الجمهورية التـــونسية
وزارة المالية
الإدارة العامة للدراسات
والتشريع الجبائي
ح.ق

11/02/2011

مـــن وزير المالية

N° 119

إلـــى

المـــوضـــوع : حول معلوم التسجيل المستوجب على عقد وعد بيع
المـــرجـــع : مكتوبكم الوارد علينا بتاريخ 31 ديسمبر 2010

وبعد،

لقد بينتم بمقتضى مكتوبكم المشار إليه بالمرجع أعلاه أن منوبكم أبرم لفائدة السيدة وعدا بالبيع بتاريخ 27 مارس 2010 لجميع العقار موضوع الرسم العقاري عدد 520134 تونس الكائن بالجبل الخاوي بقمرت. كما ذكرتم أنه وتبعا لمماطلة الموعود لها في سداد كامل الثمن قام الموعود له برفع دعوى لفسخ الوعد بالبيع غير أن هيئة المحكمة طالبت بتقديم نسخة مسجّلة من العقد المذكور، وأشرتم أنه عند تقدم منوبكم للقباضة المالية للقيام بإجراء التسجيل تمت مطالبته بمعلوم التسجيل النسبي بعنوان البيوعات العقارية المحدد بـ 5% من ثمن البيع.

وعليه فإنكم تطلبون تسجيل وعد البيع المذكور أعلاه بالمعلوم القار إستنادا لتضمنه شرطا تعليقيا.

وجوابا،يشرفني إعلامكم أنه يشترط لإعتبار وعد البيع موقوفا على شرط تعليقي:

- أن يتم التنصيص صراحة في وعد البيع على الشرط وعلى أن عدم توفر يجعل الإتفاق لاغيا.

- أن يكون تحقيق الشرط غير متأكد وإلاّ أصبح وعد البيع مرتبط بأجل وغير مشروط.

- أن لا يكون الشرط متوقفا على إرادة الطرفين في العقد ولا على مجرد رضاء الملتزم بأداء إلتزامه.

وفي الحالة الخاصة، وحيث أن عقد وعد البيع المؤرخ في 27 مارس 2010 تضمن في فصله الخامس شرطا لإتمام البيع النهائي تمثل في الحصول على رخصة من وزير التجهيز والإسكان والتهيئة الترابية في الإحالة وفق شرط سقوط الحق المبين بالرسم العقاري، كما نص الفصل الحادي عشر على أن وعد البيع يفسخ وجوبا في صورة تعذر الحصول على الرخصة المذكورة، فإن عقد وعد البيع المذكور أعلاه والمبرم بين منوبكم السيد والسيدة يكون متضمنا لشرطا تعليقيا بالتالي يمكن أن ينتفع بالتسجيل بالمعلوم القار.

وتقبلوا، سيـــــــدي، فائق عبارات التقدير والاحترام.

والسّـــلام
عن وزير المالية وبتفويض منه

المدير العام للدراسات
و التشريع الجبائي
الإمضاء: محمد علي بن مـاك