CCass,26/03/2008,283

Identification			
Ref 19227	**Juridiction** Cour de cassation	**Pays/Ville** Maroc / Rabat	**N° de décision** 283
Date de décision 20080326	**N° de dossier** 1780/2006	**Type de décision** Arrêt	**Chambre** Administrative
Abstract			
Thème Impôts et Taxes, Fiscal		**Mots clés** Taxe sur les profits immobiliers, Promotteur immobilier, Habitats économiques, Exonération, Conditions	
Base légale		**Source** Revue : Gazette des Tribunaux du Maroc مجلة المحاكم المغربية	

Résumé en français

A la qualité de promotteur immobilier, et est soumis à l'impôt sur le revenu, celui qui a pour activité la construction et la vente à titre habituel et professionnel d'appartements. L'exonération de la taxe sur les profits immobiliers pour la construction d'habitat économique ne s'applique que s'il s'agit de cas isolés et non répétitifs.

Résumé en arabe

بناء وبيع الشقق على وجه الاعتياد والاحتراف، تكسب صاحب النشاط هذا، صفة المنعش العقارين ويخضع للضريبة على الدخل.
ان الإعفاء من الضريبة على الأرباح العقارية المتعلقة بالسكن الاقتصادي لا يطبق إلا على الحالة العرضية غير المتكررة.

Texte intégral

القرار عدد: 283، المؤرخ: 26/3/2008، الملف الإداري عدد: 1780/2006

باسم جلالة الملك

إن المجلس الأعلى

وبعد المداولة طبقا للقانون

في الشكل:

حيث إن الاستئناف المقدم من طرف السيد بناني بايتي عبد اللطيف بتاريخ 29/05/2006 ضد الحكم الصادر عن المحكمة الإدارية بفاس في الملف عدد 446 غ /03 بتاريخ 06/04/2004 مستوف للشروط الشكلية لقبوله.

في الموضوع:

حيث يستفاد من أوراق الملف ومن الحكم المستأنف أنه بمقال مؤدى عنه بتاريخ 09/09/2003 عرض السيد بناني بايتي عبد اللطيف، أنه اشترى قطعة أرضية من وزارة السكنى بتاريخ 1983 كائنة بحي 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 146.893,30 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، وأن المستأنف تقدم أيضا بدعواه خارج الأجل القانوني المنصوص عليه في المادة 114 من القانون 89/17 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 مؤشر عليها بتاريخ 06/09/2006.

في أسباب الاستئناف:

حيث يعيب المستأنف الحكم المستأنف بمجانبته للصواب، ذلك أن عملية البناء التي قام بها عملية فريدة فهي مدينة 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 المادية المذكورة وإن كانت قد نسخت مقتضيات الفقرة 5 من قانون المالية لسنة 1996 فهي احتفظت بنفس الامتيازات وقررت ضرورة إدراج الأرباح العقارية ضمن المداخيل العقارية وإخضاعها للضريبة العامة على الدخل، وأن الشقق التي باعها صغيرة المساحة (أقل من 100 م م) وثمن كل واحدة يقل عن 200.000 درهم والتمس إلغاء الحكم المستأنف والبت من جديد يوفق 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.

لهذه الأسباب

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 بومريم، عائشة بن الراضي، محمد دغبر، بمحضر المحامي العام السيد الشرقاوي سابق وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة زهرة الحفاري.