

NOTE COMMUNE N° 32 / 2004

OBJET: L'enregistrement des actes relatifs au régime de la communauté des biens entre époux

R E S U M E

- 1) Le régime de la communauté des biens entre les époux régi par la loi n° 98-91 du 9 novembre 1998 est un régime facultatif. En principe, il ne couvre que les immeubles acquis après le mariage, non exclus par la loi.
- 2) En principe, l'accord de la communauté des biens entre les époux lors de la conclusion du contrat de mariage n'est pas soumis obligatoirement à la formalité de l'enregistrement.
L'adhésion au régime de la communauté des biens après le mariage constatée par acte authentique est obligatoirement soumise à la formalité de l'enregistrement, elle supporte le droit fixe des actes innomés de 10 D par page et par copie d'acte.
- 3) Toute clause relative à l'introduction d'un ou de plusieurs biens dans la communauté s'analyse comme une mutation à titre gratuit de la moitié d'un ou des biens concernés par l'accord et sera soumise du droit proportionnel d'enregistrement de 2,5% .
- 4) En cas de dissolution du régime de la communauté des biens par l'accord des parties ou par décision judiciaire, la masse commune est partagée par moitié. L'acte de partage est soumis au droit d'enregistrement au taux de 0,5%.
- 5) Dans le cas de la dissolution du régime par le décès de l'un des époux, seule la moitié des biens de la communauté fait partie de la succession et supporte par conséquent le droit de mutation par décès.

La loi n°98-91 du 9 novembre 1998 a réglementé le régime de la communauté des biens entre époux.

La présente note a pour objet de présenter l'apport de la loi susvisée ainsi que le régime fiscal applicable au régime de la communauté des biens entre époux.

I. L'APPORT DE LA LOI

Antérieurement à la loi susvisée, le droit tunisien consacrait le régime de la séparation des biens entre les époux.

La loi n° 98-91 du 9 novembre 1998 fixe les rapports pécuniaires entre époux pendant le mariage, les droits des tiers qui traitent avec eux et enfin les droits respectifs de chaque époux à la date de la dissolution de la communauté.

Le régime de la communauté des biens entre époux est un régime **facultatif** pour lequel, les époux peuvent opter au moment de la conclusion du contrat de mariage ou à une date ultérieure. Il permet, aux termes de l'article premier de la loi susvisée, de rendre « un immeuble ou un ensemble d'immeubles propriété indivise entre les époux lorsqu'ils sont propres à l'usage familial ».

Par conséquent, il convient de rappeler qu'en principe l'adhésion au régime de la communauté ne couvre que les immeubles acquis à compter du mariage ou à compter de la date de l'adhésion sauf stipulation expresse au niveau de l'accord.

L'article 10 de la loi susvisée exclut les immeubles dont la propriété a été transférée à l'un des époux par voie de succession, de donation ou de legs ainsi que les immeubles affectés à un usage purement professionnel.

Toutefois, les époux peuvent convenir de l'élargissement du domaine de la communauté à condition d'en faire mention expresse dans l'acte.

Par ailleurs, si les époux conviennent de l'introduction d'immeubles acquis antérieurement à la date de l'accord ou du mariage, les biens doivent être identifiés et évalués au niveau de l'accord ou du contrat de mariage pour les besoins de l'enregistrement.

II. LE REGIME FISCAL APPLICABLE A LA COMMUNAUTE

La loi n° 98-91 du 9 novembre 1998 relative au régime de la communauté des biens entre époux, ne contient pas de dispositions fiscales relatives à la communauté des biens entre époux. Par conséquent, c'est le droit commun qui s'applique et ce, suivant que les actes établis dans le cadre de la communauté comportent ou non des opérations obligatoirement soumises à la formalité de l'enregistrement.

A/ LE REGIME GENERAL CONSACRE PAR LA LOI

L'adhésion au régime de la communauté des biens entre les époux lors de la conclusion du contrat de mariage n'est pas obligatoirement soumise à la formalité de l'enregistrement puisqu'elle n'est pas accompagnée du transfert de propriété de biens entre les époux.

A l'opposé, et partant de l'hypothèse que l'article 8 de la loi sur la communauté des biens entre époux prévoit que l'accord sur la communauté des biens, postérieur à la conclusion du contrat de mariage, doit être constaté par acte authentique, l'acte portant option pour le régime de la communauté des biens devient par conséquent obligatoirement soumis à la formalité de l'enregistrement en raison de sa forme. Toutefois et lorsqu'il ne comporte pas de dispositions obligatoirement soumises à la formalité, il ne supporte que le droit fixe des actes innomés de 10 D par page et par copie d'acte.

