قانون رقم 15 لعام 2021

رئيس الجمهورية

بناء على أحكام الدستور.

وعلى ما أقره مجلس الشعب في جلسته المنعقدة بتاريخ 11-8-1442هـ الموافق لـ 25-3-2021م.

يصدر ما يلي:

المادة 1 :

يقصد بالكلمات والعبارات الآتية أينما وردت في معرض تطبيق أحكام هذا القانون المعنى المبين بجانب كل منها:

الوزير: وزير المالية.

الهيئة: الهيئة العامة للضرائب والرسوم.

المدير العام: مدير عام الهيئة العامة للضرائب والرسوم.

الوحدة العقارية: عقار أو جزء من عقار له صحيفة مالية مستقلة لدى الدوائر المالية.

القيمة الرائجة للوحدات العقارية: القيمة الماليّة للوحدات العقارية التي تعتمدها وزارة المالية في احتساب ضريبة البيوع العقارية.

الضريبة: الضريبة على البيوع العقارية وتحدد بمعدل من القيمة الرائجة استناداً إلى الوصف المالي للعقار.

الشريحة السعرية: مجموعة من الوحدات العقارية المتجاورة المحدّدة جغرافيّا، يكون سعر المتر المربّع الواحد فيها متماثلاً وفق معايير وعوامل لكل من العقارات السكنيّة أو التجاريّة أو الصناعيّة أو الزراعيّة أو السياحيّة على حدة.

المنطقة السعرية: مجموعة من الشرائح السعرية المتجاورة.

الخرائط الالكترونية:

مجموعة من الخرائط والمصورات والصور والبيانات التي يتم التعامل معها ضمن نظم المعلومات الجغرافية لتقدير القيمة الرائجة للوحدات العقارية.

المادة 2 –

استثناء من الأحكام الناظمة لضريبة دخل الأرباح الحقيقية المنصوص عليها في قانون الضريبة على الدخل رقم /24/ لعام 2003 وتعديلاته، يكلف الأشخاص الطبيعيون والاعتباريون بالضريبة على البيوع العقارية وفق القواعد المحددة في هذا القانون.

المادة 3 –

تشكل بقرار من الوزير لجان لتقدير القيمة الرائجة للوحدات العقارية وفق الآتي:

أ – لجنة مركزية:

1- تتألف اللجنة المركزية من:

وزير المالية رئيساً

مدير عام الهيئة العامة للضرائب والرسوم عضواً ونائباً للرئيس

مدير عام هيئة الإشراف على التمويل العقاري عضواً

مدير عام المديرية العامة للمصالح العقارية عضواً

مدير عام المؤسسة العامة للإسكان عضواً

مدير عام الهيئة العامة للتطوير والاستثمار العقاري عضواً

مدير عام الهيئة العامة للاستشعار عن بعد عضواً

نقيب المهندسين عضواً

ممثل عن وزارة الإدارة المحلية والبيئة بمرتبة مدير عضواً

مقَيّم عقاري أو خبير عقاري يسميه الوزير عضواً

مدير مديرية الضرائب والرسوم على العقارات في الهيئة عضواً ومقرراً

2- تتولى اللجنة المركزية الإشراف على تقدير القيم الرائجة للعقارات من قبل اللجان الرئيسية في كل محافظة واعتمادها، ولها أن تستعين بمن تراه مناسباً لتنفيذ مهامها.

3- لا تعد اجتماعات اللجنة قانونية إلا بحضور ثلثي الأعضاء، من بينهم الرئيس أو نائبه، وتصدر القرارات بأكثرية الحاضرين، وعند التساوي يرجح جانب الرئيس أو نائبه في حال عدم حضور الرئيس.

ب – لجان رئيسية:

1- تتألف اللجنة الرئيسية في كل مديرية مالية محافظة من:

مدير المالية في المحافظة رئيساً

ممثل عن المحافظة بمرتبة مدير على الأقل عضواً

ممثل عن مديرية المصالح العقارية في المحافظة بمرتبة رئيس دائرة على الأقل عضواً

رئيس دائرة الضرائب المباشرة بالمديرية عضواً

ممثل عن فرع نقابة المهندسين في المحافظة عضواً

مقَيّم عقاري أو خبير عقاري في المحافظة يسميه الوزير عضواً

رئيس شعبة تجارة العقارات بالمديرية عضواً ومقرراً

2- تتولى اللجنة الإشراف على عمل اللجان الفرعية والموافقة على نتائج أعمالها، ولها أن تستعين بمن تراه مناسباً لتنفيذ

مهامها.

