

DIFFUSION GENERALE
Documents Administratifs

(IMPOTS)

0.1.0.0.1.2.

Texte n° DGI 2012/4
NOTE COMMUNE N° 4/2012

O B J E T : Commentaire des dispositions des articles 28, 29, 33, 35 et 37 de la loi n°2011-7 du 31 décembre 2011 portant loi de finances pour l'année 2012 relatives au régime fiscal des opérations de vente murabaha

R E S U M E

Régime fiscal des opérations de vente murabaha

La loi de finances pour l'année 2012 a instauré un régime fiscal spécifique aux contrats de vente murabaha conclus par les établissements de crédit en matière de taxe sur la valeur ajoutée et des droits d'enregistrement.

I. Au niveau de l'établissement de crédit

1. En matière de taxe sur la valeur ajoutée (article 37)

La marge bénéficiaire réalisée par l'établissement de crédit est exonérée de la taxe sur la valeur ajoutée à l'exclusion des commissions.

2. En matière des droits d'enregistrement (articles 29, 33 et 35)

Le contrat d'acquisition de l'immeuble est enregistré au taux de 5% au titre des ventes immobilières, en sus du droit d'inscription foncière ou du droit de mutation et partage des immeubles non immatriculés de 1%.

II. Au niveau du client

1. En matière de taxe sur la valeur ajoutée (Article 37)

- Les assujettis à la taxe sur la valeur ajoutée déduisent ladite taxe ayant grevé les acquisitions nécessaires à leur activité auprès des établissements de crédit,

pour le bénéfice de la déduction, la facture ou le contrat de vente conclu entre l'établissement de crédit et son client, selon le cas, doit mentionner le montant de la taxe sur la valeur ajoutée supportée au titre de ses acquisitions réalisées dans le cadre de ces contrats.

- Les montants payés dans le cadre des contrats de vente murabaha conclus entre l'établissement de crédit et son client ne sont pas soumis à la retenue à la source de 50% au titre de la taxe sur la valeur ajoutée.

2. En matière des droits d'enregistrement (articles 29, 33 et 35)

- Les contrats de vente murabaha relatifs à la mutation à titre onéreux de propriété, de nue-propriété, d'usufruit ou d'exploitation d'immeubles ou portant mutation de propriété des fonds de commerce ou de clientèle, conclus par l'établissement de crédit et son client sont enregistrés au droit fixe.
- Les contrats de vente murabaha portant constitution ou mutation d'un droit réel immobilier par l'établissement de crédit au profit de son client sont exonérés du droit de propriété foncière.

III. En matière des avantages fiscaux (article 28)

Les avantages et exonérations en matière de taxe sur la valeur ajoutée, des autres droits et taxes et des droits d'enregistrement, dont bénéficie le client en vertu de la législation fiscale ou de la législation relative à l'incitation aux investissements ou en vertu de textes particuliers sont applicables aux établissements de crédit, dans le cas d'acquisition des équipements, matériels ou immeubles objet de l'avantage ou de l'exonération dans le cadre des contrats de vente murabaha.

Les dispositions des articles 28, 29, 33, 35 et 37 de la loi n°2011-7 du 31 décembre 2011 portant loi de finances pour l'année 2012 ont fixé le régime fiscal des opérations de murabaha.

Le contrat de l'opération de murabaha a comme spécificité d'être un contrat, par lequel une personne appelée financier acquiert à la demande d'une tierce personne, le client, des biens meubles ou immeubles en vue de les lui revendre à un prix payable à terme.

Le contrat de vente conclu entre le financier et son client, prévoit notamment l'objet de la vente, le prix de revient, la marge bénéficiaire, le prix de vente et les délais de paiement.

La présente note a pour objet de commenter les dispositions de la loi de finances pour l'année 2012 relatives au régime fiscal des opérations de financement réalisées par les établissements de crédit dans le cadre des contrats de vente murabaha, et ce en matière de taxe sur la valeur ajoutée et des droits d'enregistrement.

