

ظهير شريف بتنفيذ القانون رقم 15.85 المتعلق باتخاذ تدابير للتشجيع على الاستثمارات العقارية

صيغة محينة بتاريخ 4 ماي 1988

**ظهير شريف رقم 1.85.100 صادر في 29 من ذي القعدة 1405
(17 أغسطس 1985) بتنفيذ القانون رقم 15.85 المتعلق باتخاذ تدابير
للتشجيع على الاستثمارات العقارية¹**

كما تم تعديله ب:

- ظهير شريف رقم 1.88.19 صادر في 17 من رمضان 1408 (4 ماي 1988)؛ الجريدة الرسمية عدد 3940، بتاريخ 17 رمضان 1408 (4 ماي 1988)، ص 412.

¹- الجريدة الرسمية عدد 3799 بتاريخ 4 ذي الحجة 1405 (21 أغسطس 1985)، ص 1015.

**ظهير شريف رقم 1.85.100 صادر في 29 من ذي القعدة 1405
(17 أغسطس 1985) بتنفيذ القانون رقم 15.85 المتعلق باتخاذ تدابير
للتشجيع على الاستثمارات العقارية**

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:

ينفذ وينشر في الجريدة الرسمية القانون رقم 15.85 المتعلق باتخاذ تدابير للتشجيع على
الاستثمارات العقارية المثبت نصه بعده كما وافق عليه مجلس النواب في 14 من شوال 1405
(3 يوليو 1985).

وحرر بالرباط في 29 من ذي القعدة 1405 (17 أغسطس 1985).

وقعه بالعطف:

الوزير الأول،

الإمضاء: محمد كريم العمراني.

قانون رقم 15.85 يتعلق باتخاذ تدابير للتشجيع على الاستثمارات العقارية**القسم الأول: أحكام عامة****المادة 1**

تستفيد من المنافع المنصوص عليها في هذا القانون الاستثمارات العقارية التي ينجزها أشخاص طبيعيون أو معنويون في عمليات تجزئة أراض أو بناء محال معدة للسكنى أو لغرض تجاري أو مهني أو إداري من أجل بيعها أو إيجارها أو استعمالها بصورة شخصية.

وتمنح المنافع المذكورة داخل:

- الجماعات الحضرية والمناطق المحيطة بها كما هي محددة في النصوص التشريعية المتعلقة بالتعمير؛
 - المراكز المحددة والمحطات الاصطناعية أو الشتوية المحددة دوائرها؛
 - المجموعات العمرانية القروية الموضوع لها مخطط تنمية أو تهيئة موافق عليه.
- ولا تطبق المنافع المشار إليها أعلاه فيما يخص:

- المحال المعدة لنشاطات تستفيد من تدابير تشجيعية منصوص عليها في أي تشريع آخر؛
- المحال المملوكة للبنوك ومؤسسات التأمين والمعدة لغرض غير السكنى.

المادة 2

فيما يخص الخاضعين للضريبة الذين تكون لهم في آن واحد دخول أو أرباح معفاة من الضريبة عملا بهذا القانون ودخول أو أرباح مفروضة عليها الضريبة، تراعي الدخول أو الأرباح الأخيرة وحدها في تحديد وعاء الضريبة.

القسم الثاني: أحكام تتعلق بالضريبة الحضرية**المادة 3²**

(نسخت).

القسم الثالث: أحكام تتعلق بالضريبة المهنية (البتانتا) والضريبة على الأرباح المهنية**المادة 4³**

المجزئون والمستثمرون العقاريون يتمتعون:

2- تم نسخ أحكام المادة 3 أعلاه، بمقتضى المادة الأولى من الظهير الشريف رقم 1.88.19 صادر في 17 من رمضان 1408 (4 ماي 1988) ؛ الجريدة الرسمية عدد 3940 بتاريخ 17 رمضان 1408 (4 ماي 1988) ، ص 412.

3- تم نسخ أحكام المادة 4 أعلاه، وتعويضها بمقتضى المادة الثانية من الظهير الشريف رقم 1.88.19، سالف الذكر.

