

## قانون ضريبة البيوع العقارية

القانون 41 لعام 2005

رئيس الجمهورية  
بناء على أحكام الدستور ،

وعلى ما اقره مجلس الشعب في جلسته المنعقدة بتاريخ / 19-11-1426 هـ و / 20-12-2005 م .

يصدر مايلي :

المادة / 1/

أ / استثناء من الأحكام النازمة لضريبة دخل الأرباح الحقيقية / أرباح تجارة العقارات/ المنصوص عليها بالقانون رقم / 24/ لعام / 2003/ يكلف الأشخاص الطبيعيون والاعتباريون السوريون ومن في حكمهم وغير السوريين بتسديد ضريبة دخل على البيوع العقارية مهما كانت صفة العقار المباع .

ب/ يحدد معدل الضريبة الواجب استيفاؤها على البيوع العقارية بنسبة من القيمة المالية القطعية المقدرة والمدونة في سجلات الدوائر المالية المتخذة أساسا لطرح ضريبة ريع العقارات والعروض بموجب قرار قطعي صادر عن الدوائر المالية وفق مايلي ..

1/ العقارات السكنية ..

أ/ بالنسبة للعقارات التي سرى بدء تكليفها عام / 1985/ وما قبل تعتمد نسبة / 25/ بالمئة من القيمة المالية القطعية المقدرة والمدونة في سجلات الدوائر المالية .

ب / بالنسبة للعقارات التي سرى بدء تكليفها عام / 1986/ وما بعد تعتمد نسبة / 15/ بالمئة من القيمة المالية القطعية المقدرة والمدونة في سجلات الدوائر المالية .

2/ الأراضي ..

أ/ الأراضي الواقعة داخل المخططات التنظيمية المصدقة ..

1/ بالنسبة للأراضي المقدرة أو التي سرى بدء تكليفها عام / 1985/ وما قبل تعتمد نسبة / 30/ بالمئة من القيمة المالية القطعية المقدرة والمدونة في سجلات الدوائر المالية عن السنة الأولى للتملك وتزداد هذه النسبة بمعدل / 10/ بالمئة عن كل سنة تملك على إلا تزيد نسبة الزيادة على / 100/ بالمئة من القيمة المالية القطعية المقدرة والمدونة في سجلات الدوائر المالية ومهما بلغت سنوات التملك .

2/ بالنسبة للأراضي المقدرة أو التي سرى بدء تكليفها عام / 1986/ وما بعد تعتمد نسبة / 20/ بالمئة من القيمة المالية القطعية المقدرة والمدونة في سجلات الدوائر المالية عن السنة الأولى للتملك وتزداد هذه النسبة بمعدل / 10/ بالمئة عن كل سنة تملك على إلا تزيد نسبة الزيادة على / 100/ بالمئة من القيمة المالية القطعية المقدرة والمدونة في سجلات الدوائر المالية ومهما بلغت سنوات التملك .

\* (وبموجب المادة 3 من المرسوم التشريعي 52 لعام 2006 أضيف مايلي :

– تخفض الضريبة الواردة في البندين 1، 2 من الفقرة (أ) من المادة 1 من القانون 41 لعام 2005 الخاصة بالأراضي الواقعة داخل المخططات التنظيمية المصدقة أصولاً بمعدل 50 بالمائة إذا ثبت عدم السماح بالبناء عليها.

- تخفض الضريبة الواردة في البندين 1، 2 من الفقرة (أ) من المادة 1 من القانون رقم 41 لعام 2005 الخاصة بالأراضي داخل المخططات التنظيمية المصدقة أصولاً بمعدل 35 بالمائة إذا كانت خارج مدن مراكز المحافظات).

ب/ الأراضي الواقعة خارج المخططات التنظيمية المصدقة ...

1/ الأراضي البعل ..

أ / بالنسبة للأراضي المقدرة عام / 1985 وما قبل تعتمد نسبة / 10 / بالمئة من القيمة المالية القطعية المقدرة والمدونة في سجلات الدوائر المالية

ب/ بالنسبة للأراضي المقدرة عام / 1986 وما بعد تعتمد نسبة / 7 / بالمئة من القيمة المالية القطعية المقدرة والمدونة في سجلات الدوائر المالية .