I. En matière de taxe sur la valeur ajoutée

1. Au niveau de l'établissement de crédit

a. Les acquisitions de l'établissement de crédit

Les acquisitions réalisées par l'établissement de crédit auprès des fournisseurs dans le cadre des contrats de vente murabaha sont soumises à la taxe sur la valeur ajoutée conformément aux règles et taux en vigueur.

b. Les ventes de l'établissement de crédit

La marge bénéficiaire réalisée par les établissements de crédit et constituée par la différence entre le prix de cession et le prix d'acquisition est exonérée de la taxe sur la valeur ajoutée, à l'exclusion des commissions. A ce titre :

- l'établissement de crédit ne peut pas déduire la taxe sur la valeur ajoutée supportée au titre de ses acquisitions réalisées dans le cadre des contrats de vente murabaha du fait qu'il s'agit d'une opération non soumise à la taxe sur la valeur ajoutée,
- l'établissement de crédit reste tenu de mentionner sur la facture ou le contrat de vente, selon le cas, le montant de la taxe sur la valeur ajoutée

qu'il a supporté au titre de ses acquisitions réalisées dans le cadre de ces contrats et ce **à l'identique**.

Exemple n° 1 :

Supposons qu'un établissement de crédit ait acquis un terrain lotis auprès d'un lotisseur immobilier dans le cadre d'un contrat de vente murabaha conclu avec un client pour la réalisation de son siège social pour un montant de 800 000 dinars et a cédé ce terrain à son client à 860 000 dinars.

Cette opération est soumise à la taxe sur la valeur ajoutée au niveau du lotisseur immobilier comme suit :

- Montant de la TVA relatif au terrain loti : $800\ 000D \times 18\% = 144\ 000\ D$
- Montant facturé par le lotisseur immobilier :
 $800\ 000D + 144\ 000\ D = 944\ 000\ D$.
- Marge bénéficiaire de l'établissement de crédit exonérée : 60 000 D.

L'établissement de crédit est tenu de facturer au client le montant de la TVA supportée au titre de l'opération d'acquisition à l'identique, 144 000 D.

- Montant global facturé par l'établissement de crédit :
 $800\ 000D + 144\ 000D + 60\ 000D = 1\ 004\ 000D$.

2. Au niveau des clients de l'établissement de crédit

a. Déduction de la taxe sur la valeur ajoutée supportée par les acquisitions de l'établissement de crédit

Conformément aux dispositions de l'article 9 du code de la taxe sur la valeur ajoutée, les clients de l'établissement de crédit assujettis à la taxe sur la valeur ajoutée déduisent ladite taxe supportée lors des acquisitions par l'établissement de crédit et portée sur la facture ou le contrat de vente selon le cas:

- totalement pour les assujettis à raison de l'ensemble de leur activité,
- partiellement pour les assujettis partiels, et ce conformément aux règles d'affectation ou de prorata de déduction.

La déduction ne concerne pas dans tous les cas la taxe sur la valeur ajoutée grevant les voitures de tourisme qui ne font pas l'objet de l'exploitation.

b. La retenue à la source en matière de taxe sur la valeur ajoutée

Les montants payés dans le cadre des contrats de vente murabaha ne sont pas soumis à la retenue à la source au taux de 50% au titre de la valeur ajoutée. Il s'ensuit que, les services de l'Etat, les collectivités locales, les établissements et les entreprises publics qui achètent des équipements et matériels dans le cadre des contrats de vente murabaha, ne sont pas tenus d'appliquer la retenue à la source au taux de 50% au titre desdites acquisitions.

II -En matière des droits d'enregistrement

1. Enregistrement du contrat d'acquisition de l'immeuble par l'établissement de crédit

Ce contrat est soumis au régime du droit commun, il est enregistré au taux de 5% au titre des ventes immobilières, et ce, en vertu des dispositions du n° 1 de l'article 20 du code des droits d'enregistrement et de timbre, en sus du droit d'inscription foncière ou du droit de mutation et partage des immeubles non immatriculés de 1%.

