

ANNEXE
A LA NOTE COMMUNE N°5/2024

Exemples d'illustrations

Exemple n°1 :

Supposons qu'en vertu d'un acte sous seing privé en date du 20 septembre 2023 monsieur « B » ait acquis pour la première fois la totalité du terrain objet du titre foncier n° 532 Tunis d'une superficie de 460 m² et ce moyennant un prix de 80.500 DT. L'acheteur s'est engagé de réserver ledit terrain à la construction d'un immeuble individuel à usage d'habitation.

Origine de propriété : un acte de donation non enregistré.

Ce contrat est présenté à la formalité de l'enregistrement en deux feuilles (3 pages) et 7 copies et ce en date du 26 septembre 2023.

Dans ce cas, les droits sont liquidés comme suit:

1) Droits d'enregistrement

$$80.500 \text{ DT} / 460 \text{ m}^2 = \text{soit } 175 \text{ DT le m}^2$$

- jusqu'à 120 m ² 1% :	175d X 120 m ² X 1% = 210 DT
- de 120,001 m ² à 300m ² 2%	175d X 180 m ² X 2% = 630 DT
- de 300,001 m ² à 460 m ² 3%	175d X 160 m ² X 3% = 840 DT

$$\text{TOTAL} = 1680 \text{ DT}$$

2) Droit d'origine non justifié.

$$80.500 \text{ DT} \times 3\% = 2.415 \text{ DT}$$

3) Droit d'inscription foncière

$$80.500 \text{ DT} \times 1\% = 805 \text{ DT}$$

4) Pénalités de retard : ce contrat n'est pas soumis aux pénalités de retard du fait de sa présentation à l'enregistrement dans le délai légal soit 60 jours de sa date.

5) Droit de timbre : (7 copies présentées à l'enregistrement - deux copies conservées)

$$(5 \text{ copies} \times 2 \text{ feuilles}) \times 5 \text{ DT} = 50 \text{ DT}$$

Exemple n°2 :

Reprenons les mêmes données de l'exemple n° 1 et supposons que monsieur « B » qui a déjà bénéficié de l'enregistrement au droit progressif en l'année 2023 ait conclu un contrat d'acquisition d'un terrain en date du 03 janvier 2024 qui remplit toutes les conditions exigibles.

Dans ce cas et nonobstant le bénéfice de monsieur « B » antérieurement en l'année 2023 de l'avantage de l'enregistrement au droit progressif, il peut bénéficier de l'enregistrement au droit progressif une seule fois au titre de la première acquisition effectuée après le 1^{er} janvier 2024 et il ne peut pas bénéficier de cet avantage ultérieurement.

Exemple n°3 :

Supposons que monsieur « C » se fut présenté à la recette des finances en date du 20 février 2024 pour l'enregistrement des deux contrats suivants :

- Un contrat d'achat d'un terrain objet du titre foncier n°1234 Tunis conclu en date du 2 janvier 2024 pour un prix de 350.000 dinars.
- Un contrat d'achat d'un terrain objet du titre foncier n°6547 Tunis conclu en date du 13 janvier 2024 pour un prix de 200.000 dinars.

Monsieur « C » s'est engagé au sein des deux contrats à réserver les deux lots de terrain à la construction d'un immeuble individuel à usage d'habitation.

Dans ce cas le bénéfice de l'avantage de l'enregistrement au droit progressif n'est octroyé que dans la limite d'un seul contrat et au titre de la première opération d'achat (le contrat conclu le 2 janvier 2024,) le deuxième contrat d'achat est soumis au droit d'enregistrement selon le régime du droit commun appliqué aux ventes immobilières.

Exemple n°4 :

Supposons que Monsieur et Madame « A » mariés sous le régime de la communauté des biens aient acquis un terrain inscrit au registre foncier pour un prix de 300.000 dinars en date du 14 janvier 2024, ils se sont engagés au sein du contrat de réserver ledit terrain à la construction d'un immeuble individuel à usage d'habitation.

Dans ce cas et au cas où les conditions requises sont remplies, les deux époux Monsieur et Madame « A » peuvent bénéficier chacun dans la limite de la superficie qui lui revient en propriété de l'avantage de l'enregistrement au droit progressif et ils ne peuvent pas bénéficier ultérieurement de cet avantage.