

من وزيرة المالية  
إلى

07/10/2025

**الموضوع:** طلب توضيحات في مادة الأداء على القيمة المضافة بعنوان اقتناء عقار معدّ للسكن.  
**المرجع:** مكتوبكما الوارد بتاريخ 23 سبتمبر 2025.

تضمّن مكتوبكما المشار إليه بالمرجع أعلاه أنكما أبرمتما بتاريخ 17 أكتوبر 2024 عقد وعد بالبيع مع باعث عقاري لاقتناء عقار معدّ للسكن يبلغ ثمنه 131.300,000 دينار باعتبار الأداء على القيمة المضافة. وذكرتما أنّ إبرام العقد النهائي سيتمّ في أواخر سنة 2025.  
فطلبتما على هذا الأساس معرفة نسبة الأداء على القيمة المضافة المستوجبة بعنوان اقتناء عقار معدّ للسكن.

جوابا، يشرفني إعلامكما 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.

ولمزيد من التوضيحات حول الموضوع يمكن الرجوع إلى المذكرة العامة عدد 7 لسنة 2025 والمتوفرة على الموقع الإلكتروني التالي لوزارة المالية:

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

وتقبلا، فائق عبارات الاحترام والتقدير.

والسلام  
عن وزيرة المالية وبتفويض منها

المدير العام  
للدراية والتسيير لجنائي  
يحيى الشحلالي