

## مذكرة عامة عدد 07 لسنة 2020

**الموضوع :** شرح أحكام الفصل 45 من القانون عدد 78 لسنة 2019 المؤرخ في 23 ديسمبر 2019 والمتعلق بقانون المالية لسنة 2020 حول تخفيف العبء الجبائي في مادة معالم التسجيل والمعالم المماثلة على اقتناءات المساكن والأراضي من قبل منظوري دواوين مساكن الأعوان العموميين .

**الملاحق :** - الملحق 1- عدد: أمثلة  
- الملحق 2- عدد: جدول

تم بمقتضى أحكام الفصل 45 من القانون عدد 78 لسنة 2019 المؤرخ في 23 ديسمبر 2019 والمتعلق بقانون المالية لسنة 2020 تخفيف العبء الجبائي في مادة معالم التسجيل والمعالم المماثلة المستوجبة على اقتناءات المساكن والأراضي من قبل الأعوان العموميين عبر دواوين المساكن الراجعين لها بالنظر.

وتهدف هذه المذكرة إلى شرح الأحكام المذكورة.

### I. التذكير بالتشريع الجاري به العمل إلى غاية 31 ديسمبر 2019

تخضع اقتناءات دواوين مساكن الأعوان العموميين للمساكن والأراضي لمعالم التسجيل والمعالم المماثلة التالية والمستوجبة على بيع العقارات بما في ذلك اقتناء المساكن المشيدة من قبل الباعثين العقاريين:

- 5% من ثمن البيع بعنوان معلوم التسجيل المنصوص عليه بالعدد 1 من الفصل 20 من مجلة معالم التسجيل والطابع الجبائي ،
- 3% من ثمن البيع بعنوان معلوم انجرار الملكية المنصوص عليه بالعدد 10 من الفصل 20 من نفس المجلة في صورة عدم التنصيص على مراجع تسجيل آخر نقل بمقابل أو بالوفاة،
- 1% من ثمن البيع بعنوان معلوم الترسيم العقاري المنصوص عليه بالفصل 26 من القانون عدد 88 لسنة 1980 المؤرخ في 31 ديسمبر 1980 بالنسبة إلى العقارات المرسمة بإدارة الملكية العقارية ،
- 1% من ثمن البيع بعنوان معلوم نقل ومقاسمة العقارات غير المرسمة بالسجل العقاري المنصوص عليه بالفصل 61 من قانون المالية لسنة 2003 ،

- معلوم الطابع الجبائي المنصوص عليه بالعدد 1 من الفصل 117 من مجلة معاليم التسجيل والطابع الجبائي والمحدد بـ 5 دنانير عن كل ورقة من كل نسخة من العقد،  
- خطايا التأخير المستوجبة طبقاً للتشريع الجاري به العمل.

ويخضع التفويت من قبل تلك الدواوين في العقارات المقتناة لفائدة منظورها لنفس المعاليم أنفة الذكر، ولا يمكن لهؤلاء الانتفاع بالنظام الجبائي التفاضلي المنصوص عليه بالفصل 23 مكرر (جديد) من القانون عدد 17 لسنة 1990 المؤرخ في 26 فيفري 1990 والمتعلق بتحويل التشريع الخاص بالبعث العقاري .

هذا وتجدر الإشارة إلى أن اقتناءات هذه الدواوين للمساكن والأراضي لا تخضع في كل الحالات بموجب أحكام الفصل 20 مكرر من مجلة معاليم التسجيل والطابع الجبائي لمعلوم التسجيل التكميلي المنصوص عليه بالعدد 10 مكرر من الفصل 20 من هذه المجلة.

## .II إضافة قانون المالية لسنة 2020

اعتباراً للدور الاجتماعي لدواوين مساكن الأعوان العموميين من ناحية وتكريساً للشفافية الجبائية بالنسبة إلى اقتناءات الأعوان العموميين للمساكن عبر تلك الدواوين من ناحية أخرى تم بمقتضى أحكام الفصل 45 من قانون المالية لسنة 2020 إحداث نظام جبائي تفاضلي للعمليات العقارية المنجزة من قبل دواوين مساكن الأعوان العموميين لفائدة منظورها يتضمن ما يلي :

### 1) على مستوى العقود المبرمة من قبل دواوين مساكن الأعوان العموميين والمتعلقة باقتناء المساكن والأراضي لفائدة منظورها

أولاً - إخضاع العقود المتعلقة باقتناءات الدواوين للمساكن سواء المشيدة منها من قبل الباعثين العقاريين أو غيرها قصد إعادة بيعها لمنظورها أو كرائها لهؤلاء وكذلك اقتناءاتها للأراضي المهيأة أو المعدة للتهيئة و التقسيم قصد بيعها لمنظورها للتسجيل بالمعلوم القار المحدد بـ 25 ديناراً عن كل صفحة من كل نسخة من العقد والمنصوص عليه بالعدد 12 ثامناً من الفصل 23 من مجلة معاليم التسجيل والطابع الجبائي .

