5 - مارس 2012

الجمهورية التونسية
وزارة المالية
الإدارة العامة للدراسات
والتشريع الجبائي
س.ف

319

مـــن وزيـــر المـــالية

إلـــى

المـــوضـــوع : حول القيمة الزائدة العقارية بعنوان الأراضي الدولية التي فقدت صبغتها الفلاحية

المـــرجـــع : مكتوبكم عدد 10/112 بتاريخ 22 فيفري 2012

لقد طلبتم بمكتوبكم المشار إليه بالمرجع أعلاه مدّكم برأيي حول شروط إسناد شهادة رفع اليد عن العقارات الدولية التي فقدت صبغتها الفلاحية إثر انقضاء مدة الرقابة وذلك للاعتبارات التالية :

- مطالبة الأشخاص الطبيعيين المنتفعين بأراض دولية فقدت صبغتها الفلاحية بعد انقضاء مدة الرقابة الإدارية بحقهم في الحصول على شهادة في رفع اليد دون دفع الضريبة على الدخل بعنوان القيمة الزائدة العقارية باعتبار أنه بانقضاء مدة الرقابة، يصبح لهم الأحقية في ملكية العقار نظرا لاحترامهم للشروط المستوجبة للحصول على الشهادة المذكورة،

- قرار المحكمة الإدارية الصادر في القضية التعقيبية عدد 35429 بتاريخ 14 نوفمبر 2005 والذي اعتبر أن الأشخاص المنتفعين بأراض دولية فقدت صبغتها الفلاحية بعد فترة الرقابة الإدارية غير معنيين بتسوية الوضعية الجبائية بعنوان القيمة الزائدة العقارية وفقا لأحكام مجلة الضريبة على دخل الأشخاص الطبيعيين والضريبة على الشركات، وأن الأحكام المذكورة لا تطبق إلا في حالة فقدان العقار صبغته تلك قبل انقضاء مدة التحجير المنصوص عليها بالعقد المبرم بين الدولة والمنتفع بالعقار.

جوابا، يشرّفني إعلامكم بما يلي :

1- إن إسناد شهادة رفع اليد بعد انقضاء مدة الرقابة الإدارية على **الأراضي الفلاحية المخصصة للاستغلال الفلاحي** مرتبط باحترام المنتفع بالأراضي المذكورة **لجملة من الشروط فرضتها القوانين المنظمة للأراضي الدولية الفلاحية** كاستغلال العقار الفلاحي استغلالا مباشرا وعدم التفويت فيه أو إحالته للغير والمحافظة على صبغة الأرض الفلاحية والعمل على جعلها وحدة إنتاجية متكاملة.

وتتولى الدولة خلال فترة الرقابة مراقبة المشتري باعتباره تحصّل على عقار دولي فلاحي بأسعار تفاضلية ورمزية وبشروط ميسّرة حتى لا يتم التلاعب بهذه العقارات والمضاربة بها أو توظيفها في مجالات أخرى غير المجالات الفلاحية.

2- تنقضي علاقة الدولة بالمستغل للعقار الدولي الفلاحي إما **باسترجاع العقار** لفائدة الدولة وذلك في صورة مخالفة المستغل لشروط الاستغلال المضمنة بالعقد أو **برفع يدها عن العقار الفلاحي** في صورة احترامه لشروط الاستغلال وانقضاء مدة الرقابة الإدارية.

3- **أخضع المشرّع الأراضي الدولية التي فقدت صبغتها الفلاحية إلى شرط إضافي** تم التنصيص عليه بالفصول عدد 106 و107 و108 من قانون المالية لسنة 1993 المؤرخ في 29 ديسمبر 1992 يتمثل في **وجوب دفع القيمة الزائدة العقارية مقابل حصول المنتفع بها على شهادة في رفع اليد.**

وتطبّق الأحكام المذكورة على **كل طلبات شهادة في رفع اليد التي تتم ابتداء من غرة جانفي 1993.**

وعلى هذا الأساس، فإن الحصول على شهادة رفع اليد تبعا **لانقضاء مدة الرقابة الإدارية على الأراضي الفلاحية** أو إقرار أحقية الحصول على الشهادة المذكورة والتي فرضتها القوانين المنظمة للأراضي الدولية الفلاحية كما تم بيانه أعلاه، لا يحول **قانونا** دون دفع الضريبة بعنوان القيمة الزائدة العقارية في إطار التفويت في **الأراضي الدولية التي فقدت صبغتها الفلاحية** وذلك للحصول على شهادة رفع اليد المنصوص عليها صراحة بالفصلين 28 و60 من مجلة الضريبة على دخل الأشخاص الطبيعيين والضريبة على الشركات.

وبالتالي، فإن الحصول على شهادة في رفع اليد بالنسبة إلى الأشخاص المنتفعين بأراض دولية فقدت صبغتها الفلاحية، يستوجب في كل الحالات استخلاص الضريبة على الدخل بعنوان القيمة الزائدة العقارية كما تم ضبطها بمقتضى التشريع الجبائي الجاري به العمل.

والسّلام

المدير العام

المهدي عبد الحق