن يتم إبلاغ كل من وكيل وقاضي التفليسة بكافة الضرائب المترتبة على المالك أو المستثمر الأساسي للعقار،
- في حال تم شراء العقار بواسطة دوائر التنفيذ: تعطى القيمة التأجيرية للمشتري بعد تسديد ضريبة الأملاك المبنية المتوجبة حصراً على العقار/ القسم موضوع الطلب، ويبلغ رئيس دائرة التنفيذ بكافة الضرائب المترتبة على المالك أو المستثمر الأساسي للعقار.
- في حال توجب ضريبة أملاك مبنية تصاعديّة عن إيرادات ٢٠٠٠ ولغاية ٢٠٠٣ على البائع:
 - إذا كان العقار ليس من عداد العقارات التي نتجت عنها الضريبة التصاعديّة الصادرة: تعطى القيمة التأجيرية،
 - إذا كان العقار من عداد العقارات التي نتجت عنها الضريبة التصاعديّة الصادرة: وفي حال وجود أو عدم وجود إشارة إمتياز/ حجز على العقار، تعطى القيمة التأجيرية بعد تسديد جزء من الضريبة التصاعديّة تعادل نسبة القيمة التأجيرية للقسم من مجموع القيم التأجيرية لكافة العقارات/ أقسام العقار،
- في حال توجب تقديم تصاريح ضريبة دخل أو ضريبة على القيمة المضافة على البائع: تعطى القيمة التأجيرية وتحال نسخة عن المعلومات المتعلقة بالمكلف إلى الوحدة المختصة بضريبة الدخل أو الضريبة على القيمة المضافة لإصدار التكاليف اللازمة،
- في حال تم البيع عن طريق وكالة غير قابلة للعزل: يتوجب التحقق من وجود ضرائب متوجبة على برر المالك الأساسي والبائع بموجب الوكالة غير القابلة للعزل،

- في حال تم البيع عن طريق وكالة غير قابلة للعزل: يتوجب التحقق من وجود ضرائب متوجبة على المالك الأساسي والبائع بموجب الوكالة غير القابلة للعزل،
- في حال صدور قرار قضائي، بناءً على دعوى المشتري، بإلزام البائع بالتسجيل دون تحميل المشتري الرسوم والضرائب، تعطى القيمة التأجيرية للمشتري بعد تسديد ضريبة الأملاك المبنية المتعلقة بال عقار فقط،

رابعاً: يُطلب إلى المحتسبات المحلية في الأقضية بإستثناء مراكز المحافظات، الإلتزام بتعليمات وزير المالية رقم ٥٢٠/ص ١ تاريخ ٢٠١٣/٢/٨، المستندة إلى المادة ٥٢ من قانون الإجراءات الضريبية وإلى قرار وزير يبرر المالية رقم ١/٢٥ تاريخ ٢٠١٣/١/١٦ %

وزير المالية
علي حسن خليل

نسخة تبليغ إلى:

- مديرية الواردات.
- مديرية الخزينة.
- المركز الإلكتروني.
- المصالح المالية الإقليمية في المحافظات.
- التفتيش المركزي.

..... جانب/ حضرة

الموضوع: متابعة إنجاز معاملتكم المتعلقة بال عقار رقم قسم بلوك منطقة
العقارية لدى دائرة/ فرع خدمات المكلفين في دائرة / المصلحة المالية الإقليمية في
محافظة.....

بالإشارة إلى الموضوع أعلاه،

نعلمكم أنه تم أنجاز معاملتكم المتعلقة بالعقار المذكور أعلاه وقد أحيل بيان القيمة التأجيرية (المرفق صورة عنه)
بقيمة ل.ل. //
فقط.....
إلى فرع/ دائرة خدمات المكلفين في دائرة/ المصلحة المالية الإقليمية في محافظة..... بتاريخ.....
لإجراء اللازم،

مع الإشارة إلى أنه يمكنكم الاعتراض على بيان القيمة التأجيرية خلال مهلة شهرين من تاريخ تبلغكم هذا الكتاب.

ويتوجب عليكم التصريح عن الضريبة المتوجبة على العقار (بموجب النموذج ك ٢١) وتسديدها (بموجب النموذج
ك ٢٢) وفقاً للتفصيل التالي:

سنة الإيرادات	الضريبة	غرامة التحقق

كما يتوجب عليكم، بالإضافة إلى تسديد الضرائب الصادرة سابقاً وغير المسددة لتاريخه، تسديد التكاليف التالية:

سنة الإيرادات	الضريبة	غرامة التحقق

على أن تسدد المبالغ المبينة أعلاه بمهلة أقصاها نهاية شهر من العام تحسباً لفرض غرامات إضافية عليكم مع الإشارة إلى أن المبالغ المشار إليها أعلاه لا تتضمن غرامة التحصيل التي يتم احتسابها عند التسديد.

..... في/...../.....
 رئيس :
 التوقيع :