

من وزير المالية
إلى

الموضوع: طلب توضيحات حول أعباء قرض مخصص لاقتناء أرض
المرجع: مکتوبکم بتاريخ 10 أوت 2016

لقد ذكرتم بمقتضى مکتوبکم المشار إليه بالمرجع أعلاه أن شركة عقارية تحصلت على قرض بنكي لاقتناء قطعة أرض سيتم تخصيصها لبناء مركب عقاري، مبينين أن قطعة الأرض المذكورة توجد بمنطقة غير مدرجة في مثال التهيئة العمرانية ولا يمكن بالتالي، استعمالها لإنجاز مشاريع عقارية.

كما ذكرتم أنه عملا بمعيار المحاسبة رقم 13 المتعلق بأعباء القروض:

- يمكن اعتبار أعباء القروض كأصول ثابتة وإدماجها ضمن تكلفة المواد في صورة توفر بعض الشروط وخاصة منها المتعلقة بمدة دورة الإنتاج،

- يتم تحويل أعباء القروض المحتملة أثناء مرحلة تطوير قطعة أرض إلى عقار في الفترة المحاسبية التي بدأ خلالها العمل بالأنشطة المتعلقة بتلك التطورات. غير أن أعباء القروض المحتملة عندما تكون قطعة الأرض التي تم اقتناؤها بغية بنائها مملوكة دون أن يصاحب ذلك نشاط تطوير، فإن هذه الأعباء لا تتخذ صفة الأعباء التي تجمد،

- تتجاوز الأنشطة اللازمة لتطوير قطعة الأرض قبل استخدامها أو بيعها البناء المادي للأرض بل تشمل الأعمال الفنية والإدارية التي تسبق بداية البناء المادي على غرار التراخيص السابقة لعملية البناء.

هذا، وبيئتم أن الشركة العقارية موضوع مکتوبکم لم تتمكن من إنجاز الدراسات الهندسية أو الحصول على تراخيص البناء باعتبار أنه لم يتم إدراج قطعة الأرض المقتناة ضمن مثال التهيئة العمرانية، وبالتالي، فإن الأرض المعنية لا تعتبر أنها في مرحلة تطوير.

فطلبتكم على هذا الأساس، معرفة هل يتعين على الشركة العقارية في هذه الحالة:

- إدماج أعباء القرض ضمن تكلفة الأرض باعتبارها مخزون،
- طرح أعباء القرض من النتيجة المحاسبية للسنة التي تم خلالها تحمل الأعباء المذكورة وانتظار إدراج الأرض المذكورة ضمن مثال التهيئة العمرانية.

جواباً، يشرفني إعلامكم أنه طبقاً للتشريع الجبائي الجاري به العمل، يحدد الربح الخاضع للضريبة بعنوان سنة مالية معينة على أساس نتائج كل العمليات التي يتم تحقيقها خلال نفس السنة وذلك عملاً بمبدأ الديون المكتسبة لفائدة المؤسسة والديون الثابتة المتخلدة بذمتها (créances acquises et dettes certaines) ومبدأ استقلالية السنوات المالية.

وبناء عليه، تسجل المحاصيل ضمن نتائج السنوات التي أصبحت فيها مكتسبة للمؤسسة وتسجل الأعباء ضمن نتائج السنوات التي بذلت بعنوانها هذه الأعباء فعلياً.

غير أنه وإذا تعلق الأمر بأعباء القروض المنسوبة مباشرة إلى اقتناء أو بناء أو غير ذلك من الأغراض، فإنها تدمج ضمن تكلفة تلك المادة.

و يبدأ إدماج أعباء القروض المذكورة ضمن ثمن تكلفة المادة:

- عندما يتم تحقيق النفقات المتعلقة بالمادة المعنية،
- عندما تكون الأنشطة الضرورية لإعداد المادة قبل استعمالها أو بيعها جارية،
- عندما تكون أعباء القروض مستحقة.

ويتم إنهاء العمل بتجميد أعباء القروض المذكورة عندما تنتهي جميع الأنشطة اللازمة لإعداد المادة قبل استخدامها أو بيعها.

وعلى هذا الأساس، وفي الحالة الخاصة بقطعة الأرض موضوع مكتوبكم وباعتبار عدم الشروع في مرحلة البناء سواء تعلق الأمر بالبناء المادي أو بالمرحلة الإعدادية للبناء (إنجاز دراسات هندسية والحصول على تراخيص)، فإنه لا يمكن للشركة العقارية إدماج أعباء القرض المخصص لاقتناء الأرض ضمن تكلفة الأرض. وبالتالي، يتعين طرح أعباء القرض موضوع مكتوبكم من النتيجة المحاسبية للسنة التي تم بعنوانها تحمل الأعباء المذكورة.

وتقبلوا، سيدي، فائق عبارات الاحترام.

والسلام

عن وزير المالية وبتفويض منه

المدير العام
للخدمات والتشريع الجبائي

الإمضاء: سهام بوفديري ناصية