

الجمهورية اللبنانية
رئاسة مجلس الوزراء
ديوان المحاسبة

رأي استشاري
صادر عن ديوان المحاسبة سنداً للمادة ٨٧ من قانون تنظيمه
-:-

رقم الرأي : ٢٠٢٤/٧٦
تاريخه : ٢٠٢٤ /٩/١١
رقم الأساس : ٢٠٢٤/٤٩ استشاري

الموضوع : طلب بيان الرأي حول استيفاء رسوم بيع عقاري.

المرجع : كتاب مدير عام الشؤون العقارية رقم ٢٠٢٤/٤٠٠٣ تاريخ ٢٤ تموز ٢٠٢٤.

× × ×

الهيئة

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

× × ×

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

أنه ورد ديوان المحاسبة بتاريخ ٢٠٢٤/٧/٢٩ كتاب مدير عام الشؤون العقارية رقم ٢٠٢٤/٤٠٠٣ تاريخ ٢٤ تموز ٢٠٢٤ الذي يطلب فيه ابداء الرأي في طلب أمين السجل العقاري في بيروت تحديد قيمة العقار أو الحق الخاضعة لرسوم الفراغ أو الانتقال العقارية استناداً الى قرار وزير المالية رقم ١/٦٨٨ تاريخ ٢٠٢٢/١١/٢٣ وذلك لجهة الألية الواجب اتباعها فيما يتعلق :

أولاً : بطلب الجهة المستدعية وكافة المعاملات المماثلة .

ثانياً : العقود المسددة رسومها وسجلت احتياطياً لوجود موانع على الصحيفة أو لنقص في بعض المستندات .

وأنه جاء في كتاب الجهة المستدعية المرفق بكتاب مدير عام الشؤون العقارية أنه :

" تبعاً للتعاميم الصادرة من وزارة المالية والتي تنص على أن لا تطبق أحكام موازنة ٢٠٢٢ على العقود المسجلة قبل تاريخ ٢٠٢٢/١١/١٥ ، ولما كنا قد سجلنا عقد البيع باليومي رقم ٣٦٠٠ تاريخ ٢٠٢٢/٩/٢٩ للعقار رقم ٤٠٦٥ القسم ٢٤ (المزرعة) ، ولما كنا قد دفعنا كامل الرسوم المتوجبة وقد سجل العقد احتياطياً لحين ضم موافقة أحد البائعين ، ولما كنا بصدد متابعة الموضوع لدى المحكمة طعنا بقرار أمين السجل العقاري ، لذلك فإننا نطلب عدم تكليفنا بدفع الرسم وفقاً لموازنة ٢٠٢٢ في حال لم نتمكن من اتمام الملف قبل تاريخ ٢٠٢٤/٦/٣٠ مع التأكيد على أننا دفعنا كامل الرسوم المتوجبة ."

بناء عليه،

حيث أن المسألة المطلوب ابداء الرأي فيها تتعلق بعقد بيع مسجل احتياطياً في السجل اليومي تحت رقم ٣٦٠٠ تاريخ ٢٠٢٢/٩/٢٩ للعقار رقم ٤٠٦٥ القسم ٢٤ المزرعة ، وقد دفعت عنه صاحبة العلاقة الرسوم لحين ضم موافقة أحد البائعين .

وحيث أن التعديل الاخير لقرار وزير المالية رقم ١/٦٨٨ تاريخ ٢٠٢٢/١١/٢٣ قد تم بالقرار رقم ١/٧٩٨ تاريخ ٢٠٢٣/١٠/٣١ الذي أصبح ينص على أنه :

" لا تطبق أحكام الموازنة على العقود المسجلة احتياطياً 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 أنه تبين من صورة وثيقة الاحالة المرفقة مع طلب بيان الرأي أن وزير المالية وافق بتاريخ ٢٠ حزيران ٢٠٢٤ على تمديد المهلة لغاية ٢٠٢٤/٧/٣١ لكافة امانات السجل العقاري خارج جبل لبنان ، ولغاية ٢٠٢٤/٩/٣٠ بالنسبة لأمانات السجل العقاري في محافظة جبل لبنان . وحيث أنه مع هذا التمديد تكون المستدعية قد استفادت من مهلة اضافية من أجل استكمال مستنداتها وبالتالي عدم تطبيق موازنة ٢٠٢٢ عليها .

وحيث أنه فيما خص وضع آلية من أجل تطبيق موازنة ٢٠٢٢ على طلب الجهة المستدعية وكافة المعاملات المماثلة ، والعقود المسددة رسوماً وسجلت احتياطياً لوجود موانع على الصحيفة أو لنقص في بعض المستندات .

وحيث أن ديوان المحاسبة سبق أن رأى في مسألة مشابهة (ملف رقم الاساس ٢٠٢٤/٤٦) أن وزير المالية استند الى صلاحيته في المادة ٨٧ من قانون موازنة ٢٠٢٢ التي حولته تحديد دقائق تطبيقها بعد أن أقرت اعتماد "تسعيرة مصرف لبنان" أو وفقاً لسعر الصرف الفعلي الذي يحدده مصرف لبنان وفقاً للأصول كما جاء في موازنة ٢٠٢٤ . (المادة ١٥ من قانون موازنة ٢٠٢٤ التي عدلت المادة ٨٧ من قانون موازنة ٢٠٢٢) وأن وزير المالية ، بناء على صلاحيته في تحديد دقائق تطبيق المادة ٨٧ من موازنة ٢٠٢٢ ، أصدر القرار ١/٦٨٨ تاريخ ٢٠٢٢/١١/٢٣ ومن ثم القرارين التعديليين ١/٢٩٦ تاريخ ٢٠٢٣/٥/٢ و ١/٧٩٨ تاريخ ٢٠٢٣/١٠/٣١ ، وبالتالي فإن الاشكالية التي تطرحها وزارة المالية مرتبطة بقرارات صدرت عنها ويمكن معالجتها بنفس الطريقة وقد استجابت لطلب أمانة السجل العقاري ومددت المهلة كما أشرنا أعلاه .

وحيث أنه ، في مطلق الاحوال ، فإن وضع آلية لتطبيق موازنة ٢٠٢٢ على المعاملات المسجلة لدى امانات السجل العقاري لا بد أن يتم في اطار القواعد التي تحكم تنازع القوانين في الزمان لأن الاشكالية نجمت ، في الأصل ، عن تطبيق المفعول الآني لقانون موازنة ٢٠٢٢ الذي دخل حيز التنفيذ في ٢٠٢٢/١١/١٥ .

وحيث أن ديوان المحاسبة في رأيه الاستشاري السابق المشار اليه أعلاه رأى أنه إذا كان من السهل تحديد تاريخ نفاذ القانون وتطبيقه على الاوضاع القانونية القائمة بتاريخ نفاذه إلا أن هناك قواعد اخرى اضيفت الى هذه القاعدة الناجمة عن تطبيق المفعول الآتي للقانون الجديد من أجل تلافي اعطائه مفعولا رجعيا دون وجود نص صريح بهذا الشأن ، ولهذا السبب اشار ديوان المحاسبة في رأيه السابق الى التمييز في الاجتهاد الفرنسي بين الوضع القانوني القائم أو المستمر La situation juridique en cours والوضع القانوني المنجز أو المتكون بصورة نهائية La situation constituée بحيث أن القاعدة القانونية تكون ذات مفعول رجعي اذا طبقت على وضع قانوني متكون ومنجز ، وتكون ذات مفعول آني اذا طبقت فقط على الوضع القانوني القائم والمستمر .

La disposition rétroactive s'applique aux situations constituées alors que la disposition d'effet immédiat ne s'applique qu'aux situations en cours.

Du point de vue du champ d'application de la loi dans le temps, l'effet immédiat de la loi nouvelle désigne l'application de cette dernière à toutes les situations non encore constituées au moment de son entrée en vigueur, y compris lorsque certains des faits correspondent à son présumé se sont déroulés dans le passé.

