

15/04/2011

من وزير المالية إلى

N° 430

الموضوع : النظام الجبائي لنشاط كراء بيوت مؤثثة
المرجع : مكتوب بتاريخ 23 فيفري 2011

تبعاً لمكتوبك المشار إليه بالمرجع أعلاه، والذي طلبت بمقتضاه معرفة النظام الجبائي لنشاط كراء بيوت مؤثثة على ملك الخاص مبيّنة أنك تحصلت على رخصة للغرض، يشرفني إعلامك بما يلي:

I - في مادة الضرائب المباشرة

تصنف المداخل المتأتية من تسويق البيوت المؤثثة ضمن الأرباح الصناعية والتجارية ويتوجب عليك إيداع تصريح بالوجود قبل بدء النشاط ودفع الضريبة على الدخل حسب أحد الأنظمة التالية:

1. النظام التقديري

إذا لم يتعدّ رقم معاملاتك السنوي 50.000 دينار وفي صورة استجابتك لكل الشروط المنصوص عليها بالفصل 44 مكرر من مجلة الضريبة على الدخل والضريبة على الشركات، يمكنك الانتفاع بالنظام التقديري. وتستوجب الضريبة على الدخل في هذه الحالة بنسبة 2,5 % من رقم المعاملات السنوي. وتكون الضريبة المحددة على هذا النحو محرّرة من الضريبة على الدخل بعنوان الأرباح الصناعية والتجارية و من الأداء على القيمة المضافة في النظام الحقيقي كما تتضمن المعلوم على المؤسسات ذات الصبغة الصناعية أو التجارية أو المهنية. ولا يمكن أن تقل الضريبة التقديرية السنوية عن 100 دينار.

ويمكنك إختيار دفع الضريبة التقديرية على مرحلتين، حيث يمكنك القيام بتصريح على أساس رقم المعاملات المحقق خلال السداسية الأولى من السنة المعنية وذلك في أجل أقصاه موفى الشهر الموالي للسداسية الأولى من نفس السنة، ثمّ دفع الضريبة حسب تعريف الضريبة التقديرية.

ولا يتطلب النظام التقديري مسك محاسبة مطابقة للتشريع المحاسبي للمؤسسات، غير أنك ملزمة بمسك دفتر مرقم ومؤشر عليه من طرف مصالح المراقبة حيث تسجل به يوميا المقابيض والمصاريف على أساس الوثائق اللازمة.

أما بالنسبة لواجباتكم المتعلقة بالتصاريح فتقتصر على التصريح بالضريبة السنوية والتصاريح الثلاثية المتعلقة بالخضم من المورد بعنوان المرتبات والأجور والمساهمة في صندوق النهوض بالمسكن لفائدة الأجراء.

2. النظام الحقيقي

1.2. النظام الحقيقي المبسط

إذا لم يتعدّ رقم المعاملات السنوي 150.000 دينار، فإنك تخضعين للضريبة على الدخل حسب النظام الحقيقي المبسط، ويتطلب هذا النظام خاصة مسك محاسبة مبسطة وفقا للنظام المحاسبي للمؤسسات.

2.2. النظام الحقيقي

إذا تعدّى رقم المعاملات السنوي 150.000 دينار فإنك تخضعين للضريبة على الدخل حسب النظام الحقيقي.

هذا وفي الحالتين تكونين مطالبة بـ:

- دفع الضريبة على الدخل حسب النتائج الحقيقية
- إيداع التصاريح الشهرية والتصاريح المتعلقة بالأقساط الاحتياطية وبتصريح المؤجر في الأجل القانونية.

II - في مادة الأداء على القيمة المضافة :

- 1- تعفى من الأداء على القيمة المضافة تسويغ محلات السكنى غير المؤثثة وتسويغ العقارات الأخرى من طرف الجماعات المحلية والأشخاص الطبيعيين غير الخاضعين للأداء على القيمة المضافة في النظام الحقيقي بموجب نشاط آخر وتسويغ العقارات المؤثثة المعدة لإيواء الطلبة طبقا لكراس شروط معدّ من طرف وزارة الإشراف على القطاع وذلك طبقا لأحكام العدد 30 من الجدول "أ" الملحق بمجلة الأداء على القيمة المضافة.
- 2- في حين تخضع عملية كراء بيوت مؤثثة للأداء على القيمة المضافة بنسبة 18% وذلك طبقا لأحكام الفصلين 1 و7 من مجلة الأداء المذكور.
- 3- وفي صورة خضوعك للنظام التقديري في مادة الضريبة على الدخل فإن المبالغ المدفوعة بعنوان هذه الضريبة تكون تحريرية من الأداء على القيمة المضافة.

