

ef 67

Note commune n° 2/2016

Objet : Commentaire des dispositions des articles 58,77,80,82,84 et 87 de la loi n°2015-53 du 25 décembre 2015 portant loi de finances pour l'année 2016 relatives aux droits d'enregistrement et de timbre

RESUME

Les dispositions de la loi n°2015-53 du 25 décembre 2015 portant loi de finances pour l'année 2016 ont :

1. Relevé le droit en contrepartie de la prestation de service de la formalité de l'enregistrement des actes prescrits de 1% à 3% et étendu ce droit aux déclarations de succession (article 58)
2. Exonéré les écrits se rapportant aux prêts accordés par la banque tunisienne de solidarité des droits d'enregistrement et du droit de timbre (article 77)
3. Octroyé l'enregistrement au droit fixe aux donations de logements accordés aux époux, ascendants et descendants des martyrs de la nation de l'armée, des forces de sécurité intérieure, de la garde nationale et des douanes (article 80)
4. Etendu le privilège de l'enregistrement au droit fixe aux acquisitions des logements en devises par les tunisiens non résidents (article 82)
5. Dispensé les acquéreurs de lots aménagés auprès de l'agence foncière industrielle et de l'agence foncière touristique de la présentation de la décision d'approbation du lotissement (article 84)
6. Permis la mention du numéro du passeport dans les actes et déclarations soumis obligatoirement à la formalité de l'enregistrement pour les personnes non habilitées à avoir la carte d'identité nationale (article 87)

Les dispositions de la loi n°2015-53 du 25 décembre 2015 portant loi de finances pour l'année 2016 ont prévu des nouvelles mesures relatives aux droits d'enregistrement et de timbre.

La présente note a pour objet de commenter les dispositions en question.

I. En ce qui concerne le droit en contrepartie de la prestation de service de la formalité de l'enregistrement (article 58)

✓ Législation applicable avant l'entrée en vigueur de la loi de finances pour l'année 2016

L'article 46 de la loi n°2012-1 du 16 Mai 2012 portant loi de finances complémentaire pour l'année 2012 a institué le droit en contrepartie de la prestation de service de la formalité de l'enregistrement fixé à 1% de la valeur déclarée dans les actes et écrits portant mutation à titre onéreux ou à titre gratuit de propriété, d'usufruit, de nue propriété de biens immeubles ou servitudes et présentés à la formalité de l'enregistrement après l'expiration du délai de prescription, sans que ledit droit soit inférieur à un minimum de perception de 20 dinars.

Ce droit est dû en sus du droit d'enregistrement fixé à 20 dinars par acte sur les actes et écrits bénéficiant des dispositions de la prescription.

Le droit de 1% n'est pas exigible sur les actes et écrits remplissant les conditions du bénéfice de l'avantage de l'enregistrement au droit fixe ainsi que sur ceux bénéficiant de l'exonération des droits d'enregistrement dans le cadre des régimes de faveur.

Les déclarations de succession ne sont pas concernées par ce droit.

✓ Apport de la loi de finances pour l'année 2016

L'article 58 de la loi de finances pour l'année 2016 a :

- relevé le droit en contrepartie de la prestation de service de la formalité de l'enregistrement de 1% à 3%.

- étendu ce droit aux déclarations de succession portant mutation de propriété d'immeubles. Le droit est liquidé sur la base de la valeur totale des immeubles objet de la déclaration de succession.

Il va sans dire que dès lors que la mesure concerne exclusivement les actes, écrits et déclarations de succession comportant des opérations de mutation de propriété d'immeubles. Le droit de 3% perçu au titre de la prestation de service de la formalité de l'enregistrement n'est exigible que sur la valeur des immeubles lorsque l'acte, l'écrit ou la déclaration présenté à la formalité porte sur une mutation simultanée d'immeubles et de meubles.

Pour ce faire, l'acte, l'écrit ou la déclaration doit prévoir la valeur correspondante à chaque bien séparément, à défaut ledit droit sera perçu sur la valeur totale des biens déclarée.

