

من وزيرة المالية إلى

01/02/2023

N° 142

الموضوع: حول الانتفاع بطرح فوائض قرض مخصص لاقتناء محل معد للسكنى
المرجع: مكتوبكم الوارد بتاريخ 06 سبتمبر 2022

لقد ذكرتم بمقتضى مكتوبكم المشار إليهما بالمرجع أعلاه أن مؤجركم مكنكم من الانتفاع بأحكام الفصل 19 من قانون المالية لسنة 2021 منذ شهر أوت 2021 بعنوان اقتناء مسكن ممول مناصفة مع زوجتكم بمقتضى عقد بيع مرابحة مبرم مع بنك ****، مبينين أن مؤجركم توقف عن الطرح المذكور خلال شهر ديسمبر 2022 معتبرا أنه لا يمكنكم الانتفاع بالطرح المنصوص عليه بالفصل 26 من قانون المالية التكميلي لسنة 2015 باعتبار أن قيمة اقتناء المسكن لدى المالك الأصلي تساوي 215.000 دينار. فطلبتم توضيحات في الموضوع.

جوابا، يشرفني إعلامكم بما يلي:

1. بالنسبة للانتفاع بأحكام الفصل 19 من قانون المالية لسنة 2021

طبقا لأحكام الفصل 19 من قانون المالية لسنة 2021 ينتفع الأشخاص الطبيعيون الذين يقتنون 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 عقد بيع المرابحة المتعلق باقتناء المسكن 300 ألف دينار وذلك بصرف النظر عن ثمن اقتناء المسكن، وأن يتم إبرام كل من عقد اقتناء المسكن وعقد القرض أو عقد المرابحة 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 بالنسبة 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 طبقاً لأحكام الفصل 19 المذكور أعلاه والانتفاع بطرح الفوائض أو هامش الربح المتعلق بالقروض السكنية طبقاً 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 قصراً بالتخفيض في الضريبة بـ 200 دينار شهرياً 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 السكنى 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 شهرياً يضبط حسب نسبة حقوق ملكيته في المسكن المعني.

بالتالي، وفي الحالة الخاصة وباعتبار أن مبلغ تمويل المسكن بمقتضى عقد بيع المرابحة الذي أبرمتموه مع بنك *** دون اعتبار هامش الربح لا يتجاوز 300 ألف دينار، فيمكنكم الانتفاع بالتخفيض في مبلغ الضريبة المنصوص عليه بالفصل 19 المشار إليه أعلاه. هذا، وباعتبار أن تمويل عملية الاقتناء تمت مناصفة مع زوجتكم وأن نسبة حقوق ملكيتكم في المسكن المعني تساوي النصف فإن التخفيض يمنح في حدود 100 دينار شهرياً من 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 في الموضوع يمكن الرجوع للمذكرة العامة عدد 10 لسنة 2021 المتوفرة على الموقع الإلكتروني التالي لوزارة المالية:

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

II. بالنسبة للانتفاع بأحكام الفصل 26 من قانون المالية التكميلي لسنة 2015

تم بمقتضى الفصل 26 من قانون المالية التكميلي لسنة 2015 تمكين الأشخاص الطبيعيين لغاية ضبط دخلهم الصافي الخاضع للضريبة على الدخل، من طرح الفوائض أو هامش الربح المتعلق بالقروض أو عقود المرابحة المخصصة لاقتناء أو لبناء محل واحد معد للسكنى لا تتعدى قيمة اقتنائه أو كلفة بنائه 200.000 دينار، وذلك شريطة ألا يكون المنتفع بالقروض 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، التخصيص على أن مبلغ 200.000 دينار يضبط دون اعتبار الأداء على القيمة المضافة وذلك بالنسبة لمبلغ الفوائض أو هامش الربح الذي يحل أجل استخلاصه ابتداء من غرة جانفي 2020.

مع العلم أنه بالنسبة للاقتناءات لدى الباعثين العقاريين المرخص لهم طبقا للتشريع الجاري به العمل، يتعين التخصيص 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 التخصيص على أن المبلغ خال من الأداء على القيمة المضافة أو يتضمن الأداء المذكور، فإنه يعتبر في هذه الحالة خال من الأداء على القيمة المضافة.

مع العلم أنه بالنسبة للاقتناءات لدى الخواص، فإن الأمر يتعلق بعملية اقتناء محل معد للسكنى غير معنية بالأداء على القيمة المضافة، ويتم في هذه الحالة مقارنة مبلغ الاقتناء المضمن بالعقد مع مبلغ 200.000 دينار.

وتحتسب كلفة المسكن الذي يتعين أخذها بعين الاعتبار بالنسبة إلى عقود بيع المرابحة على أساس سعر اقتناء المسكن من قبل المؤسسة التي تعتمد آلية المرابحة لدى المالك الأصلي.

بالتالي، وفي الحالة الخاصة وباعتبار أن مبلغ اقتناء المسكن المنصوص عليه بالعقد الذي أبرمه بنك البركة مع المالكين الأصليين وهما شخصان طبيعيين يساوي 215.000 دينار، فلا يمكنكم الانتفاع بأحكام الفصل 26 من قانون المالية التكميلي لسنة 2015.

هذا، وتجدر الإشارة إلى أنه بصرف النظر عن استجابتكم للشروط المنصوص عليها
الفصل 26 من قانون المالية التكميلي لسنة 2015 من عدمه، وباعتبار أنكم انتفعتم بالتخفيض
المنصوص عليه بالفصل 19 من قانون المالية لسنة 2021 لا يمكنكم في كل الحالات
الانتفاع بطرح هامش الربح المتعلق بعقد المراجعة المخصص لاقتناء المسكن موضوع
مكتوبكم باعتبار أنه لا يمكن بعنوان نفس المسكن الجمع بين الانتفاع بالتخفيض في الضريبة
على الدخل طبقاً لأحكام الفصل 19 المذكور والفصل 26 من قانون المالية التكميلي لسنة
2015.

وتقبلوا، سيدي، فائق عبارات الاحترام.

والسلام

عن وزيرة المالية وتفويض منها

هذا، وتجدر الإشارة إلى أنه بصرف النظر عن استجابتكم للشروط المنصوص عليها
الفصل 26 من قانون المالية التكميلي لسنة 2015 من عدمه، وباعتبار أنكم انتفعتم بالتخفيض
المنصوص عليه بالفصل 19 من قانون المالية لسنة 2021 لا يمكنكم في كل الحالات
الانتفاع بطرح هامش الربح المتعلق بعقد المراجعة المخصص لاقتناء المسكن موضوع
مكتوبكم باعتبار أنه لا يمكن بعنوان نفس المسكن الجمع بين الانتفاع بالتخفيض في الضريبة
على الدخل طبقاً لأحكام الفصل 19 المذكور والفصل 26 من قانون المالية التكميلي لسنة
2015.

وتقبلوا، سيدي، فائق عبارات الاحترام.

والسلام

عن وزيرة المالية وتفويض منها

المنير السلام
للدراسات والتشريعات الجبائية
يحيى الشمالسي