

مذكرة عامة عدد 11 / 2026 19 مارس 2026

الموضوع : شرح أحكام الفصول 20 و30 و48 و49 و54 من القانون عدد 17 لسنة 2025 المؤرخ في 12 ديسمبر 2025 والمتعلق بقانون المالية لسنة 2026 الخاصة بمعاليم التسجيل والطابع الجبائي.

ملخص

تم بمقتضى أحكام الفصول 20 و30 و48 و49 و54 من القانون عدد 17 لسنة 2025 المؤرخ في 12 ديسمبر 2025 والمتعلق بقانون المالية لسنة 2026:

1. الترفيع في معلوم الترسيم العقاري المستوجب بعنوان هبات العقارات بين الأصول والفروع وبين الأزواج المنصوص عليه بالفقرة الثانية من الفصل 26 من القانون عدد 88 لسنة 1980 المؤرخ في 31 ديسمبر 1980 المتعلق بقانون المالية لسنة 1981 كما تم تنقيحه وإتمامه بالنصوص اللاحقة من 100 دينار إلى 200 دينار (**الفصل 20**)

2. إحداث معلوم طابع جبائي على كراسات الشروط التي لا تخضع لمعلوم طابع جبائي خاص بقيمة 20 ديناراً عن كل كراس (**الفصل 20**)

3. الترفيع في معلوم الطابع الجبائي الموظف على الفواتير المسلمة من قبل المساحات التجارية الكبرى المنصوص عليها بمجلة التهيئة الترابية والتعمير (**الفصل 20**)

4. إعفاء عقود القروض الممنوحة لصغار الفلاحين وصغار الصيادين البحريين من معاليم التسجيل المستوجبة (**الفصل 30**)

5. مراجعة طريقة احتساب المعلوم مقابل إسداء خدمة إجراء التسجيل وذلك بحذف تحيين قاعدة احتسابه (**الفصل 48**)

6. الترفيع في المعلوم على نقل ومقاسمة العقارات غير المرسمة بالسجل العقاري المنصوص عليه بالفقرة الرابعة من الفصل 61 من القانون عدد 101 لسنة 2002 المؤرخ في 17 ديسمبر 2002 المتعلق بقانون المالية لسنة 2003 كما تم تنقيحه وإتمامه بالنصوص اللاحقة من 100 دينار إلى 200 دينار (**الفصل 49**)

7. إلغاء الفصل 45 من القانون عدد 56 لسنة 2018 المؤرخ في 27 ديسمبر 2018 والمتعلق بقانون المالية لسنة 2019 المتعلق بترشيد تداول الأموال نقداً (**الفصل 54**)

تضمّنت أحكام الفصول 20 و30 و48 و49 و54 من القانون عدد 17 لسنة 2025 المؤرخ في 12 ديسمبر 2025 والمتعلّق بقانون المالية لسنة 2026 إجراءات جديدة تتعلّق بمعاليم التسجيل والطابع الجبائي.

وتهدف هذه المذكرة إلى تحليل الأحكام المذكورة.

I. تعزيز موارد تمويل الصناديق الاجتماعية (الفصل 20)

في إطار تعزيز تدخّلات حساب تنويع مصادر الضمان الاجتماعي تمّ إحداث موارد لفائدته من خلال:

1. الترفيع في معلوم الترسيم العقاري المستوجب بعنوان هبات العقارات بين الأصول والفروع وبين الأزواج

✓ التشريع الجاري به العمل إلى غاية 31 ديسمبر 2025

طبقاً لأحكام الفقرة الثانية من الفصل 26 من القانون عدد 88 لسنة 1980 المؤرخ في 31 ديسمبر 1980 المنقح بالفصل 25 من القانون عدد 100 لسنة 1981 المؤرخ في 31 ديسمبر 1981 ترسّم هبات العقارات سواء تعلقت بالملكية أو بملكية الرقبة أو بحق الانتفاع بين الأسلاف والأعقاب وبين الأزواج بالسجل العقاري بمعلوم قار محدّد بـ 100 دينار.

✓ إضافة قانون المالية لسنة 2026

تمّ بمقتضى أحكام العدد 1 من الفصل 20 من قانون المالية لسنة 2026 الترفيع في تعريف معلوم الترسيم العقاري المستوجب على هبات العقارات سواء تعلقت بالملكية أو بملكية الرقبة أو بحق الانتفاع بين الأسلاف والأعقاب وبين الأزواج من 100 دينار إلى 200 دينار.

2. إحداث معلوم طابع جبائي على كراسات الشروط التي لا تخضع لمعلوم طابع جبائي خاص

تمّ بمقتضى أحكام العدد 2 من الفصل 20 من قانون المالية لسنة 2026 إحداث معلوم طابع جبائي على كراسات الشروط التي لا تخضع لمعلوم طابع جبائي خاص وحدّد بـ 20 ديناراً عن كل كراس، و يتمّ دفع معلوم الطابع الجبائي على كراسات الشروط بموجب وصل استخلاص يسلمه قابض المالية طبقاً لأحكام الفصل 128 رابعاً من مجلة معاليم التسجيل والطابع الجبائي.

