

23 جويلية 2025

من وزيرة المالية

920

إلى

**الموضوع:** حول نسبة الأداء على القيمة المضافة المستوجبة بعنوان إقتناء عقار معد للسكن لدى باعث عقاري.

**المرجع:** مكتوبكم الوارد بتاريخ 02 جويلية 2025.

لقد أفدتم بمقتضى مكتوبكم المشار إليه بالمرجع أعلاه أنكم تعتزمون إقتناء عقار معد للسكن لدى باعث عقاري " بمبلغ قيمته 307.743 دينار باعتبار الأداء على القيمة المضافة وتوليتم في الغرض إبرام عقد وعد بالبيع في 23 جويلية سنة 2024 معرّف بالامضاء وغير مسجل بالقباضة المالية.

كما ذكرتم أنه تم إبرام عقد البيع النهائي بتاريخ 11 أفريل 2025.

وطلبتم على هذا الأساس معرفة نسبة الأداء على القيمة المضافة الموظف على عملية إقتناء العقار موضوع الاستشارة.

جوابا، يشرفني إعلامكم أنه تم 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.

وبناء على ما تقدم، فإن عقود الوعد بالبيع المبرمة خلال سنة 2024 المعروفة بالامضاء تكون إكتسبت تاريخا ثابتا قبل غرة جانفي 2025 و يستوجب الأداء على القيمة المضافة بنسبة 13% بعنوانها عند توفر شروط البيع كما تم بيانها أعلاه.

هذا، 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](http://www.impots.finances.gov.tn) (خانة التوثيق)

وتقبلوا، سيدي، فائق عبارات الإحترام والتقدير.

والسّلام

عن وزيرة المالية وبتفويض منها

المندوب العام  
للدراستات والتشريع الجبائي  
يحيى الشماخي