

## من وزير الاقتصاد والمالية إلى

2014/07/01

1001

**الموضوع:** حول عملية التسليم للنفس للعقارات  
**المرجع:** مكتوبكم الوارد علينا بتاريخ 31 مارس 2014

لقد طلبتم بمقتضى مكتوبكم المشار إليه بالمرجع أعلاه معرفة النظام الجبائي المطبق على عملية التسليم للنفس من قبل شركة بعث عقاري لشقق مبنية ومعدة للكراء لأغراض مهنية وسكنية وخاصة فيما يتعلق بمعرفة:

- هل تتكون قاعدة توظيف الأداء على القيمة المضافة بالنسبة للعقارات المبنية من سعر التكلفة خال من الأداء المذكور أو من قاعدة أخرى؟
- إذا فاقت قاعدة توظيف الأداء على القيمة المضافة الكلفة المسجلة بالمخزونات، كيف سيتم معالجتها محاسبيا؟
- هل تؤدي عملية التسليم للنفس إلى تسجيل أرباح خاضعة للضريبة على مستوى شركة البعث العقاري؟
- باعتبار أن الأداء على القيمة المضافة ليس له تبعات، هل يجب تسجيل رقم المعاملات بالمحاسبة؟ وهل يخضع رقم المعاملات المذكور المحقق إلى المعلوم على المؤسسات ذات الصبغة الصناعية أو التجارية أو المهنية؟

كما طلبتم أيضا مدكم بتوضيحات حول عملية البيع اللاحقة لإحدى الشقق المذكورة وخاصة فيما يتعلق بمعرفة:

- هل تنتفع عمليات البيع بالامتيازات الممنوحة بعنوان بيع شقق معدة للسكن: إعفاء من الأداء على القيمة المضافة والنظام الجبائي في مادة معالم التسجيل والطابع الجبائي؟
- في صورة إنجاز بيوعات معفية من الأداء على القيمة المضافة، كيف تكون تبعات العملية في مادة الأداء على القيمة المضافة الذي تم طرحه في مرحلة البناء وعند التسليم للنفس؟
- في صورة إنجاز البيوعات بعد 5 سنوات من تاريخ التفويت للنفس هل تكون التبعات الجبائية مختلفة؟

جوابا يشرفني إعلامكم بما يلي:

## I- بالنسبة لعملية التسليم للنفس للعقارات

### 1- في مادة الضرائب المباشرة

تؤدي عملية التسليم للنفس للعقارات إلى تسجيل الشركات المذكورة محاصيل تؤخذ بعين الاعتبار لضبط النتيجة الخاضعة للضريبة على الشركات لسنة التسليم للنفس وذلك على أساس قيمة تكلفة البناء. ويتم إجراء الاستهلاكات في شأنها على أساس نفس القيمة.

### 2- في مادة الأداء على القيمة المضافة

تخضع عمليات التسليم للنفس للعقارات للأداء على القيمة المضافة بنسبة 18% بصرف النظر عن وجهة استعمال العقار (سكني، مهني، تجاري) وذلك طبقاً لأحكام الفقرة الفرعية 9 من الفقرة II من الفصل الأول من مجلة الأداء على القيمة المضافة. وتتكون قاعدة الأداء على القيمة المضافة في الحالة الخاصة من ثمن البيع المطبق على العقارات المماثلة وذلك طبقاً لأحكام الفقرة الفرعية 3 من الفقرة I من الفصل 6 من مجلة الأداء على القيمة المضافة.

و بالتالي يتعين التصريح بالأداء على القيمة المضافة المستوجب بعنوان عمليات التسليم للنفس وفقاً للأحكام المشار إليها أعلاه.

### 3- في مادة المعلوم على المؤسسات ذات الصبغة الصناعية أو التجارية أو المهنية

تخضع عملية تسليم شركات البعث العقاري للنفس للعقارات التي أنجزتها، إلى المعلوم على المؤسسات ذات الصبغة الصناعية أو التجارية أو المهنية وذلك طبقاً للتشريع الجاري به العمل.

## II- بالنسبة إلى كراء العقارات

### 1- في مادة الضرائب المباشرة

تؤخذ بعين الاعتبار أكرية العقارات لضبط النتيجة الخاضعة للضريبة للسنة التي أصبحت فيها مكتسبة.

