

## مذكرة عامة عدد 4 / 2005

**الموضوع :** شرح أحكام الفصل 51 من القانون عدد 90 لسنة 2004 المؤرخ في 31 ديسمبر 2004 المتعلق بقانون المالية لسنة 2005 المتضمنة التسجيل بالمعلوم القار للهبات المسندة في إطار الإشتراك في الأملاك بين الزوجين.

### ملخص

#### منح التسجيل بالمعلوم القار للهبات المسندة في إطار عقود الإشتراك في الأملاك بين الزوجين

1 ( نصت أحكام الفصل 51 من قانون المالية لسنة 2005 على منح التسجيل بالمعلوم القار للهبات العقارات المسندة في إطار عقود الإشتراك في الأملاك بين الزوجين والمخصصة لاستعمال العائلة أو لمصلحتها وذلك سواء تم اقتناؤها قبل الزواج أو بعده.

2 ( تعتبر عقارات مخصصة لاستعمال العائلة أو لمصلحتها على معنى القانون المتعلق بنظام الإشتراك في الأملاك بين الزوجين العقارات التي تكون لها صبغة سكنية وهي خاصة :

- العقارات الموجودة بمناطق سكنية ما لم يثبت خلاف ذلك،
- العقارات المقتناة من باعثين عقاريين مختصين في إقامة محلات للسكنى،
- العقارات الممولة بقروض سكنية،
- العقارات المنصوص في عقود اقتنائها على أنها ستستعمل للسكنى،
- العقارات المستغلة فعلا لسكنى العائلة.

3 ( لا يشمل التسجيل بالمعلوم القار العقارات المكتسبة عن طريق الإرث أو الوصية أو الهبة ولا العقارات المهنية.

4 ( تطبق أحكام الفصل 51 من قانون المالية لسنة 2005 على العقود المحررة ابتداء من غرة جانفي 2005.

نصت أحكام الفصل 51 من القانون عدد 90 لسنة 2004 المؤرخ في 31 ديسمبر 2004 والمتعلق بقانون المالية لسنة 2005 على التسجيل بالمعلوم القار لهبات العقارات الممنوحة في إطار نظام الاشتراك في الأملاك بين الزوجين والمخصصة لاستعمال العائلة أو لمصلحتها على معنى التشريع المتعلق بنظام الاشتراك في الأملاك بين الزوجين وذلك سواء تم اقتناء تلك العقارات قبل الزواج أو بعده.

وتهدف هذه المذكرة إلى شرح هذه الأحكام.

## I . التذكير بالنظام الجبائي الجاري به العمل إلى غاية 31 ديسمبر 2004

ينظم القانون عدد 91 لسنة 1998 المؤرخ في 9 نوفمبر 1998 الاشتراك في الأملاك بين الزوجين، ولا يشمل مبدئيا إلا العقارات المكتسبة بعد الزواج والمخصصة لاستعمال العائلة أو لمصلحتها.

ويستثني القانون المذكور من نظام الاشتراك في الأملاك بين الزوجين العقارات التي آلت ملكيتها إلى أحد الزوجين بوجه الإرث أو الهبة أو الوصية أو العقارات المعدة لاستعمال مهني بحت.

غير أنه يجوز للزوجين اختيار نظام الاشتراك في الأملاك عند إبرام عقد الزواج أو بتاريخ لاحق ويتعين أن يتم ذلك بحجة رسمية.

ولا يخضع مجرد التنصيص على الإشتراك في الأملاك صلب عقد الزواج أو بتاريخ لاحق إذا لم يحرر بكتب عدلي وجوبا لإجراء التسجيل باعتباره لا يتضمن نقل أملاك ولا عمليات خاضعة وجوبا لإجراء التسجيل.

وبالتالي إذا اتفق الزوجان على إدخال عقارات تم اكتسابها قبل الزواج أو قبل تاريخ الاتفاق فإن ذلك الاتفاق يعتبر عقد هبة ويستوجب تحديد الأملاك وتقييمها ويخضع إلى التسجيل بالمعلوم النسبي المحدد بـ 2,5% من قيمة نصف الأملاك طبقا لأحكام العدد 16 من الفصل 20 من مجلة معالم التسجيل والطابع الجبائي.

كما يخضع الاتفاق المذكور إلى معلوم الترسيم العقاري المحدد بـ 1% بالنسبة إلى العقارات المرسمة أو إلى المعلوم على نقل أو مقاسمة العقارات غير المرسمة بالنسبة إلى العقارات غير المدرجة بالسجل العقاري والمحدد أيضا بـ 1%

بالإضافة إلى معاليم الطابع الجبائي المحددة بدينارين عن كل ورقة من كل نسخة من العقد.

## II . إضافة قانون المالية لسنة 2005

### 1 ( ميدان تطبيق الإجراء

في إطار التيسير على الأزواج للانخراط في نظام الاشتراك في الأملاك بما من شأنه أن يدعم الاستقرار الأسري تم بمقتضى الفصل 51 من قانون المالية لسنة 2005 منح التسجيل بالمعلوم القار المحدد بـ15 دنانير عن كل صفحة من كل نسخة للهبات بين الأزواج المتعلقة بالعقارات المخصصة لاستعمال العائلة أو لمصلحتها.

