

LE MINISTRE DES FINANCES

A

19/03/2012

413

O B J E T : Régime fiscal des opérations de location d'immeubles

REFERENCE: Votre lettre en date de 06 février 2012

Par lettre citée en référence, vous avez bien exposé que la société ***** , société totalement exportatrice, possédant un local acquis en suspension de TVA, envisage de louer la partie vacante de ce local à des sociétés tunisiennes pour usage de bureaux.

Vous avez, ainsi demandé des renseignements relatifs :

- à la légalité et la possibilité pour la société ***** d'effectuer des opérations de location,
- au régime fiscal de ces opérations de location en matière d'impôts directs et indirects.

En réponse, j'ai l'honneur de vous faire connaître que régime fiscal des opérations de location d'immeubles par votre société est déterminé comme suit :

I- En matière d'impôts directs

Conformément à la législation fiscale en vigueur, les entreprises totalement exportatrices bénéficient de la déduction totale des bénéfices provenant des opérations d'exportation pendant les dix premières années d'activité et sans que le minimum d'impôt ne soit dû.

L'avantage de déduction en question est étendu aux revenus et bénéfices exceptionnels se rattachant à l'activité principale desdites entreprises et dont la liste est fixée par le paragraphe I bis de l'article 11 du code de l'impôt sur le revenu des personnes physiques et de l'impôt sur les sociétés.

Pour le cas particulier des loyers d'immeubles revenant aux sociétés totalement exportatrices, et s'agissant de revenus non prévus par le paragraphe I de l'article 11 susvisé, ils demeurent soumis à l'impôt sur les sociétés au taux de 30% conformément à la législation en vigueur.

Ainsi, le locataire est tenu d'effectuer la retenue à la source au taux de 15% des loyers bruts versés à votre société, et ce, conformément à l'article 52 du code de l'impôt sur le revenu des personnes physiques et de l'impôt sur les sociétés.

II- En matière de TVA

1. Conformément aux dispositions des articles 1,3 et 7 du code de la TVA, sont soumises à la TVA au taux de 18% les opérations de location des immeubles et des locaux à usage commercial, administratif et professionnel.

2. Conformément aux dispositions du paragraphe IV-2 de l'article 9 du code de la TVA, en cas de cession, apport en société, changement d'affectation de ces biens et en cas de cessation ou d'abandon du régime d'assujetti, il doit être opéré un reversement égal au montant de la TVA déduite ou qui aurait dû être payée ou ayant fait l'objet de remboursement, diminué d'un cinquième par année civile ou fraction d'année civile de détention s'il s'agit de biens d'équipement ou de matériel, et d'un dixième par année civile ou fraction d'année civile de détention s'il s'agit de bâtiment.

Aussi et étant donné que la société ***** va procéder à la location dudit immeuble à une société Tunisienne ne bénéficiant pas du régime suspensif de la TVA, elle serait tenue de reverser le montant de la TVA initialement suspendue diminué d'un dixième par année civile ou fraction d'année civile de détention.

Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'assurance de ma parfaite considération.

Pour Le Ministre des Finances
Le Secrétaire Général

Hédi DAMAK