

مذكرة عامة عدد 23 / 2014

الموضوع: تحليل أحكام الفصل 47 من القانون عدد 54 لسنة 2013 المؤرخ في 30 ديسمبر 2013 المتعلق بقانون المالية لسنة 2014 المتعلقة بتوسيع ميدان تطبيق الضريبة على الدخل بعنوان القيمة الزائدة العقارية.

الملاحق: أمثلة تطبيقية

ملخص

النظام الجبائي للقيمة الزائدة المتأثية من التفويت في العقارات غير الملحقة بموازنة

تمّ في إطار قانون المالية لسنة 2014 إدخال تعديلات على النظام الجبائي للقيمة الزائدة المتأثية من التفويت في العقارات غير الملحقة بموازنة. تبعا لذلك وابتداء من غرة جانفي 2014، يضبط النظام الجبائي لهذه القيمة الزائدة كما يلي:

I. بالنسبة إلى العقارات من غير الأراضي الدولية التي فقدت صبغتها الفلاحية

(1) العمليات الخاضعة للضريبة

تستوجب الضريبة على الدخل بعنوان القيمة الزائدة العقارية على عمليات التفويت في الأراضي المبنية وغير المبنية وفي الحقوق الإجتماعية بالشركات العقارية.

(2) العمليات غير الخاضعة للضريبة

لا تطبق الضريبة على الدخل بعنوان القيمة الزائدة العقارية على عمليات التفويت:

أ. التي تتم:

- ✓ للقرين أو للأصول أو للفروع، أو
- ✓ في إطار الانتزاع من أجل المصلحة العمومية، أو
- ✓ في إطار البرنامج الخصوصي للسكن الإجتماعي، أو

✓ في الأراضي المتواجدة داخل دوائر المدخرات العقارية المحدثة وفقا لمقتضيات الفصلين 40 و 41 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير لفائدة:

- الدولة،
- الجماعات المحلية،
- الوكالات العقارية المحدثة بالقانون عدد 21 لسنة 1973 المؤرخ في 14 أبريل 1973،
- وكالة التهذيب والتجديد العمراني.

ب. في محلّ واحد معدّ للسكنى في حدود مساحة جمليّة لا تتعدّى 1000 متر مرّبع بما في ذلك التوابع المبنية وغير المبنية وذلك بالنسبة إلى أوّل عملية تفويت،

ج. في أراض فلاحية متواجدة بمناطق فلاحية مفوّت فيها لفائدة أشخاص يلتزمون ضمن عقد التفويت بعدم تخصيص الأرض موضوع التفويت للبناء قبل انتهاء مدة الأربع سنوات الموالية لسنة التفويت.

ولا يطبّق الإعفاء في كلّ الحالات إذا تمّ التفويت لفائدة باعث عقاري.

II. بالنسبة إلى الأراضي الدولية التي فقدت صبغتها الفلاحية

تطبّق الضريبة على الدخل المستوجبة بعنوان القيمة الزائدة العقارية على القيمة الزائدة المتأتية من عمليات التفويت في مقاسم الأراضي أو أجزاء منها التي يرجع أصل ملكيتها إلى التفويت في أراض دولية ذات صبغة فلاحية والتي فقدت هذه الصبغة ، باستثناء التفويت عن طريق المعاوضة.

III. قاعدة وطرق دفع ونسبة الضريبة على الدخل بعنوان القيمة الزائدة العقارية

1) قاعدة الضريبة

تساوي القيمة الزائدة العقارية الموظفة عليها الضريبة من الفارق بين:

- سعر التفويت في الأملاك أو الحقوق المصرح به بالعقد أو الذي تمّ الترفيع فيه إثر عمليات المراقبة الجبائية من ناحية، و

- سعر تكلفة الإقتناء أو الهبة أو المعاوضة أو البناء بما في ذلك قيمة الأرض أو الذي تم الترفيع فيه إثر عمليات المراقبة الجبائية مع إضافة مبالغ المصاريف المبررة ونسبة 10% عن كل سنة امتلاك من ناحية أخرى.

2) طرق دفع الضريبة

1.2. الخصم من المورد

تكون الضريبة بعنوان القيمة الزائدة العقارية محلّ خصم من المورد بنسبة 2,5% من سعر التفويت المصرح به بالعقد وذلك بالنسبة إلى التفويت لفائدة الدولة والجماعات المحلية والأشخاص المعنويين والأشخاص الطبيعيين الخاضعين للضريبة على الدّخل حسب النظام الحقيقي والأشخاص الطبيعيين الخاضعين للضريبة على الدّخل على أساس قاعدة تقديرية في صنف أرباح المهن غير التجارية.

2.2. التسبقة

يمكن لمصالح المراقبة الجبائية، وبعد انقضاء شهر من تاريخ التنبيه، توظيف تسبقة بنسبة 2,5% من سعر التفويت المصرح به بالعقد في صورة عدم قيام المفوتّ بإيداع التصريح بالضريبة على الدخل بعنوان القيمة الزائدة العقارية المتأتية من التفويت في العقارات في الأجل القانونية أي بعد انتهاء الشهر الثالث الموالي للشهر الذي تمّ خلاله التفويت الفعلي.

ولا تستوجب التسبقة المذكورة إذا كانت عملية التفويت معنية بالخصم من المورد أو إذا تعلق الأمر بعملية تفويت في أراضٍ دولية فقدت صبغتها الفلاحية غير مفوت فيها عن طريق المعاوضة.

3) نسب الضريبة وآجال التصريح بها

1.3. بالنسبة إلى عمليات التفويت في العقارات باستثناء الأراضي الدولية التي فقدت صبغتها الفلاحية

✓ 10% إذا تمّ التفويت بعد فترة خمس سنوات بداية من تاريخ التملك أو إذا تمّ التفويت في مكاسب موروثه،

✓ 15% إذا تمّ التفويت خلال فترة خمس سنوات بداية من تاريخ التملك.

ويتمّ إيداع التصريح في أجل أقصاه نهاية الشهر الثالث الذي يلي تاريخ التفويت الفعلي. ويطرح الخصم من المورد المنجز أو التسبقة الموظفة من قبل مصالح المراقبة بنسبة 2,5% من الضريبة المستوجبة. وفي صورة وجود فائض فإنه يكون قابلاً للإرجاع بناء على مطلب.

تطبّق أحكام الفقرة 1.3 على عمليات التفويت في الأراضي الدولية التي فقدت صبغتها الفلاحية والمفوتّ فيها عن طريق المعاوضة.

2.3. بالنسبة إلى عمليات التفويت في الأراضي الدولية التي فقدت صبغتها الفلاحية

✓ 25% إذا تم التفويت لفائدة:

- الوكالات العقارية السياحية والصناعية والسكنى،
- الشركة القومية العقارية للبلاد التونسية،
- شركة النهوض بالمساكن الاجتماعية،
- أشخاص يتعهدون ضمن عقد التفويت بتخصيص الأرض موضوع التفويت لتهيئة منطقة صناعية طبقا للتشريع الجاري به العمل خلال الخمس سنوات الموالية لتاريخ الإقتناء.

✓ 50% في الحالات الأخرى.

ويتمّ إيداع التصريح على مرحلتين :

- المرحلة الأولى: خلال الشهر الذي يلي تاريخ الإعلام بالقيمة التي يتمّ ضبطها من قبل خبير أملاك الدولة،

- المرحلة الثانية: في أجل لا يتجاوز نهاية الشهر الثالث الذي يلي الشهر الذي تمّ خلاله التفويت الفعلي.

ويطرح الخصم من المورد المنجز بنسبة 2,5% وكذلك الضريبة المدفوعة على أساس القيمة التي حددها خبير أملاك الدولة من الضريبة المستوجبة على عملية التفويت الفعلي. ولا يمكن أن تقل الضريبة المستوجبة على عملية التفويت الفعلي عن الضريبة المحتسبة على أساس القيمة التي حددها خبير أملاك الدولة.

ويكون فائض الأداء المتأتي من الخصم من المورد قابلا للإرجاع.

تم بمقتضى القانون عدد 54 لسنة 2013 المؤرخ في 30 ديسمبر 2013 والمتعلق بقانون المالية لسنة 2014 إدخال تعديلات على النظام الجبائي للقيمة الزائدة المحققة من قبل الأشخاص الطبيعيين والمتأثية من التقيوت في العقارات غير الملحقة بموازنة.

وتهدف هذه المذكرة إلى ضبط النظام الجبائي للقيمة الزائدة المذكورة ابتداء من غرة جانفي 2014.

I. العقارات من غير الأراضي الدولية التي فقدت صبغتها الفلاحية

(1) العمليات الخاضعة للضريبة

عملا بأحكام الفقرة 2 من الفصل 27 من مجلة الضريبة على دخل الأشخاص الطبيعيين والضريبة على الشركات، تطبق الضريبة على الدخل المستوجبة بعنوان القيمة الزائدة العقارية على القيمة الزائدة المتأثية من عمليات التقيوت في:

أ - الحقوق الاجتماعية بالشركات العقارية: أي الحقوق الاجتماعية الراجعة لأعضاء الشركات المدنية العقارية التي يتمثل نشاطها أساسا في التصرف في الأملاك الراجعة للأعضاء والمتمثلة في عقارات أو أجزاء من عقارات، مما يستثني القيمة الزائدة المتأثية من التقيوت في الأسهم أو في المنابات الاجتماعية لشركات الأسهم أو للشركات ذات المسؤولية المحدودة ذات الغرض العقاري،

ب - العقارات المبنية مهما كان الاستعمال،

ج - الأراضي غير المبنية.

(2) العمليات غير الخاضعة للضريبة

عملا بأحكام الفصل 27 من مجلة الضريبة على دخل الأشخاص الطبيعيين والضريبة على الشركات، لا تطبق الضريبة على الدخل المستوجبة بعنوان القيمة الزائدة العقارية المتأثية من عمليات التقيوت:

أ - التي تتم:

- ✓ للقرين أو للأصول أو للفروع، أو
- ✓ في إطار الانتزاع من أجل المصلحة العمومية، أو
- ✓ في إطار البرنامج الخصوصي للسكن الاجتماعي وذلك طبقا لأحكام الفصل 74 من قانون المالية لسنة 2014، أو
- ✓ الأراضي المتواجدة داخل دوائر المدخرات العقارية التي يتم إحداثها وفقا لمقتضيات الفصلين 40 و 41 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير لفائدة:

- الدولة،
- الجماعات المحلية،
- الوكالات العقارية المحدثة بالقانون عدد 21 لسنة 1973 المؤرخ في 14 أفريل 1973،
- وكالة التهذيب والتجديد العمراني.

ب في محلّ واحد معدّ للسكنى في حدود مساحة جمليّة لا تتعدّى 1000 متر مرّبع بما في ذلك التوابع المبنية وغير المبنية وذلك بالنسبة إلى أوّل عملية تفويت ابتداء من غرّة جانفي 2005.

ويشمل الإعفاء كلّ محلّ معدّ للسكنى يتمّ التفويت فيه بصرف النظر عن صبغته كمسكن رئيسي أو كمسكن ثانوي وبصرف النظر عن وجهته لدى المقتني أي حتى في صورة تخصيصه من قبل المعني لممارسة نشاط مهني.

ج في أراض فلاحية متواجدة بمناطق فلاحية مفوّت فيها لفائدة أشخاص يلتزمون ضمن عقد التفويت بعدم تخصيص الأرض موضوع التفويت للبناء قبل انتهاء مدة الأربع سنوات الموالية لسنة التفويت . وفي هذه الحالة يستوجب الانتفاع بالإعفاء، علاوة على الالتزام المضمّن بالعقد بعدم البناء قبل إنتهاء المدة المحدّدة، الإدلاء بشهادة مسلّمة من قبل الجهات المختصة تثبت أنّ الأرض موضوع التفويت هي أرض فلاحية ومتواجدة بمنطقة فلاحية.

وفي صورة الإخلال بالالتزام المذكور، يطالب المفوّت له بدفع الضريبة المستوجبة بهذا العنوان تضاف إليها خطايا التأخير المحتسبة طبقا للتشريع الجبائي الجاري به العمل والمحتسبة ابتداء من التاريخ الذي أصبحت فيه الضريبة مستوجبة من قبل المفوت.

ولا يطبّق الإعفاء في كلّ الحالات إذا تمّ التفويت لفائدة باعث عقاري .

II. الأراضي الدولية التي فقدت صبغتها الفلاحية

تطبّق الضريبة على الدخل المستوجبة بعنوان القيمة الزائدة العقارية على القيمة الزائدة المتأتمية من عمليات التفويت في مقاسم الأراضي أو أجزاء منها التي يرجع أصل ملكيّتها إلى التفويت في أراض دولية ذات صبغة فلاحية والتي فقدت هذه الصبغة، **باستثناء عمليات التفويت في مقاسم هذه الأراضي أو أجزاء منها عن طريق المعاوضة والتي تبقى خاضعة للضريبة بعنوان القيمة الزائدة العقارية المستوجبة على الأراضي كما تمّ بيانه بالفقرة I أعلاه.**

III. كيفية ضبط القيمة الزائدة العقارية

تساوي القيمة الزائدة العقارية الخاضعة للضريبة الفارق بين:

- سعر التفويت في الأملاك أو الحقوق المصرح به بالعقد من ناحية، و
- سعر تكلفة الإقتناء أو الهبة أو المعاوضة أو البناء بما في ذلك قيمة الأرض مع إضافة مبالغ المصاريف المبررة ونسبة 10% عن كل سنة امتلاك من ناحية أخرى.

1) سعر التفويت

يتكوّن سعر التفويت من القيمة المصرّح بها بالعقد من قبل المشتري مقابل الأرض القابلة للبناء أو العقارات المبنية أو الحقوق المفوّت فيها، أو من السعر الذي تمّت مراجعته على إثر عملية مراقبة جبائية طبقاً للإجراءات المعمول بها في مادّة معاليم التسجيل.

2) كيفية ضبط سعر التكلفة

1 2 سعر التكلفة

يتكون سعر الإقتناء أو التكلفة من سعر تكلفة الإقتناء أو الهبة أو المعاوضة أو البناء للأملاك المفوّت فيها بما في ذلك قيمة الأرض أو الذي تمّ الترفيع فيه إثر عمليات المراقبة الجبائية.

ويشمل هذا السعر أيضا مبالغ المصاريف المبرّرة التي بذلها البائع سواء في إطار عملية الشراء أو المعاوضة (أتعاب، عمولات، معاليم التسجيل...) أو في إطار البناء أو عند تحسين أو تعصير أو توسيع العقار موضوع البيع وبصفة عامة كل المصاريف المبذولة في إطار الأشغال التي من شأنها الترفيع في قيمة العقار.

ولقبول طرح هذه المصاريف، يجب أن تكون هذه الأخيرة مبرّرة بالوثائق الجديرة بالثقة وخاصة بملفواتير وبكل وثيقة تقوم مقامها.

هذا، وفي غياب الوثائق المبرّرة لهذه المصاريف يمكن الاعتماد على تقرير من قبل خبير لدى المحاكم يقيم فيه المصاريف في تاريخ بذلها.

◀ الحالات الخاصة

✓ بالنسبة لعمليات التفويت في أملاك موهوبة بين الأصول والفروع أو بين الأزواج: يتكوّن سعر التكلفة من قيمتها في تاريخ امتلاكها من قبل الواهب الأوّل. وتحتسب مدة التملك في هذه الحالة ابتداء من تاريخ التملك من قبل الواهب الأوّل،

✓ بالنسبة لعمليات التفويت في المكاسب الموروثة: يتكوّن سعر التكلفة من القيمة المصرّح بها ضمن التصاريح المودعة بعنوان النقل بالوفاة، وفي صورة عدم إيداع التصريح بعنوان النقل بالوفاة ، تتكون القيمة الزائدة في هذه الحالة من سعر التفويت،

✓ بالنسبة لعمليات التفويت في حق الانتفاع وفي حق الرقبة: يتكوّن سعر التكلفة من جزء من قيمة الملكية تضبط وفقا للجدول التالي:

قيمة ملكية الرقبة	قيمة حق الانتفاع	سن المنتفع
3/10	7/10	أقل من 20 سنة كاملة
4/10	6/10	أقل من 30 سنة كاملة
5/10	5/10	أقل من 40 سنة كاملة
6/10	4/10	أقل من 50 سنة كاملة
7/10	3/10	أقل من 60 سنة كاملة
8/10	2/10	أقل من 70 سنة كاملة
9/10	1/10	أكثر من 70 سنة كاملة

2 2 تحيين سعر التكلفة

يتمّ تحيين سعر تكلفة الاقتناء أو المعاوضة أو البناء وكذلك المصاريف المبذولة بزيادة بـ 10% عن كل سنة امتلاك.

ويطبّق الترفيع المذكور على قيمة الاقتناء أو البناء أو المعاوضة وكذلك على المصاريف التي من شأنها الترفيع في قيمة العقار موضوع التفويت مما يستثني المصاريف المبذولة بعنوان الصيانة والتصلّيح ، حيث لا تؤخذ هذه المصاريف بعين الإعتبار على مستوى ضبط التكاليف ولا على مستوى تحيينها.

ولاحساب مدّة الامتلاك يتم اعتماد 360 يوما بالنسبة للسنة و 30 يوما بالنسبة للشهر.

IV. طرق دفع الضريبة على الدخل بعنوان القيمة الزائدة العقارية

يتمّ دفع الضريبة على الدخل بعنوان القيمة الزائدة العقارية عن طريق الخصم من المورد والتسبقة والتصريح الأولي والتسوية.

1) الخصم من المورد

أ. الحالات المعنية بالخصم من المورد

عملا بأحكام الفصل 52 من مجلة الضريبة على دخل الأشخاص الطبيعيين والضريبة على الشركات تخضع عمليات التفويت في الأملاك العقارية وفي الحقوق الاجتماعية في الشركات العقارية وفي لخصم من المورد بنسبة 2.5% من سعر التفويت إذا تمّ التفويت لفائدة الدولة والجماعات المحلية والأشخاص المعنويين والأشخاص الطبيعيين الخاضعين للضريبة على الدخل حسب النظام الحقيقي و الأشخاص الطبيعيين الخاضعين للضريبة على الدخل على أساس قاعدة تقديرية في صنف أرباح المهن غير التجارية.

ويكون الخصم من المورد مستوجبا على الأشخاص المذكورين أعلاه وذلك سواء تم الدفع لحسابهم أو لحساب الغير.

ويستوجب عدم الخصم الإدلاء بشهادة في الغرض مسلمة من قبل مصالح المراقبة الجبائية المختصة.

ب. الحالات غير المعنية بالخصم من المورد

تكون المبالغ المدفوعة من قبل مؤسسات القرض مقابل الاقتناءات في إطار عقود بيع مرابحة غير معنية بتطبيق الخصم من المورد وذلك إذا كان المستفيد من العقود المذكورة أشخاصا غير ملزمين قانونا بالقيام بالخصم المذكور. كما لا يستوجب الخصم من المورد بالنسبة إلى الاقتناءات المنجزة في إطار آلية الصكوك.

2) التسبقة

عملا بأحكام الفقرة II من الفصل 60 من مجلة الضريبة على دخل الأشخاص الطبيعيين والضريبة على الشركات، يمكن لمصالح المراقبة الجبائية توظيف تسبقة بنسبة 2,5% من سعر التفويت المصرح به بالعقد وذلك في صورة عدم قيام المفوتّ بإيداع التصريح بالضريبة على الدخل بعنوان القيمة الزائدة العقارية في الأجل القانونية أي بعد انتهاء الشهر الثالث الذي يلي الشهر الذي تمّ خلاله التفويت الفعلي.

ولا تستوجب التسبقة المذكورة إذا كانت عملية التفويت معنية بالخصم من المورد أو إذا تعلق الأمر بعملية تفويت في أراض دولية فقدت صبغتها الفلاحية غير مفوت فيها عن طريق المعاوضة.

هذا، وتثقل هذه التسبقة بعد انقضاء شهر من تاريخ التنبيه على المعني بالأمر وفقا للإجراءات المنصوص عليها بمجلة الحقوق والإجراءات الجبائية في مادة الضريبة على الدخل بعنوان القيمة الزائدة العقارية.

(3) التصريح الأولي

تدفع الضريبة في الحالة الخاصة بالقيمة الزائدة العقارية المتأتية من التفويت في الأراضي الدولية التي فقدت صبغتها الفلاحية ، على أساس تصريح أولي يتم إيداعه خلال الشهر الذي يلي تاريخ الإعلام بالقيمة المحددة من طرف خبير أملاك الدولة.

V. نسبة الضريبة على الدخل بعنوان القيمة الزائدة العقارية وآجال إيداع التصاريح

(1) بالنسبة للعقارات من غير الأراضي الدولية التي فقدت صبغتها الفلاحية

✓ 10% إذا تمّ التفويت بعد فترة خمس سنوات بداية من تاريخ التملك أو عندما تكون المكاسب المفوتّ فيها مكاسب موروثّة وذلك مهما كانت مدّة التملك،

✓ 15% إذا تمّ التفويت خلال فترة خمس سنوات بداية من تاريخ التملك.

وتحتسب مدّة التملك من تاريخ الإقتناء بالنسبة للعقارات المفتناة وتاريخ إنتهاء أشغال البناء بالنسبة لمصاريف التحسينات.

وعملا بأحكام الفقرة II من الفصل 60 من مجلة الضريبة على دخل الأشخاص الطبيعيين والضريبة على الشركات يتمّ إيداع التصريح في أجل أقصاه نهاية الشهر الثالث الذي يلي تاريخ التفويت الفعلي. وفي هذه الحالة يطرح الخصم من المورد أو التسبقة من الضريبة المستوجبة، وفي صورة وجود فائض، يمكن استرجاعه بناء على مطلب يودع طبقا للتشريع الجبائي الجاري به العمل.

ولا يمكن طرح فائض الخصم المذكور أو فائض التسبقة من الضريبة المستوجبة على الدخل الجملي المحقق من قبل المعني بالأمر باعتبار أنّ القيمة الزائدة العقارية لا تمثل عنصرا من عناصر الدخل الجملي.

2) الأراضي الدولية التي فقدت صبغتها الفلاحية

أ - نسبة الضريبة

تخضع القيمة الزائدة المحققة من التفويت في الأراضي الدولية التي فقدت صبغتها الفلاحية للضريبة على الدخل بنسبة:

- 25% إذا تم التفويت لفائدة:

- الوكالات العقارية السياحية والصناعية والسكنى،
- الشركة القومية العقارية للبلاد التونسية،
- شركة النهوض بالمساكن الاجتماعية،
- أشخاص يتعهدون ضمن عقد التفويت بتخصيص الأرض موضوع التفويت لتهيئة منطقة صناعية طبقاً للتشريع الجاري به العمل خلال الخمس سنوات الموالية لتاريخ الإقتناء. ويستوجب تطبيق النسبة المنخفضة المحددة بـ 25% التزام المفوت له ضمن عقد التفويت بتخصيص الأرض موضوع التفويت لتهيئة منطقة صناعية طبقاً للتشريع الجاري به العمل خلال مدة الخمس سنوات الموالية لتاريخ الإقتناء.

وفي صورة عدم الإيفاء بأحد هذه الشروط يتحمل المفوت له الفارق بين الضريبة المستوجبة بنسبة 50% والضريبة المدفوعة من قبل المفوت بنسبة 25% تضاف إليه خطأياً التأخير المستوجبة طبقاً للتشريع الجبائي الجاري به العمل، محتسبة ابتداء من التاريخ الذي أصبحت فيه الضريبة مستوجبة من قبل المفوت.

- 50% في الحالات الأخرى.

ب تاريخ إيداع التصريح بالضريبة

تكون الضريبة على الدخل بعنوان القيمة الزائدة المحققة من التفويت في الأراضي الدولية التي فقدت صبغتها الفلاحية محلّ تصريح أولي ثمّ تصريح نهائي.

❖ التصريح الأولي

تحتسب الضريبة على أساس القيمة المحددة من طرف خبير أملاك الدولة. ويتعين إيداع التصريح المتعلق بها خلال الشهر الذي يلي تاريخ الإعلام بالقيمة من قبل الخبير.

وتطبق نسبة 25% إذا كان للمفوت وعد بيع مبرم مع الوكالات أو الشركات العقارية المذكورة أعلاه أو وعد بيع يتضمّن تعهّد المفوت له بإنجاز منطقة صناعية طبقاً للتشريع الجاري به العمل خلال مدة لا تتجاوز الخمس سنوات.

وينجرّ عن عدم توفير الوعد بالبيع المذكور دفع الضريبة على الدخل بعنوان القيمة الزائدة العقارية بنسبة 50%.

❖ التصريح النهائي

يتعين إيداع هذا التصريح في أجل لا يتجاوز نهاية الشهر الثالث الذي يلي تاريخ التقيوت الفعلي.

وتطرح الضريبة المدفوعة بعنوان التصريح الأولي والخصم من المورد الذي أنجز بعنوان عملية التقيوت من الضريبة المستوجبة بعنوان التصريح النهائي. وتعتبر الضريبة المدفوعة على أساس القيمة المحددة من طرف الخبير ضريبة دنيا. وفي صورة وجود فائض متأت من الخصم من المورد، فإنه يكون قابلاً للإرجاع.

كذلك وإذا تم احتساب الضريبة على مستوى التصريح الأولي بنسبة 25% في حين أن التقيوت الفعلي تم لفائدة الوكالات أو الشركات العقارية المذكورة أعلاه أو لفائدة شخص يتعهّد ضمن عقد البيع بأن يخصّص الأرض لتهيئة منطقة صناعية طبقاً للتشريع الجاري به العمل خلال مدة لا تتجاوز الخمس سنوات، فإن الضريبة النهائية تستوجب بنسبة 25%، ويمكن في هذه الحالة للمفوت أن يطلب استرجاع الفارق بين الضريبة المدفوعة بنسبة 50% والضريبة المستوجبة بنسبة 25%.

VI. تاريخ تطبيق أحكام قانون المالية لسنة 2014

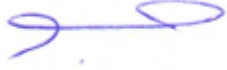
تطبق أحكام الفصل 47 من قانون المالية لسنة 2014 المتعلقة بتوسيع ميدان تطبيق الضريبة على الدخل بعنوان القيمة الزائدة العقارية على عمليات التقيوت المنجزة ابتداء من غرة جانفي 2014.

ويطبّق التشريع الجاري به العمل قبل غرّة جانفي 2014 على عمليات التفويت المنجزة قبل التاريخ المذكور.

تلغي هذه المذكرة العامة وتعوض كل المذكرات العامّة السابقة حول الموضوع وخاصة منها عدد 93/12 و 95/9 و 98/38 و 99/5 و 2002/28 و 2005/41 و 2013/7.

المديرة العامة للدراسات
والتشريع الجبائي

الإمضاء : حبيبة جراد حرم اللواتي



ملحق للمذكرة العامة عدد 23 / 2014

أمثلة تطبيقية

مثال عدد 1:

لنفترض أنّ السيد " X " يمتلك قطعة أرض فلاحية موجودة بمنطقة فلاحية آلت إليه عن طريق هبة من قبل والده في تاريخ 10 مارس 2007 وهبته بدوره إياها والدته بتاريخ 15 ماي 2003. مع افتراض أنّ هذه الأخيرة كانت قد اقتنتها في 21 جوان 2000 بثمن قدره 200.000 دينار .

ولنفترض أنّ السيد " X " فوت في الأرض الفلاحية لفائدة باعث عقاري في 20 فيفري 2014 بثمن قدره 1.200.000 دينار.

في هذه الحالة، تخضع عملية التفويت للضريبة على الدخل بعنوان القيمة الزائدة العقارية باعتبار أنّ التفويت في الأرض الفلاحية تم لفائدة باعث عقاري و تحتسب القيمة الزائدة العقارية المتأتية من عملية التفويت المذكورة كما يلي:

- مدة التملك: من 21 جوان 2000 إلى 20 فيفري 2014 : 13 سنة و 8 أشهر أي:

$$4920 \text{ يوما} = 30 \times 8 + (360 \times 13)$$

- تحيين سعر الاقتناء

$$200.000 + \frac{10 \times 4920 \times 200.000}{100 \times 360} = 473.333,330 \text{ د}$$

- ضبط القيمة الزائدة الخاضعة للضريبة

$$1.200.000 \text{ د} - 473.333,330 \text{ د} = 726.666,670 \text{ د}$$

- احتساب الضريبة على الدخل بعنوان القيمة الزائدة العقارية

باعتبار أنّ مدة الامتلاك تفوق الخمس سنوات، تحتسب الضريبة بنسبة 10 % أي:

$$72.666,670 \text{ د} = 10\% \times 726.666,670 \text{ د}$$

مثال عدد 2:

لنفترض أنّ السيد " Y " فوّت بتاريخ 31 مارس 2014 في حق الانتفاع في عقار مبني لفائدة أخيه البالغ من العمر 29 سنة بثمن قدره 350.000 دينار وأنه اقتنى العقار المذكور في غرة جانفي 2010 بقيمة 250.000 دينار ودفع تبعا لذلك معالم تسجيل بقيمة 15.000.

في هذه الحالة، وباعتبار أنّ الأمر يتعلق بعملية تفويت في حق الانتفاع تحتسب القيمة الزائدة العقارية الخاضعة للضريبة كما يلي :

- احتساب سعر اقتناء حق الانتفاع

باعتبار أنّ سن المنتفع هو 29 سنة أي أقل من 30 سنة كاملة يحتسب سعر تكلفة حق الانتفاع على أساس $\frac{6}{10}$ من قيمة الملكية أي:

$$159.000 \text{ د} = \frac{6}{10} \times 265.000 \text{ د}$$

- احتساب مدّة التملك

من غرة جانفي 2010 إلى 31 مارس 2014: 4 سنوات و3 أشهر أي :

$$1530 \text{ يوما} = 3 \times 30 + (4 \times 360)$$

- سعر التكلفة محيّن

$$226.575 \text{ د} = \frac{1530 \times 10}{100 \times 360} \times 159.000 \text{ د} + 159.000 \text{ د}$$

- القيمة الزائدة الخاضعة للضريبة

$$123.425 \text{ د} = 226.575 \text{ د} - 350.000 \text{ د}$$

- الضريبة المستوجبة

باعتبار أنّ مدّة التملك تقل عن خمس سنوات، تحتسب الضريبة بنسبة 15% أي:

$$18.513,750 \text{ د} = 123.425 \text{ د} \times 15\%$$

مثال عدد 3:

لنأخذ معطيات المثال عدد 2 ولنعتبر أنّ مصالحي المراقبة قامت بمراجعة ثمن إقتناء العقار بالنسبة للسيد " Y " لضبطه في حدود 320.000 د، وأنّ معالم التسجيل على القيمة المعدلة والمحددة بـ 4.200 د تم دفعها تبعاً لذلك.

في هذه الحالة، تحتسب القيمة الزائدة الناتجة عن عملية التفويت كالآتي:

- قيمة حق الإنتفاع

$$د 194.520 = 6/10 \times د 324.200$$

- سعر التكلفة محيّن

$$د 277.191 = \frac{1530 \times 10 \times د 194.520}{100 \times 360} + د 194.520$$

- القيمة الزائدة المعدلة

$$د 72.809 = د 350.000 - د 277.191$$

- الضريبة المستوجبة

$$د 10.921,350 = 15\% \times د 72.809$$

مثال عدد 4:

لنفترض أن شخصاً طبيعياً فوت بتاريخ 21 جوان 2014 في عقار معد لتعاطي نشاط مهني بمبلغ 850.000 دينار ولنفترض أن العقار المذكور قد تم بناؤه في غرة أوت 2010 على أرض تم اقتناؤها في 20 جوان 2008 بتكلفة جمالية تقدر بـ 185.000 دينار.

هذا، وفي غياب وثائق مبررة لمصاريف البناء، تم الإعتماد على اختبار أعده خبير عدلي يقيم مصاريف البناء في تاريخ انتهاء الأشغال أي في غرة أوت 2010 بـ 250.000 دينار.

في هذه الحالة تضبط القيمة الزائدة كما يلي:

- احتساب مدة التملك بالنسبة إلى الأرض

من 20 جوان 2008 إلى 21 جوان 2014 : 6 سنوات أي $6 \times 360 = 2160$ يوماً

- احتساب مدة التملك بالنسبة للعقار المبني

من غرة أوت 2010 إلى 21 جوان 2014 أي 3 سنوات و 10 أشهر و 20 يوماً:
 $1400 = 20 + (3 \times 360) + (30 \times 10)$

- سعر التكلفة محيّن بالنسبة إلى الأرض

$$185.000 \text{ د} + \frac{2160 \times 10 \times 185.000 \text{ د}}{100 \times 360} = 296.000 \text{ د}$$

- سعر التكلفة محيّن بالنسبة إلى العقار المبني

$$250.000 \text{ د} + \frac{1400 \times 10 \times 250.000 \text{ د}}{10 \times 360} = 347.222,220 \text{ د}$$

- القيمة الزائدة الخاضعة للضريبة

$$850.000 \text{ د} - (347.222,220 + 296.000) = 206.777,780 \text{ د}$$

- الضريبة المستوجبة

باعتبار أنّ مدة التملك للعقار المفوّت فيه تقل عن خمس سنوات، تحتسب الضريبة بنسبة 15% أي:

$$206.777,780 \text{ د} \times 15\% = 31.016,670 \text{ د}$$