1- بالاعفاء من الضريبة المهنية (البتانتا) خلال سنوات نشاطهم الخمس عشرة الأولى المتتالية؛

2- بالاعفاء من الضريبة على الأرباح المهنية أو الضريبة على الشركات المفروضة على الأرباح الناتجة عن انجاز:

(أ) - المساكن الاقتصادية المشار إليها في الجزء السادس من المرسوم الملكي بمثابة قانون رقم 552.67 المؤرخ في 26 من رمضان 1388 (17 ديسمبر 1968) المتعلق بالقرض العقاري أو القرض الخاص بالبناء والقرض الفندقي وذلك خلال السنوات الخمس الأولى التالية للسنة التي تم خلالها تسليم رخصة البناء؛
(ب) - كل مشروع للتجزئة أو البناء داخل الجماعات والمناطق والمراكز المشار إليها في المادة الأولى أعلاه باستثناء:

- البلديات المكونة للمجموعة الحضرية لكل من الرباط والدار البيضاء؛
- بلديات كل من فاس ومكناس ومراكش وأكادير ووجدة، وذلك خلال السنوات الخمس الأولى التالية للسنة التي تم خلالها تسليم رخصة التجزئة أو البناء.
3- بتخفيض 50% من مبلغ الضريبتين المذكورتين أعلاه المفروضتين على الأرباح الناتجة عن انجاز كل مشروع للتجزئة أو البناء داخل البلديات المشار إليها في الفقرة ب من (2) أعلاه، وذلك خلال السنوات الخمس التالية للسنة التي تم خلالها تسليم رخصة التجزئة أو البناء.

المادة 5

المجزئون والمستثمرون العقاريون المزاولون نشاطهم في تاريخ دخول هذا القانون حيز التنفيذ يعفون فيما يخص النشاطات المشار إليها في المادة 4 أعلاه من الضريبة المهنية (البتانتا) والضريبة على الأرباح المهنية إلى انصرام السنة الخامسة عشرة التالية للسنة الواقع فيها التاريخ الأنف الذكر.

تطبق أحكام هذه المادة على:

- القطع الأرضية التي سلم الإذن في تجزئتها يوم دخول هذا القانون حيز التنفيذ أو بعد ذلك؛
- المحال المعدة لغرض تجاري أو مهني أو إداري التي سلمت رخصة بنائها يوم دخول هذا القانون حيز التنفيذ أو بعد ذلك؛
- المحال المعدة للسكنى المنجزة بعد تاريخ 9 شوال 1400 (20 أغسطس 1980).

المادة 6

يراد من أجل تطبيق أحكام هذا القسم من القانون:

- بالمجزي: كل شخص طبيعي أو معنوي يزاول بصورة رئيسية أو تبعية مهنة بيع قطع أرضية مملوكة له بعد تجهيزها بنفسه أو على يد غيره وفقا للنصوص التشريعية الجاري بها العمل فيما يتعلق بتجزئة الأراضي وتقسيمها؛
- بالمستثمر العقاري: كل شخص طبيعي أو معنوي يزاول بصورة رئيسية أو تبعية مهنة بيع أو إيجار عقارات مملوكة له يقوم ببنائها بنفسه أو على يد غيره.

القسم الرابع: أحكام تتعلق بتأسيس مدخرات معدة لامتلاك أو بناء مساكن مخصصة لمستخدمي المؤسسات

المادة 7 4

يؤذن للأشخاص الطبيعيين والأشخاص المعنوية الخاضعين للضريبة على الأرباح المهنية بمقتضى نظام صافي الربح الحقيقي أو للضريبة على الشركات أن يؤسسوا مخصصات تعد لشراء وتجهيز أراض أو لتملك أو بناء مساكن تخصص لسكنى مستخدميهم فقط.

وتخصم هذه المخصصات من وعاء الضريبة على الأرباح المهنية أو الضريبة على الشركات.

