

الشفعه في مدونة الضرائب بين اضطراب اللفظ وغموض المسطرة

ذ. وهابي رشيد

المحامي بالجديدة

بعد أن جمعت مدونة الضرائب شتات القوانين الضريبية في مدونة جامعة، تسهل على المهتمين الرجوع إلى المدونة للبحث عن كل ما يتعلق بالمادة الضريبية في مدونة واحدة دون تضييع الوقت والجهد في البحث بين المراسيم والقوانين المتفرقة، تميزت مدونة الضرائب بالإضافة إلى خاصية الجمع بالنص على مقتضى قانوني نصت عليه المادة 143 من مدونة الضرائب أعطى للدولة الحق في ممارسة الشفعة وهو مقتضى كان منصوص عليه ولكن لم يتم التكلم عليه بأي شكل من الأشكال فيما سبق، وبدأ الحديث عنه مؤخراً بشكل متواتي وقد تمت الإشارة إليه قبل ذلك في المادة 9 من كتاب المساطر الجنائية المحدثة في قانون الملكية لـ 2005 وللإحاطة به بشكل مقتضب سنتكلم في فقرة أولى على دوافع هذا التنصيص وفي فقرة ثانية على إضطراب التنصيص على لفظ الشفعة في مدونة الضرائب ونختتمها بفقرة ثالثة نشير فيها إلى غموض المسطرة المتبعة لممارسة حق الدولة في هذا المجال.

أولاً : الدوافع وراء التنصيص على حق الدولة في الشفعة :

كان وما يزال ما يصطلاح عليه عند بائعي الشقق والعقارات والمشترين لها، وكذلك بالنسبة لإدارة الضرائب بالمال الأسود (noire) يقض مضجع المشترين وإدارة الضرائب وبالمقابل يجعل البائعين في حل عن أداء مبالغ إضافية لإدارة الضريبة نتيجة عملية البيع التي قاموا بها ولم تبين مبلغ البيع الحقيقي وكانت إدارة الضرائب تتකبد خسائر مالية مهمة نتيجة عدم التصرير من طرف البائعين بالثمن الحقيقي للبيع، ورغم أن إدارة الضرائب كانت تلجأ إلى إجراء مراجعات ضريبية على البيوعات التي ترى أن الثمن فيها غير حقيقي وغير مطابق لأسعار السوق، إلا أن طول المسطرة

وتعقدتها، كان يجعل ديون إدارة الضرائب اتجاه البائعين، المراجعة بيعوا عليهم من طرف الإدارة تتزايد، ويصبح أحياناً من الصعب الحصول على حقوق الإدارة إلا بعد قطع أشواط طويلة أمام المحاكم الإدارية في حالة ما إذا جأ الملزم إلى الطعن في المراجعة أمام الجهات الإدارية وأمام القضاء، هذا من جانب الإدارة أما من جانب المشتري فهو يكون غير قادر على توفير المال الأسود خصوصاً إذا كان موظف يشتري شقة أو عقاراً ما بالقرض، فالبنك تفرض بناءً فقط على الثمن المصرح به، والمال الأسود (noire) على المشتري أن يتبرأ أمره من جهة أخرى كما أن المشتري يمكن أن يفقد المال الغير المصرح به إذا لم تتم الصفقة، فهو يكون على شكل نقود سائلة، ولا يترك لها أثر في التعامل أمام الإكراهات والتصریحات في البيوعات التي تكون غير حقيقة من طرف البائعين والتي أصبحت هي الأصل في البيوعات، فكررت الدولة في وضع آلية لمحاربة هذه الآفة وللحد من انتشار هذه الظاهرة، فنصل على مقتضى الشفعة في مدونة الضرائب في المادة 143 من مدونة الضرائب.

