

## NOTE COMMUNE N° 15/2015

**O B J E T :** Application du droit d'enregistrement progressif aux acquisitions de terrains dans l'indivision

La question posée a été de savoir si l'opération d'acquisition d'un terrain dans l'indivision pour la construction d'un immeuble individuel à usage d'habitation donne droit ou non à l'enregistrement au droit progressif ?

A cette question, il a été répondu comme suit :

Conformément aux dispositions du tarif numéro 4 de l'article 20 et au paragraphe I de l'article 21 du code des droits d'enregistrement et de timbre, sont enregistrées au droit progressif les acquisitions de terrains destinés à la construction d'immeubles individuels à usage d'habitation.

Le bénéfice du droit d'enregistrement progressif est subordonné, en vertu des dispositions de l'article 21 susvisé, à la déclaration dans l'acte d'acquisition que le terrain est acquis pour la construction d'un immeuble individuel à usage d'habitation.

Ceci étant l'acquéreur est déchu du bénéfice du droit progressif et est tenu d'acquitter le complément des droits et les pénalités de retard exigibles conformément à la législation en vigueur en cas de cession du terrain avant l'achèvement de la construction ou de changement de l'affectation du terrain.

Sur la base de ce qui précède, l'acquisition de terrains dans l'indivision qui remplit les conditions susvisées ne met pas obstacle à l'enregistrement au droit progressif.

Pour ce faire, chaque acquéreur doit préciser dans le contrat la superficie qui lui revient en propriété et le prix d'acquisition y relatif. Il doit également déclarer dans ledit contrat que le terrain est acquis pour la construction d'un immeuble individuel à usage d'habitation.

Il va sans dire:

- que le droit progressif s'applique individuellement à chacun des acquéreurs qui respecte les conditions sus-mentionnées, et ce, à raison de la superficie lui revenant, ce dont il résulte que le droit proportionnel reste applicable à l'acquéreur qui ne respecte pas l'une des conditions requises pour le droit progressif à savoir la précision de la superficie lui revenant en propriété et le prix correspondant ou la déclaration de réserver la dite superficie pour la construction d'un immeuble à usage d'habitation.
- que du fait que la formalité de l'enregistrement est indivisible aucun des acquéreurs, partie dans le contrat, ne peut demander que la formalité de l'enregistrement se rapporte à la partie lui revenant telle qu'elle est précisée dans l'acte. Ils restent, en vertu des dispositions de l'article 57 du code des droits d'enregistrement et de timbre, tous solidaires du paiement des droits d'enregistrement exigibles sur toute la superficie du terrain acquis dans l'indivision et dans les conditions exposées ci-dessus.
- que dans le cas où l'un des acquéreurs cède la superficie lui revenant en propriété et ayant bénéficié de l'enregistrement aux droits progressifs avant l'achèvement de la construction ou change son affectation, il sera tenu d'acquitter le complément des droits ainsi que les pénalités de retard exigibles conformément à la législation en vigueur sur ladite superficie sans que les autres acquéreurs ne soient solidaires avec lui.

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

