

المعاملة الضريبية للشركات العقارية

الشركات العقارية

موضوعها :

- شراء العقارات وتقسيمها وبيعها بقصد الربح
- شراء الأراضي البور واستصلاحها وفرزها وبيعها
- تشييد أبنية وفرزها وبيعها بقصد تحقيق الربح
- شراء الأراضي لإقامة أبنية عليها واستثمارها بالتأجير

الشركات العقارية

شكلها

- شركات أشخاص
- شركات أموال

تكليفها بضريبة الدخل

- مكلفة بضريبة الدخل على طريقة الربح الحقيقي

تكليفها بالضريبة على القيمة المضافة

- إن نشاط تجارة العقارات المبنية معفى من الضريبة على القيمة المضافة (بموجب البند ٩ من المادة ٦٦ من القانون ٣٧٩/٢٠٠١)
- إن نشاط تجارة العقارات غير المبنية لا يخضع للضريبة على القيمة المضافة

موجب التصريح بالنسبة للشركات

في شركات التضامن أو التوصية

يعتبر مسؤولاً عن التصريح ويخضع شخصياً للضريبة على الدخل عن حصته من الأرباح:

- كل شريك متمتع بالأهلية
- ولي كل شريك قاصر آلت إليه الشراكة عملاً بالمادة ٦٦ من قانون التجارة
- تبقى شركة التوصية مسؤولة عن تقديم تصريح إجمالي بحصص باقي الشركاء الموصين في أرباح والخسائر حيث يكلف رصيد الأرباح بإسم الشركة.

في الشركات المساهمة والمحدودة المسؤولية والتوصية بالأسهم (بالنسبة للشركاء الموصين)

- يقع موجب التصريح على الشركة نفسها كشخص معنوي واحد
- تخضع الشركة للضريبة عن أرباحها بمعدل نسبي (١٥٪) كما تخضع توزيعها لضريبة نسبية بمعدل (١٠٪)
- يصرح شخصياً و يخضع للضريبة عن حصته في الأرباح الشريك المفوض في شركات التوصية بالأسهم

موجب التصريح بالنسبة للشركات

مهلة تقديم التصريح بالنسبة للشركات

يقدم التصريح عن الربح الحقيقي إلى الدائرة المالية المختصة وفقاً لما يلي:

- قبل أول نيسان من كل سنة لمكفي الربح الحقيقي ما عدا شركات الأموال
- قبل أول حزيران فيما يتعلق بشركات الأموال
- أما المؤسسات التي تتبع في قفل حساباتها بموافقة الدائرة المالية المختصة، سنة مالية خاصة غير السنة المدنية، فتستفيد من أجل تقديم تصريحها من مهلة خمسة أشهر لشركات الأموال، ومهلة ثلاثة أشهر لباقي مكفي الربح الحقيقي. على أن تبدأ هذه المهلة من تاريخ قفل الحسابات السنوي

موجب التصريح بالنسبة للشركات

مشماتل التصريح

- يقدم التصريح على مطبوعات خاصة توزعها وزارة المالية
- يوقع التصريح المكلف نفسه أو مدير الأعمال المسؤول أو الشخص الذي يحق له التوقيع
- ترفق بالتصريح البيانات المالية التي جرى تنظيمها وفقاً للنماذج المقررة في التصميم المحاسبي العام

غرامة التأخير أو عدم تقديم التصريح الضريبي

- غرامة قدرها ٥٪ من قيمة الضريبة المتوجبة عن كل شهر تأخير (أو كسر الشهر) على أن لا تتجاوز الغرامة ١٠٠٪ من قيمة الضريبة المتوجبة عن كل تصريح، ولا تقل عن:

- /٧٥٠،٠٠٠/ل.ل. للشركات المساهمة.
- /٥٠٠،٠٠٠/ل.ل. لشركات الأشخاص.
- /١٠٠،٠٠٠/ل.ل. للأفراد وباقي المكلفين.

