الجمهورية التونسية
وزارة المالية
الإدارة العامة للدراسات
والتشريع الجبائي
ا.ب.
2/192

12 نوفمبر 2013

من وزيـــــر الماليـــــة
إلـــى

الموضوع : حول الامتيازات الجبائية بعنوان إعادة الاستثمار في مؤسسات البعث العقاري
المرجـــع : مكتوبك بتاريخ 29 أكتوبر 2013

لقد طلبت بمقتضى مكتوبك المشار إليه بالمرجع أعلاه توضيحات حول مدى انتفاع عمليات الاكتتاب في رأس المال الأصلي للمؤسسات الناشطة في قطاع البعث العقاري أو في الترفيع في رأس مالها بالامتياز الجبائي المنصوص عليه بالفقرة الأولى من الفصل 7 من مجلة تشجيع الاستثمارات. واعتبرت في هذا الإطار أن كل العمليات المنجزة في قطاع البعث العقاري على معنى الفصل 1 من القانون عدد 17 لسنة 1990 المؤرخ في 26 فيفري 1990 المتعلق بتحوير التشريع الخاص بالبعث العقاري على غرار عمليات البناء قصد البيع أو الإيجار، تستجيب لعمليات الاستثمار المنصوص عليها بالفصل 5 من مجلة تشجيع الاستثمارات، وذلك بصرف النظر عن التصنيف المحاسبي لهذه العمليات.

جوابا، يشرفني إعلامك أنّ الانتفاع بأحكام مجلة تشجيع الاستثمارات يستوجب إنجاز عمليات استثمار على معنى الفصل 5 منها، بما في ذلك عمليات التوسعة المتمثلة في إنجاز استثمارات تسجّل ضمن الأصول الثابتة قصد الترفيع من قدرة المؤسسة على الإنتاج. وعليه، فإنّ عمليات التوسعة المنجزة من قبل قطاع البعث العقاري تشمل اقتناءات لا تصنف ضمن الاستثمارات التي تخول الانتفاع بالامتياز الجبائي باعتبارها تمثّل:

- جزءا من المخزون، أي قيم استغلال لا تنتفع بأي من الامتيازات الجبائية وينطبق ذلك على كلّ القطاعات المؤهلة للانتفاع بأحكام مجلة تشجيع الاستثمارات وليس فقط على قطاع البعث العقاري، أو
- أصولا معدّة للإيجار وهو نشاط لا يشمله ميدان تطبيق مجلة تشجيع الاستثمارات.

غير أنه، وباعتبار أنّ الإيجار يندرج ضمن نشاط البعث العقاري على معنى الفصل الأوّل من القانون عدد 17 لسنة 1990 المؤرخ في 26 فيفري 1990 المتعلق بتحوير التشريع الخاص بالبعث العقاري والذي ينصّ على أنّ الباعثين العقاريين يمكن أن ينجزوا قصد البيع أو الإيجار بصفة إعتيادية أو من قبيل المهنة طبقا للتشريع الجاري به العمل

عمليات بناء أوتجديد عقارات فردية أو نصف جماعية أو جماعية، فإنّ عمليات التوسعة في قطاع البعث العقاري المتعلقة بالبناء قصد الإيجار يمكن أن تخوّل الانتفاع بالامتيازات الجبائية المنصوص عليها بهذا العنوان وذلك شريطة الإستجابة لكلّ الشروط المستوجبة لذلك وخاصّة منها:

- إنجاز الاستثمار قبل موفى السنة الموالية للسنة التي انتفعت نتائجها بالامتياز الجبائي،
- أن لا يتمّ التفويت في الأصول التي خوّلت الانتفاع بالامتياز الجبائي قبل موفّى السنتين الموليتين لسنة الدخول طور النشاط أو للسنة التي تمّ خلالها تحقيق رقم المعاملات المتأتي من إيجار البناءات المذكورة.

وتفضلي، سيـــــدتي، بقبول فائق عبارات الاحترام.

والسّـــــــلام
عن وزير المالية وبتفويض منه
المدير العام للدراسات
والتشريع الجبائي
الإمضاء : حبيبة جراد اللواتي