

الجمهورية اللبنانية

رئاسة مجلس الوزراء

ديوان المحاسبة

رأي استشاري

صادر عن ديوان المحاسبة سنداً للمادة ٨٧ من قانون تنظيمه

-:-

رقم الرأي : ٢٠٢٥/٢٥

تاريخه : ٢٠٢٥ / ٣ / ١٣

رقم الأساس : ٢٠٢٤/٤٦ استشاري

الموضوع: استيفاء رسوم عن انشاءات قائمة على العقار ١٥٤٤ من منطقة المصيطبة العقارية .

المرجع: كتاب وزير المالية رقم ١٦٧٣/ص ١ تاريخ ٢٠٢٤/٧/١٠ .

× × ×

الهيئة

رئيس ديوان المحاسبة : محمد بدران
رئيس الغرفة : عبد الرضى ناصر
رئيس الغرفة : انعام البستاني
رئيس الغرفة : نللي ابي يونس
المستشار المقرر : افرام الخوري

× × ×

ان ديوان المحاسبة
بعد الاطلاع على الاوراق كافة بما فيها تقرير المقرر
ولدى التدقيق والمداولة
تبين ما يلي:

انه ورد ديوان المحاسبة ٢٠٢٤/٧/١٦ كتاب وزير المالية رقم ١٦٧٣/ص ١ تاريخ ٢٠٢٤/٧/١٠ الذي جاء فيه ما يلي :

" أن شركة فردان ١٥٤٤ العقارية ش.م.ل. تقدمت باستدعاء موجه لوزارة المالية بواسطة المديرية العامة للشؤون العقارية المسجل لديها برقم ٣٨٨٠ تاريخ ١٢ حزيران ٢٠٢٤ والذي تطلب فيه استيفاء تنمة رسوم الانشاءات عن العقار الذي بتملكها برقم ١٥٤٤ من منطقة المصيطبة العقارية ، على أساس سعر الصرف ١٥٠٧,٥٠ للقيمة التأجيرية .

وأن الشركة أوردت في الاستدعاء :

أنها بتاريخ ٢٠١٧/٧/١٨ تقدمت بطلب لدائرة الاملاك المبنية في وزارة المالية سجل تحت رقم ١٤١٥٩ صرحت بموجبه أنها أقامت انشاءات جديدة في العقار المذكور، وأنه من أجل اتمام المعاملة والحصول على القيمة التأجيرية ، كان على الشركة إما دفع الضريبة في حال توجبها أو تقديم طلب إخراج العقار من نطاق الضريبة ، وأنها بالفعل تقدمت بطلب الإخراج بتاريخ ٢٠١٨/٩/٧ سجل برقم ١١٧٤٦ ومن ثم ضمت الى طلب التصريح صورة عن رخصة الاسكان الصادرة بتاريخ ٢٠١٩/١١/٢٠ . وأنها بالرغم من تقديم كافة المستندات المطلوبة من أجل اتمام معاملة تصريح الانشاءات لم تتمكن الادارة من انجاز المعاملة أو اصدار قيمة تأجيرية للعقار وذلك بسبب بدء الاحداث في لبنان في ١٨ تشرين الأول سنة ٢٠١٩ وإضراب الادارات العامة والتوقف عن انجاز المعاملات العائدة لأصحاب العلاقة .

وأنها بتاريخ ٥ شباط ٢٠٢٠ تقدمت بطلب لأمين السجل العقاري في بيروت لإستيفاء سلفة رسوم للإنشاءات المقامة على العقار العائد لها رقم ١٥٤٤ المصيطبة ، فأحيل الطلب لرئيس المكتب العقاري المعاون مع الموافقة ف سجل في اليومي برقم ٥٢٩ تاريخ ٢٠٢٠/٢/٥ ضمن مهلة الستة أشهر من تاريخ صدور رخصة الاشغال وفقا للمادة ٦٠ من القرار التشريعي رقم ١٨٩ تاريخ ١٩٢٦/٣/١٥ .

