

مذكرة عامة عدد 32 / 2004

الموضوع : تسجيل العقود المتعلقة بنظام الاشتراك في الأملاك بين الزوجين

ملخص

- (1) نظام الاشتراك في الأملاك بين الزوجين المنظم بالقانون عدد 91 لسنة 1998 المؤرخ في 9 نوفمبر 1998 هو نظام اختياري. ومبدئيا لا يشمل إلا العقارات المكتسبة بعد الزواج والتي لم يستثنها القانون.
- (2) لا يخضع مبدئيا الاتفاق على الاشتراك في الأملاك بين الزوجين عند إبرام عقد الزواج وجوبا لإجراء التسجيل.
- ويخضع وجوبا لإجراء التسجيل الانضواء تحت نظام الاشتراك في الأملاك بعد الزواج الذي تتم معاينته بحجة رسمية ويسجل بالمعلوم القار الموظف على العقود غير المسماة والمحدد بـ 10 دنانير عن كل صفحة من كل نسخة من العقد.
- (3) كل بند ينصّ على إدخال ملك أو أملاك تحت نظام الاشتراك يعتبر نقلا بدون مقابل لنصف الملك أو الأملاك موضوع الاتفاق ويخضع لمعلوم التسجيل النسبي المحدد بـ 2,5 % .
- (4) عند انتهاء نظام الاشتراك في الأملاك باتفاق الطرفين أو بقرار قضائي، يتم تقسيم مجموع الأملاك المشتركة مناصفة ويخضع عقد القسمة لمعلوم التسجيل بنسبة 0,5 % .
- (5) عند انتهاء نظام الاشتراك في الأملاك بوفاة أحد الزوجين، فإن نصف الأملاك المشتركة فحسب تدرج ضمن التركة وتخضع بالتالي لمعلوم النقل بالوفاة.

نظم القانون عدد 91 لسنة 1998 المؤرخ في 9 نوفمبر 1998 نظام الاشتراك في الأملاك بين الزوجين .

وتهدف هذه المذكرة إلى تقديم ما أضافه القانون المشار إليه أعلاه وكذلك النظام الجبائي المطبق على نظام الاشتراك في الأملاك بين الزوجين.

I . إضافة القانون :

قبل صدور القانون المشار إليه أعلاه كرّس القانون التونسي نظام التفريق في الأملاك بين الزوجين.

وضبط القانون عدد 91 لسنة 1998 المؤرخ في 9 نوفمبر 1998 العلاقات المالية بين الزوجين أثناء الزواج وحقوق الغير المتعاملين معهما وأخيرا الحقوق الراجعة لكلا الزوجين في تاريخ انتهاء نظام الاشتراك في الأملاك.

إنّ نظام الاشتراك في الأملاك بين الزوجين هو نظام اختياري يمكن للزوجين اختياره عند ابرام عقد الزواج أو بتاريخ لاحق. ويمكن هذا النظام طبقا لأحكام الفصل الأول من القانون المشار إليه أعلاه من جعل " عقار أو جملة من العقارات ملكا مشتركا بين الزوجين متى كانت من متعلقات العائلة " .

وبالتالي يجدر التذكير أنّ الإنضواء تحت نظام الأملاك المشتركة لا يشمل مبدئيا إلا العقارات المكتسبة ابتداء من تاريخ الزواج أو من تاريخ ذلك الإنضواء، ما لم يتضمّن الإتفاق شرطا مخالفا.

وقد استثنى الفصل 10 من القانون المشار إليه أعلاه العقارات التي آلت ملكيتها إلى أحد الزوجين بوجه الإرث أو الهبة أو الوصية وكذلك العقارات المعدة لاستعمال مهني بحت.

هذا ويمكن للزوجين أن يتفقا على توسيع نطاق الاشتراك بشرط التنصيص على ذلك صراحة بالعقد.

من ناحية أخرى وإذا إتفق الزوجان على إدخال عقارات تمّ إكتسابها قبل تاريخ الإتفاق أو الزواج فإنّه يجب تحديد هذه الأملاك وتقدير قيمتها صلب الإتفاق أو عقد الزواج لغاية إجراء التسجيل.

