

مذكرة عامة عدد 17 لسنة 2016

س.ف.
108

الموضوع: النظام الجبائي لمؤسسات البعث العقاري
الملاحق: ملحق عدد I : أمثلة تطبيقية متعلقة بالأداء على القيمة المضافة
ملحق عدد II : الامتيازات الجبائية المخولة لمؤسسات البعث العقاري
وللمكتتبين في رأسمالها

تهدف هذه المذكرة العامة إلى توضيح النظام الجبائي لقطاع البعث العقاري والامتيازات الجبائية المخولة له.

I - على مستوى مؤسسات البعث العقاري

(أ) في مادة الضرائب المباشرة والأداء على القيمة المضافة

1- بيوعات العقارات

1-1- في مادة الضرائب المباشرة

تخضع مؤسسات البعث العقاري للضريبة على الشركات طبقا للتشريع الجاري به العمل . وعليه تؤخذ محاصيلها بعين الاعتبار لضبط قاعدة الضريبة حسب المبادئ التالية :

- إذا لم يتم البناء حسب متطلبات المقتني:

المحاصيل التي تؤخذ بعين الاعتبار هي تلك المحققة بعنوان سنة تسليم المباني لأصحابها وتتجسم عملية التسليم خاصة بالعقد المتضمن لتحويل الملكية أو بشهادة تسليم المفاتيح أو بمحضر الإشغال عند الاقتضاء.

- إذا تمت عمليات البناء حسب متطلبات المقتني:

يتعلق الأمر في هذه الحالة بإسداء خدمة. والمحاصيل التي تؤخذ بعين الاعتبار هي تلك المحققة على أساس تقدّم الأشغال، حيث يتعيّن أن توافق محاصيل سنة ما القسط من الأشغال التي تم تنفيذها خلال نفس السنة.

1-2- في مادة الأداء على القيمة المضافة

أ- بيوعات العقارات المبنية

أ-1- العمليات الخاضعة للأداء على القيمة المضافة

تخضع بيوعات العقارات المبنية المعدة للاستعمال التجاري أو الإداري أو المهني للأداء على القيمة المضافة.

ويستوجب الأداء على القيمة المضافة عند تسليم العقارات المبنية للمالكين وتتجسّم عملية التسليم خاصة بالعقد المتضمن تحويل الملكية أو بشهادة في تسليم المفاتيح أو بحضور الإشغال عند الاقتضاء.

أ-2- العمليات المعفاة من الأداء على القيمة المضافة

تعفى من الأداء على القيمة المضافة

- بيوعات العقارات المبنية لفائدة الأشخاص الطبيعيين أو لفائدة الباعثين العقاريين العموميين المعدة قصرا للسكن بما في ذلك الأجزاء التابعة والأجزاء المستقلة (حدائق، أقبية، مرائب، مخازن، مرابض السيارات...)
حتى وإن كانت موضوع عقود تكميلية وذلك طبقا لأحكام العدد 53 من الفقرة I من الجدول "أ" جديد الملحق بمجلة الأداء على القيمة المضافة،

- اقتناءات العقارات المعدة قصرا للسكن من قبل الأشخاص الطبيعيين موضوع عقود بيع مرابحة.

ب- بيوعات الأراضي غير المبنية

تخضع كل بيوعات قطع الأراضي المقسّمة أو غير المقسّمة من قبل الباعثين العقاريين للأداء على القيمة المضافة بنسبة 18% وذلك على أساس ثمن البيع باعتبار جميع المصاريف والمعاليم والأداءات وباستثناء الأداء على القيمة المضافة.

2- عمليات التسليم للنفس للعقارات

2-1- في مادة الضرائب المباشرة

تؤدي عملية التسليم للنفس للعقارات من قبل الباعثين العقاريين إلى تسجيل محاصيل تؤخذ بعين الاعتبار لضبط النتيجة الخاضعة للضريبة لسنة التسليم للنفس وذلك على أساس

قيمة تكلفة البناء. وتحتسب الاستهلاكات المتعلقة بهذه العقارات والقابلة للطرح من قاعدة الضريبة على أساس نفس القاعدة.

وفي صورة التفويت في العقارات المذكورة، تؤخذ نتيجة عملية التفويت بعين الاعتبار لضبط النتيجة الخاضعة للضريبة لسنة التفويت. وتحتسب النتيجة المذكورة على أساس القيمة الحقيقية للعقارات المعنية في تاريخ التفويت فيها.

2-2- في مادة الأداء على القيمة المضافة

طبقاً لأحكام الفقرة II-9 من الفصل الأول من مجلة الأداء على القيمة المضافة، تخضع عمليات التسليم للنفس للأراضي والعقارات المبنية للأداء على القيمة المضافة. ويستوجب الأداء ابتداء من تاريخ الاستعمال الأول.

وتتكوّن قاعدة الأداء على القيمة المضافة من ثمن البيع المطبّق على العقارات المماثلة وفي صورة انعدام ذلك من ثمن التكلفة المضبوط في التاريخ الذي أصبح فيه الأداء مستوجبا.

3- كراء العقارات

3-1- في مادة الضرائب المباشرة

تؤخذ أكرية العقارات بعين الاعتبار لضبط النتيجة الخاضعة للضريبة للسنة التي أصبحت فيها مكتسبة.

3-2- في مادة الأداء على القيمة المضافة

تخضع عمليات كراء الأراضي والعقارات المبنية للأداء على القيمة المضافة بإستثناء عمليات كراء المحلات غير المؤثثة المعدة للسكن .

