

31-03-2026

من وزيرة المالية N° 321
إلى

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

المرجع: مكتوبكم الوارد بتاريخ 10 مارس 2026.

تضمن مكتوبكم المشار إليه بالمرجع أعلاه أن الشركة الوطنية أبرمت وعد بالبيع مع موظف لديها قبل غرة جانفي 2025 موضوع عقار معد للسكن. وذكرتم أن الموعد له قام بخلاص القسط الأول بواسطة تحويل بنكي وإلتزم بخلاص باقي الثمن بواسطة تمويل ذاتي وقرض إجتماعي من قبل شركتكم. كما أوضحتم أن الموعد له تعذر عليه تمويل ما تبقى بموارده الذاتية والتجأ إلى طلب قرض بنكي تمت الموافقة عليه بتاريخ 27 أوت 2025. فطلبتم على هذا الأساس معرفة نسب الأداء على القيمة المضافة المستوجب على العقار المعد للسكن 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.

وبناء على ما تقدم، فإنه تبقى خاضعة للأداء على القيمة المضافة بنسبة 13 % عملية بيع العقار المعد للسكن موضوع عقد الوعد بالبيع المبرم قبل غرة جانفي 2025 الذي تتوفر فيه شروط البيع على معنى الفصل 580 من مجلة الإلتزامات والعقود والذي إكتسب 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:

www.impots.finances.gov.tn (خانة التوثيق)

وتقبلوا، سيدي فائق عبارات الاحترام والتقدير.

والسلام
عن وزيرة المالية وبتفويض منها

المندوب العام
للمدراسات والتكوينات المهنية
يحيى الشحاتي