

DIFFUSION GENERALE

0.1.0.0.1.2.

Documents Administratifs

(IMPOTS)

Texte n° DGI 2002/15**NOTE COMMUNE N° 6/2002**

O B J E T : Commentaire des dispositions de l'article 20 de la loi n°2001-123 du 28 décembre 2001, portant loi de finances pour l'année 2002 .

R E S U M E**Enregistrement des acquisitions d'immeubles
dans le cadre d'opérations de leasing**

- 1) L'article 20 de la loi de finances pour l'année 2002 a étendu le bénéfice de l'enregistrement au droit fixe des contrats d'acquisition par le preneur de biens immeubles objets de contrats de leasing, initialement prévu pour les acquisitions faites au terme du contrat de leasing, aux acquisitions conclues au cours de la durée de la location.
- 2) Le bénéfice de l'enregistrement au droit fixe des acquisitions sus-mentionnées est subordonné à la réalisation des conditions suivantes :
 - la vente doit se réaliser dans le cadre d'une opération de leasing régie par la loi n°94-89 du 26 janvier 1994
 - la vente doit se rapporter aux mêmes parties mentionnées au contrat de leasing (le bailleur et le preneur) et au même bien objet de la location.
- 3) Les nouvelles dispositions s'appliquent aux contrats de vente conclus à partir du 1^{er} janvier 2002, nonobstant la date de conclusion du contrat de leasing.

L'article 20 de la loi n°2001-123 du 28 décembre 2001, a prévu l'enregistrement au droit fixe, des contrats de vente d'immeubles entre les établissements financiers de leasing et le preneur dans le cadre d'opérations de leasing, conclus au cours de la durée de la location ou à son terme.

La présente note a pour objet de rappeler le régime en vigueur au 31 décembre 2001 et de commenter les dispositions de l'article en question.

I. RAPPEL DU REGIME EN VIGUEUR AU 31/12/2001

L'article premier de la loi n°94-89 du 26 juillet 1994 définit le leasing comme étant une opération de location d'équipements, de matériel ou de biens immobiliers achetés ou réalisés en vue de la location par le bailleur et destinés à être utilisés dans les activités économiques.

Le preneur peut acquérir le bien loué à l'expiration de la durée de la location ou avant son terme moyennant un prix convenu qui tient compte des versements effectués à titre des loyers.

Par ailleurs, les opérations de leasing sont considérées par la même loi comme une forme de crédit.

Il en découle qu'une opération de leasing relative à un immeuble peut engendrer l'établissement de trois types de contrats :

- le contrat d'acquisition de l'immeuble par l'établissement financier de leasing destiné à faire l'objet de location ultérieure ; ce contrat est soumis en principe au régime du droit commun **(5%)**
- le contrat de leasing proprement dit ; ce contrat est soumis au droit fixe des actes innomés de **5D** par page et par copie d'acte vu qu'il est conclu avant le 1^{er} janvier 2002
- le contrat de cession de l'immeuble au preneur au cours ou à l'expiration de la durée de location .

Les contrats de vente d'immeuble conclus entre les établissements financiers de leasing et le preneur dans le cadre d'opérations de leasing, à savoir par l'exercice de l'option achat à l'expiration de la période de bail,

bénéficiaire de l'enregistrement au droit fixe de 10 dinars par page de chaque copie d'acte.

Toutefois, la vente de l'immeuble avant l'expiration de la durée de location constitue une vente passible du droit proportionnel applicable aux mutations immobilières et fixé conformément aux dispositions du n°1 de l'article 20 du code des droits d'enregistrement et de timbre à 5%.

Il est à signaler que si l'immeuble est immatriculé à la conservation de la propriété foncière (CPF) et si la location est consentie pour une période supérieure à trois ans, le droit de 1% dû pour le compte de la CPF est exigible.

Il en est de même pour le droit dû pour défaut d'origine de propriété fixé par le numéro 10 de l'article 20 du code des droits d'enregistrement et de timbre à 3%.

