

2 MARS 2022

NOTE COMMUNE N° 07/ 2022

Objet : Commentaire des dispositions des articles 27,28,40,42,44,49 et 53 de la loi de finances pour l'année 2022 relatives aux droits d'enregistrement et de timbre

Résumé

Les dispositions du décret-loi n°2021-21 du 28 décembre 2021 portant loi de finances pour l'année 2022 ont prévu :

1. Le relèvement de 300 mille dinars à 500 mille dinars du montant de la déduction de la valeur des logements construits par les promoteurs immobiliers exonéré du droit d'enregistrement proportionnel fixé à 3% de la valeur du logement prévu par l'article 23 bis de la loi n° 90-17 du 26 février 1990 portant refonte de la législation relative à la promotion immobilière (**article 27**)
2. L'octroi aux personnes physiques non résidentes, au sens de la législation relative au change, l'avantage de l'enregistrement au droit fixe de leurs acquisitions en devises d'immeubles bâtis destinés à l'exercice d'une activité économique (**article 28**)
3. L'exonération des droits d'enregistrement des acquisitions de l'Etat, à titre onéreux ou à titre gratuit, d'immeubles (**article 40**)
4. L'exonération de la formalité de l'enregistrement des actes de constitution de sociétés ou de groupements d'intérêt économique qui ne comportent pas obligation, libération ou transmission de biens meubles ou immeubles entre les associés, membres ou autres personnes (**article 42**)
5. La possibilité du paiement de tous les droits de timbre prévus à l'article 117 du code des droits d'enregistrement et de timbre par quittances et la fixation du champ d'application de cette mesure par arrêté du ministre des finances (**article 44**)
6. La liquidation du droit en contrepartie de la prestation de service de la formalité de l'enregistrement, exigible à l'occasion de l'enregistrement des actes de mutation d'immeubles et des déclarations de succession, présentés à la formalité à partir du premier janvier 2022, sur la base de la valeur des biens

mutés actualisée de 10% par année ou fraction d'année de la période allant de la date de la mutation à la date de la présentation de l'acte ou de la déclaration à la formalité de l'enregistrement (**article 49**)

7. Le relèvement du tarif du droit fixe d'enregistrement et du montant de la redevance de recherche de 25 dinars à 30 dinars ; le nouveau tarif s'applique aux copies délivrées et aux actes et écrits conclus ou établis à partir du premier janvier 2022 (**article 53**)

Les dispositions des articles 27,28,40,42,44,49 et 53 du décret-loi n°2021-21 du 28 décembre 2021 portant loi de finances pour l'année 2022 ont prévu des nouvelles mesures relatives aux droits d'enregistrement et de timbre.

La présente note a pour objet de commenter lesdites dispositions.

1. Allègement de la charge fiscale sur les opérations de vente des logements construits par les promoteurs immobiliers

Les premières mutations à titre onéreux de logements acquis par les personnes physiques et construits par les promoteurs immobiliers, sont soumises en vertu des dispositions de l'article 23 bis (nouveau) de la loi n° 90-17 du 26 février 1990 portant refonte de la législation relative à la promotion immobilière à l'enregistrement au droit proportionnel de 3 % liquidé sur la base de la valeur du logement après déduction de 300 mille dinars.

Sachant que le bénéfice de cet avantage est subordonné à la production des pièces suivantes :

- une copie du procès-verbal de récolement délivré par les services municipaux compétents,
- une copie du certificat de conformité et de bonne exécution des travaux.

Dans le but de soutenir le secteur de la promotion immobilière les dispositions de l'article 27 de la loi de finances pour l'année 2022 ont prévu le relèvement du montant de la déduction sus-indiqué de 300 mille dinars à 500 mille dinars.

Et en vertu des dispositions de l'article 73 de la loi de finances pour l'année 2022 la mesure entre en vigueur **à compter du 1^{er} janvier 2022** et par conséquent elle s'applique aux contrats conclus à partir de cette date et dont les conditions requises pour bénéficier de l'avantage sont satisfaites.

2. Octroi aux personnes physiques non résidentes l'avantage de l'enregistrement au droit fixe de leurs acquisitions en devises d'immeubles bâtis destinés à l'exercice d'une activité économique

Les personnes physiques non résidentes, au sens de la législation relative au change, bénéficient en vertu des dispositions du numéro 12 septies de l'article 23 du code des droits d'enregistrement et de timbre, de l'enregistrement au droit fixe de leurs acquisitions de logements en devises convertibles.

