

## مذكرة عامة عدد 3 / 2003

**الموضوع :** شرح أحكام الفصل 63 من القانون عدد 101 لسنة 2002 المؤرخ في 17 ديسمبر 2002 والمتعلق بقانون المالية لسنة 2003 المتعلق بمعلوم التسجيل المستوجب على الأحكام والقرارات القاضية بالإيجار أو بمقاسمة أملاك.

### تلخيص

#### معلوم التسجيل المستوجب على الأحكام والقرارات القاضية بالإيجار أو بمقاسمة الأملاك

1) ضبطت مجلة معالم التسجيل والطابع الجبائي معلوم التسجيل المستوجب على عقود الإيجار بـ1% من معين الكراء وعلى المقاسمات بـ0.5% من قيمة الأصول الصافية موضوع المقاسمة ولم تتعرض المجلة المذكورة إلى تحديد معلوم التسجيل المستوجب على الأحكام والقرارات المتعلقة بالإيجار أو بمقاسمة الأملاك.

2) أخضع الفصل 63 من قانون المالية لسنة 2003 الإيجار والمقاسمات المحكوم بها إلى نفس النظام الجبائي المعمول به بالنسبة إلى نفس العمليات المبرمة بعقود أو كتابات وذلك بتحديد نسبة معلوم التسجيل المستوجبة على الأحكام والقرارات القاضية بالإيجار بـ1% من معين الإيجار والمتعلقة بمقاسمة الأملاك بـ0.5% من قيمة الأصول الصافية موضوع المقاسمة.

ضبط الفصل 63 من القانون عدد 101 لسنة 2002 المؤرخ في 17 ديسمبر 2002 والمتعلق بقانون المالية لسنة 2003 نسبة معلوم التسجيل المستوجبة على الأحكام والقرارات القاضية بالإيجار أو بمقاسمة الأملاك.

وتهدف هذه المذكرة إلى شرح الأحكام الجديدة.

## I . التذكير بالنظام الجبائي الجاري به العمل إلى غاية 31 ديسمبر 2002

تخضع الأحكام والقرارات المتضمنة لإدانة أو تصفية لمعلوم التسجيل النسبي المحدد بـ5% و المستوجب على المبالغ المحكوم بها وذلك عملاً بأحكام الفقرة I من الفصل 35 من مجلة معالم التسجيل والطابع الجبائي.

واستثنت الفقرة III من نفس الفصل من المجلة المذكورة الأحكام والقرارات التي تتضمن سندا لنقل بمقابل أو بدون مقابل لعقارات أو أصول تجارية أو حق في الحرفاء من المعلوم النسبي المستوجب بعنوان إدانة أو تصفية وأقرت توظيف معلوم التسجيل الخاص بها والمحدد حسب طبيعة النقل وموضوعه.

وحددت مجلة معالم التسجيل والطابع الجبائي نسبة المعلوم المستوجبة على عقود الإيجار بـ1% من معين الكراء مضافاً إليه الأعباء دون أن يتعدى ذلك مقدار الكراء السنوي مضافاً إليه الأعباء وعلى عقود المقاسمات بـ0.5% من قيمة الأصول الصافية موضوع المقاسمة.

ولم تتعرض المجلة المذكورة إلى الأحكام والقرارات المتضمنة لإيجار عقارات أو أصول تجارية أو إلى الأحكام أو القرارات القاضية بمقاسمة أملاك .

وقد عرّف الفصل 727 من مجلة الالتزامات والعقود عقد الكراء بأنّه عقد يسلم به أحد الطرفين للآخر منفعة شيء منقول أو غير منقول مدّة بعوض يلتزم له بأدائه الطرف الآخر .

ويحتسب معلوم التسجيل الموظف على إيجار العقارات أو الأصول التجارية على ثمن الإيجار المنصوص عليه بالعقد أو التصريح مع إضافة الأعباء المحمولة على المستأجر. على أنه لا يمكن توظيف المعلوم على مبلغ يتجاوز ثمن

الإيجار السنوي مع إضافة الأعباء وذلك طبقاً لأحكام الفصل 31 من مجلة معالم التسجيل والطابع الجبائي .

ويمكن تعريف المقاسمات بأنّها عقود تبرم بين الشركاء أو الورثة لتقسيم الأملاك المشتركة بينهم. وبالتالي فإنّ المقاسمات تجسم نهاية لحالة الاشتراك ويتمّ بواسطتها إفراد الشركاء بمناباتهم.

