

قانون
صادر في 17 أيلول 1962
ضريبة الاملاك المبنية

معدل بموجب:

المرسوم رقم 11616 تاريخ 04/01/1969
والقانون رقم 1/70 تاريخ 1970/01/19
والمرسوم رقم 3016 تاريخ 25/03/1972
والمرسوم رقم 8102 تاريخ 06/06/1974
والمرسوم الاشتراعي رقم 11 تاريخ 1977/2/14
والمرسوم الاشتراعي رقم 101 تاريخ 30/6/1977
والقانون رقم 27/80 تاريخ 1980/07/19
والمرسوم الاشتراعي رقم 160 تاريخ 26/08/1981
والقانون رقم 87/48 تاريخ 1987/11/21
والقانون رقم 88/12 تاريخ 1988/04/20
والقانون رقم 14 تاريخ 20/08/1990
والقانون رقم 89 تاريخ 1991/09/07
والقانون رقم 366 تاريخ 01/08/1994
والقانون رقم 490 تاريخ 1996/02/15
والقانون رقم 107 تاريخ 1999/07/23
والقانون رقم 173 تاريخ 14/02/2000
والقانون رقم 227 تاريخ 2000/05/31
والقانون رقم 583 تاريخ 23/4/2004
والقانون رقم 715 تاريخ 3/2/2006

يلغي:

المرسوم الاشتراعي رقم 45 تاريخ 1959/06/12

اقر مجلس النواب،
ونشر رئيس الجمهورية القانون الاتي نصه:

الفصل الاول
في نطاق الضريبة
المواد 1-7

المادة الاولى

تتناول ضريبة الاملاك المبنية:

- 1 الابنية على اختلاف انواعها أيا كانت مادة بنائها وأيا كان محل وجودها.
- 2 ملحقات الابنية وامتوماتها.
- 3 التركيبات والمركبات والاراضي التي يعتبرها القانون بحكم الابنية .

المادة 2

- 1 - يقصد بكلمة "الضريبة" أينما وردت في هذا القانون، ضريبة الاملاك المبنية.
 - 2- يقصد بكلمة "ابنية" أينما وردت في هذا القانون، الابنية بحد ذاتها وملحقاتها وتمماتها وما هو في حكمها.
 - 3- ويقصد بكلمة "مستثمر" اينما وردت في هذا القانون، كل شخص حقيقي أو معنوي يستثمر بناء مقاما في عقار يملكه سواه وذلك:
- أ - اما بتشبيد البناء، من ماله الخاص، كليا أو جزئيا، واستثماره بالتأجير من الغير أو بالاشغال الذاتي لقاء شروط يتفق عليها مع المالك.
- ب - واما باستئجار البناء من المالك واعادة تأجيره من الغير (تأجيرا ثانويا) سواء اقتصر التأجير على قسم أو اكثر من البناء او شمل جميع اقسامه .

المادة 3

- 1 - يعتبر بحكم المالك كل من يتصرف بعقار اميري او يملك حق انتفاع في عقار او يكون قد اشترى عقارا بالتقسيط بموجب وعد بالبيع مسجل على الصحيفة العينية او يكون قد استأجر عقارا بموجب عقد ايجار مساقاة مسجل على الصحيفة العينية.
- 2- ويعتبر بحكم المستثمر كل من يعمد، دون وجه حق، الى تشبيد بناء في عقار لا يملكه واستثماره بالتأجير من الغير او بالاشغال الذاتي .

المادة 4

- تعتبر من ملحقات الابنية:
- 1- الارض او الاراضي التي تحيط بالابنية على شكل حدائق او بساتين او باحات او أي شكل آخر عندما تكون جزءا من العقار المشادة عليه الابنية على ان لا تزيد مساحتها عن ألفي متر مربع، واذا زادت عن هذا الحد فلا يعتد الا بالفئ متر مربع منها فقط.
 - 2- واجهات الابنية او اسطحها او التركيبات المقامة عليها عندما تستعمل لغايات استثمارية، تجارية او صناعية، او للدعاية او الاعلان .

المادة 5

- تعتبر من متممات الابنية:
- 1- التمديدات والاقنية والالات والادوات المركزية في الابنية لغايات تجارية او صناعية والتي يتعذر انتزاعها منها دون الاضرار بها او بالجزء من البناء الذي تقوم عليه او تلتصق به.
 - 2- المصاعد واجهزة التدفئة والتبريد وتمديدات الماء والكهرباء والغاز وسواها من المتممات المعدة لتأمين استعمال الابنية بشكل افضل بصرف النظر عن أية غاية أخرى تجارية او صناعية .

المادة 6

تعتبر في حكم الابنية:

- 1- المركبات البحرية والبرية وسواها من الاشياء او التركيبات المركزة في مكان ثابت والمستعملة كالابنية للسكن او للتجارة او للصناعة او لاية غاية اخرى وذلك ايا كانت مادة صنعها وايا كان محل وجودها.
- 2- الاراضي او اقسام الاراضي الفضاء المستعملة لغايات استثمارية غير زراعية سواء كانت ملحقة بالمباني او مستقلة عنها، مسورة او غير مسورة .

المادة 7

- تخرج عن نطاق الضريبة وتعتبر عنصرا من عناصر الاستثمار الصناعي او التجاري، ابناء المؤسسات الصناعية او التجارية التي يستعملها مالكوها أو مستثمروها عندما تكون هذه المؤسسات خاضعة لضريبة الدخل على اساس الربح الحقيقي.
- ولا يجوز للمؤسسة التي تنطبق عليها احكام الفقرة السابقة ان تنزل من أرباحها غير الصافية أي مبلغ لقاء القيمة التأجيرية للابنية التي تستعملها .

الفصل الثاني

في الاعفاء والزوال والوقف

1- في الاعفاءات الدائمة

المواد 8-10

المادة 8

تعفى من الضريبة بصورة دائمة:

- 1- الابنية التي تملكها الدولة او البلديات حتى ولو كانت مؤجرة.
 - 2- الابنية التي تملكها المؤسسات العامة ولا تكون مؤجرة او معدة للايجار.
 - 3- الابنية المخصصة ضمن الاراضي الزراعية، لغايات تتصل مباشرة بالاستثمارات الزراعية والمستعملة فعلا في سبيل تلك الغايات.
 - 4- الابنية المخصصة لاقامة الشعائر الدينية وما يلحق بها مباشرة من مساكن للخدم الا اذا كانت مؤجرة او مستأجرة.
 - 5- المدافن العامة ومساكن الحراس والخدم الملحقة بها مباشرة الا اذا كانت هذه المساكن مؤجرة او مستأجرة.
 - 6- ابنية المياتم ودور العجزة شرط ان لا تكون مؤجرة او مستأجرة.
 - 7- الابنية المستعملة كمستشفيات او مستوصفات او معاهد للتعليم شرط:
أ - ان يكون البناء ملكا لجمعيات او مؤسسات لا تتوخى تحقيق الربح او موقفا لغايات دينية او خيرية.
ب - ان يتولى ادارة المشروع المالك نفسه او اية جمعية او مؤسسة لا تتوخى تحقيق الربح وتشغل البناء على سبيل التسامح دون بدل او لقاء بدل رمزي.
- وتطبق احكام هذه الفقرة على الافراد الذين يخصصون بدون بدل او ببديل رمزي بناء يملكونه لاستعماله كمستشفى او مستوصف تتولى ادارته جمعية او مؤسسة لا تتوخى تحقيق الربح.
- 8- الابنية المستعملة كخاليا اجتماعية او مشاغل او مراكز صحية او اندية ثقافية والابنية المستعملة كأندية رياضية بما فيها الملاعب التابعة لها (مهما بلغت مساحتها) على ان تتوفر فيها الشروط المبينة في الفقرة 7 السابقة.
 - 9- الابنية التي تملكها الاحزاب السياسية والنقابات وسواها من الجمعيات والمؤسسات التي لا تتوخى تحقيق الربح،

شرط:

- أ - أن تكون الهيئات المذكورة قائمة وفقا للقوانين النافذة.
- ب - أن تكون الابنية مخصصة لغايات تتصل مباشرة بنشاط تلك الهيئات وأن لا تكون مؤجرة.
- 10 الابنية التي تملكها دولة اجنبية وتستعملها لايواء مكاتب بعثاتها الدبلوماسية او القنصلية واسكان رؤساء هذه البعثات شرط المعاملة بالمثل . الغي، اعتبارا من تاريخ العمل به، النص المضاف بموجب المادة الاولى من القانون رقم 366 تاريخ 1994/8/1 الى المادة 8 وذلك بموجب المادة 37 من القانون رقم 107 تاريخ 1999/7/23 (موازنة 1999) .