Ledit contrat est également soumis au droit d'origine de propriété fixé à 3% dans le cas de non-mention de la justification du paiement des droits d'enregistrement afférents à la dernière mutation à titre onéreux ou par décès, et ce, conformément aux dispositions du n° 10 de l'article 20 du code des droits d'enregistrement et de timbre.

2. Enregistrement de l'acquisition de l'immeuble par le client

a. droits d'enregistrement

Sont enregistrés au droit fixe de 20 dinars par page de chaque copie d'acte, les contrats de vente murabaha relatifs à la mutation à titre onéreux de propriété, de nue-propriété, d'usufruit ou d'exploitation d'immeubles ou portant mutation de propriété des fonds de commerce ou de clientèle, conclus par l'établissement de crédit au profit de son client.

b. le droit de la propriété foncière ou le droit de mutation et de partage des immeubles non-immatriculés

Les contrats de vente murabaha portant constitution ou mutation de droit réel immobilier par les établissements de crédit au profit de leur clientèle sont

exonérés du droit de la propriété foncière et du droit de mutation et de partage des immeubles non-immatriculés.

La loi de finances pour l'année 2012 s'est limitée à l'exonération du droit d'inscription foncière du fait que le droit de mutation et de partage des immeubles non immatriculés n'est pas dû sur les opérations exonérées du droit d'immatriculation foncière, et ce, en vertu des dispositions de l'article 61 de la loi de finances pour l'année 2003 du 17 décembre 2002.

III- En matière des avantages fiscaux

En cas de réalisation de l'opération d'acquisition dans le cadre d'un contrat de vente murabaha entre l'établissement de crédit et un client qui bénéficie d'avantages ou d'exonérations en vertu de la législation fiscale ou de la législation relative à l'incitation aux investissements ou en vertu de textes particuliers, ces avantages s'appliquent à l'établissement de crédit au titre des équipements, matériels ou de biens immobiliers objet du contrat de vente murabaha, et ce comme suit :

1- En matière de taxe sur la valeur ajoutée et des autres droits et taxes

Dans le cas où un client bénéficie d'avantages portant sur l'exonération de la taxe sur la valeur ajoutée, sa suspension ou la réduction de son taux ou la suspension de la taxe au profit du fonds de développement de la compétitivité dans les secteurs industriel, de services et de l'artisanat, ou de la taxe pour la protection de l'environnement ou de la taxe au profit du fond national de maîtrise de l'énergie, l'établissement de crédit bénéficie des mêmes avantages lors de l'acquisition des actifs objet du contrat de vente murabaha.

Dans le cas de la suspension de la taxe sur la valeur ajoutée et des taxes au profit des fonds spéciaux du trésor susvisées, l'établissement de crédit est tenu de respecter les dispositions de l'article 11 du code de la taxe sur la valeur ajoutée. Dans ce cas, l'établissement de crédit obtient l'attestation de suspension de la taxe sur la valeur ajoutée et des taxes au profit des fonds spéciaux du trésor le cas échéant sur la base de l'attestation délivrée à son client bénéficiaire de l'avantage, et ce, au **cas par cas**.

2 – En matière des droits d'enregistrement

L'établissement de crédit bénéficie des mêmes avantages accordés au client au titre des droits d'enregistrement, et ce, lors de l'acquisition des immeubles

objet de l'avantage ou de l'exonération dans le cadre des contrats de vente murabaha.

IV. Date d'application des nouvelles mesures

Conformément aux dispositions de la loi de finances pour l'année 2012 relatives à l'instauration d'un régime fiscal spécifique à la finance islamique et aux dispositions de la loi de finances complémentaire pour l'année 2012, le régime fiscal des opérations et contrats de vente murabaha tel que présenté par la présente note s'applique aux contrats et opérations de vente murabaha réalisés par les établissements de crédit à partir du 1^{er} janvier 2012 et antérieurement.

L'application rétroactive desdites dispositions ne peut aboutir à la restitution de montants payés **avant le 1^{er} janvier 2012**.

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

Signé : Hbiba JRAD LOUATI