

Annexe à la note commune N° 5/2017

Exemples d'application

Exemple n°1 : Acquisition d'un logement auprès d'un promoteur immobilier

Supposons que par acte sous seing privé M. « A » ait acquis auprès d'un promoteur immobilier agréé, un appartement destiné à l'habitation en date du 10 Janvier 2017 et ce pour un prix de **750.000 dinars**.

Première hypothèse : le contrat de vente susvisé n'est pas conclu en exécution d'un contrat de promesse de vente

Dans ce cas, le contrat de vente est soumis au droit d'enregistrement au taux de 3% prévu par l'article 23 bis de la loi sur la promotion immobilière ; ce droit est liquidé sur le prix de vente après déduction de 200.000 dinars, comme suit:

$$(750.000 \text{ dinars} - 200.000 \text{ dinars}) \times 3 \% = 16.500 \text{ dinars}$$

Ce contrat est soumis également au droit d'enregistrement complémentaire au taux de 2% de la totalité du prix de l'immeuble comme suit:

$$750.000 \text{ dinars} \times 2\% = 15.000 \text{ dinars}$$

Deuxième hypothèse : Le contrat de vente susvisé est conclu en exécution d'une promesse de vente avec signature légalisée en date du 10 septembre 2016.

Dans ce cas, le droit d'enregistrement complémentaire n'est pas dû sur le contrat de vente qui est soumis uniquement au droit d'enregistrement au taux de 3% prévu par l'article 23 bis de la loi sur la promotion immobilière : **(16.500 dinars)**

Exemple n°2 : Liquidation du droit complémentaire sur un contrat de partage

Supposons que M. « A » et M. « B » possèdent en copropriété deux

immeubles destinés à l'habitation et qu'ils aient conclu un contrat de partage entre eux signé et légalisé en date du 26 mai 2017 indiquant que les deux immeubles objet du partage ont respectivement une valeur de 1.500.000 dinars pour le premier immeuble et 300.000 dinars pour le deuxième.

Supposons également que les deux parts dans cette copropriété soient égales et que le premier immeuble ait été revenu à M. « A » moyennant le paiement d'une soulte de 600.000 dinars à M. « B ».

Dans ce cas, les droits d'enregistrement exigibles sont liquidés comme suit :

1. Le droit d'enregistrement exigible sur l'actif net partagé :

$[(1.500.000 \text{ dinars} + 300.000 \text{ dinars}) - 600.000 \text{ dinars}] \times 0.5\% = \mathbf{6.000 \text{ dinars}}$

2. Le droit d'enregistrement exigible sur la soulte :

$600.000 \text{ dinars} \times 5\% = \mathbf{30.000 \text{ dinars}}$

3. Le droit d'enregistrement complémentaire :

Ce droit est dû sur la soulte au taux de 2%, comme suit :

$600.000 \text{ dinars} \times 2\% = \mathbf{12.000 \text{ dinars}}$

Exemple n°3 : Restitution du droit complémentaire perçu au titre de l'acquisition d'une terre agricole destinée à la réalisation d'un investissement agricole

Supposons que M. « C » ait acquis une terre agricole pour le prix de 800.000 dinars en vertu d'un acte notarié conclu en date du 13 Juin 2017 et enregistré le 17 juillet 2017 moyennant le paiement des droits d'enregistrement exigibles, à savoir, le droit d'enregistrement proportionnel au titre des ventes d'immeubles au taux de 5% du prix de l'immeuble, et le droit d'enregistrement complémentaire au taux de 2% du prix de l'immeuble :

- Le droit d'enregistrement: **(800.000 dinars x 5% = 40.000 dinars).**

- Le droit d'enregistrement complémentaire : **(800.000 dinars x 2% = 16.000 dinars).**

La personne concernée a déposé au cours du mois de mai de la même année une déclaration d'investissement et s'est engagée à réserver la terre acquise pour la réalisation d'un projet agricole.

Par conséquent, il a présenté une demande de restitution des droits d'enregistrement perçus au titre du contrat. Dans ce cas, le montant global des droits d'enregistrement perçus et sus-indiqués, est restituable (40.000 dinars + 16.000 dinars).

Exemple n°4 : Acquisition d'un terrain destiné à la construction d'un immeuble individuel

Supposons que M. « S » ait conclu un contrat d'achat d'un terrain nu, avec signature légalisée en date du 4 janvier 2017.

La superficie du terrain est de 500 m² pour un prix de 800.000 dinars.

Et supposons aussi que l'acheteur se soit engagé au sein du contrat d'achat de réserver le terrain acquis pour la construction d'un immeuble individuel destiné à l'habitation.

Et supposons aussi que l'enregistrement dudit contrat ait été effectué spontanément par le contribuable en date du 12 avril 2017.

Dans ce cas, les droits d'enregistrement exigibles et les pénalités de retard y afférentes sont liquidés comme suit :

1. Droits d'enregistrement exigibles :

Prix du m² : 800.000 dinars / 500 m² = 1.600 dinars / m²

- Jusqu'à 120 m²

1.600 dinars x 120 x 1% = **1.920 dinars**

- de 120,001 m² à 300 m²

1.600 dinars x 180 m² x 2% = **5760 dinars**

- de 300,001 m² à 600 m²

1.600 dinars x 200 m² x 3% = **9.600 dinars**

Total du droit d'enregistrement progressif = 17.280 dinars

2. droit d'enregistrement complémentaire :

Ce droit est dû au taux de 2% comme suit :

800.000 dinars x 2% = **16.000 dinars**

Total des droits d'enregistrement exigibles :

17.280 dinars + 16.000 dinars = **33.280 dinars**

3. Pénalités de retard exigibles :

Période de retard : de 5 mars 2017 à la fin du mois d'avril 2017 (c'est-à-dire un mois et fraction de mois de retard).

Dans ce cas, il est perçu en sus des droits d'enregistrement exigibles une pénalité de retard liquidée comme suit :

33.280 dinars x (0.5 % x 2) = **332,280 dinars**