ب- كيفية طرح الأداء على القيمة المضافة

1- قاعدة الطرح (الأمثلة الواردة بالفقرة I والفقرة II 1- والفقرة III 1- من الملحق عدد I)

في صورة إنجاز الباعث العقاري لمشاريع تتمثل في بناء عقارات تحتوي على محلات معدة للاستعمال السكني وعقارات أخرى تحتوي على محلات معدة للاستعمال التجاري أو المهني أو الإداري، ينتفع بطرح الأداء على القيمة المضافة الذي تحمّله اقتناءاته من الأراضي والتجهيزات والمواد والخدمات المستعملة لإنجاز هذه المشاريع وفقاً لقاعدة التخصيص أو وفقاً لقاعدة الطرح النسبي وذلك كما يلي :

1-1- وفقاً لقاعدة التخصيص

- عدم طرح الأداء على القيمة المضافة المتعلق ببناء العقارات المحتوية على محلات معدة قصراً للسكن بما في ذلك المعدة للتسويق غير المؤثثة،

- الطرح الكلي للأداء على القيمة المضافة المتعلق بإنجاز العقارات المحتوية على محلات مخصصة للاستعمال المهني أو التجاري أو الإداري.

2-1- وفقاً لقاعدة الطرح النسبي

تطبق قاعدة الطرح المنصوص عليها بالفقرة الفرعية 1 من الفقرة II من الفصل 9 من مجلة الأداء على القيمة المضافة لطرح الأداء على القيمة المضافة المتعلق بإنجاز المشاريع الخاصة بالعقارات المحتوية على محلات معدة للاستعمال التجاري أو المهني أو الإداري وأخرى معدة للسكنى.

وتكون هذه النسبة المئوية للطرح خاصة بكل مشروع ويتعين أن تحتسب على أساس عناصر موضوعية متكوّنة خاصة من مساحة المحلات المعدّة للاستعمال التجاري أو المهني أو الإداري ومساحة المحلات المعدّة قصراً للسكن بما في ذلك توابعها، وثمان المتر المربّع مع الأخذ بعين الاعتبار كذلك لسعر المأوى الجماعية أو الفردية التابعة لهذه العقارات.

غير أن طرح الأداء على القيمة المضافة المستوجب على التجهيزات والمواد والخدمات والمتعلق خاصة بالأعباء المشتركة ومصاريف الاستغلال للباعث العقاري والتي لا يمكن تحديد وجهة استعمالها يتم وفقاً لقاعدة الطرح النسبي العامة المتعلقة بكل المشاريع. وتحتسب هذه النسبة العامة للطرح بالنسبة إلى كل المشاريع على أساس نفس العناصر الموضوعية المذكورة أعلاه.

هذا وتجدر الإشارة إلى أن احتساب مبلغ الأداء على القيمة المضافة القابل للطرح بالنسبة إلى كل مشروع ولكامل نشاط الباعث العقاري وكذلك ضبط مختلف النسب المئوية الخاصة بكل مشروع والنسبة المئوية العامة يتم استناداً إلى الوثائق المتعلقة بالعناصر المعتمدة لذلك.

الحالة الخاصة بالخاضعين الجدد بصفة جزئية : تضبط نسبة طرح الأداء على القيمة المضافة العامة التقديرية على أساس رقم المعاملات التقديري للسنة الأولى للنشاط. ويتواصل تطبيق هذه النسبة إلى غاية تحقيق رقم معاملات.

ولغاية احتساب رقم المعاملات التقديري، يتعين الاعتماد على عناصر موضوعية تتمثل خاصة في :

- مساحة الأراضي وثمان المتر المربع المتعلق بها،

- مساحة المحلات المعدة للاستعمال المهني أو التجاري أو الإداري ومساحة المحلات المعدة قصرا للسكن بما في ذلك توابعها، وثمان المتر المربع مع الأخذ بعين الاعتبار ثمن العناصر الأخرى عند الاقتضاء على غرار ثمن المأوي الجماعية أو الفردية التابعة للمحلات.

2- حالات التعديل

2-1- في صورة حصول تغيير في النسبة المئوية للطرح (أمثلة الفقرات II-2 و III-2 من الملحق عدد I)

في صورة انجاز الباعث العقاري لرقم معاملات خلال سنة ما، فإنه يتم تعديل نسبة طرح الأداء على القيمة المضافة المطبقة خلال سنة تحقيق رقم المعاملات إذا كان التغيير الحاصل في النسبة المئوية للطرح اعتمادا على رقم المعاملات المحقق فعليا بعنوان السنة المعنية يفوق 5 بالمائة بالزيادة أو بالنقص مقارنة بالنسبة المئوية التقديرية العامة بالنسبة إلى مجمل نشاط الباعث العقاري وذلك بالنسبة للممتلكات الخاضعة للإستهلاكات والمستعملة للاستغلال.

ويتجسّم الطرح الإضافي أو دفع الأداء الذي قد ينتج عن هذا التغيير في النسبة المئوية بتعديل وضعيته في مادة الأداء على القيمة المضافة المتعلق بشهر جانفي من السنة الموالية.

2-2- في صورة التفويت في عقارات مبنية موضوع عملية التسليم للنفس

يتعيّن دفع مبلغ الأداء على القيمة المضافة الذي تمّ طرحه بعنوان العقارات المبنية منقوصا بالعشر عن كل سنة مدنية أو جزء من سنة مدنية تمّ فيها الاحتفاظ أي ابتداء من السنة المدنية التي تمّ خلالها أوّل استعمال للعقار إلى سنة التفويت فيه.

