

2020/09/01

من وزير المالية إلى

1456

الموضوع: طلب توضيحات جبائية

المرجع: مكتوبك الواردان بتاريخ 11 جوان و 23 جويلية 2020

لقد ذكرت بمقتضى مكتوبك المشار إليهما بالمرجع أعلاه أنّ السيدة ***** أبرمت عقد وعد بيع يتعلق بإقتناء شقة معدة للسكن مع الشركة العقارية ***** بصفتها باعثا عقاريا بتاريخ 23 سبتمبر 2013.

كما أفدت أنّ الموعد لها بالبيع اتفقت مع منوبيك المذكورين بمكتوبك أن يحلوا محلها في الشراء وقد رضي الباعث العقاري بذلك طبقا لعقد إحالة الحق الممضى بين الباعث العقاري ***** والسيدة ***** بتاريخ 5 سبتمبر 2015.

وعلى هذا الأساس طالبت معرفة هل تنتفع عملية اقتناء الشقة موضوع الاستشارة من قبل منوبيك بالإعفاء من الأداء على القيمة المضافة طبقا للتشريع الجبائي الجاري به العمل قبل صدور قانون المالية لسنة 2018.

جوابا، يشرفني إعلامك أنّه طبقا لأحكام الفصلين 1 و7 من مجلة الأداء على القيمة المضافة والفصل 44 من قانون المالية لسنة 2018 كما تم تنقيحه بمقتضى قانون المالية لسنة 2019 والفصل 31 من قانون المالية لسنة 2020، تخضع للأداء على القيمة المضافة بنسبة 13% عمليات بيع العقارات المبنية المعدّة قصرا للسكن والمنجزة من قبل الباعثين العقاريين وتوابعها بما في ذلك المستودعات الجماعية التابعة لهذه العقارات لفائدة الأشخاص الطبيعيين أو لفائدة الباعثين العقاريين العموميين وذلك ابتداء من غرّة جانفي 2018 إلى غاية 31 ديسمبر 2024.

في حين أنّ عقود البيع أو الوعد بالبيع التي تكتسب تاريخا ثابتا على معنى الفصل 450 من مجلة الإلتزامات والعقود المبرمة قبل غرّة جانفي 2018 تواصل الإنتفاع بالإعفاء من الأداء على القيمة المضافة.

وفي صورة الحال، فإنّ عقد الفسخ وإحالة الحق الممضى بتاريخ 5 سبتمبر 2015 بين السيّد***** وشركة البعث العقاري***** والمتضمّن فسخ وعد البيع المبرم بينهما وإحلال منوّيك محلّها في عملية البيع النهائي يعتبر نافذا في حدود الفسخ فحسب بإعتبار إمضاء الموعود لها بالبيع على عقد الفسخ.

في حين أنّ إحالة الحق المنجرّ عن وعد البيع لفائدة منوّيك لم يترتّب آثاره القانونية بإعتبار غياب إمضاءات الأطراف الذين حلّوا محلّ الموعود لها بالبيع وبالتالي فإنّ عقد البيع النهائي الذي سيتمّ إبرامه في إطار إتمام عملية بيع الشقّة السكنية من قبل الباعث العقاري لفائدة منوّيك يعتبر عقدا مستقلا عن وعد البيع المذكور ويخضع للاداء على القيمة المضافة بنسبة 13% .

وتقبلي، سيدي، فائق عبارات التقدير والاحترام.

والسلام
عن وزير المالية وبتفويض منه

المدير العام
للدراسات والتشريع الجبائي
الإمضاء: سهام بوشعير، نحمدك