ثانياً - إعفاء تلك العقود حسب الحالة من المعلوم النسبي المستوجب بعنوان الترسيم العقاري أو بعنوان نقل ومقاسمة العقارات غير المرسمة بالسجل العقاري المذكورين أعلاه والمحددتين بـ 1% من ثمن العقارات المقتناة.

وقد اقتضت تلك الأحكام ربط الانتفاع بالامتيازات الجبائية المذكورة بالتزام الديوان المعني بالأمر صلب العقد بتخصيص العقارات المقتناة للأغراض المنصوص عليها بالعدد 12 ثامناً من الفصل 23 من مجلة معاليم التسجيل والطابع الجبائي.

كما اقتضت نفس الأحكام سقوط الحق في الامتيازات الجبائية المذكورة في صورة إخلال الديوان المعني بالأمر بالالتزام المنصوص عليه بالعقد سواء بالتفويت في العقارات المعنية أو باستغلالها خلافا لفحوى الالتزام ويصبح الديوان في هذه الحالة مطالبا بدفع تكملة معالم التسجيل المتخلى عنها بموجب الامتياز مع إضافة خطايا التأخير المستوجبة طبقا للتشريع الجبائي.

## 2) على مستوى العقود المتعلقة بالتفويت في المساكن والأراضي المعنية لفائدة المنظرين

أقرت أحكام العدد 4 من الفصل 45 من قانون المالية لسنة 2020 صراحة إبقاء الإمتيازات المسندة بموجب التشريع المتعلق بالبعث العقاري في مادة معالم التسجيل نافذة بالنسبة إلى المساكن المشيئة من قبل الباعثين العقاريين المقتناة من قبل الأعوان العموميين لدى دواوين مساكن الأعوان العموميين .

وبالتالي فإنّ العقود المتعلقة بالتفويت من قبل دواوين مساكن الأعوان العموميين في المساكن المشيئة من قبل الباعثين العقاريين لفائدة منظوريها تسجّل وفق النظام التفاضلي بالمعلوم النسبي المنصوص عليه بالفصل 23 مكرر (جديد) المذكور والمحدد بـ3% من قيمة المسكن بعد طرح 300 ألف دينار، على أن لا يقلّ المعلوم المستخلص عن المعلوم القار المحتسب على أساس عدد الصفحات وعدد النسخ من العقد المقدم لإجراء التسجيل وذلك عند توفّر الشروط المطلوبة لذلك.

ويجدر التذكير أنّ الإنتفاع بالنظام الجبائي التفاضلي المذكور يتوقّف على ما يلي :

- أن يكون البائع باعثا عقاريا مرخصا له (الإدلاء بنسخة من قرار الترخيص في ممارسة نشاط البعث العقاري)،
- أن يكون العقد موضوع التسجيل قد تمّ في إطار عملية نقل أول بمقابل.
- الإدلاء بنسخة من محضر انتهاء الأشغال مسلّم من طرف المصالح البلدية المختصة،
- الإدلاء بنسخة من شهادة في مطابقة وحسن إنجاز الأشغال .

كما أقرت أحكام العدد 5 من الفصل 45 المشار إليه أن يتمّ احتساب معلوم التسجيل النسبي المستوجب على بيع المساكن من قبل دواوين مساكن الأعوان العموميين لمنظوريها المنجزة تنفيذاً لعقود إيجار مشفوعة بعمليات بيع ( location-vente ) على القيمة المتبقية للعقار موضوع التفويت المنصوص عليها بالعقد وذلك بصرف النظر عن قيمته الحقيقية .

هذا وتجدر الإشارة إلى أنّه وفي ما عدا الحالتين المذكورتين ، تخضع العقود الأخرى المتعلقة بالتفويت من قبل تلك الدواوين في المساكن أو في الأراضي لفائدة منظوريها لمعالم التسجيل والمعالم المماثلة الأخرى المستوجبة طبقا للتشريع الجاري به العمل بما في ذلك معلوم

التسجيل التصاعدي المتعلق باقتناء الأراضي لبناء مساكن فردية والمنصوص عليه بالعدد 4 من الفصل 20 من مجلة معالم التسجيل والطابع الجبائي والمحدد بـ :

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

### III . تاريخ دخول الأحكام الجديدة حيز التطبيق

عملا بأحكام الفصل 58 من قانون المالية لسنة 2020 تطبق أحكام الفصل 45 ابتداء من غرة جانفي 2020 وتطبق بالتالي على العقود المبرمة ابتداء من هذا التاريخ.

المديرة العامة للدراسات  
والتشريع الجبائي  
الإمضاء : سهام بوغديري نمصية

