

23 JAN 2024

NOTE COMMUNE N° 05/2024

O B J E T : Commentaire des dispositions de l'article 53 de la loi de finances pour l'année 2024 relatives à la rationalisation de l'avantage fiscale accordé au titre de l'enregistrement des acquisitions de terrains destinés à la construction d'immeubles individuels à usage d'habitation.

ANNEXE : Exemples d'illustrations

Les dispositions de l'article 53 de la loi n° 2023-13 du 11 décembre 2023 portant loi de finances pour l'année 2024 ont prévu l'octroi de l'avantage de l'enregistrement au droit progressif à chaque acquéreur une seule fois au titre de la première opération d'acquisition d'un terrain.

La présente note a pour objet de commenter lesdites dispositions.

1. Rappel de la législation en vigueur jusqu'au 31 décembre 2023

Conformément aux dispositions du n°4 du tarif prévu à l'article 20 du code des droits d'enregistrement et de timbre, les acquisitions de terrains destinés à la construction d'immeubles individuels à usage d'habitation bénéficient de l'enregistrement au droit progressif comme suit :

- 1% jusqu'à 120 m²
- 2% de 120,001 m² à 300m²
- 3% de 300,001 m² à 600 m²
- 5% au-delà de 600 m²

L'application du droit progressif est subordonnée à l'engagement de l'acheteur dans l'acte d'acquisition à construire un immeuble individuel à usage d'habitation sur le terrain objet de la vente.

L'acquéreur est déchu du bénéfice du droit progressif et il est tenu d'acquitter le complément des droits exigibles ainsi que les pénalités de retard et ce dans les cas de la cession du terrain avant la réalisation de la construction ou le changement de l'affectation du terrain acquis, telle que prévue dans l'acte d'acquisition.

La législation fiscale en vigueur en matière des droits d'enregistrement ne prévoit pas que cet avantage soit accordé qu'une seule fois, pour une seule personne ou pour un seul contrat. Il s'ensuit qu'une même personne peut bénéficier de l'enregistrement au droit progressif à chaque fois que les conditions exigibles sont remplies nonobstant le nombre des opérations immobilières qu'elle a effectuées.

2. Apport de la loi de finances pour l'année 2024

Les dispositions de l'article 53 de la loi n° 2023-13 du 11 décembre 2023 portant loi de finances pour l'année 2024 ont limité l'octroi de l'avantage de l'enregistrement au droit progressif prévu au n° 4 de l'article 20 du code des droits d'enregistrement et de timbre en une seule fois pour chaque acheteur au titre de la première opération d'acquisition d'un terrain. Par conséquent, le droit d'enregistrement proportionnel au titre des ventes immobilières fixé à 5% s'applique à la deuxième acquisition.

3. Date d'entrée en vigueur de la nouvelle mesure

Conformément aux dispositions de l'article 53 de la loi de finances pour l'année 2024 ladite mesure entre en vigueur à partir du 1^{er} janvier 2024, et nonobstant le nombre des fois au titre desquelles l'acheteur a bénéficié de l'avantage de l'enregistrement au droit progressif jusqu'au 31 décembre 2023, les dispositions de cet article s'appliquent aux contrats :

- conclus à partir du 1^{er} janvier 2024
- ou présentés à la formalité de l'enregistrement à partir du 1^{er} janvier 2024.

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

Signé : Yahia CHEMLALI

