

ضريبة الأملاك المبنية

قانون - صادر في 1962/9/17

* وفقا للقرار رقم 1/55 تاريخ 1999/1/30، تخفض بصورة استثنائية بنسبة ثمانين بالمئة (80%) ولغاية المليار ليرة غرامات التحقق النسبية وغرامات التحصيل المفروضة بموجب قوانين ضريبة الأملاك المبنية وضريبة الدخل ورسم الانتقال والمرسوم الاشتراعي رقم 147 تاريخ 1959/6/12، للمكلف الذي يسدد الضريبة أو الرسم مع الغرامة المخفضة في مهلة أقصاها 1999/12/31

- تعفى جمعيات المعوقين وجمعيات الخدمات من الرسوم على القيمة التأجيرية أو من ضريبة الاملاك المبنية ويقدم طلب الاعفاء هذا بناء على افادة صادرة عن وزارة الشؤون الاجتماعية وفقا للاجراءات المتبعة وفقا للقانون رقم 220 الصادر في 2000/5/29

- راجع القانون رقم 247 الصادر في 2000/8/7 فيما يتعلق بإلغاء وزارة الشؤون البلدية والقروية

** وفقا للقانون رقم 583 تاريخ 2004/4/23 (قانون الموازنة العامة والموازنات الملحقة)،

" - تخفض غرامات التحقق والتحصيل المتوجبة على ضريبة الاملاك المبنية وضريبة الدخل ورسم الانتقال، الصادرة أو التي ستصدر بما فيها غرامات الدفع المسبق والغرامات المضاعفة بسبب تكرار المخالفة بنسبة 90%، وذلك في حال تسديدها أو تقسيطها خلال مهلة اربعة اشهر من تاريخ صدور القانون، على ان تعتبر الغرامات المسددة قبل صدور هذا القانون حقا مكتسبا للخرينة ولا يمكن استردادها الا اذا كانت نتيجة خطأ في التكليف.

و

- يجاز للمكلف طلب تقسيط ضريبة الاملاك المبنية (النسبية والتصادفية) وضريبة الدخل ورسم الانتقال وغراماتها والتي جرى تسويتها بموجب الفقرة الاولى لمدة سنتين بفائدة قدرها 1% عن كل شهر من فترة التقسيط ويعتبر كسر الشهر شهرا كاملا."

أقر مجلس النواب،
ونشر رئيس الجمهورية القانون الآتي نصه:

الفصل الأول - في نطاق الضريبة

المادة 1- تتناول ضريبة الأملاك المبنية:

- 1- الأبنية على اختلاف أنواعها أياً كانت مادة بنائها وأياً كان محل وجودها.
- 2- ملحقات الأبنية وامتداداتها.
- 3- التركيبات والمركبات والأراضي التي يعتبرها القانون بحكم الأبنية.

المادة 2-

- 1- يقصد بكلمة «الضريبة» أينما وردت في هذا القانون، ضريبة الأملاك المبنية.
- 2- يقصد بكلمة «أبنية» أينما وردت في هذا القانون، الأبنية بحد ذاتها وملحقاتها وامتداداتها وما هو في حكمها.
- 3- ويقصد بكلمة «مستثمر» أينما وردت في هذا القانون، كل شخص حقيقي أو معنوي يستثمر بناء مقاماً في عقار يملكه سواء وذلك:

أ- إما بتشديد البناء، من ماله الخاص، كلياً أو جزئياً، واستثماره بالتأجير من الغير أو بالأشغال الذاتي لقاء شروط يتفق عليها مع المالك.

ب- وإما باستئجار البناء من المالك وإعادة تأجيره من الغير (تأجيراً ثانوياً) سواء اقتصر التأجير على قسم أو أكثر من البناء أو شمل جميع أقسامه.

المادة 3-

- 1- يعتبر بحكم المالك كل من يتصرف بعقار أميري أو يملك حق انتفاع في عقار أو يكون قد اشترى عقاراً بالتقسيم بموجب وعد بالبيع مسجل على الصحيفة العينية أو يكون قد استأجر عقاراً بموجب عقد إيجار مساقاة مسجل على الصحيفة العينية.
- 2- ويعتبر بحكم المستثمر كل من يعمد، دون وجه حق، إلى تشييد بناء في عقار لا يملكه واستثماره بالتأجير من الغير أو بالأشغال الذاتي.

المادة 4- تعتبر من ملحقات الأبنية:

- 1- الأرض أو الأراضي التي تحيط بالأبنية على شكل حدائق أو بساتين أو باحات أو أي شكل آخر عندما تكون جزءاً من العقار المشادة عليه الأبنية على أن لا تزيد مساحتها عن ألفي متر مربع، وإذا زادت عن هذا الحد فلا يعتد إلا بألفي متر مربع منها فقط.

2- واجهات الأبنية أو أسطحها أو التركيبات المقامة عليها عندما تستعمل لغايات استثمارية، تجارية أو صناعية، أو للدعاية أو الإعلان.

المادة 5- تعتبر من متمات الأبنية:

1- التمديدات والأفنية والآلات والأدوات المركزة في الأبنية بغايات تجارية أو صناعية والتي يتعذر انتزاعها منها دون الإضرار بها أو بالجزء من البناء الذي تقوم عليه أو تلتصق به.

2- المصاعد وأجهزة التدفئة والتبريد وتمديدات الماء والكهرباء والغاز وسواها من المتمات المعدة لتأمين استعمال الأبنية بشكل أفضل بصرف النظر عن أية غاية أخرى تجارية أو صناعية.

المادة 6- تعتبر في حكم الأبنية:

1- المركبات البحرية والبرية وسواها من الأشياء أو التركيبات المركزة في مكان ثابت والمستعملة كالأبنية للسكن أو للتجارة أو للصناعة أو لأية غاية أخرى وذلك أياً كانت مادة صنعها وأياً كان محل وجودها.

2- الأراضي أو أقسام الأراضي الفضاء المستعملة لغايات استثمارية غير زراعية سواء كانت ملحقة بالمباني أو المستقلة عنها، مسورة أو غير مسورة.

المادة 7- تخرج عن نطاق الضريبة، وتعتبر عنصراً من عناصر الاستثمار الصناعي أو التجاري أبنية المؤسسات الصناعية أو التجارية التي يستعملها مالكوها أو مستثمروها عندما تكون هذه المؤسسات خاضعة لضريبة الدخل على أساس الربح الحقيقي. ولا يجوز للمؤسسة التي تنطبق عليها أحكام الفقرة السابقة أن تنزل من أرباحها غير الصافية أي مبلغ لقاء القيمة التأجيرية للأبنية التي تستعملها.

الفصل الثاني - في الإعفاء والزوال والوقف

أولاً- في الإعفاءات الدائمة

المادة 8- معدلة وفقاً للقانون 366 تاريخ 1994/8/1 والقانون 107 تاريخ 1999/7/23

تعفى من الضريبة بصورة دائمة:

- 1- الأبنية التي تملكها الدولة أو البلديات حتى ولو كانت مؤجرة.
- 2- الأبنية التي تملكها المؤسسات العامة ولا تكون مؤجرة أو معدة للإيجار.
- 3- الأبنية المخصصة ضمن الأراضي الزراعية، لغايات تتصل مباشرة بالاستثمارات الزراعية والمستعملة فعلاً في سبيل تلك الغايات.
- 4- الأبنية المخصصة لإقامة الشعائر الدينية وما يلحق بها مباشرة من مساكن للخدم إلا إذا كانت مؤجرة أو مستأجرة.
- 5- المدافن العامة ومساكن الحراس والخدم الملحقة بها مباشرة إلا إذا كانت هذه المساكن مؤجرة أو مستأجرة.
- 6- أبنية المياتم ودور العجزة شرط أن لا تكون مؤجرة أو مستأجرة.
- 7- الأبنية المستعملة كمستشفيات أو مستوصفات أو معاهد للتعليم شرط:
 - أ- أن يكون البناء ملكاً لجمعيات أو مؤسسات لا تتوخى تحقيق الربح أو موقفاً لغايات دينية أو خيرية.
 - ب- أن يتولى إدارة المشروع المالك نفسه أو أية جمعية أو مؤسسة لا تتوخى تحقيق الربح وتشغل البناء على سبيل التسامح دون بدل أو لقاء بدل رمزي.
 - وتطبق أحكام هذه الفقرة على الأفراد الذين يخصصون بدون بدل أو ببديل رمزي بناء يملكونه لاستعماله كمستشفى أو مستوصف تتولى إدارته جمعية أو مؤسسة لا تتوخى تحقيق الربح.
- 8- الأبنية المستعملة كخلايا اجتماعية أو مشاغل أو مراكز صحية أو أندية ثقافية والأبنية المستعملة كأندية رياضية بما فيها الملاعب التابعة لها (مهما بلغت مساحتها) على أن تتوفر فيها الشروط المبينة في الفقرة 7 السابقة.
- 9- الأبنية التي تملكها الأحزاب السياسية والنقابات وسواها من الجمعيات والمؤسسات التي لا تتوخى تحقيق الربح، شرط:
 - أ- أن تكون الهيئات المذكورة قائمة وفقاً للقوانين النافذة.
 - ب- أن تكون الأبنية مخصصة لغايات تتصل مباشرة بنشاط تلك الهيئات وأن لا تكون مؤجرة.
- 10- الأبنية التي تملكها دولة أجنبية وتستعملها لإيواء مكاتب بعثاتها الدبلوماسية أو القنصلية وإسكان رؤساء هذه البعثات شرط المعاملة بالمثل.

