

المادة 27: الأعباء القابلة للتنزيل

تعتبر أعباء قابلة للتنزيل من الإيرادات غير الصافية النفقات التالي بيانها والتي يتحملها المالك عن المستأجر، بموجب عقد الإيجار وملاحقه دون الرجوع بها عليه:

- 1- اشتراكات ونفقات استعمال الهاتف واستهلاك الماء والكهرباء والغاز الثابتة بفواتير الإدارات أو المؤسسات المختصة.
- 2- قيمة الضرائب والرسوم الحكومية أو البلدية التي تترتب بحسب القانون على المستأجر، شرط إثباتها بمستندات صادرة عن الدوائر المختصة.
- 3- نفقات الخدمات المشتركة في الأبنية التي يؤمن فيها المالك للمستأجر على نفقته الخدمات التي تنص عليها عقود الإيجار أو ملاحقها المسجلة أصولاً وذلك وفقاً للنسب التالية:

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

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

4- استهلاك الأبنية أو الأقسام المؤجرة من الغير بنسبة 5% (خمساً بالمئة) سنوياً من الإيراد غير الصافي المحدد في عقود الإيجار المنظمة والمسجلة أصولاً.

5- النفقات المتعلقة بإدارة الأبنية أو الأقسام المؤجرة من الغير وذلك بنسبة 5% (خمساً بالمئة) 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.

المادة 52: تنزيل إشغال المالك

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 للإستفادة من التنزيل أن يقدم المستفيد تصريحاً لكل من الدوائر المالية المختصة يؤكد فيه عدم الإستفادة من أكثر من تنزيلين على الأراضي اللبنانية 0

المادة 54: معدلات الضريبة

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

مجموع شطور الضريبة	الضريبة على كل شطر	شطور الإيرادات الخاضعة للضريبة		معدل الضريبة
		إلى	من	
800,000	800,000	20,000,000	1	4%
2,000,000	1,200,000	40,000,000	20,000,001	6%
3,600,000	1,600,000	60,000,000	40,000,001	8%
8,000,000	4,400,000	100,000,000	60,000,001	11%
		100,000,000	ما يزيد عن	14%

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 تقديم التصريح الضريبي

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 بالأسهم.
- إيرادات العقار الحقيقية أو المقدرة.
- الضريبة المتوجبة على العقار.

2- يمكن للمكلفين المذكورين أعلاه إرسال التصاريح والبيانات الضريبية إلى الإدارة الضريبية بواسطة البريد الإلكتروني.

3- يجب أن يوقع التصريح من قبل المكلف أو من ممثليه القانونيين.

4- على المكلف تسجيل اسم أي شخص ساهم في تحضير التصريح المقدم منه وأن يدون الرقم الضريبي لهذا الشخص وعنوانه. ويبقى المكلف وخبير المحاسبة وكل شخص ساهم في تحضير التصريح خاضعاً لأحكام المرسوم الإشتراعي رقم 156 تاريخ 1983/09/16 المعدل بموجب القانون رقم 276 تاريخ 1993/11/14.

5- مع مراعاة الأصول المحددة للتصريح بواسطة البريد الإلكتروني، لا يمكن للإدارة الضريبية رفض استلام أي تصريح إلا إذا كان غير مقترن بتواقيع الأشخاص المذكورين في هذه المادة بصورة صحيحة. إن عدم تسديد قيمة الضريبة المتوجبة لا يؤثر على موجب الإدارة الضريبية استلام التصريح.

الغرامات النسبية: (المواد 19، 23، 46، 50)

المادة 19: على المالك أو المستثمر الذي يؤجر داراً للسكن خلال موسم الاصطياف أو خارجه أو لمدة تتجاوز نهايته، أن يقدم إلى الدائرة المالية المختصة تصريحاً بذلك في مهلة شهر من تاريخ التأجير، وإلا يغرّم بغرامة قدرها خمسة بالمئة (5%) من قيمة الضريبة المتوجبة على الإيرادات الحاصلة خلال فترة التأجير المذكورة، على أن لا تقل الغرامة عن 200,000 ل.ل (مئتي ألف ليرة لبنانية).

أما إذا بقي دار السكن شاغراً خلال الموسم المذكور فعليه أن يقدم تصريحه عن الشغور في خلال الـ 15 يوماً الأولى من شهر أيلول.

