

من وزير المالية إلى

2019/01/21

221

الموضوع: حول تطبيق أحكام الفصل 44 من قانون المالية لسنة 2018

المرجع: مکتوبكم الوارد علينا بتاريخ 23 نوفمبر 2018.

لقد أفدتم بمقتضى مکتوبكم المشار إليه بالمرجع أعلاه أنكم بصدد بناء مشروع سكني وأنكم توليتم إبرام عقود وعد بالبيع تتضمن نسبة 13% للأداء على القيمة المضافة وأنّ العقود النهائية سوف يتم إبرامها عند إنتهاء الأشغال أي موفى سنة 2020 أو بداية سنة 2021.

وطلبتم على هذا الأساس معرفة:

- نسبة الأداء على القيمة المضافة التي يتعين تطبيقها عند إبرام العقود النهائية طبقا للأحكام الواردة بقانون المالية لسنة 2019،
- هل يتم التصريح بالأداء على القيمة المضافة المتعلق بالتسبقة عند إبرام عقود الوعد بالبيع أو عند إبرام العقود النهائية.

جوابا، يشرفني إعلامكم أنه طبقا لأحكام الفصلين 1 و7 من مجلة الأداء على القيمة المضافة والفصل 44 من قانون المالية لسنة 2018 كما تمّ تنقيحه بمقتضى أحكام الفصل 79 من قانون المالية لسنة 2019، تخضع للأداء على القيمة المضافة بنسبة 13% ابتداء من غرة جانفي 2018 وإلى غاية 31 ديسمبر 2020 وبنسبة 19% ابتداء من غرة جانفي 2021 عمليات بيع العقارات المبنية المعدة قصرا للسكن والمنجزة من قبل الباعثين العقاريين وتوابعها بما في ذلك المستودعات الجماعية التابعة لهذه العقارات لفائدة الأشخاص الطبيعيين أو لفائدة الباعثين العقاريين العموميين.

غير أنّ عقود البيع أو الوعد بالبيع المبرمة قبل غرة جانفي 2018 تواصل الانتفاع بالإعفاء من الأداء على القيمة المضافة.

هذا وطبقا للفقرة 2 من الفصل 5 من مجلة الأداء على القيمة المضافة يتكون حدث الإنشاء بالنسبة لبيوعات الأملاك العقارية من الوثيقة التي تثبت وقوع العملية وفي صورة عدم توفرها فبتحويل الملكية.

وعلى هذا الأساس، فإن حدث إنشاء الأداء على القيمة المضافة يتكون من وثيقة البيع أو الوعد بالبيع إذا توفرت فيه شروط البيع المنصوص عليها بالفصل 580 من مجلة الالتزامات والعقود والمتمثلة خاصة في الإتفاق على الثمن والمئمن.

وفي الحالة الخاصة وبالنسبة إلى عقود الوعد بالبيع موضوع الإستشارة المبرمة ابتداء من غرة جانفي 2018 وفي صورة توفر شروط البيع المنصوص عليها بالفصل 580 من مجلة الالتزامات والعقود والمتمثلة خاصة في الإتفاق على الثمن والمئمن فإن الأداء على القيمة المضافة بعنوانها يستوجب بنسبة 13% على المبلغ الجملي المضمّن بعقود الوعد بالبيع ويتم التصريح به عند إبرام هذه العقود وذلك بصرف النظر عن تاريخ إبرام عقود البيع النهائية.

وفي خلاف ذلك فإن الأداء على القيمة المضافة يستوجب بنسبة 13% على التسبقات المدفوعة قبل غرة جانفي 2021 وبنسبة 19% على التسبقات المدفوعة بعد غرة جانفي 2021 وبنسبة 19% على المبلغ المتبقي من عقد البيع النهائي في صورة إبرامه بعد غرة جانفي 2021.

وتفضلوا، سيدي، بقبول فائق عبارات الاحترام.

والسلام
عن وزير المالية وبتفويض منه
للرئاسة العامة للإشراف والمراقبة
الإمضاء: 