

## قرار محكمة النقض

رقم 2/644

الصادر بتاريخ 07 شتنبر 2017

في الملف الاداري رقم 2016/2/4/1385

ضريبة على الأرباح العقارية – مشروعيتها – سلطة المحكمة.

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

بناء على المقال المرفوع بتاريخ 2016/03/16 من طرف الطالب المذكور أعلاه بواسطة نائبه الاستاذ حسين (م)، الرامي إلى نقض القرار رقم 5033 الصادر عن محكمة الاستئناف الإدارية بالرباط بتاريخ 2014/11/10 في الملف عدد 798

وبناء على مذكرة الجواب المدلى بها بتاريخ 2016/11/10 من طرف المطلوب ضده مديرية الضرائب والرامية إلى التصريح برفض الطلب.

وبناء على الأوراق الأخرى المدلى بها في الملف.

وبناء على قانون المسطرة المدنية المؤرخ في 28 شتنبر 1974.

وبناء على الأمر بالتخلي والإبلاغ الصادر في 20 يوليوز 2017.

وبناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 07 شتنبر 2017.

وبناء على المناداة على الطرفين ومن ينوب عنهما وعدم حضورهم.

وبعد تلاوة المستشارية المقررة السيدة سلوى الفاسي الفهري تقريرها في هذه الجلسة والاستماع إلى مستنتاجات المحامي العام السيد حسن تايب.

وبعد المداولة طبقا للقانون:

حيث يؤخذ من أوراق الملف ومن القرار المطعون فيه رقم 5033 الصادر عن محكمة الاستئناف الإدارية بالرباط بتاريخ 2014/11/10 في الملف 2014/7209/798 ان السيد عبد السلام (ك) تقدم بمقال افتتاحي بتاريخ 2011/09/28 أمام المحكمة الإدارية بالرباط عرض فيه انه قام ببيع قطعة أرضية غير محفظة المسماة "(و.ب)" مساحتها 3 هكتارات و10 آر و53 سنتيوار المتواجدة بمنطقة نور الدلفة فحصل انجرة وذلك بثمن قدره 40 درهم للمتر المربع وأن إدارة الضرائب راجعت إقراره برفع ثمن البيع إلى مبلغ 90.00 درهم للمتر المربع مع تأكيده من طرف اللجنة المحلية لتقدير الضريبة واللجنة الوطنية للنظر

في الطعون المتعلقة بالضريبة وذلك على الرغم من الحجج التي ادلى بها والتي تؤكد بان الأرض المفوتة غير صالحة للفلاحة أو لأي نشاط مشابه بسبب تضاريسها الصعبة وملئتها بنبت الدوم والشيخ وبالتالي فإن الثمن المصرح في عقد البيع هو الثمن الحقيقي ولم يكن المشتري ليوافق على خفض الثمن في العقد لأنه سوف يحصل على ثمن بخس عند نزع ملكية عقاره بحكم ان الأرض متواجدة في منطقة تشملها عدة مشاريع لنزع الملكية من أجل المنفعة العامة كما ان الخبرة التي أنجزها الخبير السيد (ع.م) أكدت أن ثمن الأرض لا يتعدى 30 درهم للمتر المربع الواحد لذا يلتمس الحكم بإلغاء مقرر اللجنة الوطنية المطعون فيه واحتياطيا إجراء خبرة لتحديد القيمة الحقيقية للقطعة الأرضية موضوع النزاع وبعد جواب إدارة الضرائب وان الثمن الذي حدده مفتش الضرائب هو نتيجة عملية تقييمية وجدية وبعد استنفاد الإجراءات وبعد إجراء خبرة من طرف المحكمة عين لها الخبير السيد (ا) الذي أودع تقريره في الملف بتاريخ 2012/10/08 أصدرت المحكمة الإدارية حكمها ببطالان الضريبة المتنازع بشأنها فيما زاد على تقدير الخبير نجيب (ا) في تقريره المؤشر عليه بكتابة الضبط بتاريخ 2012/10/08 وتحميل إدارة الضرائب الصائر فاستأنف هذا الحكم من طرف مديرية الضرائب أمام محكمة الاستئناف الإدارية بالرباط التي قضت في الشكل بقبول الاستئناف وفي الموضوع بتأييد الأمر المستأنف مع تعديله وذلك بحصر إلغاء الضريبة المطعون فيها فيما زاد على تحديد ثمن البيع المعتمد في احتساب أساس فرضها في مبلغ 2.484.200 درهم وبتحميل الطرفين الصائر وهو القرار المطعون فيه بالنقض من طرف السيد عبد السلام (ك) والذي أوجب عنه بمذكرة من طرف إدارة الضرائب تلتمس رفض الطلب.

