تعميم وزير المالية

رقم: 463/ص1

تاريخ 1971/3/2

<u>الموضوع</u>: الوضع الضريبي للعقود المسماة "وعد بالبيع" على عقـارات مبنية أو ذات ريع.

نصت المادة 413 من قانون الموجبات والعقود على أن:

"الوعد بالبيع هو عقد بمقتضاه يلتزم المرء بيع شيء من شخص آخـر لا يلتـزم شراءه في الحال ومن طبيعة هذا العقد أنه غير متبادل، كما أنه لا يولد موجباً مـا على الموعود لكنه لزم الواعد بوجه بات، بحيث لا يستطيع الرجوع عن عرضـه بل يجب عليه إنتظار قرار الشخص الموعود".

كما نصت المادة 3 من قانون ضريبة الأملاك المبنيـة الـصادر بتـاريخ 1962/9/17 على إعتبار الشخص الذي يكون قد إشترى عقاراً بالتقسيط بموجب وعد بالبيع مسجل على الصحيفة العينية بحكم المالك.

وفي الوقت ذاته يتبين من المادة 83 من قانون ضـريبة الـدخل الـصادر بالمرسوم الإشتراعي رقم 144 تاريخ 1959/6/12 أن العمليات العقارية المنـوه بها فيها ومثيلاتها يمكن أن تنطوي على ديون تأمينية تخضع فوائدها للضريبة.

بناءً عليه، وبسبب تزايد لجوء المكلفين إلى عقود الوعد بـالبيع المخالفـة لقاعدة الفردية المنوه بها في المادة 413 من قانون الموجبات والعقود.

فقد رأيـت بيـان ما يأتـي:

أولاً: **بما خص ضريبة الأملاك المبنية**:

1- يستمر فرض هذه الضريبة بإسم المالك الواعد طالما أن عقـد الوعـد بالبيع صادر عنه وحده أي غير متبادل، وذلك سواء كان هـذا العقـد مسجلاً على الصحيفة العينية أو غير مسجل.

2- يستمر فرض الضريبة بإسم المالك الواعد طالما أن عقد الوعد بـالبيع، ولو كان متبادلاً خال من التقسيط، وذلك سواء سجل علـى الـصحيفة العينية أو لم يسجل.

3- يستمر فرض الضريبة بإسم المالك الواعد طالما أن عقد الوعد بـالبيع، المسجل على الصحيفة العينية، سواء كان متبادلاً أم غيـر متبـادل، لا يحدد أجلاً معيناً مفروضاً لتسديد كل قسط حتى الإيفاء الكامل.

4- يستمر فرض الضريبة بإسم المالك الواعد، طالما أن عقد الوعد بالبيع، المسجل على الصحيفة العينية، سواء أكان متبادلاً أم غير متبـادل، لـم ينفذ على شكل يفيد قيام الموعود بتسديد جزء من الثمن متناسـب مـع الفترة الزمنية المنقضية من أصل مدة الأجل المعين للتسديد الكامل.

مثالاً على ذلك عقد يحدد الثمن بمبلغ 100.000 ل.ل. والمـدة بعـشر سنوات، ففي هذه الحالة ينبغي تتبع تنفيذه سنة بعد سنة، حتى إذا كـان الجزء من الثمن المدفوع لغاية نهاية السنة الأولى أقل من:

100.000 ÷ 10 = 10.000ل.ل. يبقـى التكليـف بإسـم المالك.

5- لكن على العكس مما تقدم ينتقل التكليف بالضريبة من إسم المالك إلـى إسم الموعود طالما أن هذا الموعود سدد أو يسدد على الأقل الجزء من الثمن كل سنة، الذي يتناسب مع الفترة الزمنية السالفة الذكر، في العقد المسجل والمنطوي على التقسيط.

مثالاً على ذلك طالما أن الموعود سدد أو يسدد لغاية نهاية السنة الأولى عشر الثمن الكامل ولغاية نهاية السنة الثانية عشريه، ولغاية نهاية السنة

الثالثة ثلاثة أعشاره.....، فالتكليف بالضريبة يصبح بإسمه وليس بإسم المالك الواعد.

6- ومن قبيل ما جاء في البند رقم -5- السابق أيضاً، العقـود المتبادلـة المسماة خلافاً للأصول "وعد بالبيع"، والتي يقدم فيها الموعود على دفع الجانب الأكبر من الثمن الكامل عند التعاقد، ففي مثـل هـذه العقـود المسجلة على الصحيفة العينية.

أ- تفرض الضريبة بإسم المالك فور إنتهاء السنة التي يختل فيها توازن المبلغ المسدد مع الفترة الزمنية المنقضية على تـسجيل العقـد (أي لصالح الموعود).

مثالاً على ذلك إذا كان الثمن الكامل 100.000 ليرة لبنانية والجزء المدفوع منه 80.00 ل.ل. وإنتهت السنة التاسـعة دون أن يكـون الموعود قد سدد العشر التاسع من الثمن الكامل.

