

19 جوان 2025

من وزيرة المالية
إلى

768

الموضوع: طلب توضيحات في مادة الأداء على القيمة المضافة بعنوان اقتناء عقار معدّ للسكن.
المرجع: مكتوبكم الوارد بتاريخ 04 جوان 2025.

تضمّن مكتوبكم المشار إليه بالمرجع أعلاه أنّكم قمتم بتاريخ 25 ديسمبر 2024 بإبرام عقد وعد بالبيع لعقار معدّ للسكن مع باعث عقاري كما تضمن العقد المذكور أن دفع جزء من ثمن العقار يكون بموجب قرض بنكي.

كما ذكرتم انكم لم تتحصلوا على القرض البنكي وعليه قمتم بامضاء وعد بيع ثان مزعم إبرامه مع الباعث العقاري شركة " " ونقل حسابكم البنكي إلى بنك آخر لانتفاع ببرنامج المسكن الأول في سنة 2025.

فطلبتم على هذا الأساس معرفة نسبة الأداء على القيمة المضافة المستوجبة بعنوان إقتناء العقار المعدّ للسكن موضوع الاستشارة.

جوابا، يشرفني إعلامكم أنّه تمّ بمقتضى الفصل 64 من قانون المالية لسنة 2025 التخلي عن نسبة 13% للأداء على القيمة المضافة الموظفة على العقارات المبنية المعدة قصرا للسكن والمنجزة من قبل الباعثين العقاريين كما تم تعريفهم بالتشريع الجاري به العمل وتوابعها بما في ذلك المستودعات الجماعية التابعة لهذه العقارات لفائدة الأشخاص الطبيعيين أو لفائدة الباعثين العقاريين العموميين وتعويضها بنسبة:

- 7% بالنسبة إلى العقارات المبنية المعدة قصرا للسكن والتي لا يتجاوز ثمنها 400.000 دينار دون اعتبار الأداء.

- 19% بالنسبة إلى العقارات المبنية المعدة قصرا للسكن والتي يتجاوز ثمنها 400.000 دينار دون اعتبار الأداء.

هذا وطبقا لقواعد حدث الإنشاء المنصوص عليها بالفصل 5 من مجلة الأداء على القيمة المضافة، يتكون حدث إنشاء الأداء على القيمة المضافة بالنسبة للبيوعات العقارية من الوثيقة التي تثبت وقوع العملية وفي صورة عدم توفرها فبتحويل الملكية.

وبالتالي، تبقى خاضعة للأداء على القيمة المضافة بنسبة 13 % بيوعات العقارات المعدة للسكن موضوع عقود البيع المبرمة قبل غرة جانفي 2025 التي تتوفر فيها شروط البيع على معنى الفصل 580 من مجلة الإلتزامات والعقود والتي إكتسبت تاريخا ثابتا قبل هذا التاريخ على أساس الثمن الجملي المضمن بالكتب.

وفي الحالة الخاصة يمكن إعتبار الإجراء المتمثل في الحصول على قرض بنكي والمنصوص عليه في عقد وعد بالبيع المبرم في 25 سبتمبر 2024 شرطا تعليقيا إذا كان التزم الأطراف متوقفا على حصوله ولا يتكون على أساسه حدث الإنشاء كما تمّ بيانه أعلاه.

وبناء على ما تقدّم، وعملا بأحكام الفصل 64 من قانون المالية لسنة 2025 فإنّ الأداء على القيمة المضافة يكون مستوجبا بنسبة 7% بعنوان بيع العقار موضوع عقد الوعد بالبيع الموقوف على شرط تعليقى وذلك عند توفر شروط البيع كما تمّ بيانها أعلاه إبتداء من تاريخ غرة جانفي 2025.

وتقبّلوا سيدي، فائق عبارات الإحترام والتقدير.

والسّلام
عن وزيرة المالية وبتفويض منها

المدير العام
للدراستات والتشريع الجبائي
يحيى الششمالسي