

2 - ماديس 2022

مذكرة عامة عدد 07 / 2022

الموضوع : شرح أحكام الفصول 27 و 28 و 40 و 42 و 44 و 49 و 53 من قانون المالية لسنة 2022 المتعلقة بمعاليم التسجيل والطابع الجبائي.

ملخص

تم بمقتضى أحكام المرسوم عدد 21 لسنة 2021 المؤرخ في 28 ديسمبر 2021 المتعلق بقانون المالية لسنة 2022 :

1. الترفيع من 300 ألف دينار إلى 500 ألف دينار في مبلغ الطرح من قيمة المساكن المشيطة من قبل الباعثين العقاريين المعفى من معلوم التسجيل النسبي المحدد بـ 3 % من قيمة المسكن والمنصوص عليه بالفصل 23 مكرر من القانون عدد 17 لسنة 1990 المؤرخ في 26 فيفري 1990 المتعلق بتحويل التشريع الخاص بالبعث العقاري (الفصل 27)
2. منح الأشخاص الطبيعيين غير المقيمين على معنى التشريع المتعلق بالصرف امتياز التسجيل بالمعلوم القار لاقتناءاتهم بالعملة الأجنبية للعقارات المبنية المعدة لممارسة نشاط اقتصادي (الفصل 28)
3. إعفاء اقتناءات الدولة بمقابل أو دون مقابل للعقارات من معاليم التسجيل (الفصل 40)
4. إعفاء من إجراء التسجيل عقود تكوين الشركات أو تكوين تجمعات المصالح الاقتصادية التي لا تتضمن التزاما أو إبراء أو إحالة أملاك منقولة أو عقارات بين الشركاء أو الأعضاء أو غيرهم من الأشخاص (الفصل 42)
5. إقرار إمكانية دفع كل معاليم الطابع الجبائي المنصوص عليها بالفصل 117 من مجلة معاليم التسجيل والطابع الجبائي بواسطة وصولات ويضبط مجال تطبيق الإجراء بقرار من وزير المالية (الفصل 44)

6. إقرار احتساب المعلوم مقابل إسداء خدمة التسجيل المستوجب على تسجيل عقود نقل ملكية العقارات والتصاريح بالتركات المقدمة للإجراء ابتداء من غرة جانفي 2022 على أساس قيمة محينة للأملاك العقارية المحالة بـ 10% عن كل سنة أو جزء من السنة من الفترة الممتدة من تاريخ عملية النقل إلى تاريخ تقديم العقد أو التصريح لإجراء التسجيل
(الفصل 49)

7. الترفيع في تعريفه معلوم التسجيل القار ومبلغ أتاوة البحث المحددة بـ 25 ديناراً إلى 30 ديناراً، وتطبق التعريف الجديدة على النسخ المسلمة والعقود والكتابات المبرمة أو المحررة ابتداء من غرة جانفي 2022 (الفصل 53)

تضمنت أحكام الفصول 27 و28 و40 و42 و44 و49 و53 من المرسوم عدد 21 لسنة 2021 المؤرخ في 28 ديسمبر 2021 المتعلق بقانون المالية لسنة 2022 إجراءات جديدة تتعلق بمعاليم التسجيل والطابع الجبائي.

وتهدف هذه المذكرة إلى تحليل الأحكام المذكورة.

1. تخفيف العبء الجبائي على عمليات بيع المساكن المشيدة من قبل الباعثين العقاريين

تخضع عمليات النقل الأول بمقابل للمساكن المقتناة من قبل الأشخاص الطبيعيين والمشيدة من طرف الباعثين العقاريين بموجب أحكام الفصل 23 مكرر (جديد) من القانون عدد 17 لسنة 1990 المؤرخ في 26 فيفري 1990 والمتعلق بتحويل التشريع الخاص بالبعث العقاري للتسجيل بالمعلوم النسبي المحدد بـ3% يحتسب على أساس قيمة المسكن بعد طرح 300 ألف دينار.

