

Note commune N° 2 / 2014

Objet : Commentaire des dispositions de l'article 53 de la loi n°2013-54 du 30 décembre 2013 portant loi de finances pour l'année 2014 relatives à la rationalisation des régimes de faveur accordés au titre des acquisitions auprès des promoteurs immobiliers agréés.

Annexes : Tableau comparatif entre l'ancienne et la nouvelle législation

R E S U M E

Rationalisation des régimes de faveur accordés au titre des acquisitions auprès des promoteurs immobiliers agréés

I. La loi de finances pour l'année 2014 a révisé les régimes de faveur, en matière des droits d'enregistrement et de timbre accordés au titre des acquisitions auprès des promoteurs immobiliers agréés, et ce comme suit :

1- Concernant les acquisitions d'immeubles destinés à l'habitation:

- soumission des acquisitions de logements à un droit proportionnel fixé à 3% liquidé sur la base de la valeur du logement après déduction de 150 mille dinars sans que le droit perçu ne soit inférieur au droit fixe calculé selon le nombre des pages et des copies du contrat présenté à la formalité de l'enregistrement. Le droit de timbre est également exigible à raison de 3 dinars par feuille.

- retrait de l'avantage, en cas de changement de la vocation de l'immeuble acquis, et le bénéficiaire sera tenu de payer la différence entre le droit proportionnel dû au taux de 5% et le droit payé au taux de 3% ou au droit fixe, majorée des pénalités de retard exigibles selon la législation en vigueur.

2- Concernant les acquisitions de terrains destinés à la construction d'immeubles à usage d'habitation:

- enregistrement des acquisitions de terrains destinés à l'habitation selon le même régime des acquisitions de terrains destinés à la construction d'immeubles individuels, à savoir le droit progressif de 1%, 2%, 3% et 5% selon la superficie du terrain.

3- Concernant les acquisitions de bâtiments ou de terrains aménagés pour l'exercice des activités économiques :

- limitation de l'avantage de l'enregistrement au droit fixe, prévu par l'article 58 du code d'incitation aux investissements, aux acquisitions de bâtiments ou de terrains aménagés pour l'exercice des activités économiques objet de contrats comportant l'engagement des acquéreurs d'affecter les immeubles acquis au même objet.

Dans tous les cas susvisés, l'application des mesures fiscales de faveur en matière de droits d'enregistrement est subordonnée à la satisfaction des conditions exigibles en la matière telles que prévues par la législation en vigueur.

II. Date d'entrée en vigueur des nouvelles dispositions :

Le nouveau régime fiscal d'enregistrement des acquisitions auprès des promoteurs immobiliers agréés s'applique aux contrats conclus à partir du 1^{er} janvier 2014.

De ce fait, restent soumis à la législation en vigueur au 31 décembre 2013 :

- Les contrats de vente et les contrats de promesse de vente remplissant les conditions de la vente, ayant acquis une date certaine avant la date du 1er janvier 2014 et qui sont présentés à la formalité de l'enregistrement après cette date.

- Les contrats de vente conclus à partir du 1er janvier 2014, faisant suite à des contrats de promesses de vente remplissant les conditions de la vente et ayant acquis une date certaine avant cette date.

L'article 53 de la loi n :° 2013-54 du 30 décembre 2013 portant loi de finances pour l'année 2014 a révisé les régimes de faveur, en matière de droits d'enregistrement et de timbre, accordés aux acquisitions auprès des promoteurs immobiliers agréés.

La présente note a pour objet de commenter lesdites dispositions.