المادة 9- لا تعفى الأبنية إعفاء كلياً من الضريبة إلا إذا كانت مستعملة بكاملة في سبيل الغايات التي استوجبت الإعفاء، أما إذا كان الاستعمال مقتصرأ على جزء منها، فلا يعفى إلا الجزء المستعمل لتلك الغايات فقط.

المادة 10- لا يسري الإعفاء الدائم في الحالات المبينة في الفقرات 3 و 6 و 7 و 8 و 9 من المادة الثامنة إلا اعتباراً من أول الشهر الذي يلي الشهر الذي يقدم المالك أو المستثمر خلاله طلب الإعفاء.

ثانياً - الإعفاءات المؤقتة والجزئية

المادة 11- تعفى من الضريبة لمدة عشر سنوات دور السكن التي تبني لإيواء المعوزين وذوي الدخل المتواضع أو المحدود وفقاً لأحكام القانون الخاص بها. تحدد شروط الاستفادة من الإعفاء المنصوص عليه في هذه المادة بمرسوم يصدر بناء على اقتراح وزير المالية.

المادة 12- معدلة وفقاً للقانون 366 تاريخ 1994/8/1 ومعدلة وفقاً للقانون رقم 107 تاريخ 1999/7/23

تعفى الأبنية المسقوفة بالقرميد الأحمر من 50% من الضريبة النسبية المتوجبة عليها لمدة عشر سنوات اعتباراً من تاريخ إنجازها شرط:

- 1- أن تكون من الأبنية التي فرض عليها نظام البناء أو سمح لها القانون بإنشاء تكتة قرميد.
- 2- أن لا يزيد مقدار الإعفاء للمسكن الواحد عن 500.000 ليرة خمسمائة ألف ليرة.

نص المادة 12 قبل تعديلها بموجب القانون رقم 107 تاريخ 1999/7/23

تعفى الأبنية المسقوفة بالقرميد الأحمر من 50% (خمسين بالمئة) من الضريبة المتوجبة عليها لمدة عشر سنوات اعتباراً من تاريخ إنجازها شرط:

- 1- أن تكون من الأبنية التي فرض عليها نظام البناء إنشاء تكتة قرميد والأبنية التي سمح القانون لها بإنشاء تكتة قرميد.

- 2- أن لا يزيد مقدار الإعفاء للمسكن الواحد عن وخمسمائة ألف ليرة 500.000 ل.ل.

ثالثاً - في زوال الضريبة

المادة 13- تزول الضريبة بزوال إيرادات الأبنية أو أقسام الأبنية نهائياً إما بسبب زوال الأبنية أو أقسام الأبنية نفسها، وإما بسبب تخريبها بشكل يجعل من المتعذر استعمال أي جزء منها، وذلك أياً كان سبب الزوال أو التخريب، وسواء تم بفعل الإنسان أو بفعل الطبيعة.

المادة 14- لا يسري مفعول زوال الإيرادات إلا اعتباراً من تاريخ أول الشهر الذي يلي الشهر الذي يقدم المالك أو المستثمر خلاله التصريح عن الزوال أو التخريب. غير أن مفعول الزوال يسري اعتباراً من أول الشهر الذي يلي التاريخ الفعلي للزوال أو التخريب أياً كان تقديم التصريح، في الحالتين التاليتين:

1- إذا جرى هدم الأبنية أو تخريبها، بعد استملاكها من قبل الدولة أو البلدية، على أن يجري إثبات التاريخ بإفادة خطية من الإدارة المستملكة.

2- إذا كان زوال الأبنية أو تخريبها ناتجاً عن كارثة عامة (زلزال، فيضان، حرب ثورة... إلخ)، على أن يجري إثبات التاريخ بالاستناد إلى سجلات أو محاضر الدوائر المالية المختصة.

رابعاً - في وقف الضريبة الشغور

المادة 15- تتوقف الضريبة بتوقف إيرادات الأبنية من جراء الشغور.

المادة 16- على المالك أو المستثمر الذي يرغب في الاستفادة من أحكام المادة 15 أن يقدم تصريحاً خطياً إلى الدائرة المالية المختصة عن:

1- شغور البناء: وبهذه الحال تعتبر الإيرادات متوقفة اعتباراً من أول الشهر التالي لتقديم التصريح.

2- انتهاء الشغور: وبهذه الحال يعتبر البناء مشغولاً ومنتجاً للإيرادات من أول الشهر التالي للشهر الذي جرى فيه التأجير من الغير أو الأشغال من قبل المالك أو المستثمر.

المادة 17- خلافاً لأحكام الفقرة الأخيرة من المادة 16، تعتبر شاغرة اعتباراً من تاريخ إنجازها الفعلي الأبنية أو أقسام الأبنية الجديدة التي لم تشغل ولم توجر بعد إنجازها، شرط أن يقدم المالك أو المستثمر تصريحاً عن الشغور في مهلة شهر على الأكثر اعتباراً من تاريخ الإنجاز.

المادة 18- تفرض الضريبة في سنة التكاليف اللاحقة لسنة حصول الشغور وكذلك في سنة التكاليف اللاحقة لسنة انتهاء الشغور على أساس الإيرادات العائدة للفترة من السنة التي اعتبر فيها البناء مشغولاً ومنتجاً للإيرادات وفقاً لأحكام المادة السابقة.

المادة 19- معدلة وفقاً للقانون 366 تاريخ 1/8/1994 لا تكلف دور السكن القائمة في مناطق الاصطياف والمعدة للتأجير من الغير في موسم الاصطياف إلا على أساس الإيرادات الحاصلة فعلاً أو المقدر حصولها في خلال موسم تأجيرها. على المالك أو المستثمر الذي يؤجر داراً للسكن خلال موسم الاصطياف أو خارجه أو لمدة تتجاوز نهايته، أن يقدم إلى الدائرة المالية المختصة تصريحاً بذلك في مهلة شهر من تاريخ التأجير، وإلا يغرّم بغرامة تعادل الضريبة المتوجبة على الإيرادات الحاصلة خلال فترة التأجير المذكورة. أما إذا بقي دار السكن شاغراً خلال الموسم المذكور، فعليه أن يقدم تصريحه عن الشغور في خلال الخمسة عشر يوماً الأولى من شهر أيلول. يعتبر موسم الاصطياف من 15 حزيران حتى نهاية تشرين الأول من كل سنة.

المادة 20- يحق للمالك أو المستثمر أن يبقي في البناء الشاغر ناظوراً لحراسته طيلة مدة الشغور دون أن يفقد حقه في الاستفادة من وقف الضريبة.

المادة 21- لا تعتبر شاغرة، ولا يستفيد بالتالي من وقف الضريبة، الأبنية التي تخلو مؤقتاً من شاغليها بسبب السفر أو الاصطياف أو لأي سبب آخر من أسباب الغياب المؤقت.

المادة 22- لا يحق للمالك أن يطلب الاستفادة من الأحكام المتعلقة بالشغور عن أي بناء يكون قد أجره من مستأجر يستثمره سواء شجر كله أو شجر جزء منه.

غير أنه يحق للمستأجر المستثمر أن يستفيد من الأحكام المذكورة بالنسبة للضريبة التي تترتب عليها وفقاً لأحكام المادة 45 من هذا القانون شرط تقيده بالموجبات المفروضة على المالك المؤجر في حال الشغور.

خامساً - أحكام مشتركة

المادة 23- على المالك الذي يستفيد من أحكام المواد 8 و 11 و 12 و 15 المتعلقة بالإعفاء الدائم أو الإعفاء المؤقت أو الجزئي أو بوقف الضريبة، أن يبادر إلى إعلام الدائرة المالية المختصة عن كل ما يطرأ على الأبنية (انتقال ملكيتها، تغيير وجهة استعمالها، إشغالها أو تأجيرها، إلخ) ويفقدها الحق بالاستفادة من تلك الأحكام، وذلك بتصريح خطي يقدمه في مهلة شهر واحد اعتباراً من تاريخ حصول الطارئ.

يعاقب المكلف الذي يهمل تقديم التصريح، المشار إليه في الفقرة السابقة، بغرامة تعادل: - 50% (خمسين بالمئة) من مقدار الضريبة السنوية عن السنة الأولى التي حصل فيها الطارئ. - 100% (مئة بالمئة) من مقدار الضريبة السنوية عن كل سنة لاحقة مع اعتبار كسور السنة سنة كاملة دون أن تتجاوز الغرامة في مطلق الأحوال ثلاثة أضعاف الضريبة المذكورة. ويعاقب من يتأخر في تقديم التصريح بغرامة تعادل 5 بالمئة من الضريبة السنوية عن كل شهر تأخير مع إهمال كسر الشهر.