2/ الأراضي السقي ..

أ/ بالنسبة للأراضي المقدرة عام / 1985 وما قبل تعتمد نسبة / 15 / بالمئة من القيمة المالية القطعية المقدرة والمدونة في سجلات الدوائر المالية .

ب/ بالنسبة للأراضي المقدرة عام / 1986 وما بعد تعتمد نسبة / 10 / بالمئة من القيمة المالية القطعية المقدرة والمدونة في سجلات الدوائر المالية .

3/ العقارات التجارية ..

أ / تعتمد نسبة / 30 / بالمئة من القيمة المالية القطعية المقدرة والمدونة في سجلات الدوائر المالية عند بيع ملكية العقارات التجارية المعدة لممارسة المهن والحرف التجارية والصناعية وغير التجارية الموعجة للغير أو بيع كامل الملكية / حق الملكية وحق إيجار العقارات معا / في المناطق التي لا يتم تسليم العقارات التجارية فيها مقابل حق إيجار / فروغ / .

ب/ في حال بيع حق الرقبة للعقارات المذكورة في الفقرة / أ / من هذا البند تعتمد نسبة / 30 / بالمئة من القيمة المالية القطعية المقدرة والمدونة في سجلات الدوائر المالية وبواقع / 5/2 / منها ..

ج/ في حال بيع حق الانتفاع للعقارات المذكورة في الفقرة / أ / من هذا البند تعتمد نسبة قدرها / 30 / بالمئة من القيمة المالية القطعية المقدرة والمدونة في سجلات الدوائر المالية وبواقع / 3 / 5 / منها .

د/ في حال بيع ملكية العقار التجاري غير الموعج / رقبة وانتفاع وحق إيجار / في المناطق التي يتم تسليم العقارات التجارية فيها مقابل بدل حق إيجار / فروغ / تعتمد نسبة / 30 / بالمئة من القيمة المالية القطعية المقدرة والمدونة في سجلات الدوائر المالية عن بيع حق الملكية / رقبة وانتفاع / وتطبق أحكام المادة / 2 / من هذا القانون عن بيع حق الإيجار / الفروغ .

المادة / 2 /

يحدد معدل الضريبة الواجب استيفاؤها عن بيع حق الإيجار / الفروغ / للعقارات المعدة لممارسة المهن والحرف التجارية وغير التجارية والصناعية من مكلفي ضريبة الدخل المقطوع أو مكلفي ضريبة الدخل على الأرباح الحقيقية أو الأشخاص الآخرين غير الممارسين للمهن المذكورة وفق مايلي:

أ / المحلات التجارية ..

تعتمد نسبة / 30 / بالمئة من القيمة المالية القطعية المقدرة والمدونة في سجلات الدوائر المالية عن السنة الأولى للتملك وتزداد هذه النسبة بمعدل / 30 / بالمئة عن كل سنة تملك على إلا تزيد نسبة الزيادة على / 600 / بالمئة من القيمة المالية القطعية المقدرة والمدونة في سجلات الدوائر المالية ومهما بلغت سنوات التملك .

ب/ المكاتب..

تعتمد نسبة / 25 / بالمئة من القيمة المالية القطعية المقدرة والمدونة في سجلات الدوائر المالية عن السنة الأولى للتملك وتزداد هذه النسبة بمعدل / 15 / بالمئة عن كل سنة تملك على إلا تزيد نسبة الزيادة على / 300 / بالمئة من القيمة المالية القطعية المقدرة والمدونة في سجلات الدوائر المالية ومهما بلغت سنوات التملك

ج / المستودعات..

تعتمد نسبة / 20 / بالمئة من القيمة المالية القطعية المقدرة والمدونة في سجلات الدوائر المالية عن السنة الأولى للتملك وتزداد هذه النسبة بمعدل / 10 / بالمئة عن كل سنة تملك على إلا تزيد نسبة الزيادة على / 200 / بالمئة من القيمة المالية القطعية المقدرة والمدونة في سجلات الدوائر المالية ومهما بلغت سنوات التملك .

