

قرار تعقيبي عدد 311436 بتاريخ 24 جانفي 2011

الإدارة العامة للأداءات / الشركة العقارية ع

المفاتيح: جباية - بعث عقاري - فصل 58 م.ت.إ. - فصل 1 م.ت.إ. - تسجيل بالمعلوم القار

المبدأ

* ينتفع نشاط البعث العقاري بتشجيع الاستثمار دون تمييز بين نوع البناءات أو الاستثمارات العقارية التي تقوم بها الشركات التي تمارس ذلك النشاط.

بعد الإطلاع على مطلب التعقيب المقدم طعنا في الحكم عدد 1354 الصادر عن محكمة الاستئناف بتونس بتاريخ 12 ماي 2010 والقاضي نهائيا بقبول الاستئناف شكلا ورفضه أصلا وإقرار الحكم الابتدائي المطعون فيه.

وبعد الإطلاع على الحكم المطعون فيه الذي تفيد وقائعه أن المعقب ضدها خضعت إلى مراجعة أولية لوضعيتها الجبائية في مادة معالم التسجيل نتج عنها صدور قرار في التوظيف الإجباري بتاريخ 27 جانفي 2009 تحت عدد 2009/141 تضمن مطالبتها بأداء مبلغ جملي لفائدة الخزينة العامة للبلاد التونسية قدره 136.459,418 دينارا أصلا وخطايا فاعترضت عليه المعقب ضدها أمام المحكمة الابتدائية بتونس التي تعهدت بالقضية وأصدرت فيها بتاريخ 2 جوان 2009 حكما تحت عدد 3512 يقضي بقبول الاعتراض شكلا وفي الأصل بإلغاء قرار التوظيف الإجباري عدد 2009/141 الصادر بتاريخ 27 جانفي 2009 فاستأنفته المعقب أمام محكمة الاستئناف بتونس التي تعهدت بالقضية وأصدرت فيها حكمها المضمن منطوقه بالطالع والذي هو محل الطعن المائل...

من جهة الأصل :

عن جملة المطاعن المأخوذة من خرق أحكام الفصلين 1 و58 من م.ت.إ. وضعف التعليل لوحدة القول فيها: حيث تمسكت المعقب بأن محكمة الحكم المطعون فيه خرقت أحكام الفصلين 1 و58 م ت إ وجاء حكمها متسما بضعف التعليل حين أخضعت العقد موضوع النزاع إلى التسجيل بالمعلوم القار والحال أن الفصل الأول من م.ت.إ. لم ينص صراحة على اعتبار النشاط التجاري والإداري من ضمن الأنشطة المنقعة بأحكام تلك المجلة وبالتالي فإنه لا يمكن للشركة المعقب ضدها أن تنتفع بالامتيازات الجبائية المنصوص عليها بـ م.ت.إ.

ومن بينها التسجيل بالمعلوم القار وتبقى بالتالي خاضعة للتسجيل بالمعلوم النسبي المحدد بنسبة 5 % عن البيوعات والإحالات التي تتضمن نقلا لملكية عقار أو لحق عيني طبقا لأحكام الفقرة الأولى من الفصل 20 من مجلة معالم التسجيل والطابع الجبائي باعتبار أن العقد موضوع التوظيف قد تضمن أنه سيتم تخصيص العقار لإقامة محلات صالحة للإدارة والتجارة إلى جانب السكن.

وحيث ثبت من أوراق الملف أن المعقب ضدها اشترت بصفقتها باعنا عقاريا أرضا كائنة بضفاف البحيرة بموجب العقد المؤرخ في 23 ماي 2006 من شركة البحيرة للتطهير والاستصلاح والاستثمار بصفقتها أيضا باعنا عقاريا وتولت تسجيله بالمعلوم القار إلا أن إدارة الجباية طالبتها بمعالم تسجيل تكميلية بمقولة أن العقد المذكور خاضع للتسجيل بالمعلوم النسبي طبقا لأحكام الفقرة الأولى من الفصل 20 م م ت ط ج لعدم استيفاء شروط الانتفاع بالمعلوم القار المنصوص عليه بالفصل 58 م ت إ باعتبار أن الفصل 14 من العقد نص على أنه سيتم تخصيص العقار لإقامة محلات صالحة للإدارة والتجارة إلى جانب المحلات المعدة للسكن وباعتبار أن أحكام الفصلين 1 و58 م ت إ لم تنص على النشاطين الإداري والتجاري ضمن الأنشطة المنتفعة بالامتيازات المنصوص عليها بتلك المجلة ومن بينها امتياز التسجيل بالمعلوم القار.