الفصل الثالث - في الإيرادات الخاضعة للضريبة

المادة 24- تفرض الضريبة على أساس مجموع الإيرادات الصافية، الحقيقية أو المقدرة، العائدة للسنة السابقة لسنة التكاليف سواء كان البناء شاغراً أو مشغولاً ببديل أو بدون بدل، إلا إذا كان يستفيد من الأحكام المتعلقة بالإعفاء من الضريبة أو زوالها أو وقفها.

أولاً - في الإيرادات الصافية الحقيقية

المادة 25- يقصد بالإيرادات الصافية الحقيقية الفرق بين الإيرادات غير الصافية والأعباء القابلة للتنزيل والتي تحدد بالاستناد إلى عقود الإيجار المسجلة وملاحقها وإلى الوثائق التي يبرزها المالك أو المستثمر وفقاً لأحكام هذا القانون.

ثانياً - في الإيرادات غير الصافية

المادة 26- يقصد بالإيرادات غير الصافية كل ما يتقاضاه أو يحصل عليه المالك من المستأجر أو المستثمر بصورة مباشرة أو غير مباشرة، نقداً أو على شكل منفعة، وتشمل الإيرادات المذكورة، على الأخص ما يلي:

- 1- بدلات الإيجار بما فيها البدلات العائدة لتأجير حق استعمال واجهات البناء أو أسطحه أو التركيبات المقامة عليه.
- 2- بدلات الخدمات التي يقدمها المالك للمستأجر كالتدفئة والتبريد وتسيير المصاعد الكهربائية وسواها.
- 3- بدل الخلو والتعويضات التي قد يحصل عليها المالك من المستأجر لسبب يتعلق بالمأجور.
- 4- بدلات حق استثمار المقالع والتنقيب عن المواد الكامنة في بطن الأرض.
- 5- قيمة المنافع التي يحصل عليها المالك من المستأجر وينص عليها عقد الإيجار.
- 6- قيمة الضرائب والرسوم التي تترتب على المالك بحسب القانون ويأخذها المستأجر على عاتقه.
- 7- قيمة الأعباء التي تترتب على المالك ويأخذها المستأجر على عاتقه كنفقات الإصلاحات الكبرى وأقساط التأمين ضد المخاطر التي تقع مسؤولياتها على المالك.

ثالثاً - في الأعباء القابلة للتزويل

- المادة 27- معدلة وفقاً للقانون رقم 173 الصادر في 2000/2/14 ومعدلة وفقاً للقانون رقم 583 تاريخ 2004/4/23 (قانون الموازنة العامة والموازنات الملحقة لعام 2004)**
- تعتبر أعباء قابلة للتزويل من الإيرادات غير الصافية النفقات التالي بيانها والتي يتحملها المالك عن المستأجر، بموجب عقد الإيجار وملاحقه دون الرجوع بها عليه:
- 1- اشتراكات ونفقات استعمال الهاتف واستهلاك الماء والكهرباء والغاز الثابتة بفواتير الإدارات أو المؤسسات المختصة.
 - 2- قيمة الضرائب والرسوم الحكومية أو البلدية التي تترتب بحسب القانون على المستأجر، شرط إثباتها بمستندات صادرة عن الدوائر المختصة.
 - 3- نفقات الخدمات المشتركة في الابنية التي يؤمن فيها المالك للمستأجر على نفقته الخدمات التالية كلها أو بعضها التي تنص عليها عقود الإيجار أو ملاحقها المسجلة اصولاً:
 - نفقات استهلاك أو انتاج التيار الكهربائي العائدة لسكن الناطور والمصعد وسائر الاقسام المشتركة.
 - تسيير المصاعد ونفقات صيانتها وتأمينها لدى احدى شركات الضمان.
 - تكييف الهواء المركزي ونفقات صيانتها.
 - التدفئة المركزية ونفقات صيانتها.
 - نفقات تأمين المياه الباردة بما في ذلك المستخرجة من الآبار الارتوازية، والمياه الساخنة ونفقات صيانتها.
 - اجور البوابين والحراس، بما فيها الزيادات والتعويضات القانونية والاشتراكات المتوجبة للصندوق الوطني للضمان الاجتماعي.
 - 4- استهلاك الابنية أو الاقسام المؤجرة من الغير وذلك بنسبة 5% (خمسة بالمئة) سنويا من الايراد غير الصافي المحدد في عقود الإيجار المنظمة والمسجلة اصولاً.
 - 5- النفقات المتعلقة بإدارة الابنية أو الاقسام المؤجرة من الغير وذلك بنسبة 5% من الايرادات غير الصافية للوحدات المؤجرة المسجلة عقود ايجارها حسب الاصول، سواء تمت ادارة البناء بواسطة مؤسسة متخصصة بإدارة الابنية أو من قبل المالك أو المستثمر.
- يطبق نص الفقرات 3 - 4 - 5 اعتباراً من إيرادات عام 2000.
- ويحدد دقائق تطبيق هذه النسب بمرسوم.

نص الفقرة 3 و4 قبل تعديلها بموجب القانون رقم 583 تاريخ 2004/4/23 (قانون الموازنة العامة والموازنات الملحقة لعام 2004)

- 3- نفقات الخدمات المشتركة في الأبنية التي يؤمن فيها المالك للمستأجر على نفقته الخدمات التالية كلها أو بعضها:
- تسيير المصاعد والإدارة المشتركة.
 - التدفئة المركزية.
 - الماء الساخن.
 - تكييف الهواء المركزي.
 - بواب أو حارس مقيم في البناء.

4- مع مراعاة احكام المادة 29 من هذا القانون واطافة الى ما تضمنته الفقرات 1- 2- 3 من هذه المادة يجوز للاشخاص الطبيعيين والمعنويين الذين يملكون او يستثمرون ابنية او مجمعات معدة للتاجير:
- ان يستهلكوا البناء المؤجر من الغير او المعد للتاجير ومتمماته باستثناء قيمة الارض خلال مدة 40 سنة، على ان يعتبر، لهذه الغاية، تاريخ انجازه هذا البناء في اول العام 1993 او من تاريخ انجاز اذا تم ذلك بعد العام 1993.
- ان ينزلوا من ايرادات الاقسام المؤجرة من الغير بالاطافة الى التنزيلات المحددة في هذه المادة، النفقات والمصاريف المتعلقة بادارة الاقسام المؤجرة من الغير وملحقاتها غير التي تبينها الفقرة 3 من هذه المادة شرط ان لا تتجاوز هذه النفقات (10%) من ايرادات الاقسام المؤجرة.
يعمل بهذا البند اعتباراً من ايرادات سنة 2000 وتحدد دقائق تطبيقه بقرار يصدر عن وزير المالية.

المادة 28- يحدد، بمرسوم يصدر بناء على اقتراح وزير المالية، العبء القابل للتنزيل لقاء كل نوع من أنواع الخدمات المشتركة المشار إليها في المادة السابقة بنسبة معينة من الإيرادات غير الصافية، على أن لا يتجاوز مجموع النسبة 20% (عشرين بالمئة) من مجموع تلك الإيرادات.

المادة 29- 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.
- أي نفقة أخرى لا تقابلها خدمة لمستأجرى البناء.

رابعاً - في تسجيل عقود الإيجار

المادة 30- معدلة وفقاً للقانون 80/27 تاريخ 1980/7/19 والقانون 366 تاريخ 1994/8/1 على المالك أو المستثمر أن يسجل عقود إيجار الأبنية المؤجرة من الغير مع ملاحظتها لدى الدائرة البلدية الواقع ضمن نطاقها العقار ولدى القائمقام في المناطق التي ليس فيها بلدية، وذلك ضمن مهلة أقصاها 31 كانون الأول من كل سنة.
ولا يعتد، من أجل فرض الضريبة، بالعقود وملاحظتها غير المسجلة وفقاً لأحكام هذه المادة والمواد التالية.
يلغى، اعتباراً من إيرادات سنة 1975 وبالنسبة للعقارات المعنية في المادة 7 مكررة من المرسوم الإشتراعي رقم 147 تاريخ 12 حزيران 1959، موجب التسجيل ويعود العمل به ضمن مهلة تحدد فيما بعد بمرسوم يصدر بناء على اقتراح وزير المالية.

المادة 31- معدلة وفقاً للقانون 366 تاريخ 1994/8/1

تسجل عقود الإيجارات وملاحقها سنوياً لقاء رسم تسجيل يستوفى لصقاً بواسطة طابع مالي قيمته ثلاثة آلاف ليرة لبنانية عن كل عقد أو ملحق.

