

نص رقم إ.ض 2012/14
مذكرة عامة عدد 14 لسنة 2012

الموضوع : شرح أحكام الفصل 46 من القانون عدد 1 لسنة 2012 المؤرخ في 16 ماي 2012 المتعلق بقانون المالية التكميلي لسنة 2012، الخاص بإحداث معلوم مقابل إسداء خدمة إجراء التسجيل.

ملخص

إحداث معلوم مقابل إسداء خدمة إجراء التسجيل

1- تم بمقتضى أحكام الفصل 46 من قانون المالية التكميلي لسنة 2012 إحداث معلوم مقابل إسداء خدمة إجراء التسجيل يوظف بمناسبة تسجيل العقود والكتابات المتضمنة نقلا بمقابل أو دون مقابل لملكية أو لحق انتفاع أو لملكية رقبة أملاك عقارية أو حق الارتفاق المقدّمة لإجراء التسجيل بعد انتهاء أجل التقادم.

- يوظف المعلوم بنسبة 1 % من القيمة المصرّح بها على أن لا يقل المبلغ المستخلص عن 20 ديناراً.

- لا يطبق هذا الإجراء على العقود والكتابات التي تتوفر فيها شروط الانتفاع بامتياز التسجيل بالمعلوم القار أو بالإعفاء من معلوم التسجيل في إطار أنظمة تفضيلية في تاريخ القيام بإجراء التسجيل.

2- يطبق المعلوم على كل عمليّات التسجيل التي تتمّ ابتداء من 25 ماي 2012

تمّ بمقتضى أحكام الفصل 46 من القانون عدد 1 لسنة 2012 المؤرخ في 16 ماي 2012 المتعلق بقانون المالية التكميلي لسنة 2012، إحداث معلوم مقابل إسداء خدمة إجراء التسجيل.

وتهدف هذه المذكرة إلى شرح الأحكام المذكورة.

I. التشريع الجاري به العمل قبل دخول قانون المالية التكميلي لسنة 2012 حيز التنفيذ:

تسجل العقود والكتابات التي تتضمن نقلا بمقابل لعقارات بمعلوم محدد بـ5%، كما تسجل العقود والكتابات التي تتضمن نقلا بدون مقابل لعقارات بمعلوم يتراوح بين 2,5% و35% حسب درجة القرابة الرابطة بين الواهب والموهوب له أو بين الوارث والمورث. ويمكن المطالبة بمعالم التسجيل المستوجبة على الكتب بداية من انقضاء الأجل القانوني المحدد له لإجراء التسجيل وفي حدود أجل التقادم المحدد بـ 10 سنوات من التاريخ الثابت للعقد أو الكتب.

هذا ويتمّ تسجيل العقود والكتابات المنتفعة بأحكام مرور الزمن عند تقديمها لإجراء التسجيل بالمعلوم القار المحدد بـ 15 ديناراً.

ويستوجب الانتفاع بالتقادم تقديم مطلب كتابي في الغرض وذلك تطبيقاً للمبدأ المنصوص عليه بالفصل 385 من مجلة الالتزامات والعقود والذي ينصّ على أنّ التقادم لا يقوم بنفسه وتتم المطالبة به من قبل من له مصلحة.

II. إضافة قانون المالية التكميلي لسنة 2012:

تمّ بمقتضى أحكام الفصل 46 من القانون عدد 1 لسنة 2012 المؤرخ في 16 ماي 2012 المتعلق بقانون المالية التكميلي لسنة 2012، إحداث معلوم مقابل إسداء خدمة إجراء التسجيل محدد بـ1% يحتسب على القيمة المصرّح بها ضمن العقود والكتابات المتضمنة نقلا بمقابل أو دون مقابل لملكية أو لحق انتفاع أو لملكية رقبة أملاك عقارية أو حق الارتفاق بما في ذلك التصاريح بالتركات وذلك في صورة تقديمها لإجراء التسجيل بعد انتهاء أجل التقادم ودون أن يقل هذا المعلوم عن مبلغ أدنى محدد بـ20 ديناراً.

ولا يؤثر الإجراء على حق المعنيين بالأمر بالانتفاع بأجال التقادم حيث أن تقديم العقود والكتابات للتسجيل لا ينجر عنه مراجعة للقيمة المصرّح بها.

