

من المدير العام للدراسات والتشريع الجبائي

06/12/2024

إلى

N° 1279

الموضوع: توضيحات حول طلب تسجيل عقد اقتناء عقار من قبل شركة أجنبية غير مقيمة  
المرجع: مكتوب السيدة  
المصاحب: نسخة من ملف السيدة  
المحامية الوارد علينا بتاريخ 11 نوفمبر 2024  
المحامية الوارد علينا بتاريخ 11 نوفمبر 2024

تبعاً لمكتوب السيدة المحامية المشار إليه بالمرجع أعلاه والذي ذكرت بمقتضاه أنّ منوّبتها وهي شركة أجنبية غير مقيمة بالبلاد التونسية وليس لها معرّف جبائي قد قامت بإبرام عقد وعد بيع لاقتناء عقار صناعي كائن ببئر مشاركة موضوع الرسم العقاري عدد تم تسجيله بتاريخ 04 مارس 2024 وإثر إبرامها لعقد البيع النهائي بتاريخ 5 نوفمبر 2024 بثمن قدره 1.735.000,000 دينار رفض السيد قابض المالية ببئر مشاركة إجراء تسجيل العقد على أساس عدم توفر الشركة المذكورة على معرّف جبائي ، وعليه فإنّها تطلب توضيحات بخصوص النقاط التالية:

- (1) آليات تسجيل العقد المذكور والمعالم المستوجبة في شأنه علماً وأنّ العقار سيتم إستغلاله لتعاطي نشاط اقتصادي،
- (2) آليات تطبيق أحكام الفصل 109 من مجلة الحقوق والإجراءات الجبائية.

أتشرف بأن أحيطكم علماً بما يلي:

- (1) بالنسبة لآليات تسجيل العقد موضوع الاستشارة وباعتبار أنّه قد تضمّن عملية نقل بمقابل لعقار كائن بالبلاد التونسية فإنّه يكون خاضعاً وجوباً لإجراء التسجيل طبقاً للتشريع الجبائي الجاري به العمل في مادة معالم التسجيل والطابع الجبائي والمحددة في صورة الحال بـ 5% من ثمن البيع و 1% بعنوان معلوم الترسيم العقاري علاوة على معلوم انجرار الملكية المحدد بـ 3% باعتبار عدم تضمّن العقد المذكور لمراجع تسجيل آخر نقل بالوفاة.

هذا وباعتبار أنّ العقد لا يتعلّق بعملية نقل أوّل بمقابل فإنّه غير مؤهل للانتفاع بأي امتياز جبائي في مادة معالم التسجيل والطابع الجبائي.

2) بالنسبة لآليات تطبيق أحكام الفصل 109 من مجلة الحقوق والإجراءات الجبائية وحيث طبقاً لأحكام هذا الفصل فإنه يستوجب لتسجيل عقود نقل ملكية العقارات أو الحقوق المتعلقة بها إيداع التصاريح الجبائية المستوجبة لثلاثة سنوات السابقة ويتم ذلك من قبل طالب خدمة التسجيل.

وعلى هذا الأساس، وباعتبار أن المشتري طالبة الخدمة هي شركة أجنبية غير مقيمة لا يتوفر لديها معرف جبائي كما لا يتعين عليها تقديم ما يفيد امتثالها لواجباتها الجبائية طبقاً للتشريع الجبائي المطبق بالبلاد التونسية، فإنه يمكن تسجيل العقد موضوع الاستشارة دون تقديم التصاريح المستوجبة للثلاث السنوات السابقة.

وعلى أساس ما سبق، الرجاء التفضل باتخاذ اللازم لمنح خدمة إجراء تسجيل عقد البيع المبرم بتاريخ 5 نوفمبر 2024.

والسلام

المدير العام  
للدراستات والتشريع الجبائي  
يحيى الشكلاحي