

ملحق عدد II للمذكرة العامة عدد 17 لسنة 2016

الامتيازات الجبائية المخولة لقطاع البعث العقاري والمستثمرين فيه

1- على مستوى اقتناءات البناءات أو الأراضي المهيأة لتعاطي الأنشطة الاقتصادية لدى الباعثين العقاريين

طبقا لأحكام الفصل 58 من مجلة تشجيع الاستثمارات ، تسجّل بالمعلوم القار المحدد بـ 20 ديناراً عن كل صفحة من كل نسخة من عقود الإقتناءات لدى الباعثين العقاريين المرخص لهم لبناءات أو لأراضي مهيأة لتعاطي أنشطة اقتصادية.

ويستوجب منح امتياز التسجيل بالمعلوم القار توفر الشروط التالية :

✓ يجب أن يكون البائع باعثاً عقارياً مرخصاً له:

وبالتالي يتم إيداع نسخة من الترخيص لدى القبضة المالية المؤهلة .

✓ يجب أن تتم الإحالة في إطار عملية نقل أول بمقابل:

ويقصد بالاقترناء الأول لأرض أو لبناء، العقد الأول الذي يبرمه الباعث العقاري في شكل وعد بيع يتضمن أركان البيع بأن يتضمن نقل الملكية أو بيع لفائدة المشتري الأول إثر عملية التقسيم أو البناء،

وبالتالي فإنّ عملية إعادة بيع الأرض أو البناء من قبل الباعث العقاري والتي تكون لاحقة لعملية فسخ بيع أول أو وعد بيع متضمّن تحويز المبيع تكون خاضعة للتسجيل بالمعلوم النسبي المحدد بـ 5 % .

كما أنّ استغلال الباعثين العقاريين لهذه العقارات في مرحلة أولى على وجه الكراء ثم بيعها في مرحلة ثانية ، لا يمكن أن ينتفع بامتياز التسجيل بالنظام التفاضلي بما أنّ عقد وعد البيع أو البيع المبرم في الغرض يفتقد إلى شرط عدم الاستغلال سابقاً من قبل الباعث العقاري البائع .

✓ يجب أن يكون البناء أو الأرض موجّهًا لتعاطي نشاط اقتصادي على معنى الفصل الأول من مجلة تشجيع الاستثمارات (الصحة ، الصناعات المعملية، النقل، السياحة، التكوين المهني، التنشيط الشبابي والعناية بالطفولة...) مع التنصيص على ذلك صلب العقد.

✓ يجب أن يتمّ تقديم نسخة من شهادة إيداع التصريح بالاستثمار المنصوص عليها بالفصل 2 من مجلة تشجيع الاستثمارات: و يستوجب التنصيص على قيمة العقار ضمن هيكل التمويل والاستثمار.

2- على مستوى عمليات إعادة الاستثمار

تمّ بمقتضى أحكام الفصل 5 من مجلة تشجيع الاستثمارات، ضبط عمليات الاستثمار التي يمكن أن تخوّل الانتفاع بالامتيازات الجبائية المنصوص عليها بالمجلة المذكورة ويتعلق الأمر خاصة بالإحداث والتوسعة.

وتستوجب العمليات المذكورة إيداع تصريح بالاستثمار لدى المصالح المعنية وذلك طبقاً للفصل 2 من نفس المجلة.

وعلى أساس ما سبق، تضبط الامتيازات المخولة لقطاع البعث العقاري كما يلي:

❖ بالنسبة لعمليات الإحداث

يخول الاكتتاب في رأس مال شركات البعث العقاري طرح المداخل أو الأرباح المعاد استثمارها وذلك طبقاً لأحكام الفصل 7 من مجلة تشجيع الاستثمارات وحسب نفس الحدود والشروط المضبوطة بالفصل المذكور. ويستوجب الانتفاع بالطرح استجابة الشركة لمقتضيات المجلة المذكورة.

❖ بالنسبة لعمليات التوسعة

لا تستجيب عمليات التوسعة المنجزة في قطاع البعث العقاري لمفهوم الاستثمارات التي تخوّل الانتفاع بإحدى الامتيازات الجبائية حيث أنّ اقتناءات هذا القطاع في إطار عملية توسعة تمثل:

▪ المخزون، أي قيمة استغلال لا تنتفع بأي من الامتيازات وينطبق ذلك على كلّ القطاعات المعنية بمجلة تشجيع الاستثمارات بما في ذلك قطاع البعث العقاري، أو

▪ الأصول المعدّة للإيجار وهو نشاط لم يرد بمجلة تشجيع الاستثمارات.

وعليه، فإنّ عمليات الاكتتاب في الترفيع في رأس مال شركات البعث العقاري في إطار عمليات توسعة لا تخول الانتفاع بأي امتياز جبائي لا على مستوى المكتتب ولا على مستوى الشركة التي تولت إعادة استثمار أرباحها صلبها.