ويتعيّن التنصيص على مبلغ الأداء موضوع التعديل ضمن وثيقة البيع بصرف النظر عن قيمة العقار.

ج) في مادة معالم التسجيل

1- المبدأ

تخضع اقتناءات العقارات من قبل الباعثين العقاريين للتسجيل بالمعلوم النسبي المحدد بـ 5% من ثمن العقار مع إضافة الأعباء .

2- الاستثناءات

تسجل طبقاً للتشريع الجبائي الجاري به العمل بالمعلوم القار المحدد بـ 20 ديناراً عن كل صفحة وكل نسخة من العقود المتعلقة بـ:

- الاستثمارات المصنفة والخاصة بمشاريع سكن معتبرة ذات أولوية أو ذات صبغة اجتماعية.

- اقتناءات الباعثين العقاريين المرخص لهم لدى الباعثين العقاريين الآخرين المرخص لهم لأراضي معدة لبناء عقارات لغرض الكراء.

- فسخ وعود بيع الأراضي أو البناءات من قبل الباعثين العقاريين.

د) في مادة الجباية المحلية

1- المعلوم على المؤسسات ذات الصبغة الصناعية أو التجارية أو المهنية

يستوجب المعلوم على المؤسسات على الباعثين العقاريين بنسبة 0,2% من رقم المعاملات الخام المتكوّن من محاصيل بيوعات وتسويغ العقارات (المبنية وغير المبنية) باستثناء المحاصيل المحققة من عمليات تسليم العقارات للنفس.

2- المعلوم على العقارات المبنية

لا يخضع الباعثون العقاريون للمعلوم على العقارات المبنية باعتبارهم يخضعون للمعلوم على المؤسسات ذات الصبغة الصناعية أو التجارية أو المهنية.

3- المعلوم على الأراضي غير المبنية

طبقاً لأحكام الفصل 32 من مجلة الجباية المحلية تعفى من المعلوم على الأراضي غير المبنية خاصة الأراضي غير المبنية المهياة والمقتناة من قبل الباعثين العقاريين وذلك لمدة سنتين ابتداء من تاريخ اقتنائها.

ويمنح الإعفاء بصرف النظر عن طبيعة العقار الذي سوف يتم بناؤه (سكن، صناعي، تجاري...)

إلا أنه تبقى خاضعة للمعلوم على الأراضي غير المبنية بنسبة 0,3% من القيمة التجارية الحقيقية للأرض أو من قيمة الاقتناء بالنسبة إلى الاقتناءات في إطار عقود المرابحة، الأراضي غير المهيأة المقتناة من قبل الباعثين العقاريين إلى تاريخ إنتهاء أشغال التهيئة على أن تعفى من المعلوم إبتداء من تاريخ إنتهاء التقسيم وذلك على أساس الشهادة المسلمة من قبل السلطات المختصة تثبت إنتهاء الأشغال.

هـ) في مادة الأداء على التكوين المهني والمساهمة في صندوق النهوض بالمسكن لفائدة الأجراء

يخضع الباعثون العقاريون للأداء على التكوين المهني والمساهمة في صندوق النهوض بالمسكن لفائدة الأجراء طبقاً للتشريع الجبائي الجاري به العمل.

II- النظام الجبائي لعمليات اقتناء العقارات لدى الباعثين العقاريين

أ. في مادة تمويل الإقتناءات

تمنح اقتناءات المحلات المعدة للسكن من قبل الأشخاص الطبيعيين الحق في طرح من قاعدة الضريبة الفوائد المدفوعة بعنوان القروض السكنية وهامش الربح المتعلق بعقود بيع مرابحة.

ويطبق الطرح على المبالغ التي حل أجل استخلاصها ابتداء من **غرة جانفي 2016** ويستوجب احترام الشروط التالية:

– أن يتعلق الأمر **بمحل واحد معد للسكنى** لا تتعدى كلفة اقتنائه بما في ذلك الأجزاء التابعة والأجزاء المستقلة حتى في صورة كانت هذه الأجزاء موضوع عقود تكميلية **200.000 دينار**،

– أن لا يكون **المنتفع بالقرض مالكا لمحل آخر معد للسكنى** في تاريخ الطرح.

ولمزيد التوضيح حول الموضوع يمكن الرجوع إلى المذكرتين العامتين 18 لسنة 2015 و 15 لسنة 2016.

ب. في مادة الخصم من المورد

يستوجب الخصم من المورد بنسبة 2.5% على كل عملية اقتناء العقارات لدى الباعثين العقاريين وذلك إذا كان الشخص الذي يدفع المبالغ خاضعا لواجب القيام بالخصم من المورد طبقا للتشريع الجبائي الجاري به العمل سواء كان الدفع لحسابه أو لحساب الغير.

غير أن الخصم من المورد المذكور لا يطبق على المبالغ المدفوعة لمؤسسات القرض في إطار عقود بيع مرابحة وذلك إذا كان المستفيدون من العقود المذكورة أشخاصا غير مطالبين بالقيام بالخصم من المورد، وكذلك بعنوان الاقتناءات المنجزة في إطار آلية الصكوك المنصوص عليها بالتشريع المتعلق بها.

