

\_\_\_\_\_ : /140 1

\_\_\_\_\_ : 24 2009

\_\_\_\_\_ :

تتعلق بكيفية معالجة عقود البيع التي كان المتوفى قد عقدها لصالح شخص أصبح وارثاً أو لغير وارث.

بما أن عقود البيع التي كان المورث قد عقدها قبل وفاته لصالح الغير أو لصالح شخص أصبح من عداد الورثة والتي لم يتم تسجيلها نهائياً قبل الوفاة ينتابها الكثير من اللغظ واختلاف في المعالجة لدى الدوائر المالية التي تعنى برسم الانتقال.

وبغية وضع توجيهات موحدة لمعالجة هذه الحالات تنسجم مع النصوص القانونية لاسيما المواد الرابعة والحادية عشرة والثانية عشرة والثالثة عشرة من المرسوم الاشتراعي رقم 146 تاريخ 1959/6/12 يطلب إلى جميع الموظفين المختصين لرسم الانتقال التقيد بما يلي:

#### أولاً: بالنسبة للعقود المنظمة لصالح الغير:

إن العقود التي ينظمها البائع لصالح الغير تكون على شكل اتفاقات بيع بدائية أو تعهدات بالبائع أو تكون عقوداً نهائية كعقود البيع الممسوحة أو الوكالات غير القابلة للعزل.

#### أ- اتفاقات البيع أو التعهدات بالتسجيل:

اتفاقات البيع أو التعهدات بالتسجيل هي عقود أولية تجري بين البائع والشاري مع توقيع الشهود أو تسجل لدى الكاتب العدل وتشمل ماهية الشيء المباع والثمن الذي يسدد تباعاً حتى تاريخ التسليم بعد تسجيل الإنشاءات والإفراز حيث تتم هذه الاتفاقات والتعهدات بموجب عقود بيع ممسوحة أو وكالات غير قابلة للعزل. وفي حال وفاة البائع قبل إتمامها يتولى الورثة طوعاً أو بحكم من القضاء المختص إتمام الإلزام الذي كان ملقى على عاتق المورث. إن العقود التي تتضمن اتفاقات بيع أو تعهدات بالتسجيل وتنظم لدى الكاتب العدل وتكون مستوفية جميع الشروط الشكلية وصالحة لإبرازها أمام القضاء تعتبر بمثابة التزامات على البائع تنتقل في حال الوفاة إلى الورثة وبالتالي تدخل هذه العناصر ضمن التركة باعتبار أن المورث لا يزال مالكاً لها. ويستوفى عنها الرسم المقطوع وفقاً لأحكام المادة 43 من قانون رسم الانتقال. ثم تدخل المبالغ المسددة للورثة من ثمن بيع هذه العناصر ضمن الديون المتوجبة على التركة باعتبارها إلتزامات بحق المورث وتنزل من القيمة غير الصافية للتركة. أما رصيد الثمن غير المدفوع لتاريخ الوفاة فلا يدخل من ضمن الإلتزامات حيث يبقى هذا الرصيد حقاً يؤول للورثة ويخضع بالتالي لرسم الانتقال النسبي.

#### ب- عقود البيع الممسوحة والوكالات غير القابلة للعزل:

إن عقود البيع الممسوحة والوكالات غير القابلة للعزل تكتسب فور توقيعها أمام الكاتب العدل صفة النفاذ بين طرفي العقد بحيث أن الإلتزام المتوجب على كل طرف جرى تنفيذه بمجرد حصول التوقيع فالبايع يقر بقبضه كامل الثمن والمشتري يتسلم الشيء المباع ويقوم

بتسجيل العقد في الدوائر العقارية منفرداً دونما حاجة لتدخل البائع، ولم يحدد القانون مهلة للتسجيل التي قد تمتد لغاية عشر سنوات يمكن أن تجدد بحكم قضائي يقضي بالطلب من الدوائر العقارية بتسجيل العقد على اسم المشتري.

وعليه فإن عقود البيع الممسوحة والوكالات غير القابلة للعزل التي كان المورث قد عقدها في حياته تعتبر من أجل تصفية التركة والتكليف برسم الانتقال خارج تركة المورث حتى ولو لم يكن تم تسجيلها لتاريخ الوفاة طالما أنه لا يوجد قانون يلزم الشاري بالتسجيل بتاريخ معين، خاصة أن اعتماد العكس سوف يؤدي إلى قيام بعض الورثة سيئي النية ببيع حصصهم إلى أشخاص آخرين، مما يجعل العقار مباعاً أكثر من مرة واحدة.

**ثانياً: بالنسبة للعقود التي ينظمها المورث قبل وفاته لشخص يعتبر من عداد الورثة المحتملين وأصبح وارثاً له بعد الوفاة:**

أ- إذا كان التصرف قبل سنتين من تاريخ الوفاة:

يطبق على هذه العناصر التي شملها التصرف كما طبق لغير الوارث الواردة في البند أولاً الفقرتين أ و ب.

ب- إذا كان التصرف ضمن فترة السنتين:

تدخل العناصر المتصرف بها ضمن التركة وفقاً لأحكام المادة الرابعة السابقة الذكر وتدخل حصراً في حصة المستفيد من الورثة ويستوفى عنها رسم الانتقال، على أن تنزل من الرسم المستحق على الوارث المستفيد رسوم التسجيل العقاري التي تكون قد دفعت عن الأموال المذكورة والمحددة استناداً إلى المذكرة الصادرة عن مدير الواردات رقم 395/ص2 تاريخ 2006/3/9.

وإذا تبين أن المستفيد لم يتم بتسجيل عقد التصرف حتى تاريخ الوفاة فيقتضي أن يقوم بتسجيل عقده أولاً وتسديد رسوم التسجيل لدى أمانة السجل العقاري التي تضع قيوداً احتياطياً على التسجيل لحين إبراز مذكرة رسم الانتقال. وعلى دوائر رسم الانتقال أن تستوفي في هذه الحالة رسم الانتقال عن هذه العناصر المتصرف بها وتحسم منها رسوم التسجيل التي دفعت من قبل الوارث المستفيد إذ أنه لا يجوز في مطلق الأحوال التكليف بالرسم مرتين عن الانتقال الواحد.

**ثالثاً: على الدوائر المالية المختصة برسم الانتقال أن تذكر ملاحظة في مذكرة رسم الانتقال التي تسلمها لأصحاب العلاقة بعد تسديد رسوم الانتقال المتوجبة عن تصفية التركة وبالتالي احتساب الرسم قد تم على أساس وجود اتفاقية بيع أو تعهد بالبيع أو عقد بيع ممسوح أو وكالة غير قابلة للعزل لصالح المستفيد من الورثة أو من غير الورثة.**

وعلى الدوائر العقارية أن تنتقيد بالملاحظات التي أوردتها الوحدة الضريبية المختصة، وأن تمتنع عن تنفيذ الانتقال إذا أبرز الورثة مستندات تتناقض مع هذه الملاحظات.