

المادة: 60

تعميم وزير

رقم : 463/ص1 تاريخ : 1971/3/2

الموضوع: الوضع الضريبي للعقود المسماة (وعد بالبيع) على عقارات مبنية أو ذات ريع.

نصت المادة 493 من قانون الوجبات والعقود على أن :

" الوعد بالبيع هو عقد بمقتضاه يلتزم المرء بيع شيء من شخص آخر لا يلتزم شراءه في الحال. ومن طبيعة هذا العقد أنه غير متبادل، كما أنه لا يولد موجباً ما على الموعود لكنه يلزم الواعد بوجه بات، بحيث لا يستطيع الرجوع عن عرضه بل يجب عليه إنتظار قرار الشخص الموعود.

كما نصت المادة 3 من قانون ضريبة الأملاك المبنية الصادر بتاريخ: 1962/9/17 على اعتبار الشخص الذي يكون قد إشتري عقاراً بالتقسيط بموجب عقد بالبيع مسجل على الصحيفة العينية بحكم المالك.

وفي الوقت ذاته يتبين من المادة 83 من قانون الدخل الصادر بالمرسوم الإشتراعي رقم 144 تاريخ 1959/6/12 أن العمليات العقارية المنوه بها فيها ومثيلاتها يمكن أن تنطوي على ديون تأمينية تخضع فوائدها للضريبة.

بناءً عليه، وبسبب تزايد لجوء المكلفين إلى عقود الوعد بالبيع المخالفة لقاعدة الفردية المنوه بها في المادة 493/394 من قانون الوجبات والعقود.

فقد رأيت بيان ما يأتي:

أولاً: بما خص ضريبة الأملاك المبنية:

- 1- يستمر فرض هذه الضريبة بإسم المالك الواعد طالما أن عقد الوعد بالبيع صادر عنه وحده، أي غير متبادل، ذلك سواء كان هذا العقد مسجلاً على الصحيفة العينية أو غير مسجل.
- 2- يستمر فرض الضريبة بإسم المالك الواعد طالما أن عقد الوعد بالبيع، ولو كان متبادلاً ، خالٍ من التقسيط، وذلك سواء سجل على الصحيفة العينية أو لم يسجل.

3- يستمر فرض الضريبة بإسم المالك الواعد طالما أن عقد الوعد بالبيع، المسجل على الصحيفة العينية، سواء أكان متبادلاً أم غير متبادل، لا يحدد أجلاً معيناً مفروضاً لتسديد كل قسط حتى الإيفاء الكامل.

4- يستمر فرض الضريبة بإسم المالك الواعد، طالما أن عقد الوعد بالبيع، المسجل على الصحيفة العينية، سواء كان متبادلاً أم غير متبادل، لم ينفذ على شكل يفيد قيام الموعود بتسديد جزء من لثمن متناسب مع الفترة الزمنية المنقضية من أصل مدة الأجل المعين للتسديد الكامل.

مثالاً على ذلك : عقد يحدد الثمن بمبلغ /100.000/ل.ل. وللمدة بعشر سنوات، ففي هذه الحالة ينبغي تتبع تنفيذه سنة بعد سنة، حتى إذا كان الجزء من الثمن المدفوع لغاية نهاية السنة الأولى أقل من $100.000 \div 10 = 10.000$ ل.ل. يبقى التكلفة بإسم المالك.

5- لكن على العكس مما تقدم ينتقل التكلفة بالضريبة من إسم المالك إلى إسم الموعود طالما أن هذا الموعود سدد أو يسدد على الأقل الجزء من الثمن كل سنة، الذي يتناسب مع الفترة الزمنية السالفة الذكر، في العقد المسجل والمنطوي على التقسيط.

مثالاً على ذلك: طالما أن الموعود سدد أو يسدد لغاية نهاية السنة الأولى عشر الثمن الكامل، ولغاية نهاية السنة الثانية عشرية، ولغاية نهاية السنة الثالثة ثلاثة أعشاره.....، فالتكلفة بالضريبة يصبح بإسمه وليس بإسم المالك الواعد.

6- ومن قبيل ما جاء في البند رقم 5- السابق أيضاً ، العقود المتبادلة المسماة خلافاً للأصول "وعد بالبيع" والتي يقدم فيها الموعود دفع الجانب الأكبر من الثمن الكامل عند التعاقد، ففي مثل هذه العقود المسجلة على الصحيفة العينية:

أ- تفرض الضريبة بإسم المالك فور إنتهاء السنة التي يختل فيها توازن المبلغ المسدد مع الفترة الزمنية المنقضية على تسجيل العقد (أي لصالح الموعود).

مثالاً على ذلك إذا كان الثمن الكامل /100.000/ل.ل. والجزء المدفوع منه /80.000/ ل.ل. وإنتهت السنة التاسعة دون أن يكون الموعود قد سدد العشر التاسع من الثمن الكامل.

