

5 - نوفمبر 2015

2652

من وزير المالية
إلى

الموضوع : حول الخصم من المورد بنسبة 2,5 % بعنوان التفويت في عقار
المرجع : مكتوبيك الواردين بتاريخ 30 سبتمبر و 30 أكتوبر 2015

لقد ذكرت بمقتضى مكتوبيك المشار إليهما بالمرجع أعلاه أن منوبتك تعتزم التفويت في عقار يتمثل في محل سكني تبلغ مساحته الجمالية 3489م² انتقلت ملكيته إليها إثر وفاة زوجها سنة 2015 مبينة أن الزوج كان قد وهبها حق رقة العقار المذكور خلال سنة 2008 بمبلغ قدره 150.000 دينار كما بينت أن منوبتك ترغب في الإنتفاع بأحكام الفصل 27 من مجلة الضريبة على الدخل والضريبة على الشركات وأن الشخص الذي ينوي اقتناء العقار المذكور يعتزم القيام بالخصم من المورد على كامل ثمن البيع. فطلبت توضيحات حول الموضوع.

جوابا، يشرفني إعلامك أنه طبقا للأحكام المشتركة للفصلين 27 و 52 من مجلة الضريبة على الدخل والضريبة على الشركات تخضع عملية التفويت في العقارات المبنية والعقارات غير المبنية للضريبة على الدخل بعنوان القيمة الزائدة العقارية وللخصم من المورد بنسبة 2.5%.

هذا، وتعفى من الضريبة على الدخل بعنوان القيمة الزائدة العقارية المحققة في إطار أول عملية تفويت في محل واحد معد للسكنى وذلك في حدود مساحة جمالية لا تتعدى 1000 م² بما في ذلك التوابع المبنية وغير المبنية.

بالتالي، وفي الحالة الخاصة بمكتوبك، وفي صورة تفويت منوبتك لأول مرة في عقار معد للسكنى فإن القيمة الزائدة العقارية المتأتية من عملية التفويت المذكورة تعفى من الضريبة على الدخل على القيمة الزائدة العقارية وذلك في حدود مساحة جمالية لا تتعدى 1000 م².

وتبقى الضريبة على الدخل بعنوان القيمة الزائدة العقارية مستوجبة على الجزء المتبقي بعد طرح 1000 م² من المساحة الجمالية.

ويساوي القسط من القيمة الزائدة الخاضع للضريبة:

$$\frac{\text{القيمة الزائدة} \times 2489 \text{ م}^2}{3489 \text{ م}^2}$$

كما تحتسب الضريبة على الدخل بنسبة 10% على القيمة الزائدة الخاضعة للضريبة.

بالتالي وفي الحالة الخاصة تساوي القيمة الزائدة الفارق بين سعر التفويت في العقار وسعر تكلفة هبة حق الرقبة وتكلفة حق الانتفاع كما تم ضبطها بالفصل 38 من مجلة معالم التسجيل والطابع الجبائي مع إضافة نسبة 10% عن كل سنة امتلاك.

هذا، وباعتبار أن الإعفاء لا يشمل سوى جزء من العقار المذكور فإن الخصم من المورد بنسبة 2,5% يبقى مستوجبا على سعر التفويت الجملي المبين بالعقد.

وفي صورة وجود فائض بين مبلغ الخصم من المورد المدفوع ومبلغ الضريبة المستوجب فإنه يمكن استرجاعه وذلك وفقا للتشريع الجاري به العمل.

ولمزيد التوضيحات حول الموضوع يمكنك الرجوع إلى المذكرة العامة عدد 23 لسنة 2014 المتوفرة على الموقع الرسمي لوزارة المالية:

www.impots.finances.gov.tn

وتقبلي، سيدي، فأثق عبارات الاحترام.

والسلام

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