



وزارة الاقتصاد والمالية  
MINISTRE DE L'ECONOMIE  
ET DES FINANCES

ej-1045

31 MARS 2016

الإدارة العامة للدراسات والتشريعات المالية

D.G.E.L.F

DIRECTION GENERALE DES ETUDES  
ET DE LA LEGISLATION FISCALES

موقع الويب :  
Site web

www.impots.finances.gov.tn

الفاكس :  
Fax

71.790 550

الهاتف :  
Tél

71.784 700 / 71.790 504

العنوان :  
Tunis

نهج عبد الرحمن الجزيري 1002 تونس  
Adresse : 15 rue Abderhmane Eljaziri 1002 Tunis

N.A

## NOTE COMMUNE N° 23/2016

**Objet :** Droits d'enregistrement exigibles sur certains actes

Dans le cadre de l'application des dispositions du code des droits d'enregistrement et de timbre, les questions ci-après ont été posées auxquelles il a été répondu comme suit :

### Question n° 1:

**Les droits d'enregistrement proportionnels sont ils exigibles sur les promesses de vente?**

### Réponse:

En vertu du numéro 1 de l'article 20 du code des droits d'enregistrement et de timbre , les contrats de vente immobilière sont soumis au droit d'enregistrement proportionnel. Les promesses de vente n'ont pas été explicitement visées par ledit numéro.

Par ailleurs , et conformément à l'article 26 de la loi des finances pour l'année 1982 relatif au droit d'inscription foncière, le droit proportionnel de 1% est perçu à l'occasion de toute inscription sur le livre foncier, relative à la constitution ou à la mutation de tout droit réel immobilier ou à la radiation de toute hypothèque ou privilège.

De ce fait, le droit d'inscription n'est pas exigible sur les promesses de vente s'agissant d'un droit personnel et non réel . La quelle position a été confirmée par les jugements prononcés par le tribunal administratif.

Sur cette base, l'acte de promesse de vente qui **n'entraîne pas transfert de la propriété** est enregistré au droit fixe de 20 dinars par page et par copie d'acte exigible au titre des actes et écrits non soumis obligatoirement à la formalité de l'enregistrement et présentés spontanément à cette formalité.

**Question n°2 :**

**Quels sont les droits d'enregistrement exigibles sur les contrats de préemption ?**

**Réponse :**

Conformément aux dispositions du code des droits réels relatives à la préemption et notamment l'article 103 et suivants ; la préemption est l'acte par lequel un indivisaire retrayant se substitue d'une manière rétroactive à l'acheteur qui a acquis la part vendue de son indivisaire, et à tous ses droits et obligations. Il ne s'agit donc pas d'une nouvelle transmission de propriété.

Sur cette base, le contrat de préemption est enregistré au droit fixe de 20 dinars par page et par copie d'acte exigible au titre des actes et écrits non soumis obligatoirement à la formalité de l'enregistrement et présentés spontanément à cette formalité.

**Question n°3 :**

**Quels sont les droits d'enregistrement exigibles sur les actes de refus de la succession et sur les actes portant renonciation à la propriété d'un bien ?**

**Réponse :**

Le régime de l'enregistrement de l'acte de refus de la succession diffère selon que le refus a eu lieu avant ou après la déclaration de la succession :

**a. refus de la succession avant sa déclaration:**

Dans ce cas, l'héritier qui a refusé la succession s'en trouve dévolue .

Par conséquent, l'acte de refus de la succession n'est pas soumis obligatoirement à la formalité de l'enregistrement, et s'il est présenté spontanément à la formalité, il est enregistré au droit fixe de 20 dinars par page et par copie d'acte.

**b. refus de la succession après sa déclaration:**

Dans ce cas , le refus de la succession entraîne transfert de la propriété aux autres ayants droit , il s'agit donc d'une mutation à titre gratuit, qualifiée de donation et est soumise à l'enregistrement au droit dû sur les donations fixé selon le degré de parenté entre 5% et 35%.

Les mutations entre ascendants et descendants et entre époux restent soumises au droit fixe de 20 dinars par acte.

Dans le cas où , le refus est effectué moyennant une contrepartie quelque'en soit la nature, les droits d'enregistrement sont exigibles selon la nature de l'opération.

**Le régime des mutations à titre gratuit sus-indiqué s'applique aux actes portant renonciation à la propriété d'un bien .**

**Question n°4 :**

**Quelle est l'assiette du droit de 1 % revenant à la conservation de la propriété foncière exigible sur les contrats de mutation des immeubles objet de contrats de leasing ou d'ijara au preneur ?**

**Réponse :**

Lorsque la mutation est faite au profit du preneur ; l'assiette du droit au profit de la conservation de la propriété foncière est constituée par la valeur résiduelle .

**Question n°5 :**

**Quel est le droit exigible sur les jugements relatifs à l'adjudication à la folle enchère?**

**Réponse :**

Conformément aux dispositions du n°1 de l'article 20 du code des droits d'enregistrement et de timbre, les adjudications sont enregistrées au droit proportionnel de 5%.

Par ailleurs, et en vertu des dispositions du n°1 de l'article 23 du même code, les adjudications à la folle enchère, lorsque le prix n'excède pas celui de la précédente adjudication ayant supporté le droit, sont enregistrées au droit fixe de 20 dinars par page et par copie.

Par conséquent, le jugement prononçant la première adjudication est soumis au droit d'enregistrement au titre des ventes immobilières, alors que les jugements prononçant adjudications à la folle enchère pour le même prix ou pour un prix inférieur sont enregistrés au droit fixe de 20 dinars par page et par copie du jugement. A défaut, le taux de 5% est exigible sur la partie du prix qui excède le prix de la première adjudication.

**Question n°6 :**

**Est-ce que le principe de la solidarité des parties au paiement des droits d'enregistrement dus sur les jugements et arrêts prononçant condamnation ou liquidation s'applique en cas de non exécution des jugements ?**

**Réponse :**

Conformément aux dispositions de l'article 36 du code des droits d'enregistrement et de timbre les parties non condamnées aux dépens bénéficient de l'enregistrement des jugements et arrêts prononçant condamnation ou liquidation au droit minimum fixé selon le degré du tribunal.

Par ailleurs et dès lors que les parties non condamnées aux dépens restent soumises au paiement du droit proportionnel exigible sur les montants recouverts en exécution du jugement ou arrêt dans un délai de 30 jours à compter de la date du recouvrement, le principe de la solidarité prévue par l'article 58 du même code ne s'applique qu'en cas de recouvrement des montants objet des jugements et ce, dans la limite des droits dus sur les montants effectivement recouverts.

**LE DIRECTEUR GENERAL DES ETUDES  
ET DE LA LEGISLATION FISCALES**

**SIGNATURE : Habiba JRAD LOUATI**