ج) في مادة الأداء على القيمة المضافة

في صورة تغيير وجهة استعمال المحلات المعدة للسكنى، يتم دفع مبلغ الأداء على القيمة المضافة من قبل المقتنين الذين انتفعوا بالإعفاء من الأداء على القيمة المضافة بعنوان عملية الاقتناء يضاف إليه خطايا التأخير المستوجبة طبقا للتشريع الجاري به العمل.

ويعني ذلك أن دفع الأداء على القيمة المضافة في هذه الحالة الخاصة لا يمكن من طرحه من الأداء على القيمة المضافة المستوجب بالنسبة إلى الشخص المعني.

د) في مادة معالم التسجيل

1- اقتناءات العقارات المعدة للسكن

وفقا للتشريع الجبائي الجاري به العمل، تخضع عمليات اقتناء الأشخاص الطبيعيين للعقارات المعدة للسكنى لدى الباعثين العقاريين للتسجيل بالمعلوم النسبي المحدد بـ3%. تحتسب هذه النسبة على أساس قيمة المسكن بما في ذلك الأجزاء التابعة والأجزاء المستقلة (حدائق، أقبية، مرائب، مخازن، مرابض السيارات...) حتى وإن كانت موضوع عقود تكميلية بعد طرح 200 ألف دينار ويجب أن لا يقلّ المعلوم المستخلص عن المعلوم القار المحتسب على أساس عدد الصفحات وعدد النسخ من العقد المقدم لإجراء التسجيل.

ويستوجب المعلوم المحدد بـ 3% توفر الشروط التالية:

✓ يجب أن يكون البائع باعثا عقاريا مرخصا له:

ولا اعتبارات عملية يمكن للبائع العقاري أن يودع نسخة من الترخيص لدى القبضة المالية المؤهلة لتسهيل تسجيل جميع العقود التي يبرمها.

✓ يجب أن تتم الإحالة في إطار عملية نقل أول بمقابل.

ويقصد بعملية النقل الأول أول عملية إحالة ملكية العقار المعني .

وبالتالي فإنّ إعادة بيع العقارات من قبل الباعثين العقاريين والتي تكون لاحقة لعمليات فسخ بيوعات أو وعود بيع متضمنة تحويز العقار المباع تسجّل بالمعلوم النسبي المحدد بـ5% باعتبار عدم توفّر شرط النقل الأول.

✓ يجب أن يكون العقار مخصصا قسرا للسكن:

وفي هذا السياق يجب أن يتضمّن العقد ما يفيد أنّ العقار موضوع العقد قد وقع تخصيصه لهذا الغرض.

وبالإضافة إلى الشروط المذكورة يستوجب تطبيق نسبة 3% الإدلاء بالوثائق التالية:

✓ نسخة من محضر انتهاء الأشغال مسلم من طرف المصالح المختصة،

✓ نسخة من شهادة في مطابقة وحسن إنجاز الأشغال معرّفة بالإمضاء ومحررة من طرف المهندس المعماري أو المهندس المستشار أو مكتب الدراسات أو مكتب المراقبة المكلف بمتابعة المشروع.

وتجدر الإشارة إلى أن تغيير وجهة استعمال العقار الذي انتفع بالتسجيل بنسبة 3% يؤدي إلى دفع المقتني للفارق بين المعاليم المدفوعة والمعاليم المستوجبة حسب المعلوم النسبي المحدد بـ5% يضاف إليه خطايا التأخير وتحتسب وفق التشريع الجبائي الجاري به العمل.

2- عمليات كراء العقارات المبنية

تخضع عقود كراء العقارات المبنية والمعدّة للسكن إلى معلوم التسجيل القار المحدد بـ 5 دنائير عن كل صفحة من كل نسخة من العقد عملا بأحكام العدد 27 من الفصل 23 من مجلة معاليم التسجيل والطابع الجبائي.

وتخضع عقود كراء العقارات المبنية والمعدّة لغير السكن إلى معلوم التسجيل النسبي المحدد بـ 1% من قيمة الكراء مع إضافة الأعباء المحمولة على المستأجر دون أن يتجاوز

مبلغ المعاليم المستوجبة بهذا العنوان مبلغ الكراء السنوي وذلك طبقا لأحكام العدد 11 من الفصل 20 من مجلة معاليم التسجيل والطابع الجبائي.

III. بالنسبة للامتيازات الجبائية المخولة لقطاع البعث العقاري والمستثمرين فيه

يُضبط الملحق عدد II لهذه المذكرة الامتيازات الجبائية المخولة لمؤسسات البعث العقاري وللمكتتبين في رأس مالها.

هذا وبصرف النظر عن أحكام الفقرة 2 من الملحق عدد II لهذه المذكرة تخول كل عمليات إعادة الاستثمار التي تمت قبل غرة أكتوبر 2013 في قطاع البعث العقاري في إطار الفصل 5 من مجلة تشجيع الاستثمارات الحق في الامتيازات الجبائية المنصوص عليها بالفصل 7 من نفس المجلة وذلك على مستوى شركة البعث العقاري وعلى مستوى المكتتبين في رأس مالها.

تلغي هذه المذكرة العامة وتعوض جميع المذكرات العامة السابقة والمخالفة لأحكامها.

المدير العام للدراسات
والتشريع الجبائي

الإمضاء: حبيبة جراد اللواتي



ملحق عدد I للمذكرة العامة عدد 17 لسنة 2016

أمثلة تطبيقية

لنفترض أنّ شركة بعث عقاري تأسست خلال شهر مارس 2013 تعتزم إنجاز 3 مشاريع : مشروعان "أ" و"ب" خلال سنة 2014 باستعمال مواردها الخاصة ومشروع "ج" خلال سنة 2015 عن طريق مقاول في إطار عقد مناولة. وتتمثل المشاريع المذكورة فيما يلي :

- المشروع "أ" مخصّص قصرا للسكن على مساحة 3500 م² يقدر ثمنه التقديري بـ1650 دينار الم².

