

رقم : 20

الضريبة على الأرباح العقارية

- إعفاء - سكنى رئيسية - تقدير وسائل الإثبات.

لما ثبت لمحكمة الموضوع من الشهادة الإدارية الصادرة عن رئيس المقاطعة الحضرية، ومن بيان عنوان السكن المضمن في بطاقة التعريف الوطنية الخاصة بالبائع، أنه كان يتخذ من العقار المبيع سكنى رئيسية وقت البيع، واعتبرته بذلك مستفيدا من الإعفاء من الضريبة على الأرباح العقارية، ولم تلتفت إلى ادعاءات الإدارة الضريبية بأن فواتير استهلاك الماء والكهرباء الخاصة بالعقار تفيد العكس، وبأن للبائع سكنى رئيسية أخرى، تكون قد استعملت سلطتها في تقدير وسائل الإثبات، ولم تحرق أي مقتضى قانوني.

رفض الطلب

الأساس القانوني:

"تعفى من الضريبة:

- 1 - الدخول الناشئة عن إيجار المباني الجديدة أو المباني الإضافية من الضريبة العامة على الدخل طوال السنوات الثلاث التالية للسنة التي انتهى فيها من بنائها.
 - 2 - الربح المحصل عليه من بيع عقار أو جزء عقار يشغله على وجه سكنى رئيسية منذ ثمان (8) سنوات على الأقل في تاريخ البيع المذكور ماله أو أعضاء الشركات ذات الغرض العقاري المعتبر ضريبيا شفافة وفقا لما ورد في
 - 3- ألف - 1 بالمادة 2 من القانون رقم 86/24 المتعلق بالضريبة على الشركات.
- غير أنه تمنح مدة أقصاها ستة (6) أشهر تبتدئ من تاريخ إخلاء الملزم لسكنائه قصد إنجاز عملية البيع".
- (المادة 84 من القانون 89-17 المتعلقة بالضريبة العامة على الدخل كما هي معدلة بمقتضى قانون المالية لسنة 2005).

القرار عدد 507

الصادر بتاريخ 24 يوليوز 2010

في الملف عدد 2010/1/4/420

باسم جلالة الملك

حيث يستفاد من أوراق الملف، ومن القرار المطعون فيه الصادر بتاريخ 2009/1/15 عن محكمة الاستئناف الإدارية بالرباط في الملف رقم 9/07/75، أنه بمقال مرفوع بتاريخ 2006/4/5 عرض السيد مصطفى أمام المحكمة الإدارية بالدار البيضاء بأنه باع الفيلا الكائنة بحي الألفة واد زيز رقم 82 البالغة مساحتها 405 متر مربع تم تشييدها سنة 1988 وأن البيع تم بمقتضى عقد توثيقي بتاريخ 2005/6/15 وأنه أشعر إدارة الضرائب بالبيع وأنها فرضت عليه ضريبة الأرباح العقارية بمبلغ 78.915,44 درهم على الرغم من كونه معفى منها طبقا لأحكام الفصل 84 من قانون الضريبة العامة

على الدخل، والتمس الحكم بإلغاء الضريبة المذكورة فلم تجب إدارة الضرائب على المقال على الرغم من توصلها بنسخة منه، فقضت محكمة الدرجة الأولى بإلغاء الأمر بالتحصيل المطعون فيه، فاستأنفته إدارة الضرائب، وبعد تمام الإجراءات قضت محكمة الاستئناف بتأييد الحكم المستأنف في قرارها المشار إلى مرجعه أعلاه، وهو القرار المطعون فيه بالنقض.

في وسائل الطعن:

حيث تعيب الطاعنة القرار المطعون فيه بخرق مقتضيات الفقرة 7 من المادة 266 من المدونة العامة للضرائب التي تنص على أنه لا يمكن تقديم الطعن في آن واحد أمام المحاكم وأمام اللجان المحلية أو اللجنة الوطنية، وأنه كان على المطلوب في النقض انتظار صدور مقرر اللجنة الإدارية قبل رفع النزاع إلى القضاء وبالتالي فإن دعواه غير مقبولة لأنها سابقة لأوانها.

لكن حيث إن الفقرة السادسة من المادة 226 المحتج بها أضيفت بمقتضى البند الأول من المادة 7 من قانون المالية لسنة 2009 في حين أن الدعوى أقيمت بتاريخ 2006/6/5 أي في وقت لم تكن تلك المقتضيات موجودة، مما يكون معه ما أثير في الوسيلة غير جدير بالاعتبار.