المادة 9

لا تعفى الابنية اعفاء كليا من الضريبة الا اذا كانت مستعملة بكاملها في سبيل الغايات التي استوجبت الاعفاء، اما اذا كان الاستعمال مقتصر على جزء منها فلا يعفى الا الجزء المستعمل لتلك الغايات فقط .

المادة 10

لا يسري الاعفاء الدائم في الحالات المبينة في الفقرات 3 و6 و7 و8 و9 من المادة الثامنة الا اعتبارا من أول الشهر الذي يلي الشهر الذي يقدم المالك او المستثمر خلاله طلب الاعفاء .

-2 في الاعفاءات المؤقتة والجزئية

المادتين 11-12

المادة 11

تعفى من الضريبة لمدة عشر سنوات دور السكن التي تبنى لايواء المعوزين وذوي الدخل المتواضع او المحدود وفاقا لاحكام القانون الخاص بها.

تحدد شروط الاستفادة من الاعفاء المنصوص عليه في هذه المادة بمرسوم يصدر بناء على اقتراح وزير المالية .

المادة 12

الغي نص المادة 12 المعدل بالمادة 2 من القانون رقم 1994/366 تاريخ 1/8/1994 بموجب المادة 38 من القانون رقم 107 تاريخ 1999/7/23 (موازنة 1999) وابدل بالنص التالي:

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

- 1 أن تكون من الابنية 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 .

3- في زوال الضريبة المادتين 13-14

المادة 13

تزول الضريبة بزوال ايرادات الابنية او اقسام الابنية نهائيا اما بسبب زوال الابنية او اقسام الابنية نفسها، واما بسبب تخريبها بشكل يجعل من المتعذر استعمال أي جزء منها، وذلك ايا كان سبب الزوال او التخريب، وسواء تم بفعل الانسان او بفعل الطبيعة .

المادة 14

لا يسري مفعول زوال الايرادات الا اعتبارا من تاريخ اول الشهر الذي يلي الشهر الذي يقدم المالك او المستثمر خلاله التصريح عن الزوال او التخريب.
غير ان مفعول الزوال يسري اعتبارا من اول الشهر الذي يلي التاريخ الفعلي للزوال او التخريب ايا كان تقديم التصريح، في الحالتين التاليتين:
1- اذا جرى هدم الابنية او تخريبها، بعد استملاكها، من قبل الدولة او البلدية، على ان يجري اثبات التاريخ بافادة خطية من الادارة المستملكة.
2- اذا كان زوال الابنية او تخريبها ناتجا عن كارثة عامة (زلزال، فيضان، حرب، ثورة... الخ)، على ان يجري اثبات التاريخ بالاستناد الى سجلات او محاضر الدوائر المالية المختصة .

4- في وقف الضريبة الشعور المواد 15-22

المادة 15

تتوقف الضريبة بتوقف ايرادات الابنية من جراء الشعور .

المادة 16

على المالك او المستثمر الذي يرغب في الاستفادة من احكام المادة 15 ان يقدم تصريحا خطيا الى الدائرة المالية المختصة عن:
1- شعور البناء :وبهذه الحال تعتبر الايرادات متوقفة اعتبارا من اول الشهر التالي لتقديم التصريح.
2- انتهاء الشعور :وبهذه الحال يعتبر البناء مشغولا ومنتجا للايرادات اعتبارا من اول الشهر التالي للشهر الذي جرى فيه التأجير من الغير او الاشغال من قبل المالك او المستثمر .

المادة 17

خلافا لاحكام الفقرة الاخيرة من المادة 16، تعتبر شاغرة اعتبارا من تاريخ انجازها الفعلي الابنية او اقسام الابنية الجديدة التي لم تشغل ولم تؤجر بعد انجازها، شرط ان يقدم المالك او المستثمر تصريحا عن الشعور في مهلة شهر على الاكثر اعتبارا من تاريخ الانجاز .

المادة 18

تفرض الضريبة في سنة التكاليف اللاحقة لسنة حصول الشغور وكذلك في سنة التكاليف اللاحقة لسنة انتهاء الشغور على اساس الايرادات العائدة للفترة من السنة التي اعتبر فيها البناء مشغولا ومنتجا للايرادات وفقا لاحكام المادة السابقة .

المادة 19

الفي نص المادة 19 بموجب المادة 2 من القانون رقم 366 تاريخ 1994/8/1، واستعيض عنه بالنص التالي:
لا تكلف دور السكن القائمة في مناطق الاصطياف والمعدة للتأجير من الغير في موسم الاصطياف الا على اساس الايرادات الحاصلة فعلا او المقدر حصولها في خلال موسم تأجيرها.
على المالك او المستثمر الذي يؤجر دارا للسكن خلال موسم الاصطياف او خارجه او لمدة تتجاوز نهايته، ان يقدم الى الدائرة المالية المختصة تصريحا بذلك في مهلة شهر من تاريخ التأجير، والا يغرم بغرامة تعادل الضريبة المتوجبة على الايرادات الحاصلة خلال فترة التأجير المذكورة.
اما اذا بقي دار السكن شاغرا خلال الموسم المذكور فعليه ان يقدم تصريحه عن الشغور في خلال الخمسة عشر يوما الاولى من شهر ايلول.
يعتبر موسم الاصطياف من 15 حزيران حتى نهاية تشرين الاول من كل سنة .

المادة 20

يحق للمالك او المستثمر ان يبقي في البناء الشاغر ناطورا لحراسته طيلة مدة الشغور دون ان يفقد حقه في الاستفادة من وقف الضريبة .

المادة 21

لا تعتبر شاغرة، ولا تستفيد بالتالي من وقف الضريبة، الابنية التي تخلو مؤقتا من شاغليها بسبب السفر أو الاصطياف او لاي سبب آخر من اسباب الغياب الموقت .

المادة 22

لا يحق للمالك ان يطلب الاستفادة من الاحكام المتعلقة بالشغور عن أي بناء يكون قد أجره من مستأجر يستثمره سواء شغور كله او شغور جزء منه.
غير انه يحق للمستأجر المستثمر ان يستفيد من الاحكام المذكورة بالنسبة للضريبة التي تترتب عليه وفقا لاحكام المادة 45 من هذا القانون شرط تقيده بالموجبات المفروضة على المالك المؤجر في حال الشغور .

5- احكام مشتركة

المادة 23

المادة 23

على المالك الذي يستفيد من احكام المواد 8 و 11 و 12 و 15 المتعلقة بالاعفاء الدائم أو الاعفاء الموقت أو الجزئي أو بوقف الضريبة، ان يبادر الى اعلام الدائرة المالية المختصة عن كل ما يطرأ على الابنية (انتقال ملكيتها، تغيير وجهة استعمالها، اشغالها أو تأجيرها... الخ (ويفقد الحق بالاستفادة من تلك الاحكام، وذلك بتصريح خطي يقدمه في مهلة شهر واحد اعتباراً من تاريخ حصول الطارئ.

يعاقب المكلف الذي يهمل تقديم التصريح، المشار اليه في الفقرة السابقة، بغرامة تعادل:

50 -بالمئة (خمس مئة بالمئة) من مقدار الضريبة السنوية عن السنة الاولى التي حصل فيها الطارئ.

100 -بالمئة (مئة بالمئة) من مقدار الضريبة السنوية عن كل سنة لاحقة مع اعتبار كسور السنة سنة كاملة دون ان تتجاوز الغرامة في مطلق الاحوال ثلاثة اضعاف الضريبة المذكورة.

ويعاقب من يتأخر في تقديم التصريح بغرامة تعادل 5 بالمئة من الضريبة السنوية عن كل شهر تأخير مع اهمال كسر الشهر .

الفصل الثالث

في الايرادات الخاضعة للضريبة

المادة 24

المادة 24

تفرض الضريبة على اساس مجموع الايرادات الصافية، الحقيقية أو المقدره، العائدة للسنة السابقة لسنة التكاليف سواء كان البناء شاعرا أو مشغولاً ببديل أو بدون بدل، الا اذا كان يستفيد من الاحكام المتعلقة بالاعفاء من الضريبة او زوالها او وقفها .

