وزارة المالية
MINISTERE DES FINANCES

الإدارة العامة للدراسات والتشريع الجبائي
D.G.E.L.F
DIRECTION GENERALE DES ETUDES ET DE LA LEGISLATION FISCALES

11 أفريل 2014

LBO

من وزيـــر الاقتصاد والماليـــة
إلـى

الموضوع: حول إعادة الاستثمار في قطاع البعث العقاري

المـرجـع: مكتوبكم بتاريخ 03 فيفري 2014

لقد ذكرتم بمقتضى مكتوبكم المشار إليه بالمرجع أعلاه أنّ بنكا تونسيّا ينوي الاكتتاب في الترفيع في رأس مال شركة ناشطة في قطاع البعث العقاري مبيّنين أنّ البنك المذكور اشترط تخصيص مبلغ الترفيع في رأس المال لتمويل مشاريع عقارية قصد الإيجار فقط وذلك للانتفاع بالامتياز الجبائي المنصوص عليه بالفصل 7 من مجلة تشجيع الاستثمارات.

وطلبتم بالتالي معرفة هل أنّ عمليات الترفيع في رأس مال شركات البعث العقاري تخوّل الانتفاع بالامتياز الجبائي المنصوص عليه بالفصل 7 المذكور أعلاه إذا كانت تتعلق بعمليات بناء للبيع فقط أو للإيجار فقط أو أساسا للإيجار(أي أكثر من 50 % منها معدّة للايجار).

جوابا، يشرفني إعلامكم أنّ الانتفاع بأحكام مجلة تشجيع الاستثمارات يستوجب إنجاز عمليات استثمار على معنى الفصل 5 منها، بما في ذلك عمليات التوسعة المتمثلة في إنجاز استثمارات تسجّل ضمن الأصول الثابتة قصد الترفيع من قدرة المؤسسة على الإنتاج. وعليه، فإنّ عمليات التوسعة المنجزة من قبل قطاع البعث العقاري تشمل اقتناءات لا تصنف ضمن الاستثمارات التي تخول الانتفاع بالامتياز الجبائي باعتبارها تمثّل:

- جزءا من المخزون، أي قيم استغلال لا تنتفع بأي من الامتيازات الجبائية وينطبق ذلك على كلّ القطاعات المؤهلة للانتفاع بأحكام مجلة تشجيع الاستثمارات وليس فقط على قطاع البعث العقاري، أو
- أصولا معدّة للإيجار وهو نشاط لا يشمله ميدان تطبيق مجلة تشجيع الاستثمارات.

موقع الواب : www.imports.finances.gov.tn
الفاكس : 71.790 550 Fax
الهاتف : 71.784 700 / 71.790 504 Tél
العنوان : 15 نهج عبد الرحمان الجزيري 1002 تونس
Adresse : 15 rue Abderhmane Eljaziri 1002 Tunis

غير أنه، وباعتبار أنّ الإيجار يندرج ضمن نشاط البعث العقاري على معنى الفصل الأوّل من القانون عدد 17 لسنة 1990 المؤرخ في 26 فيفري 1990 المتعلق بتحوير التشريع الخاص بالبعث العقاري والذي ينصّ على أنّ الباعثين العقاريين يمكن أن ينجزوا قصد البيع أو الإيجار بصفة إعتيادية أو من قبيل المهنة طبقا للتشريع الجاري به العمل عمليات بناء أوتجديد عقارات فردية أو نصف جماعية أو جماعية، فإنّ عمليات التوسعة في قطاع البعث العقاري **المتعلقة بالبناء قصد الإيجار دون سواها** يمكن أن تخوّل الانتفاع بالامتيازات الجبائية المنصوص عليها بهذا العنوان وذلك شريطة الإستجابة لكلّ الشروط المستوجبة لذلك وخاصّة منها:

- إنجاز الاستثمار قبل موفى السنة الموالية للسنة التي انتفعت نتائجها بالامتياز الجبائي،
- أن لا يتمّ التفويت في الأصول التي خوّلت الانتفاع بالامتياز الجبائي قبل موفّى السنتين الموليتين لسنة الدخول طور النشاط أو للسنة التي تمّ خلالها تحقيق رقم المعاملات المتأتي من إيجار البناءات المذكورة.

وبالتالي، تبقى عمليات البناء قصد البيع غير مخولة للانتفاع بالامتيازات الجبائية المنصوص عليها بهذا العنوان.

وتقبلوا، سيـــــدي، فائق عبارات الاحترام.

والسّـــلام

عن وزير الاقتصاد والمالية
وبتفويض منه
المدير العام للدراسات
والتشريع الجبائي
الإمضاء : حبيبة عبد الواحد