II. En ce qui concerne les écrits se rapportant aux prêts accordés par la banque tunisienne de solidarité (article 77)

✓ Législation applicable avant l'entrée en vigueur de la loi de finances pour l'année 2016

Conformément aux dispositions des numéros 12 et 13 de l'article 3 du code des droits d'enregistrement et de timbre, sont soumis obligatoirement à la formalité de l'enregistrement dans un délai de 60 jours de leur date, les actes de prêts et les actes portant cautionnement d'hypothèque.

Ainsi , en vertu du numéro 4 de l'article 25 dudit code les actes de prêts sont exonérés des droits d'enregistrement exigibles, alors que les actes portant cautionnement d'hypothèque s'enregistrent au droit fixe de 20 dinars par page et par copie d'acte, et ce conformément aux dispositions du numéro 25 de l'article 23 du code des droits d'enregistrement et de timbre.

Par ailleurs, les autres actes éventuels en relation avec les prêts sont soumis aux droits de timbre fixés selon le titre comme suit :

- effets de commerce revêtus d'une mention de domiciliation dans un établissement de crédit : 0,400 dinars
- effets de commerce non revêtus d'une mention de domiciliation dans un établissement de crédit : 3,000 dinars
- titre de crédit : 15 dinars

Est soumis également à un droit de timbre de 10 dinars l'inscription des contrats de nantissement de l'outillage et du matériel d'équipement au greffe du tribunal ainsi que l'insertion de ses modifications.

✓ **Apport de la loi de finances pour l'année 2016**

L'article 77 de la loi de finances pour l'année 2016 a exonéré les écrits portant cautionnement par hypothèque, les titres de prêts et les titres commerciaux relatifs aux prêts accordés par la banque tunisienne de solidarité des droits d'enregistrement et des droits de timbre, tel qu'ils sont sus-indiqués.

III. En ce qui concerne les logements accordés aux époux, ascendants et descendants des martyrs de la nation de l'armée, des forces de sécurité intérieure, de la garde nationale et des douanes (article 80)

✓ **Législation applicable avant l'entrée en vigueur de la loi de finances pour l'année 2016**

Les donations des immeubles sont soumises au droit d'enregistrement proportionnel qui varie entre 5 % et 35 % selon le degré de parenté, c'est ainsi que les donations des immeubles entre parents au-delà du quatrième degré et entre personnes non parentées sont soumises au droit d'enregistrement proportionnel de 35 %.

Par ailleurs, lesdites donations sont soumises au droit proportionnel de 1% exigible au titre du droit d'inscription foncière ou au titre du droit de mutation et de partage des immeubles non immatriculés, selon le cas.

✓ **Apport de la loi de finances pour l'année 2016**

L'article 80 de la loi de finances pour l'année 2016 a octroyé le privilège de l'enregistrement au droit fixe de 20 dinars par acte ,aux donations de logements accordées aux époux, ascendants et descendants des martyrs de la nation de l'armée, des forces de sécurité intérieure, de la garde nationale et des douanes, et ce quelque soit la qualité du donateur .

Le bénéfice de cet avantage est subordonné à la présentation à l'appui de l'acte de donation objet de l'enregistrement d'un document de l'administration dont relevait le martyr, justifiant la qualité de martyr de la nation, et d'un document faisant état du degré de parenté avec le martyr .

L'article 80 susvisé a octroyé aussi aux donations susmentionnées l'avantage du droit fixe à 100 dinars au titre du droit d'inscription foncière ou au titre du droit de mutation et de partage des immeubles non immatriculés, selon le cas.

IV. En ce qui concerne les acquisitions des logements en devises (article 82)

✓ Législation applicable avant l'entrée en vigueur de la loi de finances pour l'année 2016

Conformément aux dispositions de l'article 59 du code d'incitation aux investissements sont enregistrées au droit fixe de 20 dinars par page et par copie les mutations à titre onéreux de logements acquis en devises convertibles par les étrangers non résidents tels que définis par la réglementation de change.

L'application du droit fixe nécessite la réunion des conditions suivantes :

- la mutation doit être destinée à l'habitation et doit être à titre onéreux,
- l'acquéreur doit être un étranger non résident au sens de la législation de change,
- le financement de l'acquisition doit être fait en devises convertibles.

✓ Apport de la loi de finances pour l'année 2016

L'article 82 de la loi de finances pour l'année 2016 a étendu aux tunisiens non résidents l'avantage de l'enregistrement au droit fixe octroyé aux étrangers non résidents pour leurs opérations d'acquisition à titre onéreux de logements en devises convertibles.