وبموجب المادة 4 من المرسوم التشريعي 52 لعام 2006 أضيف مايلي :

“د- المنشآت الصناعية والخدمية: تعتمد نسبة 15 بالمائة من القيمة المالية القطعية المقدرة والمدونة في سجلات الدوائر المالية عن السنة الأولى للتملك وتزداد هذه النسبة بمعدل 10 بالمائة عن كل سنة تملك على ألا تزيد نسبة الزيادة على 150 بالمائة من القيمة المالية القطعية المقدرة والمدونة في سجلات الدوائر المالية ومهما بلغت سنوات التملك. ( مضافة بموجب المادة 1 من المرسوم التشريعي 52 لعام 2006 )

هـ- المباني والدواجن: تعتمد نسبة 10 بالمائة من القيمة المالية القطعية المقدرة والمدونة في سجلات الدوائر المالية عن السنة الأولى للتملك وتزداد هذه النسبة بمعدل 7 بالمائة عن كل سنة تملك على ألا تزيد نسبة الزيادة على 100 بالمائة من القيمة المالية القطعية المقدرة والمدونة في سجلات الدوائر المالية ومهما بلغت سنوات التملك. ( مضافة بموجب المادة 1 من المرسوم التشريعي 52 لعام 2006 )

وبموجب المادة 2 من المرسوم التشريعي 52 لعام 2006 أضيف مايلي :

يحق للمكلفين الاعتراض على الضريبة المترتبة بموجب المادة 2 من القانون رقم 41 لعام 2005 والفقرتين د، هـ المضافتين بموجب المادة 1 من المرسوم التشريعي 52 لعام 2006 خلال مهلة ثلاثين يوما تلي تاريخ تبلغهم أمر قبض مبلغ الضريبة مبينين فيه وقائع العقار لجهة المنطقة والموقع والاعتبارات الأخرى مرفقا به إيصال تأمين قدره 5 بالمائة من الضريبة المترتبة ويعاد هذا التأمين للمكلف إذا ظهر أنه محق في طلبه أو بجزء منه وإلا فيصبح إيرادا للخزينة علما أن الاعتراض لا يوقف تحصيل الضريبة خلال المهلة المحددة بالقانون رقم 41 لعام 2005.

وبموجب المادة 4 من المرسوم التشريعي 52 لعام 2006 أضيف مايلي :

أ- تشكل لجنة استئنافية خاصة بالنظر بالاعتراضات المقدمة على الضرائب المترتبة بموجب المادة 2 من القانون رقم 41 لعام 2005 والمادة 1 من هذا المرسوم التشريعي بقرار من وزير المالية وفق ما يلي:

- مدير المالية في مركز المحافظة أو مدير مال المنطقة حسب الحال ويمكن تفريغ موظف رئيسي لهذا الغرض رئيساً.
- موظف مالي من ذوى الخبرة عضواً.

• خبير يتم اختياره من قائمة الخبراء المعتمدين لدى وزارة المالية عضواً.

ب- تتولى اللجنة المذكورة بالفقرة 1 من هذه المادة البت بالاعتراضات المقدمة إليها ضمن المهلة القانونية ويحق لها أن تخفض الضريبة المترتبة بما لا يتجاوز 35 بالمائة منها وفقاً للمعايير التالية:

أ. لغاية 20 بالمائة للمنطقة.

ب. لغاية 10 بالمائة للموقع.

ج. لغاية 5 بالمائة للاعتبارات الأخرى التي يعود تقديرها للجنة من واقع الكشف الحسي.

د. تبت اللجنة المشار إليها بالفقرة (أ) من هذه المادة بمدى وقوع العقارات التجارية في مناطق تسلم فيها العقارات مقابل حق الإيجار (فروغ) من عدمه.

هـ. يجوز تشكيل أكثر من لجنة استئنافية في كل محافظة.

و. تجتمع اللجنة بدعوة من رئيسها ولا تصح قراراتها إلا بحضور جميع أعضائها وتتخذ القرارات بأكثرية الأصوات وتعتبر قراراتها قطعية.