1- في الايرادات الصافية الحقيقية

المادة 25

المادة 25

يقصد بالاييرادات الصافية الحقيقية الفرق بين الايرادات غير الصافية والاعباء القابلة للتنزيل والتي تحدد بالاستناد الى عقود الايجار المسجلة وملاحقها والى الوثائق التي يبرزها المالك أو المستثمر وفقاً لاحكام هذا القانون .

2- في الايرادات غير الصافية

المادة 26

المادة 26

يقصد بالاييرادات غير الصافية كل ما يتقاضاه او يحصل عليه المالك من المستأجر أو المستثمر بصورة مباشرة او غير مباشرة، نقداً او على شكل منفعة، وتشمل الايرادات المذكورة، على الاخص ما يلي:

1- بدلات الايجار بما فيها البدلات العائدة لتأجير حق استعمال واجهات البناء أو اسطحه أو التركيبات المقامة عليه.

2- بدلات الخدمات التي يقدمها المالك للمستأجر كالتدفئة والتبريد وتسيير المصاعد الكهربائية وسواها.

- 3بدل الخلو والتعويضات التي قد يحصل عليها المالك من المستأجر لسبب يتعلق بالمأجور.
- 4بدلات حق استثمار المقالع والتنقيب عن المواد الكامنة في بطن الارض.
- 5قيمة المنافع التي يحصل عليها المالك من المستأجر وينص عليها عقد الايجار.
- 6قيمة الضرائب والرسوم التي تترتب على المالك بحسب القانون ويأخذها المستأجر على عاتقه.
- 7قيمة الاعباء التي تترتب على المالك ويأخذها المستأجر على عاتقه كنفقات الاصلاحات الكبرى واقساط التأمين ضد المخاطر التي تقع مسؤولياتها على المالك .

-3في الاعباء القابلة للتزليل

المواد 27-29

المادة 27

تعتبر اعباء قابلة للتزليل من الايرادات غير الصافية النفقات التالي بيانها والتي يتحملها المالك عن المستأجر، بموجب عقد الايجار وملاحظه دون الرجوع بها عليه:

1- اشتراكات ونفقات استعمال الهاتف واستهلاك الماء والكهرباء والغاز الثابتة بفواتير الادارات أو المؤسسات المختصة.

2- قيمة الضرائب والرسوم الحكومية او البلدية التي تترتب بحسب القانون على المستأجر، شرط اثباتها بمستندات صادرة عن الدوائر المختصة.

3-

عدل نص الفقرة 3 من المادة 27 بموجب المادة 30 من القانون رقم 583 تاريخ 2004/4/23 واصبح على الوجه التالي:

نفقات الخدمات المشتركة في الابنية التي يؤمن فيها المالك للمستأجر على نفقته الخدمات التالية كلها أو بعضها التي تنص عليها عقود الايجار أو ملاحظها المسجلة اصولا:

-نفقات استهلاك أو انتاج التيار الكهربائي العائدة لسكن الناطور والمصعد وسائر الاقسام المشتركة.

-تسيير المصاعد ونفقات صيانتها وتأمينها لدى احدى شركات الضمان.

-تكيف 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 والاشترابات المتوجبة للصندوق الوطني للضمان الاجتماعي.

4-

اضيف بند جديد برقم "4" بموجب المادة 27 من القانون رقم 173 تاريخ 2000/2/14 موازنة 2000 ومن ثم عدل

بموجب المادة 30 من القانون رقم 583 تاريخ 2004/4/23 واصبح على الوجه التالي:

استهلاك الابنية أو الاقسام المؤجرة من الغير بنسبة 5% (خمسة بالمئة) سنويا من الايراد غير الصافي المحدد في عقود الايجار المنظمة والمسجلة اصولا.

5-

اضيفت فقرة جديدة برقم "5" الى المادة 27 بموجب المادة 30 من القانون رقم 583 تاريخ 2004/4/23 وهي التالية:

النفقات المتعلقة بادارة 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 بادارة الابنية أو من قبل

المالك أو المستثمر .

المادة 28

يحدد، بمرسوم يصدر بناء على اقتراح وزير المالية، العبء القابل للتنزيل لقاء كل نوع من انواع الخدمات المشتركة المشار اليها في المادة السابقة بنسبة معينة من الايرادات غير الصافية، على ان لا يتجاوز مجموع النسب 20 بالمئة (عشرين بالمئة) (من مجموع تلك الايرادات).

المادة 29

- لا تدخل في جملة الاعباء القابلة للتنزيل:
- فوائد الاموال المنفقة على البناء أيا كان نوع هذه النفقات.
- النفقات المتعلقة بتحسين البناء أو وسائل استثماره.
- تعويض الاخلاء الذي يدفعه المالك للمستأجر.
- ضريبة الاملاك المبنية او اية ضريبة او رسم يتعلق بالبناء.
- أي نفقة اخرى لا تقابلها خدمة لمستأجري البناء .

-4- في تسجيل عقود الايجار

المادة 30

على المالك او المستثمر ان يسجل عقود ايجار الابنية المؤجرة من الغير مع ملاحقها لدى الدائرة البلدية الواقع ضمن نطاقها العقار ولدى القانمقام في المناطق التي ليس فيها بلدية، وذلك ضمن مهلة اقصاها 31 كانون الاول من كل سنة. ولا يعتد، من اجل فرض الضريبة، بالعقود وملاحقها غير المسجلة وفاقا لاحكام هذه المادة والمواد التالية. اضيف الى آخر نص المادة 30 الفقرة الجديدة التالية بموجب المادة 23 من القانون رقم 80/27 تاريخ: 19/7/1980 يعلق، اعتبارا من ايرادات سنة 1975 وبالنسبة للعقارات المعنية في المادة 7 مكررة من المرسوم الاشراعي 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

عدل نص المادة 31 بموجب المادة 2 من القانون رقم 366 تاريخ 1994/8/1، واصبح على الوجه التالي:
تسجل عقود الاجارات وملاحقها سنويا لقاء رسم تسجيل يستوفى لصقا بواسطة طابع مالي قيمته ثلاثة آلاف ليرة لبنانية عن كل عقد او ملحق .

المادة 32

- يجب ان يتضمن عقد الايجار المسجل وفقا لاحكام المادة 20، تحت طائلة التغيريم، المعلومات التالية:
- رقم العقار وموقعه (المنطقة - الشارع
- الطابق).
- وصف محتويات المأجور وتقسيماته الداخلية.
- اسماء الفرقاء المتعاقدين.

- بدل الايجار محررا بالعملة اللبنانية.
- مدة الايجار.
- الخدمات التي يقدمها المالك والبدل المقابل لها اذا وجد.
- عنوان المالك او المستثمر كاملا.
- وجهة استعمال المأجور .

المادة 33

عدل نص المادة 33 بموجب المادة 2 من القانون رقم 366 تاريخ 1994/8/1، وبموجب المادة 30 من القانون رقم 583 تاريخ 2004/4/23 واصبح على الوجه التالي:

- 1 - على المرجع الذي يتولى تسجيل الايجارات ان يعطي صاحب العلاقة عقد الايجار الاساسي وعلى هذا المرجع ان يودع الدائرة المالية المختصة صورة طبق الاصل عن عقود الايجار 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 ان 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 الاصل 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 هذا القانون، تعتبر وكأنها مقدمة في حينها الى دوائر المالية المختصة بتحقيق ضريبة الاملاك المبنية في وزارة المالية .

المادة 34

- يمكن صرف النظر عن تسجيل العقود واعتبارها بحكم المسجلة في الحالات التالية:
- اذا كان عقد الايجار وملاحقه مسجلا لدى الكاتب العدل او في الصحيفة العينية للعقار شرط ان يقدم المالك للدائرة المالية المختصة صورة مصدقة عن العقد المسجل على هذا الشكل.
- اذا كان المؤجر مؤسسة عامة ويكتفى عندئذ ببيان من المؤجر يتضمن المعلومات المنصوص عليها في المادة. 32
- اذا كان ثمة عقد ايجار مسجل في سنة سابقة وجدد مفعوله او مدد ضمنا او بحكم القانون شرط ان يودع المالك او المستثمر الدائرة المالية نسخة طبق الاصل عن عقد الايجار السابق ملصقا عليه الطابع القانوني الذي كان يتوجب على العقد الاصلي .

1- في الايرادات الصافية المقدرة

المواد 35-42

المادة 35

- تتولى الادارة تقدير الايرادات الصافية تقديرا مباشرا في الحالات التالية:
- 1-عدم وجود عقد ايجار مسجل في الابنية المؤجرة.
- 2-عدم انطباق العقد المسجل على احكام المادة 32 من هذا القانون.
- 3-صورية العقد المسجل سواء كان ذلك بقصد التهرب من الضريبة او بتأثير عامل القرابة او الصداقة او المجاملة او لاي سبب آخر.

