

مذكرة عامة عدد 22 لسنة 2018

الموضوع : تحليل أحكام الفصل 44 من القانون عدد 66 لسنة 2017 المؤرخ في 18 ديسمبر 2017 المتعلق بقانون المالية لسنة 2018 حول مواصلة توسيع ميدان تطبيق الأداء على القيمة المضافة.

ملخص

مواصلة توسيع ميدان تطبيق الأداء على القيمة المضافة

تمّ بمقتضى الفصل 44 من قانون المالية لسنة 2018 توسيع ميدان تطبيق الأداء على القيمة المضافة وذلك من خلال:

- إخضاع للأداء على القيمة المضافة عمليات بيع العقارات المبنية المعدّة قصرا للسكن والمنجزة من قبل الباعثين العقاريين كما تمّ تعريفهم بالتشريع الجاري به العمل وتوابعها بما في ذلك المستودعات الجماعية التابعة لهذه العقارات لفائدة الأشخاص الطبيعيين أو لفائدة الباعثين العقاريين العموميين.

ويطبق الأداء على القيمة المضافة ابتداء من غرّة جانفي 2018 بنسبة 13% وترفع هذه النسبة إلى 19% ابتداء من غرّة جانفي 2020.

هذا وتمّ الإبقاء على الإعفاء من الأداء على القيمة المضافة بالنسبة إلى عمليات بيع المساكن الاجتماعية وتوابعها بما في ذلك المستودعات الجماعية التابعة لهذه العقارات الممولة في إطار تدخلات صندوق النهوض بالمسكن لفائدة الأجراء والمقتناة لدى باعثين عقاريين كما تمّ تعريفهم بالتشريع الجاري به العمل.

- إخضاع للأداء على القيمة المضافة رقم المعاملات المنجز من قبل الوكالة العقارية السياحية وذلك حسب النسب الجاري بها العمل.

يتضمّن التشريع الجبائي الجاري به العمل إعفاءات من الأداء على القيمة المضافة على غرار الإعفاءات الواردة بالجدول "أ" جديد الملحق بمجلة الأداء على القيمة المضافة أو المضمّنة بالنصوص الخاصة لبعض المؤسسات العمومية.

وفي إطار تجسيم برنامج إصلاح المنظومة الجبائية خاصة فيما يتعلق بتوسيع ميدان تطبيق الأداء على القيمة المضافة، تمّ بمقتضى قانوني المالية لسنتي 2016 و2017 حذف الإعفاء من الأداء على القيمة المضافة على بعض المنتجات والخدمات الواردة بالجدول "أ" جديد الملحق بمجلة الأداء على القيمة المضافة على غرار خدمات التعليم والتكوين المهني وتوريد وبيع وكراء الطائرات، وكذلك الحدّ من الإعفاءات المسندة لبعض المؤسسات العمومية الواردة بمقتضى نصوص خاصّة على غرار الوكالة الوطنية لحماية المحيط والوكالة الوطنية للتحكم في الطاقة والوكالة العقارية للسكنى.

هذا وبهدف تنسيق جباية القطاع العقاري في مادة الأداء على القيمة المضافة تمّ بمقتضى قانون المالية لسنة 2017:

- تكريس إخضاع للأداء على القيمة المضافة عمليات بيع قطع الأراضي من قبل الباعثين العقاريين سواء كانت مقسمة أو غير مقسمة وبصرف النظر عن الحالة العرضية أو الإعتيادية لعمليات البيع المذكورة.

- إخضاع رقم المعاملات المنجز من قبل الوكالة العقارية للسكنى للأداء على القيمة المضافة.

كذلك ومواصلة لهذا التمشي، تضمّن الفصل 44 من القانون عدد 66 لسنة 2017 المؤرخ في 18 ديسمبر 2017 المتعلق بقانون المالية لسنة 2018 أحكاما تتعلّق بمواصلة توسيع ميدان تطبيق الأداء على القيمة المضافة وذلك من خلال إخضاع للأداء على القيمة المضافة عمليات بيع العقارات المبنية المعدّة قصرا للسكن وتوابعها والمنجزة من قبل الباعثين العقاريين من ناحية، وحذف الإعفاء من الأداء المذكور بعنوان الخدمات المنجزة من قبل الوكالة العقارية السياحية من ناحية أخرى.

