الجمهورية التونسية
وزارة المالية

D.G.E.L.F

**25/10/2024** **N° 1180**

**من وزيـرة المـاليـة**

**إلـى**

**الموضوع:** حول النظام الجبائي للعمليات المنجزة في إطار البرنامج الخصوصي للسكن الاجتماعي

**المرجـــع:** مكتوبكم الوارد بتاريخ 6 سبتمبر 2024.

لقد ذكرتم بمقتضى مكتوبكم المشار إليه بالمرجع أعلاه أنّ الشركة أبرمت اتفاقيات مع وزارة تعهدت بمقتضاها بإنجاز مشاريع بناء مساكن إجتماعية وإنجاز تقسيم إجتماعي في إطار البرنامج الخصوصي للسكن الاجتماعي على أن تبرم بعد استكمال أشغال البناء والتقسيم عقود تفويت في المساكن المذكورة عن طريق آلية الكراء المملّك وعقود بيع بالتقسيط للمقاسم الاجتماعية مع المنتفعين الذين تم ضبط قائمتهم من قبل اللجنة الجهوية المكلفة بمتابعة برنامج السكن الاجتماعي.

وبيّنتم أنّه لغاية بناء المساكن الاجتماعية تمّ تحويز الشركة المذكورة بالأرض المخصصة لذلك كما تم إجراء تحويلات بنكية لفائدتها بالمبالغ التي تمثل الكلفة التقديرية للمشروع على أقساط وتولت الشركة استعمال هذه المبالغ لخلاص المقاولين والمزودين.

فطلبتم معرفة النظام الجبائي للعمليات المنجزة في إطار تنفيذ البرنامج الخصوصي للسكن الإجتماعي.

وجوابا، يشرفني إعلامكم أنّه بالرجوع إلى الوثائق المصاحبة لمكتوبكم يتبيّن ما يلي:

- أبرمت الشركة اتفاقيتي تفويض مع الوزارة المكلفة بالتجهيز لإنجاز:
  - مشروع سكني بحي
  - تقسيم اجتماعي بولاية "تقسيم "،
- تندرج اتفاقيتا التفويض المذكورتان أعلاه في إطار النهوض بالفئات الاجتماعية ذات الدخل المحدود وفي إطار تطبيق أحكام الفصل 29 من قانون المالية التكميلي لسنة 2012 المتعلق بإحداث البرنامج الخصوصي للسكن الاجتماعي،

العنوان : 71 شارع الطيب المهيري 1002 تونس البلفيدير
Adresse : 71 Avenue Taïeb Mhiri 1002 Tunis Belvédère
الهاتف: 71.784 700 / 71.790 504 Tél
الفاكس 71.790 550 Fax
موقع الواب: www.impots.finances.gov.tn Site web

- تلتزم الوزارة المكلفة بالتجهيز في إطار تنفيذ المشروعين المشار إليهما أعلاه بتوفير الاعتمادات اللازمة وضبط السعر الأولي وطريقة التفويت في المساكن والمقاسم الاجتماعية،

- تتولى الشركة توفير الإمكانيات اللازمة للقيام بالأشغال والتصرف المالي للمشروعين على النحو التالي:

  - على مستوى الدراسات، اختيار المهندسين المعماريين والمهندسين المستشارين ومكاتب الدراسات والمراقبين الفنيين وشركات السبر الجيوتقني وإبرام الصفقات ومتابعة الدراسات وخلاص المراقبين الفنيين والمقاولات ومكاتب الدراسات،

  - على مستوى الأشغال، اختيار المقاولات وإبرام الصفقات طبقا للتراتيب المتعلقة بتنظيم الصفقات العمومية لتنفيذ الأشغال ومراقبتها والسهر على حسن إنجازها وخلاص المقاولات،

  - إتمام إجراءات التفويت في المساكن الاجتماعية عن طريق إبرام عقود الكراء الممّلك مع المنتفعين،

  - إتمام إجراءات التفويت في المقاسم الاجتماعية عن طريق إبرام عقود بيع المقاسم المذكورة بالتقسيط.

