

من المديرية العامة للدراسات والتشريع الجبائي إلى

الموضوع: حول تطبيق أحكام الفصل 26 من قانون المالية التكميلي لسنة 2015
المرجع: مكتوبكم الوارد بتاريخ 01 أوت 2016

لقد ذكرتم بمقتضى مكتوبكم المشار إليه بالمرجع أعلاه أنه تمّ التعرض عند التثبيت في مطالب الأعوان للانتفاع بأحكام الفصل 26 من قانون المالية التكميلي لسنة 2015 لبعض الإشكاليات، وطلبتكم بالتالي توضيحات بالنسبة للحالات التالية:

1. تحصلّ العون المعني على قرض لبناء مسكن خلال شهر مارس 2016 ولم يتمّ بتقديم فواتير أو تقرير خبير عدلي لتقييم تكلفة البناء باعتبار أنّ أشغال البناء لا تزال في طور الانجاز،
2. التحصل على قرض لبناء مسكن ويقل مبلغ الفواتير المبررة للبناء عن مبلغ القرض،
3. في حالة الاشتراك في الملكية بين الزوجين (حسب عقد القران) واستظهار العون المعني بعقد بيع لا يتضمن اسمه وجدول تسديد قرض يتضمّن حسابا مفتوحا باسم الزوجين،
4. تضمّن تقرير الخبير العدلي على قيمة بناء مكتمل لا تتجاوز مبلغ 200.000 دينار في حين أنّ قيمة البناء تتجاوز المبلغ المذكور عند إضافة تكلفة البناء غير المكتمل أو بصدد الانجاز،
5. تضمّن تقرير الخبير العدلي على وصف لعقار يتكون من طابق أرضي وطابق أول ذو مدرج مستقل،
6. في حالة الفصل في الأملاك بين الزوجين وامتلاك الزوج قطعة أرض، هل يمكن للزوجة الانتفاع بطرح فوائد قرض بناء محل معد للسكنى على الأرض المذكورة وهل يتعين عليكم المطالبة بسند ملكية الأرض.

جوابا، يشرفني إعلامكم بما يلي:

1. يتعيّن، لتبرير تكلفة البناء، الاستظهار علاوة على الفواتير التقديرية التي تمّ على أساسها منح القرض، بالفواتير المبررة لتكلفة البناء، وفي غياب الفواتير المذكورة، يجب الاستظهار بتقرير خبير لدى المحاكم يتضمن تقييما للتكلفة المذكورة في تاريخ البناء وذلك حتى ولو كانت أشغال البناء في طور الإنجاز.

2. يتم طرح الفوائض المتعلقة بالقروض السكنية في حدود الفوائض المدفوعة والمضمنة بجدول تسديد القرض المخصص لاقتناء أو لبناء مسكن شريطة أن لا تتجاوز قيمة إقتناء المسكن أو بنائه 200.000 دينار. بالتالي وفي صورة حصول المعني على قرض لبناء مسكن، تفوق قيمته القيمة المضمنة بالفواتير المبررة للبناء، فإنّ الطرح يتم في حدود الفوائض المتعلقة بالمبالغ التي تم تخصيصها فعليا للبناء أي المبالغ المضمنة بالوثائق المبررة لتكلفة البناء.

3. في صورة الاشتراك في الملكية بين الزوجين يعتبر كل من الزوجين مالكا لمحل معدّ للسكنى حتى ولو تمّ إبرام عقد البيع باسم أحدهما. بالتالي وفي هذه الحالة وفي صورة إبرام عقد القرض من قبل أحد الزوجين، فإنّ هذا الأخير هو الذي ينتفع بالطرح الكلي للفوائض المتعلقة بالقرض المذكور وذلك بصرف النظر عن تضمن جدول تسديد القرض المذكور حسابا مفتوحا باسم الزوجين. هذا ولا يمكن للضامن الانتفاع بأي طرح.

4. يستوجب للانتفاع بالطرح المنصوص عليه بالفصل 26 من قانون المالية التكميلي لسنة 2015، أن لا تتعدى كلفة اقتناء أو بناء المسكن بما في ذلك الأجزاء التابعة والأجزاء المستقلة 200.000 دينار. بالتالي، وفي الحالة الخاصة، وباعتبار أن كلفة بناء المسكن موضوع مكتوبكم واستكمال بنائه تتعدى مبلغ 200.000 دينار، فإنه لا يمكن للأجير المعني الانتفاع بطرح الفوائض المتعلقة بالقرض الذي تحصل عليه.

5. لا يمكن للأشخاص الذين يتولون بناء مسكن على أرض أو على طابق ليس على ملكهم أو يملكون فقط حق الرقبة المتعلق به، الانتفاع بطرح الفوائض المتعلقة بالقرض المخصص لبنائه. وللانتفاع بالطرح يتعين الاستظهار بالوثيقة اللازمة الناقلة للملكية التي تثبت ملكية المعني بالأمر لكامل العقار المتكون من الطابق الأرضي والطابق الأول أو ملكيته لأحدهما.

6. لا يمكن للزوجة التي تتولى بناء مسكن على أرض يمتلكها زوجها وغير مشتركة معه في ملكيتها الانتفاع بطرح الفوائض أو هامش الربح المتعلقة ببناء المسكن المذكور باعتبارها لا تمتلك المحل موضوع البناء. غير أنه يمكنها الانتفاع بطرح الفوائض أو الهامش المستوجب ابتداء من تاريخ انتقال ملكية الأرض المذكورة لفائدتها.

مع العلم أنه لا يمكن في كل الحالات الاكتفاء بشهادة الملكية حيث يتعين الاستظهار بالوثيقة اللازمة الناقلة للملكية.