اقتراح إلغاء إعفاء الوحدات والأبنية الشاغرة من الضرائب والرسوم

الأسباب الموجبة

تشير دراسات عدة إلى ارتفاع نسبة الوحدات والأبنية الشاغرة وبخاصة في المدن اللبنانية. فقد وصل مجموع الوحدات السكنية المصرّح عن شغورها وفق أرقام وزارة المالية لسنة 2023 إلى 380781 وحدة سكنية 62% منها تقع في بيروت وجبل لبنان (وهما المحافظتان اللتان يتمركز فيها بشكل كبير النشاط الاقتصادي). كما يصل عدد الوحدات السكنية الشاغرة وفق أرقام وزارة المالية في طرابلس وصيدا وزحلة وصور تباعا إلى 28,695 و20,850 و14,199 و11,731.

وما يفاقم من حجم المشكلة هو وجود مؤشّرات على تزايد نسبة الشغور بصورة مطردة. هذا ما يؤشر إليه مسحٌ أجراه مختبر المدن في الجامعة الأميركية خلص إلى أنّ نسبة شغور الوحدات السكنية في بيروت تُلامس نسبة 20%، وهي نسبة مصنّفة علميًّا ضمن فئة الشغور المفرط، وهي نسبة تزيد بما يقارب 9% عن المسح الذي أجراه الإحصاء المركزي في العام 2004 حيث قدّرت نسبة الشغور في بيروت آنذاك ب 11%.

وبرغم ارتباط الشغور المفرط بمشاكل سكنيّة واقتصاديّة وماليّة جديّة، لا يزال القانون اللبنانيّ يعفي الوحدات والأبنية الشاغرة من الرسوم البلدية فضلا عن إعفاء مالكيها من الضريبة على الأملاك المبنية.

وإذ يرى مقدّمو هذا الاقتراح أن من شأن الاستمرار في إعفاء الوحدات والأبنية من الرسوم والضرائب أن يفاقم من ارتفاع كلفة السكن في لبنان والأزمة الإسكانية وأن يؤثّر سلبًا على التنظيم المدني والبيئة والاقتصاد والعدالة الضريبيّة، فإنّهم يسعُون من خلاله إلى إعادة النظر في هذا الإعفاء على نحو يهدف إلى الحدّ من الشغور ومن الآثار السلبية الناجمة عنه.

وقبل المضيّ في استعراض الأسباب المُوجبة للحدّ من شغور الوحدات والأبنية وللآليات الأكثر ملاءمة لهذه الغاية، يجدر بداية استعراض الإطار القانوني للإعفاءات الضريبية للوحدات والأبنية الشاغرة.

أولا: الإطار القانوني الناظم للوحدات الشاغرة:

يستفيد مالكو الوحدات والأبنية الشاغرة من إعفاءات ضريبية من الرسم البلدي على القيمة التأجيرية وضريبة الأملاك المبنية.

تفصيليا، تتحصل هذه الإعفاءات من قانونيْن:

- قانون الرسوم والعلاوات البلدية (القانون رقم 60 تاريخ 12/8/1988). يفرض هذا القانون رسما على القيمة التأجيرية يُجبى لمصلحة البلدية لتقوم بالمهام المناطة بها. تفرض المادتان 3 و4 رسما سنويا على القيمة التأجيرية يترتب على عاتق من يشغل المبنى سواء كان مالكا أو مستأجرا. ويحدّد الرسوم بصورة نسبية تعادل 5% من القيمة التأجيرية عن الأماكن المستعملة للسكن، و7% عن الأماكن غير المخصصة للسكن. وعليه، يُفهم أنّ العقار يُعفى من هذا الرسم في حال لم يكن مشغولا.

وفي هذا الصدد، تجدر الإشارة إلى أنّ قانون موازنة العام 2024 (القانون رقم 324 تاريخ 15/2/2024) نصّ في المادة 36 منه على مضاعفة القيم التأجيرية التي يُفرض على أساسها الرسم وذلك بقيمة 10 مرات للوحدات السكنية وما بين 10 و20 مرّة للوحدات غير السكنية.

- قانون الضريبة على الأملاك المبنية (القانون رقم 0 تاريخ 17/9/1962) وهو يفرض ضريبة الأملاك المبنية التي تجبى لمصلحة الخزينة العامة. فقد نصت المادة 15 منه على أن "تتوقف الضريبة بتوقف إيرادات الأبنية من جراء الشغور". وقد وضعت المادة 16 أن على الذي يرغب في الاستفادة من أحكام المادة 15 أن يقدم تصريحا خطيا إلى الدائرة المالية المختصة عن شغور البناء وانتهاء الشغور. كما تناولت المادة 17 من القانون الأبنية والأقسام المنجزة حديثا حيث تعد شاغرة اعتبارا من تاريخ إنجازها الفعلي طالما أنها لم تشغل ولم تؤجر بعد إنجازها، على أن يقدم تصريحا في هذا الشأن في مهلة شهر من تاريخ

الإنجاز. وقد تضمنت المادة 23 من القانون عقوبات في حال التقاعس عن إعلام الدائرة المالية المختصة عن كل ما يطرأ على الأبنية.

حصلت محاولة تعديلية أولى تمثلت في مشروع قانون الموازنة العامة لسنة 2022 المحال بموجب المرسوم رقم 8877، بحيث نصت المادة 61 منه على إدخال تعديل على إعفاء الشقق في الأبنية المنجزة حديثًا من الضريبة على الأملاك المبنية بحيث وضعت حدّا أقصى لمدّة الإعفاء على خلفية أنها شاغرة. إلّا أنّ لجنة المال والموازنة عادت وتراجعت عن هذه المادّة حاذفةً إيّاها من المشروع.

أمّا المحاولة التعديلية الثانية، فقد وردت في مسودة مشروع قانون الموازنة العامة لسنة 2027. إذ أعادت هذه المسودة طرح فرض ضريبة على الشقق السكنية الشاغرة تُحتسب على أساس الإيرادات التي كان من الممكن أن تدرّها في حال إشغالها. ولهذه الغاية، تُمنح مهلة شغور قصوى تختلف بحسب صفة منشئها، فتكون ثلاث سنوات من تاريخ إنشاء البناء بالنسبة إلى الأبنية المنشأة من تجّار الأبنية، وسنة واحدة من تاريخ إنشاء البناء بالنسبة إلى الأبنية المنشأة من غير التجّار. وعند انقضاء مهلة الشغور، تستحق ضريبة تُحتسب على أساس 50% من الإيرادات التقديرية للبناء، وترتفع إلى 100% من الإيرادات اعتبارًا من تاريخ إشغال البناء. إلّا أنّ الحكومة أسقطت من هذه المادّة من المشروع الذي أرسلته إلى المجلس النيابي.

وعليه، يأتي هذا الاقتراح لمحاولة تطوير مبادرة وزارة المالية وتفصيلها بما يتماشى مع التجارب العالمية. علمًا أن مسودة وزارة المالية لم تتطرّق إلى الأماكن غير السكنية ولا إلى الرسوم البلدية، وهو ما نتطرّق إليه في اقتراحنا.