I. APPORT DE LA LOI DE FINANCES POUR L'ANNEE 2002

Les dispositions de l'article 20 de la loi de finances pour l'année 2002 ont étendu le champ d'application du droit fixe d'enregistrement aux contrats de ventes d'immeubles conclus au cours de la durée de la location entre les établissements financiers de leasing et le preneur.

1. Teneur de la mesure

L'article 20 de la loi de finances pour l'année 2002 a étendu l'application du droit fixe aux ventes d'immeubles objet d'un contrat de leasing qui **interviennent avant la fin de la période de location**. (C.F. illustration pratique).

Par conséquent, le preneur qui désire entrer en possession de l'immeuble objet du contrat de leasing avant le terme de la période de location peut bénéficier de l'enregistrement au droit fixe de **10D** par page et par copie d'acte.

2. Conditions de bénéfice de l'avantage

Le bénéfice de l'enregistrement au droit fixe des ventes d'immeubles dans le cadre d'opérations de leasing intervenues au cours de la location ou à son terme est subordonné à la réunion des conditions suivantes :

a) La vente doit se réaliser dans le cadre d'une opération de leasing

On entend par opération de leasing, les opérations de location régies par les dispositions de la loi n°94-89 du 26 juillet 1994.

Toute autre vente réalisée en dehors du cadre susvisé (location simple, location-vente...) ne peut bénéficier de l'avantage.

b) La vente doit lier les mêmes parties mentionnées au contrat de leasing et se rapporter au même bien

Une vente faisant intervenir une tierce personne autre que le bailleur et le preneur ou qui se rapporte à un immeuble ou fraction d'immeuble autre que l'immeuble objet du contrat de leasing, ne peut bénéficier de l'enregistrement au droit fixe.

II. DATE D'ENTREE EN VIGUEUR

Conformément aux dispositions de l'article 97 de la loi n° 2001-123 du 28 décembre 2001, la loi de finances pour l'année 2002 entre en vigueur à partir du 1er janvier 2002.

Ainsi les nouvelles mesures prévues par l'article 20 de la loi susvisée s'appliquent aux contrats de vente conclus à partir du 1^{er} janvier 2002, nonobstant la date de conclusion du contrat de leasing.

IV . ILLUSTRATION PRATIQUE

Supposons qu'une société « X » éligible aux avantages prévus par le code d'incitation aux investissements a conclu le 10 janvier 2001 un contrat de leasing avec un établissement financier de leasing relatif à un entrepôt industriel, immatriculé au registre foncier sous le numéro 75246 Tunis, pour une valeur de 74000 D. La durée de la location est de 7 ans et le montant des loyers mensuels s'élève à 1 000D par mois.

Le preneur décide d'acquérir le bien avant le terme de contrat.

Les deux parties ont conclu le 6 mars 2002 un contrat de vente relatif à l'immeuble objet du leasing présenté à la formalité le 19 mars 2002 en 3 pages et 4 copies.

Le prix de cession a été fixé à 60 000D.

Liquidation des droits :

a) Droits d'enregistrement :

Le contrat bénéficie de l'avantage de l'enregistrement au droit fixe de 10 dinars par page et par copie d'acte même s'il est conclu avant le terme de la location, soit :

$$10D \times 3 \text{ pages} \times 3 \text{ copies} = 90 D$$

La copie gardée à la recette des finances ne supporte pas de droit.

b) Droits de la conservation de la propriété foncière :

L'immeuble étant immatriculé à la conservation de la propriété foncière, le contrat de mutation supporte par conséquent le droit de la conservation de la propriété foncière fixé à 1% du prix de vente, soit :

$$60\,000D \times 1\% = 600D$$

c) Droits de timbre

Le contrat étant enregistré au droit fixe, il n'est pas soumis au droit de timbre.

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

Signé : Mohamed Ali BEN MALEK