- 4شغور البناء سواء استفاد المالك من وقف الضريبة او لم يستفد.
- 5اشغال البناء من قبل المالك او المستثمر.
- 6اشغال البناء من قبل الغير الذي يجيز له المالك ذلك على سبيل التسامح ودون بدل او ببدل رمزي سواء كان هذا الغير من افراد عائلته او من الغرباء عنه.
- 7استفادة البناء من الاعفاء الدائم او المؤقت .

المادة 36

تراعى في تقدير الإيرادات الصافية الاصول التالية:

- 1تعتمد اساسا للتقدير قيمة بدل الايجار المتفق عليها بين المؤجر والمستأجر اذا أمكن معرفتها والتثبيت من صحتها.
- 2أما اذا تعذر ذلك فتقدر الإيرادات الصافية بالمقارنة مع الابنية المشابهة المؤجرة في ظروف واحوال مماثلة.
- 3

عدل نص البند 3 من المادة 36 بموجب المادة 2 من القانون رقم 366 تاريخ 1994/8/1، واصبح على الوجه التالي:
أما اذا تعذرت المقارنة فتقدر الإيرادات الصافية بالاستناد الى العناصر الاساسية التي تؤثر في قيمة العقار التأجيرية: المساحة، المنطقة، نوعية البناء، متممات البناء (تدفئة، تبريد، مصاعد، انترفون الخ...) وغيرها من العناصر. شرط ان يؤمن البناء لمالكة ما لا يقل عن 5% (خمسة بالمئة) من قيمته كبديل ايجار.
تحدد دقائق تطبيق هذه المادة بقرارات تصدر عن وزير المالية .

المادة 37

تتولى تقدير الإيرادات الصافية الدائرة المالية المختصة وتضع بذلك محضرا تبين فيه، بالاضافة الى المعلومات المنصوص عليها في المادة 32 حالة البناء الراهنة مع متمماته وملحقاته، وتعرض فيه ايضا قيم بعض بدلات الايجار الحقيقية أو المقدرة للابنية المماثلة، وتقدر، عند الاقتضاء، قيمة البناء.
اضيف الى آخر نص المادة 37 الفقرة الجديدة التالية بموجب المادة 19 من القانون رقم 27/80 تاريخ 1980/7/19:
يمكن لاصحاب العلاقة الاعتراض لدى الدائرة المالية المختصة على هذه التقديرات ضمن مهلة اقصاها شهران من تاريخ تبليغها، 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 اذا ثبت للدائرة المالية المختصة ان 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 اذا كانت الاحوال الاقتصادية ومستوى بدلات الايجار مستقرة.
اما اذا كان التبدل الطارئ على تلك الاحوال والمستوى يتسم بالطابع العام فيمكن تقرير التمديد مع تعديل التقديرات السابقة زيادة او نقصا على اساس معدلات عامة .

المادة 40

يتوقف مفعول التقدير المباشر فور تقييد المكلف بأحكام المادتين 30 و 32 او توفر الشروط المنصوص عليها في المادة 34 من هذا القانون .

المادة 41

يمكن، بناء على طلب المالك او المستثمر، ان يعاد النظر في تقدير الايرادات الصافية، اذا كان البناء مشغولا من قبل المالك او المستثمر او من قبل من اجاز له المالك اشغاله على سبيل التسامح بدون بدل او لقاء بدل رمزي، وذلك اذا طرأ على العقار ما افقده بعض قيمته كنقل سوق مجاور له او تشييد بناء مضر او غير صحي في جواره او سد طريق نافذ اليه او سواها من الطوارئ المماثلة.
ويسري مفعول التقدير الجديد اعتبارا من اول السنة التالية لتاريخ تقديم طلب اعادة النظر .

المادة 42

خلافًا لاحكام المادتين 38 و 39، على الدائرة المالية المختصة ان تعيد تقدير الايرادات الصافية اذا تبين لها انه طرأ ما يؤدي الى تحسين دائم في قيمة العقار كشق طريق جديد اليه او تجميل يزيد في قيمة البناء التأجيرية .

2- في ايرادات الابنية المستثمرة من قبل غير المالك

المواد 43-45

المادة 43

يخضع تحديد ايرادات الابنية المستثمرة من قبل غير المالك للاصول المبينة في المواد السابقة والمتعلقة بتحديد الايرادات الخاضعة للضريبة .

المادة 44

يخضع مستثمرو الابنية ، ومن هم في حكمهم، لجميع الموجبات التي يخضع لها المالك بمقتضى احكام هذا القانون، شاغلا كان أو مؤجرا .

المادة 45

تنزل، من اجل فرض الضريبة على ايرادات الاستثمار، الايرادات التي تعود للمالك على شكل بدل ايجار او على أي شكل اخر.
وتبقى الايرادات التي تعود للمالك خاضعة للضريبة ايضا وفقا لاحكام المختصة بها .

-3 في الغرامات

المادة 46

يعاقب كل مالك او مستثمر يخالف احكام هذا القانون المتعلقة بتسجيل العقود او يسجل عقدا صوريا بغرامة تعادل 50 بالمئة (خمسين بالمئة) من مقدار الضريبة السنوية عن السنة الاولى التي تحصل فيها المخالفة و 100 بالمئة (مئة بالمئة) من مقدار الضريبة السنوية عن كل سنة لاحقة تستمر فيها المخالفة مع اعتبار كسور السنة سنة كاملة على ان لا يتجاوز مجموع الغرامات المفروضة في سنة واحدة، عن سنوات سابقة، ثلاثة اضعاف الضريبة السنوية. وتطبق العقوبة نفسها على المالك او المستثمر الذي لا يصرح ضمن المهلة المحددة لتسجيل العقود، عن اشغال البناء من قبله أو من قبل من اجاز له الاشغال على سبيل التسامح .

الفصل الرابع في التكاليف بالضريبة المادة 47

المادة 47

يجري التكاليف بالضريبة، بعد تحديد تاريخ نشوء الحق بها، على اساس الايرادات الصافية للابنية محسوما منها، عند الاقتضاء: مقدار التنزيل الخاص ببعض دور السكن .

-1 في نشوء الحق بالضريبة المواد 48-51

المادة 48

مع مراعاة الاحكام المختصة بالشعور، ينشأ الحق بالضريبة العقارية منذ اليوم الاول من الشهر الذي تصبح فيه الابنية او اقسام الابنية قابلة لانتاج الايرادات او لتحقيق ايرادات جديدة او لزيادة في ايراداتها السابقة او تزول عنها اسباب الاعفاء.
-وتصبح الابنية او اقسامها قابلة لانتاج الايرادات عندما تنجز وتصبح صالحة للاستعمال.
-وتصبح قابلة لتحقيق ايرادات جديدة عند استثمارها بطريقة اعادة التأجير (التأجير الثانوي).
-وتصبح قابلة لتحقيق زيادة في ايراداتها السابقة عندما تدخل عليها تحويلات او ترميمات تؤدي الى تحسينها او تجديدها.
-وتزول عنها اسباب الاعفاء عندما تفقد شرطا او اكثر من شروط الاعفاء الدائم او الموقت المحددة في المواد 8 وما يليها .

المادة 49

تفرض الضريبة ابتداء من السنة التالية للسنة التي ينشأ فيها الحق، وذلك على اساس الايرادات الصافية، الفعلية او المقدرة، الحاصلة في خلال الفترة الممتدة من تاريخ نشوء الحق حتى 31 كانون الاول من السنة .

المادة 50

على المالك أو المستثمر ان يقدم الى الدائرة المالية المختصة تصريحا خطيا يعلمها فيه عن نشوء الحق بالضريبة (انجاز الابنية او اقسامها، اعادة التأجير، التحوير والترميم، زوال اسباب الاعفاء) في مهلة لا تتعدى نهاية السنة التي نشأ فيها، على ان تمدد هذه المهلة لنهاية شهر كانون الثاني من السنة التالية اذا نشأ الحق بالضريبة في خلال الشهر الاخير 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 .

