

02 ديسمبر 2022

ص-0000397-30102-08-2022

من المديرية العامة للأدعاءات
إلى
المدير العام للعقارات الفلاحية
(وزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية)

الموضوع: حول وضعية السيد " " بعنوان الضريبة على الدخل بعنوان القيمة الزائدة العقارية.

المرجع: مكتوبكم تحت عدد ص-372-5500 الوارد علينا بتاريخ 10 مارس 2022.

وبعد، لقد طلبتم بمقتضى مكتوبكم المشار إليه بالمرجع أعلاه طلب إيضاحات بخصوص إخضاع عملية التفويت في أرض دولية فقدت صبغتها الفلاحية من قبل السيد " " للضريبة على الدخل بعنوان القيمة الزائدة العقارية بنسبة 25 % عوضا عن 50 % موضحين أنّ المعني بالأمر أبرم في الغرض عقد وعد بيع للأرض المذكورة لفائدة إبنيه ويتضمن تعهد هذين الأخيرين بتخصيص الأرض لتهيئة منطقة صناعية طبقا للتشريع الجاري به العمل خلال مدة لا تتجاوز الخمس سنوات الموالية لتاريخ الإقتناء.

وجوابا، يشرفني إحاطتكم علما أنّه طبقا لأحكام الفصل 60 من مجلة الضريبة على دخل الأشخاص الطبيعيين والضريبة على الشركات يتم دفع الضريبة المستوجبة على القيمة الزائدة المتأتية من التفويت في أراضي دولة ذات صبغة فلاحية والتي فقدت هذه الصبغة على أساس تصريح أولي يتم إيداعه خلال الشهر الذي يلي تاريخ الإعلام بالقيمة المحددة من طرف خبير أملاك الدولة.

ولا يمكن تسليم شهادة رفع اليد للمنتفعين بأراضي دولية ذات صبغة فلاحية على وجه التفويت إلا بعد الإدلاء بما يفيد دفع الضريبة على الدخل بعنوان القيمة الزائدة العقارية. ويمكن تسليم الشهادة المذكورة عند القيام بالتصريح الأولي بالقيمة الزائدة وإثبات دفع الضريبة على هذا الأساس ما لم تسترجع الدولة العقار طبقا للتشريع الجاري به العمل.

هذا، وتستوجب الضريبة المذكورة بنسبة 25 % إذا كان للمفوت وعد بيع مبرم مع الوكالات العقارية السياحية والصناعية وللسكنى أو الشركة الوطنية العقارية للبلاد التونسية أو شركة النهوض بالمساكن الاجتماعية أو أشخاص يتعهدون ضمن الوعد بالبيع بتخصيص الأرض موضوع التفويت لتهيئة منطقة صناعية طبقا للتشريع الجاري به العمل خلال

الخمس سنوات الموالية لتاريخ الإقضاء وذلك عملاً بأحكام الفقرة 3 من الفصل 44 من مجلة الضريبة على دخل الأشخاص الطبيعيين والضريبة على الشركات.

وفي الحالات الأخرى أو في صورة عدم توفير الوعد بالبيع المذكور يتم توظيف الضريبة على الدخل بعنوان القيمة الزائدة العقارية بنسبة 50 %.

وبالتالي، وفي الحالة الخاصة وباعتبار أنّ المفوت يمتلك في تاريخ إيداع التصريح الأولى بالقيمة الزائدة العقارية عقد وعد بالبيع مبرم مع ابنه يتضمن تعهد هذين الأخيرين بتخصيص الأرض لتهيئة منطقة صناعية طبقاً للتشريع الجاري به العمل خلال مدة لا تتجاوز الخمس سنوات الموالية لتاريخ الإقضاء، فإنّ الضريبة بهذا العنوان تستوجب في هذه الحالة على أساس التصريح الأولي بنسبة 25 % من القيمة الزائدة المحددة من قبل خبير أملاك الدولة.

هذا، ويتعين على المفوت إيداع التصريح النهائي بعنوان القيمة الزائدة العقارية المذكورة في أجل لا يتجاوز نهاية الشهر الثالث الذي يلي تاريخ التفويت الفعلي في الأرض موضوع مكتوبكم. وتطرح الضريبة المدفوعة بعنوان التصريح الأولي من الضريبة المستوجبة بعنوان التصريح النهائي دون أن تقل الضريبة المستوجبة عن الضريبة المدفوعة على أساس التصريح الأولي.

مع العلم أنّه في صورة عدم إيفاء الإبنين المفوت لهما بتعهدهما بتخصيص الأرض موضوع التفويت لتهيئة منطقة صناعية طبقاً للتشريع الجاري به العمل خلال الخمس سنوات الموالية لتاريخ الإقضاء، فإنّهما يطالبان في هذه الحالة بتحمّل الفارق بين الضريبة المستوجبة بنسبة 50 % والضريبة المدفوعة من قبل المفوت بنسبة 25 % تضاف إليه خطايا التأخير المستوجبة طبقاً للتشريع الجبائي الجاري به العمل، محتسبة ابتداءً من التاريخ الذي أصبحت فيه الضريبة مستوجبة من قبل المفوت.

هذا، ولمزيد التوضيحات يمكن الرجوع إلى المذكرة العامة عدد 23 لسنة 2014 المتوفرة على الموقع التالي لوزارة المالية:

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

الإمضاء: نور الدين بوقربة
والسلام