Et dans le but d'encourager les personnes susmentionnées à contribuer davantage à la dynamisation de l'activité économique, les dispositions de l'article

28 de la loi de finances pour l'année 2022 ont modifié les dispositions du numéro 12 septies de l'article 23 du code des droits d'enregistrement et de timbre pour étendre le même avantage fiscal susvisé et selon les mêmes conditions aux immeubles bâtis destinés à l'exercice d'une activité économique.

Par conséquent, et conformément au numéro 12 septies (nouveau) de l'article 23 dudit code tel que modifié par l'article 28 de la loi de finances pour l'année 2022, toutes les mutations à titre onéreux des immeubles bâtis en devises convertibles au profit des personnes physiques non résidentes au sens de la législation relative au change, peuvent bénéficier de l'enregistrement au droit fixe prévu par ledit numéro.

Il en résulte que, le bénéfice de l'avantage est subordonné à la satisfaction des conditions suivantes :

- l'acte doit porter sur une mutation à titre onéreux d'un ou de plusieurs immeubles bâtis,
- le prix doit être payé en totalité en devises convertibles,
- l'acheteur doit être une personne physique non résidente au sens de la législation relative au change.

Etant signalé que, les acquisitions de terrains ne sont pas concernées par l'avantage.

Et en vertu des dispositions de l'article 73 de la loi de finances pour l'année 2022 la mesure entre en vigueur **à compter du 1^{er} janvier 2022** et par conséquent elle s'applique aux contrats conclus à partir de cette date et dont les conditions requises pour bénéficier de l'avantage sont satisfaites.

3. Exonération des droits de l'enregistrement des acquisitions d'immeubles par l'Etat à titre onéreux ou à titre gratuit

En vue d'accélérer la réalisation des projets publics d'une part, et de régulariser la situation juridique des immeubles dévolus à l'Etat par suite de la dissolution du rassemblement constitutionnel d'autre part, les dispositions de l'article 40 de la loi de finances pour l'année 2022 ont prévu l'exonération des droits d'enregistrement des acquisitions d'immeubles par l'Etat à titre onéreux ou à titre gratuit.

La notion de l'Etat comprend :

- tous les services administratifs de l'Etat,
- les instances constitutionnelles légalement créées et qui représentent une extension de l'Etat,
- les établissements publics à caractère administratif.

Par conséquent, l'avantage ne couvre pas les acquisitions d'immeubles des collectivités locales (les conseils régionaux et les conseils municipaux).

Cette exonération concerne tous les droits d'enregistrement proportionnels et fixes prévus par le code des droits d'enregistrement et de timbre y compris le droit d'enregistrement complémentaire, le droit pour défaut d'origine de propriété, le droit fixe exigible sur les actes de mutation à l'amiable dans le cadre d'une opération d'expropriation pour cause d'utilité publique et le droit d'enregistrement minimum au titre des jugements et arrêts relatifs à la fixation de l'indemnité d'expropriation.

Etant signalé que les actes d'acquisition susvisés et concernés par l'exonération sont également exonérés du droit d'inscription foncière prévu par l'article 26 de la loi de finances pour l'année 1981 et ce en vertu de l'article 346 du code des droits réels et de l'exonération du droit de mutation et de partage des immeubles non immatriculés prévu par l'article 61 de la loi de finances pour l'année 2003.

Cette mesure s'applique aux contrats présentés à la formalité de l'enregistrement **à partir du 1^{er} janvier 2022** et ce nonobstant leurs dates.

4. Exonération de la formalité de l'enregistrement des actes de constitution de sociétés et de groupements d'intérêt économique

Dans le but d'assouplir les formalités de constitution de sociétés et de groupements d'intérêt économique les dispositions de l'article 42 de la loi de finances pour l'année 2022 ont exonéré de la formalité de l'enregistrement les actes constitutifs de ces personnes morales qui ne comportent pas obligation, libération ou transmission de biens meubles ou immeubles entre les associés, membres ou autres personnes.

Par conséquent les actes comportant obligation, libération ou transmission de biens meubles ou immeubles entre les associés, membres ou autres personnes demeurent soumis à la formalité de l'enregistrement conformément aux dispositions du code des droits d'enregistrement et de timbre.

Sachant que pour les sociétés par actions, il n'est exonéré de la formalité de l'enregistrement que le procès-verbal de l'assemblée générale constitutive constatant la constitution effective de la société qui ne comporte pas obligation, libération ou transmission de biens meubles ou immeubles entre les associés, membres ou autres personnes.