على أساس ما سبق، يضبط النظام الجبائي للعمليات المنجزة في إطار اتفاقيتي التفويض المذكورتين أعلاه كما يلي:

## I. في مادة الضرائب المباشرة

طبقا لأحكام الفصل 31 من قانون المالية لسنة 2013 كما تم تنقيحه بالفصل 75 من قانون المالية لسنة 2014، تنتفع المشاريع الرامية إلى توفير المساكن الاجتماعية في إطار البرنامج الخصوصي للسكن الاجتماعي المحدث بمقتضى القانون عدد 1 لسنة 2012 المؤرخ في 16 ماي 2012 المتعلق بقانون المالية التكميلي لسنة 2012، خاصة بطرح المداخيل أو الأرباح المتأتية من المشاريع المذكورة من أساس الضريبة على دخل الأشخاص الطبيعيين أو الضريبة على الشركات وذلك بصرف النظر عن الضريبة الدنيا المنصوص عليها بالفصلين 12 و12 مكرّر من القانون عدد 114 لسنة 1989 المؤرخ في 30 ديسمبر 1989 المتعلق بإصدار مجلة الضريبة على دخل الأشخاص الطبيعيين والضريبة على الشركات بالنسبة إلى المشاريع المنجزة بمناطق التنمية الجهوية، ومع مراعاة الضريبة الدنيا المذكورة بالنسبة إلى المشاريع الأخرى.

ويستوجب الانتفاع بهذا الطرح مسك محاسبة مطابقة للتشريع المحاسبي للمؤسسات وإرفاق المنتفعين بالطرح التصريح بالضريبة بشهادة مسلمة من قبل الوزارة المكلفة بالتجهيز تثبت إنجاز المشروع المعني في إطار البرنامج الخصوصي للسكن الاجتماعي المذكور أعلاه.

بالتالي، وفي الحالة الخاصة، يمكن للشركة ، في صورة توفر كلّ الشروط المستوجبة لذلك، الانتفاع بطرح الأرباح التي تحققها في إطار تنفيذ المشاريع موضوع اتفاقيتي التفويض المشار إليها أعلاه.

مع العلم أنّ الطرح المذكور لا يطبق على المهندسين المعماريين والمهندسين المستشارين ومكاتب الدراسات والمراقبين الفنيين والمتدخلين في تنفيذ المشاريع المذكورة باعتبار أنه لم يتم التنصيص عليهم صراحة ضمن الهياكل المتدخلة المكلفة بإنجاز مشاريع في إطار البرنامج الخصوصي للسكن الاجتماعي كما تم ضبطها بمقتضى الفصل 29 من قانون المالية التكميلي لسنة 2012 الذي ينص على أنّ إنجاز البرنامج الخصوصي للسكن الاجتماعي يمكن أن يتم عن طريق المجالس الجهوية والشركات
وشركة ووكالة
والوكالة على أن يتم إبرام اتفاقيات في الغرض
مع الوزارة المكلفة بالإسكان.

## II. في مادة الأداء على القيمة المضافة

طبقا لأحكام العدد 53 من الفقرة I من الجدول "أ" جديد الملحق بمجلة الأداء على القيمة المضافة تنتفع بالإعفاء من الأداء على القيمة المضافة عمليات بيع المساكن الاجتماعية وتوابعها بما في ذلك المستودعات الجماعية لهذه العقارات الممولة في إطار تدخلات صندوق النهوض بالمسكن لفائدة الأجراء والمقتناة لدى باعثين عقاريين كما تم تعريفهم بالتشريع الجاري به العمل.

كما تنتفع بالإعفاء من الأداء المذكور عمليات كراء المحلات المعدة للسكن غير المؤثثة وفقا لأحكام العدد 12 من الفقرة II من الجدول "أ" جديد الملحق بمجلة الأداء على القيمة المضافة.

وبناء على ما تقدم، تنتفع بالإعفاء من الأداء على القيمة المضافة عمليات بيع المساكن الاجتماعية بواسطة إبرام عقود الكراء الممّلك أو الممولة في إطار تدخلات صندوق النهوض بالمسكن لفائدة الأجراء.

وتقبلوا سيدي، فائق عبارات الاحترام والتقدير.

والسلام
عن وزيرة المالية وبتفويض منها

المدير العام
للدراسات والتشريع الجبائي