

من وزير المالية إلى

2013/09/26

1988

الموضوع : حول النظام الجبائي لأكرية
المرجع : مكتوبكم بتاريخ 30 أوت 2013

لقد ذكرتم بمكتوبكم المشار إليه بالمرجع أعلاه أنكم طيبب أسنان بصدد بناء عمارة تعتمون تخصيص معظم المحلات فيها للصبغة التجارية والمهنية وأن الأشغال المتعلقة بها بدأت منذ سنة 2011 وستنتهي سنة 2014 حيث لا يمكن تحقيق مداخيل بعنوان هذه الأكرية إلا في أواخر السنة المذكورة. وطلبتكم معرفة :

- هل يتعين التصريح بالنشاط الثانوي المتمثل في كراء عقارات حتى يتسنى طرح المصاريف المتعلقة بالبناء وهل يتعين إيداع تصريح سلبي بعنوان الأكرية لسنوات 2011 و2012 و2013... وهل يمكن طرح هذه الخسارة من المداخيل المتأتية من العيادة وهل يتعين القيام بتصريح تصحيحي بعنوان سنة 2011 و2012 باعتبار أنكم قمتم بالتصريح بها دون التصريح السلبي بعنوان الأكرية ؟

- كيف يمكن طرح المصاريف المبذولة بعنوان عمليات البناء المذكورة؟

- هل أن طرح الأداء على القيمة المضافة بعنوان الخدمات والمواد المقتناة يتم على أساس النظام الحقيقي أم على أساس قاعدة تقديرية ؟

- كيف يتم إحتساب القيمة الزائدة العقارية في حالة التفويت في أحد مكاتب العمارة؟

جوابا، يشرفني إعلامكم بما يلي:

I. في مادة الضرائب المباشرة

1- فيما يتعلق بعمليات كراء العقارات

طبقا لأحكام مجلة الضريبة على الدخل والضريبة على الشركات، تصنف المداخيل المتأتية من كراء المحلات ضمن المداخيل العقارية، ولا يستوجب التصريح بالمداخيل المذكورة الحصول على معرف جبائي حيث يمكنكم التصريح بها على أساس بطاقة التعريف الوطنية.

هذا، وباعتبار تحقيقكم لمداخل بعنوان نشاطكم الرئيسي كطبيب أسنان بالإضافة إلى نشاطكم الثانوي المتمثل في كراء العقارات، يتكون الدخل السنوي الصافي الجملي من مجموع المداخل الصافية المضبوطة كل على حدة وذلك حسب القواعد الخاصة بكل صنف من أصناف المداخل المذكورة.

ولغاية ضبط المداخل العقارية الخاضعة للضريبة يمكنكم تحديدها حسب النظام الحقيقي أو على أساس قاعدة تقديرية.

أما بالنسبة لمصاريف البناء وحتى تتمكنوا من استهلاكها فيتعين عليكم مسك محاسبة مطابقة للتشريع المحاسبي للمؤسسات بعنوان دخلكم المصنّف كمداخل عقارية ولا يمكن التصريح بنتائج سلبية على مستوى هذا الصنف من المداخل قبل الدخول طور الاستغلال حيث تبقى مصاريف البناء المبذولة قبل تحقيق المداخل العقارية مسجلة كمصاريف أولية يتم استهلاكها لاحقاً طبقاً للتشريع الجاري به العمل.

هذا، وفي صورة تحقيقكم لمداخل متأتية من أكرية يمكنكم طرح الخسائر المسجلة على مستوى صنف المداخل العقارية والتي تفرزها المحاسبة الممسوكة للغرض من دخلكم المتأتي من نشاطكم كطبيب وذلك في حدود السنة الخامسة الموالية لسنة تسجيل الخسارة وذلك عملاً بأحكام الفصل 8 من مجلة الضريبة على دخل الأشخاص الطبيعيين والضريبة على الشركات.

2- فيما يتعلق بعمليات التفويت في العقارات

- في صورة عدم مسك محاسبة مطابقة للتشريع المحاسبي للمؤسسات

في صورة عدم مسككم لمحاسبة مطابقة للتشريع المحاسبي للمؤسسات بعنوان عمليات كراء العقارات فإنّ القيمة الزائدة الخاضعة للضريبة المتأتية من التفويت في العقارات أو في أجزاء من العقارات المذكورة تساوي الفارق بين سعر التفويت المصرح به أو الذي وقع الترفيع فيه إثر عمليات المراقبة الجبائية حسب القواعد المعمول بها في مادة التسجيل من ناحية وسعر تكلفة البناء بما في ذلك قيمة الأرض مع إضافة مبالغ المصاريف المبررة ونسبة 10% عن كل سنة امتلاك من ناحية أخرى. وتحتسب مدة التملك ابتداء من تاريخ الإقتناء بالنسبة للأرض وتاريخ إنتهاء الأشغال بالنسبة للبناء.

وتحتسب الضريبة بنسبة 15% إذا تم التفويت خلال فترة خمس سنوات بداية من تاريخ التملك و10% إذا تم التفويت بعد الفترة المذكورة.

- في صورة مسك محاسبة مطابقة للتشريع المحاسبي للمؤسسات

في صورة مسككم لمحاسبة مطابقة للتشريع المحاسبي للمؤسسات وخضوعكم للنظام الحقيقي بعنوان عمليات كراء العقارات، فإنّ القيمة الزائدة المتأتية من التفويت في أجزاء من العقارات المذكورة تعتبر مداخلًا استثنائية تدمج ضمن مداخلكم العقارية التي تفرزها المحاسبة الممسوكة للغرض وتخضع للضريبة ضمن دخلكم الجملي على أساس جدول الضريبة على الدخل.

II. في مادة الأداء على القيمة المضافة

يشرفني أن أؤكد لكم فحوى مكتوبي عدد 899 بتاريخ 25 جوان 2012.

وتفضلوا، سيدي بقبول فائق عبارات الاحترام.

والسلام

عن وزير المالية وبتفويض منه

المدير العام للمؤسسات

والتشريع المحاسبي

الإمضاء : حبيبة جراد اللواتي