

الضريبة على الأملاك المبينة: لإلغاء الإعفاء بسبب الشغور

منى فواز وعبير زعتري

ملخص تنفيذي

في ظلّ الأزمات الاقتصادية والمالية الحالية في لبنان، لا بدّ من إعادة النظر في كيفية تعامل صانعي السياسات مع قضية الأراضي وإدارتها. حتى اليوم، تُعتبر الممتلكات المبينة من بين الأصول المدرّة للدخل، وبالتالي، وحدها الأرباح التي يتم جنيها من استغلال هذه السلعة أو بيعها تخضع للضريبة. وبالمثل، حفزت الأنظمة المالية الاستثمار في الأراضي، حيث أعطتها الأفضلية باعتبارها من بين الأصول التي يمكن تخزين الثروة فيها. في كلتا الحالتين، أصبح دور الأراضي التي تشكّل مكوّنًا أساسيًا لتحسين سبل العيش أو تعزيز الإنتاج، عرضة للخطر. ففي وقت يبحث فيه اللبنانيون عن خيارات لإعادة إحياء اقتصاد منهار، نوصي في هذا الموجز بضرورة استخدام الضرائب العقارية للتأثير بشكل إيجابي على السياسات الاجتماعية والقرارات الاقتصادية. وتبيّن هنا أن الممارسة الحالية المتمثلة في إعفاء العقارات المبينة الشاغرة من الضرائب تقوّض المساهمات الحيوية التي يمكن للبيئة المبينة أن توفرها لتعزيز الاقتصاد. لذلك، نوصي بإلغاء هذه الإعفاءات الضريبية وإعادة فرض الضرائب على جميع الممتلكات المبينة، بغض النظر عن حالة الإشغال، ضمن نطاق تدريجي يراعي حالات العسر.

أنجز ملخص السياسة هذا بدعم من سفارة هولندا في لبنان. الآراء الواردة فيه لا تعكس بالضرورة وجهة نظر الجهة المانحة.

عن الكتاب

منى فواز أستاذة في الدراسات والتخطيط الحضري في الجامعة الأميركية في بيروت وهي باحثة مشاركة رئيسية في المركز اللبناني للدراسات. تتبع اهتماماتها العلمية من ضرورة جعل المدن أكثر شمولاً، خاصة من منظور تمكين السكان ذوي الدخل المنخفض من المشاركة في رسم شكل مدنهم. يشتمل عملها على التاريخ الحضري وعلى التاريخ، والعدالة الاجتماعية والمكانية، وعدم النظامية والقانون، والملكية والفضاء، بالإضافة إلى الممارسة والنظرية والتربية في مجال التخطيط. ألقت فواز أكثر من أربعين مقالة علمية، وكتبت أقساماً في كتب، ووضعت تقارير باللغات العربية والفرنسية والإنجليزية. وهي تعمل حالياً على سردية بديلة لبيروت، وهو مشروع يهدف إلى إشراك المتخصصين في العمل جدياً على تاريخ المدينة في فترة ما بعد الاستقلال واقتراح سردية بديلة مبينة من وجهة نظر الأطراف الحضريّة. حاصلة على درجة البكالوريوس من الجامعة الأميركية في بيروت (1995)، وماجستير في التخطيط الحضري والإقليمي (1998) ودكتوراه (2004) من قسم الدراسات والتخطيط الحضري في معهد ماساتشوستس للتكنولوجيا. كانت فواز زميلة في معهد رادكليف للدراسات المتقدمة في جامعة هارفرد خلال العام الدراسي 2014/2015.

عبير الزعتري باحثة في مختبر بيروت الحضري، وهو مركز بحثي مقره كلية مارون سمعان للهندسة والعمارة في الجامعة الأميركية في بيروت. حاصلة على درجة الماجستير في التخطيط والسياسات الحضريّة (الجامعة الأميركية في بيروت 2019) وبكالوريوس في الهندسة المعمارية (الجامعة الأميركية في بيروت، 2011). يعتمد بحث عبير على المجالات ذات الصلة بالتخطيط والاقتصاد الحضريين، مع التركيز على آثار سياسات الدولة على العدالة السكنية والقدرة على تحمل التكاليف في سوق الإسكان في بيروت على مدى العقد الماضي.