مع العلم وأنّ الانتفاع بهذا الامتياز يستوجب الإدلاء بالوثائق التالية:

- نسخة من محضر انتهاء الأشغال مسلم من طرف المصالح البلدية المختصة،
- نسخة من شهادة في مطابقة وحسن إنجاز الأشغال.

وبهدف مساندة قطاع البعث العقاري تمّ بمقتضى أحكام الفصل 27 من قانون المالية لسنة 2022 الترفيع في مبلغ الطرح المذكور من 300 ألف دينار إلى 500 ألف دينار.

وعملا بأحكام الفصل 73 من قانون المالية لسنة 2022 يدخل هذا الإجراء حيّز التطبيق ابتداء من غرة جاتفي 2022 وبالتالي يطبق على العقود المبرمة ابتداء من هذا التاريخ شريطة توفر الشروط المطلوبة للانتفاع بالامتياز.

2. منح الأشخاص الطبيعيين غير المقيمين امتياز التسجيل بالمعلوم القار لاقتناءاتهم بالعملة الأجنبية للعقارات المبنية المعدة لممارسة نشاط اقتصادي

ينتفع الأشخاص الطبيعيين غير المقيمين على معنى التشريع المتعلق بالصرف بموجب أحكام العدد 12 سابعا من الفصل 23 من مجلة معاليم التسجيل والطابع الجبائي بالتسجيل بالمعلوم القار لاقتناءاتهم للمساكن بعملة أجنبية قابلة للتحويل.

وبهدف حث الأشخاص المذكورين أعلاه على مزيد الإسهام في تنشيط الدورة الاقتصادية تم بمقتضى أحكام الفصل 28 من قانون المالية لسنة 2022 تنقيح أحكام العدد 12 سابعا من الفصل 23 من مجلة معاليم التسجيل والطابع الجبائي وسحب نفس الامتياز الجبائي المشار إليه أعلاه وحسب نفس الشروط على العقارات المبنية المخصصة لممارسة نشاط اقتصادي.

وتبعاً لذلك تصبح بمقتضى العدد 12 سابعا (جديد) من الفصل 23 من المجلة المذكورة كما تمّ تنقيحه بالفصل 28 من قانون المالية لسنة 2022 كل عمليات النقل بمقابل للعقارات المبنية بعملة

أجنبية قابلة للتحويل ولفائدة الأشخاص الطبيعيين غير المقيمين على معنى التشريع المتعلق بالصراف خاضعة للتسجيل بالمعلوم القار المنصوص عليه بهذا العدد.

وبالتالي يتوقف الانتفاع بالامتياز على توفر الشروط الآتي ذكرها:

- أن يتعلق العقد بعملية نقل بمقابل لعقار أو عدة عقارات مبنية،
- أن يتم دفع الثمن كاملاً بعملة أجنبية قابلة للتحويل،
- أن يكون المشتري شخصاً طبيعياً غير مقيم على معنى التشريع المتعلق بالصراف.

مع العلم وأن اقتناءات الأراضي غير معنية بالامتياز.

وعملاً بأحكام الفصل 73 من قانون المالية لسنة 2022 يدخل هذا الإجراء حيز التطبيق ابتداء من غرة جانفي 2022 وبالتالي يطبق على العقود المبرمة ابتداء من هذا التاريخ شريطة توفر الشروط المطلوبة للانتفاع بالامتياز.

3. إعفاء اقتناءات الدولة للعقارات بمقابل أو دون مقابل من معالم التسجيل

بهدف التسريع في إنجاز المشاريع العمومية من ناحية وتسوية الوضعية القانونية للعقارات المحالة لفائدة الدولة نتيجة حل حزب التجمع الدستوري من ناحية أخرى، تم بمقتضى أحكام الفصل 40 من قانون المالية لسنة 2022 إعفاء من معالم التسجيل اقتناءات الدولة للعقارات بمقابل أو دون مقابل.

