

## من وزير الإقتصاد والمالية إلى

**الموضوع :** حول النظام الجبائي المطبق على مبالغ التسبقات المدفوعة لفائدة باعث عقاري  
**المرجع :** مكتوبكم بتاريخ 10 فيفري 2014

تبعاً لمكتوبكم المشار إليه بالمرجع أعلاه والذي طلبتم بمقتضاه توضيحات حول النظام الجبائي المطبق على مبالغ التسبقات المدفوعة لفائدة باعث عقاري من قبل حرفائه في إطار توقيع عقود الوعد بالبيع مبيينين أن عقود البيع النهائية سيتم إبرامها بعد الدفع الجملي لمبالغ الشقق الذي يمكن أن يتم على عدة سنوات، يشرفني إعلامكم بما يلي :

### I- في مادة الضريبة على الشركات

يحدد رقم المعاملات المتعلقة بعمليات البيع التي تتم في إطار عقود الوعد بالبيع كما يلي:

- إذا كانت عمليات البناء تتم حسب متطلبات المقتني : يتعلق الأمر في هذه الحالة بإسداء خدمة وبالتالي يؤخذ بعين الاعتبار رقم المعاملات المحقق بهذا العنوان على أساس تقدم الأشغال، حيث يتم الأخذ بعين الاعتبار لرقم المعاملات بالنسبة لسنة معنية باعتبار القسط من الخدمات التي تم تنفيذها خلال السنة المذكورة.

- إذا كانت عمليات البناء لا تتم حسب متطلبات المقتني : يتم في هذه الحالة الأخذ بعين الاعتبار لرقم المعاملات المحقق بعنوان سنة تسليم المباني لأصحابها.

ويحتسب رقم المعاملات المتعلقة بعمليات البيع التي تتم في إطار عقود الوعد بالبيع على النحو المبين أعلاه وذلك بصرف النظر عن مبالغ التسبقات المدفوعة في هذا الإطار.

هذا وتخضع مبالغ التسبقات المدفوعة في إطار البيوعلت العقارية بداية من غرة جانفي 2013 للخصم من المورد بنسبة 2.5 % ويكون هذا الخصم قابلاً للطرح من الضريبة المستوجبة لاحقاً على الباعث العقاري.

## II- في مادة الأداء على القيمة المضافة

طبقا لأحكام الفقرة 2 من الفصل 5 من مجلة الأداء على القيمة المضافة يتكوّن حدث إنشاء الأداء على القيمة المضافة بالنسبة إلى البيوعات العقارية من الوثيقة التي تثبت وقوع عملية البيع وفي صورة عدم توفرها فيتحويل الملكية.

وعلى هذا الأساس، فإنّ حدث إنشاء الأداء على القيمة المضافة يتكوّن من وثيقة البيع أو الوعد بالبيع إذا توفّرت فيه شروط البيع المنصوص عليها بالفصل 580 من مجلة الالتزامات والعقود والمتمثلة خاصة في الاتفاق على الثمن والمثمن.

مع العلم وأنه بالنسبة لعمليات البيع التي تمّ في شأنها إبرام عقود بالبيع تتوفر فيه شروط البيع المذكورة أعلاه يتمّ توظيف الأداء على القيمة المضافة على أساس الثمن الجملي لعملية البيع.

ويترتّب عن دفع تسبقات إخضاع المبالغ المدفوعة للأداء على القيمة المضافة.

وتقبّلوا، سيّدي، فائق عبارات الاحترام.

والسّلام

عن وزير الاقتصاد والمالية

وبتفويض منه

المدير العام للدراسات

والتشريع الجبائي

الإمضاء: حبيبة جراد اللواتي