

المادة 3 - المالك والمستثمر

1- يعتبر بحكم المالك كل من يتصرف بعقار أميرى أو يملك حق انتفاع في عقار أو يكون قد اشترى عقارا بالتقسيط بموجب وعد بالبيع مسجل على الصحيفة العينية أو يكون قد استأجر عقارا بموجب عقد إيجار مساقاة (نوع شراكة مدتها بين 15 و 99 سنة) 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 بالإشغال الذاتي.

المادة 4 - ملحقات الابنية

تعتبر من ملحقات الأبنية :

1- الأرض أو الأراضي التي تحيط بالأبنية على شكل حدائق أو بساتين أو باحات أو أي شكل آخر عندما تكون جزءا من العقار المشادة عليه الأبنية على أن لا تزيد مساحتها عن 2000 متر مربع ، و إذا زادت عن هذا الحد فلا يعتد الا بـ 2000 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 - متمات الابنية

تعتبر من متمات الأبنية :

1- التمديدات والأقنية والآلات والأدوات المركزية في الأبنية لغايات 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.

قانون ضريبة الأملاك المبنية

عدل هذا القانون لأخر مرة بتاريخ 2004/4/24

الفصل الأول نطاق الضريبة

المادة الأولى - ما تتناوله الضريبة

تتناول ضريبة الأملاك المبنية:

- 1- الأبنية على اختلاف أنواعها أيا كانت مادة بنائها وأيا كان محل وجوده.
- 2- ملحقات الابنية ومتماتها.
- 3- التركيبات والمركبات والأراضي التي يعتبرها القانون بحكم الأبنية.

المادة 2 - القصد من الكلمات

- 1- يقصد بكلمة " ضريبة " أينما وردت في هذا القانون ، ضريبة الأملاك المبنية.
- 2- يقصد بكلمة " أبنية " أينما وردت في هذا القانون، الأبنية بحد ذاتها وملحقاتها ومتماتها وما هو في حكمها .

3- ويقصد بكلمة " مستثمر " أينما وردت في هذا القانون ، كل شخص حقيقي أو معنوي يستثمر بناء مقاما في عقار يملكه سواه وذلك:

(أ) إما بتشديد البناء، من ماله الخاص، كليا أو جزئيا، واستثماره بالتأجير من الغير أو بالإشغال الذاتي لقاء شروط يتفق عليها مع المالك .

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

المادة 6 - ما يعتبر في حكم الابنية

4- الابنية المخصصة لإقامة الشعائر الدينية وما يلحق بها مباشرة من مساكن للخدم الا إذا كانت مؤجرة أو مستأجرة.

5- المدافن العامة ومساكن الحراس والخدم الملحقة بها مباشرة الا اذا كانت هذه المساكن مؤجرة أو مستأجرة.

6- ابنية المياتم ودور العجزة شرط أن لا تكون مؤجرة أو مستأجرة.

7- الابنية المستعملة كمستشفيات أو مستوصفات أو معاهد للتعليم شرط :

(أ) أن يكون البناء ملكا لجمعيات أو مؤسسات لا تتوخى تحقيق الربح أو موقفا لغايات دينية أو خيرية.

(ب) أن يتولى ادارة 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 ببدل رمزي بناء يملكونه لاستعماله كمستشفى أو مستوصف تتولى ادارته جمعية أو مؤسسة لا تتوخى تحقيق الربح .

8- الابنية 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- الابنية التي تملكها الأحزاب 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 أجنبية وتستعملها لإيواء مكاتب بعثاتها الدبلوماسية أو القنصلية وإسكان رؤساء هذه البعثات شرط المعاملة بالمثل.

تعتبر في حكم الابنية :

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 أيا كانت مادة صنعها وأيا كان محل وجودها.

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

المادة 7 - ابنية المؤسسات الصناعية والتجارية

تخرج عن نطاق الضريبة وتعتبر عنصرا من عناصر الاستثمار الصناعي أو التجاري، ابنية 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 الإعفاء والزوال والوقف

1- الإعفاءات الدائمة

المادة 8 - الابنية المعفاة بصورة دائمة

تعفى من الضريبة بصورة دائمة:

1- الابنية التي تملكها الدولة أو البلديات حتى ولو كانت مؤجرة.

2- الابنية التي تملكها المؤسسات العامة ولا تكون مؤجرة أو معدة للإيجار.

3- الابنية المخصصة ضمن الاراضي الزراعية، لغايات تتصل مباشرة بالاستثمارات الزراعية والمستعملة فعلا في سبيل تلك الغايات.

- 1- أن تكون من الأبنية التي فرض عليها نظام البناء أو سمح لها القانون بإنشاء تكنة قرميد.
- 2- أن لا يزيد مقدار الاعفاء للمسكن الواحد عن 500 ألف ليرة.

3 - زوال الضريبة

المادة 13 - زوال الابنية او تخريبها

تزال الضريبة بزوال ايرادات الأبنية أو أقسام الأبنية نهائيا اما بسبب زوال الأبنية أو أقسام الأبنية نفسها، واما بسبب تخريبها بشكل يجعل من المتعذر استعمال اي جزء منها ، وذلك اي كان سبب الزوال او التخريب، وسواء تم بفعل الانسان او بفعل الطبيعة.

المادة 14 - بداية سريان مفعول الزوال

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 اعتبار من اول الشهر الذي يلي التاريخ الفعلي للزوال او التخريب اي 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 المستلمة.
- 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.

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 (قانون موازنة 1999).

المادة 9 - نسبة الاعفاء

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

المادة 10 - بداية سريان الاعفاء

لا يسري الاعفاء الدائم في الحالات المبينة في الفقرات 3 و6 و7 و8 و9 من المادة 8 الا اعتبارا من أول الشهر الذي يلي الشهر الذي يقدم المالك أو المستثمر خلاله طلب الإعفاء.