المادة /3/

أ / يلتزم الأشخاص الخاضعون لأحكام هذا القانون بالتصريح عن مبيعاتهم خلال مدة ثلاثين يوماً من تاريخ البيع.

ب / يجب على الأشخاص الخاضعين لأحكام هذا القانون تسديد الضريبة المترتبة عليهم خلال مدة أقصاها ثلاثون يوماً من تاريخ تقديم التصريح المذكور في الفقرة /أ/ السابقة .

المادة /4/

أ / يغرم المخالفون لأحكام الفقرة /أ/ من المادة /3/ من هذا القانون بغرامة قدرها /10/ بالمئة من الضريبة المترتبة عليهم .

ب / تطبق أحكام المادة /107/ من القانون رقم /24/ لعام /2003/ على الأشخاص الذين يخالفون أحكام الفقرة / ب / من المادة /3/ من هذا القانون.

المادة /5/

تستثنى من أحكام هذا القانون الحالات التالية...

أ / عمليات نزع الملكية والاستيلاء للمنفعة العامة أو لتحسين العقاري ب/ الإعارة بين الأصول والفروع والأزواج فقط

ب / بيوعات الجهات العامة

ج / بيوعات الجمعيات الخيرية

د / البيوعات من قبل البعثات الدبلوماسية في سورية شريطة المعاملة بالمثل

هـ / تقديم العقار كحصة عينية لقاء المساهمة برأسمال الشركات المساهمة التي تطرح أسهمها على الاكتتاب العام بنسبة لا تقل عن 50/ بالمئة شريطة عدم تصرف مقدم الحصة العينية في الأسهم المقابلة لها خلال السنوات الخمس التالية لعملية المساهمة العينية .

المادة /6/

يحظر على الكتاب بالعدل ودوائر السجل العقاري وكل جهة مخولة بتسجيل الحقوق العينية العقارية توثيق أو تسجيل أي حق عيني عقاري مالم يبرز أصحاب العلاقة براءة ذمة من الدوائر المالية ذات العلاقة .

المادة /7/

ت حذف البنود /15 و 27 و 29 و 32 / من الفقرة /أ/ من المادة /2/ من القانون رقم /24/ لعام /2003/ .

المادة /8/

يعدل البندان /3/ و /30/ من الفقرة /أ/ من المادة /2/ من القانون رقم /24/ لعام /2003/ بحيث يصبح كما يلي:  
/3/ الشركات المساهمة والشركات ذات المسؤولية المحدودة مهما يكن نوعها وغايتها باستثناء الشركات التي ينحصر نشاطها بالجامعات والمدارس والمعاهد الخاصة بكافة مراحلها ورياض الأطفال .  
/30/ مكاتب الشحن الخارجي .

المادة /9/

أ / يعدل البند /8/ من الفقرة /أ/ من المادة /4/ من القانون رقم /24/ لعام /2003/ بحيث يصبح كما يلي:  
يعفي الأشخاص الطبيعيون والاعتباريون الذين يتعاطون النقل الجوي أو البحري ويشترط في منح الإعفاء إلى الأشخاص غير السوريين توفر شرط المعاملة بالمثل.  
ب / تعدل الفقرة /ب/ من المادة /4/ من القانون رقم /24/ لعام /2003/ بحيث تصبح كما يلي:.  
خلافًا لأحكام المادة /1/ من القانون رقم /242/ تاريخ /3/ /5/ 1956/ تخضع المشافي الخاصة المشمولة بأحكام القانون المذكور للتكليف بضرائب الدخل المقطوع وضريبة ريع العقارات والعرضات بدءًا من تاريخ استثمارها.  
ج / تحذف الفقرة /ج/ من المادة /4/ من القانون رقم /24/ لعام /2003/ .

المادة /10/

تعديل المادة /58/ من القانون رقم /24/ لعام /2003/ بحيث تصبح على الشكل التالي ... يتم في حساب عمليات تحقق وتحصيل ضرائب الدخل وكذلك حساب جميع إضافاتها و غراماتها وما يعود منها لجهات عامة أخرى جبر كسور الليرة السورية إلى اقرب ليرة سورية أعلى .