وحيث يتبين بالرجوع إلى أوراق الملف أن الخلاف انحصر في تحديد مفهوم الأنشطة الاقتصادية المنصوص عليها بالفصل 58 من م.ت.إ وكذلك الأمر عدد 492 لسنة 1994 المؤرخ في 28 فيفري 1994 والمتعلق بضبط قائمات الأنشطة داخل القطاعات المنصوص عليها بالفصول 1 و2 و3 و27 م ت إ .

وحيث يتبين بالرجوع إلى الفصل 1 م ت إ أنه جاء عاما إذ نص على نشاط البيع العقاري ضمن الأنشطة المنتفعة بنظام تشجيع الاستثمار المحدد بالمجلة المذكورة دون تمييز بين نوع البناءات أو الاستثمارات العقارية التي تقوم بها الشركات التي تمارس ذلك النشاط.

وحيث جاءت أحكام الفصل 58 م ت إ كذلك في صيغة عامة ولم تحصر البناءات المعدة لممارسة الأنشطة الاقتصادية في نوع معين من الأنشطة إذ اقتضت بأن تسجل بالمعلوم القار العقود المتعلقة بالشراء لدى الباعثين العقاريين لبناءات أو لأراضي مهيئة لتعاطي الأنشطة الاقتصادية أو معدة لبناء عقارات للسكن ما لم يقع استغلالها من طرف الباعثين أو بيعها سابقا فلو قصد المشرع حصر عبارة الأنشطة الاقتصادية في تلك المنصوص عليها

بالفصل الأول من م.ت. إ فحسب كما جاء في تعليل الإدارة لأحال مباشرة على الأنشطة المنصوص عليها بالفصل المذكور .

وحيث يتبين كذلك بالرجوع إلى الأمر عدد 492 لسنة 1994 المؤرخ في 28 فيفري 1994 الذي حدد قائمة الأنشطة داخل القطاعات ومن بينها نشاط البعث العقاري وذلك في إطار الفرع II من الباب الثالث أنه جاء كذلك بصيغة عامة إذ اقتضى أن ذلك النشاط أي البعث العقاري يشمل المشاريع السكنية وتهيئة المناطق الصناعية والمناطق المعدة لتعاطي الأنشطة الاقتصادية وكذلك البناءات المعدة لتعاطي الأنشطة الاقتصادية ولم يحصر بالتالي نوعية الأنشطة الاقتصادية المقصودة في نوع معين من الأنشطة.

وحيث وطالما أن عبارات النصوص المذكورة أنفا جاءت عامة ومطلقة فإنه يجب أخذها على إطلاقها طالما لم يأت نص صريح يقوم بتخصيصها.

وحيث طالما ثبت من أوراق الملف أن المعقب ضدها تمارس نشاط البعث العقاري وأنها اقتنت من باعث عقاري آخر وهو شركة البحيرة للتطهير والاستصلاح والاستثمار عقارا قصد تخصيصه لإقامة محلات صالحة للسكن وأخرى للإدارة والتجارة وأن هذين النشاطين يدخلان بالضرورة ضمن الأنشطة الاقتصادية ولا مبرر لاستثنائهما من تلك العبارة فإن العقد موضوع النزاع يكون والحالة تلك خاضعا للتسجيل بالمعلوم القار مثلما اقتضى ذلك الفصل 58 من م.ت. إ تماما مثلما انتهى إلى ذلك الحكم المطعون فيه ويتجه والحالة تلك رفض جميع المطاعن كرفض التعقيب برمته.

ولهذه الأسباب قررت المحكمة قبول مطلب التعقيب شكلا ورفضه أصلا.