

18/11/2025

من وزيرة المالية  
إلى

N° 1252

الموضوع: حول معرفة النظام الجبائي في مادة معاليم التسجيل المطبق على عقد بيع  
المرجع: - مراسلتكم عدد 827 بتاريخ 6 نوفمبر 2024  
- الملحق عدد 835 الوارد علينا بتاريخ 13 نوفمبر 2024  
المصاحب: نسخة من المذكرة العامة عدد 80 لسنة 2008 الصادرة عن الإدارة العامة  
للمحاسبة العمومية والاستخلاص

تبعاً لمراسلتكم المشار إليها أعلاه والتي ذكرتم بمقتضاها أنه في إطار القضية عدد  
7/43107 المتعده بها من قبل مكتب التحقيق السابع بالقطب القضائي والمالي فإنكم تطلبون  
موافاتكم بما يلي:

1) معرفة النظام الجبائي في مادة معاليم التسجيل المطبق على عقد بيع تم إبرامه بتاريخ 25  
سبتمبر 2010 بين شركة " " والوكالة " " وتعلق ببيع القطعة  
عدد 25 من العقار موضوع الرسم العقاري عدد  
بتاريخ 27 سبتمبر 2010 وذلك طبقاً لأحكام العدد 12 ثالثاً من الفصل 23 من مجلة معاليم  
التسجيل والطابع الجبائي،

2) تحديد هوية السيد قابض المالية الذي منح خدمة إجراء تسجيل العقد.  
أشرف بإعلامكم بما يلي:

1) إن النظام الجبائي الجاري به العمل في مادة معاليم التسجيل المطبق في تاريخ عقد البيع  
موضوع الاستشارة يتمثل في أحكام العدد 12 ثالثاً من الفصل 23 من مجلة معاليم التسجيل  
والطابع الجبائي التي تنص على ارتفاع عمليات اقتناء المقاسم المهيأة لتعاطي الأنشطة  
الاقتصادية المنتفعة بأحكام مجلة تشجيع الاستثمارات والمنجزة في نطاق تهيئة مناطق  
سياحية طبق مخططات التهيئة العمرانية بالتسجيل بالمعلوم القار وذلك شريطة:

- إثبات أن عقد الشراء قد تم في إطار عملية نقل أول وأنه لم يقع استغلال الأرض بعد تقسيمها  
سابقاً،  
- الإدلاء بنسخة من قرار المصادقة على التقسيم بالنسبة إلى المقاسم موضوع العقد،  
- الإدلاء بنسخة من شهادة إيداع التصريح بالاستثمار المنصوص عليها بالفصل 2 من مجلة  
تشجيع الاستثمارات.

هذا ونظرا لخصوصية الاستثمار في قطاع السياحة التي تستوجب خضوع إنجاز الأنشطة السياحية للموافقة المسبقة لوزارة السياحة وبالتالي لا يمكن الاستجابة للشرط المتعلق بوجوب الإدلاء بنسخة من شهادة إيداع التصريح بالاستثمار للانتفاع بالتسجيل بالمعلوم القار لعقود شراء مقاسم الأراضي المهيأة لتعاطي الأنشطة السياحية، فإنه قد تم إصدار مذكرة عامة في الغرض تحت عدد 80 لسنة 2008 عن الإدارة العامة للمحاسبة العمومية والاستخلاص لفائدة السادة قباض المالية حول إجراءات منح امتياز التسجيل بالمعلوم القار بعنوان الاستثمارات في قطاع السياحة وحول إمكانية رجوع السادة قباض المالية إلى المصالح المركزية قبل إتمام إجراءات تسجيل عقود تتعلق بعمليات اقتناء العقارات ذات الصيغة السياحية من دون النزول (المرفق نسخة منها طي هذا).

وعلى أساس ما سبق، وفي صورة توفرت الشروط المنصوص عليها بالعدد 12 ثالثا والمذكورة أعلاه في تاريخ عقد البيع موضوع الاستشارة فإن معالم التسجيل بالمعلوم القار تكون قد تم استخلاصها في محلها.

غير أنه وبالرجوع إلى توطئة عقد البيع المذكور التي تضمنت أن السيد سامي المزابي هو الذي تحصل وباسمه الخاص على الموافقة المبدئية من الديوان بتاريخ [redacted] بتاريخ 21 أبريل 1 فيفري 2010 وعلى موافقة اللجنة الفنية للديوان بتاريخ [redacted] في حين أن شركة "عقارية التوفيق" هي التي اقتنت العقار، فإنه في صورة تأكيد حصول السيد سامي المزابي على الموافقة المبدئية من الديوان بتاريخ [redacted] "دون شركة" بصفتها المشتري تكون في صورة الحال الشروط المستوجبة لمنح الإمتياز غير متوفرة.

(2) في ما يخص مسألة تحديد هوية السيد قباض المالية الذي منح خدمة إجراء تسجيل العقد موضوع استشارتكم فإن الإجابة عليها من اختصاص الإدارة العامة للمحاسبة العمومية والاستخلاص الراجع إليها بالنظر السادة قباض المالية.

والسلام

عن وزيرة المالية وبتفويض منها

المدير العام  
للدراستات والتشريع الجبائي  
يحيى الشحاشي