

## من وزير الاقتصاد والمالية إلى

الموضوع: طلب توضيحات بخصوص المعاليم المستوجبة بعنوان عقد وعد بيع

المرجع : مكتوبكم الوارد علينا بتاريخ 01 أفريل 2014

لقد أفدتم بمقتضى مكتوبكم المشار إليه بالمرجع أعلاه أن منوبتكم السيدة  
، إيطالية الجنسية، أبرمت عقد وعد بيع العقار المسمى " " موضوع  
الرسم العقاري بن عروس معرف بالإمضاء عليه بتاريخ 30 جانفي 2013 لفائدة  
السيد شفيق بوسمة كما بينتم أن عقد وعد البيع تضمن شرطا تعليقيًا وهو الحصول على  
رخصة الوالي وأنه بتقدمكم إلى ولاية بن عروس قصد الحصول على الرخصة المذكورة  
طالبتم هذه الأخيرة بشهادة تثبت براءة ذمة البائعة من الأداءات.

غير أن المركز الجهوي لمراقبة الأداءات ببن عروس وبهدف تمكينكم من شهادة  
الإبراء طلب من منوبتكم خلاص معاليم التسجيل المستوجبة بعنوان عقد وعد البيع المذكور  
أعلاه وكذلك دفع الأداء المستوجب بعنوان القيمة الزائدة العقارية باعتبار أن العقار  
موضوع البيع انجر لمنوبتكم عن طريق الإرث وأنها قامت بالتصريح الأول بالتركة الذي  
نصّ على أن قيمة العقار تساوي 30.000 دينار فيما تضمنّ التصريح التصحيحي المودع  
بعد إبرام عقد وعد البيع مبلغ 130.000 دينار، وعلى هذا الأساس فإنكم تطلبون إفادتكم  
بخصوص معاليم التسجيل بعنوان عقد وعد البيع المتضمنّ لشرط تعليقي وكذلك وجوب  
خلاص الضريبة المستوجبة بعنوان القيمة الزائدة العقارية مباشرة بعد إبرام وعد البيع  
وأساسها.

جوابا يشرفني إعلامكم بما يلي :

### I. في مادة معاليم التسجيل والطابع الجبائي

طبقا لأحكام الفصل 580 من مجلة الالتزامات والعقود يعتبر وعد البيع بيعا تاما إذا  
استوفى الشروط المتمثلة في اتفاق الأطراف المتعاقدة وموضوع البيع وثمنه، ويخضع  
بالتالي إلى معلوم التسجيل المستوجب على البيوعات العقارية.

غير أنه يمكن لوعود البيع المتضمنة شرطا تعليقيا على معنى الفصل 116 من مجلة الالتزامات والعقود أن تنتفع بالتسجيل بالمعلوم القار.

وبالرجوع إلى وعد البيع المعرف بالإمضاء عليه بتاريخ 30 جانفي 2013 يتبين أنه تضمن شرطا تعليقيا لالتزام الأطراف وتوقف على الحصول على رخصة الوالي المستوجبة باعتبار أن الواعدة إيطالية الجنسية، وعلى هذا الأساس فإنه يمكن أن يسجل بالمعلوم القار المحدد بـ20 ديناراً عن كل صفحة من كل نسخة من العقد إضافة إلى خطايا التأخير المستوجبة طبقاً للتشريع الجاري به العمل.

## II. في مادة الضرائب المباشرة

طبقاً لأحكام الفصل 28 من مجلة الضريبة على دخل الأشخاص الطبيعيين والضريبة على الشركات، تساوي القيمة الزائدة المتأتمية من التفويت في المكاسب الموروثة، الفارق بين سعر التفويت المصرح به بالعقد أو الذي تم الترفيع فيه إثر عمليات المراقبة الجبائية من ناحية والقيمة المصرح بها ضمن التصريح المودع بعنوان النقل عند الوفاة أو التي تم الترفيع فيها إثر عمليات المراقبة الجبائية مع إضافة مبالغ المصاريف المبررة ونسبة 10% عن كل سنة امتلاك من ناحية أخرى.

وتخضع القيمة الزائدة المحددة على النحو المبين أعلاه للضريبة على الدخل بعنوان القيمة الزائدة العقارية بنسبة 10% ومهما كانت مدة التملك.

بالتالي، وفي الحالة الخاصة، تخضع القيمة الزائدة المتأتمية من التفويت في العقار موضوع مكتوبكم للضريبة على الدخل على مستوى المفوتة بنسبة 10% وذلك عند إتمام عملية البيع وانتقال ملكية العقار فعلياً إلى المقتني.

هذا، وباعتبار أن التصريح الأول بالتركة تضمن قيمة عقار تساوي 30.000 دينار وأنه تم إيداع تصريح تصحيحي بهذا العنوان بعد إبرام عقد وعد بيع العقار المعني بمبلغ 130.000 دينار، فإنه يتم لغاية احتساب القيمة الزائدة العقارية الاعتماد على القيمة المصرح بها ضمن التصريح الأول بالتركة أي في الحالة الخاصة 30.000 دينار.

وتقبلوا، سيدي، فائق عبارات التقدير والاحترام.

والسلام

عن وزير الاقتصاد والمالية

وبتفويض منه

المشهور الطاهر للدراسات  
والتشريع الجبائي

الإمضاء: حبيبة جراد اللواتي