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

طبقا لأحكام مجلة الجباية المحلية يستوجب المعلوم على المؤسسات ذات الصبغة الصناعية أو التجارية أو المهنية خاصة من قبل الأشخاص الطبيعيين الخاضعين للضريبة على الدخل في صنف الأرباح الصناعية والتجارية وأرباح المهن غير التجارية.

وطبقا لأحكام المجلة المذكورة تخضع للمعلوم على النزل المؤسسات السياحية المصنفة طبقا للتشريع الجاري به العمل.

على هذا الأساس وباعتبار أن "إستراحة البساتين" غير مصنفة سياحيا فإنك تخضعين للمعلوم على المؤسسات وذلك حسب إحدى الفرضيات التالية :

- في صورة خضوعك للضريبة على الدخل حسب النظام التقديري المنصوص عليه بالفصل 44 مكرر من مجلة الضريبة على دخل الأشخاص الطبيعيين والضريبة على الشركات يساوي المعلوم على المؤسسات 25% من الضريبة التقديرية على الدخل المنصوص عليها بالفصل 44 من نفس المجلة.

- أما في صورة خضوعك للضريبة على الدخل حسب النظام الحقيقي، يحتسب المعلوم على أساس 0,2% من رقم المعاملات المحلي الخام مع حد أقصى سنوي يساوي 100.000 د.

وفي كل الحالات لا يمكن أن يقل المعلوم عن حد أدنى يساوي المعلوم على العقارات المبنية المعدة لتعاطي النشاط يحتسب على أساس المتر المربع الرجعي لكل صنف من أصناف العقارات وذلك حسب الجدول المضمن بالأمر عدد 1187 لسنة 2007 المؤرخ في 14 ماي 2007 كما يلي:

صنف العقار	خصوصية العقار	المعلوم بالمتر المربع المرجعي (بالدينار)			
		نسبة % 8	نسبة % 10	نسبة % 12	نسبة % 14
الصنف 1	- عقار معد لإستعمال إداري أو لتعاطي نشاط تجاري أو غير تجاري	0,815	1,020	1,220	1,425
الصنف 2	- عقار ذو متانة خفيفة معد لتعاطي نشاط صناعي	0,560	0,700	0,835	0,975
الصنف 3	- عقار متين معد لتعاطي نشاط صناعي	0,685	0,860	1,030	1,200
الصنف 4	- عقار تفوق مساحته المغطاة 5000 متر مربع معد لتعاطي نشاط صناعي	0,900	1,125	1,350	1,575

IV- في مادة الأداء على التكوين المهني

طبقا لأحكام الفصلين 338 و 364 من مجلة الشغل يستوجب الأداء على التكوين المهني خاصة من قبل الأشخاص الطبيعيين الخاضعين للضريبة على الدخل في صنف الأرباح الصناعية والتجارية.

على هذا الأساس وفي صورة خضوعك للضريبة على الدخل حسب النظام الحقيقي فإن نشاطك يخضع للأداء على التكوين المهني وذلك على أساس 2% من المبلغ الجملي للمرتبات والأجور والمنح المدفوعة لفائدة الأجراء بما في ذلك الإمتيازات العينية.

V- في مادة المساهمة في صندوق النهوض بالمسكن لفائدة الأجراء

طبقا لأحكام القانون عدد 54 لسنة 1977 المؤرخ في 3 أوت 1977 والنصوص المنقحة له، تحمل المساهمة في صندوق النهوض بالمسكن لفائدة الأجراء على كاهل كل مؤجر عمومي أو خاص مباشر بالبلاد التونسية بإستثناء المستغلين الفلاحيين الخواص.

وتوظف المساهمة على أساس 1% من المبلغ الجملي للأجور والمرتبات والإمتيازات العينية وكل المكافآت الأخرى المدفوعة لفائدة الأجراء.

وبالنسبة للحالة الخاصة فإنك تخضعين للمساهمة في صندوق النهوض بالمسكن لفائدة الأجراء وفق ما سبق.

وتقبلي، سيدي، فائق عبارات الاحترام.

والسلام

المدير العام للدراسات
و التشريع الجبائي
الإمضاء: محمد علي بن مالك

نسخة مطابقة للأصل ترسل إلى السيد المدير العام للأداءات للإعلام