2- الإعفاءات المؤقتة والجزئية

المادة 11 - ابنية المعوزين وذوي الدخل المحدود

تعفى من الضريبة لمدة 10 سنوات دور السكن التي تبني لايواء المعوزين وذوي الدخل المتواضع أو المحدود وفاقا لأحكام القانون الخاص بها.

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

المادة 12 - الابنية المسقوفة بالقرميد الاحمر

الغي نص المادة 12، المعدل بالقانون رقم 1994/366 والمادة 38 من القانون رقم 107 تاريخ 1999/7/23 (موازنة 1999) وابدل بالنص التالي، كما الغي تعبير الضريبة النسبية بموجب المادة 30 من قانون موازنة 2004 تاريخ 2004/4/24:

تعفى الأبنية المسقوفة بالقرميد الأحمر من (50 %) من الضريبة (النسبية) الـمتوجبة عليها لمدة 10 سنوات اعتبارا من تاريخ انجازها شرط:

4 - وقف الضريبة

الشغور

المادة 15 - توقف الضريبة

تتوقف الضريبة بتوقف ايرادات الابنية من جراء الشغور.

المادة 16 - التصريح عن شغور البناء

على المالك او المستثمر الذي يرغب في الاستفادة من احكام المادة 15 ان يقدم تصريحا خطيا الى الدائرة المالية المختصة عن:

1- شغور البناء: وبهذه الحال تعتبر الايرادات متوقفة اعتبارا من اول الشهر التالي لتقديم التصريح.

2- انتهاء الشغور: 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 - تاريخ انجاز الابنية

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 الشغور في مهلة شهر على الاكثر اعتبارا من تاريخ الانجاز.

المادة 18 - سنة التكلفة

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

المادة 19 - دور السكن الموسمية

الغي نص المادة 19، بموجب المادة 2 من القانون رقم 366 تاريخ 1994/8/1، واستعويض 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 ال- 15 يوما الاولى من شهر ايلول.

يعتبر موسم الاصطياف من 15 حزيران حتى نهاية تشرين الاول من كل سنة.

المادة 20 - ناطور الحراسة

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

المادة 21 - شغور البناء مؤقتا

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

المادة 22 - احقية المستثمر

لا يحق للمالك ان يطلب الاستفادة من الاحكام المتعلقة بالشغور عن اي بناء يكون قد اجره من مستأجر يستثمره سواء شجر كله او شجر 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 المفرضة على المالك المؤجر في حال الشغور.

5- احكام مشتركة

1- الايرادات الصافية الحقيقية

المادة 23 - التصريح عن التغيير الحاصل على البناء

المادة 25 - الايرادات الصافية الحقيقية

يقصد بالاييرادات الصافية الحقيقية الفرق بين الايرادات غير الصافية والاعباء القابلة لالتنزيل والتي تحدد بالاستناد الى عقود الايجار المسجلة وملاحقها والى الوثائق التي يبرزها المالك او المستثمر وفقا لأحكام هذا القانون.

على المالك الذي يستفيد من احكام المواد 8 و11 و12 و15 المتعلقة بالاعفاء الدائم او الاعفاء المؤقت او الجزئي او بوقف الضريبة، ان يبادر الى اعلام الدائرة المالية المختصة عن كل ما يطرأ على الابنية (انتقال ملكيتها، تغيير وجهة استعمالها، اشغالها او تأجيرها ... الخ) ويفقدها الحق بالاستفادة من تلك الاحكام، وذلك بتصريح خطي يقدمه في مهلة شهر واحد اعتبارا من تاريخ حصول الطارئ.

2- الايرادات غير الصافية

المادة 26 - الايرادات غير الصافية

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

يعاقب المكلف الذي يهمل تقديم التصريح المشار اليه في الفقرة السابقة، بغرامة تعادل: (50%) من مقدار الضريبة السنوية عن السنة الاولى التي حصل فيها الطارئ.

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

(100%) من مقدار الضريبة السنوية عن كل سنة لاحقة مع اعتبار كسور السنة سنة كاملة دون ان تتجاوز الغرامة في مطلق الاحوال 3 اضعاف الضريبة المذكورة.

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

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

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 الارض.

5- قيمة المنافع التي يحصل عليها المالك من المستأجر وينص عليها عقد الايجار.

6- قيمة الضرائب والرسوم التي تترتب على المالك بحسب القانون ويأخذها المستأجر على عاتقه.

7- قيمة الاعباء التي تترتب على المالك ويأخذها المستأجر على عاتقه كنفقات الاصلاحات الكبرى واقساط التأمين ضد المخاطر التي تقع مسؤولياتها على المالك.

الفصل الثالث

الايرادات الخاضعة للضريبة

المادة 24 - فرض الضريبة

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

3- الاعباء القابلة للتنزيل

4- اضيفت الفقرة الرابعة بموجب المادة 27 من القانون رقم 173 تاريخ 2000/2/14 (قانون موازنة 2000)، ومن ثم عدلت بموجب المادة 30 من القانون رقم 583 تاريخ 2004/4/23 واصبحت على الوجه التالي:

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

5- اضيف الى المادة 27، بموجب المادة 30 من قانون موازنة 2004 تاريخ 2004/4/24، الفقرة الخامسة التالي نصها:

النفقات المتعلقة بادارة الابنية او 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 او من قبل المالك او المستثمر.

تبقى الفقرة التالية جزء من قانون موازنة 2004 ولا تتعلق بالمادة 27. يطبق نص الفقرات 3 و4 و5 اعتبارا من ايرادات عام 2000. وتحدد دقائق تطبيق هذه النسب بمرسوم.

المادة 28 - مرسوم تحديد نسب العباء القابل للتنزيل

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

المادة 29 - الاعباء غير القابلة للتنزيل

لا تدخل في جملة الاعباء القابلة للتنزيل:

- فوائد الاموال المنفقة على البناء ايا كان نوع هذه النفقات.
- النفقات المتعلقة بتحسين البناء او وسائل استثماره.
- تعويض الاخلاء الذي يدفعه المالك للمستأجر.
- ضريبة الاملاك المبنية او اية ضريبة او رسم يتعلق بالبناء.
- اي نفقة اخرى لا تقابلها خدمة لمستأجري البناء.

