

29 FEV. 2016

g/1500

## Note commune N°15 / 2016

**Objet :** Additif à la note commune n°18/2015

**Annexes :** - annexe n°1 : Modèle de déclaration sur l'honneur.  
- annexe n°2 : Exemples d'illustration.

Dans le cadre de l'application des dispositions de l'article 26 de la loi n°2015-30 du 18 août 2015, portant loi de finances complémentaire pour l'année 2015 relatives à l'assouplissement des opérations d'acquisition ou de construction des locaux à usage d'habitation, les questions ci-après ont été posées auxquelles il a été répondu comme suit :

### Question n°1 :

L'employeur et les caisses sociales supportent t-ils les conséquences de non-respect par le salarié ou le retraité des conditions requises pour le bénéfice de la déduction des intérêts des crédits immobiliers de la base de la retenue à la source ?

### Réponse :

Afin d'appliquer la déduction prévue par l'article 26 de la loi de finances complémentaire pour l'année 2015 au niveau de l'assiette de la retenue à la source, l'employeur et les caisses sociales pour les retraités, sont tenus de s'assurer que les salariés ou les retraités concernés ont présenté toutes les pièces nécessaires pour le bénéfice de l'avantage, auquel cas, ni l'employeur ni la caisse n'est responsable des conséquences de non-respect par les salariés ou les retraités des conditions requises pour le bénéfice de l'avantage.

### Question n°2 :

Quelles sont les pièces à présenter pour le dossier et quelles sont les pièces justificatives du coût de construction ?

### **Réponse :**

- Pour les pièces constituant le dossier :
  - Une copie du contrat d'acquisition, et en plus pour les acquisitions dans le cadre des contrats de vente Murabaha, le contrat d'acquisition du logement par l'établissement de crédit.
  - Le ou les tableaux d'amortissement du ou des crédits.
  - La déclaration sur l'honneur selon le modèle annexé à la présente note.

Sachant que la domiciliation de salaire ou la cession sur salaire est indispensable à l'employeur ou à la caisse sociale pour appliquer la déduction au niveau de l'assiette de la retenue à la source pour les salariés et les pensionnés.

- Pour les pièces justificatives des dépenses de construction : il y a lieu de présenter, outre les devis qui ont servi à l'octroi du crédit, les factures justificatives et à défaut de factures le rapport d'un expert auprès des tribunaux comportant une évaluation du coût de la construction à la date de la construction.

### **Question n°3 :**

Est-ce-que la présentation du tableau ou des tableaux d'amortissement du ou des crédits et de la déclaration sur l'honneur a lieu une seule fois ou annuellement ?

### **Réponse :**

Seule la déclaration sur l'honneur doit être présentée annuellement et doit préciser que l'intéressé n'est pas propriétaire d'un autre local à usage d'habitation et qu'il n'a pas procédé au paiement anticipé du crédit, le cas échéant.

**Question n°4 :**

Comment déduire les intérêts du crédit réellement payés dans le cas où ils sont indexés au TMM ?

**Réponse :**

La déduction des intérêts au niveau de l'assiette de la retenue à la source a lieu sur la base du ou des tableaux d'amortissement, la régularisation a lieu pour le salarié ou le retraité au niveau de la déclaration annuelle de l'impôt sur le revenu sur la base d'une attestation délivrée par l'établissement de crédit comportant le montant des intérêts effectivement payés.

**Question n°5 :**

Est-ce que l'employeur ou la caisse sociale peut déduire lesdits intérêts de la base de l'impôt dû sur les salaires des derniers mois de l'année pour permettre au salarié ou au retraité de bénéficier de la mesure en une seule fois ?

**Réponse :**

Conformément aux dispositions de l'article 53 du code de l'IRPP et de l'IS, la retenue à la source au titre des traitements, salaires, pensions et rentes viagères est égale pour chaque paie, à l'impôt annuel calculé sur le revenu annuel imposable, divisé par le nombre de paies.

Ainsi, l'employeur ou la caisse sociale ne peut pas différer la déduction afin de permettre au salarié ou au retraité de bénéficier de ladite déduction en une seule fois. Le concerné peut bénéficier de la déduction lors du dépôt de la déclaration annuelle de l'impôt.

**Question n°6 :**

Si l'employeur ou la caisse sociale refuse l'application de l'article 26 de la loi de finances complémentaire pour l'année 2015, est ce que les salariés ou les retraités peuvent bénéficier de la déduction de la base de l'impôt annuel lors du dépôt de la déclaration annuelle de l'impôt ?

**Réponse :**

En cas de non déduction de l'assiette de la retenue à la source, la déduction a lieu du revenu global au moment du dépôt de la déclaration annuelle de l'impôt dû.

**Question n°7 :**

Les intérêts relatifs à des crédits obtenus pour achever la construction d'un logement, sont-ils déductibles ?

**Réponse :**

La marge ou les intérêts relatifs à la construction d'un local à usage d'habitation dont la valeur ne dépasse pas 200.000 dinars sont déductibles qu'il s'agit d'un crédit pour commencement ou achèvement de la construction.