ولا يجوز أن يتعدى مبلغها 3% من الربح الخاضع للضريبة خلال السنة المالية المستنزلة منها.

وإذا لم تستعمل المخصصات السالفة الذكر خلال الخمس سنوات التالية لسنة تأسيسها وجب تلقائيا ترحيل الجزء غير المستعمل منها إلى النتيجة الخاضعة للضريبة خلال السنة السادسة.

القسم الخامس: أحكام تتعلق بالضريبة على الأرباح العقارية

المادة 8 5

1- تعفى من الضريبة على الأرباح العقارية المحدثة بالفصل 5 من القانون المالي لسنة 1978، رقم 1.77 المشار إليه أعلاه، الأرباح التي يحصل عليها الأشخاص الطبيعيون حين التخلي الأول داخل السنوات الخمس الأولى التالية للسنة التي تم خلالها تسليم رخصة التجزئة أو البناء عن:

- (أ) - المساكن الاقتصادية المشار إليها في 2 (أ) من المادة 4 أعلاه؛
- (ب) - القطع الأرضية التي قاموا بتجهيزها بأنفسهم أو على يد الغير والمحال المشار إليها في المادة 1 أعلاه التي قاموا ببنائها بأنفسهم أو بواسطة الغير، والواقعة داخل الجماعات والمناطق والمراكز المشار إليها في نفس المادة، باستثناء البلديات المذكورة في الفقرة ب من 2 من المادة 4.

4- تم تغيير أحكام المادة 7 أعلاه، بمقتضى المادة الثالثة من الظهير الشريف رقم 1.88.19، سالف الذكر.

5- تم نسخ أحكام المادة 8 أعلاه، وتعويضها بمقتضى المادة الثانية من الظهير الشريف رقم 1.88.19، سالف الذكر.

2- يخفض مبلغ الضريبة المشار إليها في (1) أعلاه بنسبة 50% في فيما يتعلق بالأرباح العقارية التي يحصل عليها الأشخاص الطبيعيون حين التخلي الأول داخل المدة المشار إليها في (1) عن القطع الأرضية والمحال المشار إليها في الفقرة ب من (2) من المادة 4.

القسم السادس: أحكام تتعلق بالمساهمة التكميلية المفروضة على الدخل الإجمالي للأشخاص الطبيعيين

المادة 9 6

1- لا تدرج في وعاء المساهمة التكميلية المفروضة على الدخل الإجمالي للأشخاص الطبيعيين بموجب الفصل 2 من القانون المالي لسنة 1972 – رقم 71 - 22 الصادر في 13 من ذي القعدة 1391 (31 ديسمبر 1971) الأرباح المهنية المعفاة كلياً من الضريبة على الأرباح المهنية المتعلقة بالتخلي عن المساكن الاقتصادية المشار إليها في الفقرة (أ) من (2) من المادة 4 أعلاه.

2- لا تدرج إلا بنسبة 50% في وعاء المساهمة التكميلية المفروضة على الدخل الإجمالي للأشخاص الطبيعيين؛ الأرباح المهنية المعفاة كلياً من الضريبة على الأرباح المهنية المتعلقة بالتخلي عن القطع الأرضية المجهزة والمحال المبنية الواقعة داخل الجماعات والمناطق والمراكز المشار إليها في المادة – 1 – أعلاه، باستثناء البلديات المذكورة في الفقرة (ب) من (2) من المادة – 4 -.

القسم السابع: أحكام تتعلق برسوم التسجيل

المادة 10

يفرض رسم تسجيل بالسعر المخفض البالغ 2,5 % على عمليات التملك بعوض لأراض فضاء أو أراض مشتملة على مبان مقرر هدمها اشتراها في نطاق مزاولة نشاطهم:

- المجزئون والمستثمرون العقاريون المشار إليهم في المادة 6 أعلاه؛

- تعاونيات السكنى المؤسسة بصورة قانونية.

ويجب على المجزئين والمستثمرين العقاريين أن يثبتوا صفتهم لمكتب التسجيل والتمبر بتقديم شهادة قيد في سجل الضريبة المهنية (البناتنا).