المادة 27 - الاعباء القابلة للتنزيل

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

1- اشتراكات ونفقات استعمال الهاتف واستهلاك الماء والكهرباء والغاز الثابتة بفواتير الادارات او 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 او بعضها التي تنص عليها عقود الايجار او ملاحقها المسجلة اصولا:

- نفقات استهلاك او 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 والاشترابات المتوجبة للصندوق الوطني للضمان الاجتماعي.

المادة 33 - عقود الايجار وتصاريح الشغور

الغي نص المادة 33، المعدل بالمادة 2 من القانون رقم 366 تاريخ 1994/8/1، بموجب المادة 30 من قانون موازنة 2004 تاريخ 2004/4/24، وابدل بالنص 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 وتأريخها ومهرها بختمه وذلك في مهلة لا تتعدى نهاية الشهر الذي يلي الشهر الذي جرى فيه التسجيل. وتعفى هذه النسخة وملاحقها من رسم الطابع.

2- يمكن للمالك او المستثمر ان يتقدم بتصريح عن الشغور لدى الدائرة المالية المختصة بضريبة الاملاك المبنية او في مركز البلدية التي يقع العقار ضمن نطاقها، او في محتسبية القضاء للقرى التي ليس فيها بلدية، وفي هذه الحالة على البلدية المختصة او 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 الدوائر المالية المختصة بتحقيق ضريبة الاملاك المبنية في وزارة المالية.

ان المبالغ المسددة قبل صدور هذا القانون تعتبر حقا للخرينة ولا يمكن استردادها.

4- تسجيل عقود الايجار

المادة 30 - تسجيل عقود الايجار

على المالك او المستثمر ان يسجل عقود ايجار الابنية المؤجرة من الغير مع ملاحقها لدى الدائرة البلدية الواقع ضمن نطاقها العقار ولدى القائمقام في المناطق التي ليس فيها بلدية، وذلك ضمن مهلة اقصاها 31 كانون اول من كل سنة.

ولا يعتد، من اجل فرض الضريبة، بالعقود وملاحقها غير المسجلة وفاقا لأحكام هذه المادة والمواد التالية.

اضيف الى آخر نص المادة 30 الفقرة التالية بموجب القانون رقم 80/27 تاريخ 1980/7/19.

يلحق اعتبارا من ايرادات سنة 1975 وبالنسبة للعقارات المعنية في المادة 7 مكررة من المرسوم الاشتراعي رقم 147 تاريخ 1959/6/12، موجب التسجيل ويعود العمل به ضمن مهلة تحدد فيما بعد بمرسوم يصدر بناء على اقتراح وزير المالية.

المادة 31 - رسم التسجيل

الغي نص المادة 31، بموجب المادة 2 من القانون رقم 366 تاريخ 1994/8/1، واستعوض عنه بالنص التالي:

تسجل عقود الايجارات وملاحقها سنويا لقاء رسم تسجيل يستوفى لصقا بواسطة طابع مالي قيمته 3 آلاف ليرة عن كل عقد او ملحق.

المادة 32 - ما يتضمنه عقد الايجار

يجب ان يتضمن عقد الايجار المسجل وفقا لأحكام المادة 20، تحت طائلة التبريم، 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 34 - صرف النظر عن تسجيل عقود الايجار

7- استفادة البناء من الاعفاء الدائم او المؤقت.

المادة 36 - اسس التقدير

تراعى في تقدير الايرادات الصافية الاصول التالية:

1- تعتمد اساسا للتقدير قيمة بدل الايجار المتفق عليها بين المؤجر والمستأجر اذا امكن معرفتها والتثبت من صحتها.

2- اما اذا تعذر ذلك فتقدر الايرادات الصافية بالمقارنة مع الابنية المشابهة المؤجرة في ظروف واحوال مماثلة.

3- الغي نص البند 3 من المادة 36، بموجب المادة 2 من القانون رقم 366 تاريخ 1994/8/1، واستعيض عنه بالنص التالي:

أما اذا تعذرت المقارنة فتقدر الايرادات الصافية بالاستناد الى العناصر الاساسية التي تؤثر في قيمة العقار التأجيرية: المساحة، المنطقة، نوعية البناء، متمات البناء (تدفئة، تبريد، مصاعد، انترفون الخ...) وغيرها من العناصر، شرط ان يؤمن البناء لمالكة ما لا يقل عن (5 %) من قيمته كبديل ايجار.

تحدد دقائق تطبيق هذه المادة بقرارات تصدر عن وزير المالية.

المادة 37 - تقدير الايرادات الصافية

تتولى تقدير الايرادات 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 او المقدره للابنية المماثلة، وتقدر، عند الاقتضاء، قيمة البناء.

اضيف الى آخر نص المادة 37، بموجب القانون رقم 80/27 تاريخ 1980/7/19، الفقرة التالية:

يمكن لأصحاب العلاقة الاعتراض لدى الدائرة المالية المختصة على هذه التقديرات ضمن مهلة اقصاها شهران من تاريخ تبلاغها، ويبت رئيس مصلحة الواردات بصورة نهائية بالتقديرات المعترض عليها.

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 الاصيل.

5- الايرادات الصافية المقدرة

المادة 35 - التقدير المباشر

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 لأي سبب آخر.

4- شعور البناء سواء استفاد المالك من وقف الضريبة او لم يستفد.

5- اشغال البناء من قبل المالك او المستثمر.

6- اشغال البناء من قبل الغير الذي يجيز له المالك ذلك على سبيل التسامح ودون بدل او ببديل رمزي سواء كان هذا الغير من افراد عائلته او من الغرباء عنه.

العقار كشق طريق جديد اليه او تجميل يزيد في قيمة البناء التأجيرية.

