

## مذكرة عامة عدد 6 لسنة 2002

الموضوع : شرح أحكام الفصل 20 من القانون عدد 123 لسنة 2001 المتعلق بقانون المالية لسنة 2002

### تلخيص

#### تسجيل اقتناءات العقارات في إطار عمليات إيجار مالي

1 . سحب الفصل 20 من قانون المالية لسنة 2002 الإمتياز المتعلق بالتسجيل بالمعلوم القارّ لعقود اقتناء العقارات موضوع عقود إيجار مالي من قبل المستأجر والممنوح أساسا للإقتناءات المبرمة عند انقضاء عقد الإيجار المالي على الاقتناءات المبرمة خلال مدة الإيجار.

2 . يرتبط الانتفاع بالتسجيل بالمعلوم القارّ للاقتناءات المذكورة أعلاه بتوفر الشروط التالية :

- يتعيّن أن يتمّ البيع في إطار عملية إيجار مالي كما تمّ تنظيمها بالقانون عدد 89 لسنة 1994 المؤرّخ في 26 جانفي 1994 ؛
- يتعيّن أن يتعلق البيع بنفس الأطراف المنصوص عليها بعقد الإيجار المالي (المستأجر والمؤجر) وبنفس الملك موضوع الإيجار.

3 . تطبق الأحكام الجديدة على عقود البيع المبرمة بداية من غرّة جانفي 2002 بصرف النظر عن تاريخ إبرام عقد الإيجار المالي.

نصّ الفصل 20 من القانون عدد 123 لسنة 2001 المؤرّخ في 28 ديسمبر 2001 على تسجيل عقود بيع العقارات المبرمة بين المؤسسات المالية للإيجار المالي والمستأجر في إطار عمليّات إيجار مالي بالمعلوم القارّ وذلك سواء تمّ البيع خلال مدّة الإيجار أو بانقضائها.

وتهدف هذه المذكرة إلى التذكير بالنظام الجاري به العمل في 31 ديسمبر 2001 وإلى شرح أحكام الفصل المذكور.

## I . تذكير بالنظام الجاري به العمل في 31 ديسمبر 2001

عرّف الفصل الأول من القانون عدد 89 لسنة 1994 المؤرّخ في 26 جويلية 1994 الإيجار المالي على أنّه عملية إيجار تجهيزات أو معدّات أو عقارات مقتناة أو منجزة لغرض الإيجار من قبل المؤجر ومعدّة للاستعمال في الأنشطة الاقتصادية.

ويمكن للمستأجر اقتناء الملك المؤجر في نهاية أمد الإيجار أو قبل نهايته مقابل ثمن متفق عليه يأخذ بعين الاعتبار المبالغ المدفوعة بعنوان الإيجار.

من جهة أخرى , تعتبر عمليات الإيجار المالي بمقتضى نفس القانون شكلا من أشكال القروض.

ونتيجة لذلك فإن كلّ عملية إيجار مالي متعلقة بعقار يمكن أن ينجرّ عنها إبرام ثلاثة أنواع من العقود :

- عقد اقتناء العقار من طرف المؤسسة المالية للإيجار المالي والذي سيمثّل موضوع الإيجار لاحقا : يخضع هذا العقد مبدئيا إلى نظام القانون العام (5%) ؛

- عقد الإيجار المالي : يخضع هذا العقد إلى معلوم التسجيل القارّ المطبّق على العقود غير المسماة والمحدّد بـ 5 دنانير عن كلّ صفحة من كلّ نسخة باعتبار إبرامه قبل غرّة جانفي 2002.

- عقد إحالة العقار إلى المستأجر خلال أو عند نهاية عقد الإيجار.

تنتفع عقود بيع العقارات المبرمة بين المؤسسات المالية للإيجار المالي والمستأجر في إطار عملية إيجار مالي عند ممارسة خيار الشراء في نهاية مدّة الإيجار بالتسجيل بالمعلوم القارّ المحدّد بـ 10 دنانير عن كلّ صفحة من كلّ نسخة من العقد.

غير أن بيع العقار قبل نهاية أمد الإيجار يمثل بيعاً خاضعاً للمعلوم النسبي المطبق على النقل العقارية والمحدّد بـ5% طبقاً لأحكام العدد الأول من الفصل 20 من مجلة معالم التسجيل والطابع الجبائي.

وتجدر الإشارة إلى أنه يستوجب دفع المعلوم المحدّد بـ1% لفائدة إدارة الملكية العقارية إذا كان العقار مرسماً بالسجل العقاري وتجاوزت مدة الإيجار الثلاث سنوات.

كما يتعيّن دفع المعلوم المستوجب بعنوان عدم التتصيص على انجرار الملكية والمحدّد بـ3% طبقاً لأحكام العدد 10 من الفصل 20 من مجلة معالم التسجيل والطابع الجبائي.

