

DIFFUSION GENERALE

0.1.0.0.1.2.

Documents Administratifs

(IMPOTS)

Texte n° DGI 2003/10
NOTE COMMUNE N° 3/2003

O B J E T : Commentaire des dispositions de l'article 63 de la loi n°2002-101 du 17 décembre 2002, portant loi de finances pour l'année 2003 relatives au droit d'enregistrement exigible sur les jugements et arrêts décidant la location ou le partage des biens.

R E S U M E

Droit d'enregistrement exigible sur les jugements et arrêts décidant la location ou le partage des biens

1) Le code des droits d'enregistrement et de timbre a fixé le droit d'enregistrement exigible sur les contrats de location à 1% du montant du loyer et le droit exigible sur les partages à 0,5% de la valeur de l'actif net objet du partage.

Ledit code n'a pas prévu de droit d'enregistrement exigible sur les jugements et arrêts relatifs au bail ou au partage de biens.

2) L'article 63 de la loi de finances pour l'année 2003 a soumis les baux et partages objet de décisions judiciaires au régime fiscal applicable aux mêmes opérations conclues par actes ou écrits, et ce, en fixant le taux de droit d'enregistrement exigible sur les jugements et arrêts décidant le bail à 1% du montant du loyer ou sur les jugements et arrêts portant partage à 0,5% de la valeur de l'actif net objet du partage.

L'article 63 de la loi n°2002-101 du 17 décembre 2002 portant loi de finances pour l'année 2003, a fixé le taux du droit d'enregistrement exigible sur les jugements et arrêts prononçant le bail ou le partage de biens.

La présente note a pour objet de commenter les nouvelles dispositions.

I. RAPPEL DU REGIME FISCAL EN VIGUEUR AU 31 DECEMBRE 2002

En vertu des dispositions du paragraphe I de l'article 35 du code des droits d'enregistrement et de timbre, les jugements et arrêts portant condamnation ou liquidation sont soumis au droit proportionnel d'enregistrement fixé à 5% des montants prononcés.

Le paragraphe III du même article du code sus-mentionné a exclu du droit proportionnel exigible au titre de condamnation ou liquidation, les jugements et arrêts portant mutation à titre onéreux ou à titre gratuit d'immeubles, de fonds de commerce ou de clientèle en prévoyant un droit d'enregistrement spécifique fixé selon la nature et l'objet de la mutation.

En outre, le code des droits d'enregistrement et de timbre a fixé le taux de droit exigible sur les contrats de location à 1% du montant du bail augmenté des charges sans dépasser le montant du bail annuel majoré des charges et sur les contrats de partage à 0,5% de la valeur de l'actif net objet du partage.

Aussi, ledit code n'a pas prévu de dispositions pour les jugements ou arrêts portant location d'immeubles ou de fonds de commerce ni pour les jugements et arrêts prononçant le partage de biens.

L'article 727 du code des obligations et des contrats a défini le contrat de location comme étant un contrat par lequel l'une des parties cède à l'autre la jouissance d'une chose mobilière ou immobilière pendant un certain temps moyennant un prix déterminé que l'autre partie s'oblige à lui payer.

Le droit d'enregistrement exigible sur le bail des immeubles ou des fonds de commerce est liquidé sur le prix du bail prévu dans le contrat ou la déclaration majoré des charges imposées au locataire. Toutefois, le droit d'enregistrement ne peut pas être perçu sur un montant qui dépasse le prix

annuel du bail majoré des charges et ce, conformément aux dispositions de l'article 31 du code des droits d'enregistrement et de timbre.

Les partages peuvent être définis comme étant des contrats conclus entre les associés ou les cohéritiers en vue de partager les biens communs. Les partages ont donc pour effet de mettre fin à l'indivision en attribuant aux copropriétaires leurs parts.

Les contrats de partage sont enregistrés, à condition que la copropriété soit justifiée, au taux proportionnel fixé à 0,5% du montant des parts distribués aux copartageants, déduction faite des valeurs soumises au droit d'enregistrement dû sur les soultes si elles existent. Toutefois, lorsque l'un des copartageants reçoit des biens dont la valeur dépasse son droit et ce, en cas de difficulté de partager les biens communs, ledit copartageant doit verser aux autres copartageants la différence à concurrence du montant correspondant à ses droits dans la masse indivise. Il est applicable sur la soulte le droit d'enregistrement exigible sur les ventes fixé à 5% pour les immeubles et à 2,5% pour les fonds de commerce.

II. APPORT DE LA LOI DE FINANCES POUR L'ANNEE 2003

1) Teneur de la mesure

Dans le cadre de l'harmonisation des taux du droit et l'application du même régime fiscal aux mêmes opérations, qu'elles soient effectuées par des contrats ou prononcées par des jugements et arrêts, l'article 63 de la loi de finances pour l'année 2003 a ajouté un paragraphe VI à l'article 35 du code des droits d'enregistrement et de timbre qui prévoit :

- l'application du droit proportionnel dû au titre des baux fixé à 1% de la valeur des baux aux jugements et arrêts décidant d'admettre le droit du locataire au bail,
- l'application du droit proportionnel dû au titre des partages fixé à 0,5% aux jugements et arrêts prononçant le partage de biens meubles faisant partie d'une succession ou de l'actif d'une société ou le partage d'immeubles et ce à condition que la copropriété soit justifiée.