ثانيا: لماذا من المهمّ إعادة النظر في إعفاء الوحدات والأبنية المصرّح عن شغورها من الرسم على القيمة التأجيرية وضريبة الأملاك المبنية؟

يجدر إعادة النظر في مبدأ إعفاء الوحدات والأبنية المصرّح عن شغورها بدرجة أو بأخرى من الرسم على القيمة التأجيرية وضريبة الأملاك المبنية. ومن أهمّ الأسباب الموجبة لذلك، الآتيّة:

1. ضمان الحق الدستوري بسكن لائق

يشكّل الحقّ في السّكن اللائق أحد العناصر المكوّنة للحقّ في مستوى معيشي لائق. وهذا ما تكرس في نصوص دولية، أهمها المادة 25 من الإعلان العالمي لحقوق الإنسان للعام 1948 والمادة 11.1 من العهد الدولي الخاص بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية للعامّ 1966، وهي نصوص باتتْ لها القوة الدستورية عملًا بمقدّمة الدستور. وهذا ما أعلنه بوضوح كلي المجلس الدستوري اللبناني في قراره رقم 6/2014، مستنبطا هذا الحق من مجموعة من الأهداف الوطنية ذات القيمة الدستورية (تحقيق العدالة الاجتماعية والإنماء المتوازن) والحقوق (الحق بإنشاء أسرة، الحق بالعيش بكرامة.. إلخ). وقد أكّد القرار حرفيا أنّ *"الحق في سكن لائق استناداً إلى الشرعات الدولية يفرض موجباً ليس على المالك، بل على السلطات العامة في اعتماد سياسات عامة اجتماعية واقتصادية في الإسكان والتنمية المتوازنة والنقل"*... مضيفا أنه تاليا *"ينبغي على السلطتين الاشتراعية والإجرائية رسم السياسات ووضع القوانين الآيلة إلى تحقيق هذا الهدف"*.

إلا أنه رغم وضوح الواجب المُلقى على عاتق الدولة وتعاظم الأزمة المعيشية التي تفاقمت بفعل تراكم الأزمات الوطنية سواء لجهة الحرب وما خلّفته من دمارٍ ونزوح أو الانهيار المالي والاقتصادي الذي أدّى إلى انهيار قيمة العملة الوطنية وتراجع القدرة الشرائية للمواطنين، تبقى الدولة منكفئة عن اعتماد سياسة إسكانيّة فاعلة، رغم تعهدات سابقة بوضع هكذا سياسة، تاركة كل ما يتصل بتوفير مساكن لقوانين العرض والطلب في السوق العقارية. وقد نتج عن ذلك عجز متزايد لدى الأسر اللبنانية عن تأمين مسكن لائق. وما يفاقم من غياب السياسة الإسكانية هو (1) توقّف القروض الإسكانية منذ أكثر من 6 أعوام بفعل الأزمة المالية والاقتصادية والنقدية، و(2) قرب أجل تحرير الإيجارات السكنية القديمة في العام 2026 مع ما سيستتبعُه من تحدّيات سكنيّة ستلحق بعشرات آلاف الأسر اللبنانية المستفيدة منه.

وعليه، يأتي هذا الاقتراح بإعادة النظر في إعفاء الوحدات السكنية كمساهمة في التخفيف من الأزمة السكنية والإسهام في وضع سيّاسة إسكانيّة، من خلال تحفيز المالكين على استثمار الوحدات السكنية المملوكة منهم، على نحو يزيد من عرض هذه الوحدات ويشكّل عاملا في تخفيض بدلات الإيجار المعتمدة.

2. تعزيز موارد الدولة والبلديات

يُشير تقرير صندوق النقد الدوليّ في كانون الثاني 2023 بعنوان LEBANON TECHNICAL ASSISTANCE REPORT ON PUTTING TAX POLICY BACK ON TRACK إلى أنّه من شأن إلغاء إعفاء الوحدات الشاغرة أن يجمع إيرادات إضافية على مستوى السلطة المركزية (الخزينة) والبلديات، مع عائد تقديري إضافي يبلغ نحو 0.3% من الناتج المحلي الإجمالي.

وبالعودة إلى الدراسة التي أجراها مختبر المدن في الجامعة الأميركية بالتعاون مع المركز اللبناني للدراسات في العام 2020، يتبيّن بحسب أرقام ما قبل الأزمة أنه ومن خلال إعفاء الوحدات السكنية الشاغرة، تتكبّد السلطات المحلية والمركزية خسائر كبيرة في الإيرادات. ففي حين تبيّن الدراسة أن 20% من الوحدات السكنيّة في بيروت شاغرة، فإنّ التّقدير السريع لخسائر بلدية بيروت السنوية من هذا الإعفاء على ضوء معدّلات الضرائب الحالية يتجاوز 33 مليون دولار. وتعادل هذه الخسائر 13% من الميزانية السنوية المعلنة للبلديّة، والتي تبلغ حوالي 240 مليون دولار (أرقام ما قبل الأزمة). وبالتالي، فإنّ تمكين البلديّات من استيفاء رسومها على الوحدات والأبنية تُشكّل موردًا أساسيًا لها، وهو ما سيُمكّن البلديّات من تقديم سلسلة خدمات أوسع وأشمل ضمن نطاقها بما يُعزّز التنمية المحلّية ويُعزّز اللامركزية الإدارية. وتكتسب العائدات التي ستجبيها البلديات من جرّاء ذلك أهمّية كبرى بحيث أنّها سترتدّ أثرًا مباشرًا على التنمية المحلّية يُمكن للمكلّف رؤيته والمحاسبة على أساسه، على عكس الضرائب التي تُجبى لمصلحة الخزينة العامة والتي تندمج مع إيرادات الموازنة العامّة.

أما وزارة الماليّة، فتبلغ خسائرها سنوياً 100 مليون دولار على أساس حساب الإعفاءات الضريبية في بيروت وحدها، وذلك بحسب دراسة ملخّص سياسة عامّة أنجزتاها منى فواز وعبير الزعتري لمصلحة المركز اللبناني للدراسات في تمّوز 2020 - العدد رقم 56. وتظهر هذه الأرقام أن السلطات المركزية تفقد مصدراً كبيراً للتمويل. وهذا ما دفع صندوق النقد الدولي إلى التوصية بضرورة إلغاء الإعفاءات الضريبية

عن الوحدات والأبنية الشاغرة، وذلك بهدف زيادة واردات الخزينة العامة والمساهمة في ضمان الحقوق الاجتماعية.

3. العدالة الضريبية

فضلًا عما تقدّم، تجدر الإشارة إلى اعتبارات العدالة في المساهمة في الأعباء الضريبية العامة والبلدية. هذه الاعتبارات تنقسم إلى: (1) وجوب مكافحة التهرب الضريبي، (2) العدالة في اقتسام الأعباء الضريبية وفق القدرة، (3) تجنّب الإثراء من دون سبب.

- **وجوب مكافحة التهرّب الضريبيّ**

تكثر المؤشرات والدراسات على استخدام آلية إعفاء الوحدات والأبنية الشاغرة من الضريبة على الأملاك المبنية والرسم على القيمة التأجيرية للتهرب منهما، كأن يتم التصريح عن شغور هذه الوحدات خلافا للواقع، وهذا ما أكده التقرير الصادر عن صندوق النقد الدولي في كانون الثاني 2023 المذكور أعلاه. فإذ لفت التقرير إلى أنّه من الضروري إلغاء الإعفاء الضريبي على الوحدات الشاغرة فورًا من منطلق أنها تسهّل التهرّب الضريبي (ص. 13)، أضاف أن الإعفاء يؤدي بالواقع إلى تعقيد النظام الضريبي، ويثقل كاهل الإدارة الضريبية الضعيفة أصلا، ويحفز التصريحات الخاطئة، ويقوض عائدات الإيرادات، معتبرًا إلغاء الإعفاء أولوية ضرورية وفورية (ص.66). وقد قدّر التقرير بالاستناد إلى دراسة حديثة صادرة عن مختبر المدن في الجامعة الأميركية أن حوالي 50% من العقارات الشاغرة المبلّغ عنها في بلدية بيروت هي في الواقع مشغولة. هذا مع العلم أن أي تصريح مخالف للحقيقة في هذا الخصوص يستتبع عقوبة جزائية سندا للمادة 23 من قانون ضريبة الأملاك المبنية فضلا عن كونه تهربا ضريبيا سندا للمادة الأولى من المرسوم الاشتراعي 156/1983.