غير أنه وباعتبار أنّ الإيجار يندرج ضمن نشاط البعث العقاري فإنّ الباعثين العقاريين يمكن أن ينجزوا قصد البيع أو الإيجار بصفة اعتيادية أو من قبيل المهنة وطبقاً للتشريع الجاري به العمل عمليات بناء وتجديد عقارات فردية أو نصف جماعية أو جماعية، يمكن أن تخوّل عمليات التوسعة في قطاع البعث العقاري المتعلقة بالبناء قصد الإيجار الانتفاع بالامتيازات الجبائية الخاصة بها وذلك شريطة الإستجابة لكلّ الشروط المستوجبة لذلك وخاصةً منها:

- إنجاز الاستثمار قبل انتهاء السنة المالية للسنة التي انتفعت فيها نتائجها بالامتياز الجبائي،
- أن لا يقع التفويت في الأصول التي خوّلت الانتفاع بالامتياز قبل موقى السنتين الموالتين لسنة الدخول طور النشاط أو للسنة التي تمّ خلالها تحقيق رقم معاملات متأت من إيجار البناءات المذكورة.

هذا ولا ينتفع المقر الاجتماعي بالامتياز الجبائي.

3- فيما يتعلق بالأرباح والمداخيل المتأتية من النشاط

❖ في إطار الفصل 26 من مجلة تشجيع الاستثمارات

تنتفع مؤسّسات الأشغال العامّة والبعث العقاري التي تنجز مشاريع بنية أساسية وتجهيزات جماعية بمناطق التنمية الجهوية من المجموعة الثانية ومناطق التنمية الجهوية ذات الأولوية المنصوص عليها بالأمر عدد 483 لسنة 1999 المؤرخ في غرة مارس 1999 المتعلق بتحديد مناطق تشجيع التنمية الجهوية بطرح 50% من المداخيل والأرباح المتأتية من هذه المشاريع من أساس الضريبة على الدخل والضريبة على الشركات مع مراعاة الضريبة الدنيا المنصوص عليها بالفصلين 12 و 12 مكرر من القانون عدد 114 لسنة 1989 المؤرخ في 30 ديسمبر 1989 المتعلق بإصدار مجلة الضريبة على دخل الأشخاص الطبيعيين والضريبة على الشركات.

يجب أن تتجاوز كلفة كل مشروع يتعلق بالبنية الأساسية والتجهيزات الجماعية مبلغ الـ 500 ألف دينار.

وقد تم ضبط مشاريع البنية الأساسية والتجهيزات الجماعية بمقتضى الفصل 10 من الأمر عدد 539 لسنة 1994 المؤرخ في 10 مارس 1994 كما تم تنقيحه وإتمامه بالنصوص اللاحقة.

❖ في إطار الفصل 51 من مجلة تشجيع الاستثمارات

تحوّل المشاريع المنجزة من طرف الباعثين العقاريين المتعلقة ببرامج السكن الاجتماعي وبتهيئة مناطق الأنشطة الفلاحية والسياحية والصناعية وبناءات للأنشطة الصناعية، الانتفاع بطرح 50% من المداخيل أو الأرباح المتأتية من إنجاز هذه المشاريع من أساس الضريبة على الدخل أو الضريبة على الشركات مع مراعاة الضريبة الدنيا المنصوص عليها بالفصلين 12 و 12 مكرر المشار إليهما أعلاه.

ولا تحوّل عمليات كراء هذه الفضاءات أو البناءات الانتفاع بالامتياز المذكور.

❖ في إطار الفصل 51 مكرر من مجلة تشجيع الاستثمارات

تحوّل الاستثمارات المتعلقة بإنجاز المناطق الصناعية الانتفاع بالإعفاء من الضريبة على دخل الأشخاص الطبيعيين والضريبة على الشركات بعنوان المداخيل أو الأرباح المتأتية من إنجاز هذه المشاريع لمدة 5 سنوات ابتداء من تاريخ الدخول في النشاط ويستوجب الانتفاع بهذا الامتياز التزام الباعث بما يلي:

- تشييد البناءات وتهيئتها لتوفير المرافق الأساسية وتقديم الخدمات المشتركة لفائدة المنتصبين بالمنطقة،
- صيانة المنطقة،
- تنشيط المنطقة والترويج لها على المستويين الخارجي والداخلي،
- القيام بدور المخاطب الوحيد للمنتصبين بالمنطقة.

ويمنح الامتياز المذكور بمقتضى أمر حكومي بعد استشارة اللجنة العليا للاستثمار.

4- منح امتيازات جبائية في إطار إحداث البرنامج الخاص للسكن الاجتماعي

تنتفع المشاريع المنجزة في إطار البرنامج الخاص للسكن الاجتماعي لتعويض المساكن البدائية بمشاريع سكنية اجتماعية في كافة ولايات الجمهورية المحدث بمقتضى القانون عدد 1 لسنة 2012 المؤرخ في 16 ماي 2012 المتعلق بقانون المالية التكميلي لسنة 2012 بالإمتيازات الجبائية التالية :

* في مادة معالم التسجيل

تسجل عقود نقل ملكية المساكن لفائدة المستفيدين بالمعلوم القار المحدد بـ 20 ديناراً عن كل عقد شريطة أن ينصّ عقد البيع على أن إحالة ملكية المساكن قد أنجزت في إطار البرنامج الخاص للسكن الاجتماعي وأن يرفق العقد المذكور بشهادة مسلمة من قبل الوزارة المكلفة بالتجهيز تثبت ذلك.

وتعفى كذلك عقود نقل ملكية المساكن من معلوم انجرار الملكية المحدد بـ 3%.