تستند هذه المناقشة إلى البحث الذي أجريناه في مختبر بيروت الحضري Beirut Urban Lab في كلية مارون سمعان للهندسة والعمارة في الجامعة الأميركية في بيروت، حيث اخترنا حالة بلدية بيروت. وتستند الاحصائيات الخاصة بالملكيات الشاغرة إلى مسح ميداني شامل لجميع تصاريح البناء المودعة وعددها 2.692 بين عامي 1996 و2018. أما الاحصائيات الخاصة بالملكيات الشاغرة والتي أُفيد عنها رسمياً فهي صادرة عن بلدية مدينة بيروت مباشرةً. وتمت مراجعة جميع القوانين من خلال سجلات الجريدة الرسمية. أما حسابات الضرائب العقارية إعفاءاتها فقد تمت مراجعتها من جانب أحد موظفي البلدية.

الشغور في قانون الضريبة على الأملاك المبنية في لبنان

يضم إطار الضرائب العقارية في لبنان الحزمة النموذجية من رسوم التسجيل، ونقل الملكية، وضريبة الأملاك المبنية، وضريبة الأراضي وضرائب التحسين. والعقارات الشاغرة معفاة من ضريبتين سنويتين على العقارات: قانون ضريبة الأملاك المبنية لعام 1962 ورسم القيمة التآجيرية للبلدية. تحصل ضريبة الأملاك المبنية¹ وزارة المالية سنوياً، ويدفعها جميع أصحاب العقارات طالما أنهم يستفيدون من بدل الإيجار مقابل استخدام ممتلكاتهم. وتعفي المادة 15 من القانون صراحةً الممتلكات الشاغرة من ضريبة الأملاك المبنية على أساس توقّف الإيرادات. وينظم القانون 88/60 الخاص بالرسوم والعلوات البلدية جميع الضرائب والرسوم التي تفرضها السلطات البلدية على سكان المدينة. وتشمل هذه الرسوم رسم

القيمة التآجيرية في المادة 3 التي تُفرض على شاغل أي وحدة، سواء كانت سكنية أو تجارية، مقابل الخدمات

لكن الإعفاءات الضريبية على الوحدات الشاغرة نتائجها معاكسة للتنمية الاقتصادية وتضرّ بقبالية الحياة الحضرية

البلدية مثل الأمن، وتنظيف المجاري والكنس. ومن خلال فرض رسوم الخدمات البلدية على شاغليها، يعفي القانون ضمناً أي وحدة فارغة من دفع الضرائب البلدية. تم تعديل كل من ضريبة الأملاك المبنية ورسم القيمة التآجيرية البلدية عدة مرات منذ أن تم تمريرهما في عشرينيات القرن الماضي، لكنهما حافظا على الروح نفسها في تعاطيهما مع الضرائب.

إعفاء الوحدات الشاغرة من الضرائب هو اقتراح سييء

قد يكون من منطقي وراء إعفاء الوحدات الشاغرة من الضرائب: إذا كانت الضريبة مفروضة على الأرباح، عندئذٍ لا تخضع الوحدة غير المستغلة للضريبة. لكن الإعفاءات الضريبية على الوحدات الشاغرة، كما هي الآن، (1) توفر حوافز خاطئة وتشجع على سلوكيات المضاربة؛ (2) تقلل الإيرادات الضريبية المحتملة التي يمكن أن تستفيد منها كل من السلطات المحلية والمركزية؛ و(3) تسهّل التهرب الضريبي. على هذا النحو، تصبح نتائجها معاكسة للتنمية الاقتصادية وتضرّ بقبالية الحياة الحضرية.

1

صدرت الضريبة على الأملاك المبنية لأول مرة في عام 1922 بموجب القرار 1481 حيث اعتمدت نموذج الضريبة التراجعية على صافي الإيرادات المتولدة من العقارات.

