

## ملحق عدد I للمذكرة العامة عدد 17 لسنة 2016

### أمثلة تطبيقية

لنفترض أنّ شركة بعث عقاري تأسست خلال شهر مارس 2013 تعتزم إنجاز 3 مشاريع : مشروعان "أ" و"ب" خلال سنة 2014 باستعمال مواردها الخاصة ومشروع "ج" خلال سنة 2015 عن طريق مقاول في إطار عقد مناولة. وتتمثل المشاريع المذكورة فيما يلي :

- المشروع "أ" مخصّص قصرا للسكن على مساحة 3500 م<sup>2</sup> يقدر ثمنه التقديري بـ1650 دينار الم<sup>2</sup>.

- المشروع "ب" مخصّص للإستعمال المشترك على مساحة 2500 م<sup>2</sup> معدّة للسكن يقدر ثمنها التقديري بـ1800 دينار الم<sup>2</sup> وعلى مساحة 1500 م<sup>2</sup> معدّة للإستعمال المهني يقدر ثمنها التقديري بـ2700 دينار الم<sup>2</sup>.

- المشروع "ج" مخصّص للإستعمال المشترك على مساحة 3000 م<sup>2</sup> معدّة للسكن يقدر ثمنها التقديري بـ1850 دينار الم<sup>2</sup> وعلى مساحة 2000 م<sup>2</sup> معدّة للإستعمال المهني يقدر ثمنها التقديري بـ2800 دينار الم<sup>2</sup>.

1. تمّ تحديد تكلفة هذه المشاريع على أساس محاسبة تحليلية وفقا لما يلي :

#### المشروع "أ" :

أعباء مباشرة خاضعة للأداء على القيمة المضافة مرتبطة بالمشروع : 1000 دينار  
خال من الأداء على القيمة المضافة للم<sup>2</sup>

#### المشروع "ب" :

أعباء مباشرة خاضعة للأداء على القيمة المضافة مرتبطة بالمشروع وخالية من الأداء على القيمة المضافة مقسّمة بالمتر المربع كما يلي :

- 900 د/م<sup>2</sup> بالنسبة لإنجاز المحلات السكنية

- 800 د/م<sup>2</sup> بالنسبة لإنجاز المحلات المهنية

- 200 د/م<sup>2</sup> بالنسبة للصنّفين من المحلات

## المشروع "ج" :

- ينصّ عقد المناولة على أنّ تكلفة الم<sup>2</sup> المفوترة من قبل المقاول تساوي 1300د.

2. الإقتناءات اللازمة لنشاط شركة البعث العقاري والتي ستخضع للأداء على القيمة المضافة تتمثل في :

### ✓ بالنسبة إلى سنة 2013

- إقتناءات معدّات وتجهيزات : 30000 دينار خال من الأداء على القيمة المضافة يتضمّن 2000 د خال من الأداء على القيمة المضافة بالنسبة لمعدات الإعلامية

- إقتناء 4 قطع أرض مقسّمة تساوي الواحدة 900000 د خال من الأداء على القيمة المضافة معدّة لبناء عمارات

- إقتناء مقرّ إجتماعي بقيمة 150000 د خال من الأداء على القيمة المضافة

- مصاريف أخرى عامة : 15000 د خال من الأداء على القيمة المضافة

### ✓ بالنسبة إلى سنتي 2014 و2015

- مصاريف أخرى عامة : 20000 د خال من الأداء على القيمة المضافة/سنة

3. قامت الشركة بإنجاز بيوعات إبتداء من شهر جويلية 2015 كما يلي :

- المشروع "أ" :

- بيوعات : 1000 م بقيمة 1800د/م

- وعود بيع : 500 م بقيمة 1800 د/م

- المشروع "ب" :

- بيع محلات سكنية : 2000 م بقيمة 1800د/م

- بيع محلات مهنية : 1000 م بقيمة 2800 د/م

يمكن للشركة طرح الأداء على القيمة المضافة الموظف على إقتناءاتها كما يلي :