السجلات والمستندات المحاسبية

بالنسبة للمكلفين على أساس الربح الحقيقي:

- سجل اليومية
- سجل الأستاذ
- سجل الجردة
- سجل الرواتب والأجور
- سجل الأسهم الإسمية
- يمكن مسك السجلات والمستندات المحاسبية بدون تخطيمها أو التأشير عليها.
- يمكن اعتماد المكلف أنظمة محاسبية ممكنة

قواعد تحديد الربح الحقيقي

النتيجة المحاسبية

يتحدد الربح الحقيقي بالاستناد إلى دفاتر المكلف الممسوكة وفقاً للأصول المحاسبية المحددة في التصميم المحاسبي العام

النتيجة الضريبية

يتم تحديد النتيجة الخاضعة للضريبة عن طريق إجراء التعديلات المقتضاة على النتيجة المحاسبية وفقاً لأحكام التشريع الضريبي المرعي الإجراء: ويتم هذا التحديد للنتيجة الضريبية دون إجراء أي تعديل على القيود المحاسبية وذلك بواسطة بيان خاص (الملحق رقم ٣ من قرار وزير المالية ١١١/٨٢) "بيان الانتقال من النتيجة المحاسبية إلى النتيجة الضريبية"

القواعد المحاسبية في مشاريع تشييد الأبنية التي تعتبر من المشاريع الطويلة الأجل

كيف تعامل إيرادات الشركات المتأتية من اتفاقيات البيع الحاصلة قبل انجاز المشروع؟

يعتبر مشروعاً طويلاً الأجل كل مشروع أو عمل يتعلق بتنفيذ مال أو تحقيق خدمة يتطلب تنفيذها مدة تتجاوز السنة.

■ القاعدة العامة (أ) (طريقة إنهاء الأشغال):

- تسجل الإيرادات المحققة من اتفاقيات البيع في حسابات الميزانية تحت الحساب "419": سلفات ومقبوضات على حساب طلبات قيد التنفيذ
- تبقى في هذا الحساب إلى حين الانتهاء من انجاز المشروع وتحديد كلفته النهائية، حيث تحول إلى حساب النتيجة

■ القاعدة (ب) نسبة تقدم الأشغال:

تجيز هذه الطريقة باحتساب الإيرادات تدريجياً بنسبة تقدم انجاز الأشغال أو تنفيذ الخدمات، شرط توفر إمكانية وضع تقرير إجمالي لربح العقود بصورة مأمونة

درجت الإدارة الضريبية على اعتماد القاعدة العامة (أ)

حالة تشييد الأبنية بالمشاركة

تشبيد الأبنية من خلال عقد اتفاق بين فريقين يكون احدهما مالك عقار ويقوم الآخر بتشبيد البناء على نفقته: بحيث يقتسم الفريقان الأقسام المفرزة بموجب وكالة من مالك العقار:

بالنسبة لضريبة الدخل

- يعتبر الفريق الثاني الذي يتولى تشييد البناء تاجر عقارات وعليه أن يصرح وفقاً للأصول عن إيرادات الأقسام العائدة له:
- إذا كان فرداً يكلف على أساس الربح الحقيقي أو المقطوع
- إذا كان على شكل شركة تكلف على أساس الربح الحقيقي
- يعتبر المالك الأساسي للعقار تاجر عقارات وفقاً لما يلي:

الحالة الأولى:

أن تكون الأرض قد آلت إليه عن طريق الإرث أو الهبة :

- فإذا كان إقدام هذا الفريق على العملية بقصد الحصول على مساكن له ولأفراد عائلته فلا يعتبر من التجار.
- أما إذا كان إقدام هذا الفريق على العملية بقصد المتاجرة فيعتبر عندها من التجار الخاضعين للضريبة.

الحالة الثانية:

إذا قام بشراء الأرض فتكون نية المتاجرة وقصد تحقيق الربح متوافرين ويعتبر تاجر عقارات ويخضع لضريبة الدخل وفقاً للأصول

- يكلف تاجر العقارات الفرد على أساس الربح الحقيقي أو على أساس الربح المقطوع حيث يتم تحديد الربح الصافي الخاضع للضريبة بتطبيق معدل معين على مجموع واردات المكلف السنوية غير الصافية.

