

مذكرة عامة عدد 2023/11

الموضوع : حول استخلاص معلوم الترسيم العقاري على عقود إحالة العقارات لفائدة المستأجر في إطار عملية إيجار مالي

تنص أحكام الفصل 26 من القانون عدد 88 لسنة 1980 المؤرخ في 31 ديسمبر 1980 المنقح بالفصل 25 من القانون عدد 100 لسنة 1981 المؤرخ في 31 ديسمبر 1981 على أنّ معلوم الترسيم العقاري يستخلص عند كل ترسيم بالسجل العقاري يتعلق بإنشاء أو نقل حق عيني عقاري ويوظف المعلوم بنسبة 1% من قيمة الحق العيني المعني بالأمر.

ولغاية ملاءمة الفقه الإداري الجبائي مع التوجه الذي اتخذته الديوان الوطني للملكية العقارية بخصوص تحديد قاعدة معلوم الترسيم العقاري المستوجب بعنوان ترسيم عقود إحالة العقارات موضوع عمليات إيجار مالي، يجدر توضيح ما يلي:

حيث أنه مبدئياً وبالنسبة إلى الإيجار المالي العقاري يمكن إبرام ثلاثة أنواع من العقود:

- عقد اقتناء العقار من قبل المؤسسة المالية للإيجار المالي والذي سيمثل موضوع الإيجار لاحقاً، ويخضع هذا العقد لمعلوم الترسيم العقاري المحدد بـ 1%.
- عقد الإيجار المالي المبرم بين المؤسسة المالية للإيجار المالي والمستأجر وباعتبار أنّ هذه العملية لا يترتب عنها حقاً عينياً وإنما تنتج حقاً شخصياً فإنها تكون خاضعة للمعلوم القار المنصوص عليه بأحكام الأمر الحكومي عدد 427 لسنة 2021 المؤرخ في 10 جوان 2021 المتعلق بضبط مقادير المعاليم الراجعة للديوان الوطني للملكية العقارية بعنوان الخدمات المسداة من قبل مصالحه.
- عقد إحالة العقار موضوع عملية الإيجار إلى المستأجر ويكون ذلك خلال أو عند نهاية عقد الإيجار، ويستوجب اعتماد الثمن المصرّح به بعقد إحالة العقار (عقد رفع خيار الشراء) موضوع عملية الإيجار المالي باعتبار كل المبالغ المدفوعة بعنوان الإيجار كأساس لتوظيف معلوم الترسيم العقاري المحدد بـ 1% والتي تمثل القيمة الحقيقية للعقار.

وعلى هذا الأساس تلغى المذكرة العامة عدد 2010/24 الصادرة بتاريخ 27 جويلية 2010 والمتعلقة باستخلاص معلوم إدارة الملكية العقارية على عقود الإيجار المالي المبرمة بين المؤسسات المالية للإيجار المالي والمستأجر.

المدير العام للدراسات
والتشريع الجبائي
الإمضاء : يحيى الشمالي