

من وزيرة المالية
إلى

08/09/2025

الموضوع: حول نسبة الأداء على القيمة المضافة المستوجبة بعنوان إقتناء عقار معدّ للسكن.
المرجع: مكتوبك الوارد بتاريخ 18 أوت 2025.

تضمّن مكتوبك المشار إليه بالمرجع أعلاه أنّك أبرمت بتاريخ 11 جويلية 2024 عقد وعد بالبيع مع الباعث العقاري " " لاقتناء عقار معدّ للسكن، يبلغ ثمنه 358.000,000 دينار باعتبار الأداء على القيمة المضافة. وأوضحت أنّك أبرمت عقد وعد بالبيع تكميلي بتاريخ 14 أوت 2025 بهدف التخفيض في سعر العقار ليصبح ثمنه 336.000,000 دينار باعتبار الأداء على القيمة المضافة.

كما بيّنت أنّه سيتمّ دفع جزء من ثمن العقار بموجب قرض بنكي.

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

جوابا، 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 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.

وفي الحالة الخاصة يمكن إعتبار الإجراء المتمثل في الحصول على قرض بنكي شرطا تعليقيا إذا كان التزام الأطراف متوقفا على حصوله ولا يتكون على أساسه حدث الإنشاء كما تمّ بيانه أعلاه.

وبناء على ما تقدّم، وعملا بأحكام الفصل 64 من قانون المالية لسنة 2025 فإنّ الأداء على القيمة المضافة يكون مستوجبا بنسبة 7% بعنوان بيع العقار موضوع عقد الوعد بالبيع الموقوف على شرط تعليقى وذلك عند توفر شروط البيع كما تمّ بيانها أعلاه إبتداء من تاريخ غرة جانفي 2025.

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)

وتقبلي، سيدتي فائق عبارات الاحترام والتقدير.

والسلام
عن وزيرة المالية وبتفويض منها

المدير العام
للدراسات والتشريع الجبائي
يحيى الشعلالي