

ملحق عدد 1  
للمذكرة العامة عدد 15 لسنة 2023  
أمثلة تطبيقية

مثال عدد 1 :

لنفترض أنّ السيّد "أ" صاحب مصنع قطع غيار هو تونسي مقيم بالبلاد التونسية ويمتلك في  
غرة جانفي 2023 الأملاك العقارية التالية:

- فيلا كائنة بتونس العاصمة قيمتها 2 مليون دينار،
- شقة بسوسة القنطاوي قيمتها 500 ألف دينار،
- شقة معدة للسكنى كائنة بأريانة قيمتها 270 ألف دينار مثقلة برهن بقيمة 170 ألف دينار،
- مصنع بقيمة 4 مليون دينار،
- مكتب كائن بصفاقس مسوّغ لفائدة طبيب قيمته 300 ألف دينار،
- عقار فلاحي بقيمة 1 مليون دينار مسوّغ لفائدة شركة فلاحيّة،
- حقوق اجتماعيّة في شركة مدنيّة عقاريّة تحوّل له ملكيّة أرض بيضاء بقيمة 1 مليون و500 ألف دينار.

ولنفترض أنّ السيّد "أ" أدلى بمبررات تثبت أنّ الفيلا الكائنة بتونس هي مسكنه الرئيسي، وأنّ  
المصنع معد لاستعماله المهني ومدرج بموازنة مؤسسته، يكون احتساب الضريبة على الثروة  
العقاريّة كما يلي:

● الإعفاءات: يتمّ قبل ضبط العقارات الخاضعة للضريبة إعفاء :

- المسكن الرئيسي : 2 مليون دينار

- المصنع : 4 مليون دينار

● قاعدة الضريبة :

(الشقة 1) 500 أد + (المكتب) 300 أد + (الفلاحة) 1 م د + (حقوق اجتماعية) 1,5 م د +

(الشقة 2) 270 أد = 3,570 م د

يتم طرح الدين المحمّل على العقار والمتمثل في صورة الحال في قيمة الرهن = 170 ألف دينار

• مبلغ الضريبة :

$$3,570 \text{ م د} - 170 \text{ أ د} = 3,4 \text{ م د}$$

$$3,4 \text{ م د} \times 0,5\% = 17.000 \text{ د}$$

ويتم دفع هذه الضريبة بقباضة المالية الراجع لها بالنظر مقر إقامته الرئيسي الكائن بتونس العاصمة.

مثال عدد 2:

لنأخذ معطيات المثال عدد 1 ولنفترض أن السيد " أ " أدلى بما يفيد أن الشقة الكائنة بسوسة القنطاوي والتي قيمتها 500 ألف دينار موثوقة برهن بقيمة 500 ألف دينار.

يكون احتساب مبلغ الضريبة كما يلي :

• الإعفاءات: يتم قبل ضبط العقارات الخاضعة للضريبة إعفاء :

- المسكن الرئيسي: 2 مليون دينار
- مصنع بقيمة : 4 مليون دينار

• قاعدة الضريبة:

$$(الشقة 1) 500 \text{ أ د} + (المكتب) 300 \text{ أ د} + (الفلاحة) 1 \text{ م د} + (حقوق اجتماعية) 1,5 \text{ م د} +$$

$$(الشقة 2) 270 \text{ أ د} = 3,570 \text{ م د}$$

يتم طرح الدين المحتمل على العقارين والمتمثلين في صورة الحال في قيمة الرهنين = 170 ألف دينار + 500 ألف دينار = 670 ألف دينار

• مبلغ الضريبة:

$$3,570 \text{ م د} - 670 \text{ أ د} = 2,9 \text{ م د}$$

وعلى هذا الأساس، لا يطالب المعني بالأمر بدفع الضريبة على الثروة العقارية باعتبار أن قيمة العقارات المستوجبة لدفع الضريبة على الثروة العقارية لا تساوي أو تفوق 3 مليون دينار .

### مثال عدد 3 :

قرّر السيد محمد البالغ من العمر 71 سنة محامي متقاعد التفويت في حق الرقبة المتعلق بجميع العقارات الآتي ذكرها لفائدة ابنه السيد كريم غير القاصر والاحتفاظ بحق الانتفاع المتعلق بهذه العقارات :

| العقارات   | القيمة الجملية | قيمة حق الانتفاع | قيمة حق الرقبة  |
|--|----------------|------------------|-----------------|
| فيلا كائنة بصفاقس  | 3 مليون دينار  | 300 ألف دينار    | 2,7 مليون دينار |
| فيلا للاصطياف بياسمين الحمامات                             | 4 مليون دينار  | 400 ألف دينار    | 3,6 مليون دينار |
| شقة معدة للسكنى ومسوّغة لفائدة الغير كائنة بقمرت           | 500 ألف دينار  | 50 ألف دينار     | 450 ألف دينار   |
| مصنع كائن بصفاقس مسوّغ لفائدة شركة غير مقيمة               | 3 مليون دينار  | 300 ألف دينار    | 2,7 مليون دينار |
| مكتب كائن بتونس العاصمة مسوّغ لفائدة خبير محاسب            | 400 ألف دينار  | 40 ألف دينار     | 360 ألف دينار   |
| حقوق اجتماعية في شركة مدنية عقارية تخول له ملكية أرض بيضاء | 2 مليون دينار  | 200 ألف دينار    | 1,8 مليون دينار |

مع العلم وأنّ الفيلا الكائنة بصفاقس هي المسكن الرئيسي للسيد محمد وابنه السيد كريم.

احتساب الضريبة على الثروة العقارية :

1. احتساب الضريبة على الثروة العقارية المستوجبة على السيد كريم صاحب حق الرقبة :

• الإعفاءات :

قيمة حق رقبة المسكن الرئيسي: 2,7 مليون دينار

• قاعدة الضريبة:

(فيلا ) 3,6 م د + (شقة) 450 أد + (مصنع) 2,7 م د + (مكتب) 360 أد + (حقوق اجتماعية)  
1,8 م د = 8,91 م د

• مبلغ الضريبة:

8,91 م د X 0,5% = 44,55 أد

2. احتساب الضريبة على الثروة العقارية المستوجبة على السيد محمد صاحب حق الانتفاع :

• الإعفاءات :

قيمة حق الانتفاع للمسكن الرئيسي : 300 ألف دينار

• قاعدة الضريبة :

(فيلا ) 400 أد + (شقة) 50 أد + (مصنع) 300 أد + (مكتب) 40 أد + (حقوق اجتماعية)  
200 أد = 990 أد

وفي صورة الحال، لا يطالب السيد محمد صاحب حق الانتفاع بدفع الضريبة على الثروة العقارية باعتبار أن قيمة الحق العيني المذكور لا تساوي أو تفوق 3 مليون دينار.