

23 جافى 2024

مذكرة عامة عدد 05 لسنة 2024

الموضوع: شرح أحكام الفصل 53 من قانون المالية لسنة 2024 المتعلقة بترشيد الامتياز الجبائي الممنوح بعنوان تسجيل اقتناءات الأراضي قصد بناء عقارات فردية معدة للسكن
الملحق: أمثلة تطبيقية

تم بمقتضى أحكام الفصل 53 من القانون عدد 13 لسنة 2023 المؤرخ في 11 ديسمبر 2023 والمتعلق بقانون المالية لسنة 2024 إسناد امتياز التسجيل بالمعلوم التصاعدي لكل مقتني مرة واحدة بعنوان أول عملية اقتناء لأرض.

وتهدف هذه المذكرة إلى شرح الأحكام المذكورة.

1) التذكير بالتشريع الجاري به العمل إلى غاية 31 ديسمبر 2023

طبقا لأحكام العدد 4 من التعريفة الواردة بالفصل 20 من مجلة معالم التسجيل والطابع الجبائي تنتفع إقتناءات الأراضي قصد بناء عقارات فردية معدة للسكن بالتسجيل بالمعلوم التصاعدي كما يلي:

- 1 % إلى غاية 120 مترا مربعا
- 2 % من 120,001 مترا مربعا إلى 300 مترا مربعا
- 3% من 300,001 مترا مربعا إلى 600 مترا مربعا
- 5% ما فوق 600 مترا مربعا

ويرتبط تطبيق المعلوم التصاعدي بتعهد المشتري بعقد الشراء ببناء عقار فردي معد للسكن على الأرض موضوع البيع.

ويحرم المقتني من الانتفاع بالمعلوم التصاعدي ويلزم بدفع تكملة المعالم المستحقة مع إضافة خطايا التأخير وذلك في صورة التفويت في الأرض قبل إنجاز البناء أو تغيير وجهة استعمال الأرض المنصوص عليها بعقد الشراء.

ولم ينص التشريع الجبائي الجاري به العمل في مادة معالم التسجيل على أنّ هذا الامتياز يمنح مرة واحدة أو بعنوان شخص واحد أو بعنوان عقد واحد، وبالتالي فإنه يمكن لنفس الشخص أن ينتفع بالتسجيل بالمعلوم التصاعدي كلما توفرت الشروط المستوجبة لذلك بصرف النظر عن عدد العمليات العقارية التي قام بها.

(2) إضافة قانون المالية لسنة 2024

تمّ بمقتضى أحكام الفصل 53 من القانون عدد 13 لسنة 2023 المؤرخ في 11 ديسمبر 2023 والمتعلق بقانون المالية لسنة 2024 حصر منح امتياز التسجيل بالمعلوم التصاعدي المنصوص عليه بالعدد 4 من الفصل 20 من مجلة معاليم التسجيل والطابع الجبائي في مرة واحدة لكل مشتري بعنوان أول عملية اقتناء لأرض، وبالتالي يطبق معلوم التسجيل النسبي المستوجب بعنوان البيوعات العقارية المحدد بـ 5% على عملية الاقتناء الثانية.

(3) تاريخ دخول الاجراء الجديد حيز التطبيق

طبقا لأحكام الفصل 53 من قانون المالية لسنة 2024 يدخل هذا الإجراء حيز التطبيق ابتداء من غرة جانفي 2024، وبصرف النظر عن عدد المرات التي انتفع بها المشتري بامتياز التسجيل بالمعلوم التصاعدي إلى غاية 31 ديسمبر 2023 فإن أحكام هذا الفصل تطبق على العقود:

- المبرمة ابتداء من غرة جانفي 2024
- أو المقدمة لإجراء التسجيل ابتداء غرة جانفي 2024.

المدير العام للدراسات
والتشريع الجبائي
الإمضاء : يحيى الشملاي

