

مذكرة عامة عدد 15 لسنة 2016

الموضوع: ملحق للمذكرة العامة عدد 18 لسنة 2015
الملاحق: - ملحق عدد 1: نموذج تصريح على الشرف.
- ملحق عدد 2: أمثلة تطبيقية.

في إطار تطبيق أحكام الفصل 26 من القانون عدد 30 لسنة 2015 المؤرخ في 18 أوت 2015 المتعلق بقانون المالية التكميلي لسنة 2015 والمتعلقة بتيسير عمليات اقتناء أو بناء المحلات المعدة للسكنى، طرحت الأسئلة التالية وتمت الإجابة عليها كما يلي:

السؤال عدد 1:

هل يتحمل المؤجر والصناديق الاجتماعية تبعات عدم احترام الأجير أو المتقاعد للشروط المستوجبة للانتفاع بفوائد القروض السكنية من قاعدة الخصم من المورد؟

الإجابة:

لتطبيق الطرح المنصوص عليه بالفصل 26 من قانون المالية التكميلي لسنة 2015 على مستوى قاعدة الخصم من المورد، يتعين على المؤجر والصناديق الاجتماعية بالنسبة إلى المتقاعدين التثبت من أن الأجراء أو المتقاعدين المعنيين استظهروا بكل الوثائق اللازمة للانتفاع بالامتياز، وفي هذه الحالة لا يتحمل المؤجر أو الصندوق تبعات عدم احترام الأجراء أو المتقاعدين للشروط المستوجبة للانتفاع بالامتياز.

السؤال عدد 2:

ما هي الوثائق المكونة للملف وما هي الوثائق المبررة لتكلفة البناء؟

الإجابة:

■ بالنسبة إلى الوثائق المكونة للملف:

- نسخة من عقد الاقتناء، وبالنسبة إلى الاقتناءات في إطار عقود بيع مرابحة، يتم الاعتماد كذلك على عقد اقتناء المسكن من قبل مؤسسة القرض.

- جدول أو جداول تسديد القرض أو القروض.

- التصريح على الشرف حسب النموذج الملحق بهذه المذكرة.

مع العلم أن التوطين البنكي أو إحالة الأجر يكون مستوجبا للمؤجر أو للصندوق الاجتماعي لتطبيق الطرح على مستوى قاعدة الخصم من المورد بالنسبة إلى الأجراء والمتقاعدين .

■ بالنسبة إلى الوثائق المبررة لمصاريف البناء: يتعين الاستظهار علاوة على الفواتير التقديرية التي تمّ على أساسها منح القرض، بالفواتير المبررة لذلك، وفي غياب الفواتير المذكورة، بتقرير خبير لدى المحاكم يتضمن تقييما لتكلفة البناء في تاريخ البناء.

السؤال عدد 3:

هل يتم الاستظهار بجدول أو بجداول تسديد القرض أو القروض وبالتصريح على الشرف مرّة واحدة أو سنويا؟

الإجابة:

يستوجب الاستظهار سنويا فقط بالتصريح على الشرف ويتعين أن يتضمن عدم امتلاك المعني بالأمر محلا آخر معدا للسكنى وبأنه لم يسدد كامل القرض بصفة مسبقة، عند الاقتضاء.

السؤال عدد 4:

كيف يتمّ طرح فوائد القرض المدفوعة فعليا إذا كانت متغيرة حسب معدل نسبة الفائدة في السوق النقدية (TMM)؟

الإجابة:

يتمّ طرح الفوائد على مستوى قاعدة الخصم من المورد وذلك على أساس جدول أو جداول تسديد القرض، وتتمّ تسوية الوضعية بالنسبة إلى الأجير أو المتقاعد على مستوى التصريح السنوي بالضريبة على الدخل وذلك على أساس، شهادة مسلمة من قبل مؤسسة القرض تتضمن مبلغ الفوائد الذي تمّ دفعه فعليا.

السؤال عدد 5:

هل يمكن للمؤجر أو للصندوق الاجتماعي طرح الفوائد المذكورة من قاعدة الضريبة المستوجبة من أجور الأشهر الأخيرة من السنة لتمكين الأجير أو المتقاعد من الانتفاع بالإجراء مرة واحدة؟

الإجابة:

طبقاً لأحكام الفصل 53 من مجلة الضريبة على دخل الأشخاص الطبيعيين والضريبة على الشركات، يساوي الخصم من المورد بعنوان المرتبات والأجور والجرایات والإيرادات العمرية، بالنسبة إلى كل خلاص الضريبة السنوية محتسبة على الدخل السنوي الخاضع للضريبة مقسومة على عدد الخلاصات.

بالتالي، لا يمكن للمؤجر أو للصندوق الاجتماعي تأجيل الطرح لتمكين الأجير أو المتقاعد من الانتفاع بالطرح المذكور مرة واحدة. ويمكن للمعني بالأمر الانتفاع بالطرح عند إيداع التصريح السنوي بالضريبة.

السؤال عدد 6:

في صورة رفض المؤجر أو الصندوق الاجتماعي تطبيق الفصل 26 من قانون المالية التكميلي لسنة 2015، هل يمكن للأجراء أو المتقاعدين الانتفاع بالطرح من قاعدة الضريبة السنوية عند إيداع التصريح السنوي بالضريبة؟

الإجابة:

في صورة عدم الطرح من قاعدة الخصم من المورد، يتم الطرح من الدخل الجملي عند إيداع التصريح السنوي بالضريبة المستوجبة.

