الجمهورية التونسية
وزارة المالية
الإدارة العامة للدراسات
والتشريع الجبائي
أ.ز
ع 2354

1 ديسمبر 2015

مذكـــرة عـــامة عدد 18 / 2015

الموضـــوع : تحليل أحكام الفصل 26 من القانون عدد 30 لسنة 2015 المؤرخ في 18 أوت 2015 المتعلق بقانون المالية التكميلي لسنة 2015 والمتعلق بتيسير عملية اقتناء أو بناء المحلات المعدّة للسكنى

ملخـــــص

تيسير عملية اقتناء أو بناء المحلات المعدّة للسكنى

I- تمّ بمقتضى القانون عدد 30 لسنة 2015 المؤرخ في 18 أوت 2015 والمتعلق بقانون المالية التكميلي لسنة 2015 تمكين الأشخاص الطبيعيين من طرح الفوائض المدفوعة بعنوان القروض المتعلقة باقتناء أو ببناء محل معد للسكنى. ويشمل الطرح كذلك هامش الربح المدفوع في إطار عقود بيع مرابحة. **(الفصل 26)**

ويستوجب الطرح توفّر الشروط التالية:

- أن يتعلق الأمر **بمحل واحد معدّ للسكنى لا تتعدى** كلفة اقتنائه أو بنائه بما في ذلك الأجزاء التابعة والأجزاء المستقلة **200.000 دينار**،

- أن لا يكون المنتفع بالقرض **مالكا لمحل آخر معد للسكنى** في تاريخ الانتفاع بالطرح.

II- يطبّق الطرح على المبالغ التي يحل أجل استخلاصها **ابتداء من غرة جانفي 2016.**

تمّ بمقتضى الفصل 26 من القانون عدد 30 لسنة 2015 المؤرخ في 18 أوت 2015 والمتعلق بقانون المالية التكميلي لسنة 2015 تيسير عمليات اقتناء أو بناء المحلات المعدّة للسكنى.

وتهدف هذه المذكرة إلى التذكير بالتشريع الجاري به العمل إلى غاية 31 ديسمبر 2015 وإلى تحليل الأحكام الجديدة في الموضوع.

1- التشريع الجاري به العمل إلى غاية 31 ديسمبر 2015

طبقا لأحكام العدد 4 من الفقرة I من الفصل 39 من مجلة الضريبة على دخل الأشخاص الطبيعيين والضريبة على الشركات، يمكن للأشخاص الطبيعيين، لضبط دخلهم الصافي الخاضع للضريبة، طرح فوائض القروض المخصصة لاقتناء أو لبناء مسكن اجتماعي على معنى التشريع المتعلق بتدخلات صندوق النهوض بالمسكن لفائدة الأجراء أي المساكن الفردية أو الجماعية التي لا تتجاوز مساحتها المغطاة 100م^2 ولا يتجاوز ثمنها 67.500 دينار.

ويتمّ الطرح من قاعدة الخصم من المورد **بالنسبة إلى الأجراء وأصحاب الجرايات.**

2- إضافة قانون المالية التكميلي لسنة 2015

2-1 فحوى الإجراء

تم بمقتضى الفصل 26 من قانون المالية التكميلي لسنة 2015 تعميم الطرح المذكور أعلاه ليشمل الفوائض المدفوعة بعنوان القروض المتعلقة باقتناء أو ببناء الأصناف الأخرى من المساكن. ويشمل الطرح كذلك هامش الربح المدفوع في إطار عقود بيع مرابحة.

2-2 شروط الانتفاع بالطرح

يستوجب الانتفاع بالطرح المذكور أعلاه الاستجابة للشروط التالية:

- أن يتعلق الأمر **بمحل معدّ للسكنى** لا تتعدّى قيمة اقتنائه أو بنائه بما في ذلك الأجزاء التابعة (حدائق، دهاليز، مستودعات...) والأجزاء المستقلة (مخازن، مرابض السيارات...) حتى وإن كانت موضوع عقود منفصلة **200.000 دينار،**
- أن يتعلق الأمر بعملية اقتناء أو بناء **محلّ واحد معدّ للسكنى،**
- أن لا يكون المنتفع بالقرض مالكا لمحل آخر معد للسكنى في تاريخ الانتفاع بالطرح ولو عن طريق الإشتراك في الملكية وذلك حتى إذا لم تتجاوز القيمة الجملية للمحلّ الأول والمحلّ الثاني 200.000 دينار.

3-2 القروض والفوائض المعنية بالطرح وكيفية الطرح

أ- القروض والفوائض المعنية بالطرح

أ-1- القروض المعنية

يطبق الإجراء على القروض المسندة من قبل الأشخاص والهياكل المؤهلين لمنح قروض عقارية (مؤسسات القرض، الصناديق الاجتماعية، المؤجر...).

