

مذكرة عامة عدد 6 لسنة 2024

الموضوع: حول نظام الأداء على القيمة المضافة المطبق على عمليات بيع قطع الأراضي من قبل المقسمين العقاريين.

طرح سؤال يتعلق بتوضيح نظام الأداء على القيمة المضافة المطبق على عمليات بيع قطع الأراضي.

وحول هذا الموضوع يجدر توضيح ما يلي:

1. فيما يتعلق بعمليات بيع قطع الأراضي من قبل المقسمين العقاريين:

عملا بأحكام العدد 5 من الفقرة II من الفصل الأول من مجلة الأداء على القيمة المضافة تخضع للأداء على القيمة المضافة عمليات بيع قطع الأراضي من قبل المقسمين العقاريين.

وطبقا لأحكام الفصل 58 من مجلة التهيئة الترابية يقصد بالتقسيم العقاري "كل عملية تجزئة قطعة أرض إلى مقاسم يساوي عددها ثلاثة مقاسم أو أكثر **معدّة بعد التهيئة** لبناء محلات سكنية أو مهنية أو صناعية أو سياحية أو تجهيزات مشتركة إجتماعية وثقافية حسب مقتضيات هذه المجلة".

وعلى هذا الأساس يعتبر مقسما عقاريا كل شخص يمارس نشاط التقسيم العقاري وفقا للتراتب والشروط والإجراءات سارية المفعول في هذا الإطار.

كما يعتبر مقسما عقاريا كل شخص يمارس دون احترام التراتيب والشروط والإجراءات الجاري بها العمل نشاط التقسيم العقاري أي الذي يتولى تجزئة قطعة أرض إلى مقاسم يساوي عددها ثلاثة مقاسم أو أكثر بعد تهيئتها.

وبناء على ما تقدم، تخضع للأداء على القيمة المضافة عمليات بيع قطع الأراضي المنجزة من قبل المقسمين العقاريين كما تمّ تعريفهم أعلاه.

هذا ويحتسب الأداء على القيمة المضافة بالنسبة للعمليات المذكورة بنسبة 19 % على أساس الثمن الجملي لقطع الاراضي مع إضافة جميع المصاريف والاداءات والمعاليم باستثناء الأداء على القيمة المضافة وذلك وفقا لأحكام الفصل 7 والفقرة I من الفصل 6 من مجلة الأداء على القيمة المضافة.

2. فيما يتعلق بعمليات إعادة بيع قطع الأراضي المجزأة دون تهيئتها:

طبقا لأحكام العدد 7 من الفقرة II من الفصل الأول من مجلة الأداء على القيمة المضافة تخضع للأداء على القيمة المضافة عمليات بيع العقارات والأصول التجارية من طرف الأشخاص الذين يقومون عادة بشراء هذه الأملاك لغرض إعادة بيعها على حالتها.

وبالتالي، تخضع عمليات بيع قطع الأراضي من قبل الأشخاص الذين يقومون عادة بشرائها لغرض إعادة بيعها على حالتها أو مقسمة ودون أن تتم تهيئتها. وتعتبر هذه العمليات منجزة بصفة إعتيادية في صورة إنجاز عملية الإقتناء والبيع 3 مرات أو أكثر.

ويحتسب الأداء على القيمة المضافة بعنوان هذه العمليات على أساس الفارق بين سعر البيع وسعر الشراء مع إضافة جميع المصاريف والاداءات والمعاليم باستثناء الأداء على القيمة المضافة وفقا لأحكام العدد 2 من الفقرة II من الفصل 6 من مجلة الأداء على القيمة المضافة.

وفي خلاف ذلك لا تخضع للأداء على القيمة المضافة عملية بيع قطعة أرض على حالتها أو مقسمة دون أن تتم تهيئتها في صورة إنجازها بصفة عرضية.

المدير العام للدراسات والتشريع الجبائي
الإمضاء: يحيى الشمالي

