

DIFFUSION GENERALE
Documents Administratifs

0.1.0.0.1.2.

(IMPOTS)**Texte n° DGI 2012/14**
Note commune n° 14/2012

Objet : commentaire des dispositions de l'article 46 de la loi n°2012-1 du 16 Mai 2012 portant loi de finances complémentaire pour l'année 2012 relatives à l'institution d'un droit en contrepartie de la prestation de service de la formalité de l'enregistrement.

R E S U M E**Institution d'un droit en contrepartie
de la prestation de service de la formalité de l'enregistrement**

- 1- L'article 46 de la loi de finances complémentaire pour l'année 2012 a institué un droit en contrepartie de la prestation de service de la formalité de l'enregistrement dû à l'occasion de l'enregistrement des actes et écrits emportant 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.
 - Le droit est dû au taux de 1% liquidé sur la valeur déclarée, avec un minimum de perception de 20 dinars.
 - Ladite mesure ne s'applique pas aux actes et écrits remplissant les conditions pour le bénéfice de l'avantage de l'enregistrement au droit fixe ou de l'exonération de ce droit dans le cadre de régimes de faveur à la date de l'accomplissement de la formalité de l'enregistrement.
- 2- Ce droit est applicable sur toutes les opérations d'enregistrement faites à partir du 25 Mai 2012.

Les dispositions de l'article 46 de la loi n°2012-1 du 16 Mai 2012 portant loi de finances complémentaire pour l'année 2012 ont institué un droit en contrepartie de la prestation de service de la formalité de l'enregistrement.

La présente note a pour objet de commenter ces nouvelles dispositions.

I. Législation applicable avant l'entrée en vigueur de la loi de finances complémentaire pour l'année 2012

Les actes et écrits portant mutation à titre onéreux d'immeubles sont enregistrés au droit de 5%. Les actes et écrits portant mutation à titre gratuit d'immeubles sont enregistrés à un droit qui varie entre 2,5% et 35% selon le degré de parenté entre le donateur et le donataire ou entre le défunt et l'héritier.

Les droits d'enregistrement sont exigibles à compter de l'expiration du délai légal fixé pour l'enregistrement et ce, dans la limite du délai de prescription de 10 ans de **la date certaine** de l'acte ou de l'écrit.

Les actes et écrits prescrits présentés à la formalité de l'enregistrement sont enregistrés au droit fixe de 15 dinars.

Le bénéfice de la prescription est subordonné à la présentation d'une demande écrite, et ce, en application du principe énoncé par l'article 385 du code des obligations et des contrats qui stipule que la prescription n'est pas acquise de plein droit, elle doit être invoquée par celui qui y a intérêt.

II. Apport de la loi de finances complémentaire pour l'année 2012

L'article 46 de la loi n°2012-1 du 16 Mai 2012 portant loi de finances complémentaire pour l'année 2012 a institué un droit en contrepartie de la prestation de service de la formalité de l'enregistrement fixé à 1% liquidé sur la valeur déclarée dans les actes et écrits emportant mutation à titre onéreux ou à titre gratuit de propriété, d'usufruit, de nue propriété de biens immeubles ou servitudes, y compris les déclarations de succession, et ce dans le cas où ils sont 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.

Cette mesure ne remet pas en cause les droits des concernés de bénéficier des délais de prescription étant donné que la présentation des actes et écrits à la

formalité de l'enregistrement n'entraîne pas une vérification de la valeur déclarée.

Le droit de 1% n'est pas exigible sur les actes et écrits remplissant les conditions pour le bénéfice de l'avantage de l'enregistrement au droit fixe ou de l'exonération de ce droit dans le cadre de régimes de faveur à la date de l'accomplissement de la formalité de l'enregistrement.

Ce droit est perçu en sus du droit d'enregistrement exigible actuellement sur les actes, écrits et déclarations de succession constatant des opérations de mutation de propriété d'immeuble et bénéficiant des dispositions de la prescription.

Aussi, les actes et écrits portant mutation d'immeubles inscrits au registre foncier et qui bénéficient de la prescription demeurent soumis au droit d'inscription foncière fixé à 1%.

D'autre part, et dès lors que la mesure concerne exclusivement les actes, écrits et déclarations de succession constatant des opérations de mutation de propriété d'immeuble et dans le cas où l'acte ou écrit présenté à la formalité porte sur une mutation simultanée d'immeubles et de meubles, le droit de 1% perçu au titre de la prestation de service de la formalité de l'enregistrement ne sera exigible que dans la limite de la valeur des immeubles. Cependant si l'acte ou l'écrit ne prévoit pas une valeur précise et spécifique pour les meubles et les immeubles ledit droit sera perçu sur la valeur totale des meubles et immeubles déclarée dans l'acte ou l'écrit.

Ce principe est applicable aussi aux déclarations de succession comportant meubles et immeubles. Dans ce cas le droit sera liquidé sur la base de la valeur des immeubles sans prendre en considération les déductions et les exonérations, et si cette valeur n'est pas spécifiée le droit sera liquidé sur la base de la valeur totale de la succession contenue dans la déclaration.

III. Date d'entrée en vigueur de la mesure

En application des dispositions de la loi n° 93-64 du 5 juillet 1993 qui stipulent que les textes législatifs et réglementaires sont exécutoires cinq jours après le dépôt du journal officiel dans lequel ils sont insérés au siège du gouvernorat de Tunis sans que le jour de dépôt soit pris en considération, les dispositions de l'article 46 de la loi de finances complémentaire pour l'année 2012 s'appliquent à partir du 25 mai 2012.

IV. Exemples pratiques

1- Exemple n :°1

Mr. « A » a acquis l'appartement n :° 53 de la résidence « La Paix » registre foncier n :° 12554 Ariana et ce en vertu du contrat conclu en date du 15 Octobre 1998 au prix de 25.000 Dinars, le contrat est présenté à la formalité de l'enregistrement le 15 Juin 2012.

Droits dus :

- Droit d'enregistrement : le contrat bénéficiant des dispositions de la prescription, il sera enregistré au droit fixe de 20 Dinars,
 - Droit d'inscription foncière de 1% : 250 Dinars,
 - Droit en contrepartie de la prestation de service de la formalité de l'enregistrement de 1% : 250 Dinars.
- ➔ La présentation du contrat constatant l'opération à la formalité de l'enregistrement n'entraîne aucune vérification de la valeur déclarée.

2- Exemple n :°2

Reprenons les données de l'exemple n :° 1 et supposons que le vendeur soit un promoteur immobilier agréé.

Droits dus :

- Droit d'enregistrement : le contrat bénéficiant des dispositions de la prescription, il sera enregistré au droit fixe de 20 Dinars,
- Droit d'inscription foncière de 1% : 250 Dinars,
- Droit en contrepartie de la prestation de service de la formalité de l'enregistrement de 1% : Ce droit ne sera pas exigible dans ce cas vu que l'acquisition des immeuble destinés à l'habitation auprès des promoteurs immobiliers agréés bénéficie de l'enregistrement au droit fixe à la date de la présentation du contrat à la formalité.

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

Signé: Hbiba JRAD LOUATI