- المشروع "ب" مخصّص للإستعمال المشترك على مساحة 2500 م² معدّة للسكن يقدر ثمنها التقديري بـ1800 دينار الم² وعلى مساحة 1500 م² معدّة للإستعمال المهني يقدر ثمنها التقديري بـ2700 دينار الم².

- المشروع "ج" مخصّص للإستعمال المشترك على مساحة 3000 م² معدّة للسكن يقدر ثمنها التقديري بـ1850 دينار الم² وعلى مساحة 2000 م² معدّة للإستعمال المهني يقدر ثمنها التقديري بـ2800 دينار الم².

1. تمّ تحديد تكلفة هذه المشاريع على أساس محاسبة تحليلية وفقا لما يلي :

المشروع "أ" :

أعباء مباشرة خاضعة للأداء على القيمة المضافة مرتبطة بالمشروع : 1000 دينار
خال من الأداء على القيمة المضافة للم²

المشروع "ب" :

أعباء مباشرة خاضعة للأداء على القيمة المضافة مرتبطة بالمشروع وخالية من الأداء على القيمة المضافة مقسّمة بالمتر المربع كما يلي :

- 900 د/م² بالنسبة لإنجاز المحلات السكنية

- 800 د/م² بالنسبة لإنجاز المحلات المهنية

- 200 د/م² بالنسبة للصنّفين من المحلات

المشروع "ج" :

- ينصّ عقد المناولة على أنّ تكلفة الم² المفوترة من قبل المقاول تساوي 1300د.

2. الإقتناءات اللازمة لنشاط شركة البعث العقاري والتي ستخضع للأداء على القيمة المضافة تتمثل في :

✓ بالنسبة إلى سنة 2013

- إقتناءات معدّات وتجهيزات : 30000 دينار خال من الأداء على القيمة المضافة يتضمّن 2000 د خال من الأداء على القيمة المضافة بالنسبة لمعدات الإعلامية

- إقتناء 4 قطع أرض مقسّمة تساوي الواحدة 900000 د خال من الأداء على القيمة المضافة معدّة لبناء عمارات

- إقتناء مقرّ إجتماعي بقيمة 150000 د خال من الأداء على القيمة المضافة

- مصاريف أخرى عامة : 15000 د خال من الأداء على القيمة المضافة

✓ بالنسبة إلى سنتي 2014 و2015

- مصاريف أخرى عامة : 20000 د خال من الأداء على القيمة المضافة/سنة

3. قامت الشركة بإنجاز بيوعات إبتداء من شهر جويلية 2015 كما يلي :

- المشروع "أ" :

- بيوعات : 1000 م بقيمة 1800د/م

- وعود بيع : 500 م بقيمة 1800 د/م

- المشروع "ب" :

- بيع محلات سكنية : 2000 م بقيمة 1800د/م

- بيع محلات مهنية : 1000 م بقيمة 2800 د/م

يمكن للشركة طرح الأداء على القيمة المضافة الموظف على إقتناءاتها كما يلي :

I . بالنسبة إلى سنة 2013 : الأداء على القيمة المضافة القابل للطرح

- المعدات والتجهيزات : $(0,18 \times 28000) + (0,12 \times 2000) = 5280$ د

- الأراضي المقسّمة : $0,18 \times (4 \times 900000) = 648000$ د

- المقرّ الإجتماعي : $0,18 \times 150000 = 27000$ د

- المصاريف العامة : $0,18 \times 15000 = 2700$ د

باعتبار أنّ الشركة تمّ إنشاؤها حديثاً ولم تحقّق رقم معاملات ، يتعيّن عليها تحديد نسبة مائوية للطرح تقديرية عامة بالنسبة إلى إقتناءات اللازمة لنشاطها ولإنجاز مشاريعها يتمّ إحسابها كما يلي:

النسبة المائوية التقديرية العامة =

(التمن التقديري للم2 المهني x مساحة المشاريع "أ" و"ب" و"ج") $\times 1,18$

المبلغ الجملي المذكور أعلاه + (التمن التقديري للم2 السكني x مساحة المشاريع "أ" و"ب" و"ج")

11 387 000

$\% 41,845 = \frac{\text{-----}}{\text{-----}} =$

27 212 000

- مبلغ الأداء على القيمة المضافة القابل للطرح والمتعلق بمصاريف الإستغلال والمصاريف العامة (معدات وتجهيزات، مقر إجتماعي، مصاريف عامة) $= 34980$ د $\times 41,845 \% = 14.637,381$ د

تطبّق النسبة المائوية التقديرية العامة كذلك خلال السنوات 2014 و2015 بالنسبة إلى مصاريف الإستغلال والمصاريف العامة. ممّا ينجرّ عنه أنّ مبلغ الأداء على القيمة المضافة القابل للطرح المتعلق بالمصاريف العامة بعنوان سنوات 2014 و2015 يساوي $1\ 506,420$ د $(0,18 \times 0,41845 \times 20\ 000)$ في السنة.