3- لا تعد اجتماعات اللجنة قانونية إلا بحضور ثلثي الأعضاء من بينهم الرئيس، وتصدر القرارات بأكثرية الحاضرين، وعند التساوي يرجح جانب الرئيس.

ج – لجان فرعية:

1- تتألف اللجنة الفرعية في مراكز المحافظات والمدن والمناطق ودوائر الخدمات من:

رئيس قسم الواردات لمراكز المحافظات، أو مدير مال المنطقة، أو رئيس دائرة مختص، حسب الحال رئيساً

ممثل عن الوحدة الإدارية عضواً

ممثل عن مديرية المصالح العقارية في المحافظة عضواً

رئيس شعبة الضرائب المباشرة بالمديرية عضواً

ممثل عن فرع نقابة المهندسين في المحافظة عضواً

مقيّم عقاري أو خبير عقاري في المحافظة يسميه الوزير عضواً

رئيس شعبة تجارة العقارات بالمديرية عضواً ومقرراً

2- يكلف رئيس اللجنة عاملاً مالياً من الدائرة المختصة بإدخال البيانات على البرنامج لرسم حدود المناطق.

3- تتولى اللجنة اقتراح الشرائح السعرية ووسطي القيمة الرائجة للمتر المربع الواحد للوحدات العقارية لكل شريحة وفق المعايير المحددة لذلك، وتحميلها على الخرائط الإلكترونية المصممة لهذه الغاية ضمن نطاق عملها، ولها أن تستعين بمن تراه مناسباً لتنفيذ مهامها.

4- لا تعد اجتماعات اللجنة قانونية إلا بحضور ثلثي الأعضاء من بينهم الرئيس، وتصدر القرارات بأكثرية الحاضرين، وعند التساوي يرجح جانب الرئيس.

د – تجتمع اللجان بدعوة من رئيسها مرة واحدة على الأقل كل ستة أشهر، وكلما دعت الحاجة، لإعادة النظر في تحديد الشرائح السعرية ووسطي القيمة الرائجة للمتر المربع الواحد للوحدات العقارية لكل شريحة.

المادة 4 –

أ- تصدر المناطق السعرية وقيمها الرائجة والمعايير لتثقيل الوحدات العقارية بقرار من الوزير بناء على اعتماد اللجنة المركزية.

ب- يتم تثقيل الوحدة العقارية وفق المعايير المنصوص عليها في الفقرة /أ/ من هذه المادة بنسب محدَّدة وما ينتج عنها من زيادة أو نقصان في القيمة الرائجة للشرائح السعريّة وفقاً لمواصفاتها التي تميّزها عن وحدة عقارية أخرى، وبمعدل لا يتجاوز 25% خمسة وعشرين بالمئة زيادة أو نقصاناً.

المادة 5 –

يحدد مقدار الضريبة بمعدل من القيمة الرائجة للوحدة العقارية وفق الآتي:

أ- (1%) واحد بالمئة للعقارات السكنية.

ب- (2%) اثنان بالمئة للأراضي الواقعة داخل المخطط التنظيمي المصدق.

ج- (1%) واحد بالمئة للأراضي الواقعة خارج المخطط التنظيمي المصدق.

د- (3%) ثلاثة بالمئة عن بيع العقارات غير السكنية.

هـ- (1%) واحد بالمئة للأسطح في العقارات السكنية.

المادة 6 –

أ- تحدد قيمة حق الرقبة بمعدل (40%) أربعين بالمئة وقيمة حق الانتفاع بمعدل (60%) ستين بالمئة من القيمة الرائجة المعتمدة لملكية الوحدة العقارية سواء أكانت سكنية أم غير ذلك.

ب- تحدد قيمة الملكية في العقارات التجارية بمعدل (10%) عشرة بالمئة، وقيمة بدل حق الإيجار /الفروغ/ بمعدل (90%) تسعين بالمئة من القيمة الرائجة المعتمدة.

المادة 7 –

أ- تحدد معدلات الضريبة على العقارات التي تؤول هبة وفق الآتي:

1- /15%/ خمسة عشر بالمئة من المعدل المنصوص عليه بالمادة /5/ من هذا القانون إذا كانت للأصول والفروع والأزواج.

2- تعامل باقي معاملات الهبات معاملة البيوع العقارية.

ب- باستثناء الوصية الواجبة، تعامل الوصية معاملة الهبة وفق أحكام هذا القانون.