II . النظام الجبائي المطبق على الاشتراك في الأملاك

لا يتضمن القانون عدد 91 لسنة 1998 المؤرخ في 9 نوفمبر 1998 المتعلق بنظام الإشتراك في الأملاك بين الزوجين أحكاما جبائية تتعلق بنظام الإشتراك في الأملاك بين الزوجين وبالتالي فإن القانون العام هو المنطبق سواء تعلقت العقود المبرمة في إطار الإشتراك في الأملاك بعمليات خاضعة وجوبا لإجراء التسجيل أم لا.

أ - النظام المنصوص عليه بالقانون العام

لا يخضع وجوبا لإجراء التسجيل الانضواء تحت نظام الإشتراك في الأملاك بين الزوجين عند إبرام عقد الزواج اعتبارا لعدم تضمّنه لنقل أملاك بين الزوجين.

وفي المقابل، وحيث أنّ الفصل 8 من القانون المتعلق بالاشترك في الأملاك بين الزوجين ينص على أن الاتفاق على الإشتراك في الأملاك اللاحق لإبرام عقد الزواج يجب أن يكون بحجة رسمية، فإن العقد المتضمّن لاختيار نظام الإشتراك في الأملاك يخضع وجوبا بإعتبار شكله لإجراء التسجيل . إلا أنه في صورة عدم تضمّنه لأحكام خاضعة وجوبا للإجراء فإن العقد المذكور لا يخضع إلا للمعلوم القار الموظف على العقود غير المسماة والمحدد بـ 10 دنانير عن كل صفحة من كل نسخة من العقد.

ب - النظام الخاص

يمكن أن يشمل الاتفاق على الإشتراك في الأملاك صراحة وذلك بموجب عقد لاحق لعقد الزواج، وعلاوة على الأملاك المكتسبة بداية من تاريخ إبرام عقد الزواج، الأملاك المكتسبة قبل الزواج أو المتأتية من هبة أو إرث أو وصية.

وفي الحالة التي لم تكتسب فيها تلك الأملاك بعد، فإن الإتفاق يشمل الأملاك التي سيقع إكتسابها وبالتالي يبقى الإتفاق غير خاضع وجوبا لإجراء التسجيل.

وفي صورة اقتناء تلك الأملاك من قبل أحد الزوجين قبل إبرام الاتفاق وذلك بالشراء أو بالإرث أو بالوصية، فإن ذلك الإتفاق يعتبر كعقد هبة ويخضع بالتالي إلى:

● معلوم التسجيل النسبي المحدد بـ 2,5% من قيمة نصف الأملاك عملاً بأحكام العدد 16 من الفصل 20 من مجلة معالم التسجيل والطابع الجبائي؛

● معلوم الطابع الجبائي المحدد بدينارين عن كل ورقة من كل نسخة من العقد؛

● معلوم الترسيم العقاري المحدد بـ 1% بالنسبة إلى العقارات المرسمة أو المعلوم على نقل ومقاسمة العقارات غير المرسمة بالنسبة إلى العقارات التي لا تتضمن رسماً عقارياً والمحدد أيضاً بـ 1%.

وعلى هذا الأساس فإنه يتعين على الأطراف التتصيص بالعقد على قيمة الأملاك موضوع الاتفاق على الاشتراك في الأملاك وفي غياب ذلك فإن قابض المالية يمتنع عن التسجيل ما لم يتم الأطراف بتدارك هذا النقص.

III . انتهاء نظام الاشتراك في الأملاك

ينتهي نظام الاشتراك في الأملاك لأسباب مختلفة، وقد نص الفصل 18 من القانون عدد 91 لسنة 1998 المؤرخ في 9 نوفمبر 1998 على أن الاشتراك في الأملاك ينتهي :

- بوفاة أو فقدان أحد الزوجين؛
- بالطلاق أو بالتفريق القضائي للأملاك المشتركة؛
- باتفاق الطرفين على تغيير نظام الاشتراك في الملكية .

