

ملحق  
للمذكرة العامة عدد 5 لسنة 2017

أمثلة تطبيقية

**مثال عدد 1:** اقتناء عقار معد للسكن لدى باعث عقاري

لنفترض أنّ السيد "أ" اقتنى لدى باعث عقاري مرخص له شقة مخصصة للسكن بموجب كتب خط يد مؤرخ في 10 جانفي 2017 وذلك بثمن حدّد بـ **750.000 دينار** .

**الفرضية الأولى:** عقد البيع المشار إليه أعلاه لم يستند إلى عقد وعد بيع

في هذه الحالة يخضع عقد البيع لمعلوم التسجيل المحدّد بنسبة 3 % المنصوص عليه بالفصل 23 مكرر من قانون البعث العقاري ويحتسب هذا المعلوم على ثمن البيع بعد طرح 200.000 دينار كما يلي :

$$(750.000 \text{ دينار} - 200.000 \text{ دينار}) \times 3\% = 16.500 \text{ دينار}$$

كما يخضع عقد البيع إلى معلوم التسجيل التكميلي بنسبة 2% من كامل ثمن العقار وذلك كما يلي:

$$750.000 \text{ دينار} \times 2\% = 15.000 \text{ دينار}$$

**الفرضية الثانية:** عقد البيع المشار إليه أعلاه حرر تنفيذا لوعد بيع معرف بامضائه بتاريخ

10 سبتمبر 2016

في هذه الحالة لا يوظّف معلوم التسجيل التكميلي على عقد البيع، ويخضع العقد فقط لمعلوم تسجيل بنسبة 3% المنصوص عليها بالفصل 23 مكرر من قانون البعث العقاري :  
( **16.500 دينار** )

**مثال عدد 2 :** احتساب المعلوم التكميلي على عقد مقاسمة

لنفترض أنّ السيدين " أ " و " ب " يملكان بالاشتراك عقارين مخصصين للسكن، وقد أبرما عقد مقاسمة بينهما معرف بامضائهما بتاريخ 26 ماي 2017 ينصّ على أنّ قيمة العقارين موضوع المقاسمة تبلغ 1.500.000 دينار للعقار الأول و 300.000 دينار للعقار الثاني .

ولنفترض تساوي المنايين وأن الطرف " أ " امتاز بالعمار الأول مقابل دفع فارق في القيمة بمبلغ 600.000 دينار للطرف " ب " .

في هذه الحالة تحتسب معالم التسجيل المستوجبة كما يلي:

1. معلوم التسجيل المستوجب على الأصول الصافية للقسمة :

$$\left[ (1.500.000 \text{ دينار} + 300.000 \text{ دينار}) - 600.000 \text{ دينار} \right] \times 0,5 \% = 6.000 \text{ دينار}$$

2. معلوم التسجيل المستوجب على الفارق المكمل :

$$600.000 \text{ دينار} \times 5 \% = 30.000 \text{ دينار}$$

3. معلوم التسجيل التكميلي :

يوظف هذا المعلوم على الفارق المكمل بنسبة 2% كآآتي :

$$600.000 \text{ دينار} \times 2 \% = 12.000 \text{ دينار}$$

**مثال عدد 3 :** استرجاع المعلوم التكميلي المستخلص على اقتناء أرض فلاحية مخصصة لإنجاز استثمار فلاحى

لنفترض أن السيد " ج " اقتنى أرضا فلاحية بمبلغ 800.000 دينار بموجب حجة عادلة محررة بتاريخ 13 جوان 2017 ومسجلة بتاريخ 17 جويلية 2017 مقابل دفع معالم التسجيل المستوجبة التي شملت معلوم التسجيل المستوجب على البيوعات العقارية بنسبة 5% من ثمن العمار ومعلوم التسجيل التكميلي بنسبة 2% من ثمن العمار:

- معلوم التسجيل: ( 800.000 دينار x 5% ) = 40.000 دينار  
- معلوم التسجيل التكميلي: ( 800.000 دينار x 2% ) = 16.000 دينار

وقد قام المعنى بالأمر خلال شهر ماي من نفس السنة بإيداع تصريح بالاستثمار والتزم بموجبه بتخصيص الأرض المقتناة لإنجاز مشروع فلاحى. وتبعاً لذلك تقدم بمطلب استرجاع معالم التسجيل المدفوعة على العقد. في هذه الحالة يكون كامل مبلغ معالم التسجيل المستخلصة والمذكورة أعلاه قابلاً للاسترجاع (40.000 دينار + 16.000 دينار).

## مثال عدد 4 : اقتناء أرض مخصصة لبناء مسكن فردي

لنفترض أنّ السيد "س" أبرم عقد شراء أرض بيضاء معرّف بإمضائه بتاريخ 4 جانفي 2017.

وتبلغ مساحة الأرض 500 م<sup>2</sup> ويبلغ ثمنها 800.000 دينار. و لنفترض كذلك أنّ المشتري قد التزم ضمن عقد الشراء بتخصيص الأرض المقتناة لبناء عقار فردي معدّ للسكن. و لنفترض أيضا أنّ تسجيل العقد المذكور قد تمّ بصفة تلقائيّة من قبل المطالب بالأداء بتاريخ 12 أفريل 2017.

في هذه الحالة تحتسب معالم التسجيل المستوجبة والخطايا المتعلقة بها كما يلي:

### 1. معلوم التسجيل المستوجب :

ثمن المتر المربع = 800.000 دينار / 500 م<sup>2</sup> = 1.600 دينار/م<sup>2</sup>

- إلى غاية 120 م<sup>2</sup>  
1600 دينار x 120 x 1% = **1.920 دينار**

- من 120,001 م<sup>2</sup> إلى 300 م<sup>2</sup>:  
1.600 دينار x 180 x 2% = **5760 دينار**

- من 300,001 م<sup>2</sup> إلى 600 م<sup>2</sup>:  
1600 دينار x 200 x 3% = **9.600 دينار**

**مجموع معلوم التسجيل التصاعدي = 17.280 دينار**

### 2. معلوم التسجيل التكميلي :

يوظّف هذا المعلوم بنسبة 2% كالاتي :

800.000 دينار x 2% = **16.000 دينار**

**مجموع معالم التسجيل المستوجبة:**

17.280 دينار + 16.000 دينار = **33.280 دينار**

### 3. خطايا التأخير المستوجبة:

فترة التأخير: من 5 مارس 2017 إلى موفى شهر أفريل 2017 ( أي شهر وجزء من الشهر).

في هذه الحالة تضاف إلى معالم التسجيل المستوجبة خطية تأخير تحتسب كالآتي:

$$33.280 \text{ دينار} \times (0.5 \% \times 2) = 332,280 \text{ دينار}$$