وأنه بتاريخ ٢٠٢٤/٦/٧ انتهت معاملة تصريح الانشاءات وصدرت بالتزامن معها القيمة التأجيرية للعقار رقم ١٥٤٤ من منطقة المصيطبة العقارية فنظمت الشركة محضر تدوين انشاءات انفاذا لطلب السلفة المسجل في اليومي تحت رقم ٢٠٢٠/٥٢٩ . وأن الشركة تعتبر أن التأخير الناتج عن عدم اتمام المستندات في مواعيدها هو خارج سيطرتها ورغمما عن ارادتها بسبب جائحة الكورونا واضراب الادارات العامة والتوقف عن انجاز معاملات اصحاب العلاقة ، لذلك فهي تطلب الاستفادة من نص القرار رقم ١/٦٨٨ تاريخ ٢٠٢٣/١/٢٣ وتعديلاته واعتماد سعر الصرف ١٥٠٧,٥٠ ل.ل. للقيمة التأجيرية لاستيفاء تنمة رسم الانشاءات .

وأن وزير المالية يشير في كتابه المذكور أعلاه ،

" أن القرار رقم ١/٦٨٨ تاريخ ٢٠٢٣/١/٢٣ والقرارات اللاحقة الصادرة بشأنه نصت على أنه لا تطبق أحكام الموازنة على العقود المنظمة بتاريخ سابق لتاريخ ٢٠٢٢/١١/١٥ الواردة لأمانات السجل العقاري المسجلة في اليومي بتاريخ سابق للأول من كانون الأول ٢٠٢٢ وحددت موعدا لإستكمال التسجيل النهائي جرى تعديله بقرارات لاحقة .

وأنه جاء في نص المادة ٦٠ من القرار رقم ١٩٢٦/١٨٩ أنه يتوجب على أصحاب الحقوق العينية المقيدة في السجل العقاري أن يعلموا رئيس المكتب العقاري المعاون بكل تغيير يطرأ على قوام ومشتملات العقار .

وان طلب قيد الانشاءات في السجل العقاري يخضع لدفع الرسوم النسبية والرسوم المقطوعة كغيرها من المعاملات التي يفرض عليها دفع الرسوم لدى طلب التسجيل في السجل العقاري .

وأن وزارة المالية لا يمكنها توصيف العمل القانوني بإقدام الشركة على دفع سلفة على حساب رسم الانشاءات وهل هذا الاجراء يخولها الاستفادة من مضمون القرار رقم ٦٨٨ المذكور وتعديلاته .

وأن وزير المالية يخلص في كتابه الى طلب ابداء الرأي القانوني بشأن المسألة المشار اليها أعلاه .

وأنه بتاريخ ٢٠٢٥/٣/٦ عقدت جلسة استيضاحية مع مدير المالية العام ومدير الشؤون العقارية حول التعاميم التي صدرت عن وزير المالية وتداعيات انهيار الوضع الاقتصادي واحتمالات التأخير في انجاز المعاملات وأثرها على المكلفين .

بناءً عليه

حيث أن المسألة المطلوب ابداء الرأي فيها تتعلق بطلب شركة فردان أن تستوفي تنمة رسوم الانشاءات عن العقار الذي يملكها برقم ١٥٤٤ من منطقة المصيطبة العقارية ، على أساس سعر الصرف ١٥٠٧,٥٠ للقيمة التأجيريه استنادا الى القرار رقم ١/٦٨٨ تاريخ ٢٠٢٣/١/٢٣ .