- بالنسبة إلى الأداء على القيمة المضافة المتعلق بالأراضي، يجدر التوضيح أنّ وجهة إستغلال الأراضي غير محدّدة عند الإقتناء فيتعيّن على الشركة تطبيق النسبة المائوية التقديرية العامة وتقوم بتصحيح هذه النسبة من خلال تطبيق قاعدة التخصيص (الطرح الكلي أو الجزئي حسب إستغلال الأرض).

$271.155,600 = \% 41,845 \times 648000$ د

II. بالنسبة إلى سنة 2014

1- الأداء على القيمة المضافة القابل للطرح

باعتبار أنّ شركة البعث العقاري أنجزت المشروعين "أ" و"ب" خلال سنة 2014، يمكن لها طرح الأداء على القيمة المضافة المتعلق بكلّ مشروع بإستعمال نسبتي مائويين تقديريتين خصوصيتين للطرح خاصة بكلّ من المشروعين يتمّ إحتسابهما كما يلي :

- بالنسبة إلى المشروع "أ"

باعتبار أنّ المشروع معدّ قصرا للسكن، لا يمكن للشركة طرح الأداء على القيمة المضافة بعنوان كلّ الإقتناءات اللازمة لإنجازه. وبالتالي لا يمكنها طرح الأداء على القيمة المضافة المتعلق بالمصاريف المباشرة والتي تساوي 630 000 دينار (3500 x 1000 x 0,18).

- بالنسبة إلى المشروع "ب"

باعتبار أنّ المشروع معدّ للإستعمال المشترك، يتعيّن على الشركة طرح الأداء على القيمة المضافة بعنوان كلّ الإقتناءات اللازمة لإنجازه حسب قاعدة التخصيص وحسب قاعدة الطرح النسبي التقديرية الخصوصية كما يلي :

- الطرح حسب قاعدة التخصيص : يمكن للشركة فقط طرح الأداء على القيمة المضافة الذي أثقل الإقتناءات المعدّة للمحلات المهنية بمبلغ يساوي :
216 000 د (800 x 1.500 x 0,18)

- النسبة المئوية التقديرية الخصوصية بالنسبة إلى المشروع "ب"

(التمن التقديري للم2 المهني x مساحة المشروع "ب") x 1,18

المبلغ الجملي المذكور أعلاه + (التمن التقديري للم2 السكني x مساحة المشروع "ب")

$$\frac{4779000}{9279000} = 51,503\%$$

- مبلغ الأداء على القيمة المضافة القابل للطرح المتعلق بالمصاريف المباشرة :

$$144\ 000 \times 51,503\% = 74\ 164,320\ \text{د}$$

2- تعديل الأداء على القيمة المضافة

- بالنسبة إلى المشروع "أ"

يتعين على الشركة دفع الأداء على القيمة المضافة الذي تمّ طرحه في مرحلة أولى خلال سنة 2013 والمتعلق بقطعة الأرض المخصصة لإنجاز المشروع "أ" والذي يساوي **67.788,900** دينار (0,18 x 0,41845 x 900 000)

- بالنسبة إلى المشروع "ب"

المبلغ التكميلي للأداء على القيمة المضافة المتعلق بالأرض =
162 000 x (51,503% - 41,845%) = 15 645,960 د

III. بالنسبة إلى سنة 2015

1- الأداء على القيمة المضافة القابل للطرح

• المشروع "ج"

باعتبار أنّ المشروع "ج" معدّ للإستعمال المشترك ، يتعيّن على الشركة طرح الأداء على القيمة المضافة الموظف على مبلغ خدمات المناولة المفوترة من قبل المقاول واللازمة لإنجازه حسب قاعدة النسبة المئوية التقديرية الخصوصية كما يلي :

النسبة المئوية التقديرية الخصوصية للمشروع "ج"

(التمن التقديري للم 2 المهني x مساحة المشروع "ج") x 1,18

المبلغ الجملي المذكور أعلاه + (التمن التقديري للم 2 السكني x مساحة المشروع "ج")

6 608 000

% 54,351 = ----- =

12 158 000

- مبلغ الأداء على القيمة المضافة القابل للطرح المتعلق بمصاريف المناولة =
1 170 000 x 54,351% = 635 906,7 د

2- تعديل الأداء على القيمة المضافة

• المبلغ التكميلي للأداء على القيمة المضافة المتعلق بأرض المشروع "ج" =
 $162\,000 \times (54,351\% - 41,845\%) = 20\,259,720$ د

• تعديل الأداء على القيمة المضافة الذي تمّ طرحه في مرحلة أولى على أساس النسبة المئوية العامة النهائية للطرح قبل إنجاز رقم المعاملات خلال شهر جانفي 2016 :

(ثمن البيع الحقيقي للمهني x مساحة المشروعين "أ" و"ب" x 1,18)
النسبة المئوية النهائية العامة =
المبلغ الجملي المذكور أعلاه + (ثمن البيع الحقيقي للمهني x مساحة المشروعين "أ" و"ب")
$$\frac{3\,304\,000}{9\,604\,000} = 34,402\%$$

- مبلغ الأداء على القيمة المضافة الواجب دفعه والمتعلق بالمقر الإجتماعي :

$$27\,000 \times (41,845\% - 34,402\%) = 2\,009,610$$

- مبلغ الأداء على القيمة المضافة الواجب دفعه والمتعلق بالمعدات والتجهيزات :

$$5\,280 \times (41,845\% - 34,402\%) = 392,990$$

- مبلغ الأداء على القيمة المضافة الواجب دفعه والمتعلق بالمصاريف العامة :

$$3\,600 \times (41,845\% - 34,402\%) = 267,948$$

3- الأداء على القيمة المضافة المستوجب بالنسبة إلى سنة 2015

باعتبار أنّ المحلات المعدة للإستعمال المهني المنجزة في إطار المشروع "ب" تخضع فقط للأداء على القيمة المضافة، فإنّ مبلغ الأداء على القيمة المضافة المستوجب =
 $1000 \times 2800 \times 0,18 = 504\,000$ د

