

مذكرة عامة عدد 28 لسنة 2002

الموضوع : تحليل أحكام الفصل 74 من القانون عدد 123 لسنة 2001 المؤرخ في 28 ديسمبر 2001 المتعلق بقانون المالية لسنة 2002 .

تلخيص

توسيع ميدان تطبيق الضريبة على الدخل بعنوان القيمة الزائدة العقارية

نصّ الفصل 74 من قانون المالية لسنة 2002 على :

- إخضاع القيمة الزائدة المتأتية من التقويت في الأراضي المعدة للبناء الواردة في دوائر المدخرات العقارية المحدثة طبقاً لأحكام الفصلين 40 و 41 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير للضريبة على الدخل ؛
- إعفاء القيمة الزائدة المذكورة من الضريبة إذا تمّ التقويت لفائدة المنتفعين بحق الأولوية في الشراء داخل دوائر المدخرات العقارية ؛
- تطبيق الإجراءات الجديدة على عمليات التقويت التي تتمّ بداية من غرة جانفي 2002.

تمّ بمقتضى أحكام الفصل 74 من القانون عدد 123 المؤرّخ في 28 ديسمبر 2001 المتعلق بقانون المالية لسنة 2002 توسيع ميدان تطبيق الضريبة على الدخل بعنوان القيمة الزائدة العقارية ليشمل القيمة الزائدة المتأتية من التقويت في الأراضي المعدة للبناء الواردة في دوائر المدخرات العقارية.

وتهدف هذه المذكرة إلى تحليل أحكام الفصل 74 المذكور.

I. إخضاع القيمة الزائدة المتأتية من التقويت في الأراضي المعدة للبناء الواردة بدوائر المدخرات العقارية للضريبة على الدخل

طبقا للتشريع الجاري به العمل إلى غاية 31 ديسمبر 2001 تخضع للضريبة على الدخل بعنوان القيمة الزائدة العقارية، القيمة الزائدة المتأتية من التقويت خاصّة في الأراضي المعدة للبناء الواردة بـ :

- أمثلة التهيئة العمرانية المعدة وفقا لأحكام مجلة التهيئة الترابية والتعمير الصادرة بمقتضى القانون عدد 122 لسنة 1994 المؤرّخ في 28 نوفمبر 1994 ؛

- دوائر التدخل العقاري كما تمّ تعريفها بالمجلة المذكورة.

ولغاية توسيع ميدان تطبيق الضريبة على الدخل بعنوان القيمة الزائدة العقارية، تمّ بمقتضى أحكام الفصل 74 من قانون المالية لسنة 2002، إخضاع القيمة الزائدة المتأتية من التقويت في الأراضي المعدة للبناء والواردة بدوائر المدخرات العقارية المنصوص عليها بالفصلين 40 و 41 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير للضريبة على الدخل.

ويتمّ تحديد دوائر المدخرات العقارية، طبقا لأحكام الفصل 41 من المجلة المذكورة، بمقتضى أمر.

وتضبط القيمة الزائدة الخاضعة للضريبة طبقا لأحكام الفصل 28 من مجلة الضريبة على دخل الأشخاص الطبيعيين والضريبة على الشركات.

هذا وللحصول على مزيد التوضيحات حول كيفية ضبط القيمة الزائدة العقارية واحتساب الضريبة على الدخل المستوجبة بعنوانها وكيفية دفعها يمكن الرجوع إلى المذكرة العامة عدد 5 لسنة 1999.

II . القيمة الزائدة المتأتية من التقويت في الأراضي المعدة للبناء الواردة بدوائر المدخرات العقارية غير المعنية بتوظيف الضريبة

(1) الإعفاء بمقتضى أحكام قانون المالية لسنة 2002

تمّ بمقتضى أحكام الفصل 74 من قانون المالية لسنة 2002, إعفاء القيمة الزائدة المتأتية من التقويت في الأراضي المعدة للبناء الواردة بدوائر المدخرات العقارية المنصوص عليها بالفصلين 40 و 41 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير من الضريبة على الدخل في صورة التقويت إلى أحد المنتفعين بحق الأولوية في الشراء في الدوائر المذكور.

وقد حدّد الفصلان 30 و 42 من المجلة المشار إليها المنتفعين بحق الأولوية في الشراء داخل دوائر المدخرات العقارية كما يلي :

- الدولة ,
- الجماعات المحلية ,
- الوكالات العقارية المحدثة بالقانون عدد 21 لسنة 1973 المؤرّخ في 14 أفريل 1973 ,
- وكالة التهذيب والتجديد العمراني المحدثة بالقانون عدد 69 لسنة 1981 المؤرّخ في غرّة أوت 1981.

(2) الإعفاء بمقتضى أحكام الفصل 27 من مجلة الضريبة على دخل الأشخاص الطبيعيين والضريبة على الشركات

تبقى القيمة الزائدة المتأتية من التقويت في الأراضي المعدة للبناء الواردة بدوائر المدخرات العقارية غير معنية بتوظيف الضريبة طبقا لأحكام الفصل 27 من مجلة الضريبة على دخل الأشخاص الطبيعيين والضريبة على الشركات :

- إذا تمّ التقويت :

- * لفائدة القرين , أو
- * الأصول , أو
- * الفروع , أو
- * في إطار الانتزاع من أجل المصلحة العامة ,

- أو إذا تعلق الأمر بأرض موروثة.

مثال عدد 1 :

لنفترض شخصا طبيعيا يمتلك قطعة أرض صالحة للبناء اقتناها في 21 جانفي 1983 بثمن قدره 20.000 د.

ولنفترض أنه تم إدراج القطعة المذكورة ضمن دائرة مدخرات عقارية تابعة لبلدية تونس بمقتضى أمر مؤرخ في 21 جوان 1999 وأنه تم تعيين بلدية تونس كمستفيدة بحق الأولوية في الشراء داخل الدائرة المذكورة.

إذا افترضنا أن الشخص المعني قام بالتقويت لفائدة بلدية تونس في قطعة الأرض مقابل مبلغ قدره 80.000 د بتاريخ 12 مارس 2002, في هذه الحالة, لا تخضع القيمة الزائدة المتأتية من التقويت في قطعة الأرض المذكورة للضريبة على الدخل بعنوان القيمة الزائدة العقارية باعتبار أن عملية التقويت تمت لفائدة أحد المستفيدين بحق الأولوية في الشراء المنصوص عليهم بالفصل 42 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير.

مثال عدد 2 :

لنأخذ معطيات المثال عدد 1 ولنفترض أن الشخص المعني قام بالتقويت في قطعة الأرض لفائدة شركة بعث عقاري بثمن قدره 180.000 د وذلك في 20 أوت 2002, في هذه الحالة تخضع القيمة الزائدة العقارية التي حققها الشخص المذكور للضريبة على الدخل كما يلي :

1. مدة امتلاك الأرض :

من 21 جانفي 1983 إلى 20 أوت 2002 : 19 سنة و 7 أشهر أي :

$$7050 = 30 \times 7 + (360 \times 19)$$

2. تحيين قيمة الاقتناء :

$$20.000 + \frac{10 \times 7050 \times 20.000}{360 \times 100} = 59.166,667 \text{ د}$$

3. ضبط القيمة الزائدة الخاضعة للضريبة

$$180.000 \text{ د} - 59.166,667 \text{ د} = 120.833,333 \text{ د}$$

4. احتساب الضريبة على الدخل بعنوان القيمة الزائدة العقارية

تفوق مدّة الامتلاك العشر سنوات, بالتالي تحتسب الضريبة بنسبة 5% أي :

$$120.833,333 \times 5\% = 6.041,667 \text{ د}$$

III. دخول الإجراءات الجديدة حيّز التنفيذ

تطبق أحكام الفصل 74 من قانون المالية لسنة 2002 على عمليات التقويت التي تتمّ ابتداء من غرّة جانفي 2002.

المدير العام للدراسات
والتشريع الجبائي

الإمضاء : محمد علي بن مالك