Le contrat du crédit doit mentionner qu'il s'agit d'un crédit pour la construction du logement en question.

Il reste entendu que les crédits destinés à l'aménagement, le réaménagement ou l'extension ne donnent pas droit au bénéfice de l'avantage.

**Question n°8 :**

Les intérêts exigibles par une personne ayant obtenu un crédit auprès d'un établissement bancaire en vue de rembourser un crédit déjà obtenu auprès d'un autre établissement bancaire dans le cadre de l'acquisition ou de la construction du même logement objet du premier crédit, sont-ils déductibles ?

**Réponse :**

Les personnes éligibles à l'avantage prévu par l'article 26 de la loi de finances complémentaire pour l'année 2015 ayant obtenu un crédit auprès d'un établissement de crédit destiné au rachat d'un ou de plusieurs crédits obtenus auprès d'un autre établissement de crédit peuvent déduire la marge de bénéfice ou les intérêts y afférents.

Dans le cas où le crédit objet du rachat concerne plusieurs crédits, le bénéficiaire de l'avantage est tenu de présenter une pièce délivrée par l'établissement de crédit précisant la quote-part des intérêts relatifs au crédit logement. A défaut, il y a lieu de prendre en considération les intérêts figurant dans le tableau d'amortissement relatif au crédit logement initial.

**Question n°9 :**

En cas de copropriété, quelles sont les modalités de déduction des intérêts ou de la marge de bénéfice ?

**Réponse :**

En cas de copropriété entre conjoints (dans le cadre du régime de la communauté des biens entre époux ou acquisitions conjointes), chacun des copropriétaires a le droit de déduire la marge de bénéfice ou les intérêts relatifs à son crédit. (Voir les exemples)

Dans le cas où le crédit est obtenu seulement par l'une des parties, cette dernière bénéficie de la déduction totale des intérêts dudit crédit.

Il va sans dire que pour les deux conjoints et indépendamment de la personne qui ait contracté le crédit, chacun est considéré dans ce cas, propriétaire d'un local à usage d'habitation et ne peut plus prétendre au bénéfice de l'avantage en cas d'acquisition d'un autre local de quelque manière que ce soit.

**Question n°10 :**

- a- Une personne ayant la nue-propriété d'un local à usage d'habitation, peut-elle bénéficier de la déduction de la marge de bénéfice ou des intérêts relatifs à un crédit pour la construction ou l'acquisition d'un autre local à usage d'habitation ?
- b- Une personne ayant hérité une propriété dans l'indivision, est-elle éligible au bénéfice de l'avantage en cas d'acquisition ou de construction d'un logement ?

- c- Quel est le sort des déductions dont elle a bénéficié en cas d'héritage d'un logement ou en cas de transfert de la propriété du logement objet de la nue-propriété ?
- d- Une personne ayant obtenu un crédit destiné à la construction d'un logement sur un terrain ou un étage dont il a seulement la nue-propriété, peut-elle bénéficier de la déduction de la marge de bénéfice ou des intérêts ?

**Réponse :**

- a- Les personnes ayant la nue-propriété d'un local à usage d'habitation peuvent bénéficier de la déduction de la marge de bénéfice ou des intérêts relatifs à un crédit pour la construction ou l'acquisition d'un autre local à usage d'habitation.
- b- Les personnes ayant hérité un logement même dans l'indivision sont considérées propriétaires d'un local à usage d'habitation et perdent de ce fait le droit à la déduction des intérêts.
- c- En cas d'héritage d'un logement ou en cas de transfert de la propriété du logement objet de la nue-propriété, la déduction prend fin pour les intérêts ou la marge exigible à partir de la date du transfert de la propriété du logement en question.
- d- Les personnes qui procèdent à la construction d'un logement sur un terrain ou un étage dont ils ont seulement la nue-propriété, ne peuvent pas bénéficier de la déduction de la marge ou des intérêts n'étant pas propriétaires du local objet de la construction. Toutefois, la déduction peut avoir lieu pour les intérêts ou la marge exigible à partir de la date du transfert de la propriété du terrain ou de l'étage.

**Question n°11 :**

Est-ce que l'acquisition, par plus d'une personne, d'un logement dont le coût total est supérieur à 200.000 dinars et dont la part revenant à chacune est inférieure à 200.000 dinars, donne lieu au bénéfice de l'avantage ?

**Réponse :**

Ne sont admis en déduction que les intérêts ou la marge de bénéfice, relatifs aux crédits destinés à l'acquisition ou à la construction d'un local à usage d'habitation dont le coût total de construction ou d'acquisition ne dépasse pas 200.000 dinars. Les acquisitions ou les constructions pour une valeur supérieure à 200.000 dinars sont en dehors du champ d'application de l'article 26 de la loi de finances complémentaire pour l'année 2015, et ce, nonobstant le nombre des propriétaires.

La présente note annule et remplace toute disposition contraire contenue dans la note commune n°18/2015.

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

