الجمهورية التونسية
وزارة المالية
الإدارة العامة للأداءات
وحدة النزاع الجبائي والصلح القضائي

8 - مارس 2010

0002459

مذكـــــــــرة

إلـــــــى

- السيد رئيس وحدة المراقبة الوطنية والأبحاث الجبائية
- السادة رؤساء المراكز الجهوية لمراقبة الأداءات
- السادة رؤساء مكاتب مراقبة الأداءات

الموضوع: حول أعمال المراقبة الجبائية المتعلقة بالتفويت في العقارات.

من خلال متابعة نشاط مصالح المراقبة الجبائية المتعلق بمتابعة عمليات التفويت في العقارات، تبين أن هذه المصالح تقوم بإعادة تقييم ثمن التفويت في تلك العقارات قصد استخلاص معاليم التسجيل المستوجبة في صورة وجود تنقيص في قيمتها الحقيقية وذلك طبقا لما تخوله أحكام مجلة معاليم التسجيل والطابع الجبائي دون اعتماد الثمن الذي تم إعادة تقييمه لتحديد الضريبة على الدخل بعنوان القيمة الزائدة العقارية المستوجبة وذلك تطبيقا لأحكام الفصل 28 من مجلة الضريبة على دخل الأشخاص الطبيعيين والضريبة على الشركات.

لذا، وفي إطار الحرص على ضمان حقوق الخزينة وترشيد تدخلات مصالح الجباية فإنه يتعين عليكم في إطار أعمال المراقبة المتعلقة ببيوعات عقارية إتباع التمشي التالي:

1- إعادة ضبط قيمة العقارات قصد استخلاص **معاليم التسجيل** المستوجبة من قبل المقتني في صورة وجود تنقيص في قيمة تلك الأملاك بالرجوع إلى العناصر الواردة بالملف كموقع العقار ومساحته وطبيعته ومكونات البناء إذا تعلق الأمر ببناءات وحالتها (جديدة أو قديمة) وكذلك بالرجوع إلى طرق التنظير المعتمدة في هذا المجال. وفي هذا الإطار يتجه الرجوع إلى التعليمات المضمنة بالمذكرة الإدارية عدد 7005 بتاريخ 7 أكتوبر 2006 المتعلقة بإحكام استعمال آلية التنظير في مادة تحديد قيمة العقارات والأصول التجارية.

2- التنسيق مع المصلحة الجبائية التي يرجع إليها بالنظر البائع قصد مطالبته بالضريبة على الدخل بعنوان **القيمة الزائدة العقارية** المستوجبة باعتماد القيمة الحقيقية المصححة في صورة وجود تنقيص في قيمة العقارات المفوت فيها وذلك تطبيقا لأحكام الفقرة IV من الفصل 28 من مجلة الضريبة على دخل الأشخاص الطبيعيين والضريبة على الشركات التي تنص على أن القيمة الزائدة العقارية تساوي الفارق **بين سعر التفويت المصرح به أو الذي وقع الترفيع فيه** إثر عمليات المراقبة الجبائية **حسب القواعد المعمول بها في مادة التسجيل من ناحية وسعر تكلفة الاقتناء أو الهبة أو التعويض أو البناء بما في ذلك قيمة الأرض** مع إضافة مبلغ **المصاريف المبررة ونسبة 10 % عن كل سنة امتلاك من ناحية أخرى.**

ونظرا لما تكتسيه هذه المسألة من أهمية في مجال ترشيد تحقيق موارد الدولة من جهة وإكساب عمل مصالح الجباية النجاعة المطلوبة في مجال معالجة الملفات المتعلقة بالتفويت في العقارات، فإن السيد رئيس وحدة المراقبة الوطنية الأبحاث الجبائية والسادة رؤساء المراكز الجهوية لمراقبة الأداءات والسادة رؤساء مكاتب مراقبة الأداءات مدعوون إلى العمل على تطبيق ما ورد بهذه المذكرة.