

04 جوان 2025

من وزيرة المالية
إلى

733

الموضوع: حول تطبيق أحكام الفصل 26 من قانون المالية التكميلي لسنة 2015
المرجع: مكتوبكم الوارد بتاريخ 08 جانفي 2025

لقد طلبتم بمقتضى مكتوبكم المشار إليه بالمرجع أعلاه إبداء الرأي حول مدى إمكانية الإنتفاع بطرح فوائض القروض السكنية طبقا لأحكام الفصل 26 من قانون المالية التكميلي لسنة 2015 بالنسبة للحالات التالية:

- إعادة شراء القرض المخصص للبناء أكثر من مرة (ملف السيد [REDACTED])،
- الحصول على قرض لإتمام عملية بناء مسكن دون التخصيص على طبيعة القرض أو التخصيص على أن القرض مخصص للتهيئة،
- اقتناء مسكن بواسطة قرض من البنوك الإسلامية بمبلغ يتجاوز 200.000 دينار وذلك تبعا لأخذ الفوائض بعين الاعتبار ضمن مبلغ الاقتناء.

جوابا، يشرفني إعلامكم أنه تم بمقتضى الفصل 26 من قانون المالية التكميلي لسنة 2015 تمكين الأشخاص الطبيعيين لغاية ضبط دخلهم السنوي الصافي الخاضع للضريبة على الدخل، من طرح فوائض القروض المخصصة لاقتناء أو لبناء محل واحد معد للسكنى لا تتعدى قيمة اقتنائه أو كلفة بنائه 200.000 دينار وذلك شريطة أن لا يكون المنتفع بالقرض مالكا لمحل آخر معد للسكنى في تاريخ الانتفاع بالطرح. ويطبّق هذا الإجراء كذلك على عمليات الاقتناء أو البناء في إطار عقود بيع مرابحة.

هذا ويتم الطرح بالنسبة إلى الأجراء وأصحاب الجرايات عند ضبط قاعدة الخصم من المورد المستوجب بعنوان الضريبة على الدخل على أساس جدول أو جداول تسديد القرض.

ولا يشمل الطرح فوائض القروض الأخرى على غرار قروض الاستهلاك والقروض المخصصة لاقتناء الأراضي والقروض المخصصة للتهيئة والتوسعة. هذا ولا يمكن طرح فوائض القروض المخصصة لاقتناء أو لبناء مسكن لا يمتلك المعني بالأمر حقوق ملكيته.

هذا، وتحسب كلفة المحل المعد للسكنى التي يتعين أخذها بعين الاعتبار بالنسبة إلى عقود بيع المرابحة على أساس سعر اقتناء المحل من قبل المؤسسة التي تعتمد آلية المرابحة لدى المالك الأصلي للمحل.

مع العلم أنه طبقاً لأحكام قانون المالية لسنة 2020، يطبق سقف 200.000 دينار دون اعتبار الأداء على القيمة المضافة بالنسبة للمبالغ التي يحل أجل استخلاصها ابتداء من غرة جانفي 2020.

وعليه وبالرجوع إلى الحالات موضوع مكتوبكم وللوثائق المصاحبة، تجدر الإشارة إلى ما يلي:

■ فيما يتعلق بملف السيد [REDACTED]

- تحصل المعني بالأمر على ثلاثة قروض " [REDACTED] " لدى البنك [REDACTED]، قرض أول تحصل عليه خلال سنة 2020 مخصص لإنجاز أشغال تهيئة وقرض ثان خلال سنة 2021 مخصص كذلك لأشغال تهيئة وقرض ثالث خلال سنة 2024 مخصص لتجديد مسكن،

- آل لفائدة المعني بالأمر "حق رقبة" العقار المتكون من منزل أرضي وطابق علوي عن طريق هبة بتاريخ 06 نوفمبر 2020. كما أفاد المعني بالأمر أنّ ملكية العقار المذكور آلت له إثر وفاة والده بتاريخ 04 مارس 2022،

- يتبين بالرجوع إلى تقرير الاختبار المنجز خلال سنة 2024 أنّ الأمر يتعلق بطابق أرضي معد للسكنى حديث التهيئة يحتوي على مدرج بالساحة الخلفية يفضي إلى طابق علوي حديث الإنجاز ويمثل شقة صالحة للسكنى.

وعليه وفي كل الحالات، أي حتى في صورة استظهار السيد [REDACTED] بالوثيقة التي تثبت ملكيته للعقار المذكور بعد وفاة والده، فإنه لا يمكنه الإنتفاع بالطرح المنصوص عليه بالفصل 26 المذكور أعلاه باعتبار أنّ الأمر لا يتعلق بمحل واحد معدّ للسكنى وباعتبار أنّ القروض التي تحصل عليها من البنك [REDACTED] مخصصة للتهيئة والتجديد وليس للبناء أو لاستكمال البناء.

■ فيما يتعلق بعدم التنصيص ضمن عقد القرض على طبيعة القرض

لا يمكن في كل الحالات، الانتفاع بطرح فوائض القروض المخصصة لأغراض أخرى من غير اقتناء أو بناء مسكن أو استكمال البناء على غرار فوائض قروض الاستهلاك وقروض التهيئة وقروض التوسعة أو التجديد والقروض المخصصة لاقتناء الأراضي.

وعليه وفي غياب التنصيص ضمن الوثائق المقدمة من قبل المعنيين بالأمر على طبيعة القرض أو إذا تم التنصيص على أنّ الأمر يتعلق بقرض مخصص للتهيئة أو للتوسعة أو التجديد، فإنه لا يمكن للمعنيين بالأمر الانتفاع بالطرح المنصوص عليه بالفصل 26 المذكور أعلاه.

غير أنه، في صورة الاستظهار بشهادة مسلمة من البنك تثبت أنّ القرض مخصص لاقتناء أو لبناء أو لاستكمال بناء محل معد للسكنى، فإنه يمكن في هذه الحالة الانتفاع بالطرح المذكور وذلك شريطة توفر الشروط الأخرى المستوجبة لذلك.

■ فيما يتعلق بتمويل اقتناء المساكن بواسطة قروض لدى بنوك إسلامية

تحتسب كلفة المحل المعد للسكنى التي يتعين أخذها بعين الاعتبار بالنسبة إلى عقود بيع المرابحة على أساس سعر اقتناء المحل من قبل المؤسسة التي تعتمد آلية المرابحة لدى المالك الأصلي للمحل.

وعليه، وإذا تبين أن كلفة اقتناء المحل المعد للسكنى من قبل البنك الإسلامي المعني لدى المالك الأصلي للمحل المذكور لا تتجاوز 200.000 دينار دون اعتبار الأداء على القيمة المضافة، فإنه يمكن للمعنيين بالأمر الانتفاع بأحكام الفصل 26 المذكور وبالتالي طرح هامش الربح المدفوع في إطار عقود بيع المرابحة المبرمة في الغرض مع البنك الإسلامي وذلك في صورة الاستجابة للشروط الأخرى المستوجبة لذلك.

ولمزيد التوضيحات حول الموضوع، يمكنكم الرجوع إلى المذكرات العامة الصادرة في الغرض وخاصة المذكرة العامة عدد 15 لسنة 2016 المتوفرة على الموقع الإلكتروني التالي لإدارة الجباية التونسية: <https://jibeya.tn> (خانة التوثيق الجبائي).

والسلام
عن وزيرة المالية وبتفويض منها

الوزير العام
للمساكن والتشريع الجبائي
يحيى الشملاوي