ملحق عدد II للمذكرة العامة عدد 17 لسنة 2016

الامتيازات الجبائية المخولة لقطاع البعث العقاري والمستثمرين فيه

1- على مستوى اقتناءات البناءات أو الأراضي المهيأة لتعاطي الأنشطة الاقتصادية لدى الباعثين العقاريين

طبقا لأحكام الفصل 58 من مجلة تشجيع الاستثمارات ، تسجّل بالمعلوم القار المحدد بـ 20 دينارا عن كل صفحة من كل نسخة من عقود الإقتناءات لدى الباعثين العقاريين المرخص لهم لبناءات أو لأراضي مهيأة لتعاطي أنشطة اقتصادية.

ويستوجب منح امتياز التسجيل بالمعلوم القار توفر الشروط التالية :

✓ يجب أن يكون البائع باعثا عقاريا مرخصا له:

وبالتالي يتم إيداع نسخة من الترخيص لدى القبضة المالية المؤهلة .

✓ يجب أن تتم الإحالة في إطار عملية نقل أول بمقابل:

ويقصد بالاقتناء الأول لأرض أو لبناء، العقد الأول الذي يبرمه الباعث العقاري في شكل وعد بيع يتضمن أركان البيع بأن يتضمن نقل الملكية أو بيع لفائدة المشتري الأول إثر عملية التقسيم أو البناء،

وبالتالي فإنّ عملية إعادة بيع الأرض أو البناء من قبل الباعث العقاري والتي تكون لاحقة لعملية فسخ بيع أول أو وعد بيع متضمّن تحويز المبيع تكون خاضعة للتسجيل بالمعلوم النسبي المحدد بـ 5 % .

كما أنّ استغلال الباعثين العقاريين لهذه العقارات في مرحلة أولى على وجه الكراء ثم بيعها في مرحلة ثانية ، لا يمكن أن ينتفع بامتياز التسجيل بالنظام التفاضلي بما أنّ عقد وعد البيع أو البيع المبرم في الغرض يفتقد إلى شرط عدم الاستغلال سابقا من قبل الباعث العقاري البائع .

✓ يجب أن يكون البناء أو الأرض موجّهًا لتعاطي نشاط اقتصادي على معنى الفصل الأول من مجلة تشجيع الاستثمارات (الصحة ، الصناعات المعملية، النقل، السياحة، التكوين المهني، التنشيط الشبابي والعناية بالطفولة...) مع التنصيص على ذلك صلب العقد.

✓ يجب أن يتمّ تقديم نسخة من شهادة إيداع التصريح بالاستثمار المنصوص عليها بالفصل 2 من مجلة تشجيع الاستثمارات: و يستوجب التنصيص على قيمة العقار ضمن هيكل التمويل والاستثمار.

2- على مستوى عمليات إعادة الاستثمار

تمّ بمقتضى أحكام الفصل 5 من مجلة تشجيع الاستثمارات، ضبط عمليات الاستثمار التي يمكن أن تخوّل الانتفاع بالامتيازات الجبائية المنصوص عليها بالمجلة المذكورة ويتعلق الأمر خاصة بالإحداث والتوسعة.

وتستوجب العمليات المذكورة إيداع تصريح بالاستثمار لدى المصالح المعنية وذلك طبقا للفصل 2 من نفس المجلة.

وعلى أساس ما سبق، تضبط الامتيازات المخولة لقطاع البعث العقاري كما يلي:

❖ بالنسبة لعمليات الإحداث

يخول الاكتتاب في رأس مال شركات البعث العقاري طرح المداخل أو الأرباح المعاد استثمارها وذلك طبقا لأحكام الفصل 7 من مجلة تشجيع الاستثمارات وحسب نفس الحدود والشروط المضبوطة بالفصل المذكور. ويستوجب الانتفاع بالطرح استجابة الشركة لمقتضيات المجلة المذكورة.

❖ بالنسبة لعمليات التوسعة

لا تستجيب عمليات التوسعة المنجزة في قطاع البعث العقاري لمفهوم الاستثمارات التي تخوّل الانتفاع بإحدى الامتيازات الجبائية حيث أنّ **اقتناءات** هذا القطاع في إطار عملية توسعة تمثل:

▪ المخزون، أي قيمة استغلال لا تنتفع بأي من الامتيازات وينطبق ذلك على كلّ القطاعات المعنية بمجلة تشجيع الاستثمارات بما في ذلك قطاع البعث العقاري، أو

▪ الأصول المعدّة للإيجار وهو نشاط لم يرد بمجلة تشجيع الاستثمارات.

وعليه، فإنّ عمليات الاكتتاب في الترفيع في رأس مال شركات البعث العقاري في إطار عمليات توسعة لا تخول الانتفاع بأي امتياز جبائي لا على مستوى المكتتب ولا على مستوى الشركة التي تولت إعادة استثمار أرباحها صلبها.