وتسجل عقود المقاسمات شريطة إثبات صفة المشاركة بالمعلوم النسبي المحدّد بـ0.5% من قيمة المنابات الموزعة على الشركاء وبعد طرح القيمة الخاضعة لمعلوم التسجيل الموظف على الفارق في القيمة إن وجد. ويمكن لأحد الشركاء أن يحصل على أملاك تفوق في قيمتها قيمة المناب المحدّد له قانوناً ويكون ذلك خاصّة في حالة صعوبة تقسيم الأملاك المشتركة. ففي هذه الصورة يكون الشريك مطالباً بدفع الفارق بين منابه وما آل إليه بموجب المقاسمة لبقية الشركاء ويطبق على هذه الفوارق معلوم التسجيل المستوجب على البيوعات المحدّد بـ5% بالنسبة إلى العقارات و2.5% بالنسبة إلى الأصول التجارية.

## II . إضافة قانون المالية لسنة 2003

### (1) فحوى الإجراء

في إطار إدخال المزيد من الانسجام على نسب المعلوم وتطبيق نفس النظام الجبائي على نفس العمليات سواء تمّت بعقود أو كتابات أو بموجب أحكام أو قرارات , تمّت بمقتضى الفصل 63 من قانون المالية لسنة 2003 إضافة فقرة VI للفصل 35 من مجلة معالم التسجيل والطابع الجبائي تنصّ على :

- توظيف المعلوم النسبي المستوجب بعنوان الإيجار والمحدّد بـ1% من قيمة الإيجار على الأحكام والقرارات القاضية بإقرار حق المستأجر في الإيجار

- وتوظيف المعلوم النسبي المستوجب بعنوان المقاسمات والمحدّد بـ0.5% على الأحكام والقرارات القاضية بمقاسمة منقولات تابعة لتركة أو لأصول شركة أو بمقاسمة عقارات و ذلك شريطة إثبات صفة المشاركة .

وبالتالي وفي صورة إصدار أحكام أو قرارات قاضية بمقاسمة أملاك فإنه يتم إخضاعها لنفس النظام الجبائي المعمول به إذا تمت هذه العمليات بمقتضى عقود أو كتابات وتخضع بالتالي إلى التعريف النسبية المخصصة لها بمقتضى مجلة معاليم التسجيل والطابع الجبائي.

## (2) ميدان تطبيق الإجراء

(أ) تحديد نسبة معلوم التسجيل المستوجبة على الأحكام والقرارات المقررة لحق الإيجار

عملا بأحكام العددين 11 و 14 من الفصل 20 من مجلة معاليم التسجيل والطابع الجبائي تخضع لمعلوم التسجيل النسبي المحدد بـ 1% :

- إيجار العقارات المعدة لغير السكن ,
- إيجار الأصول التجارية ,

وفي صورة التنازع حول تحديد معلوم الإيجار أو تعديل معينه أو أحقية استعمال محلّ على وجه الإيجار مع تحديد معين الكراء, تسجّل الأحكام والقرارات الصادرة في خصوص هذه العمليات بالمعلوم النسبي المحدد بـ 1% من المبالغ المحكوم بها.

وتطبق على الأحكام والقرارات المتضمنة إيجارا نفس القواعد المتعلقة بأساس احتساب الأداء المعمول بها بالنسبة إلى عقود الإيجار, حيث يمثل معيّن الكراء والأعباء أساس الأداء ودون أن يتعدى ذلك معين الكراء السنوي مضافا إليه الأعباء المحمولة على المستأجر.

هذا وتجدر الإشارة إلى أنه في صورة قضاء المحكمة بإدانة متسوِّغ بدفع مبالغ مالية لفائدة المتسوِّغ بعنوان غرامات أو بسبب عدم تسديد معينات كراء, يبقى المعلوم النسبي المحدد بـ 5% والمطبّق بعنوان إدانة مستوجبا. و على هذا الأساس فإن التعريف المحدد بـ 1% لا تطبق إلا إذا كان الحكم أو القرار يمثل سندا لاستعمال محل أو لتحديد مقدار الكراء.

## مثال عدد 1 :

بمقتضى قرار استثنائي صادر في 14 فيفري 2003 تمّ إقرار حقّ السيد " ب " في كراء أصل تجاري مع ضبط مبلغ الإيجار بـ 5000 دينار.  
معلوم التسجيل المستوجب على الحكم المذكور :  
5000 دينار x 1% = 50 ديناراً.  
معلوم الطابع الجبائي : ديناران عن كلّ ورقة من القرار.