هذا ويشمل مفهوم الدولة:

- كل المصالح الإدارية للدولة،
- الهيئات الدستورية المحدثة قانوناً والتي تمثل امتداداً للدولة.
- المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية.

وبالتالي فإنّ الإعفاء لا يشمل اقتناءات العقارات من قبل الجماعات المحلية (المجالس الجهوية والمجالس البلدية).

ويشمل الإعفاء كل معالم التسجيل النسبية والقارة المنصوص عليها بمجلة معالم التسجيل والطابع الجبائي بما في ذلك معلوم التسجيل التكميلي ومعلوم انجرار الملكية ومعلوم التسجيل القار المستوجب على عقود النقل بالتراضي للعقارات في إطار عملية انتزاع من أجل المصلحة العمومية ومعلوم التسجيل الأدنى على الأحكام والقرارات المتعلقة بتحديد غرامة الانتزاع.

مع العلم وأن عقود الاقتناءات المذكورة أعلاه والمعنية بالإعفاء تنتفع كذلك بالإعفاء من معلوم الترسيم العقاري المنصوص عليه بالفصل 26 من قانون المالية لسنة 1981 وذلك بموجب الفصل 346 من مجلة الحقوق العينية ، كما تنتفع بالإعفاء من معلوم نقل ومقاسمة العقارات غير المرسمة المنصوص عليه بالفصل 61 من قانون المالية لسنة 2003 .

ويطبق هذا الإجراء على العقود المقدمة لإجراء التسجيل ابتداء من غرة جانفي 2022 بصرف النظر عن تاريخها.

4. إعفاء من إجراء التسجيل عقود تكوين الشركات وتجمعات المصالح الاقتصادية

بهدف تيسير تكوين الشركات وتجمعات المصالح الاقتصادية تم بمقتضى أحكام الفصل 42 من قانون المالية لسنة 2022 إعفاء من إجراء التسجيل عقود تكوين هذه الذوات المعنوية التي لا تتضمن إلزاما أو إبراء أو إحالة أملاك منقولة أو عقارات بين الشركاء أو الأعضاء أو غيرهم من الأشخاص.

وبالتالي تبقى عقود تكوين الشركات التي تتضمن إلزاما أو إبراء أو إحالة أملاك منقولة أو عقارات بين الشركاء أو الأعضاء أو غيرهم من الأشخاص خاضعة لإجراء التسجيل طبقا لأحكام مجلة معالم التسجيل والطابع الجبائي.

مع العلم وأنه بالنسبة إلى شركات الأسهم فإنه لا ينتفع بالإعفاء من إجراء التسجيل إلا محضر الجلسة العامة التأسيسية المعايين لتكوين شركات الأسهم والذي لا يتضمن إلزاما أو إبراء أو إحالة أملاك منقولة أو عقارات بين الشركاء أو الأعضاء أو غيرهم من الأشخاص.

يطبق الإجراء على العقود المحررة ابتداء من غرة جانفي 2022.

5. إقرار إمكانية دفع معالم الطابع الجبائي بواسطة وصولات

تم بمقتضى أحكام الفصل 44 من قانون المالية لسنة 2022 إقرار إمكانية دفع كل معالم الطابع الجبائي بواسطة وصولات استخلاص ليشمّل الوثائق الإدارية الأخرى الواردة بالفصل 117 من مجلة معالم التسجيل والطابع الجبائي وذلك على غرار تلك المنصوص عليها بالفقرة الأولى من الفصل 128 رابعا من المجلة المذكورة.

هذا وسيتمّ تحديد الوثائق المعنية بالإجراء الجديد وتاريخ وطرق تطبيقه بقرار من وزير المالية.

