

مذكرة عامة عدد 4 لسنة 2025
3 0 فيفري 2025

الموضوع: تحليل أحكام الفصل 39 من القانون عدد 48 لسنة 2024 المؤرخ في 09 ديسمبر 2024 المتعلق بقانون المالية لسنة 2025 والخاصة بإحكام استخلاص الضريبة على مداخيل الأملاك المبنية

ملخص

إحكام استخلاص الضريبة على مداخيل الأملاك المبنية

1. تم بمقتضى الفصل 39 من القانون عدد 48 لسنة 2024 المؤرخ في 09 ديسمبر 2024 المتعلق بقانون المالية لسنة 2025 سنّ إجراءات تهدف إلى إحكام استخلاص الضريبة على مداخيل الأملاك المبنية من خلال:

- إدراج مصاريف الإصلاح والصيانة ضمن الطرح التقديري المخوّل لغاية ضبط الدخل الصافي المتأتّي من كراء الأملاك المبنية الخاضع للضريبة على الدخل على أساس القاعدة التقديرية. مع طرح المعلوم على العقارات المبنية والمساهمة لفائدة الصندوق الوطني لتحسين السكن اللذين تم دفعهما.

- الترفيع في نسبة الطرح التقديري المذكور المخوّل بعنوان أعباء التصرف وأجور الحراسة والتأمينات والاستهلاكات والإصلاح والصيانة من 20% إلى 25%. وعليه، تضبط القاعدة التقديرية التي يتمّ اعتمادها لاحتساب الضريبة على الدخل على أساس 75% من المقاييض الخام عوضا عن 80%.

2. تطبّق أحكام الفصل 39 من قانون المالية لسنة 2025 على مداخيل الأملاك المبنية المحققة ابتداء من غرة جانفي 2024.

في إطار مواصلة التمشي الرامي إلى التصدي للتهرب الجبائي وبهدف ترشيد القاعدة التقديرية للضريبة على الدخل بالنسبة إلى المداخل المتأتية من كراء الأملاك المبنية وإحكام طريقة ضبطها، تمّ بمقتضى الفصل 39 من القانون عدد 48 لسنة 2024 المؤرخ في 09 ديسمبر 2024 المتعلق بقانون المالية لسنة 2025 سنّ إجراءات لإحكام استخلاص الضريبة على الدخل بعنوان مداخل الأملاك المبنية.

وتهدف هذه المذكرة العامة إلى التذكير بالتشريع الجبائي الجاري به العمل إلى غاية 31 ديسمبر 2024 وإلى تحليل أحكام الفصل 39 من قانون المالية لسنة 2025 حول الموضوع.

I- التشريع الجبائي الجاري به العمل إلى غاية 31 ديسمبر 2024

طبقا للتشريع الجبائي الجاري به العمل إلى غاية 31 ديسمبر 2024، يتكون الدخل الخام المتأتي من كراء الأملاك المبنية من مبلغ المقاييض الخام يضاف له مبلغ النفقات التي يتحملها عادة المالك والتي يلزم بها المتسوغ وي طرح منه مبلغ النفقات التي يتحملها المالك عوضا عن المتسوغ.

ويضبط الدخل الصافي المتأتي من تسويع الأملاك المبنية الخاضع للضريبة على الدخل على أساس محاسبة مطابقة للتشريع المحاسبي للمؤسسات أو على أساس قاعدة تقديرية تضبط بعد طرح:

- مبلغ تقديري بنسبة 20% من الدخل الخام بعنوان أعباء التصرف وأجور الحراسة والتأمينات والاستهلاكات،
- مصاريف الإصلاح والصيانة المبررة،
- المعلوم على العقارات المبنية الذي تم دفعه.

II- إضافة قانون المالية لسنة 2025

تمّ بمقتضى الفصل 39 من القانون عدد 48 لسنة 2024 المؤرخ في 09 ديسمبر 2024 المتعلق بقانون المالية لسنة 2025 سنّ أحكام تهدف إلى إحكام استخلاص الضريبة على الدخل بعنوان المداخل المتأتية من كراء الأملاك المبنية وطريقة ضبطها من خلال:

- إدراج مصاريف الإصلاح والصيانة ضمن الطرح التقديري المحدد بـ 20% من المقاييض الخام بعنوان أعباء التصرف وأجور الحراسة والتأمينات والاستهلاكات لغاية ضبط الدخل الصافي الخاضع للضريبة. كما يطرح المعلوم على العقارات المبنية والمساهمة لفائدة الصندوق الوطني لتحسين السكن اللذين تم دفعهما.

- الترفيع من 20% إلى 25% في نسبة الطرح التقديرى المذكورة والتي أصبحت تشمل علاوة على أعباء التصرف وأجور الحراسة والتأمينات والاستهلاكات، مصاريف الإصلاح والصيانة. وعليه، تضبط القاعدة التقديرية التي يتم اعتمادها لاحتساب الضريبة على الدخل على أساس 75% من المقابض الخام عوضا عن 80%.

مع العلم أنه يمكن للمعنيين بالأمر في صورة تحملهم فعليا لمصاريف هامة بعنوان الإصلاح والصيانة، اختيار تحديد قاعدة الضريبة على الدخل حسب النظام الحقيقي أي على أساس محاسبة مطابقة للتشريع المحاسبي للمؤسسات تمكنهم من طرح كل أعباء الاستغلال المبررة بما في ذلك مصاريف الإصلاح والصيانة.

III- تاريخ تطبيق الإجراء

تطبق أحكام الفصل 39 من قانون المالية لسنة 2025 على مداخيل الأملاك المبنية المحققة ابتداء من غرة جانفي 2024 والتي يحل أجل التصريح بها خلال سنة 2025 والسنوات الموالية.

المدير العام للدراسات والتشريع الجبائي
الإمضاء : يحيى الشماللي