## II . إضافة قانون المالية لسنة 2002

تمّ بمقتضى الفصل 20 من قانون المالية لسنة 2002 توسيع ميدان تطبيق مرسوم التسجيل القارّ على عقود اقتناء العقارات المبرمة خلال مدة الإيجار بين المؤسسات المالية للإيجار المالي والمستأجر.

### 1 . فحوى الإجراء

سحب الفصل 20 من قانون المالية لسنة 2002 تطبيق مرسوم التسجيل القارّ على البيوعات العقارية موضوع عقد إيجار مالي والتي تتمّ قبل نهاية مدة الإيجار (انظر المثال التطبيقي).

وبالتالي يمكن للمستأجر الذي يرغب في اقتناء الملك موضوع الإيجار المالي قبل انتهاء مدة الإيجار الانتفاع بالتسجيل بالمعلوم القارّ المحدّد بـ10 دنائير عن كلّ صفحة من كلّ نسخة من العقد.

### 2 . شروط الانتفاع بالامتياز

يرتبط الانتفاع بالتسجيل بالمعلوم القارّ للبيوعات العقارية في إطار عمليات الإيجار المالي التي تتمّ خلال مدة الإيجار أو بانقضائها بتوفر الشروط التالية :

أ . يتعين أن يتمّ البيع في إطار عملية إيجار مالي

يقصد بعملية إيجار مالي , عمليات الإيجار المنظمة بأحكام القانون عدد 89 لسنة 1994 المؤرّخ في 26 جويلية 1994.

ولا تنتفع عمليات البيع المنجزة خارج الإطار المذكور أعلاه (إيجار عادي , إيجار - بيع) بالإمتياز.

ب . يتعيّن أن يتمّ البيع بين نفس الأطراف المنصوص عليها بعقد الإيجار المالي وأن يتعلق بنفس الملك.

وإذا تضمّن البيع طرفاً آخر غير المؤجر والمستأجر أو إذا تعلق بعقار أو بجزء منه غير العقار موضوع عقد الإيجار المالي فإنّه لا ينتفع بالتسجيل بالمعلوم القارّ.

### III . تاريخ دخول الأحكام الجديدة حيز التنفيذ

طبقاً لأحكام الفصل 97 من القانون عدد 123 لسنة 2001 المؤرّخ في 28 ديسمبر 2001 يدخل قانون المالية لسنة 2002 حيز التنفيذ بداية من غرّة جانفي 2002 . وعلى هذا الأساس فإن الأحكام الجديدة المنصوص عليها بالفصل 20 من القانون المذكور أعلاه تطبق على العقود المحرّرة بداية من غرّة جانفي 2002 بصرف النظر عن تاريخ إبرام عقد الإيجار المالي.

### IV . مثال تطبيقي :

لنفترض أن الشركة " أ " المنتفعة بالإمتيازات المنصوص عليها بمجلة التشجيع على الاستثمارات أبرمت بتاريخ 10 جانفي 2001 عقد إيجار مالي مع مؤسسة مالية للإيجار المالي يتعلق بمستودع صناعي , مرسوم بالسّجل العقاري تحت عدد 75246 تونس , بثمن قدره 74000 دينار . حدّدت مدّة الإيجار بـ 7 سنوات ومعين الإيجار الشهري بـ 1000 دينار شهرياً.

وقرّر المستأجر شراء العقار قبل نهاية أمد الإيجار.

وقد أبرم الطرفان بتاريخ 6 مارس 2002 عقد بيع يتعلق بالعقار موضوع الإيجار المالي وتمّ تقديمه لإجراء التسجيل بتاريخ 19 مارس 2002 في ثلاث صفحات و4 نسخ.

حدّد ثمن البيع بـ 60.000 دينار.

## احتساب المعاليم :

### أ . معاليم التسجيل

ينتفع العقد بالتسجيل بالمعلوم القار المحدد بـ 10 دنانير عن كل صفحة من كل نسخة من العقد رغم إبرامه قبل نهاية مدة الإيجار , أي :

10 د x 3 صفحات x 3 نسخ = 90 ديناراً.  
ولا تخضع النسخة المحفوظ بها لدى القباضة المالية للمعلوم.

### ب . معلوم إدارة الملكية العقارية

باعتبار أن العقار مرسم بالسجل العقاري فإن عقد الإحالة يخضع للمعلوم المستوجب لفائدة إدارة الملكية العقارية المحدد بـ 1% من ثمن البيع , أي :

$$60.000 د \times 1\% = 600 د .$$

### ج . معاليم الطابع الجبائي

باعتبار أن العقد قد سجل بالمعلوم القار , فهو لا يخضع لمعلوم الطابع الجبائي.

المدير العام للدراسات  
والتشريع الجبائي

الإمضاء : محمد علي بن مالك