

نص رقم إ.ض 2013/27
مذكرة عامة عدد 28 لسنة 2013

الموضوع : تحليل أحكام الفصل 26 من القانون عدد 27 لسنة 2012 المؤرخ في 29 ديسمبر 2012 المتعلق بقانون المالية لسنة 2013 والمتضمنة منح امتياز التسجيل بالمعلوم القار لعقود نقل ملكية الأراضي الفلاحية المخصصة لإنجاز استثمارات لفائدة الفلاحين الشبان.

ملخص

**تسجيل الفلاحين الشبان لعقود نقل ملكية الأراضي
الفلاحية المخصصة لإنجاز استثمارات
بالمعلوم القار**

(1) منح الفصل 26 من قانون المالية لسنة 2013 امتياز التسجيل بالمعلوم القار لعقود نقل ملكية الأراضي الفلاحية المخصصة لإنجاز استثمارات فلاحية.

(2) يستوجب الانتفاع بالتسجيل بالمعلوم القار توفر الشروط التالية:

- أن يكون الاستثمار ممولا عن طريق قرض عقاري فلاح في إطار الفصل 36 من مجلة تشجيع الاستثمارات.
- أن يكون المقتني فلاحا شابا أو فنيا فلاحيا أو شريكا مشاعا لمشروع فلاح ،
- أن يتعلّق عقد نقل الملكية بعقار فلاح ، وأن يتضمّن التنصيص على تخصيص الأرض قصرا لإنجاز استثمار فلاح .

(3) تطبق أحكام الفصل 26 من قانون المالية لسنة 2013 على العقود المبرمة بداية من غرة جانفي 2013.

منح الفصل 26 من قانون المالية لسنة 2013 امتيازاً في مادة معالم التسجيل لعقود نقل ملكية الأراضي الفلاحية المخصصة لإنجاز استثمارات فلاحية.

وتهدف هذه المذكرة إلى شرح أحكام الفصل المذكور.

I . التشريع الجاري به العمل في 31 ديسمبر 2012

تخضع عقود نقل ملكية الأراضي الفلاحية لمعلوم التسجيل النسبي الموظف على البيوعات العقارية والمحدد بـ5% طبقاً لأحكام العدد 1 من الفصل 20 من مجلة معالم التسجيل والطابع الجبائي.

كما تخضع العقود المذكورة إلى معلوم الترسيم العقاري بالنسبة إلى العقارات المرسمة بإدارة الملكية العقارية أو إلى المعلوم على نقل أو مقاسمة العقارات غير المرسمة إذا كانت هذه العقارات غير مدرجة بالسجل العقاري والمحدد بـ1%.

ويبقى كذلك معلوم الطابع الجبائي المحدد بدينارين عن كل ورقة مستوجبا.

هذا وتضمنت أحكام الفصل 30 من مجلة تشجيع الاستثمارات إمكانية مطالبة المشتري باسترجاع معالم تسجيل عقود نقل ملكية الأراضي الفلاحية التي وقع تخصيصها لإنجاز استثمارات طبقاً لأحكام الفصل 27 من نفس المجلة وذلك شريطة أن يتم تقديم مطلب الاسترجاع في أجل أقصاه سنة من تاريخ التصريح بالاستثمار.

II . إضافة قانون المالية لسنة 2013

(1) فحوى الإجراء

بهدف تيسير إجراءات إنجاز الاستثمارات الفلاحية بالنسبة إلى الفلاحين الشبان والفنيين الفلاحين والباعثين لمشاريع فلاحية إثر حصولهم على القروض العقارية الفلاحية، منح الفصل 26 من قانون المالية لسنة 2013

امتياز التسجيل بالمعلوم القار المحدد بـ20 ديناراً عن كل صفحة من كل نسخة من العقد، لعقود نقل ملكية الأراضي الفلاحية المخصصة لإنجاز الاستثمارات الفلاحية.

(2) شروط الانتفاع بالتسجيل بالمعلوم القار

يستوجب الانتفاع بالتسجيل بالمعلوم القار لعقود نقل ملكية الأراضي الفلاحية توفر الشروط التالية:

أ. بالنسبة إلى العقار :

يجب أن يكون العقار موضوع التعاقد أرضاً فلاحية.

ب. بالنسبة إلى طريقة التمويل :

يمنح الامتياز لعقود الاقتناء الممولة عن طريق قرض عقاري فلاح في إطار الفصل 36 من مجلة تشجيع الاستثمارات .

ج. بالنسبة إلى المقتني :

طبقاً لأحكام الفصل 36 من مجلة تشجيع الاستثمارات ولأحكام الأمر عدد 428 لسنة 1994 المؤرخ في 14 فيفري 1994 الذي حدّد شروط وطرق الحصول على القروض العقارية الفلاحية، لا يمنح القرض العقاري لإنجاز مشروع فلاح إلا إلى الفنيين الفلاحيين أو الفلاحين الشبان أو لشراء منابات شركاء الفلاحين الباعثين لمشاريع فلاحية على الشياح في ضيعة فلاحية تكون وحدة اقتصادية.

هذا وباعتبار أنّ الامتياز يستوجب تمويل الاستثمار بقرض عقاري فلاح طبقاً للفصل 36 المذكور أعلاه فإنّ امتياز التسجيل بالمعلوم القار يمنح فقط للمنتفعين بالقروض المذكورة.

د. بالنسبة إلى التنصيصات الوجوبية ضمن عقد الاقتناء :

يجب أن يقع التنصيص صلب عقد الاقتناء على تخصيص الأرض قصرا لانجاز استثمار فلاحي وإرفاق العقد بشهادة إيداع التصريح بالاستثمار مسلّمة من المصالح المختصة طبقا لأحكام الفصل 2 من مجلة تشجيع الاستثمارات تتضمن قيمة الأرض موضوع الشراء عند القيام بإجراء التسجيل.

مع العلم وأنّ عدم توفّر أحد الشروط المذكورة أعلاه يترتب عنه تسجيل عقد الاقتناء لعقار فلاحي بالمعلوم النسبي مع إمكانية المطالبة باسترجاع معالم التسجيل لاحقا في صورة تقديم طلب الاسترجاع في أجل أقصاه سنة من تاريخ التصريح بالاستثمار وذلك وفقا لأحكام الفصل 30 من مجلة تشجيع الاستثمارات.

III. تاريخ دخول الإجراء حيز التطبيق

تطبق أحكام الفصل 26 من قانون المالية لسنة 2013 على عقود نقل ملكية الأراضي الفلاحية المبرمة ابتداء من غرّة جانفي 2013 .

المديرة العامة للدراسات
والتشريع الجبائي

الإمضاء : حبيبة جراد اللواتي