

من وزير المالية

09-06-2015

إلى

N°1108

الأستاذ

الموضوع: حول تسجيل عقد اقتناء عقار من طرف أجنبي
المرجع : مكتبكم الوارد علينا بتاريخ 19 ماي 2015

لقد ذكرتم بمقتضى مكتبكم المشار إليه بالمرجع أعلاه أن منوبكم السيد " " وهو هولندي الجنسية وغير مقيم بالبلاد التونسية أبرم مع السيدة " " عقد بيع بتاريخ 7 مارس 2013 اقتنى بمقتضاه جميع العقار المتمثل في منزل كائن ينهج المعاصر عدد 53 المدينة العتيقة سوسة.

كما ذكرتم أنه وباعتبار أن منوبكم أجنبي غير مقيم فإنه طالب عند تقديم العقد للتسجيل بالانتفاع بالتسجيل بالمعلوم القار طبقا لأحكام الفصل 59 من مجلة تشجيع الاستثمارات إلا أنه تمت مطالبته بما يثبت دفع كامل ثمن العقار بعملة أجنبية قابلة للتحويل كما تمت مطالبته بما يفيد قيامه بواجباته الجبائية للسنوات الثلاث السابقة فطلبتم توضيحات بهذا الشأن.

وجوابا يشرّفني إعلامكم أنه طبقا لأحكام الفصل 109 من مجلة الحقوق والإجراءات الجبائية كما تمّ تنقيحه بالفصل 11 من قانون المالية التكميلي لسنة 2014 يستوجب تسجيل عقود نقل ملكية العقارات أو الحقوق المتعلقة بها تقديم ما يفيد إيداع التصاريح الجبائية المستوجبة للثلاث سنوات السابقة وباعتبار أن منوبكم غير مقيم بتونس على معنى إتفاقية تفادي الإزدواج الضريبي المبرمة بين تونس و هولندا و في صورة عدم تحقيقه لمداخل ذات مصدر تونسي فهو يكون غير خاضع للضريبة بتونس ويكون بالتالي غير معني بأحكام الفصل 109 من مجلة الحقوق والإجراءات الجبائية.

من جهة أخرى وطبقا لأحكام الفصل 59 من مجلة تشجيع الاستثمارات كما تمّ تنقيحه
بالفصل 34 من قانون المالية لسنة 2007 تسجّل بالمعلوم القار عمليات النقل بالمقابل لعقارات
مخصصة للسكن شريطة أن يتمّ إثبات تمويل عملية الاقتناء بعملة أجنبية قابلة للتحويل وأن يتم
الاقتناء من قبل الأجانب غير المقيمين على معنى التشريع المتعلق بالصرف.

وعلى هذا الأساس وبالرجوع إلى الملف المرفق بطلبكم يتبين أن الشهادة المسلمة من
البنك لم تتضمن سوى مبلغ 78500 ديناراً في حين أن ثمن الشراء هو 95000 ديناراً
وبالتالي فإن ثمن البيع لم يتمّ سداه بالكامل بعملة أجنبية قابلة للتحويل.

وبالتالي فإن عقد البيع المبرم بتاريخ 7 مارس 2013 لا ينتفع بالتسجيل بالمعلوم القار
ويخضع للتسجيل بالمعلوم النسبي المحدد بـ5% من ثمن الإحالة ولمعلوم الترسيم العقاري
المحدد بـ1% ولمعلوم الطابع الجبائي المحدد بـ3 دنائير عن كل ورقة ولخطايا التأخير
المستوجبة.

وتقبلوا، سيدي، فائق عبارات التقدير والاحترام.

والسلام

عن وزير المالية وتفويض منه

الطاهر العام الحرامات

والتشريع الجبائي

الإمضاء : حبيبة جراد اللواتي