- **مبدأ المساواة في تحمل الأعباء الضريبية**

كما سبق بيانه، قدّر صندوق النقد الدولي في تقريره المذكور أعلاه إنّ من شأن إلغاء الإعفاءات أن يضمن عائدا ضريبيا إضافيا يقدر ب 0.3% من الناتج المحلي، علمًا أنّ هذه الضريبة سيتمّ تحصيلها من أصحاب الأملاك العقاريّة وهم يشكّلون حكمًا إحدى الفئات الأكثر قدرة على الاشتراك في الأعباء العامة، وبخاصّة في ظلّ غياب أي ضريبة على الثّروة (باستثناء رسم الانتقال). ومن شأن إلغاء هذا الإعفاء أن يؤدّي إلى زيادة مجموع الضرائب المباشرة بالنسبة إلى الضرائب غير المباشرة، مع ما يستتبع ذلك من تعزيزٍ للعدالة الضريبيّة والتّخفيف من الضريبة الملقاة على عاتق الفئات متوسطة أو محدودة الدّخل.

وكان صندوق النقد الدولي أكّد في تقريره أنّ الإعفاء من الضريبة عند شغور الوحدات والأبنية هو من قبيل الإعفاء التراجعيّ/التنازليّ فيما يتعلّق بالضريبة، نظرا لأن العقارات غير المأهولة هي على الأرجح منازل ثانوية أو عقارات استثمارية، والتي تتركز ملكيتها بشكل كبير في المستوى الأعلى من توزيع الدخل.

- **الإثراء من دون سبب من الخدمات البلدية والتنظيمية**

إنّ الإعفاء الجاري من الرسم البلدي بموجب قانون الرسوم والعلاوات البلدية (القانون رقم 60/1988) للوحدات المُسجّلة كشاغرة يتعارض مع مبدأ العدالة في توزيع أعباء تمويل الخدمات العامّة. إذ أنّ الخدمات البلديّة تُقدَّم للوحدة العقاريّة أو المحل أو الشقّة وللحيّ الذي تقع فيه بصورة لا ترتبط بإشغال الوحدة أو عدمه؛ وبالتالي يستفيد من هذه الخدمات كلٌ من المالك (سواء قاطنًا أم غائبًا) والمستأجر والمستثمر وسائر المعنيين بالوحدة. هذا فضلا عن أن مؤدّى تعزيز موارد البلديات من خلال تمكينها من استيفاء الرسم من أصحاب جميع الوحدات والأبنية الشاغرة كما غير الشاغرة، أن يعزز من فرص التنمية المحلّية وأن يثري أصحاب الوحدات والأبنية الشاغرة بفعل الزيادة الحاصلة على قيمتها.

وعليه، فإنّ الإبقاء على إعفاء الوحدات والأبنية المُسجّلة شاغرةً يؤدّي إلى تمييز غير مبرّر لصالحها، طالما أن أصحابها يستفيدون هم أيضا من تمكين البلدية من القيام بوظائفها من خلال تحسين قيمة ممتلكاتهم أو الحفاظ عليها بالحد الأدنى، من دون أيّ إسهام في أعبائها. والواقع أن إبقاء الوضع على حاله أي تعزيز قيمة ممتلكاتهم أو الحفاظ عليها، من دون أي إسهام منهم إنما يوازي حالة إثراء من دون سبب.

4. اعتبارات التنظيم المدنيّ والبيئة

تعكس معدّلات ارتفاع شغور الوحدات السكنيّة وجود اختلالٍ واضح بين الحاجة الفعليّة والتوسّع العمراني، على نحو يؤكّد أنّ القسم الأكبر من الوحدات والأبنية الشاغرة موجودة بحالتها هذه بهدف الاستثمار للاستفادة من الفورة العقارية في مرحلة ما قبل الانهيار الماليّ والنقديّ الحاصل في 2019 أو الادّخار وبخاصة في ظلّ هذا الانهيار، بمعزل عن أيّ حاجة فعلية لمبانٍ جديدة، سكنية أو غير سكنية. لا بل أكثر من ذلك، أدّت هذه الإعفاءات وما حفّزته من فورة عقاريّة، إلى ضغوط اجتماعيّة نجحت في زيادة عوامل الاستثمار في العقارات من دون أن يكون ذلك مبرّرا بالحاجة، ما أدّى إلى زيادة في طوابق الأبنيّة مع ما يستتبعه من أضرار بيئيّة وصحيّة ومدنيّة. وفيما ترافق ذلك مع رفع أسعار العقارات بصورة كبيرة أقله في الفترة السابقة لبدايات الأزمة في 2019، فإنه أوجد فضلًا عن ذلك كثافة عمرانية بخاصة في المدن الكبرى استتبعها تضييقٌ لهامش وضع سياسات مدينيّة واختلال التوازن بين العمران والحفاظ على مساحات عامّة ومشتركة، مع ما يستتبع ذلك من حرمان المواطنين مما يصطلح على تسميته "الحقّ بالمدينة". لا بل أن من شأن ارتفاع نسب الشغور في أحياء معيّنة أن يؤدّي إلى عرقلة الدورة الاقتصادية المحلّية فيها تبعا للنقص في عدد سكّانها أو وحداتها التجارية، وتاليا تقويض نوعية الحياة لدى من تبقّى منهم، بالإضافة إلى تراجع الشّعور بالأمان.

يُضاف إلى ذلك أن ارتفاع نسبة الوحدات الشّاغرة في المدن والذي يترافق مع ارتفاع لبدلات الإيجار، يرغم فئات واسعة من العاملين فيها إلى السّكن في ضواحيها أو في مناطق تبعد عنها، مما يشكّل ضغطًا على شبكة المواصلات ويزيد من أكلاف النقل ومن التلوّث الناجم عنه. وما يفاقم من ذلك هو قلّة وسائل النقل العامّ.

وأخيرا، مؤدّى التطوّر العمراني غير المبرّر هو استنزاف غير مبرّر للموارد الطبيعيّة على اختلافها. وما يفاقم من أضرار هذا الاستنزاف هو أن الصناعات الاستخراجية ما برحت تتمّ بصورة غير قانونيّة وتعتمد

على مقالع وكسّارات لا تتوفر فيها الشروط البيئيّة اللازمة وتشكّل خطورةً كبيرةً على صحّة السكّان والمياه الجوفيّة هذا فضلًا عن أن صناعة الإسمنت هي محليّة وتحصل أيضا في مناطق سكنيّة.

5. الاعتبارات الاقتصادية

بالإضافة إلى الاعتبارات المُشار إليها أعلاه، ثمّة اعتبارات اقتصاديّة تفرض الحدّ من الوحدات والأبنية الشّاغرة.

ومن أهمّها: (1) تخفيض كلفة تملك عقارات أو استئجارها في مشاريع اقتصادية وذلك بفعل الحدّ من المضاربة والتحفيز على استخدام العقارات وعرضها بدل حبسها، و(2) تخفيض كلفة استفادة العاملين في النشاطات الاقتصادية المختلفة من مساكن تكون قريبة من أماكن عملهم، و(3) ضرورة إجراء تغيير بنيوي على الاقتصاد اللبناني تبعا للانهيار الحاصل والركود الاقتصادي الحاصل في المجال العقاري كما سواه، في اتجاه تشجيع الاستثمارات في القطاعات الحيويّة وبخاصّة المُنتجة في لبنان وتنويعها في موازاة التخفيف من الاستثمارات ذات الطابع الريعي.

6. زيادة الطلب على المساكن في ظلّ ظروف الحرب وتداعي الأبنية

في أيّار 2026، أشار رئيس المجلس الوطني للبحوث العلمية د. شادي عبدالله عن تضرّر أكثر من 230 ألف وحدة سكنية كلّيًا أو جزئيًا منذ العام 2023 مع بدء الاعتداءات الإسرائيلية على لبنان، أي حوالي 14% من مخزون الوحدات السكنية في لبنان والذي يبلغ بحسب البنك الدولي 1.65 مليون وحدة سكنية. دفع هذا الدمار إضافةً إلى تهجير كبير لسكّان قرى الجنوب واضطرار العديد من العائلات لتغيير أماكن سكنهم لمناطق أكثر أمانًا، إلى زيادة الطلب على استئجار الوحدات السكنية، وهو ما انعكس ارتفاعًا ملحوظًا في بدلات الإيجار في جميع المناطق اللبنانية في ظلّ عدم توفّر وحدات سكنية معروضة كافية لتغطية هذا الطلب المطّرد.

