

مذكرة عامة عدد 2 لسنة 2014

الموضوع : تحليل أحكام الفصل 53 من القانون عدد 54 لسنة 2013 المؤرخ في 30 ديسمبر 2013 المتعلق بقانون المالية لسنة 2014 الخاصة بترشيد الأنظمة التفاضلية الممنوحة بعنوان الاقتناءات لدى الباعثين العقاريين المرخص لهم.
الملحق : جدول مقارنة يبين التشريع السابق و التشريع الجديد

تلخيص

ترشيد الأنظمة التفاضلية الممنوحة بعنوان الاقتناءات لدى الباعثين العقاريين المرخص لهم

I. تم بمقتضى قانون المالية لسنة 2014 مراجعة الأنظمة التفاضلية في مادة معالم التسجيل والطابع الجبائي الممنوحة بعنوان الاقتناءات لدى الباعثين العقاريين المرخص لهم وذلك كما يلي:

1. بالنسبة إلى إقتناءات البناءات المعدة للسكن :

- إخضاع اقتناءات المساكن لمعلوم تسجيل نسبي محدد بـ3% يحتسب على أساس قيمة المسكن بعد طرح مبلغ 150 ألف دينار على أن لا يقل المعلوم المستخلص في كل الحالات عن المعلوم القار المحتسب على أساس عدد الصفحات وعدد النسخ من العقد المقدم لإجراء التسجيل. ويبقى كذلك معلوم الطابع الجبائي المحدد بـ3 د عن كل ورقة مستوجبا.

- سحب الامتياز، في صورة تغيير وجهة العقار المقتنى، ومطالبة المنتفع بدفع الفارق بين المعلوم النسبي المحدد بـ5% والمعلوم المدفوع بنسبة 3% أو المعلوم القار تضاف إليه خطايا التأخير المستوجبة طبقا للتشريع الجاري به العمل.

2. بالنسبة إلى إقتناءات الأراضي المخصصة لبناء عقارات معدة للسكنى :

- تسجيل إقتناء الأراضي المعدة للسكنى حسب نفس نظام إقتناءات الأراضي المخصصة لبناء مساكن فردية والمتمثل في المعلوم التصاعدي المحدد بـ1%، 2%، 3% و5% حسب مساحة الأرض.

3. بالنسبة إلى إقتناءات البناءات أو الأراضي المهيأة لتعاطي الأنشطة الاقتصادية:

حصر منح امتياز التسجيل بالمعلوم القار المنصوص عليه بالفصل 58 من مجلة تشجيع الاستثمارات في اقتناءات البناءات أو الأراضي المهيأة لتعاطي الأنشطة الاقتصادية موضوع العقود التي يتعهد ضمنها مقتنوها بتخصيص العقارات المقتناة لنفس الغرض.

وفي كل الحالات المذكورة أعلاه، يستوجب تطبيق الأحكام الجبائية التفاضلية في مادة معالم التسجيل توفر الشروط اللازمة لذلك والمنصوص عليها بالتشريع الجاري به العمل.

II. تاريخ تطبيق الإجراءات الجديدة:

يطبق النظام الجبائي الجديد لتسجيل عقود الاقتناءات لدى الباعثين العقاريين المرخص لهم على العقود المبرمة ابتداء من غرة جانفي 2014.

وبالتالي، تبقى خاضعة للتشريع الجاري به العمل إلى غاية 31 ديسمبر 2013:

- عقود البيع وعقود وعود البيع المستوفية لشروط البيع التام والتي اكتسبت تاريخا ثابتا قبل تاريخ غرة جانفي 2014 والمقدّمة لإجراء التسجيل بعد هذا التاريخ،

- عقود البيع النهائية المبرمة ابتداء من غرة جانفي 2014 والتي تتمّ تجسيما لعقود وعود بيع المستوفية لشروط البيع التام و التي اكتسبت تاريخا ثابتا قبل هذا التاريخ.

تم بمقتضى أحكام الفصل 53 من القانون عدد 54 لسنة 2013 المؤرخ في 30 ديسمبر 2013 المتعلق بقانون المالية لسنة 2014 مراجعة الأنظمة التفاضلية في مادة معالم التسجيل والطابع الجبائي الممنوحة بعنوان الاقتناءات لدى الباعثين العقاريين المرخص لهم.