ثانياً : اضطراب التنصيص على لفظ الشفعة في مدونة الضرائب :

مصطلح الشفعة في اللغة والفقه والقانون مغلق بثوابت لا يمكن القفز عليها، ولا يمكن إقرار هذا المصطلح بكل يسر في مدونة الضرائب بالبساطة التي يعتقد، لأن رجال القانون بجميع فئاتهم ترسخ لديهم تصور خاص للشفعة ولحق الشفعة، ولفرض الشفعة بالشكل المنصوص عليه في مدونة الضرائب يضعف من مرتكزه القانوني ويشير الشكوك حول قانونيته بالدخول في مجالات قانونية حول اللفظ نفسه والتسمية، وكان يمكن أن يختار له إسم آخر كالتملص الظني، أو تحويل الملكية الظنية أو غيره من الأسماء التي لا تعارض ما هو متعارف عليه من توابث حول مصطلح معين، وتغنينا وتفنّيهم عن سهام النقد والتشكيك اللغوي القانوني والفقهي والقانوني والفقهي حول مرتكز اللفظ ومعناه. وفي مقابلة هذا سأدرج على تسميتها بالشفعة كما هي منصوص عليها في مدونة الضرائب حتى لا أشتت التركيز ولا أخالف النص القانوني، رغم أنني غير متطرق على التسمية.

ثالثاً : غموض المسطرة المتبعة لممارسة حق الدولة في هذا الشفعة :

بعد أن حددت المادة 143 من مدونة الضرائب حق الشفعة لفائدة الدولة كما جاء في عنوان المادة 143 وأعطت لوزير المالية أو الشخص المفوض له من طرف وزير المالية بممارسة هذا الحق في جميع العقارات والحقوق العينية التي تكون محل نقل

بعوض أو بغير عوض، وغلت يد وزير المالية أو المخول له بذلك بممارسة هذا الحق بخصوص الهبات بين الأصول والفروع فقط، دون الإخوة.

نجد أن المادة 143 حددت الإطار العام لممارسة حق الشفعة من طرف الدولة، فالدولة تتدخل كلما تبين لها أن ثمن البيع الم المصرح به لا يناسب القيمة التجارية للعقارات المفوتة في تاريخ تفوتها، فإذا إدارة لها الحق في مراجعة ثمن البيع وتکليف البائع بتأدیة فارق الثمن المصرح به والمراجعة الضريبية فإذا أدى، فيطوي الملف، أما في الحالة التي يرفض فيها المراجعة المفروضة من الإدارة فيمكن للإدارة أن تلتجأ إلى ممارسة حق الشفعة وتملك العقار، لكن السؤال الذي يجب أن يطرح هنا، هو هل للإدارة الحق في ممارسة حق الشفعة مباشرة دون إجراء مراجعة لثمن التفويت وبالرجوع إلى كلمات وجمل المادة 143 من مدونة الضرائب نجد أنها تعطي في أول فقرة الحق للإدارة لممارسة هذا الحق قبل إجراء آية مراجعة وفي آخر الفقرة الأولى في الفصل تمنعه بطريقة أخرى غريبة يفهم منها أن لجوء الإدارة إلى الشفعة لا يمكن أن يكون إلا بعد أن يمتنع المعنى بالأمر عن أداء الواجبات المفروضة بناءً على تقرير للإدارة حول واجبات التسجيل المحددة من الإدارة بعد المراجعة ولم يتأت الحصول عليه بالدراسة.

إذن هذه المادة لا تفصل وتحدد هل ممارسة هذا الحق من طرف الإدارة لا يكون إلا بعد عدم الاستجابة للالتزام بأداء المبلغ الضريبي المحدد من طرف الإدارة بعد المراجعة، أم أنه حق مخول للإدارة اللجوء إليه دون اللجوء إلى المراجعة والمراقبة.

بعد ذلك نجد أن المادة 143 من مدونة الضرائب تحيلنا بشأن ممارسة هذا الحق على المادة 218 التي توضح شروط وإجراءات ممارسة هذا الحق.

١- أجل ممارسة حق الشفعة لفائدة الدولة :

نصت المادة 218 في فقرته الأولى على أن ممارسة هذا الحق يجب أن يمارس من طرف الدولة داخل أجل ستة أشهر كاملة تبتدئ من تاريخ تسجيل العقد، غير أن نفس الفقرة جعلت الأجل في بعض العقود التي تكون مهنية وموقوفة على شرط معين، يبدأ من تاريخ تسجيل تحقق هذا الشرط، وهنا يطرح سؤال آخر هل أجل الدولة لممارسة الشفعة في هذه الحالة يبدأ من تاريخ تتحقق الشرط الموقف في الواقع أو من تاريخ تبليغ الإدارة بتحقق الشرط، أو من تاريخ تسجيل تتحقق هذا الشرط بإدارة الضرائب، حيث يبدأ أجل الستة أشهر، فالقراءة اللغوية للفقرة الأولى من المادة 218 تقيد على أن بداية الأجل لا يبدأ إلا من تاريخ تسجيل هذا العقد بإدارة الضرائب.

