

141

من وزيرة المالية
إلى

04 مارس 2026

الموضوع: طلب توضيحات في مادة الأداء على القيمة المضافة المستوجب على عقارات معدة للسكن.

المرجع: مكتوبكم الوارد بتاريخ 27 نوفمبر 2025.

تضمن مكتوبكم المشار إليه بالمرجع أعلاه طلب توضيحات حول نظام الأداء على القيمة المضافة المستوجب بعنوان بيع عقار معد للسكن، مبيّنين أنّ العقارات موضوع الاستشارة تمّ في شأنها إبرام عقود وعد بالبيع معرفة بالإمضاء سنة 2024.

كما بيّنتم أنّ عقود الوعد بالبيع المبرمة في سنة 2024 تنقسم إلى وعود بالبيع حدد فيها الثمن بصفة مفصلة (المبلغ خال من الأداء، مبلغ الأداء على القيمة المضافة بنسبة 13%، المبلغ الجملي باعتبار الأداء) وعود بالبيع لم يتم تحديد نسبة الأداء على القيمة المضافة ضمنها.

كما تضمنت العقود المذكورة بيانات خاصة بطريقة خلاص ثمن العقار:

- تسبقة وقرض بنكي يقع خلاصه عند إمضاء عقد البيع النهائي،
- تسبقة وتمويل ذاتي،
- خلاص المبلغ الجملي عند إبرام الوعد بالبيع.

جوابا، يشرفني إعلامكم 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.

وعلى أساس ما سبق فإنه:

✓ 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.

✓ فيما يتعلق بعقود وعد بالبيع التي تم بمقتضاها التنصيب على الحصول على قرض بنكي، فإنه يمكن إعتبار هذا الإجراء شرطا تعليقيا إذا كان التزام الأطراف متوقفا على حصوله ولا يتكون على أساسه حدث الإنشاء كما تم بيانه أعلاه. وعليه وعملا بأحكام الفصل 64 من قانون المالية لسنة 2025 فإن 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 تم بيانها أعلاه ابتداء من تاريخ غرة جانفي 2025.

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)

وتقبلوا، سيدي فائق عبارات الاحترام والتقدير.

والسلام

عن وزيرة المالية وبتفويض منها

المدبر العام
للدراسات والتفتيش الجبائي
يحيى المصلاحي