(ب) تحديد نسبة معلوم التسجيل المستوجبة على الأحكام والقرارات المتضمّنة لمقاسمات :  
حدّد الفصل 63 من قانون المالية لسنة 2003 نظام تسجيل الأحكام والقرارات المتضمّنة لنزاعات تتعلق بالمقاسمات وأخضعها للمعلوم النسبي المحدّد لها ضمن مجلة معالم التسجيل والطابع الجبائي كما لو كانت أبرمت بمقتضى عقود أو كتابات.

وطبقاً لأحكام العديدين 8 و 15 من الفصل 20 من مجلة معالم التسجيل والطابع الجبائي تخضع المقاسمات إلى معلوم التسجيل النسبي المحدّد بـ 0.5% من قيمة الأملاك موضوع المقاسمة وتشمل :

- مقاسمة العقارات بين الشركاء ،
- مقاسمة المنقولات التابعة لتركة ،
- مقاسمة المنقولات التابعة لأصول شركة .

وتجدر الإشارة إلى أنّ تطبيق المعلوم النسبي المحدّد بـ 0.5% يستوجب تقديم الأطراف المتنازعة ما يفيد اشتراكها في الأملاك المراد تقسيمها إلى القاضي وذلك سواء كانوا شركاء بمقتضى قانون الشركات التجارية أو المدنية أو بمقتضى الإرث ونتيجة وفاة المورث .

وبالإضافة إلى معلوم التسجيل المذكور فإنه يتمّ توظيف معلوم 1% المستوجب لفائدة إدارة الملكية العقارية إذا تعلقت المقاسمة بأملك مرسّمة بالسجل العقاري أو المعلوم على نقل ومقاسمة العقارات غير المرسّمة المحدث بالفصل 61 من قانون المالية لسنة 2003 والمحدّد بـ 1% إذا تعلقت بأملك غير مدرجة بالسجلّ العقاري كما تخضع المقاسمة إلى معلوم الطابع الجبائي المحدّد بدينارين عن كلّ ورقة .

هذا وتطبق القواعد المتعلقة بأساس احتساب الأداء والمعمول بها بالنسبة إلى العقود أو الكتابات المتضمنة لمقاسمات على المقاسمات الصادرة بموجب أحكام أو قرارات.

## مثال عدد 2 :

تمّ بمقتضى حكم ابتدائي صادر في 25 جانفي 2003 إقرار قسمة جميع شركة السيد " أ " بين بنتيه. وتتكون الشركة من منزل مقدر بـ 100.000 دينار وأرض بيضاء قدرت قيمتها بـ 50.000 دينار مرسمان بالسجل العقاري.

وحيث تستوجب قسمة الشركة موضوع الحكم أفراد كل بنت بمنابها المتمثل في نصف الشركة أي 75.000 دينار، قضت المحكمة بإفراد إحدى البنيتين بالمنزل المقدّر بـ 100.000 دينار مع إلزامها بدفع 25.000 دينار إلى أختها وبمنح الثانية الأرض البيضاء المقدّرة بـ 50.000 دينار.

وعلى أساس أنّ إحدى البنيتين تحصّلت على مناب يفوق مبلغ حقوقها في الشركة بنحو 25.000 دينار فإنّ المعاليم المستوجبة تكون كالآتي :

- معلوم التسجيل على المقاسمة :
- تحتسب معاليم التسجيل على المقاسمة بعد طرح المبلغ الخاضع لمعلوم النقل الموظف على الفارق في القسمة :
- $150.000 \text{ د} - 25.000 \text{ د} = 125.000 \text{ دينار}$
- $125.000 \text{ د} \times 0.5\% = 625 \text{ دينار}$
- $25.000 \text{ دينار} \times 5\% = 1250 \text{ دينار}$

- معلوم الترسيم العقاري :

- على المنزل:  $100.000 \text{ دينار} \times 1\% = 1000 \text{ دينار}$
- على الأرض:  $50.000 \text{ دينار} \times 1\% = 500 \text{ دينار}$
- معلوم الطابع الجبائي : ديناران عن كلّ ورقة من الحكم.

المدير العام للدراسات  
والتشريع الجبائي

الإمضاء : محمد علي بن مالك

