

2026/01/27

من وزيرة المالية

N° 62

إلى

الموضوع: حول الانتفاع بالطرح المخول بعنوان اقتناء محلّ معدّ للسكنى
المرجع: مكتبكم الوارد بتاريخ 28 نوفمبر 2025

تبعاً لمكتبكم المشار إليه بالمرجع أعلاه والذي طلبتم بمقتضاه تمكينكم من الانتفاع بالطرح المخول بعنوان اقتناء محلّ معدّ للسكنى، يشرفني إعلامكم أنه تمّ بمقتضى الفصل 26 من قانون المالية التكميلي لسنة 2015 تمكين الأشخاص الطبيعيين لغاية ضبط دخلهم الصافي الخاضع للضريبة على الدخل، من طرح فوائض القروض المخصصة لاقتناء أو لبناء محل واحد معدّ للسكنى لا تتعدى قيمة اقتنائه أو كلفة بنائه 200.000 دينار وذلك شريطة ألا يكون المنتفع بالقروض مالكا لمحل آخر معدّ للسكنى في تاريخ الانتفاع بالطرح. ولا يشمل الطرح فوائض القروض الأخرى على غرار قروض الاستهلاك، القروض المخصصة لاقتناء الأراضي والقروض المخصصة للتهيئة والتوسعة والتجديد.

هذا ويتم الطرح بالنسبة إلى الأجراء وأصحاب الجرايات عند ضبط قاعدة الخصم من المورد المستوجب بعنوان الضريبة على الدخل.

وقد تمّ بمقتضى الفصل 40 من قانون المالية لسنة 2020، التنصيص على أن مبلغ 200.000 دينار يضبط دون اعتبار الأداء على القيمة المضافة بالنسبة للمبالغ التي يحل أجل استخلاصها ابتداء من غرة جانفي 2020.

وبالنسبة للاقتناءات لدى الباعثين العقاريين المرخص لهم طبقاً للتشريع الجاري به العمل، يتعين التنصيص صراحة ضمن عقد الاقتناء خاصة على مبلغ الاقتناء خال من الأداء على القيمة المضافة وعلى مبلغ الأداء المتعلق به. ويتم بالتالي مقارنة مبلغ الاقتناء خال من الأداء على القيمة المضافة مع مبلغ 200.000 دينار.

غير أنه، وفي صورة عدم التنصيص على أن المبلغ خال من الأداء على القيمة المضافة أو يتضمن الأداء المذكور، فإنه يعتبر في هذه الحالة خال من الأداء على القيمة المضافة.

هذا وبالرجوع إلى عقد البيع المصاحب لمكتوبكم يتبين أنكم اقتنيتم خلال سنة 2019 شقة معدة للسكنى لدى الشركة الوطنية العقارية للبلاد التونسية بمبلغ قدره 113.089,731 دينار تم تمويله علاوة على مبلغ التمويل الذاتي، عن طريق قرض بنكي من بنك الإسكان قدره 89.000 دينار تحصلتم عليه خلال سنة 2019.

بالتالي، وحيث أن الأمر يتعلق بمحل معد للسكنى لا تتجاوز قيمته 200.000 دينار كما يبينه عقد البيع المصاحب، فإنه يمكنكم الانتفاع بطرح فوائض القرض الذي تحصلتم عليه لاقتناء المحل المذكور طبقا لأحكام الفصل 26 من قانون المالية التكميلي لسنة 2015 وذلك في صورة توفر بقية الشروط المستوجبة لذلك وخاصة عدم امتلاك مسكن آخر في تاريخ الانتفاع بالطرح المذكور وتقديم كل الوثائق المبررة.

هذا، وباعتبار أنكم أجبر مثلما تبيته الوثائق المصاحبة، فيمكنكم الانتفاع بالطرح المذكور على مستوى ضبط قاعدة الخصم من المورد المستوجب على أجوركم وذلك عن طريق إيداع مطلب في الغرض لدى مؤجركم وشريطة الاستظهار سنويا بتصريح على الشرف طبقا للنموذج الملحق بالذكرة العامة عدد 15 لسنة 2016.

مع العلم أنه بالنسبة للسنوات السابقة التي لم يتسن لكم بعنوانها الانتفاع بالطرح المذكور على مستوى ضبط قاعدة الخصم من المورد فيمكنكم في صورة توفر الشروط المستوجبة، الانتفاع بهذا الطرح من الدخل الجملي عن طريق إيداع التصريح السنوي بالضريبة على الدخل لدى القبضة المالية التي ترجعون لها بالنظر وذلك في حدود السنوات التي لم يشملها التقادم.

ولمزيد التوضيحات يمكنكم الاطلاع على المذكرات العامة الصادرة في الغرض وخاصة المذكرة العامة عدد 15 لسنة 2016 وعدد 15 لسنة 2019 وعدد 3 لسنة 2020 المتوفرة على الموقع الإلكتروني التالي لإدارة الجباية التونسية: <https://jibeya.tn> (خانة التوثيق الجبائي).

وتقبلوا سيدي، فائق عبارات الاحترام والتقدير.

والسلام
عن وزيرة المالية وبتفويض منها

المدير العام
للمراسلة والتشريع الجبائي
بجني الشماللي 2