ولا يطبق المعلوم المحدد بـ1% على العقود والكتابات التي تتوفر فيها شروط الانتفاع بامتياز التسجيل بالمعلوم القار أو بالإعفاء من معلوم التسجيل في إطار أنظمة تفضلية في تاريخ القيام بالإجراء.

ويستخلص هذا المعلوم علاوة على مرسوم التسجيل المستوجب حاليا على العقود والكتابات و التصاريح بالتركات المعاينة لعمليّات نقل ملكية عقارات والمنفعة بأحكام مرور الزمن.

كما تبقى العقود والكتابات المعاينة لعمليّات نقل ملكية عقارات مرسّمة بالسجلّ العقاري والتي استوفت أجل التقادم خاضعة لمعلوم الترسيم العقاري المحدّد بـ1%.

ومن جهة أخرى وباعتبار أن الإجراء يخصّ قصرا العقود والكتابات و التصاريح بالتركات المعاينة لعمليّات نقل ملكية عقارات فإنه وفي صورة تضمّن العقد أو الكتب المقدّم للإجراء لعمليّة نقل ملكية عقارات ومنقولات معا فإن المعلوم المحدّد بـ1% المستخلص بعنوان إسداء خدمة إجراء التسجيل يكون مستوجبا في حدود قيمة العقارات فقط.

غير أنه في صورة عدم التنصيص بالعقد أو الكتب على قيمة المنقولات أو قيمة العقارات ووقع تقويمها وبيانها بوضوح يستوجب هذا المعلوم على أساس القيمة الجمالية للعقارات والمنقولات معا.

وينطبق هذا المبدأ أيضا على التصاريح بالتركات المتضمّنة لعقارات و منقولات معا، وفي هذه الحالة يحتسب المعلوم على أساس قيمة العقارات دون اعتبار التخفيضات و الإعفاءات وفي صورة عدم التنصيص على قيمة خاصة بها يحتسب المعلوم على أساس القيمة الجمالية للتركة المضمّنة بالتصريح.

III. تاريخ تطبيق الإجراء:

طبقا لأحكام القانون عدد 64 لسنة 1993 المؤرخ في 5 جويلية 1993 والذي ينص على أن النصوص القانونية و الترتيبية تكون نافذة 5 أيام بعد إيداع الرائد الرسمي للجمهورية التونسية المضمّنة به بمقر ولاية تونس دون اعتبار يوم الإيداع ، تطبق أحكام الفصل 46 من قانون المالية التكميلي لسنة 2012 ابتداء من 25 ماي 2012.

IV. أمثلة تطبيقية:

1- مثال عدد 1:

اقتنى السيد " أ " الشقة عدد 53 بإقامة "السلام" رسم عقاري عدد 12554 أريانة بمقتضى العقد المبرم بينه وبين البائع بتاريخ 15 أكتوبر 1998 بثمن قدره 25.000 دينار، تمّ تقديم العقد لإجراء التسجيل بتاريخ 15 جوان 2012.

المعاليم المستوجبة :

- معلوم التسجيل: باعتبار انتفاع العقد بأحكام مرور الزمن فإنه يسجل بالمعلوم القار المحدد بـ 20 دينار،
 - معلوم الترسيم العقاري المحدد بـ 1% : 250 دينار،
 - المعلوم مقابل اسداء خدمة التسجيل المحدد بـ 1% : 250 دينار.
- ⏪ لا ينجر عن تقديم العقد المعايين للعملية أي مراجعة للقيمة المصرح بها.

2- مثال عدد 2:

لنأخذ نفس معطيات المثال عدد 1 مع اعتبار أن البائع باعث عقاري مرخص له.

المعاليم المستوجبة :

- معلوم التسجيل: باعتبار انتفاع العقد بأحكام مرور الزمن فإنه يسجل بالمعلوم القار المحدد بـ 20 دينار،
- معلوم الترسيم العقاري المحدد بـ 1% : 250 دينار،
- المعلوم مقابل اسداء خدمة التسجيل المحدد بـ 1% : لا يكون هذا المعلوم مستوجبا في هذه الحالة باعتبار أن اقتناء العقارات المعدة للسكن لدى الباعثين العقاريين المرخص لهم ينتفع بالتسجيل بالمعلوم القار في تاريخ تقديم العقد للإجراء.

المدير العام للدراسات
والتشريع الجبائي

الإمضاء : حبيبة جراد اللواتي