

## **Annexe II à la note commune n°17/2016**

### **Avantages fiscaux relatifs au secteur de la promotion immobilière et aux investisseurs dans ledit secteur**

#### **1) Au niveau des acquisitions auprès des promoteurs immobiliers de constructions ou de terrains aménagés pour l'exercice des activités économiques**

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 de constructions ou de terrains aménagés pour l'exercice d'activités économiques.

Le bénéfice de l'avantage de l'enregistrement au droit fixe est subordonné à la satisfaction des conditions suivantes :

- ✓ Le vendeur doit être un promoteur immobilier agréé :

Par conséquent, une copie de l'agrément doit être déposée à la recette des finances compétente,

- ✓ L'acte à enregistrer doit constituer une première mutation à titre onéreux :

On entend par première mutation de terrain ou de construction, le premier contrat qu'il soit établi sous forme de promesse de vente répondant aux conditions des contrats de ventes donc comportant le transfert de la propriété ou de vente au profit du premier acquéreur après lotissement ou construction.

Par conséquent, la revente du terrain ou du local par le promoteur immobilier ultérieurement à l'opération de résiliation d'une première vente ou d'une promesse de vente comportant une mise en possession de l'immeuble, restent soumises au droit d'enregistrement proportionnel de 5 %.

Ainsi la vente de locaux donnés en location antérieurement à la cession ne peut pas bénéficier de l'avantage de l'enregistrement au droit fixe puisque le contrat de promesse de vente ou le contrat de vente y afférent ne répond pas à la condition de non exploitation antérieure par le promoteur immobilier vendeur.

- ✓ L'immeuble doit être destiné à l'exercice d'une activité économique tel que fixé par l'article premier du code d'incitation aux investissements (santé, industries manufacturières, transport, tourisme,

formation professionnelle, animation des jeunes et encadrement de l'enfance...), et doit comporter indication de la nature de l'activité.

- ✓ Une copie de l'attestation de dépôt de la déclaration d'investissement prévue par l'article 2 du code d'incitation aux investissements présentée à l'appui du contrat, le schéma de financement et d'investissement doit comporter la valeur de l'immeuble.

## **2) Au niveau des opérations de réinvestissement**

Les dispositions de l'article 5 du code d'incitation aux investissements ont prévu les opérations d'investissement qui ouvrent droit au bénéfice des avantages fiscaux prévus par ledit code, il s'agit notamment de la création et de l'extension. Ces opérations nécessitent le dépôt d'une déclaration d'investissement auprès des services concernés, et ce conformément à l'article 2 dudit code.

Sur la base de ce qui précède des avantages accordés au secteur de la promotion immobilière sont déterminés comme suit :

- ***Pour les opérations de création***

La souscription au capital des sociétés de promotion immobilière permet la déduction des revenus ou bénéfices réinvestis, conformément aux dispositions de l'article 7 du code d'incitation aux investissements selon les mêmes limites et conditions fixées par ledit article. Le bénéfice de la déduction est subordonné au respect des conditions fixées par ledit code.

- ***Pour les opérations d'extension***

Les opérations d'extension réalisées dans le secteur de la promotion immobilière ne répondent pas à la définition des investissements qui peuvent donner lieu à un avantage fiscal. En effet, les acquisitions par ce secteur dans le cadre d'une opération d'extension portent :

- soit sur le stock c'est à dire une valeur d'exploitation qui ne bénéficie d'aucun avantage et ce, pour tous les secteurs concernés par le code d'incitation aux investissements y compris le secteur de la promotion immobilière,
- soit une immobilisation destinée à la location laquelle activité n'est pas régie par le code d'incitation aux investissements.

Sur la base de ce qui précède, seuls les réinvestissements physiques et financiers portant sur une opération d'extension relative à la location donnent lieu aux avantages fiscaux conformément à l'article 7 du code d'incitation aux investissements, tant au niveau de la société de promotion qu'au niveau des souscripteurs à l'augmentation de son capital.