السؤال عدد 7:

هل يمكن طرح الفوائد المتعلقة بالقروض المتحصل عليها لاستكمال بناء مسكن؟

الإجابة:

تطرح الفوائد أو هامش الربح المتعلق ببناء محل معد للسكنى لا تفوق قيمته 200.000 دينار سواء تعلق الأمر بقرض لبدء أو لاستكمال البناء.

ويشترط أن ينصّ عقد القرض على أنّ الأمر يتعلّق بقرض لغاية بناء المسكن المعني.

مع العلم أن القروض المخصصة لتحسين أو تهيئة أو توسعة المسكن لا تمنح الحق في الانتفاع بالامتياز.

السؤال عدد 8:

هل تطرح الفوائد التي يدفعها شخص تحصل على قرض من مؤسسة بنكية لغاية خلاص قرض متحصل عليه من مؤسسة بنكية أخرى وذلك في إطار اقتناء أو بناء نفس المسكن موضوع القرض الأول؟

الإجابة:

يمكن للأشخاص المؤهلين للانتفاع بالامتياز المنصوص عليه بالفصل 26 من قانون المالية التكميلي لسنة 2015 الذين يتحصلون على قرض من مؤسسة بنكية لغاية اشتراء قرض أو قروض متحصل عليها لدى مؤسسة بنكية أخرى، طرح هامش الربح أو الفوائد المتعلقة بها.

وفي صورة تعلق القرض موضوع الاشتراء بعدة قروض، يتعين على المنتفع بالامتياز الإدلاء بوثيقة مسلمة من قبل مؤسسة القرض تبين القسط من الفوائد المتعلقة بالقرض السكني. وفي غياب هذه الوثيقة، يمكن الاعتماد على الفوائد المضمنة بجدول تسديد القرض السكني الأول.

السؤال عدد 9:

في صورة الاشتراك في الملكية، كيف يتم طرح الفوائد أو هامش الربح؟

الإجابة:

في صورة الاشتراك في الملكية بين الأزواج (في إطار نظام الاشتراك في الأملاك بين الزوجين أو اقتناءات مشتركة)، لكل مالك الحق في طرح هامش الربح أو الفوائد المتعلقة بالقرض الذي تحصل عليه. (انظر الأمثلة)

وفي صورة إبرام القرض من قبل أحد الطرفين، ينتفع هذا الأخير بالطرح الكلي للفوائد المتعلقة بالقرض المذكور.

مع العلم أنه بالنسبة إلى الزوجين وبصرف النظر عن الشخص الذي أبرم عقد القرض، يعتبر كل منهما مالكا لمحل معد للسكنى ولا يمكنه بالتالي الانتفاع بالامتياز في صورة اقتناء محل آخر بأي طريقة كانت.

السؤال عدد 10:

- أ- هل يمكن لشخص يمتلك حق رقبة محل معد للسكنى الانتفاع بطرح هامش الربح أو الفوائد المتعلقة بقرض لبناء أو لاقتناء محل آخر معد للسكنى؟
- ب- هل يمكن لشخص ورث مسكنا على الشيعاء الانتفاع بالامتياز في صورة بناء أو اقتناء مسكن؟
- ج- ماهو مآل الطروحات التي انتفع بها في صورة امتلاك مسكن عن طريق الوراثة أو في صورة انتقال ملكية المسكن موضوع حق الرقبة؟
- د- هل يمكن لشخص تحصّل على قرض لبناء مسكن على أرض أو طابق يمتلك فقط حق الرقبة المتعلق به الانتفاع بطرح هامش الربح أو الفوائد؟

الإجابة:

- أ- يمكن للأشخاص الذين يمتلكون حق رقبة محل معد للسكنى الانتفاع بطرح هامش الربح أو الفوائد المتعلقة بقرض لبناء أو لاقتناء محل آخر معد للسكنى.
- ب- يعتبر الأشخاص الذين يرثون مسكنا ولو كان على الشيعاء مالكين لمحل معد للسكنى ويفقدون بالتالي حق طرح الفوائد.
- ج- في صورة امتلاك مسكن عن طريق الإرث أو في صورة انتقال ملكية المسكن موضوع حق الرقبة، يتوقف العمل بالطرح بالنسبة إلى الفوائد أو الهامش المستوجب ابتداء من تاريخ انتقال ملكية المسكن المعني.
- د- لا يمكن للأشخاص الذين يتولّون بناء مسكن على أرض أو على طابق يملكون فقط حق الرقبة المتعلق به، الانتفاع بطرح الفوائد أو هامش الربح باعتبارهم لا يملكون المحل موضوع البناء. غير أنه يمكن طرح الفوائد أو الهامش المستوجب ابتداء من تاريخ انتقال ملكية الأرض أو الطابق.

السؤال عدد 11:

- هل يمكن الانتفاع بالامتياز في صورة اقتناء مسكن تفوق قيمته 200.000 دينار، من قبل أكثر من شخص، حيث لا يتعدى القسط الراجع لكل شخص على حده 200.000 دينار؟

الإجابة:

لا تقبل للطرح سوى الفوائد أو هامش الربح المتعلق بالقروض المخصصة لاقتناء أو لبناء محل معد للسكنى لا تتعدى تكلفة بنائه الجمالية أو اقتنائه 200.000 دينار. وبالتالي، توجد الاقتناءات أو البناءات التي تفوق قيمتها 200.000 دينار خارج ميدان تطبيق الفصل 26 من قانون المالية التكميلي لسنة 2015 وذلك بصرف النظر عن عدد المالكين.

تلغي هذه المذكرة وتعوض كل الأحكام المخالفة الواردة بالمذكرة العامة عدد 18 لسنة 2015.

المدير العام للدراسات
والتشريع الجبائي

الإمضاء: حبيبة جراد اللواتي

