قرار محكمة النقض

رقم 175

الصادر بتاريخ 05مارس 2020

في الملف الإداري رقم 2018/2/4/3730

ضريبة على الدخل الأرباح العقارية – خبرة تقييمها من طرف المحكمة.

اعتماد محكمة الموضوع على تقرير الخبير المتضمن لمواصفات العقار موضوع التصحيح الضريبي والمضمنة بالوثائق المضافة للملف في غياب عناصر للمقارنة لصعوبة العثور على تفويتات تخص عقارات بنفس المواصفات، يجعل قرارها المطعون فيه مستندا على أساس قانوني سليم.

رفض الطلب

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

حيث يستفاد من أوراق الملف، ومن فحوى القرار المطعون فيه – المشار إلى مراجعه أعلاه – أنه بتاريخ 2009/09/29 تقدم المدعي – المطلوب – أمام المحكمة الإدارية بالدار البيضاء بمقال عرض فيه أنه بتاريخ 2007/11/27 قام بتفويت قطعة أرضية كائنة بتجزئة الكاكتوس ممر الوسي عين السبع بعمالة الحي المحمدي ذات الرسم العقاري عدد "..." بثمن قدره 2500,00 درهم للمتر المربع وأدى المستحقات الضريبية بما قدره 176.611,00 درهم بعدما تعذر عليه بناؤها إثر تخصيصها لإحداث طريق مؤدية إلى البحر دون أن يتم نزع ملكيتها، ومع ذلك عمدت إدارة الضرائب إلى مراجعة ثمن التفويت وتحديد واجب تكميلي قدره 114.599,00 درهم وأصدرت أمرا بالاستخلاص تحت رقم 362 وتاريخ 2009/03/24، والتمس الحكم بإلغائه واحتياطيا إجراء خبرة، وبعد إجراء خبرة وتجهيز القضية صدر حكم بإلغاء الضريبة التكميلية اعتمادا على الأساس المحدد من طرف الخبير، استأنفته الطالبة، فأيدته محكمة الاستئناف الإدارية بالرباط بقرارها المطعون فيه بالنقض.

في الوسيلة الأولى للنقض:

حيث تعيب الطالبة القرار المطعون فيه بخرق مقتضيات المادة 242 من المدونة العامة للضرائب؛ بدعوى أن محكمة الدرجة الثانية أيدت الحكم الابتدائي الذي صادق على خبرة أنجزها خبير لا تتوفر فيه الشروط المنصوص عليها في تلك المادة، معتبرا (أي القرار) أن الخبرة مطابقة للقانون بتعليل معيب.

لكن، حيث إن الطالبة لم يسبق لها التمسك بهذه الوسيلة أمام محكمة الموضوع، مما يجعل إثارتها لأول مرة أمام محكمة النقض غير مقبولة.

في وسيلة النقض الثانية:

حيث تعيب الطالبة القرار المطعون فيه بسوء التعليل الموازي لانعدامه؛ بدعوى أن المحكمة المصدرة له قضت بتأييد الحكم الابتدائي الذي اعتمد خبرة لا ترتكز على أي عنصر من عناصر المقارنة وفقا لما تم تحديده في الحكم التمهيدي، وأنه (أي الخبير) لم يكلف نفسه عناء البحث والتحري لدى الجهات المعنية وإنما ارتكز فقط على أقوال مجردة سيما أمام عناصر المقارنة التي أوردت الطالبة مراجعها ضمن عريضة الطعن، مما يجعل القرار المطعون فيه ينطوي على تعليل مخالف للقانون وخارق لحقوق الدفاع، وعرضة للنقض.

لكن، حيث إن ما يتعلق بالمسائل الواقعية وتقديرها يرجع لمحاكم الموضوع التي لا رقابة عليها من طرف محكمة النقض إلا فيما يخص التعليل الذي يجب أن يكون سائغا، ومحكمة الاستئناف لما أيدت الحكم الابتدائي تكون قد تبنت تعليلاته التي من جملة ما اعتمدت خبرة (ب.ل) الذي "استند في تحديد القيمة التجارية للعقار موضوع التضريب بتاريخ تفويته في سنة 2007 إلى مجموعة من الخصائص والمواصفات التي تميز العقار والمتمثلة أساسا في موقعه الكائن بعين السبع بالدار البيضاء وسط زقاق يضم فيلات قديمة البناء من طابقين وسفلي وعلوي وكذا مساحته البالغة 382 متر مربع، ثم ارتفاق المنع من البناء بسبب تخصيصه للمنفعة العامة من أجل تشييد طريق عمومي حسب تصميم التهيئة الجماعي لمنطقة عين السبع كما هو ثابت من بطاقة المعلومات الصادرة عن الوكالة الحضرية لمدينة الدار البيضاء بتاريخ 2007/08/12 تخبره فيها بتعذر الاستجابة لطلبه بالترخيص بالبناء بسبب تخصيص القطعة الأرضية للغرض المذكور..."، منتهية إلى أن الخبرة راعت مجمل العناصر المرتبطة بالعقار والتي لها تأثير في قيمته ولا سيما عنصر تخصيصه لإحداث طريق وما له من تأثير على ثمنه، لتضيف المحكمة " أن عدم الإشارة إلى مراكز المقارنة لا ينهض سببا للطعن في موضوعية الخبرة خاصة أمام صعوبة العثور على تفويتات تخص عقارات بنفس المواصفات، كما أن المستأنفة نفسها لم تعزز طعنها بمثل هذه العقود أو غيرها من الوثائق التي تدحض التقدير الذي انتهى إليه الخبير"، وهو تعليل سائغ، سيما أمام اعتماد محكمة الموضوع على مواصفات العقار المضمنة بالوثائق التي لها أصل ثابت ضمن الملف، وأن الطالبة لم تتمسك أمامها (أي محكمة الموضوع) بعقود المقارنة حتى تناقشها وتتخذ بشأنها إجراء التحقيق المناسب، فيبقى ما أثير غير ذي أساس.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب وتحميل الطالبة الصائر.

وبه صدر القرار وتلي في الجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعدة الجلسات العادية بمحكمة النقض بالرباط، وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من رئيس الغرفة الإدارية (القسم الثاني) السيد سعد غزيول برادة **رئيسا**، والمستشارين السادة: حميد ولد البلاد **مقررا** وسعاد المديني ومحمد بوغالب وأحمد البوزيدي **أعضاء**، وبمحضر **المحامي العام** السيد حسن تايب، وبمساعدة **كاتب الضبط** السيد سليمان الخمليشي.

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض