

القرار عدد 60

الصادر بتاريخ 04 نونبر 2016

في الملف الإداري عدد 2015/2/4/3094

رسوم تسجيل - شراء عقار سكني - تسعيرة مخفضة - شروط الاستفادة منها.

إن المشرع الضريبي لئن كان قد نص على الاستفادة المحلات المبنية من طرف أشخاص طبيعيين أو معنويين، غير مؤسسات الائتمان والهيئات الاعتبارية في حكمها وبنك المغرب وصندوق الإيداع والتدبير وشركات التأمين وإعادة التأمين، سواء كانت معدة للسكنى أو مرصدة لغرض تجاري أو مهني أو إداري وذلك بالفقرة ب 3 من المادة 133 من المدونة العامة للضرائب فإنه لم يربط هذه الاستفادة بالشروط المنصوص عليها في الفقرة 1 من المادة 134 من نفس المدونة ومن ذلك الإشارة في عقد البيع إلى نوعية استعمال العقار المبني وتقديم ضمانته الرهن الرسمي للاستفادة من التسعيرة المخفضة، وأن إثبات عدم تخصيص العقار المشتري للغايات المذكورة يقع على عاتق الإدارة الجبائية.

رفض الطلب

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

حيث يؤخذ من أوراق الملف، ومن القرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف الإدارية بمراكش بتاريخ 2015/05/27 عدد 790 في الملف 2015/7209/135 أن السيد سعيد (ض) (المطلوب في النقض) تقدم بتاريخ 2014/06/02 بمقال افتتاحي أمام إدارية أكادير، عرض فيه أنه توصل بإنذار صادر عن الإدارة الضريبية بأداء مبلغ 56.673,73 درهم رقم الأمر بالتحصيل 2010/7328 المترتب عن رسم التسجيل المترتب عن عملية شراء عقار سكني من شركة (...) بتجزئة (...) بأكادير بمقتضى عقد البيع المؤرخ في 2009/02/18 وأنه قدم تظلمه إلى إدارة الضرائب المؤرخ في 2009/02/18 فأجابته مقترحة إعفائه من مبلغ 7719 درهم من أصل المبلغ المطالب به وأداء الباقي ونظرا لأنه سبق له أن أدى الرسم الضريبي المطالب به منذ تاريخ 2009/02/20، فإنه يلتمس إبطال الرسم الضريبي موضوع المنازعة مع ما يترتب عن ذلك قانونا. وبعد المناقشة واستيفاء الإجراءات، قضت المحكمة برفض الطلب استأنفه المطلوب في النقض وألغته محكمة الاستئناف الإدارية بمراكش، وبعد التصدي قضت بإبطال واجبات التسجيل المفروضة على المستأنف موضوع الأمر بالتحصيل 2010/7328 مع ما يترتب عن ذلك قانونا وبتحصيل إدارة الضرائب الصائر وهو القرار المطعون فيه.

في وسيلة النقض بفرعيها:

حيث تنعى الطاعنة القرار المطعون فيه بخرق القانون وفساد التعليل، ذلك أنه بالرجوع إلى عقد التفويت موضوع النازلة يتبين أن الأمر يتعلق بمجرد اقتناء المطلوب في النقض لبنانية دون تضمين العقد الغرض المخصص له ودون التزامه بالشروط المنصوص عليها في المادة 134 من المدونة العامة للضرائب والتي تخوله الاستفادة من النسبة المخفضة 3% الواردة في المادة 133 من نفس المدونة، كما أنه (المطلوب في النقض) لم يستغل العقار مباشرة بعد التفويت لأي غرض من الأغراض الواردة في الفقرة (باء) من المادة 133 من المدونة (كأقتناء محلات مبنية من طرف أشخاص طبيعيين أو معنويين... سواء كانت معدة للسكنى أو مرصدة لغرض تجاري أو مهني أو إداري...) مما يجعل العقار الذي يملكه يدخل ضمن العقارات الواجبة التسجيل بنسبة 6% وأنه للاستفادة من التعريفة المخفضة بنسبة 3% يجب (المادة 134 من المدونة) أن يتضمن عقد التملك التزام الممتلك بإنجاز عمليات البناء داخل أجل أقصاه سبع سنوات من تاريخ التملك... كما يجب عليه أن يدلي بكفالة بنكية أو يقدم للدولة رهنا رسمياً... وبخصوص ما عللت به المحكمة قرارها فإن هذا التعليل بجانب للصواب بناء على أن الطاعنة وبعد البحث الميداني الذي قامت به تبين لها أن العقار موضوع النزاع مجرد أشغال غير مكتملة البناء وغير صالح للسكن وهذا يتعارض مع الشهادة المدلى بها من قبل المطلوب في النقض مما يناسب معه القول بقانونية إخضاع العقار الذي تملكه (المطلوب في النقض) للرسم التكميلي على أساس نسبة 6% من ثمن التفويت.