حواجز ضريبية عكسية

أولاً، شجعت الإعفاءات الضريبية على الوحدات الشاغرة المضاربة في قطاع العقارات من خلال السماح للمقاولين وأصحاب المنازل بتكديس الشقق الفارغة بدون تكلفة فيما كانت تتصاعد أزمة الإسكان. بيّن المسح الذي أجراه مختبر بيروت الحضري والذي شمل جميع المباني التي تم تشييدها في الفترة 1996-2018 أن 23 من المساكن التي شُيّدت خلال هذه الفترة في بلدية بيروت كانت شاغرة. ويبلغ عددها أكثر من سبعة آلاف شقة موزعة في أنحاء المدينة، من بينها 65% غير مباعة مقابل 35% يحتفظ بها أصحابها وهي شاغرة تماماً. والشغور مرتفع بشكل خاص في سوق بيروت الراقى حيث شقة واحدة من أصل شقتين شاغرة. وتتوافق نسبة الشواغر التي تبلغ 23% مع التقديرات الناتجة عن تحقيق سريع سابق أجري في بلدية بيروت، والتي تفيد بأن شقة من أصل كل خمس شقق من المخزون السكني العائد إلى ما قبل عام 1990 كانت شاغرة.

تمكّن المقاولون والمستثمرون العقاريون من تشييد وتكديس أعداد كبيرة من الوحدات السكنية لفترات طويلة بدون تعديل الأسعار، لا سيما أن تكاليف الإبقاء على الملكيات الفارغة ضئيلة جداً على ضوء الإعفاءات الضريبية. وقد بيّن المسح الذي أجراه مختبر بيروت الحضري على المباني المشيّدّة في الفترة 1996-2018 أن الشركات التابعة للمصارف وشركات الاستثمار التي تشكل 5% من إجمالي عدد المقاولين العقاريين في بيروت، شُيّدت أكثر من 15% من المنطقة المبنية

في المدينة. وبالمثل، اعتاد المغتربون اللبنانيون على شراء العقارات الفاخرة غالباً في بيروت كوجهة آمنة لثروتهم المتراكمة مما حوّل الوحدات السكنية في بيروت إلى صناديق ودائع آمنة معفاة من الضرائب. محلياً، شجع انهيار

تمكّن المقاولون والمستثمرون العقاريون من تشييد وتكديس أعداد كبيرة من الوحدات السكنية لفترات طويلة بدون تعديل الأسعار، لا سيما أن تكاليف الإبقاء على الملكيات الفارغة ضئيلة جداً على ضوء الإعفاءات الضريبية

القطاع المصرفي في لبنان الكثيرين على الاستثمار في العقارات. على الرغم من كونه خياراً مثيراً للاهتمام لأصحاب الحسابات المصرفية، خلّفت هذه الاستراتيجية أثراً عاماً هو تكثيف الاتجاه المستمر لاستخدام الشقق الشاغرة في بيروت كأصول. في نهاية المطاف، أصبحت القيمة الاجتماعية للأرض، أي المنزل و/أو مكان العمل، معرضة للخطر. فأسعار الشقق في بيروت غير متاحة لشرائح واسعة من المجتمع وتكلفة الإيجار باهظة بالنسبة للشركات. على العكس من ذلك، شكّلت المضاربة على الأراضي استثماراً جذاباً يثني المستثمرين عن الخوض في القطاعات الإنتاجية الأخرى.

خسائر في الإيرادات

ثانياً، من خلال الإعفاء من الضرائب على الوحدات الشاغرة، تتكبد السلطات المحلية والمركزية خسائر كبيرة في الإيرادات. ولو افترضنا أن 20% من الوحدات شاغرة في بلدية بيروت، واستناداً إلى المعدلات الضريبية الحالية، يبيّن تقدير سريع للخسائر التي تتكبّدها بلدية بيروت السنوية كنتيجة لهذا الإعفاء قيمة تزيد عن 33 مليون دولار من الخسائر. وتساوي هذه الخسائر 13% من الموازنة السنوية للبلدية التي تبلغ حوالي 240 مليون دولار. أما بالنسبة لوزارة المالية،

فتقدّر خسائرها بمائة مليون دولار سنوياً على أساس احتساب الإعفاءات الضريبية في دوائر بلدية بيروت وحدها. وتشير هذه

بالنسبة لوزارة المالية، فتقدّر خسائرها بمائة مليون دولار سنوياً على أساس احتساب الإعفاءات الضريبية في دوائر بلدية بيروت وحدها

الأرقام إلى أن الإدارات المحلية والمركزية تخسر مصدراً كبيراً من التمويل. ومن المؤكّد أن توسيع نطاق الدراسة ليتجاوز المناطق الإدارية البلدية للعاصمة سيزيد من الأرقام بشكل كبير.

زيادة التهرب الضريبي

ثالثاً، يسهّل النظام الضريبي الحالي عملية إبلاغ مبالغاً فيها عن الوحدات الشاغرة وبالتالي التهرب الضريبي، مما يؤدي إلى تضخم الخسائر العامة. تنظم ثلاثة قوانين وتعميمات على الأقل عملية الإبلاغ عن الشغور للإعفاء من الضريبة²، وقد أدت هذه المراجعات المتتالية إلى تسهيل آليات الإبلاغ عن الوحدات الشاغرة تدريجياً، وبالتالي تسهيل الإبلاغ عن الشواغر بشكل مبالغ فيه. ويشير تحليل البيانات إلى أن مالكي المنازل يميلون إلى الإبلاغ عن الوحدات الشاغرة حتى عندما تكون الوحدة مشغولة، وبالتالي يتهربون من الضرائب. إن مقارنة المسوحات التي أجراها مختبر بيروت الحضري مع الأرقام التي أبلغت عنها بلدية بيروت تبيّن المبالغة في التقديرات في السجلات العامة، حيث أُفيد عن رقم مضخم يزيد عن 50% من الوحدات الشاغرة

ضمن مخزون الإسكان في بيروت (الجدول 1). إن تقديراً بسيطاً للخسائر في الإيرادات الضريبية

أُفيد عن رقم مضخم يزيد عن 50% من الوحدات الشاغرة ضمن مخزون الإسكان في بيروت

على ضوء الإبلاغ المبالغ فيه عن الشواغر يشير إلى خسارة في الإيرادات البلدية قدرها 86 مليون دولار (أو أكثر من ثلث ميزانية البلدية) وخسائر إضافية قدرها 260 مليون دولار لوزارة المالية نتيجة الشواغر فقط.

2

هذا القانون 1962/0 والقانون 2004/583 والتعميم 2011/2179. فرضت الضريبة على الأملاك المبنية مراجعات مضمّنة قصيرة الأجل للإجراءات التي كلفت مالكي المنازل بالإبلاغ عن الوحدات الشاغرة كل ستة أشهر من خلال إجراءات مكثفة للتصريح والتفتيش.

الجدول 1

الوحدات السكنية الشاغرة في بلدية بيروت

المنطقة العقارية	عدد الوحدات المأهولة	عدد الوحدات الشاغرة	نسبة الشغور حسب سجلات البلدية	نسبة الشغور حسب مسح مختبر بيروت الحضري
المدور	3,126	2,552	45%	42%
الرميل	8,395	8,437	50%	23%
الأشرفية	17,516	19,368	53%	27%
الصيفي	1,807	1,202	40%	15%
المرفا	461	71	13%	56%
ميناء الحصن	3,411	1,739	34%	18%
الباشورة	4,516	4,057	47%	21%
زقاق البلاط	3,053	3,423	53%	21%
عين المريسة	3,137	2,166	41%	22%
المزرعة	21,995	33,103	60%	16%
المصيطبة	20,412	26,625	57%	25%
راس بيروت	15,830	13,902	47%	23%
متوسط المجموع	103,659	116,645	53%	23%

