اقتراح قانون

يرمي إلى تعديل بعض أحكام قانون ضريبة الأملاك المبنية

الصادر بتاريخ 1962/9/17 وتعديلاته

المادة الأولى:

تُلغى المادة 15 من قانون ضريبة الأملاك المبنية الصادر بتاريخ 1962/9/17 وتعديلاته، ويُستعاض عنها بالنصّ التالي:

«**المادة 15 الجديدة:**

1- في ما يتعلق بالأبنية غير السكنية:

تتوقف إيراداتها من جراء الشغور.

2- في ما يتعلق بالأبنية السكنية:

أ- **المنشأة من قبل تجار الأبنية الخاضعين لضريبة الدخل:**

تتوقف إيراداتها من جراء الشغور لمدة أقصاها ثلاث سنوات من تاريخ إنشائها.

ب- غير المنشأة من قبل تجار الأبنية الخاضعين لضريبة الدخل:

تتوقف إيرادتها من جراء الشغور لمدة أقصاها سنة من تاريخ إنشائها».

المادة الثانية:

تُلغى المادة 16 من قانون ضريبة الأملاك المبنية الصادر بتاريخ 1962/9/17 وتعديلاته، ويُستعاض عنها بالنصّ التالي:

«**المادة 16 الجديدة:**

على المالك أو المستثمر الذي يرغب في الاستفادة من أحكام المادة 15 أن يقدم تصريحاً الكترونياً إلى الدائرة المالية المختصة عن شغور البناء وبهذه الحال تعتبر الإيرادات متوقفة:

1- اعتباراً من أول الشهر التالي للشهر الذي قدم خلاله التصريح وذلك بالنسبة للأبنية المحددة في الفقرة (1) من المادة 15.

2- عتباراً من أول الشهر التالي للشهر الذي قدم خلاله التصريح وذلك بالنسبة للأبنية المحددة في الفقرة (2) من المادة 15 ولغاية انتهاء المهلة المحددة فيها بالنسبة للأبنية المنشأة من قبل تجار الأبنية أو بالنسبة للأبنية المنشأة من غير تجار الأبنية.

يعتبر البناء مشغولاً ومنتجاً للإيرادات اعتباراً من أول الشهر التالي للشهر الذي جرى فيه التأجير، أو الإشغال من الغير أو من قبل المالك أو المستثمر، أو انقضاء المهلة المحددة له».

المادة الثالثة:

تُلغى المادة 17 من قانون ضريبة الأملاك المبنية الصادر بتاريخ 1962/9/17 وتعديلاته، ويُستعاض عنها بالنصّ التالي:

«**المادة 17 الجديدة:**

خلافاً لأحكام الفقرة الأخيرة من المادة 16:

1- تعتبر شاغرة ومتوقفة الإيرادات الأبنية المحددة في الفقرة (1) من المادة 15 ، إعتباراً من أول الشهر التالي للشهر الذي قدم خلاله التصريح.

2- تعتبر شاغرة ومتوقفة الإيرادات الأبنية المحددة في الفقرة (2) من المادة 15، إعتباراً من أول الشهر التالي للشهر قدم خلاله التصريح ولغاية انتهاء مدة السنة أو الثلاث سنوات المحددة فيها».

المادة الرابعة:

تُلغى المادة 18 من قانون ضريبة الأملاك المبنية الصادر بتاريخ 1962/9/17 وتعديلاته، ويُستعاض عنها بالنصّ التالي:

«**المادة 18 الجديدة:**

تفرض الضريبة في سنة التكليف اللاحقة لانتهاء المدّتين المحددتين في الفقرة (2) من المادة 15 على أساس 50% من الإيرادات العائدة للفترة التي اعتبر فيها البناء شاغراً ومنتجاً للإيرادات، وتفرض في سنة التكليف اللاحقة لسنة انتهاء الشغور على أساس كامل الإيرادات العائدة للفترة من السنة التي اعتبر فيها البناء مشغولاً ومنتجاً للإيرادات وفقاً لأحكام المادة السابقة».

المادة الخامسة:

تُلغى المادة 20 من قانون ضريبة الأملاك المبنية الصادر بتاريخ 1962/9/17 وتعديلاته، ويُستعاض عنها بالنصّ التالي:

«**المادة 20 الجديدة:**

يحق للمالك أو المستثمر للوحدات السكنية أن يبقي في البناء المكلّف القائم الشاغر ناطوراً لحراسته لمدة سنة واحدة كحد اقصى دون أن يفقد حقه في الاستفادة من وقف الضريبة وذلك اعتباراً من أول الشهر التالي لتقديم التصريح».

