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

وزارة المالية
MINISTERE DES FINANCES

18 اوت 2015

1630

من وزيـــــــر الماليـــــة

إلـى

الموضوع: النظام الجبائي المطبّق على عملية بيع على أساس اتفاق شفاهي
المـــرجع: مكتوباكم بتاريخ 28 أفريل و 27 جويلية 2015

لقد ذكرتم بمقتضى مكتوبيكم المشار إليهما بالمرجع أعلاه أنّ السيد
سنة 1989 على أساس اتفاق شفاهي وبدون أيّ كتب من السيد
قطعة أرض تمسح 33 م^2 مرقمة بعدد 46 من المثال التقسيمي المعد من قبل ديوان
للرسم العقاري عدد بسعر 1.650 دينار. مبيّنين أنّ
المفوت السيد يقرّ بتوصّله بثمن البيع المذكور. كما أفدتم أنّ
السيد يعتزم الحصول على كتب في الغرض لتأكيد ملكيّته للعقّار موضوع
مكتوبكم.

وطلبتم تبعا لذلك معرفة هل أنّ الضريبة بعنوان القيمة الزائدة العقارية ومعاليم التسجيل والأداء على القيمة المضافة تحتسب على أساس السعر الذي تمّ قبضه عند الاتفاق الشفاهي سنة 1989 أي على أساس 1.650 دينار.

جوابا، يشرفني إعلامكم أنّه طبقا لأحكام الفقرة I من الفصل 6 من مجلة معاليم التسجيل والطابع الجبائي يتم تسجيل عملية التفويت في ملكية عقار لم يقع في شأنها تحرير عقد على أساس تصريح تقديري وذلك في أجل 60 يوما من تاريخ التحوّز بالعقار.

ويحتسب المعلوم النسبي المستوجب على عملية التفويت المذكورة والمحدد بـ5% على أساس ثمن التفويت المصرّح به ضمن التصريح التقديري وذلك بالإضافة إلى معلوم الترسيم العقاري المحدّد بـ1% وخطايا التأخير المستوجبة.

هذا، وتستوجب الضريبة على الدخل بعنوان القيمة الزائدة العقارية على عمليّة التفويت موضوع مكتوبكم باعتبار القيمة الحقيقيّة للعقار في تاريخ التفويت بصرف النظر عن الثمن المدفوع.

أما بالنسبة للأداء على القيمة المضافة فإنّ عملية بيع العقارات من طرف الأشخاص الذين يقومون عادة بشراء هذه الأملاك لغرض إعادة بيعها تخضع للأداء على القيمة المضافة، وذلك طبقا لأحكام الفقرة II - 7 من الفصل الأول من مجلة الأداء على القيمة المضافة.

موقع الواب : www.impots.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
أز

وعلى هذا الأساس وفي هذه الحالة الخاصّة التي تمّت فيها عملية التفويت في قطعة الأرض على أساس اتفاق شفاهي وبدون أيّ كتب، فإنّ الأداء على القيمة المضافة يحتسب على أساس الفارق بين ثمن البيع وثمن الشراء (أي سعر القيمة المصرّح بها من قبل المشتري).

وفي خلاف ذلك وفي صورة تبيّن أنّ السيد لا يقوم عادة بشراء أراضي لغرض إعادة بيعها فإنّ عملية التفويت موضوع الإستشارة لا تخضع للأداء على القيمة المضافة.

وتقبّلوا، سيدي، فائق عبارات الاحترام.

والســـــلام
عن وزير المالية وبتفويض منه
المدير العام للدراسات
والتشريع الجبائي
الإمضاء : حبيبة جراد اللوقي