B/ LE REGIME PARTICULIER

L'accord sur la communauté peut comporter par stipulation expresse, et ce en vertu d'un acte postérieur au contrat de mariage, que la communauté des biens couvre, outre les biens acquis à partir de la date de la conclusion du mariage, les biens acquis même avant le mariage ou provenant d'une donation, d'une succession ou d'un legs.

Dans le cas où les biens susvisés ne sont pas encore acquis, l'accord couvre les biens à acquérir et par conséquent il demeure un acte non obligatoirement soumis à la formalité de l'enregistrement.

Lorsque ces biens sont acquis par l'un des époux avant la conclusion de l'accord et ce par l'achat, l'héritage ou le legs, cet accord s'analyse comme un acte de donation, il est donc possible :

- du droit proportionnel d'enregistrement de 2,5% de la moitié de la valeur des biens en vertu des dispositions du n°16 de l'article 20 du code des droits d'enregistrement et de timbre ;
- du droit de timbre de 2 D par feuille de chaque copie d'acte ;
- du droit de la conservation de la propriété foncière fixé à 1% pour les immeubles immatriculés ou du droit de mutation et de partage d'immeubles non immatriculés pour les immeubles ne comportant pas de titre foncier fixé aussi à 1%.

Sur cette base, les parties doivent indiquer au niveau de l'acte, la valeur du ou des biens objet de l'accord de la communauté, à défaut, le receveur des finances s'abstient de l'enregistrer avant que les parties ne comblient cette insuffisance.

III. LA DISSOLUTION DU REGIME DE LA COMMUNAUTE

La communauté des biens peut être dissoute pour des causes diverses, en effet, l'article 18 de la loi n°98-91 du 9 novembre 1998 prévoit que la communauté des biens peut être dissoute par :

- le décès ou la disparition de l'un des époux,
- le divorce ou par la séparation judiciaire des biens communs,
- l'accord des deux parties sur le changement du régime de la communauté.

A/ LA DISSOLUTION DE LA COMMUNAUTE PAR LE DECES DE L'UN DES EPOUX

Lorsque la communauté des biens est dissoute par le décès de l'un des époux, la détermination du patrimoine du défunt dépend du régime en vigueur à la date du décès.

Si le défunt était marié sous le régime de la communauté des biens entre les époux, seule la moitié de la communauté revenant au défunt et les biens lui revenant en dehors de la communauté s'ils existent sont concernés par la mutation par décès et supportent par voie de conséquence les droits de mutation par décès.

B/ DISSOLUTION PAR LE DIVORCE OU PAR LA SEPARATION JUDICIAIRE

Dans le cadre du régime de la communauté, les biens des époux sont présumés être communs sauf preuve du contraire.

A la dissolution du régime, la masse commune est partagée par moitié. Par conséquent, l'acte de partage est soumis au droit d'enregistrement au taux de 0,5% conformément au n° 8 de l'article 20 du code des droits d'enregistrement et de timbre et au droit de timbre fixé à 2 D par feuille de chaque copie d'acte ainsi que le droit de la conservation de la propriété foncière ou le droit de mutation et de partage d'immeubles non immatriculés selon le cas.

L'article 25 de la loi sur la communauté des biens prévoit qu'en cas d'impossibilité de partage, le tribunal peut décider d'attribuer le bien à l'un des deux époux à charge pour l'attributaire de payer la valeur de la partie du bien objet de la mutation.

Dans ce cas, et lorsqu'il s'agit de biens immeubles, l'acte constatant l'octroi du bien à l'une des parties supporte le droit de mutation de 5% sur la valeur revenant à la personne qui l'a attribué. Il supporte également le droit de la conservation de la propriété foncière ou le droit de mutation et de partage d'immeuble non immatriculé fixés à 1% de la valeur du bien et ce, en plus d'un droit de timbre de 2 D par feuille de chaque copie d'acte.

C/ DISSOLUTION DU REGIME DE LA COMMUNAUTE SUITE A L'ACCORD DES PARTIES

En vertu de l'article 21 de la loi susvisée, les deux époux peuvent modifier par acte authentique le régime de la communauté des biens et ce après l'écoulement de deux ans à partir de la date de son institution.

