

من وزير المالية
إلى

2019/12/06

4083

الموضوع: حول النظام الجبائي للديوان الوطني للملكية العقارية

المراجع: - مكتوبكم الوارد بتاريخ 09 سبتمبر 2019
- الإجتماع المنعقد بمقر الإدارة العامة للدراسات والتشريع الجبائي بتاريخ 20
نوفمبر 2019

تبعا لمكتوبكم المشار إليه بالمرجع أعلاه والذي طلبتم بمقتضاه معرفة النظام الجبائي للديوان الوطني للملكية العقارية الذي تم إحداثه بمقتضى الأمر الحكومي عدد 758 لسنة 2019 المؤرخ في 19 أوت 2019 والمتعلق بضبط التنظيم الإداري والمالي وطرق تسيير الديوان الوطني للملكية العقارية وللإجتماع المنعقد في الغرض بمقر الإدارة العامة للدراسات والتشريع الجبائي بتاريخ 20 نوفمبر 2019، يشرفني إعلامكم بما يلي:

I. فيما يتعلق بالضرائب المباشرة

ينص الفصل الأول من الأمر الحكومي عدد 758 لسنة 2019 المؤرخ في 19 أوت 2019 والمتعلق بضبط التنظيم الإداري والمالي وطرق تسيير الديوان الوطني للملكية العقارية على تغيير الصبغة القانونية لإدارة الملكية العقارية من مؤسسة عمومية ذات صبغة إدارية إلى مؤسسة عمومية ذات صبغة غير إدارية يطلق عليها اسم "الديوان الوطني للملكية العقارية". كما ينص على أنّ الديوان يعتبر منشأة عمومية خاضعة للتشريع المتعلق بالمساهمات وبالمنشآت العمومية وللتشريع التجاري.

بالتالي، يكون الديوان الوطني للملكية العقارية ضمن ميدان تطبيق الضريبة على الشركات كما تم ضبطه بالفصل 45 من مجلة الضريبة على دخل الأشخاص الطبيعيين والضريبة على الشركات. ويتعين عليه الاتصال بمصالح مراقبة الأداءات التي يرجع لها بالنظر لإيداع تصريح في الوجود والحصول على معرف جبائي.

هذا، وباعتبار أنه يتبين من خلال أحكام الفصل 6 من الأمر الحكومي عدد 758 المذكور أعلاه أنّ مهام الديوان الوطني للملكية العقارية تتمثل خاصة في إقامة الرسوم العقارية تنفيذا للأحكام الصادرة بالتسجيل وتسليم سندات الملكية والشهائد والوثائق الأخرى وكذلك تحرير

الصكوك المتعلقة بالعقارات المسجلة وتقديم استشارات عقارية وتكوين ومساندة الهياكل المتدخلة في المجال العقاري، وأن مداخله تتكون طبقاً لأحكام الفصل 22 من نفس الأمر الحكومي المذكور خاصة من المعاليم والأتاوات الراجعة له طبقاً للتشريع والتراتب الجاري بها العمل ومن محاصيل بيع وكراء المنقولات والممتلكات العقارية إلى جانب كل الموارد الأخرى التي يمكن أن ترجع للديوان طبقاً للتشريع والتراتب الجاري بها العمل، فإن الديوان الوطني للملكية العقارية المذكور يكون خاضعاً للضريبة على الشركات بنسبة 25 % على الأرباح التي تفرزها المحاسبة الممسوكة للغرض.

هذا ويبقى الديوان مطالباً بدفع ضريبة دنيا طبقاً لأحكام الفصل 49 من مجلة الضريبة على دخل الأشخاص الطبيعيين والضريبة على الشركات تساوي 0.2 % من رقم المعاملات الخام مع حد أدنى يكون مستوجبا حتى في صورة عدم تحقيق رقم معاملات يساوي 500 دينار.

مع العلم أن الديوان يبقى مطالباً بالقيام بالخصم من المورد على المبالغ التي يدفعها والتي يشملها ميدان تطبيق الخصم من المورد كما تم ضبطه بمقتضى أحكام الفصلين 52 و53 من مجلة الضريبة على دخل الأشخاص الطبيعيين والضريبة على الشركات.

II. فيما يتعلق بالأداء على القيمة المضافة

لا تخضع للأداء على القيمة المضافة الخدمات التي تعتبر امتداداً لعمل الإدارة والتي يسديها الديوان الوطني للملكية العقارية في إطار المهام الموكولة إليه بمقتضى أحكام الفصل 6 من الأمر الحكومي عدد 758 لسنة 2019 المؤرخ في 19 أوت 2019 المتعلق بضبط التنظيم الإداري والمالي وطرق تسيير الديوان الوطني للملكية العقارية على غرار إقامة الرسوم العقارية وتسليم سندات الملكية والشهائد والوثائق الأخرى.