2- في التنزيل الخاص ببعض دور السكن

المادتين 52-53

المادة 52

عدل نص المادة 52 بموجب المادة 2 من القانون رقم 366 تاريخ 1994/8/1، وبموجب المادة 38 من القانون رقم 107 تاريخ 1999/7/23 (موازنة 1999) واصبح على الوجه التالي:
ينزل مبلغ ستة ملايين ليرة من الإيرادات الصافية الخاضعة للضريبة 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 تصريحا لكل من الدوائر المالية المختصة يؤكد فيه عدم الاستفادة من أكثر من تنزيلين على الأراضي اللبنانية.
يعاقب كل من يقدم تصريحا كاذبا بغرامة تساوي ضعفي الضريبة التي يمكن أن يكون قد فوتها على الخزينة .

المادة 53

عدل نص المادة 53 بموجب المادة 2 من القانون رقم 366 تاريخ 1994/8/1، واصبح على الوجه التالي:
في حال انتقال الملكية بالارث 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 تخفيضا قدره 25% (خمسة وعشرون بالمئة) من القيمة التأجيرية المقدرة تقديرا مباشرا بتاريخ الشراء .

3- في حساب الضريبة

المواد 54-59



المادة 54

عدل نص المادة 54 بموجب المرسوم الاشتراعي رقم 160 تاريخ 1981/8/26 وبموجب القانون رقم 12 تاريخ 1988/4/20 وبموجب المادة 2 من القانون رقم 366/1994 وبموجب المادة 38 من القانون رقم 107 تاريخ 1999/7/23 موازنة 1999) وبموجب المادة رقم 30 من القانون رقم 583 تاريخ 2004/4/23 موازنة 2004) واصبح على الوجه التالي:
تخضع لضريبة الاملاك المبنية الايرادات الصافية السنوية التي تعود للمكلف من كل عقار على حده، وفقا 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 .

المادة 55

عدل نص المادة 55 بموجب المادة 2 من القانون رقم 366/1994 وبموجب المادة 38 من القانون رقم 107 تاريخ 1999/7/23 موازنة 1999) وبموجب المادة 30 من القانون رقم 583 تاريخ 2004/4/23 موازنة 2004) واصبح على الوجه التالي:

من اجل فرض الضريبة، تعتبر العقارات التي تملكها شركات الاشخاص كانها مملوكة بالتساوي بين الشركاء، الا اذا نص نظام الشركة على خلاف ذلك، أو كانت الحصة الحقيقية لكل شريك مدونة على الصحيفة العينية ."

المادة 56

عدل نص المادة 56 بموجب القانون رقم 27 تاريخ 1980/7/19 وبموجب القانون رقم 88/12 تاريخ 1988/4/20 وبموجب المادة 2 من القانون رقم 366/1994 وبموجب المادة 38 من القانون رقم 107 تاريخ 1999/7/23 موازنة 1999) وبموجب المادة 30 من القانون رقم 583 تاريخ 2004/4/23 واصبح على الوجه التالي:
تطبق المعدلات الواردة في المادة 54 من قانون ضريبة الاملاك المبنية المعدلة اعتبارا من ايرادات 2004 .

المادة 57

عدل نص المادة 57 بموجب المادة 2 من القانون رقم 366 تاريخ 1994/8/1 وبموجب المادة 38 من القانون رقم 107 تاريخ 1999/7/23 وبموجب المادة 39 من القانون رقم 326 تاريخ 2001/6/28 موازنة 2001) وبموجب المادة 30 من القانون رقم 583 تاريخ 2004/4/23 واصبح على الوجه التالي:
خلفا لاي نص آخر، تقتطع مديريةية 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 وفقا 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 .

المادة 58

عدل نص المادة 58 بموجب المرسوم الاشتراعي رقم 160 تاريخ 1981/8/26 وبموجب القانون رقم 87/48 تاريخ 1987/12/10 وبموجب القانون رقم 12 تاريخ 1988/4/20 وبموجب المادة 2 من القانون رقم 366/1994 وبموجب المادة 38 من القانون رقم 107 تاريخ 1999/7/23 موازنة 1999) وبموجب المادة 30 من القانون رقم 583 تاريخ 2004/4/23 واصبحت على الوجه التالي:

- 1- على كل مكلف بالضريبة يملك أو يستثمر عقارا مبنيا واحدا أو حصصا في عقار مبني 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 .

المادة 59

عدل نص المادة 59 بموجب القانون رقم 366/1994 وبموجب المادة 38 من القانون رقم 107 تاريخ 1999/7/23 موازنة 1999) وبموجب المادة 30 من القانون رقم 583 تاريخ 2004/4/23 موازنة 2004) واصبح على الوجه التالي:
يعاقب المكلف الذي يخالف احكام 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 .

-4 في المكلفين بالضريبة

المواد 60-63

المادة 60

تفرض الضريبة باسم المالك او المستثمر .

المادة 61

اذا تعدد مالكو العقار الواحد فرضت الضريبة باسم كل منهم بنسبة حصته في الملكية.
وإذا كان عدد مالكي العقار او أي قسم من اقسامه المدونة على الصحيفة العينية يتجاوز العشرة، جاز فرض الضريبة باسم احد المالكين مشفوعا بكلمة وشركاه.

اما المستثمرون فيكلفون بالضريبة المتوجبة دون تجزئة مهما بلغ عددهم .

المادة 62

- 1 - على شاغل البناء، مستأجرا كان أم مالكا، ان يسدد الضريبة المفروضة وفقا لاحكام الفقرة الثانية من المادة 61، نيابة عن المكلفين بها.
- 2- يحق للشاغل الدافع ان يعود على المكلفين بكل ما يدفعه عنهم ويتمتع عندئذ بالامتياز الذي تتمتع به الخزينة وفقا لاحكام قانون اصول تحصيل الضرائب المباشرة، ويحق للشاغل المستأجر ان يحسم المبلغ المدفوع من اصل بدل الايجار.
- 3- على الدائرة المالية المختصة، أن ترسل الى الشاغل الملزم بدفع الضريبة نيابة عن المالكين، اعلاما تدعوه فيه الى تسديد الضريبة في مهلة تحددها له على ان لا تقل عن شهر واحد.
- 4- للشاغل الذي يتعذر عليه الدفع في المهلة المحددة لاسباب تتعلق بمواعيد استحقاق بدل الايجار او اقساطه، ان يعرض الامر خطيا على الدائرة المالية المختصة التي يجوز لها تمديد المهلة لاجل لا يتعدى اول موعد لاستحقاق البديل او احد اقساطه.
- 5 -

عدل نص البند 5 من المادة 62 بموجب المادة 2 من القانون رقم 366 تاريخ 1994/8/1، واستعيض عنه بالنص التالي:
يعاقب الشاغل الذي يتأخر عن الدفع الى ما بعد نهاية المهلة المحددة له بغرامة تعادل ثلاثة بالمئة (3%) عن كل شهر تأخير، دون ان يحق له الرجوع بها على المالكين .

المادة 63

ان الزام الشاغل بتأدية الضريبة عن المالكين لا يعني هؤلاء من موجب تسديدها تحت طائلة الملاحقة والتغريم وفقا لاحكام قانون اصول تحصيل الضرائب المباشرة.
ويتوقف مفعول المادة السابقة لمجرد تسديد الضريبة من قبل المالكين .

5- في التكافل والتضامن بين المكلفين

المواد 64-68

المادة 64

الغي نص المادة 64 بموجب المادة 3 من القانون رقم 366 تاريخ 1994/8/1.

المادة 65

مع مراعاة احكام المادة 61، يعتبر المكلف الشريك في الملكية الشائعة مدينا بالضريبة المفروضة باسمه وكافلا الضريبة المفروضة باسماء شركائه الاخرين، ولا يلاحق ككفيل الا بعد استنفاد جميع وسائل الملاحقة بحق المدينين الاصليين .

المادة 66

يعتبر المكلف الشريك في الاستثمار مدينا، بالتضامن مع شركائه بكامل الضريبة المفروضة على ايرادات الاستثمار .

المادة 67

يعتبر المالك، في الابنية المستثمرة، مدينا بالضريبة المفروضة باسمه، وكافلا الضريبة المفروضة باسم المستثمر .

المادة 68

يحق للمكلف الشريك الذي يسدد الضريبة عن شركائه ان يعود بها عليهم ويتمتع عندئذ بالامتياز الذي تتمتع به الخزينة وفقا لقانون اصول تحصيل الضرائب المباشرة .
وتطبق احكام الفقرة السابقة على المالك الذي يسدد الضريبة عن المستثمر .

-في تبعية الضريبة للعقار المواد 69-73

المادة 69

الفي نص المادة 69 المعدلة بالمادة 2 من القانون رقم 1994/366 تاريخ 1/8/1994 بموجب المادة 38 من القانون رقم 107 تاريخ 1999/7/23 (موازنة 1999) (وابدل بالنص التالي:
يلحق عبء الضريبة النسبية بالعقار الى أية يد ينتقل اليها .