ويطرح الخصم من المورد الذي تحمته الأكرية عند الاقتضاء من الضريبة على الشركات أو من الأقساط الاحتياطية المستوجبة لاحقاً.

## 2- في مادة الأداء على القيمة المضافة

تعفى من الأداء على القيمة المضافة عمليات كراء المحلات غير المؤتثة المعدة للسكن وذلك طبقاً لأحكام العدد 30 من الجدول "أ" الملحق بمجلة الأداء على القيمة المضافة.

وعلى هذا الأساس، و باعتبار ان شركات البعث العقاري لا يدفعون الأداء على القيمة المضافة على مجمل معاملاتهم فان طرح الأداء على القيمة المضافة يتم بإعتماد قاعدة الطرح النسبي المنصوص عليها بالفقرة الفرعية الأولى من الفقرة II من الفصل 9 من مجلة الأداء على القيمة المضافة.

## 3- في مادة المعلوم على المؤسسات ذات الصبغة الصناعية أو التجارية أو المهنية

تخضع أكرية العقارات الراجعة لشركات البعث العقاري إلى المعلوم على المؤسسات ذات الصبغة الصناعية أو التجارية أو المهنية طبقاً للتشريع الجبائي الجاري به العمل.

## 4- في مادة معالم التسجيل والطابع الجبائي

طبقاً لأحكام الفصل 23 مكرر (جديد) من القانون عدد 17 لسنة 1990 المتعلق بتحويل التشريع الخاص بالبعث العقاري تسجل بالمعلوم النسبي المحدد بـ3% بعد طرح 150 ألف دينار من ثمن البيع عمليات النقل الأول للمساكن المشيدة من طرف الباعثين العقاريين.

وباعتبار أنّ البائعة استغلت المحلات المعدة للسكن موضوع التساؤل فإنه لا يمكن الانتفاع بأحكام الفصل 23 مكرر جديد من القانون عدد 17 لسنة 1990 بعنوان بيع هذه المحلات.

## III- بالنسبة إلى بيع العقارات

### 1- في مادة الضرائب المباشرة

في صورة التفويت لاحقاً في العقارات، تؤخذ بعين الاعتبار نتيجة عملية التفويت ضمن النتيجة الخاضعة للضريبة لسنة التفويت. وتحتسب النتيجة المذكورة على أساس القيمة الحقيقية للعقارات المعنية في تاريخ التفويت فيها.

### 2- في مادة الأداء على القيمة المضافة

تعفى من الأداء على القيمة المضافة عمليات بيع العقارات المبنية المعدة قصراً للسكن و المنجزة من قبل الباعثين العقاريين كما تم تعريفهم بالتشريع الجاري به العمل لفائدة الأشخاص الطبيعيين أو لفائدة الباعثين العقاريين العموميين و ذلك طبقاً لأحكام العدد 50 من الجدول "أ" الملحق بمجلة الأداء على القيمة المضافة.

كما يتعيّن وفقاً لأحكام الفقرة الفرعية 2 من الفقرة IV من الفصل 9 من مجلة الأداء على القيمة المضافة تعديل الأداء على القيمة المضافة الذي تمّ طرحه بعنوان المحلّات التي تمّ تأجيرها لأغراض تجارية أو مهنية وذلك في صورة التفويت في هذه المحلّات لأغراض سكنية باعتبار حصول تغيير في وجهة استعمال المحلّات. و يستوجب التعديل بصرف النظر عن تاريخ التفويت.

### 3- في مادة المعلوم على المؤسسات ذات الصبغة الصناعية أو التجارية أو المهنية

تخضع بيوعات العقارات الراجعة لشركات البعث العقاري إلى المعلوم على المؤسسات ذات الصبغة الصناعية أو التجارية أو المهنية طبقاً للتشريع الجبائي الجاري به العمل.

وتقبّلوا، سيّدي، فائق عبارات الاحترام.

والسّلام  
عن وزير الاقتصاد والمالية  
وبتفويض منه

**المدير العام للمؤسسات  
والتشريع الجبائي**  
الأعضاء: حبيبة جرّاد اللواتي