وبالتالي، لا يطبق الإجراء على:

- القروض المخصصة لاقتناء الأراضي،
- القروض الأخرى (الاستهلاك، التهيئة...).

أ-2- الفوائض المعنية بالطرح

يتمّ الطرح في حدود الفوائض المضمنة بجدول أو بجداول سداد أقساط القرض والموظفة طبقا للحدود المعمول بها بمقتضى التراتيب الجاري بها العمل المتعلقة بمنح القروض السكنية في صورة الحصول على قروض من قبل أكثر من شخص أو هيكل (مؤسسات القرض، الصناديق الاجتماعية، المؤجرون...) وذلك مع مراعاة الشروط وحدود القروض المذكورة أعلاه. ويساوي المبلغ القابل للطرح من دخل سنة معينة في كل الحالات الفوائد أو هامش الربح حسب الحالة والمتعلقة بنفس السنة.

ولا يشمل الطرح سوى الفوائض المتعلقة بالقروض المخصصة للمحلات المعدة للسكن التي هي على ملك المقترض.

وعلى هذا الأساس:

- في صورة الاشتراك في الملكية، يتمّ الطرح بالنسبة إلى كل مالك، كلّ في حدود القسط من الفوائد المتعلقة بحقوقه في العقار، وذلك بصرف النظر عن إمكانية انتفاع أحد المالكين بالطرح من دونه للفوائد المتعلقة بحقوقه في الملكية،
- لا تقبل للطرح الفوائد المدفوعة من قبل شخص لاقتناء أو لبناء محل معد للسكنى ليست له حقوق في ملكيته ويتعلق الأمر خاصة بالفوائد التي يدفعها الضامن.

كذلك يستثنى من الطرح في كلّ الحالات:

- أصل الدين،
- الفوائد المتعلقة بالقروض لاقتناء أو لبناء مسكن تفوق كلفته 200.000 دينار حتى ولو كان مبلغ القرض يقلّ عن 200.000 دينار،
- المصاريف المبذولة للحصول على القرض على غرار مصاريف التأمين ومعاليم التسجيل...،
- عمولات التصرف، على غرار عمولات دراسة الملف، العمولات المستوجبة عند سداد أصل الدين المتبقي قبل الآجال المحددة لذلك...
- فوائض التأخير المستوجبة في صورة عدم سداد أقساط القرض في الآجال.

ب- كيفية الطرح والوثائق المبرّرة له

ب-1- كيفية الطرح

يتمّ طرح الفوائض أو هامش الربح:

- عند ضبط قاعدة الخصم من المورد المستوجب بعنوان الضريبة على الدخل **بالنسبة إلى الأجراء وأصحاب الجرايات، و**
- عند ضبط الدخل الجملي الصافي الخاضع للضريبة **بالنسبة إلى الأشخاص الطبيعيين المحققين للأصناف الأخرى من المداخيل.**

ب-2- الوثائق المبرّرة للطرح

يستوجب الطرح الاستظهار بالوثائق التالية:

- تصريح على الشرف بعدم امتلاك محلّ آخر معدّ للسكنى،
- جدول أو جداول تسديد أقساط القرض أو القروض،
- نسخة من عقد الشراء أو الوثائق المبررة لتكلفة البناء والتي تم على أساسها منح القرض،

- شهادة في التوطين البنكي **بالنسبة إلى الأجراء وأصحاب الجرايات،**

- شهادة مسلمة من قبل المؤسسة المقرضة تبيّن الدفع الفعلي للمبالغ موضوع الطرح **بالنسبة إلى الأشخاص الآخرين.**

4-2 تاريخ تطبيق الإجراء

يطبّق الطرح على المبالغ المذكورة أعلاه التي يحل أجل استخلاصها ابتداء من غرة جانفي 2016.

وبالتالي، فإن الطرح يشمل:

- الفوائض المتعلقة بالقروض أو هامش الربح المتعلق بالإقتناءات الممولة عن طريق المرابحة والتي يحلّ أجل استخلاصها ابتداء من غرة جانفي 2016، والمستوجبة على القروض الممنوحة قبل هذا التاريخ،

- الفوائض أو هامش الربح المتعلق بالاقتناءات الممولة عن طريق المرابحة والمستوجبة على القروض الممنوحة ابتداء من غرة جانفي 2016.

مثال عدد1:

لنفترض أن شخصا متزوجا له طفلين في الكفالة يساوي أجره الشهري الخام بعد طرح المساهمات الاجتماعية الإجبارية 1.200 دينار.

