

تونس في 10-03-2020

الى السيد الياس الفخفاخ
رئيس الحكومة



طلبات الغرفة النقابية الوطنية للباحثين العقاريين لتخفيف الضغط الجبائي

وانقاذ قطاع البعث العقاري والبناء

ادراج هذه الطلبات ضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2020

المقترح الأول:

- إقرار نسبة أداء على القيمة المضافة لا تتجاوز 7% على بيع العقارات المعدة للسكنى بدلا عن 13% الموظفة حاليا، والتخلي عن مقترح 19% المزمع تطبيقه بداية من غرة جانفي سنة 2024.

المقترح الثاني:

تطبيق نسبة تفاضلية للقروض العقارية وذلك قصد خلق حركية وإضفاء دينامية في القطاع العقاري والبناء تسمى:

" النسبة المديرية العقارية " (TMI) بما لا تتجاوز نسبة قاعدية بـ 3.5%

لإسناد القروض العقارية للمواطن المتمتع بشراء مسكن بما في ذلك الباعث العقاري.

المقترح الثالث:

إعفاء القروض العقارية المسندة من نسبة الترفيع في الفائدة المديرية التي أقرها البنك المركزي بصفة استثنائية حتى يتسنى للبنوك استخلاص قروض التمويل المسندة للمشاريع السكنية المنجزة ولانعكاسها المباشر على كلفة المسكن وإثقال كاهل مؤسسات البعث العقاري ودفع قطاع البعث العقاري من جديد وذلك بعدم احتساب و بصفة استثنائية فوائض التأخير للقروض العقارية المسندة بسبب الأزمة الاقتصادية الحالية.

مع اضافة فصل جديد في قانون المالية التكميلي لسنة 2020 "لا يؤدي التخفيض من قبل البنوك في هامش الربح التعاقدى الموظف على قروض تمويل المشاريع العقارية المسندة للبايعين العقاريين قبل غرة جانفي 2019 إلى تتبعات جبائية بعنوان الضريبة على الشركات على مستوى البنوك المعنية.

تطبق أحكام هذا الفصل على فوائض القروض المشار إليها أعلاه والتي يحل أجل إستخلاصها قبل غرة جانفي 2019 دون أن يؤدي ذلك إلى إرجاع المبالغ المدفوعة قبل التاريخ المذكور".

المقترح الرابع:

حذف الامر 4 جوان 1957 المتعلق برخصة الوالي عند بيع المساكن للأجانب ويقترح السماح للأجانب باقتناء العقارات الجديدة التي يفوق سعرها 300 ألف دينار لدى الباعين العقاريين على غرار ما ورد بالقرار المتعلق بالمواطنين الليبيين والجزائريين

المقترح الخامس : التسجيل بالمعلوم القار

اعتماد نسبة التسجيل بالمعلوم القار بـ 25 دينار على صفحة على البنائيات الجديدة المنجزة من قبل الباعثين العقاريين وإلغاء جميع الأحكام المخالفة لذلك (التسجيل بالمعلوم التصاعدي المعتمد حاليا).

المقترح السادس:

إلغاء الزيادة في معالم الاستهلاك الموظفة على مواد الخزف والرخام الواردة في قانون المالية 2018.

المقترح السابع :

بمقتضى الفصل 20 من قانون المالية لسنة 2017 تم اخضاع عمليات بيع قطع الاراضي من قبل الباعثين العقاريين للأداء على القيمة المضافة. و حيث أن اخضاع عمليات بيع الاراضي الغير المهياة و التي يقوم بها الباعثين العقاريين بصفة عرضية الى الاداء على القيمة المضافة بنسبة 19% من شأنه أن يساهم في تضخم قيمة الاراضي مما يؤثر على أسعار المساكن .

لذا يقترح حصر تطبيق الاداء على القيمة المضافة لعمليات بيع العقارات و الاصول التجارية (نقطة 2 من الفقرة 1 من الفصل 6 من مجلة الأداء على القيمة المضافة)

المقترح الثامن:

- تنقيح الفصل 6 جديد من الامر الحكومي عدد 39 لسنة 2019 المؤرخ في جانفي 2019 الخاص بالمسكن الاول ليصبح كما يلي: " تتكفل الدولة في اطار البرنامج بتغطية نسبة 40 % (عوضا عن 20%) من الثمن الجملي للمسكن في شكل قرض ميسر و الترفيع في سقف سعر المسكن من 250 ألف دينار الى 300 ألف دينار بما في ذلك الأداء على القيمة المضافة.

المقترح التاسع :

- استعمال منظومة الفوبرولوس
- للحد من كلفة قروض لإنجاز المشاريع السكنية والقروض السكنية.

الرئيس

فهمي شعبان

