

## من وزير المالية

إلى

**الموضوع:** النظام الجبائي لعمليات بيع شقق منجزة من قبل شخص طبيعي

**المرجع:** مكتوبكم بتاريخ 22 جوان 2013

لقد ذكرتم بمكتوبكم المشار إليه بالمرجع أعلاه أنكم تملكون عقارا وترغبون في استغلاله لبناء مشروع سكني يتمثل في عمارة ذات 4 طوابق وتحتوي على ما يقارب 60 شقة ستتولون بيعها بعد إتمام الأشغال، وطلبتكم معرفة هل تخضع القيمة الزائدة المتأتية من عمليات بيع الشقق المذكورة للضريبة على الدخل ضمن صنف المداخل العقارية أو الأرباح الصناعية والتجارية.

جوابا، يشرفني إعلامكم أنّ الأرباح التجارية تتكون من الأرباح المحققة من ممارسة نشاط تجاري على معنى المجلة التجارية حيث يستوجب توفر الشروط المنصوص عليها بالمجلة المذكورة.

وفي الحالة الخاصة وباعتبار أنّ الأمر يتعلق بعملية اقتناء عقار واحد فإنها لا تصنف ضمن النشاط التجاري، وبالتالي، تخضع القيمة الزائدة المتأتية من عمليات التفويت في الشقق المشيّد على العقار المذكور للضريبة على الدخل ضمن صنف المداخل العقارية.

وتساوي القيمة الزائدة الموظفة عليها الضريبة الفارق بين سعر التفويت المصرّح به أو الذي تمّ الترفيع فيه إثر عمليات المراقبة الجبائية حسب القواعد المعمول بها في مادّة التسجيل من ناحية وسعر تكلفة البناء بما في ذلك قيمة الأرض مع إضافة مبالغ مصاريف المبررة ونسبة 10% عن كل سنة امتلاك.

وتحتسب مدة التملك ابتداء من تاريخ الاقتناء بالنسبة للأرض وتاريخ انتهاء الأشغال بالنسبة للبناء.

وفي الحالة الخاصة، وباعتبار ان عملية التفويت سوف تتم بصفة جزئية وعلى اوقات متفرقة، يحدد سعر التكلفة كالتالي:

سعر تكلفة العقار (بما في ذلك قيمة الأرض) X مساحة الجزء من العقار موضوع التفويت  
المساحة الجمالية للعقار

مع العلم أنه إذا تولىتم إنجاز مشاريع أخرى في نفس الإطار يصنف نشاطكم في صنف الأرباح الصناعية والتجارية وتخضعون تبعا لذلك للضريبة على الدخل بهذا العنوان.

وتقبلوا، سيدي، فائق عبارات التقدير والاحترام.

والسلام

عن وزير المالية وبتفويض منه

المدير العام للدراسات

والتشريع الجبائي

الإمضاء : حبيبة جراد اللواتي