

## من وزير المالية إلى

2011/04/27

519

**الموضوع :** حول نظام تسجيل العقود المبرمة مع باعث عقاري  
**المرجع :** مكتوبكم الوارد علينا بتاريخ 11 أفريل 2011

تبعا لمكتوبكم المشار إليه بالمرجع أعلاه والذي ذكرتم بمقتضاه أنكم تمتلكون صفة الباعث العقاري وطلبتكم على هذا الأساس معرفة معالم التسجيل المستوجبة على عقود بيع كل من المحلات التجارية والشقق السكنية المبرمة من طرف الباعثين العقاريين،

وجوابا، يشرّفني إعلامكم بما يلي :

### 1- العقارات المبنية المعدة للسكن

طبقا لأحكام الفصل 23 مكرر (جديد) من القانون عدد 17 لسنة 1990 المؤرخ في 26 فيفري 1990، تسجّل بالمعلوم القار المحدد بـ15 ديناراً عن كل صفحة من كل نسخة عقود النقل الأول بمقابل للعقارات المعدة للسكن والمشيدة من طرف باعث عقاري مرخص له وذلك بتوفر الشروط الآتية :

- أن يكون العقد موضوع التسجيل قد تم في إطار عملية نقل أولى وبمقابل،
- أن يكون العقار مخصصا قصرا وبصفة حصرية للسكن وفي هذا الإطار يجب أن يتضمن العقد ما يفيد أن العقار موضوع العقد قد وقع تخصيصه لهذا الاستعمال،
- أن يكون المشتري شخصا طبيعيا،
- أن يكون البائع باعثا عقاريا مرخصا له،
- أن يقع إرفاق العقد عند إجراء التسجيل بنسخة من محضر انتهاء الأشغال مسلمة من طرف المصالح المختصة وبشهادة في مطابقة وحسن إنجاز الأشغال معرفة بالإمضاء ومحررة من طرف المهندس المعماري أو من يقوم مقامه في متابعة المشروع.

كما يتم استخلاص المعلوم النسبي المحدد بـ1% والمستوجب بعنوان معلوم الترسيم العقاري أو بعنوان معلوم نقل ومقاسمة العقارات غير المرسمة.

## 2- المحلات المعدة لممارسة نشاط اقتصادي :

طبقاً لأحكام الفصل 58 من مجلة تشجيع الاستثمارات يمكن أن ينتفع بالتسجيل بالمعلوم القار عقود الاقتناء لدى باعث عقاري مرخص له لبناء مهياً لتعاطي أنشطة اقتصادية وذلك بتوفر الشروط الآتية :

- أن يكون عقد الشراء قد تم في إطار عملية نقل أولى،
- أن يكون البائع باعثاً عقارياً مرخصاً له،
- أن يتضمن عقد الشراء بيانات تتعلق بتعاطي نشاط اقتصادي على معنى أحكام الفصل الأول من مجلة تشجيع الاستثمارات،
- أن يقع إرفاق عقد الاقتناء عند القيام بإجراء التسجيل بشهادة في إيداع التصريح بالاستثمار.

## 3- المحلات التجارية :

بالنسبة إلى المحلات التجارية وفي غياب نظام تفاضلي بخصوص معالم التسجيل المستوجبة في شأنها، فإنها تبقى خاضعة للمعلوم النسبي المستوجب بعنوان البيوعات العقارية والمحدد بـ5% من الثمن الجملي للبيع.

هذا مع الإشارة أن المعلوم التكميلي بعنوان الإنجرار الجبائي للملكية يبقى مستوجبا في صورة عدم التنصيص ضمن عقود البيع على مراجع التسجيل المتعلقة بآخر نقل بمقابل أو بالوفاة.

ولمزيد التوضيح يرجى الإطلاع على المذكرة العامة عدد 2000/27 الصادرة عن الإدارة العامة للدراسات والتشريع الجبائي.

وتقبلوا، سيدي، فائق عبارات التقدير والاحترام.

والسلام  
عن وزير المالية وبتفويض منه

المدير العام للدراسات  
والتشريع الجبائي  
الإمضاء: محمد علي بن مالك