وما يزيد من إلحاح هذه الأزمة، وجود مباني مأهولة مصنفة "تحت الخطر". فقد تم تصنيف حوالي 1000 مبنى في طرابلس "تحت الخطر" قد يصل لمرحلة الانهيار وفق مسح أجرته البلدية ونقابة المهندسين في شباط 2026، مع وجود أكثر من 105 مباني يستلزم إخلاؤها بشكل فوري لوجود خطر داهم بسقوطها. ومن إحدى وسائل معالجة هذه الأزمة وجب توفّر مساكن معروضة وببدلات مناسبة لتتمكّن هذه العائلات من الانتقال إليها وتجنّب المخاطر المحدقة بهم وتكرار سيناريو سقوط المباني على رؤوس قاطنيها.

وعليه، يأتي وجوب الحدّ من شغور الوحدات السكنية كاستجابة للظروف الطارئة من جرّاء الحرب واضطرار قسم كبير من اللبنانيين لتغيير أماكن سكنهم، بالإضافة إلى وجوب استعمال المخزون السكني الشاغر لإشباع الطلب المرتفع وذلك لضبط بدلات الإيجار المرتفعة التي ترفع كلفة السكن وملحقاته عن نسبة 30% من الأجر المعمول بها عالميًا.

7. تجارب مقارنة في الخارج

فيما يُعفي القانون اللبناني الوحدات والأبنية الشاغرة من الرسم البلدي والضريبة على الأملاك المبنية، لجأ العديد من الدول الليبرالية، وبخاصّة في السنوات الأخيرة، إلى استعمال الأداة الضريبية على الوحدات والأبنية الشاغرة بإدخال ضريبة تصاعديّة على الشغور حيث أن أصحاب الوحدات والأبنية الشاغرة يدفعون أكثر من أصحاب الوحدات والأبنية المشغولة، وذلك بهدف مكافحة ممارسات المضاربة العقارية وزيادة العرض، بما يخفض بدلات الإيجار.

في فرنسا، فُرضت ضريبة المساكن الشاغرة (Taxe sur les Logements Vacants – TLV) منذ عام 1998، وتُطبّق على المساكن التي تبقى شاغرة لمدة سنة على الأقل في المناطق التي تعاني اختلالًا كبيرًا في التوازن بين العرض والطلب على السكن. وقد رفع قانون المالية لعام 2023 بموجب المادة 74 منه نسبتها من 12.5% إلى 17% من القيمة التأجيرية للسنة الأولى، ومن 25% إلى 34% ابتداءً من السنة الثانية. وفي تطوّر لاحق، أقرّ قانون المالية لعام 2026 بموجب مادته 108، توحيد هذه الضريبة مع ضريبة المساكن الشاغرة في المناطق الأخرى (THLV) اعتبارًا من عام 2027، مع الإبقاء على النسب

الأساسية المذكورة، وإعطاء البلديات في المناطق المعنية صلاحية رفعها إلى 30% للسنة الأولى و60% للسنوات اللاحقة. أمّا خارج هذه المناطق، فأصبح بإمكان البلديات فرض الضريبة الجديدة وتحديد نسبتها بما لا يتجاوز 50%.

وفي العام 2017، أصبحت فانكوفر أول مدينة في كندا توافق على فرض ضريبة على المنازل الشاغرة EHT. فقد صوّت مجلس المدينة على المضي قدمًا في فرض ضريبة بنسبة 1% من القيمة التخمينية للمنزل على المنازل التي لا تعدّ أماكن إقامة رئيسية والتي تُترك فارغة لأكثر من ستة أشهر سنويًا. وفيما كان معدّل الضّريبة 1% في بداية عام 2017، فقد ارتفع إلى 1.25% في عام 2020 ثم إلى 3% في عام 2021 السنة المرجعيّة للوحدة الشاغرة.

اعتبارًا من كانون الثاني 2018، فرضت السلطات المحلّية في ملبورن الأستراليّة على أيّ شخص يمتلك منزلًا في ملبورن ويتركه فارغًا لأكثر من ستة أشهر ضريبة سنوية تعادل 1% من قيمته إضافة إلى ضرائب أخرى. في جميع أنحاء أستراليا، فرضت موازنة العام 2018 رسومًا سنوية على المستثمرين الأجانب الذين يشترون منزلا ويبقونه من ثمّ فارغا، بحيث أنّ أيّ مشترٍ جديدٍ يترك عقارًا غير مستخدم لمدة ستة أشهر يواجه رسومًا سنويّة لا تقل عن 5500 دولار أسترالي.

ذهب إقليم كاتالونيا أبعد من فرض الضرائب على الشقق الشاغرة. فمنذ العام 2016، أصبح من القانوني للبلديات في إقليم كاتالونيا، بما في ذلك مدينة برشلونة، السّيطرة على العقارات التي تركتْ من دون مستأجرين لأكثر من عامين من دون تبرير مقنع. ويمكن للبلديات بعد ذلك استئجارها كمساكن ميسورة التكلفة لمدة تتراوح بين أربع وعشر سنوات قبل إعادتها إلى سيطرة أصحابها. وعلى الرغم من ذلك، لم يتمّ استخدام هذا الإجراء إلا في حالاتٍ قليلة. وابتداء من كانون الأول 2019، أصبح لدى البلديات في إقليم كاتالونيا سلطة موسعة لشراء الشقق فعليًا بشكل مباشر عن طريق الشراء الإجباري، بنسبة 50% من سعر السوق، في حال بقائها شاغرة لأكثر من سنتيْن.

وفي إسبانيا ككلّ، تمّ فرض ضريبة على دخل الإيجار اعتمادًا على المعدّلات مستحقة الدفع في المنطقة المعنية بغضّ النظر عن إشغال أو شغور العقار. وتقدّر هذه الضريبة للمنازل والشقق الشاغرة، ب 1.1% (إذا ما تمّ إعادة تخمين المنزل آخر 10 سنوات) و2% (إذا لم يتم إعادة تخمين المنزل آخر 10 سنوات) من قيمتها المقدرة.

في المملكة المتّحدة، يتعين على المالك دفع ضريبة المجلس (البلديّ) على المنزل الشاغر، وتحتسب قيمة الضريبة المتوجبة وفق طول مدة الشغور، وقد تصل إلى 4 أضعاف فاتورة ضريبة المجلس العادية، في حال استمر الشغور لمدة 10 سنوات أو أكثر. تسري التغييرات التي أدخلها قانون التسوية والتجديد لعام 2023 (Levelling Up and Regeneration Act) ابتداءً من نيسان 2024 وهي تتّجه إلى تقصير الوقت اللازم من أجل اعتبار العقار منزلًا شاغرًا من عامّين إلى عامّ واحد، مما يعني أن المنازل التي ظلت شاغرة لمدة عام واحد ستخضع لضريبة المجلس بنسبة 100%.

أمّا في المنطقة العربية، في الأردن مثلا، يتبيّن أنّ قانون ضريبة الأبنية والأراضي داخل البلديات رقم (11) لسنة 1954، لم يُعفِ الشقق الشاغرة كلّيا من الضريبة كما فعل القانون اللبناني، لا بل كلّفها ب50% من الضريبة سندا للفقرة الخامسة من المادة 12 منه. وهذا الإعفاء الجزئي لا يحصل تلقائيا، بل يقتضي تقديم طلب إلى وزير المالية الذي يُقرّر إعفاء المالك من نصف الضريبة المستحقّة على البناء إذا أثبت أن هذا البناء لم يُشغل بأي صورة من الصور طيلة السنة التي تحققت الضريبة عنها.

