

من وزيرة المالية
إلى

03/11/2025

الموضوع: طلب توضيحات حول تسجيل عقد فسخ بيع عقار وعقد إعادة بيعه
المرجع: مكتب المؤرخ في 20 أكتوبر 2025

تبعاً لمكتوبك المشار إليه بالمرجع أعلاه والذي ذكرت بمقتضاه أن شركة " " أبرمت بتاريخ 28 فيفري 2022 عقد بيع مع شركة " " فوّتت لها بمقتضاه في جملة من المنايات المشاعة متمثلة في قطعة أرض بيضاء ذات صبغة صناعية من العقار موضوع الرّسم العقاري عدد نابل وباعتبار أن الشركة المقتنية هي شركة مصدرة كلياً وبعد توفّر الشروط اللازمة تمّ تسجيل العقد مجاناً ، كما بينت أنه ونظراً للصعوبات المالية التي واجهتها الشركة المقتنية فقد تمّ الاتفاق على فسخ عقد البيع وإرجاع العقار إلى شركة " " بنفس ثمن الاقتناء وإعادة بيعه لمستثمر آخر ، وتطلبين تبعاً لذلك معرفة معالم التسجيل المستوجبة على كلّ من العقدين المذكورين اللذين يعترزم الأطراف إبرامهما ، أتشرّف بأن أحيطك علماً بما يلي:

عملاً بأحكام العدد 24 من التعريفة الواردة بالفصل 23 من مجلة معالم التسجيل والطابع الجبائي يسجّل الفسخ المجرد للعقود بالمعلوم القار شريطة أن يتم في ظرف ثلاثة أيام من تاريخ العقد المفسوخ وأن يقدم لإجراء التسجيل خلال نفس هذه الفترة وفي خلاف ذلك يكون معلوم التسجيل النسبي بعنوان البيوعات العقارية والمحدد بـ5% مستوجبا ويحتسب على القيمة التجارية الحقيقية للعقار في تاريخ انتقال الملكية لفائدة شركة " " .

هذا وفي صورة غياب شروط الانتفاع بأنظمة تسجيل تفاضلية فإنّ عقد إعادة بيع العقار موضوع الاستشارة يكون خاضعاً للمعالم النسبية المستوجبة على البيوعات العقارية.

ولمزيد التوضيح يرجى مديّ بنسخة من عقد الفسخ ونسخة من عقد البيع مستوفية الشروط القانونية.

وتقبلي فائق عبارات التقدير.

والسلام
عن وزيرة المالية وبتفويض منها

المندوب العام
للمدراسات والتشريع الجبائي