من الضروري تعديل قانون الضريبة على الملكية المبنية الذي ينص على الإعفاء من الضريبة على الشواغر من أجل الحد من المضاربة، وتعزيز كفاءة سوق العقارات، وزيادة إيرادات الإدارات العامة المحلية والمركزية التي هي في أشد الحاجة إليها. لكن إلغاء هذا الإعفاء لن يحظى بشعبية ويتطلب حواراً مستثيراً حول السياسات. قد يجادل أصحاب المصلحة الذين يستفيدون من الإعفاءات على الوحدات الشاغرة مثل المقاولين العقاريين والنقابات ذات الصلة وأصحاب العقارات

يجب موازنة القيمة الاقتصادية للأراضي والشقق على أساس قيمة استخدامها وليس على أساس دورها كأصول

ويتحججون بأن إلغاء الإعفاء سيثبط الاستثمارات الخاصة ويقطع الدورة الاقتصادية في لبنان التي تعتمد بشكل كبير

على مساهمة القطاع العقاري في الناتج المحلي الإجمالي البالغة نسبتها 15% على الأقل. على الرغم من أن هذا الاعتبار محتمل، يجب تجاهل هذه الحجة لصالح موازنة القيمة الاقتصادية للأراضي والشقق على أساس قيمة استخدامها وليس على أساس دورها كأصول، وهو تصحيح مطلوب وملح في سوق حيث أدى التشوه الشديد إلى حصر الأراضي بدور الأصول. علاوة على ذلك، يمكن تخفيف هذه المخاوف من خلال تشجيع خيارات الإيجار التي تسهّل شغل الوحدات السكنية بدون الطلب إلى المقاولين أو المغتربين أو المستثمرين الآخرين أن يتنازلوا عن اعتبار شققهم أصولاً.

يعتبر المعارضون لمسألة إلغاء الإعفاء من الضريبة على الوحدات الشاغرة أيضاً أن هذا الإجراء قد يكون غير فعّال لتحفيز الإشغال.³ قد يختار أصحاب العقارات الأثرياء دفع الضريبة والاحتفاظ بالوحدات الشاغرة، في حين أن أصحاب العقارات الأضعف قد يخسرون ممتلكاتهم بسبب عدم قدرتهم على دفع الضريبة. ومن الجدير بالذكر هنا أن ما يُقترح كإجراء أول ليس فرض ضريبة على الوحدات الشاغرة بل رفع الإعفاء الضريبي عليها. لا تعفي أي من الضريبتين الحاليتين على الأملاك أصحاب العقارات ذات الدخل المنخفض من دفع الضرائب في شكلهما الحالي. لذلك، نوصي بإدخال مثل هذه التدابير لدعم حالات الضعف والضييق، والتخفيف من الضرائب التصاعدية على المدى الطويل التي تعكس عدم المساواة في الدخل.⁴ كما هو الحال الآن، يحفّز القانون أصحاب العقارات ذات الدخل المنخفض على الإبلاغ الخاطئ، مما يجعل هذا النهج غير ملائم.

يتزايد عدد العواصم العالمية التي تتبنّى تنظيمات صارمة بشأن الوحدات الشاغرة، حيث تفرض بشكل تدريجي ضرائب أعلى على الوحدات التي تُترك فارغة. وإذ أصبحت على دراية

بالخسائر الاقتصادية التي تكبدها نتيجة المضاربة، أدخلت مدن مثل باريس وبرشلونة وبرلين وفانكوفر، من بين مدن أخرى، ضريبة

على المنازل التي تظل شاغرة لفترة طويلة. إن الإجراءات المقترحة في هذه الورقة القصيرة لرفع الإعفاء الضريبي في لبنان هي خطوة صغيرة في الاتجاه الصحيح. صحيح أن التصميم المعياري للسياسة الضريبية قد يسعى إلى تخفيف آثار الضرائب على الخيارات الاقتصادية، لكن المخطط الضريبي المصمم بشكل مناسب قادر على تحفيز استخدام الأراضي بكفاءة أكبر واستدامة، ويخلق بيئة أفضل للتنمية الاقتصادية، ويحسن العدالة في توزيع الأعباء الضريبية الشاملة.⁵ ولكي يتعافى لبنان، سيكون من الضروري وضع سياسة اقتصادية سليمة. إن التنظيمات الخاصة بالأراضي هي إحدى الركائز في هذا الاتجاه.

