

من وزير المالية إلى

N° 437

19/04/2011

الموضوع : حول تسجيل عقد بيع مبرم في إطار تصفية شركتي بعث عقاري
المرجع : مكتوبكم الوارد علينا بتاريخ 4 أبريل 2011 بمقتضى إحالة من الإدارة العامة للمحاسبة العمومية والاستخلاص عدد 603 المؤرخ في 2 أبريل 2011

وبعد،

تبعا لمكتوبكم المشار إليه بالمرجع أعلاه والذي ذكرتم بمقتضاه أنكم أبرمتم لدى شركتي البعث العقاري " " و " " ، عقد وعد بيع بتاريخ 4 ماي 1998 يتعلق بشقة سكنية ومستودع سيارة من العمارة عدد 16 مقسم UC3 تونس.

كما ذكرتم أنه وعلى إثر صدور قرار تحكيمي بتصفية شركتي البعث العقاري، قام المصفي السيد بالحلول محل الشركتين وأبرم معكم عقد البيع النهائي معرّف بالإمضاء عليه بتاريخ 21 و 22 أكتوبر 2010.

واعتبارا لكل ذلك، تطلبون الانتفاع بالتسجيل بالمعلوم القار في إطار النظام التفاضلي الممنوح لفائدة الاقتناءات لدى الباعثين العقاريين.

وجوابا، يشرفني إعلامكم أنه طبقا لأحكام الفصل 23 مكرر من القانون عدد 17 لسنة 1990 المؤرخ في 26 فيفري 1990 والمنقح بالقانون عدد 98 لسنة 1991 المؤرخ في 31 ديسمبر 1991، تنتفع عمليات النقل الأول بمقابل للعقارات المعدة للسكنى والمشيدة من طرف الباعثين العقاريين بالتسجيل بالمعلوم القار المحدد بـ 15 دينار عن كل صفحة من كل نسخة من العقد وذلك بتوفر الشروط التالية :

- أن يكون العقد موضوع التسجيل قد تم في إطار عملية نقل أول بمقابل،
- أن يكون العقار مخصصا قصرا للسكن ولفائدة شخص طبيعي،
- أن يكون البائع باعثا عقاريا مرخصا له.

وبالإضافة إلى الشروط المذكور فإن الانتفاع بالتسجيل بالمعلوم القار لعقد البيع مرتبط بالإدلاء بـ :

- قرار الترخيص في ممارسة نشاط البعث العقاري،
- نسخة من محضر انتهاء الأشغال مسلّم من طرف المصالح المختصة،
- نسخة من شهادة في مطابقة وحسن إنجاز أشغال.

وعلى هذا الأساس، وفي الحالة الخاصة، وحيث أن حلول المصفي محل شركتي البعث العقاري في إبرام عقد البيع النهائي، لا يعفي من الشروط المستوجبة لتطبيق النظام التفاضلي الممنوح لفائدة الاقتناءات لدى الباعثين العقاريين فإن الانتفاع بالتسجيل بالمعلوم القار يستوجب تقديم ما يثبت صفة الباعث العقاري في تاريخ الإحالة، وكذلك الإدلاء بنسخة من الشهادة في مطابقة وحسن إنجاز الأشغال ونسخة من محضر انتهاء أشغال.

وبالتالي وفي صورة غياب إثبات الشروط المشار إليها أعلاه، تبقى عملية الاقتناء خاضعة للتسجيل بالمعلوم النسبي المحدد بـ 5% من ثمن البيع وذلك بالإضافة إلى معلوم الطابع الجبائي وخطايا التأخير المستوجبة وإلى معلوم الترسيم العقاري المحدد بـ 1%.

وتقبلوا، سيدي، فائق عبارات التقدير والاحترام.

والسلام
عن وزير المالية وبتفويض منه

المدير العام للدراسات
والتشريع الجبائي
الإمضاء: محمد علي بن مالك