6- ايرادات الابنية المستثمرة من قبل غير المالك

المادة 43 - تحديد الايرادات

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

المادة 44 - موجبات مستثمري الابنية

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

المادة 45 - تنزيل ايرادات المالك

تنزل، من اجل فرض الضريبة على ايرادات الاستثمار، الايرادات التي تعود للمالك على شكل بدل ايجار او على اي شكل آخر.

وتبقى الايرادات التي تعود للمالك خاضعة للضريبة ايضا وفقا للأحكام المختصة بها.

7- الغرامات

المادة 46 - غرامات عدم تسجيل العقود

يعاقب كل مالك او مستثمر يخالف احكام هذا القانون المتعلقة بتسجيل العقود او يسجل عقدا سوريا بغرامة تعادل (50%) من مقدار الضريبة السنوية عن السنة الاولى التي تحصل فيها المخالفة و(100%) من مقدار الضريبة السنوية عن كل سنة لاحقة تستمر فيها المخالفة مع اعتبار كسر السنة سنة كاملة على ان لا يتجاوز مجموع الغرامات المفروضة في سنة واحدة، عن سنوات سابقة، 3 اضعاف الضريبة السنوية.

وتطبق العقوبة نفسها على المالك او المستثمر الذي لا يصرح ضمن المهلة المحددة لتسجيل العقود، عن اشغال البناء من قبله او من قبل من اجاز له الاشغال على سبيل التسامح.

تحدد دقائق تطبيق هذا النص بتعليمات تصدر عن وزير المالية.

المادة 38 - مدة مفعول التقدير المباشر

يسري مفعول التقدير المباشر لمدة 3 سنوات اذا ثبت للدائرة المالية المختصة ان وضع البناء من حيث شاغليه ومحتوياته وتقسيماته الداخلية لم يتبدل.

المادة 39 - تمديد مفعول التقدير المباشر

يمكن تمديد مفعول التقدير المباشر لمدة 3 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 نقصان على اساس معدلات عامة.

المادة 40 - توقف مفعول التقدير

يتوقف مفعول التقدير المباشر فور تقيد المالك بأحكام المادتين 30 و32 او توفر الشروط المنصوص عليها في المادة 34 من هذا القانون.

المادة 41 - اعادة النظر في تقدير الايرادات الصافية

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 - اعادة التقدير

خلافاً لأحكام المادتين 38 و39، على الدائرة المالية المختصة ان تعيد تقدير الايرادات الصافية اذا تبين لها انه طرأ ما يؤدي الى تحسني دائم في قيمة

الفصل الرابع التكليف بالضريبة

المادة 47 - التكليف بالضريبة

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

1- نشوء الحق بالضريبة

المادة 48 - بدء تحقيق الايرادات

مع مراعاة الاحكام المختصة بالشغور، ينشأ الحق بالضريبة العقارية منذ اليوم الاول من الشهر الذي تصبح فيه الابنية او اقسام الابنية قابلة لإنتاج الايرادات او لتحقيق ايرادات جديدة او لزيادة في ايراداتها السابقة او تزول عنها اسباب الاعفاء.

- وتصبح الابنية او اقسامها قابلة لإنتاج 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 تحسبها او تجديدها.

- وتزول عنها اسباب الاعفاء عندما تفقد شرطا او اكثر من شروط الاعفاء الدائم او المؤقت المحددة في المواد 8 وما يليها.

المادة 49 - فرض الضريبة

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

المادة 50 -

التصريح عن نشوء الحق بالضريبة

على المالك او المستثمر ان يقدم الى الدائرة المالية المختصة تصريحا خطيا يعلمها فيه عن نشوء الحق بالضريبة (انجاز الابنية او اقسامها، اعادة التأجير، التحويل 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 -

تحديد تاريخ نشوء الحق بالضريبة

تتولى الدائرة المالية المختصة، بعد تحقيق تجريبه لهذه الغاية، تحديد تاريخ نشوء الحق بالضريبة مستعينة بجميع وسائل الاثبات.

2- التنزيل الخاص ببعض دور السكن

المادة 52 - التنزيل لكل وحدة سكنية

الغي نص المادة 52، المعدل بالمادة 2 من القانون رقم 366 تاريخ 1994/8/1، بموجب المادة 38 من القانون رقم 107 تاريخ 1999/7/23 (موازنة 1999) وايدل بالنص التالي، كما الغي تعبير الضريبة النسبية بموجب المادة 30 من قانون موازنة 2004 تاريخ 2004/4/24:

ينزل مبلغ 6 ملايين ليرة من الايرادات الصافية الخاضعة للضريبة (النسبية) لكل وحدة سكنية يشغلها شخص طبيعي بصفة مالك أو احد الشركاء في الملكية او من هو بحكم المالك.

يستفيد الاشخاص المشار اليهم في الفقرة الاولى 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 اكثر من تنزيلين على الاراضي اللبنانية.

يعاقب كل من يقدم تصريحا كاذبا بغرامة تساوي ضعفي الضريبة التي يمكن ان يكون قد فوتها على الخزينة.

بين الشركاء، الا اذا نص نظام الشركة على خلاف ذلك، او كانت الحصة الحقيقية لكل شريك مدونة على الصحيفة العينية.

المادة 56 - تاريخ تطبيق معدلات الضريبة

الغي نص المادة 56، المعدل بالقانون رقم 1982/27 والقانون رقم 1988/12 والمادة 2 من القانون رقم 366 تاريخ 1994/8/1، والمادة 38 من القانون رقم 107 تاريخ 1999/7/23 (موازنة 1999)، بموجب المادة 30 من قانون موازنة 2004 تاريخ 2004/4/24، وابدل بالنص التالي:

تطبق المعدلات الواردة في المادة 54 من قانون ضريبة الاملاك المبنية المعدلة اعتبارا من ايرادات سنة 2004.

