

ملحق للمذكرة العامة عدد 2024/5

أمثلة تطبيقية

مثال عدد 1

لنفترض أنه بمقتضى كتب خطي مؤرخ في 20 سبتمبر 2023 اقتنى السيد "ب" لأول مرة جميع الأرض موضوع الرسم العقاري عدد 532 تونس المساحة 460 متر مربع وذلك بثمن قدره 80.500 دينار. وتعهد المشتري بتخصيص الأرض المذكورة لبناء محل سكنى فردي .

انجرار الملكية : عقد هبة غير مسجل.
تم تقديم العقد لإجراء التسجيل في ورقتين (3 صفحات) و 7 نسخ و ذلك بتاريخ 26 سبتمبر 2023.

في هذه الحالة تحتسب المعاليم المستوجبة كما يلي:

(1) معاليم التسجيل :

$$80.500 \text{ د} / 460 \text{ م}^2 = 175 \text{ د للمتر المربع الواحد} .$$

$$\begin{aligned} & \text{إلى غاية } 120 \text{ م}^2 \text{ } 1 \% : 175 \text{ د} \times 120 \text{ م}^2 \times 1 \% = 210 \text{ د} \\ & \text{من } 120,001 \text{ م}^2 \text{ إلى } 300 \text{ م}^2 \text{ } 2 \% : 175 \text{ د} \times 180 \text{ م}^2 \times 2 \% = 630 \text{ د} \\ & \text{من } 300,001 \text{ م}^2 \text{ إلى } 460 \text{ م}^2 \text{ } 3 \% : 175 \text{ د} \times 160 \text{ م}^2 \times 3 \% = 840 \text{ د} \end{aligned}$$

$$\text{المجموع} = 1680 \text{ د}$$

(2) انجرار الملكية غير مبرر

$$80.500 \text{ د} \times 3 \% = 2.415 \text{ دينار}$$

(3) معلوم الترسيم العقاري

$$80.500 \text{ دينار} \times 1 \% = 805 \text{ د}$$

(4) خطايا التأخير : لا يخضع هذا العقد لخطايا التأخير طالما تم تقديمه للتسجيل في الأجل القانوني وهو 60 يوما من تاريخه .

(5) معلوم الطابع الجبائي : (7 نسخ قدمت للتسجيل - نسختان يحتفظ بها)

$$(5 \text{ نسخ } \times 2 \text{ ورقات }) \times 5 \text{ د} = 50 \text{ د} .$$

مثال عدد 2

لنأخذ نفس معطيات المثال الأوّل ولنفترض أنّ السيد "ب" الذي كان قد انتفع بالتسجيل بالمعلوم التصاعدي في سنة 2023، أبرم عقد اقتناء أرض بتاريخ 03 جانفي 2024 مستوفيا لجميع الشروط المستوجبة.

في هذه الحالة وبصرف النظر عن انتفاع السيد "ب" سابقا خلال سنة 2023 بامتياز التسجيل بالمعلوم التصاعدي فإنّه يمكن له أن ينتفع بالتسجيل بالمعلوم التصاعدي مرة واحدة بعنوان أوّل عملية اقتناء بعد غرة جانفي 2024 ولا يمكن له أن ينتفع لاحقا بهذا الامتياز.

مثال عدد 3

لنفترض أنّ السيد "ج" تقدّم إلى القبضة المالية بتاريخ 20 فيفري 2024 لإجراء تسجيل العقدين التاليين:

- عقد شراء أرض موضوع الرسم العقاري عدد 1234 تونس مبرم بتاريخ 2 جانفي 2024 بثمن قدره 350.000 دينار.

- عقد شراء أرض موضوع الرسم العقاري عدد 6547 تونس مبرم بتاريخ 13 جانفي 2024 بثمن قدره 200.000 دينار.

هذا وتعهّد السيد "ج" صلبهما بتخصيص مقسمي الأرض لبناء محل سكني فردي.

في هذه الحالة فإنّه لا يتمّ منح امتياز التسجيل بالمعلوم التصاعدي إلاّ في حدود عقد واحد وبمعنوا أوّل عملية اقتناء (العقد المبرم بتاريخ 2 جانفي 2024)، في حين يخضع عقد الشراء الثاني لمعلوم التسجيل حسب النظام الاعتيادي المطبّق على البيوعات العقارية.

مثال عدد 4

لنفترض أنّ السيد والسيدة "أ" متزوجين تحت نظام الاشتراك في الملكية اقتتيا أرضا مرسّمة بالسجل العقاري ومقدّرة قيمتها بـ 300.000 دينار وذلك بتاريخ 14 جانفي 2024 . وتعهّدا صلب العقد بتخصيص الأرض المذكورة لبناء محل سكني فردي.

في هذه الحالة وفي صورة توقّر الشروط المطلوبة فإنّ الزوجين السيد والسيدة "أ" يمكن لهما أن ينتفعا كلّ في حدود مساحة الأرض الراجع له بالملكية بامتياز التسجيل بالمعلوم التصاعدي ولا يمكن لهما الانتفاع لاحقا بهذا الامتياز.