

**DIFFUSION GENERALE****Documents Administratifs**

\*\*\*\*\*

(IMPOTS)

0.1.0.0.1.2.

**Texte n° DGI 2012/6**  
**NOTE COMMUNE N° 6/2012**

**O B J E T** : Commentaire des dispositions des articles 28, 30, 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 d'Istisna

**R E S U M E****Régime fiscal des opérations  
d'Istisna**

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

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

- La marge bénéficiaire réalisée par les établissements de crédit dans le cadre des contrats d'Istisna à l'exclusion des commissions est exonérée de la taxe sur la valeur ajoutée.
- Les assujettis à la taxe sur la valeur ajoutée déduisent la taxe ayant grevé leurs 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 faire état du montant de la taxe sur la valeur ajoutée supportée au titre des acquisitions réalisées dans le cadre de ces contrats.

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

## **II. En matière des droits d'enregistrement (articles 30, 33 et 35)**

- Les contrats d'Istisna portant mutation de meubles ou immeubles de la part de l'établissement de crédit au profit de ses clients sont soumis à l'enregistrement au droit fixe.
- Les contrats de ventes d'immeubles dans le cadre des opérations d'Istisna de la part des établissements de crédit au profit de leurs clients sont exonérés du droit d'inscription foncière et du droit de mutation et de partage des immeubles non immatriculés.

## **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 aux incitations aux investissements ou en vertu de textes particuliers sont applicables aux établissements de crédit, lors de l'acquisition dans le cadre des contrats d'Istisna des équipements, matériels ou immeubles objet de l'avantage ou de l'exonération.

Les dispositions des articles 28, 30, 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 d'Istisna.

Parmi les caractéristiques du contrat d'Istisna est qu'il s'agit d'un contrat entre un financier et un client, le financier se charge de l'exécution de la construction d'un bien meuble ou immeuble, tout en supportant tous les coûts nécessaires à la construction. Le contrat doit comporter une description et une définition du produit à construire tel que convenu. Ledit contrat doit mentionner que le financier doit livrer le produit complet au client à un prix et un délai déterminés.

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 dans le cadre des contrats d'Istisna, et ce, en matière de taxe sur la valeur ajoutée, des droits d'enregistrement et des avantages fiscaux.

## **I. En matière de taxe sur la valeur ajoutée**

### **1. Au niveau de l'établissement de crédit**

#### *a. Acquisitions de l'établissement du crédit*

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

#### *b. Ventes de l'établissement du crédit*

La marge bénéficiaire réalisée par les établissements de crédit dans le cadre des contrats d'Istisna et constituée par la différence entre le prix de cession et le prix de revient, est exonérée de la taxe sur la valeur ajoutée, et ce, à l'exclusion des commissions, ainsi :

- L'établissement de crédit ne peut pas déduire la taxe sur la valeur ajoutée due au titre de ses acquisitions réalisées dans le cadre des contrats d'Istisna.
- L'établissement de crédit doit mentionner sur la facture ou le contrat de vente selon le cas, le montant de la taxe sur la valeur ajoutée qu'il a supportée au titre de ses acquisitions réalisées dans le cadre des contrats d'Istisna, et ce, **à l'identique.**

### **Exemple n° 1 :**

Supposons qu'un établissement de crédit ait réalisé un projet industriel dans le cadre d'un contrat d'Istisna conclu avec un client dont le coût est de 1 500 000 dinars, cédé au client pour 1 700 000 dinars.

Le régime de la TVA à ce titre est le suivant :

Les acquisitions de l'établissement de crédit nécessaires à la réalisation du projet sont soumises à la taxe sur la valeur ajoutée.

- Montant de la TVA relatif au projet :  $1\,500\,000\text{ D} \times 18\% = 270\,000\text{ D}$
- Montant facturé par les fournisseurs de l'établissement de crédit:  $1\,500\,000\text{ D} + 270\,000\text{ D} = 1\,770\,000\text{ D}$ .
- Marge bénéficiaire de l'établissement de crédit exonérée de la TVA : 200 000 D.
- L'établissement de crédit est tenu de facturer le montant de la TVA au titre de l'opération de l'acquisition à l'identique au client soit : 270 000 D.
- Montant global facturé par l'établissement de crédit :  $1\,500\,000\text{ D} + 270\,000\text{ D} + 200\,000\text{ D} = 1\,970\,000\text{ D}$ .

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

### *a. TVA supportée par les acquisitions*

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 portée sur la facture ou le contrat de vente :

- Totalemment pour les assujettis à raison de l'ensemble de leur activité,
- Partiellement pour les assujettis partiels, et ce selon les 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 autres que celles qui constituent l'objet de l'exploitation.

*c. la retenue à la source au titre de la TVA*

Les montants payés dans le cadre des contrats d'Istisna ne sont pas soumis à la retenue à la source au taux de 50%. Ainsi, les services de l'Etat, les collectivités locales, les établissements et les entreprises publics ne sont pas tenus d'appliquer la retenue à la source au taux de 50% au titre des acquisitions réalisées dans le cadre des contrats d'Istisna.

## **II. En matière des droits d'enregistrement**

L'opération d'Istisna fait ressortir trois types de contrats :

### **1. La convention conclue dans le cadre de l'opération d'Istisna :**

#### *a. Son objet*

Le client charge l'établissement de crédit de lui construire un bien meuble ou immeuble, ce contrat doit comporter toutes les conditions de l'opération d'Istisna, les caractéristiques du produit à construire, son prix et la date de livraison.