المادة 32- يجب أن يتضمن عقد الإيجار المسجل وفقاً لأحكام المادة 20، تحت طائلة التغريم،

المعلومات التالية:

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

المادة 33- معدلة وفقاً للقانون رقم 583 تاريخ 2004/4/23 (قانون الموازنة العامة والموازنات الملحقة لعام 2004)

- 1- على المرجع الذي يتولى تسجيل الإيجارات أن يعطي صاحب العلاقة عقد الإيجار الأساسي وعلى هذا المرجع أن يودع الدائرة المالية المختصة صورة طبق الأصل عن عقود الإيجار وملاحقها بعد ترقيمها وتاريخها ومهرها بخاتمه وذلك في مهلة لا تتعدى نهاية الشهر الذي يلي الشهر الذي جرى فيه التسجيل. وتعفى هذه النسخة وملاحقها من رسم الطابع.
- 2- يمكن للمالك أو المستثمر أن يتقدم بتصريح عن الشغور لدى الدائرة المالية المختصة بضريبة الاملاك المبنية أو في مركز البلدية التي يقع العقار ضمن نطاقها، أو في محتسبية القضاء للقرى التي ليس فيها بلدية. وفي هذه الحالة على البلدية المختصة أو المحتسبية المعنية، ايداع الدائرة المالية المختصة بضريبة الاملاك المبنية صورة طبق الأصل عن هذا التصريح في مهلة لا تتعدى نهاية الشهر الذي يلي الشهر الذي جرى فيه تسجيل التصريح.
- 3- ان تصاريح الشغور المقدمة الى المراكز المنوه بها اعلاه، قبل صدور القانون، تعتبر وكأنها مقدمة في حينها الى دوائر المالية المختصة بتحقيق ضريبة الاملاك المبنية في وزارة المالية. ان المبالغ المسددة قبل صدور هذا القانون تعتبر حقا للخرينة ولا يمكن استردادها.

نص المادة 33 قبل تعديلها بموجب القانون رقم 583 تاريخ 2004/4/23 (قانون الموازنة العامة والموازنات الملحقة لعام 2004)

المادة 33- معدلة وفقاً للقانون 366 تاريخ 1994/8/1
على المرجع الذي يتولى التسجيل أن يعطي صاحب العلاقة نسخة طبق الأصل عن عقد الإيجار معفاة من أي طابع. وعلى هذا المرجع أن يودع عقد الإيجار الأساسي الدائرة المالية المختصة بعد ترقيمه وتاريخه ومهره بخاتمه وذلك في مهلة لا تتعدى نهاية الشهر الذي يلي الشهر الذي جرى فيه التسجيل.

- المادة 34-** يمكن صرف النظر عن تسجيل العقود واعتبارها بحكم المسجلة 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.
 - إذا كان المؤجر مؤسسة عامة ويكتفي عندئذ ببيان من المؤجر يتضمن المعلومات المنصوص عليها في المادة 32.
 - 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 نسخة طبق الأصل عن عقد الإيجار السابق ملصقاً عليه الطابع القانوني الذي كان يتوجب على العقد الأصلي.

اولاً - في الإيرادات الصافية المقدرة

- المادة 35-** تتولى الإدارة تقدير الإيرادات الصافية تقديراً مباشراً في الحالات التالية:
- 1- عدم وجود عقد إيجار مسجل في الأبنية المؤجرة.
 - 2- عدم انطباق العقد المسجل على أحكام المادة 32 من هذا القانون.
 - 3- صورية العقد المسجل سواء كان ذلك بقصد التهرب من الضريبة أو بتأثير عامل القرابة أو الصداقة أو المجاملة أو لأي سبب آخر.
 - 4- شغور البناء سواء استفاد المالك من وقف الضريبة أو لم يستفد.
 - 5- إشغال البناء من قبل المالك أو المستثمر.
 - 6- إشغال البناء من قبل الغير الذي يجيز له المالك ذلك على سبيل التسامح ودون بدل أو ببديل رمزي سواء كان هذا الغير من أفراد عائلته أو من الغرباء عنه.
 - 7- استفادة البناء من الإعفاء الدائم أو المؤقت.

المادة 36- معدلة وفقاً للقانون 366 تاريخ 1994/8/1 تراعى في تقدير الإيرادات الصافية الأصول التالية:

- 1- تعتمد أساساً للتقدير قيمة بدل الإيجار المتفق عليها بين المؤجر والمستأجر إذا أمكن معرفتها والتثبت من صحتها.
- 2- أما إذا تعذر ذلك فتقدر الإيرادات الصافية بالمقارنة مع الأبنية المشابهة المؤجرة في ظروف وأحوال مماثلة.

3- أما إذا تعذرت المقارنة فتقدر الإيرادات الصافية بالاستناد إلى العناصر الأساسية التي تؤثر في قيمة العقار التاجيرية: المساحة، المنطقة، نوعية البناء، متمات البناء (تدفئة، تبريد، مصاعد، أنترفون إلخ...) وغيرها من العناصر. شرط أن يؤمن البناء لمالكه ما لا يقل عن 5% (خمس) بالمئة) من قيمته كبدل إيجار. تحدد دقائق تطبيق هذه المادة بقرارات تصدر عن وزير المالية.

المادة 37- معدلة وفقاً للقانون 80/27 تاريخ 1980/7/19

تتولى تقدير الإيرادات الصافية الدائرة المالية المختصة وتضع بذلك محضراً تبيين فيه، بالإضافة إلى المعلومات المنصوص عليها في المادة 32 حالة البناء الراهنة مع متماته وملحقاته، وتعرض فيه أيضاً قيم بعض بدلات الإيجار الحقيقية أو المقدره للأبنية المماثلة، وتقدر، عند الاقتضاء، قيمة البناء. يمكن لأصحاب العلاقة الاعتراض لدى الدائرة المالية المختصة على هذه التقديرات ضمن مهلة أقصاها شهران من تاريخ تبلغها، ويبت رئيس مصلحة الواردات بصورة نهائية بالتقديرات المعترض عليها. تحدد دقائق تطبيق هذا النص بتعليمات تصدر عن وزير المالية.

المادة 38- يسري مفعول التقدير المباشر لمدة ثلاث سنوات إذا ثبت للدائرة المالية المختصة أن وضع البناء من حيث شاغليه ومحتوياته وتقسيماته الداخلية لم يتبدل.

المادة 39- يمكن تمديد مفعول التقدير المباشر لمدة ثلاث سنوات جديدة بقرار من وزير المالية إذا كانت الأحوال الاقتصادية ومستوى بدلات الإيجار مستقرة. أما إذا كان التبدل الطارئ على تلك الأحوال والمستوى يتسم بالطابع العام، فيمكن تقرير التمديد مع تعديل التقديرات السابقة زيادة أو نقصاً على أساس معدلات عامة.

المادة 40- يتوقف مفعول التقدير المباشر فور تقيد المكلف بأحكام المادتين 30 و 32 أو توفر الشروط المنصوص عليها في المادة 34 من هذا القانون.

المادة 41- يمكن، بناء على طلب المالك أو المستثمر، أن يعاد النظر في تقدير الإيرادات الصافية، إذا كان البناء مشغولاً من قبل المالك أو المستثمر أو من قبل من أجاز له المالك إشغاله على سبيل التسامح بدون بدل أو لقاء بدل رمزي، وذلك إذا طرأ على العقار ما أفقده بعض قيمته كتنقل سوق مجاور له أو تشييد بناء مضر أو غير صحي في جواره أو سد طريق نافذ إليه أو سواها من الطوارئ المماثلة. ويسري مفعول التقدير الجديد اعتباراً من أول السنة التالية لتاريخ تقديم إعادة النظر.

المادة 42- خلافاً لأحكام المادتين 38 و 39، على الدائرة المالية المختصة أن تعيد تقدير الإيرادات الصافية إذا تبين لها أنه طرأ ما يؤدي إلى تحسين دائم في قيمة العقار كشق طريق جديد إليه أو تجميل يزيد في قيمة البناء التأجيرية.

ثانياً – في إيرادات الأبنية المستثمرة من قبل غير المالك

المادة 43- يخضع تحديد إيرادات الأبنية المستثمرة من قبل غير المالك للأصول المبينة في المواد السابقة والمتعلقة بتحديد الإيرادات الخاضعة للضريبة.

المادة 44- يخضع مستثمرو الأبنية، ومن هم في حكمهم، لجميع الموجبات التي يخضع لها المالك بمقتضى أحكام هذا القانون شاغلاً كان أو مؤجراً.

المادة 45- تنزل، من أجل فرض الضريبة على إيرادات الاستثمار، الإيرادات التي تعود للمالك على شكل بدل إيجار أو على أي شكل آخر. وتبقى الإيرادات التي تعود للمالك خاضعة للضريبة أيضاً وفقاً للأحكام المختصة بها.

ثالثاً – في الغرامات

المادة 46- يعاقب كل مالك أو مستثمر يخالف أحكام هذا القانون المتعلقة بتسجيل العقود أو يسجل عقداً صورياً بغرامة تعادل 50% (خمسین بالمئة) من مقدار الضريبة السنوية عن السنة الأولى التي تحصل فيها المحافظة و 100% (مئة بالمئة) 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. وتطبق العقوبة نفسها على المالك أو المستثمر الذي لا يصرح ضمن المهلة المحددة لتسجيل العقود، عن إشغال البناء من قبله أو من قبل من أجاز له الأشغال على سبيل التسامح.

الفصل الرابع - في التكاليف بالضريبة

المادة 47- يجري التكاليف بالضريبة، بعد تحديد تاريخ نشوء الحق بها، على أساس الإيرادات الصافية للأبنية محسوماً منها، عند الاقتضاء، مقدار التنزيل الخاص ببعض دور السكن.

أولاً - في نشوء الحق بالضريبة

المادة 48- مع مراعاة الأحكام المختصة بالشغور، ينشأ الحق بالضريبة العقارية منذ اليوم الأول من الشهر الذي تسمح فيه الأبنية أو أقسام الأبنية قابلة لإنتاج الإيرادات لتحقيق إيرادات جديدة أو لزيادة في إيراداتها السابقة أو تزول عنها أسباب الإعفاء.

- وتصبح الأبنية أو أقسامها قابلة لإنتاج الإيرادات عندما تنجز وتصبح صالحة للاستعمال.
- وتصبح قابلة لتحقيق إيرادات جديدة عن استثمارها بطريقة إعادة التأجير (التأجير الثانوي).
- وتصبح قابلة لتحقيق زيادة في إيراداتها السابقة عندما تدخل عليها تحويلات أو ترميمات تؤدي إلى تحسينها أو تجديدها.
- وتزول عنها أسباب الإعفاء عندما تفقد شرطاً أو أكثر من شروط الإعفاء الدائم أو المؤقت المحددة في المواد 8 وما يليها.

المادة 49- تفرض الضريبة ابتداء من السنة التالية للسنة التي ينشأ فيها الحق، وذلك على أساس الإيرادات الصافية، الفعلية أو المقدرة، الحاصلة في خلال الفترة الممتدة من تاريخ نشوء الحق حتى 31 كانون الأول من السنة.

المادة 50- على المالك أو المستثمر أن يقدم إلى الدائرة المالية المختصة تصريحاً خطياً يعلمها فيه عن نشوء الحق بالضريبة (إنجاز الأبنية أو أقسامها، إعادة التأجير، التحوير والترميم، زوال أسباب الإعفاء) في مهلة لا تتعدى نهاية السنة التي نشأ فيها، على أن تمدد هذه المهلة لنهاية شهر كانون الثاني من السنة التالية إذا نشأ الحق بالضريبة في خلال الشهر الأخير من السنة. ويعاقب المخالف بالغرامة المنصوص عليها في المادة 23 من هذا القانون.

المادة 51- تتولى الدائرة المالية المختصة، بعد تحقيق تجريه لهذه الغاية، تحديد تاريخ نشوء الحق بالضريبة مستعينة بجميع وسائل الإثبات.

ثانياً – في التنزيل الخاص ببعض دور السكن

المادة 52- معدلة وفقاً للقانون 366 تاريخ 1994/8/1 ، كما تعدلت بموجب القانون رقم 107 تاريخ 1999/7/23

ينزل مبلغ ستة ملايين ليرة من الإيرادات الصافية الخاضعة للضريبة النسبية لكل وحدة سكنية يشغلها شخص طبيعي بصفة مالك أو أحد الشركاء في الملكية أو من هو بحكم المالك. يستفيد الأشخاص المشار إليهم في الفقرة الأولى كل بنسبة حصته في الملكية من وحدتين سكنيتين فقط مهما بلغ عدد دور السكن التي يشغلها. يشترط للاستفادة من التنزيل أن يقدم المستفيد تصريحاً لكل من الدوائر المالية المختصة يؤكد فيه عدم الاستفادة من أكثر من تنزيلين على الأراضي اللبنانية. يعاقب كل من يقدم تصريحاً كاذباً بغرامة تساوي ضعف الضريبة التي يمكن أن يكون قد فوتها على الخزينة.

نص المادة 52 قبل تعديلها بموجب القانون رقم 107 تاريخ 1999/7/23

المادة 52- معدلة وفقاً للقانون 366 تاريخ 1994/8/1
- ينزل مبلغ مليوني ليرة من الإيرادات الصافية الخاضعة للضريبة لكل وحدة سكنية يشغلها المالك أو أحد الشركاء في الملكية.
- كما ينزل 50% (خمس مئة) من الإيرادات الصافية التي تزيد عن مليوني ليرة.
- يجب أن لا يزيد مقدار مجمل التنزيل الوارد في الفقرتين أعلاه على أربعة ملايين ليرة.
- يستفيد من التنزيل المالك الشاغل بنسبة حصته في الملكية في وحدتين سكنيتين فقط مهما بلغ عدد دور السكن التي يشغلها.
- تطبق الفقرات أعلاه من هذه المادة على كل دور للسكن يشغلها المالك بشرط أن لا يزيد عدد هذه الدور على اثنتين.

المادة 53- معدلة وفقاً للقانون 366 تاريخ 1994/8/1

في حال انتقال الملكية بالإرث تستمر القيمة التأجيرية للعقار التي كانت معتمدة بتاريخ وفاة المورث دون تعديل بالنسبة للورثة الذين يشغلون العقار، كما يمنح المستأجر الذي يشتري المأجور الذي يشغله بالسكن تخفيضاً قدره 25% (خمسة وعشرون بالمئة) من القيمة التأجيرية المقدرة تقديراً مباشراً بتاريخ الشراء.

ثالثاً - في حساب الضريبة

المادة 54- معدلة وفقاً للقانون رقم 583 تاريخ 2004/4/23 (قانون الموازنة العامة والموازنات الملحقة لعام 2004)

تخضع لضريبة الاملاك المبنية الايرادات الصافية السنوية التي تعود للمكلف من كل عقار على حده، وفقاً للمعدلات التالية:

- 4% للشطر من الايرادات الذي لا يتجاوز عشرين مليون ليرة.
 - 6% للشطر من الايرادات الذي يزيد على عشرين مليون ليرة ولا يتجاوز اربعين مليون ليرة.
 - 8% للشطر من الايرادات الذي يزيد على اربعين مليون ليرة ولا يتجاوز ستين مليون ليرة.
 - 11% للشطر من الايرادات الذي يزيد على ستين مليون ليرة ولا يتجاوز مائة مليون ليرة.
 - 14% للشطر من الايرادات الذي يزيد على مائة مليون ليرة.
- ولا تضاف اية علاوة على هذه الضريبة.

نص المادة (54) قبل التعديل الاخير وفقاً للقانون رقم 583 تاريخ 2004/4/23 (قانون الموازنة العامة والموازنات الملحقة لعام 2004)

المادة 54- معدلة وفقاً للمرسوم الإشتراعي 160 تاريخ 1981/8/26 والقانون 88/12 تاريخ 1988/4/20 والقانون 366 تاريخ 1994/8/1 والقانون رقم 107 صادر في 1999/7/23

الضريبة على نوعين:

نسبية وتصاعدية.

1- الضريبة النسبية:

هي ضريبة أساسية تفرض بمعدل ثابت على كامل الإيرادات الصافية لكل بناء.

2- الضريبة التصاعدية:

هي ضريبة إضافية تفرض، علاوة على الضريبة النسبية، على كل ما يزيد على /20.000.000/ عشرين مليون ليرة من مجموع الإيرادات الصافية السنوية الخاضعة للضريبة النسبية التي تعود للمكلف الواحد من جميع ما يملكه أو يستثمره في كل محافظة على حدة من عقارات مبنية أو حصص أو أقسام في عقارات مبنية.
من أجل فرض الضريبة التصاعدية، تعتبر العقارات التي تملكها شركات الأشخاص كأنها مملوكة بالتساوي بين الشركاء إلا إذا نص نظام الشركة على خلاف ذلك أو كانت الحصة الحقيقية لكل شريك مدونة على الصحيفة العينية.

نص المادة (54) قبل اول تعديلات:

تخضع لضريبة الاملاك المبنية مجموع الإيرادات الصافية السنوية التي تعود للمكلف الواحد من جميع ما يملكه في كل محافظة على حدة من عقارات مبنية أو حصص أو أقسام في عقارات مبنية وذلك وفقاً للمعدلات الآتية:

- 4% (أربعة بالمئة) للشطر من الإيرادات الذي لا يتجاوز عشرين مليون ليرة.
- 6% (ستة بالمئة) للشطر من الإيرادات الذي يزيد على عشرين مليون ليرة ولا يتجاوز أربعين مليون ليرة.

- 8% (ثمانية بالمئة) للشطر من الإيرادات الذي يزيد على أربعين مليون ليرة ولا يتجاوز ستين مليون ليرة.
 - 10% (عشرة بالمئة) للشطر من الإيرادات الذي يتجاوز ستين مليون ليرة.
- ولا تضاف أية علاوة على أصل الضريبة.
تحدد دقائق تطبيق هذه المادة بقرارات تصدر عن وزير المالية.

المادة 55- معدلة وفقاً للقانون رقم 583 تاريخ 2004/4/23 (قانون الموازنة العامة والموازنات الملحقة لعام 2004)

«من أجل فرض الضريبة، تعتبر العقارات التي تملكها شركات الأشخاص كأنها مملوكة بالتساوي بين الشركاء، إلا إذا نص نظام الشركة على خلاف ذلك، أو كانت الحصة الحقيقية لكل شريك مدونة على الصحيفة العينية».