2- الجهات التي يبلغ إليها مقرر شفعة الدولة :

بالرجوع إلى الفقرة الثانية من المادة 218 من مدونة الضرائب يبلغ مقرر الشفعة :

أ- إلى أطراف العقد

ب- إلى قاضي التوثيق في العقارات الغير المحفظة التي يوجد بها العقار.

ج- إلى السيد المحافظ على الأموال العقارية بالنسبة للعقارات المحفظة أو في طور التحفيظ

ويبلغ المقرر إلى كل قضاة التوثيق أو المحافظين العقاريين إذا كان العقار المطلوب شفعته يقع في نفوذ عدة قضاة توثيق وعدة محافظين.

نصل الجملة الأخيرة من الفقرة الثانية من المادة 218 على أنه بمجرد تسلم تبلغ مقرر الشفعة من طرف قاضي التوثيق أو المحافظ على الأموال يجب تضمين هذا الحق بالسجلات المنسوبة من طرف كل واحد منهم المعدة لفرض الشفعة.

والملحوظة التي يجب إثارتها هي هل حقوق الدولة بشفعة العقار أو الحق المراد تصبح نهائية بمجرد صدور المقرر وتبلغه ولا توجد مساطر قضائية للمطالبة بهذا الحق، ولا مجال للمنازعة أمام القضاء بشأن تعسفات الدولة بشأن ممارسة هذا الحق فنزع الملكية الذي تزعز فيه الملكية من أجل منفعة عامة، وجميع مساطرة من حيازة ومطالبة بمراجعة التعويض من طرف الممزوج منه الملكية ينظر فيها القضاء، بينما نجد أن حق الشفعة الذي يمكن أن تعتبره مجرد إجراء احتياطي لمحاربة التهرب من التصريح الضريبي الحقيقي يخرج عن مراقبة القضاء، رغم خطورة نتائجه من تدخله في عملية بين وشراء لعقار وحق استئثار الإدارية بالشراء وحرمان المشتري من العقار، فهذه العملية يجب أن تخضع لمراقبة القضاء حتى تمر في ظروف قانونية وسليمة و يمكن القضاء من مراقبة قانونية الت bliفات و كذلك مراقبة التصريحات الضريبية المضمنة بثمن البيع هل هي حقيقة لا تسمح للدولة بممارسة هذا حق الشفعة فيها.

الشيء نفسه يمكن أن نتكلم بشأنه عن الت bliفات في المادة 218 من مدونة الضرائب.

3- ثمن ممارسة حق الشفعة وأجله :

نصل الفقرة الثالثة من المادة 218 من مدونة الضرائب على أن ثمن شفعة الدولة يشمل واجبات التسجيل المؤداة والرسوم التي يمكن أن يكون أداتها المشتري

للمحافظة العقارية وبطبيعة الحال مبلغ البيع المصرح به في عقد البيع أو الهبة ويضاف إليه مبلغ يحسب على أساس 5 في المائة من الثمن المصرح به ويمثل بصفة إجمالية تكاليف العقد القانونية والمصاريف.

ويتبع أداء هذه المصاريف داخل أجل شهر من تاريخ تبليغ مقرر الشفعة.

وفي حالة عدم أداء الثمن والمصروفات داخل أجل شهر من تاريخ تبليغ مقرر الشفعة يبدأ احتساب فوائد قانونية بحكم القانون من تاريخ نهاية الشهر الأول لتبلغ للمشروعه منه من الأموال وتحسب هذه الفوائد حسب المقدار القانوني المعمول به في القضايا المدنية.