Cette mesure s'applique aux actes établis à partir du 1^{er} janvier 2022.

5. La possibilité du paiement des droits de timbre par quittances

Les dispositions de l'article 44 de la loi de finances pour l'année 2022, ont prévu la possibilité de payer tous les droits de timbre par quittances pour couvrir les autres documents administratifs cités par l'article 117 du code des droits d'enregistrement et de timbre, à l'instar de ceux prévus au premier paragraphe de l'article 128 quater dudit code.

Les documents concernés par cette nouvelle mesure ainsi que la date, le champ et les modalités d'application seront fixés par arrêté du ministre des finances.

6. Révision de la modalité de liquidation du droit en contrepartie de la prestation du service de la formalité de l'enregistrement

En vertu des dispositions de l'article 46 de la loi n°2012-1 du 16 mai 2012 portant loi de finances complémentaire pour l'année 2012, il est dû sur les actes et écrits comportant mutation à titre onéreux ou à titre gratuit de propriété, d'usufruit, de nue-propriété, de biens immeubles et sur les déclarations de succession qui sont présentés à la formalité de l'enregistrement après l'expiration du délai de prescription prévu par l'article 20 du code des droits et procédures fiscaux un droit liquidé au taux de 3% de la valeur des biens déclarés dans les actes, écrits et déclarations.

Ledit droit n'est pas dû dans les cas éligibles à l'enregistrement au droit fixe ou à l'exonération des droits d'enregistrement conformément à la législation en vigueur à la date de l'accomplissement de la formalité de l'enregistrement.

Afin de renforcer la conformité fiscale et de consolider les mécanismes de lutte contre l'évasion du paiement des droits, les dispositions de l'article 49 de la loi de finances pour l'année 2022 ont révisé la modalité de liquidation du droit en contrepartie de la prestation de service de la formalité de l'enregistrement et ce en disposant que ce droit est liquidé au taux de 3% de la valeur des biens immeubles mutés majorée de 10% par année ou fraction d'année de la période allant de la date de la mutation à la date de la présentation de l'acte, de l'écrit ou de la déclaration à la formalité de l'enregistrement.

La mesure s'applique aux actes, écrits et déclarations présentés à la formalité de l'enregistrement **à partir du 1^{er} janvier 2022**.

✓ Exemple d'application

Supposons qu'une personne « A » ait acheté un terrain objet du titre foncier n°3213 par contrat de vente conclu en date du 10 février 2007 pour un prix de 100.000 dinars, et supposons que ledit acte ait été présenté à la formalité de l'enregistrement en date du 4 janvier 2022.

Dans ce cas, le droit en contrepartie de la prestation de service de la formalité de l'enregistrement est liquidé comme suit :

- **Calcul de la période d'actualisation** (du 10 février 2007 à 4 janvier 2022) = **15 ans**
- **Valeur d'acquisition actualisée** : 100.000 dinars + (100.000 dinars × (10% × 15 ans)) = **250.000 dinars**.
- **Montant de droit en contrepartie de la prestation de service de la formalité de l'enregistrement** = 250.000 dinars × 3 % = **7.500 dinars**

7. Actualisation du tarif du droit fixe d'enregistrement et du montant de la redevance de recherche

Les dispositions de l'article 53 de la loi de finances pour l'année 2022 ont actualisé le montant du droit fixe d'enregistrement fixé à 25 dinars en le portant à 30 dinars par page ou par acte, selon le cas.

Ces dispositions ont également relevé le montant de la redevance prévue par l'article 92 du code des droits d'enregistrement et de timbre de 25 dinars à 30 dinars par page de chaque copie délivrée.

Et en vertu des dispositions de l'article 73 de la loi de finances pour l'année 2022, le nouveau tarif des droits fixes d'enregistrement et de la redevance de recherche s'applique :

- aux actes et écrits soumis obligatoirement à la formalité de l'enregistrement et conclus ou établis **à partir du 1^{er} janvier 2022**.

- aux actes et écrits non soumis obligatoirement à la formalité de l'enregistrement et présentés volontairement à la formalité **à partir du 1^{er} janvier 2022**, et ce nonobstant leurs dates.
- aux extraits et copies d'actes enregistrés et les états de ces actes délivrés **à partir du 1^{er} janvier 2022** et ce pour la redevance de recherche.

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

Signé : Yahia CHEMLALI

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'Y' followed by a large loop and a horizontal stroke.