نص المادة 55 قبل تعديلها بموجب القانون رقم 583 تاريخ 2004/4/23 (قانون الموازنة العامة والموازنات الملحقة لعام 2004)

- معدلة وفقاً للقانون 366 تاريخ 1994/8/1 والقانون رقم 107 صادر في 1999/7/23
- تفرض الضريبة النسبية بمعدل 4% (أربعة بالمائة) من الإيرادات السنوية الصافية ولا يضاف عليها أية علاوة. وتفرض الضريبة التصاعدية على أساس المعدلات التالية:
- 2% (اثنان بالمئة) للشطر من الإيرادات الذي يزيد على /20.000.000 ل. عشرين مليون ليرة ولا يتجاوز /40.000.000 ل. أربعين مليون ليرة.
 - 4% (أربعة بالمئة) للشطر من الإيرادات الذي يزيد على /40.000.000 ل. أربعين مليون ليرة ولا يتجاوز /60.000.000 ل. ستين مليون ليرة.
 - 7% (سبعة بالمئة) للشطر من الإيرادات الذي يزيد على /60.000.000 ل. ستين مليون ليرة ولا يتجاوز /100.000.000 ل. مئة مليون ليرة.
 - 10% (عشرة بالمئة) للشطر من الإيرادات الذي يزيد على /100.000.000 ل. مئة مليون ليرة ولا يتجاوز /180.000.000 ل. مئة وثمانين مليون ليرة.
 - 13% (ثلاثة عشرة بالمئة) للشطر من الإيرادات الذي يزيد على /180.000.000 ل. مئة وثمانين مليون ليرة. ولا تضاف أية علاوة على هذه الضريبة.

المادة 56- معدلة وفقاً للقانون رقم 583 تاريخ 2004/4/23 (قانون الموازنة العامة والموازنات الملحقة لعام 2004)

«تطبق المعدلات الواردة في المادة 54 من قانون ضريبة الاملاك المبنية المعدلة اعتباراً من إيرادات 2004».

نص المادة 56 قبل تعديلها بموجب القانون رقم 583 تاريخ 2004/4/23 (قانون الموازنة العامة والموازنات الملحقة لعام 2004)

- المادة 56- (معدلة وفقاً للقانون 80/27 تاريخ 1980/7/19 والقانون 88/12 تاريخ 1988/4/20 والقانون 366 تاريخ 1994/8/1 والقانون رقم 107 تاريخ 1999/7/23)
- تطبق المعدلات المحددة في المادة 55 من قانون ضريبة الاملاك المبنية اعتباراً من إيرادات سنة 1999.

المادة 57- معدلة وفقاً للقانون رقم 583 تاريخ 2004/4/23 (قانون الموازنة العامة والموازنات الملحقة لعام 2004)

«خلافاً لأي نص آخر، تقتطع مديرية الخزينة والدين العام مباشرة وعلى مستند التحصيل نسبة 10% (عشرة بالمئة) من مقدار ضريبة الاملاك المبنية للعقارات الواقعة ضمن نطاق البلديات لحساب الصندوق البلدي المستقل، على ان توزع وفقاً للاصول. كما تقتطع النسبة ذاتها في المناطق التي ليس فيها بلديات لحساب القرى التي ليس فيها بلديات، على ان توزع بمرسوم يتخذ في مجلس الوزراء بناء على اقتراح وزيرى الداخلية والبلديات والمالية، على ان يشمل جميع القرى التي ليس فيها بلديات».

نص المادة 57 قبل تعديلها بموجب القانون رقم 583 تاريخ 2004/4/23 (قانون الموازنة العامة والموازنات الملحقة لعام 2004)

المادة 57- معدلة وفقاً للقانون 366 تاريخ 1994/8/1 والقانون رقم 107 تاريخ 1999 والقانون رقم 326 تاريخ 2001/6/28

خلافاً لأي نص آخر يقتطع مباشرة من مستند التكلفة نسبة 25% (خمس وعشرين بالمئة) من مجموع التحصيلات النهائية لضريبة الاملاك المبنية للعقارات الواقعة ضمن نطاق البلدية، لصالح البلدية المذكورة. كما يقتطع مباشرة من مستند التكلفة النسبة ذاتها من حصيلة الضريبة في المناطق التي ليس فيها بلديات وتحول إلى وزارة الشؤون البلدية والقروية بقرار من وزير المالية، لإنفاقها في سبيل إنعاش تلك المناطق.

المادة 58- معدلة وفقاً للقانون رقم 583 تاريخ 2004/4/23 (قانون الموازنة العامة والموازنات الملحقة لعام 2004)

1- على كل مكلف بالضريبة يملك أو يستثمر عقاراً مبنياً واحداً أو حصصاً في عقار مبنى واحد ويحصل من جراء ملكيته أو استثماره على إيرادات صافية تزيد عن 20 مليون ليرة في السنة عن كل عقار، ان يتقدم من الدائرة المالية المختصة بتصريح قبل اول نيسان من كل سنة، يبين فيه:

- رقم العقار وموقعه.
 - مقدار حصته في العقار بالاسهم.
 - إيرادات العقار الحقيقية أو المقدرة.
 - الضريبة المتوجبة على العقار.
- 2- على المكلف ان يسدد الضريبة المتوجبة على العقار عندما يقدم التصريح.

نص المادة 58 قبل تعديلها بموجب القانون رقم 583 تاريخ 2004/4/23 (قانون الموازنة العامة والموازنات الملحقة لعام 2004)

المادة 58- معدلة وفقاً للمرسوم الإشتراعي 160 تاريخ 1981/8/26 والقانون 87/48 تاريخ 1987/12/10 والقانون 88/12 تاريخ 1988/4/20 والقانون 366 تاريخ 1994/8/1 والقانون 107 تاريخ 1999/7/23، على كل مكلف بالضريبة يملك أو يستثمر عقاراً مبنياً واحداً أو أكثر أو يملك أو يستثمر حصصاً أو أقساماً في عقار مبنى واحد أو أكثر في كل محافظة على حدة، ويحصل من جراء ملكيته أو استثماره على إيرادات صافية تزيد عن عشرين مليون ليرة في السنة، أن يتقدم من الدائرة المالية المختصة بتصريح خطي قبل أول آذار من كل سنة يبين فيه:

- 1- رقم أو أرقام العقارات التي يملكها أو يستثمرها في المحافظة ومواقعها.
- 2- رقم أو أرقام العقارات التي يشترك في ملكيتها في المحافظة ومواقعها ومقدار حصته فيها بالاسهم.
- 3- إيراداته الصافية الفعلية أو المقدرة من كل عقار.
- 4- مجموع هذه الإيرادات الصافية. على المكلف أن يسدد عن التصريح الضريبة التصاعدية المتوجبة عليه.

المادة 59- معدلة وفقاً للقانون رقم 583 تاريخ 2004/4/23 (قانون الموازنة العامة والموازنات الملحقة لعام 2004)

« يعاقب المكلف الذي يخالف أحكام المادة 58 من قانون ضريبة الاملاك المبنية بغرامة قدرها 2% من مقدار الضريبة المنصوص عليها في المادة 54 من هذا القانون عن كل شهر تأخير، على ان لا يتعدى مجموع الغرامة قيمة اصل الضريبة».

نص المادة 59 قبل تعديلها بموجب القانون رقم 583 تاريخ 2004/4/23 (قانون الموازنة العامة والموازنات الملحقة لعام 2004)

المادة 59- معدلة وفقاً للقانون 366 تاريخ 1994/8/1 والقانون 107 تاريخ 1999/7/23 يعاقب المكلف الذي يخالف أحكام المادة 58 من قانون ضريبة الاملاك المبنية بغرامة تعادل 10% (عشرة بالمئة) شهرياً من مقدار الضريبة التصاعدية المنصوص عليها في المادة 55 شرط أن لا تتجاوز الغرامة مقدار الضريبة السنوية، ويعتبر كسر الشهر شهراً كاملاً.

رابعاً - في المكلفين بالضريبة

المادة 60- تفرض الضريبة باسم المالك أو المستثمر.

المادة 61- إذا تعدد مالكو العقارات الواحد فرضت الضريبة باسم كل منهم بنسبة حصته في الملكية.
وإذا كان عدد مالكي العقار أو أي قسم من أقسامه المدونة على الصحيفة العينية يتجاوز العشرة، جاز فرض الضريبة باسم أحد المالكين مشفوعاً بكلمة وشركاه.
أما المستثمرون فيكلفون بالضريبة المتوجبة دون تجزئة مهما بلغ عددهم.

المادة 62- معدلة وفقاً للقانون 366 تاريخ 1994/8/1

1- على شاغل البناء، مستأجراً كان أم مالكاً أن يسدّد الضريبة المفروضة وفقاً لأحكام الفقرة الثانية من المادة 61، نيابة عن المكلفين بها.

2- يحق للشاغل الدافع أن يعود على المكلفين بكل ما يدفعه عنهم ويتمتع عندئذ بالامتياز الذي تتمتع به الخزينة وفقاً لأحكام قانون أصول تحصيل الضرائب المباشرة، ويحق للشاغل المستأجر أن يحسم المبلغ المدفوع من أصل بدل الإيجار.

3- على الدائرة المالية المختصة، أن ترسل إلى الشاغل الملزم بدفع الضريبة، نيابة عن المالكين، إعلماً تدعوه فيه إلى تسديد الضريبة في مهلة تحددها له على أن لا تقل عن شهر واحد.

4- للشاغل الذي يتعذر عليه الدفع في المهلة المحددة لأسباب تتعلق بمواعيد استحقاق بدل الإيجار أو أقساطه، أن يعرض الأمر خطياً على الدائرة المالية المختصة التي يجوز لها تمديد المهلة لأجل لا يتعدى أول موعد لاستحقاق البديل أو أحد أقساطه.

