

25 فيفري 2013

مذكرة

إلى

ع 355 ر

الموضوع : حول البرنامج الخصوصي للسكن الإجتماعي.

المرجع : مكتوب وزارة التجهيز بتاريخ 12 فيفري 2013.

وبعد،

تبعا لمكتوب وزارة التجهيز المشار إليه بالمرجع أعلاه المتضمن طلب معرفة النظام الجبائي المطبق في مادة الأداء على القيمة المضافة بعنوان العمليات المنجزة من قبل الباعثين العقاريين الخواص في إطار البرنامج الخصوصي للسكن الإجتماعي، يشرقني إعلامكم بما يلي :

تم بمقتضى الفصول من 27 إلى 32 من قانون المالية التكميلي لسنة 2012 إحداث برنامج خصوصي للسكن الإجتماعي يهدف إلى تعويض المساكن البدائية وإنجاز مشاريع سكنية إجتماعية في كافة ولايات الجمهورية.

كما تم التنصيص على أنّ إنجاز البرنامج المذكور يتم عن طريق شركات وطنية تنشط في قطاع البعث العقاري أو عن طريق باعثين عقاريين خواص.

وبهدف الحدّ من كلفة إنجاز المساكن الإجتماعية الموجهة قصرا إلى الفئات الإجتماعية محدودة الدخل تمّ التنصيص ضمن أحكام الفصل 31 من قانون المالية لسنة 2013 على امتيازات جبائية لفائدة كلّ من المستفيدين بالمساكن المذكورة والمؤسسات المنجزة لبرنامج السكن المذكور تتمثل فيما يلي :

- تسجيل عقود نقل ملكية المساكن لفائدة المستفيدين بمعلوم قار محدد بـ 20 ديناراً عن كل عقد شريطة أن ينص عقد البيع على أن إحالة ملكية المساكن قد أنجزت في إطار البرنامج الخصوصي للسكن الاجتماعي وأن يرفق العقد المذكور بشهادة مسلمة من قبل الوزارة المكلفة بالتجهيز تثبت ذلك،

- إعفاء عقود نقل ملكية المساكن من معلوم انجرار الملكية المحدد بـ 3%،

- طرح المداخيل أو الأرباح المحققة من المشاريع المذكورة من قاعدة الضريبة على الدخل أو الضريبة على الشركات دون أن تقل الضريبة المستوجبة عن الضريبة الدنيا المحددة بـ 20% من الربح الجملي الصافي بالنسبة إلى الأشخاص المعنويين وبـ 60% من الضريبة المستوجبة على الدخل الجملي الصافي بالنسبة إلى الأشخاص الطبيعيين.

هذا ولم يتمّ التنصيص على أي امتياز جبائي في مادة الأداء على القيمة المضافة بعنوان البرنامج المذكور.

وعليه يضبط النظام الجبائي في مادة الأداء على القيمة المضافة لعمليات التفويت في العقارات المعدة للسكن كما يلي:

◀ بالنسبة إلى عمليات التفويت في العقارات المعدة قصرا للسكن من قبل الباعثين العقاريين:

تطبيقا لأحكام العدد 50 من الجدول "أ" الملحق بمجلة الأداء على القيمة المضافة تنتفع بالإعفاء من الأداء المذكور عمليات بيع العقارات المبنية المعدة قصرا للسكن والمنجزة من قبل الباعثين العقاريين كما تمّ تعريفهم بالتشريع الجاري به العمل.

◀ بالنسبة إلى الحالة الخاصة بالمساكن الإجتماعية المنجزة من قبل الباعثين العقاريين موضوع البرنامج الخصوصي:

تضمّن مكتوب وزارة التجهيز المشار إليه بالمرجع أعلاه وطلب العروض الملحق به خاصّة أنّ الوزارة تعتزم إعلان طلب عروض وطني موجّه للباعثين العقاريين الخواصّ لإنجاز 2500 مسكن إجتماعي ، وأنّه على إثر نتيجة طلب العروض ستتولّى الوزارة تكليف باعثين عقاريين بإنجاز مشاريع السكن الإجتماعي المذكورة فوق أراض على ملك الدولة يتمّ تخصيصها للغرض.

وسيتولّى الباعث العقاري في إطار آليّة تسليم "مفتاح في اليد" إنجاز كلّ الدّراسات والأشغال المتعلقة بالمساكن الإجتماعيّة، وتسليمها جاهزة للوزارة ثمّ يتمّ نقل الملكية من الدولة إلى الأشخاص المنتفعين الذين يتمّ تحديدهم من قبل الإدارة طبقا لشروط معيّنة.

وبالتالي، يتبيّن أنّ الدولة هي مالكة العقارات المعدة للسكن المنجزة في إطار البرنامج الخصوصي للسكن الإجتماعي وهي التي ستتولّى التفويت فيها للمنتفعين بهذه الآليّة، وبالتالي فإنّ دور الباعث العقاري يقتصر على إنجاز العمليات المتعلقة ببناء المساكن الإجتماعية من خدمات وأشغال.

وعلى هذا الأساس، ووفقاً للتشريع الجبائي الجاري به العمل تخضع للأداء على القيمة المضافة بنسبة 18% العمليات المنجزة من قبل الباعثين العقاريين والمتعلقة بإنجاز المساكن الاجتماعية في إطار المشروع المذكور.

المقترح :

الفرضية الأولى

تطبيق التشريع الجبائي الجاري به العمل أي خضوع العمليات المذكورة للأداء على القيمة المضافة وبالتالي تمكين الباعثين العقاريين من طرح الأداء على القيمة المضافة الموظف على المدخلات الضرورية لإنجاز المساكن الاجتماعية.

غير أن المبالغ التي تتم فوترتها للدولة من قبل الباعثين العقاريين تخضع للخصم من المورد بنسبة 50% مما ينجر عنه إشكالا يتعلق بالسيولة المالية للباعثين العقاريين باعتبار فائض الأداء الذي ينتج عن الخصم المذكور.

الفرضية الثانية

يمكن إعفاء الأشغال المتعلقة بإنجاز العقارات المعدة للسكن في إطار البرنامج الخصوصي للسكن الاجتماعي المنجزة من قبل الباعثين العقاريين الخواص لفائدة الدولة من الأداء على القيمة المضافة بمقتضى أمر ظرفي يصدر للغرض.

غير أن هذا الإجراء ينتج عنه اعتبار الباعثين العقاريين غير خاضعين للأداء على القيمة المضافة بعنوان هذه العمليات مما ينجر عنه عدم تمكنهم من حق الطرح بعنوان الإقتناءات الداخلة في كلفة الدراسات والأشغال وعلى هذا الأساس يكون تأثير الإعفاء محدودا.

والسلام

المدير العام للدراسات
والتشريع الجبائي

الإمضاء : حبيبة جراد اللواتي