

من وزير المالية
إلى

N°1060

26-05-2015

الموضوع : حول النظام الجبائي لعملية تفويت في عقار من قبل شركة بعث عقاري
المرجع : مكتوبكم الوارد بتاريخ 15 ماي 2015

لقد أفدتم بمقتضى مكتوبكم المشار إليه بالمرجع أعلاه أنّ أحد شركاء شركة البعث العقاري قام بالإسهام في رأس مالها بعقار، مبيّنين أنّ الشركة المذكورة كانت ستستغلّ هذا العقار لإنجاز محلات معدة للسكن وأخرى لأغراض مهنية. كما أفدتم أنّ هذه الأخيرة تخلّت عن المشروع المذكور وقامت بالتفويت في العقار موضوع الإسهام. وطلبتكم معرفة النظام الجبائي لعملية التفويت المذكورة.

جوابا، يشرفني إعلامكم بما يلي:

I. في مادة الضرائب المباشرة

(1) على مستوى الشريك

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

هذا، وبالنسبة لإسهام الشخص الطبيعي بالعقار في الشركة موضوع مكتوبكم فإنّ 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 كلّ سنة امتلاك وذلك وفقا لأحكام الفصل 28 من مجلة الضريبة على الدخل والضريبة على الشركات.

(2) على مستوى الشركة

تؤخذ بعين الاعتبار لضبط الربح الخاضع للضريبة لعملية التفويت في العقار من قبل شركة البعث العقاري والذي تمّ الإسهام به في رأس مالها من قبل أحد شركائها.

مع الإشارة أنّ عملية التفويت المذكورة تكون محلّ خصم من المورد بنسبة 2,5% إذا تمت لفائدة الدولة والجماعات المحلية والأشخاص المعنويين والأشخاص الطبيعيين الخاضعين للضريبة على الدخل حسب النظام الحقيقي أو على أساس قاعدة تقديرية في صنف أرباح المهن غير التجارية.

II. في مادة الأداء على القيمة المضافة

تخضع للأداء على القيمة المضافة بنسبة 18% عمليات بيع قطع الأراضي من قبل المقسمين العقاريين أو من قبل الأشخاص الذين يقومون عادة بشراء هذه الأملاك لغرض إعادة بيعها وذلك طبقاً لأحكام الفقرتين الفرعيتين 5 و 7 من الفقرة II من الفصل الأول من مجلة الأداء على القيمة المضافة.

وإذا تعلق الأمر بعملية بيع قطعة الأرض على حالتها وبصفة عرضية فإنّها لا تخضع للأداء على القيمة المضافة.

هذا وبالنسبة للحالة الخاصة وفي صورة خضوع المساهم للأداء على القيمة المضافة وقيامه بطرح الأداء الذي تحمّله عملية اقتناء العقار موضوع المساهمة فإنّه يطالب بدفع الأداء المذكور.

وفي صورة تولي الشركة موضوع الإستشارة طرح الأداء على القيمة المضافة المتعلق بقطعة الأرض التي تمّ تسجيلها ضمن أصول الشركة ثمّ التفويت فيها باعتبار أنّها تخلّت عن المشروع المذكور فإنّ الشركة تكون مطالبة بدفع مبلغ الأداء على القيمة المضافة الذي تمّ طرحه. وفقاً لأحكام الفقرة الفرعية 2 من الفقرة IV من الفصل 9 من مجلة الأداء على القيمة المضافة. كما يجب التنصيص على مبلغ الأداء على القيمة المضافة موضوع التعديل على وثيقة البيع.

III. في مادة المعلوم على الأراضي غير المبنية

طبقاً لأحكام الفصل 32 من مجلة الجباية المحلية تعفى من المعلوم على الأراضي غير المبنية خاصة الأراضي غير المبنية المهيأة والمقتناة من قبل الباعثين العقاريين وذلك لمدة سنتين ابتداء من تاريخ اقتنائها.

وبالتالي فإن عملية التفويت في قطعة الأرض المشار إليها والتي انتفعت بمقتضاها شركة البعث العقاري بالإعفاء من المعلوم دون إدخال أي تغيير عليها ودون الشروع في البناء يمكن الجماعة المحلية المعنية من الرجوع في الامتياز المتمثل في إعفاء الباعث العقاري المشار إليه من المعلوم على العقارات الغير مبنية لمدة سنتين ومطالبته بالمعلوم المذكور بعنوان الفترة التي تم خلالها منح الإعفاء.

هذا وقد حددت نسبة المعلوم بـ 0,3% على القيمة التجارية الحقيقية للأراضي، وفي غياب القيمة التجارية يوظف هذا المعلوم بالمتر المربع تصاعديا حسب كثافة المناطق العمرانية المحددة بمثال التهيئة العمرانية يضبط بالنسبة إلى كل منطقة وفقا لأحكام الأمر عدد 1186 لسنة 2007 المؤرخ في 14 ماي 2007.

IV. في مادة معالم التسجيل والطابع الجبائي

طبقا لأحكام التعريف عدد 1 من الفصل 20 من مجلة معالم التسجيل والطابع الجبائي يخضع عقد بيع الأرض المشار إليها أعلاه للتسجيل بالمعلوم النسبي المحدد بـ 5% يحتسب على أساس الثمن المنصوص عليه صلب العقد وذلك علاوة على المعلوم التكميلي المحدد بنسبة 3% بعنوان انجرار الملكية في صورة عدم التنصيص على مراجع التسجيل المتعلقة بأخر نقل بمقابل أو بالوفاة ومعلوم الطابع الجبائي المحدد بـ 3 د عن كل ورقة من العقد.

هذا ويبقى المعلوم النسبي المحدد بـ 1% والمستوجب لفائدة إدارة الملكية العقارية أو بعنوان نقل أو مقاسمة العقارات الغير مرسمة بالسجل العقاري مستوجبا حسب الحالة.

وتقبلوا، سيدي، فائق عبارات التقدير والاحترام.

والسلام

عن وزير المالية وتفويض منه
التوقيع العام للحرايات
والتبشريح الجبائي
الإمضاء: حبيبة جراد اللواتي