وزارة المالية
MINISTERE DES FINANCES

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

15 جويلية 2015

1391

من وزيـــر الـمـــاليـــة

إلى

الموضـــوع: النظام الجبائي لمبالغ مدفوعة في إطار عقد تفويض وكالة تصرّف
المرجـــــع: مكتوبكم بتاريخ 15 جوان 2015

لقد ذكرتم بمقتضى مكتوبكم المشار إليه بالمرجع أعلاه أنه تم تكليف شركتكم بالتصرف في عدد من الأملاك العقارية المصادرة وذلك بمقتضى عقد تفويض وكالة تصرف مبرم بين شركتكم واللجنة الوطنية للتصرف في الأملاك المصادرة التابعة لوزارة المالية. كما بينتم أنه في إطار تنفيذ عقد التفويض المذكور تقوم شركتكم بصفتها المفوض لها بـــ:

- ممارسة سلطة التصرف نيابة عن اللجنة الوطنية للتصرف في الأملاك المصادرة وباسمها في بعض الأملاك العقارية والمنقولة المصادرة من الأشخاص الطبيعيين من صيانة وحراسة والقيام بطلبات العروض وإجراءات التفويت،
- الحصول على عمولة تصرف تسمى "أجرة التصرف" تضبط على أساس 10% من معينات الكراء بالنسبة للعقارات التي يتم كراؤها أو 3% من ثمن البيع بالنسبة للأملاك المفوت فيها ويتم قبض الأجرة المذكورة على أساس فاتورة تصدرها شركتكم للدولة كل ثلاث أشهر،
- استرجاع المصاريف والأعباء القارة للتصرف المنفقة من قبلها في إطار عقد التفويض وذلك على أساس فاتورة تصدرها في الغرض كل ثلاثية،
- مسك "حساب تصرف" مستقل ومحاسبة خاصة بعمليات التصرف مع إيداع دوريا جميع المبالغ المتأتية من عمليات التصرف بصندوق المصادرة المفتوح بالخزينة العامة.

فطلبتم على هذا الأساس، معرفة:

موقع الواب : www.inpots.finances.gov.tn Site web
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

1. النظام الجبائي لأجرة التصرف التي تتقاضاها شركتكم مبيّنين أنها تقبض ثمن البيع ومعينات الكراء وتحيلها مباشرة لفائدة الدولة دون اقتطاع أجرتها على أن يتم لاحقا فوترة الأجرة المذكورة؟

2. هل تقبل للطرح مصاريف وأعباء التصرف أو المصاريف التي تتحملها شركتكم في إطار مناولة بعض الأشغال والخدمات على غرار الصيانة والحراسة والتي تقوم بفوترتها للدولة بعد تجميعها في قوائم ثلاثية، أو يتم تسجيل الأعباء المذكورة في حساب وزارة المالية لدى عقارية خارج التصرف السنوي (comptes débiteurs divers)؟

3. هل تعتبر المصاريف غير المباشرة (تنقلات وتأجير وطباعة...) موارد مباشرة على مستوى شركتكم في صورة عدم فوترتها للدولة؟

4. النظام الجبائي للمبالغ التي تستخلصها لفائدة الدولة بعنوان بيع كراسات الشروط وقبض الضمانات المالية التي يتم إرجاعها لأصحابها أو إحالتها للدولة في صورة تسجيل إخلالات وقبض معاليم تسجيل العقود التي يتحملها المشتري وتقوم بها عقارية ...؟

5. النظام الجبائي لمعينات الكراء التي تستخلصها شركتكم لفائدة الدولة؟

6. النظام الجبائي لعملية بيع العقارات المصادرة من قبل الدولة وما هي نسب الخصم من المورد ومعاليم التسجيل المستوجبة؟

7. النظام الجبائي للمبالغ التي تقبضها شركتكم كضمانات للمشاركة في طلبات العروض؟

8. هل يستوجب الأداء البلدي "TCL" بالنسبة للعقارات المصادرة لفائدة الدولة من الأشخاص الطبيعيين للفترة الممتدة من 2011 إلى 2015 أو فترة ما قبل المصادرة ومن الملزم بخلاص الأداء المذكور؟

9. هل تتم فوترة المصاريف لحساب الدولة على أساس المبلغ الخام أو المبلغ الصافي مبيّنين أن شركتكم تنتفع بطرح القيمة المضافة؟

10. هل يخضع استخراج شهائد الملكية والرسوم العقارية والوثائق الإدارية إلى واجب الفوترة أو أنه يمكن الإقتصار على إصدار كشف في النفقات (لا يأخذ بعين الإعتبار القيمة المضافة)؟

جوابا، يشرفني إعلامكم بما يلي:

I- في مادة الضرائب المباشرة

1. فيما يتعلق بأجرة التصرف

باعتبار أن شركتكم تتصرف في الأملاك العقارية المصادرة نيابة عن وزارة المالية وباسمها في إطار عقد تفويض وكالة تصرف فإنّ أجرة التصرف الراجعة لها في هذا الإطار والمحدّدة بـ10% من معينات كراء الأملاك المصادرة أو 3% من ثمن بيعها، تصنف كعمولات تؤخذ بعين الاعتبار لضبط النتيجة الجبائية لشركتكم وتخضع بالتالي للخصم من المورد بنسبة 15% من مبلغها الخام.