وتهدف هذه المذكرة إلى تحليل هذه الأحكام.

I. بالنسبة إلى عقود إقتناءات بناءات معدة للسكنى لدى الباعثين العقاريين المرخص لهم

1. التشريع الجبائي الجاري به العمل قبل دخول قانون المالية لسنة 2014 حيز التنفيذ

طبقا لأحكام الفصل 23 مكرر (جديد) من القانون عدد 17 لسنة 1990 المؤرخ في 26 فيفري 1990، تسجل بالمعلوم القار المحدد بـ 20 ديناراً عن كل صفحة من كل نسخة عملية النقل الأولى بمقابل للعقارات أو لأجزاء العقارات المعدة للسكنى والمشيدة من طرف باعث عقاري مرخص له. ويستوجب الانتفاع بالتسجيل بالمعلوم القار الإدلاء بالوثائق التالية:

- نسخة من ترخيص الباعث العقاري،
- نسخة من محضر انتهاء الأشغال مسلّم من طرف المصالح المختصة،
- شهادة في مطابقة وحسن إنجاز الأشغال معرّفة بالإمضاء ومحررة من طرف المهندس المعماري أو المهندس المستشار أو مكتب الدراسات أو مكتب المراقبة المكلف بمتابعة المشروع.

2. إضافة قانون المالية لسنة 2014

أ. مراجعة نظام تسجيل عقود إقتناءات البناءات المعدة للسكنى لدى الباعثين العقاريين المرخص لهم

أ-1- فيما يتعلق بمعالم التسجيل :

تم بمقتضى أحكام الفصل 53 من القانون عدد 54 لسنة 2013 المؤرخ في 30 ديسمبر 2013 المتعلق بقانون المالية لسنة 2014 إخضاع اقتناءات المساكن لدى الباعثين العقاريين المرخص لهم لمعلوم تسجيل نسبي محدّد بـ 3% يحتسب على أساس قيمة المسكن يطرح منها مبلغ 150 ألف دينار على أن لا يقل المعلوم المستخلص عن المعلوم القار المحتسب على أساس عدد الصفحات وعدد النسخ من العقد المقدم لإجراء التسجيل.

ويستوجب الانتفاع بهذا النظام، علاوة على توفر الشروط المنصوص عليها بالفصل 23 مكرر (جديد) من القانون عدد 17 لسنة 1990 المؤرخ في 26 فيفري 1990 والمتمثلة في وجوب الإدلاء بنسخة من ترخيص الباعث العقاري ونسخة من محضر انتهاء الأشغال وشهادة في مطابقة وحسن إنجاز الأشغال، استيفاء شرط عدم تغيير صبغة استعمال العقار المقتنى الذي تمت إضافته بمقتضى أحكام العدد 3 من الفصل 53 من قانون المالية لسنة 2014.

بالتالي، وطبقا لأحكام الفصل المذكور، فإن تغيير وجهة العقار المقتنى ينجز عنه دفع المقتنى للفارق بين المعلوم النسبي المحدد بـ5% والمعلوم المدفوع بعنوان تسجيل العقد بنسبة 3% أو بالمعلوم القار تضاف إليه خطايا التأخير المستوجبة طبقا للتشريع الجاري به العمل.

أ-2- فيما يتعلق بمعلوم الطابع الجبائي :

طبقا لأحكام العدد 2 من الفقرة I من الفصل 117 من مجلة معالم التسجيل والطابع الجبائي تخضع العقود والكتابات الخاضعة لمعلوم تسجيل نسبي أو تصاعدي وكذلك نظائر هذه العقود والكتابات ونظائر عقود عدول الإشهاد لمعلوم طابع جبائي محدد بـ3 دنانير عن كل ورقة.

وعلى هذا الأساس، وتبعا لإخضاع عقود اقتناءات المساكن لدى الباعثين العقاريين المرخص لهم لمعلوم التسجيل النسبي المحدد بـ3% فإن معلوم الطابع الجبائي المحدد بـ3 دنانير عن كل ورقة يبقى مستوجبا على هذه العقود و ذلك حتى في الحالات التي يؤدي فيها تطبيق النظام الجديد إلى استخلاص معلوم التسجيل القار.