4 - وضعية الحق المشفوّع بعد تبليغ مقرر الشفعة :

أكّدت الفقرة الرابعة من المادة من 218 من مدونة الضرائب على أنه بمجرد تبليغ مقرر الشفعة داخل الأجل المنصوص عليه في الفقرة الأولى من نفس المادة وهو أجل ستة أشهر من يوم التسجيل أو من تحقق شرط موقف للتنفيذ مشار إليه في العقد المسجل، تحل الدولة محل المفوّت له المشتري المنزوعة منه الأموال فيما يتعلق بكل المنافع والتحميلات إبتداءً من نقل الملكية، وهنا كذلك نجد أن المادة لم توضح هل حلولها يكون من تاريخ نقل الملكية الأول بين الأطراف أم من تاريخ نقل الملكية بناء على مقرر الشفعة، فالجملة الأخيرة من الفقرة الرابعة من المادة 218 كانت غامضة بتنصيصها على أنه : «تعتبر منعدمة وكان لم تكن جميع الحقوق في العقارات الممارسة بشأنها حق الشفعة التي تخلى عنها المفوّت له المشروعة منه الأموال قبل ممارسة حق الشفعة زفهل يقصد بهذه الجملة أن تنازل المفوّت له عن الشراء قبل أن تمارس الإداره حق الشفعة، يفل يدها في ممارسة حق الشفعة، أم العكس هو الصحيح، أم المشتري ولم تنازل عن حقه في الشراء قبل ممارسة حق الشفعة من طرف الإداره، يعتبره عمله هذا منعدما وما يعطي الحق للإداره لممارسة حق الشفعة، أم هل يقصد أن الحقوق التي يمكن أن يكون فوتها المشتري إلى أطراف أخرى قبل ممارسة الشفعة وقبل فوات أجل الشفعة للإداره، يجعل هذه الحقوق منعدمة، وهذا الاستنتاج الأخير هو الأكثر قرباً من روح هذه الجملة لأن الجملة الأخيرة في الفقرة الرابعة تؤكد على أنه : ز يشطب عليها إذا سبق إدراجها في الدفاتر العقارية».

ولعمري هذا المقتضى يشكل قيداً كبيراً على حرية التعاقد والبيع والشراء، لأن أي بائع أو مشتري لن تصبح تعاملاته صافية وخالية من كل ما من شأنه أن يعكر صفوفها

إلى بعد ستة أشهر من تسجيل العقد أو تنفيذ شرط معلق بالعقد أو بالحصول على شهادة من إدارة الضرائب بأنها لن تمارس حق الشفعة في عملية تفويت.

5- النفقات المتعلقة بالشفعة :

حددت الفقرة الخامسة من المادة 218 الحساب الذي تدرج فيه النفقات المتعلقة بالشفعة التي تقوم بها الدولة وأكدهت على ضرورة تضمينها في حساب خصوصي بالخزينة يسمى «الحساب الخاص باستبدال أملاك الدولة» وهذه التسمية كذلك غير مناسبة لأن الأمر هنا لا يتعلق باستبدال أملاك الدولة وإنما يتعلق بتحويل أملاك الخواص إلى ملكية الدولة، أو بنزع ملكيات خاصة وجعلها في ملكية الدولة.

6- بيع العقارات المشفوعة من طرف الإدارة :

أشارت الفقرة السادسة من المادة 218 إلى أن العقارات المشفوعة من قبل الدولة بمقتضى هذه المادة لا يمكن بيعها بعد ذلك إلا عن طريق المزاد العلني بالرغم من جميع المقتضيات المختلفة.

خاتمة :

من خلال ما استعرضناه أعلاه من إشارات وملحوظات يظهر لنا أن المشرع مطالب أولاً بإعادة النظر في مصطلح الشفعة المنصوص عليه بمدونة الضرائب وتسمية هذه العملية بتسمية أخرى حتى لا تختلط الأمور بين الشفعة في غيرها من القوانين والشفعة في مدونة الضرائب، وحتى لا تكون لكل قانون شفعته بدل شفافته، وكذلك يجب تنظيم هذه العملية بكل دقة وشفافية وجعلها تحت مراقبة القضاء، حتى تكون الإدارة والفرد سواسية أمام القانون، ويكون من حق كل من تضر من الآخر اللجوء إلى القضاء للفصل في مدى قانونية أفعال ووضعية كل واحد منهم.