ويشترط للاستفادة من السعر المخفض الآنف الذكر:

6- تم نسخ أحكام المادة 9 أعلاه، وتعويضها بمقتضى المادة الثانية من الظهير الشريف رقم 1.88.19، السالف الذكر.

(أ) أن ينص عقد تملك الأرض على التزام الممتلك بإنجاز عمليات التجزئة أو بناء المحال المشار إليها في المادة الأولى أعلاه داخل أجل لا يجاوز 7 سنوات ابتداء من تاريخ التملك؛

(ب) أن يرهن الممتلك الدولة في عقد التملك أو في عقد ملحق به الأرض المملوكة رهنا رسميا من المرتبة الأولى وإلا فمن المرتبة الثانية بعد الرهن المقيد لفائدة مؤسسات الائتمان المقبولة، وذلك ضمنا لأداء تكملة رسوم التسجيل العادية وكذا، إن اقتضى الحال، الغرامات المستحقة في حالة عدم الوفاء بالالتزام المشار إليه في الفقرة «أ» أعلاه.

ولا يفك محصل التسجيل والتمبر المختص الرهن إلا بعد الإدلاء حسب الحالة بالنسخ المشهود بمطابقتها لأصل شهادة تنفيذ الأعمال أو رخصة السكنى أو شهادة المطابقة.

وإذا لم تنجز عمليات التجزئة أو البناء خلال أجل السبع سنوات المشار إليه أعلاه وجب على الممتلك أن يؤدي تكملة الرسوم العادية المصفاة بحسب التعريفة الكاملة المنصوص عليها في الفقرة الأولى من الفصل 96 وكذا الغرامات البالغة نسبتها 25% والغرامات المتعلقة بالتحصيل المنصوص عليهما في الفصلين 40 و40 المكرر مرتين من مدونة التسجيل.

ولا يتقادم الالتزام الأنف الذكر إلا بمضي خمسة عشر عاما على التاريخ الذي وقع فيه تسجيل تملك الأرض المقصودة.

ويعفى عقد تأسيس الرهن وفكه من رسوم التسجيل والتمبر ورسوم القيد في السجلات العقارية.

ولا تستفيد عمليات التملك بعوض لأراض معدة لبناء محال مخصصة لغرض تجاري أو مهني أو إداري من المنافع المنصوص عليها في هذه المادة إلا إذا كانت مؤرخة بيوم دخول هذا القانون حيز التنفيذ أو بتاريخ يلي ذلك.

المادة 11

الرسوم المستوفاة بحسب الأسعار المنصوص عليها في الفقرة الأولى من الفصل 96 من مدونة التسجيل فيما يخص عمليات تملك أشخاص طبيعيين بعوض أراض فضاء أو أراض مشتملة على مبان يصرح الممتلك أن من المقرر هدمها ومعدة لبناء المساكن المشار إليها في المادة الأولى أعلاه، ترد ثلاثة أرباع مبلغها إذا أنجزت الأبنية المذكورة داخل أجل لا يجاوز خمس سنوات ابتداء من تاريخ تملك الأرض.

ويجب على الممتلك أو المستحقين عنه أن يودعوا طلب الاسترداد المدموغ بصورة قانونية في مكتب التسجيل والتمبر مشفوعا بكل من رخصة البناء ورخصة السكنى أو شهادة المطابقة المحررة في اسم ممتلك الأرض.

غير أن الطلب المذكور يجب أن يقدم على أبعد تقدير خلال السنة التالية لسنة تسليم الرخصة أو الشهادة الموما إليهما أعلاه.

ولا تستفيد عمليات التملك بعوض لأراض مخصصة لبناء محال معدة لغرض تجاري أو مهني أو إداري من المنافع المنصوص عليها في هذه المادة إلا إذا كانت مؤرخة بيوم دخول هذا القانون حيز التنفيذ أو بتاريخ يلي ذلك.