3. أمثلة تطبيقية

مثال عدد 1:

لنفترض أن السيد " أ " اقتنى لدى باعث عقاري مرخص له عقارا معدا للسكن مرسما بدفاتر الملكية العقارية بثمن قدره 300 ألف دينار وذلك بموجب عقد البيع المعروف بالامضاء عليه بتاريخ 04 جانفي 2014 في 06 نسخ وأن كل نسخة من العقد تتضمن 3 صفحات. إذا افترضنا أن هذا العقد تم تقديمه لإجراء التسجيل يوم 15 جانفي 2014، فإن معالم التسجيل المستوجبة بعنوان العقد المذكور تحتسب كما يلي :

• معالم التسجيل :

معلوم التسجيل النسبي: (300.000 د – 150.000 د) * 3% = 4.500 د
معلوم التسجيل القار: 04 نسخ * 03 صفحات * 20 د = 240 د

* باعتبار احتفاظ الإدارة بنسختين من العقد المقدم لإجراء التسجيل طبقا لأحكام الفصل 92 من مجلة معالم التسجيل والطابع الجبائي فإن معالم التسجيل والطابع الجبائي المستوجبة تحتسب على أساس النسخ المسلمة للمعني بالأمر أي 04 نسخ.

في هذه الحالة وباعتبار أن معلوم التسجيل النسبي يفوق معلوم التسجيل القار فإن المعلوم النسبي يبقى مستوجبا أي 4.500 د إضافة إلى:

• معلوم الترسيم العقاري : 300.000 د * 1 % = 3.000 د، و

• معلوم الطابع الجبائي: 04 نسخ * 02 أوراق * 3 د = 24 د.

مثال عدد 2:

لنأخذ نفس معطيات المثال عدد 1 ولنفترض أن ثمن الاقتناء حدّد بـ155 ألف دينار.
تحتسب معالم التسجيل المستوجبة بمناسبة تسجيل العقد المذكور كما يلي:

1. معالم التسجيل :

معلوم التسجيل النسبي: (155.000 د – 150.000 د) * 3 % = 150 د

معلوم التسجيل القار: 04 نسخ * 03 صفحات * 20 د = 240 د

في هذه الحالة وباعتبار أن معلوم التسجيل القار يفوق معلوم التسجيل النسبي فإن المعلوم القار يبقى مستوجبا أي 240 د إضافة إلى :

• معلوم الترسيم العقاري : 155.000 د * 1 % = 1.550 د، و

• معلوم الطابع الجبائي: 04 نسخ * 02 أوراق * 3 د = 24 د.

II. بالنسبة إلى اقتناءات الأراضي المخصّصة لبناء عقارات معدّة للسكنى لدى باعث عقاري مرخص له

1. التشريع الجبائي الجاري به العمل قبل دخول قانون المالية لسنة 2014 حيز التنفيذ

طبقا لأحكام الفصل 58 من مجلة تشجيع الإستثمارات، تسجّل عقود الاقتناءات لدى الباعثين العقاريين المرخص لهم والمتعلقة بالنقل الأول لأراض مخصصة لبناء عقارات معدّة للسكنى بالمعلوم القار المحدد بـ 20 دينارا عن كل صفحة من كل نسخة شريطة أن لا يكون قد تم استغلال الأرض أو البناء سابقا من طرف الباعث العقاري.

من جهة أخرى، وطبقا للعدد 4 من الفصل 20 من مجلة معالم التسجيل والطابع الجبائي تسجل إقتناءات الأراضي قصد بناء عقارات فردية معدة للسكنى بالمعلوم التصاعدي المحدد كما يلي :

- إلى غاية 120 مترا مربعا %1
- من 120,001 مترا مربعا إلى 300 مترا مربعا %2
- من 300,001 مترا مربعا إلى 600 مترا مربعا %3
- ما فوق 600 مترا مربعا %5

وللانتفاع بمعلوم التسجيل التصاعدي يجب أن يتضمن عقد الشراء تصريحاً ينصّ على أن الأرض تم اقتناؤها لبناء عقار فردي معد للسكنى.