Toutefois et dès lors que la location fait partie de l'objet de la promotion immobilière, les promoteurs immobiliers, peuvent réaliser à titre habituel ou professionnel et conformément à la réglementation en vigueur des opérations de construction ou de rénovation d'immeubles, individuels, semi-collectifs ou collectifs en vue de la vente ou de la location, les opérations d'extension dans le secteur de la promotion immobilière portant sur la construction en vue de la location peuvent donner droit aux avantages fiscaux y relatifs et ce sous réserve de remplir toutes les conditions fixées en la matière et dont notamment :

- La réalisation de l'investissement avant la fin de l'année au cours de laquelle les résultats bénéficient de l'avantage fiscal,
- La non cession des actifs qui ont donné lieu au bénéfice de l'avantage **avant la fin des deux années qui suivent l'année** au titre de laquelle un chiffre d'affaire provenant de la location desdits bâtiments est réalisé.

**Etant signalé que le siège social n'ouvre pas droit au bénéfice de l'avantage fiscal.**

### **3) En ce qui concerne les bénéfices réalisés de l'exploitation**

#### **❖ Dans le cadre de l'article 26 du code d'incitation aux investissements**

Les entreprises de travaux publics et de promotion immobilière qui réalisent des projets d'infrastructure et des équipements collectifs dans les zones de développement régional du deuxième groupe et les zones de développement régional prioritaires prévues par le décret n° 99-483 du 01 mars 1999 relatif à la détermination des zones de développement régional, bénéficient de la déduction de l'assiette imposable de l'IRPP et de l'IS de 50% des revenus et bénéfices provenant de ces projets et ce sous réserve du minimum d'impôt prévu par les articles 12 et 12 bis de la loi n° 89-114 du 20 décembre 1989 portant promulgation du code de l'IRPP et de l'IS. Le coût de chaque projet d'infrastructure et des équipements collectifs doit dépasser 500.000D

Les projets éligibles à cet avantage sont fixés par l'article 10 du décret n°94-539 du 10 mars 1994 tel que modifié et complété par les textes subséquents.

**❖ Dans le cadre de l'article 51 du code d'incitation aux investissements**

Les promoteurs immobiliers bénéficient de la déduction de l'assiette imposable de l'IRPP et de l'IS de 50% des revenus ou bénéfices provenant des projets relatifs à l'habitat social et à l'aménagement des zones agricoles, industrielles et touristiques et à la construction de bâtiments destinés aux activités industrielles et ce, sous réserve du minimum d'impôt prévu par les articles 12 et 12 bis susvisés.

La location desdits espaces ou constructions n'ouvre pas droit au bénéfice de cet avantage.

**❖ Dans le cadre de l'article 51 bis du code d'incitation aux investissements**

Les investissements relatifs à la réalisation de zones industrielles ouvrent droit au bénéfice de l'exonération de l'impôt sur le revenu des personnes physiques ou de l'impôt sur les sociétés au titre des revenus ou bénéfices provenant de la réalisation de ces projets et ce, durant les cinq premières années à partir de la date d'entrée en activité.

Le bénéfice de ces incitations est subordonné à l'engagement du promoteur à :

- construire et équiper des bâtiments pour la fourniture d'équipement de base et la prestation de services communs au profit de ceux qui se sont installés dans la zone ;

- assurer la maintenance de la zone ;

- assurer l'animation de la zone et sa commercialisation au niveau externe et interne ;

- assurer le rôle de l'interlocuteur unique pour ceux qui se sont installés dans la zone.

Cet avantage est accordé par décret gouvernemental sur avis de la commission supérieure d'investissement.

#### **4. Avantages fiscaux accordés dans le cadre du programme spécifique pour le logement social**

Les projets réalisés dans le cadre du programme spécifique pour le logement social ayant pour objectif le remplacement des logements rudimentaires par des projets d'habitation sociale dans tous les gouvernorats de la République créé par la loi n° 2012-1 du 16 mai 2012, portant loi de finances complémentaire pour l'année 2012 bénéficient des avantages fiscaux suivants :

##### **\* en matière des droits d'enregistrement**

Les actes de mutation de propriété des logements bénéficient du droit fixe de 20 dinars par acte, à condition que l'acte de vente stipule que la cession de propriété des logements est réalisée dans le cadre du programme spécifique pour le logement social et qu'une attestation délivrée par le ministère chargé de l'équipement faisant foi soit annexée audit acte.

Ces actes de mutation de propriété des logements sont exonérés aussi du droit d'origine de propriété fixé à 3%.