

**Profits fonciers :
L'anéantissement rétroactif de la
vente par résolution judiciaire
fait obstacle à l'imposition (Cass.
adm. 2002)**

Identification			
Ref 18637	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 346
Date de décision 30/05/2002	N° de dossier 286/2002	Type de décision Arrêt	Chambre Administrative
Abstract			
Thème Contentieux Fiscal, Fiscal	Mots clés واقعة منشئة للضريبة, فسخ العقد بمقتضى حكم, ضريبة الأرباح العقارية, انعدام سبب فرض الضريبة, انعدام الربح العقاري, إرجاع الأطراف للحالة الأصلية, Restitution des parties en leur état antérieur, Résolution judiciaire de la vente, Impôt sur les profits fonciers, Fait générateur de l'impôt, Anéantissement rétroactif du contrat, Absence de réalisation du profit, Absence de cause de l'imposition		
Base légale	Source Revue : مجلة قضاء المجلس الأعلى N° : 62		

Résumé en français

La résolution judiciaire d'une vente immobilière, emportant anéantissement rétroactif du contrat et restitution des parties en leur état antérieur, prive de tout fondement l'impôt sur les profits fonciers. Le fait générateur de l'impôt est ainsi réputé ne jamais s'être produit.

La Cour suprême écarte l'argumentation de l'administration fiscale selon laquelle la perfection initiale de la vente suffisait à cristalliser sa créance. La haute juridiction précise que cette solution ne résulte pas d'une exonération, mais de la disparition même de la cause de l'imposition, le vendeur n'ayant, en définitive, réalisé et conservé aucun profit taxable.

Résumé en arabe

بيع عقار - صدور حكم بالفسخ - ضريبة الربح العقاري (لا).

إن صدور حكم بفسخ بيع عقار، يترتب عليه إرجاع الطرفين إلى الحالة التي كانا عليها قبل التعاقد، وتبعا لذلك تنعدم الواقعة التي تبرر فرض الضريبة على الربح العقاري.

Texte intégral

القرار عدد 346، المؤرخ في: 30/5/2002، الملف الإداري عدد: 286/2002

باسم جلالة الملك

وبعد المداولة وطبقا للقانون

في الشكل:

حيث إن الاستئناف المصرح به من طرف وزير الاقتصاد والخصخصة والسياحة مقبول شكلا لتوفره على الشروط المتطلبة قانونا.

في الجوهر:

حيث يستفاد من وثائق الملف والحكم المستأنف الصادر عن المحكمة الإدارية بوجدة بتاريخ 15/9/1999 في الملف عدد 4/99 أنه بتاريخ 12/1/1999 تقدم المدعون ورثة حبيبي يومدين وهم محمد وأحمد وميمون وأحمد وميمونت ويمينة بمقال يعرضون فيه أنه سبق لهم أن باعوا قطعتين أرضيتين عنوانهما بالمقال بمقتضى عقدين مؤرخين في 15/6/1992 غير أن نزاعا قام بين الطرفين انتهى إلى فسخ هذين العقدين بمقتضى الحكم الصادر في 9/3/1993 في الملف 92/2030 وأنهم فوجئوا بأن مصلحة الضرائب بالناضور فرضت على عمليتي البيع المفسوختين ضريبة الأرباح العقارية حسب جدول المكلفين رقم 56207590 لسنة 92-94 وطالبتهم بأداء مبلغ 269.723,30 درهم. وكذا الغراء الضريبة المشار إليها أعلاه وما ترتب عن ذلك من آثار قانونية معززين طلبهم بالوثائق اللازمة. وبعد تمام الإجراءات قضت المحكمة بإلغاء الضريبة المطعون فيها.

في أسباب الاستئناف مجتمعة.

حيث تمسك بكون البيعين المبرمين بعقد التأمين مستجمعين لكافة أركانها القانونية حسب الفصل 488 من قانون الالتزامات والعقود وبتمامهما ينشأ حق الخزينة في استيفاء الضريبة عن الربح العقاري وفي الميدان الجبائي تتحدد العقود بشروطها بصرف النظر عن مضمونها وتنفيذها وأن فسخ العقدين لا يترتب عنه حرمان المصلحة الجبائية من استيفاء حقوقها. وأن دور المحكمة المدنية اقتصر على التصريح بالإشهاد على الفسخ. ومن جهة أخرى فإن المحكمة الإدارية عللت حكمها بكون الطرف البائع لم يحقق أي ربح عقاري ما دام لم يستمر حصوله على المبالغ المتحصلة من البيع كما لو أن المشرع اشترط استمرار الربح لتحقيق الواقعة المنشئة للضريبة على الربح العقاري وعلى الرغم من أن هذه الواقعة هي عملية البيع حسب الفصل الأول من القانون المنظم لهذه الضريبة الذي ينص « تفرض الضريبة على الأرباح العقارية التي يحققها الأشخاص الذاتيون بمناسبة بيع عقارات... » ولو كان الأمر عكس ذلك لما نص المشرع على ضرورة أداء الملزم الحد الأدنى ونسبته 3% من قيمة البيع في حالة عدم تحقيق الربح. كما أن المحكمة قارنت بين رسوم التسجيل والضريبة على الأرباح العقارية مستخلصة أن المشرع احتاط لعملية الفسخ في مدونة التسجيل وسكت عنها بالنسبة لضريبة الأرباح العقارية وسكوته لا يعني توقيف الأثر الجبائي لحصول البيع ولا إعفاء من الضريبة بدون نص.

لكن حيث تبين من أوراق الملف أن البيعين المفروضة عليهما ضريبة الربح العقاري المبرمين بتاريخ 15/6/1992 تم فسخها حسب الثابت من تنقيحات الحكم المدلى به من طرف المستأنف عليهم والمؤرخ في 9/3/1993 في الملف 2030/92 عن المحكمة الابتدائية بالناظور.

وحيث إنه تم إرجاع الأطراف إلى الحالة التي كانا عليها قبل التعاقد حسب الفسخ الثابت بمقتضى الحكم المشار إليه فكانت المحكمة على صواب عندما اعتبرت الواقعة المنشئة لضريبة الربح العقاري لم تتحقق حسب البند الأول من القانون الذي كان ينظم ضريبة الربح العقاري بتاريخ الواقعة وأوردت في تعليلها أن البائع المفروضة عليه الضريبة لم يحقق أي ربح عقاري مادام لم يتم حصوله على مقابل

التفويت بعد أن استرده المشتري نتيجة الفسخ حسب تعليل المحكمة الذي أسس على انعدام سبب فرض الضريبة ولا علاقة لذلك بالإعفاء منها.

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 مصطفى مدرع والمستشارين السادة: أحمد حنين، جسوس عبد الرحمان، الحراق نزيهة، عائشة بن الراضي، وبمحضر المحامي العام السيد الشرقاوي سابق وبمساعدة كاتب الضبط السيد منير العفاط.