

18/10/2019

من وزير المالية
إلى

N° 3535

الموضوع: حول النظام الجبائي لعملية اقتناء عقار وتهيئته وتقسيمه ثم بيعه.
المرجع: مكتوبكم الوارد بتاريخ 22 أوت 2019.

تضمن مكتوبكم المشار إليه بالمرجع أعلاه طلب توضيحات تتعلق بعملية اقتناء عقار غير مبني وتهيئته وتقسيمه ثم بيعه والمتمثلة فيما يلي :

- 1 - هل يتم احتساب الأداء على القيمة المضافة خلال عملية بيع المقاسم المهيئة على الفارق بين ثمن الشراء و ثمن البيع (هامش الربح) أم على ثمن البيع خاصة إذا كانت عملية الشراء لم تمكن المستثمر من طرح أي أداء على القيمة المضافة،
- 2 - هل يمكن طرح الأداء على القيمة المضافة غير المنصوص عليه بعقد الشراء عند إقتناء العقار،
- 3 - هل يمكن للمستثمر الإنتفاع بالنظام التفاضلي لعملية التسجيل،
- 4 - هل يمكن للمستثمر الإنتفاع بمقتضيات الفصل 13 من قانون المالية لسنة 2019 أم هو نشاط متصل بقطاع البعث العقاري و بالتالي تم إستثناؤه بالفصل المذكور.

جوابا يشرفني إعلامكم ما يلي :

I. في مادة الضرائب المباشرة

أعفى الفصل 13 من قانون المالية لسنة 2018 المؤسسات المحدثة والمتحصلة على شهادة إيداع تصريح بالاستثمار لدى المصالح المعنية بقطاع النشاط خلال سنتي 2018 و 2019 من غير تلك النشطة في القطاع المالي وقطاعات الطاقة باستثناء الطاقات المتجددة والمناجم والبعث العقاري والاستهلاك على عين المكان والتجارة ومشغلي شبكات الإتصال، من الضريبة على الدخل أو من الضريبة على الشركات لمدة 4 سنوات ابتداء من تاريخ الدخول طور النشاط الفعلي.

ويستوجب الانتفاع بالإعفاء مسك محاسبة مطابقة للتشريع المحاسبي للمؤسسات والدخول طور النشاط الفعلي في أجل أقصاه سنتان ابتداء من تاريخ التصريح باستثمار الإحداث.

مع العلم أن الفصل 13 من قانون المالية لسنة 2019 تضمن كذلك نفس الإعفاء وطبقا لنفس الشروط بالنسبة إلى المؤسسات المحدثّة والمتحصّلة على شهادة إيداع تصريح بالاستثمار لدى المصالح المعنية بقطاع النشاط خلال سنة 2020.

ولا يمكن للمؤسسات المحدثّة في إطار عمليات إحالة أو تبعا للتوقف عن النشاط أو تبعا لتغيير الشكل القانوني للمؤسسة وذلك لممارسة نفس النشاط المتعلق بنفس المنتج أو بنفس الخدمة وكذلك المؤسسات المكونة بين أشخاص يمارسون نشاطا من نفس طبيعة نشاط المؤسسة المحدثّة والمعنية بالامتياز الانتفاع بالإعفاء المذكور.

هذا وطبقا لأحكام الفصل الأول من القانون عدد 17 لسنة 1990 المتعلق بتحويل التشريع الخاص بالبعث العقاري "يعد باعنا عقاريا كل شخص مادي أو معنوي ينجز قصد البيع أو الإيجار ، بصفة إعتيادية أو من قبيل المهنة طبقا للتشريع الجاري به العمل عمليات:

- تقسيم وتهيئة أراضي مخصصة أساسا للسكنى.
- بناء وتجديد عقارات فردية أو نصف جماعية أو جماعية معدة للسكنى أو التجارة أو المهنة أو الإدارة".

على هذا الأساس، وباعتبار أن نشاط المعني بالأمر يتمثل في إقتناء أرض ثم تهيئتها وتقسيمها وإعادة بيعها فإنه يدخل ضمن نشاط البعث العقاري الذي تم إستثناؤه صراحة من الإنتفاع بأحكام الفصل 13 من قانون المالية لسنة 2018 وكذلك الفصل 13 من قانون المالية لسنة 2019 كما تم بيانه أعلاه.

II. في مادة الأداء على القيمة المضافة

طبقا لأحكام العدد 5 من الفقرة II من الفصل الأول والفصل 7 من مجلة الأداء على القيمة المضافة تخضع للأداء على القيمة المضافة بنسبة 19 % عمليات بيع قطع الأراضي من طرف المقسمين العقاريين.

ويحتسب الأداء على القيمة المضافة على أساس ثمن بيع قطع الأراضي مع احتساب جميع المصاريف والأداءات والمعاليم بإستثناء الأداء على القيمة المضافة وذلك طبقا لأحكام الفصل 6 من مجلة الأداء على القيمة المضافة.

هذا ولا يمكن طرح الأداء على القيمة المضافة المتعلق بإقتناء العقار باعتبار أنّ عقد الإقتناء لم ينصّ على الأداء على القيمة المضافة وذلك عملاً بأحكام العدد 2 من الفقرة I من الفصل 9 من مجلة الأداء على القيمة المضافة.

في حين يمكن طرح الأداء المذكور المضمن بالفواتير المتعلقة بأشغال التهيئة والتقسيم طبقاً لأحكام الفصلين 9 و18 من مجلة الأداء على القيمة المضافة.

.III في مادة معالم التسجيل

إنّ البت في استفساركم في مادة معالم التسجيل يستوجب مدّنا بنسخة من العقود المعنية.

وتقبلوا، سيدي، فائق عبارات التقدير والاحترام.

والسلام
عن وزير المالية وبتفويض منه

المدير العام
للدراستات والتشريع الجبائي
الإمضاء: سهام بوعنبري نصيبة