#### المادة /11/

مع الاحتفاظ بأحكام المادة /117/ من القانون رقم /24/ لعام /2003/ تتضمن النسب المذكورة في المادتين /1/ و /2/ من هذا القانون إضافات الدفاع الوطني ورسوم المدارس وحصة البلدية والمساهمة في دعم التنمية المستدامة عدا إضافة الإدارة المحلية .

#### المادة /12/

يضاف إلى الفقرة / ب / من المادة / 7 / من القانون رقم /24/ لعام /2003/ البند /8/ الآتي:

/8/ تعد من النفقات التي يمكن تنزيلها من الأرباح غير الصافية المصروفات والنفقات الشخصية الموثقة ذات الصلة المباشرة بالعمل الصناعي وتحدد تلك المصروفات والنفقات بقرار يصدر عن مجلس الوزراء بناء على اقتراح من وزير المالية .

#### المادة /13/

مع الاحتفاظ بأحكام القانون رقم /25/ لعام /2003/ يحق لوزير المالية اتخاذ ما يلزم من إجراءات لمنع مديني الخزينة العامة للدولة الممتنعين عن التسديد مغادرة أراضي الجمهورية العربية السورية على أن تحدد ضوابط منع المغادرة بقرار يصدر عنه .

#### المادة / 14 /

يتوجب إعادة النظر بالنسب الضريبية الواردة في هذا القانون عند إجراء تقدير عام جديد للعقارات في سورية بموجب قانون أو مرسوم تشريعي .

#### المادة / 15 /

ينهى العمل بأحكام المواد /21/ و / 22 / و /65/ والفقرة /د / من المادة /45/ من القانون رقم /24/ لعام / 2003 / اعتبارا من تاريخ نفاذ هذا القانون .

#### المادة /16/

يصدر وزير المالية التعليمات اللازمة لتنفيذ أحكام هذا القانون .

المادة /17/

ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية وتسرى أحكامه بدءاً من 1-1-2006 على السنوات تكاليف عام /2006/ وما بعد ..  
دمشق في / 26 - 11 - 1426 هـ 26 - 12 - 2005 م

رئيس الجمهورية

بشار الأسد

المرسوم التشريعي 52 لعام 2006

تعديل القانون 41 لعام 2005 قانون ضريبة البيوع العقارية

رئيس الجمهورية

بناء على أحكام الدستور

يرسم مايلي :

المادة 1

يضاف إلى المادة الثانية من القانون رقم 41 لعام 2005 البنود: (د، هـ) وفق ما يلي:

“د- المنشآت الصناعية والخدمية: تعتمد نسبة 15 بالمائة من القيمة المالية القطعية المقدرة والمدونة في سجلات الدوائر المالية عن السنة الأولى للتملك وتزداد هذه النسبة بمعدل 10 بالمائة عن كل سنة تملك على ألا تزيد نسبة الزيادة على 150 بالمائة من القيمة المالية القطعية المقدرة والمدونة في سجلات الدوائر المالية ومهما بلغت سنوات التملك.

هـ- المباني والدواجن: تعتمد نسبة 10 بالمائة من القيمة المالية القطعية المقدرة والمدونة في سجلات الدوائر المالية عن السنة الأولى للتملك وتزداد هذه النسبة بمعدل 7 بالمائة عن كل سنة تملك على ألا تزيد نسبة الزيادة على 100 بالمائة من القيمة المالية القطعية المقدرة والمدونة في سجلات الدوائر المالية ومهما بلغت سنوات التملك.”

## المادة 2

يحق للمكلفين الاعتراض على الضريبة المترتبة بموجب المادة 2 من القانون رقم 41 لعام 2005 والمادة 1 من هذا المرسوم التشريعي خلال مهلة ثلاثين يوما تلي تاريخ تبلغهم أمر قبض مبلغ الضريبة مبينين فيه وقائع العقار لجهة المنطقة والموقع والاعتبارات الأخرى مرفقا به إيصال تأمين قدره 5 بالمائة من الضريبة المترتبة ويعاد هذا التأمين للمكلف إذا ظهر أنه محق في طلبه أو بجزء منه وإلا فيصبح إيرادا للخزينة علما أن الاعتراض لا يوقف تحصيل الضريبة خلال المهلة المحددة بالقانون رقم 41 لعام 2005.