ويحرم المقتني من الانتفاع بالمعلوم التصاعدي ويلزم بدفع تكملة المعالم المستحقة مع إضافة خطايا التأخير المنصوص عليها بالتشريع الجاري به العمل وذلك في إحدى الحالتين المواليتين :

- التقويت في الأرض قبل إنجاز البناء؛
- تغيير وجهة استعمال الأرض المشتراة المنصوص عليها بعقد الشراء.

2. إضافة قانون المالية لسنة 2014

حذف الفصل 53 من قانون المالية لسنة 2014 امتياز التسجيل بالمعلوم القار المنصوص عليه بالفصل 58 من مجلة تشجيع الاستثمارات والمتعلق باقتناءات الأراضي المعدة لبناء عقارات للسكنى لدى باعث عقاري مرخص له، وبالتالي تصبح هذه الاقتناءات خاضعة للمعلوم النسبي المستوجب على البيوعات العقارية المحدد بـ5% غير أنه يمكن لهذه الاقتناءات الانتفاع بنظام تسجيل إقتناءات الأراضي المخصصة لبناء عقارات فردية معدة للسكنى والمتمثل في المعلوم التصاعدي المبين أعلاه.

ويستوجب تطبيق المعلوم التصاعدي التنصيص ضمن عقد الشراء على تخصيص الأراضي المقتناة لبناء عقارات فردية معدة للسكنى.

III. بالنسبة إلى إقتناءات البناءات أو الأراضي المهيأة لتعاطي الأنشطة الاقتصادية لدى الباعثين العقاريين المرخص لهم

1. التشريع الجبائي الجاري به العمل قبل دخول قانون المالية لسنة 2014 حيز التنفيذ

طبقا لأحكام الفصل 58 من مجلة تشجيع الإستثمارات، تسجّل بالمعلوم القار المحدد بـ 20 دينارا عن كل صفحة من كل نسخة، عقود شراء العقارات لدى الباعثين العقاريين وذلك شريطة :

- تقديم قرار ترخيص في ممارسة مهنة باعث عقاري.
- تقديم نسخة من شهادة إيداع التصريح بالاستثمار المنصوص عليها بالفصل 2 من مجلة تشجيع الاستثمارات،
- أن يكون العقار موجّها لتعاطي نشاط اقتصادي على معنى الفصل الأول من مجلة تشجيع الاستثمارات،
- أن تتم الإحالة في إطار عملية نقل أول.
- أن لا يكون قد تم استغلال العقار سابقا من قبل الباعث العقاري.

2. إضافة قانون المالية لسنة 2014

تم بمقتضى الفصل 53 من قانون المالية لسنة 2014 حصر امتياز التسجيل بالمعلوم القار المنصوص عليه بالفصل 58 المذكور في عقود الإقتناءات لدى الباعثين العقاريين المرخص لهم لأراض أو بناءات مهيأة لتعاطي أنشطة اقتصادية. كما أضاف نفس الفصل شرط تعهّد مقتني العقار ضمن العقد بتخصيص العقارات المقتناة لغرض تعاطي نشاط اقتصادي.

وفي خلاف ذلك، يبقى معلوم التسجيل النسبي المستوجب بعنوان البيوعات العقارية المحدد بـ 5 % مستوجبا.

IV. تاريخ تطبيق الإجراءات الجديدة

تطبيقا لأحكام الفصل 95 من قانون المالية لسنة 2014، يطبق نظام تسجيل عقود الإقتناءات لدى الباعثين العقاريين المرخص لهم على العقود المبرمة ابتداء من غرة جانفي 2014. وبالتالي تبقى خاضعة للتشريع الجاري به العمل إلى غاية 31 ديسمبر 2013:

- عقود البيع وعقود وعود البيع المستوفية لشروط البيع التام المنصوص عليها بالفصل 580 من مجلة الالتزامات والعقود والتي اكتسبت تاريخاً ثابتاً على معنى الفصل 450 من نفس المجلة، قبل تاريخ غرة جانفي 2014 والمقدمة لإجراء التسجيل بعد هذا التاريخ،

- عقود البيع النهائية المبرمة ابتداء من غرة جانفي 2014 والتي تتم تجسيماً لعقود وعود البيع المستوفية لشروط البيع التام المنصوص عليها بالفصل 580 من مجلة الالتزامات والعقود والتي اكتسبت تاريخاً ثابتاً على معنى الفصل 450 من نفس المجلة قبل هذا التاريخ.

