

2025/08/19

من وزيرة المالية
إلى

996

الموضوع: طلب توضيحات في مادة الأداء على القيمة المضافة المستوجب على عقارات معدة للسكن.

المرجع: مكتوبكم الوارد بتاريخ 30 جوان 2025.

تضمن مكتوبكم المشار إليه بالمرجع أعلاه أنّ الشركة [] أبرمت وعود بالبيع مع ثلاثة من موظفيها قبل غرة جانفي 2025 متعلقة بعقارات معدة للسكن. وذكرتم أنّ أصحاب وعدي البيع الأول والثالث لم يتمكنوا من الحصول على قرض بنكي لإتمام عملية إقتناء العقار، أما الموعد له الثاني فقد تمكن من الحصول على قرض اجتماعي من قبل شركتكم. كما أوضحتم أنّ إتمام عملية البيع وتحويل الموعد لهم بالعقارات وتسليمهم مفاتيحهم وتمكينهم من وثائق الربط بالشبكات تبقى رهينة إبرام عقود البيع النهائية وإتمام خلاص باقي ثمن العقار.

فطلبتم على هذا الأساس معرفة إمكانية القيام بصياغة وعود بيع جديدة وتأكيد نسبة الأداء على القيمة المضافة المستوجبة على العقارات المعدة 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 الوعد بالبيع 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.

ولمزيد من التوضيحات حول الموضوع يمكن الرجوع إلى المذكرة العامة عدد 7 لسنة 2025 والمتوفرة على الموقع الإلكتروني التالي لوزارة المالية:

www.impots.finances.gov.tn (خانة التوثيق)

وتقبلوا، سيدي فائق عبارات الاحترام والتقدير.

والسّلام
عن وزيرة المالية وبتفويض منها

المدير العام
للدراستات والتفويض الجبائي
يحيى المشلاحي