

271

NOTE COMMUNE N° 07/2020

OBJET : Commentaire des dispositions de l'article 45 de la loi n°2019-78 du 23 décembre 2019 portant loi de finances pour l'année 2020 relatives à l'allègement de la charge fiscale en matière des droits d'enregistrement et des droits similaires exigibles sur les acquisitions des logements et des terrains par les agents publics bénéficiaires de leurs prestations.

ANNEXES : - Annexe n° 1 : Exemples
- Annexe n° 2 : Tableau

Les dispositions de l'article 45 de la loi n°2019-78 du 23 décembre 2019 portant loi de finances pour l'année 2020 ont allégé la charge fiscale en matière des droits d'enregistrement et des droits similaires exigibles sur les acquisitions des logements et des terrains par les agents publics, à travers les offices des logements dont ils relèvent.

La présente note a pour objet de commenter lesdites dispositions.

I. Rappel de la législation en vigueur jusqu'au 31 décembre 2019

Les acquisitions des logements ou des terrains par les offices des logements des agents publics sont soumises aux droits d'enregistrement et aux droits similaires ci-après exigibles sur les ventes d'immeubles y compris les acquisitions des logements bâtis par les promoteurs immobiliers :

- 5% du prix de vente au titre du droit d'enregistrement prévu par le numéro 1 de l'article 20 du code des droits d'enregistrement et de timbre,
- 3 % du prix de vente au titre du droit pour défaut d'origine prévu par le numéro 10 de l'article 20 du même code dans le cas de non mention des références de l'enregistrement de la dernière mutation à titre onéreux ou par décès,
- 1 % du prix de vente au titre du droit d'inscription foncière prévu par l'article 26 de la loi n° 88-1980 du 31 décembre 1980 pour les immeubles immatriculés au registre foncier,
- 1 % du prix de vente au titre du droit de mutation et de partage des immeubles non immatriculés au registre foncier, prévu par l'article 61 de la loi de finances pour l'année 2003,
- le droit de timbre prévu par le n°1 de l'article 117 du code des droits d'enregistrement et de timbre fixé à 5 dinars par feuille de chaque copie de l'acte,
- les pénalités de retard exigibles conformément à la législation en vigueur.

La cession des immeubles acquis par lesdits offices au profit des agents publics bénéficiaires, est soumise aux mêmes droits précités. En effet ces agents publics ne peuvent pas bénéficier du régime fiscal de faveur prévu par l'article 23 bis (nouveau) de la loi n°90-17 du 26 février 1990 portant refonte de la législation relative à la promotion immobilière .

Il est à signaler que les acquisitions des offices en question des logements et des terrains ne sont pas soumises dans tous les cas en vertu des dispositions de l'article 20 bis du code des droits d'enregistrement et de timbre au droit d'enregistrement complémentaire prévu par le numéro 10 bis de l'article 20 dudit code.

II. Apport de la loi de finances pour l'année 2020

Considérant le rôle social des offices des logements des agents publics d'une part, et dans le but de consolider la transparence fiscale au titre des acquisitions des logements ou des terrains par les agents publics à travers ces offices, d'autre part, les dispositions de l'article 45 de la loi de finances pour l'année 2020 ont instauré un régime fiscal de faveur pour les transactions immobilières effectuées par les offices des logements des agents publics au profit des agents publics bénéficiaires, portant ce qui suit :

1. Au niveau des contrats conclus par les offices des logements des agents publics portant acquisition des logements et des terrains au profit des agents publics bénéficiaires

Premièrement -Soumettre les contrats relatifs aux acquisitions, par les offices, des logements construits par les promoteurs immobiliers ou autres et destinés à leur revente aux agents publics bénéficiaires ou leur location à ces derniers, ainsi que les acquisitions des terrains aménagés ou destinés à être aménagés et lotis en vue de leur revente auxdits agents publics à l'enregistrement au droit fixe de 25 dinars par page de chaque copie du contrat prévu par le numéro 12 octies de l'article 23 du code des droits d'enregistrement et de timbre .

Deuxièmement-Exonérer lesdits contrats, selon le cas, du droit proportionnel exigible au titre de l'inscription foncière ou au titre de mutation et de partage des immeubles non immatriculés au registre foncier fixé à 1% de la valeur des immeubles acquis sus-indiqués.

Lesdites dispositions ont subordonné le bénéfice des avantages fiscaux précités à l'engagement de l'office concerné dans le contrat, d'affecter les immeubles acquis aux fins indiquées par le numéro 12 octies de l'article 23 du code des droits d'enregistrement et de timbre.

Les mêmes dispositions ont prévu également la déchéance desdits avantages fiscaux en cas de manquement de l'office concerné à l'engagement pris dans le contrat soit par la cession des immeubles concernés ou par leur exploitation contrairement à l'engagement, l'office sera désormais tenu dans ce cas d'acquitter le complément des droits d'enregistrement non perçu en vertu de l'avantage, majoré des pénalités de retard exigibles conformément à la législation fiscale.

2. Au niveau des contrats portant cession des logements ou des terrains concernés aux agents publics bénéficiaires

Les dispositions du numéro 4 de l'article 45 de la loi de finances pour l'année 2020 ont expressément reconduit les avantages en matière des droits d'enregistrement prévus par la législation relative à la promotion immobilière, aux logements construits par les promoteurs immobiliers et acquis par les agents publics à travers les offices des logements des agents publics.

Par conséquent, les contrats portant cession par les offices des logements des agents publics des logements construits par les promoteurs immobiliers au profit des agents publics bénéficiaires, s'enregistrent selon le régime de faveur au droit proportionnel prévu par l'article 23 bis (nouveau) précité et fixé à 3% de la valeur du logement après déduction de 300 milles dinars sans que le droit perçu ne soit inférieur au droit fixe calculé sur la base du nombre des pages et des copies du contrat présenté à la formalité de l'enregistrement, et ce lorsque les conditions exigées sont réunies.

Il est à rappeler que le bénéfice du régime fiscal de faveur précité est subordonné à ce qui suit :

- le vendeur doit être un promoteur immobilier agréé (production d'une copie de l'arrêté d'agrément pour l'exercice de l'activité de promotion immobilière),
- le contrat objet de l'enregistrement doit être conclu dans le cadre d'une première mutation à titre onéreux,
- la production d'une copie du procès-verbal de récolement délivrée par les services de la municipalité compétente,
- la production d'une copie du certificat de conformité et de bonne exécution des travaux.

Les dispositions du numéro 5 de l'article 45 susvisé ont également prévu la liquidation du droit proportionnel d'enregistrement exigible sur les ventes des logements par les offices des logements des agents publics aux agents publics bénéficiaires réalisées en exécution des contrats de location-vente, sur la base de la valeur résiduelle de l'immeuble objet de la cession prévue dans le contrat et ce nonobstant sa valeur réelle.

Il est à signaler qu'à l'exception des deux cas mentionnés, les contrats portant cession par lesdits offices des logements ou des terrains au profit des agents publics bénéficiaires sont soumis aux droits d'enregistrement et aux droits similaires exigibles conformément à la législation en vigueur y compris le droit d'enregistrement progressif relatif à l'acquisition des terrains destinés à la construction des logements individuels prévu par le numéro 4 de l'article 20 du code des droits d'enregistrement et de timbre fixé à :

-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%

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

Conformément aux dispositions de l'article 58 de la loi de finances pour l'année 2020, les dispositions de l'article 45 s'appliquent à partir du 1^{er} janvier 2020, par conséquent elles s'appliquent aux contrats conclus à partir de cette date.

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

Signé : Sihem BOUGHDIRI NEMSIA