مثال عدد 3:

لنأخذ نفس معطيات المثال عدد 1 ولنفترض أن السيد " أ " قد أبرم عقد وعد بيع بعنوان نفس العملية بتاريخ 12 نوفمبر 2013 وسجل العقد المذكور بالمعلوم القار المستوجب على اقتناءات العقارات المعدة للسكن لدى الباعثين العقاريين في نفس التاريخ.

في هذه الحالة تحتسب المعاليم المستوجبة بمناسبة تسجيل العقد المذكور كما يلي:

معاليم التسجيل :

باعتبار أن وعد البيع يعاين نفس عملية الإقتناء وتم إبرامه وتسجيله قبل دخول الأحكام الجديدة حيّز التنفيذ، فإن عقد البيع يسجل بالمعلوم القار أي :

04 نسخ * 03 صفحات * 20 د = 240 د

المدير العام للدراسات
والتشريع الجبائي

الإمضاء : حبيبة جراد اللواتي

ملحق للمذكرة عدد 2 لسنة 2014

جدول يبين التشريع السابق و التشريع الجديد

النص القديم	النص الجديد
<p>الفصل 23 مكرر جديد من القانون عدد 17 لسنة 1990 المؤرخ في 26 فيفري 1990 المتعلق بتحويل التشريع الخاص بالبعث العقاري :</p> <p>تسجل بالمعلوم القار :</p> <p>النقل الأول بمقابل بالنسبة للعقارات أو أجزاء العقارات المعدة للسكنى والمشيدة من طرف الباعثين العقاريين ، وللانتفاع بالتسجيل بالمعلوم القار يشترط الإدلاء بنسخة من محضر انتهاء الأشغال من شهادة في مطابقة وحسن انجاز الأشغال المنصوص عليها بالفصل 14 من هذا القانون .</p> <p>ويحتسب المعلوم على أساس الجزء من قيمة المسكن الذي يتجاوز 150 ألف دينار على أن لا يقل المعلوم المستخلص عن المعلوم القار المحتسب على أساس عدد الصفحات وعدد النسخ من العقد المقدم لإجراء التسجيل. وفي صورة تغيير صبغة استعمال العقار يطالب المنتفعون بهذا الإجراء بدفع الفارق بين المعلوم المدفوع والمعلوم النسبي للتسجيل المستوجب على البيوعات العقارية مع إضافة خطايا التأخير المستوجبة طبقا للتشريع الجاري به العمل.</p>	<p>الفصل 23 مكرر جديد من القانون عدد 17 لسنة 1990 المؤرخ في 26 فيفري 1990 المتعلق بتحويل التشريع الخاص بالبعث العقاري :</p> <p>تسجل بالمعلوم النسبي المحدد بـ 3% :</p> <p>النقل الأول بمقابل للمساكن المشيدة من طرف الباعثين العقاريين ، وللانتفاع بالمعلوم النسبي المحدد بـ 3% يشترط الإدلاء بنسخة من محضر انتهاء الأشغال ونسخة من شهادة في مطابقة وحسن انجاز الأشغال المنصوص عليها بالفصل 14 من هذا القانون .</p>

النص الجديد	النص القديم
<p>الفصل 58 من مجلة تشجيع الاستثمارات :</p> <p>تسجل بالمعلوم القار العقود المتعلقة بالشراء لدى الباعثين العقاريين للبناءات أو للأراضي المهينة لتعاطي الأنشطة الاقتصادية والتي يتعهد مقتنوها بتخصيصها لنفس الغرض ما لم يقع استغلالها من طرف الباعثين أو بيعها سابقا.</p>	<p>الفصل 58 من مجلة تشجيع الاستثمارات :</p> <p>تسجل بالمعلوم القار العقود المتعلقة بالشراء لدى الباعثين العقاريين لبناءات أو لأراضي مهينة لتعاطي الأنشطة الاقتصادية أو معدة لبناء عقارات للسكن ما لم يقع استغلالها من طرف الباعثين أو بيعها سابقا.</p>