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

وزارة المالية
MINISTERE DES FINANCES

20 جويلية 2015

1423

من وزيـــر الماليـــة
إلـى

الموضوع : حول تطبيق الفصل 35 من قانون المالية لسنة 2014
المرجـــع : مكتوبكم بتاريخ 09 جوان 2015

لقد طلبتم بمقتضى مكتوبكم المشار إليه بالمرجع أعلاه توضيحات تتعلّق بتطبيق أحكام الفصل35 من قانون المالية لسنة 2014حيث طلبتم معرفة:

1. هل يتعيّن التصريح ضمن تصريح المؤجر بالمبالغ المستخلصة نقدا من قبل الباعثين العقاريين مقابل بيع الشقق المعدّة للسكنى إلى الأشخاص الطبيعيين،

2. هل يتمّ التصريح ضمن تصريح المؤجر بالمبالغ المستخلصة نقدا (تسبقة على ثمن البيع) بالنسبة للعمليات المنجزة مع الشركات أو عمليات بيع المحلات التجارية خلال سنة إبرام عقد الوعد بالبيع أم سنة إبرام العقد النهائي،

3. هل يطبّق الإجراء المذكور على التسبقة المستخلصة نقدا خلال سنة 2013 وما قبلها على أساس الوعد بالبيع على عقود ستبرم خلال سنة 2014 وما بعدها،

4. هل تعتبر المبالغ التي يقع إيداعها بالحساب البنكي الجاري للباعث العقاري من قبل الحريف استخلصت نقدا على معنى الفصل 35 المذكور.

جوابا، يشرفني إعلامكم بما يلي:

1. بالنسبة إلى التصريح بمبالغ بيع شقق معدّة للسكن ضمن تصريح المؤجر

ألزم الفصل 35 من قانون المالية لسنة 2014 الأشخاص الذين يستخلصون نقدا مبالغا مقابل تزويد الحرفاء بالمواد أو بالخدمات أو بالأملاك بقيمة تساوي أو تفوق 20.000 د دون اعتبار الأداء على القيمة المضافة، التصريح بالمبالغ المذكورة مع بيان الهوية الكاملة للحرفاء المعنيين ضمن تصريح المؤجر المنصوص عليه بالفقرة III من الفصل 55 من مجلة الضريبة على دخل الأشخاص الطبيعيين والضريبة على الشركات.

موقع الواب : www.impots.finances.gov.tn الفاكس : 71.790 550
الهاتف : 71.784 700 / 71.790 504
العنوان : 15 نهج عبد الرحمان الجزيري 1002 تونس
Adresse : 15 rue Abderhmane Eljaziri 1002 Tunis

وقد تمّ تخفيض المبلغ المذكور إلى 10.000 دينار ابتداء من غرة جانفي 2015 و5000 ابتداء من غرة جانفي 2016.

ويترتب عن عدم احترام التصريح بالمبالغ المذكورة وبيان الهوية الكاملة للحرفاء المعنيين ضمن تصريح المؤجر تطبيق خطية جبائية إدارية بنسبة 8% من قيمة المبالغ المستخلصة.

وبالتالي، يتعيّن على الباعثين العقاريين الذين يستخلصون نقدا مقابل بيع شقق إلى حرفائهم من الأشخاص الطبيعيين التصريح بهذه المبالغ ضمن تصريح المؤجر.

2. بالنسبة إلى التسبقات المستخلصة نقدا في إطار عقود الوعد بالبيع

تطبق أحكام الفصل 35 من قانون المالية لسنة 2014 على الأشخاص الذين يستخلصون مبالغ تساوي أو تفوق الحدود المذكورة أعلاه بما في ذلك المبالغ في شكل تسبقات على ثمن البيع وذلك إذا تمّ الدفع خلال سنة 2014 والسنوات الموالية.

هذا، وباعتبار أنّ أحكام الفصل 35 المذكور تطبق على العمليات التي تتمّ ابتداء من غرّة جانفي 2014 فإنّ التسبقة المستخلصة نقدا خلال سنة 2013 وما قبلها تكون غير معنية بأحكام الفصل 35 المذكور.

3. بالنسبة إلى المبالغ المودعة بحساب بنكي

تطبّق أحكام الفصل 35 من قانون المالية لسنة 2014 في صورة الدّفع عن طريق الإيداع في حساب بنكي باعتبار أنّ الإيداع يعتبر دفع نقدا على معنى الفصل المذكور.

ولمزيد التوضيحات يمكن الرجوع إلى المذكرة العامة عدد 7 لسنة 2014 المتوفرة على الموقع الالكتروني لوزارة المالية:

www.impots.finances.gov.tn (خانة التوثيق)

وتفضلوا، سيدي بقبول فائق عبارات الاحترام.

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