

القرار عدد : 283

المؤرخ في : 2008/3/26

الملف الإداري عدد : 2006/1780

ضريبة الأرباح العقارية - إعفاء - منعش عقاري - مفهوم المنعش العقاري

- يكتسب الشخص صفة المنعش العقاري بتكرار عمليات البناء والبيع ولو لم يكن مقيدا في سجلات الضريبة المهنية بصفته منعشا عقاريا، ولذلك لا يستفيد من الإعفاء من الضريبة على الأرباح العقارية المتعلقة بالسكن الاقتصادي التي لا تنطبق إلا على الحالة العرضية غير المتكررة.

باسم جلالة الملك
المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

إن المجلس الأعلى

وبعد المداولة طبقا للقانون

في الشكل :

حيث إن الاستئناف المقدم من طرف السيد بناني بايتي عبد اللطيف بتاريخ 2006/5/29 ضد الحكم الصادر عن المحكمة الإدارية بفاس في الملف عدد 444/غ/03 بتاريخ 2004/4/6 مستوف للشروط الشكلية لقبوله.

في الموضوع :

حيث يستفاد من أوراق الملف ومن الحكم المستأنف أنه بمقال مؤدى عنه بتاريخ 2003/9/9 عرض السيد بناني بايتي عبد اللطيف، أنه اشترى قطعة أرضية

من وزارة السكنى بتاريخ 1983 كاتنة بحى النرجس بفاس، أدى ثمنها مقسطا على مدى 9 سنوات وبقيت القطعة على حالها إلى غاية 1999 حيث تقدم إلى السلطات بطلب رخصة من أجل بناء شقق من النوع الاقتصادي، حصل عليها وبنى 6 شقق كما حصل على رخصة للسكنى سنة 2000 قام ببيع البعض منها خلال سنة 2000 و2001 وأدلى بتصريحات لمصلحة الضرائب وحصل على شواهد الإعفاء من الضريبة على الأرباح العقارية خلال سنة 2002، ثم توصل من مديرية الضرائب برسالة تطالبه فيها بإيداع تصريح بمداخله الإجمالية عن سنة 2001 والبيان الختامي للعمليات العقارية داخل نفس السنة، ثم فوجئ بإعلام ضريبي يحمل مبلغ 168.927,40 درهم عن أصل الضريبة 146893,30 درهما، الذعائر 22034 درهما فتقدم بشكاية للمصلحة الجهوية للمنازعات الضريبية ملتمسا إلغاء هذه الضرائب فأجابته الإدارة بأنه سبق له أن تقدم بتظلم انتهى بصدور قرار بالرفض، وان المستأنف تقدم أيضا بدعواه خارج الأجل القانوني المنصوص عليه في المادة 114 من القانون 17/89 كما أنه يمارس مهنة منعش عقاري بمحله وبهذه الصفة فهو خاضع للضريبة المهنية، وبعد تبادل المذكرات والبحث بمكتب السيد القاضي المقرر انتهت الدعوى بصدور الحكم برفضه مع إبقاء الصائر على واضعه، وهو الحكم المستأنف بمقال أجاب عنه السيد مدير الضرائب بمذكرة مؤثر عليها بتاريخ 2006/9/6

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للقضاء
محكمة النقض

في أسباب الاستئناف :

حيث يعيب المستأنف الحكم المستأنف بمجانبته للصواب، ذلك أن عملية البناء التي قام بها عملية فريدة فهي مدنية صرفة وأنه ليس منعشا عقاريا ولم يسبق أن طلب تسجيل بهذه الصفة في لوائح الضريبة المهنية وغير مسجل بالسجل التجاري وسبق أن حصل على الإعفاء من الضريبة بشأنها عملية البناء التي قام بها، وأن الإدارة طبقت مقتضيات قانون المالية لسنة 2001 بشكل غير صحيح، لأن المادة المذكورة وإن كانت قد نسخت مقتضيات الفقرة 5 من قانون المالية لسنة 1996 فهي احتفظت بنفس الامتيازات وقررت ضرورة إدراج الأرباح العقارية ضمن المداخل العقارية وإخضاعها للضريبة العامة على الدخل،

وان الشقق التي باعها صغيرة المساحة (أقل من 100 م م) وثن كل واحدة يقل عن 200.000 درهم والتمس إلغاء الحكم المستأنف والبت من جديد بوفق ما ورد بمقاله الافتتاحي.

لكن حيث إنه من جهة فإن الإدارة الجبائية لم يسبق أن أعفت المستأنف من الضريبة العامة على الدخل وإنما سلمته شهادات تفيد بأن الشقق التي باعها معفاة من الضريبة على القيمة المضافة.

وحيث قام المستأنف ببناء ست شقق وبيعها خلال الفترة ما بين 2000 و2002 فقد اكتسب صفة المنعش العقاري وبالتالي فهو خاضع للضريبة العامة على الدخل، ذلك أن عملية بيع الشقق قد تكررت عدة مرات وأما المقتضيات المتعلقة بالإعفاء من الضريبة على الأرباح العقارية المتعلقة بالسكن الاقتصادي فهي لا تنطبق إلا على الحالة العرضية غير المتكررة، مما يكون معه ما أثير بدون أساس والحكم المستأنف صائبا وواجب التأييد.

هذه الأسباب

المملكة المغربية
المجلس الأعلى بتأييد الحكم المستأنف
محكمة النقض
قضى المجلس الأعلى بتأييد الحكم المستأنف

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بالمجلس الأعلى بالرباط. وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من رئيس الغرفة الإدارية القسم الثاني السيد بوشعيب البوعمري والمستشارين السادة : محمد منقار بنيس مقررا، الحسن بو مريم، عائشة بن الراضي، محمد دغبر، محضر المحامي العام السيد الشرقاوي سابق ومساعدة كاتبة الضبط السيدة زهرة الحفاري.

كاتبة الضبط

المستشار المقرر

الرئيس