المادة السادسة:

تُلغى المادة 24 من قانون ضريبة الأملاك المبنية الصادر بتاريخ 1962/9/17 وتعديلاته، ويُستعاض عنها بالنصّ التالي:

«**المادة 24 الجديدة:**

تفرض الضريبة على أساس مجموع الإيرادات الصافية، الحقيقية أو المقدّرة، العائدة للسنة السابقة لسنة التكليف سواء كان البناء شاغراً أو مشغولاً ببدل أو بدون بدل، إلا إذا كان يستفيد من الأحكام المتعلقة بالإعفاء من الضريبة أو زوالها أو وقفها، وتُحتسب الإيرادات عن الفترة التي اعتُبر فيها البناء المصرّح عن شغوره منتجاً للإيرادات على أساس 50% من هذه الإيرادات عند انتهاء المدتين المحددتَيْن في الفقرة (2) من المادة 15.

تحتسب من ضمن أي من المدتين المحددتين في الفقرة (2) من المادة 15، فترة الشغور السابقة لتاريخ العمل بهذا القانون التعديلي.

تُمدَّد مدَّة الشغور القصوى للوحدات السكنية التي انقضَت قبل نفاذ هذا القانون التعديلي، ستة أشهر من تاريخ العمل به.

تحدَّد، عند الإقتضاء، دقائق تطبيق هذه المادة بقرار يصدر عن وزير المالية».

المادة السابعة:

يُنشَر هذا القانون في الجريدة الرسمية، ويُعمَل به اعتباراً من 2027/1/1.

النائبة بولا يعقوبيان

الأسباب الموجبة

يُعاني لبنان من أزمة سكنيّة حادّة، لا سيّما في ظّل الاحتلال الإسرائيلي لمساحات واسعة من الجنوب وتدمير عشرات آلاف الوحدات السكنية وتضرُّر مئات الآلاف منها نتيجة العدوان الإسرائيلي، هذا فضلاً عن مفاعيل انتهاء قوانين الإيجارات الإستثنائيّة للأماكن السكنيّة، وهو ما انعَكَس ارتفاعاً هائلاً في بدلات الإيجار، في حين تُشير بيانات وزارة المالية إلى وجود مئات آلاف الوحدات السكنيّة المصرَّح عن شغورها في إطار الأحكام القانونيّة المُتعلِّقة بضريبة الأملاك المبنيّة النافذة حالياً والتي توقِف هذه الضريبة بتوقُّف إيرادات الأبنية من جرّاء الشغور مهما طالَت مدّته.

في ضوء هذا الواقع، اقتَرَحَت وزارة المالية في المادة 37 من الصيغة الأوّلية لمشروع قانون الموازنة العامة للعام 2027، الحدّ من هذا الإعفاء الضريبي على الشغور عبْر إخضاع الأماكن السكنية الشاغرة لنصف ضريبة الأملاك المبنية بعد انقضاء مهلة محدّدة على الشغور على أن ترتفع إلى كامل هذه الضريبة عند إشغال البناء، وقد برَّرَت الوزارة اقتراحها هذا بأنه « من أجل تشجيع مالكي العقارات على تأجيرها أو بيعها الأمر الذي يساهم في حل مشكلة المواطنين في إيجاد أماكن لاستئجارها أو للشراء لغايات السكن أو غير السكن» و « من أجل تشجيع شاغلي العقارات المصرح عن شغورها على التصريح عن انتهاء الشغور طالما لن يستفيدوا من وقف الإيرادات عن الشغور المصرح عنه...».

غنيّ عن البيان أن فَرْض ضريبة الأملاك المبنية على الأماكن السكنية الشاغرة، وفضلاً عن تعزيزه لإيرادات الخزينة، فهو يؤدّي وظيفة اجتماعية في حلّ ازمة السكن كوْنه يجعل من المُكلِف إبقاء العقار شاغراً ويَدْفع بالنتيجة نحو عرْض الوحدات السكنية للإيجار أو البيع، وبالتالي إعادتها إلى السوق العقاريّة والحدّ من المضاربة عليها، وهو ما يؤدّي حتماً إلى انخفاض بدلات الإيجار تبعاً لزيادة العرض.

