

مذكرة عامة عدد 23 لسنة 2016

الموضوع : معالم التسجيل المستوجبة على بعض الكتابات

في إطار تطبيق أحكام مجلة معالم التسجيل والطابع الجبائي ، طرحت الأسئلة التالية وتمت الإجابة عليها كما يلي:

السؤال عدد 1:

هل تستوجب معالم التسجيل النسبي على وعود بيع ؟

الإجابة:

تخضع بمقتضى العدد الأول من الفصل 20 من مجلة معالم التسجيل والطابع الجبائي عقود بيع العقارات لمعلوم التسجيل النسبي ولم يتم التنصيص صراحة بالعدد المذكور على وعود البيع.

ومن جهة أخرى ، وطبقا لأحكام الفصل 26 من قانون المالية لسنة 1982 المتعلق بمعلوم الترسيم العقاري يستخلص المعلوم النسبي بـ 1% عند كل ترسيم بالسجل العقاري يتعلق بإنشاء أو نقل كل حق عيني عقاري أو التشطيب على كل رهن أو امتياز .

وعليه فإنّ معلوم الترسيم العقاري لا يستوجب على وعد البيع باعتباره حق شخصي وليس عيني ، وهو الموقف الذي أكدته الأحكام الصادرة عن المحكمة الإدارية.

وعلى هذا الأساس، فإنّ عقد وعد البيع الذي لا يترتب عنه نقل للملكية يسجل بالمعلوم القار المحدد بـ 20 ديناراً عن كل صفحة من كل نسخة من العقد المستوجب بعنوان العقود والكتابات غير الخاضعة وجوبا لإجراء التسجيل والمقدمة عن طواعية لإجراء التسجيل.

السؤال عدد 2:

ما هي معالم التسجيل المستوجبة على عقود تطيب الشفعة ؟

الإجابة :

استنادا إلى أحكام مجلة الحقوق العينية المتعلقة بالشفعة وخاصة الفصل 103 وما يليه، ينجر عن ممارسة حق الشفعة حلول الشريك الشفيع بصفة رجعية محلّ المشتري في التملك بمبيع شريكه وفي جميع حقوقه والتزاماته وبالتالي لا يتعلق الأمر بإحالة جديدة للملكية.

وعلى هذا الأساس، فإن عقد تطييب الشفعة يسجل بالمعلوم القار المحدد بـ 20 ديناراً عن كل صفحة من كل نسخة من العقد المستوجب بعنوان العقود والكتابات غير الخاضعة وجوباً لإجراء التسجيل والمقدمة عن طواعية لإجراء التسجيل.

السؤال عدد 3:

ما هي معالم التسجيل المستوجبة على كتابات رفض التركة وعلى العقود المتضمنة تنازلاً عن الملكية؟

الإجابة:

يختلف نظام تسجيل كتب رفض تركة بحسب ما إذا كان الرفض تمّ قبل أو بعد التصريح بالتركة:

أ- رفض التركة قبل التصريح بها

في هذه الحالة يعتبر الوريث الراض التركة كأنه لم يرث التركة أصلاً.

وبالتالي لا يخضع كتب رفض التركة وجوباً لإجراء التسجيل وفي صورة الإدلاء به عن طواعية للإجراء فإنه يسجل بالمعلوم القار المحدد بـ 20 ديناراً عن كل صفحة من كل نسخة من الكتب.

ب- رفض التركة بعد التصريح بها

في هذه الحالة يترتب عن رفض التركة نقلاً للملكية لفائدة بقية من آل إليهم الحق، وباعتبار أنّ هذه العملية هي عملية إحالة بدون مقابل فهي تصنّف كهبة وتخضع للتسجيل بالمعلوم المستوجب على الهبات حسب درجة القرابة الذي يتراوح بين 5% و 35%.

و تبقى الإحالات بين الأسلاف والأعقاب وبين الأزواج خاضعة لمعلوم التسجيل القار المحدد بـ 20 ديناراً عن كل عقد.

وفي صورة رفض التركة بمقابل مهما كانت طبيعته، تكون معالم التسجيل مستوجبة حسب طبيعة العملية.

ويطبق نفس نظام الإحالات بدون مقابل على العقود المتضمنة تنازلاً عن الملكية.

السؤال عدد 4:

ما هي قاعدة احتساب المعلوم المحدد بـ 1% الراجع لفائدة إدارة الملكية العقارية المستوجب على عقود إحالة العقارات موضوع عقود إيجار مالي أو إجارة إلى المستأجر؟

إذا تمت الإحالة لفائدة المستأجر، فإن أساس توظيف معلوم الترسيم العقاري يتمثل في القيمة المتبقية.

السؤال عدد 5 :

ما هو معلوم التسجيل المستوجب على أحكام تثبتت العقارات إثر نكول المبتت لفائدتهم ؟

طبقا لأحكام العدد 1 من الفصل 20 من مجلة معالم التسجيل والطابع الجبائي تسجل المناقصات بالمعلوم النسبي المحدد ب 5 %.

غير أنه واستنادا لأحكام العدد 1 من الفصل 23 من نفس المجلة تسجل بالمعلوم القار المحدد ب 20 ديناراً عن كل صفحة من كل نسخة عمليات إعادة المناقصات بموجب النكول عندما لا يتجاوز الثمن ثمن المناقصة الأولى الذي تحمّل المعلوم.

وبالتالي فإن حكم التثبيت الأول يخضع لمعلوم التسجيل بعنوان البيوعات العقارية ، في حين تسجل أحكام تثبتت العقارات إثر نكول المبتت لفائدتهم بنفس الثمن أو بثمان أقل بالمعلوم القار المحدد ب 20 ديناراً عن كل صفحة من كل نسخة من الحكم. وفي خلاف ذلك فإن نسبة الـ 5% تكون مستوجبة على الجزء من الثمن الذي يفوق الثمن المصرح به بحكم التثبيت الأول.

السؤال عدد 6 :

هل يطبق مبدأ تضامن الأطراف في دفع معالم تسجيل الأحكام والقرارات القاضية بإدانة أو تصفية على الأطراف غير المحكوم عليهم بتحمل المصاريف في صورة استحالة التنفيذ؟

طبقا لأحكام الفصل 36 من مجلة معالم التسجيل والطابع الجبائي تنتفع الأطراف غير المحكوم عليها بتحمل المصاريف بتسجيل الأحكام والقرارات القاضية بإدانة أو تصفية الصادرة لفائدتهم بالمعلوم الأدنى المحدد حسب درجة المحكمة.

من جهة أخرى، وباعتبار أن الأطراف المحكوم لفائدتهم يبقون مطالبين بدفع المعلوم النسبي المستوجب على المبالغ المستخلصة لفائدتهم من تنفيذ الحكم أو القرار في أجل أقصاه 30 يوماً من تاريخ الإستخلاص، فإن مبدأ التضامن المنصوص عليه بالفصل 58 من نفس المجلة لا يطبق في هذه الحالة إلا في صورة استخلاص المبالغ موضوع الأحكام وذلك في حدود المعالم الموظفة على ما تم استخلاصه فعلياً.

المديرة العامة للدراسات
والتشريع الجبائي

الإمضاء: حبيبة جراد حرم اللواتي

