الجمهورية التـونسية
وزارة المالية
الإدارة العامة للدراسات
والتشريع الجبائي
س.ف

مـــن وزيـــر المـــالية

2013/11/29

2274

إلـــى

المـــوضـــوع : طلب تسجيل عقد رفع خيار تبعا لعملية إيجار مالي بعنوان العقار
المـــرجـــع : مكتوبكم بتاريخ 06 نوفمبر 2013

تبعا لمكتوبكم المشار إليه بالمرجع أعلاه والذي طلبتم بمقتضاه الإنتفاع بالتسجيل بالمعلوم القار لعقد رفع خيار تبعا لعملية إيجار مالي بعنوان العقار المتمثّل في المغازة موضوع الرسم العقاري عدد 142164 تونس، يشرفني إحاطتكم علما بما يلي:

طبقا لأحكام الفقرة الثانية من الفصل الأول من القانون عدد 89 لسنة 1994 المؤرخ في 26 جويلية 1994 المتعلق بالإيجار المالي يمكن للمستأجر أن يقتني العقارات موضوع الإيجار المالي مقابل ثمن متفق عليه يأخذ بعين الإعتبار على الأقل في جزء منه المبالغ المدفوعة بعنوان الإيجار أي أنه يمكن إعتبار معينات الكراء التي يدفعها المستأجر أقساطا من الثمن النهائي للبيع تمكنه من إكتساب ملكية العقار متى رفع خيار الشرط، وبالتالي يعتبر عقد الإيجار المالي عقد وعد بيع عقار من طرف واحد كما ينص على ذلك صراحة الفصل 4 من نفس القانون.

وعملا بأحكام العدد 12 مكرر من التعريفة الواردة بالفصل 23 من مجلة معاليم التسجيل والطابع الجبائي تخضع عقود بيع العقارات المبرمة بين مؤسسات الإيجار المالي والمستأجر في إطار عملية إيجار مالي إلى التسجيل بالمعلوم القار المحدد بـ 20 دينار عن كل صفحة من كل نسخة ، وذلك شريطة أن تتم إحالة العقار المستأجر في إطار العملية المذكورة وبين نفس الأطراف.

وفي صورة الحال وحيث حلت شركة**********محل شركة **********في عقد الإيجار المالي المبرم مع مؤسسة الإيجار المالي الشركة العصرية للإيجار المالي،

وحيث أنه بقطع العلاقة التعاقدية بين مؤسسة الإيجار المالي والمستأجر الأصلي تصبح الشروط المستوجبة للإنتفاع بمعلوم التسجيل القار غير متوفرة، فإن عقد رفع الخيار المبرم بين الشركة العصرية للإيجار المالي والمستأجر الجديد شركة"******** ********** المعرّف بالإمضاء عليه بتاريخي 29 و 30 أكتوبر 2013، والمتعلّق بالعقار المتمثّل في المغازة موضوع الرسم العقاري عدد 142164 تونس، لا يمكن أن ينتفع بالنظام التفاضلي المذكور ويكون خاضعا لمعلوم التسجيل النسبي المحدد بـ 5% من القيمة الجملية للعقار موضوع الإيجار المالي وذلك علاوة على معلوم الترسيم العقاري المحدد بـ1%.

هذا، وبالنسبة إلى الأداء على القيمة المضافة، فإنه في صورة التفويت في العقار فإنه يتعيّن على شركتكم القيام بالتعديل المنصوص عليه بالفقرة الفرعية 2 من الفقرة IV من الفصل 9 من مجلة الأداء على القيمة المضافة. ويتم في هذه الحالة احتساب فترة الامتلاك ابتداء من تاريخ الاقتناء من قبل مؤسسة الإيجار المالي، أي منذ نوفمبر 2008.

والسّـــلام
عن وزير المالية وبتفويض منه