3

داي، ر. و. ر. انغلند. 2010. 'تقييم نظرية وممارسة الضريبة على قيمة الأراضي'، كامبريدج، ماساتشوستس: معهد لينكولن لسياسة الأراضي.

4

وحدها الضريبة على الأملاك المبنية تنطوي على نظام تصاعدي حيث تزيد قيمة الضريبة بشكل ملحوظ على الوحدات الباهظة الثمن.

يتزايد عدد العواصم العالمية التي تتبنّى تنظيمات صارمة بشأن الوحدات الشاغرة، حيث تفرض بشكل تدريجي ضرائب أعلى على الوحدات التي تُترك فارغة

5

باهل، ر.، ج. مارتينيز فاسكيز، وج. يونغمان. 2008. 'الضريبة العقارية في الممارسة'. لجعل الضريبة العقارية فعّالة: تجارب في البلدان النامية والبلدان التي تمر بمرحلة انتقالية (الصفحات 1-15). كامبريدج، ماساتشوستس: معهد لينكولن لسياسة الأراضي.

		الملحق 1 ؟؟؟؟؟؟؟؟؟؟							
وزارة المالية	عنوان القانون	رقم القانون	تاريخ صدور القانون	لتعديلات	نطاق الضريبة	العبء الضريبي	التقييم الضريبي	الشغور	مسار إعلان الشغور والاعفاء الضريبي
	(ضريبة الاملاك المبنية)	قرار 1481	13/08/1922	مُلغى	المادة 1: ابتداءً من أول كانون الثاني/يناير 1922، يتم تحصيل ضريبة الأملاك المبنية بطريقة واحدة موحّدة في جميع أنحاء لبنان الكبير.	المادة (7): تُفرض هذه الضريبة على جميع الإنشاءات والمباني الخاضعة للتكاليف، ويسدّدها المالكون أو المستثمرون. وإذا كان المالك مجهولاً، يسدّدها من يتصرّف بها أو يسكن فيها. وإذا كان البناء مشيّدًا على أرض مستأجرة، يصبح أمام الحكومة خيار تحصيل الضريبة من كل من أصحاب الأرض والبناء.	المادة 1: اعتباراً من كانون الثاني/يناير 1922، يتم تحصيل ضريبة الأملاك المبنية في جميع أنحاء لبنان، بمعدل أساسي موحد قدره 12%. وبالإضافة إلى هذا المعدل العائد إلى الحكومة وحدها، تُدفع ضريبة إضافية في حساب البلديات على المباني الواقعة داخل مناطق ولايتها، على ألا تقل الضريبة البلدية عن 1% وألا تزيد عن 3% من القيمة التاجيرية السنوية للوحدة.	المادة 6: إذا كان البناء أو جزء منه غير مؤجر أو مأهول، يحقّ للمالك المطالبة بالإعفاء من الضريبة على البناء بأكمله أو على جزء منه في السنة التالية.	المادة 6: على المالك ان يقدم الى مديرية لبنان الكبير أو الى المحاسب المكلف التماساً رسمياً يفيد بأن البناء شاغر بكامله أو بجزء منه. وترفع المديرية الالتماس إلى المفوض، ولا يتم النظر فيه إلا إذا مرّ على شغور الوحدة ستة أشهر متتالية على الأقل من تاريخ تقديم الالتماس. وفي نهاية فترة الستة أشهر الأولى، إذا بقي البناء شاغراً أو غير مؤجر، يقدم المالك التماساً كتابياً ثانياً لإثبات حقه في فترة إعفاء إضافية مدتها ستة أشهر. وللحكومة سلطة التحقق من محتويات الالتماسات المذكورة.