المادة 57 - الاقطاع لصالح البلديات

الغي نص المادة 57، المعدل بالمادة 2 من القانون رقم 366 تاريخ 1994/8/1، والمادة 38 من القانون رقم 107 تاريخ 1999/7/23 (موازنة 1999)، والمادة 39 من القانون رقم 326 تاريخ 2001/6/28 (موازنة 2001)، بموجب المادة 30 من قانون موازنة 2004 تاريخ 2004/4/24، وابدل بالنص التالي:

خلافا لأي نص آخر تقتطع مديرية الخزينة والدين العام مباشرة وعلى مستند التحصيل نسبة (10%) 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 - الايرادات التي تزيد

عن 20 مليون ليرة

الغي نص المادة 58، المعدل بالمرسوم الاشتراعي رقم 1981/160 والقانون رقم 1987/48 والقانون رقم 1988/12 والمادة 2 من القانون رقم 366 تاريخ 1994/8/1، والمادة 38 من القانون رقم 107 تاريخ 1999/7/23 (موازنة 1999)، بموجب المادة 30 من قانون موازنة 2004 تاريخ 2004/4/24، وابدل بالنص التالي:

1- على كل مكلف بالضريبة يملك او يستثمر عقارا مبنيا واحدا او حصصا في عقار مبني واحد ويحصل من جراء ملكيته او استثماره على ايرادات 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:

المادة 53 - المستأجر الذي يشتري المأجور

الغي نص المادة 53 بموجب المادة 2 من القانون رقم 366 تاريخ 1994/8/1 واستعيض عنه بالنص 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%) من القيمة التأجيرية المقدره تقديرا مباشرا بتاريخ الشراء.

3- حساب الضريبة

المادة 54 - شطور الضريبة

الغي نص المادة 54، المعدلة بالمرسوم الاشتراعي رقم 1981/160 والقانون رقم 1988/12، والمادة 2 من القانون رقم 366 تاريخ 1994/8/1، والمادة 38 من القانون رقم 107 تاريخ 1999/7/23 (موازنة 1999)، بموجب المادة 30 من قانون موازنة 2004 تاريخ 2004/4/24، وابدل بالنص التالي:

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

(4%) للشطر من الايرادات الذي لا يتجاوز 20 مليون ليرة.

(6%) للشطر من الايرادات الذي يزيد على 20 مليون ولا يتجاوز 40 مليون ليرة.

(8%) للشطر من الايرادات الذي يزيد على 40 مليون ولا يتجاوز 60 مليون ليرة.

(11%) للشطر من الايرادات الذي يزيد على 60 مليون ولا يتجاوز 100 مليون ليرة.

(14%) للشطر من الايرادات الذي يزيد على 100 مليون ليرة.

ولا تصاف اية علاوة على هذه الضريبة.

المادة 55 - عقارات شركات الاشخاص

الغي نص المادة 55، المعدل بالمادة 2 من القانون رقم 366 تاريخ 1994/8/1، والمادة 38 من القانون رقم 107 تاريخ 1999/7/23 (موازنة 1999)، بموجب المادة 30 من قانون موازنة 2004 تاريخ 2004/4/24، وابدل بالنص التالي:

من اجل فرض الضريبة، تعتبر العقارات التي تملكها شركات الاشخاص كأنها مملوكة بالتساوي

المادة 62 - تسديد الضريبة

- 1- على شاغل البناء، مستأجرا كان ام 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، ان 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 لأسباب تتعلق بمواعيد استحقاق بدل الايجار او اقساطه، ان يعرض الامر خطيا على الدائرة المالية المختصة التي يجوز لها تمديد المهلة لأجل لا يتعدى اول موعد لاستحقاق البديل او احد اقساطه.

5- الغي نص البند 5 من المادة 62، بموجب المادة 2 من القانون رقم 366 تاريخ 1994/8/1، واستعاض عنه بالنص التالي:

يعاقب الشاغل الذي يتأخر عن الدفع الى ما بعد نهاية المهلة المحددة له بغرامة تعادل (3%) عن كل شهر تأخير، دون ان يحق له الرجوع بها على المالكين.

المادة 63 - الزام الشاغل بتأدية الضريبة

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.

- رقم العقار وموقعه.

- مقدار حصته في العقار بالاسهم.

- ايرادات العقار الحقيقية او المقدرة.

- الضريبة المتوجبة على العقار.

2- على المكلف ان يسدد الضريبة المتوجبة على العقار عندما يقدم التصريح.

المادة 59 - غرامة عدم التصريح عن الايرادات التي تزيد عن 20 مليون ليرة

الغي نص المادة 59، المعدل بالمادة 2 من القانون رقم 366 تاريخ 1994/8/1، والمادة 38 من القانون رقم 107 تاريخ 1999/7/23 (موازنة 1999)، بموجب المادة 30 من قانون موازنة 2004 تاريخ 2004/4/24 وابدل بالنص 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- المكلفين بالضريبة

المادة 60 - المكلفين بالضريبة

تفرض الضريبة باسم المالك او المستثمر.

المادة 61 - تعدد مالكي العقار

اذا تعدد مالكو العقار الواحد فرضت الضريبة باسم كل منهم بنسبة حصته في الملكية.

واذا كان عدد مالكي العقار او اي 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.

5- التكافل والتضامن بين المكلفين

المادة 64 - ملغاة

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

المادة 65 - ملاحقة المكلف الشريك

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

المادة 66 - المكلف الشريك في الاستثمار

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

المادة 67 - المالك في الابنية المستثمرة

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

المادة 68 - امتياز المكلف الشريك

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.

6- تبعية الضريبة للعقار

المادة 69 - عبء الضريبة

الغى نص المادة 69، المعدل بالمادة 2 من القانون رقم 366 تاريخ 1994/8/1، بموجب المادة 38 من القانون رقم 107 تاريخ 1999/7/23 (موازنة 1999) وايدل بالنص التالي، كما الغى تعبير الضريبة النسبية بموجب المادة 30 من قانون موازنة 2004 تاريخ 2004/4/24:

يلحق عبء الضريبة (النسبية) بالعقار الى اية يد ينتقل اليها.