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

يعاقب المكلف الذي يهمل تقديم التصريح المشار إليه في الفقرة السابقة، بغرامة قدرها خمسة بالمئة (5%) من قيمة الضريبة السنوية المتوجبة عن كل سنة مع اعتبار كسور السنة سنة كاملة.

المادة 46: يعاقب كل مالك أو مستثمر يخالف أحكام هذا القانون المتعلقة بتسجيل العقود بغرامة تعادل خمسة بالمئة (5%) من مقدار الضريبة السنوية المتوجبة عن كل سنة تستمر فيها المخالفة مع اعتبار كسور السنة سنة كاملة.

وتطبق العقوبة نفسها على المالك أو المستثمر الذي لا يصرح ضمن المهلة المحددة لتسجيل العقود، عن إشغال البناء من قبله أو من قبل من أجاز له الإشغال على سبيل التسامح.

يعاقب كل من خالف أحكام قانون ضريبة الأملاك المبنية المتعلقة بتسجيل العقود الصورية بغرامة تعادل عشرة بالمئة (10%) من مقدار الضريبة السنوية المتوجبة عن كل سنة تستمر فيها المخالفة مع اعتبار كسور السنة سنة كاملة.

ملاحظات:

- في حال عدم تسجيل عقد الإيجار قانوناً لسنة تأجيرية معينة واقعة في سنتين ماليتين أو تسجيله خارج المهلة، تحتسب الغرامة عن الفترة من تاريخ بدء السنة التأجيرية و لغاية انتهائها.

- في حال تجاوزت مدة عقد الإيجار السنة الواحدة، فإن تسجيله قانوناً خارج المهلة يترتب احتساب الغرامة عن فترة كل سنة تأجيرية مسجلة خارج مهلة السنة المالية وإن كانت واقعة في سنتين ماليتين .

- تحتسب غرامة عدم التصريح ضمن المهلة عن إشغال غير المستأجر، عن الفترة ما بين تاريخ بدء و انتهاء الإشغال غير المصرح عنه قانوناً، مع اعتبار كسور السنة التي تستمر فيها المخالفة سنة كاملة.

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

ويعاقب المخالف بغرامة قدرها عشرة بالمئة (10%) من قيمة الضريبة السنوية المتوجبة عن كل سنة تستمر فيها المخالفة مع اعتبار كسور السنة سنة كاملة.

غرامة المادة 59 (عدم التصريح والدفع المسبق لغاية إيرادات العام 2007):

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

غرامات التصريح الضريبي - المادة 59 (ابتداءً من إيرادات العام 2008):

أ- التأخر أو عدم تقديم التصريح الضريبي (المادة 109 من قانون الإجراءات الضريبية):

تفرض غرامة قدرها خمسة بالمئة (5%) من قيمة الضريبة المتوجبة المنصوص عليها في المادة 54 من القانون عن كل شهر تأخير (أو كسر الشهر) على أن لا تتجاوز الغرامة مئة بالمئة (100%) من قيمة الضريبة المتوجبة عن كل تصريح ولا تقل عن:

750,000 ل.ل (سبعماية وخمسون ألف ليرة لبنانية) للشركات المساهمة،

500,000 ل.ل (خمسماية ألف ليرة لبنانية) لشركات الأشخاص والشركات محدودة المسؤولية وللمؤسسات المستثناة من الضريبة،

100,000 ل.ل (مئة ألف ليرة لبنانية) للأفراد ولباقي المكلفين.

ب- التصاريح الضريبية غير الصحيحة:

تفرض على كل شخص يصرح بأقل من الضريبة الواجب التصريح عنها، غرامة قدرها 20% من قيمة الفرق بين الضريبة الصافية المتوجبة والضريبة الصافية المصرح عنها على أن لا تقل الغرامة عن:

750,000 ل.ل (سبعماية وخمسون ألف ليرة لبنانية) للشركات المساهمة،

500,000 ل.ل (خمسماية ألف ليرة لبنانية) لشركات الأشخاص والشركات محدودة المسؤولية وللمؤسسات المستثناة من الضريبة،

100,000 ل.ل (مئة ألف ليرة لبنانية) للأفراد ولباقي المكلفين.