## I . بالنسبة إلى سنة 2013 : الأداء على القيمة المضافة القابل للطرح

- المعدات والتجهيزات :  $(0,18 \times 28000) + (0,12 \times 2000) = 5280$  د

- الأراضي المقسّمة :  $0,18 \times (4 \times 900000) = 648000$  د

- المقرّ الإجتماعي :  $0,18 \times 150000 = 27000$  د

- المصاريف العامة :  $0,18 \times 15000 = 2700$  د

باعتبار أنّ الشركة تمّ إنشاؤها حديثاً ولم تحقّق رقم معاملات ، يتعيّن عليها تحديد نسبة مائوية للطرح تقديرية عامة بالنسبة إلى إقتناءات اللازمة لنشاطها ولإنجاز مشاريعها يتمّ إحتسابها كما يلي:

النسبة المائوية التقديرية العامة =

(التمن التقديري للم2 المهني x مساحة المشاريع "أ" و"ب" و"ج")  $\times 1,18$

المبلغ الجملي المذكور أعلاه + (التمن التقديري للم2 السكني x مساحة المشاريع "أ" و"ب" و"ج")

11 387 000

$\% 41,845 = \frac{\text{-----}}{\text{-----}} =$

27 212 000

- مبلغ الأداء على القيمة المضافة القابل للطرح والمتعلق بمصاريف الإستغلال والمصاريف العامة (معدات وتجهيزات، مقر إجتماعي، مصاريف عامة)  $= 34980$  د  $\times 41,845 \% = 14.637,381$  د

تطبّق النسبة المائوية التقديرية العامة كذلك خلال السنوات 2014 و2015 بالنسبة إلى مصاريف الإستغلال والمصاريف العامة. ممّا ينجّر عنه أنّ مبلغ الأداء على القيمة المضافة القابل للطرح المتعلق بالمصاريف العامة بعنوان سنوات 2014 و2015 يساوي  $1\ 506,420$  د  $(0,18 \times 0,41845 \times 20\ 000)$  في السنة.

- بالنسبة إلى الأداء على القيمة المضافة المتعلق بالأراضي، يجدر التوضيح أنّ وجهة إستغلال الأراضي غير محدّدة عند الإقتناء فيتعيّن على الشركة تطبيق النسبة المائوية التقديرية العامة وتقوم بتصحيح هذه النسبة من خلال تطبيق قاعدة التخصيص (الطرح الكلي أو الجزئي حسب إستغلال الأرض).

$271.155,600 = \% 41,845 \times 648000$  د

## II. بالنسبة إلى سنة 2014

### 1- الأداء على القيمة المضافة القابل للطرح

باعتبار أنّ شركة البعث العقاري أنجزت المشروعين "أ" و"ب" خلال سنة 2014، يمكن لها طرح الأداء على القيمة المضافة المتعلق بكلّ مشروع بإستعمال نسبتي مائويين تقديريتين خصوصيتين للطرح خاصة بكلّ من المشروعين يتمّ إحتسابهما كما يلي :

#### - بالنسبة إلى المشروع "أ"

باعتبار أنّ المشروع معدّ قصرا للسكن، لا يمكن للشركة طرح الأداء على القيمة المضافة بعنوان كلّ الإقتناءات اللازمة لإنجازه. وبالتالي لا يمكنها طرح الأداء على القيمة المضافة المتعلق بالمصاريف المباشرة والتي تساوي 630 000 دينار (3500 x 1000 x 0,18).

#### - بالنسبة إلى المشروع "ب"

باعتبار أنّ المشروع معدّ للإستعمال المشترك، يتعيّن على الشركة طرح الأداء على القيمة المضافة بعنوان كلّ الإقتناءات اللازمة لإنجازه حسب قاعدة التخصيص وحسب قاعدة الطرح النسبي التقديرية الخصوصية كما يلي :

- **الطرح حسب قاعدة التخصيص** : يمكن للشركة فقط طرح الأداء على القيمة المضافة الذي أثقل الإقتناءات المعدّة للمحلات المهنية بمبلغ يساوي :  
216 000 د (800 x 1.500 x 0,18)

