

## تعميم رقم 2008/2

### ارشادات قانونية وعملية قانون ضريبة الاملاك المبنية وتعديلاته اعتباراً من ايرادات عام 2004

#### المادة 27: الأعباء القابلة للتزويل

تعتبر أعباء قابلة للتزويل 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 الإدارات أو المؤسسات المختصة.

(2) قيمة الضرائب والرسوم الحكومية أو البلدية التي تترتب بحسب القانون على المستأجر، شرط إثباتها بمسندات صادرة عن الدوائر المختصة.

(3) نفقات الخدمات المشتركة في الأبنية التي يؤمن فيها المالك للمستأجر على نفقته الخدمات التالية كلها أو بعضها التي تنص عليها عقود الإيجار أو ملاحقها المسجلة أصولاً:

- نفقات استهلاك أو إنتاج التيار الكهربائي العائدة لسكن الناطور والمصعد وسائر الأقسام المشتركة.

- تسيير المصاعد ونفقات صيانتها وتأمينها لدى إحدى 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.

- أجور البوابين والحراس، بما فيها الزيادات والتعويضات القانونية والاشتراكات المتوجبة للصندوق الوطني للضمان الاجتماعي.

- 4) استهلاك الأبنية أو الأقسام المؤجرة من الغير بنسبة 5% (خمسة بالمئة) سنوياً من الإيراد غير الصافي المحدد في عقود الأيجار المنظمة والمسجلة أصولاً.
- 5) النفقات المتعلقة بإدارة الأبنية أو الأقسام المؤجرة من الغير وذلك بنسبة 5% من الإيرادات غير الصافية للوحدات المؤجرة المسجلة عقود إيجارها حسب الأصول، سواء تمت إدارة البناء بواسطة مؤسسة متخصصة بإدارة الأبنية أو من قبل المالك أو المستثمر.

#### تحديد نسب أعباء الخدمات المشتركة في الأبنية

نوع الخدمة المشتركة	النسبة المئوية %
نفقات استهلاك أو إنتاج التيار الكهربائي العائدة لسكن الناطور والمصعد وسائر الأقسام المشتركة.	2%
تسيير المصاعد ونفقات صيانتها.	1%
تأمين المصاعد لدى إحدى شركات الضمان (شرط إبراز بوليصة تأمين عائدة لسنة الإيرادات).	1%
تكيف الهواء المركزي ونفقات صيانتها.	2%
التدفئة المركزية ونفقات صيانتها.	2%
نفقات تأمين المياه الباردة بما في ذلك المستخرجة من الآبار الارتوازية.	1%
نفقات تأمين المياه الساخنة وصيانتها.	1%
أجور البوابين والحراس، بما فيها الزيادات والتعويضات القانونية والاشتراكات للصندوق الوطني للضمان الاجتماعي.	3%

أما في الأبنية التي تشتمل على سوق تجارية خاصة فترفع نسبة استهلاك أو إنتاج التيار الكهربائي من 2 إلى 3% ونسبة البوابين والحراس من 3% إلى 4% إذا كان المؤجر يضع تلك السوق بتصرف المستأجرين، ويؤمن إدارتها وحراستها على نفقته، وفي حال تأمينه إحدى الخدمتين فلا يستفيد من رفع النسبة إلا فيما على الخدمة التي يؤمنها.

#### المادة 52: تنزيل إشغال المالك

ينزل مبلغ ستة ملايين ليرة من الإيرادات الصافية الخاضعة للضريبة لكل وحدة سكنية يشغلها شخص طبيعي بصفة مالك أو من 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 دور السكن التي يشغلها.

يشترط للاستفادة من التنزيل أن يقدم المستفيد تصريحاً لكل من الدوائر المالية المختصة يؤكد فيه عدم الاستفادة من أكثر من تنزيلين على الاراضي اللبنانية.  
يعاقب كل من يقدم تصريحاً كاذباً بغرامة تساوي ضعفي الضريبة التي يمكن أن يكون قد فوتها على الخزينة.

#### **المادة 54: معدلات الضريبة**

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

- 4% للشطر من الإيرادات الذي لا يتجاوز عشرين مليون ليرة.
- 6% للشطر من الإيرادات الذي يزيد على عشرين مليون ليرة ولا يتجاوز أربعين مليون ليرة.
- 8% للشطر من الإيرادات الذي يزيد على أربعين مليون ليرة ولا يتجاوز ستين مليون ليرة.
- 11% للشطر من الإيرادات الذي يزيد على ستين مليون ليرة ولا يتجاوز مائة مليون ليرة.
- 14% للشطر من الإيرادات الذي يزيد على مائة مليون ليرة ولا يتضاف أية علاوة على هذه الضريبة.

#### **المادة 55:**

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

#### **المادة 58: موجب التصريح والدفع المسبق**

(1) على كل مكلف بالضريبة يملك أو يستثمر عقاراً مبنياً واحداً أو حصصاً في عقار مبني واحد ويحصل من جراء ملكيته أو استثماره على إيرادات صافية تزيد عن 20 مليون ليرة في السنة عن كل عقار، أن يتقدم من الدائرة المالية المختصة بتصريح قبل أول 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 أن يسدد الضريبة المتوجبة على العقار عندما يقدم التصريح.

**المادة 59: غرامة عدم التصريح والدفع المسبق**

"يُعاقب المكلف الذي يخالف أحكام المادة 58 من قانون ضريبة الأملاك المبنية بغرامة قدرها 2% من مقدار الضريبة المنصوص عليها في المادة 54 من هذا القانون عن كل شهر تأخير، على أن لا يتعدى مجموع الغرامة قيمة أصل الضريبة".

معدل الضريبة %	شطور الايرادات الخاضعة للضريبة		معدل الضريبة %
	من	إلى	
4%	1	20.000.000	
6%	20.000.001	40.000.000	
8%	40.000.001	60.000.000	
11%	60.000.001	100.000.000	
14%	ما يزيد عن	100.000.000	