المادة 8 –

مع مراعاة أحكام المادة /117/ من قانون الضريبة على الدخل رقم /24/ لعام 2003 تتضمن المعدلات المنصوص عليها في المادتين /5/ و /7/ من هذا القانون إضافات الدفاع الوطني ورسوم المدارس، وحصة البلدية، والمساهمة في دعم التنمية المستدامة، عدا إضافة الإدارة المحلية.

المادة 9 –

أ- يلتزم الخاضعون لأحكام هذا القانون في حالتي البيع والهبة بالآتي:

1- تقديم تصريح خطي خلال /30/ ثلاثين يوماً من تاريخ الواقعة وفق النموذج المعتمد لدى الدوائر المالية حصراً.

2- تسديد الضريبة المترتبة خلال /30/ ثلاثين يوماً من تاريخ تقديم التصريح المنصوص عليه في البند /1/ من هذه الفقرة.

ب- يغرم المخالف لأحكام البند /1/ من الفقرة /أ/ من هذه المادة بغرامة مقدارها (10%) عشرة بالمئة من الضريبة المترتبة عليه.

ج- يخضع المخالف لأحكام البند /2/ من الفقرة /أ/ من هذه المادة لأحكام المرسوم التشريعي رقم /146/ لعام 1968.

المادة 10 –

أ- تعفى من الضريبة وفق أحكام هذا القانون الحالات الآتية:

1- نزع الملكية للمنفعة العامة.

2- اقتطاع الملكية للمنفعة العامة لتنظيم وعمران المدن.

3- الإعارة بين الأصول والفروع والأزواج فقط.

4- البيوع التي تقوم بها الجهات العامة ذات الطابع الإداري.

5- البيوع التي تقوم بها البعثات الدبلوماسية والقنصلية المعتمدة في الجمهورية العربية السورية شريطة المعاملة بالمثل، والبيوع التي تقوم بها الهيئات والمنظمات الدولية المعتمدة في الجمهورية العربية السورية وفقاً لأحكام الاتفاقيات الدولية النافذة فيها.

ب- تبقى سارية الإعفاءات الضريبية كافة الممنوحة بموجب القوانين النافذة للجمعيات والمؤسسات الخاصة الخاضعة لأحكام القانون رقم /93/ لعام 1958 وتعديلاته.

المادة 11 –

يحق للمكلف الاعتراض على الضريبة خلال /30/ ثلاثين يوماً تلي تاريخ تبلغه أمر القبض، شريطة:

أ- تسديده مبلغ الضريبة وإضافاتها ومتمماتها كاملة قبل تسجيل الاعتراض لدى الدائرة المالية.

ب- تسديده مبلغ تأمين بمعدل (1%) واحد بالمئة من الضريبة المفروضة، ويعاد مبلغ التأمين إلى المكلف إذا كان محقاً في طلب الاعتراض أو في جزء منه ويصبح إيراداً للخزينة العامة إذا لم يكن محقاً فيه.

المادة 12 –

أ- تشكل بقرار من الوزير لجنة، أو أكثر للنظر بالاعتراضات المقدمة من قبل المكلفين وفق الآتي:

قاض بمرتبة مستشار يسميه وزير العدل رئيساً

مدير المالية أو مدير المال أو رئيس قسم، حسب الحال عضواً

ممثل الوحدة الإدارية عضواً

مقيّم عقاري أو خبير عقاري يسميه المدير العام عضواً

رئيس دائرة أو شعبة تجارة العقارات عضواً ومقرراً

ب- تجتمع اللجنة بدعوة من رئيسها، ولا تعد اجتماعاتها قانونية إلا بحضور ثلثي الأعضاء من بينهم الرئيس، وتصدر قراراتها بأكثرية الحاضرين، وعند التساوي يرجح جانب الرئيس.

ج- على اللجنة النظر بالاعتراضات المقدمة إليها خلال /30/ ثلاثين يوماً من تاريخ انتهاء مهلة تقديم الاعتراض.

د- فيما يتعلق بالاعتراضات الواردة على التصنيف تبت اللجنة بتصحيح تصنيف العقار وذلك حسب الواقع من خلال الزيارة الميدانية في حال الضرورة بالمنطقة العقارية وعلى مستوى الشريحة السعرية.

هـ- يكون قرار اللجنة في حال قبول الاعتراض على تقدير القيمة الرائجة للوحدة العقارية بإحالة الاعتراض مشفوعاً بالمبررات إلى اللجنة الفرعية على مستوى دوائر الخدمات بمراكز المحافظات ومستوى المدن والمناطق لإعادة دراسة القيم الرائجة بالشريحة السعرية.