في السعوديّة، عُدّل في نيسان 2025 نظام رسوم "الأراضي البيضاء"، حيث عدّلت نسب الرسم ومساحات الأراضي وأنواع الاستخدام ومراحل التطبيق وشموليّته للعقارات الشاغرة التي عرفها النظام بأنها المباني الجاهزة للاستخدام والمُعدة للإشغال داخل النطاق العمراني وغير المستغلة لفترة طويلة من دون مسوغ مقبول والتي يؤثر عدم استخدامها أو عدم استغلالها في توفير معروض كافٍ في السوق العقارية. وتضمّنت التعديلات الجديدة فرض رسوم على العقارات الشاغرة داخل النطاق العمراني المعتمد بنسبة من بدل المثل (الأجرة السنوية) بما لا يزيد على 5% من قيمة العقار.

في الهند، أُدخل مفهوم «الملكية المُفترَض تأجيرها» إلى أحكام قانون ضريبة الدخل الهندي لعام 1961، وهو يُستخدم لاحتساب الدخل الخاضع للضريبة من المساكن. فإذا كان الشخص يملك أكثر من وحدة سكنية واحدة، تُصنَّف أيّ وحدة إضافية لا يقطنها المالك على أنّها وحدة مُفترَض تأجيرها، حتى لو كانت شاغرة فعليًا. ويهدف هذا النظام إلى فرض ضريبة على بدل الإيجار المُفترض الذي كان من الممكن أن تحقّقه تلك الوحدة، بما يخلق حافزًا ماليًا يَحول دون إبقاء عدد كبير من المساكن شاغرًا، بما يُعفي البلديات وغيرها من السلطات من مهمّة مراقبة حالات الشغور بشكل مباشر.

أمّا البرازيل، فلا تفرض ضريبة على الشغور، إلا أنّ قانون المدينة لعام 2001 يمنح البلديّات أداة فعّالة لتأدية وظيفة مشابهة. فمن خلال آلية تُعرف باسم IPTU التصاعدي مع الوقت (IPTU progressivo no tempo)، يمكن المدن (عن طريق مجالسها المحلّية) تصنيف بعض العقارات كممتلكات شاغرة أو غير مستثمرة أو غير مستوفية لوظيفتها الاجتماعية المفترضة. وبمجرّد منح العقار هذا التصنيف، يكون بإمكان البلدية رفع معدل ضريبة الأملاك السنوية تدريجيًا على مدى عدة سنوات، ريثما يعمد المالك إلى وضع الأرض أو المبنى في استخدام فعلي منتج.

ثالثا: هل يوجد موانع دستورية أمام القانون المقترح؟

وفيما يتأكد مما تقدّم أن الاقتراح يشكل شرطا لتفعيل العديد من المبادئ والحقوق ذات القيمة الدّستوريّة، فإنه يهمّ مقدّمي الاقتراح استباقا للانتقادات التي قد توجه إليه، التّأكيد على أنّه لا يتضمن أي مخالفة للدستور من أي نوع كان، وتحديدا لحق الملكية ومبْدأ الاقتصاد الحرّ الليبرالي.

فمن الثابت أولا أن إلغاء الإعفاء الضريبيّ على الوحدات والأبنية الشاغرة لا يجرّد مالكها من ملكيّته ولا من أيّ من الحقوق الملازمة لها. إنّما يهدف حصرا إلى تحفيز المالك على استعمال ملكيته ضمن الغاية الاجتماعية المرجوة منها وهي السكن أو الإسكان أو الاستثمار في الوحدات غير السكنية، بما يتماشى مع السياسة الإسكانية الاجتماعية التي يجدر بالمشرّع أن يتبنّاها. وهذا ما أكده المجلس الدستوري اللبناني في قراره 6/2014 حيث جاء أنه على المشرّع أن يتدخّل لإيجاد التوازن الصحيح بين الحقّ بالسكن والحقّ

بالملكية، بعدما اعتبر أن كلا الحقين ذات قيمة دستورية، حيث ورد حرفيا *"وبما أن على السلطة الاشتراعية التوفيق في التشريعات بين الحق بالملكية والحق بالسكن، وذلك من خلال عدالة متوازنة قد لا تخلو من ثغرات وشوائب في وسائلها وتطبيقاتها"*. وهذا أيضا ما أكده المجلس الدستوري الفرنسي والذي ميّز في عدد من قراراته بين الحرمان من حق الملكية وفرض قيود معينة على التمتع به وهو أمرٌ جائز دستوريا طالما أنّ هذه القيود مبرّرة بمصلحة عامّة وتبقى متناسبة مع الغاية المرجوة منها. وقد ذهبت المحكمة الأوروبية لحقوق الإنسان في الاتجاه نفسه، وذلك في عدد من قراراتها لجهة أنه يحقّ للدول التحكّم في استخدام الممتلكات بما يتوافق مع المصلحة العامة، من خلال إنفاذ القوانين التي تراها ضرورية لهذا الغرض. وتجدر الإشارة هنا بشكل خاص إلى القرار ميلاشر ضد النمسا .MELLACHER and OTHERS v AUSTRIA الصادر في تاريخ 11/07/1988 والذي خلص إلى القول بأنّ: *"من المعقول أن يقرّر المشرّع تقييد السوق الحرة (للإيجارات) إذا رأى أن النتائج كانت غير مرضية وغير مبررة اجتماعيا. في حين أن الحق في التمتع السلمي بالممتلكات يشمل إمكانية استخدام الممتلكات العقارية لأغراض الاستثمار المالي والأمن الفردي، إلا أنه ليس للمالك الحق في وجود سوق حرة للاستخدام التجاري لممتلكاته. إن إدخال ضوابط لبدلات الإيجار، والتي اتخذت هنا شكل وضع سقوف للإيجار عن الأمتار المربعة، هو أداة كلاسيكية لتنظيم السوق والتي لا يمكن اعتبارها على هذا النحو غير متوافقة مع الفقرة الثانية من المادة 1 من البروتوكول رقم 1 (المادة P1-1) (وهي المادة الضامنة لحق الملكية). كما لا يمنع هذا النص تدخل المشرع في العقود القائمة بين أطراف خاصة بهدف توسيع نطاق الرقابة على الأسعار لتشمل الالتزامات المالية طويلة الأجل."*

بالمعنى نفسه يراجع،

cf. Eur. Court H.R., Sporrong and Lönnroth judgment of 23) September 1982, Series A no. 52, p. 24, para. 61; James and Others .(judgment of 21 February 1986, Series A no. 98, p. 29, para. 37

ويجد تفسير حقّ الملكية على هذا الوجه ما يبرره بشكل خاص في الفلسفة التي يقوم عليها قانون الموجبات والعقود اللبناني والمستوحاة من الفقيه الفرنسي جوسران الذي تولى وضعه. هذه الفلسفة تقضي بأن كلّ حقّ (ضمنًا حق الملكية) يرتبط بوظيفة اجتماعية فلا يجوز ممارسته على إطلاقه ومن دون غاية محددة أو غرض مقبول اجتماعياً وانسانياً. وهذا ما عبرت عنه المادة 124 من هذا القانون بتشديدها على ضرورة التزام أصحاب الحق في أثناء استعماله، "حدود حسن النية أو الغرض الذي من أجله منح هذا الحقّ"، تحت طائلة المسؤولية عن أيّ ضرر قد ينجم عن تجاوز هذه الحدود.

إلى ذلك، لا يتعارض الاقتراح مع الفقرة و من مقدمة الدستور حيث جاء أن "النظام الاقتصادي حر يكفل المبادرة الفردية والملكية الخاصة". فمن جهة أولى، لا يقيّد الاقتراح مطلقًا المبادرة الفردية، بل هو على العكس من ذلك يحفز المالكين على استخدام ملكهم واستثماره من دون أن يترافق مع أيّ إلزام باستخدامه أو استثماره بطريقة معينة. وهو من جهة ثانية، لا يمسّ بالملكية الخاصة كما سبق بيانه، طالما أنه لا يجرد المالك من أيّ من الحقوق الناجمة عن الحق بالملكية. فضلا عن ذلك، يُراعي الاقتراح تماما الأسس التي يقوم عليها النظام الاقتصادي الحرّ والتي تقوم على حرية النشاط الاقتصاديّ وحريّة التعاقد وحريّة التصرف بالعائدات التي يحققها من النشاط الاقتصادي المذكور. هذا مع العلم أنه يفهم من مقدمة الدستور أنه يسلّم أن مبادئ الاقتصاد الحر لا تتعارض إطلاقًا مع اعتماد الدولة سيّاسات لضمان الحقوق الأساسية والعدالة الاجتماعية. ويتأتّى هذا الأمر بوضوح كلّي عن الفقرة ج من المقدمة حيث جاء حرفيا: "لبنان جمهورية ديمقراطية برلمانية، تقوم على احترام الحريات العامة، وفي طليعتها حرية الرأي والمعتقد، وعلى العدالة الاجتماعية والمساواة في الحقوق والواجبات بين جميع المواطنين دون تمايز أو تفضيل".