وحيث أن قرار وزير المالية رقم ١/٦٨٨ تاريخ ٢٠٢٣/١/٢٣ صدر في الأصل بناء على قانون الموازنة العامة لسنة ٢٠٢٢ لاسيما المادة ٨٦ التي أوجبت العمل بسعر الصرف الذي يحدده مصرف لبنان على أن تحدد دقائق تطبيق هذه المادة بموجب قرار من وزير المالية . وحيث أن قانون الموازنة العامة العام ٢٠٢٢ نشر في الجريدة الرسمية بتاريخ ٢٠٢٢/١١/١٥ على أن يعمل به فور نشره وفقا للمادة ١٢٠ منه فاصبح نافذا في هذا التاريخ ، لذلك أصدر وزير المالية قراره ١/٦٨٨ تاريخ ٢٠٢٢/١١/٢٣ الذي نص في المادة الرابعة منه على " اعتماد سعر منصة صيرفة المعلن على الموقع الالكتروني التابع لمصرف لبنان " إلا أنه ميز في المادتين الثانية والثالثة منه بين أنواع العقود التي ترد الى امانات السجل العقاري لتسجل لديها تاركا لبعض أنواع العقود امكانية الاستفادة من سعر مصرف لبنان الذي كان معمولاً به قبل موازنة العام ٢٠٢٢ .

وحيث أن هذه الامكانية وردت الاشارة اليها في المادة الثانية من القرار ١/٦٨٨ التي بعد تعديلها أكثر من مرة باتت تنص بموجب تعديلها الاخير بقرار وزير المالية رقم ١/٧٩٨ تاريخ ٢٠٢٣/١٠/٣١ على أنه " لا تطبق أحكام الموازنة على العقود المسجلة احتياطيا أو المنظمة بتاريخ سابق لتاريخ ٢٠٢٢/١١/١٥ الواردة لأمانات السجل العقاري والمسجلة في السجل اليومي قبل تاريخ الأول من كانون الأول ٢٠٢٢ على أن تستكمل عملية تسجيلها بما تشمله من رسوم ومستندات قبل ٢٠٢٣/١٢/٣١ " .

وحيث أن وزير المالية بقراره رقم ١/٦٨٨ تاريخ ٢٠٢٢/١١/٢٣ يرمي الى حل مسألة *Les situations juridiques en cours* انطلاقاً من المفعول الآني لقانون الموازنة العامة *l'effet immédiat de la loi* الذي اصبح نافذا بتاريخ نشره في ٢٠٢٢/١١/١٥ كما أشرنا أعلاه .

وحيث أن حل المسألة المطروحة يتخطى ما تضمنه قرار وزير المالية ١/٦٨٨ لأن القرار وتعديلاته يتناول العقود تحديدا وطلب قيد الانشاءات الجديدة وتسديد رسومها ليس بعقد من الوجهة القانونية وإنما هو عمل قانوني يبني على طلب أو استدعاء موجه الى الدوائر العقارية من أجل التصريح عن الانشاءات الجديدة وتسجيلها بعد تسديد الرسوم المتوجبة عنها .

وحيث أنه في هكذا حالة يقتضي العودة الى القواعد التي تحكم تنازع القوانين في الزمان ومن ابرزها المفعول الآني للقانون وعدم رجعيته إلا بنص صريح .

وحيث أنه اذا كان من السهل تحديد تاريخ نفاذ القانون وتطبيقه على الاوضاع القانونية القائمة بتاريخ نفاذه إلا أن هناك معايير اخرى اضيفت الى هذا المعيار لتحديد ما يطاله القانون الجديد ، ولهذه السبب يميز الاجتهاد الفرنسي بين الوضع القانوني القائم أو المستمر *Les situations juridiques en cours* والوضع القانوني المنجز أو المتكون بصورة نهائية *La*

situation constituée وقد تبني هذا التمييز اجتهاد مجلس الشورى اللبناني الذي قضى في أحد قراراته أن التطبيق الآني للأنظمة على الاوضاع القانونية التي نشأت بتاريخ سابق لها يستوجب أن تكون هذه الاوضاع القانونية لا زالت جارية ومستمرة . (شورى لبناني رقم ٦٥١ تاريخ ١١ تموز ٢٠٠٢ – مجلة القضاء الاداري لعام ٢٠٠٥ رقم ١٧ صفحة ١٠٩٣).

وحيث أنه في الحقل الضريبي فإن الوضع القانوني يعتبر متكونا بتاريخ نشوء الحق بالضريبة بحيث أن أية قاعدة ضريبية جديدة لا يمكن أن تطبق بدون مفعول رجعي على عملية معينة اذا كانت الواقعة المنشئة للضريبة سابقة للقاعدة الجديدة .

