

25 سبتمبر 2012

الجمهورية التونسية  
وزارة المالية  
الإدارة العامة للدراسات  
والتشريع الجبائي  
إ.ب.

M69

من المدير العام للدراسات والتشريع الجبائي

إلى

الموضوع : إبداء الرأي حول الضريبة على الدخل بعنوان القيمة الزائدة العقارية ومعلوم  
الترسيم العقاري ومعلوم نقل ومقاسمة العقارات غير المرسمة بعنوان الإسهام  
بعقارات في شركة

المرجع : إحالتكم بتاريخ 25 أوت 2012

تبعاً لإحالتكم المشار إليها بالمرجع أعلاه والتي طلبتم بمقتضاها إبداء الرأي حول  
خضوع عملية الإسهام من قبل شخص طبيعي في رأس مال شركة بعقارات للضريبة على  
الدخل بعنوان القيمة الزائدة العقارية ولمعلوم الترسيم العقاري، يشرفني إعلامكم بما يلي:

### I. فيما يتعلق بالقيمة الزائدة العقارية

يعدّ الإسهام بالعقار في رأس مال الشركة تفويتاً في العقار المذكور، وتخضع القيمة  
الزائدة المتأتية منه للضريبة على الدخل بعنوان القيمة الزائدة العقارية.

وتساوي القيمة الزائدة الخاضعة للضريبة الفارق بين القيمة الحقيقية التجارية للعقار  
موضوع الإسهام في تاريخ الإسهام وتكلفة الاقتناء مع إضافة مبالغ المصاريف المبررة  
تضاف إليها نسبة 10% عن كل سنة امتلاك وذلك وفقاً لأحكام الفصل 28 من مجلة الضريبة  
على الدخل والضريبة على الشركات.

وتستوجب الضريبة على الدخل بعنوان القيمة الزائدة العقارية في هذه الحالة بنسبة  
10% باعتبار أن فترة التملك تقل عن عشر سنوات.

ويودع التصريح المتعلق بالقيمة الزائدة المذكورة آنفاً في أجل أقصاه موفى الشهر  
الثالث الموالي للتحقيق الفعلي للإسهام.

II. فيما يتعلق بمعلوم الترسيم العقاري ومعلوم نقل ومقاسمة العقارات غير المرسمة

### بالسجل العقاري

تعتبر عملية الإسهام بعقارات بالشركة، عملية ناقلة للملكية خاضعة لمعلوم نقل ومقاسمة العقارات غير المرسمة أو لمعلوم الترسيم العقاري حسب الحالة المحددين بنسبة 1% من القيمة الحقيقية التجارية للحق العيني في تاريخ الإسهام.

والسّلام

المدير العام للدراسات  
والتشريع الجنائي  
الإمضاء: حبيبة جلال الوائلي

تونس، 25 أوت 2012

بما لا يخفى، فإن عملية الإسهام في شركة عقارات غير مرسمة، هي عملية ناقلة للملكية خاضعة لمعلوم نقل ومقاسمة العقارات غير المرسمة أو لمعلوم الترسيم العقاري، حسب الحالة المحددين بنسبة 1% من القيمة الحقيقية التجارية للحق العيني في تاريخ الإسهام.

إذ فيما يتعلق بالقيمة الزائدة المتوقعة

بعد الإسهام بالشركة في رأس مال الشركة تفويتا في العنصر المنقول، وتحتضن القيمة الزائدة المتوقعة على التصريح على النصف وبنسبة القيمة الزائدة المتوقعة

وتحتوي القيمة الزائدة الخاضعة لضريبة التحويل، هي القيمة الحقيقية التجارية للعنصر المنقول الإسهام في تاريخ الإسهام وتكلفة الإسهام، مع خصم مبلغ المصاريف الضريبة. تختلف أيضا نسبة 10% عن كل سنة امتلاك وذلك وفقا لأحكام الفصل 28 من مجلة الضريبة على الدخل والضريبة على الشركات.

وتستوجب الضريبة على الدخل بنسبة القيمة الزائدة المتوقعة في هذه الحالة بنسبة 10% باعتبار أن فترة التملك تقل عن عشر سنوات.

المصداق مرفق التبر