وليس أدلّ على ذلك من توصية صندوق النقد الدوليّ بضرورة إلغاء الإعفاءات الضريبية عن الوحدات والأبنية الشاغرة، وذلك بهدف زيادة واردات الخزينة العامة والمساهمة في ضمان الحقوق الاجتماعية. ويتأكد هذا الأمر في التشريعات الصادرة عن دول أميركية وأوروبية تتبنى نظام الاقتصاد الحرّ.

رابعا: ما هو مجال تطبيق القانون المقترح الزمنيّ والمكانيّ والموضوعيّ؟ وأيّ استثناءات أو ضوابط؟

هنا لا بد من التوقّف عند اعتبارات عدة:

الأول، إنّ مراعاة انتظارات المواطنين وتوقعاتهم المشروعة يفترض أن يتم الإعلان عن التوجّه إلى إلغاء نظام إعفاء الوحدات والأبنية الشاغرة من الضريبة والرسم البلدي قبل فترة كافية من نفاذه. وهذا ما اعتمدْناه في هذا الاقتراح من خلال تعليق نفاذ القانون لسنة بعد نشره،

الثاني، إنّه من المناسب أن يعطى المتعهدون وتجار مهلة كافية لتسويق الأبنية المنجزة منهم، بيعًا وإلا إيجارًا. وهذا ما اعتمدْناه في الاقتراح الحالي من خلال إعفاء الوحدات والأبنية المنجزة التي لم يتم بعد إشغالها أو بيعها،

الثالث، إنه من المناسب أن تعفى الأبنية التي يرغب مالكوها في تجديدها أو إعادة تأهيلها من ضريبة الأملاك المبنية والرسم البلدي. وعليه، تمّ تضمين الاقتراح مواد تخوّل المالكين الاستفادة من هذه الإعفاءات، على أن تتوفر لديهم شروط تثبت أهميّة التجديد أو إعادة التأهيل، على غرار ما ذهب إليه القانون الفرنسيّ لجهة اشتراط أن تصل قيمته إلى 25% من قيمة الشقة. .

الرابع، توقف مقدمو الاقتراح على مدى ملاءمة التمييز بين المناطق وفق النشاط الاقتصادي والاجتماعي فيها، وذلك على ضوء ما ذهبت إليه بعض الدول التي اعتمدت ضريبة شغور كما فرنسا. إلا أنهم انتهوا إلى وجوب استبعاد التمييز انطلاقا من كون الاقتراح يهدف فقط إلى إلغاء الإعفاء على الضريبة أو الرسم المحتسبين على أساس القيمة التأجيرية وليس فرض ضريبة شغور ومن كون أي انخفاض في الطلب على المباني في منطقة ما يؤدي بشكل تلقائي إلى تخفيض القيمة التأجيرية وتاليا الضريبة أو الرسم المستحق، يكون الأمر مختلفا فيما لو قرر المشرع لاحقا فرض ضريبة شغور بحيث يكون من المنطقي إذاك أن ترتفع نسبة هذه الضريبة في منطقة ما بقدر ما تزيد الحاجة إلى المباني فيها وتاليا بقدر ما يزيد النشاط الاجتماعي أو الاقتصادي فيها.

خامسا: إجراءات ضرورية لمواكبة تطبيق القانون المقترح بهدف زيادة الحظوظ في تحقيق أهدافه.

تظهر مراجعة بعض التجارب المقارنة حصول مراجعة دورية لآثار هذا الاقتراح في حال إقراره، وذلك على ضوء تأثيراته على الأهداف المرجوة منه. ومن أهم المعطيات الواجب رصدها ارتفاعا أو انخفاضا: تطور نسب الشغور وبدلات الإيجار وأسعار العقارات وغلاء المعيشة. وعليه، فإن الدور الرقابي للمجلس النيابي والمجالس المحلية لا بد أن يشمل الرقابة على الآثار المترتبة على هذا القانون تمهيدا لاستخلاص العبر وإجراء التعديلات المناسبة عند الاقتضاء. ولهذه للغاية، وضعنا موجب نشر على المالية والبلدية لأعداد الوحدات الشاغرة وقوائمها.

اقتراح قانون إلغاء إعفاء الوحدات والأبنية الشاغرة من الضرائب والرسوم

المادة الأولى:

تُعدّل مواد من قانون الضريبة على الأملاك المبنية (القانون رقم 0 تاريخ 17/9/1962)، لتصبح على الشكل التالي:

أوّلًا:

يُعدّل عنوان المبحث الرابع في الفصل الثاني من قانون الضريبة على الأملاك المبنية (القانون رقم 0 تاريخ 17/9/1962)، ليصبح على الشكل التالي:

"في الضريبة على الأبنية الشاغرة".

ثانيًا:

تُلغى المادة 15 من قانون الضريبة على الأملاك المبنية (القانون رقم 0 تاريخ 17/9/1962).

ثالثًا:

تُعدّل المادة 16 من قانون الضريبة على الأملاك المبنية (القانون رقم 0 تاريخ 17/9/1962)، لتُصبح على الشكل التالي:

على المالك أو المستثمر أن يقدم تصريحًا خطّيًا إلى الدائرة المالية المختصة عن:

1. شغور البناء
2. انتهاء الشغور

على وزارة المالية أن تنشر سنويًّا على موقعها الإلكتروني جداول تُحدّد عدد ونسب الشقق والأبنية الشاغرة على صعيد كل لبنان بالمجمل وتفصيليًا على صعيد المحافظات والأقضية والمناطق العقارية.

رابعًا:

تُعدّل المادة 17 من قانون الضريبة على الأملاك المبنية (القانون رقم 0 تاريخ 17/9/1962)، لتُصبح على الشكل التالي:

تُعفى من الضريبة على الأملاك المبنية:

1. **الأبنية أو أقسام الأبنية الجديدة المنشأة والتي لم تُشغل ولم تؤجر بعد إنجازها، شرط أن يُقدّم المالك تصريحًا عن الشغور في مهلة شهر على الأكثر من تاريخ إنجازها الفعلي. تكون مدة الإعفاء سنة ونصف السنة كحدّ أقصى في حال كان المالك من تجّار الأبنية الخاضعين لضريبة الدخل. وتكون مدة الإعفاء سنة كحد أقصى في الحالات الأخرى.**
2. **الأبنية أو أقسام الأبنية التي يتم الاستحصال على تراخيص لأعمال تحويل وترميم وتجديد لها سندًا لقانون البناء. يشترط للاستفادة من هذا الإعفاء أن يكون قدم البناء عشرين سنة على الأقل وأن يقدم المالك تصريحا عن شغورها لهذه الغاية. تكون مدة الإعفاء سنة ونصف السنة كحدّ أقصى في حال الترخيص بترميم بناء مكوّن من 4 شقق أو أقسام مختلفة على الأقل. وتكون مدة الإعفاء سنة واحدة كحدّ أقصى في الحالات الأخرى.**
3. إذا استمرّ الشغور أكثر من المدد المذكورة في هذه المادّة، تُكلّف الأبنية المذكورة بضريبة الأملاك المبنية على أساس كامل قيمة الإيرادات الصافية المقدّرة.