أ - انتهاء نظام الإشتراك في الأملاك بوفاة أحد الزوجين

عند انتهاء نظام الإشتراك في الأملاك بموجب وفاة أحد الزوجين فإن تحديد مكاسب المتوفى يتم حسب النظام الجاري به العمل في تاريخ الوفاة.

فإذا كان المتوفى متزوجاً في ظل نظام الإشتراك في الأملاك بين الزوجين فإن نصف المشترك الراجع للمتوفى فحسب والأملاك الراجعة له خارج النظام إن وجدت تكون معنية بالنقل بالوفاة وتخضع بالتالي لمعالم النقل بالوفاة.

ب - إنتهاء نظام الإشتراك في الأملاك بالطلاق أو بالتفريق القضائي

في إطار نظام الإشتراك تعتبر أملاك الزوجين مشتركة ما لم يتم إثبات عكس ذلك.

وعند انتهاء النظام يقسم مجموع الأملاك المشتركة مناصفة وبالتالي فإن عقد المقاسمة يكون خاضعا لمعلوم التسجيل بنسبة 0,5% طبقا للعدد 8 من الفصل 20 من مجلة معالم التسجيل والطابع الجبائي ولمعلوم الطابع الجبائي المحدد بدينارين عن كل ورقة من كل نسخة من العقد وإلى المعلوم الراجع لإدارة الملكية العقارية أو إلى المعلوم على نقل ومقاسمة العقارات غير المرسمة حسب الحالة.

وقد نصّ الفصل 25 من القانون المتعلق بالإشتراك في الأملاك على أنه في صورة تعذر إجراء القسمة فإنه يمكن للمحكمة أن تقرر إسناد المشترك لأحد الزوجين على أن يدفع المستفيد قيمة الجزء من الملك موضوع النقل.

في هذه الحالة و إذا تعلق الأمر بعقارات فإن العقد المتضمن لإسناد الملك لأحد الطرفين يخضع لمعلوم النقل المحدد بـ 5% من قيمة الجزء الراجع للشخص الذي أسند إليه الملك. كما يخضع العقد للمعلوم الراجع لإدارة الملكية العقارية أو للمعلوم على نقل ومقاسمة العقارات غير المرسمة والمحدد بـ 1% من قيمة العقار وذلك بالإضافة لمعلوم الطابع الجبائي المحدد بدينارين عن كل ورقة من كل نسخة من العقد.

ج - إنتهاء نظام الإشتراك في الأملاك بموجب اتفاق الطرفين

عملا بالفصل 21 من القانون المشار إليه أعلاه، يمكن للزوجين بموجب حجة رسمية تغيير نظام الإشتراك في الأملاك وذلك بعد مرور عامين من تاريخ إقامته.

وفي صورة عدم اكتساب الزوجين لأملاك طيلة نظام الإشتراك في الأملاك أو في صورة عدم تضمّن تغيير نظام الإشتراك لعمليات خاضعة لتعريفات مغايرة فإن الاتفاق المتضمّن لتغيير نظام الإشتراك في الأملاك يخضع وجوبا لإجراء التسجيل باعتبار شكله ويسجّل بالمعلوم القار الموظف على العقود غير المسماة و المحدد بـ 10 دنانير عن كل صفحة من كل نسخة.

غير أنه وفي صورة اكتساب الزوجين لأملاك خلال قيام نظام الإشتراك وتعلق العقد بمقاسمة تلك الأملاك فإن معلوم المقاسمة المحدد بـ 0,5% يكون مستوجبا على المبلغ الصافي للأصول موضوع المقاسمة. وفي صورة تضمّن العقد لأملاك مرسمة بالسجل العقاري فإن المعلوم الراجع لإدارة الملكية العقارية والمحدد

ب 1% يكون مستوجبا كما يكون معلوم نقل ومقاسمة العقارات غير المرسّمة والمحدد ب 1% مستوجبا إذا لم يتضمّن الملك رسما عقاريا وذلك بالإضافة إلى معلوم الطابع الجبائي المحدد بدينارين عن كل ورقة من كل نسخة من العقد.

