

**ظهير شريف يتضمن الأمر بتنفيذ القانون رقم 2.80
المتخذة بمقتضاه تدابير ترمى إلى التشجيع على
الاستثمارات العقارية**

ظهير شريف رقم 1.81.207 بتاريخ 3 جمادى الآخرة 1401 (8 أبريل 1981) يتضمن الأمر بتنفيذ القانون رقم 2.80 المتخذة بمقتضاه تدابير ترمي إلى التشجيع على الاستثمارات العقارية¹

الحمد لله وحده

الطابع الشريف – بداخله:

(الحسن بن محمد بن يوسف بن الحسن الله وليه)

يعلم من ظهيرنا الشريف هذا أسماء الله وأعز أمره أننا:

بناء على الدستور ولاسيما الفصل 26 منه؛

أصدرنا أمرنا الشريف بما يلي:

الفصل الأول

ينفذ القانون رقم 2.80 الذي تتخذ بمقتضاه تدابير ترمي إلى التشجيع على الاستثمارات العقارية المثبت نصه بعده كما وافق عليه مجلس النواب في 21 صفر 1401 (29 دجنبر 1980):

قانون رقم 2.80 تتخذ بمقتضاه تدابير ترمي إلى التشجيع على الاستثمارات العقارية

الجزء الأول: أحكام عامة

الفصل 1

رغبة في التشجيع على تشييد الأماكن المعدة للسكنى تمنح المزايا المنصوص عليها في هذا القانون:

- للأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الذين يقومون على سبيل الاحتراف ببناء أماكن معدة للسكنى قصد بيعها أو إيجارها ويعبر عن هؤلاء الأشخاص في ما يلي بـ «المستثمرين العقاريين».

- للأشخاص الطبيعيين الذين يشيدون عرضاً أماكن للسكنى ليسكنوها بأنفسهم أو ليقوموا ببيعها أو إيجارها.

- للأشخاص المعنويين الذين يخصصون هذه الدور لغاية ذات صبغة اجتماعية وعلى الخصوص لإسكان موظفيهم أو مستخدميهم أو ليقوموا ببيعها أو إيجارها.

- لمقتني أماكن جديدة للسكنى ليسكنوها بأنفسهم أو ليؤجروها.

الفصل 2

تطبق المزايا المنصوص عليها في هذا القانون إلى متم دجنبر 1996 على الأبنية الجديدة والأبنية الإضافية التي تم تشييدها بعد 20 غشت 1980.

1- الجريدة الرسمية عدد 3572 بتاريخ 10 جمادى الآخرة 1401 (15 أبريل 1981)، ص 465.

ولا يجوز الجمع بين المزايا المذكورة ومزايا من نوعها مقررة في تشريع آخر.

الجزء الثاني: أحكام تتعلق بالضريبة الحضرية

الفصل 3

I- تعفى العقارات التي تتوفر فيها الشروط المقررة في الفصل الثاني أعلاه والمستعملة للسكنى من الضريبة الحضرية المنصوص عليها في الفصل الثاني من قانون المالية لسنة 1978 رقم 1.77 الصادر الأمر بتنفيذه بمقتضى الظهير الشريف رقم 1.77.372 بتاريخ 19 محرم 1398 (30 دجنبر 1977).

إذا طرأ تغيير على استعمال المحل سقط الإعفاء ابتداء من فاتح يناير الموالي للسنة التي حدث فيها التغيير.

وإذا استعمل المحل للسكنى مرة أخرى استؤنف إعفاؤه من الضريبة الحضرية بالنسبة للسنوات الباقية من مدة الإعفاء.

II- وإذا كان الإعفاء المقرر بمقتضى هذا الفصل أقل جدوى من المزايا المنصوص عليها في الفقرة الثالثة المكررة من الفصل الثاني من قانون المالية لسنة 1978 رقم 1.77 المشار إليه أعلاه طبقت هذه المزايا.

III- وإذا كان للملزمين في آن واحد دخول كرائية تستفيد من الإعفاء المنصوص عليه في هذا القانون ودخول كرائية خاضعة للضريبة، اعتبرت هذه الدخول الأخيرة وحدها في تحديد وعاء الضريبة الحضرية.

