

03 جوان 2025

من وزيرة المالية
إلى

857

الموضوع: طلب توضيحات في مادة الأداء على القيمة المضافة المستوجب على عقار معدّ للسكن.

المرجع: مكتوبك الوارد بتاريخ 16 جوان 2025.

تضمّن مكتوبك المشار إليه بالمرجع أعلاه أنك اعتزمت اقتناء عقار معدّ للسكن من الباعث العقاري " " ، يبلغ ثمنه 261.814,000 دينار دون اعتبار الأداء على القيمة المضافة. وذكرت أنّه لم يتمّ إبرام عقد وعد بالبيع أو تحرير عقد بيع نهائي في شأنه، وأنك تولّيت دفع عدة أقساط للباعث العقاري دون اتمام دفع كامل المبلغ.

فطلبت على هذا الأساس معرفة نسبة الأداء على القيمة المضافة المستوجبة بهذا العنوان.

جواباً، يشرفني إعلامك أنّه تمّ بمقتضى الفصل 64 من قانون المالية لسنة 2025 التخلي عن نسبة 13% للأداء على القيمة المضافة الموظفة على العقارات المبنية المعدة قصراً للسكن والمنجزة من قبل الباعثين العقاريين كما تمّ 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 قصراً للسكن والتي لا يتجاوز ثمنها 400.000 دينار دون اعتبار الأداء.

- 19% بالنسبة إلى العقارات المبنية المعدة قصراً 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.

وبناء على ما تقدم، وباعتبار غياب وثيقة البيع أو ما يثبت تحويل الملكية بتاريخ سابق لدخول أحكام الفصل 64 من قانون المالية لسنة 2025 حيز التنفيذ، فإن عملية إقتناء العقار موضوع الاستشارة تخضع للأداء على القيمة المضافة بنسبة 7 % عند إتمام عملية البيع وذلك إذا لم يتجاوز ثمنه 400.000 دينار دون اعتبار الأداء.

لمزيد 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)

وتقبلي، سيدتي فائق عبارات الاحترام والتقدير.

والسلام
عن وزيرة المالية وبتفويض منها

المندوب العام
للدراستات والتشريع الجبائي
يحيى الشملالي