المادة 70 - انتقال الملكية بين الاحياء

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 - انتقال الملكية بالوفاة

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

المادة 72 - التصريح عن انتقال الملكية

على اصحاب العلاقة، في حال انتقال الملكية، ان يقدموا الى الدائرة المالية المختصة تصريحا خطيا بذلك في مهلة لا تتعدى نهاية السنة التي جرى فيها تسجيل الانتقال.

يعتبر صاحب علاقة كل من المالك القديم والمالك الجديد في الانتقال بين الاحياء، وكل من الورثة او الموصى لهم في الانتقال بسبب الوفاة.

المادة 73 - غرامة عدم التصريح عن انتقال الملكية

الغى نص المادة 73، المعدلة بالقانون رقم 1991/89، بموجب المادة 2 من القانون رقم 366 تاريخ 1994/8/1، واستعيز عنه بالنص التالي:

تفرض على اصحاب العلاقة الذين يهملون تقديم التصريح المنصوص عليه في المادة 72 او يتأخرون في تقديمه، غرامة قدرها 20 الف ليرة عن كل سنة تأخير مع اعتبار كسر السنة سنة كاملة.

7- جداول التكلفة

الفصل الخامس الكشف والاطلاع وسر المهنة

المادة 74 - جداول التكلفة السنوية

تفرض الضريبة العقارية بموجب جداول تكلفة سنوية وفقا لأحكام قانون المحاسبة العمومية وللأصول التي تحدد بتعليمات من وزير المالية.

1- الكشف

المادة 77 - الكشف على الابنية

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

المادة 75 - تاريخ تطبيق تعديلات موازنة 2004

اعيد العمل بنص المادة 75، الملغى بالمادة 3 من القانون رقم 366 تاريخ 1994/8/1، بموجب المادة 39 من القانون رقم 107 تاريخ 1999/7/23 (موازنة 1999) ثم الغي بموجب المادة 30 من قانون موازنة 2004 تاريخ 2004/4/24 وابدل بالنص التالي:

تلغى كلمتا التصاعدية والنسبية اينما وردتا في هذا القانون.

المادة 78 - تسهيل مهمة الموظفين

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 اي عائق.

كما اشتمل نص المادة 30 من قانون موازنة 2004 النص التالي:

وتطبق تعديلات موازنة 2004 اعتبارا من ايرادات عام 2004، باستثناء المادة 27 التي تطبق اعتبارا من عام 2000 وتلغى النصوص المخالفة لهذه التعديلات.

2- الاطلاع

المادة 76 - الاعلان عن وضع جداول التكلفة

المادة 79 - حق الاطلاع

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 للتنزيل او تحديد الايرادات الصافية بالمقارنة مع ايرادات الابنية المشابهة.

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

ولا يجوز لأي من هؤلاء، حتى ولا للدوائر الحكومية، التذرع بسر المهنة لعدم تمكين الموظفين من ممارسة حقهم بالاطلاع.

المادة 80 - نقل المستندات والبيانات

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 - غرامة من يحول دون ممارسة حق الاطلاع والكشف

الغي نص المادة 81، المعدلة بالقانون رقم 1991/89، 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 لأحكام المواد 77 و78 و79 و80، يعاقب بغرامة قدرها 500 الف ليرة.

3- سر المهنة

المادة 82 - الزام الموظفين بسر المهنة

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

المادة 83 - اعطاء افادات عن الابنية

يمكن للدائرة المالية المختصة ان تعطي، دون ان يعتبر ذلك افساء 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 - تزويد الموظفين ببطاقات خاصة

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

الفصل السادس الاعتراضات

المادة 85 - اسباب الاعتراض

يحق لكل مكلف ان يعترض على الضريبة اذا وجد فيها اجحافاً ناتجاً 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 - مهلة تقديم الاعتراض

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 اعتباراً من تاريخ ابلاغ المكلف الاعلام الشخصي المتعلق بالضريبة بواسطة البريد المضمون مع اشعار بالاستلام. اما اذا كان الاعتراض يتناول خطأ مادياً بحتاً يتعلق حصراً بتدوين الارقام او الاسماء او باجراء العمليات الحسابية او بتكرار التكاليف، او بتكاليف غير متوجب بسبب الزوال او الاعفاء ويصرح عنه قانوناً، فتمدد المهلة الى 31 كانون الاول من السنة الثالثة التي تلي السنة التي فرضت فيها الضريبة. ويحق للدائرة الرجوع عن الخطاء المادي المذكور ضمن المهلة نفسها.

المادة 87 - ابداء الرأي بالاعتراض

على الدائرة المالية المختصة ان تبدي رأيها في الاعتراض وتحيله الى رئيس مصلحة الواردات دون ابطاء.

المادة 88 - البت بالاعتراض

الغي 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 الف ليرة وفي جميع الاعتراضات المتعلقة بخطأ مادي.

اما الاعتراضات المتعلقة بضرورية تتجاوز حصة الخزينة فيها 500 الف ليرة فتبت فيها، بصورة نهائية ايضا، لجان الاعتراضات المنصوص عليها في المادة 89 التالية باستثناء الاعتراضات المتعلقة بخطأ مادي.

المادة 89 - لجنة الاعتراض

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، رئيساً.
- احد مراقبي التحقق، عضواً.
- ممثل عن اصحاب الابنية يختاره وزير المالية، عضواً.

ويقوم رئيس دائرة ضريبة الاملاك المبنية في بيروت ورئيس الدائرة المالية الاقليمية في المحافظات الاخرى بوظيفة، مقررًا.

تتخذ القرارات بالاجماع او بالاكثرية، على ان يكون للمقرر رأي استشاري فقط. ويلحق بكل لجنة اعتراضات احد مراقبي الضريبة بصفة امين سر.