الجزء الثالث: أحكام تتعلق بضريبة المهنة

الفصل 4

يعفى المستثمرون العقاريون في حدود نشاطهم المتعلق بتنشيد أماكن معدة للسكنى من ضريبة المهنة المنصوص عليها في الظهير الشريف رقم 1.61.442 الصادر في 22 من رجب 1381 (30 دجنبر 1961).

الجزء الرابع: أحكام تتعلق بضريبة الأرباح المهنية

الفصل 5

I- تعفى من ضريبة الأرباح المهنية المنصوص عليها في الظهير الشريف رقم 1.59.430 الصادر في فاتح رجب 1379 (31 دجنبر 1959) الأرباح التي يحصل عليها المستثمرون العقاريون من بيع أو إيجار الأماكن المعدة للسكنى التي قاموا بتنشيدها.

II- وإذا كان الأشخاص الطبيعيون أو المعنويون يزاولون في آن واحد نشاطات تستفيد من الإعفاء المنصوص عليه في هذا القانون ونشاطات أخرى خاضعة للضريبة اعتبرت الأرباح المتعلقة بهذه النشاطات الأخيرة وحدها في تحديد وعاء ضريبة الأرباح المهنية.

الجزء الخامس: أحكام تتعلق بتأسيس مخصصات لاقتناء أو بناء أماكن سكنية معدة لمستخدمي المقولات

الفصل 6

يؤذن للأشخاص المعنويين والأشخاص الطبيعيين المفروضة عليهم ضريبة الأرباح المهنية حسب نظام الربح الصافي الحقيقي أن يؤسسوا مخصصات قصد اقتناء أو بناء أماكن سكنية معدة لسكنى مستخدميهم فقط.

ولا يمكن أن يتجاوز مبلغ هذه المخصصات 5 % من الأرباح السنوية ويسقط نصف المبلغ المذكور من وعاء الضريبة على الأرباح المهنية.

وإذا لم يتم استعمال المخصصات المذكورة خلال السنوات الخمس الموالية لتأسيسها أدرج الجزء الذي لم يستعمل منها في النتيجة الجبائية للسنة السادسة.

الجزء السادس: أحكام تتعلق بضريبة الأرباح العقارية

الفصل 7

تعفى مین ضريبة الأرباح العقارية المنصوص عليها في الفصل الخامس من قانون المالية لسنة 1978 رقم 1.77 المشار إليه أعلاه الأرباح التي يحصل عليها الأشخاص الطبيعيون من البيع الأول لأماكن السكنى التي قاموا هم أنفسهم بتشبيدها.

الجزء السابع: أحكام تتعلق بالمساهمة التكميلية المفروضة على مجموع دخل الأشخاص الطبيعيين

الفصل 8

تعفى من المساهمة التكميلية المفروضة على مجموع دخل الأشخاص الطبيعيين بمقتضى الفصل الثاني من قانون المالية لسنة 1972 رقم 22.71 بتاريخ 13 ذي القعدة 1391 (31 دجنبر 1971) دخول الإيجار المعفاة من الضريبة الحضرية والأرباح المهنية المعفاة من ضريبة الأرباح المهنية عملا بالفصلين الثالث والخامس من هذا القانون.

وإذا كان للملزمين في آن واحد دخول تستفيد من الإعفاء المنصوص عليه في هذا القانون ودخول خاضعة للضريبة اعتبرت هذه الدخول الأخيرة وحدها في تحديد وعاء المساهمة التكميلية.

الجزء الثامن: أحكام تتعلق برسوم التسجيل

الفصل 9

إن الرسوم المستوفاة حسب السعر المنصوص عليه في الفقرة الأولى من الفصل 96 من مدونة التسجيل عن اقتناء الأشخاص الطبيعيين لأراض لا بناء بها أو توجد عليها أبنية يصرح المقتنى بوجوب هدمها، قصد تشييد أماكن للسكنى، ترد ثلاثة أرباع مبلغها وفقا للشروط والكيفيات المقررة في الفقرة الرابعة (ب I) من الفصل الأنف الذكر.

الفصل 10

تخضع لنصف رسوم التسجيل المنصوص عليها في الفصل 96 (الفقرة الرابعة ب II) من مدونة التسجيل المشار إليها أعلاه عمليات الاقتناء بعوض التي يملك بها المستثمرون العقاريون أراضي لا بناء بها أو توجد عليها أبنية يصرح المقتنى بوجوب هدمها، قصد تشييد أماكن معدة أساسا للسكنى.

