

Profit immobilier : le refus d'exonération doit être justifié par une réévaluation effective de la valeur du bien (Cass. adm. 2000)

Identification			
Ref 18024	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 44
Date de décision 12/10/2000	N° de dossier 1481/4/1/1999	Type de décision Arrêt	Chambre Administrative
Abstract			
Thème Contentieux Fiscal, Fiscal		Mots clés مراقبة القيمة التجارية للأموال, قرار إداري منفصل عن المنازعة في الضريبة, طعن بالإلغاء, ضريبة الربح العقاري, شهادة الإعفاء من الضريبة, رفض منح شهادة الإعفاء بدون سبب مشروع, تحديد الضريبة حسب نصيب كل شخص, Taxe sur les profits immobiliers, Refus de délivrance d'une attestation d'exonération, Recours pour excès de pouvoir, Pluralité de vendeurs, Décision de refus dépourvue de base légale, Décision administrative détachable, Contrôle de la valeur commerciale par l'administration, Calcul du profit imposable par part indivise, Absence de justification de la réévaluation	
Base légale		Source قضاء الغرفة الإدارية بالمجلس الأعلى في مجال الضرائب والتحصيل عدد 9/2005 N° : 9 Année : 2005	

Résumé en français

Le refus de l'administration fiscale de délivrer une attestation d'exonération constitue une décision administrative détachable, susceptible d'un recours pour excès de pouvoir distinct du contentieux de l'imposition.

Sur le fond, le seuil d'imposition du profit immobilier se calcule sur la part revenant à chaque vendeur indivis, et non sur le prix de cession global. La décision de refus est par ailleurs jugée dépourvue de base légale dès lors que l'administration, bien que titulaire d'un droit de contrôle, n'établit pas avoir procédé à une réévaluation du bien justifiant l'assujettissement à l'impôt.

Résumé en arabe

– رفض الإدارة منح شهادة الإبراء من الضريبة – قرار منفصل عن المنازعة في الضريبة – قابليته للطعن في إطار دعوى الإلغاء.
 إثبات الطاعنين بيع العقار الذي كان في ملكهم وعدم ثبوت مديونتهم بضريبة وهذا العقار يعطيهم الحق في طلب تسليمهم شهادة الإبراء أو الإعفاء من الضريبة التي يخضع لها الربح العقاري. ورفض الإدارة منحهم إحدى الشهاداتتين المذكورتين يشكل قرارا إداريا منفصلا عن المنازعة في الضريبة
 يقبل الطعن عن طريق دعوى الإلغاء.

Texte intégral

قرار عدد 44، المؤرخ في 12/10/2000، الملف الإداري عدد 1481/4/1/1999

باسم جلالة الملك

وبعد المداولة طبقا للقانون

وفي الشكل:

حيث أن السيد وزير المالية استأنف الحكم الصادر عن المحكمة الإدارية بتاريخ 20/07/1999 في الملف عدد 7 98.22 وجاء هذا الاستئناف الأجل القانوني ووفق الشروط المتطلبة قانونا لقبوله شكلا.

وفي الجوهر:

حيث إن الحكم المستأنف أعلاه يقضي بإلغاء القرار الضمني الصادر عن المدير الجهوي للضرائب بفاس القاضي برفض تمكين السادة : حسن زروال ، مختار زروال ، جمال الدين زروال ، زهور بربوشي من شهادة إعفائهم من ضريبة الربح العقاري بشأن البيع المنجز بمقتضى العقد العرفي المبرم 12/12/1997 والمتعلق بالشقة ذات الرسم العقاري عدد 787500 – 07 بفاس.

فيما يتعلق بالسببين الأول والثالث .

حيث يتمسك السيد وزير المالية بأن الحكم المستأنف قضى بإلغاء القرار الضمني المطعون فيه معتبرا أن الأمر يتعلق بطعن بالإلغاء للشطط في حين أن المنازعة في الضرائب تدخل في نطاق القضاء الشامل وان الطاعنين اختاروا دعوى الإلغاء للتهرب من أداء الرسوم القضائية فضلا عن أن الإدارة غير ملزمة بمنح شهادة الإعفاء المطلوبة .

لكن حيث إن الطاعنين المستأنف عليهم اثبتوا بوثائق لا نزاع فيها أنهم باعوا العقار الذي كان في ملكهم فكان من حقهم أن يطلبوا تسليمهم شهادة الإبراء، أو الإعفاء من الضريبة التي يخضع لها الربح العقاري وان رفض منح إحدى الشهاداتتين المذكورتين يشكل قرارا إداريا منفصلا عن المنازعة في الضريبة ويقبل الطعن بالإلغاء وكان ما أثير بدون أساس .

حيث يتمسك المستأنف بأن الحكم المستأنف حسم النزاع من أصله واعتبر أن المستأنف عليهم معفون من ضريبة الربح العقاري اعتمادا على أن المبلغ المحصل عليه من طرف كل واحد منهم من عملية التفويت يقل عن ستين ألف درهم الذي هو الحد الأدنى الخاضع لضريبة الربح العقاري حسب البند 8 من المادة 5 من قانون المالية لسنة 1978 على أساس أن الثمن الكلي هو 230000 درهم وأن عدد البائعين أربعة فيكون ما ناب كل واحد منهم أقل من الربح الخاضع للضريبة – ستون ألف درهم – حسبما أخذ به الحكم المستأنف في حين أن ضريبة الربح العقاري هي الضرائب العينية المرتبطة بالعقار المبيع ولا علاقة لها بالأشخاص فضلا عن أن من حق الإدارة أن ترفض الثمن المصرح به في عقد البيع وتطلب إعادة تقييمه كما أن الربح المعفى هو الذي ينتج من مجموع العمليات

المجراة خلال السنة وليس من واحدة حسب نصوص قانون المالية لسنة 1978 المشار إليها. لكن حيث إنه إذا كان حق محصل التسجيل والتنبر في مراقبة القيمة التجارية للأموال المفوتة لا يتوقف على الثمن الذي يقع التصريح به في عقد التفويت كما يستخلص من البند 8 من الفصل 5 من القانون رقم 1.77 بشأن الضريبة على الأرباح العقارية فإن محصل التسجيل والتنبر لم يبين ما هو المبلغ الذي تكون قد قدرته اللجنة الإدارية المشار إليها في البند 8 المذكور في شأن الشقة التي باعها المستأنف عليهم للتأكد مما إذا كان من شأنه أن يؤدي إلى إخضاعهم لضريبة الربح العقاري التي تحدد حسب نصيب كل شخص طبيعي أو معنوي في العقار موضوع التفويت فلم يكن القرار رفض منح شهادة الإعفاء من الضريبة المذكورة أي سبب مشروع وهذا التعليل هو الذي يبرر ما قضى به الحكم المستأنف .

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى بتأييد الحكم المستأنف .

وبه صدر الحكم وتلي في الجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بالمجلس الأعلى بالرباط وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من رئيس الغرفة الإدارية القسم الثاني السيد مصطفى مدرع والمستشارين السادة: الدقاق عبد الأحد – أحمد حنين – أحمد دينية ونزيهة الحراق وبمحضر المحامي العام السيد الشرقاوي سابق وبمساعدة كاتب الضبط منير العفاط.