ب- يستمر فرض الضريبة بإسم الموعود طالما أنه سدد أو يسدد الثمن على شكل يحول دون إختلال التوازن السالف الذكر لصالحه.

7- عند إنتهاء الأجل الأخير المحدد أو قبله (إذا إختار الموعد حسم الوعد بصورة قطعية قبل حلول الأجل)، تبرز إحدى حالتين :

أ- فأما أن يقرر موعد الشراء، وعندئذٍ تفرض الضريبة بإسمه لأنه أصبح هو المالك.

ب- وأما أن يقرر رفض الشراء، وعندئذٍ تفرض الضريبة بإسم المالك.

وكل ذلك دون أي مفعول رجعي لقراره بالقبول لو بالرفض (المادتان 496 موجبات وعقود و 3 من قانون ضريبة الأملاك المبنية) .

8- وربما إتفق الواعد والموعد على أن يحول هذا الأخير (أي الموعد) مفاعيل العقد إلى شخص ثالث أو على إتمام البيع إلى شخص ثالث،

فعندئذٍ يحل هذا الشخص الثالث محل الموعد السابق في كل موجباته وحقوقه، ولكن من تاريخ التحويل الثابت المسجل على الصحيفة العينية.

9- مع التذكير بأن موجبات وحقوق الواعد والموعد، في حال وفاته قبل إنتهاء العقد تنتقل إلى ورثته (المادة 494 موجبات وعقود) .

ثانياً: بما خص ضريبة الدخل:

1- طالما أن ضريبة الأملاك المبنية تفرض بإسم المالك وفقاً للقسم الأول من هذا التعميم، فإن كل مبلغ يكون دفعه الموعد إلى الواعد يعتبر قابلاً لإنتاج الفائدة ، وبالتالي خاضعاً لضريبة الدخل على هذا الأساس.

2- أما لجهة سنوات الإستثمار (التي تفرض عنها ضريبة الأملاك المبنية بإسم الموعد، فإن رصيد الثمن الكامل الباقي لصالح الواعد في ذمة الموعد، هو وحده الذي يعتبر قابلاً لإنتاج الفائدة، وبالتالي خاضعاً لضريبة الدخل على هذا الأساس.

3- إذا تحول العقد المسمى "وعد بالبيع" إلى بيع تام ناجز لصالح الموعد بالذات قبل إنقضاء أجله أو عنده، فلا تتوجب ضريبة الدخل إلا وفقاً للبند رقم -2- أعلاه.

4- ولكن إذا تراجع هذا الموعد عن الشراء في الوقت المناسب، إعتبرت جميع المبالغ المدفوعة منه إلى الواعد قابلة لإنتاج الفائدة، وبالتالي خاضعة على هذا الأساس لضريبة الدخل، ما لم يكن قد سبق إخضاع ريع العقار هو ذاته لضريبة الأملاك المبنية بإسم الموعد وفقاً للقسم الأول من هذا التعميم.

5- إذا قام الموعد بتجبير الوعد بالبيع إلى شخص ثالث، أو إذا إنتهى هذا العقد ببيع تام ناجز إلى شخص ثالث، يعتبر الموعد أنه تراجع عن منفعة العقد المذكور ويطبق عندئذٍ البند رقم 4- أعلاه.

6- تتولى الدوائر المالية المختصة بتحقيقات ضريبة الدخل تتبع أمثال هذه العقود وخاصة لجهة إمكانية إنطوائها على فوائد خاضعة للضريبة، وكذلك لجهة ما قد تثبته من قيام الواعد أو الموعد، أو كليهما معاً بتعاطي تجارة العقارات. ومن المعلوم أن نتائج مثل هذه التجارة تخضع لضريبة الباب الأول التصاعدية من قانون ضريبة الدخل.

فبالإستناد إلى ما تقدم، أرغب إلى مديرية الشؤون العقارية ودوائرها المختصة بالإمتناع كلياً عن إجراء أي تحويل أو ترقين لإشارة الوعد بالبيع مهما كانت الأسباب إلا بعد إبراز إفادة صادرة عن دائرة ضريبة الدخل لمختصة تثبت تسديد ضريبة الدخل التي قد تترتب على فوائد المبالغ المدفوعة أو المستحقة أو هذه وتلك معاً وكذلك ضريبة الأملاك المبنية المترتبة على العقار موضوع المعاملة .

وعلى رئيس الدائرة المعنية بشؤون ضريبة الدخل أن يسند إفادته إلى إفادة رئيس الدائرة المعنية بشؤون ضريبة الأملاك المبنية (تبعاً لموقع العقار) .

كما أرغب إلى الدائرة المالية المختصة التقيد بمضمون هذا التعميم وحل جميع القضايا المتعلقة على أساسه، على أن تعالج قضية وجود الفوائد أو عدمها في العقود موضوع البحث وفقاً لأحكام تعميم وزير المالية رقم 1036/ص1 تاريخ 1966/5/28.