ويمكن تعريف العقارات المخصصة لاستعمال العائلة أو لمصلحتها بالرجوع إلى الفصل 11 من القانون عدد 91 المؤرخ في 9 نوفمبر 1998 وهي التي تكون لها صبغة سكنية كتلك الموجودة بمناطق سكنية ما لم يثبت خلاف ذلك أو المقتناة من باعثين عقاريين مختصين في إقامة محلات السكنى أو تلك الممولة بقروض سكنية أو العقارات المنصوص في عقود اقتنائها على أنها ستستعمل للسكنى أو التي يثبت أنه وقع استغلالها فعلا لسكنى العائلة ويمكن أن يكون الاستعمال مستمرا أو موسميا أو عرضيا.

ويستثني الفصل 10 من القانون عدد 91 لسنة 1998 المؤرخ في 9 نوفمبر 1998 من مجال تطبيق نظام الاشتراك في الأملاك العقارات المتأتية إلى أحد الزوجين من الإرث أو الهبة أو الوصية وكذلك العقارات المعدة لاستعمال مهني بحت وبالتالي فإنها تبقى خارج ميدان تطبيق الإشتراك و لا يشملها نظام التسجيل بالمعلوم القار.

وإن حصر القانون نظام الإشتراك في الأملاك بين الزوجين في العقارات المكتسبة بعد الزواج أو بعد إبرام عقد الإشتراك، فإن القانون الجبائي خول التسجيل بالمعلوم القار للعقارات المخصصة لاستعمال العائلة أو لمصلحتها وذلك سواء تمّ اقتناؤها قبل الزواج أو قبل نظام الإشتراك أو بعد كل منهما.

وعلى أساس ما تقدّم يستوجب منح التسجيل بالمعلوم القار إلى جانب تخصيص العقار لاستعمال العائلة أو لمصلحتها توفر الشروط التالية :

- أن يكون إسناد الإشتراك بين طرفين مرتبطين بعقد زواج.
- أن يتعلق الإدراج ضمن الملكية المشتركة بعقار.
- أن تتم العملية بدون مقابل.

ويجدر التذكير بأن الهبات الممنوحة بين الزوجين والمتعلقة بعقارات غير منتقعة بنظام الإشتراك تبقى خاضعة للتسجيل بالمعلوم النسبي المحدد بـ 2,5% من قيمة نصف الملك الموهوب.

## (2) أمثلة تطبيقية

### مثال عدد 1 :

لنفترض أن السيد " أ " والسيدة " ب " تزوجا في 1 سبتمبر 2004 واختارا الإنضواء تحت نظام الإشتراك في الأملاك بين الزوجين، وفي 5 جانفي 2005 أدخل السيد " أ " منزله المعد للسكنى والذي اقتناه لدى باعث عقاري ضمن المشترك بتاريخ 31 جانفي 2002 والمرسم بالسجل العقاري والذي تبلغ قيمته في تاريخ إدراجه في الملكية المشتركة 70.000 دينار.

### احتساب المعاليم :

#### • معاليم التسجيل

يعتبر العقد المؤرخ في 5 جانفي 2005 حسب التشريع المطبق من غرة جانفي 2005 عقد هبة عقار مخصص للاستعمال العائلي في إطار عقد الإشتراك في الأملاك بين الزوجين ويخضع للتسجيل بالمعلوم القار المحدد بـ 15 ديناراً عن كل صفحة من كل نسخة.

• المعلوم الراجع لإدارة الملكية العقارية المستوجب على المنزل المرسم بالسجل العقاري

$$70.000 \text{ د} : 2 \times 1\% = 350 \text{ ديناراً}$$

### مثال عدد 2 :

لنفترض أن السيد " أ " والسيدة " ب " تزوجا في 9 سبتمبر 1999 ، ثم ورث السيد " أ " منزلا معدا للسكنى في 1 جانفي 2003 وبتاريخ 29 جانفي

2005 اتفق الزوجان على الانضواء تحت نظام الاشتراك في الملكية وإدخال المنزل المذكور المقدر بـ 100.000 دينار ضمن المشترك ، ولم يتضمن الاتفاق التنصيب على أصل الملكية بالتصريح بالتركة .

### احتساب المعاليم :

بما أن موضوع الاتفاق قد تعلق بعقار تم إكتسابه عن طريق الإرث ، فإنّ العقد يعتبر عقد هبة مسند في إطار عقد الإشتراك في الأملاك بين الزوجين ولا يشمل ميدان تطبيق المعلوم وبالتالي فإنّه يخضع للتسجيل بالمعلوم النسبي المحدد بـ 2,5% من قيمة نصف العقار.

#### • معاليم التسجيل

$$( 100.000 \text{ د} : 2 ) \times 2,5 \% = 1250 \text{ دينار}$$

• المعلوم الراجع لإدارة الملكية العقارية المستوجب على المنزل المرسم بالسجل العقاري

$$( 100.000 \text{ د} : 2 ) \times 1 \% = 500 \text{ دينار}$$

#### • معلوم إنجرار الملكية

$$( 100.000 \text{ د} : 2 ) \times 3 \% = 1500 \text{ دينار}$$

### III . تاريخ دخول الإجراء حيز التنفيذ

طبقاً لأحكام الفصل 89 من قانون المالية لسنة 2005 يطبق التسجيل بالمعلوم القار على هبات العقارات الممنوحة في إطار عقود الاشتراك في الأملاك بين الزوجين المبرمة ابتداء من غرة جانفي 2005.

المدير العام للدراسات  
والتشريع الجبائي

الإمضاء : محمد علي بن مالك