المادة 70

في حال انتقال الملكية بين الاحياء، يصبح مالك العقار الجديد كافلا الضريبة غير المدفوعة والمفروضة باسم المالك القديم، ومسؤولا بالتضامن معه عن كل ضريبة تفرض بعد تاريخ الانتقال على اساس الايرادات العائدة للمدة السابقة .

المادة 71

في حال انتقال الملكية، بسبب الوفاة يبقى الورثة او الموصى لهم مسؤولين بالتضامن عن الضريبة المفروضة على العقار باسم المورث او الموصي .

المادة 72

عدل نص المادة 72، بموجب المادة 26 من القانون رقم 715 تاريخ 2006/2/3، واصبح على الوجه التالي:
" على امناء السجل العقاري، اعلام الوحدات المالية المختصة بضرريبة الاملاك المبنية في كافة المحافظات بعمليات نقل الملكية التي يتم تنفيذها لديها، في مهلة لا تتعدى شهر من تاريخ نقل الملكية."
يعمل بهذا النص ابتداءً من ايرادات العام 2005.
تحدد دقائق تطبيق هذا النص بتعليمات تصدر عن وزير المالية .

المادة 73

عدل نص المادة 73 بموجب المادة 21 من القانون رقم 1991/89 تاريخ 1991/9/7 وبموجب المادة 2 من القانون رقم 366 تاريخ 1994/8/1، ثم الغي هذا النص بموجب المادة 27 من القانون رقم 715 تاريخ 3/2/2006 .

7- في جداول التكاليف

المواد 74-76

المادة 74

تفرض الضريبة العقارية بموجب جداول تكليف سنوية وفقا لاحكام قانون المحاسبة العمومية وللوصول التي تحدد بتعليمات من وزير المالية .

المادة 75

الغي نص المادة 75 بموجب المادة 3 من القانون رقم 366 تاريخ 1994/8/1 واعيد العمل بها بموجب المادة 39 من القانون رقم 107 تاريخ 23/7/1999 موازنة 1999) ومن ثم عدلت بموجب المادة 30 من القانون رقم 583 تاريخ 2004/4/23 موازنة 2004) واصبح على الشكل التالي:
تلغى كلمتا التصاعدية والنسبية اينما وردتا فيه هذا القانون .

المادة 76

تبرم جداول التكاليف بالضريبة ويعلن عن وضعها قيد التحصيل وتبلغ الى المكلفين، ويحدد بدء سريان مدة الاعتراض عليها وحفظها وفقا لاحكام قانون المحاسبة العمومية.

الفصل الخامس

في الكشف والاطلاع وسر المهنة

1- في الكشف

المادتين 77-78

المادة 77

يحق لمراقبي الضريبة ولرؤسائهم ولمراقبي التحقق المختصين ان يكشفوا على الابنية، وأن يعاينوا تقسيماتها الداخلية، وان يستعلموا عن اسماء شاغليها وعن صفتهم وعن وجهة استعمال البناء، وان يطلبوا من المالك او المستثمر ومن الشاغل ابراز أي عقد او مستند يتعلق بالبناء وباشغاله .

المادة 78

على مالكي الابنية ومستثمريها وعلى شاغليها تسهيل مهمة الموظفين المشار اليهم في المادة السابقة وتمكينهم من

اجراء الكشف والمعاينة واستجماع المعلومات التي تقتضيها مهمتهم دون أي عائق .

2- في الاطلاع

المواد 79-81

المادة 79

مع مراعاة الاحكام القانونية المتعلقة بسرية المصارف، يحق للموظفين المشار اليهم في المادة 77 الاطلاع، لدى الدوائر الحكومية والبلديات والمؤسسات العامة والخاصة والافراد، على كل مستند وبيان او سجل او سوى ذلك مما له علاقة بالابنية ويفيدهم في تعيين تاريخ نشوء الحق بالضريبة وتحديد مقدار الايرادات غير الصافية والاعباء القابلة للتزويل او تحديد الايرادات الصافية بالمقارنة مع ايرادات الابنية المشابهة. ولا يجوز لاي من هؤلاء، حتى ولا للدوائر الحكومية، التذرع بسر المهنة لعدم تمكين الموظفين من ممارسة حقهم بالاطلاع .

المادة 80

لا يجوز للموظفين المشار اليهم في المادة 77، ان ينقلوا معهم المستندات او البيانات او السجلات التي توضع تحت تصرفهم للاطلاع عليها غير انه يمكنهم بعد مراجعتها، أخذ نسخ او خلاصات عنها يصدقها صاحب العلاقة، وعند رفضه يصدقها الموظف مشيراً الى رفض صاحب العلاقة .

المادة 81

الذي نص المادة 81 المعدلة بالمادة 22 من القانون رقم 1991/89 تاريخ 1991/9/7، بموجب المادة 2 من القانون رقم 366 تاريخ 1994/8/1، واستعيض عنه بالنص التالي:
كل من يحول دون ممارسة الموظفين المشار اليهم في المادة 77 حق الكشف او حق الاطلاع، وفقاً لاحكام المواد 77 و78 و79 و80، يعاقب بغرامة قدرها 500.000 ل.ل. خمسمائة ألف ليرة لبنانية .

3- في سر المهنة

المواد 82-84

المادة 82

يلزم الموظفون المشار اليهم في المادة 77 بسر المهنة وفقاً لاحكام المادة 579 من قانون العقوبات.

المادة 83

يمكن للدائرة المالية المختصة ان تعطي، دون ان يعتبر ذلك افشاء لسر المهنة، الافادات المتعلقة بتقسيمات البناء الداخلية (محتوياته) وبمقادير بدلات الايجار بناء على طلب الدوائر الرسمية المختصة، بما فيها المحاكم او بناء على طلب المؤجر او المستأجر .

المادة 84

يزود الموظفون المشار اليهم في المادة 77 ببطاقات هوية خاصة تعطى لهم بعد حلف اليمين القانونية امام المرجع القضائي المختص، وعلى هؤلاء الموظفين ان يبرزوا بطاقتهم قبل شروعهم باي كشف او تحقيق .

الفصل السادس في الاعتراضات المواد 85-94

المادة 85

- يحق لكل مكلف ان يعترض على الضريبة اذا وجد فيها اجحافا ناتجا عن:
- 1- مخالفة القانون.
 - 2- خطأ في تحديد تاريخ نشوء الحق بالضريبة.
 - 3- تكرار في التكاليف.
 - 4- خطأ في تحديد محتويات الابنية وتقسيماتها.
 - 5- خطأ في تحديد الايرادات غير الصافية والاعباء القابلة للتنزيل.
 - 6- مبالغة في تقدير الايرادات الصافية.
 - 7- خطأ مادي في حساب الضريبة او في أي عنصر من عناصر التكاليف .

المادة 86

يقدم الاعتراض على الضريبة الى الدائرة المالية المختصة ضمن المهل المحددة فيما يلي:

أ - للضريبة المفروضة بموجب جدول تكليف اساسي:

- 1 - في بيروت قبل اول ايلول من السنة التي جرى فيها التكاليف.
- 2- في سائر المحافظات قبل اول تشرين الثاني من السنة التي جرى فيها التكاليف.

ب - للضريبة المفروضة بموجب جدول اضافي او جدول ضم:

في مهلة شهرين اعتبارا من تاريخ ابلاغ المكلف الاعلام الشخصي المتعلق بالضريبة بواسطة البريد المضمون مع اشعار بالاستلام. اما اذا كان الاعتراض يتناول خطأ ماديا بحتا يتعلق حصرا بتدوين الارقام او الاسماء او باجراء العمليات الحسابية او بتكرار التكاليف، او بتكليف غير متوجب بسبب الزوال او الاعفاء ويصرح عنه قانونا، فتمدد المهلة الى 31 كانون الاول 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 ان تبدي رأيها في الاعتراض وتحيله على رئيس مصلحة الواردات دون ابطاء .