وتهدف هذه المذكورة إلى التذكير بالتشريع الجبائي الجاري به العمل إلى غاية 31 ديسمبر 2017 وإلى تحليل الأحكام الجديدة حول الموضوع.

I. التشريع الجبائي الجاري به العمل إلى غاية 31 ديسمبر 2017

1- بيوعات العقارات المبنية المنجزة من قبل الباعثين العقاريين

تنتفع بالإعفاء من الأداء على القيمة المضافة بمقتضى أحكام العدد 53 من الفقرة I من الجدول "أ" جديد الملحق بمجلة الأداء على القيمة المضافة عمليات بيع العقارات المبنية المعدّة قصرا للسكن والمنجزة من قبل الباعثين العقاريين كما تمّ تعريفهم بالتشريع الجاري به العمل وتوابعها بما في ذلك المستودعات الجماعية التابعة لهذه العقارات لفائدة الأشخاص الطبيعيين أو لفائدة الباعثين العقاريين العموميين.

في حين تخضع عمليات بيع العقارات المبنية المعدة للإستعمال التجاري أو الإداري أو المهني للأداء على القيمة المضافة بنسبة 18%. ويكون الباعث العقاري تبعاً لذلك خاضعاً جزئياً للأداء على القيمة المضافة.

2- خدمات واقتناءات المؤسسات العمومية

تمّ بمقتضى الفصل 32 من قانون المالية لسنة 2016 حذف الإعفاء من الأداء على القيمة المضافة بعنوان :

- الخدمات المنجزة من قبل ولفائدة الوكالة الوطنية لحماية المحيط.
- الإقتناءات المحلية أو الموردّة للديوان الوطني للتطهير من معدات وتجهيزات.
- الإقتناءات المحلية أو الموردّة للوكالة الوطنية للتصرف في النفايات من معدات وتجهيزات.

كما تمّ بمقتضى الفصل 23 من قانون المالية لسنة 2017 حذف الإعفاء من الأداء على القيمة المضافة بعنوان :

- إقتناءات الوكالة الوطنية لحماية المحيط من تجهيزات ومعدات ومواد سواء من السوق المحلية أو عند التوريد.
- الخدمات المنجزة من قبل الوكالة العقارية للسكنى.
- الخدمات المنجزة من قبل وكالة التهذيب والتجديد العمراني.
- الخدمات المنجزة من قبل الوكالة الوطنية للتحكم في الطاقة أو لفائدتها.

مع العلم وأنّ الخدمات المنجزة من قبل الوكالة العقارية السياحية تنتفع بالإعفاء من الأداء على القيمة المضافة وذلك وفقاً لأحكام الفصل 28 من القانون عدد 82 لسنة 1973 المؤرخ في 31 ديسمبر 1973 المتعلق بقانون المالية لتصرف 1974.

II. إضافة قانون المالية لسنة 2018

1- بيوعات الباعثين العقاريين من العقارات المبنية المعدة قصراً للسكن وتوابعها

أ. فحوى الإجراء

تمّ بمقتضى الفصل 44 من قانون المالية لسنة 2018 إخضاع للأداء على القيمة المضافة عمليات بيع العقارات المبنية المعدة قصراً للسكن والمنجزة من قبل الباعثين العقاريين كما تمّ تعريفهم بالتشريع الجاري به العمل وتوابعها بما في ذلك المستودعات الجماعية التابعة لهذه العقارات لفائدة الأشخاص الطبيعيين أو لفائدة الباعثين العقاريين العموميين.

ب. عمليات البيع غير المعنية بالإجراء

تبقى معفاة من الأداء على القيمة المضافة بيوعات الباعثين العقاريين للمساكن الاجتماعية وتوابعها بما في ذلك المستودعات الجماعية التابعة لهذه العقارات الممولة في إطار تدخلات صندوق النهوض بالمسكن لفائدة الأجراء والمقتناة لدى باعثين عقاريين كما تم تعريفهم بالتشريع الجاري به العمل.

كما لا تخضع للأداء على القيمة المضافة بيوعات العقارات المبنية المعدة قصرا للسكن من قبل الأشخاص من غير الذين يقومون عادة بشراء هذه العقارات لغرض إعادة بيعها.