ولنفترض أن المعني بالأمر تحصل خلال سنة 2014 على قرض بقيمة 120.000 دينار لاقتناء مسكن تكلفته 150.000 دينار سيتم سداده على 20 سنة بأقساط سنوية وبنسبة فائض تساوي 7% كما يبينه جدول سداد القرض التالي:

(بالدينار)

السنة	قاعدة احتساب الفوائض	الأقساط السنوية	الفوائض السنوية	أصل القرض المستخلص	أصل القرض المتبقي
2014	120.000	11.327	8.400	2.927	117.073
2015	117.073	11.327	8.195	3.132	113.941
2016	113.941	11.327	7.976	3.351	110.590
.....	.....	....	....	....	...
2033	10.586	11.327	741	10.586	0

في هذه الحالة، يحتسب الخصم من المورد المستوجب بعنوان سنتي 2015 و2016 كما يلي:

(بالدينار)

	سنة 2015	**سنة 2016**
الأجر السنوي الخام صاف من المساهمات الاجتماعية الإجبارية	14.400	14.400
طرح بعنوان الأعباء المهنية بـ 10%	1.440	1.440
التخفيضات بعنوان الحالة والأعباء العائلية (150+90+75)	315	315
فوائض القرض القابلة للطرح	0	7.976
الدخل الصافي الخاضع للضريبة	12.645	4.669
الضريبة المستوجبة حسب جدول الضريبة على الدخل	2.186,250	475,350
الخصم من المورد الشهري المستوجب	182,187	39,612

مثال عدد2:

لنفترض أن شخصا متزوجا له ثلاثة أطفال في الكفالة أجره الشهري الخام بعد طرح المساهمات الاجتماعية الإجبارية 1.600 دينار.

ولنفترض أنّ أجر زوجته الخام بعد طرح المساهمات المذكورة 1200 دينار وأن الزوجين تحصلا خلال سنة 2015 على قرض مشترك بقيمة 80.000 دينار لاقتناء شقة ومخزن ومربض سيارات بالاشتراك في الملكية بتكلفة جملية قدرها 100.000 دينار سيتم سداده على 25 سنة بأقساط سنوية وبنسبة فائض تساوي 7,5%.

هذا، وقد نص عقد الاقتناء على أن لكل منهما 50% من الحقوق في ملكية العقار.

هذا، ويكون جدول سداد القرض كالتالي:

(بالدينار)

السنة	قاعدة احتساب الفوائض	الأقساط السنوية	الفوائض السنوية	أصل القرض المستخلص	أصل القرض المتبقي
2015	80.000	7.177	6.000	1.177	78.823
2016	78.823	7.177	5.912	1.265	77.558
2017	76.198	7.177	5.817	1.360	76.198
.....	.....	....	....	....	...
2039	6.676	7.177	501	6.676	0

في هذه الحالة المتعلقة بالاشتراك في الملكية، يتمّ طرح الفوائد بالنسبة إلى كل مالك، كلّ في حدود القسط من الفوائد المتعلقة بحقوقه في المسكن موضوع القرض أي 50% بالنسبة إلى كل مالك.

وبالتالي، يحتسب الخصم من المورد المستوجب بعنوان الضريبة على دخل سنتي 2015 و2016 بالنسبة إلى كلّ مالك كما يلي:

✓ **<u>بالنسبة إلى الزوج:</u>**

(بالدينار)

	سنة 2015	**سنة 2016**
الأجر السنوي الخام صاف من المساهمات الاجتماعية الإجبارية	19.200	19.200
طرح بعنوان الأعباء المهنية بـ 10%	1.920	1.920
التخفيضات بعنوان الحالة والأعباء العائلية (150+90+75+60)	375	375
فوائض القرض القابلة للطرح	0	2.956
الدخل الصافي الخاضع للضريبة	16.905	13.949
الضريبة المستوجبة حسب جدول الضريبة على الدخل	3.251,250	2.512,250
الخصم من المورد الشهري المستوجب	270,9375	209,354

✓ **بالنسبة إلى الزوجة:**

(بالدينار)

سنة 2016	سنة 2015	
14.400	14.400	الأجر السنوي الخام صاف من المساهمات الاجتماعية الإجبارية
1.440	1.440	طرح بعنوان الأعباء المهنية بـ 10%
2.956	0	فوائض القرض القابلة للطرح
10.004	12.960	الدخل الصافي الخاضع للضريبة
1.526	2.265	الضريبة المستوجبة حسب جدول الضريبة على الدخل
127,166	188,750	الخصم من المورد الشهري المستوجب

المديرة العامة للدراسات
والتشريع الجبائي
الإمضاء: حبيبة جراد اللواتي

المدير العام للدراسات
جبائي
الإمضاء : حبيبة جراد اللواتي