

04-08-2026

من وزير المالية N° 759
إلى

الموضوع : حول نسبة الأداء على القيمة المضافة بعنوان اقتناء عقار معد للسكن

المرجع : مكتوبكم الوارد بتاريخ 8 جويلية 2026

تضمن مكتوبكم المشار إليه بالمرجع أعلاه أنكم قمتم بإبرام كتب وعد بيع عقار مع شركة عقارية الشارع قصد اقتناء العقار المتمثل في شقة معدة للسكن مع الأجزاء المشتركة التابعة لها، مقابل ثمن جملي ونهائي وقع الاتفاق عليه بين الطرفين يساوي 259.000 دينار باعتبار الأداء على القيمة المضافة الموظف بنسبة 13%. كما يتنم أنه تم دفع القسط الأول عند إبرام كتب الوعد بالبيع سنة 2024 على أن يتم دفع القسط الثاني عند إبرام العقد النهائي سنة 2026.

فطلبتم على هذا الأساس معرفة نسبة الأداء على القيمة المضافة المستوجبة عند إبرام العقد النهائي.

جوابا، يشرفني إعلامكم أنه تم بمقتضى أحكام 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 بالنسب التالية:

- 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 الفصل 5 من مجلة الأداء على القيمة المضافة، يتكوّن حدث إنشاء الأداء على القيمة المضافة بالنسبة للبيوعات العقارية من الوثيقة التي تثبت وقوع العملية وفي صورة عدم توفرها فبتحويل الملكية.

وبالتالي، فإن بيوعات العقارات المعدة للسكن موضوع عقود الوعد بالبيع المبرمة قبل غرة جانفي 2026 التي تتوفر فيها شروط البيع المنصوص عليها بالفصل 580 من مجلة الالتزامات والعقود، والمتمثلة خاصة في الاتفاق على الثمن والمثمن، والتي اكتسبت تاريخا ثابتا قبل هذا التاريخ على معنى الفصل 450 من نفس المجلة، تبقى خاضعة للأداء على القيمة المضافة بنسبة 13%.

وتقبلوا، فائق عبارات الاحترام والتقدير.

والسلام

عن وزيرة المالية وبتفويض منها

المدير العام
للمدرسة الوطنية للتشريع الجبائي
يحيى السملالي