	قانون ضريبة الأملاك المبنية	القانون صفر	15/12/1930	مُلغى			المادة 14: تستوفى الضريبة العقارية بمعدل أساسي نسبته 8.5% من القيمة التاجيرية.		
	ضريبة الأملاك المبنية	القانون صفر	17/09/1962	عُدّل بالقانون 1980/27، والقانون 1994/366، والقانون 2004/583، والمرسوم 2007/40	المادة 1: تشمل ضريبة الأملاك المبنية جميع أنواع المباني بغض النظر عن مادة البناء أو الموقع.	المادة 2: المستثمر: سواء كان مالغاً ينتفع من البناء عن طريق التأجير أو التشغيل، أو كان مستأجراً يستفيد من الإيجار الثانوي (حتى لو كان مؤجراً من الباطن بشكل غير قانوني).	المادة 54: تخضع ضريبة الأملاك المبنية لصافي العائدات السنوية عن كل بناء وفق النسب التالية: <ul style="list-style-type: none"> - 4% للعائدات التي لا تتجاوز 40 مليون ليرة. - 6% للعائدات بين 40 مليون ليرة لبنانية و80 مليون ليرة لبنانية. - 8% للعائدات بين 80 مليون ليرة لبنانية و20 مليون ليرة لبنانية. - 11% للعائدات بين 20 مليون ليرة لبنانية و20 مليون ليرة لبنانية. - 14% للإيرادات التي تزيد عن مليون ليرة لبنانية. 	المادة 15: الإعفاء من الضريبة مع توقّف عائدات البناء بسبب الشغور.	المادة (16): يجب على المالك أو المستثمر الذي يرغب في الاستفادة من أحكام المادة (15) تقديم إفادة خطية إلى الإدارة المالية المختصة بشأن: <ol style="list-style-type: none"> 1- شغور المبنى: في هذه الحالة تعتبر الإيرادات معلّقة مع بداية الشهر الذي يلي تقديم الإفادة. 2- انتهاء الشغور: في هذه الحالة، يُعتبر البناء مشغولاً مع توليد عائدات عند أول الشهر الذي يلي الشهر الذي تم تأجيره فيه.
	الموازنة العامة	القانون 583	23/04/2004	-	-	-	-	-	المادة 33: إفادة مقدمة للبلدية: يمكن للمالك أو المستثمر أن يرفع إفادة بالشغور إلى الدائرة المالية المعنية بضريبة الأملاك المبنية (داخل وزارة المالية) في البلدية التي يقع فيها البناء. في هذه الحالة، يجب على البلدية أو المحاسب المعني أن يودع لدى موظفي الدائرة المالية الآخرين نسخة موقعة عن الإفادة خلال مدة لا تتجاوز شهراً من تاريخ الإفادة.