2. فيما يتعلق بالمصاريف المبذولة في إطار عقد التفويض المذكور

طبقا للتشريع الجبائي الجاري به العمل تقبل للطرح لغاية ضبط النتيجة الجبائية لشركتكم المصاريف التي بذلتها فعليا في إطار تنفيذ عقد التفويض المبرم مع وزارة المالية ويتعلق الأمر خاصة بالمصاريف غير المباشرة من تنقلات وتأجيرات وطباعة وغيرها والتي لم تتم فوترتها للدولة بهدف استرجاعها.

كما تقبل للطرح الأعباء والمصاريف التي تتحملها شركتكم والتي يتم استرجاعها على حالها من قبل الدولة على أساس فواتير تصدرونها في الغرض ويتعلق الأمر خاصة بالمصاريف المبذولة في إطار مناولة الأشغال وخدمات الصيانة وحراسة الممتلكات المصادرة.

هذا وتؤخذ المبالغ التي تدفعها لكم الدولة بعنوان استرجاع المصاريف التي تحمّلتها شركتكم بعين الاعتبار ضمن محاصيلكم الخاضعة للضريبة.

3. فيما يتعلق بالمبالغ الراجعة إلى الدولة

لا تخضع المبالغ التي تستخلصها شركتكم لحساب الدولة مقابل بيع وكراء الأملاك العقارية والمنقولة في إطار تنفيذ عقد تفويض الوكالة موضوع مكتوبكم أو مقابل بيع كراسات الشروط للخصم من المورد.

II- في مادة الأداء على القيمة المضافة

تخضع أجرة التصرف الراجعة لشركة عقارية مقابل عمليات التصرف المنجزة لفائدة اللجنة في إطار عقد التفويض المشار إليه أعلاه (عمليات الحراسة والصيانة وإعداد كراسات الشروط...) للأداء على القيمة المضافة بنسبة 18% وذلك وفقا لأحكام الفصلين 1 و7 من مجلة الأداء على القيمة المضافة.

كما أنّ عقارية مطالبة بفوترة المصاريف باعتبار الأداء على القيمة المضافة على أساس كلفتها ولا يمكنها طرح الأداء المذكور لأنّ هذه المصاريف تمثل تسبقات لفائدة الدولة.

هذا ولا تخضع المبالغ المتعلقة ببيوعات العقارات المصادرة من قبل الدولة ومعينات الكراء للأداء على القيمة المضافة.

III- في مادة معاليم التسجيل والطابع الجبائي

تخضع عمليات بيع وكراء شركة عقارية المصادرة من قبل الدولة إلى التشريع الجبائي الجاري به العمل في مادة معاليم التسجيل باعتبار أنّ ملكيتها ترجع كاملة لفائدة الدولة .

وبالتالي تسجّل عقود بيع العقارات المصادرة من قبل الدولة والتي تقوم شركة بالتصرف فيها لفائدتها بنسبة 5% بعنوان البيوعات العقارية و ذلك علاوة على معلوم الترسيم العقاري أو المعلوم على نقل العقارات غير المرسّمة المحددين بـ 1% حسب الحالة، كما تكون خاضعة لمعلوم انجرار الملكية المحدد بـ3 % في صورة عدم التنصيص على ما يثبت دفع معاليم التسجيل المتعلقة بآخر نقل بمقابل أو بالوفاة .

هذا وتسجّل عقود كراء هذه العقارات من قبل شركة ، لفائدة الدولة المعدّة للسكن بالمعلوم القار المحدد بـ 5 دنانير عن كل صفحة من كل نسخة من العقد ،

أمّا بالنسبة إلى عقود كراء العقارات المعدّة لغير السكن فإنّها تسجّل بالمعلوم النسبي المحدد بـ 1% من ثمن الكراء مع إضافة الأعباء المحمولة على المستأجر دون أن يتجاوز مبلغ الكراء السنوي .

IV- في مادة المعلوم على العقارات المبنية والمعلوم على الأراضي غير المبنية

طبقا لأحكام الفصل 3 من مجلة الجباية المحلية تعفى من المعلوم على العقارات المبنية خاصة العقارات المبنية التي تملكها الدولة أو المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية أو الجماعات المحلية ما لم تكن مسوّغة.

من جهة أخرى وطبقا لأحكام الفصل 32 من نفس المجلة تعفى من المعلوم على الأراضي غير المبنية خاصة الأراضي غير المبنية التي تملكها الدولة أو المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية أو الجماعات المحلية.

وبناء على ما سبق وباعتبار أن العقارات المبنية والأراضي غير المبنية المصادرة خلال الفترة الممتدة بين سنة 2011 و2015 هي على ملك الدولة فإنها تعفى من المعلوم على العقارات المبنية والمعلوم على الأراضي غير المبنية بالنسبة إلى الفترة المذكورة.

أما بالنسبة إلى الفترة التي سبقت عملية المصادرة وفي صورة عدم قيام البلدية بإجراءات توظيف المعلوم وتثقيله لدى قابض المالية والقيام بإجراءات قطع تقادم الاستخلاص فإنه لا يمكن المطالبة بالمعلومين المذكورين باعتبار أن هذه الفترة قد شملها التقادم.

وتقبّلوا، سيّـــــدي، فائــق عبــارات الاحتــرام.

والسّـــلام
عن وزير المالية وبتفويض منه
المدير العام للدراسات
والتشريع الجبائي
الإمضاء : حبيبة جراد اللواتي