

المحاضرة رقم 05: الضريبة على الدخل الإجمالي

(فالة فوائض القيمة الناتجة عن التنازل عن العقارات المبنية وغير المبنية)

فوائض القيمة الناتجة عن التنازل عن الأسهم أو الحصص الاجتماعية والسنادات المماثلة)

أقر قانون المالية لسنة 2017 هذه الضريبة وذلك من خلال المادة 03 منه حيث تعتبر كل من فوائض القيمة الناجمة عن التنازل خارج نطاق النشاط المهني كل من:

- التنازل عن العقارات المبنية وغير المبنية

- التنازل عن الأسهم أو الحصص الاجتماعية والسنادات المماثلة

1- فوائض القيمة الناتجة عن التنازل بمقابل عن العقارات المبنية أو غير المبنية والحقوق

العقارية الحقيقة:

أ- تعريف:

تعتبر فوائض قيمة ناتجة عن التنازل بمقابل عن العقارات المبنية أو غير المبنية فوائض القيمة المحققة فعلاً من قبل الأشخاص الذين يتنازلون عن عقارات أو أجزاء من عقارات مبنية أو غير مبنية، وكذا الحقوق العقارية المتعلقة بهذه الأموال. شريطة أن تكون خارج نطاق النشاط الاستغلالي أي أنها إذا كانت ضمن ميزانية المؤسسة فإنها لا تخضع لأحكام هذه الفئة وإنما لأحكام المواد 173-174 من ق.ض.م.ر.م،

كما تعتبر تنازلات بمقابل الهبات المقدمة للأقارب ما بعد الدرجة الثانية وكذا إلى غير الأقارب.

ب- تحديد فائض القيمة الخاضع للضريبة (طبقاً للمادة 78-79 مكرر من ق.ض.م.ر.م)

فائض القيمة الخاضع للضريبة (الفارق الإيجابي) = سعر التنازل عن العقار - سعر الاقتناء

أو قيمة إنشائه من طرف المتنازل - مبلغ الحقوق والرسوم المدفوعة والمصاريف المثبتة

قانوناً، التي يتحملها البائع أثناء هذه العملية + مصاريف الاقتناء والصيانة والتحسين

المثبتة قانوناً وذلك في حدود 30% من سعر الاقتناء أو قيمة الإنشاء.

► عندما يكون العقار المتنازل عنه ناتجاً عن هبة أو ميراث، فإن القيمة التجارية للعقار بتاريخ الهبة أو الميراث تحل محل قيمة الاقتناء، بالنسبة لحساب فائض قيمة التنازل الخاضع للضريبة.

ج- معدل الإخضاع الضريبي:

✓ الشخص الطبيعي المقيم :معدل 15% محررة من الضريبة تخضع له فوائض القيمة

الناتجة عن التنازل بمقابل عن العقارات المبنية أو غير المبنية والحقوق العقارية الحقيقة

كما تستفيد من تخفيض قدره 5% سنوياً ابتداءً من السنة الثالثة من تاريخ حيازة العقار وذلك في حدود 50%.

وتستفيد من تخفيض قدره 50% التنازلات عن السكنات الجماعية التي تشكل الملكية الوحيدة والسكن الرئيسي التي دامت حيازته مدة تفوق 10 سنوات.

2- فوائض القيمة الناتجة عن التنازل عن الأسهم أو الحصص الاجتماعية والسنادات المماثلة:

أ- تعريف:

تعتبر على أنها فوائض قيمة ناتجة عن التنازل عن الأسهم أو الحصص الاجتماعية أو الأوراق المماثلة، بالنسبة لوعاء الضريبة على الدخل الإجمالي، فوائض القيمة المحققة من قبل الأشخاص الطبيعيين الذين يبيعون خارج إطار نشاطهم المهني، كل أو جزء من الأسهم أو الحصص الاجتماعية أو الأوراق المماثلة التي يحوزونها.

في حالة اندماج شركتين أو أكثر، لا يعتبر منح أسهم أو حصص من الشركة مجاناً، من قبل الشركة الجديدة إلى أعضاء الشركة المساهمة، توزيعاً للربح المنقوله إذا كان للشركات التي ساهمت في عملية الاندماج، شكل شركات أسهم أو شركات ذات مسؤولية محدودة.

بـ- تحديد فائض القيمة الخاضع للضريبة:

► فائض القيمة الخاضع للضريبة (الفارق الإيجابي): سعر التنازل أو القيمة الحقيقية للأسهم أو الحصص الاجتماعية أو الأوراق المماثلة - سعر الشراء أو اكتتاب الأسهم أو الحصص الاجتماعية أو الأوراق المالية المتنازل عنها. - مبلغ الحقوق والرسوم المدفوعة والمصاريف المثبتة قانوناً و التي يتحملها البائع أثناء هذه العملية.

► بالنسبة للأسهم أو الحصص الاجتماعية أو الأوراق المماثلة المتنازل عنها الناتجة عن هبة أو ميراث، تعوض القيمة السوقية الحقيقية لهذه الأوراق عند تاريخ الهبة أو الميراث بقيمة الاقتداء، من أجل حساب قيمة التنازل الخاضعة للضريبة.

جـ- معدل الإخضاع الضريبي:

✓ الشخص الطبيعي : 15% محررة من الضريبة تخضع له فوائض القيمة الناتجة عن التنازل عن الأسهم أو الحصص الاجتماعية أو الأوراق المماثلة للضريبة .

يستفيد من معدل مخفض قدره 05% في حالة إعادة استثمار مبلغ فائض القيمة، ويقصد بإعادة الاستثمار اكتتاب المبالغ المعادلة لفوائض القيم الناتجة عن التنازل عن الأسهم أو الحصص الاجتماعية أو الأوراق المماثلة، في رأس المال مؤسسة أو عدة مؤسسات ويتحقق عن طريق شراء الأسهم أو الحصص الاجتماعية أو الأوراق المماثلة.

✓ شخص طبيعي غير مقيم تقدر نسبة الضريبة على الدخل الإجمالي بنـ: 20% محرر بالنسبة لفوائض القيمة الناتجة عن عمليات التنازل على الأسهم أو الحصص الاجتماعية أو الأوراق المماثلة.

✓ شخص معنوي غير مقيم 20% محرر بالنسبة لفوائض القيمة الناتجة عن عمليات التنازل على الأسهم أو الحصص الاجتماعية أو الأوراق المماثلة

3-الالتزامات الضريبية:

* فئة فوائض القيمة الناتجة عن التنازل عن العقارات المبنية وغير المبنية :

الشخص الطبيعي: تقديم نموذج G17 خلال مدة لا تتجاوز 20 يوماً من الشهر الموالي للتحصيل، ابتداءً من تاريخ عملية البيع لدى قباضة الضرائب التي يتواجد فيها العقار.

* فئة فوائض القيمة الناتجة عن التنازل عن الأسهم أو الحصص الاجتماعية والسنادات المماثلة تقديم نموذج G17 BIS خلال مدة لا تتجاوز 30 يوماً ، ابتداءً من تاريخ عملية البيع لدى قباضة

الضرائب التي يتواجد فيه مقر اقامة المتنازل أو المقر الاجتماعي للشركة التي سنداتها موضوع تنازل.

الشخص المعنوي : تقديم نموذج G17 TER

4- الاعفاءات:

- فوائض القيمة المحققة بمناسبة التنازل عن عقار تابع لشركة من أجل التصفية ارث موجود.
- ملك عقاري في اطار الصيرفة الاسلامية.
- الهبات المقدمة من الأقارب في حدود الدرجة .01+02.