ج. نسب الأداء على القيمة المضافة المطبقة على البيوعات المعنية بالإجراء

يطبق الأداء على القيمة المضافة بعنوان عمليات بيع العقارات المبنية المعدة قصرا للسكن من قبل الباعثين العقاريين المرخص لهم وذلك بنسبة:

- 13% ابتداء من غرة جانفي 2018 إلى غاية 31 ديسمبر 2019،

- 19% ابتداء من غرة جانفي 2020.

هذا وفي صورة تغيير استعمال المحلات المعدة قصرا للسكن، يتعين على المقتني دفع الأداء على القيمة المضافة المستوجب بعنوان عملية إقتناء المحلات المذكورة التي تم تخصيصها لأغراض أخرى والتي انتفعت بالإعفاء من الأداء على القيمة المضافة أو بنسبة 13% يضاف إليه خطايا التأخير المستوجبة طبقا للتشريع الجبائي الجاري به العمل.

مع العلم أنّ بيوعات العقارات المبنية المعدة قصرا للسكن والمنجزة من قبل الباعثين العقاريين من غير المرخص لهم وفقا للتشريع الجاري به العمل تبقى خاضعة للأداء على القيمة المضافة بنسبة 19%.

د. تبعات تطبيق الإجراء

نصّت الفقرة الفرعية 6 من الفقرة IV من الفصل 9 من مجلة الأداء على القيمة المضافة على أنه ينتفع الخاضعون الجدد قانونيا أو إختياريا بحق طرح فائض الأداء الأولي. وحيث أنه وفقا للأحكام المذكورة لا يعتبر الباعثون العقاريون المرخص لهم خاضعين جددا للأداء المذكور فإنه لا يمكنهم الانتفاع بحق طرح فائض الأداء الأولي*.

* هذا الموقف تم تأكيده استنادا إلى الرأي الاستشاري للمحكمة الإدارية عدد 2018/799 بتاريخ 16 مارس 2018.

2- العمليات المنجزة من قبل الوكالة العقارية السياحية

تمّ بمقتضى أحكام الفصل 44 من قانون المالية لسنة 2018 حذف الإعفاء من الأداء على القيمة المضافة بعنوان العمليات المنجزة من قبل الوكالة العقارية السياحية. وبالتالي أصبحت العمليات المذكورة خاضعة للأداء على القيمة المضافة وفقا للنسب الجاري بها العمل.

وسيمكّن إخضاع رقم المعاملات المنجز من قبل الوكالة العقارية السياحية للأداء على القيمة المضافة من طرح الأداء المدفوع بعنوان اقتنائاتها من منتجات وعقارات وخدمات وأشغال.

III. تاريخ دخول إجراءات قانون المالية لسنة 2018

تطبق أحكام الفصل 44 من قانون المالية لسنة 2018 ابتداء من غرة جانفي 2018، وبالتالي:

- تخضع للأداء على القيمة المضافة ابتداء من غرة جانفي 2018، بيوعات العقارات المعدة قصرا للسكن من قبل الباعثين العقاريين كما تمّ تعريفهم بالتشريع الجاري به العمل وتوابعها بما في ذلك المستودعات الجماعية التابعة لهذه العقارات لفائدة الأشخاص الطبيعيين أو لفائدة الباعثين العقاريين العموميين.

وتبقى منتفعة بالإعفاء من الأداء على القيمة المضافة عقود البيع أو عقود الوعد بالبيع التي اكتسبت تاريخا ثابتا على معنى الفصل 450 من مجلة الإلتزامات والعقود قبل غرة جانفي 2018.

- تخضع للأداء على القيمة المضافة البيوعات المنجزة من قبل الوكالة العقارية السياحية موضوع العقود المبرمة ابتداء من غرة جانفي 2018 بإستثناء عقود البيع أو الوعد بالبيع التي تتوفر فيها شروط البيع المنصوص عليها بالفصل 580 من مجلة الإلتزامات والعقود والمبرمة قبل غرة جانفي 2018 وذلك تطبيقا لأحكام الفصل 5 من مجلة الأداء على القيمة المضافة.

المديرة العامة للدراسات
والتشريع الجبائي

الإمضاء : سهام بوغديري نمصية