L'article 82 de la loi de finances 2016 a aussi abrogé les dispositions de l'article 59 du code d'incitation aux investissements, et a inséré les nouvelles mesures dans le tarif des droits fixes prévu dans le code des droits d'enregistrement et de timbre.

V. En ce qui concerne les acquisitions de lots aménagés auprès de l'agence foncière industrielle et l'agence foncière touristique (article 84)

✓ Législation applicable avant l'entrée en vigueur de la loi de finances pour l'année 2016

Sont enregistrés au droit fixe de 20 dinars par page et par copie d'acte , les contrats portant première mutation à titre onéreux de lots aménagés pour l'exercice d'activités économiques bénéficiant des dispositions du code d'incitation aux investissements et réalisés dans le cadre de l'aménagement de zones industrielles ou

touristiques conformément aux plans d'aménagement urbain à condition qu'ils n'aient pas fait l'objet d'une exploitation antérieure.

Pour bénéficier dudit avantage l'acquéreur doit accompagner l'acte à enregistrer des pièces suivantes :

- une copie de l'attestation du dépôt de la déclaration d'investissement prévue par l'article 2 du code d'incitation aux investissements ;
- une copie de la décision d'approbation du lotissement conformément aux dispositions de l'article 59 du code de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme.

✓ **Apport de la loi de finances pour l'année 2016**

L'article 84 de la loi de finances pour l'année 2016 a dispensé les acquéreurs auprès de l'agence foncière industrielle ou de l'agence foncière touristique de la présentation de la décision d'approbation du lotissement.

De ce fait, le bénéfice de l'enregistrement au droit fixe de 20 dinars par page et par copie de l'acquisition de lots aménagés auprès de l'agence foncière industrielle et l'agence foncière touristique est subordonné seulement à la fourniture de la copie de l'attestation du dépôt de la déclaration d'investissement prévue par l'article 2 du code d'incitation aux investissements.

VI. En ce qui concerne les procédures de l'accomplissement de la formalité de l'enregistrement (article 87)

✓ **Législation applicable avant l'entrée en vigueur de la loi de finances pour l'année 2016**

Pour l'accomplissement de la formalité de l'enregistrement, doit être mentionné dans le contrat ou déclaration soumis obligatoirement à l'enregistrement le numéro de carte d'identité nationale ou de matricule fiscal de chaque partie selon le cas. Sauf le cas des jugements et arrêts prononcés par les tribunaux qui peuvent s'enregistrer sans la mention du numéro de carte d'identité nationale ou de matricule fiscal des parties en litige.

✓ Apport de la loi de finances pour l'année 2016

L'article 87 de la loi de finances pour l'année 2016 a prévu la possibilité de mentionner le numéro du passeport pour les personnes non habilitées à avoir la carte d'identité nationale dans les mentions obligatoires concernant l'enregistrement des actes soumis obligatoirement à la formalité de l'enregistrement, cette mesure exige d'accompagner l'acte ou écrit objets de l'enregistrement d'une copie du passeport prouvant que le demandeur de la formalité n'est pas habilité à avoir une carte d'identité nationale.

En cas d'omission, le receveur des finances doit inviter les parties à compléter ces indications certifiées et signées, au pied de l'acte ou de la déclaration.

L'article 87 susvisé a également soumis le greffier à l'obligation de mentionner le numéro de la carte d'identité nationale des parties en litige, de leur matricule fiscal ou de leur passeport pour les personnes non habilitées à avoir la carte d'identité nationale dans les minutes des jugements ou arrêts rendus par les tribunaux.

VII. Date d'entrée en vigueur des nouvelles mesures

Les dispositions des articles 58, 77, 80, 82,84 et 87 de la loi n°2015-53 du 25 décembre 2015 portant loi de finances pour l'année 2016, sont applicables sur les contrats, écrits, déclarations, jugements et arrêts au titre desquels les droits d'enregistrement sont exigibles à compter du premier janvier 2016.

**LE DIRECTEUR GENERAL DES ETUDES
ET DE LA LEGISLATION FISCALES
SIGNATURE : Habiba JRAD LOUATI**