حالة تشييد الأبنية بالمشاركة

بالنسبة للضريبة على القيمة المضافة

- لا تخضع للضريبة على القيمة المضافة عمليات المشاركة في تشييد الأبنية التي تتم وفقاً لما ورد أعلاه، فيما خص مالك العقار الأساسي (إن نشاط تجارة العقارات المبنية معفى من الضريبة على القيمة المضافة بموجب البند 9 من المادة 16 من القانون 379/2001)
- أما بالنسبة للفريق الثاني (منشأ البناء) فقد اعتبرت هيئة التشريع والاستشارات في وزارة العدل أن نشاطه يخضع للضريبة على القيمة المضافة لأنه يتعلق بتسليم الأموال وتقديم الخدمات لقاء عوض
- ✓ إن الإدارة الضريبية لم تخضع هذا النشاط للضريبة على القيمة المضافة حتى الآن.
- ✓ في قانون موازنة سنة 2011 ورد اقتراح بإضافة نص لإعفاء نشاط تشييد الأبنية بالمشاركة من الضريبة على القيمة المضافة.

الشركات التي تمارس عملية تأجير الأبنية

بالنسبة لضريبة الدخل:

السؤال هو لأي ضريبة تخضع إيرادات هذه الشركات؟

- في الأصل تخضع هذه الشركات لضريبة الدخل على الأرباح التجارية والصناعية عملاً بأحكام الفقرة -أ- المادة الرابعة من قانون ضريبة الدخل
- إيرادات التأجير تسجل ضمن إيرادات الشركة
- وبما أن إيرادات التأجير تخضع في الأصل لضريبة الأملاك المبنية فتُنزَل هذه الإيرادات بكامل قيمتها من الأرباح الخاضعة لضريبة الدخل وذلك في بيان "الانتقال من النتيجة المحاسبية إلى النتيجة الضريبية" (المادة الثامنة من قانون ضريبة الدخل)
- غير أن هذه الإيرادات تبقى خاضعة لضريبة التوزيع عند توزيعها على المساهمين
- عند بيع العقار الذي يمثل أصلاً من أصول الشركة:
 - تكلف الشركة عن أرباح التحسين بضريبة بمعدل ١٠٪ حالياً.
 - يكلف رصيد الربح الصافي بعد تنزيل الأعباء بما فيها ضريبة المادة (٤٥) بضريبة التوزيع.

الشركات التي تمارس عملية تأجير الأبنية

بالنسبة للضريبة على القيمة المضافة:

- التأجير السكني غير خاضع للضريبة على القيمة المضافة
- التأجير التجاري يخضع للضريبة على القيمة المضافة إذا توفرت شروط الخضوع لجهة رقم الأعمال الملزم وفي هذه الحالة على الشركة أن تتسجل وتصرح بحسب الأصول لدى مديرية الضريبة على القيمة المضافة.
- إذا تجاوز دخل المكلف الفرد من التأجير مبلغ الـ /١٥٠,٠٠٠,٠٠٠/ ل.ل. ولم يكن لديه إيرادات أو أرباح أخرى خاضعة للضريبة على الدخل يلزم بالتسجيل لدى ضريبة الدخل وذلك لزوم التصريح للـ T.V.A.
- إن نشاط تأجير الأراضي لغايات زراعية غير خاضع للضريبة على القيمة المضافة.

شركات التملك العقاري

هي الشركات التي يكون موضوعها تملك العقارات أو أقسام العقارات

المعاملة الضريبية

- إن المعاملة الضريبية لهذه الشركات هي نفسها المعاملة الضريبية للشركات التي تمارس عملية التأجير،
- في حال إشغال العقار عن طريق التسامح (دون عقد إيجار) تقدر قيمة تأجيرية له تعامل معاملة بدل الإيجار.