#### - النسبة المائوية التقديرية الخصوصية بالنسبة إلى المشروع "ب"

(التمن التقديري للم2 المهني x مساحة المشروع "ب") x 1,18

المبلغ الجملي المذكور أعلاه + (التمن التقديري للم2 السكني x مساحة المشروع "ب")

$$\frac{4779000}{9279000} = 51,503\%$$

- مبلغ الأداء على القيمة المضافة القابل للطرح المتعلق بالمصاريف المباشرة :

$$144\ 000 \times 51,503\% = 74\ 164,320\ \text{د}$$

## 2- تعديل الأداء على القيمة المضافة

- بالنسبة إلى المشروع "أ"

يتعين على الشركة دفع الأداء على القيمة المضافة الذي تمّ طرحه في مرحلة أولى خلال سنة 2013 والمتعلق بقطعة الأرض المخصصة لإنجاز المشروع "أ" والذي يساوي **67.788,900** دينار (0,18 x 0,41845 x 900 000)

- بالنسبة إلى المشروع "ب"

المبلغ التكميلي للأداء على القيمة المضافة المتعلق بالأرض =  
162 000 x (51,503% - 41,845%) = 15 645,960 د

## III. بالنسبة إلى سنة 2015

### 1- الأداء على القيمة المضافة القابل للطرح

• المشروع "ج"

باعتبار أنّ المشروع "ج" معدّ للإستعمال المشترك ، يتعين على الشركة طرح الأداء على القيمة المضافة الموظف على مبلغ خدمات المناولة المفوترة من قبل المقاول واللازمة لإنجازه حسب قاعدة النسبة المئوية التقديرية الخصوصية كما يلي :

النسبة المئوية التقديرية الخصوصية للمشروع "ج"

(التمن التقديري للم 2 المهني x مساحة المشروع "ج") x 1,18

المبلغ الجملي المذكور أعلاه + (التمن التقديري للم 2 السكني x مساحة المشروع "ج")

6 608 000

% 54,351 = ----- =

12 158 000

- مبلغ الأداء على القيمة المضافة القابل للطرح المتعلق بمصاريف المناولة =  
1 170 000 x 54,351% = 635 906,7 د

## 2- تعديل الأداء على القيمة المضافة

• المبلغ التكميلي للأداء على القيمة المضافة المتعلق بأرض المشروع "ج" =  
 $162\ 000 \times (54,351\% - 41,845\%) = 20\ 259,720$  د

• تعديل الأداء على القيمة المضافة الذي تمّ طرحه في مرحلة أولى على أساس النسبة المئوية العامة النهائية للطرح قبل إنجاز رقم المعاملات خلال شهر جانفي 2016 :

(ثمن البيع الحقيقي للمهني x مساحة المشروعين "أ" و"ب" x 1,18)  
النسبة المئوية النهائية العامة =  
المبلغ الجملي المذكور أعلاه + (ثمن البيع الحقيقي للمهني x مساحة المشروعين "أ" و"ب")  
$$\frac{3\ 304\ 000}{9\ 604\ 000} = 34,402\%$$

- مبلغ الأداء على القيمة المضافة الواجب دفعه والمتعلق بالمقر الإجتماعي :

$$27\ 000 \times (41,845\% - 34,402\%) = 2\ 009,610$$

- مبلغ الأداء على القيمة المضافة الواجب دفعه والمتعلق بالمعدات والتجهيزات :

$$5\ 280 \times (41,845\% - 34,402\%) = 392,990$$

- مبلغ الأداء على القيمة المضافة الواجب دفعه والمتعلق بالمصاريف العامة :

$$3\ 600 \times (41,845\% - 34,402\%) = 267,948$$

## 3- الأداء على القيمة المضافة المستوجب بالنسبة إلى سنة 2015

باعتبار أنّ المحلات المعدة للإستعمال المهني المنجزة في إطار المشروع "ب" تخضع فقط للأداء على القيمة المضافة، فإنّ مبلغ الأداء على القيمة المضافة المستوجب =  
 $0,18 \times 2800 \times 1000 = 504\ 000$  د