

مذكرة عامة عدد 18 / 2015

الموضوع : تحليل أحكام النسل 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 المعدة للسكنى.

ملخص

تيسير عملية اقتناء أو بناء المحلات المعدة للسكنى

I- تم 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 بناء محل معد للسكنى. ويشمل الطرح كذلك هامش الربح المدفوع في إطار عقود بيع مرابحة. (الفصل 26)

ويستوجب الطرح توفر الشروط التالية:

- أن يتعلق الأمر بمحل واحد معد للسكنى لا تتعدى كلفة اقتنائه أو بناؤه 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- يمتدح الطرح على المبالغ التي يحل أجل استخلاصها ابتداء من غرة جاتفي 2016.

2-3 القروض والفوائد المعنبة بالطرح وكيفية الطرح

أ- القروض والفوائد المعنبة بالطرح

أ.1- القروض المعنبة

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

وبالتالي، لا يطبق الإجراء على:

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

أ.2- الفوائد المعنبة بالطرح

يتم الطرح في حدود الفوائد المضمنة بجدول أو بجدول مصادق أساط القرض والموظفة طبقاً للحدود المعمول بها بمقتضى الترتيب 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. ويساري المبلغ القابل للطرح من دخل سنة معينة في كل الحالات التوائد أو هامش الربح حسب الحالة والمتعلقة بنفس السنة.

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

وعلى هذا الأساس:

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

كذلك يستثنى من الطرح في كل الحالات:

- أصل الدين،
- الفوائد المتعلقة بالفروض لاقتناء أو لنفاء مسكن نفوق كلفه 200.000 دينار حتى ولو كان مبلغ القرض يقل عن 200.000 دينار،
- المصاريف المبذولة للحصول على القرض على غرار مصاريف التأمين ومعالم التسجيل...
- عمولات التصرف، على غرار عمولات دراسة الملف، العمولات المستوجبة عند سداد أصل الدين المتبقي قبل الأجل المحددة لذلك...
- فوائض التأخير المستوجبة في صورة عدم سداد أقساط القرض في الأجل.

ب. كيفية الطرح والوثائق المبرزة له

ب.1- كيفية الطرح

يتم طرح الفوائض أو هامن الرياح:

- 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 المداخل.

ب.2- الوثائق المبرزة للطرح

يستوجب الطرح الاستظهار بالوثائق التالية:

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

- شهادة في التوظيف البنكي بالنسبة إلى الأجراء وأصحاب الجريات،
- شهادة مسلمة من نيل المؤسسة المقرضة تبين الدفع الفعلي للمبالغ موضوع الطرح بالنسبة إلى الأشخاص الآخرين.

4-2 تاريخ تطبيق الإجراء

يملق الطرح على المبالغ المذكورة أعلاه التي يحل أجل استخلاصها ابتداء من غرة جاتفي 2016.

وبالتالي، فإن الطرح يشمل:

- الفوائض المتعلقة بالقروض أو هامش الربح المتعلق بالإقتناءات الممولة عن طريق المراجعة والتي يحل أجل استخلاصها ابتداء من غرة جاتفي 2016، والمستوجبة على القروض الممنوحة قبل هذا التاريخ،
- الفوائض أو هامش الربح المتعلق بالإقتناءات الممولة عن طريق المراجعة والمستوجبة على القروض الممنوحة ابتداء من غرة جاتفي 2016.

مثل عدد 1:

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

ولنفترض أن المعني بالأمر تحصل خلال سنة 2014 على قرض بقيمة 120.000 دينار لاقتناء مسكن تكلفته 150.000 دينار سيتم سداه على 20 سنة بأقساط سنوية وبنسبة فائض تساري 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:

(بالدinar)

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%
315	315	التخفيضات بعنوان الحالة والأعباء العائلية (150+90+75)
7.976	0	فوائد الترض القابلة للطرح
4.669	12.645	الدخل الصافي الخاضع للضريبة
475,350	2.186,250	الضريبة المستوجبة حسب جدول الضريبة على الدخل
39,612	182,187	الخصم من المورد الشهري المستوجب

مثال عدد2:

لتفترض أن شخصاً متزوجاً له ثلاثة أطفال في لكفالة اجره الشهري الخام بعد طرح المساهمات الاجتماعية الإجبارية 1.600 دينار.

ولتفترض أن 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 ومريض سيارات بالاشتراك في الملكية بتكلفة جمالية قدرها 100.000 دينار سيتم سداده على 25 سنة بأقساط سنوية وبنسبة فائض تساوي 7.5%.

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

هذا، ويكون جدول سداد القرض كالتالي:

(بالدينار)

السنة	قاعدة احتساب الفوائد	الاقساط السنوية	الفوائد السنوية	اصل 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، يتم طرح الفوائد بالنسبة إلى كل مالك، كل في حدود القسط من الفوائد المتعلقة بحقوقه في المسكن موضوع القرض أي 50% بالنسبة إلى كل مالك.

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

✓ بالنسبة إلى الزوج:

(بالدينار)

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

✓ بالنسبة إلى الزوجة:

(بالدينار)

سنة 2016	سنة 2015	
14.400	14.400	الأجر السنوي الخام صاف من المساهمات الاجتماعية الإجبارية
1.440	1.440	مطرح بعنوان الأعباء المهنية بـ 10%
2.956	0	فوائض القرض القابلة للمطرح
10.004	12.960	الدخل المصافي 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 التواني

التقديم العام للدراسات

حبيبة

الإمضاء: حبيبة جراد التواني