المادة 90 - الطعن امام مجلس الشورى

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 - التأمين النقدي

على المكلف الذي يستعمل حقه في الطعن، وفقا لاحكام المادة 90، ان يدفع في صندوق الخزينة المختص، تحت طائلة رد الطعن شكلا، تأميناً نقدياً يعادل (5 %) من مقدار الضريبة او الغرامة موضوع القرار المطعون فيه.

يرد التأمين الى المكلف اذا جاء قرار مجلس الشورى في صالحه، والا فيصادر ويصبح حقا مكتسبا للخزينة.

المادة 92 - عدم توقف تحصيل الضريبة

ان الاعتراض والطعن لا يوقفان تحصيل الضريبة.

المادة 93 - استفادة المكلفين الشركاء

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

المادة 94 - تعديل الضريبة المعترض عليها

تعديل 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

المادة 95 - ابنية القرى النائية

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 - واجبات المختارين

يتولى المختارون في القرى النائية:

- 1- اشعار الدائرة المالية المختصة، بواسطة محتسب القضاء بالانشاءات الجديدة (بناء او قسم من البناء) التي تقام في قراهم، في خلال السنة التي انجزت فيها تلك الانشاءات.
- 2- تحديد 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 - مكافأة المختارين

يتقاضى المختارون مكافأة نقدية قدرها 3 ليرات عن كل اشعار يقدمونه وفقا لاحكام الفقرة الاولى من المادة السابقة.

ويعاقب المختار الذي يهمل تقديم الاشعار او يتأخر في تقديمه بغرامة قدرها 10 ليرات عن كل اشعار وعن كل سنة تأخير.

المادة 98 - تحديد القرى النائية

تحدد القرى النائية بقرار من وزير المالية.

الفصل الثامن فرض الغرامات وتخفيضها

المادة 99 - المراجع التي تفرض الغرامات

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

المادة 100 - ملغاة

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

المادة 101 - ملاحقة من يقدم عقود ايجار كاذبة او مزورة

الغي نص المادة 101 بموجب القانون رقم 89 تاريخ 1991/9/7 واستعيض عنه بالنص التالي:

يلحق امام المحاكم الجزائية كل من يثبت عليه أن سجل عقد ايجار كاذب او مزور او قدم للدائرة المالية المختصة بيانات او افادات مزورة ويعاقب بالغرامة من 20 الى 200 الف ليرة وبالحبس من 3 ايام الى شهر او باحدى هاتين العقوبتين.

المادة 102 - الاعفاء من رسم الطابع

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

المادة 103 - ملغاة

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

المادة 104 - التصريح عن محتويات الابنية

الغي نص المادة 104، بموجب القانون رقم 87/48 تاريخ 1987/11/21، واستعيض عنه بالنص التالي:

على كل من يملك او يستثمر عقارا مبنيا في لبنان او حصة في عقار أن يصرح، في مهلة 6 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 3 آلاف ليرة عن كل وحدة اشغال (طاق، 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 قانون ضريبة الاملاك المبنية تاريخ 1962/9/17.

المادة 105 – مراسيم تطبيق القانون

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

المادة 106 – تاريخ العمل بالقانون

يعمل بهذا القانون اعتبارا من سنة تكليف 1963 باستثناء المادة 49 منه التي تطبق فور نشره في الجريدة الرسمية على الابنية المنجزة بعد تاريخ 1961/6/30.

المادة 107 – الغاء المرسوم الاشتراعي

رقم 145

يلغى اعتبارا من تاريخ العمل بهذا القانون المرسوم الاشتراعي رقم 145 تاريخ 1959/6/12، والنصوص التي تتعارض او لا تتألف مع أحكام هذا القانون.

نشر هذا القانون في عدد الجريدة الرسمية رقم 38 تاريخ 1962/9/19.

فهرس ضريبة الاملاك المبنية

الفصل الثالث

الايرادات الخاضعة للضريبة

- المادة 24 - فرض الضريبة 5
- 1- اليرادات الصافية الحقيقية 5
- المادة 25 - اليرادات الصافية الحقيقية 5
- 2- اليرادات غير الصافية 5
- المادة 26 - اليرادات غير الصافية 5
- 3- الاعباء القابلة للتنزيل 6
- المادة 27 - الاعباء القابلة للتنزيل 6
- المادة 28 - مرسوم تحديد نسب العبء القابل للتنزيل ... 6
- المادة 29 - الاعباء غير القابلة للتنزيل 6
- 4- تسجيل عقود الايجار 7
- المادة 30 - تسجيل عقود الايجار 7
- المادة 31 - رسم التسجيل 7
- المادة 32 - ما يتضمنه عقد الايجار 7
- المادة 33 - عقود الايجار وتصاريح الشغور 7
- المادة 34 - صرف النظر عن تسجيل عقود الايجار ... 8
- 5- اليرادات الصافية المقدره 8
- المادة 35 - التقدير المباشر 8
- المادة 36 - اسس التقدير 8
- المادة 37 - تقدير اليرادات الصافية 8
- المادة 38 - مدة مفعول التقدير المباشر 9
- المادة 39 - تمديد مفعول التقدير المباشر 9
- المادة 40 - توقف مفعول التقدير 9
- المادة 41 - اعادة النظر في تقدير اليرادات الصافية ... 9
- المادة 42 - اعادة التقدير 9
- 6- ايرادات الابنية المستثمرة من قبل غير المالك 9
- المادة 43 - تحديد اليرادات 9
- المادة 44 - موجبات مستثمري الابنية 9
- المادة 45 - تنزيل ايرادات المالك 9
- 7- الغرامات 9
- المادة 46 - غرامات عدم تسجيل العقود 9

الفصل الرابع

التكليف بالضريبة

- المادة 47 - التكليف بالضريبة 10
- 1- نشوء الحق بالضريبة 10
- المادة 48 - بدء تحقيق اليرادات 10
- المادة 49 - فرض الضريبة 10
- المادة 50 - التصريح عن نشوء الحق بالضريبة 10
- المادة 51 - تحديد تاريخ نشوء الحق بالضريبة 10