المادة الثانية: تُعدّل مواد من قانون الرسوم والعلاوات البلدية (القانون رقم 60 تاريخ 12/8/1988) لتصبح على الشكل التالي:

أولًا:

تُعدّل المادة الرابعة من قانون الرسوم والعلاوات البلدية (القانون رقم 60 تاريخ 12/8/1988) لتصبح على الشكل التالي:

1. يفرض الرسم على شاغل البناء مستأجرا كان أو مالكا. وفي حالة شغور البناء، يفرض الرسم على المالك.
2. يعتبر شاغلا كلّ من يستثمر بناء مالكا كان أو مستأجرا بطريقة تأجيره غرفا أو شققا مفروشة أو غير مفروشة على أساس دوري (فصلي أو شهري...) أو بطريقة وضع البناء أو شققه أو غرفه أو تجهيزاته تحت تصرف الغير لقاء بدل معين او اشتراك مقطوع (حمامات بحرية او سواها) وذلك ايا كانت مدة التصرف وشكله.

ثانيًا:

تُضاف فقرة أخيرة إلى المادة السابعة من قانون الرسوم والعلاوات البلدية (القانون رقم 60 تاريخ 12/8/1988) لتصبح على الشكل التالي:

تحدد القيمة التأجيرية بطريقة التخمين المباشر في الحالات التالية:

1. عدم وجود عقد إيجار مسجل في الأبنية المؤجرة.
2. صورية العقد المسجل أو لشك في صحته سواء أكان ذلك بقصد التهرب من الرسم أو بتأثير عامل القرابة أو الصداقة أو المجاملة أو لأي سبب آخر.
3. إشغال البناء من قبل المالك.
4. إشغال البناء من قبل الغير, الذي يجيز له المالك ذلك على سبيل التسامح دون بدل أو ببدل رمزي, سواء أكان هذا الغير من أفراد عائلته أو من الغرباء عنه.

5. في حال شغور البناء، باستثناء الحالات المنصوص عليها في المادة 13 من هذا القانون.

ثالثًا:

تُضاف فقرات إلى المادة الثالثة عشرة من قانون من قانون الرسوم والعلاوات البلدية (القانون رقم 60 تاريخ 12/8/1988)، لتُصبح على الشكل التالي:

يعفى من الرسم على القيمة التأجيرية:

1. الأبنية المخصصة لإقامة الشعائر الدينية للمذاهب المعترف بها رسميا.
2. الأبنية التي تشغلها البعثات الدبلوماسية والقنصلية وكل موظف في هذه البعثات يتمتع بالحصانة الدبلوماسية شرط المعاملة بالمثل.
3. الأبنية التي تشغلها منظمة الأمم المتحدة وفروعها والوكالات المنبثقة عنها وممثلو الأعضاء فيها أي المندوبون والمندوبون المعاونون والخبراء وأمناء سر الوفود.
4. المؤسسات التي لا تتوخى الربح على أن تحدد هذه المؤسسات بقرار يصدر عن مجلس الوزراء (فقرة مضافة بالقانون رقم 14 تاريخ 20/8/1990.
5. الأبنية المشغولة من الدولة منذ تاريخ اشغالها لغاية 31/12/2030 ولا تسترد الرسوم التي سبق دفعها.
6. الأبنية المشغولة من المؤسسات العامة منذ تاريخ اشغالها ولغاية 31/12/2022 ولا تسترد الرسوم التي سبق دفعها.
7. **الأبنية التي يتم الاستحصال على تراخيص لأعمال تحويل وترميم وتجديد لها سندًا لقانون البناء. يشترط للاستفادة من هذا الإعفاء أن يكون قدم البناء عشرين سنة على الأقل وأن يقدم المالك تصريحا عن شغورها لهذه الغاية. تكون مدة الإعفاء سنة ونصف السنة كحدّ أقصى في حال الترخيص بترميم بناء مكوّن من 4 شقق أو أقسام مختلفة على الأقل. وتكون مدة الإعفاء سنة واحدة كحدّ أقصى في الحالات الأخرى.**

8. الأبنية أو أقسام الأبنية الجديدة المنشأة والتي لم تُشغل ولم تؤجر بعد إنجازها، شرط أن يُقدّم المالك تصريحًا عن الشغور في مهلة شهر على الأكثر من تاريخ الإنجاز، وذلك من تاريخ إنجازها الفعلي. تكون مدة الإعفاء سنة ونصف السنة كحد أقصى في حال كان المالك من تجّار الأبنية الخاضعين لضريبة الدخل . وتكون مدة الإعفاء سنة كحد أقصى في الحالات الأخرى.

رابعًا: تُضاف فقرات إلى المادة الخامسة عشر من قانون من قانون الرسوم والعلاوات البلدية (القانون رقم 60 تاريخ 12/8/1988)، لتُصبح على الشكل التالي:

تنظم كل بلدية سجلا خاصا تدون فيه المعلومات التالية:

- أرقام العقارات بحسب تسلسل محاضرها في المناطق الممسوحة وارقام تسلسل خاص في المناطق غير الممسوحة.
- المنطقة العقارية والشارع ورقمه.
- محتويات كل عقار بالتفصيل.
- أرقام التكاليف.
- اسماء الشاغلين.
- القيمة أو القيم التأجيرية لكل عقار.
- **الشقق والأبنية الشاغرة.**

على أن تبقى هذه المعلومات بعد إدخال التعديلات المقتضاة عليها مطابقة لواقع العقار وشاغليه في كل آن.

تنشر البلدية قائمة بالشقق والأبنية الشاغرة على موقعها الإلكتروني في حال وجوده، أو في مكان ظاهر داخل مبنى البلدية.

المادة الثالثة:

يُعمل بهذا القانون بعد سنة من نشره في الجريدة الرسمية.

جدول مقارنة

قانون ضريبة الأملاك المبنية (القانون رقم 0 تاريخ 17/9/1962)

المادة	النص الحالي	التعديل المقترح
عنوان المبحث الرابع في الفصل الثاني	"في وقف الضريبة الشغور"	"في الضريبة على الأبنية الشاغرة"
المادة 15	تتوقف الضريبة بتوقف إيرادات الابنية من جراء الشغور.	ملغاة
المادة 16	على المالك أو المستثمر الذي يرغب في الاستفادة من أحكام المادة 15 أن يقدم تصريحا خطيا الى الدائرة المالية المختصة عن: 1- شغور البناء: وبهذه الحال تعتبر الإيرادات متوقفة اعتبارا من أول الشهر التالي لتقديم التصريح. 2- انتهاء الشغور: وبهذه الحال يعتبر البناء مشغولا ومنتجا للإيرادات اعتبارا من أول الشهر التالي للشهر الذي جرى فيه التأجير من الغير او الاشغال من قبل المالك او المستثمر.	على المالك أو المستثمر أن يقدم تصريحًا خطّيًا إلى الدائرة المالية المختصة عن: 1. شغور البناء 2. انتهاء الشغور **على وزارة المالية أن تنشر سنويًّا على موقعها الإلكتروني جداول تُحدّد عدد ونسب الشقق والأبنية الشاغرة على صعيد كل لبنان بالمجمل وتفصيليًا على صعيد المحافظات والأقضية والمناطق العقارية.**
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 أن يقدم المالك أو المستثمر تصريحه	تُعفى من الضريبة على الأملاك المبنية: **1. الأبنية أو أقسام الأبنية الجديدة المنشأة والتي لم تُشغل ولم تؤجر بعد إنجازها، شرط أن يُقدّم**

	عن الشغور في مهلة شهر على الأكثر اعتبارا من تاريخ الإنجاز.	**المالك تصريحًا عن الشغور في مهلة شهر على الأكثر من تاريخ إنجازها الفعلي. تكون مدة الإعفاء سنة ونصف السنة كحدّ أقصى في حال كان المالك من تجّار الأبنية الخاضعين لضريبة الدخل. وتكون مدة الإعفاء سنة كحد أقصى في الحالات الأخرى.** **2. الأبنية أو أقسام الأبنية التي يتم الاستحصال على تراخيص لأعمال تحويل وترميم وتجديد لها سندًا لقانون البناء. يشترط للاستفادة من هذا الإعفاء أن يكون قدم البناء عشرين سنة على الأقل وأن يقدم المالك تصريحا عن شغورها لهذه الغاية. تكون مدة الإعفاء سنة ونصف السنة كحدّ أقصى في حال الترخيص بترميم بناء مكوّن من 4 شقق أو أقسام مختلفة على الأقل. وتكون مدة الإعفاء سنة واحدة كحدّ أقصى في الحالات الأخرى.** 4. إذا استمرّ الشغور أكثر من المدد المذكورة في هذه المادّة، تُكلّف الأبنية المذكورة بضريبة الأملاك المبنية على أساس كامل قيمة الإيرادات الصافية المقدّرة.

