

15 مارس 2019

983

## مذكرة عامة عدد 14 لسنة 2019

**الموضوع:** تحليل أحكام الفصل 79 من القانون عدد 56 لسنة 2018 المؤرخ في 27 ديسمبر 2018 والمتعلق بقانون المالية لسنة 2019 حول توضيح جباية قطاع البعث العقاري.

**ملحق:** أنموذج جدول جرد.

### ملخص

تمّ بمقتضى الفصل 79 من القانون عدد 56 لسنة 2018 المؤرخ في 27 ديسمبر 2018 والمتعلق بقانون المالية لسنة 2019:

- تأجيل الإخضاع للأداء على القيمة المضافة بنسبة 19% إلى غرة جانفي 2021 عوضا عن غرة جانفي 2020 وذلك بالنسبة الى عمليات بيع العقارات المبنية المعدة قسرا 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.

- منح الباعثين العقاريين حقّ طرح الأداء على القيمة المضافة الذي أثقل مخزوناتهم في تاريخ 31 ديسمبر 2017 دون أن يؤدي هذا الطرح إلى المطالبة باسترجاع فائض الأداء الذي لم يتسن طرحه.

وللانتفاع بهذا الإجراء يتعيّن على الأشخاص المذكورين إيداع جرد للمخزونات وكشف للأداء على القيمة المضافة المتعلّق بها بالمصلحة الجبائية المختصة في أجل أقصاه 31 مارس 2019.

تهدف هذه المذكرة إلى التذكير بالتشريع الجبائي الجاري به العمل إلى غاية 31 ديسمبر 2018 حول الموضوع وإلى تحليل الأحكام الجديدة في هذا الإطار.

## I. التشريع الجبائي الجاري به العمل إلى غاية 31 ديسمبر 2018

تمّ بمقتضى الفصل 44 من قانون المالية لسنة 2018 إخضاع للأداء على القيمة المضافة عمليات بيع العقارات المبنية المعدة 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.

وتبقى معفاة من الأداء على القيمة المضافة، عمليات بيع المساكن الاجتماعية وتوابعها بما في ذلك المستودعات الجماعية التابعة لهذه العقارات الممولة في إطار تدخلات صندوق النهوض بالسكن لفائدة الأجراء والمقتناة لدى باعثين عقاريين كما تمّ تعريفهم بالتشريع الجاري به العمل وذلك بمقتضى أحكام العدد 53 من الفقرة I من الجدول "أ" جديد الملحق بمجلة الأداء على القيمة المضافة.

ويطبّق الأداء على القيمة المضافة على عمليات بيع العقارات المبنية المعدة قصرا للسكن من قبل الباعثين العقاريين بنسبة:

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

- 19% ابتداء من غرة جانفي 2020.

مع العلم أن بيوعات العقارات المبنية المعدة قصرا للسكن والمنجزة من قبل الباعثين العقاريين من غير المرخص لهم تبقى خاضعة في كل الحالات للأداء على القيمة المضافة بنسبة 19%.

ونصّ العدد 4 من الفصل 44 من قانون المالية لسنة 2018 على أنّ عمليات بيع العقارات المبنية المعدة قصرا للسكن والمنجزة من قبل الباعثين العقاريين موضوع عقود البيع أو الوعد بالبيع المبرمة قبل غرة جانفي 2018 تواصل الإنتفاع بالإعفاء من الأداء على القيمة المضافة.

هذا وفي صورة تغيير استعمال المحلات المعدة قصرا للسكن، يتعين على المقتني دفع الأداء على القيمة المضافة المستوجب بعنوان عملية اقتناء المحلات المذكورة التي تمّ 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.

وتجدر الإشارة إلى أنه تطبيقا لأحكام الفصل 9 من مجلة الأداء على القيمة المضافة لم يتمّ منح الباعثين العقاريين حقّ طرح فائض الأداء على القيمة المضافة الأولي الذي أنقل

مخزوناتهم في 31 ديسمبر 2017 باعتبارهم خاضعين جزئيًا للأداء على القيمة المضافة وفقا للتشريع الجبائي الجاري به العمل.