و- يحق للجنة الفرعية قبول أو رفض التعديل وفق الواقع الفعلي، ولها في سبيل ذلك إمكانية تعديل القيمة الرائجة بالشريحة السعرية، أو إعادة رسم الشريحة السعرية، أو معايير التثقيل، أو أي إجراءات متاحة للوصول إلى القيمة الرائجة الأكثر عدالة للوحدات العقارية.

ز- تقر تعديلات اللجنة الفرعية في حال وجودها وفق الأصول المتبعة لاعتماد القيمة الرائجة للوحدات العقارية من قبل اللجنة الرئيسية واللجنة المركزية وخلال اجتماعات نصف سنوية.

ح- تعالج الفروقات الضريبية الناتجة عن الاعتراضات بشكل نصف سنوي وخلال /30/ ثلاثين يوماً من تاريخ صدور قرار الوزير لاعتماد القيم الرائجة للعقارات.

ط- في حال وجود رديات، ترد الضريبة ومتمماتها وإضافاتها إلى الحساب المصرفي للمكلف حصراً، وللمكلف تسديد ضريبة أخرى في حال وجودها.

المادة 13 –

أ- يحظر على دوائر السجل العقاري وكُتاب العدل وكل جهة مخولة بتسجيل الحقوق العينية العقارية توثيق أو تسجيل أي حق عيني عقاري، ما لم يبرز أصحاب العلاقة براءة الذمة من الدوائر المالية ذات العلاقة.

ب- يعد باطلاً كل توثيق أو تسجيل يتم خلافاً لأحكام الفقرة /أ/ من هذه المادة.

ج- مع عدم الإخلال بأي عقوبة أشد منصوص عليها في القوانين النافذة يعاقب كل موظف يخالف أحكام الفقرة /أ/ من هذه المادة بالحبس من سنة إلى ثلاث سنوات وبغرامة من خمسمئة ألف إلى مليون ليرة سورية.

د-

1- يحظر على المحاكم إصدار الأحكام المتعلقة بتثبيت البيوع العقارية أو حق الإيجار /الفروغ/ إلا بعد تقديم وثيقة من الدوائر المالية تشعر بتسديد مبلغ يعادل الضريبة المتوجبة على العملية موضوع النزاع في الدعوى.

2- تقضي المحكمة برد الدعوى شكلاً في حال عدم تقديم الوثيقة المنصوص عليها في البند /1/ من هذه الفقرة بعد ثلاثة أشهر من تاريخ تكليفها لصاحب المصلحة.

3- في حال الحكم برد الدعوى أو شطبها، تقضي المحكمة برد المبالغ المسددة وفق أحكام البند رقم /1/ من هذه الفقرة إلى الشخص الذي قام بالتسديد، ويكتفى في هذه الحالة بإبراز صورة طبق الأصل عن الحكم القضائي المكتسب الدرجة القطعية إلى الدوائر المالية.

4- لا تحول الأحكام القضائية المشار إليها في البند رقم /1/ من هذه الفقرة دون استكمال إجراءات فرض وتحصيل الضريبة

المترتبة على المكلف لمنح براءة الذمة لتنفيذ هذه الأحكام وفق التشريعات النافذة.

5- لا تعد الوثيقة الممنوحة من الدوائر المالية وفق أحكام البند رقم /1/ من هذه الفقرة براءة ذمة مالية لتنفيذ الحكم القضائي القطعي المكتسب الدرجة القطعية الصادر بالدعوى.

6- ترسل المحكمة نسخة من الأحكام القضائية المكتسبة الدرجة القطعية إلى الدوائر المالية.

المادة 14-

أ- لا تطبق أحكام هذا القانون على البيوع العقارية للجهات العامة ذات الطابع الاقتصادي وتبقى خاضعة لأحكام قانون الضريبة على الدخل رقم /24/ لعام 2003 وتعديلاته.

ب- تعد القيمة الرائجة للعقارات كحد أدنى للقيمة البيعية أو القيمة المرجعية لتحديد بدل الإيجار السنوي للوحدة العقارية المملوكة للجهات العامة.

المادة 15 –

لا تطبق أحكام هذا القانون على البيوع العقارية لشركات مشاريع التطوير العقاري المرخصة وفق أحكام قانون التطوير العقاري النافذ، وتبقى تلك البيوع خاضعة لأحكام قانون الضريبة على الدخل رقم /24/ لعام 2003 وتعديلاته.

