

Annexe n°2 à la note commune n°17 / 2022

Exemples d'illustration

Exemple n°1 :

Supposons qu'une société soumise à l'impôt sur les sociétés, ait acquis au cours du mois de janvier 2012 un terrain nu pour un montant de 350.000 dinars qu'elle ait inscrit au bilan et qu'elle ait procédé en date du 30 mars 2022 à sa réévaluation.

Supposons que la société a l'intention de céder ledit terrain au cours de l'année 2033 pour un montant égal à 670.000 dinars.

Dans ce cas, le régime fiscal de la plus-value résultant de l'opération de réévaluation dudit terrain et de la plus-value provenant de sa cession serait déterminé comme suit :

La valeur du terrain avant la réévaluation	La valeur du terrain après la réévaluation
350.000 dinars	$(350.000 \times 1.603) = 561.050$ dinars
La plus-value provenant de l'opération de réévaluation	
561.050 - 350.000 = 211.050 dinars	
Cette plus-value est exonérée de l'impôt sur les sociétés à condition qu'elle soit portée à un compte spécial de réserve, au passif du bilan, non distribuable ni utilisable quelle qu'en soit la forme, sauf en cas de cession du terrain.	
La plus-value provenant de la cession du terrain	
La plus-value est calculée sur la base de la différence entre le prix de cession et la valeur du terrain avant sa réévaluation soit :	
670.000 - 350.000 = 320.000 dinars	
La plus-value provenant de la cession du terrain réévalué est exonérée de l'impôt sur les sociétés, et ce, dans la limite de la plus-value provenant de la réévaluation, soit dans la limite de 211.050 dinars. Toutefois le reliquat (soit 108.950 dinars) est pris en compte pour la détermination du résultat soumis à l'impôt sur les sociétés de l'exercice de cession.	

Exemple n°2 :

Supposons que la même société susvisée ait acquis en date du 1^{er} janvier 2019 un immeuble pour l'exploiter comme siège social pour un montant de 1.250.000 dinars amortissable sur une période de 20 ans, et qu'elle ait procédé à sa réévaluation au cours de l'année 2022.

Supposons que la société ait l'intention en date du 31 décembre 2034, de changer son siège social et de céder le siège actuel de la société pour un montant égal à 750.000 dinars.

Dans ce cas, le régime fiscal de la plus-value provenant de l'opération de réévaluation dudit immeuble et de la plus-value provenant de sa cession serait déterminé comme suit :

La valeur de l'immeuble avant la réévaluation	La valeur de l'immeuble après la réévaluation
1.250.000 dinars	$(1.250.000 \times 1.104) = 1.380.000$ dinars
La plus-value provenant de l'opération de réévaluation	
1.380.000 - 1.250.000 = 130.000 dinars	
Cette plus-value est exonérée de l'impôt sur les sociétés à condition qu'elle soit portée à un compte spécial de réserve, au passif du bilan, non distribuable ni utilisable quelle qu'en soit la forme, sauf en cas de cession de l'immeuble.	
Amortissements appliqués à partir de l'exercice de réévaluation : la société continue à déduire des amortissements annuels calculés sur la base de la valeur de l'immeuble avant sa réévaluation sans aucun changement soit sur la base de 1.250.000 dinars divisée sur 20 ans. (62.500 dinars par an)	
La plus-value provenant de la cession de l'immeuble	
Prix de cession – (valeur de l'immeuble avant sa réévaluation – total des amortissements appliqués)	
$750.000 - [1.250.000 - (62.500 \times 16)] = 750.000 - 250.000 = 500.000$ dinars	
Cette plus-value est exonérée de l'impôt sur les sociétés dans la limite de la plus-value provenant de la réévaluation, soit dans la limite de 130.000 dinars. Toutefois le reliquat (soit 370.000 dinars) est pris en compte pour la détermination du résultat soumis à l'impôt sur les sociétés de l'exercice de cession.	