En conséquence, et dans le cas où des jugements ou arrêts sont rendus en matière de partage de biens, ces derniers seront soumis au régime fiscal applicable aux mêmes opérations effectuées dans le cadre des contrats ou

écrits et ils sont soumis par conséquent au tarif proportionnel prévu par le code des droits d'enregistrement et de timbre.

2) Champ d'application de la mesure

A/ LA FIXATION DU TAUX DU DROIT D'ENREGISTREMENT EXIGIBLE SUR LES JUGEMENTS ET ARRETS CONFIRMANT LE DROIT AU BAIL

En vertu des dispositions des numéros 11 et 14 de l'article 20 du code des droits d'enregistrement et de timbre, sont soumis au droit proportionnel d'enregistrement fixé à 1% :

- les baux d'immeubles autres que ceux destinés à l'habitation,
- les baux de fonds de commerce.

Et en cas de litige sur la détermination du montant du bail, sur la révision dudit montant ou sur le droit de louer un local avec la fixation de la valeur du bail, les jugements et arrêts comportant ces opérations sont enregistrés au droit proportionnel fixé à 1% des montants prononcés.

Sont applicables aux jugements et arrêts comportant droit au bail, les mêmes règles relatives à la base d'imposition et appliquées aux contrats de bail ; le montant du loyer augmenté des charges constitue la base de liquidation du droit sans dépasser la valeur annuelle du bail majorée des charges imposées au preneur.

Il est à signaler que si le tribunal condamne un locataire à payer une somme au profit du bailleur au titre d'indemnités ou pour non paiement des montants du loyer, le droit proportionnel fixé à 5% appliqué au titre de condamnation demeure exigible comme indemnités ou pour non paiement des montants du loyer. Sur cette base, le tarif fixé à 1% n'est applicable que si le jugement ou arrêt constitue un titre pour l'utilisation du local ou pour la fixation de la valeur du bail.

Exemple 1 :

En vertu d'un arrêt de la cour d'Appel prononcé le 14 février 2003, décidant le droit au bail d'un fond de commerce au profit de Mr « B » en déterminant le montant du bail à 5000 dinars.

Le droit d'enregistrement exigible sur le jugement susvisé est de :
5000D x 1%= 50D

Le droit de timbre : deux dinars sur chaque feuille de l'arrêt.

B/ FIXATION DU TAUX DE DROIT D'ENREGISTREMENT EXIGIBLE SUR LES JUGEMENTS ET ARRETS PORTANT PARTAGES

L'article 63 de la loi de finances pour l'année 2003 a fixé le régime d'enregistrement des jugements et arrêts comportant des litiges relatifs aux partages et il les a soumis au droit proportionnel fixé par le code des droits d'enregistrement et de timbre aux partages conclus par actes ou écrits.

En vertu des numéros 8 et 15 de l'article 20 du code des droits d'enregistrement et de timbre, les partages sont soumis au droit proportionnel d'enregistrement fixé à 0,5% de la valeur des biens objet du partage et couvrent :

- les partages d'immeubles entre les copartageants
- les partages des meubles faisant partie d'une succession,
- les partages des meubles faisant partie de l'actif d'une société.

Il y a lieu de signaler que l'application du droit proportionnel fixé à 0,5% implique la présentation par les justiciables au juge, de la justification de la copropriété des biens à partager et ce, qu'ils soient copropriétaires en vertu de la législation sur les sociétés commerciales ou civiles ou en vertu de l'héritage et suite au décès de la personne à hériter.

Outre le droit d'enregistrement sus-mentionné, un droit fixé à 1% est exigible au profit de la conservation de la propriété foncière lorsque le partage porte sur des biens inscrits au registre foncier ou du droit de mutation et de partage des biens non immatriculés institué par l'article 61 de la loi de finances pour l'année 2003 et fixé à 1% pour les biens non inscrits au registre foncier. D'autre part, le partage est soumis au droit de timbre de 2 dinars de chaque feuille.

Il est à signaler que les règles relatives à la base de liquidation de l'impôt applicables en cas de conclusion de contrats ou écrits comportant des partages, s'appliquent aux partages prononcés par jugements et arrêts.

Exemple 2 :

Par un jugement de première instance du 25 janvier 2003, il a été décidé de partager tout l'héritage de Mr « A » entre ses deux filles. Cet héritage est composé d'une maison évaluée à 100.000 dinars et d'un terrain nu évalué à 50.000D immatriculés au registre foncier.

Etant donné que le partage de la succession objet du jugement, nécessite l'attribution à chaque fille de sa part consistant dans la moitié de la succession, soit 75.000 dinars, le tribunal a statué pour l'attribution à la première fille de la maison évaluée à 100.000 dinars avec obligation de payer un montant de 25.000 dinars et l'attribution à la deuxième fille du terrain nu évalué à 50.000D.

Etant donné que l'une des filles a reçu une part qui dépasse ses droits dans la succession de 25.000 dinars. Les droits exigibles sont comme suit :

- droits d'enregistrement exigibles sur le partage :

Les droits d'enregistrement sur le partage sont calculés après déduction du montant soumis au droit de mutation exigible sur la soulte :

$$\begin{aligned} 150.000D - 25.000D &= 125.000D \\ 125.000D \times 0,5\% &= 625D \\ 25.000D \times 5\% &= 1.250D \end{aligned}$$

- droit d'immatriculation foncière :

- sur la maison : $100.000D \times 1\% = 1.000D$
- sur le terrain : $50.000D \times 1\% = 500D$

- droit de timbre: 2 dinars par feuille du jugement.

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

Signé : Mohamed Ali BEN MALEK