

من وزيرة المالية

05/03/2026

إلى

N° 203

الموضوع: حول طلب تسجيل عقد بيع عقار
المرجع: مكتوبكم الوارد علينا بتاريخ 25 أفريل 2025

لقد أقدتم بمقتضى مكتوبكم المشار إليه بالمرجع أعلاه أن مصرف
ديسمبر 2010 في إطار عملية مرابحة لدى "الشركة
موضوع الرسم العقاري عدد 1 وذلك لفائدة "الخطوط
"، كما بينتم أنه تم فسخ كتب عقد المرابحة بتاريخ 4 أوت 2015 ، وذكرتم أنه بتاريخ
08 مارس 2025 اقتنتت شركة " في إطار عملية مرابحة ممولة من قبل
مصرف نفس العقار المشار إليه أعلاه، وتطلبون تسجيل عقد بيع المرابحة بالمعلوم القار
طبقا لأحكام العدد 12 رابعا من الفصل 23 من مجلة معالم التسجيل والطابع الجبائي .

وجوبا أتشرف بأن أحيطكم علما بأنه طبقا لأحكام العدد 12 رابعا من الفصل 23 من مجلة
معالم التسجيل والطابع الجبائي تسجل بالمعلوم القار عقود بيع المرابحة المتعلقة بنقل ملكية أو
ملكية الرقبة أو حق الانتفاع أو الاستغلال لعقارات أو بنقل ملكية الأصول التجارية أو الحق في
الحرفاء وذلك من مؤسسات القرض لفائدة حرفانها،
وحيث أنه من خصائص عقد بيع المرابحة أنه عقد يقوم بموجبه الممول بناء على طلب من
الحريف بشراء منقولات أو عقارات ثم إعادة بيعها له مقابل ثمن يتم خلاصه بأجل.

وبالرجوع إلى عملية الاقتناء موضوع استشارتكم فإن العقار المقتنى موضوع الرسم العقاري
عدد 1 قد تم تمويله في إطار عملية مرابحة من مصرف لفائدة حريفها
"شركة" وبطلب منها ، وحيث أن إمتياز التسجيل بالمعلوم
القار لم يكن ليتم إسناده لهذه الاقتناءات إلا بالنظر إلى أن مؤسسة القرض ما كانت لتشتري العقار
لو لم يتعهد حريفها بشراؤه منها بعد ذلك، وهو عنصر غير متوفر في صورة الحال حيث أن
مصرف الزيتونة بصفته البائع تملك بالعقار خلال سنة 2015 إثر عملية الفسخ وبالتالي فإن عقد
الشراء المبرم بتاريخ 8 مارس 2025 يكون غير مؤهل للانتفاع بالامتياز الجبائي المذكور ويبقى
خاضعا للمعالم المستوجبة بعنوان البيوعات العقارية .

وتقبلوا، فائق عبارات التقدير.

والسلام

عن وزيرة المالية وبتفويض منها