

رقم : 19

الضريبة على الأرباح العقارية

- إعفاء - سكنى رئيسية - عقار مجزأ بحكم الواقع.

بما أن القانون الجبائي يتيح للملزم تخصيص جزء من العقار الخاضع للضريبة للسكن الرئيسي والجزء الباقي لاستعمال آخر، فإنه قياساً على ذلك فإن المحكمة التي ثبت لها أن العقار المبيع يتكون من جزأين تفصل بينهما طريق عمومية، أحدهما يستعمل للسكنى والآخر مجرد أرض عارية، واعتبرت أن الجزء المعفى من الضريبة على الأرباح العقارية هو الذي كان البائع يستعمله كسكنى رئيسية دون الجزء الآخر، تكون قد استعملت سلطتها كمحكمة موضوع ولم تخرق أي مقتضى قانوني.

رفض الطلب

القرار عدد 287

الصادر بتاريخ 29 أبريل 2009

في الملف عدد 2008/2/4/922

باسم جلالة الملك

حيث يستفاد من أوراق الملف، ومن القرار المطعون فيه الصادر بتاريخ 2007/12/13 عن محكمة الاستئناف الإدارية بالرباط في الملف رقم 9/07/656 أنه بتاريخ 2006/11/22 تقدم السيد لويس بمقال أمام المحكمة الإدارية بالدار البيضاء، عرض فيه أنه يملك العقار المسمى (كوتي II) الكائن بشاطئ الوليدية مساحته 86 آر و40 سنتيار ذا الرسم العقاري Z/6007 منذ سنة 1970، وقام بتفويته بمقتضى عقد بيع سنة 2005. وكان يقيم به طيلة هذه المدة، فأصدرت إدارة الضرائب عدة ضرائب في حقه، على أساس أن العقار استغل لسكن ثانوي، وللكراء مرة أخرى، وفي سنة 2004 قامت بتصحيح الإعلام الضريبي على أن العقار مستعمل للسكن، وأنه باع العقار المذكور لشركة ليكيزيار ماروك بثمان مبلغة 6.100.000,00 درهم، وصرح للإدارة الضريبية التي طالبت بأداء مبلغ 895.830,00 درهم كضريبة على الأرباح العقارية على الرغم من كونه معفى منها طبقاً لمقتضيات قانون المالية لسنة 2005، وأنه اضطر إلى أداء المبلغ المذكور رغم اقتناعه بأنه معفى والتمس الحكم بإلغاء الضريبة على الأرباح العقارية والحكم باسترداد المبلغ المؤدى مع الفوائد القانونية، فأجابت إدارة الضرائب بأن البيع انصب على عقار مكون من بقعتين أقيمت فوق إحدهما محلات قديمة عبارة عن سكنى مساحتها 1430 متر مربع، والبقعة الثانية عبارة عن أرض عارية، وأنه عقب معاينة إدارة الضرائب للعقار موضوع النزلة تم الاتفاق مع السيد لويس على إعفاء الجزء المعتبر بمثابة سكن رئيسي من الضريبة المذكورة، وإخضاع الجزء الآخر لها وأن المعني بالأمر قام بتسديد مبلغ الضريبة بصفة تلقائية، وبعد

تمام الإجراءات، قضت المحكمة الإدارية برفض الطلب، فاستأنفه السيد لويس ناعيا على إدارة الضرائب رفضها إعفائه من الضريبة المذكورة، بعلّة أن العقار المبيع يشتمل على قطعتين أرضيتين مستقلتين تفصلهما طريق عمومية عرضها 152 متر مربع، الأولى مخصصة للسكن والثانية عبارة عن أرض عارية، تكون قد فسرت المادة 65 من مدونة الوعاء والتحصيل الضريبي تفسيراً خاطئاً، لأن التشريع الضريبي لم يقيد الإعفاء بأي تحديد من حيث مساحة السكن موضوع التفويت، وبعد تبادل المذكرات وتمام المسطرة أصدرت محكمة الاستئناف الإدارية بالرباط قرارها بتأييد الحكم المستأنف وهو القرار المطلوب نقضه.

في الوسيلة الوحيدة للنقض المستمدة من خرق القانون:

حيث يعيب الطاعن القرار المطعون فيه بخرق القانون، ذلك أنه قام بتحويل مقتضيات قانونية صريحة، بالفصل الخامس من قانون المالية لسنة 1978 أعفى البائع من أداء الضريبة على الأرباح العقارية إذا استغل العقار لسكنائه الرئيسية لمدة عشر سنوات، وأن المحكمة اعتبرت بأن جزء العقار المبني يشكل سكنى معفى من أداء الضريبة على الأرباح العقارية وأن الجزء غير المبني ليس كذلك وأخضعته للضريبة، وأن تفسير القانون يجب أن يكون في حدود ضيقة انسجاماً مع طمأنينة المزمين، وبأن الفصل 65 من كتاب الوعاء والتحصيل المحدث بقانون المالية لسنة 2005 أورد مصطلح السكنى بشكل عام وقصد بذلك المفهوم الضيق للكلمة: جميع المساحة أو الفضاء المتخذ للإقامة والسكن، وبالتالي فإن المساحة الخضراء المرتبطة بالبناء تشكل الوحدة عملياً وواقعياً، في حين أن القرار المطعون فيه توسع في تفسير النص المذكور وفرض الضريبة على جزء أعفاه المشرع منها، والتمس نقض القرار المطعون فيه وإحالة القضية على نفس المحكمة للبت فيه من جديد بهيئة أخرى طبقاً للقانون.

المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

لكن حيث إن محكمة الاستئناف، لما ثبت لها بأن العقار المبيع يتكون من جزأين تفصل بينهما طريق عمومية عرضها 12 متراً، جزء يستعمل للسكنى والآخر عبارة عن أرض عارية، واعتبرت أن الجزء المعفى من الضريبة على الأرباح العقارية هو الذي كان الطاعن يستعمله كسكنى رئيسية لمدة تفوق ثماني سنوات، وأن الجزء الباقي أي العاري من البناء ليس كذلك، فقد طبقت مقتضيات الفصل 65 من مدونة الضرائب تطبيقاً صحيحاً، ذلك أنه ينص صراحة على إمكانية استعمال جزء من العقار كسكنى رئيسية دون الباقي ولم تحرق أي مقتضى قانوني وما أثر غير جدير بالاعتبار.

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى برفض الطلب.

السيد بوشعيب البوعمرى رئيساً، والسادة المستشارون: محمد منقار بنيس مقرراً، والحسن بومريم وعائشة بن الراضي ومحمد دغبر أعضاء، وبمحضر المحامي العام السيد سابق الشراقوي، وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة الزوهره الحفاري.