ويعتبر معدا أساسا للسكنى كل عقار تخصص على الأقل ثلاثة أرباع مساحته المغطاة لإقامة أماكن للسكنى ومرافقها لا غير.

ويشترط لاكتساب الحق في التخفيض من الرسوم المشار إليه في الفقرة الأولى من هذا الفصل:

(أ) أن يتضمن عقد الاقتناء بيان الغرض المعدة له الأرض والتزام المستثمر بإتمام البناء في أجل أقصاه سبع سنوات تبتدئ من تاريخ الاقتناء؛

(ب) أن يقدم المستثمر العقاري ضمانا لأداء تكملة رسوم التسجيل المصفاة وفقا للفصل 96 (الفقرة الأولى) من مدونة التسجيل المشار إليها أعلاه ولأداء الغرامات إن اقتضى الأمر وفقا للفصل 40 المكرر مرتين من مدونة التسجيل المذكورة، وذلك بأن يرهن الدولة الأرض المقتناة رهنا رسميا من الرتبة الأولى أو، إن لم يمكن ذلك، من الرتبة الثانية عقب الرهن المبرم لفائدة مؤسسات القرض المقبولة.

ويعفى عقد إنشاء الرهن المنصوص عليه أعلاه ورفع اليد عنه المسلم وفقا للشروط المحددة في الفصل 96 (الفقرة الرابعة، ب II، د) من مدونة التسجيل الأنفة الذكر، من رسوم التسجيل والتقييد في السجلات العقارية حسبما هو مقرر في الفصل المذكور.

الفصل 11

يخضع البيع الأول للأماكن المعدة للسكنى الجارية عليها أحكام هذا القانون لنصف رسوم التسجيل المنصوص عليها في الفصل 96 (الفقرة الرابعة، أ، الفقرة الأولى) من مدونة التسجيل الأنفة الذكر.

الفصل 12

تخضع لرسم تسجيل مخفض مقداره 0,50% عقود تأسيس الشركات التي يقتصر غرضها على بناء أماكن معدة أساسا للسكنى وكذلك العقود الهادفة إلى الزيادة في رأس مالها. ويحول التمتع بتخفيض السعر المطبق بشأن رسم تقديم الحصة حسبما هو منصوص عليه في الفقرة السابقة دون الاستفادة من التخفيض المقرر في الفقرة الثالثة من الفصل 93 من مدونة التسجيل المشار إليها أعلاه، غير أنه يترتب عليه الإعفاء من الرسم الإضافي المشار إليه في الفقرة الثانية من الفصل نفسه والإعفاء من رسوم نقل الملكية المطبقة على تحمل الخصوم إن وجدت.

على أن الشركة التي استفادت من أحكام الفقرتين السابقتين ولم تنجز على الأقل عملية تتدرج في نطاق غرضها:

- إما قبل حلها أو تغيير غرضها؛
- وإما، على كل حال، خلال السنوات السبع الموالية لتأسيسها أو الزيادة في رأس مالها، تصبح مدينة بتكملة رسوم التسجيل المصفاة حسب التعريف التامة وفقا للفقرتين الأولى والثانية من الفصل 93 من مدونة التسجيل الأنفة الذكر وكذلك بالغرامة المقررة في الفصل 40 المكرر مرتين من المدونة المذكورة.

الجزء التاسع: أحكام تتعلق بنظام الصرف

الفصل 13

إن إعادة تحويل ناتج التصفية مضمونة، في حدود مبلغ رأس المال الذي وظفه أجنبي، فيما يتعلق:

- بحصة رأس المال المقدمة عن طريق تسليم بنك المغرب عملة قابلة للتحويل أو استعمال حساب مقاصة؛
- بحصة رأس المال المقدمة عن طريق الاقتطاع من حساب رأس المال والموظفة مدة خمس سنوات على الأقل.

يتوقف إعادة تحويل زائد القيمة على إذن مكتب الصرف.

الفصل 14

يضمن بلا تحديد حق تحويل الأرباح الموزعة صافية من الضريبة على أشخاص غير مقيمين.

الفصل الثاني

ينشر ظهيرنا الشريف هذا بالجريدة الرسمية.

وحرر بمراكش في 3 جمادى الآخرة 1401 (8 أبريل 1981).

وقعه بالعطف:

الوزير الأول،

الإمضاء: المعطي بو عبيد.