

1591

## من وزير الاقتصاد والمالية إلى

الموضوع : القيمة الزائدة العقارية والأداء على القيمة المضافة بعنوان التفويت في مقاسم  
عقارية  
المرجع : مكتوبكم بتاريخ 09 سبتمبر 2014

لقد أفدتم بمقتضى مكتوبكم المشار إليه بالمرجع أعلاه أنّ شخصا طبيعيا اقتنى أرضا  
منذ السبعينيات وقام بتهيئتها وتقسيمها لمقاسم معدة للسكن خلال الفترة الممتدة من 2005 إلى  
2010 دون أن يحتفظ بالفواتير والعقود المبررة لهذه المصاريف. وطلبتكم التوضيحات  
التالية:

- هل يمكن اللجوء إلى إختبار لتقدير كلفة التقسيم ،
- هل أنّ هذا الشخص الطبيعي مطالب بالأداء على القيمة المضافة علما وأنّه يقوم  
بعملية التقسيم المذكورة للمرّة الأولى،
- في صورة خضوع حريفكم المذكور للأداء على القيمة المضافة بعنوان هذه  
العملية:
- هل يمكنه طرح الأداء على القيمة المضافة المنصوص عليه  
بالفواتير التي يملكها والمتعلقة بعملية التقسيم المذكورة ؟
- ما هو حدث الإنشاء المعتمد للتصريح بالأداء المذكور، هل هو  
تاريخ قبض الثمن أم تاريخ إمضاء العقد إذا كان الدفع لاحقا ؟
- هل أنّ سعر البيع الذي يتمّ اعتماده لإحتساب القيمة الزائدة العقارية  
يتضمّن الأداء على القيمة المضافة أم لا ؟

جوابا، يشرّفني إعلامكم بما يلي :

## I- في مادة الضرائب المباشرة

لتحديد القيمة الزائدة العقارية المنصوص عليها بالفصل 27 من مجلة الضريبة على دخل الأشخاص الطبيعيين والضريبة على الشركات يمكن، في غياب الوثائق المبررة للمصاريف القابلة للطرح، الإعتماد على إختبار لخبير لدى المحاكم يقيم فيه المصاريف في تاريخ بذلها.

هذا، ويتمّ اعتماد سعر البيع المصرّح به بالعقد أو الذي يتمّ الترفيع فيه اثر عمليات المراقبة الجبائية حسب الإجراءات المطبقة في مادة معالم التسجيل.

## II- في مادة الأداء على القيمة المضافة

### - بالنسبة لعمليات بيع قطع الأراضي المقسمة

طبقا لأحكام الفقرة I و الفقرة الفرعية 5 من الفقرة II من الفصل الأول من مجلة الأداء على القيمة المضافة، تخضع عمليات بيع قطع الأراضي من طرف المقسمين العقاريين للأداء على القيمة المضافة و ذلك مهما كانت الحالة القانونية للأشخاص المتدخلين و مهما كانت صيغة أو نوعية تدخل الأشخاص الذين يقومون بإنجاز العمليات المذكورة أو الصيغة العادية أو العرضية لهذا التدخل و مهما كانت وجهة استعمال المقسم.

وعلى أساس ما سبق تخضع عمليات بيع قطع الأراضي المقسمة من قبل حريفكم للأداء على القيمة المضافة بنسبة 18% و ذلك طبقا لأحكام الفصل 7 من مجلة الأداء على القيمة المضافة.

### - بالنسبة لطرح الأداء على القيمة المضافة

طبقا للتشريع الجاري به العمل يمكن للخاضعين للأداء على القيمة المضافة الذين لم يتسن لهم طرح الأداء المذكور في الأجل القانونية الإنتفاع بطرح هذا الأداء في حدود السنوات التي لم يشملها التقادم. و بالتالي يمكن تدارك إغفال طرح الأداء على القيمة المضافة المتعلق بعملية تقسيم الأراضي إلى موفى السنة الرابعة الموالية للسنة التي تم خلالها تحقيق رقم المعاملات.

### - بالنسبة للتصريح بالأداء على القيمة المضافة


طبقا لأحكام الفقرة الفرعية 1 من الفقرة IV من الفصل 18 من مجلة الأداء على القيمة المضافة، يتعين على حريفكم إكتتاب وإيداع تصريح طبقا للنموذج الموفر من طرف الإدارة لدى القباضة المالية خلال الخمسة عشر يوما الأولى من كل شهر.

هذا و يكون حدث اإساءة الاداء على القيمة المضافة بالنسبة لعمليات بيع قطع الأراضي المقسمة من الوثيقة التي تثبت وقوع العملية و في صورة عدم توفر ذلك فبتحويل الملكية.

وتقبلوا، سيدي، فائق عبارات التقدير والاحترام.

والسّلام

عن وزير الاقتصاد والمالية  
وبتفويض منه

  
المدير العام للدراسات  
والتشريع الجبائي

الإمضاء : حبيبة جراد اللواتي