## المادة 3

- أ- تخفض الضريبة الواردة في البندين 1، 2 من الفقرة (أ) من المادة 1 من القانون 41 لعام 2005 الخاصة بالأراضي الواقعة داخل المخططات التنظيمية المصدقة أصولا بمعدل 50 بالمائة إذا ثبت عدم السماح بالبناء عليها.
- ب- تخفض الضريبة الواردة في البندين 1، 2 من الفقرة (أ) من المادة 1 من القانون رقم 41 لعام 2005 الخاصة بالأراضي داخل المخططات التنظيمية المصدقة أصولا بمعدل 35 بالمائة إذا كانت خارج مدن مراكز المحافظات.

## المادة 4

- أ- تشكل لجنة استئنافية خاصة بالنظر بالاعتراضات المقدمة على الضرائب المترتبة بموجب المادة 2 من القانون رقم 41 لعام 2005 والمادة 1 من هذا المرسوم التشريعي بقرار من وزير المالية وفق ما يلي:
- مدير المالية في مركز المحافظة أو مدير مال المنطقة حسب الحال ويمكن تفريغ موظف رئيسي لهذا الغرض رئيساً.
  - موظف مالي من ذوى الخبرة عضواً.
  - خبير يتم اختياره من قائمة الخبراء المعتمدين لدى وزارة المالية عضواً.
- ب- تتولى اللجنة المذكورة بالفقرة 1 من هذه المادة البت بالاعتراضات المقدمة إليها ضمن المهلة القانونية ويحق لها أن تخفض الضريبة المترتبة بما لا يتجاوز 35 بالمائة منها وفقاً للمعايير التالية:
- a. لغاية 20 بالمائة للمنطقة.
- b. لغاية 10 بالمائة للموقع.
- c. لغاية 5 بالمائة للاعتبارات الأخرى التي يعود تقديرها للجنة من واقع الكشف الحسي.
- ج- تبت اللجنة المشار إليها بالفقرة (أ) من هذه المادة بمدى وقوع العقارات التجارية في مناطق تسلم فيها العقارات مقابل حق الإيجار (فروغ) من عدمه.
- د- يجوز تشكيل أكثر من لجنة استئنافية في كل محافظة.
- هـ- تجتمع اللجنة بدعوة من رئيسها ولا تصح قراراتها إلا بحضور جميع أعضائها وتتخذ القرارات بأكثرية الأصوات وتعتبر قراراتها قطعية.



## المادة 5

أ- استثناء من الأحكام النازمة لضريبة دخل الأرباح الحقيقية تخضع العقارات غير السكنية المؤجرة للسوريين وغير السوريين وفق أحكام القانون رقم 10 لعام 2006 لضريبة دخل بمعدل 5 بالمائة من بدل الإيجار الوارد في عقد الإيجار وتسدد بشكل سنوي للدوائر المالية.

ب- تستثنى من أحكام الفقرة (أ) السابقة العقارات الزراعية المؤجرة للاستثمار الزراعي.

ج- يجب على الجهات المنوط بها تصديق عقود الإيجار إحالتها إلى الدوائر المالية قبل تصديقها وإرسال نسخة منها بعد التصديق.

د- تطبق أحكام القانون رقم 25 لعام 2003 على الأشخاص الذين لا يقومون بتصديق عقودهم في حال اكتشافها من قبل العاملين في مجال الاستعلام ومكافحة التهرب الضريبي.

## المادة 6

يصدر وزير المالية التعليمات التنفيذية لأحكام هذا المرسوم التشريعي.

## المادة 7

ينشر هذا المرسوم التشريعي في الجريدة الرسمية ويعتبر نافذا بدءا من تاريخ 1-1-2007.

دمشق في 8-9-1427 هجري الموافق 1-10-2006 ميلادي.

رئيس الجمهورية

بشار الأسد