

من وزير المالية

08/04/2019

إلى

N° 1303

الموضوع: طلب توضيحات جبائية.

المرجع: مكتبكم الوارد بتاريخ 04 ديسمبر 2018.

لقد ذكرتم بمقتضى مكتبكم المشار إليه بالمرجع أنكم قمتم بإبرام عقد وعد بالبيع مع باعث عقاري يتعلق بإقتناء محل معد للسكن بتاريخ 10 أبريل 2017 وقمتم بدفع تسبقة قيمتها 10 000 دينار في نفس التاريخ على أن يتم تسديد بقية الثمن عن طريق قرض بنكي عند إنتهاء الأشغال وقمتم بتقديم مطلب للحصول على قرض لدى مصرف الزيتونة التي وافقت على تمويل العقار عن طريق عقد بيع مرابحة. غير أن الباعث العقاري رفض إمضاء عقد البيع الأول المزمع إبرامه مع البنك معتبرا أن العقد المذكور يخضع للأداء على القيمة المضافة بنسبة 13% على معنى الفصل 44 من قانون المالية لسنة 2018، فطلبتم معرفة هل تخضع العملية المذكورة للأداء على القيمة المضافة بنسبة 13% أم أنها تنتفع بالإعفاء من الأداء على القيمة المضافة.

جوابا، يشرفني إعلامكم أنه طبقا لأحكام الفصلين 1 و7 من مجلة الأداء على القيمة المضافة والفصل 44 من قانون المالية لسنة 2018 كما تم تنقيحه بمقتضى قانون المالية لسنة 2019، تخضع للأداء على القيمة المضافة بنسبة 13% ابتداء من غرة جانفي 2018 إلى غاية 31 ديسمبر 2020 عمليات بيع العقارات المبنية المعدة قصرا للسكن والمنجزة من قبل الباعثين العقاريين وتوابعها بما في ذلك المستودعات الجماعية التابعة لهذه العقارات لفائدة الأشخاص الطبيعيين أو لفائدة الباعثين العقاريين العموميين.

غير أن عقود البيع أو الوعد بالبيع التي تكتسب تاريخا ثابتا على معنى الفصل 450 من مجلة الإلتزامات والعقود المبرمة قبل غرة جانفي 2018 تواصل الانتفاع بالإعفاء من الأداء على القيمة المضافة.

ومن ناحية أخرى نصّ الفصل 28 من قانون المالية لسنة 2012 على أنه تبقى نافذة المفعول الإمتيازات والإعفاءات المسندة بموجب التشريع الجبائي أو التشريع المتعلق بتشجيع الإستثمارات أو بموجب نصوص خاصة في صورة اقتناء التجهيزات أو المعدات أو العقارات موضوع الإمتياز أو الإعفاء في نطاق عقود بيع مرابحة أو عقود إستصناع أو عقود إجارة مبرمة من قبل مؤسسات القرض.

هذا وفي الحالة الخاصة بمكتوبكم وباعتبار أن عقد وعد بيع المحل المعد للسكنى موضوع الإستشارة المبرم بينكم وبين الباعث العقاري إكتسب تاريخا ثابتا خلال سنة 2017، وحيث أنكم تعتزمون تمويل إقتناء المحل المعد للسكنى في إطار عقد بيع مرابحة وهو عقد يقوم بموجبه الممول ببناء على طلب الحريف بشراء منقولات أو عقارات ثم إعادة بيعها له بمقابل يتم خلاصه بأجل، وباعتبار أن عملية الإقتناء من قبل مصرف الزيتونة بناء على طلبكم تندرج في هذه الحالة في إطار عملية تمويل فإن عقد البيع الذي سيتم إبرامه للغرض بين الباعث العقاري ومصرف الزيتونة في إطار آلية تمويل عن طريق عقد بيع مرابحة ينتفع بالإعفاء من الأداء على القيمة المضافة.

وتقبلوا، سيدي، فائق عبارات الاحترام.

والسلام
عن وزير المالية وبتفويض منه

المدير العام
للدراسات والتقييم الجهاني
الإمضاء: سهام بولشيري لتعنية