

27/10/2015

من وزير المالية
إلى

N° 2617

الموضوع : النظام الجبائي لعقود إيجار العقارات المنتهية بالتملك "location-vente" وعقود الإحالة الإيجارية "lease-back".
المرجع : مكتوبكم الواردان علينا بتاريخي 12 أوت و 20 أكتوبر 2015.

لقد أفدتم بمقتضى مكتوبيكم المشار إليه بالمرجع أعلاه أن شركة أبرمت عقد إيجار منتهي بالتملك لبناية مسجلة في المحاسبة ضمن الأصول الثابتة ينصّ على أنّ إنتقال ملكية العقار يتمّ عند إنتهاء مدة العقد وخلص جميع الأقساط.

هذا ويبيّنتم أن المبالغ التي ستدفع تتضمّن قسما يمثّل مقابل الحق في استغلال العقار وقسما يمثّل تسبقة على ثمن الإقتناء، مبيّنة كلّ على حدة، موضّحين أن العملية موضوع تساؤلكم لن تتمّ لا في إطار التشريع المتعلق بعمليات بالإيجار المالي ولا في إطار التشريع المتعلق بعمليات الإجارة وطلبتم معرفة :

- النظام الجبائي في مادة الخصم من المورد للمبالغ المدفوعة في إطار العقد المذكور،

- هل تخضع كلّ المبالغ المتعلقة بمعينات الكراء للأداء على القيمة المضافة بنسبة 18%؟

- ما هي نسبة وقاعدة معلوم التسجيل المتعلق بالعقد المذكور ؟

- ما هي المعاليم والأداءات المستوجبة عند نقل ملكية العقار في نهاية العقد؟

كما طلبتم معرفة النظام الجبائي المطبق في مادة الأداء على القيمة المضافة على عقود الإحالة الإيجارية لمعدات مورّدة من قبل شركة انتفعت بالامتيازات الجبائية المنصوص عليها بالفصل 49 من مجلة تشجيع الاستثمارات حيث طلبتم معرفة هل يستوجب التفويت فيها تعديل الأداء على القيمة المضافة الذي تمّ توقيف العمل به، وهل أنّ عقد الإحالة الإيجارية مشمول بأحكام الفصل 5 من القانون عدد 90 لسنة 1994 المتعلق بأحكام جبائية خاصة بالإيجار المالي ؟

وجواباً، بشرط أن إعلامكم أنه باعتماد أن عملية الإيجار المنتهية بالتمليك موضوع تساؤلكم لن تتم في إطار التشريع المتعلق بالإيجار المالي أو التشريع المتعلق بالإجارة فإن نظامها الجبائي يضبط كما يلي:

1. بالنسبة لعقد الإيجار المنتهي بالتمليك

1. في مادة الضرائب المباشرة

باعتبار أنّ المبالغ المدفوعة في إطار عقد كراء منتهي بعملية بيع لعقار بعد انتهاء مدة الكراء تتضمن قسطين، القسط الأول يدفع مقابل استغلال العقار والقسط الثاني بعنوان تسبقة على ثمن البيع، فهي تخضع للخصم من المورد بنسبة:

- 15% للأقساط المدفوعة مقابل الكراء،
- 2,5% بالنسبة للمبالغ المدفوعة كتسبقة على ثمن الاقتناء.

2. في مادة الأداء على القيمة المضافة

طبقاً لأحكام الفصلين 1 و7 من مجلة الأداء على القيمة المضافة، تخضع للأداء المذكور بنسبة 18% عمليات تسويق العقارات.

وعلى هذا الأساس، تخضع للأداء على القيمة المضافة بنسبة 18% المبالغ المتعلقة بمعينات الكراء، هذا ولا تخضع المبالغ المدفوعة كتسبقة على ثمن الاقتناء للأداء على القيمة المضافة.

هذا وفي صورة التفويت في العقار موضوع الإستشارة خلال أجل يقل عن عشر سنوات، فإنه يتعين تعديل الأداء على القيمة المضافة الذي تمّ طرحه وذلك وفقاً لأحكام الفصل 9 من مجلة الأداء على القيمة المضافة.

3. في مادة معالم التسجيل

تكون معالم التسجيل المستوجبة على العملية كما يلي :

- 1% بعنوان الإيجار إذا كان معداً لغير السكن ويحتسب على الجزء من الثمن المخصص للإيجار،
- 5% بعنوان عملية البيع يحتسب على كامل ثمن البيع، إلى جانب معلوم نسبي بـ1% بعنوان الترسيم العقاري أو نقل ومقاسمة العقارات غير المرسمة حسب الحالة ويكون المعلوم التكميلي بعنوان الانجرار الجبائي المحدد بـ3% مستوجبا في صورة عدم التنصيص على مراجع تسجيل آخر عملية نقل بمقابل أو بالوفاء.

II . بالنسبة لعقد الإحالة الإيجارية

1. في مادة الضرائب المباشرة

باعتبار أنّ موضوع عقد الإحالة الإيجارية يتمثل في إحالة شركة لمعدّاتها لفائدة شركة الإيجار المالي مقابل قرض متفق عليه على أن تسترجع الشركة المستفيدة هذه المعدّات عند خلاص كامل مبلغ القرض، فإنّ القيمة الزائدة المحقّقة من عملية الإحالة تؤخذ بعين الاعتبار لاحتساب النتيجة الجبائية لسنة الإحالة على مستوى الشركة المفوتة.

2. في مادة الأداء على القيمة المضافة

طبقاً لأحكام الفقرة الفرعية 2 من الفقرة IV من الفصل 9 المذكور أعلاه، يتعيّن على الشركة التي تولت توريد المعدّات والتي إنفعت بتوقيف العمل بالأداء على القيمة المضافة إعادة دفع الأداء على القيمة المضافة والمتعلق بالتجهيزات المذكورة التي تم التوقيف فيها لفائدة الإيجار المالي منقوصاً بالخمس عن كلّ سنة مدنيّة أو جزء من سنة مدنيّة حصل فيها الإحتفاظ.

هذا ولا تخوّل عمليات كراء التجهيزات المذكورة الإنتفاع بتوقيف العمل بالأداء على القيمة المضافة وذلك طبقاً للتشريع الجاري به العمل وبالتالي لا يمكن للشركة موضوع الإستشارة الإنتفاع بأحكام الفصل 5 من القانون عدد 90 لسنة 1994 والمتعلق بأحكام جبائية خاصة بالإيجار المالي في هذا الإطار.

وتفضلوا، سيدي، بقبول فائق عبارات الاحترام.

والسلام

عن الرئيس الماليّ بالتفويض أضفه
والتشريع الجبائي
الإمضاء : حبيبة جراد اللواتي