غير أنه وباعتبار أنّ الإيجار يندرج ضمن نشاط البعث العقاري فإنّ الباعثين العقاريين يمكن أن ينجزوا قصد البيع أو الإيجار بصفة اعتيادية أو من قبيل المهنة وطبقاً للتشريع الجاري به العمل عمليات بناء وتجديد عقارات فردية أو نصف جماعية أو جماعية، يمكن أن تخوّل عمليات التوسعة في قطاع البعث العقاري المتعلقة بالبناء قصد الإيجار الانتفاع بالامتيازات الجبائية الخاصة بها وذلك شريطة الإستجابة لكلّ الشروط المستوجبة لذلك وخاصةً منها:

- إنجاز الاستثمار قبل انتهاء السنة المالية للسنة التي انتفعت فيها نتائجها بالامتياز الجبائي،
- أن لا يقع التفويت في الأصول التي خوّلت الانتفاع بالامتياز قبل موقى السنتين الموالتين لسنة الدخول طور النشاط أو للسنة التي تمّ خلالها تحقيق رقم معاملات متأت من إيجار البناءات المذكورة.

هذا ولا ينتفع المقر الاجتماعي بالامتياز الجبائي.

3- فيما يتعلق بالأرباح والمداخيل المتأتية من النشاط

❖ في إطار الفصل 26 من مجلة تشجيع الاستثمارات

تنتفع مؤسّسات الأشغال العامّة والبعث العقاري التي تنجز مشاريع بنية أساسية وتجهيزات جماعية بمناطق التنمية الجهوية من المجموعة الثانية ومناطق التنمية الجهوية ذات الأولوية المنصوص عليها بالأمر عدد 483 لسنة 1999 المؤرخ في غرة مارس 1999 المتعلق بتحديد مناطق تشجيع التنمية الجهوية بطرح 50% من المداخيل والأرباح المتأتية من هذه المشاريع من أساس الضريبة على الدخل والضريبة على الشركات مع مراعاة الضريبة الدنيا المنصوص عليها بالفصلين 12 و 12 مكرر من القانون عدد 114 لسنة 1989 المؤرخ في 30 ديسمبر 1989 المتعلق بإصدار مجلة الضريبة على دخل الأشخاص الطبيعيين والضريبة على الشركات.

يجب أن تتجاوز كلفة كل مشروع يتعلق بالبنية الأساسية والتجهيزات الجماعية مبلغ الـ 500 ألف دينار.

وقد تم ضبط مشاريع البنية الأساسية والتجهيزات الجماعية بمقتضى الفصل 10 من الأمر عدد 539 لسنة 1994 المؤرخ في 10 مارس 1994 كما تم تنقيحه وإتمامه بالنصوص اللاحقة.

❖ في إطار الفصل 51 من مجلة تشجيع الاستثمارات

تحوّل المشاريع المنجزة من طرف الباعثين العقاريين المتعلقة ببرامج السكن الاجتماعي وتهيئة مناطق الأنشطة الفلاحية والسياحية والصناعية وبناءات للأنشطة الصناعية، الانتفاع بطرح 50% من المداخيل أو الأرباح المتأتية من إنجاز هذه المشاريع من أساس الضريبة على الدخل أو الضريبة على الشركات مع مراعاة الضريبة الدنيا المنصوص عليها بالفصلين 12 و 12 مكرر المشار إليهما أعلاه.

ولا تحوّل عمليات كراء هذه الفضاءات أو البناءات الانتفاع بالامتياز المذكور.

❖ في إطار الفصل 51 مكرر من مجلة تشجيع الاستثمارات

تحوّل الاستثمارات المتعلقة بإنجاز المناطق الصناعية الانتفاع بالإعفاء من الضريبة على دخل الأشخاص الطبيعيين والضريبة على الشركات بعنوان المداخيل أو الأرباح المتأتية من إنجاز هذه المشاريع لمدة 5 سنوات ابتداء من تاريخ الدخول في النشاط ويستوجب الانتفاع بهذا الامتياز التزام الباعث بما يلي:

- تشييد البناءات وتهيئتها لتوفير المرافق الأساسية وتقديم الخدمات المشتركة لفائدة المنتصبين بالمنطقة،
- صيانة المنطقة،
- تنشيط المنطقة والترويج لها على المستويين الخارجي والداخلي،
- القيام بدور المخاطب الوحيد للمنتصبين بالمنطقة.

ويمنح الامتياز المذكور بمقتضى أمر حكومي بعد استشارة اللجنة العليا للاستثمار.

4- منح امتيازات جبائية في إطار إحداث البرنامج الخاصي للسكن الاجتماعي

تنتفع المشاريع المنجزة في إطار البرنامج الخاصي للسكن الاجتماعي لتعويض المساكن البدائية بمشاريع سكنية اجتماعية في كافة ولايات الجمهورية المحدث بمقتضى القانون عدد 1 لسنة 2012 المؤرخ في 16 ماي 2012 المتعلق بقانون المالية التكميلي لسنة 2012 بالإمتيازات الجبائية التالية :

* في مادة معالم التسجيل

تسجل عقود نقل ملكية المساكن لفائدة المستفيدين بالمعلوم القار المحدد بـ 20 ديناراً عن كل عقد شريطة أن ينصّ عقد البيع على أن إحالة ملكية المساكن قد أنجزت في إطار البرنامج الخاصي للسكن الاجتماعي وأن يرفق العقد المذكور بشهادة مسلمة من قبل الوزارة المكلفة بالتجهيز تثبت ذلك.

وتعفى كذلك عقود نقل ملكية المساكن من معلوم انجرار الملكية المحدد بـ 3%.