

12 سبتمبر 2013

من وزير المالية  
إلى

1897

الموضوع: النظام الجبائي لعملية بيع قطعة أرض مقسمة  
المرجع: مكتوبك بتاريخ 16 أوت 2013

لقد ذكرت بمكتوبك المشار إليه بالمرجع أعلاه أنك تملكين قطعة أرض فلاحية بمنطقة آلت لك عن طريق الإرث سنة 1956، وأن قطعة الأرض المذكورة فقدت صبغتها الفلاحية سنة 2009 وأنك تتوين تقسيمها وبيعها، وطلبت على أساس ذلك معرفة:

- النظام الجبائي لعمليات البيع المذكورة وهل يمكنك مسك محاسبة بهذا العنوان؟
- المعاليم والأداءات المستوجبة على سعر البيع وهل يمكن استرجاع المعاليم الموظفة على المصاريف المبذولة بهذا العنوان.

### I. في مادة الضريبة على الدخل

عملا بأحكام الفقرة 2 من الفصل 27 من مجلة الضريبة على دخل الأشخاص الطبيعيين والضريبة على الشركات، تخضع للضريبة على الدخل القيمة الزائدة العقارية المتأتية من التفويت خاصة في الأراضي المعدة للبناء بما فيها التي تكتسي صبغة فلاحية والواردة في أمثلة التهيئة العمرانية ودوائر التدخل العقاري ودوائر المدخرات العقارية التي يتم إحداثها وفقا لمقتضيات الفصلين 40 و 41 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير.

وتساوي القيمة الزائدة بالنسبة لعمليات التفويت في عقارات موروثة الفارق بين سعر التفويت المصرح به بالعقد أو الذي تم الترفيع فيه إثر المراجعة الجبائية حسب القواعد المعمول بها في مادة معاليم التسجيل وسعر التكلفة على أساس القيمة المصرح بها ضمن التصاريح المودعة بعنوان النقل عند الوفاة تضاف إليها مبالغ المصاريف المبررة ونسبة 10% عن كل سنة امتلاك.

وتخضع القيمة الزائدة المحددة على هذا النحو للضريبة على الدخل بعنوان القيمة الزائدة العقارية بنسبة 10% بالنسبة إلى عمليات التفويت التي تتم ابتداء من غرة جانفي 2013 و 5% بالنسبة إلى العمليات التي تمت قبل هذا التاريخ.

وفي الحالة الخاصة، وفي صورة وجود الأرض الموروثة موضوع التفويت في المناطق المحددة أعلاه، فإن القيمة الزائدة الناتجة عن عملية التفويت في قطعة الأرض المذكورة تخضع للضريبة على الدخل طبقا لما هو مبين أعلاه.

هذا، وباعتبار أن عمالية التفويت في قطعة الأرض المذكورة سوف يتم بصفة جزئية، يحدّد سعر التكلفة كالتالي:

سعر تكلفة العقار X مساحة الجزء من العقار موضوع التفويت  
المساحة الجمالية للعقار

مع العلم أن تحديد القيمة الزائدة الموظفة عليها الضريبة في صنف المداخل العقارية لا يستوجب مسك محاسبية بهذا العنوان.

ويتم التصريح المتعلق بالقيمة الزائدة المذكورة بواسطة تصريح خاص يودع في أجل أقصاه موفى الشهر الثالث الموالي لتاريخ التفويت.

هذا، وتكون الضريبة المستوجبة بعنوان القيمة الزائدة العقارية المذكورة محل خصم من المورد بنسبة 2.5% من سعر التفويت إذا تمّ الدفع من قبل الدولة والجماعات المحلية والأشخاص المعنويين والأشخاص الطبيعيين الخاضعين للضريبة على الدخل حسب النظام الحقيقي والأشخاص الطبيعيين الخاضعين للضريبة حسب قاعدة تقديرية في صنف أرباح المهن غير التجارية.

## II. في مادة الأداء على القيمة المضافة

تخضع عمليات بيع قطع الأراضي المقسّمة للأداء على القيمة المضافة بنسبة 18% وذلك طبقا لأحكام الفصلين 1 و 7 من مجلة الأداء على القيمة المضافة.

هذا، ويمكنك طرح الأداء على القيمة المضافة الذي أثقل العمليات الخاضعة التي أنجزت في إطار عمليات التقسيم العقارية وذلك وفقا لأحكام الفصل 9 من مجلة الأداء على القيمة المضافة. وعلى هذا الأساس يتعيّن عليك الاتصال بمكتب مراقبة الأداءات الذي ترجعين له بالنظر فيما يتعلق بالتصريح.

وتقبلي، سيدي، فائق عبارات التقدير والاحترام.

والسلام

عن وزير المالية وبتفويض منه

المدير العام للدراسات

والتشريع الضريبي

الإمضاء: حبيبة جراد اللواتي