في شأن الوسيلة الوحيدة للنقض:

حيث يعيب الطالب القرار المطعون فيه بانعدام الأساس بدعوى ان المحكمة مصدرته اتضح لها ان الخبير بعد التحريات لمعرفة أئمنة العقارات المتداولة بالمنطقة وصل إلى كون معدل الثمن الوارد في مركز المقارنة المحتج به من طرف الإدارة على أساس 90 درهما حسب عقد الشراء المؤرخ في 2007/08/07 يخص تفويت عقار بنفس المنطقة فالمحكمة في توجيهها هذا واستبعادها لتقرير الخبرة المأمور بها تكون قد جانببت الصواب ولم تجعل لقرارها أي أساس ذلك ان الخبير أنجز تقريراً حضورياً مفصلاً واعتمد عناصر مقارنة دقيقة... وبينما الإدارة أدلت بعقد لا يتضمن وصفا للعقار وما إذا كانت حالته ومكوناته هي نفسها بالنسبة للعقار موضوع المنازعة الذي هو أرض غير صالحة للزراعة دون اللجوء إلى خبرة أخرى مما يجعل القرار مبني على غير أساس ومعرضاً للنقض.

لكن، حيث إن ما يتعلق بالمسائل الواقعية وتقديرها يرجع لمحاكم الموضوع التي لا رقابة عليها من طرف محكمة النقض إلا فيما يتعلق بالتعليل الذي يجب أن يكون سائغا ومحكمة الاستئناف التي الغت الحكم المستأنف مع تعديله بحصر إلغاء الضريبة المطعون فيها فيما زاد على تحديد ثمن البيع المعتمد في احتساب أساس فرضها في مبلغ 2.484.200 درهم بما جاءت به "لكن حيث إنه بالاطلاع على تقرير الخبرة يتضح ان التحريات التي قام بها الخبير من أجل معرفة أئمنة العقارات المتداولة بالمنطقة مع بعض المتدخلين في المجال العقاري المشار إلى هويتهم وصفاتهم في التقرير اسفرت عن كون معدل ثمن المتر المربع

الواحد يصل إلى 80 درهم وهي قيمة تقترب من الثمن الوارد في مركز المقارنة الثاني المحتج به من طرف الإدارة على أساس 90 درهم للمتر المربع عبارة عن عقد شراء مؤرخ في 2007/08/07 يخص تفويت عقار بنفس المنطقة التي يتواجد بها العقار موضوع الدعوى في حين ان مركز المقارنة المعتمدين من طرف الخبير عبارة عن محضر اتفاق بالتراضي وعقد شراء مبرمين في إطار مسطرة نزاع الملكية من أجل المنفعة العامة وفق التعويض المقترح من طرف اللجنة الإدارية للتقييم... وان ارتضاه البعض لاعتبارات تخصهم فليس معناه انه يعكس فعلا القيمة الحقيقية للعقار فضلا عن انه يمكن من خلالهما التأكد من كون العقارين موضوعهما يقعان بنفس المنطقة وأنهما بنفس الخصائص الامر الذي لا يصلحان معه كمراكز للمقارنة وذلك على غرار العنصر الثاني المستدل به من طرف الإدارة والذي يتعلق بتقييم اللجنة الإدارية لعقار "مساحته صغيرة مقارنة بمساحة العقار موضوع النزاع ولا يقع في نفس المنطقة الامر الذي يتعين معه استبعاد جميع هذه المقارنات الثلاثة وأخذا بعين الاعتبار بما ورد في تقرير الخبرة المنجزة من ان معدل الاثمنة الرائجة بالمنطقة هو 80 درهم للمتر المربع وعدم إدلاء الطرفين بما يثبت أن العقار موضوع الدعوى تفوق قيمته المبلغ المذكور أو تقل عن ذلك مما يتعين معه اعتماده في تحديد الأساس الجديد الخاضع للتضريب بما مجموعه 2.484.240 درهم وإلغاء الضريبة المطعون فيها فيما زاد على الواجبات المستحقة في ضوء الأساس المذكور" تكون قد أوردت فيما انتهت إليه تعليقات سائغة في إطار سلطتها التقديرية في تقييم عناصر المقارنة المدلى بها من كلا الطرفين واستخلصت بمقبول ان القيمة التجارية للمتر المربع سنة التفويت ومكان تواجد العقار موضوع الضريبة المتنازع بشأنها يصل إلى 80 درهم واعتمدت لتحديد الأساس الجديد وإلغاء ما زاد على ذلك ما أشار إليه الخبير في تقريره من كون قيمة المتر المربع بالمنطقة تصل إلى 80 درهم فجاء قرارها مرتكزا على أساس والوسيلة غير جديرة بالاعتبار.

## الجلس الأعلى للسلطة القضائية

لهذه الأسباب

محكمة النقض

قضت محكمة النقض برفض الطلب.

وبه صدر القرار وتلي في الجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بمحكمة النقض بالرباط، وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من رئيس الغرفة الإدارية (القسم الثاني) السيد سعد غزيول برادة رئيسا، والمستشارين السادة: سلوى الفاسي الفهري مقررة وسعاد المديني ومحمد بوغالب وأحمد البوزيدي أعضاء وبمحضر المحامي العام السيد حسن تايب، وبمساعدة كاتب الضبط السيد رشيد الزهري.