المادة 16 –

أ- استثناء من الأحكام الناظمة للضريبة على الدخل تخضع العقارات غير السكنية المؤجرة للسوريين وغير السوريين وفق أحكام القانون رقم /10/ لعام 2006 والقانون رقم /20/ لعام 2015 لضريبة دخل بمعدل (10%) عشرة بالمئة من بدل الإيجار السنوي الوارد في عقد الإيجار، على ألا تقل ضريبة الدخل عن /0,0006/ ستة بالعشرة آلاف من القيمة الرائجة للعقار المؤجر، أما العقود المبرمة مع غير السوريين قبل نفاذ القانون رقم /10/ لعام 2006 فتخضع للضريبة بمعدل (10%) عشرة بالمئة من البدل المسمى بالعقد، على ألا تقل الضريبة عن مثلي الريع المالي السنوي للعقار المؤجر.

ب- استثناء من الأحكام الناظمة لضريبة دخل الأرباح الحقيقية تخضع العقارات السكنية المؤجرة للسوريين وغير السوريين وفق أحكام القانون رقم /10/ لعام 2006 والقانون رقم /20/ لعام 2015 لضريبة دخل بمعدل (5%) خمسة بالمئة من بدل الإيجار السنوي الوارد في عقد الإيجار، على ألا تقل ضريبة الدخل عن /0,0003/ ثلاثة بالعشرة آلاف من القيمة الرائجة للعقار المؤجر، وتزاد القيمة الرائجة للوحدة العقارية السكنية المشار إليها بنسبة (25%) خمسة وعشرين بالمئة في حال تأجيره مفروشاً.

ج- يلتزم الأشخاص الخاضعون لأحكام هذه المادة بالتصريح عن عقود الإيجار خلال /30/ ثلاثين يوماً من تاريخ بدء التأجير.

د- يلتزم الأشخاص الخاضعون لأحكام الفقرة /أ/ من هذه المادة بتسديد الضريبة المترتبة عليهم بتاريخ تقديم العقد للدوائر المالية.

هـ- يلتزم الأشخاص الخاضعون لأحكام الفقرة /ب/ من هذه المادة بتسديد الضريبة المترتبة عليهم بتاريخ تسجيل العقد في

الوحدة الإدارية.

و- يغرم الأشخاص المخالفون لأحكام الفقرة /ج/ السابقة بغرامة مقدارها (10%) عشرة بالمئة من الضريبة المترتبة عليهم.

ز- تطبق أحكام المادة /107/ من قانون الضريبة على الدخل رقم /24/ لعام 2003 وتعديلاته على الأشخاص الذين يخالفون أحكام الفقرتين /د- هـ/ من هذه المادة.

ح- تستثنى من أحكام الفقرة /أ/ من هذه المادة العقارات الزراعية المؤجرة للاستثمار الزراعي.

ط- على الجهات المنوط بها تسجيل عقود الإيجار للعقارات التجارية إحالتها إلى الدوائر المالية قبل تسجيلها وإرسال صورة طبق الأصل عنها بعد التسجيل.

ي- على الجهات المنوط بها تسجيل عقود الإيجار للعقارات السكنية إرسال صورة طبق الأصل عنها إلى الدوائر المالية.

ك- تطبق أحكام القانون رقم /25/ لعام 2003 وتعديلاته عند اكتشاف العاملين في مجال الاستعلام ومكافحة التهرب الضريبي عقوداً غير مسجلة، أو اكتشافهم أن قيمة بدل الإيجار الفعلي مغايرة لما ورد في العقد المسجل لدى الوحدة الإدارية أو الدائرة المالية.

ل- تعامل عقود الإعارة لغير الأصول والفروع والأزواج معاملة عقود الإيجار.

المادة 17 –

لا تخضع لأحكام هذا القانون البيوع العقارية ثابتة التاريخ قبل نفاذه.

المادة 18-

تحدد بقرار من الوزير تعويضات اللجان المنصوص عليها في هذا القانون، وتصرف من الاعتمادات الملحوظة لهذه الغاية في موازنة الهيئة.

المادة 19 –

تلغى الفقرتان /ب/ و /ج/ من المادة /4/ والمادة /7/ من المرسوم التشريعي رقم /56/ لعام 2004، والمواد /1،2،3،4،5،6،11،14/ من القانون رقم /41/ لعام 2005، والمرسوم التشريعي رقم /52/ لعام 2006، والمادة /36/ من المرسوم التشريعي رقم /53/ لعام 2006، والمادة /11/ من المرسوم التشريعي رقم /23/ لعام 2011.

المادة 20 –

تصدر التعليمات التنفيذية لهذا القانون بقرار من الوزير.

المادة 21 –

ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية، ويُعدُّ نافذاً من تاريخ 3-5-2021.