I. Concernant les acquisitions d'immeubles destinés à l'habitation auprès des promoteurs immobiliers agréés

1. Législation fiscale en vigueur avant l'entrée en application de la loi de finances pour l'année 2014

Conformément aux dispositions de l'article 23 bis (nouveau) de la loi n°90-17 du 26 février 1990, est enregistrée au droit fixe de 20 dinars par page et par copie la première mutation à titre onéreux d'immeubles ou parties d'immeubles destinés à l'habitation et construits par un promoteur immobilier agréé. Le bénéfice de l'enregistrement au droit fixe est subordonné à la présentation des pièces suivantes :

- une copie de l'agrément du promoteur immobilier,
- une copie du procès-verbal de récolement délivrée par les services compétents ;
- un certificat de conformité et de bonne exécution des travaux avec signature légalisée établi par l'architecte, l'ingénieur conseil, le bureau d'études ou le bureau de contrôle chargé du suivi du projet.

2. Apport de la loi de finances pour l'année 2014

a) Révision du régime de l'enregistrement des acquisitions d'immeubles destinés à l'habitation auprès des promoteurs immobiliers agréés

a-1- En ce qui concerne les droits d'enregistrement

En vertu des dispositions de l'article 53 de la loi n°2013-54 du 30 décembre 2013 portant loi de finances pour l'année 2014, les acquisitions auprès des promoteurs immobiliers agréés de logements sont soumises à un droit proportionnel de 3% liquidé sur la base de la valeur du logement après déduction de 150 mille dinars sans que le droit dû ne soit inférieur au droit fixe calculé selon le nombre de pages et de copies du contrat présenté à la formalité de l'enregistrement.

Le bénéfice de ce régime est subordonné à la satisfaction, en sus des conditions susvisées prévues par l'article 23 bis (nouveau) de la loi n°90-17 du 26 février 1990, à savoir, l'obligation de présenter une copie de l'agrément du promoteur immobilier, une copie du procès-verbal de récolement et le certificat de conformité et de bonne exécution des travaux, de la condition de non changement de la vocation de l'immeuble acquis ajoutée par le numéro 3 de l'article 53 de la loi de finances pour l'année 2014.

A cet effet, et en vertu des dispositions dudit article, le changement de la vocation de l'immeuble acquis donne lieu au paiement par l'acquéreur de la différence entre le droit proportionnel dû au taux de 5% et le droit payé au titre de l'enregistrement du contrat au taux de 3% ou au droit fixe, majorée des pénalités de retard exigibles selon la législation en vigueur.

a-2- En ce qui concerne le droit de timbre

En vertu des dispositions du numéro 2 du paragraphe I de l'article 117 du code de droits d'enregistrement et de timbre, les actes et écrits soumis à un droit d'enregistrement proportionnel ou progressif, ainsi que les expéditions de ces actes et écrits et les expéditions des actes notariés sont soumis à un droit de timbre de 3 dinars par feuille.

De ce fait, et suite à la soumission des contrats des acquisitions de logements auprès des promoteurs immobiliers agréés au droit proportionnel de 3 %, le droit de timbre de 3 dinars par feuille demeure exigible au titre de ces contrats et ce même dans les cas où l'application du nouveau régime donne lieu à la perception du droit fixe.

3. Exemples

Exemple 1 : Supposons que monsieur « A » ait acheté auprès d'un promoteur immobilier agréé un local à usage d'habitation inscrit aux registres de la propriété foncière, pour un montant de 300 mille dinars par contrat de vente avec signatures légalisées à la date du 04 janvier 2014 et que le contrat soit rédigé en 06 copies et que chaque copie du contrat comprenne 03 pages. Si on suppose que ledit contrat soit présenté à la formalité d'enregistrement le 15 janvier 2014, les droits d'enregistrement dus à ce titre sont liquidés comme suit :

- **Droits d'enregistrement :**

Droit proportionnel d'enregistrement:

$$(300.000 \text{ D} - 150.000 \text{ D}) * 3\% = \mathbf{4.500 \text{ D}}$$

Droit fixe d'enregistrement:

$$04 \text{ copies}^{(*)} * 03 \text{ pages} * 20\text{D} = \mathbf{240 \text{ D}}$$

Dans ce cas, et du fait que le droit proportionnel d'enregistrement est supérieur au droit fixe, c'est le droit proportionnel qui reste exigible à savoir **4.500 D** en sus du :

- **Droit d'inscription foncière:** $300.000 \text{ D} * 1\% = \mathbf{3.000 \text{ D}}$, et du
- **Droit de timbre:** $04 \text{ copies} * 02 \text{ feuilles} * 03\text{D} = \mathbf{24 \text{ D}}$

Exemple 2

Reprenons les mêmes données de l'exemple n°1 et supposons que le prix de vente soit égal à 155 mille dinars.

