

من وزير المالية إلى

الموضوع : حول النظام الجبائي لشركة مدنية عقارية
المرجع : - مكتوبكم بتاريخ 11 فيفري 2015
- مكتوبكم بتاريخ 16 فيفري 2015

لقد أقدتم بمقتضى مكتوبكم المشار إليه بالمرجع أعلاه أنّ أشخاصا طبيعيين قاموا بالإسهام بعقار معدّ للسكن ولأغراض مهنية في شركة مدنية عقارية تمتلك وتتصرّف في العقار المذكور، وطلبتكم معرفة النظام الجبائي للشركة المذكورة.

جوابا، يشرفني إعلامكم بما يلي:

I. في مادة الضرائب المباشرة

تكون للشركة خصوصيات شركات الأسهم أو الشركات ذات المسؤولية المحدودة إذا توفرت خاصة إحدى الشروط التالية :

- تحديد مسؤولية الشركاء في مستوى قيمة إسهاماتهم،
- مواصلة الشركة لنشاطها في صورة وفاة أحد الشركاء.

وفي الحالة الخاصة، وبالرجوع إلى القانون الأساسي لشركة '، موضوع مكتوبكم المشار إليه بالمرجع أعلاه، يتبين أنّ لهذه الشركة الخصوصيات المذكورة أعلاه وبالتالي تعتبر أنّ لها خصوصيات شركات الأسهم أو الشركات ذات المسؤولية المحدودة. ويضبط النظام الجبائي للشركة وللشركاء وبصرف النظر عن غرض الشركة كما يلي:

(1) النظام الجبائي على مستوى الشركة

يستوجب على الشركة في هذه الحالة احترام كلّ الواجبات المحاسبية والجبائية المنصوص عليها بالتشريع الجبائي الجاري به العمل وتكون مطالبة بدفع الضريبة على الشركات بنسبة 25% من الأرباح المحققة والتي أفرزتها المحاسبة الممسوكة للغرض.

كما يتعين على الشركة القيام بكل الخصوم من المورد المنصوص عليها بالفصلين 52 و53 من نفس المجلة.

هذا، وتخضع معينات الكراء الراجعة لشركة " العناية " للخصم من المورد بنسبة 15% من مبلغها الخام وذلك طبقاً لأحكام الفصل 52 من مجلة الضريبة على دخل الأشخاص الطبيعيين والضريبة على الشركات.

وتطرح الخصوم من المورد التي تتحملها الشركة بعنوان المبالغ الراجعة لها من الضريبة المستوجبة عليها. وفي صورة وجود فائض لم يتسن طرحه فإنه يمكن المطالبة باسترجاعه أو يمكن طرحه من الضريبة المستوجبة على الشركة لاحقاً.

(2) النظام الجبائي على مستوى الشركاء

تخضع الأرباح التي ستوزعها الشركة إلى الشركاء من الأشخاص الطبيعيين للخصم من المورد التحرري بنسبة 5%.

ويكون الخصم من المورد المنجز بهذا العنوان قابلاً للطرح من الضريبة على الدخل السنوية المستوجبة أو للإرجاع وذلك بالنسبة إلى الشركاء الذين لا تتعدى مداخيلهم الموزعة 10.000 دينار سنوياً.

(3) فيما يتعلق بالقيمة الزائدة العقارية

طبقاً لأحكام الفقرة 2 من الفصل 27 من مجلة الضريبة على الدخل والضريبة على الشركات تخضع للضريبة على الدخل القيمة الزائدة العقارية المحققة عند التقويت في العقارات، بما في ذلك الإسهام بالعقار في رأسمال شركة.

هذا، وبالنسبة لإسهام الأشخاص الطبيعيين بالعقار في الشركة المزمع تكوينها موضوع مكتوبكم فإن القيمة الزائدة المذكورة تخضع للضريبة على الدخل في حدود الفارق بين قيمة الإسهام وقيمة تكلفة الاقتناء مع إضافة مبالغ المصاريف المبررة تضاف إليها نسبة 10% عن كل سنة امتلاك وذلك وفقاً لأحكام الفصل 28 من مجلة الضريبة على الدخل والضريبة على الشركات.

مع العلم أنه في الحالة الخاصة وباعتبار أن الأمر يتعلق بعملية إسهام بأموال موهوبة بين الأصول والفروع، فإن سعر التكلفة يضبط على أساس قيمة العقار في تاريخ امتلاكه من قبل الواهب الأول. وتحتسب مدة التملك ابتداءً من تاريخ التملك من قبل الواهب الأول.

II. في مادة الأداء على القيمة المضافة

تخضع عمليات كراء العقارات ذات الصبغة التجارية أو المهنية أو الإدارية التي يقوم بها الأشخاص المعنويون بقطع النظر عن صفتهم القانونية (شركة خفية الاسم، شركة ذات مسؤولية محدودة، شركة فعلية، جمعية...) للأداء على القيمة المضافة بنسبة 18% وذلك وفقاً لأحكام الفصلين 1 و 7 من مجلة الأداء على القيمة المضافة.

وتعفى من الأداء المذكور عمليات تسويق محلات السكنى غير المؤثثة وتسويق العقارات المؤثثة المعدة لإيواء الطلبة طبقا لكراس شروط معدّ من طرف وزارة الإشراف على القطاع.

وعلى هذا الأساس تخضع معينات الكراء المتعلقة بالمحلات ذات الصبغة التجارية أو المهنية أو الإدارية موضوع الإستشارة للأداء على القيمة المضافة بنسبة 18% وباعتبار أنه لم يتمّ التنصيص ضمن عقد الكراء على أنّ معين الكراء يتضمّن الأداء على القيمة المضافة فإنه يعتبر في الحالة الخاصة خال من هذا الأداء.

ويتعيّن فوترة الأداء على القيمة المضافة على أساس معين الكراء المحدّد بالعقد.

وبالتالي فإنكم مدعوون للإتصال بمكتب الأداءات الراجع إليكم بالنظر لتحيين وضعيتكم الجبائية من خاضع للأداء على القيمة المضافة إلى خاضع جزئي للأداء المذكور والحصول على رمز الأداء على القيمة المضافة « P » وإيداع التصريح الشهري ودفع الأداء على القيمة المضافة المستوجب للخرينة وذلك خلال الأجال القانونية.

وتقبلوا، سيدي، فائق عبارات التقدير والاحترام.

والسلام

عن وزير المالية والتفويض منه
والشيخ الجليل
الإمضاء: حبيبة جراد اللواتي