#### *b. Droits exigibles à ce titre*

Au cas où cette convention porte sur des immeubles elle est soumise obligatoirement à l'enregistrement au droit fixe au titre des actes et écrits obligatoirement soumis à la formalité de l'enregistrement et pour lesquels aucun tarif n'est prévu par le code des droits d'enregistrement et de timbre.

### **2. le contrat du marché**

#### *a. Son objet*

L'établissement de crédit charge une personne appelée constructeur de faire ce que lui a été demandé par le client, ce contrat doit prendre en compte toutes les conditions et données figurant au contrat d'Istisna établi avec le client.

### ***b. Droits exigibles à ce titre***

Ce contrat est enregistré conformément au régime de l'enregistrement des marchés au droit fixe, l'enregistrement couvre tous les documents constitutifs du marché y compris les cahiers de charges, le cas échéant, et d'une manière générale tous les documents contractuels établis entre les parties.

Dans tous les cas, il ne peut être perçu plus de 2% de la valeur du marché. Ce plafond est calculé sur la base du montant du marché y compris tous les droits et taxes exigibles conformément à la législation en vigueur à la date du marché.

## **3. le contrat de mutation du produit**

### ***a. Son objet***

L'établissement de crédit livre le produit construit au client.

### ***b. Droits exigibles à ce titre***

#### **✓ Droits d'enregistrement**

Le contrat de mutation de meubles ou d'immeubles de la part de l'établissement de crédit au profit de ses clients est soumis à l'enregistrement au droit fixe.

#### **✓ Droit d'inscription foncière et droit de mutation et de partage des immeubles non immatriculés**

Les ventes d'immeubles réalisées par les établissements de crédit au profit de leurs clients sont exonérés du droit d'inscription foncière, et du droit de mutation et de partage des immeubles non immatriculés.

### **Exemple n° 2 :**

Dans le cadre d'un projet de construction d'une usine de raffinage des huiles lourdes, une société industrielle a fait recours à un établissement de crédit pour le financement d'une usine pour 3 millions de dinars.

La convention entre les deux parties stipule que l'établissement de crédit acquiert un lot de terrain situé dans une zone industrielle, et ce, auprès d'un lotisseur immobilier, charge une société pour la construction de l'usine qui reste sa propriété jusqu'à la fin de l'opération d'Istisna, ensuite il la transfère à la société industrielle cliente.

Dans ce cadre les contrats suivants ont été établis :

- la convention conclue entre la société industrielle et l'établissement de crédit,
- le contrat d'acquisition du terrain du projet entre l'établissement de crédit et le propriétaire du terrain,
- le contrat du marché entre l'établissement de crédit et la société chargée de la construction,
- le contrat de mutation de l'usine à la société industrielle.

**Le régime de l'enregistrement desdits contrats se présente comme suit :**

**1. La convention conclue entre la société industrielle et l'établissement de crédit**

Conformément aux dispositions du numéro 3 bis de l'article 3 et du n° 22 de l'article 23 du code des droits d'enregistrement et de timbre cette convention est soumise à la formalité de l'enregistrement et le droit fixe exigible sur les actes et écrits obligatoirement soumis à la formalité de l'enregistrement et pour lesquels aucun tarif n'est prévu, est perçu à ce titre.

**2. Le contrat d'achat du terrain du projet entre l'établissement de crédit et le propriétaire du terrain**

Les conditions pour le bénéfice du droit fixe étant réunies, ce contrat est enregistré au droit fixe prévu par le numéro 12 ter de l'article 23 du code des droits d'enregistrement et de timbre, relatif aux contrats portant première mutation à titre onéreux de lots ou de bâtiments 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 conformément aux plans d'aménagement urbain.

### **3. Le contrat du marché entre l'établissement de crédit et la société de travaux**

Ce contrat est enregistré conformément au régime de l'enregistrement des marchés au droit fixe, l'enregistrement couvre tous les documents constitutifs du marché y compris les cahiers de charges, le cas échéant, et d'une manière générale tous les documents contractuels établis entre les parties.

Dans tous les cas, il ne peut être perçu plus de 2% de la valeur du marché. Ce plafond est calculé sur la base du montant du marché y compris tous les droits et taxes exigibles conformément à la législation en vigueur à la date du marché.

### **4. Le contrat de mutation de l'usine au profit de la société industrielle**

#### **✓ Droits d'enregistrement**

Conformément aux dispositions du numéro 3 bis de l'article 3 et du numéro 12 quinquies de l'article 23 du code des droits d'enregistrement et de timbre ce contrat est enregistré au droit fixe.

#### **✓ Droit d'inscription foncière et droit de mutation et de partage des immeubles non immatriculés**

Ce contrat est exonéré du droit d'inscription foncière ou du droit de mutation et de partage des immeubles non immatriculés, selon le cas.

### **III. En matière des avantages fiscaux :**

Dans le cas de réalisation de l'opération d'acquisition dans le cadre d'un contrat d'Istisna conclu entre l'établissement de crédit et un client qui bénéficie des avantages ou des exonérations accordés 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 biens immobiliers objet du contrat d'Istisna 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, la suspension de la taxe sur la valeur ajoutée ou la réduction de son taux ou sur 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 bénéficiaires de l'avantage objet du contrat d'Istisna.

Lorsque l'avantage porte sur 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 lors de l'acquisition des immeubles objet de l'avantage ou de l'exonération dans le cadre des contrats d'Istisna.

## **IV. Date d'application des nouvelles dispositions**

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 d'Istisna tel que présenté par la présente note s'applique aux contrats et opérations d'Istisna réalisés par les établissements de crédit à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2012 et antérieurement.

L'application rétroactive desdites dispositions ne peut aboutir à la restitution de montants payés **avant le premier janvier 2012**.

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

**Signé: Hbiba JRAD LOUATI**