ب- يستمر فرض الضريبة بإسم الموعود طالما أنه سدد أو يسدد الثمن على شكل يحول دون إختلال التوازن السالف الذكر لصالحه.

7- عند إنتهاء الأجل الأخير المحدد أو قبله (إذا إختـار الموعـود حـسم الوعد بصورة قطعية قبل حلول ذلك الأجل) تبرز إحدى حالتين:

أ- فإما أن يقرر الموعود الشراء، وعندئذٍ تفرض الضريبة بإسمه لأنه أصبح هو المالك.

ب- وإما أن يقرر رفض الشراء، وعندئذٍ تفرض الضريبة بإسم المالك. وكل ذلك دون أي مفعول رجعي لقراره بالقبول أو بـالرفض (المـادة 496 موجبات وعقود من قانون ضريبة الأملاك المبنية).

8- وربما إتفق الواعد والموعود على أن يحول هذا الأخير (أي الموعود) مفاعيل العقد إلى شخص ثالث وعلى إتمام البيع إلى شخص ثالث.

فعندئذٍ يحل هذا الشخص الثالث محل الموعود السابق في كل موجباتـه وحقوقه، ولكن من تاريخ التحويل الثابـت المـسجل علـى الـصحيفة العينية.

9- مع التذكير بأن موجبات وحقوق كل من الواعد والموعود، في حـال وفاته قبل إنتهاء العقد تنتقل إلى ورثته (المادة 494 موجبات وعقود).

ثانياً: بما خص ضريبة الدخل:

1- طالما أن ضريبة الأملاك المبنية تفرض بإسم المالك وفقاً للقسم الأول من هذا التعميم فإن كل مبلغ يكون دفعه الموعود إلى الواعد يعتبـر قـابلاً لإنتاج الفائدة وبالتالي خاضعاً لضريبة الدخل على هذا الأساس.

2- أما لجهة سنوات الإستثمار التي تفرض عنها ضريبة الأمـلاك المبنيـة بإسم الموعود، فإن رصيد الثمن الكامل الباقي لصالح الواعد فـي ذمـة الموعود، هو وحده الذي يعتبر قابلاً لإنتاج الفائـدة، وبالتـالي خاضـعاً لضريبة الدخل على هذا الأساس.

3- إذا تحول العقد المسمى "وعد بالبيع" إلى بيع تام ناجز لصالح الموعـود بالذات قبل إنقضاء أجله أو عنده، فلا تتوجب ضريبة الدخل إلا وفقاً للبند رقم -2- أعلاه.

4- ولكن إذا تراجع هذا الموعود عن الشراء في الوقت المناسب، إعتبـرت جميع المبالغ المدفوعة منه إلى الواعد قابلة لإنتـاج الفائـدة، وبالتـالي خاضعة على هذا الأساس لضريبة الدخل، ما لم يكن قد سـبق إخـضاع ريع العقار هو ذاته لضريبة الأملاك المبنية بإسم الموعود وفقـاً للقـسم الأول من هذا التعميم.

5- إذا قام الموعود بتجيير الوعد بالبيع إلى شخص ثالث، أو إذا إنتهى هـذا العقد ببيع تام ناجز إلى شخص ثالث، يعتبر الموعود أنه تراجـع عـن منفعة العقد المذكور ويطبق عندئذٍ البند رقم -4- أعلاه.

6- تتولى الدوائر المالية المختصة بتحققات ضريبة الدخل تتبع أمثـال هـذه العقود وخاصة لجهة إمكانية إنطوائها على فوائد خاضعة لضريبة الدخل، وكذلك لجهة ما قد تثبته من قيام الواعد أو الوعـود، أو كليهمـا معـاً، بتعاطي تجارة العقارات.

ومن المعلوم أن نتائج مثل هذه التجارة تخضع لـضريبة البـاب الأول التصاعدية من قانون ضريبة الدخل .

فبالإستناد إلى ما تقدم، أرغب إلى مديرية الـشؤون العقاريـة ودوائرهـا المختصة الإمتناع كلياً عن إجراء أي تحويل أو ترقين لإشارة الوعد بالبيع مهمـا كانت الأسباب إلا بعد إبراز إفادة صادرة عن دائرة ضريبة الدخل المختصة تثبت تسديد ضريبة الدخل التي قد تترتب على فوائد المبالغ المدفوعة أو المـستحقة أو هذه وتلك معاً وكذلك ضريبة الأملاك المبنية المترتبة علـى العقـار موضـوع المعاملة.

وعلى رئيس الدائرة المعنية بشؤون ضريبة الدخل أن يسند إفادته إلى إفادة رئيس الدائرة المعنية بشؤون ضريبة الأملاك المبنية (تبعاً لموقع العقار).

كما أرغب إلى الدوائر المالية المختصة التقيد بمضمون هذا التعميم وحـل جميع القضايا المعلقة على أساسه، على أن تعالج قضية وجود الفوائد أو عـدمها في العقود موضوع البحث وفقاً لأحكام تعميم وزير المالية رقم 1036/ص1 تاريخ 1966/5/28. (راجع م 84)