المعاملة الضريبية في حال التفرغ عن الحصص أو الأسهم:

- إذا اتخذت هذه الشركات شكل شركة محدودة المسؤولية: في حال التفرغ عن حصة: تخضع الأرباح الناتجة عن هذا التفرغ للضريبة بمعدل 10% (ضريبة الباب الثالث).
- أما إذا اتخذت هذه الشركة شكل شركة مساهمة فيكون التفرغ عن أسهمها معفى من الضريبة على الدخل وبذلك يمكن انتقال ملكية العقار أو العقارات عن طريق نقل ملكية أسهم الشركة دون أن يكلف البائع بأي نوع من الضريبة ودون أن يدفع رسوم تسجيل عقارية.

حالة شركة أو شراكة الملك العقارية لغاية المتاجرة

إن هذه الشراكة تكون بين عدة أشخاص يشترون أرضاً ويبنون عليها من أجل المتاجرة دون قيامهم بتسجيل شركة تجارية بحسب الأصول ويقتصر ذلك على تسجيل الملكية في الصحائف العينية للعقارات المشتركة (المادة ٨٢٣ وما يليها من قانون الموجبات والعقود)

بالنسبة لضريبة الدخل

- يعتبر كل شريك تاجر عقارات ويكلف بضريبة الدخل على أرباحه، استناداً إلى وارداته الحقيقية المتأتية من بيع حصته في العقارات موضوع المتاجرة.
- يكون التكلفة بضريبة الدخل إما على أساس الربح الحقيقي أو على أساس الربح المقطوع.

بالنسبة للضريبة على القيمة المضافة

- إن نشاط تجارة العقارات المبنية معفى من الضريبة على القيمة المضافة بموجب البند ٩ من المادة ١٦ من القانون 2001/379 .

الشركات التي لا تملك العقارات موضوع الإفراز والبيع

- يكون موضوع الشركة الفعلي القيام بأعمال الوساطة حيث تعقد باسم (الشركاء في الملكية) عمليات تجارية من بيع وشراء وغيرهما من العمليات التجارية مقابل عمولة
- تخضع هذه الشركات للضريبة على الإيرادات المتأتية لها كعمولة ويحدد ربحها على هذا الأساس
- يُكَلَّف أصحاب العقار عن الأرباح المحققة من عمليات البيع

المنتجات السياحية التي تملكها شركات مساهمة

■ تصدر هذه الشركات أسهم تولى صاحبها الأفضلية للانتفاع من حق الاستثمار الحصري، لكابين، شاليه أو محل تجاري..... وذلك وفقاً لعدد الأسهم وفئتها.

بالنسبة لضريبة الدخل:

■ المساهمون الذين يشغلون أقساماً في العقارات العائدة لهذه المنتجات يستفيدون من منافع مادية، إن هذا الانتفاع يمثل إيرادات ناتجة عن الأسهم لذلك يقتضي تكليفه بضريبة التوزيع (المادة 69 من قانون ضريبة الدخل)

■ وحيث أن تلك الشركات تتحمل كامل استهلاكات العقارات العائدة لها بما فيها الأقسام المشغولة من قبل المساهمين مما يوجب على هذه الشركات إدخال بدل "القيمة التأجيرية" للأقسام المشغولة من قبل المساهمين ضمن إيراداتها الخاضعة للضريبة.

المنتجات السياحية التي تملكها شركات مساهمة

بالنسبة للضريبة على القيمة المضافة:

- عند بيع أسهم الشركة: إن العمليات التي تقوم بها الشركة عند بيع أسهم من إصدارها لأشخاص معينين وحيث أن ملكية هذه الأسهم تولى أصحابها حق الانتفاع واستثمار كابيين، شاليه... وحيث أن عملية البيع هذه تتناول أموالاً منقولة لذلك تكون خاضعة للضريبة على القيمة المضافة.
- نفقات الخدمات المشتركة: حيث أن الشركة التي تدير المجمع هي مؤسسة تجارية، يكون نشاطها خاضعاً للضريبة على القيمة المضافة بما فيها عمليات إعادة توزيع نفقات الخدمات المشتركة.