La situation est constituée au jour du fait générateur de l'impôt, quelle que soit la date d'acquisition de la matière imposable. Une règle nouvelle ne peut sans rétroactivité assujettir à un prélèvement public une opération si le fait générateur de l'impôt est antérieur à la loi nouvelle.

(Gweltaz Eveillard , Les dispositions transitoires en droit public français, Nouvelle Bibliothèque de Thèses , Dalloz , édition 2007 , no 306) .

وحيث أنه تبين من كتاب وزير المالية المذكور أعلاه أنه "بتاريخ ٢٠٢٤/٦/٧ انتهت معاملة تصريح الانشاءات وصدرت بالتزامن معها القيمة التأجيلية للعقار رقم ١٥٤٤ ونظمت الشركة محضر تدوين انشاءات انفاذا لطلب السلفة المسجل في اليومي تحت رقم ٢٠٢٠/٥٢٩".

وحيث أنه ، من حيث المبدأ ، فإن الواقعة المنشئة للضريبة تكون متكونة في تاريخ ٢٠٢٤/٦/٧ وتطبق عليها موازنة ٢٠٢٢ ، إلا أن الشركة ، ووفقا لما ورد في كتاب وزير المالية المذكور أعلاه ، تعتبر "أن التأخير الناتج عن عدم اتمام المستندات في مواعيدها هو خارج عن سيطرتها ورغمما عن ارادتها بسبب جائحة كورونا وإضراب الادارات العامة والتوقف عن إنجاز معاملات أصحاب العلاقة ، لذلك فإنها تطلب الاستفادة من نص القرار رقم ١/٦٨٨ تاريخ ٢٠٢٣/١/٢٣ وتعديلاته وإعتماد سعر الصرف ١٥٠٧,٥٠ ل.ل. للقيمة التأجيلية لإستيفاء تنمة رسم الانشاءات . "

وحيث أنه ورد أيضا في كتاب وزير المالية المشار إليه أعلاه " أن الادارة لم تتمكن من انجاز المعاملة أو إصدار قيمة تأجيلية للعقار وذلك بسبب بدء الاحداث في لبنان في ١٨ تشرين الأول سنة ٢٠١٩ وإضراب الادارات العامة والتوقف عن انجاز المعاملات العائدة لأصحاب العلاقة . "

وحيث أن التأخير في انجاز المعاملة وأسباب هذا التأخير وما تركه من أثر على تاريخ تكون الواقعة المنشئة للضريبة هي مسألة واقعية يعود تقديرها للإدارة العامة التي كانت على تواصل مع المواطنين أصحاب المعاملات وتمتلك المعطيات التي تمكنها من تقدير الظروف التي أحاطت بتلك الفترة ومدى جواز أن يتحمل عبئها أصحاب العلاقة .

وحيث أنه يعود للإدارة تقدير الاسباب المدلى بها ومدى صحتها توصلا لإستخلاص النتائج التي يمكن أن تبني عليها في ضوء العوامل التي أملت التعميم ١/٦٨٨ تاريخ ٢٠٢٣/١/٢٣ وما يليه من تعاميم.

لهذه الاسباب

يرى الديوان

اولاً : الإجابة وفق ما تقدم.

ثانياً : ابلاغ هذا الرأي الى كل من وزارة المالية - النيابة العامة لدى الديوان.

x x x

رأياً استشارياً صدر في بيروت بتاريخ الثالث عشر من شهر آذار سنة الفين وخمسة وعشرين.

رئيس ديوان المحاسبة	رئيس الغرفة	رئيس الغرفة	رئيس الغرفة	المستشار المقرر	كاتب الضبط
محمد بدران	عبد الرضى ناصر	انعام البستاني	نللي ابي يونس	افرام الخوري	وسيم كامله

يحال على المراجع المختصة
بيروت في / / ٢٠٢٥
رئيس ديوان المحاسبة
القاضي محمد بدران