

ملحق للمذكرة العامة عدد 23 / 2014

أمثلة تطبيقية

مثال عدد 1:

لنفترض أنّ السيد " X " يمتلك قطعة أرض فلاحية موجودة بمنطقة فلاحية آلت إليه عن طريق هبة من قبل والده في تاريخ 10 مارس 2007 وهبته بدوره إياها والدته بتاريخ 15 ماي 2003. مع افتراض أنّ هذه الأخيرة كانت قد اقتنتها في 21 جوان 2000 بثمن قدره 200.000 دينار .

ولنفترض أنّ السيد " X " فوت في الأرض الفلاحية لفائدة باعث عقاري في 20 فيفري 2014 بثمن قدره 1.200.000 دينار.

في هذه الحالة، تخضع عملية التفويت للضريبة على الدخل بعنوان القيمة الزائدة العقارية باعتبار أنّ التفويت في الأرض الفلاحية تم لفائدة باعث عقاري و تحتسب القيمة الزائدة العقارية المتأتية من عملية التفويت المذكورة كما يلي:

- مدة التملك: من 21 جوان 2000 إلى 20 فيفري 2014 : 13 سنة و 8 أشهر أي:

$$4920 = 30 \times 8 + (360 \times 13) \text{ يوما}$$

- تحيين سعر الاقتناء

$$200.000 + \frac{10 \times 4920 \times 200.000}{100 \times 360} = 473.333,330 \text{ د}$$

- ضبط القيمة الزائدة الخاضعة للضريبة

$$1.200.000 \text{ د} - 473.333,330 \text{ د} = 726.666,670 \text{ د}$$

- احتساب الضريبة على الدخل بعنوان القيمة الزائدة العقارية

باعتبار أنّ مدة الامتلاك تفوق الخمس سنوات، تحتسب الضريبة بنسبة 10% أي:

$$72.666,670 = 10\% \times 726.666,670 \text{ د}$$

مثال عدد 2:

لنفترض أنّ السيد " Y " فوت بتاريخ 31 مارس 2014 في حق الإنتفاع في عقار مبني لفائدة أخيه البالغ من العمر 29 سنة بثمن قدره 350.000 دينار وأنه اقتنى العقار المذكور في غرة جانفي 2010 بقيمة 250.000 دينار ودفع تبعا لذلك معالم تسجيل بقيمة 15.000.

في هذه الحالة، وباعتبار أنّ الأمر يتعلق بعملية تفويت في حق الإنتفاع تحتسب القيمة الزائدة العقارية الخاضعة للضريبة كما يلي :

- احتساب سعر اقتناء حق الإنتفاع

باعتبار أنّ سن المنتفع هو 29 سنة أي أقل من 30 سنة كاملة يحتسب سعر تكلفة حق الإنتفاع على أساس 6 من قيمة الملكية أي:

$$\text{د } 159.000 = \frac{6}{10} \times \text{د } 265.000$$

- احتساب مدة التملك

من غرة جانفي 2010 إلى 31 مارس 2014: 4 سنوات و 3 أشهر أي :

$$1530 \text{ يوما} = 30 \times 3 + (360 \times 4)$$

- سعر التكلفة محيّن

$$\text{د } 226.575 = \frac{1530 \times 10}{100 \times 360} \times \text{د } 159.000 + \text{د } 159.000$$

- القيمة الزائدة الخاضعة للضريبة

$$\text{د } 123.425 = \text{د } 226.575 - \text{د } 350.000$$

- الضريبة المستوجبة

باعتبار أنّ مدة التملك تقل عن خمس سنوات، تحتسب الضريبة بنسبة 15% أي:

$$\text{د } 18.513,750 = 15\% \times \text{د } 123.425$$

مثال عدد 3:

لنأخذ معطيات المثال عدد 2 ولنعتبر أنّ مصالحي المراقبة قامت بمراجعة ثمن إقتناء العقار بالنسبة للسيد " Y " لضبطه في حدود 320.000 د، وأنّ معالم التسجيل على القيمة المعدلة والمحددة بـ 4.200 د تمّ دفعها تبعا لذلك.

في هذه الحالة، تحتسب القيمة الزائدة الناتجة عن عملية التفويت كالآتي:

- قيمة حقّ الإنتفاع

$$324.200 \times \frac{6}{10} = 194.520 \text{ د}$$

- سعر التكلفة محيّن

$$194.520 + \frac{1530 \times 10 \times 194.520}{100 \times 360} = 277.191 \text{ د}$$

- القيمة الزائدة المعدلة

$$350.000 - 277.191 = 72.809 \text{ د}$$

- الضريبة المستوجبة

$$72.809 \times 15\% = 10.921,350 \text{ د}$$

مثال عدد 4:

لنفترض أن شخصا طبيعيا فوت بتاريخ 21 جوان 2014 في عقار معد لتعاطي نشاط مهني بمبلغ 850.000 دينار ولنفترض أن العقار المذكور قد تم بناؤه في غرة أوت 2010 على أرض تم اقتناؤها في 20 جوان 2008 بتكلفة جمالية تقدر بـ 185.000 دينار.

هذا، وفي غياب وثائق مبررة لمصاريف البناء، تم الإعتماد على اختبار أعده خبير عدلي يقيم مصاريف البناء في تاريخ انتهاء الأشغال أي في غرة أوت 2010 بـ 250.000 دينار.

في هذه الحالة تضبط القيمة الزائدة كما يلي:

- احتساب مدة التملك بالنسبة إلى الأرض

من 20 جوان 2008 إلى 21 جوان 2014 : 6 سنوات أي $6 \times 360 = 2160$ يوما

- احتساب مدة التملك بالنسبة للعقار المبنى

من غرة أوت 2010 إلى 21 جوان 2014 أي 3 سنوات و 10 أشهر و 20 يوما:
 $1400 = 20 + (3 \times 360) + (30 \times 10)$

- سعر التكلفة محيّن بالنسبة إلى الأرض

$$296.000 \text{ د} = \frac{2160 \times 10 \times 185.000 \text{ د} + 185.000 \text{ د}}{100 \times 360}$$

- سعر التكلفة محيّن بالنسبة إلى العقار المبنى

$$347.222,220 \text{ د} = \frac{1400 \times 10 \times 250.000 \text{ د} + 250.000 \text{ د}}{10 \times 360}$$

- القيمة الزائدة الخاضعة للضريبة

$$206.777,780 \text{ د} = (347.222,220 + 296.000) - 850.000$$

- الضريبة المستوجبة

باعتبار أنّ مدة التملك للعقار المفوّت فيه تقلّ عن خمس سنوات، تحتسب الضريبة بنسبة 15% أي:

$$31.016,670 \text{ د} = 15\% \times 206.777,780 \text{ د}$$