

من وزيرة المالية

12/09/2022

إلى

N° 973

الموضوع: حول الانتفاع بطرح فوائض قرض مخصص لاقتناء محل معد للسكنى
المرجع: مكتوبكم الوارد بتاريخ 24 مارس 2022

لقد ذكرتم بمقتضى مكتوبكم المشار إليه بالمرجع أعلاه أنكم قمتم خلال سنة 2021 باقتناء محل معد للسكنى بقيمة 210 194.691 دينار دون اعتبار الأداء على القيمة المضافة ممول عن طريق قرض بنكي وطلبتم بالتالي تمكينكم من الانتفاع بطرح الفوائض المنصوص عليه بالفصل 26 من قانون المالية التكميلي لسنة 2015.

جوابا، يشرفني اعلامكم أنه تم بمقتضى الفصل 26 من قانون المالية التكميلي لسنة 2015 تمكين الأشخاص الطبيعيين لغاية ضبط دخلهم الصافي الخاضع للضريبة على الدخل، من طرح فوائض القروض المخصصة لاقتناء أو لبناء محل واحد معد للسكنى لا تتعدى قيمة اقتنائه أو كلفة بنائه 200.000 دينار، وذلك شريطة ألا يكون المنتفع بالقرض مالكا لمحل آخر معد للسكنى في تاريخ الانتفاع بالطرح. ولا يشمل الطرح فوائض القروض الأخرى المخصصة لاقتناء الأراضي أو الاستهلاك أو التهيئة.

ويتم الطرح بالنسبة إلى الأجراء وأصحاب الجرايات عند ضبط قاعدة الخصم من المورد المستوجب بعنوان الضريبة على الدخل.

هذا وتم بمقتضى الفصل 40 من قانون المالية لسنة 2020، التنصيص على أن مبلغ 200.000 دينار يضبط دون اعتبار الأداء على القيمة المضافة وذلك بالنسبة لمبلغ الفوائض التي يحل أجل استخلاصها ابتداء من غرة جانفي 2020.

مع العلم أنه بالنسبة للاقتناءات لدى الباعثين العقاريين المرخص لهم طبقا للتشريع الجاري به العمل، يتعين التنصيص صراحة ضمن عقد الاقتناء خاصة على مبلغ الاقتناء خال من الأداء على القيمة المضافة وعلى مبلغ الأداء المتعلق به. ويتم بالتالي مقارنة مبلغ الاقتناء خال من الأداء على القيمة المضافة مع مبلغ 200.000 دينار.

غير أنه، وفي صورة عدم التنصيص على أن المبلغ خال من الأداء على القيمة المضافة أو يتضمن الأداء المذكور، فإنه يعتبر في هذه الحالة خال من الأداء على القيمة المضافة.

هنا، وفي الحالة الخاصة وباعتبار أنه يتبين من خلال عقد البيع المبرم مع شركة البعث العقاري أنّ مبلغ اقتناء المسكن موضوع مكتوبكم خال من الأداء على القيمة المضافة يساوي 210 194.691 دينار ويفوق بالتالي 200.000 دينار، فلا يمكنكم الانتفاع بأحكام الفصل 26 من قانون المالية التكميلي لسنة 2015.

من ناحية أخرى، وطبقا لأحكام الفصل 19 من قانون المالية لسنة 2021 ينتفع الأشخاص الطبيعيون الذين يفتنون خلال سنتي 2021 و2022 محلات معدة للسكنى يتم تمويلها عن طريق قرض أو عقد بيع مرابحة بتخفيض في الضريبة على الدخل المستوجبة عليهم بعنوان السنتين المذكورتين يساوي 200 دينار شهريا ودون أن يتعدى التخفيض بالنسبة لكل سنة الضريبة المستوجبة على المعنيين بالأمر بعنوان كل من سنة 2021 وسنة 2022.