ج- الإغفال عن التصريح بمعلومات:

تفرض، على كل شخص أغفل عن التصريح بمعلومات عند تعبئة التصاريح والبيانات الواجب تقديمها وفقاً لأحكام هذا القانون والقوانين الضريبية الخاصة، ولم ينتج عن هذا الإغفال ضريبة إضافية غرامة قدرها عن كل تصريح:

200,000 ل.ل (مئتا ألف ليرة لبنانية) للشركات المساهمة،

100,000 ل.ل (مئة ألف ليرة لبنانية) لشركات الأشخاص والشركات محدودة المسؤولية وللمؤسسات المستثناة من الضريبة،

50,000 ل.ل (خمسون ألف ليرة لبنانية) للأفراد ولباقي المكلفين.

تمديد مهل تقديم التصاريح:

1- مع مراعاة أحكام القوانين الضريبية تمدد مهل تقديم التصاريح شهراً واحداً كحد أقصى بناء على طلب خطي يقدم من المكلف إذا وجدت أسباب جوهرية تستوجب التمديد.

2- يقدم طلب تمديد مهلة التصريح قبل انتهاء المهلة الأساسية لتقديم التصاريح بعشرة أيام كحد أقصى، وعلى الإدارة الضريبية البت بالطلب قبل انتهاء المهلة الأساسية لتقديم التصاريح بخمسة أيام كحد أقصى. يعتبر عدم البت بالطلب من قبل الإدارة الضريبية بمثابة رفض ضمني، وفي جميع الأحوال لا يقبل قرار الإدارة الضريبية بهذا المعنى أي مراجعة.

3- في حال التأخر في تقديم التصاريح بعد انتهاء المهلة القانونية لتقديمها أو مهلة قبول تمديدتها، تسري غرامة التأخير عن هذه التصاريح اعتباراً من تاريخ انتهاء هذه المهل.

4- باستثناء الحالات التي ينص عليها القانون، لا يلغى تمديد مهل التصاريح مهل الدفع ولا يوقف هذا التمديد سريان الغرامة المتوجبة عن المبالغ غير المدفوعة.

تعديل التصريح الضريبي من قبل المكلف:

1- إذا اكتشف المكلف أن التصريح الذي تقدم به للإدارة الضريبية يتضمن خطأ أو إغفالاً ينتج عنه ضريبة إضافية، يحق له أن يتقدم بتصريح معدل يبين فيه الخطأ أو الإغفال الحاصل، وأن يسدد الضريبة الناقصة وملحقاتها في حال توجبها، على أن يتم التعديل بتاريخ سابق لتاريخ صدور أمر مهمة التدقيق عن الفترة الضريبية موضوع التصريح.

2- إذا قام المكلف بتقديم تعديل التصريح ضمن مهلة التصريح الأساسي يعتبر التصريح المعدل بمثابة ملحق للتصريح الأساسي، فلا يتوجب عن الضريبة الإضافية، في حال توجبها، أي غرامة.

3- إذا قام المكلف بتقديم تعديل التصريح ضمن مهلة ثلاثة أشهر من تاريخ انتهاء مهلة التصريح السنوي فلا تتوجب أي غرامة تحقق شرط ألا ينتج عن هذا التعديل ضريبة إضافية تتجاوز نسبتها عشرة بالمئة (10%) من قيمة الضريبة المتوجبة، وفي هذه الحالة تفرض غرامة قدرها 20% من قيمة الفرق بين الضريبة الصافية المتوجبة والضريبة الصافية المصرح عنها، على أن لا تقل الغرامة عن:

750,000 ل.ل (سبعماية وخمسون ألف ليرة لبنانية) للشركات المساهمة،

500,000 ل.ل (خمسماية ألف ليرة لبنانية) لشركات الأشخاص والشركات محدودة المسؤولية وللمؤسسات المستثناة من الضريبة،

100,000 ل.ل (مئة ألف ليرة لبنانية) للأفراد ولباقي المكلفين.

4- في حال حصول خطأ في التصريح أدى إلى زيادة في الضريبة المدفوعة عن الضريبة المتوجبة بعد التعديل، يحق للمكلف أن يقدم تعديلاً لتصريحه ضمن مهلة مرور الزمن وأن يطلب استرداد هذه الزيادة.

المادة 60: تفرض الضريبة بإسم المالك أو المستثمر.

المادة 61: إذا تعدد مالكو العقار الواحد فرضت الضريبة بإسم كل منهم بنسبة حصته في الملكية.