

726

من وزير المالية
إلى

الموضوع: الضريبة المستوجبة بعنوان القيمة الزائدة العقارية
المرجع: مکتوبك الوارد بتاريخ 01 أفريل 2015

لقد ذكرت بمقتضى مکتوبك المشار إليه بالمرجع أعلاه أنّ منوّبك فوّت لأول مرة بتاريخ 12 ديسمبر 2011 في عقّار يمسح 1288 م² يمثّل مسكنه الرئيسي إلى شركة بعث عقّاري. كما أفدت أنّ الشركة المقتنية تعهّدت بتحمّل عبء الضريبة عوضا عن صاحب العقّار موضوع التفويت. وطلبت معرفة النظام الجبائي المطبّق في هذه الحالة.

جوابا، يشرفني إعلامك أنّه طبقا لأحكام الفصل 27 من مجلة الضريبة على دخل الأشخاص الطبيعيين والضريبة على الشركات، تخضع القيمة الزائدة المتأتية من التفويت في البناءات أو جزء منها للضريبة على الدخل بعنوان القيمة الزائدة العقارية في حين تعفى من هذه الضريبة أول عملية تفويت في محلّ واحد معدّ للسكنى وذلك في حدود مساحة جمالية لا تتعدّى 1000 متر مرّبع بما في ذلك التوابع المبنية وغير المبنية.

ويقصد بأول عملية تفويت في محلّ واحد معدّ للسكنى أول عملية تفويت يقوم بها المطالب بالضريبة ابتداء من غرة جانفي 2005. ويشمل الإعفاء كلّ محلّ معدّ للسكنى يتمّ التفويت فيه بصرف النظر عن صبغته كمسكن رئيسي أو كمسكن ثانوي وبصرف النظر عن وجهته لدى المقتني أي حتّى في صورة تخصيصه من قبل المعني لممارسة نشاط مهني.

بالتالي، وفي الحالة الخاصّة وباعتبار أنّ مساحة العقّار تفوق 1000 م² فإنّ القيمة الزائدة العقارية المتأتية من عمليّة التفويت موضوع مکتوبك تعفى من الضريبة على الدخل في حدود المساحة المذكورة.

وتبقى الضريبة على الدخل بعنوان القيمة الزائدة العقارية مستوجبة على الجزء المتبقّي من المساحة الجمالية بعد طرح 1000 م² وذلك حسب الصيغة التالية:

$$(1288 \text{ م}^2 - 1000 \text{ م}^2) \times \frac{\text{القيمة الزائدة}}{1288 \text{ م}^2} \times 10\%$$

وتكون القيمة الزائدة المذكورة محلّ خصم من المورد بنسبة 2,5% يقوم به المقتني على سعر التفويت الجملي المبيّن بعقد البيع أي بصرف النظر عن القسط من القيمة الزائدة المعفى من الضريبة.

غير أنّه وفي هذه الحالة، وباعتبار تحمّل شركة البعث العقاري للضريبة عوضاً عن صاحب العقار موضوع التفويت، فإنّ نسبة الضريبة على الدخل بعنوان القيمة الزائدة العقارية المستوجبة تحتسب على أساس قاعدة تحمّل عبء الضريبة أي بنسبة 11,11%.

هذا، ولمزيد التوضيحات يمكنك الرجوع إلى المذكرة العامة عدد 23 لسنة 2014 المتوفرة على الموقع الرسمي لوزارة المالية:

www.impots.finances.gov.tn

وتقبلي، سيدتي، فائق عبارات الاحترام.

والسلام
عن وزير المالية وبتفويض منه
المدير العام للدراسات
والتشريع الجبائي
الإمضاء : هببية جراد اللواتي

نسخة مطابقة للأصل ترسل إلى السيد المدير العام للأداءات للإعلام.

المدير العام للدراسات
والتشريع الجبائي
الإمضاء : هببية جراد اللواتي

الإدارة العامة للدراسات والتشريع الجبائي
رقم التسجيل الفرعي
عدد
بتاريخ 15 أفريل 2015