ويشترط للانتفاع بالطرح المذكور ألا يتجاوز المبلغ الجملي للقرض أو القروض أو عقود بيع المرابحة المتعلقة باقتناء المسكن 300 ألف دينار وذلك بصرف النظر عن ثمن اقتناء المسكن، وأن يتم إبرام كل من عقد اقتناء المسكن وعقد القرض خلال سنتي 2021 و2022.

هذا ويمكن للأشخاص الطبيعيين الذين تتوفر فيهم الشروط المذكورة أعلاه الانتفاع بالتخفيض في الضريبة على الدخل المحدد بـ 200 دينار شهريا عند إيداع التصريح السنوي بالضريبة على الدخل.

غير أنه وبالنسبة إلى الأجراء وأصحاب الجرايات، يمكنهم الانتفاع بالتخفيض المذكور من مبلغ الخصم من المورد الشهري المستوجب بعنوان الضريبة على الدخل. وفي صورة عدم تمكنهم من الانتفاع بالتخفيض المذكور من مبلغ الخصم من المورد، فيمكنهم الانتفاع بهذا التخفيض عند إيداع التصريح السنوي بالضريبة على الدخل.

ويمنح التخفيض المذكور ابتداء من الشهر الذي تتوفر فيه كل الشروط المستوجبة وذلك إلى غاية موفى سنة 2022.

مع العلم أنه لا يمكن الجمع بين الانتفاع بالتخفيض في الضريبة على الدخل طبقا لأحكام الفصل 19 المذكور أعلاه والانتفاع بطرح الفوائض أو هامش الربح المتعلق بالقروض السكنية طبقا لأحكام الفصل 26 من قانون المالية التكميلي لسنة 2015.

هذا وبالنسبة إلى الاقتناءات المشتركة لمحل معد للسكنى، وفي صورة تمويل الاقتناء من قبل أحد الأطراف فحسب عن طريق عقد أو عقود قرض أو عقد أو عقود بيع المرابحة، ينتفع الطرف الذي مول الاقتناء قصرا بالتخفيض في الضريبة بـ 200 دينار شهريا ابتداء من الشهر الذي تتوفر فيه الشروط المستوجبة لذلك إلى غاية موفى سنة 2022 كما تم بيانه أعلاه.

غير أنه وفي صورة تمويل الاقتناء من قبل عدة أطراف لهم حقوق في ملكية المحل المعد للسكنى موضوع عقد أو عقود القرض أو عقد أو عقود بيع المرابحة، لكل مالك ساهم

في تمويل اقتناء المسكن، الحق في الانتفاع بالتخفيض وذلك في حدود قسط من مبلغ 200 دينار شهريا يضبط حسب نسبة حقوق ملكيته في المسكن المعني.

على هذا الأساس، وحيث يتبين من خلال الوثائق المصاحبة لمكتوبكم أنكم اقتنيتم خلال سنة 2021 بالاشتراك مع زوجتكم ومناصفة محل معد للسكنى ومولتم عملية الاقتناء المذكورة بقرض بنكي مشترك مع زوجتكم بقيمة 188 ألف دينار، فيمكنكم بالتالي الانتفاع بتخفيض في حدود 100 دينار شهريا في مبلغ الخصم من المورد الشهري المستوجب على أجوركم بعنوان الضريبة على الدخل وذلك ابتداء من الشهر الذي تتوفر فيه الشروط المستوجبة إلى غاية موفى سنة 2022 دون أن يتجاوز الطرح الخصم من المورد الشهري المستوجب على أجوركم.

ولمزيد التوضيحات حول الموضوع يمكنكم الرجوع للمذكرة العامة عدد 10 لسنة 2021 المتوفرة على الموقع الإلكتروني التالي لوزارة المالية:

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

وتقبلوا سيدي، فائق عبارات الاحترام والتقدير.

والسلام

عن وزيرة المالية وبتفويض منها

المدير العام
للدراسات والتشريع الضريبي
يحيى المشايخي