5- يعاقب الشاغل الذي يتأخر عن الدفع إلى ما بعد نهاية المهلة المحددة له بغرامة تعادل (3%) ثلاثة بالمئة عن كل شهر تأخير، دون أن يحق له الرجوع بها على المالكين.

المادة 63- إن إلزام الشاغل بتأدية الضريبة عن المالكين لا يعفي هؤلاء من موجب تسديدها تحت طائلة الملاحقة والتغريم وفقاً لأحكام قانون أصول تحصيل الضرائب المباشرة. ويتوقف مفعول المادة السابقة لمجرد تسديد الضريبة من قبل المالكين.

خامساً - في التكافل والتضامن بين المكلفين

المادة 64- ملغاة وفقاً للقانون 366 تاريخ 1994/8/1

المادة 65- مع مراعاة أحكام المادة 61، يعتبر المكلف الشريك في الملكية الشائعة مديناً بالضريبة المفروضة باسمه وكافلاً للضريبة المفروضة بأسماء شركائه الآخرين، ولا يلاحق ككفيل إلا بعد استنفاد جميع وسائل الملاحقة بحق المدينين الأصليين.

المادة 66- يعتبر المكلف الشريك في الاستثمار مديناً، بالتضامن مع شركائه بكامل الضريبة المفروضة على إيرادات الاستثمار.

المادة 67- يعتبر المالك في الأبنية المستثمرة مديناً بالضريبة المفروضة باسمه، وكافلاً للضريبة المفروضة باسم المستثمر.

المادة 68- يحق للمكلف الشريف الذي يسدد الضريبة عن شركائه أن يعود بها عليهم ويتمتع عندئذ بالامتياز الذي تتمتع به الخزينة وفقاً لقانون أصول تحصيل الضرائب المباشرة. وتطبق أحكام الفقرة السابقة على المالك الذي يسدد الضريبة عن المستثمر.

المادة 69- معدلة وفقاً للقانون رقم 107 تاريخ 1999/7/23 والقانون 366 تاريخ 1994/8/1 يلحق عبء الضريبة بالعقار إلى أية يد ينتقل إليها.

المادة 70- في حال انتقال الملكية بين الأحياء، يصبح مالك العقار الجديد كافلاً الضريبة غير المدفوعة والمفروضة باسم المالك القديم، ومسؤولاً بالتضامن معه عن كل ضريبة تفرض بعد تاريخ الانتقال على أساس الإيرادات العائدة للمدة السابقة.

المادة 71- في حال انتقال الملكية، بسبب الوفاة يبقى الورثة أو الموصى لهم مسؤولين بالتضامن عن الضريبة المفروضة على العقار باسم المورث أو الموصى.

المادة 72- على أصحاب العلاقة، في حال انتقال الملكية، أن يقدموا إلى الدائرة المالية المختصة تصريحاً خطياً بذلك في مهلة لا تتعدى نهاية السنة التي جرى فيها تسجيل الانتقال. يعتبر صاحب علاقة كل من المالك القديم والمالك الجديد في الانتقال بين الأحياء، وكل من الورثة أو الموصى لهم في الانتقال بسبب الوفاة.

المادة 73- معدلة وفقاً للقانون 89 تاريخ 1991/9/7 والقانون 366 تاريخ 1994/8/1 تفرض على أصحاب العلاقة الذين يهملون تقديم التصريح المنصوص عليه في المادة 72 أو يتأخرون في تقديمه، غرامة قدرها عشرون ألف ليرة عن كل سنة تأخير، مع اعتبار كسر السنة سنة كاملة.

سابعاً - في جداول التكليف

المادة 74- تفرض الضريبة العقارية بموجب جداول تكليف سنوية وفقاً لأحكام قانون المحاسبة العمومية وللأصول التي تحدد بتعليمات من وزير المالية.

المادة 75- معدلة وفقاً للقانون رقم 583 تاريخ 2004/4/23 (قانون الموازنة العامة والموازنات الملحقة لعام 2004)

«تلغى كلمتا التصاعدية والنسبية وإنما وردتا في هذا القانون. وتطبق هذه التعديلات اعتباراً من إيرادات عام 2004، باستثناء المادة 27 التي تطبق اعتباراً من عام 2000 وتلغى النصوص المخالفة لهذه التعديلات».

نص المادة 75 قبل تعديلها بموجب القانون رقم 583 تاريخ 2004/4/23 (قانون الموازنة العامة والموازنات الملحقة لعام 2004)

المادة 75- وفقاً للقانون رقم 107 تاريخ 1999 تفرض الضريبة التصاعدية بموجب جداول تكليف مستقلة عن الجداول المتعلقة بالضريبة النسبية.

المادة 76- تبرم جداول التكليف بالضريبة، ويعلن عن وضعها قيد التحصيل وتبلغ إلى المكلفين، ويحدد بدء سريان مدة الاعتراض عليها وحفظها وفقاً لأحكام قانون المحاسبة العمومية.

الفصل الخامس - في الكشف والاطلاع وسر المهنة

اولاً - في الكشف

المادة 77- يحق لمراقبي الضريبة ولرؤسائهم ولمراقبي التحقق المختصين 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 ومن الشاغل إبراز أي عقد أو مستند يتعلق بالبناء وبإشغاله.

المادة 78- على مالكي الأبنية ومستثمريها وعلى شاغليها تسهيل مهمة الموظفين المشار إليهم في المادة السابقة وتمكينهم من إجراء الكشف والمعينة واستجماع المعلومات التي تقتضيها مهمتهم دون أي عائق.

ثانياً - في الاطلاع

المادة 79- مع مراعاة الأحكام القانونية المتعلقة بسرية المصارف، يحق للموظفين المشار إليهم في المادة 77 الاطلاع، لدى الدوائر الحكومية والبلديات والمؤسسات العامة والخاصة والأفراد، على كل مستند وبيان أو سجل أو سوى ذلك مما له علاقة بالأبنية ويفيدهم في تعيين تاريخ نشوء الحق بالضريبة وتحديد مقدار الإيرادات غير الصافية والأعباء القابلة للتزليل أو تحديد الإيرادات الصافية بالمقارنة مع إيرادات الأبنية المشابهة. ولا يجوز لأي من هؤلاء، حتى ولا للدوائر الحكومية، التذرع بسر المهنة لعدم تمكين الموظفين من ممارسة حقهم بالاطلاع.

المادة 80- لا يجوز للموظفين المشار إليهم في المادة 77، أن ينقلوا معهم المستندات أو البيانات أو السجلات التي توضع تحت تصرفهم للاطلاع عليها غير أنه يمكنهم بعد مراجعتها، أخذ نسخ أو خلاصات عنها يصدقها صاحب العلاقة، وعند رفضه يصدقها الموظف مشيراً إلى رفض صاحب العلاقة.

المادة 81- معدلة وفقاً للقانون 89 تاريخ 1991/9/7 والقانون 366 تاريخ 1994/8/1 كل من يحول دون ممارسة الموظفين المشار إليهم في المادة 77 حق الكشف أو حق الاطلاع، وفقاً لأحكام المواد 77 و 78 و 79 و 80، يعاقب بغرامة قدرها 500.000 وخمسمائة ألف ليرة لبنانية.

ثالثاً - في سر المهنة

المادة 82- يلزم الموظفون المشار إليهم في المادة 77 بسر المهنة وفقاً لأحكام المادة 579 من قانون العقوبات.

المادة 83- يمكن للدائرة المالية المختصة أن تعطي، دون أن يعتبر ذلك إفشاء لسر المهنة، الإفادات المتعلقة بتقسيمات البناء الداخلية (محتوياته) وبمقادير بدلات الإيجار بناء على طلب الدوائر الرسمية المختصة، بما فيها المحاكم أو بناء على طلب المؤجر أو المستأجر.

المادة 84- يزود الموظفون المشار إليهم في المادة 77 ببطاقات هوية خاصة تعطى لهم بعد حلف اليمين القانونية أمام المرجع القضائي المختص، وعلى هؤلاء الموظفين أن يبرزوا بطاقتهم قبل شروعهم بأي كشف أو تحقيق.

الفصل السادس - في الاعتراضات

المادة 85- يحق لكل مكلف أن يعترض على الضريبة إذا وجد فيها إجحافاً ناتجاً عن:

- 1- مخالفة القانون.
- 2- خطأ في تحديد تاريخ نشوء الحق بالضريبة.
- 3- تكرار في التكاليف.
- 4- خطأ في تحديد محتويات الأبنية وتقسيماتها.
- 5- خطأ في تحديد الإيرادات غير الصافية والأعباء القابلة للتنزيل.
- 6- مبالغة في تقدير الإيرادات الصافية.
- 7- خطأ مادي في حساب الضريبة أو في أي عنصر من عناصر التكاليف.

المادة 86- يقدم الاعتراض على الضريبة إلى الدائرة المالية المختصة ضمن المهل المحددة فيما يلي:

- أ- للضريبة المفروضة بموجب جدول تكليف أساسي:
- 1- في بيروت قبل أول أيلول من السنة التي جرى فيها التكاليف.
- 2- في سائر المحافظات قبل أول تشرين الثاني من السنة التي جرى فيها التكاليف.