هذا ويستخلص المعلوم المذكور عند إيداع كراس الشروط وتحت مسؤولية المطالبين بالمعلوم أو السلطة المكلفة بتسليم الوثائق الإدارية طبقاً لأحكام الفصل 119 من نفس المجلة.

وتجدر الإشارة إلى أنّ كراسات الشروط المعنية بدفع معلوم الطابع الجبائي المذكور أعلاه تتمثّل في كراسات الشروط المقدّمة في إطار صفقات وفي كراسات الشروط التي تقوم مقام تراخيص والتي تكون موضوع إيداع سواء لدى المشتري المعني أو المصلحة المختصة.

مع العلم وأنّ الدولة (المصالح الإداريّة والهيئات العموميّة المحدثّة قانوناً والتي تمثّل امتداداً للدولة والمؤسسات العموميّة ذات الصبغة الإداريّة) والدّوات المعنويّة العموميّة الأخرى التي خصّها المشرّع بنفس النظام الجبائي للدولة أو المعفاة من المعلوم بموجب نصّ خاص تبقى معفاة من معلوم الطابع الجبائي المحدث بمقتضى أحكام العدد 2 من الفصل 20 من قانون المالية لسنة 2026 عندما تتحملها بمفردها بصفة قانونية ونهائية وذلك عملاً بأحكام العدد 1 من الفصل 118 من مجلة معالم التسجيل والطابع الجبائي.

3. الترفيع في معلوم الطابع الجبائي الموظف على الفواتير المسلمة من قبل المساحات التجارية الكبرى المنصوص عليها بمجلة التهيئة الترابية والتعمير

✓ التشريع الجاري به العمل إلى غاية 31 ديسمبر 2025

تخضع الفواتير لمعلوم طابع جبائي محدد بـ 1 دينار عن كلّ فاتورة والمنصوص عليه بالعدد 6 من الفصل 117 من مجلة معالم التسجيل والطابع الجبائي، وذلك باستثناء الفواتير المتعلقة بخدمات الهاتف وخدمات الأنترنت موضوع العدد 8 (جديد) من الفصل 117 من نفس المجلة.

✓ إضافة قانون المالية لسنة 2026

أقرّت أحكام العدد 6 من الفصل 20 من قانون المالية لسنة 2026 الترفيع في معلوم الطابع الجبائي الموظف على الفواتير الصادرة عن المساحات التجارية الكبرى المنصوص عليها بمجلة التهيئة الترابية والتعمير ليصبح كالتالي:

- 1,500 دينار عن كل فاتورة يتراوح مبلغها بين 50 دينار و 100 دينار،
- 2,000 دينار عن كل فاتورة يفوق مبلغها 100 دينار.

وطبقاً لأحكام الفصلين 5 مكرّر و 11 مكرر من مجلة التهيئة الترابية والتعمير وأحكام الأمر عدد 664 لسنة 2013 المؤرّخ في 28 جانفي 2013 والمتعلّق بضبط شروط وإجراءات إسناد الترخيص في تركيز المساحات التجارية الكبرى والمراكز التجارية كما تمّ تنقيحه بالأمر الحكومي عدد 1253 لسنة 2017 فإنّ المساحات التجارية الكبرى هي المساحات التجارية التي تفوق قاعدة بنائها عند تركيزها أو بعد توسعتها 3000 م² أو التي تفوق قاعدتها المعدّة للبيع 1500 م²، والتي تحصّلت على ترخيص لتركيزها بموجب الأحكام المذكورة.

II. إعفاء عقود القروض الممنوحة لصغار الفلاحين وصغار الصيادين البحريين من معالم التسجيل (الفصل 30)

✓ التشريع الجاري به العمل إلى غاية 31 ديسمبر 2025

طبقاً لأحكام العدد 29 من الفصل 23 من مجلة معالم التسجيل والطابع الجبائي تسجّل عقود القروض الممنوحة للفلاحين والصيادين البحريين بالمعلوم القار المحدد بـ 1 دينار عن كل صفحة من كل نسخة من العقد.

✓ إضافة قانون المالية لسنة 2026

تم بمقتضى أحكام الفصل 30 من قانون المالية لسنة 2026 إعفاء عقود القروض الممنوحة لفائدة صغار الفلاحين وصغار الصيادين البحريين من معالم التسجيل المستوجبة.

III. مراجعة طريقة احتساب المعلوم مقابل إسداء خدمة إجراء التسجيل (الفصل 48)

✓ التشريع الجاري به العمل إلى غاية 31 ديسمبر 2025

طبقا لأحكام الفصل 46 من القانون عدد 1 لسنة 2012 المؤرخ في 16 ماي 2012 المتعلق بقانون المالية التكميلي لسنة 2012 كما تمّ تنقيحه وإتمامه بمقتضى أحكام الفصل 49 من قانون المالية لسنة 2022 يستخلص المعلوم مقابل إسداء خدمة إجراء التسجيل على العقود والكتابات والتصاريح بالتركات المتضمنة لنقل بمقابل أو دون مقابل لملكية أو لحق انتفاع أو لملكية رقبة أملاك عقارية المقدمة لإجراء التسجيل بعد انتهاء أجل التقادم المنصوص عليه بالفصل 20 من مجلة الحقوق والإجراءات الجبائية يحتسب بنسبة 3 % من قيمة الأملاك العقارية المحالة محيئة بالترفيغ فيها بنسبة 10% عن كل سنة أو جزء من السنة من الفترة الممتدة من تاريخ عملية النقل إلى تاريخ تقديم العقد أو الكتب أو التصريح لإجراء التسجيل.

