



من وزيرة المالية
إلى

19/09/2023

N° 1063

الموضوع: حول الانتفاع بطرح فوائض قرض مخصص لاقتناء محل معد للسكنى
المرجع: مكتوبيكم الواردان بتاريخ 26 أفريل و 26 ديسمبر 2022

لقد ذكرت بمقتضى مكتوبيكم المشار إليهما بالمرجع أعلاه أن أحد موظفي الوكالة تقدم
بمطلب للانتفاع بأحكام الفصل 26 من قانون المالية التكميلي لسنة 2015، مبينين أنه اقتنى
بالتناصف مع شقيقه مسكن مكون من طابقين ويمتلك كل منهما طبقا منفصلا عن الآخر
وتبلغ القيمة الجمالية للمسكن المذكور 230 ألف دينار، حيث دفع كل منهما 115 ألف دينار
وتحصل الموظف المعني في هذا الإطار على قرض بمبلغ 90 ألف دينار لتمويل عملية
الاقتناء المذكورة.

فطلبتم بالتالي معرفة هل يمكن للموظف موضوع مكتوبيكم الانتفاع بطرح فوائض
القرض الذي تحصل عليه من قاعدة الخصم من المورد بعنوان الضريبة على الدخل طبقا
لأحكام الفصل 26 من قانون المالية التكميلي لسنة 2015، مبينين أنه يمتلك طبقا واحدا من
الطابقين موضوع عملية الاقتناء المذكورة أعلاه.

جوابا، يشرفني إعلامكم 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 الفوائد 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 بالنسبة لاقتناءات المحلات المعدة للسكنى لدى الخواص وباعتبار أن الأمر يتعلق بعملية اقتناء غير معنية بالأداء على القيمة المضافة، يتم في هذه الحالة مقارنة مبلغ الاقتناء المضمن بالعقد مع مبلغ 200.000 دينار.

هذا، وفي الحالة الخاصة، يتبين من خلال الوثائق المصاحبة لمكتوبيكم ما يلي:

- اقتنى السيد عمر بوزوادة خلال سنة 2014 محل سكني مناصفة مع شقيقه متكون من طابقين تبلغ قيمته 230.000 دينار،

- تم تمويل عملية اقتناء المحل السكني المذكور بمبلغ 100.000 دينار تم دفعها نقدا عند امضاء عقد الوعد بالبيع و130.000 دينار بمقتضى قرضين بتكبير تحصل عليهما الشقيقان خلال سنة 2014 لدى بنك الأمان بقيمة 65.000 دينار لكل منهما،

- بالنسبة للقرض بمبلغ 90.000 دينار موضوع تساؤلكم، تبين أن المعني بالأمر تحصل عليه خلال سنة 2017 لدى الإتحاد الدولي للبنوك، أي بتاريخ لاحق لعملية الاقتناء الأولى التي تمت خلال سنة 2014. كما أنه خلافا لما ورد بمكتوبكم لم يتم تخصيص هذا القرض لاقتناء محل معد للسكنى، بل تم تخصيصه لتهيئة وبناء مسكن.

وعلى أساس ما سبق، فإنه لا يمكن للمعني بالأمر في كل الحالات الإنتفاع بطرح الفوائد المتعلقة بالقرض بمبلغ 90.000 دينار الذي تحصل عليه لدى الإتحاد الدولي للبنوك خلال سنة 2017 باعتباره يمتلك محلا معد للسكنى تم اقتناؤه منذ سنة 2014 كما أن القرض المذكور خصص لتهيئة محل معد للسكنى.

ولمزيد التوضيحات حول الموضوع يمكن الرجوع للمذكرات العامة لسنة 18 لسنة 2015 و15 لسنة 2016 و15 لسنة 2019 و3 لسنة 2020 حول الموضوع المتوفرة على الموقع الإلكتروني التالي لوزارة المالية:

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

وتقبلوا سيدي، فائق عبارات الاحترام والتقدير.

والسلام
عن وزيرة المالية وبتفويض منها

المدير العام
للدراسات والتشريع الجبائي
يحيى الشعلالي