لكن، حيث إن مقتضيات الفقرة 4 من المادة 133 من المدونة العامة للضرائب تتعلق بالتسعيرة المخفضة لرسوم التسجيل بشأن اقتناء بعض لأراض فضاء أو أراض مشتملة على بناءات مقرر هدمها ومرصدة لإنجاز عمليات تجزيئي أو بناء محلات معدة للسكنى أو لغرض تجاري أو مهني أو إداري، وهي التي تتطلب تحقق الشروط المنصوص عليها في المادة 134 من نفس المدونة الفقرة I. في حين أن المشرع الضريبي لئن كان قد نص على استفادة المحلات المبنية من طرف أشخاص طبيعيين أو معنويين، غير مؤسسات الائتمان والهيئات المعتمدة في حكمها وبنك المغرب وصندوق الإيداع والتدبير وشركات التأمين وإعادة التأمين، سواء كانت معدة للسكنى أو مرصدة لغرض تجاري أو مهني أو إداري وذلك بالفقرة ب 3 من المادة 133 المذكورة فإنه لم يربط هذه الاستفادة بالشروط المنصوص عليها في الفقرة I من المادة 134 المشار إليها ومن ذلك الإشارة في عقد البيع إلى نوعية استعمال العقار المبني وتقديم ضمانات الرهن الرسمي للاستفادة من التسعيرة المخفضة. وأن إثبات عدم تخصيص العقار المشتري للغايات المذكورة يقع على عاتق الإدارة الجبائية، والمحكمة مصدرة القرار المطعون فيه لما عللت قرارها القاضي بإلغاء الحكم المستأنف والحكم تصدياً بإبطال واجبات التسجيل التكميلية المفروضة على المطلوب في النقض بما جاءت به من أنه: "... لما كان الثابت من خلال شهادة السكنى الصادرة عن القائد رئيس المصلحة الإدارية

السابعة بالمنطقة الحضرية لبنسركاو بتاريخ 2014/11/19 المدلى بها رفقة مذكرة تعقيبية أن العقار الذي اقتناه معدا للسكن مما يجعل شراؤه خاضعا لنسبة 3% بدل نسبة 6% التي طبقتها إدارة الضرائب وذلك عملا بمقتضيات المادة 133 من المدونة العامة للضرائب..."، تكون قد طبقت المقتضيات المشار إليها أعلاه تطبيقا سليما وردت ضمينا ما تمسكت به الطاعنة من كون العقار المبيع بتاريخ التفويت كان عبارة عن أشغال كبرى وكون المعطيات التي وقفت عليها الطاعنة في مكان تواجد العقار تتعارض مع مضمون الشهادة المدلى بها من طرف المطلوب في النقض ما دام أنه لم يثبت لديها صحة ما ادعته الإدارة الجبائية بهذا الخصوص إذ أن ملف النازلة خال مما يفيد هذا الادعاء الذي يفنده عقد البيع المتضمن لبيع محل للسكن بمرفقه. وكذا شهادة السكنى المدلى بها في الملف فجاء بذلك القرار المطعون فيه مطابقا للقانون ومعللا تعليلا كافيا والوسيلتين على غير أساس.

لهذه الأسباب

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 المساعدة: سعاد المديني مقرر و سلوى الفاسي الفهري ومحمد بوغالب والمصطفى الدحاني أعضاء المحكمة. وبحضر المحامي العام السيد حسن تايب، وبمساعدة كاتب الضبط السيد منير العفاط.