## II. إضافة قانون المالية لسنة 2019

### 1. تأجيل تطبيق نسبة 19% للأداء على القيمة المضافة على عمليات بيع المحلات المعدة قصرا للسكن

تم بمقتضى أحكام الفصل 79 من القانون عدد 56 لسنة 2018 المتعلق بقانون المالية لسنة 2019 تأجيل تطبيق الأداء على القيمة المضافة بنسبة 19% على عمليات بيع العقارات المبنية المعدة قصرا للسكن وتوابعها بما في ذلك المستودعات الجماعية التابعة لهذه العقارات والمنجزة من قبل الباعثين العقاريين إلى **غرة جانفي 2021** عوضا عن غرة جانفي 2020.

وبالتالي، وإستنادا لأحكام الفقرة 2 من الفصل 5 من مجلة الأداء على القيمة المضافة التي تنصّ على أنّ حدث الإنشاء بالنسبة لبيوعات الأملاك العقارية يتكون من الوثيقة التي تثبت وقوع العملية وفي صورة عدم توفرها فبتحويل الملكية، يطبق الأداء على القيمة المضافة بعنوان عمليات بيع العقارات المعدة للسكنى كالاتي:

أ. تبقى عمليات بيع العقارات المعنية خاضعة للأداء على القيمة المضافة بنسبة 13% إلى غاية 31 ديسمبر 2020، حيث يطبق الأداء على القيمة المضافة بنسبة 13% على عمليات بيع المحلات المعدة قصرا للسكنى موضوع:

- عقود البيع المبرمة إبتداء من غرة جانفي 2018،

- عقود الوعد بالبيع التي اكتسبت تاريخا ثابتا على معنى الفصل 450 من مجلة الإلتزامات والعقود المبرمة إبتداء من غرة جانفي 2018 والتي تتوفر فيها شروط البيع المنصوص عليها بالفصل 580 من المجلة المذكورة والمتمثلة خاصّة في الإلتفاق على الثمن والمثمن حتى وإن تمّ إبرام العقود النهائية المتعلقة بهذه المحلات بعد سنة 2020.

مع العلم وأنّ الأداء على القيمة المضافة يوظّف على أساس المبلغ الجملي المضمّن بعقود الوعد بالبيع المذكورة ويتمّ التصريح بالأداء عند إبرام هذه العقود.

ب. تخضع للأداء على القيمة المضافة بنسبة 19% عقود البيع وعقود الوعد بالبيع المبرمة إبتداء من غرة جانفي 2021.

ج. تبقى معفاة من الأداء على القيمة المضافة:

- عمليات بيع المحلات المعدة قصرا للسكن موضوع عقود البيع والوعد بالبيع التي اكتسبت تاريخا ثابتا على معنى الفصل 450 من مجلة الإلتزامات والعقود قبل **غرة جانفي 2018** والمنجزة من قبل الباعثين العقاريين.

- 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.

## 2. طرح الأداء على القيمة المضافة الذي أثقل المخزون

### 1.2 إجراءات الإنتفاع بطرح فائض الأداء على القيمة المضافة الأولي

نصّ الفصل 79 من قانون المالية لسنة 2019 على منح الباعثين العقاريين كما تمّ تعريفهم بالتشريع الجاري به العمل حقّ طرح الأداء على القيمة المضافة الذي أثقل مخزوناتهم في تاريخ 31 ديسمبر 2017.

وعلى هذا الأساس، ولغاية الإنتفاع بطرح فائض الأداء على القيمة المضافة الأولي يتعيّن على كلّ الباعثين العقاريين كما تمّ تعريفهم بالتشريع الجاري به العمل إيداع لدى المصالح الجبائية المختصة جرد للمخزون الذي في حوزتهم في 31 ديسمبر 2017 وكشف الأداء على القيمة المضافة المتعلق به في أجل أقصاه موفى شهر مارس 2019 وذلك دون استثناء.

مع التأكيد على أنه لضمان حسن تطبيق الإجراء، يتعيّن إيداع جرد المخزون مصحوبا بكشف في المؤيدات المتعلقة بالعقارات موضوع الجرد موزعة حسب المشاريع وفقا للأنموذج المصاحب لهذه المذكرة.