في حين تخضع للأداء على القيمة المضافة حسب النسب المستوجبة وفقاً للتشريع الجبائي الجاري به العمل الخدمات التي يسديها الديوان والتي يشملها ميدان تطبيق الأداء المذكور على غرار عمليات كراء المنقولات والممتلكات العقارية وتقديم الاستشارات العقارية وتكوين ومساندة الهياكل المتدخلة في المجال العقاري.

وعلى هذا الأساس وباعتبار أن الديوان يتولى إنجاز عمليات خاضعة للأداء على القيمة المضافة وأخرى غير خاضعة فإنه يكون بموجب ذلك خاضعاً جزئياً للأداء على القيمة المضافة ويمكنه بالتالي وفقاً لأحكام الفصل 9 من مجلة الأداء على القيمة المضافة طرح الأداء الموظف على شراؤه من المواد والتجهيزات والخدمات حسب نسبة مائوية للطرح تضبط بعنوان كل سنة مدنية على أساس القياس الحاصل بين العناصر التالية المنجزة خلال السنة السابقة:

المقاييس الخاضعة للأداء على القيمة المضافة + الأداء على القيمة المضافة المستوجب

المبلغ المشار إليه أعلاه + المقاييس المتأتية من عمليات معفاة أو خارجة عن ميدان تطبيق الأداء على القيمة المضافة.

هذا وفي صورة تسجيل فائض في الأداء المذكور فإنه يمكن للديوان استرجاعه وفقا لأحكام الفصل 15 من مجلة الأداء على القيمة المضافة.

III . في مادة المعاليم والأداءات الأخرى

1) المعلوم على المؤسسات ذات الصبغة الصناعية أو التجارية أو المهنية

طبقا لأحكام الفصل 35 من مجلة الجباية المحلية يخضع للمعلوم على المؤسسات ذات الصبغة الصناعية أو التجارية أو المهنية خاصة الأشخاص المعنويون الخاضعون للضريبة على الشركات.

بالتالي وبالنسبة إلى الحالة الخاصة وباعتبار أن الديوان الوطني للملكية العقارية يخضع للضريبة على الشركات فإنه يخضع للمعلوم على المؤسسات على أساس 0,2 % من رقم المعاملات المحلي الخام مع حد أدنى يساوي المعلوم على العقارات المبنية يحتسب على أساس المساحة المغطاة وعدد الخدمات المسداة من قبل الجماعة المحلية والمعلوم المرجعي بالمتر المربع وذلك طبقا لأحكام الأمر الحكومي عدد 395 لسنة 2017 المؤرخ في 28 مارس 2017.

2) الأداء على التكوين المهني

طبقا لأحكام الفصلين 338 و 364 من مجلة الشغل يخضع للأداء على التكوين المهني خاصة الأشخاص المعنويون الذين يمارسون نشاطا صناعيا أو تجاريا أو فلاحيا والخاضعون للضريبة على الشركات وذلك بنسبة 2 % من المبلغ الخام للمرتبات والأجور والمنح المدفوعة بما في ذلك الإمتيازات العينية.

وبالنسبة إلى الحالة الخاصة فإن الديوان الوطني للملكية العقارية يخضع للأداء على التكوين المهني طبقا لما هو مبين أعلاه.

(3) المساهمة في صندوق النهوض بالمسكن لفائدة الأجراء

طبقا لأحكام الفصلين 1 و 2 من القانون عدد 54 لسنة 1977 المؤرخ في 3 أوت 1977 تستوجب المساهمة في صندوق النهوض بالمسكن لفائدة الأجراء على كل مؤجر عمومي أو خاص مباشر بالبلاد التونسية باستثناء المستغلين الفلاحيين الخواص وذلك بنسبة 1 % من المبلغ الخام للمرتبات والأجور والمنح المدفوعة بما في ذلك قيمة الإمتيازات العينية.

وبالنسبة إلى الحالة الخاصة فإن الديوان الوطني للملكية العقارية يخضع للمساهمة في صندوق النهوض بالمسكن لفائدة الأجراء كما هو مبين أعلاه.

وتقبلوا، سيدي، فائق عبارات الاحترام.

والسلام

عن وزير المالية وبتفويض منه

المستشار العام
للخدمات والمطبخ الجباني

الإمضاء:  المندوب