6. مراجعة طريقة احتساب المعلوم مقابل إسداء خدمة إجراء التسجيل

طبقا لأحكام الفصل 46 من القانون عدد 1 لسنة 2012 المؤرخ في 16 ماي 2012 المتعلق بقانون المالية التكميلي لسنة 2012، يستخلص على العقود والكتابات المتضمنة لنقل بمقابل أو دون

مقابل ملكية أو لحق انتفاع أو ملكية رقبة أملاك عقارية والتصاريج بالتركات المقدمة لإجراء التسجيل بعد انتهاء أجل التقادم المنصوص عليه بالفصل 20 من مجلة الحقوق والإجراءات الجبائية معلوم يحتسب بنسبة 3 % من قيمة الأملاك المصرح بها ضمن العقود والكتابات والتصاريج.

ولا يكون هذا المعلوم مستوجبا في الحالات المنتفعة بالتسجيل بالمعلوم القار أو بالإعفاء من معلوم التسجيل طبقا للتشريع الجاري به العمل في تاريخ القيام بإجراء التسجيل.

بهدف دعم الامتثال الضريبي ودعم آليات التصدي للتملص من دفع المعاليم تم بمقتضى أحكام الفصل 49 من قانون المالية لسنة 2022 مراجعة طريقة احتساب المعلوم مقابل إسداء خدمة إجراء التسجيل وذلك بتوظيف المعلوم بنسبة 3% من قيمة الأملاك العقارية المحالة محيئة بالترفيغ فيها بنسبة 10% عن كل سنة أو جزء من السنة من الفترة الممتدة من تاريخ عملية النقل إلى تاريخ تقديم العقد أو الكتب أو التصريح لإجراء التسجيل.

يطبق هذا الإجراء على العقود والكتابات والتصاريج المقدمة لإجراء التسجيل ابتداء من غرة جانفي 2022.

✓ مثال تطبيقي

لنفترض أنّ شخصا "أ" اشترى قطعة أرض موضوع الرسم العقاري عدد 3213 بموجب عقد بيع مبرم بتاريخ 10 فيفري 2007 بثمن قدره 100.000 دينار ولفترض كذلك أن العقد المذكور قد قدم لإجراء التسجيل بتاريخ 04 جانفي 2022.

في هذه الحالة يحتسب المعلوم مقابل إسداء خدمة التسجيل كالاتي :

- احتساب مدة تحيين القيمة: (من 10 فيفري 2007 إلى 04 جانفي 2022) = 15 سنة
 - قيمة الإقتناء محيئة: $100.000 + (100.000 \times 10\% \times 15 \text{ سنة}) = 250.000$
 - مبلغ المعلوم مقابل إسداء خدمة التسجيل = $250.000 \times 3\% = 7.500$
7. تحيين تعريفه معلوم التسجيل القار ومبلغ أتاوة البحث .

تم بمقتضى أحكام الفصل 53 من قانون المالية لسنة 2022 مراجعة مقدار معلوم التسجيل القار المحدد بـ 25 ديناراً وضبطه بـ 30 ديناراً عن كل صفحة أو عن كل عقد حسب الحالة.

كما تم بمقتضى هذه الأحكام تعديل مبلغ الأتاوة المنصوص عليها بالفصل 92 من مجلة معاليم التسجيل والطابع الجبائي من 25 ديناراً إلى 30 ديناراً عن كل صفحة من كل نسخة مسلمة.

وعملا بأحكام الفصل 73 من قانون المالية لسنة 2022 تطبق التعريف الجديدة لمعلوم التسجيل القار ولأتاوة البحث على:

- العقود والكتابات الخاضعة وجوبا لإجراء التسجيل والمبرمة أو المحررة ابتداء من غرة **جانفي 2022**.
- العقود والكتابات غير الخاضعة وجوبا لإجراء التسجيل والمقدمة عن طوعية لهذا الإجراء ابتداء من غرة **جانفي 2022** وذلك بصرف النظر عن تاريخها.
- نسخ المضامين والعقود المسجلة والكشوفات المتعلقة بهذه العقود المسلمة ابتداء من غرة **جانفي 2022** وذلك بالنسبة إلى أتاوة البحث.

المدير العام للدراسات
والتشريع الجبائي
الإمضاء : يحيى الشمالي

