

من وزيرة المالية

03/08/2023

N° 910

إلى

الموضوع: حول نظام الأداء على القيمة المضافة المتعلق بعملية إسناد مقسم عقاري.

المرجع: مكتوبك بتاريخ 16 جوان 2022.

لقد أفدت بمقتضى مكتوبك المشار إليه بالمرجع أعلاه أنه في إطار انتزاع عقارات لفائدة الوكالة بمنطقة حي الوفاء بنابل تم بموجب الأمر عدد 1529 لسنة 2000 المؤرخ في 20 جوان 2000 انتزاع قطعة أرض مساحتها 6192.92 م<sup>2</sup> على ملك ورثة البشير الخراز وهم أرملته فضيلة بن عابدة وأبناؤه الطيب ومنية وهندة، وتم في الغرض امضاء كتب إحالة على وجه المعاوضة مقابل إسناد الورثة لاحقا مقاسم مهينة مساحتها الصافية 2476 م<sup>2</sup> أي ما يعادل 40 % من المساحة الجمالية.

كما أوضحت أنه تم خلال سنة 2008 تجسيم اتفاق المعاوضة وذلك بإسناد الورثة 8 مقاسم فردية ومن بينها المقسم عدد 364 مزدوج مكثف مساحته 251 م<sup>2</sup> الذي اسند الى والدتك بموجب شهادة اسناد مؤرخة في 10 نوفمبر 2008 مبينة أن المقسم المذكور لا يغطي كامل المساحة المستحقة (314.5 م<sup>2</sup>) أي بفارق نقص يقدر بـ 63.05 م<sup>2</sup> وتبعاً لذلك تم رفض المقسم المعروض من قبل الوالدة التي توفيت في تاريخ لاحق وقيمت بالحلول محلها في التملك بالمقسم .

وبينت كذلك أنه تم في سنة 2019 التوصل إلى تسوية الوضعية وذلك بإسنادك المقسم عدد 773 صنف مزدوج بتاريخ 17 مارس 2023 والذي تبلغ مساحته 208 م<sup>2</sup> وبسعر يتضمن احتساب الأداء على القيمة المضافة.

وبناء على ما تقدم طلبت معرفة نظام الأداء على القيمة المضافة المطبق على عملية إسناد المقسم العقاري المذكور.

جواباً ، يشرفني إعلامك أنه تم بمقتضى الفصل 23 من قانون المالية لسنة 2018 حذف الإعفاء من الأداء على القيمة المضافة المستوجب بعنوان عمليات بيع قطع الأراضي المقسمة من قبل الوكالة ابتداء من غرة جانفي 2018 .

وبالتالي، تخضع للأداء على القيمة المضافة عمليات بيع قطع الأراضي المقسمة من قبل الوكالة المنجزة بعد التاريخ المذكور.

وطبقاً لأحكام العدد 2 من الفصل 5 من مجلة الأداء على القيمة المضافة ، يتكون حدث إنشاء الأداء على القيمة المضافة بالنسبة للبيوعات العقارية وكذلك بالنسبة للمبادلات من الوثيقة التي تثبت وقوع العملية وفي صورة عدم توفرها من تحويل الملكية على غرار عقود الوعد بالبيع أو عقود البيع التي تتوفر فيها شروط البيع المنصوص عليها بالفصل 580 من مجلة الالتزامات والعقود .

وبناء على ما تقدم ، وباعتبار خصوصية إجراءات البيع من قبل الوكالة حيث أن رسالة الإسناد المتضمنة لعدد المقسم وكذلك المساحة التقريبية أو النهائية ولثمن البيع الوقتي أو النهائي الواجب دفعه في الأجل المحدد بها يمكن أن تفضي إلى إتمام عملية البيع في حالات ، كما يمكن أن لا تؤدي في حالات أخرى إلى إتمام العمليات المذكورة ، فإن حدث إنشاء الأداء على القيمة المضافة يتكون في الحالة الخاصة من تاريخ تجسيم الجريف لرسالة الإسناد أي الدفع الفعلي للثمن أو التسبقة .

وحيث تضمن اتفاق الإحالة المبرم بين ورثة البشير الخراز والوكالة سنة 2001 التنصيب خاصة على تعهد الوكالة بتمكين الورثة من تعويض عيني يتمثل في مقاسم عقارية مهينة معدة للسكن الفردي تسمح حوالي 2476 م<sup>2</sup>، وفي حالة وجود فارق بالزيادة في مساحة المقاسم المذكورة يتم تسوية الفارق على أساس ثمن البيع المعتمد من طرف الوكالة في بيع المقاسم العقارية المهينة المعدة للسكنى ، فإنه وفي الحالة الخاصة وفي صورة إذا كانت عملية الإسناد موضوع الإستشارة مرتبطة بمقتضيات اتفاق الإحالة المذكور أعلاه فإن عملية الإسناد المذكورة تكون معفاة من الأداء على القيمة المضافة وفقاً لقواعد حدث إنشاء الأداء على القيمة المضاف كما تم بيانها أعلاه .

وفي خلاف ذلك ، فإن عمليات الإسناد المنجزة خارج الاتفاق المذكور ابتداء من تاريخ غرة جانفي 2017 تخضع للأداء على القيمة المضافة بنسبة 19%.

وتقبلي ، سيدتي فائق عبارات الإحترام والتقدير .

والسلام

عن وزيرة المالية وبتفويض منها

المندوب العام  
للدراسات والتشريع الجبائي  
يحيى المشعلاني