

من وزير الاقتصاد والمالية ودعم الاستثمار
إلى

N° 266

31/05/2021

الموضوع: حول القيمة الزائدة المتأتية من التفويت في أرض موهوبة
المرجع: مكتوبكم بتاريخ 10 جويلية 2020

لقد ذكرتم بمقتضى مكتوبكم المشار إليه بالمرجع أعلاه أنكم فوتّم في عقار يتمثل في قطعة أرض صالحة للبناء آلت لكم عن طريق هبة من والدكم بمقتضى عقد هبة ينص على القيمة الحقيقية للعقار، مبينين أن العقار المذكور كانت قد وهبته جدتكم لوالدكم منذ حوالي عشرين سنة، وأن عقد الهبة المبرم في الغرض من قبل جدتكم لفائدة والدكم لم يتضمن قيمة العقار في ذلك التاريخ.

فطلبتكم على هذا الأساس، معرفة كيفية احتساب القيمة الزائدة المتأتية من التفويت في العقار موضوع مكتوبكم وهل يمكن لغاية احتساب القيمة الزائدة المذكورة اعتماد قيمة العقار المضمنة بعقد الهبة المبرم بينكم وبين والدكم.

جوابا، يشرقتني إعلامكم أنه طبقا للتشريع الجبائي الجاري به العمل، تستوجب الضريبة على الدخل بعنوان القيمة الزائدة العقارية خاصة على عمليات التفويت في الأراضي المبنية وغير المبنية والتي تتم خاصة لغير القرين أو الأصول أو الفروع.

وتساوي القيمة الزائدة العقارية الموظفة عليها الضريبة الفارق بين:

- سعر التفويت في الأملاك أو الحقوق المصرح به بالعقد أو الذي تمّ الترفيع فيه إثر عمليات المراقبة الجبائية من ناحية، و

- سعر تكلفة الاقتناء أو الهبة أو المعاوضة أو البناء بما في ذلك قيمة الأرض أو الذي تمّ الترفيع فيه إثر عمليات المراقبة الجبائية مع إضافة مبالغ المصاريف المبررة ونسبة 10% عن كل سنة امتلاك من ناحية أخرى.

مع العلم أن سعر التكلفة بالنسبة إلى عمليات التفويت في أملاك موهوبة بين الأصول والفروع أو بين الأزواج يضبط على أساس قيمة العقار في تاريخ تملكه من قبل الواهب الأول. كما تحتسب مدة التملك في هذه الحالة ابتداء من تاريخ تملكه من قبل الواهب الأول.

بالتالي، ولغاية احتساب القيمة الزائدة المتأتية من التفويت في العقار موضوع مكتوبكم، يضبط سعر التكلفة على أساس قيمة العقار في تاريخ تملكه من قبل جدتكم بصفتها الواهب الأول، كما تحتسب مدة التملك ابتداء من تاريخ تملك العقار من قبلها، ولا يمكن بالتالي اعتماد قيمة العقار المضمنة بعقد الهبة الذي أبرمه والدكم لفائدتكم.

هذا، وباعتبار أن مدة تملك العقار فاقت في الحالة الخاصة الخمس سنوات، فإن القيمة الزائدة المتأتية من التفويت فيه تخضع للضريبة بنسبة 10%.

وتجدر الإشارة إلى أن عملية التفويت المذكورة تخضع للخصم من المورد بنسبة 2.5% من سعر التفويت وذلك إذا تم التفويت لفائدة الدولة أو الجماعات المحلية أو أشخاص معنويين أو أشخاص طبيعيين خاضعين للضريبة على الدخل حسب النظام الحقيقي أو أشخاص طبيعيين خاضعين للضريبة على الدخل على أساس قاعدة تقديرية في صنف أرباح المهن غير التجارية.

ولمزيد التوضيحات، يمكن الرجوع إلى المذكرة العامة عدد 23 لسنة 2014 المتوفرة على الموقع الإلكتروني لوزارة المالية التالي:

www.impots.finances.gov.tn (خانة التوثيق).

هذا وبالنسبة إلى قيمة العقار في تاريخ هبته من قبل جدتكم لفائدة والدكم، الرجاء إفادتي إن كان عقد الهبة المذكور مسجل بالقبضة المالية من دونه ومدى بعقد الهبة المذكور.

وتقبلوا سيدي فائق عبارات الاحترام.

والسلام

عن وزير الاقتصاد والمالية
ودعم الاستثمار وبتفويض منه

المدير العام
للدراسات والتشريع الجبائي
الإمضاء: سهام بوغديري نمصية