على الرغم من هذه الإعتبارات فقد فوجئنا بحذف هذه الضريبة من مشروع قانون الموازنة العامة للعام 2027 الذي أحالَته الحكومة إلى مجلس النواب، وهي ليسَت المرّة الأولى التي يتمّ فيها الرجوع هذا الإصلاح الذي كان قد أُجهِض أيضاً عند دراسة الموازنة العامة للعام 2022.

وعليه، ولإيماننا بأهميّة هذه الضريبة ومساهمتها في حلّ أزمة السكن، فقد أعدَدنا اقتراح القانون الراهن وفقاً للصيغة التي كانت قد اقترحَتها وزارة المالية بهذا الشأن في مشروعها الأوّلي لقانون الموازنة العامة للعام 2027.

لذلك

نتقدَّم من المجلس النيابي الكريم باقتراح القانون المُرفَق على أمل مناقشته وإقراره.

النائبة بولا يعقوبيان

جدول مقارنة

النص موضوع الإقتراح	النص الحالي	النص المُقترَح
المادة 15 من قانون ضريبة الأملاك المبنية الصادر بتاريخ 1962/9/17 وتعديلاته.	تتوقف الضريبة بتوقف إيرادات الأبنية من جراء الشغور.	**1- <u>في ما يتعلق بالأبنية غير السكنية:</u>** تتوقف إيراداتها من جراء الشغور. **2- <u>في ما يتعلق بالأبنية السكنية:</u>** **أ- <u>المنشأة من قبل تجار الأبنية الخاضعين لضريبة الدخل:</u>** تتوقف إيراداتها من جراء الشغور لمدة أقصاها ثلاث سنوات من تاريخ إنشائها. **ب- <u>غير المنشأة من قبل تجار الأبنية الخاضعين لضريبة الدخل:</u>** تتوقف إيرادتها من جراء الشغور لمدة أقصاها سنة من تاريخ إنشائها.
المادة 16 من قانون ضريبة الأملاك المبنية الصادر بتاريخ 1962/9/17 وتعديلاته	على المالك أو المستثمر الذي يرغب في الاستفادة من أحكام المادة 15 أن يقدم تصريحاً خطياً إلى الدائرة المالية المختصة عن:	على المالك أو المستثمر الذي يرغب في الاستفادة من أحكام المادة 15 أن يقدم تصريحاً الكترونياً إلى الدائرة المالية

	شغور البناء: وبهذه الحال تعتبر الإيرادات متوقفة اعتباراً من أول الشهر التالي لتقديم التصريح. انتهاء الشغور: وبهذه الحال يعتبر البناء مشغولا ومنتجا للإيرادات اعتبارا من أول الشهر التالي للشهر الذي جرى فيه التأجير من الغير أو الأشغال من قبل المالك أو المستثمر.	المختصة عن شغور البناء وبهذه الحال تعتبر الإيرادات متوقفة: 1- اعتباراً من أول الشهر التالي للشهر الذي قدم خلاله التصريح وذلك بالنسبة للأبنية المحددة في الفقرة (1) من المادة 15. 2- عتباراً من أول الشهر التالي للشهر الذي قدم خلاله التصريح وذلك بالنسبة للأبنية المحددة في الفقرة (2) من المادة 15 ولغاية انتهاء المهلة المحددة فيها بالنسبة للأبنية المنشأة من قبل تجار الأبنية أو بالنسبة للأبنية المنشأة من غير تجار الأبنية. يعتبر البناء مشغولاً ومنتجاً للإيرادات اعتباراً من أول الشهر التالي للشهر الذي جرى فيه التأجير، أو الإشغال من الغير أو من قبل المالك أو المستثمر، أو انقضاء المهلة المحددة له
المادة 17 من قانون ضريبة الأملاك المبنية	خلافاً لأحكام الفقرة الأخيرة من المادة 16، تعتبر شاغرة اعتباراً	خلافاً لأحكام الفقرة الأخيرة من المادة 16:

الصـــادر بتـــاريخ 1962/9/17 وتعديلاته.	من تاريخ إنجازها الفعلي الأبنية أو أقسـام الأبنيـة الجديـدة التـي لـم تشغل ولم تؤجر بعد إنجازها، شرط أن يقـدم المالـك أو المسـتثمر تصـريحاً عـن الشـغور فـي مهلـة شهر على الأكثر اعتباراً من تاريخ الإنجاز.	1- تعتبـر شـاغرة ومتوقفـة الإيـرادات الأبنيـة المحـددة فـي الفقرة (1) مـن المـادة 15 ، إعتبـاراً مـن أول الشـهر التـالي للشـهر الذي قدم خلاله التصريح. تعتبـر شـاغرة ومتوقفـة الإيـرادات الأبنيـة المحـددة فـي الفقرة (2) من المادة 15، إعتباراً من أول الشهر التالي للشهر قدم خلالـه التصريح ولغاية انتهاء مدة السنة أو الثلاث سنوات المحددة فيها
المادة 18 من قانون ضريبة الأملاك المبنية الصـــادر بتـــاريخ 1962/9/17 وتعديلاته.	تفرض الضريبة في سنة التكليف اللاحقـة لسـنة حصـول الشـغور وكذلك فـي سنة التكليف اللاحقة لسـنة انتهـاء الشـغور علـى أسـاس الإيرادات العائدة للفترة من السنة التـي اعتبـر فيهـا البنـاء مشـغولاً ومنتجـاً للإيـرادات وفقـاً لأحكـام المادة السابقة.	تفرض الضـريبة فـي سنة التكليف اللاحقة لانتهاء المدّتين المحددتين في الفقرة (2) من المادة 15 على أساس 50% من الإيرادات العائدة للفترة التي اعتبر فيها البناء شاغراً ومنتجـاً للإيـرادات، وتفـرض فـي سنة التكليف اللاحقة لسنة انتهاء الشـغور علـى أسـاس كامـل الإيـرادات العائدة للفترة مـن السـنة التـي اعتبـر فيهـا البنـاء مشـغولاً ومنتجـاً للإيـرادات وفقـاً لأحكـام المادة السابقة.
المادة 20 من قانون ضريبة الأملاك المبنية الصـــادر بتـــاريخ 1962/9/17	يحق للمالك أو المستثمر أن يبقي في البنـاء الشـاغر نـاطوراً لحراسته طيلـة مـدة الشـغور دون أن يفقـد	يحق للمالك أو المستثمر للوحدات السكنية أن يبقي في البناء المكلّف القائم الشاغر ناطوراً لحراسته لمدة

وتعديلاته.	حقه في الاستفادة من وقف الضريبة.	سنة واحدة كحد اقصى دون أن يفقد حقه في الاستفادة من وقف الضريبة وذلك اعتباراً من أول الشهر التالي لتقديم التصريح.
المادة 24 من قانون ضريبة الأملاك المبنية الصادر بتاريخ 1962/9/17 وتعديلاته.	تفرض الضريبة على أساس مجموع الإيرادات الصافية، الحقيقية أو المقدرة، العائدة للسنة السابقة لسنة التكليف سواء كان البناء شاغراً أو مشغولاً ببدل أو بدون بدل، إلا إذا كان يستفيد من الأحكام المتعلقة بالإعفاء من الضريبة أو زوالها أو وقفها.	تفرض الضريبة على أساس مجموع الإيرادات الصافية، الحقيقية أو المقدّرة، العائدة للسنة السابقة لسنة التكليف سواء كان البناء شاغراً أو مشغولاً ببدل أو بدون بدل، إلا إذا كان يستفيد من الأحكام المتعلقة بالإعفاء من الضريبة أو زوالها أو وقفها، وتُحتسب الإيرادات عن الفترة التي اعتُبر فيها البناء المصرّح عن شغوره منتجاً للإيرادات على أساس 50% من هذه الإيرادات عند انتهاء المدتين المحددتَيْن في الفقرة (2) من المادة 15. تحتسب من ضمن أي من المدتين المحددتين في الفقرة (2) من المادة 15، فترة الشغور السابقة لتاريخ العمل بهذا القانون التعديلي. تُمدَّد مدَّة الشغور القصوى للوحدات السكنية التي انقضَت قبل نفاذ هذا القانون التعديلي، ستة أشهر من تاريخ العمل به.

		تحـدَّد، عنـد الإقتضـاء، دقـائق تطبيق هذه المادة بقرار يصدر عن وزير المالية.

النائبة بولا يعقوبيان