

من وزير المالية إلى

الموضوع : حول النظام الجبائي في مادة الأداء على القيمة المضافة لعملية تهيئة قطعة
أرض وبيعها

المرجع : مكتوبكم الوارد بتاريخ 7 سبتمبر 2018

لقد ذكرتم بمقتضى مكتوبكم المشار إليه بالمرجع أعلاه أنكم مقيمون بفرنسا وأنكم تمارسون تجارة التفصيل وتمتلكون أرض صالحة للبناء كاتنة بحومة السوق بجزيرة. كما أفدتم بأنكم تعتزمون تقسيم قطعة الأرض المذكورة لعدة مقاسم صالحة للبناء وبيعها. وطلبتم على هذا الأساس معرفة النظام الجبائي في مادة الضرائب المباشرة وفي مادة الأداء على القيمة المضافة للعملية المذكورة.

جوابا، يشرفني إعلامكم بما يلي:

I. في مادة الضرائب المباشرة

تخضع القيمة الزائدة المتأتية من التفويت في مقاسم الأرض المزمع بيعها موضوع مكتوبكم للضريبة على الدخل بعنوان القيمة الزائدة العقارية وذلك طبقا لأحكام الفصل 27 من مجلة الضريبة على دخل الأشخاص الطبيعيين والضريبة على الشركات.

وتحدد نسبة الضريبة على الدخل بعنوان القيمة الزائدة العقارية بـ:

- 10% إذا تمّ التفويت بعد فترة خمس سنوات بداية من تاريخ التملك أو إذا تعلق الأمر بالتفويت في مكاسب موروثية،

- 15% إذا تمّ التفويت خلال فترة خمس سنوات بداية من تاريخ التملك.

ولمزيد التوضيحات حول طريقة احتساب القيمة الزائدة العقارية وأجال التصريح بها ودفعها، يمكنكم الرجوع للمذكرة العامة عدد 23 لسنة 2014 المتوفرة على الموقع التالي لوزارة المالية:

مع العلم أنه إذا تعلق الأمر باقتناء وبيع أراضي بصفة دورية وعلى مراحل، فإنّ المداخل التي يتم تحقيقها في هذه الحالة تعتبر متأتية من نشاط تجاري وتخضع للضريبة على الدخل ضمن الأرباح الصناعية والتجارية حسب النظام الحقيقي.

II. في مادة الأداء على القيمة المضافة

طبقا لأحكام الفقرة الفرعية 5 من الفقرة II من الفصل الأوّل من مجلة الأداء على القيمة المضافة، تخضع للأداء على القيمة المضافة عمليات بيع قطع الأراضي من قبل المقسمين العقاريين.

وعلى هذا الأساس تخضع للأداء على القيمة المضافة بنسبة 19% عملية بيع قطعة الأرض المقسمة من قبلكم وذلك طبقا لأحكام الفصل 7 من مجلة الأداء على القيمة المضافة كما تمّ تنقيحه بالفصل 43 من قانون المالية لسنة 2018.

وتفضلوا، سيدي بقبول فائق عبارات الاحترام.

والسلام
عن وزير المالية وبتفويض منه
المدير العام
للدراستات والتخريج الجهائي
الإمضاء: سهام بوفلهر لنعمة