الفصل الاول

نطاق الضريبة

- المادة الاولى - ما تتناوله الضريبة 1
- المادة 2 - القصد من الكلمات 1
- المادة 3 - المالك والمستثمر 1
- المادة 4 - ملحقات الابنية 1
- المادة 5 - متممات الابنية 1
- المادة 6 - ما يعتبر في حكم الابنية 2
- المادة 7 - ابنية المؤسسات الصناعية والتجارية 2

الفصل الثاني

الاعفاء والزوال والوقف

- 1- الإعفاءات الدائمة 2
- المادة 8 - الابنية المعفاة بصورة دائمة 2
- المادة 9 - نسبة الاعفاء 3
- المادة 10 - بداية سريان الاعفاء 3
- 2- الإعفاءات المؤقتة والجزئية 3
- المادة 11 - ابنية المعوزين وذوي الدخل المحدود 3
- المادة 12 - الابنية المسقوفة بالقرميد الاحمر 3
- 3- زوال الضريبة 3
- المادة 13 - زوال الابنية او تخريبها 3
- المادة 14 - بداية سريان مفعول الزوال 3
- 4- وقف الضريبة 4
- المادة 15 - توقف الضريبة 4
- المادة 16 - التصريح عن شغور البناء 4
- المادة 17 - تاريخ انجاز الابنية 4
- المادة 18 - سنة التكليف 4
- المادة 19 - دور السكن الموسمية 4
- المادة 20 - ناطور الحراسة 4
- المادة 21 - شغور البناء مؤقتا 4
- المادة 22 - احقية المستثمر 4
- 5- احكام مشتركة 5
- المادة 23 - التصريح عن التغيير الحاصل على البناء ... 5

- 3- سر المهنة 15
 المادة 82 - الزام الموظفين بسر المهنة 15
 المادة 83 - اعطاء افادات عن الابنية 15
 المادة 84 - تزويد الموظفين ببطاقات خاصة 15

الفصل السادس الاعتراضات

- المادة 85 - اسباب الاعتراض 15
 المادة 86 - مهلة تقديم الاعتراض 15
 المادة 87 - ابداء الرأي بالاعتراض 16
 المادة 88 - البت بالاعتراض 16
 المادة 89 - لجنة الاعتراض 16
 المادة 90 - الطعن امام مجلس الشورى 16
 المادة 91 - التأمين النقدي 16
 المادة 92 - عدم توقف تحصيل الضريبة 16
 المادة 93 - استفاضة المكلفين الشركاء 16
 المادة 94 - تعديل الضريبة المعترض عليها 16

الفصل السابع احكام خاصة بالقرى النائية

- المادة 95 - ابنية القرى النائية 17
 المادة 96 - واجبات المختارين 17
 المادة 97 - مكافأة المختارين 17
 المادة 98 - تحديد القرى النائية 17

الفصل الثامن فرض الغرامات وتخفيضها

- المادة 99 - المراجع التي تفرض الضريبة 17
 المادة 100 - ملغاة 17
 المادة 101 - ملاحقة من يقدم عقود اجار كاذبة او مزورة 17
 المادة 102 - الاعفاء من رسم الطابع 17
 المادة 103 - ملغاة 17
 المادة 104 - التصريح عن محتويات الابنية 17
 المادة 105 - مراسيم تطبيق القانون 18
 المادة 106 - تاريخ العمل بالقانون 18
 المادة 107 - الغاء المرسوم الاشتراعي رقم 145 18

فهرس ضريبة الاملاك المبنية 19

- 2- التنزيل الخاص ببعض دور السكن 10
 المادة 52 - التنزيل لكل وحدة سكنية 10
 المادة 53 - المستأجر الذي يشتري المأجور 11

- 3- حساب الضريبة 11
 المادة 54 - شطور الضريبة 11
 المادة 55 - عقارات شركات الاشخاص 11
 المادة 56 - تاريخ تطبيق معدلات الضريبة 11
 المادة 57 - الاقتطاع لصالح البلديات 11
 المادة 58 - الايرادات التي تزيد عن 20 مليون ليرة 11
 المادة 59 - غرامة عدم التصريح عن الايرادات التي تزيد عن 20 مليون ليرة 12

- 4- المكلفين بالضريبة 12
 المادة 60 - المكلفين بالضريبة 12
 المادة 61 - تعدد مالكي العقار 12
 المادة 62 - تسديد الضريبة 12
 المادة 63 - الزام الشاغل بتأدية الضريبة 12

- 5- التكافل والتضامن بين المكلفين 13
 المادة 64 - ملغاة 13
 المادة 65 - ملاحقة المكلف الشريك 13
 المادة 66 - المكلف الشريك في الاستثمار 13
 المادة 67 - المالك في الابنية المستثمرة 13
 المادة 68 - امتياز المكلف الشريك 13

- 6- تبعية الضريبة للعقار 13
 المادة 69 - عبء الضريبة 13
 المادة 70 - انتقال الملكية بين الاحياء 13
 المادة 71 - انتقال الملكية بالوفاة 13
 المادة 72 - التصريح عن انتقال الملكية 13
 المادة 73 - غرامة عدم التصريح عن انتقال الملكية 13

- 7- جداول التكلفة 14
 المادة 74 - جداول التكلفة السنوية 14
 المادة 75 - تاريخ تطبيق تعديلات موازنة 2004 14
 المادة 76 - الاعلان عن وضع جداول التكلفة 14

الفصل الخامس الكشف والاطلاع وسر المهنة

- 1- الكشف 14
 المادة 77 - الكشف على الابنية 14
 المادة 78 - تسهيل مهمة الموظفين 14

- 2- الاطلاع 14
 المادة 79 - حق الاطلاع 14
 المادة 80 - نقل المستندات والبيانات 15
 المادة 81 - غرامة من يحول دون ممارسة حق الاطلاع والكشف 15