وحيث تعيب الطاعنة القرار المطعون فيه كذلك بعدم الارتكاز على أساس، ذلك أن الفصل 84 من القانون 17-89 يشترط اتخاذ العقار المبيع سكناً رئيسياً لمدة عشر سنوات على الأقل في تاريخ البيع، وأن فواتير استهلاك الماء والكهرباء لا تتضمن أي أرقام تخص استهلاك المادتين المذكورتين مما يدل على أن العقار لم يتخذ المطلوب في النقض كسكنى رئيسية، بالإضافة إلى كونه مقيداً بسجل الضريبة الحضرية تحت الجدول 34066215 على أساس اتخاذه للعقار الكائن بشارع الحزام الكبير رقم 1 مكرر كسكنى رئيسية، واستفادته من تخفيض بنسبة 75 % من أساس الضريبة المذكورة، ولا يمكن أن يستفيد من الإعفاء بالنسبة لعقارين، وأن القرار المطعون فيه لم يناقش هذه الوسيلة، وأنه مما يؤكد عدم التزامه بشروط الاستفادة من الإعفاء جوابه بأنه يشغل العقارين معاً كسكنى رئيسية، وأنه كان يؤدي الضريبة الحضرية عن العقار الذي تم تفويته بدون تخفيض، ومن جهة أخرى فإنه لم يلتزم بمقتضيات المادة 14 من قانون المالية لسنة 2005 التي تمنح البائع مدة ستة أشهر تبتدئ من تاريخ إخلاء المزم بسكنائه قصد إنجاز عملية البيع وأنه قام بإخلائه بتاريخ 2003/10/1 ولم يفوته إلا بتاريخ 2005/6/15، وبالتالي فهو غير محق في الاستفادة من الإعفاء من الضريبة على الأرباح العقارية.

لكن حيث أن محكمة الاستئناف لما تبين لها من الشهادة الإدارية الصادرة عن رئيس المقاطعة الحضرية 7 لحي الألفة بعمالة الحي الحسني أن المطلوب في النقض باع العقار سنة 2005 بعد أن كان قد انتهى من بنائه سنة 1988، وأنه سكن فيه حسبما يستفاد من بطاقة التعريف الوطنية التي كانت صالحة من 1994/10/18 إلى 2004/10/17 والتي تم تجديد صلاحيتها ابتداء من 2004/11/25، ولم يعمد إلى الحصول على بطاقة وطنية ثالثة إلا بتاريخ 2006/2/18، أي بعد تفويت العقار واستتجت بأن المطلوب في النقض قد اتخذ من العقار المذكور سكنى رئيسية خلافاً لما ادعته الإدارة، واعتبرته مستفيداً من

الإعفاء من الضريبة على الأرباح العقارية طبقاً لأحكام المادة المحتج بها، وبالتالي لم تخرق أي مقتضى قانوني وأجابت صراحة على دفع الطاعنة وجاء قرارها معللاً بما فيه الكفاية وما ورد بالوسيلة ناقص عن درجة الاعتبار.

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى برفض الطلب.

السيد أحمد حنين رئيساً، والسادة المستشارون: محمد منقار بنيس مقررًا، وأحمد دينية وعبد الحميد سبيلا وحسن مرشان أعضاء، وبمحضر المحامي العام السيد أحمد الموساوي، وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة نفيسة الحراق.

مقاربة الاجتهادات:

"لكن حيث إنه باستقراء البند الرابع من الفصل 5 من قانون المالية لسنة 1978 يتبين أن سريان أمد الإعفاء من الضريبة على الأرباح العقارية يبتدئ من تاريخ تملك المحل المعفى موضوع الضريبة، وهو في هذه النازلة تاريخ تسجيله بالرسم العقاري، وبما أنه لا يتصور تسجيله بالرسم المذكور إلا ابتداء من تاريخ عقد البيع الذي هو 2000/01/26، وأن المستأنف عليهم قاموا بتفويته بتاريخ 2003/05/19 أي خلال أمد يقل عن خمس سنوات المنصوص عليه في البند الرابع من الفصل المذكور، وبالتالي لاحق لهم في الإعفاء مما يبقى معه الفرض الضريبي قائماً على أساس، وأن المحكمة لما سارت على هذا النحو كان حكمها صائباً وواجب التأييد".

(قرار المجلس الأعلى عدد 380 الصادر بتاريخ 2007/04/18 في الملف عدد 2005/2/4/13 غير منشور).