

11/02/2011

من وزير المالية

إلى

N° 129

الموضوع : حول تسجيل عقد بيع بالمعلوم القار
المرجع : مكتوبكم المؤرخ في 23 جوان 2010

لقد بينتم بمكتوبكم المشار إليه بالمرجع أعلاه أنّ شركة " " أبرمت عقد
اقتناء بتاريخ 11 نوفمبر 2009 لدى شركة " " وذلك في إطار
عملية إيجار مالي بعد رفع خيار الشراء لجميع العقار المتمثل في المكتب الكائن بأريانة
موضوع الرسم العقاري عدد 27594 وجميع 140/8473 جزء مشاعة موضوع الرسم
العقاري عدد 18714 أريانة المسمّى " " ، كما أشرت أنّ شركة " " حلت
محلّ المستأجر الأصلي المتمثل في شركة " " ، حيث تم إبرام عقد إيجار
مالي جديد بين شركة الإيجار المالي المذكورة وشركة " " بعنوان نفس العقار
تمّ تسجيله بتاريخ 25 أكتوبر 2005 ، وتطلبون إيضاحات حول معلوم التسجيل
المستوجب على عقد الاقتناء المؤرخ في 11 نوفمبر 2009 والمبرم بين شركة
" " بصفتها المستأجر الجديد وشركة " " .

وجوابا يشرّفني أن أحيطكم 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 يفتني
العقارات موضوع الإيجار المالي مقابل ثمن متفق عليه يأخذ بعين الاعتبار على الأقل
في جزء منه المبالغ المدفوعة بعنوان الإيجار أي أنه يمكن اعتبار معينات الكراء التي
يدفعها المستأجر أقساطا من الثمن النهائي للبيع تمكنه من اكتساب 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 معالم
التسجيل والطابع الجبائي تخضع عقود بيع العقارات المبرمة بين مؤسسات الإيجار
المالي والمستأجر في إطار عملية إيجار مالي إلى التسجيل بالمعلوم القار المحدد بـ15

دينارا 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 " محلّ شركة " في عقد الإيجار المالي المبرم مع مؤسسة الإيجار المالي شركة " ، مما انجر عنه بالضرورة إحالة لحقوق استغلال العقار موضوع الإيجار المالي بين المستأجر الجديد والمستأجر الأصلي ،

وحيث يمكن اعتبار عقد إحالة هذه الحقوق عملية بيع لجزء العقار المدفوع ثمنه من قبل المستأجر الأصلي في شكل معينات إيجار والمتعلقة بالفترة التي كان فيها طرفا في عقد الإيجار المالي،

وحيث أنه في صورة قطع العلاقة التعاقدية بين مؤسسة الإيجار المالي والمستأجر الأصلي تصبح الشروط المستوجبة للانتفاع بمعلوم التسجيل القار غير متوفرة ، فإنّ عقد البيع النهائي المبرم بين مؤسسة الإيجار المالي شركة " والمستأجر الجديد شركة " لا يمكن أن ينتفع بالنظام التفاضلي المذكور ويكون خاضعا لمعلوم التسجيل النسبي المحدد بـ5% على القيمة الجمالية للعقار موضوع الإيجار المالي وذلك علاوة على معلوم الترسيم العقاري المحدد بـ1% وخطايا التأخير المستوجبة.

وتقبلوا سيدي، فائق عبارات التقدير والاحترام.

والسلام
عن وزير المالية وبتفويض منه

المدير العام للدراسات
والتشريع الجبسي
الإمضاء: محمد علي بن ماك