مع العلم وأنّه يتعيّن على الباعثين العقاريين إيداع تصاريح تصحيحية للأخذ بعين الإعتبار لفائض الأداء على القيمة المضافة الأولي الذي أثقل مخزوناتهم في تاريخ 31 ديسمبر 2017 وكذلك الأداء على القيمة المضافة المستوجب بعنوان بيوعاتهم للعقارات المعدة قصرا للسكن المنجزة خلال سنة 2018.

### 2.2 تحديد فائض الأداء على القيمة المضافة الأولي

يتمّ تحديد فائض الأداء على القيمة المضافة الأولي بالنسبة لعناصر المخزون بالإعتماد على الوثائق المبررة أي الفواتير المتعلقة بها أو العقود الجديرة بالثقة أو مذكرات الأتعاب أو كشوف الحسابات أو شهادات الإستخلاص لدى قباضات الديوانة. ويشمل الفائض الأداء على القيمة المضافة الذي تحملته الإقتناءات المتعلقة بالمخزون والتي تمت لدى خاضعين للأداء المذكور أو عند التوريد.

ويتمّ تحديد فائض الأداء على القيمة المضافة القابل للطرح والذي أثقل المخزون في 31 ديسمبر 2017 بعد خصم الأداء الذي تمّ طرحه فعلا على أساس قاعدة الطرح النسبي من

قبل الباعثين العقاريين باعتبارهم خاضعين جزئياً لهذا الأداء وذلك بالنسبة للمشاريع التي تحتوي على محلات معدة للسكنى ومحلات معدة للإستعمال التجاري أو المهني أو الإداري.

ولمزيد التوضيح حول كيفية احتساب النسبة المئوية للطرح يمكن الرجوع إلى المذكرة العامة عدد 17 لسنة 2016 المتعلقة بالنظام الجبائي لمؤسسات البعث العقاري.

وتجدر الملاحظة أنه يتعين التنصيص ضمن الكشف المودع من قبل الباعث العقاري على:

- الأداء على القيمة المضافة المضمّن بالمؤيدات المتعلقة بمخزون العقارات،  
- الجزء من مبلغ الأداء على القيمة المضافة الذي لم يتمّ طرحه قبل تاريخ غرة جانفي 2018.

وتتكون عناصر الفائض المتعلق بمخزون العقارات التي بحوزة الباعثين العقاريين في تاريخ 31 ديسمبر 2017 من الأداء على القيمة المضافة:

- الذي تحمّله عمليات إنجاز المحلات المعدة للسكنى في 31 ديسمبر 2017. ويشمل فائض الأداء القابل للطرح بعنوان المخزون في تاريخ 31 ديسمبر 2017 العقارات التي هي بصدد الإنجاز والعقارات المعدة للسكنى الجاهزة غير التي هي موضوع عقود الوعد بالبيع التي اكتسبت تاريخاً ثابتاً على معنى الفصل 450 من مجلة الالتزامات والعقود المبرمة قبل غرة جانفي 2018.

- الذي تحمّله مخزون المواد والسلع الموجه لإنجاز المحلات المعدة للسكنى في 31 ديسمبر 2017.

### 3.2 تبعات طرح الأداء على القيمة المضافة

تطبيقاً لأحكام الفصل 79 من قانون المالية لسنة 2019، لا يمكن للباعثين العقاريين كما تمّ تعريفهم بالتشريع الجاري به العمل المطالبة بإسترجاع الأداء على القيمة المضافة الذي لم يتسن طرحه والمتعلق بمخزوناتهم في تاريخ 31 ديسمبر 2017.

المديرة العامة للدراسات  
والتشريع الجبائي

الإمضاء: سهام بوغديري نمصية



## أنموذج جدول جرد المخزون

### مشروع "....."

المعطيات المتعلقة بالمشروع:

المعرف الجبائي للمزود	تعريف المزود	الأداء على القيمة المضافة الذي لم يقع طرحه	الأداء على القيمة المضافة المضمن بالوثيقة	مرجع الفاتورة أو العقد أو البيان أو مذكرة الأتعاب	
				- - - -	الوثائق المتعلقة باقتناء المواد والسلع
				- - - -	الوثائق المثبتة لإنجاز الأشغال
					المجموع

<sup>1</sup> الفاتورة أو العقد أو البيان أو مذكرة الأتعاب