Si aucun bien n'a été acquis par les époux durant le régime de la communauté des biens ou si la modification ne se rapporte pas à des opérations tarifées autrement, l'accord portant changement de régime de la communauté des biens est soumis obligatoirement à la formalité de l'enregistrement en raison de sa forme et supporte le droit fixe des actes innomés de 10 D par page de chaque copie d'acte.

Toutefois, si au long du régime de la communauté, les époux ont acquis des biens et dans la mesure où l'acte comporte le partage des biens, le droit de partage fixé à 0,5% sera perçu sur le montant de l'actif net partagé. Lorsque l'acte porte sur des biens immatriculés au registre foncier, le droit de la conservation de la propriété foncière fixé à 1% est exigible, le droit de mutation et de partage des immeubles non immatriculés fixé à 1% est exigible lorsque les biens ne comportent pas de titre foncier et ce en plus d'un droit de timbre de 2D par feuille de chaque copie d'acte.

IV. ILLUSTRATIONS PRATIQUES

Exemple n°1

Mr et Mme « X » sont mariés depuis le 23 août 1992, décident d'opter pour le régime de la communauté des biens. L'acte dressé par les époux le 5 février 1999 prévoit l'intégration dans la communauté d'une maison non immatriculée au registre foncier propriété de l'époux estimée à 50.000 D à la date de l'acte et un terrain immatriculé au registre foncier dont la valeur est fixée à 100.000 D appartenant à l'épouse. L'origine de propriété des deux biens est justifiée.

Liquidation des droits

* droit d'enregistrement :

Cet acte est considéré comme une donation possible du droit d'enregistrement au taux de 2,5% calculé sur la base de la moitié de la valeur de chaque bien : $100.000 \text{ D} + 50.000 \text{ D} = 150.000 \text{ D}$

la moitié est $150.000 : 2 = 75.000 \text{ D}$

$75.000 \text{ D} \times 2,5\% = 1.875 \text{ D}$

* droit de mutation et de partage d'immeubles non immatriculés au registre foncier dû sur la maison non immatriculée au registre foncier : Ce droit n'est pas exigible puisqu'il est perçu sur les actes conclus à partir du 1^{er} janvier 2003.

* droit de la conservation de la propriété foncière dû sur le terrain immatriculé au registre foncier $100.000 \text{ D} \times 1\% = 1.000 \text{ D}$.

* droit de timbre :

2D par feuille de chaque copie d'acte.

Exemple n°2

Reprenons les données de l'exemple n°1 et supposons qu'au mois de septembre 2003 Mr et Mme « X » ont décidé d'abandonner le régime de la communauté des biens.

1^{ère} hypothèse :

Dans le cas où la maison et le terrain susvisés peuvent être partagés .

Liquidation des droits :

* droit d'enregistrement : $150.000 \times 0,5\% = 750 \text{ D.}$

* droit de mutation et de partage des immeubles non immatriculés au registre foncier dû sur la maison : $50.000 \text{ D} \times 1\% = 500 \text{ D.}$

* droit de la conservation de la propriété foncière dû sur le terrain immatriculé au registre foncier : $100.000 \text{ D} \times 1\% = 1.000 \text{ D.}$

* droit de timbre : 2 D par feuille de chaque copie d'acte

2^{ème} hypothèse

Dans le cas de l'impossibilité de partage, et supposons que les deux parties ont saisi le tribunal qui a décidé d'attribuer la maison à l'épouse avec obligation de payer 25.000 D à l'époux et de partager le terrain entre les deux parties.

Liquidation des droits

* droit d'enregistrement :

le droit de partage dû sur le terrain : $125.000 \text{ D} \times 0,5\% = 625 \text{ D.}$

Pour la maison et puisqu'elle est attribuée à l'épouse avec la charge pour elle de payer 25.000 D, l'opération est analysée comme mutation et sera passible du droit proportionnel d'enregistrement de 5%.

$25.000 \text{ D} \times 5\% = 1.250 \text{ D.}$

* droit de mutation et de partage d'immeubles non immatriculés dû sur la maison : $50.000 \text{ D} \times 1\% = 500 \text{ D.}$

* droit de la conservation de la propriété foncière dû sur le terrain :

$100.000 \text{ D} \times 1\% = 1.000 \text{ D.}$

* droit de timbre de 2 D par feuille de chaque copie d'acte.

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

Signé : Mohamed Ali BEN MALEK