(Gweltaz Eveillard , Les dispositions transitoires en droit public français , Dalloz, édition 2007 , p 199 et 200)

وحيث أن هذا التفريق بين الاوضاع القانونية المكتملة والاضاع القانونية المستمرة والقائمة لحل مسألة تنازع القوانين بين القانون القديم والقانون الجديد وردت الاشارة اليه في قرارات لمجلس الشورى اللبناني .

" إن تطبيق القرارات التنظيمية فورا على الاوضاع القانونية السابقة يستوجب أن تكون هذه الاوضاع قد نشأت سابقا ولا تزال قائمة ومستمرة في حين أن الحق الذي يطالب المستدعي به في المساعدة المرضية نشأ وأصبح مكتسبا وكان من واجب المستدعي ضدها تنفيذها قبل صدور القرار المطعون فيه ، وإن تلوّها في صرف المساعدة المرضية المستحقة للمستدعي يجعل قرارها مخالفا لمبدأ عدم رجعية القرارات الادارية ."

(شورى الدولة – قرار رقم ٦٥١ تاريخ ٢٠٠٢/٧/١١ – مجلة القضاء الاداري العدد ١٧ – ٢٠٠٥ ص ١٠٩٣) .

وحيث أنه في الحقل الضريبي فإن الوضع القانوني يعتبر متكونا بتاريخ تحقق الحدث المنشئ للضريبة Le fait générateur de l'impôt الذي تعددت آراء الفقه والاجتهاد الفرنسيين في تعريفه وفي تحديد تاريخ تحققه ، إلا أن الجميع متفق على أن أية قاعدة ضريبية جديدة لا يمكن أن تطبق على عملية معينة اذا كان الحدث المنشئ للضريبة سابقا لها إلا اذا كانت ذات مفعول رجعي .

وحيث أنه ، فيما خص الملف الراهن ، فإننا نذكر ، وعلى سبيل الاستئناس ، ما جاء في قرار للمجلس الدستوري الفرنسي يشير فيه الى قرارات صدرت عن مجلس الشورى الفرنسي بشأن تحديد تاريخ الوضع القانوني الخاضع للتكليف في موضوع التفرغ عن حصص مالية في شركة حيث تم اعتماد تاريخ تحقق نقل الملكية والوفر الناجم سببا للتكليف بالضريبة .

Le Conseil d'Etat considère que « la date à laquelle la cession à titre onéreux des parts sociales d'une société générant une plus-value imposable doit être regardée comme réalisée est celle à laquelle s'opère, indépendamment des modalités de paiement, le transfert de propriété »

وحيث أنه بناء على ما اوردناه من اراء وقرارات في الفقه والاجتهاد الفرنسيين ، فإنه يمكن اعتماد تاريخ نقل الملكية كحدث منشئ للضريبة ، وفي القضية الراهنة فإنه يفهم من كتاب المستدعية أن نقل الملكية قد تم باستثناء حصة أحد البائعين .

وحيث أنه يتأتى عما تقدم ، وفي حال اعتماد تاريخ نقل الملكية باعتباره الحدث المنشئ للضريبة والموجب للتكليف ، فإنه من الواضح أن حصة أحد البائعين لم تشملها بعد عملية البيع فتبقى خاضعة للتكليف على اساس موازنة ٢٠٢٢ أو الاصح موازنة ٢٠٢٤ عملاً بالمفعول الآني لقانون الموازنة الذي يعني تطبيقه على الاوضاع القانونية غير المكتملة أو المنجزة .

لهذه الاسباب

يرى الديوان

اولاً : الإجابة وفق ما تقدم.

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

× × ×

رأياً استشارياً صدر في بيروت بتاريخ الحادي عشر من شهر ايلول سنة الفين واربعة 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 ٢٠٢٥/١/

رئيس ديوان المحاسبة

القاضي محمد بدران

