

## من وزيرة المالية

26/04/2023

إلى

N° 583

**الموضوع:** حول معلوم التسجيل المستوجب على عقد إحالة إيجار مالي يتعلق بعقار  
**المرجع:** مكتوبكم الوارد علينا بتاريخ 12 أفريل 2023

تبعا لمكتوبكم المشار إليه بالمرجع أعلاه والذي طلبتم بمقتضاه توضيحات حول النظام الجبائي في مادة معالم التسجيل المطبق على عقد الإيجار المالي المبرم بتاريخ 29 مارس 2023 بين الشركة \*\*\*\*\* والسيد \*\*\*\*\* وشركة " \*\*\*\*\* والذي تضمن حلول شركة " \*\*\*\*\* محل المستأجر السيد \*\*\*\*\* . في عقد الإيجار المالي العقاري عدد 40800 المبرم مع الشركة بتاريخ 25 ماي 2005 والمتعلق بالعقار موضوع الرسم العقاري عدد 580823 نابل، أتشرف بأن أحيطكم علما بما يلي :

لقد صنف القانون عدد 89 لسنة 1994 المؤرخ في 26 جويلية 1994 والمتعلق بالإيجار المالي، عمليات الإيجار المالي بأنها شكلا من أشكال القروض وأجاز إحالة التجهيزات والمعدات والعقارات موضوع الإيجار خلال مدة الإيجار مع إلزام المحال له بتنفيذ نفس الالتزامات ووضع المحيل مقام الضامن، كما اقتضى هذا القانون ترسيم عمليات الإيجار المالي المتعلقة بالعقارات المرسمة بالسجل العقاري.

و يتأكد تكريس المشرع التونسي للمقاربة الاقتصادية لعمليات الإيجار المالي من خلال:

- إقرار تطبيق الإمتيازات الجبائية الجاري بها العمل في صورة إقتناء التجهيزات أو العقارات موضوع الإمتياز في إطار عقد إيجار مالي ( الفصل 19 من قانون المالية لسنة 2001).

- تمكين المؤسسات المستأجرة لتجهيزات أو عقارات بموجب عقد إيجار مالي من طرح الاستهلاكات بعنوان هذه الأملاك من أساس الضريبة على الدخل أو الضريبة على الشركات وذلك على أساس مدة عقد الإيجار ( الفصل 41 من قانون المالية لسنة 2007).

وبالتالي فإن سريان مدة الإيجار المالي تكسب المستأجر لمنقول أو لعقار بموجب عقد إيجار مالي حق عيني على الملك المستأجر وبمكثته من التفويت في هذا الحق وتحقيق قيمة زائدة.

وبناء عليه تعتبر إحالة حقوق المستأجر لعقار بموجب عقد إيجار مالي للغير بمثابة إحالة حق عيني عقاري وتخضع في مادة المعاليم التسجيل لنفس النظام المنطبق على بيع العقارات.

وعلى أساس ما سبق، يخضع عقد الإيجار المالي عدد 410703 موضوع استشارتكم لمعلوم التسجيل النسبي المحدد بنسبة 5% من المبلغ الذي استخلصه المستأجر المتخلي من المستأجر الجديد الذي حلّ محلّه مقابل التنازل عن حقوقه المكتسبة في عقد الإيجار المالي العقاري المبرم بتاريخ 25 ماي 2005، تضاف إليها المعاليم الأخرى المستوجبة على بيع العقارات طبقاً للتشريع الجاري به العمل.

وتقبلوا، فائق عبارات التقدير.

والسلام  
عن وزيرة المالية وبتفويض منها

المدير العام  
للدراسات والتشريع الجبائي  
يحيى الششملاسي