Les droits d'enregistrement dus à ce titre sont liquidés comme suit :

- **1. Droits d'enregistrement :**

Droit d'enregistrement proportionnel:

$$(155.000 \text{ D} - 150.000 \text{ D}) * 3\% = \mathbf{150 \text{ D}}$$

Droit d'enregistrement fixe :

$$04 \text{ copies} * 03 \text{ pages} * 20 \text{ D} = \mathbf{240 \text{ D}}$$

Dans ce cas, et du fait que le droit fixe est supérieur au droit proportionnel, c'est le droit fixe qui reste exigible à savoir **240 D** en sus du :

- **Droit d'inscription foncière :** $155.000 \text{ D} * 1\% = \mathbf{1.550 \text{ D}}$, et du
- **Droit de timbre:** $04 \text{ copies} * 02 \text{ feuilles} * 03\text{D} = \mathbf{24 \text{ D}}$

(*) Du fait que l'administration garde 02 copies du contrat présenté aux formalités d'enregistrement, en application des dispositions de l'article 92 du code des droits d'enregistrement et de timbre, les droits dûs sont liquidés sur la base des copies délivrées à la personne concernée à savoir 04 copies.

II. Concernant les acquisitions de terrains destinés à la construction d'immeubles à usage d'habitation auprès des promoteurs immobiliers agréés

1. Législation en vigueur avant l'entrée en application de la loi de finances pour l'année 2014

Conformément aux dispositions de l'article 58 du code d'incitation aux investissements, sont enregistrés au droit fixe de 20 dinars par page et par copie les contrats d'acquisition auprès des promoteurs immobiliers agréés portant première mutation de terrains destinés à la construction d'immeubles à usage d'habitation, à condition que le terrain ou la construction n'ait pas fait l'objet d'une exploitation antérieure par le promoteur immobilier.

Par ailleurs, et conformément au numéro 4 de l'article 20 du code des droits d'enregistrement et de timbre, les acquisitions de terrains pour la construction d'immeubles individuels à usage d'habitation sont enregistrées au droit progressif calculé comme suit :

- jusqu'à 120 m ²	1%
- de 120,001 m ² à 300m ²	2%
- de 300,001 m ² à 600 m ²	3%
- au delà de 600 m ²	5%

Pour bénéficier du droit progressif d'enregistrement, l'acte d'acquisition doit contenir un engagement explicite que le terrain est acquis pour la construction d'un immeuble individuel à usage d'habitation.

L'acquéreur est déchu du bénéfice du droit progressif et il est tenu d'acquitter le complément des droits exigibles, ainsi que les pénalités de retard prévues par la législation en vigueur, et ce dans l'un des deux cas suivants :

- Cession du terrain avant la réalisation de la construction ;
- Changement de l'affectation du terrain acquis, telle que prévue dans l'acte d'acquisition.

2. Apport de la loi de finances pour l'année 2014

L'article 53 de la loi de finances pour l'année 2014 a supprimé l'avantage d'enregistrement au droit fixe, prévu par l'article 58 du code d'incitation aux investissements, relatif aux acquisitions de terrains destinés à la construction d'immeubles à usage d'habitation auprès d'un promoteur immobilier agréé. Ainsi, ces acquisitions deviennent soumises au droit d'enregistrement proportionnel de 5% dû sur les ventes immobilières. Cependant, ces acquisitions peuvent bénéficier du régime d'enregistrement applicable aux acquisitions de

terrains pour la construction d'immeubles individuels à usage d'habitation, à savoir le droit progressif sus indiqué.