المادة 88

الفي نص المادة 88 بموجب المادة 2 من القانون رقم 366 تاريخ 1994/8/1، واستعيض عنه بالنص التالي:
يبت رئيس مصلحة الواردات بصورة نهائية، في الاعتراضات عندما لا تتجاوز حصة الخزينة في الضريبة عليها

500.000 ل.ل. (خمسمائة الف ليرة لبنانية) وفي جميع الاعتراضات المتعلقة بخطأ مادي.
اما الاعتراضات المتعلقة بضريبة تتجاوز حصة الخزينة فيها 500،000 ل.ل. (خمسمائة الف ليرة لبنانية) فثبتت فيها،
بصورة نهائية ايضا، 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 الاملاك المبنية، كما يلي:
-احد رؤساء غرف الاستئناف المدنية في المحافظة يقترحه وزير العدلية رئيسا
-احد مراقبي التحقق عضوا
-ممثل عن اصحاب الابنية يختاره وزير المالية عضوا
ويقوم رئيس دائرة ضريبة الاملاك المبنية في بيروت ورئيس الدائرة المالية الاقليمية في المحافظات الاخرى بوظيفة
مقرر.
تتخذ القرارات بالاجماع او بالاكثرية، على ان يكون للمقرر رأي استشاري فقط. ويلحق بكل لجنة اعتراضات احد
مراقبي الضريبة بصفة امين سر .

المادة 90

يحق للمكلف ان يطعن امام مجلس الشورى بالقرار المتخذ وفقا لاحكام المادة 88، من قبل رئيس مصلحة الواردات او
من قبل لجنة الاعتراضات بسبب مخالفة القانون دون أي سبب آخر من الاسباب المبينة في المادة 85 من هذا القانون.
تحدد مهلة تقديم الطعن بشهر واحد اعتبارا من تاريخ ابلاغ المكلف القرار المطعون فيه بالبريد المضمون مع اشعار
بالاستلام.
ولمصلحة الواردات في وزارة المالية ان تطعن امام مجلس الشورى بالقرارات المتخذة من قبل لجنة الاعتراضات بسبب
مخالفة القانون وذلك ضمن مهلة شهر اعتبارا من تاريخ ابلاغ القرار الى رئيس المصلحة المذكورة .

المادة 91

على المكلف الذي يستعمل حقه في الطعن، وفقا لاحكام المادة 90، ان يدفع في صندوق الخزينة المختص، تحت طائلة
رد الطعن شكلا، تأمينا نقديا يعادل 5 بالمنة (خمسة بالمنة) من مقدار الضريبة او الغرامة موضوع القرار المطعون فيه.
يرد التامين الى المكلف اذا جاء قرار مجلس الشورى في صالحه، والا فيصادر ويصبح حقا مكتسبا للخزينة .

المادة 92

ان الاعتراض والطعن لا يوقفان تحصيل الضريبة .

المادة 93

يستفيد المكلفون الشركاء من مفعول أي قرار يصدر لصالح احدهم بنتيجة الاعتراض او الطعن .

المادة 94

تعطل الضريبة المعترض عليها او المطعون فيها، اذا جاءت النتيجة لصالح المكلف، بموجب جداول تنزيل وفقا لاحكام قانون المحاسبة العمومية وللاصول التي تحدد بقرار من وزير المالية .

الفصل السابع احكام خاصة بالقرى النائية المواد 95-98

المادة 95

يحق للمكلف بالضريبة عن ابنية قائمة في قرية نائية، ان يقدم التصاريح على انواعها المنصوص عليها في هذا القانون، ضمن المهل المحددة لها، بواسطة محتسب القضاء التابعة له القرية .

المادة 96

يتولى المختارون في القرى النائية:
- 1 اشعار الدائرة المالية المختصة، بواسطة محتسب القضاء بالانشاءات الجديدة (بناء او قسم من بناء) التي تقام في قراهم، في خلال السنة التي انجزت فيها تلك الانشاءات.
- 2تحديد تاريخ نشوء الحق بالضريبة وبيان محتويات البناء وتقسيماته الداخلية واعطاء جميع المعلومات المتعلقة باشغال البناء (بدء الاشغال وانتهائه، اسماء الشاغلين.. الخ) وببديل الايجار وبالايرادات الصافية التقديرية، وذلك بناء لطلب الدائرة المالية المختصة وباشراف محتسب القضاء .

المادة 97

يتقاضى المختارون مكافأة نقدية قدرها 3 ثلاث ليرات لبنانية عن كل اشعار يقدمونه وفقا لاحكام الفقرة الاولى من المادة السابقة.
ويعاقب المختار الذي يهمل تقديم الاشعار او يتأخر في تقديمه بغرامة قدرها 10 عشر ليرات عن كل اشعار وعن كل سنة تأخير .

المادة 98

تحدد القرى النائية 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

الغي نص المادة 100 بموجب المادة 3 من القانون رقم 366 تاريخ 1994/8/1.

الفصل التاسع احكام مختلفة ونهائية المواد 101-107

المادة 101

الغي نص المادة 101 بموجب المادة 23 من القانون رقم 89 تاريخ 1991/9/7 واستعويض عنه بالنص التالي:
يلاحق امام المحاكم الجزائية كل من يثبت عليه ان سجل عقد ايجار كاذب او مزور او قدم للدائرة المالية المختصة بيانات او افادات مزورة ويعاقب بالغرامة من عشرين الف ليرة الى مائتي الف ليرة وبالحبس من ثلاثة ايام الى شهر او باحدى هاتين العقوبتين .

المادة 102

تعفى من رسم الطابع جميع التصاريح والبيانات والمخابرات والاعتراضات التي يتقدم بها المكلفون بالضريبة ولا امور تتعلق بها .

المادة 103

الغي نص المادة 103 بموجب المادة 3 من القانون رقم 366 تاريخ 1994/8/1.

المادة 104

الغي نص المادة 104 ، بموجب المادة 5 من القانون رقم 87/48 تاريخ 1987/11/21، واستعويض عنه بالنص التالي:
على كل من يملك او يستثمر عقارا مبنيا في لبنان او حصة في عقار ان يصرح، في مهلة ستة اشهر اعتبارا من تاريخ نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية عن محتويات الابنية او اقسام الابنية التي يملكها او يستثمرها وعن اسماء شاغليها ايا كانت صفة الشاغل (مالك، مستأجر، مستثمر، الخ...) وعن تاريخ الاشغال وعن وجهة الاستعمال (سكن، صناعة، مهنة حرة، الخ. ...)
يعاقب من يهمل تقديم التصريح ضمن المهلة المذكورة بغرامة قدرها /3000/ ل.ل. (ثلاثة الاف ليرة لبنانية) عن كل وحدة اشغال (طابق، شقة، مكتب، مخزن، غرفة... الخ...)
ويعفى المالك الذي يقدم هذا التصريح ضمن المهلة المحددة اعلاه، من الغرامة التي تكون قد ترتبت عليه بسبب عدم التصريح المنصوص عليه في القانون ضريبة الاملاك المبنية تاريخ 17 ايلول 1962 .

المادة 105

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

المادة 106

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

المادة 107

يلغى اعتبارا من تاريخ العمل بهذا القانون المرسوم الاشتراعي رقم 145 تاريخ 12 حزيران سنة 1959 والنصوص التي تتعارض او لا تأتلف مع احكام هذا القانون.

الذوق في 17 ايلول سنة 1962

الامضاء: فؤاد شهاب

قانون رقم 366

صادر في 1 آب 1994

تعديل بعض احكام قانون 17 ايلول 1962

وتعديلاته ضريبة الاملاك المبنية

يعدل:

القانون الصادر بتاريخ 17/9/1962

اقر مجلس النواب،

ويشتر رئيس الجمهورية القانون التالي نصه:

مادة وحيدة

صدق مشروع القانون الوارد بالمرسوم الرقم 4432 تاريخ 1993/12/3 الرامي الى تعديل بعض احكام قانون 17 ايلول 1962 وتعديلاته) ضريبة الاملاك المبنية) كما عدلته لجنة المال والموازنة . يعمل بهذا القانون فور نشره في الجريدة الرسمية.

بعيدا في 1 آب 1994

الامضاء: الياس الهراوي

قانون
تعديل بعض احكام قانون 17 ايلول 1962
وتعديلاته (ضريبة الاملاك المبنية)

المادة الاولى

عدلت المادة 8 من القانون الصادر في 1962/9/17 (قانون ضريبة الاملاك المبنية)، وقد ادخلت في صلب القانون المذكور .

المادة 2

الغت نص كل من المواد 12 و 19 و 31 و 33 والبند 3 من المادة 36 والمواد 52 و 53 و 54 و 55 و 56 و 57 و 58 و 59 والبند 5 من المادة 62 والمواد 69 و 73 و 81 و 88 من قانون 17 ايلول 1962 وتعديلاته (ضريبة الاملاك المبنية) واستعويض عنه بنص جديد وقد ادخل في صلب القانون المذكور .