✓ إضافة قانون المالية لسنة 2026

تم بمقتضى أحكام الفصل 48 من قانون المالية لسنة 2026 مراجعة طريقة احتساب المعلوم مقابل إسداء خدمة إجراء التسجيل وذلك بتوظيف المعلوم المحدد بـ 3% على أساس قيمة العقار المصرح بها ضمن العقود والكتابات والتصاريح دون تحيين على الأ يقل المعلوم المستخلص عن المعلوم القار المنصوص عليه بالعدد 23 من الفصل 23 من مجلة معالم التسجيل والطابع الجبائي.

IV. الترفيع في المعلوم على نقل ومقاسمة العقارات غير المرسمة بالسجل العقاري (الفصل 49)

✓ التشريع الجاري به العمل إلى غاية 31 ديسمبر 2025

طبقا لأحكام الفقرة الرابعة من الفصل 61 من القانون عدد 101 لسنة 2002 المؤرخ في 17 ديسمبر 2002 المتعلق بقانون المالية لسنة 2003 كما تمّ تنقيحه وإتمامه بالنصوص اللاحقة تخضع هبات العقارات غير المرسمة بالسجل العقاري المتعلقة بالملكية أو بملكية الرقبة أو بحق الانتفاع بين الأسلاف والأعقاب وبين الأزواج لمعلوم يسمّى "المعلوم على نقل ومقاسمة العقارات غير المرسمة" محدد بـ 100 دينار.

✓ إضافة قانون المالية لسنة 2026

في إطار ملاءمة هذا المعلوم مع معلوم الترسيم العقاري تمّ بمقتضى أحكام الفصل 49 من قانون المالية لسنة 2026 الترفيع في المعلوم على نقل ومقاسمة العقارات غير المرسمة بالسجل العقاري من 100 دينار إلى 200 دينار.

V. إلغاء الفصل 45 من القانون عدد 56 لسنة 2018 المؤرخ في 27 ديسمبر 2018 المتعلق بقانون المالية لسنة 2019 المتعلق بترشيد تداول الأموال نقدا (الفصل 54)

✓ التشريع الجاري به العمل إلى غاية 31 ديسمبر 2025

طبقا لأحكام الفصل 45 من القانون عدد 56 لسنة 2018 المؤرخ في 27 ديسمبر 2018 والمتعلق بقانون المالية لسنة 2019 والمتعلق بترشيد تداول الأموال نقدا، يحجر إسداء الخدمات الإدارية المتعلقة بعقود التفويت بمقابل في العقارات أو في الأصول التجارية أو في وسائل النقل التي يدفع ثمنها نقدا.

وتتمثل هذه الخدمات في:

- التعريف بإمضاءات الأطراف المتعاقدة لدى السلط البلدية المختصة،
 - تسجيل تلك العقود بالقباضات المالية،
 - ترسيم عقود التفويت المذكورة لدى المصالح والمؤسسات العمومية المختصة، (الديوان الوطني للملكية العقارية، الوكالة الفنية للنقل البري، السجل الوطني للمؤسسات...).
- كما حجر نفس الفصل على عدول الإشهاد تحرير تلك العقود.

ويتم تطبيق عقوبة جنائية إدارية بـ 20 % من المبلغ المدفوع نقدا مع حد أدنى يساوي 1000 دينار عن كل عملية نقل عند تعمد التنصيص على مراجع خلاص بوسيلة بنكية أو بريدية مغلوبة أو عند التحيل ودفع الثمن أو جزء منه نقدا بمبلغ يفوق 5.000 دينار.

✓ إضافة قانون المالية لسنة 2026

في إطار تيسير إسداء الخدمات الإدارية تم بمقتضى أحكام الفصل 54 من قانون المالية لسنة 2026 إلغاء الفصل 45 من القانون عدد 56 لسنة 2018 المؤرخ في 27 ديسمبر 2018 المتعلق بقانون المالية لسنة 2019، بما في ذلك العقوبة الجنائية الإدارية المنصوص عليها بالفقرة 2 منه.

هذا وتبقى جميع النصوص الأخرى المتعلقة بترشيد تداول الأموال نقدا والجاري بها العمل قبل غرة جانفي 2026 سارية المفعول.

VI. تاريخ دخول الإجراءات الجديدة حيز التنفيذ

عملا بأحكام الفصل 110 من قانون المالية لسنة 2026 تدخل الإجراءات الجديدة حيز التطبيق ابتداء من غرة جانفي 2026.

المدير العام للدراسات
والتشريع الجبائي

الإمضاء : يحيى الشمالي