المادة 12

يخضع لربع رسوم التسجيل المصفاة بحسب التعريف الكاملة المنصوص عليها في الفقرة الأولى من الفصل 96 من مدونة التسجيل أول بيع لأشخاص طبيعيين أو معنويين يتعلق بمحال تدخل في نطاق تطبيق هذا القانون.

ويراد بالبيع الأول بيع محال سلمت رخصتا البناء والسكنى أو شهادة المطابقة المتعلقة بها في اسم البائع.

ويشترط لاستفادة الممتلك من أداء ربع الرسوم الآنف الذكر فقط أن يودع حين تقديم العقد إلى مكتب التسجيل والتمبر نسخة مشهودا بمطابقتها لأصل كل من رخصة البناء ورخصة السكنى أو شهادة المطابقة.

ولا يستفيد البيع الأول لمحال معدة لغرض تجاري أو مهني أو إداري من المنافع المنصوص عليها في هذه المادة إلا إذا كان مؤرخا بيوم دخول هذا القانون حيز التنفيذ أو بتاريخ يلي ذلك.

المادة 13

يفرض رسم تسجيل بالسعر المخفض البالغ 0,50 % على عقود تأسيس الشركات التي يقتصر غرضها على القيام بأعمال المجزئين أو المستثمرين العقاريين كما هي محددة بالمادة 6 أعلاه وكذا على العقود المتعلقة بالزيادة في رؤوس أموالها.

وتحول الاستفادة من تخفيض سعر رسم المساهمة المنصوص عليه في الفقرة السابقة دون الاستفادة من التخفيض المقرر في الفقرة 3 من الفصل 93 من مدونة التسجيل الآنف الذكر ولكنه يترتب عليه الإعفاء من الرسم الإضافي المقرر في الفقرة 2 من الفصل نفسه والإعفاء من رسوم نقل الملكية المتعلقة بتحمل الخصوم إن اقتضى الحال ذلك.

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

- إما قبل حلها أو تغيير غرضها؛
 - وإما، في جميع الحالات، داخل السبع سنوات التالية لتأسيسها أو للزيادة في رأس مالها المنجزين ابتداء من تاريخ دخول هذا القانون حيز التنفيذ؛
- يجب عليها أن تؤدي تكملة الرسوم العادية المصفاة بحسب التعريف الكاملة المنصوص عليها في الفقرتين 1 و 2 من الفصل 93 من مدونة التسجيل وكذا الغرامات البالغة نسبتها 25 %

والغرامات المتعلقة بالتحصيل المنصوص عليهما في الفصلين 40 و 40 المكرر مرتين من المدونة المذكورة.

ولا يتقدم وجوب الأداء المشار إليه آنفا إلا بمضي خمس عشرة سنة على تاريخ تسجيل تملك الأرض المقصودة.

القسم الثامن: أحكام تتعلق بنظام الصرف

المادة 14

إذا كان المستثمر أجنبيا يضمن له إعادة تحويل الحاصل الحقيقي للتخلي فيما يخص:

- الحصة المقدمة في رأس المال بواسطة التخلي لبنك المغرب عن عملات قابلة للتحويل؛
- الحصة المقدمة عن طريق الخصم من حساب رأس المال والمستثمرة طوال خمس سنوات على الأقل؛
- فائض قيمة التخلي - الصافية.

ويضمن بغير تحديد للمبلغ أو المدة تحويل الأرباح الموزعة على غير المقيمين خالصة من الضرائب.

القسم التاسع: أحكام متنوعة وانتقالية

المادة 15

ينسخ هذا القانون ويعوض القانون رقم 2.80 المتعلق باتخاذ تدابير للتشجيع على الاستثمارات العقارية الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.81.207 بتاريخ 3 جمادى الآخرة 1401 (8 أبريل 1981).

وتعفى المحال المعدة للسكنى الجارية عليها أحكام القانون رقم 2.80 الأنف الذكر من الضريبة الحضرية طوال الخمس عشرة سنة التالية لسنة تسليم رخصة السكنى المتعلقة بها.