ب- للضريبة المفروضة بموجب جدول إضافي أو جدول ضم: في مهلة شهرين اعتباراً من تاريخ إبلاغ المكلف الإعلام الشخصي المتعلق بالضريبة بواسطة البريد المضمون مع إشعار بالاستلام. أما إذا كان الاعتراض يتناول خطأ مادياً بحثاً يتعلق حصراً بتدوين الأرقام أو الأسماء أو بإجراء العمليات الحسابية أو بتكرار التكاليف، أو بتكليف غير متوجب بسبب الزوال أو الإعفاء، ويصرح عنه قانوناً، فتمدد المهلة إلى 31 كانون الأول من السنة الثالثة التي تلي السنة التي فرضت فيها الضريبة. ويحق للإدارة الرجوع عن الخطأ المادي المذكور ضمن المهلة نفسها.

المادة 87- على الدائرة المالية المختصة أن تبدي رأيها في الاعتراض وتحيله على رئيس مصلحة الواردات دون إبطاء.

المادة 88- معدلة وفقاً للقانون 366 تاريخ 1994/8/1 يبت رئيس مصلحة الواردات بصورة نهائية في الاعتراضات عندما لا تتجاوز حصة الخزينة في الضريبة المعترض عليها 500.000 (وخمسمائة ألف ليرة لبنانية) وفي جميع الاعتراضات المتعلقة بخطأ مادي. أما الاعتراضات المتعلقة بضريبة تتجاوز حصة الخزينة فيها 500.000 (وخمسمائة ألف ليرة لبنانية)، فتنبت فيها، بصورة نهائية أيضاً، لجان الاعتراضات المنصوص عليها في المادة 89 التالية، باستثناء الاعتراضات المتعلقة بخطأ مادي.

المادة 89- تؤلف، بقرار من وزير المالية في كل محافظة، لجنة اعتراضات على ضريبة الأملاك المبنية، كما يلي:
- أحد رؤساء غرف الاستئناف المدنية في المحافظة يقترحه وزير العدلية رئيساً
- أحد مراقبي التحقق
- ممثل عن أصحاب الأبنية يختاره وزير المالية
ويقوم رئيس دائرة ضريبة الأملاك المبنية في بيروت ورئيس الدائرة المالية الإقليمية في المحافظات الأخرى بوظيفة مقرر.
تتخذ القرارات بالإجماع أو بالأكثرية، على أن يكون للمقرر رأي استشاري فقط. ويلحق بكل لجنة اعتراضات أحد مراقبي الضريبة بصفة أمين سر.

المادة 90- يحق للمكلف أن يطعن أمام مجلس الشورى بالقرار المتخذ وفقاً لأحكام المادة 88، من قبل رئيس مصلحة الواردات أو من قبل لجنة الاعتراضات بسبب مخالفة القانون دون أي سبب آخر من الأسباب المبينة في المادة 85 من هذا القانون.
تحدد مهلة تقديم الطعن بشهر واحد اعتباراً من تاريخ إبلاغ المكلف القرار المطعون فيه بالبريد المضمون مع إشعار بالاستلام.

ولمصلحة الواردات في وزارة المالية أن تطعن أمام مجلس الشورى بالقرارات المتخذة من قبل لجنة الاعتراضات بسبب مخالفة القانون وذلك ضمن مهلة شهر اعتباراً من تاريخ إبلاغ القرار إلى رئيس المصلحة المذكورة.

المادة 91- على المكلف الذي يستعمل حقه في الطعن، وفقاً لأحكام المادة 90، أن يدفع في صندوق الخزينة المختص، تحت طائلة رد الطعن شكاً، تأميناً نقدياً يعادل 5% (خمسة بالمئة) من مقدار الضريبة أو الغرامة موضوع القرار المطعون فيه. يرد التأمين إلى المكلف إذا جاء قرار مجلس الشورى في صالحه، وإلا فيصادر ويصبح حقاً مكتسباً للخزينة.

المادة 92- إن الاعتراض والطعن لا يوقفان تحصيل الضريبة.

المادة 93- يستفيد المكلفون الشركاء من مفعول أي قرار يصدر لصالح أحدهم بنتيجة الاعتراض أو الطعن.

المادة 94- تعدل الضريبة المعترض عليها أو المطعون فيها، إذا جاءت النتيجة لصالح المكلف بموجب جداول تنزيل وفقاً لأحكام قانون المحاسبة العمومية وللأصول التي تحدد بقرار من وزير المالية.

الفصل السابع - أحكام خاصة بالقرى النائية

المادة 95- يحق للمكلف بالضريبة عن أبنية قائمة في قرية نائية، أن يقدم التصاريح على أنواعها المنصوص عليها في هذا القانون، ضمن المهل المحددة لها، بواسطة محتسب القضاء التابعة له القرية.

المادة 96- يتولى المختارون في القرى النائية:

1- إشعار الدائرة المالية المختصة، بواسطة محتسب القضاء بالإنشاءات الجديدة (بناء أو قسم من بناء) التي تقام في قراهم، في خلال السنة التي أنجزت فيها تلك الإنشاءات.

2- تحديد تاريخ نشوء الحق بالضريبة وبيان محتويات البناء وتقسيماته الداخلية، وإعطاء جميع المعلومات المتعلقة بإشغال البناء (بدء الأشغال وانتهائه، أسماء الشاغلين... إلخ) وببديل الإيجار وبالإيرادات الصافية التقديرية، وذلك بناء لطلب الدائرة المالية المختصة وبإشراف محتسب القضاء.

المادة 97- يتقاضى المختارون مكافأة نقدية قدرها 3/ ثلاث ليرات لبنانية عن كل إشعار يقدمونه وفقاً لأحكام الفقرة الأولى من المادة السابقة. ويعاقب المختار الذي يهمل تقديم الإشعار أو يتأخر في تقديمه بغرامة قدرها 10/ عشر ليرات عن كل إشعار وعن كل سنة تأخير.

المادة 98- تحدد القرى النائبة بقرار من وزير المالية.

الفصل الثامن - في فرض الغرامات وتخفيضها

المادة 99- تتولى فرض الغرامات المنصوص عليها في هذا القانون المراجع نفسها التي تفرض الضريبة.

المادة 100- ملغاة وفقاً للقانون 366 تاريخ 1994/8/1

الفصل التاسع - أحكام مختلفة ونهائية

المادة 101- معدلة وفقاً للقانون 89 تاريخ 1991/9/7

يلحق أمام المحاكم الجزائية كي من يثبت عليه أنه سجل عقد إيجار كاذب أو مزور أو قدم للدائرة المالية المختصة بيانات أو إفادات مزورة، ويعاقب بالغرامة من عشرين ألف «إلى مائتي ألف ليرة» وبالحبس من ثلاثة أيام إلى شهر أو بإحدى هاتين العقوبتين.

المادة 102- تعفى من رسم الطابع جميع التصاريح والبيانات والمخابرات والاعتراضات التي يتقدم بها المكلفون بالضريبة ولأموار تتعلق بها.

المادة 103- ملغاة وفقاً للقانون 366 تاريخ 1994/8/1

المادة 104- معدلة وفقاً للقانون 87/48 تاريخ 1987/11/21

على كل من يملك أو يستثمر عقاراً مبنياً في لبنان أو حصة في عقار أن يصرح، في مهلة ستة أشهر اعتباراً من تاريخ نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية، عن محتويات الأبنية أو أقسام الأبنية التي يملكها أو يستثمرها وعن أسماء شاغليها أياً كانت صفة الشاغل (مالك، مستأجر، مستثمر، إلخ...) وعن تاريخ الأشغال وعن وجهة الاستعمال (سكن، صناعة، مهنة حرة، إلخ...). يعاقب من يهمل تقديم التصريح ضمن المهلة المذكورة بغرامة قدرها 3000/ل.ل. (ثلاثة آلاف ليرة لبنانية) عن كل وحدة إشغال (طابق، شقة، مكتب، مخزن، غرفة... إلخ). ويعفى المالك الذي يقدم هذا التصريح ضمن المهلة المحددة أعلاه، من الغرامة التي تكون قد ترتبت عليه بسبب عدم التصريح المنصوص عليه في قانون ضريبة الأملاك المبنية تاريخ 17 أيلول 1962.

المادة 105- تحدد بمراسيم تصدر بناء على اقتراح وزير المالية، دقائق تطبيق هذا القانون.

المادة 106- يعمل بهذا القانون اعتباراً من سنة تكليف 1963 باستثناء المادة 49 منه التي تطبق فور نشره في الجريدة الرسمية على الأبنية المنجزة بعد تاريخ 30 حزيران سنة 1961.

المادة 107- يلغى اعتباراً من تاريخ العمل بهذا القانون المرسوم الإشتراعي رقم 145 تاريخ 12 حزيران سنة 1959 والنصوص التي تتعارض أو لا تتألف مع أحكام هذا القانون.

الذوق في 17 أيلول سنة 1962
الإمضاء: فؤاد شهاب

صدر عن رئيس الجمهورية
رئيس مجلس الوزراء
الإمضاء: رشيد كرامي

وزير المالية
الإمضاء: رشيد كرامي