Pour l'application du droit progressif, le contrat doit prévoir que les terrains sont acquis pour la construction d'immeubles individuels à usage d'habitation.

III. Concernant les acquisitions de bâtiments ou de terrains aménagés pour l'exercice des activités économiques auprès des promoteurs immobiliers agréés

1. Législation en vigueur avant l'entrée en application de la loi de finances pour l'année 2014

Conformément aux dispositions de l'article 58 du code d'incitation aux investissements, sont enregistrés au droit fixe de 20 dinars par page et par copie les contrats d'acquisitions d'immeubles auprès des promoteurs immobiliers et ce à condition:

- de présenter la décision d'agrément pour l'exercice de la profession de promoteur immobilier.
- de présenter une copie de l'attestation de dépôt de la déclaration d'investissement prévue par l'article 2 du code d'incitation aux investissements.
- que l'immeuble soit destiné à l'exercice d'une activité économique au sens de l'article 1 du code d'incitation aux investissements.
- qu'il s'agisse d'une première mutation.
- que l'immeuble n'ait pas fait l'objet d'une exploitation antérieure par le promoteur immobilier.

2. Apport de la loi de finances pour l'année 2014

L'article 53 de la loi de finances pour l'année 2014 a limité le bénéfice de l'avantage de l'enregistrement au droit fixe prévu par l'article 58 précité aux acquisitions auprès des promoteurs immobiliers agréés de terrains ou de constructions aménagés pour l'exercice des activités économiques. Ce même article a subordonné l'octroi de cet avantage à l'engagement de l'acquéreur dans le contrat à affecter les immeubles acquis à l'exercice d'une activité économique.

A défaut, le droit proportionnel dû au titre des mutations immobilières fixé à 5% reste exigible.

IV. Entrée en vigueur des nouvelles dispositions

En application des dispositions de l'article 95 de la loi de finances pour l'année 2014, le régime d'enregistrement des contrats d'acquisitions auprès des promoteurs immobiliers agréés est applicable aux contrats conclus à partir du 1^{er} janvier 2014. Ainsi, restent soumis à la législation en vigueur jusqu'au 31 décembre 2013 :

- Les contrats de vente et les contrats de promesse de vente, remplissant les conditions de la vente prévues par l'article 580 du code des obligations et des contrats et ayant acquis une date certaine, au sens de l'article 450 du même code, avant la date du 1^{er} janvier 2014 et qui sont présentés à la formalité de l'enregistrement après cette date.

- Les contrats de vente conclus à partir du 1^{er} janvier 2014 et faisant suite à des promesses de vente remplissant les conditions de la vente telles que prévues par l'article 580 du code des obligations et des contrats ayant acquis une date certaine au sens de l'article 450 du même code avant cette date.

Exemple 3 :

Reprenons les mêmes données de l'exemple n°1 et supposons que monsieur « A » ait conclu une promesse de vente au titre de la même opération le 12 novembre 2013 et qu'il ait enregistré ledit contrat au droit fixe dû sur les acquisitions des immeubles à usage d'habitation auprès des promoteurs immobiliers à la même date.

Dans ce cas, les droits d'enregistrement dus au titre de ce contrat sont liquidés comme suit :

- **Droits d'enregistrement :**

Dès lors que la promesse de vente porte sur la même opération d'acquisition et qu'elle a été conclue et enregistrée avant l'entrée en vigueur des nouvelles dispositions, le contrat de vente est enregistré au droit fixe soit :

04 copies * 03 pages * 20 D = **240 D**

**LE DIRECTEUR GENERAL DES ETUDES
ET DE LA LEGISLATION FISCALES
Signé : Hbiba Jrad Louati**