المادة 3

الغت نصوص المواد 64 و 75 و 100 و 103 من قانون 17 ايلول وتعديلاته (ضريبة الاملاك المبنية) وقد ادخل التعديل في صلب القانون المذكور .

المادة 4

تستبدل كلمة مختار الواردة في المادة 30 من هذا القانون بكلمة قائمقام .

المادة 5

تعتبر الضرائب والرسوم المالية والعلاوات والغرامات المدفوعة وفقا للقوانين النافذة قبل نشر هذا القانون حقا للخزينة اللبنانية ولا يمكن استردادها .

المادة 6

تحدد دقائق تطبيق هذا القانون بقرار من وزير المالية .

المادة 7

يعمل بهذا القانون فور نشره في الجريدة الرسمية.

قرار رقم 1/11136
صادر في 28 تشرين الأول 1994
تطبيق احكام القانون رقم 1994/366
المتعلق بتعديل بعض احكام قانون ضريبة
الاملاك المبنية

ان وزير المالية
بناء على المرسوم رقم 2900 تاريخ 1992/10/30
بناء على المرسوم رقم 2901 تاريخ 11/11/1992
بناء على قانون 17/9/1962 (ضريبة الاملاك المبنية)
بناء على القانون رقم 366 تاريخ 1994/8/1 المتعلق بتعديل بعض احكام قانون (17/9/1962 ضريبة الاملاك المبنية)
لا سيما المادة السادسة منه،
بناء على اقتراح مدير المالية العام،
وبعد استشارة مجلس شورى الدولة بقراره رقم 94/184 تاريخ 1994/10/10،
يقرر ما يأتي:

المادة الاولى

على المؤسسات والجمعيات التي تشغل أبنية معفاة من ضريبة الاملاك المبنية وفقا لاحكام الفقرتين 7 و 8 من المادة الثامنة من قانون ضريبة الاملاك المبنية تاريخ 1962/9/17، ان تقدم الى الدائرة المالية المختصة بضريبة الاملاك المبنية قبل أول تموز من كل عام ميزانيتها الختامية عن السنة المالية السابقة، التي يجب ان تشمل على حسابات الموجودات والمطلوبات في نهاية السنة المالية، وحساب الإيرادات والنفقات عن تلك السنة.
أما المؤسسات والجمعيات التي يكون لها سنة مالية خاصة بها فتعطى مهلة ستة اشهر اعتبارا من تاريخ انتهاء سنتها المالية لتقديم ميزانيتها.
ان عدم التقيد بموجب تقديم الميزانية، او التأخر في تقديمها، يفقد الأبنية المعفاة من الضريبة، حق الاستفادة من الاعفاء المقرر لها، وذلك عن السنة السابقة للسنة التي يقع فيها موجب التصريح .

المادة 2

تستفيد الأبنية المسقوفة بالقرميد الأحمر من الاعفاء المنصوص عليه في المادة 12 الجديدة من قانون ضريبة الاملاك المبنية، عندما يكون البناء حائزا على رخصة اشغال مطابقة لقوانين وأنظمة البناء في المنطقة التي يقع في نطاقها العقار.
لا تستفيد من الاعفاء الابنية المسقوفة بالقرميد المخالفة لقوانين وأنظمة البناء حتى وان تمت تسوية المخالفات لتلك الابنية في أي وقت.
لأجل حساب مقدار الاعفاء تطبيق على الإيرادات الصافية للبناء المعفى معدلات الضريبة بدءا بالشرط الأدنى وتنزل قيمة الاعفاء من مجموع الضريبة السنوية المتوجبة على المكلف والمحتسبة على مجموع إيرادات العقارات التي يملكها في المحافظة بما فيها إيرادات العقار المعفى وذلك حسب ما هو مبين في المثال النموذجي رقم واحد ربطا .

المادة 3

تتولى الدائرة المالية المختصة استلام عقود الايجار الاساسية المرسله اليها من المرجع الذي تولى التسجيل وذلك ضمن المهلة المحددة في المادة 33 جديدة من قانون ضريبة الاملاك المبنية. وعلى هذه الدائرة ان تقوم بعمليات التدقيق اللازمة لناحية استيفاء رسم التسجيل ورسم الطابع المالي على تلك العقود ومدى مطابقتها للقوانين المرعية الاجراء، وان تدون كافة المعلومات الموجودة فيها وتعيدها فصليا الى المرجع الذي تولى التسجيل .

المادة 4

يطبق التزيل المقرر في المادة 52 جديدة على وحدتين سكنيتين فقط يشغلها المالك أو أحد الشركاء في الملكية على جميع الأراضي اللبنانية شرط ان لا يتعدى التزيل المذكور للوحدة السكنية الواحدة مبلغ أربعة ملايين ليرة لبنانية وذلك حسب ما هو مبين في المثال النموذجي رقم اثنين ربطا. يستفيد من التزيل نفسه كل شخص طبيعي يشغل العقار بصفة مستثمر مدى الحياة بنسبة حصته في الاستثمار أو بصفة مستثمر وفقا لنص المادة الثالثة من قانون ضريبة الاملاك المبنية. يشترط للاستفادة من التزيل وفقا للفترين السابقتين ان يقدم المستفيد تصريحاً يؤكد فيه عدم الاستفادة من أكثر من تنزيلين على جميع الأراضي اللبنانية كافة .

المادة 5

عند انتقال الملكية بالارث، تبقى القيمة التأجيرية للوحدة السكنية التي كانت معتمدة بتاريخ وفاة المورث وذلك في حال اشغال الوحدة السكنية من الورثة أو بعضهم. وعلى هؤلاء تقديم ما يثبت اشغالهم بصورة مستمرة للعقار لغاية تاريخ وفاة مورثهم واستمرارهم بالاشغال بعد الوفاة .

المادة 6

تحتسب ضريبة الأملاك المبنية عن ايرادات سنة 1993 وما يليها وفقا للمعدلات المبنية في المادة 54 من القانون 366 تاريخ 1994/8/1 وتطبق الاعفاءات والتنازلات الواردة في هذا القانون اعتبارا من ايرادات عام 1993 ايضا .

المادة 7

على المكلفين الذين يقومون بالتصريح عن مجموع ايراداتهم الصافية التي تزيد عن عشرين مليون ليرة لبنانية سنويا في المحافظة الواحدة وفقا للمادة 58 جديدة، ان يرفقوا بهذا التصريح شكا مصدقا لأمر أمين صندوق الخزينة المركزي بمقدار الضريبة المتوجبة عليهم على مجموع هذه الايرادات. يجري التصريح عن ايرادات عام 1993 ضمن المهلة المحددة للتصريح عن ايرادات عام 1994 .

المادة 8

تعطى براءة الذمة عن عقار موضوع عقد بيع ممسوح مسجل لدى كاتب العدل او رئيس المكتب العقاري المعاون، قبل العمل بهذا القرار وفقا للأصول المعمول بها في ذلك التاريخ.

أما في حال طلب براءة ذمة عن عقار بتاريخ لاحق لتاريخ العمل بهذا القرار فتصفي الضريبة على مجموع إيرادات العقارات التي يملكها صاحب العلاقة، وفقا لتصريحه وللمعطيات المتوفرة في الدائرة ولنتيجة الكشف على العقار موضوع طلب براءة الذمة.

تعتبر الضريبة المدفوعة بموجب تكاليف مستعجلة دفعة على حساب الضريبة التي ستترتب على المكلف صاحب العلاقة.

في حال تبين للدوائر المالية المختصة عدم صحة التصريح المقدم من صاحب العلاقة تطبق بحقه الغرامات والعقوبات المنصوص عليها في القوانين والانظمة النافذة .

المادة 9

تفرض الغرامة المنصوص عليها في المادة 73 جديدة البالغة عشرون الف ليرة لبنانية، اعتبارا من 1994/8/11 .

المادة 10

عند احتساب غرامة المواد 23 و46 و50 من قانون ضريبة الأملاك المبنية يطبق عليها معدل الشطر الأعلى الذي طبق على الإيرادات .

المادة 11

اعتبار من 1993/1/1، يجري توزيع الإيرادات المحققة للقسم المشترك على المالكين وذلك بنسبة حصصهم في الملكية، وإذا تعذر معرفة تلك الحصص فيتم التوزيع بصورة متساوية فيما بينهم .

المادة 12

يعمل بهذا القرار فور صدوره.

بيروت في 1994/10/28

وزير المالية بالوكالة

فؤاد السنيورة