IV . أمثلة تطبيقية

مثال عدد 1 :

قرر السيد والسيدة "أ" المتزوجين منذ 23 أوت 1992 اختيار نظام الاشتراك في الأملاك. وورد بالعقد المبرم بين الزوجين في 5 فيفري 1999 إدراج المنزل غير المرسم بالسجل العقاري الذي ترجع ملكيته إلى الزوج والمقدّر بـ 50.000 دينار في تاريخ العقد ضمن المشترك وكذلك الأرض المرسّمة بالسجل العقاري والمقدّرة قيمتها بـ 100.000 دينار الراجعة ملكيتها للزوجة. وقد تضمّن العقد أصل انجرار ملكية العقارين .

احتساب المعاليم

● معاليم التسجيل :

يعتبر هذا العقد هبة ويخضع لمعلوم التسجيل المحدد بنسبة 2,5% يحتسب على أساس نصف قيمة كل من العقارين : 100.000 دينار + 50.000 دينار = 150.000 دينار.

$$\begin{aligned} \text{النصف يساوي : } & 150.000 \text{ دينار} : 2 = 75.000 \text{ دينار} \\ & 75.000 \text{ دينار} \times 2,5\% = 1.875 \text{ دينار} \end{aligned}$$

● معلوم نقل ومقاسمة العقارات غير المرسّمة بالسجل العقاري : لا يكون هذا المعلوم مستوجبا على المنزل حيث أنه يطبّق على العقود المبرمة ابتداء من غرة جانفي 2003.

● المعلوم الراجع لإدارة الملكية العقارية المستوجب على الأرض المرسّمة بالسجل العقاري : 100.000 دينار \times 1% = 1.000 دينار.

● معلوم الطابع الجبائي :

دينارين عن كل ورقة من كل نسخة من العقد.

مثال عدد 2 :

لنأخذ معطيات المثال الأول ونفترض أن السيد والسيدة "أ" قررا في شهر سبتمبر 2003 التخلي عن نظام الاشتراك في الأملاك.

الفرضية الأولى :

في صورة إمكانية اقتسام المنزل والأرض المشار إليهما أعلاه .

احتساب المعاليم :

- معاليم التسجيل :
 $150.000 \text{ دينار} \times 0,5\% = 750 \text{ دينار}$.
- معلوم نقل ومقاسمة العقارات غير المرسمة المستوجب على المنزل غير المرسم بالسجل العقاري :
 $50.000 \times 1\% = 500 \text{ دينار}$.
- المعلوم الراجع لإدارة الملكية العقارية المستوجب على الأرض المرسمة بالسجل العقاري : $100.000 \text{ دينار} \times 1\% = 1.000 \text{ دينار}$.
- معلوم الطابع الجبائي :
دينارين عن كل ورقة عن كل نسخة من العقد.

الفرضية الثانية :

في صورة تعذر إجراء القسمة وإذا التجأ الطرفان إلى المحكمة وتقريرها اسناد المنزل إلى الزوجة مع إلزامها بدفع 25.000 دينار إلى الزوج وبقسمة الأرض بين الطرفين.

احتساب المعاليم :

- معلوم التسجيل :
معلوم المقاسمة المستوجب على الأرض :
 $125.000 \text{ دينار} \times 0,5\% = 625 \text{ دينار}$.

وبالنسبة إلى المنزل وباعتبار إسناده إلى الزوجة ومطالبتها بدفع 25.000 دينار فإن هذه العملية تعتبر نقلاً وتخضع للتسجيل بالمعلوم النسبي المحدد بـ 5%.

$$25.000 \text{ دينار} \times 5\% = 1.250 \text{ دينار.}$$

• معلوم نقل ومقاسمة العقارات غير المرسمة المستوجب على المنزل :

$$50.000 \text{ دينار} \times 1\% = 500 \text{ دينار.}$$

• المعلوم الراجع لإدارة الملكية العقارية المستوجب على الأرض :

$$100.000 \text{ دينار} \times 1\% = 1.000 \text{ دينار.}$$

• معلوم الطابع الجبائي :

دينارين عن كل ورقة من كل نسخة من العقد

المدير العام للدراسات
والتشريع الجبائي

الإمضاء : محمد علي بن مالك