

**DIFFUSION GENERALE**

0.1.0.0.1.2.

**Documents Administratifs**

\*\*\*\*\*

(IMPOTS)

**Texte n° DGI 2002/41****NOTE COMMUNE N° 28/2002**

**O B J E T:** Commentaire des dispositions de l'article 74 de la loi n°2001-123 du 28 décembre 2001 portant loi de finances pour l'année 2002.

**R E S U M E****Extension du champ d'application de l'impôt sur le revenu au titre de la plus-value immobilière**

L'article 74 de la loi de finances pour l'année 2002 a prévu :

- l'imposition de la plus-value de cession des terrains à bâtir situés dans les périmètres de réserves foncières créées conformément aux dispositions des articles 40 et 41 du code de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme à l'impôt sur le revenu,
- l'exonération de ladite plus-value de l'impôt dans le cas où la cession est faite aux bénéficiaires du droit de priorité d'achat à l'intérieur des périmètres de réserves foncières,
- l'application des nouvelles dispositions aux opérations de cession intervenant à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2002.

Les dispositions de l'article 74 de la loi n°2001-123 du 28 décembre 2001, portant loi de finances pour l'année 2002 ont élargi le champ d'application de l'impôt sur le revenu au titre de la plus-value immobilière pour couvrir la plus-value de cession des terrains à bâtir situés dans les périmètres de réserves foncières.

La présente note a pour objet de commenter les dispositions de l'article 74 susvisé.

## **I. IMPOSITION DE LA PLUS-VALUE DE CESSION DES TERRAINS A BATIR SITUES DANS LES PERIMETRES DE RESERVES FONCIERES**

Conformément à la législation en vigueur jusqu'au 31 décembre 2001, est soumise à l'impôt sur le revenu au titre de la plus-value immobilière, la plus-value de cession notamment des terrains à bâtir situés dans :

- les plans d'aménagement urbain établis conformément aux dispositions du code de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme promulgué par la loi n°94-122 du 28 novembre 1994 ;
- les périmètres d'intervention foncière tels que définis par ledit code.

Dans le but d'élargir le champ d'application de l'impôt sur le revenu au titre de la plus-value immobilière, les dispositions de l'article 74 de la loi de finances pour l'année 2002 ont prévu l'imposition de la plus-value de cession des terrains à bâtir situés dans les périmètres de réserves foncières prévues par les articles 40 et 41 du code de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme.

Les périmètres de réserves foncières sont délimités, conformément aux dispositions de l'article 41 dudit code, par un décret.

La plus-value imposable sera déterminée conformément aux dispositions de l'article 28 du code de l'IRPP et de l'IS.

Pour plus de précisions sur la détermination de la plus-value imposable, la liquidation de l'impôt et son paiement, il y a lieu de se référer à la note commune n°5 de l'année 1999.

## **II. PLUS-VALUE DE CESSION DES TERRAINS A BATIR SITUES DANS LES PERIMETRES DE RESERVES FONCIERES NON CONCERNEE PAR L'IMPOSITION**

### **1) Exonération en vertu des dispositions de la loi de finances pour l'année 2002**

L'article 74 de la loi de finances pour l'année 2002 a exonéré la plus-value de cession des terrains à bâtir situés dans les périmètres de réserves foncières prévus par les articles 40 et 41 du code de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme dans le cas où la cession est faite à l'un des bénéficiaires du droit de priorité d'achat dans les périmètres susvisés.

Les articles 30 et 42 dudit code ont désigné les bénéficiaires du droit de priorité d'achat à l'intérieur des périmètres de réserves foncières comme étant :

- l'Etat,
- les collectivités locales,
- les agences foncières créées en vertu de la loi n°73-21 du 14 avril 1973, et
- l'Agence de Réhabilitation et de Rénovation Urbaine créée en vertu de la loi n°81-69 du 1<sup>er</sup> août 1981.

### **2) Exonération en vertu des dispositions de l'article 27 du code de l'IRPP et de l'IS**

La plus-value de cession des terrains situés dans les périmètres de réserves foncières reste aussi non concernée par l'imposition conformément à l'article 27 du code de l'IRPP et de l'IS :

- lorsque la cession est faite :
  - au conjoint ;
  - aux ascendants ;
  - aux descendants ; ou
  - dans le cadre d'une expropriation pour cause d'utilité publique ;
- ou lorsque l'origine de propriété du terrain objet de la cession provient d'une succession.

### **Exemple 1 :**

Considérons une personne physique propriétaire d'un terrain à bâtir acquis le 21 janvier 1983 à un prix de 20.000D.

Supposons que le terrain susvisé ait été inclus dans un périmètre de réserves foncières créé dans la commune de Tunis en vertu d'un décret en date du 21 juin 1999 qui a désigné la commune de Tunis comme bénéficiaire du droit de priorité d'achat à l'intérieur dudit périmètre.

Si l'on suppose que la personne concernée ait cédé au profit de la commune de Tunis le terrain à un prix de 80.000D le 12 mars 2002, dans ce cas la plus-value provenant de la cession dudit terrain ne serait pas soumise à l'impôt sur le revenu au titre de la plus-value immobilière dès lors que la cession du terrain a été effectuée au profit de l'un des bénéficiaires du droit de priorité d'achat prévus par l'article 42 du code de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme.

### **Exemple 2 :**

Reprenons les données de l'exemple 1 et supposons que la personne concernée ait cédé le terrain à une société de promotion immobilière à un prix de 180.000D, et ce, le 20 août 2002, dans ce cas, la plus-value immobilière réalisée par la personne susvisée est soumise à l'IR comme suit :

#### **1. Durée de détention du terrain :**

du 21 janvier 1983 au 20 août 2002 : 19 ans et 7 mois,  
soit :  $(19 \times 360) + 7 \times 30 = 7050$  jours

#### **2. Actualisation de la valeur d'acquisition**

$$20.000D + \frac{20.000 \times 7050 \times 10}{360 \times 100} = 59.166,667D$$

#### **3. Détermination de la plus-value imposable**

$$180.000D - 59.166,667D = 120.833,333D$$

#### **4. Liquidation de l'IR au titre de la plus-value immobilière**

La durée de détention dépasse les dix ans, d'où l'impôt est liquidé au taux de 5%, soit :  $120.833,333D \times 5\% = 6.041,667D$ .

### **III.ENTREE EN VIGUEUR DES NOUVELLES DISPOSITIONS**

Les dispositions de l'article 74 de la loi de finances pour l'année 2002 sont applicables aux opérations de cession réalisées à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2002.

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

**Signé : Mohamed Ali BEN MALEK**