

## من المكلفة بتسيير وزارة الإقتصاد و المالية و دعم الإستثمار

2021/09/21

إلى

السيد وكيل شركة

763

موقع الويب  
Site web

www.inpols.finances.gov.tn

الفاكس  
Fax

71 790 550

الهاتف  
Tél

71 783 786

العنوان  
Adresse : +87 rue taieb mhri belvedere 1002 Tunis

الموضوع: النظام الجبائي لعملية كراء محل للاستعمال الصناعي  
المرجع: مكتوبكم الوارد بتاريخ 17 مارس 2020

لقد ذكرتم بمقتضى مكتوبكم المشار إليه بالمرجع أعلاه أنّ شركتكم قامت ببناء عقار معد لتعاطي نشاط صناعي وسوغته لفائدة شركة " L " بمقتضى عقد كراء مبرم بين الطرفين بتاريخ 2018/08/31. كما بينتم أنّ الفصل 4 من العقد المذكور ينص على أنّه يتعين على الشركة المتسوعة أن تدفع بتاريخ 31 جانفي 2019 تسبقة على الأكرية بعنوان الـ 5 سنوات القادمة بمبلغ يساوي 2.950.000 دينار على أن يتم طرحها من مبالغ الأكرية المستوجبة لاحقا خلال فترة الخمس سنوات بعد التسليم النهائي للعقار تبعا لانتهاء أشغال البناء وذلك بخصم مبلغ 147.500 دينار من معينات الكراء لكل ثلاثية. وبينتم أنّه تم التصريح بالتسبقة المذكورة عند قبضها ضمن رقم المعاملات بتأجيل توظيف الأداء على القيمة المضافة.

فطلبتم معرفة النظام الجبائي للتسبقة المذكورة في مادة الضريبة على الشركات وهل يتم التصريح بها ضمن النتيجة الجبائية لسنة 2019 كرقم معاملات أو يتم أخذها بعين الاعتبار على أساس القسط المتعلق بكل سنة مالية على حده باعتبار إنجاز خدمة الكراء ضمن النتيجة الجبائية للسنة المعنية.

جوابا، يشرفني إعلامكم أنه بالرجوع إلى أحكام عقد التطوير و الكراء الملحق بمكتوبكم، يتبين ما يلي:

- تتعهد شركتكم بالحصول على التراخيص اللازمة وإنجاز عمليات بناء عقار ذي صبغة صناعية وتجارية والأجزاء التابعة له على الأرض التي تمتلكها وذلك وفقا لمتطلبات الشركة المتسوعة ولعقد الكراء الصناعي والتجاري المبرم بين الطرفين بتاريخ 06 أفريل 2018،

- تتم عملية بناء العقار على خمس مراحل حسب متطلبات الشركة المتسوعة،

- اتفق الطرفان على إبرام عقد كراء خاص بكل مرحلة بناء على حده بحيث يكون للشركة المتسوغة الحق في الاستعمال الحصري للعقار ابتداء من تاريخ انتهاء أشغال واستلام كل مرحلة بناء كما لها حق في وضع معداتها بالعقار المذكور،

- تدفع المتسوغة في المقابل معلوم كراء متعلق بكل مرحلة بناء،

- حددت مدة الكراء بعشر سنوات متتالية ابتداء من 30 جانفي 2020 إلى 29 جانفي 2030،

- يساوي معين كراء العقارات المبنية السنوي الصافي، قبل الخصم من المورد ودون اعتبار الأداء على القيمة المضافة والمصاريف، 65 دينار للمتر المربع الواحد.

كما يتبين من الفقرة 4.10 من الفصل 4 من العقد المذكور، أن الشركة المتسوغة مطالبة في تاريخ الاستلام المتعلق بالمرحلة الثانية من أشغال البناء الموافق لـ 31 جانفي 2019 بدفع تسبقة بقيمة 2.950.000 دينار سيتم خصمها دون فوائد من معالم الكراء على مدة خمس سنوات بعد عملية تسلم كامل البناءات المنجزة، وذلك على أقساط متساوية كل ثلاثية أي بقيمة 147.500 دينار كل ثلاثية.

بالتالي وباعتبار أنه طبقاً للتشريع الجبائي الجاري به العمل، يحدّد الربح الخاضع للضريبة بعنوان سنة مالية معينة على أساس كلّ العمليات التي يتمّ تحقيقها خلال نفس السنة بصرف النظر عن تاريخ وطريقة الدفع وذلك عملاً بمبدأ الديون المكتسبة لفائدة المؤسسة والديون الثابتة المتخلّدة بذمتها (créance acquise et dette certaine) ومبدأ استقلالية السنوات المالية، فإنّ أكرية العقارات تؤخذ بعين الاعتبار لضبط النتيجة الخاضعة للضريبة للسنة التي أصبحت فيها مكتسبة.

وعليه وفي الحالة الخاصة، تؤخذ مبالغ التسبقة على معينات الكراء موضوع مكتوبكم بعين الاعتبار لضبط النتيجة الجبائية لشركتكم لسنة انجاز خدمة الكراء فعليا وذلك بصرف النظر عن سنة الدفع، حيث يؤخذ القسط من التسبقة المذكورة والمتعلق بمعين الكراء المستوجب بعنوان استغلال العقار من قبل الشركة المتسوغة خلال سنة ما بعين الاعتبار لضبط النتيجة الجبائية لشركتكم للسنة المعنية.

وتقبلوا، سيدي، فائق عبارات الاحترام والتقدير.

والسلام

عن المكلفة بتسيير وزارة الاقتصاد والمالية  
ودعم الإستثمار وبتفويض منها

الوزير العام المدير  
للدراسات والتشريع الجبائي  
يحيى الشهبلاوي