قانون الرسوم والعلاوات البلدية (القانون رقم 60 تاريخ 12/8/1988)

المادة	النص الحالي	النص المقترح
المادة 4	يفرض الرسم على شاغل البناء مستأجرا كان أو ملكا. ويعتبر شاغلا كل من يستثمر بناء مالكا كان أو مستأجرا بطريقة تأجيره غرفا أو شققا مفروشة أو غير مفروشة على أساس دوري (فصلي او شهري...) أو بطريقة وضع البناء أو شققه أو غرفه او تجهيزاته تحت تصرف الغير لقاء بدل معين او اشتراك مقطوع (حمامات بحرية او سواها) وذلك ايا كانت مدة التصرف وشكله.	1. يفرض الرسم على شاغل البناء مستأجرا كان أو مالكا. وفي حالة شغور البناء، يفرض الرسم على المالك. 2. يعتبر شاغلا كلّ من يستثمر بناء مالكا كان أو مستأجرا بطريقة تأجيره غرفا أو شققا مفروشة أو غير مفروشة على أساس دوري (فصلي او شهري...) أو بطريقة وضع البناء أو شققه أو غرفه أو تجهيزاته تحت تصرف الغير لقاء بدل معين او اشتراك مقطوع (حمامات بحرية او سواها) وذلك ايا كانت مدة التصرف وشكله.
المادة 7	تحدد القيمة التأجيرية بطريقة التخمين المباشر في الحالات التالية: - عدم وجود عقد إيجار مسجل في الابنية المؤجرة. - صورية العقد المسجل أو لشك في صحته سواء اكان ذلك بقصد التهرب من الرسم او بتأثير عامل القرابة أو الصداقة او المجاملة او لاي سبب اخر. - اشغال البناء من قبل المالك. - اشغال البناء من قبل الغير, الذي يجيز له المالك ذلك على سبيل التسامح دون بدل أو ببدل رمزي, سواء أكان هذا	تحدد القيمة التأجيرية بطريقة التخمين المباشر في الحالات التالية: 1. عدم وجود عقد إيجار مسجل في الأبنية المؤجرة. 2. صورية العقد المسجل أو لشك في صحته سواء أكان ذلك بقصد التهرب من الرسم أو بتأثير عامل القرابة أو الصداقة أو المجاملة أو لأي سبب آخر.

	الغير من افراد عائلته أو من الغرباء عنه.	3. إشغال البناء من قبل المالك. 4. إشغال البناء من قبل الغير, الذي يجيز له المالك ذلك على سبيل التسامح دون بدل أو ببدل رمزي, سواء أكان هذا الغير من أفراد عائلته أو من الغرباء عنه. 5. **في حال شغور البناء، باستثناء الحالات المنصوص عليها في المادة 13 من هذا القانون.**
المادة 13	يعفى من الرسم على القيمة التأجيرية: 1 - الابنية المخصصة لاقامة الشعائر الدينية للمذاهب المعترف بها رسميا. 2 - الابنية التي تشغلها البعثات الدبلوماسية والقنصلية وكل موظف في هذه البعثات يتمتع بالحصانة الدبلوماسية شرط المعاملة بالمثل. 3 - الابنية التي تشغلها منظمة الامم المتحدة وفروعها والوكالات المنبثقة عنها وممثلو الأعضاء فيها أي المندوبون والمندوبون المعاونون والخبراء وأمناء سر الوفود. 4 - المؤسسات التي لا تتوخى الربح على ان تحدد هذه المؤسسات بقرار يصدر عن مجلس الوزراء	يعفى من الرسم على القيمة التأجيرية: 1. الأبنية المخصصة لإقامة الشعائر الدينية للمذاهب المعترف بها رسميا. 2. الأبنية التي تشغلها البعثات الدبلوماسية والقنصلية وكل موظف في هذه البعثات يتمتع بالحصانة الدبلوماسية شرط المعاملة بالمثل. 3. الأبنية التي تشغلها منظمة الأمم المتحدة وفروعها والوكالات المنبثقة عنها وممثلو الأعضاء فيها أي المندوبون والمندوبون المعاونون والخبراء وأمناء سر الوفود. 4. المؤسسات التي لا تتوخى الربح على أن تحدد هذه المؤسسات بقرار يصدر عن مجلس الوزراء (فقرة مضافة بالقانون رقم 14 تاريخ 20/8/1990.

		5. الأبنية المشغولة من الدولة منذ تاريخ اشغالها لغاية 31/12/2030 ولا تسترد الرسوم التي سبق دفعها. 6. الأبنية المشغولة من المؤسسات العامة منذ تاريخ اشغالها ولغاية 31/12/2022 ولا تسترد الرسوم التي سبق دفعها. 7. **الأبنية التي يتم الاستحصال على تراخيص لأعمال تحويل وترميم وتجديد لها سندًا لقانون البناء. يشترط للاستفادة من هذا الإعفاء أن يكون قدم البناء عشرين سنة على الأقل وأن يقدم المالك تصريحا عن شغورها لهذه الغاية. تكون مدة الإعفاء سنة ونصف السنة كحدّ أقصى في حال الترخيص بترميم بناء مكوّن من 4 شقق أو أقسام مختلفة على الأقل. وتكون مدة الإعفاء سنة واحدة كحدّ أقصى في الحالات الأخرى.** **9. الأبنية أو أقسام الأبنية الجديدة المنشأة والتي لم تُشغل ولم تؤجر بعد إنجازها، شرط أن يُقدّم المالك تصريحًا عن الشغور في مهلة شهر على الأكثر من تاريخ الإنجاز، وذلك من تاريخ إنجازها الفعلي. تكون مدة الإعفاء سنة ونصف السنة كحد أقصى في حال كان المالك من تجّار الأبنية الخاضعين لضريبة**

		الدخل. وتكون مدة الإعفاء سنة كحد أقصى في الحالات الأخرى.
المادة 15	تنظم كل بلدية سجلا خاصا تدون فيه المعلومات التالية: - أرقام العقارات بحسب تسلسل محاضرها في المناطق الممسوحة وارقام تسلسل خاص في المناطق غير الممسوحة. - المنطقة العقارية والشارع ورقمه. - محتويات كل عقار بالتفصيل. - أرقام التكاليف. - اسماء الشاغلين. - القيمة أو القيم التأجيرية لكل عقار. على أن تبقى هذه المعلومات بعد إدخال التعديلات المقتضاة عليها مطابقة لواقع العقار وشاغليه في كل آن.	تنظم كل بلدية سجلا خاصا تدون فيه المعلومات التالية: - أرقام العقارات بحسب تسلسل محاضرها في المناطق الممسوحة وارقام تسلسل خاص في المناطق غير الممسوحة. - المنطقة العقارية والشارع ورقمه. - محتويات كل عقار بالتفصيل. - أرقام التكاليف. - اسماء الشاغلين. - القيمة أو القيم التأجيرية لكل عقار. **- الشقق والأبنية الشاغرة.** على أن تبقى هذه المعلومات بعد إدخال التعديلات المقتضاة عليها مطابقة لواقع العقار وشاغليه في كل آن. **تنشر البلدية لائحة الشقق والأبنية الشاغرة على موقعها الإلكتروني في حال وجوده، أو في مكان ظاهر داخل مبنى البلدية.**