		الملحق 2 الرسوم والعلاوات البلدية في لبنان				رقم القانون	تاريخ صدور القانون	وضع التعديلات وعددتها	نطاق الضريبة	العيب الضريبي	التقييم الضريبي	الشغور	مسار إعلان الشغور والاعفاء الضريبي
البلدية	(تعديل نظام الرسوم البلدية)	المرسوم الاشتراعي 18	11/12/1939	ملغى	المادة (15): تُفرض الضريبة على كل بناء على أساس قيمته التأجيرية المقدرة.	المادة 2: هذا الرسم مطلوب من شاغل البناء أو المستثمر، سواء كان مالكاً أو مستأجراً، أو إذا كان البناء مستخدماً للسكن، أو لمهنة حرفية، أو كمرآب، أو خان، أو مستودع، إلخ.	المادة 2: يمكن للبلديات تحصيل رسم يعادل 3% كحد أقصى من القيمة التآجيرية للبناء. ويُفرض هذا الرسم على شاغل العقار أو مستثمره، سواء كان مالكاً أو مستأجراً، أو إذا كان العقار مستخدماً للسكن، أو لمهنة حرفية، أو كمرآب، أو خان، أو مستودع، إلخ.	-	-	مسار إعلان الشغور والاعفاء الضريبي			
الرسوم البلدية	المرسوم الاشتراعي 68	5/8/1967	ملغى	المادة 9: يشمل مفهوم القيمة التآجيرية كل ما يتلقاه المؤجر أو يحصل عليه من المستأجر نقداً أو على شكل استحقاق.	المادة 5: يُفرض على شاغلي الأبنية رسم عن القيمة التآجيرية.	المادة السابعة: تُحدّد معدلات الرسوم السنوية على النحو التالي: أ - المباني المستخدمة للسكن. 3% لقسم القيمة التآجيرية التي تتراوح بين 1 و500 ليرة لبنانية. 4% لقسم القيمة التآجيرية التي تزيد عن 500 ليرة لبنانية ولا تتجاوز 2000 ليرة لبنانية. 5% لقسم القيمة التآجيرية التي تزيد عن 2000 ليرة لبنانية ولا تتجاوز 4000 ليرة لبنانية. 7% لقسم القيمة التآجيرية التي تزيد عن 4000 ليرة لبنانية ولا تتجاوز 8000 ليرة لبنانية. 10% لقسم القيمة التآجيرية التي تتجاوز 8000 ليرة لبنانية	-	-	مسار إعلان الشغور والاعفاء الضريبي				
الرسوم والعلاوات البلدية	القانون رقم 60	12/8/1988	المعدل بالقانون رقم 1990/14، القانون 1998/671، القانون 2000/173	المادة 3: يُفرض على شاغلي المباني رسم سنوي على القيمة التآجيرية.	المادة 4: يُفرض الرسم على شاغل المبنى أو على المستأجر أو مالك البناء.	المادة 12: تُحدد الرسوم على أساس القيمة التآجيرية على النحو التالي: 5% من القيمة التآجيرية للعقارات المستخدمة للسكن. 7% من القيمة التآجيرية للأبنية غير السكنية. لا ينبغي أن يقل قدر الرسم السنوي المفروض على كل مهمة عن 25 ألف ليرة لبنانية للأبنية المستخدمة للسكن وعن 50 ألف ليرة لبنانية للأبنية المستخدمة لأغراض تجارية.	-	-	مسار إعلان الشغور والاعفاء الضريبي				
تراخيص الشغور الصادرة عن البلديات	التعميم 2179	11/8/2011	-	-	-	-	-	-	-	المادة 1: يتعين على الإدارات المعنية بشؤون ضريبة الأملاك المبنية النظر في جميع المستندات المقدمة من البلدية والتي يصدر ضمنها ترخيص شغور للبناء كإفادة عن شغور هذا البناء وينبغي تقديمها إلى إدارة ضريبة الأملاك المبنية ذات الصلة التابعة لوزارة المالية في تاريخ تسجيل الوثيقة، حيث تُطبّق المادتان 15 و16 من قانون ضريبة الأملاك المبنية.	-	مسار إعلان الشغور والاعفاء الضريبي	

LCPS

حول ملخص السياسة العامة
ملخص السياسة العامة هو منشورة قصيرة تصدر بشكل منتظم عن المركز اللبناني للدراسات تحلل مواضيع سياسية واقتصادية واجتماعية أساسية وتقدم توصيات في السياسات العامة لشريحة واسعة من صناعات القرار والجمهور بوجه عام.

حول المركز اللبناني للدراسات
تأسس المركز اللبناني للدراسات في عام 1989. هو مركز للأبحاث مقره في بيروت، إدارته مستقلة ومحايدة سياسياً، مهمته إنتاج ومناصرة السياسات التي تسعى إلى تحسين الحكم الرشيد في مجالات مثل اللامركزية، والتنمية الاقتصادية، والمالية العامة والنفط والغاز.

للإتصال بنا

المركز اللبناني للدراسات
برج السادات، الطابق العاشر
ص.ب. 55-215، شارع ليون
رأس بيروت، لبنان
ت: + 961 1 799301
ف: + 961 1 799302
info@lcps-lebanon.org
www.lcps-lebanon.org