

2021 / 18

مشروع قانون

يتعلق بإتمام الأمر العلي المؤرخ في 4 جوان 1957

المتعلق بالعمليات العقارية

الفصل الأول:

تضاف إلى أحكام الفصل 7 من الأمر العلي المؤرخ في 4 جوان 1957 المتعلق بالعمليات العقارية كما تم تنقيحه وإتمامه بالنصوص اللاحقة وخاصة القانون عدد 40 لسنة 2005 المؤرخ في 11 ماي 2005 فقرتان خامسة وسادسة فيما يلي نصهما:

الفصل 7:

فقرة خامسة: كما يعفى من الترخيص المسبق اقتناء أو بيع الأجنبي، شخصا طبيعيا أو معنويا، بعوض أو دونه، لمساكن موضوع رسوم عقارية لا يقل ثمن التفويت فيها عن مبلغ يضبط بمقتضى أمر حكومي.

فقرة سادسة: كما يعفى من الترخيص المسبق اقتناء أو بيع الأجنبي، شخصا طبيعيا أو معنويا، بعوض أو دونه، لمقاسم مهياة معدة للسكن موضوع رسوم عقارية منفردة لا يقل الثمن المرجعي للمتر المربع المتعلق بالتفويت فيها عن مبلغ يضبط بمقتضى أمر حكومي.

الفصل 2:

لا تنطبق أحكام الفصل الأول من هذا القانون على أملاك الأجانب المبنية أو المكتسبة قبل سنة 1956 والخاضعة لمقتضيات القانون عدد 61 لسنة 1983 المؤرخ في 27 جوان 1983.

2021 / 18

الولايات
13 افريل 2021
مجلس نواب الشعب مكتب الضبط المركزي

2021/18

شرح الأسباب

(مشروع قانون يتعلق بإتمام الأمر العلي المؤرخ في 4 جوان 1957 المتعلق بالعمليات العقارية)

يندرج مشروع القانون المعروض في إطار تكريس سياسة المشرع التدريجية الرامية إلى التخفيف من الرقابة الإدارية المسلطة على العمليات العقارية والتي كرسها الأمر العلي المؤرخ في 4 جوان 1957 المتعلق بالعمليات العقارية الذي اشترط كشرط أساسي لصحة العقد المتعلق بانتقال ملكية العقارات بين الأحياء وغيرها من الحقوق العينية وكذلك الشأن بالنسبة للعمليات العقارية المتعلقة بالأراضي الفلاحية والأراضي غير المبنية وغير المقسمة الحصول على الرخصة المسبقة للوالي.

وحيث انتهج المشرع إلى حدود صدور القانون عدد 40 لسنة 2005 المؤرخ في 11 ماي 2005 المتعلق بإتمام الأمر العلي المشار إليه أعلاه تراجعاً تدريجياً في فرض القيود على العمليات العقارية من خلال توسيع الإعفاء من رخصة الوالي بالنسبة لبعض الأشخاص ولبعض العمليات العقارية وذلك مواكبة للتطور الاقتصادي والاجتماعي وتحقيقاً لسياسة التشجيع على الاستثمار.

وفي هذا الإطار تم بمقتضى قانون 2005 اعفاء الأجانب من رخصة الوالي عند اقتنائهم أو تسوغهم لأراضي أو محلات مبنية بالمناطق الصناعية ولأراضي بالمناطق السياحية وذلك لإنجاز مشاريع اقتصادية وانسحب هذا الاعفاء للشركات وفروعها ذات أغلبية رأس مال أجنبي بشرط المحافظة على النشاط الاقتصادي.

وبما أن اعفاء الأجانب من رخصة الوالي اقتصر منذ سنة 2005 على العمليات العقارية ذات الصلة بإنجاز مشروع صناعي أو سياحي دون تخفيف الإجراءات الإدارية ذات الصلة باكتسابهم لمساكن بالبلاد التونسية مما قد يحول دون استقرارهم وتشجيعهم على الاستثمار بها، لذا تم اقتراح مشروع القانون المعروض الذي يهدف لتشجيع الأجانب، أشخاصاً طبيعيين أو معنويين، للاستقرار بالبلاد التونسية والانخراط في النشاط الاقتصادي من خلال تبسيط الإجراءات الإدارية وإعفائهم من رخصة الوالي عند اقتنائهم أو بيعهم، بعوض أو بدونهم، لمساكن أو مقاسم فردية مهياة ومعدة للسكن، تكون موضوع رسوم عقارية.

علماً وأن مشروع القانون أكد على سلامة العمليات العقارية ووضوحها من خلال اشتراط اقتناء أو التفويت في المساكن المسجلة بدفتر الملكية العقارية دون غيرها والمقاسم الفردية المهياة المعدة للسكن موضوع رسوم عقارية منفردة.

وللمحافظة على حق نفاذ المواطن التونسي للسكن اللائق فقد نص مشروع القانون المعروض على أن يتم ضبط الثمن الأدنى للمسكن والتمن الأدنى المرجعي للمتر المربع للمقسم بمقتضى أمر حكومي.

وبهدف الحد من المضاربة في المساكن والمقاسم المهياة سيتم إدراج أحكام في قانون المالية تنص على توظيف معلوم تسجيل إضافي بـ 5% على عملية البيع في صورة التفويت في المسكن أو المقسم قبل انقضاء مدة خمس سنوات من تاريخ عقد البيع، مع الإشارة إلى أنه لا يمكن إدراج تلك الأحكام صلب مشروع القانون المعروض باعتبار أن الأحكام المتعلقة بتوظيف معالم التسجيل لا يمكن من الناحية القانونية اعتمادها إلا في قانون المالية عملاً بالقانون الأساسي للميزانية.

تلك هي الغاية من مشروع القانون المعروض.

